

商住综合楼地价评估的三种方法土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/623/2021_2022__E5_95_86_E4_BD_8F_E7_BB_BC_E5_c51_623039.htm

基准地价系数修正法是一种快速的、大量的价格评估方法。目前，全国98%以上城市均制定颁布了基准地价，基准地价系数修正法也成为各评估机构常用的评估方法之一。由于我国基准地价多是以一定容积率下的商业、住宅、工业为类别的均质区域平均价格表示，因此，对于大量的综合用地(以商住综合为主)应如何采用不同类别的基准地价进行修正评估，一直为众多业界人士所争论，对此，笔者认为可采用以下三种评估思路：(一)以地面地价为基础，在容积率等修正系数的控制下，利用地价分配率求出各楼层土地利用方式作用于土地产生的价格，进而以土地单位面积上承载的各类利用方式作用形成的总价格增加值与土地总面积相乘得到总地价。其公式表现为(以商住楼为例)：
$$\text{土地总价} = \text{土地总单价} \times \text{土地总面积} = (\text{修正分摊后的商业用地单价} + \text{修正分摊后的住宅用地单价}) \times \text{土地总面积}$$
由于受资料所限，此种方法在应用中多以单一用途下的地价分配率代替不同用途下地价在立体空间中的分配率。(二)以地面地价为基础，在容积率等修正系数的控制下，求出不同类型用地的单价，再按一定原则分摊土地利用面积，以不同类型的土地单价乘以相应分摊的土地面积，加和求得总地价。其公式表现为(以商住楼为例)：
$$\text{土地总价} = \text{商业用地总价} + \text{住宅用地总价} = \text{修正后的商业用地单价} \times \text{商业分摊土地面积} + \text{修正后的住宅用地单价} \times \text{住宅分摊土地面积}$$
其中面积分摊的原则为：不同用途的建筑造价和房地产市场销售价

格相差不大时，按照各种用途建筑面积占建筑总面积的比例来进行分摊；当不同用途的建筑造价相差不大，而房地产市场销售价格相差较大时，可以按照各种用途房地产的市场价值占整个建筑的总市场价值的比例来进行分摊；当不同用途的建筑造价相差较大，而房地产市场销售价格相差也较大时，以剩余法分别计算出土地价格后进行分析。

(三)以楼面价为基础，通过容积率修正及楼层修正，得出不同用途不同楼层的楼面地价，乘以相应建筑面积，得到总地价。其公式表现为(以商住楼为例)：
$$\text{土地总价} = \text{商业用地总价} + \text{住宅用地总价} = \text{修正后的商业楼面地价} \times \text{商业建筑面积} + \text{修正后的住宅楼面地价} \times \text{住宅建筑面积}$$
现以某城市基准地价为例，分别用上述三种方法评估商住综合楼用地价格。该城市基准地价为标准容积率(商业、住宅均为2.0)下的分类定级的级别均价，分别以地面价和楼面价两种形式表现，其中商业楼面价为首层楼面地价，住宅楼面价为多层住宅的平均楼面地价。

商业用地地价分配率：总层数7层时，首层地价分配率为37%；住宅用地地价分配率：总层数7层时，首层地价分配率为12%。

设某宗地面积7000平方米，建筑密度30%，共7层，容积率2.1，该容积率下商业用地地面价容积率修正系数为1.03，住宅用地地面价容积率修正系数为1.04。首层商铺，2层至7层住宅，宗地所处区域商业级别价为每平方米5670元，商业首层楼面价为每平方米7460元；住宅级别价为每平方米2340元，住宅平均楼面价为每平方米1170元。经调查首层商铺售价为每平方米12000元，住宅均价为每平方米3500元。在忽略其他因素修正情况下，估算综合用地价格：方法一 该宗地容积率2.1，先视宗地整体均为商业时，求得其商业用地单价

，再通过地价分配率求得只有一层商业时，单位土地上承载的商业地价： $\text{商业地价} = \text{基准地价} \times \text{容积率修正} \times \text{地价分配率} = 5670 \times 1.03 \times 0.37 = 2161(\text{元} / \text{平方米})$ 再视宗地整体为住宅，求得其住宅用地单价，通过地价分配率求得只有2至7层住宅时，单位土地上承载的住宅地价： $\text{住宅地价} = \text{基准地价} \times \text{容积率修正} \times \text{地价分配率} = 2340 \times 1.04 \times (1 - 0.12) = 2140(\text{元} / \text{平方米})$ 则土地总价 = 土地总单价 \times 土地总面积 = (修正分摊后的商业用地单价 + 修正分摊后的住宅用地单价) \times 土地总面积 = $(2161 + 2140) \times 7000 = 30107000$ 元 土地单价 = $30107000 \div 7000 = 4301(\text{元} / \text{平方米})$ 方法二、方法三略。

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