

台湾的土地估价与地价管理 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/491/2021_2022__E5_8F_B0_E6_B9_BE_E7_9A_84_E5_c67_491619.htm 应台湾地区中国地政研究所的邀请，2001年11月19日～12月3日，由中国土地学会会同中国土地估价师协会组织的土地估价研讨与交流团赴台参加“海峡两岸土地估价研讨会”，进行了为期半个月的学习考察。本团一行22人，由中国土地学会土地经济分会主任委员胡存智任团长。在台期间，通过课堂学习、双向交流、实地考察等方式，与台湾同行进行了深入探讨，较为系统地了解了以下内容：（1）比较法、收益还原法、成本法、土地开发分析法、现金流量法、路线价法等各类土地估价方法及在台湾的应用；（2）台湾土地估价与地价管理的法规与技术规范；（3）台湾官方估价和民间估价的分工及其差异；（4）台湾土地估价行业管理的做法和特点；（5）市地重划中的土地估价等。另外，还分别拜会了台北市、台中市地价管理部门和台北市不动产鉴定商业同业公会，并实地考察了台北市、台中市市地重划项目，圆满完成了学习和考察任务。

一、台湾的土地估价方法及其应用 台湾地区的土地估价的基本方法主要有：买卖实例比较法、收益资本化法、成本法和土地开发分析法等，分别相当或类似于大陆的市场比较法、收益还原法、成本逼近法和假设开发法等。由于台湾的土地估价受日本影响很大，因此台湾地区在土地估价实务中主要是采用买卖实例比较法，其他方法则很少使用。近年来，随着日本地价泡沫的破灭，台湾地区和日本一样，也在反思这种对买卖实例比较法过于倚重的不当之处，开始重视收益资本

化法等方法的应用和各种估价方法的校验作用。尽管上述土地估价方法与大陆相似，但在应用过程中也有不同之处。（一）买卖实例比较法 该方法是台湾土地估价最重要、最常用的基本方法。在买卖实例比较法的应用过程中，台湾采用的是间接比较法，即在比较修正过程中要借助假定的标准宗地，首先把比较实例的各项条件进行标准化修正，修正到所在区域标准宗地的条件，再将该标准宗地进行区域修正，修正到待估宗地所在区域的标准宗地，然后进行个别因素修正，修正到待估宗地的各项条件。修正过程中需要考虑的修正因素主要是：土地使用管制、交通运输、自然条件、土地改良、公共建设、嫌恶设施、工商活动、房屋建筑现状、土地利用现状、未来发展趋势及其他影响因素。大陆的市场比较法则往往采用直接比较法，即不需要借助标准宗地进行修正传递，二者各有优缺点，直接比较法程序简便，但修正难度加大，间接比较法则修正难度小，但程序略有增加。在修正因素方面两地则有所不同，台湾地区往往只列出区域因素的修正因子，其他部份比较粗略，而大陆地区则往往将修正因素分区域、个别、容积率、年期等一一列举，并根据土地的不同用途（商业、住宅、工业）在选取区域因素的修正因子时，各有侧重。如商业用途应重点考虑该区域的繁华程度，住宅则应把环境、公共配套设施完备程度作为重要因子考虑，而交通便捷度则应是作为衡量工业用途的一个重要因子。至于修正系数确定，两地均可以就百分率法、差额法或回归分析法择一采用。不同的是台湾地区规定的任一单独因子的修正幅度不能大于15%，总修正幅度不能大于30%；而大陆地区一般规定每项修正不得超过20%，综合调整不能超过30%。对

于最终比较价格的确定，台湾地区目前的作法是，经比较调整比较标的试算价格，应就价格偏高或偏低者重新检讨，以检讨确认适当合理者，方得做为决定比较价格的基础，在此基础上分析、比较最终确定土地价格；大陆地区则往往根据具体情况，采用简单平均法、加权平均法、取中位数或众数，这三种基本方法，再加上多方面的经验分析和判断来最终确定土地价格。

（二）收益资本化法 台湾地区收益法的估价程序为：确定总收益与总费用，据而计算净收益，选择适当之收益资本化率后依公式计算收益价格。收益价格的计算公式有：

- 1、土地收益价格 = 土地纯收益 ÷ 土地收益资本化率
- 2、土地收益价格 = (房地结合体纯收益 - 建筑改良物纯收益) ÷ 土地收益资本化率
- 3、建筑改良物收益价格 = 建筑改良物折旧后之纯收益 ÷ 建筑改良物收益资本化率
- 4、建筑改良物收益价格 = 建筑改良物折旧前纯收益 ÷ (建筑改良物收益资本化率 + 建筑改良物现有价值未来每年的折旧率)
- 5、建筑改良物收益价格 = (房地结合体折旧后纯收益 - 土地纯收益) ÷ 建筑改良物收益资本化率
- 6、建筑改良物收益价格 = (房地结合体折旧前纯收益 - 土地纯收益) ÷ (建筑改良物收益资本化率 + 建筑改良物现有价值未来每年的折旧率)

其中，有关资本化率，可选择最具一般性投资财产报酬率为基准，比较观察该投资财产与勘估标的个别特性的差异，并就个别流通性、风险性、增值性及管理上的难易程度等因素加以比较推算；也可选择与勘估标的相同或相似的几个净收益除以比较标的价格加以比较推算。与大陆最早主要采用收益法进行土地估价不同，台湾以前很少采用收益法，近几年才开始注重收益还原法的运用。台湾地区在应用收益法时，注

重分析净收益是否已提列折旧，以选择适用不同的收益价格公式；其次，以收益资本化率而言，台湾地区以市场萃取法及藉由其他投资财产进行风险比较后求取，大陆地区则相当重视其求取方法，除市场萃取法外，另有累加法及复合法的适用，并可与其他投资报酬比较排序，确定适宜的资本化率。

（三）土地开发分析法 土地开发分析法与大陆的假设开发法类似。台湾在以前并不把土地开发分析法作为一个基本的土地估价方法，认为其不是一个独立的估价方法，需要借助其他估价方法。但随着估价实践的深入，尤其是随着城市快速发展，市区土地交易减少，交易案例难以取得，特别是对于土地开发估价，开发分析法应用增多，且非常适用。因此，在2001年10月公布的台湾《不动产估价技术规则》中，把土地开发分析法作为基本土地估价方法之一单列出来。与大陆假设开发法主要学自香港和英、美等国不同，台湾地区主要学自日本，土地开发分析法的价格计算公式为： $V = [S / (1 - R) / (1 - I) - (C + M)]$ ，其中，V为土地开发分析价格，S为开发或建筑后预期总销售额，R为合理的利润率，C为开发或建筑的直接成本，M为开发或建筑的间接成本，I为开发或建筑所需总成本的资本综合利率。

（四）成本法 台湾地区的成本法多用于建筑物估价，用于查估土地价格时，一般指未开发利用之土地成本，加上开发费用及合理利润求取开发后的土地价格。在应用上与大陆基本相同。

二、台湾的地价体系 台湾地区和大陆及很多国家、地区类似，按照估价目的和估价任务来源不同，一般分为两大类，即官方估价和民间估价。官方估价和民间估价的估价方法、程序、用途、法规依据等均不相同，民间估价是为特殊目的，针对个别土地进行估价，属于

宗地估价；官方估价主要是为政策性目的而采用的大量批次估价，以区片估价为主。因此，台湾的地价体系应当包括以下地价种类：区段地价、公告地价、公告现值、宗地评估价和交易地价等，其中前三项属于官方估价范畴，宗地评估价一般属于民间估价范畴。 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