

地产估价中容积率修正系数的确定（二）土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_BC_B0_E4_c51_523995.htm

五、容积率修正系数的改进方法复合系数法 根据前面的分析，影响土地价格的各种因素主要是通过收益机制和市场供求关系发生作用的。容积率修正系数的确定，既要考虑容积率的变化引起的土地收益变化，也应考虑市场供求关系对变化的土地收益在政府与投资者之间的分配关系的影响。因此，容积率修正系数的确定应采用复合系数法，具体可分两步进行：第一步，用剩余法公式计算出在单纯的土地收益机制下地价随容积率的变化幅度或收益变化系数；第二步，根据土地市场供求关系确定容积率变化引起的土地收益在政府和地产投资者之间的分配系数。容积率修正系数等于收益机制下的收益变化系数乘以市场供求关系作用下的收益分配系数。剩余法公式计算的土地级别或均质区平均容积率时的地价。此种方法应用的关键是确定受市场供求关系作用的收益分配系数 μ ，当 $\mu = 1$ 时，容积率修正系数即为土地收益变化系数 $(P_i / P - 1)$ ，此时因容积率增加而增加的土地收益全部归政府所有，而投资者一无所获，因此，投资者对提高容积率没有兴趣，这也不利于土地的充分利用，但这种情况一般是不会发生的，只有在需求十分旺盛，并且该投资项目没有任何风险时才会发生；当 $\mu = 0$ 时，则表示地价不随容积率变化，容积率增加而增加的土地收益全部归土地投资者所有，政府从中无所得益，具体到出让土地使用权则意味着应归国家的土地收益转移到了投资者手中，这样一方面使国家利益受到损失，另一方面容易

形成投资者之间的不平等竞争。当 $0 < \mu < 1$ 时，政府与投资者双方都能从容积率增加而增加的土地收益中获得部分利益，兼顾了政府与投资者双方的利益，实际操作具有合理性和可行性。不过这里的 μ 有一变化范围，在这个变化范围内修正，地价仍有较大的变化幅度。但地产市场的供求关系很难准确描述，要给 μ 一个确定的取值亦非易事，所以这里只能根据地价对容积率的作用规律，给 μ 作一些一般性的描述：一般土地需求紧张、规划控制比较严格的大城市，分配系数 μ 较大，可超过0.5，而小城镇分配系数取值均在0.3以下；同一城市内部不同区域的分配系数也应不同，一般中心区域分配系数要大于边缘区域；不同用地类型的分配系数取值也有所差别，商业用地取值大于住宅用地，工业用地取值最小。以平顶山市一级商业用地的容积率修正系数计算为例。平顶山市一级商业用地位于市中心最繁华地段，北至矿工路、南至湛北路、东至劳动路、西至迎宾路，面积约5.3km²，集中了市内各大商场及主要的政府机关、银行，交通便利，基础设施完备。在2002年平顶山市基准地价更新中以该区域容积率修正系数的确定作为重点，通过调查不同容积率下的样点地价，先对样点地价进行除容积率外的区域因素和个别因素修正，求出标准宗地在不同容积率下的平均地价，该区域在乎均容积率4.0时的平均地价为2600元/平方米，并以此作为基准地价。再根据平顶山市的城市规模、经济状况、人口状况及该区域在平顶山市的经济、地理位置，确定收益分配系数为0.75，最后即可根据公式计算地价的容积率修正系数。如表一：表一 平顶山市一级商业用地容积率修正系数计算

-----容积率 2.0 2.5 3.0 3.5 4.0 4.5 5.0 5.5 6.0 6.5 7.0

-----平均地价 2000 2200 2360 2500 2600 2680 2750

2800 2850 2900

2920-----

-----修正系数 -0.173 -0.115 -0.069 -0.029 0.000

0.023 0.043 0.058 0.072 0.087

0.092-----

----- 六、结论：(一)容积率是影响地价的一个重要因素，容积率变化引起的地价变化幅度受收益机制和市场供求关系的作用。(二)容积率对地价的影响遵循收益递增递减规律，而且地价随容积率的影响变化幅度因不同城市规模、不同区域条件、不同用地类型而异。(三)容积率修正系数表应按不同城市规模、不同区域条件、不同用地类型分别编制，并且考虑市场供求关系对地价的影响。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