

土地估价实务基础考试前讲义第十九讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_466884.htm 土地估价实务基础精讲班第19讲讲义土地开发费成本逼近法土地开发费(一)土地开发费的概念土地开发费理论上把它作为土地资本来看待，土地开发部门所进行的最起码的土地开发工程和投入资金应视为土地资产；城市的配套设施、市政服务和费用也应考虑放进土地开发总成本。(二)土地开发费的内容获得土地后，对其开发的费用有三种：基础设施配套费、公共事业建设配套费和小区开发配套费。1. 基础设施配套费。对于基础设施配套常常概括为“三通一平”和“七通一平”。“三通一平”指：通水、通路、通电、平整地面。“七通一平”指：通上水、通下水、通电、通讯、通气、通热、通路、平整地面。2. 公共事业建设配套费用。这与项目大小、用地规模有关，各地情况不一，视实际情况而定。3. 小区开发配套费。同公共事业建设配套费类似，各地根据用地情况确定合理标准。在计算土地开发费过程中，首先必须准确确定土地开发程度。所谓土地开发程度，是指土地的基础设施建设和开发的状况，一般包括道路、供电、供水、通讯、排水、通气、供暖和场地是否平整等，这就是通常所说的“七通一平”。“七通一平”的说法实际上最早来源于房地产开发和土地开发区的开发，比如在开发区的开发建设过程中，政府或开发商通常应实现开发区内的“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”等，但这种开发程度对开发区来说，是指区内的“通”和“平”，而具体对于开发区内某一块地(宗地)来

说，各种设施一般只建设到宗地红线外，而宗地内若还没有建成房屋等建筑物的话，一般来说是不通的，但通常应达到平整。这是指在正式的开发区内，土地开发程度一般来说比较容易分析，而在一般地区，尤其是独立工矿区的土地开发程度设定通常就比较困难了。在实践中确定土地开发程度，主要应注意如下两方面问题：(1)应准确区分宗地内和宗地外的开发程度对于一般地区来说，由于有关土地开发设施不是由专门的开发商进行开发建设的，因此，许多开发设施并没有真正建设到宗地红线，有的可能距离几十米，有的距离几千米、十几千米、甚至几十千米，在这种情况下，一般企业要进行生产和建设，通常由企业自行将这部分没有到达宗地红线的设施建设到红线及红线内。在这种情况下，一般可以根据投资主体的不同区分宗地内外的设施状况，由市政投资建设的应属于宗地外，由企业投资建设的应属于宗地内。(2)宗地红线内外的开发程度不一致由于在土地估价中设定土地开发程度应区分宗地红线内外，因此经常出现宗地红线内外开发程度不一致的现象，尤其是独立工业(矿)区。通常有以下几种情况：A、红线外开发程度比红线内低：这种情况主要是由于有的设施是企业自建，如供水设施为企业自建的水井，而宗地所处区域又没有供水设施，这就宗地内有供水，而宗地外无供水；B、红线外开发程度比红线内高：这主要是宗地所处区域(红线外)有各种设施，但该宗地内没有用，如煤矿的矸石山。其红线外可能有通讯、供水设施，但矸石山不用，内部也没建设；C、某种设施红线内有，红线外也有，但宗地内的设施并不是依赖于红线外的设施建的，如某位于北方城市市中心区的大酒店，该酒店为了满足经营的需要

，其供暖设施是企业自建的，而该宗地所处区域也有市政供暖设施，可是红线内外不搭界，在这种情况下，按照客观估价的原则，应确定宗地红线内外均有该设施。确定了土地开发程度后，应根据土地开发程度状况和当地有关土地开发费用标准，合理确定土地开发费。尚需要注意的是土地开发费用的分摊问题。如道路不是只让某个项目使用，其他行业可能也会受益，绿地、公园是周围的单位和个人共同受益，因此要根据实际受益程度作必须的费用分摊。分摊的基本原理为： $\text{应分摊费用} = \text{受益程度} \times \text{设施总费用}$ 。

利息

(一) 利息的概念 利息是资金的时间价值。依据《城镇土地估价规程》GB / T185082001，确定土地开发利息是按照界定土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息。土地开发周期超过一年，利息按复利计算。注：开发利润不能计算利息。

(二) 利息计息方式 土地取得费及其税费利息是以整个取得费为基数，计息期为整个开发期；开发费的利息可采用两种方法计算：一是以整个开发费为基数，计息期为开发期(或资金投入期)的一半；二是以开发费一半为基数，计息期为整个开发期。另外，如果开发费是以当地收取的基础设施配套费标准计算的，由于基础设施配套费一般在需在土地开发前一次性支付，因此，这一部分开发费的计息期也应是整个开发期。土地开发周期一般根据开发土地的面积规模和开发的难易程度确定；利息率可选用评估期日的银行贷款利息率。

利润

(一) 利润的计算 依据投资的目的是为了获取相应的利润，作为投资的回报，对土地投资，当然也要获取相应的利润。按照开发性质和各地实际，确定开发中各项投资的正常回报率，估计

土地投资应取得的投资利润。土地开发利润一般为6—10%。成本逼近法中利润计算的基数包括土地取得费、土地开发费和各项税费。(二)利润的计算方法投资利润 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费) × 投资回报率

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com