

容积率对地价的影响 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_AE_B9_E7_A7_AF_E7_8E_87_E5_c51_85018.htm 容积率是指建筑物总建筑面积与整个宗地面积之比。在宗地面积一定的情况下，容积率越高，建筑面积越大，土地利用效率越高，地价越高。容积率正是通过影响土地利用效率从而影响地价的。建造不同高度的楼房，其地价水平不一样，这反映出不同的土地利用强度对地价的影响程度。深刻理解容积率对地价的影响，在地价的共同共有、地价税费的分摊以及为城市规划部门确定最佳容积率、合理利用土地空间、地价的楼面分摊等方面具有重要的指导意义。一般来说，容积率对地价的影响是容积率越高，地价越高。但这只是容积率在一定范围内的规律，随着容积率的继续提高，因现有的技术条件的限制及其他因素，它对地价的影响呈现出不断变化的趋势，呈现也以下几个特点：1、容积率对地价的影响遵循报酬递减规律。其具体表现为：假设保持土地面积不变，当不断追加建筑投资，增加建筑面积，提高容积率时，单位土地价格不断提高，但当提高到一定容积率时，单位土地价格不再增加甚至降低地价是一定容积率下的地价，同一地块容积率下的地价是不一样的。如旧城改造中，就是改平房为楼房，提高容积率，提高土地利用效益，从而面提高地价。因此在旧城改造区的地价评估一定要以规划的容积率或最佳容积率为前提。容积率对地价的影响不是呈正线性规律，只有适当的容积率才是最佳容积率，此时的地价才是最佳容积率下的最高地价。容积率对地价的影响受建筑经济和建筑工程技术的制约。随着容

积率的不断提高，建筑工程和技术难度不断加大，所需的附属设施相应增多，投资不断加大，而土地利用的效益却不能再提高，地价不再提高甚至有所下降。运用容积率修正地价，要编制修正系数表，用修正系数来修正地价。容积率修正表的编制首先要利用土地登记的有关资料查询了解城市规划关于评估宗地所处地区的容积率规定指标以及容积率的现状水平，其次，根据容积率与地价水平的相关分析，确定容积率修正系数表。

2、不同土地用途下容积率对地价的影响是不同的。在实际操作中，对于多层及高层建筑，具体到某一建筑物时，运用容积率确定宗地地价时往往不太方便，一般都采用楼层修正：

（1）当土地为商业用地时，楼层修正一般不超过四层，而且地价主要分配在底层，随着楼层的升高，除一层外，其他几层地价分配率相差不大。这是因为楼层过高，顾客流量不一定大，反而因维持正常营业所需资金的增加而影响商场的效益，从而对地价产生不良影响。以银川市为例，商业用地最佳容积率为3.5，即商业用地在容积率为3.5时的地价是最高地价，当容积率超过3.5时，需进行容积修正。具体算法如下：

1、当建筑物每层建筑面积相等时：测算该地区楼层地价分配率：楼层 一层 二层 三层 四层 五层 以上 地价分配率 a_1 a_2 a_3 a_4 a_5 因各楼层建筑面积相同，以一层修正系数为1，各楼层修正系数为： $b_i = (\text{底层建筑面积} / \text{土地面积}) \times [a_1 / a_1(a_1 a_2) / a_1(a_1 a_2 a_3) / a_1(a_1 a_2 a_3 a_4) / a_1(a_1 a_2 a_3 a_4 a_5) / a_1(a_1 a_2 a_3 a_4 a_5 a_6)]$

2、一块地内建几栋楼层不一样且建筑物每层建筑面积不相等时：因商业用地地价主要分配在底层，且其他几层地价分配率相差不大，所以只要把总建筑面积与地内建筑物底层建筑面积之比当作楼层数，容积率对地价

的影响偏差很小。此时测算公式为：地内建筑物底层建筑面积/土地面积 $\times c_i$ 其中： c_i 为总建筑面积与地内底层建筑面积之比的修正系数（2）当土地用途为住宅用地时，存在多层和高层修正。但因顶层存在房内冬季过冷夏季过热，用水高峰时水量过小及多层建筑无电梯时上下楼不方便等原因，顶层地价分配率略低，底层地价分配率与其他楼层相当。以银川市为例，因银川市地处地震断裂带，固高层建筑较少，住宅多为多层建筑，住宅最佳容积率为2.5，此容积率为2.5时的地价为最高地价。当住宅用地容积率超过2.5时，需进行地价修正。其具体测算方法与商业用地修正系数算法基本相同。

（3）容积率对工业用地地价基本没有影响。3、不同区域容积率对地价的影响程度是不一样的。容积率对地价的影响与区域经济活动强度密切相关。不同经济活动强度的城市或同一城市经济活动强度不同的地段，因其区域土地边际效益点不同，其最佳容积率就不相同，地价也不同。如大城市和沿海城市商业贸易发达，土地边际效益点位高，最佳容积率值就大，因而高楼林立。而小城市和内地的经济相对落后，因而最佳容积率值就小。同一城市因市中心商业区经济活动强度大，土地边际点低，最佳容积率值小。城市从中心向城市边缘高楼率逐渐减少正是此规律的写照。最后，值得说明的是，因不同城市有同一城市的不同区域其城市规划限制不同，容积率现状也不同，故没有相同的容积率修正系数。因此，运用容积率修正系数解决实际问题时，应根据实际情况编制相应的修正系数表。限于水平问题，本文只对容积率对地价的影响提出粗浅的认识，望各位专家批评指正。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

