

2012年土地估价理论与方法应用辅导 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645871.htm

土地估价方法应用 土地估价的方法通常被分为基本估价方法和应用估价方法。基本估价方法适合宗地价格评估，取得一定时点的宗地评估价格，包括市场比较法、收益法、成本法、剩余法等。应用估价法是政府为管理地产市场和土地价格的需要所采用的快速、经济的区域估价方法，即在基本估价方法的基础上，对整个城市或某一区域的地价、地价影响因素、地价变化规律进行分析，建立起的一套地块价格评估标准，从而在需要时可以快速、经济地评估出城市或区域内的地块价格。此类方法多适用于政府政策性的大量估价，属于此类的方法有：路线价法、标准宗地估价法、模型（数理统计）估价法等，在我国主要是应用基准地价修正法。

一、市场比较法 市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。这种方法体现了市场的供求关系，具有现实性，说服力很强。运用市场比较法，一般需要做因素修正，因而难度较大，要求估价者有丰富的估价知识和经验。适用于地产市场发育较好、有许多交易实例的地区。用市场比较法评估土地价格，除对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正外，还应根据使用年期、容积率等因素进行修正。

1. 使用年期修正。土地使用年期是指土地交易中契约约定的土地

使用年限。我国实行土地有偿、有期限、有流动使用制度，土地使用年期直接影响到土地使用效用和获取土地收益的年限，进而影响地价。例如，国家规定工业用地使用年限为50年，可比实例用地交易时已使用了10年，剩余年期为40年，待估宗地为新出让工业用地，使用年期为50年。

2. 容积率修正

容积率是建筑面积与占地面积之比。一般城市规划对城市不同地区的建筑容积率有一定的规定限制。容积率越大，单位土地面积上的建筑面积越大，土地利用的效率就越高，从而影响地价。关于容积率的修正目前有两种方法：一种是把容积率作为个别因素的一个子因素，只进行个别因素修正；另一种方法是把容积率修正从个别因素修正中分离出来，分别对容积率和个别因素进行修正。这两种方法本质上是一致的，这里我们采用后一种修正方法。在欧美及日本，由于市场竞争和城市规划的原因，在同一区域所有宗地的容积率都相差无几，所以一般无须修正。但在我国，由于没有形成完善的竞争机制，城市规划以局部、短期为主，缺乏整体布局、长期效益的观念，在同一区域内的容积率相差悬殊。许多城市制定了容积率修正系数表，我们采用后一种修正方法。在欧美及日本，由于市场竞争和城市规划的原因，在同一区域所有宗地的容积率都相差无几，所以一般无须修正。但在我国，由于没有形成完善的竞争机制，城市规划以局部、短期为主，缺乏整体布局、长期效益的观念，在同一区域内的容积率相差悬殊。

二、收益法

收益法，也叫地租资本化法，是以土地还原率将土地在将来所能产生之期待纯收益折算现值的总和，求取待估土地价格的方法。由于土地的固定性、永续性，使得土地的所有者能期待在未来年间持续取得纯

收益，所以纯收益的资本化可以作为土地价格。适用于有收益（如出租、商业、工业用地）或潜在收益的土地的估价。利用收益法得到的估价结果的可信度与准确度取决于土地纯收益、还原率的准确程度，具体应用中应注意这两个问题。

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