

# 基准地价系数修正法评估宗地地价的若干问题

肖争鸣<sup>①</sup> 刘小生<sup>②</sup>

(<sup>①</sup> 华侨大学土木工程学院, 福建 泉州 362021; <sup>②</sup> 江西理工大学环境与建筑工程学院, 江西 赣州 341000)

**摘要** 基准地价是经各地政府确认并公布的, 对应于一定的区域、用途的土地平均价格, 是政府宏观调控土地市场的重要杠杆。针对多数城镇公布的基准地价, 文中分析了基准地价内涵, 讨论基准地价系数修正法的评估思路、宗地地价的影响因素, 提出新的修正系数计算方法, 以便更准确、客观地评估宗地地价。

**关键词** 基准地价, 基准地价系数修正法, 估价, 土地价格, 土地市场

**中图分类号** TU 984.11; F 293.2

**文献标识码** A

目前, 各地政府公布了城镇基准地价, 所以基准地价系数修正法不失为一种可靠、便捷和实用的估价方法。文中对基准地价系数修正法评估宗地价格的有关问题进行了分析。

## 1 基准地价与宗地地价的内涵

《GB/T 18508—2001 城镇土地估价规程》<sup>[1]</sup>对基准地价的定义是, 在城镇规划区范围内, 对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地, 按照商业、居住、工业等用途, 分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。对基准地价的内涵需把握以下 5 个方面。(1) 基准日。一般用年、月、日表示。(2) 土地的开发程度。(3) 土地的用途。(4) 土地使用年期为法定最高年限。(5) 基准地价是一种平均价格。宗地地价是某一宗地在当地市场正常供求状况和一般经营管理水平其土地使用权价格<sup>[2]</sup>。在我国现行土地所有制、使用制的条件下, 国家出让给用地单位或个人的不是土地的所有权, 土地使用者之间转让的也不是土地的所有权。代表国家以土地所有者身份的国土资源行政主管部门, 让渡的是土地所有权的部分, 保留了土地使用权以外的其他权利。所以, 在实际估价过程中, 评估的宗地地价是有限年期土地使用权的价格。对基准地价进行系数修正, 评估宗地地价的计算公式为

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

上式中,  $V$  为宗地地价,  $V_{1b}$  为某一用途在某一土地级上的基准地价,  $\sum K_i$  为宗地地价修正系数,  $K_j$  为估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

## 2 待估宗地各因素修正系数的确定

宗地地价是针对宗地具体的位置、用途、权利、形状、面积大小、使用年限等基本状况而评估的价格。因此, 利用基准地价系数修正法评估宗地地价时, 需考虑对估价期日、容积率、土地使用年期、土地开发程度、区域因素及个别因素等进行系数修正。

### 2.1 期日修正系数

随着时间的推移, 城镇建设规划及其实施情况, 社会经济情况发生变化, 决定宗地地价的社会区域因素也发生变化。原来的土地级别高低、土地质量好坏, 会出现同向不同程度或反向的变化, 应适时对基准地价进行调整并及时向社会公布。因此, 基准地价是某一个特定时点的价格, 在一定期限内有效, 具有时效性。由于待估宗地的评估期日往往与基准地价的基准日不一致, 应当将基准地价修正为评估时点的

收稿日期 2005-08-11

作者简介 肖争鸣(1965-), 男, 副教授, 主要从事土地管理和土地评估的研究。E-mail: xiaozm@hqu.edu.cn

宗地价格,即进行期日修正.期日修正系数的确定有多种方法,可以利用政府公布、机构测评的各种地价指数确定.在尚未编制地价指数的城镇,考虑到地价一般呈普遍上涨趋势,上涨幅度与社会经济发展水平、国民生产总值、物价水平、通货膨胀率、房地产市场状况的变化呈正相关,故可采用房地产指数或物价综合指数确定.期日修正系数测算的公式为<sup>[3]</sup>

期日修正系数 = 待估宗地评估期日的地价指数 / 基准地价基准日的地价指数.

## 2.2 年期修正系数

土地使用年限的长短,直接影响可利用土地并获取相应的土地收益的多少.一般情况下,土地的年收益确定后,土地使用期限越长,土地的总收益越多,土地价格也相应提高.根据《城市房地产管理法》的规定,取得土地使用权的途径是有偿出让或行政划拨.出让土地使用权的最高使用年限依据用途而不同,即商业、住宅、工业和综合用途的土地使用年期(a)分别为 40,70,50 和 50,基准地价内涵设定的年期条件与之一致.在进行宗地价格评估时,待估宗地剩余使用年期会与法定最高年期不相同,故需要进行年期修正.年期修正系数测算公式为<sup>[4]</sup>

$$\text{年期修正系数} = [1 - [1 \div (1 + r)^n]] / [1 - [1 \div (1 + r)^m]],$$

在上式中, $r$ 为土地还原利率, $n$ 为宗地剩余使用年期, $m$ 为法定最高出让年期.划拨土地使用权的使用年期没有时间限制,为无限期.实际应用时,按照国家各类用途的有偿土地使用权的最高使用年限的有关规定,将划拨土地使用权的使用年限假定为从估价时点起相应用途用地的法定最高使用年限.由此可见,划拨土地年期修正系数为 1.

## 2.3 容积率修正系数

容积率是指一定地块内,允许修建的总建筑面积与地块面积之比值.它反映地块建设开发强度,是影响地价的一个重要因素.一般地,对于特定的地块,容积率越大,单位建筑面积分摊到的地价比例越小,土地的开发价值越大,土地利用程度越高,土地的经济性越好;反之亦然.不同的容积率代表不同的土地开发强度,增加容积率会使地价上升.但过分追求高的容积率,会造成人口密度过大,影响居住质量、增加投资成本、增大风险,从而制约土地价格的上升.为使不同容积率的地块价格具有可比性,应对基准地价进行容积率修正.实际工作中,可从调查的容积率与地价的数据中,筛选出能代表某一级别、用途的样点群.用数学模型模拟容积率与地价的函数关系,得出不同容积率下的地价,编制修正系数表.

## 2.4 区域因素和个别因素修正系数

区域因素是指土地所在地区的具体特征而影响地价的因素<sup>[5]</sup>.对于不同的土地用途,影响地价的区域因素的项目和强度是有差异的.一般包括位置、社会因素、交通条件、基础设施状况、公用设施状况、居住集聚条件、行政因素、人文环境因素、自然环境因素等.个别因素是指对具体地块或宗地的土地价格的影响因素,一般包括宗地形状、宗地面积、宗地进深、宗地宽度、地质、地形、地势条件、临街状况、邻接道路等级、规划限制、土地权利状况、周围土地利用类型等.根据城镇所在区域的特点,选择不同土地利用类型影响地价的主要区域因素和个别因素,确定其权重.利用实际调查的地价数据,可编制出各类用地基准地价因素修正系数表.

## 2.5 土地开发程度的修正

城镇基准地价开发程度的条件有“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”.当待估宗地地价定义与基准地价内涵中的开发程度不一致时,则须进行土地开发程度差异修正.即设定开发程度待估宗地地价 = 基准地价修正法求取的宗地地价 - (基准地价设定程度的开发费 - 评估期日设定程度开发费).

# 3 基准地价系数修正法验证

2002 年 5 月,江西省赣州市更新城区基准地价,并编制宗地地价影响因素指标说明和修正系数表.在城区抽取 3 宗地,分别简称宗地 1、宗地 2 和宗地 3,应用上述公式分别计算宗地价格(数据来自江西省赣州市国土资源局和某房地产评估咨询有限公司). (1) 宗地 1. 用地性质为住宅,剩余使用年期为 66.3 a,土地还原利率为 8%,基准地价为  $425 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ ,期日修正系数 1.0,年期修正系数 0.999 5,容积率修正为 1.0,区域及个别因素修正系数为 +0.020 1,开发程度修正为 0. 计算结果为 433.32 元.

$\text{m}^{-2}$ , 专家评估或其他方法求算价为  $405.72 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ , 两者差价为 7%。(2) 宗地 2. 用地性质为工业, 剩余使用年期为 45.5 a, 土地还原利率为 7%, 基准地价为  $147 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ , 期日修正系数为 1.0, 年期修正系数为 0.987 5, 容积率修正为 1.0, 区域和个别因素修正系数为 -0.12, 开发程度修正为  $20 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ . 计算结果为  $107.74 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ , 专家评估或其他方法求算价为  $102.51 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ , 两者差价为 5%。(3) 宗地 3. 用地性质为综合, 剩余使用年期为 49.9 a, 土地还原利率为 8%, 基准地价为  $1209.5 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ , 期日修正系数为 1.0, 年期修正系数为 0.999 8, 容积率修正为 0.87, 区域和个别因素修正系数为 +0.17, 开发程度修正为 0. 计算结果为  $1230.90 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ , 专家评估或其他方法求算价为  $1274.39 \text{ 元} \cdot \text{m}^{-2}$ , 两者差价为 4%。由上面实例计算可知, 专家评估价或其他方法求算价的差价在 10% 以内, 说明应用基准地价系数修正法评估宗地地价符合当地的实际情况。

待估宗地地价评估方法一般要选择两种或两种以上。如果两种方法求得地价相差幅度不大(一般幅度不超过 20%), 可采用简单算术平均值作为待估宗地最终结果; 而如果两种方法求得地价相差幅度较大(幅度超过 20%), 说明每种方法地价增值或减值的原因, 采用加权平均作为待估宗地最终结果。需要说明的是, 每种方法结果权重的确定, 如市场比较法是基于经过挑选的具有类似条件, 可比的实际市场交易案例。对待估宗地与比较案例宗地的差异因素进行修正, 所得到的比准价格相对于基准地价系数修正法来讲市场时效更强。考虑到当地地价水平, 分析权衡两种方法评估值, 决定取市场比较法和基准地价系数修正法评估结果的加权平均值, 作为待估宗地的最终结果, 权重分别为 0.6 和 0.4。

#### 4 结束语

采用基准地价系数修正法评估宗地价格, 具有较高的实用价值, 适合我国具体国情, 能准确、可靠地反映当地宗地地价水平。但在应用该方法评估时, 还须注意以下 3 个方面。(1) 宗地所在地应有政府公布的有效基准地价, 完整的因素条件说明表, 以及因素条件修正系数表。(2) 划拨土地一般无约定使用年限, 参照同一用途的出让土地最高使用年限, 以估价时点作为这个年限的起始年, 年期修正系数为 1, 其依据有待商榷。(3) 本文未对垂直综合用地, 如 1 至 3 层为商业用途, 4 层以上为住宅的情况作探讨。

#### 参 考 文 献

- 1 国家质量监督检验检疫总局. GB/T 18508—2001 城镇土地估价规程[S]. 北京: 中国标准出版社, 2002. 26~65
- 2 北京市基准地价研究编委会. 北京市基准地价研究[M]. 北京: 地质出版社, 2003. 92~171
- 3 严 星, 林增杰. 城市地产评估[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 1999. 312~315
- 4 国家土地管理局土地估价师资格考试委员会. 土地估价理论与方法[M]. 北京: 改革出版社, 1995. 436~438
- 5 沈正超, 黄建伟. 住宅与房地产词典[M]. 上海: 学林出版社, 2002. 343

### Study of Land Appraisal by the Method of Base Price of Land Coefficient Modification

Xiao Zhengming<sup>①</sup>      Liu Xiaosheng<sup>②</sup>

(<sup>①</sup> College of Civil Engineering, Huaqiao University, 362021, Quanzhou, China;

<sup>②</sup> College of Environment and of Architecture, JiangXi University of Science and Technology, 341000, GanZhou, China)

**Abstract** The base price of land is a kind of the average price of the land in certain zone, which is ratified and publicized by the government for the different usages. The base price is the important leverage for the government to macro-control the land market. Based on the prices publicized by the majority of town governments, in order to evaluate the parcel price more accurately and objectively, the authors analyze the meaning of the base price of land, discuss the evaluation idea of coefficient modification method and the influence factors of the land price, a new method to calculate the modification coefficient is presented.

**Keywords** base price of land, method of base price of land coefficient modification, valuation, land price, land market