

# 第8章 土地价格理论及应用

- 【**内容提要**】理解土地价格的基本原理，了解土地价格的评估以及土地价格的管理。了解和认识土地价格的形成及变化规律，对土地价格评估和管理等问题有系统的认识和了解。
- 【**重点**】认识和理解土地价格形成和变化的规律及影响因素。了解我国土地价格管理的基本内容。
- 【**难点**】土地价格的形成理论

# 土地价格理论及应用

第一节 地价原理

第二节 地价评估

第三节 地价管理



# 第一节 地价原理

- 一 地价基本原理
- 二 土地价格的内涵及特点
- 三 影响土地价格变动的因素
- 四 土地价格变动趋势及规律性
- 五 地价与其他价格的关系



# 一、地价基本原理

## (一) 马克思主义地价形成理论

## (二) 西方经济学地价形成理论



# (一) 马克思主义地价形成理论

- 1. 自然状态的土地不是劳动产品，没有价值，但有使用价值（提供产品和服务），并存在价格
- 2. 土地价格的实质是地租的资本化

土地价格=地租/土地还原利率

$$4000 = 200 / 5\%$$

- 3. 土地租金是出租土地的资本化收入
- （土地资本的折旧和利息同样决定土地价格）

## （二）西方经济学地价理论

（一）主要理论：以土地收益理论和土地供求理论为代表

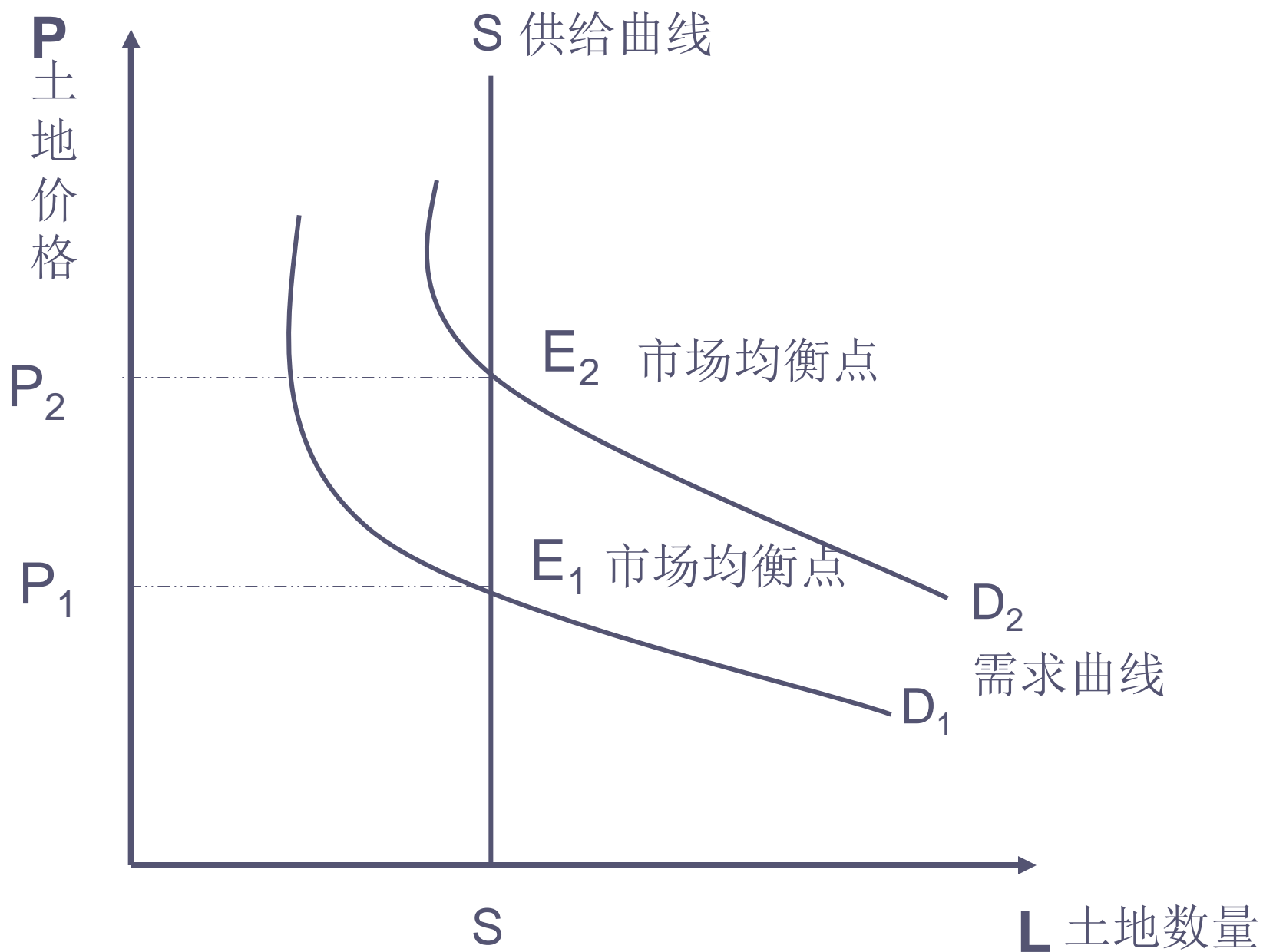
### 1 土地收益理论

- 该理论认为：土地价格是土地收益即地租的资本化，决定地价高低的根本原因在于土地所提供的收益多少
- 这里，地租指经济地租，即土地总收益扣除总成本的余额
- 土地收益是指：
  - 处于正常情况（较好生产能力、正常管理能力、正常年份）下的土地收益、
  - 处于最佳利用方向（可有多种用途，选其最佳）的土地收益，
  - 以及土地纯收益（总收益扣除生产成本及一切赋税后的剩余值）
- 土地价格公式：
$$V = a/r$$

## 2 土地供求理论

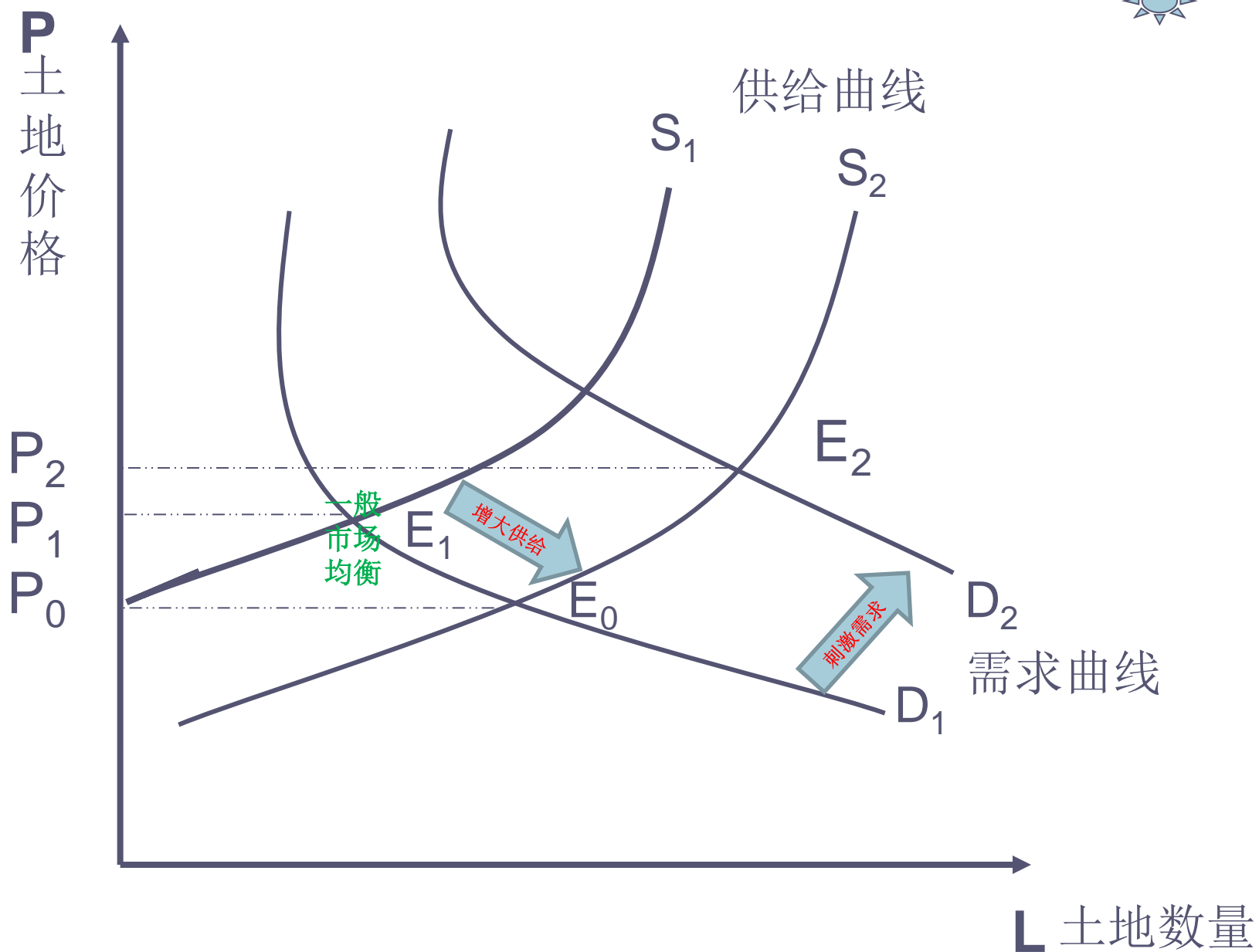
**核心：土地市场的供求关系决定土地价格**

- 18、19世纪之交马尔萨斯、萨伊，之后马歇尔、萨缪尔森等：土地价格的成因，是土地效用、供给和相对稀缺性与有效需求不断增长相互作用的结果
- 野口悠纪雄：土地供给量是固定的，地租只是根据需求因素而变动
- 张德粹：“土地价格的决定因素是土地的供给与需求”



土地供给无弹性下的价格决定





土地供给有弹性下的价格决定

## （二）现代西方经济学地价理论的特点

### （1）以现代经济增长理论为理论基础

- 现代西方经济增长理论研究国民财富或社会财富增长、经济产出即GDP，通过资源的稀缺程度来确定资源的市场价格。

### （2）以现代土地产权为价格载体

- 土地价格表现为土地权利价格。土地产权是指以个人利益最大化为目的而界定的产权。

### （3）以权利人的经济收益为价值内涵

- 对不同的社会团体或个人，土地具有不同的价值。耕地：所有者-地租，周围居民-环境或妨碍，国家-粮食安全，环保-生态。权利的内涵决定了土地价值和价格高低。

### （4）以资本的价格为价格标准

- 生产要素之间存在替代性。土地价格是地租或土地纯收益的资本化。

### （三）现代西方经济学地价理论的不足

#### （1）理论基础已经改变

- 经济增长模式从依赖资源、注重资本积累和技术进步转向关注资源约束下的可持续发展模式，经济增长衡量指标：GDP→绿色GDP

#### （2）土地收益价格不能体现土地利用的外部性

- 土地经济价值应是为人类提供所有服务的价值贴现，但土地利用的外部性使土地经济价值并不等同于市场价值。市场价值仅是对权利人收益的资本化。

#### （3）以土地产权定价不能反映土地资源的经济价值

- 地价是土地权利所能获得收益的货币表现，土地权利的内涵是权利所反映的土地价值高低。工业用地地价未考虑其污染

#### （4）土地价值不只是一宗土地利用过程中劳动者剩余价值的转移

- 以土地利用中经济剩余为土地的纯收益。现在，土地价值已不只来自本宗土地的劳动者，而是来自与之相关的劳动者或全社会。

## 二、土地价格的内涵及特点

**1 土地价格：**土地纯收益现值的总和。是土地未来地租的资本化。

**内涵：**在正常市场条件下，土地在未来年期所能提供的土地纯收益（地租）的资本化价值。

《城镇土地估价规程》（2001）：城镇土地价格内涵是，在正常市场条件下，一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。其权利特征是出让土地使用权。划拨土地使用权价格、承租土地使用权价格是其特殊形式，租赁权价格、地役权价格是其派生形式。

（2014）在市场条件下形成的土地权利价格，包括在公开市场条件下形成的客观合理价格和特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格。无特殊说明下，指公开市场条件下形成的，一定年期建设用地使用权的权利价格，其空间内涵包括地表及地上、地下的一定范围，也可依据权属划分，单独界定为地下空间使用权或空中使用权价格。

## 二、土地价格的内涵及特点

### 2 土地价格的特点

- （1）土地价格是土地的权益价格
- （2）土地价格不是土地价值的货币表现，一般不依生产成本定价
- （3）土地价格由土地供需决定，受需求影响大
- （4）土地价格呈总体上升趋势
- （5）土地价格具有强烈的地域性



## 三 影响土地价格变动的因素

- 1、一般因素**
- 2、区域因素**
- 3、个别因素**



# 一般因素

- 指影响土地价格的一般的、普遍的、共同的因素，它对土地价格的总体水平产生影响
- 经济发展状况、财税体制、相关政策、城市规划、城镇化速度、土地资源禀赋、土地产权状况、社会安定状况

# 区域因素

- 对区域地价有总体影响的自然、社会、经济因素。
- 均质区域：土地利用条件、方向大体一致
- 包括：位置、基础设施条件、规划限制、环境质量



# 个别因素

- 宗地本身的条件和特征对宗地地价有影响的因素
- 例如：宗地面积、位置、形状、临街宽度、宗地开发程度、土地利用状况、规划条件、土壤肥力、地质条件等



# 地价与房价

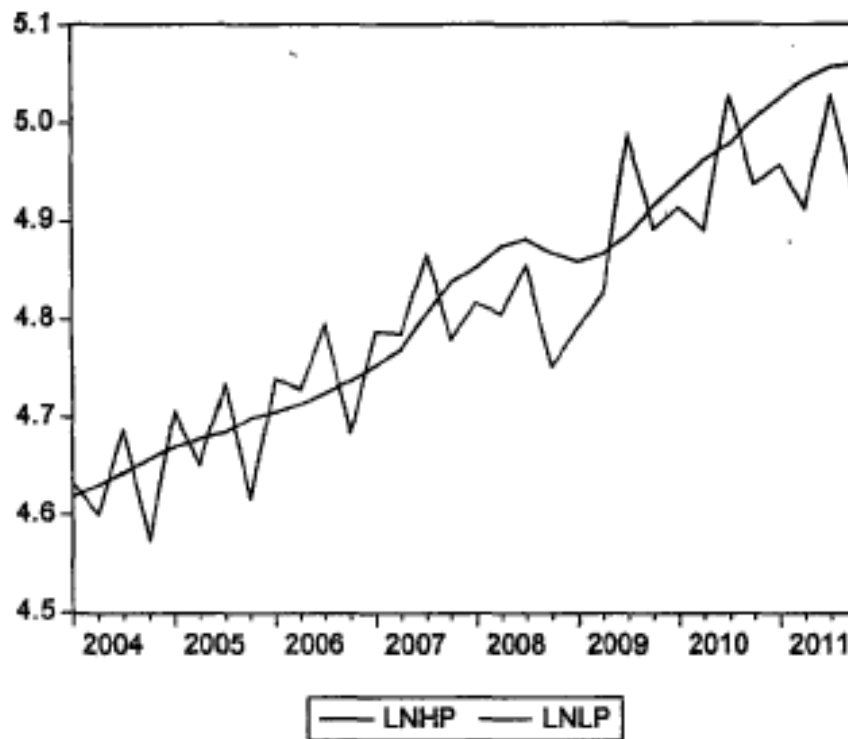


图 4-1 取自然对数后的房地产销售与土地交易价格指数走势

中国地价季度指数监测始于**2004年1季度**。**2004年1季度至2011年4季度**数据分析。**房地产销售价格指数**以及**综合用途土地交易价格指数**分别用**HP**与**LP**代表。为消除时间序列的异方差，减少数据的波动性，对房地产销售价格指数与土地交易价格指数分别取对数，这不会改变两者之间的协整关系。由图可知，房地产销售价格与土地交易价格走势基本一致，两者之间具有显著的相关关系。但是房价曲线走势较为平缓，而地价指数波动较大，具有明显的季节性。

- 选取全国房价与地价**2004年1季度至2011年第4季度**的数据采用**Granger**因果检验分析二者关系，房价与地价之间**在短期内具有显著相关关系**，且房价对地价的影响大于地价对房价的影响；在**长期**内，房价对地价依然具有显著影响，但地价对房价的影响并不显著。
- 选取国内**35**个大中城市七个变量**2002年至2011年**十年的年度数据分析，房价与地价之间均存在显著的相关关系，并且房价对地价的拉动作用要显著**强于**地价对房价的拉动作用。
- 东部、中部、西部比较，东部房价对地价的带动作用最强，西部次之，中部最差；与之相反，西部地价对房价的拉动作用最为显著，中部次之，东部最弱。
- 东部房价的影响因素众多，但只有房价这一个因素影响地价；西部城市房价只有地价一个影响因素，同时地价的影响因素也是只有房价以及房地产开发投资额。

## 第二节 地价评估

一、地价评估的概念与作用

二、地价评估的原则



三、地价评估的方法



# 一、地价评估的概念与作用

- **地价评估**：是指专业人员按照一定的地价评估目的，遵循科学的土地估价原则、程序和方法，对土地市场价格的测定。
- **目的作用**：
  - 有助于土地交易的顺利进行
  - 有助于体现赋税公平的原则
  - 有助于企业投资决策
  - 有助于土地市场的完善和管理
  - 有助于国家征地顺利进行



## 二、地价评估的原则

- 公平原则
- 最有效利用原则✦
- 替代原则
- 预期收益原则
- 供需原则



# 最有效利用的几种特殊情况

- 基准地价评估以估价对象的现状利用为最有效利用
- 企业改制、资产清算、地税征收、公益用地等估价，以估价对象的现状利用为最有效利用
- 农地估价中，未获得转用许可的农地以现状利用为最有效利用；可转为建设用地者，以实际最佳用途为最有效利用



# 三、地价评估的方法

(一) 市场比较法

(二) 收益还原法

(三) 成本逼近法

(四) 剩余法

(五) 基准地价系数修正法

(六) 农地宗地价格评估方法





# **(一) 市场比较法**

## **1.基本原理**

市场比较法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地价格的方法

## 2.基本公式

$$V_D = V_B \times A \times B \times D \times F$$

$V_D$ : 待估宗地价格

$V_B$ : 比较实例宗地价格

$A$ : 待估宗地情况指数修正

$B$ : 待估宗地日期指数修正

$D$ : 待估宗地区域因素指数修正

$F$ : 待估宗地个别因素指数修正

# 修正指数计算

A: 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数  
= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价日期地价指数 / 比较实例宗地  
交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地  
区域因素条件指数

F: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地  
个别因素条件

区域因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
繁华程度	10	13	9	8
道路通达度	10	8	10	11
公交便捷度	10	10	12	10
对外交通	10	9	11	13
环境质量	10	8	10	9
景观	10	11	11	12
城市基础设施建设	10	11	10	8
社会公共设施	10	9	12	11
规划限制	10	8	10	9
治安状况	10	10	11	12
总分值	100	97	106	103

## (二) 收益还原法

### 1.基本原理

收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原为一定量的资本，以此估算待估土地价格的方法

## 2.基本公式

$$V = a / r$$

V：土地价格

a：土地纯收益（地租）

r：土地还原利率

## **（三）成本逼近法**

### **1.基本原理**

**成本逼近法是以开发土地所消耗的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、税金和土地增殖收益来确定土地价格的方法**

## 2.基本公式

$$\begin{aligned}\text{地价} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} \\ &\quad + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增殖收益} \\ &= \text{土地成本价格} + \text{土地增殖收益}\end{aligned}$$



## (四) 剩余法

### 1. 基本原理

剩余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

## 2.基本公式

$$V = A - (B + C)$$

V：待估土地的价格

A：总开发价值

B：整个土地项目的开发成本

C：开发商合理利润

# **(五) 基准地价系数修正法**

## **1. 基准地价**

**基准地价是在宗地估价的基础上，评估出的各个级别或各个区域土地的平均价格**

### **特点：**

- 基准地价是一种区域性的价格**
- 基准地价是一种分用途的价格**
- 基准地价是一种平均价格**
- 基准地价具有时效性**
- 基准地价是一种控制性的价格**

## 2.基本原理

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城镇已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法

### 3.基本公式

$$\text{土地价格} = \text{基准地价} \times \left( 1 \pm \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_j$$

$K_i$  : 估价对象第*i*个影响因素的修正系数

$K_j$  : 估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

$\sum_{i=1}^n K_i$  : 各影响因素的修正系数之和

## (七) 农地宗地价格评估方法

- 农地价格的最低限应能保障农民的基本生活
- 农地价格因其权利内涵不同，其价格内涵也不同 ✨
- 农地估价要特别重视农地区位、国家投资和公共投资的影响



# 1.农地使用权价格

- 可以是农民承包地在其承包期内的使用权价格，也可以是非承包地的集体土地使用权价格
- 农地使用权价格中不体现农地对农民的保障价值，而只有农地纯收益

## 2.农地所有权价格

- 主要根据农地的现时农业技术水平和利用状况、农业用途的未来纯收益及农地对农民的保障作用来确定
- 在当前农民没有被纳入国家社会保障系统的情况下，农地的社会保障价值在农地价格中应得到较高的体现
- **农地所有权价格** = 农地纯收益的资本化 + 农地社会保障值





# 第三节 地价管理

一、中国土地价格体系

二、中国地价管理制度



三、地价政策



四、西方发达国家的土地价格管理



# 一 中国土地价格体系

**土地价格体系**：因土地交易方式和条件的不同及土地市场管理的需要，土地价格表现为多种形式，构成土地价格体系。

土地  
价  
格  
体  
系

- (一) 基准地价
- (二) 标定地价
- (三) 交易地价
- (四) 其他价格形式



# （一）基准地价

- 制定：县（市）级以上政府制定、发布
- 作用：（1）政府宏观调控和管理地价依据；（2）引导投资决策，促进土地有效利用的手段；（3）国家征税和税制改革的依据；（4）市场交易价及清产核资的基础。
- 类别
  - （1）**城镇土地基准地价**：在**城镇**规划区**范围**内，对现状利用条件下不同级别的土地或土地条件相当的地域，按照商业、居住、工业等用途，分别评估确定的**某一时点**上法定**最高年期****物权性质**的土地使用权**区域平均价格**。
  - （2）**农地基准地价**：是指在**农村**范围内，以县域为单位对现状利用条件下不同级别的土地，或者土地条件相当的地域，按照土地所有权、土地使用权等**不同权利分别**评估确定的**某一时点的平均价格**。

# 城镇土地基准地价

- **物权性质**的土地使用权：含有土地的占有使用、收益和处分等多项权能。
- 土地**租赁**使用权也包含在土地使用权概念之内。而租赁土地使用权是**债权性质**的土地使用权。
- 评估**范围**：城市规划区，或建成区
- **基准日**：基准地价是某一时点的土地使用权价格，这一时点就是基准地价评估的基准日。基准地价评估年期就是各类用地国有土地使用权出让的最高年期。
- 基准地价是各类用途土地的**区域平均价格**，是现状用途下土地未来地租的资本化。
- 基准地价是**现状开发程度**下的土地使用权价格。市政基础设施投资（宗地红线外的上水、下水、道路、供电、通信、供气、供暖等费用）依实际的正常投资对宗地地价的影响程度按土地面积或建筑面积或对宗地地价的贡献程度分摊。

# 农地基准地价

- **农地所有权基准地价**：是农地在正常生产条件下，未来**无限年期**土地纯收益、农地的农民社会保障年价值以及农地发展权年价值之和的资本化。
- 农地基准地价是某一时点的价格。
- **农地使用权基准地价**是农地在正常生产条件下，未来**有限年期**土地纯收益的资本化。年期长短与国家规定的农地承包期相符。

## （二）标定地价

- **概念**：政府根据管理需要，评估的**具体宗地**在公开市场和正常经营管理条件下**某一期日**的土地使用权价格。
- **性质**：宗地地价的一种，政府组织或委托评估，定期公布，作为市场管理的依据。
- **作用**：（1）确定出让金的依据；（2）企业资产核资和股份制改造中确定土地资产价格的依据；（3）快速评定或申报以土地价值为课税依据的不动产税基；（4）政府制定土地市场管理政策的依据；（5）市场参与者了解市场价格的依据。

### （三）交易地价

**概念：**指土地买卖双方按市场交易规则，在土地市场中**实际成交**的价格。是**已经实现**了的地价。

**形式**主要有：

- ☞ 土地使用权出让价格（拍卖、招标、挂牌、协议）
- ☞ 土地使用权转让价格
- ☞ 租赁价格
- ☞ 地役权价格



# 交易地价

形式	含义	特点	要求
土地使用权出让价格	国家将一定年期的土地使用权出让给土地使用者，其向国家支付的一切代价。	拍卖、招标、挂牌 具市场代表性，较能体现真实价值。	经营性用地及同一宗地有两个以上用地者的，必须招拍挂
		协议：双方协商确定价格。市场竞争不充分，不能完全反映市场价值	除依规定应采用招拍挂方式外，方可协议出让
土地使用权转让价格	使用者之间依市场规则转移土地使用权，受让者支付的代价	主体对客体选择余地较大，交换较为自由，市场竞争充分。转让价格是正常的市场价格	出售、交换、赠与
租赁价格	所有者或使用者将土地以出租方式交与他人使用而获得的报酬	国家直接出租、土地使用者以土地租赁或房屋租赁实现	双方自主确定价格，显现为正常的市场价格
地役权价格	土地使用者为获得在他人土地上通行或通过等权利而支付的代价	地役权是为自己土地使用便利而在他人土地上设定的权利，如通行权、通过权等	<b>通行权</b> ：需役地使用权人在供役地上通行的权利。 <b>通过权</b> ：需役地使用权人将某些管线设施通过供役地的地表、上空或地下而在供役地上设定的权利，如管道通过权、架线通过权等。



## （四）其他价格形式

- 课税价格：专为国家或地方政府征收土地税收而确定的价格。
- 可以是交易价格，也可以是评估价格和申报价格。一般低于交易价格，以基准地价或标定地价为标准快速评定。
- 土地增值税以实际成交价格增值为标的课税。
- 抵押价格：土地作为信用担保而确定的价格。
- 目前仅有土地使用权抵押价格和承租土地使用权抵押价格两种。

## 二 中国土地价格管理制度

包括：

1. 土地估价制度
2. 估价机构和估价人员的资格认证制度
3. 基准地价和标定地价定期公布制度
4. 地价监测公布制度
5. 土地供应计划制度和土地储备制度
6. 土地交易最低限价制度



### 三、地价政策

- **地价政策**：是政府为实现土地的合理市场价格而采取的宏观调控与管理的一切手段和措施。
- 土地的**合理市场价格**：从总体上来说就是，要基本体现土地的客观价值，价格的变动要相对平稳，保证各个产业全面协调发展，土地产权人的权益得到充分的保护。
- 实现地价平稳发展，关键要靠政府对土地市场进行有效的**宏观管理与调控**。
- **宏观调控手段**：在出让市场，需求过旺供不应求时，适当增加供给、抑制需求，调节出让方式、出让土地布局、数量、规模和节奏，降低市场竞争程度，引导理性竞争

# 三 西方发达国家的土地价格管理

## 1、美国

- ✎ 建立土地估价制度
- ✎ 对地价进行控制

## 2、日本

- ✎ 建立地价公示制度
- ✎ 建立不动产估价制度
- ✎ 建立土地交易许可制度和申报劝告制度
- ✎ 制定《国土利用计划法》

### 3、德国

- 成立土地估价委员会
- 政府具有土地的征购权和优先购买权
- 建立农地转用控制制度



# 思考题

- 1、地格的内涵及特点
- 2、地价的影响因素
- 3、中国的土地价格体系
- 4、中国的土地价格管理制度