

工业地价评估法及其技术要素 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_B7_A5_E4_B8_9A_E5_9C_B0_E4_c67_491621.htm 工业地价评估既要考虑自然、社会、经济、技术条件、行政等一般因素，还要考虑区域因素以及宗地本身的条件和特征等个别因素。工业用地估价宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价修正法，特殊情况下也可以采用收益还原法。

市场比较法 市场比较法直观而有说服力，是最重要、最常用的基本估价法之一，也是国外通用的经典估价法。根据替代原理，将待估土地与具有替代性的、市场上在估价期日近期交易的类似工业用地进行比较，并对类似工业用地的成交价格进行适当修正，以此估算待估工业用地的客观合理价格：
$$\text{待估工业用地价格} = \text{比较实例价格} \times (\text{待估工业用地情况指数} / \text{比较实例宗地情况指数}) \times (\text{待估工业用地估价期日地价指数} / \text{比较实例宗地交易时点地价指数}) \times (\text{待估工业用地区域因素条件指数} / \text{比较实例宗地区域因素条件指数}) \times (\text{待估工业用地个别因素条件指数} / \text{比较实例宗地个别因素条件指数}) \times \text{年期修正系数}$$
这种方法更适用于经济发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区，而且需要估价人员具有较高的素质，否则难以得到客观准确的结果。

成本逼近法 成本逼近法是目前计算工业用地价格最常用的估价方法，适用于新的工业开发区或工业用地交易资料少的地区。成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润、税金和土地增值收益来确定土地价格。基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作

为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分；同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而得到土地价格： $\text{土地价格} = \text{重置土地取得费用} + \text{土地开发费用} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$ 需要说明的是，土地的价格不取决于成本而取决于市场供需关系，成本逼近法以成本累加为途径，而成本高低并不一定表明效用和价值高低，因此，其评估结果只是一种算术价格，对土地的效用、价值及市场需求方面的情况未加考虑。工业用地全部实行招拍挂出让后，应减少成本法的使用，尽量采用市场比较法计算地价。

基准地价系数修正法 基准地价系数修正法是我国特有的土地估价方法，是对般市场比较法进行变形、量化及系统化后得来的，是在短时间内大进行批量宗地评估的有效手段，其精确度与基准地价及其修正体系密切相关，适用于有完善基准地价体系的地区。在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内工业用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出待估对象地价： $\text{待估宗地价格} = \text{宗地所在区域的基准地价} \times (1 + \text{某宗地全部影响地价因素总修正值})$

收益还原法 这种方法只适用于有现实收益或潜在收益的工业用地估价，其精确度取决于土地的纯收益及还原利率的准确程度。收益还原法将土地价格视为一笔货币额，如将其存入银行，每年可得到一定的利息，这个利息相当于土地的纯收益，利率相当于土

地还原利率。地租理论和生产要素分配理论是收益还原法的理论依据，土地、劳动、资本等生产要素组合产生的收益，应由各要素分配，归属于土地收益(应是地租和利用土地资产带来的纯收益)，将土地的收益以一定的比例还原，即为土地的价格：土地价格 = 土地年纯收益 / 土地还原率。有限年期(n年)的待估工业用地价格应根据其使用年期进行年期修正，公式为：土地价格 = 土地年纯收益 / 土地还原率 × [1 - 1 / (1 + 土地还原率)ⁿ] 收益还原法中总费用的计算应考虑全面，工业企业生产成本复杂多样，一般将厂房、机器设备维护、修理费和生产工业产品的费用之和作为总费用。厂房、机器设备维护、修理费一般指基本生产配套设施的年平均维护保养和修理(包括零配件)费用；生产工业产品的费用一般包括生产工业产品过程中所必须支付的直接、间接费用(原材料费、能源费、人工费、运输费、产品销售费、财务费用、管理费用等)、企业利润以及有关的税款、利息等。工业地价评估技术要点 投资利息、利润率、土地增值收益率及土地还原利率的确定，应把握不同工业行业的投资风险、资金利润率水平及土地增值程度的客观差异。矿井、矿区用地价格评估，宗地外开发程度依政府投资的实际配套状况设定，最低为达到可开工条件。当矿产资源可开采年限低于出让年限时，年期修正应依据资源可开采年限确定。高新技术企业用地价格评估，应根据其高技术、高附加值、污染小、环境好、土地利用程度较高等特点，进行合理修正。这类土地的增值收益比普通工业用地高。对于仓储业用地价格评估，其土地利用的机会成本及对相关企业收益的影响程度是应重点考虑的因素。机场、码头用地由于其具有垄断性质，在收益还原法

以外的评估法运用中，应考虑垄断地租修正。在工业类用地价格评估中，当同一区域宗地数量较多时，可选择一至两宗标准宗地进行评估，其他宗地价格依个别因素修正确定。

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