

地产估价中容积率修正系数的确定（一）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_523996.htm

一、容积率的内涵及其特性 容积率是指在城市规划区的某一宗地内，房屋的总建筑面积与宗地面积的比值，分为实际容积率和规划容积率两种。通常所说的容积率是指规划容积率，即宗地内规划允许总建筑面积与宗地面积的比值。容积率的大小反映了土地利用强度及其利用效益的高低，也反映了地价水平的差异。因此，容积率是城市区划管理中所采用的一项重要指标，也是从微观上影响地价最重要的因素。容积率具有如下特性：（一）容积率表达的是具体“宗地”内单位土地面积上允许的建筑容量。宗地是地籍管理的基本单元，是地球表面一块有确定边界、有确定权属的土地，其面积不包括公用的道路、公共绿地、大型市政及公共设施用地等。容积率只有在指“宗地”容积率的情况下，才能反映土地的具体利用强度，宗地间才具有可比性。（二）容积率(R)、建筑密度(C)与层数(H)之间有一定关系。建筑密度是指在具体“宗地”内建筑物基底面积与宗地面积之比。当宗地内各房屋的层数相同，且对单个房屋来说各层建筑面积相等时，三者之间的关系可表示为： $R = CH$ ，此种情况下，建筑层数与容积率成正比例关系。（三）容积率可以更加准确地衡量地价水平。人们购买土地使用权的目的是为了对土地进行开发，建设房屋。房屋的单方开发成本 = 房屋单方造价 + 楼面地价 + 税 + 费 楼面地价 = 宗地总价 / 宗地内允许总建筑面积 = 土地单价 / 容积率 因此，楼面地价比单位地价更能准确地反映地价的高低。（四）容积

率存在客观上的最合理值。在一般情况下，提高容积率可以提高土地的利用效益，但建筑容量的增大，会带来建筑环境的劣化，降低使用的舒适度。为做到经济效益、社会效益与环境效益相协调，城市规划中的容积率存在客观上的最合理值。

二、容积率对地价的影响规律

影响地价的因素很多，虽然各因素影响地价的途径各不相同，但其作用机制可抽象概括为两个方面：一是通过影响土地收益来影响地价，二是通过影响土地供求关系影响地价。收益机制很大程度上决定了土地供给的经济剩余量，市场供求关系使地价相对经济剩余量产生波动，决定了土地供给的经济剩余量的分配，使地价的_{变化}趋于复杂化。容积率对地价的影响规律，同时受收益机制和市场供求关系的作用，总体说来，区位条件愈优越，地价水平愈高，供求矛盾愈突出，城市规划控制愈严格，容积率对地价的影响程度愈大。具体表现在以下几个方面：（）

遵循“报酬递增递减规律”。在一定的技术经济条件下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。作为城市建设用地，容积率对地价影响的报酬递增递减规律表现在：在建筑密度一定时，容积率的增加，主要引起房屋层数的增多，随房屋层数的增多，开始时由于基础工程费及地基处理费的分摊，单方造价降低；当层数达到一定值时，就需要加固基础、增加电梯、加强抗震等，单方造价由下降转为上升，而单方售价则由于建筑容量的增大造成的建筑环境质量下降而呈递减趋势。当单方售价等于单方造价时，土地收益达到最大，土地价格也达到最高，此时的容积率为最经济容积率。若继续增大容积率会因单方售价低于单方造价而使土地投资收益开始下降，地价也随之开始下降。如MC

为单方造价，MR为单方售价，某一容积率L时的地价是该容积率下的总收益(DCGF面积)减掉投资者资本、劳力的正常利润，剩余部分即为地价。当容积率等于M时，单方造价等于单方售价，土地开发的边际收益为0，总收益(DCNF面积)达到最大，地价达到最高，M为最佳容积率。超过这个容积率，地价开始向反方向变化，随容积率提高而下降。

(二)容积率对地价的作用程度与城市规模成正相关关系。首先，城市规模大，土地集约化利用程度高，地价总体水平高，楼面地价占房屋单方开发成本比例高，通过降低楼面地价来降低房屋单方开发成本效果明显，而小城市土地集约化利用程度低，地价总体水平低，房屋开发单方成本主要受房屋单方造价影响，通过降低楼面地价降低房屋开发单方成本效果不明显，而且房屋层数达到一定数值后若继续增加层数会增加单工程造价；另外，大城市有比较系统的城市规划资料，土地开发受规划控制比较严，而小城市规划控制一般不严格，容积率的确定往往具有随意性，许多地方没有容积率这个指标限制，或有，但控制不严，而且有的地方政府为树城市形象，往往鼓励建筑物向空中发展，愈高愈好，容积率在这些小城镇缺乏实际操作意义。所以，城市规模愈大，容积率对地价的影响愈明显，地价随容积率的变化幅度愈大。

(三)容积率对同一城市不同区位地价的作用程度不同。城市中心区位条件优越，土地利用集约程度、土地利用效益、土地需求量、土地稀缺程度、规划控制程度均高于其它区域，特别是城市边缘区，投资者的激烈竞争使地价随容积率变化的幅度保持或接近土地收益机制作用下的地价随容积率的变化规律；而在其他地区则随着土地利用收益、土地需求量及其稀缺程

度降低，容积率对地价的作用程度随之下降。因此，容积率对地价的影响程度在同一城市表现为从中心向外围逐渐减弱。来源：www.examda.com (四)容积率对不同类型用地地价的作用程度不同。商业用地对区位条件反应最敏感，只能布局在少量区位条件优越的沿路区域，土地稀缺程度、供求矛盾比住宅、工业用地突出，容易形成卖方市场，众多用地者的竞争促使容积率增加产生的经济剩余主要以地价形式表现出来，归土地所有者所有；住宅用地对区位条件反应的敏感程度比商业用途弱，但比工业用地强；工业用地一般分布在城市外围，不但受区位条件影响最不敏感，而且受工艺流程的制约，在很多情况下没有容积率的限制。因此，在同一城市中，容积率对不同类型地价的影响程度由强到弱依次为商业、住宅、工业用地。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