

路线价法的评估理论分析

刘慧萍, 王运亮

(广西铁路投资集团有限公司, 广西 南宁 530022)

摘要: 主要分析路线价法的评估理论, 简要介绍路线价的确定、深度修正表和其它宗地条件的编制以及路线价法评估的具体程序。

关键词: 路线价法; 评估理论

doi:10.3969/j.issn.1006-8554.2011.07.336

0 引言

路线价法是在一些特定的街道设定标准深度, 求取标准深度上数宗土地的平均价格, 此平均价格称为路线价, 然后配合深度指数表和其它价格修正率表, 采取数学方法来测算该街道其它临街土地价值的一种估价方法。

1 理论依据及适用范围

路线价法的理论依据与市场法相同, 是市场法的派生方法。路线估价法理论认为, 城市内各宗土地距离道路的远近程度不同, 其价格也不同。宗地越远离道路, 其利用价值越小, 地价越低, 反之地价越高。路线价法与市场比较法的区别在于, 路线价取代市场比较法中的比较实例价格, 深度等差异修正取代区域因素和个别因素等的修正, 所以路线价估价法的基本原理是替代原理和可及性的具体运用。

一般的土地估价方法, 往往只能评估单宗土地的价格。路线价估价法主要用来评估城镇街道两侧商业用地的价格, 这是一种能够节省人力、财力, 又可以保证迅速、公平合理, 并同时可对多宗地进行估价的方法, 特别适用于征地拆迁、土地重划或其它需要对多宗土地进行估价的场合。在评估过程中, 对价格影响最大的是临街距离。在实际运用路线价法估价时, 应尽量保证街道比较规整, 街道两侧的土地排列比较整齐。路线价估价法的精度与修正体系及路线价密切相关, 其估价需要较多的交易实例, 同时应规范土地市场。

2 路线价及其修正体系确定的基本程序

依据路线价法的原理和估价要求, 建立路线价及其修正体系的基本程序是: 路线价调查区段的划分, 标准深度的确定, 宗地价格的计算, 地价区段的划分, 区段地价的计算, 地价等级的划分, 编制深度修正系数表和其它因素修正系数表。

3 路线价的评估确定

路线价是设定在街道上的标准宗地的单位地价。一般在同一路线价区段内选取一定数量的标准宗地, 采用市场比较法、收益还原法等方法求其单位地价。再算出标准宗地单位地价的中位数或众数、算术平均值、加权平均值等, 最终得到制定路线价区段的路线价。路线价评估确定具体步骤:

3.1 调查地价实例

调查地价实例选取的对象一般是最近两年内房屋交易、租赁以及土地交易、租赁。调查的宗数应分布均匀, 且数量适当,

调查结果需保证能反映真实的市场价格。

3.2 计算宗地地价

由于我国土地市场还不够完善, 交易案例很难达到统一、规范的要求, 在宗地地价计算时, 应从现有土地转让方式中, 运用常规方法及由此派生的其它方法计算土地价格。

3.3 检验宗地数据

根据各种宗地同标准条件下存在的差别, 对宗地价格进行修正, 路线价的计算也是采用修正后的宗地价格。对修正后的宗地价格, 为保证计算结果的合理性和科学性, 应采用数理统计对各种资料计算地价的方法进行检验, 这样在路线价的估算时, 可以同时采用各种方法计算宗地的价格, 而且可以达到检验资料处理中是否存在系统误差的目的。

3.4 地价区段的确定

根据调查结果, 对地价区段进行详细的划分。其划分标准是: 商业服务繁华程度差不多的地块应归为同一地价区段; 城市土地的交通条件、区位条件、人流量以及位置相似的地块归为同一地价区段。对有路线价标准的地价区段, 区段划分以里地线为界线, 根据我国的实际情况, 可以用临街宗地进深的众数确定里地线; 区段划分还可采用以沟渠、道路或其它明显地物为界线。

3.5 区段地价的计算

在地价调查实例的基础上, 把求出的各区段平均价格作为区段价格。具体有三种计算方法: 在地价实例中, 统计单价相同的区段, 取其中相同单价最多的一项作为区段价格, 即取众数法; 当地价实例项数为偶数时, 取中间两项的平均数作为区段地价; 当地价实例项数为单数时, 以中间项作为区段地价, 即取中位数法; 所有地价实例单价相加之和, 除以实例项数得到的数值作为区段地价, 即算术平均值法。

3.6 地价等级的划分

按照区段地价的高低, 在地价区段划分和区段地价计算之后进行地价等级的划分, 其主要步骤为:

- (1) 计算所有用途土地在各个地价区段的价格;
- (2) 对地价区段按用途进行归类;
- (3) 按区段地价高低顺序对同种用途的地价区段进行排序;
- (4) 把各区段地价描绘在频率直方图或数轴散点图上, 密

集区就是一个地价等级；

(5) 对同地价等级内的各个区段地价进行算术平均, 求取各等级的土地价格。

(6) 填写地价区段和地价等级表, 然后绘制地价区段和地价等级分布图。

4 深度修正系数表和其它宗地条件修正系数的编制

4.1 深度修正系数表

为反映宗地临街深度与地价变化程度的关系, 应制作深度指数修正表。路线修正的法则包括苏慕斯法则、欧美的慎格尔法则、哈柏法则、霍夫曼法则。采用不同的路线价表示方式, 会有不同的深度指数表的制作形式。编制的深度修正表应包括单独深度百分率、累计深度百分率、平均深度百分率。

4.2 编制其它宗地条件修正系数

4.2.1 宽度修正

对临街土地来说, 其地价随地块临街宽度的变化而变化。临街商店铺面的宽度不同, 商店对顾客的吸引力也不一样, 最终会影响商店的营业收益, 因此, 在路线价估价时, 应该考虑宽度修正。

4.2.2 宽深比率修正

在大多数情况下, 大型的商业建筑物进深比大, 随着地块深度的增加, 地价逐渐下降。如果商店大, 店面足够宽而且外观醒目, 同样可以吸引很多顾客, 所以对大型商店还应采用宽深比深度来反映地价的修正情况。

4.2.3 容积率修正

在多数情况下, 路线价表示在一定容积率情况下的地价, 增加容积率, 地价一般会提高。所以, 在同一区段中, 容积率的修正系数可以通过抽查不同容积率情况下的平均地价。

4.2.4 朝向修正

对住宅用地来说, 房屋的坐落、房层的坐落决定建筑物的朝向, 而建筑物的朝向会影响房屋的销售价格, 进而从房价中扣除成本后的地价, 也会因为朝向的不同而不同, 因此, 应进行朝向修正。

4.2.5 地价分配率修正

将土地单价调整, 分摊到各楼层的比率称为地价分配率。一般情况下, 地价随楼层数的增高而下降, 当达到某一临界值时, 地价有会出现增加的势头。为反映地价随楼层的变化应进行地价分配率修正。

5 利用路线价法估价的具体程序

在路线价估价法中, 各样点地价确定的路线价、路线价深度修正系数表和其它因素修订系数表, 是评估宗地地价的基准和比较标准。这样如果其它宗地需要估价时, 评估者就可以有针对性地对宗地的临街宽度、深度、年期等条件进行详细调查和具体分析, 相应的修订系数可以通过对照深度修正系数表和其它条件修正系数表确定, 并可及时修订路线价的系数, 进而快速地得到宗地的价格。路线价法的具体程序如下:

5.1 待估宗地所处的路线价区段以及路线价的确定

路线价区段一般沿着街道两侧呈带状分布。根据待估宗地

的具体位置, 对照城市路线价区段图、路线价图等, 将可及性相当的地块连接在一起的土地归为一个路线价区段, 确定待估宗地所处的路线价区段以及所临街道的路线价之后, 还需要进一步修订。

5.2 待估宗地的临街深度和其它因素条件的确定

标准临街深度是街道对地价影响的转折点。在具体估价中, 应进行实地踏勘或查阅土地登记资料, 调查待估宗地临街深度和临街深度的具体数值、使用年期等条件。同时还应考虑其它因素条件, 比如宗地宽度、出让、转让年期、容积率、地价分配率、朝向。

5.3 深度修正系数和其它条件修正系数的确定

根据调查得知的待估宗地的临街深度以及其它条件指标, 对照深度修正系数表以及其它条件修正系数表, 可以确定待估宗地的深度修正系数以及其它条件修正系数。

5.4 估算宗地地价

综合以上步骤所得到的路线价和修订系数, 修订路线价, 最终可得到待估宗地的地价。

6 路线价法在城市宗地估价中的应用

不同用途土地分别算出路线价区段的平均价格称为路线价, 根据需要评定的具体地块的价格称为宗地地价。假设影响因素修正系数为 A_i , 其计算式为: 宗地地价=路线地价 $\times A_1 \times A_2 \times A_3 \cdots A_n$ 。

例如, 某小区地处城市市区繁华地段建国路一路, 现有用地面积51 137 m^2 , 东西纵深214 m, 地块距离南部街面233 m, 地上建筑物有简易结构5 167 m^2 , 混凝土结构2 391 m^2 。地块拆迁后拟建办公、商业、居住、综合区, 规划容积率2.2, 建筑密度29%。

依据该城市路线价评估 建国路一路商住路线价4 520元/ m^2 , 容积率修正系数为1, 建筑密度修正系数为0.5, 宽深比233/214=1.087, 得宽深比修正系数为0.9。

该小区地块宗地地价=建国路一路路线价 $\times$ 修正系数=4 520 $\times$ 0.5 $\times$ 1 $\times$ 0.9=2 034元/ m^2

7 结语

我国城市综合用地价格的评估越来越重要。采用路线价法评估城市街道两侧商业用地的价格时, 应先确定路线价, 编制深度修正系数表和其它宗地条件修正系数, 然后按照路线价法的具体程序进行评估。

参考文献:

- [1] 严星, 林增杰. 城市地产评估[M]. 中国人民大学出版社, 1997.
- [2] 邱华炳, 纪益成. 土地评估[M]. 中国财经经济出版社, 2003.