

# 商业路线价深度修正系数表编制中 平均深度百分率法的应用

周璐红,李剑波

(南京师范大学地理科学学院,210097,南京)

**[摘要]** 商业路线价深度修正系数表的编制一直以来就存在很大的主观性和随意性,这使编制出的修正系数表与实际相差很大,在实际工作中也没有实用性.本文总结实际工作中的一点经验,提出在商业路线价深度修正系数表编制中运用平均深度百分率法,以期共同探讨.

**[关键词]** 商业路线价,深度修正系数,平均深度百分率法

**[中图分类号]**F301.3, **[文献标识码]**A, **[文章编号]**1001-4616(2002)03-0025-05

## 0 引言

路线价法是城市基准地价估算的方法之一,操作过程大致经过四个步骤完成:划分路线价区段;确定路线价;制作深度百分率表;计算各地块的价格<sup>[1]</sup>.路线价法操作方便,适用于大量的土地评估,如课税标准的确定等.可是,利用路线价法对宗地地价进行评估时,由于在同一路线价区段内的宗地,虽然可及性基本相等,但宗地深度、宽度、形状、面积、位置等仍有差异,宗地之间利用状况相差很大,所以需制定各种修正率,对路线价进行调整以评估宗地地价.因此,路线价评估宗地地价的关键是深度修正系数的确定.而我国目前城镇房地产市场正在形成,发育还欠完善.商业路线价标准深度修正系数表的编制有很大的主观性和随意性,使编制出的修正系数表没有现实性和实用性.本文总结实际工作中一点经验,提出商业路线价深度修正系数表编制的一种方法,以期共同探讨学习.

## 1 路线价和路线价法的概念<sup>[2]</sup>

路线价是指对面临特定街道而使用价值相等的城市土地,设定标准深度,求取的该标准深度的若干宗地的平均单价.路线价估价法是根据土地价格随距街道距离增大递减的原理,以路线价配合深度百分率表及其他修正率表来查估临街同一街道的其他宗地的地价.

## 2 标准深度的确定

### 2.1 标准深度的概念<sup>[3]</sup>

标准深度,即影响地价的转折点,由此向街道方向的地价受街道的影响,由此远离街道的方向地价不受街道的影响,在实际工作中,临街宗地由于大小不一,深度不同,则地价变化的转折点也会相应不同,为了大范围、快速的估价,必须设定某条街道(或某侧)统一的地价变化的

收稿日期:2001-09-02.

作者简介:周璐红,1975—,女,南京师范大学地理科学学院硕士研究生,从事土地估价方面的研究.

转折点,此转折点相对于此街道的深度即为标准深度,通常情况下,取该商业路线区段内临街各宗地的深度的众数为该商业路线的标准深度.

### 2.2 标准深度的确定

由于不同地区城镇发展水平有差异,故基准地价中商业路线标准深度也各不相同.首先在测算商业路线价时,经过样点统计剔除,去掉那些样点资料不全及交易价格畸高畸低的样点,求出它们的平均地价,同时测算出该商业路线平均宽度和平均深度,该平均深度和平均宽度即为调查样点总数中众数平均深度和平均宽度,并且统计出样点数,此样点数即为实际参算的样点个数.一般地,参算样点数为总调查样点数的一半以上.

## 3 欧美的四三二一法则<sup>[4]</sup>

该法则将标准深度 30.48 m(100 英尺)4 等份,随着离道路距离的增加,每一等份(7.62 m)的价值占路线价的比例分别为 40%、30%、20%和 10%.如果超过 30.48 m,则需以九八七六法则来补充,即超过 30.48 m 的第一个 7.62 m 的土地的价值为总价值的 9%,第二个 7.62 m 价值为总价值的 8%,第三个 7.62 m 价值为总价值的 7%,第四个 7.62 m 价值为总价值的 6%.

## 4 平均深度百分率法<sup>[3]</sup>

平均深度百分率法是在四三二一法则的基础上派生的,其基本原理是:一沿街宗地,假设沿平行街道的方向,将深度以某单位划分为许多细条,并从临街方向起按顺序赋予  $a_1, a_2, a_3, \dots, a_{n-1}, a_n$  等符号,则越接近街道的细条利用价值(指单位面积地价)越大,即有  $a_1$  大于  $a_2$ ,  $a_2$  大于  $a_3, \dots, a_{n-1}$  大于  $a_n$ .另外,从利用价值上看,是  $a_1$  与  $a_2$  之差最大,  $a_2$  与  $a_3$  之差次之,以下逐渐缩小,至  $a_{n-1}$  与  $a_n$  之差可视为接近于零.

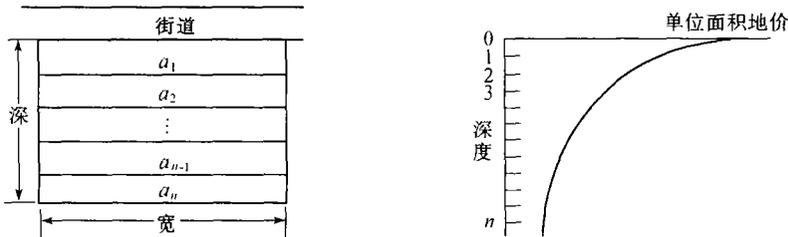


图 1 深度指数修正图

平均深度百分率:

$$a_1 > \frac{a_1 + a_2}{2} > \frac{a_1 + a_2 + a_3}{3} > \dots > \frac{a_1 + a_2 + \dots + a_n}{n}$$

表 1 平均深度百分率制作原理表

临街深度/m	7.62	15.24	22.86	30.48	38.1	45.72	53.34	60.96
四三二一法则/%	40	30	20	10	9	8	7	6
平均深度百分率	40	35	30	25	21.8	19.5	17.5	16.25

## 5 平均深度百分率在实际中的应用

### 5.1 确定标准城镇或标准商业路线

选择标准城镇,即在同一区域不同城镇间,把经济水平较高,基准地价水平高的城镇作为

标准城镇;而在同一城镇的同一级别里,如果有多条商业路线,则一般将商业路线价最高的作为标准商业路线,用标准城镇或标准商业路线作参照来确定其他商业路线价的深度修正系数。

## 5.2 标准城镇商业路线价修正系数表编制

根据平均深度和平均宽度,我们可以确定出相应的标准深度和标准宽度的范围,以此来编写商业路线标准深度(宽度)修正系数表,平均深度百分率在商业路线标准深度修正系数表中的运用,即赋  $< x$  m 深度的深度范围为 40%,其它依次赋予 35%、30%、25%、21.8%...,再用标准深度范围对应的值去除其它深度范围所对应的值即可得到此商业路线深度修正系数。

## 5.3 其他商业路线价修正系数表编制

由于同一地区不同城镇经济发展水平不同,此时若相同的标准深度下的修正系数也应有差异,故需进行修正系数的加减修正。此修正额可以是城镇间对应级别商业用地基准地价差额与标准城镇对应级别商业用地基准地价之比,如果商业路线在同一级别,则此修正额为商业路线价差额与标准商业路线之比,即:

$$\text{各深度范围修正系数} = \frac{\text{各深度范围对应的百分率}}{\text{标准深度范围对应的百分率}} \pm \text{修正额}$$

其中,修正额 =  $\frac{\text{A 城镇对应级别商业基准地价} - \text{B 城镇对应级别商业基准地价}}{\text{A 城镇对应级别商业基准地价}}$

$$\left( \text{或者} = \frac{\text{a 商业路线价} - \text{b 商业路线价}}{\text{a 商业路线价}} \right)$$

注:A 城镇为标准城镇(不同城镇间);a 商业路线为标准商业路线(同一城镇同等级内)。

## 5.4 平均深度百分率运用举例

城镇 A 和城镇 B,其商业用地一级地基准地价见表 2,商业路线价见表 3。

首先确定标准城镇,由于 A 城镇基准地价较高,经济发展水平较好,故以 A 城镇作为标准城镇。把平均深度百分率值赋给商业路线各深度区段,然后对各深度区段除以标准深度区段的值,即得标准深度修正系数表。

表 2 城镇 A 和城镇 B 一级地商业用地基准地价表

单位:元/m<sup>2</sup>

名称	一级地商业用地		二级地商业用地	
	平均地价	变幅	平均地价	变幅
城镇 A	900	600~1200	550	400~700
城镇 B	760	560~960	460	360~560

表 3 城镇 A 和城镇 B 商业路线价表

城镇名称	路线名称	起点	止点	土地级别	标准宽度/m	标准深度/m	平均地价/元/m <sup>2</sup>
城镇 A	商业路线 a	—	—	1	6~8	9~12	1700
	商业路线 b	—	—	2	4~6	6~9	1500
城镇 B	商业路线 c	—	—	1	4~6	5~7	1300
	商业路线 d	—	—	1	4~6	6~9	900

据此原理,对城镇 A 商业路线 a,由于标准深度范围为 9~12 m,故对各深度范围除以 0.25,即商业路线价修正系数见表 4。

表 4 城镇 A 镇区标准深度 9~12m 路线价深度修正系数表

深度/m	<3	3~6	6~9	9~12	12~15	>15
平均深度百分率值	40	35	30	25	21.8	19.5
修正系数	1.60	1.40	1.20	1.00	0.87	0.78

城镇 A 商业路线 b 由于地处二级地,以商业路线 a 修正系数为参照,先对商业路线 a 修正系数相应的减去修正系数 0.39,由于标准深度范围为 6~9m,故再对各深度范围进行标准化处理,即城镇 A 商业路线 b 标准深度修正系数表,结果见表 5.

表 5 城镇 A 镇区标准深度 6~9m 路线价深度修正系数表

深度/m	<3	3~6	6~9	9~12	12~15	>15
修正系数	1.49	1.24	1.00	0.75	0.59	0.48

城镇 B 商业路线 c,由于城镇 B 经济水平与城镇 A 有一定的差距,以城镇 A 商业路线 a 修正系数为参照,先对城镇 A 商业路线 a 修正系数相应的减去修正系数 0.16,由于标准深度范围为 5~7m,故再对各深度进行标准化处理,即城镇 B 商业路线 c 标准深度修正系数表,结果见表 6.

表 6 城镇 B 镇区标准深度 5~7m 路线价深度修正系数表

深度/m	<3	3~5	5~7	7~9	9~11	>11
修正系数	1.38	1.19	1.00	0.81	0.68	0.60

城镇 B 商业路线 d,由于和商业路线 c 处于同一级别,故以商业路线 c 为标准商业路线,先对商业路线 c 修正系数相应的减去修正系数 0.31,由于标准深度范围为 6~9m,故再对各深度进行标准化处理,即城镇 B 商业路线 d 标准深度修正系数表见表 7.

表 7 城镇 B 镇区标准深度 6~9m 路线价深度修正系数表

深度/m	<3	3~6	6~9	9~12	12~15	>15
修正系数	1.55	1.27	1.00	0.72	0.53	0.42

## 6 结论

从上面的举例可以看出,在商业路线价深度修正系数表编制中运用平均深度百分率法比较简单直接,灵活方便,既适用于同一城市内深度修正系数的编制,也适用于城市之间深度修正系数的编制,使同一地区具有可比性.但用此方法还有一定的局限性,即必须是同一区域,此外还要设定相应的标准城镇或标准商业路线,这样编制出的商业路线价深度修正系数表对同一区域具有一定的参考性.

### [参考文献]

- [1] 毛政元. GIS 支持下的城市基准地价估算——路线价法及其实现过程[J]. 中国土地科学, 1995, (6): 36—38.

- [2] 俞明轩. 如何利用路线价法评估宗地地价[J]. 中国资产评估, 1996, (2): 21—25.
- [3] 中国房地产估价师学会. 房地产估价理论与方法[M]. 北京: 中国物价出版社, 1995.
- [4] 国土资源部土地估价师资格考试委员会. 土地估价理论与方法[M]. 北京: 地质出版社, 2000.

## Discussion of Average Depth Percent Which Applied to Compiling the Revision Coefficient of the Land-value of Commercial Road

Zhou Luhong, Li Jianbo

(School of Geography Science, Nanjing Normal University, 210097, Nanjing, PRC)

**Abstract:** It's optional and subjective to making the revision coefficient of the land-value of commercial road all the time. It's very different between the revision coefficient and practice, and it is unpractical in real-life. This thesis summarize a little experience in practice and put forward a method that average depth percent which applied to compiling the revision coefficient of the land-value of commercial road in China.

**Key words:** land-value of commercial road, revision coefficient of depth, average depth percent

[责任编辑: 陆炳新]