

地价评估的表述方式 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BB_B7_E8_AF_84_E4_c51_84464.htm

地价评估的表述方式
估价、地价是土地资产管理的核心内容，要做好这项工作，并使之制度化、规范化，必须正确地掌握地价评估的表述方式，才能合理有效地确定地价，促进土地使用制度改革向纵深发展。准确地表述地价并正确地确定地价首先必须明确土地的使用类型，这是较好地评估地价的基础。根据国家有关土地管理的规定，结合城镇土地规程，用地类型可划分为商业、工业、住宅三种，在实践中，对商业性房地产、科研医院、营业性公用设施等用地性质的认定界线较为模糊，缺少层次，有必要在实践中进一步研究解决。在日常土地估价中，可以依据主导用途确定，如工业项目中，配套的办公、内部食堂、单身宿舍、娱乐场所等。依照实际用途和用地面积比例计算：商业用地中仓储类用地不能单独列出，视为商业用地。在确定了划分土地使用类型的基础上，才能根据市场特点进行表述和确定地价。其表述方式是：1、基准地价的表述方式。目前。国内基准地价的表述方式基本是两种：一是地租还原性基准地价的表述方式。即地价等于地租资本化，用测算的年级差地租除以土地还原率，然后用每类用地的最高出让年期修正。二是成本法基准地价的表述方式。将基准地价划分为几部分，如划分为土地开发及其他费用、各级别基准地价由各部分调整后累加而来，近似于成本估价法。从实践上看，地租还原法表述的地价静态上符合地价理论，而在当前土地市场培育及实地运用上则缺乏弹性，有些问题

难以解决。地价测算本质上与土地的地租量多少有关，可是准确地测定地租量是一大难题。成本法表达的地价在当前多数城市运用起来较灵活，符合现行市场规律，有利于土地市场培育。待将来土地市场发育到一定程度时，可以采用市场比较法估价。

2、宗地出让金的表述方式。为确保土地超额利润收归国家，一是出让金的数量水平，如何定价才能使土地使用者可以承担，同时也可以保证国家尽可能多的土地收益；二是用何种方式去定价。根据估实践，我认为，应将各级别测算的理论级差地租的一定比例作为国家收归的最低出让金，经区域及个别因素修正后，作为协议出让某宗土地的出让金最低限价。在一定期限内向上调整比例，在测算商业专用或房地产开发用地出让金时，同时采用剩余法或收益还原法估价，当高于最低限价时，可采用测算的地价收取出让金。当低于最低限价时，则必须执行最低限价，从而确保土地超额利润收归国家。

3、划拨土地价格评估的表述方式。对于一个已经拥有划拨土地的使用者来说，土地资产中有没有应该属于他所有的价值呢？这是一个不容回避的问题。无论怎样的土地制度，无论改革如何进行，土地收益是客观存在的，而国家和土地使用者对收益如何分析，直接影响土地市场的培育与发展。原划拨土地能否公开合法，很大程度上取决于市场主体对土地的收益分配制度。因此，对划拨地价评估必须依实际需要进行表述，使其与深化土地改革制度相适应，与市场的展相配套。

4、宗地估价的表述方式。在日常地价评估中，主要结合估价目的、土地权利关系、交易方式等科学确立地价构成，根据不同宗地地价的内涵，确定不同的宗地价格：（1）出让金的计算方式。根据发布的地价

文件，确定出让地块土地级别、有效使用面积、土地用途及容积率、建筑系数等规划指标计算。对转让价格的评估要根据评估目的确定土地价格结构。如划拨土地转让，价格为土地使用者所拥有的土地资本价格。指基础地价、开发费部分；又如出让土地的转让，价格构成含在当时条件下相当剩余年限的出让金部分。（2）租赁价格的计算方式。要点是评估土地价格后，根据价格构成部分确定产权所有者，如某拥有的划拨土地租赁给一外商使用，采用租赁方式，还原率为10.6%。其租金计算方法是，宗地指定地价100万元，企业拥有土地资本部分40万元，国家拥有60万元，外商应付给企业年租金4.24万元，支付给国家的租金是6.36万元，加土地使用金之和。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