

土地估价师：从地价形成机制看地价水平土地估价师考试

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_525093.htm

一个城市的地价的形成和地价水平，主要是由土地市场供求关系所决定的。尤其是由土地的终端市场即房地产市场的供求关系决定的。供给和需求两个方面的共同作用决定了价格的平衡点，因此考察价格水平应从供给和需求两个方面来进行。从土地供给的方面来看，目前我国城市中土地供给有两大类型。一是划拨土地，作为公共用地的提供方式，目前已受到很大的限制，严格地说这种土地并未进入真正意义上的土地市场。二是出让土地，而出让土地又分为四种情况，即招标、拍卖、挂牌和协议出让。相对来说，前三种方式更符合市场化运作，协议出让则存在一些弊端。协议出让方式难以避免由于各种原因而人为地压低价格，同时也由于市场的不规范和不透明性，给土地的炒卖留下了空间。但是在市场发育初期，由于最终产品的需求也尚待开发，市场尚未形成稳定公开的价格机制和水平，因而多数情况下只能采取协议出让的方式。为了形成正常的和真实的价格水平，应该随着市场的发育尽量减少协议出让的方式。从近年来的实践来看，国土资源部已经加大了市场化方式出让的力度和比例，同时对协议出让方式也作出了详细的规定。因而目前协议出让的方式已经受到限制，代之以更为公开公正的挂牌出让方式，以及完全市场化的招标、拍卖方式。从需求方面来看，很显然，最终产品的需求导致对上游产品的需求，即房屋的需求导致对房屋建设用地的需求。但是，在考察需求方面的情况时，要注意区别

来自本地内在的、持续稳定的需求，以及外来的、短时期的需求这样两种情况。内在的、持续稳定的需求可以对房地产市场发出稳定的信息，形成一个良性循环的价格机制，使房地产市场得以稳定的可持续的发展。而外来的、短时期的需求刺激很可能对房地产市场发出错误的信息，即由于房地产市场的区隔性和供给方面作出反应的滞后性（一般房地产开发的周期至少两年）amp.试大\$，一时的需求刺激可以很快将当地房地产市场的价格水平推高，而带动土地市场价格水平的提高。而土地市场价格水平的提高必然进一步促成高房价的维持，反过来又必然抑制本地房地产市场最终需求的实现，这样房地产市场的良性循环和正常运行必然受到阻碍。据笔者的观察，沿海部分城市，以及北京、上海等地，在房地产的需求方面，都曾出现过一些短期的外来的刺激，导致在某个时期之内对土地的炒作，使土地市场价格的形成受到一定程度的误导，致使土地价格水平出现调整的需要。当然，笔者也认为，随着北京、上海等地国际化趋势的进一步发展，以及当地百姓收入的提高，房地产市场的承接能力会得到增强，因而房地产市场价格和土地市场价格调整的幅度也是很有限的。同时，一些二线城市，如济南、成都、昆明、长沙等，房地产市场的发展主要是由于本地需求的激活，它是内生的、持续稳定的，并且土地供给方面没有出现太多的炒作，因此其市场的发展基本上是健康稳定的，地价水平也是稳定合理的。考察地价水平，还应特别注意区分不同的土地利用类型。各种不同的用地类型其地价的形成机制也不同，一般来说，它们需要用不同的地价理论来考察。例如商业办公用地，其地价的形成一般可用地租理论来解释，居住用地

的地价一般可用市场供求理论来解释，而工业仓储用地的地价一般可用成本理论来解释。当然现实中情况是非常复杂的，如一条老街道是商业铺面，其地价主要是由商业地租所决定，商业地租只能是超额利润，如果侵占了行业平均利润，承租人就会要求撤出了。因此，考察地价水平，即要把握区域总体地价水平，也要区别不同地块的土地利用类型；既要考察它的历史形成，也要把握其合理的未来预期。关于房价与地价的关系。纯从自然的角度来看，土地可以独立于房屋存在，且房屋必须依赖于土地，因此自然土地是第一位而房屋是第二位的，或者说地价决定了房价。然而在市场经济条件下，更普遍的情况是，终端市场上产品的需求决定了上游产品的需求，同时终端产品可接受的价格决定了上游产品的价格（土地估价中的剩余法就采用了这个原理，而开发商在参与土地竞标和竞拍中也是采用这种方法来决定自己的竞标价或竞拍价）。因此房地产市场的供需情况决定了土地市场的供需情况，因而房屋的价格决定了土地的价格。这样看来似乎两种说法都有道理，但是它们导出的结论却是相反的。这说明了什么呢？说明在城市房屋建设用地中，房与地统一于不动产，房价与地价是一对共生体，是一个硬币的两面。它们究竟谁决定谁，恐怕很难泛泛而定，还是要根据当地房地产市场和土地市场的具体情况，即它们发生发展的历史过程来作具体分析。从我国城市的现实来看，城市土地是政府所有，但是政府并没有将土地以超出其本身应有价值的价格出让的动机。即使是拍卖出让土地使用权，拍卖底价也仅是其基准地价的70%至80%左右。而由竞争形成的拍卖价格，则反映了市场对土地价格的认可。amp.试大\$至于上游产品价

格和下游产品价格的关系，如煤价和电价、原油价和汽油价、显像管的价格和彩电价格、芯片和计算机的价格、以及地价和房价等，究竟谁能起决定性的作用，恐怕还是要看谁能在价格垄断上更有力量。无论怎么说，一个城市的地价一旦形成，它就会有一种惯性，对后来的房地产市场和土地市场产生巨大而深远的影响。如果地价水平较为合理，它可以促进房地产市场的健康发展，因为它一方面适应购房者的承受能力，而又给开发商建立了一个可以获利的价格机制。如果地价水平不合理，它必然给房地产市场的正常运行造成阻碍，实际上损害市场参与各方的利益。因此作为市场的参与者和社会的管理者，政府应主动采用有效合理的手段对土地价格进行监测、分析和必要的宏观间接调控，以保证市场的正常运行。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