

# 城市土地综合基准地价评估方法探讨<sup>\*</sup>

倪绍祥

王玲霞

(南京师范大学地理系)

(南京大学大地海洋科学系)

**提 要:** 在城市土地类别基准地价测算基础上, 依据土地最高收益原则和最佳利用原则, 并借用阿朗索竞租理论和边际分析法, 可评估出城市土地的综合基准地价。本文概略说明了上述理论和方法, 并用这些理论和方法对苏南某一城市的综合基准地价进行了评估。

**主题词:** 土地 地价 城市

**分 类:** (中图法) F119.9 (科图法) 57.1645

## 1 前 言

正确地评估城市土地价格, 将地价作为经济杠杆去调控和引导城市土地市场, 是强化城市土地资产管理的重要手段之一。在当前我国改革开放的大潮中, 土地使用制度改革逐步深入, 地价评估已提到重要议事日程。

马克思早就指出: “土地价格不外是资本化的, 因而是提前支付的地租”<sup>1)</sup>。西方经济学的观点也认为, 土地价格就是土地价值 (或称效用) 在经济上的反映是用来购买土地效用或预期收益所付出的代价。决定地价高低的根本因素在于该土地的效用或效益所能提供收益的多少, 地价是土地纯收益的资本化。

当前我国评估城市地价主要采用以下两条途径: 一是在城市土地定级基础上, 通过企业用地级差收益测算, 再采用一定还原利率, 将纯收益还原为地价; 二是直接依据土地市场交易资料分析去评定地价。在土地市场不发育的城市主要采用前一途径, 在土地市场较发育的城市则主要采用后一途径。国家土地管理局拟定的《城镇土地估价规程 (试行)》对此作了明确规定<sup>[1]</sup>。

目前我国采用的地价分类体系主要由基准地价和宗地地价两部分组成, 后者按评估目的又可分为标定地价、出让底价和交易底价等不同类别。

本文 1993 年 4 月 8 日收到, 1994 年 4 月 18 日收到修改稿。

\* 本文由倪绍祥执笔。宋书荣、徐建伟、蒋建军等同志参加了实例研究工作, 包浩生教授给予了指点, 一并致以深切谢意

1) 《马克思、恩格斯全集》第 25 卷第 911 页。

基准地价，是指在一定时间内，根据不同类型用地的土地收益或市场交易资料，从合理利用城市土地资产及调整、完善用地结构角度出发，在不同级别土地上分别评定的商业、住宅、工业等各类土地使用权的平均价格<sup>[2]</sup>。基准地价所反映的是城市内部地价的总体分布趋势，各级、各类土地的一般价格水平。它类似于日本的“公告地价”和台湾的“公示地价”，是政府对土地市场的指导价格，也是确定宗地标定地价和出让价格，征收土地使用税（费）及企业清资产产和股份制企业土地资产作价入股等的重要依据。

同一土地级别内的基准地价可分为两个层次：一是商业、住宅、工业等不同用地类型基准地价，可称为类别基准地价；二是综合基准地价，它是在类别基准地价基础上依据一定的理论和方法综合而成。迄今为止，对类别基准地价的评估方法已有较多的探讨和实践，但对综合基准地价的评估方法还缺乏深入研究。本文结合我们在苏南某市的实践，就综合基准地价的评估方法作一初步探讨”。

## 2 综合基准地价评估的理论和方法

如前所述，评估综合基准地价，实质上是对已测算出的商业、住宅、工业等类别基准地价进行综合和概括。由于类别基准地价反映的是相应用途下的基准地价，因此即使在同一级别土地上，不同用地类别的基准地价必然也是不同的。但从城市规划要求、城市用地功能的合理组织以及土地出让等实务出发，有必要对类别地价进行综合，提出一个切合实际并有实务运作价值的综合基准地价水平。例如在城市的中心地区，通常是商业用地的基准地价最高，住宅用地次之，工业用地的基准地价最低。这与用地效益的高低密切相关。设想市中心地区的土地要出让，从发挥土地最高效益出发，应该参照商业用地的基准地价确定其综合基准地价，以此综合基准地价为基础，通过各项因素修正，便可得到合理的宗地出让价格。以完善城市用地结构的角度而言，这种地价政策十分有利于促使市中心地区现有土地利用类别的置换，即可在地价这个经济杠杆的作用下，促使现有住宅用地，尤其是工业用地逐步让位于商业用地，以实现土地的最佳利用和发挥土地的最大效益。由此可见，在类别基准地价基础上评定综合基准地价，不仅有其宏观指导意义，而且也具有明显的微观实践价值。

综合基准地价评估的理论依据是城市土地的最佳利用和最高收益原则。这里所说的效益主要指经济效益，具体体现为土地的投入产出率。投入产出率越高，则用地效益越高。综合基准地价的评估和确定，要有利于实现城市土地的最高使用效益。

评估综合基准地价可具体依据阿朗索（Alonso）竞租理论<sup>[3]</sup>。这是关于地租对城市土地利用空间配置的导向理论。阿朗索应用了区位平衡（Locational equilibrium）这一新古典主义概念，成功地解决了城市地租计算的理论与方法问题<sup>[4]</sup>。据此理论，在商品经济条件下以及价值规律和市场机制作用下，城市中心的高地租、高地价地带必然归属于承租能力最高的土地使用者从事能获得最高经济效益的商业，而对土地区位条件不甚敏感的住宅、工业等其他行业用地则环绕商业中心地带向城市外缘扩散，这势必形成与城市地价水平相适应的城市用地结构。其总体趋势呈以下格局：市中心地带以商业用地为主，次地带以住宅用地为主，再次地带以工业用地为主，城市边缘以农业用地为主。整个城市的地价水平变化曲线与此相适应，商

业用地变幅最大，其次为住宅用地，再次为工业用地。

评估城市综合基准地价可采用边际分析法（Marginal analysis）（图 1）。这一方法可用于说明一个典型城市的市区及其周围土地的空间配置过程。当城市很小时，城市为功能单一的生活型城市，商业用途（A）的三角形 A' 及住宅用途（B）的三角形 B' 可能很小。随着城市规模的不断扩大，城市功能的日趋复杂，三角形的高度和宽度分别向上和向外延展。其结果是，原来一些住宅用地会转变为商业用地，同时生产性工业用地出现，城市周围的农地则会转化为住宅用地或工业用地。这种土地空间配置发展的原理尽管是一种纯理论的概念，但用于指导我们将城市不同用途的类别基准地价综合成综合基准地价，仍不失为一种有效方法。

3 研究实例：苏南某市综合基准地价评估

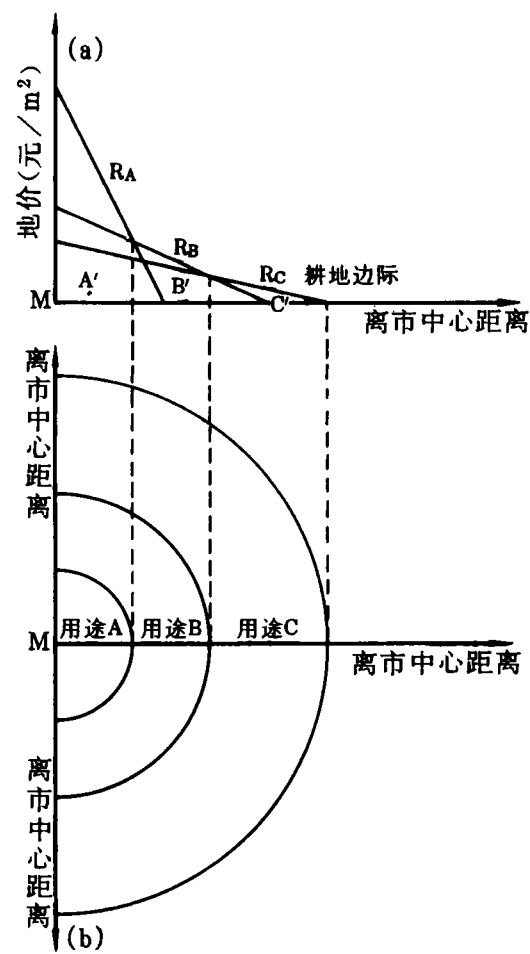


图 1 边际分析法示意图

Sketch map of the marginal analysis approach

该市为苏南水乡城市，研究范围约 102km<sup>2</sup>。研究步骤分述如下。

3.1 评估类别基准地价

由于商业、住宅和工业各有其自身的行业特点，用地级差收益产生的方式也不同，因此不能拘泥于用一种方法去进行估价，而必须采用多种方法分别测算。即使对于同一行业用地的基准地价，也应尽可能采用多种方法测算，以便相互比较和补充。

3.1.1 商业基准地价

该市商业基准地价的评估主要依据商业企业级差收益测算。具体做法是，依据国家土地管理局《城镇土地定级规程（试行）》<sup>〔5〕</sup>，结合该市情况，将全市土地划分为 6 个级别，并采用 258 个合格商业企业样本连续三年（1989—1991）的企业效益资料建立模型，通过计算机运算分析，从企业利润中分离土地收益，从而获得不同级别土地的级差收益，再选择适当的还原利率（10%），将其转换成相应的地价。

与此同时，调查收集了 1990—1991 年期间全市 1000 余个私房出租样本资料，经检验保留其中 982 个合格样本，采用租金剥离法测算地价，并用土地隐形市场清理中所获样本资料的测算结果进行验证、补充。由于这些私房出租样本均属城市繁华街道两侧的商业店铺，因此所测地价亦代表商业用地地价。最后，将级差收益测算结果与租金剥离结果加以平均，得到商业用地的基准地价（表 1）。

表 1 苏南某市商业用地地价

Prices of the commercial land in a city of southern Jiangsu Province（元/m<sup>2</sup>）

土地级别	一	二	三	四	五	六
级差收益测算	2277.5	1863.0	1182.5	576.6	301.2	
租金剥离	2000.34	1315.4	1018.4	823.7	668.6	
基准地价	2138.92	1589.2	1100.45	695.65	484.9	
地价变幅	1800-24000	1300-1800	900-1300	500-900	300-600	

由表 1 可见：（1）除六级地无商业样本外，其余各级土地的商业基准地价有显著的级差；（2）一、二级地之间的级差，租金剥离结果明显高于级差收益测算结果，说明属于商业企业的市中心繁华区沿街店铺对区位条件尤为敏感；（3）一级和二级地级差收益测算所得地价高于租金剥离测算结果，这主要是因为用于级差收益测算的商业企业规模一般较大，规模效应再加上区位优势使其获得较高的用地效应；（4）从二级地到五级地，级差收益测算地价的下降趋势明显大于租金剥离地价，原因是级差收益测算商业企业样本的区位条件明显地逐步变差，加之规模也变小。沿街商业店铺虽也有此变化趋势，但其变化幅度远不如前者。

3.1.2 住宅用地基准地价

目前国内测算城市住宅用地地价的主要方法是房屋契价剥离法，又称剩余法，即从房产交易价格中剥离出地价。将收集到的该市 1989—1991 年间 21 宗房产交易资料（绝大多数为住宅用房），通过交易期日修正和瞒价修正，测算出各宗地的交易地价。然后，分析这些宗地的分布位置与土地级别的关系，并对比国内类似城市的住宅地价，最终确定了该市的住宅基准地价（表 2）。由表 2 可见，尽管样本数量有限，但仍可看出住宅基准地价的分布水平与趋势，各级土地之间有较明显的级差。

表 2 苏南某市住宅基准地价

The datum prices of the housing land in a city of southern Jiangsu Province (元/m<sup>2</sup>)

土地级别	一	二	三	四	五	六
基准地价	1150	850	600	450	150	100
地价变幅	1100-1300	700-1000	500-700	300-600	100-300	50-150

3.1.3 工业用地基准地价

工业用地基准地价的测算也采用级差收益测算法，在剔除不合格样本后保留了 122 个工业企业样本，测算出了不同级别的基准地价。由于工业用地主要分布于该市边缘地区，因此又用收益还原法测算了郊区农地的地价（9-27 元/m<sup>2</sup>），将其作为对城市最外缘地价水平的控制，从而最终确定了该市工业用地的基准地价（表 3）。

表 3 苏南某市工业用地基准地价

The datum prices of the industrial land in a city of southern Jiangsu Province (元/m<sup>2</sup>)

土地级别	一	二	三	四	五	六
基准地价	—	636.9 (900)	879.8	848.3	548.5	259.7
地价变幅	—	700-1000	500-900	500-900	200-600	50-300

由表 3 可见：（1）除一级地无工业样本外，其余各级地之间仍有明显的收益级差，但此级差不如商业企业那样明显，说明土地区位对工业企业效益的影响不如对商业企业那样显著；（2）二、三级地之间出现负级差，与国内其他一些城市采用综合土地定级结果测算的工业用地地价不谋而合。主要原因是综合土地定级侧重于考虑商服业的繁华程度，而工业用地的地价更多地受交通条件、管理水平、规模大小等因素的影响。为此，据工业企业级差收益曲线的变化趋势，并适当参照其他城市的测算结果，用内插法修正了二级地工业用地地价水平（900 元/m<sup>2</sup>）。

3.2 评估综合基准地价

在确定综合基准地价之前，先对上述不同测算方法所获得的类别基准地价进行列表汇总，并绘制了地价曲线（图 2）。根据土地最高收益原则，并兼顾城市规划和土地实用原则，再依据地价曲线图和采用边际分析法，及参照该市历史地价资料的修正结果，最终获得该市综合基准地价及其变幅，并编制了反映地价具体分布的地价表（表 4）。

通过测算和评估综合基准地价，阐明了该市基准地价的总体水平及各级土地的基准地价水平，不仅为地价管理提供了科学依据，也为宗地地价评估及各类房地产交易奠定了良好基础。

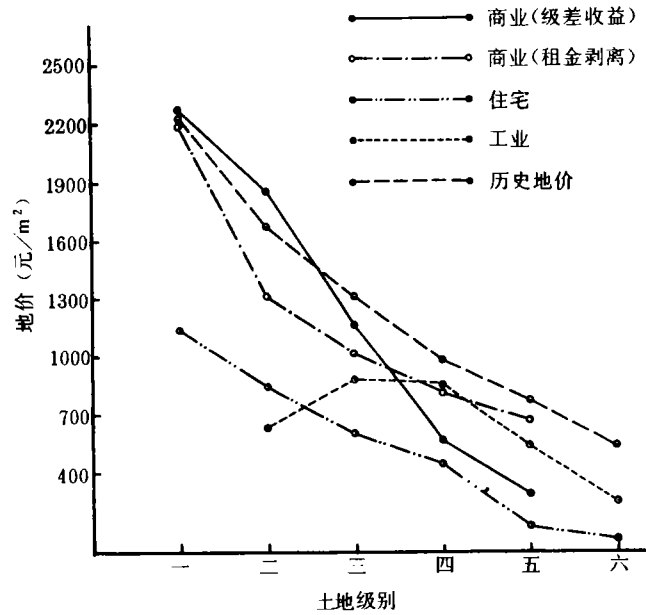


图 2 苏南某市地价曲线图

The land price curves of a city in southern Jiangsu Province

表 4 苏南某市综合基准地价

The integrated datum land prices of a city in southern Jiangsu Province (元/m<sup>2</sup>)

土地级别		一	二	三	四	五	六
类别 基准 地价	商业	2138.92	1589.2	1100.45	695.65	484.9	—
	住宅	1150	850	600	450	150	100
	工业	—	900	879.8	848.3	548.5	259.7
综合基准地价		2140	1590	1100	800	500	100
地价变幅		1800-2400	1300-1800	900-1300	600-1100	300-700	50-300

4 结 语

- (1) 城市土地基准地价可分为两个层次：一是商业、住宅、工业等类别基准地价；二是由类别基准地价综合概括而成的综合基准地价。
- (2) 综合基准地价评估的理论依据是城市土地最高收益原则和最佳利用原则，具体评估可采用边际分析法。
- (3) 苏南某城市综合基准地价的评估实例表明，以类别基准地价为基础，评定综合基准地价是可行的。

## 参 考 文 献

- [1] 国家土地管理局. 城镇土地估价规程 (试行). 测绘出版社, 1993.
- [2] 胡存智. 关于我国土地估价体系、方法和管理制度的探讨. 中国土地科学, 1992, 6 (4).
- [3] Alonso W. . Location and land use. Cambrige: Harvard University Press, 1964.
- [4] 董黎明, 胡存智 (主编). 城镇土地定级原理与方法. 地图出版社, 1992.
- [5] 国家土地管理局. 城镇土地定级规程 (试行). 农业出版社, 1990.

## A PRELINARY STUDY ON THE APPROACH TO ASSESSING INTEGRATED DATUM PRICE OF URBAN LAND

Ni Shaoxiang

(Geography Department, Naging Normal University)

Wang Lingxia

(Department of Geo and Ocean Sciences, Nanjing University)

**Subject terms:** land, land price, urban land

### Abstract

Datum price of urban land is the important foundation, based on which the government conducts the macroscopic control and management of land price and guides land market. The datum land price can be divided into two catagories, i. e. single datum land price and integrated one. The former means the datum prices of urban land in the different uses such as commerce, housing and industry. The latter is an integration of the single datum land prices.

The theoretical base for assessing integrated datum land price is the principles of the highest income and optimum use of urban land. It is feasible to integrate the datum land price based on william Alonso's rent-competed theory and the marginal analysis approach which is used to expound the spatial land allocation iin urban area and its surrounding zone. A case study of assessing the integrated datum land price in a city in southern Jiangsu Province was outlined in this paper.