

文章编号: 1008-3472(2002)02-0049-03

# 商业路线价的测算方法

张明学

(连云港市国土资源局 江苏连云港 222001)

**摘要** 阐述了商业路线价测算方法, 应用实例检验, 其成果基本符合实际。

**关键词** 商业路线价 测算 方法

**中图分类号** F 205

**文献标识码** A

城市基准地价主要包括商业地价、工业地价和住宅地价。商业地价一般又分为商业路线价和商业级别平均地价。商业路线价可以比较精确地反映各条主要商业路线的价格, 对于评价商业地价发挥着极其重要的作用。本文以连云地区为例阐述商业路线价的测算方法。

## 1 商业路线价的测算方法

### 1.1 商业路线价区段划分

根据城市的商服样点地价表及样点地价分布图, 按地价水平的一致性和差异, 详细分析商服样点区位条件地段差异, 参照城市内商服企业和商服中心分布图, 以及土地利用现状图划分土地估价地段, 即商业用地估价路线。

### 1.2 样点地价归类及同一性检验

(1) 归类处理。对商服样点按其所在估价地段和土地级别进行归类处理, 分别编号; 将编号追加到各个商服样点数据库记录中。

(2) 样点地价检验。综合分析样点地价表和样点地价分布图, 参照土地市场交易资料测算的商业用地级别价, 对土地区位条件一致或相似的商业样点地价进行比较, 采用比较法、比例系数法或系数修正法, 对瞒价或非市场因素造成地价明显失真, 在估价中有重要影响的样点, 进行分析调整。修正的类型主要有瞒价修正和非市场行为样点地价剔除2种。

前者根据商服用途房地出租的交易双方情况, 对瞒价的可能性作出判断, 并通过周围相同行业房地交易情况、土地区位条件一致或相似性分析, 对样点地价进行瞒价修正, 并给出修正的依据, 以便核查。对于明显非市场行为的样点地价, 在无法采用市场比较法进行修正的情况下, 只能剔除。如房管部门直管非住宅公房出租给集体单位作为门面房, 虽然租金远高于福利租金, 但仍未达到市场租金水平, 因而只能剔除。再如, 为解决富余职工就业问题, 有的单位破墙开店, 门面房出租给本单位职工, 租金标准大幅度降低, 又无法进行修正。这样的样点地价亦应予以剔除。

### 1.3 商业用地路线价计算

商业用地路线价是根据那些面临特定商业街道, 土地区位条件一致或相似的样点地价, 设定标准深度, 求出在该深度上样点的平均地价, 并附设在它们共同临接的街道上。

---

收稿日期: 2001-12-05

作者简介: 张明学(1966-), 工程师, 主要从事土地勘测地籍调查管理与研究。

由于各条商业用地路线上的样点地价在同一性、样点数量、分布状况等方面存在着差异,利用样点地价计算路线价的过程中,处理方法亦会不同。

**方法1** 样点地价水平同一性较好(即地价接近)的商业路线。

(1) 计算平均地价。

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^N X_i S_i / \sum_{i=1}^N S_i, \quad (1)$$

式中:  $X_i$  为第  $i$  个样点的地价,  $S_i$  为第  $i$  个样点的土地面积,  $N$  为样点总数。

(2) 确定商业路线价。

先计算均方差

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2 / N}, \quad (2)$$

则商业路线价在  $(\bar{X} - \sigma, \bar{X} + \sigma)$  内。

**方法2** 样点地价水平差异性较大(同一性差),样点数量多的商业路线。

(1) 用式(1)和式(2)计算地价的平均值和均方差。

(2) 设  $\bar{X}_1 - 2\sigma_1 \leq X_i \leq \bar{X}_1 + 2\sigma_1$  的取舍区间条件,进行样本选择,剔除取舍区间外的样点。若经剔除后,样点数还较多,可重新计算样点地价的平均值和均方差,继续取舍样点。重复多次,直至样点适中,均方差较小,  $\chi^2$  检验效果好,最终确定参算样点。

(3) 按方法1最终计算和确定商业路线价。

**方法3** 样点地价水平差异性较大,样点数量少的商业路线。

(1) 剔除 1~2 个最高地价样点和 1~2 个最低地价样点,确定参算样点。

(2) 按商业路线价计算方法1计算平均价和变幅。

(3) 采用比较法,对照已评估的相同或相似商业路线地价进行修正。

## 2 连云地区商业路线价的测算

### 2.1 概况

连云港市位于江苏省东北部,是我国首批开放的沿海城市之一。北靠环渤海经济圈;南临上海经济区;东濒黄海与太平洋;西依陇海—兰新经济带,是新亚欧大陆桥的东方桥头堡,沿大陆桥向西可辐射到中亚、西亚及欧洲各国。

连云港市域东西长约 129 km,南北宽约 132 km,总面积 7 428 km<sup>2</sup>。现辖新浦、海州、云台、连云 4 区,1 个经济技术开发区和东海、赣榆、灌云、灌南 4 县,总人口 443.53 万,其中非农业人口 84.36 万。市区面积约 881 km<sup>2</sup>,人口约 60.45 万。

按尽量保持区域的完整性与具体条件相结合的原则,把连云港市的土地定级范围划分为 2 个区域。1 个区域简称为新海地区,主要包括新浦区和海州建成区的一部分,云台区的猴嘴镇,还包括锦屏山和孔望山风景游览区,面积约为 131.6 km<sup>2</sup>。另 1 个区域简称为连云地区,主要包括连云区和经济开发区,还包括宿城风景区、墟沟风景区,但不包含后云台山山体,面积约为 77.36 km<sup>2</sup>。下面以连云地区为例做商业路线价测算。

表1 商业用地路线估价区段出租样点表

Tab.1 The let sample of commercial street evaluation regions

编号	商业路线	起点	终点	样点数
1	海棠中路	大港路	中山路	10
2	海棠北路	海滨公园南	海滨公园北	7
3	海棠南路	中山路	新港路	3
4	华东、西路	东园路	大巷北路	12
5	大巷北路	东城巷	中山中路	7
6	栖霞路	东园路	海棠中路	7
7	临海路	中山东路	胜利路	6
8	中山中路 A	海棠路	墟沟火车站	10
9	中山中路 B	胡大岭路	庙岭路	8
10	中山东路 C	荷花路	港务局局办楼	7

## 2.2 商业用地路线价区段划分

按照上述方法、步骤,对连云港地区的主要商业街道进行实地踏勘,根据区域繁华状况,结合城市规划的要求,确定10条商业路线估价区段。对区段内出租样点进行初步整理,结果如表1所示。

## 2.3 商业用地路线估价区段平均地价测算

对商业路线上的样点地价进行分析,按地价的2倍方差标准剔除,采用面积加权的方法计算平均地价,结果如表2所示。

## 2.4 商业路线价确定

估价的10条商业路线中,9条路线由房地出租资料测算出平均地价,在路线价确定过程中,以实际测算的路线区段平均地价为主要依据,经宽度、深度修正,再结合路线区段的区位条件、繁华程度及其在市区商服活动中的地位,最终确定商业路线基准地价。对尚无实测结果的海棠北路用比较法(方法3)推算其路线价。海棠北路与海棠南路相邻,基础设施状况相似,但商业繁华程度稍逊,故在海棠南路商业路线地价的基础上下调9%,据此确定其路线价为750元/ $m^2$ 。各路线基准

表2 各估价区段平均地价测算表

Tab.2 The average land price of commercial street evaluation regions

编号	原样点数	参算点数	均深/m	均宽/m	平均地价/ $元\cdot m^{-2}$
1	10	4	6.67	3.17	2 338.436
2	7	*	*	*	*
3	3	3	4.17	5.33	829.081
4	12	7	7.20	3.50	2 259.278
5	7	6	5.17	3.25	2 037.140
6	7	4	4.17	3.17	1 737.575
7	6	5	4.60	6.60	1 466.812
8	10	4	5.00	4.25	1 533.624
9	8	6	6.42	2.92	970.180
10	7	6	4.25	5.92	708.357

注:表中编号与表1一一相对应,商业路线及其起、终点同表1。

表3 商业路线基准地价

Tab.3 The base land price

编号	标准深度/m	标准均宽/m	路线价/ $元\cdot m^{-2}$
1	5~7	4~6	2 340
2	4~6	4~6	750
3	4~6	4~6	830
4	5~7	4~6	2 260
5	5~7	4~6	2 040
6	4~6	4~6	1 740
7	4~6	4~6	1 470
8	4~6	4~6	1 530
9	4~6	4~6	970
10	4~6	4~6	710

注:表中编号与表1相同,商业路线亦与表1同。

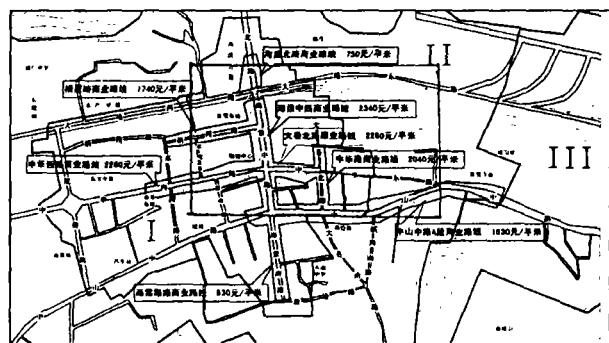


图1 连云港市连云地区商业路线价图示例  
Fig.1 The diagram of Lianyun region commercial street value in Lianyungang city

地价的确定结果如表3所示。同时将每条商业路线的价格表注在图上,如图1所示。

## 参考文献\*

- [1] 倪绍祥.房地产估价原理与方法[M].南京:南京大学出版社,1993
- [2] 李庆海.概率统计原理和在测量中的应用[M].北京:测绘出版社,1984
- \* 本文撰写过程中还参考了连云港市国土资源局编撰的连云港市市区土地级别调整—基准地价更新报告(2001)

# The Computing Method of Commercial Street Value

Zhang Mingxue

(Lianyungang City Territory Resource Bureau Lianyungang Jiangsu 222001)

**Abstract** This paper deals with the computing method of commercial street value, and tests the computing method by using examples, the result is basically up to the reality.

**Key words** commercial street value; comput; method