

土地剩余法的具体运用 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_9F_E5_9C_B0_E5_89_A9_E4_c51_84508.htm 2001年11月12日国家质量监督检验检疫总局发布了《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）（以下简称《规程》），对剩余法的定义为：又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。适用于具有投资开发或在开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。为了方便实际工作者采用剩余法评估，现严格结合《规程》的规定对剩余法的具体运用及有关参数的选取做出分析。

一、待开发房地产、待拆迁改造后再开发房地产剩余法估价的运用 因为将土地开发整理成可供直接利用的土地剩余法估价的过程，仅为待开发房地产、待拆迁改造后再开发房地产的土地剩余法估价的一部分，所以以下仅分析说明待开发房地产、待拆迁改造后再开发房地产土地的剩余法具体运用。

一、待开发房地产、待拆迁改造后再开发房地产剩余法估价的运用 因为将土地开发整理成可供直接利用的土地剩余法估价的过程，仅为待开发房地产、待拆迁改造后再开发房地产的土地剩余法估价的一部分，所以以下仅分析说明待开发房地产、待拆迁改造后再开发房地产土地的剩余法具体运用。

（一）基本公式

$$V=A-B-C$$

V待估土地价格 A开发完成后房地产总价值 B整个开

发项目的开发成本 C 开发商合理利润 (二) 估算开发完成后
房地产价值 估算开发完成后房地产总价值要通过预测确定。
预测结果的准确与否取决于待估宗地基本情况调查是否全面
，最佳开发利用方式是否判断正确，房地产市场行情变化规
律是否准确把握。 1、调查待估宗地的基本情况 对待估宗地
的基本情况调查，主要要调查待估宗地的位置、现状和规划
限制。位置包括土地所在城市的性质、土地所在区域的性质
、具体坐落位置、地号、图号、周围环境、交通便利状况等
。现状包括土地使用者、用途、使用权性质、面积、他项权
利、尚可使用年限、地形、地质、地上附着物状况、基础设
施条件等。规划限制包括区域总体规划、详细规划、规划用
途、建筑性质、建筑容积率、建筑覆盖率、绿化比率、建筑
高度等。 2、估价对象的最佳利用方式 估价对象最佳利用方
式确定包括其用途、规模、档次等的确定。其中最主要的是
用途的选择，对此要考虑当地房地产市场在项目建成后最需
要的是什么类型的房地产。对已经由相关规划部门确定了规
划限制条件的土地，应严格按照该规划利用条件进行评估。
土地利用条件主要包括：建筑性质、建筑容积率、建筑覆盖
率、绿化比率、层数、建筑结构、建筑高度等。土地利用条
件的依据主要包括：出让合同、土地利用条件（规划部门的
文书）、土地招标准文书、挂牌交易文书、拍卖文书、建设
工程规划许可证、总体规划方案（经审批）、设计方案（经
审批）、可行性报告（经审批）等。以上各类文书依据实际
情况时有一种或多种，最终选择参数依据，以最终批准的文
书为依据。 3、估算估价对象开发完成后房地产价格 根据待
估宗地的最有效利用方式（出租、出售等）和当地房地产市场

现状及未来变化趋势，采用市场比较法和长期趋势法综合确定。对开发完成后拟采用出租或自营方式经营的土地或房地产价值，也可以根据同一市场状况采用收益还原法与长期趋势法综合确定。（1）采用市场比较法时，一般根据交易案例的价格评估出估价对象开发完成后于估价基准日的现房价格，即比准价格，再结合近几年同类房地产价格变动趋势（即采用长期趋势法）分析开发完成后的房地产现房价格。市场比较法的修正因素为交易情况、交易期日、区域因素和个别因素。不同类型的房地产选择的区域因素和个别因素应不同，因其对价格的影响程度不同。采用市场比较法的相关过程和参数选取应参照《房地产估价规范》的规定进行。长期趋势分析可以根据有关部门公布的各类房地产的价格指数及未来可能的变化趋势分析确定。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