



楼面地价在容积率改变补缴土地出让价款评估中的应用

张学延

(德州市土地收购储备交易中心, 山东 德州 253073)

摘要:出让土地改变容积率是一个普遍的问题,国土资源部要求用楼面地价核定应当补缴的土地出让价款,但没有具体的实施方案。该文结合德州市基准地价体系研究了楼面地价与容积率的关系,对如何评估楼面地价及如何用楼面地价核定应当补缴的土地出让价款进行了探讨。

关键词:楼面地价;容积率;补缴土地出让价款;评估

中图分类号:F301.2

文献标识码:C

2006年8月1日实施的《协议出让国有土地使用权规范》(试行)第8条明确规定了出让土地改变用途、容积率等土地使用条件补缴土地出让价款时如何确定评估期日及评估公式。2010年12月19日,《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(国土资发[2010]204号)提出,经依法批准调整容积率的,应当按照批准调整时的土地市场楼面地价核定应当补缴的土地出让价款^[1]。

1 楼面地价的概念

楼面地价就是宗地上每平方米建筑面积平均分摊的土地平均价格。对应于楼面地价,原土地价格可以称为地面地价。楼面地价的计算公式为:

楼面地价 = 地面地价总价 ÷ 建筑总面积 = 地面地价单价 ÷ 容积率

例如,2010年8月27日德州市拍卖的2010-013号宗地,土地面积为52 464 m²,容积率≤3.0,成交价1.5817亿元,成交单价为1.5817亿元 ÷ 52 464 m² = 3 015 元/m²,则楼面地价为:

楼面地价 = 地面地价单价 ÷ 容积率 = 3015 元 ÷ 3 = 1005 (元/m²)

2 楼面地价与容积率的关系

2.1 楼面地价是宗地的平均价格

楼面地价是宗地的楼面平均价格,是宗地上全部建筑物在某一估价期日所分摊的土地平均价格。楼面地价和宗地有关,是指一宗地的楼面地价。楼面地价以整个宗地和全部建筑为基础进行核算,楼面地价是所使用土地地价的分摊,同一宗地单位建筑面积的土地成本是一致的,每一建筑面积都是均等的。它和房产价格不同,不存在楼层和朝向的价格差别^[2]。

2.2 楼面地价与宗地容积率的关系

首先从宗地地面地价谈起,地面地价与容积率的关系遵循“报酬递增递减规律”,即地面地价随容积率的增加呈现先递增后递减的趋势。具体表现在:当建筑密度一定时,容积率的增加引起房屋层数的增多,随着房屋层数的增多。开始时由于基础工程费及地基处理费的分摊,单方造价降低,地面地价相应增加,且增加幅度较大。当层数达到一定值时,就需要加固基础、增加电梯、加强抗震等,单方造价由下降转为上升,而且随着建筑容量的增大,会带来建筑环境的劣化,降低房屋使用的舒适度,从而导致单方售价呈递减趋势。这样,尽管地面地价还在增加,但增加幅度越来越小。当单方售价等于单方造价时,土地收益达到最大,地面地价也达到最高,此

* 收稿日期:2011-04-27;修订日期:2011-09-23;编辑:曹丽丽

作者简介:张学延(1968—),男,河北故城人,土地(房地产)估价师,主要从事土地出让价格评估工作;E-mail:77zhxy@sina.com。

时的容积率为最经济容积率,若继续增大容积率会因单方售价低于单方造价而使土地收益开始下降,楼面地价也随之开始下降。

以上是宗地地面地价与容积率的关系。转换成宗地楼面地价与容积率的关系,就变成了容积率越大,楼面地价越小;随着容积率的增加,楼面地价变化幅度越来越小。

这个规律通过各地基准地价修正体系中的容积率修正系数表也可以得到验证,从表 1 可以看出,容积率修正系数随容积率的增加而增加,但增加幅度逐步减小,容积率和容积率修正系数的数学关系模型是非线性正相关关系^[3]。

表 1 德州市区一级住宅用地容积率修正系数

$$y = 683.69 \ln(x) + 1125.2 \text{ (地价与容积率)}$$

容积率	≤1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.774	0.801	0.826	0.849	0.872	0.893	0.913
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.932	0.950	0.967	0.984	1.0	1.015	1.030
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.044	1.058	1.071	1.084	1.096	1.108	1.120
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0	
修正系数	1.131	1.142	1.153	1.163	1.174	1.183	

假设某宗地位于住宅一级基准地价区,在只有容积率变化,而其他条件和对应的基准地价设定条件一样的情况下,将基准地价换算成宗地相应容积率的地面地价,再换算成对应的楼面地价(表 2)。由表 2 可见,随着宗地容积率的提高,宗地对应的楼面地价逐步降低,而且,降低幅度逐步减小。总结上面的规律,宗地容积率与楼面地价的关系如图 1 所示^[2]。

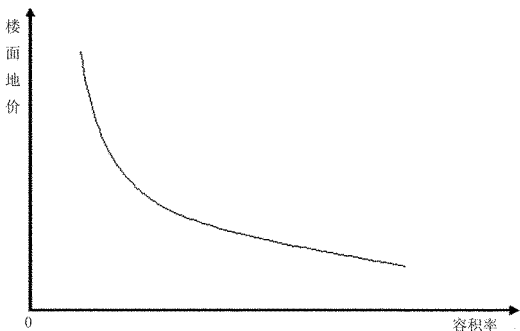


图 1 容积率与楼面地价关系图

3 在土地出让价款评估中的应用

《协议出让国有土地使用权规范》(试行)第 8 条

规定:出让土地申请改变用途、容积率等土地使用条

表 2 一级住宅用地容积率与楼面地价关系

容积率	容积率修正系数	对应的地面地价 (元/平方米)	对应的楼面地价 (元/平方米)	楼面地价的递减值 (元/平方米)
1.4	0.774	1990	1421	
1.5	0.801	2059	1373	-48
1.6	0.826	2124	1328	-45
1.7	0.849	2183	1284	-44
1.8	0.872	2242	1246	-38
1.9	0.893	2296	1208	-38
2.0	0.913	2347	1174	-34
2.1	0.932	2396	1141	-33
2.2	0.950	2442	1110	-31
2.3	0.967	2486	1081	-29
2.4	0.984	2530	1054	-27
2.5	1.000	2571	1028	-26
2.6	1.015	2610	1004	-24
2.7	1.030	2648	981	-23
2.8	1.044	2684	959	-22
2.9	1.058	2720	938	-21
3.0	1.071	2754	918	-20
3.1	1.084	2787	899	-19
3.2	1.096	2818	881	-18
3.3	1.108	2849	863	-17
3.4	1.120	2880	847	-16
3.5	1.131	2908	831	-16
3.6	1.142	2936	816	-15
3.7	1.153	2964	801	-15
3.8	1.163	2990	787	-14
3.9	1.174	3018	774	-13
4.0	1.183	3041	760	-14

件,经出让方和规划管理部门同意,原土地使用权人可以与国土资源管理部门签定《国有土地使用权出让合同》,调整国有土地使用权出让金。调整国有土地使用权出让金额应当根据批准改变用途、容积率等土地使用条件时的土地市场价格水平,按下式确定^[4]:

应当补缴的土地出让金额 = 批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格 - 批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格。

3.1 估价期日的确定

从上述规定可以看出,估价期日应当是出让方(国土资源管理部门)和规划管理部门批准改变时的时点。二者若为同一时间段,时间比较接近,估价期日按照规划管理部门批准的时间或国土资源管理部门批准的时间都可;若不为同一时间段,相距时间较长,因为需要国土资源管理部门和规划管理部门都批准,所以应该按照后面部门批准的时间,即国土资

源管理部门批准的时间作为估价期日。

3.2 楼面地价评估的公式

对于同一宗地而言,容积率不一样,其楼面地价也不一样。因此,按照楼面地价进行评估的话,应该考虑这一特点,则上述公式变为:

出让土地改变容积率应当补缴的土地出让金额 = 批准改变时的新容积率下的土地市场楼面地价 × 新容积率下的总建筑面积 - 批准改变时的原容积率下的土地市场楼面地价 × 原容积率下的总建筑面积 = 批准改变时的新容积率下的土地市场楼面地价 × 新容积率 × 土地面积 - 批准改变时的原容积率下的土地市场楼面地价 × 原容积率 × 土地面积

这里有3点需要明确:一是估价期日应该一致,否则,二者相减是不科学的;二是土地使用年期应该一致,都是宗地剩余使用年期;三是评估的楼面地价与原出让楼面地价没有关系,原出让楼面地价已经体现在批准改变时的原容积率下的土地市场楼面地价中。

4 楼面地价的评估方法

在《城镇土地估价规程》以及有关土地估价书籍中主要讲地面地价的评估方法,很少涉及楼面地价的评估方法。其实,楼面地价的评估方法和地面地价的评估方法在原理上是一致的,只要把握楼面地价的特点,对地面地价的评估方法进行适当的修正即可。

4.1 市场比较法

对于土地市场比较发达的地区,市场成交案例比较多,可以采用市场比较法进行测算。但要注意,待估宗地与比较案例的用途、建筑密度、容积率应该一致或相近,通常在同一区域,同用途宗地建筑密度相差不大。因此,关键要进行容积率的修正,要将比较案例楼面地价的容积率修正到待估宗地容积率下的楼面地价。当然,应该尽量选择容积率相差不大的案例,在此基础上,进行期日、年期等因素、因子的修正。

4.2 收益还原法

用收益还原法进行宗地楼面地价的评估,关键是房屋出租价格的确定,应该为宗地上的房屋平均出租价格,而不是某一层或某一间的出租价格。公式为:

$$\text{楼面地价} = [(\text{房屋平均出租价格} - \text{房屋出租经营费用} - \text{房屋年纯收益}) \div \text{土地还原利率}] \times [1 - 1 / (1 + \text{土地还原利率})^n]$$

4.3 假设开发法

用假设开发法进行楼面地价的评估,关键是房屋销售价格的确,应该为宗地上房屋的平均销售价格。公式为:

$$\text{楼面地价} = \text{预期平均房价} - \text{平均建造成本} - \text{相关税费} - \text{利息} - \text{利润}$$

4.4 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法适用于有基准地价的区域。如果基准地价是楼面基准地价,用相应的楼面基准地价系数修正法进行测算。

$$\text{楼面地价} = \text{楼面基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times (1 + \sum \text{区域及个别因素修正系数})$$

如果基准地价是地面基准地价,可将地面基准地价系数修正法公式变为:

$$\text{楼面地价} = \text{地面基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times (1 + \sum \text{区域及个别因素修正系数}) \div \text{容积率}$$

由于基准地价在各地方不尽相同,基准地价体系在表达形式上也存在一定的差异。因此,在实际评估中,需要根据当地的基准地价内涵及修正体系对上述公式做相应的调整。

5 结语

楼面地价明确地反映了房价中所包含的土地成本价格,容易理解,易于应用,是政府、开发商和老百姓都乐于接受的计价方式,也是今后地价评估的一种选择。在实际工作中会遇到一些问题:一是楼面地价与容积率之间修正系数的确定。很多地方基准地价为地面地价,修正体系也为地面地价与容积率之间的修正系数,按照地面地价与容积率之间的修正系数转换成楼面地价与容积率之间的修正系数是否可行。二是在用各种方法评估过程中,总会遇到一些问题。如在土地市场化程度较低的地方,用市场比较法评估时可用案例不多;收益还原法评估中房屋平均出租价格难以确定等等。这些问题都需要在今后实践中加以研究,总结出解决的方案。

参考文献:

- [1] 中华人民共和国国土资源部. 国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知(国土资发[2010]204号)[EB/OL]. [2010-12-19]. http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201012/t20101219_806154.htm.
- [2] 刘卫东, 邬明德, 周力丰, 等. 城市地价评估理论探索与实践[M]. 北京: 科学出版社, 2007: 49-51, 70.
- [3] 德州市国土资源局. 2010年德州市土地级别与基准地价[EB/OL]. [2011-03-16]. <http://www.fdc001.cn/shuju/show.php?itemid=9168>.
- [4] 中华人民共和国国土资源部. 协议出让国有土地使用权规范(试行)(国土资发[2006]第114号)[EB/OL]. [2006-05-31]. http://www.fdi.gov.cn/pub/FDI/zcfg/tdsygl/t20061016_64950.jsp.

Application of Land Value of Per Unit Floor in Assessment of Payment of Land – Transferring Fees Since Plot Ratio Changing

ZHANG Xueyan

(Dezhou Land Purchasing Reserving and Trading Center, Shandong Dezhou 253073, China)

Abstract: Changing plot ratio of transferred land is a common problem. The Ministry of Land and Resources asks to use land value of per unit floor to determine the payment of land – transferring fees, but there is no concrete ways. Combining the relationship between the land value of per unit floor and the plot ratio in Dezhou base value of land system, how to assess land value of per unit floor and how to use land value of per unit floor to determine the payment of land – transferring fees have been studied.