

土地估价师考试辅导：房价与土地成本土地估价师考试 PDF  
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/525/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_525078.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_525078.htm) 对房地产发展商而言，房屋价格的构成主要为5部分，即土地成本、建安成本、财务成本、税费和利润。经过近十年的市场运行，我地产市场正逐渐走向成熟。相对市场化的部分主要为建安成本，其次包括财务成本和税费。如果发展商内部管理比较规范，不存在机会主义和寻租的空间，则建安成本伸缩的余地很少，这也意味着建筑商的利润是市场的平均利润。作为生产资料，土地是不可再生的资源，具有不可替代的特性。由于建国后几十年来我国一直实行计划经济体制，并在相当长的时期处于由农业社会向工业社会过渡的阶段，为防止土地资源过多地集中于私人手中，出现社会财富和资源的不公平分配，导致严重的社会问题，土地资源从未有过真正的市场化。从某种程度而言，这保障了社会的稳定，但同时也使得级差地租的形成及土地价格的判断标准有失科学性，从而成为当前制约房地产市场规范化发展最主要的因素之一。土地成本目前存在相当程度的扭曲，这种情形与上世纪80年代末价格双轨制时期出现的状况极其类似。这种扭曲主要表现在如下几方面：（一）因拆迁成本过高导致危改小区土地成本过高 拆迁成本过高的主要原因是我国的拆迁往往不是市场行为，而是政府行为。这就造成一种十分奇特的现象：城区内1平方米危房的拆迁补偿已高达10,000元人民币（指北京编者加）。该价格明显不符合市场规律。实际上，拆迁成本过高意味着通过一种非市场的机制，或者说通过一种政府批准的社会福

利机制将新房屋购买者的利益转移给旧房屋的拥有者。它在两个方面有违社会的公平原则：一方面，它剥夺了部分危旧房居住者愿意接受低拆迁成本改善居住条件的权利，而不得不等待外在的拆迁安排；另一方面，新房屋消费者被无辜地转嫁了不合理的土地成本。amp.在美国和其他西方发达国家，城市核心区的旧房屋通常十分便宜，城市核心区的空心化使城区的改造相对容易。国内现行的拆迁政策得到了既得利益者拆迁户的拥护。但基于拆迁成本过高造成房价过高从而对房屋购买者产生的影响，远远不如拆迁补偿对拆迁户的影响那么直接和深远，所以房屋购买者不会意识到是由于拆迁成本高而导致房价高，从而有不满情绪。这是典型的制度行为现象。如果体制不改变，未来中国城市的改造将越来越难。

（二）土地供应渠道不畅，也使土地成本增高 由于中国一直处于传统的计划经济体制中，土地资源从政府控制到进入市场的过程中，应建立一种很好的机制使土地能以公开、公平的原则进入房地产市场到达房地产开发商手中。在前几年的房地产市场运作中，土地资源往往由政府直接以划拨或出让的形式给予由政府控制的房地产公司。这些土地资源如果完全由这些公司开发，以其现有的资金、实力则需很长的周期。难以满足当前房地产市场迅速增长的需求。由于一级土地市场的不规范，大量民营或合资的房地产企业不能以一种合理的方式直接获得土地资源，不得不从国有的房地产商处获得土地，这无形中抬高了土地成本。另一方面，由于历史上大量国有土地被划拨给某些企事业单位，随着经济的发展和经济结构的调整，目前这些企业中的一部分效益较差，他们纷纷利用划拨土地与人合作，进行房地产开发，这更加剧

了房地产市场土地供应的无序现象。（三）土地出让金由非市场因素决定，增加了土地成本。由于土地出让金由评估确认，城市中心的危房区，其土地出让金往往并不因其危改拆迁成本高而有所降低。实际上，土地出让金的高低反映了未来一段时间某一地区土地潜在的增值能力。设想一个危房区，因其过高的土地出让金而导致无房地产开发商问津，其增值的潜力何时能实现？所以，繁华地段的土地出让金高并非合理现象。（四）市政基础设施建设成本也影响土地成本。一方面，中国普遍存在市政基础设施开发建设重复收费的问题。对成片开发的发展商而言，除了向政府缴纳市政等方面的费用以外，还不得不承担一些本应由政府收缴的税费支付的市政开发建设工程费用。另一方面，政府并未获得因为某一地区市政基础设施改善而带来的外部正效应的合理回报。在许多西方国家，政府总是提前控制拟建的高速公路两侧的土地，以保证政府持有因市政基础设施改善连带的土地升值部分，用以补贴市政建设费用。

解决土地成本过高和土地价格非市场化形成的办法（一）迅速形成旧房交易市场。危旧房拆迁成本的主要依据不是政府制定的拆迁价格。而是该地区同等质量旧房屋的市场价格。由于既定的拆迁模式已极大地提高了拆迁户的预期收入，这就需要舆论和整个社会在政治方面的支持。（二）改变国家将土地以划拨形式给予房地产开发商的做法，改由国家进行一级土地开发后，再以公开、公正、公平的原则以招标或拍卖的方式将土地供应市场。一级土地开发的成本可实行社会化、市场化的监控，并对一级土地开发的市场供应实施总量控制。（三）土地出让金不应由评估机构确认，应以拍卖形式通过市场确认。事实上，只要

拆迁成本透明化，通过拍卖确认土地出让金是最合理的方式。如果土地出让金必须通过评估确认，那么现行的评估方式也需要改良。（四）城市市政基础设施建设主要由城市政府财政承担，而不应由开发企业负责。同时，政府可以通过土地控制等形式回收市政设施改善带来的土地增值部分，并用于补贴市政建设。就北京房价高的原因，除了前一阶段政府大机构雄厚的购买力（这种购买力应得到各级人大的认可）和建筑市场许可证价格抬高少许建筑成本的因素外，土地成本高是最主要的因素。北京作为我国经济较发达地区，土地成本高的原因除了劳动力成本较高及级差地租较贵的因素外，主要表现为拆迁成本高、土地一级供应机构不完善造成的土地价格高和市政费及土地出让金收取办法的不尽合理。

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](http://www.100test.com)