

基准地价法在土地评估项目的应用

——以青岛市城阳区某土地为例

张亚芳

(青岛恒星科技学院, 山东 青岛 266041)

摘 要: 基准地价法是土地评估中常用的一种估价方法,其基本原理基于替代原则,通过对待评估宗地与基准地价同类、同级别的区域用地比较,并对待估宗地的综合因素、期日、年期、容积率、用途、开发程度等状况进行修正,得到待估宗地价格的方法。^[1] 本文主要介绍基准地价法的基本原理和评估程序等,并通过具体的案例说明基准地价法的实际应用。

关键词: 土地评估; 基准地价法; 应用

文章编号: 2095 - 4085(2021) 12 - 0074 - 02

1 基准地价基本公式

基准地价公式: $P = P1 \times (1 \pm \Sigma K) \times K1 \times K2$

$\times K3 + D$

式中:

P 为估价对象地价; P1 为估价对象所在区域的级别基准地价; ΣK 为估价对象综合修正系数; K1 为估价期日修正系数; K2 为土地使用年期修正系数; K3 为容积率修正系数; D 为开发程度修正值。

2 基准地价具体过程举例

2.1 估价对象宗地所在区域的级别基准地价的确定

根据《房地产权证》复印件,估价对象房地坐落为城阳区 xx 路 xx 号,土地用途为工业。根据《2019 年城阳区城镇基准地价工矿仓储用地土地级别与基准地价图》,估价对象位于城阳区城区工矿仓储用地二级地范围内,基准地价为 422 元/ m^2 。

2.2 综合修正系数 ΣK 的确定

根据《2019 年度青岛市城阳区基准地价使用手册》中的城阳区城区工矿仓储用地一至三级宗地地价影响因素说明表、城阳区城区工矿仓储用地三级地基准地价修正系数表及待估宗地的实际状况,待估宗地的各项因素条件、各因素修正系数及综合修正系数如下:

修正因素	优劣程度	修正系数
临道路类型	较优	0.90%
道路通达度	较优	0.90%
对外交通便利度	较优	0.72%
基础设施完善度	较优	0.60%
环境质量状况	一般	0.00%
产业集聚规模	较优	0.48%
工厂与原料配合	一般	0.00%
职工生活便利度	较优	0.48%
宗地面积	较优	0.30%
宗地形状	优	0.60%
规划限制	较优	0.24%
合计		5.22%

2.3 估价期日修正系数 K1 的确定

根据中国城市地价动态监测网发布的数据,青岛工业用途地价指数见下表:

青岛工业用途地价监测指标情况表

年度/季度	环比增长率 (%)	环比价格指数
2019 年度	0	1
2020 年 1 季度	0	1
2020 年 2 季度	0	1
2020 年 3 季度	0	1
累计		1

基准地价估价期日为 2019 年 1 月 1 日,本报告的估价期日 2021 年 1 月 26 日,根据以上地价指数,测算得到估价期日修正系数 $K1 = 1$ 。

2.4 年期修正系数 K2 的确定

城阳区基准地价内涵中工矿仓储用地出让年期为 50 年, 估价对象土地使用权剩余出让年限为 35.70 年, 故需对年期系数进行修正。修正系数:

$$\begin{aligned} K2 &= [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^N] \\ &= [1 - 1/(1+6\%)^{35.70}] / [1 - 1/(1+6\%)^{50}] \\ &= 0.9253 \end{aligned}$$

式中: r ——土地还原利率 根据城阳区基准地价内涵确定工矿仓储用地土地还原利率为 6%。

2.5 容积率修正系数 K3 的确定

根据《2019 年度青岛市城阳区基准地价使用手册》, 城阳区工矿仓储用地容积率不做单独修正, 因此确定容积率修正系数 $K3 = 1$ 。

2.6 土地开发程度修正值 D 的确定

当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时, 就需进行土地开发程度修正。土地开发程度的修正幅度依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定, 当待估宗地的土地开发程度高于基准地价设定的开发程度, 需要加上相应开发程度对地价的影响值, 反之则减去。

根据《2019 年度青岛市城阳区基准地价使用手册》, 基准地价设定的工矿仓储用地土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、供电、通讯、供水、排水)、宗地红线内场地平整, 估价对象宗地的实际开发程度为宗地红线内外“五通”(通路、供电、通讯、供水、排水)及宗地红线内场地平整, 设定的土地开发程度与基准地价内涵一致, 因此不需要进行开发程度修正, 故 $D = 0$ 元/ m^2 。

2.7 测算宗地出让地价

根据以上分析计算过程, 测算得到估价对象在本次评估设定开发程度条件下的出让价格:

$$\begin{aligned} &= \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times (1 \pm \sum K) \times K1 \\ &\times K2 \times K3 + D \\ &= 422 \times (1 + 5.22\%) \times 1 \times 0.9253 \times 1 + 0 \end{aligned}$$

$$= 410.86 \text{ 元}/m^2。$$

2.8 相关税费

根据青岛市财政局、青岛市国土资源和房屋管理局、中国人民银行青岛市中心支行三单位《关于转发〈山东省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(青财综〔2007〕39 号)的规定, 耕地开垦费、水土保持费、契税等相关税费, 应按照相关规定单独征收核算, 不应包含在土地出让收入中。本次评估根据相关规定, 测算得出工业土地在出让后还需缴纳的有关税费为 242.63 元/ m^2 。

本次估价根据相关规定, 结合城阳区工业土地市场状况, 用基准地价系数修正法测算得出的宗地出让地价加上土地出让后需缴纳的有关税费, 作为宗地评估单价, 即:

$$\text{宗地评估单价} = 410.86 + 242.63 = 653.49 \text{ 元}/m^2。$$

3 结论与建议

基准地价在宗地评估中适用范围较广, 但基准地价法评估的结果有时偏离实际土地交易价格较多, 尤其对于宗地所在区域成熟度较高、市场交易较活跃的地段, 市场比较法测算出的结果比基准地价法的测算结果更能反映宗地的市场价值。另外基准地价法中还还原率、期日修正、容积率修正等因素修正过程一定要建立于客观的数据之上, 这样测算的结果才客观、可靠^[4]。总之, 在使用基准地价法进行土地评估时首先要满足基准地价法的使用前提, 其次在测算过程中的数据采用一定要客观、有依据性, 这样基准地价才能更好的运用到现实中的土地评估中。

参考文献:

- [1] 张清安, 党航行. 基准地价修正体系初探 [J]. 许昌师专学报, 2002, (9): 28-30.
- [2] 肖争鸣, 刘小生. 基准地价修正体系法评估宗地地价的若干问题 [J]. 科技与经济, 2006, (7): 33-35.