

基准地价修正法

基准地价修正法是一种简便易行的土地估价方法，综合运用估价原理，正确理解和运用基准地价修正法是该方法能否正确使用的关键。

一、对基准地价修正法的正确理解

基准地价是在某一城市的一定区域范围内，根据用途相似、地段相连、地价相近的原则划分地价区段，然后调查评估出的各地价区段的平均价格。从其定义知，基准地价有以下特性：

1. 它来源于市场的交易实例；
2. 这些交易实例之间互为可比实例；
3. 它不是单宗土地价格，而是平均价格；
4. 它是一个时点价格，只能在一定期限有效。

根据基准地价的定义，从方法论的角度分析、基准地价修正法实质上是市场比较法的一个特殊形式。它依据的是替代原理，同我们通常意义上的市场比较法没有本质上的区别，其区别主要在于比较对象是若干可比实例平均后的一个虚拟的、标准化的实例。

因此，我们应该把基准地价修正法当作一种特殊的市场比较法来看待，采用市场比较法的各种技术手段，不生搬硬套这样或那样的公式，这样才能成功地得出客观合理的估价值。

二、如何进行各种修正

采用基准地价修正法的技术难点在于进行各种修正。和市场比较法相似，基准地价修正法包括个别因素修正、交易日期修正、区域因素修正等过程，只是由于基准地价本身是一种已经剔除各种特殊交易情况之后的标准化的平均价格，所以无需进行交易情况修正。

进行各项修正的前提和基础是透彻了解基准地价的内涵，即政府公布的基准地价是生地价格、毛地价格还是熟地价格，它所对应的容积率是多少，它是在什么日期制订的，当时的市场情况和估价基准日市场情况变化程度如何，等等。如果估价目的所对应的价格与基准地价的内涵不一致，则应对这些差异加以修正。

1. 个别因素修正

个别因素修正主要包括两类：

①可以直接量化的价格影响因素：基础设施完备程度、地势、地质水文、土地使用权年限等；

②不能直接量化的因素：面积、形状、临路情况、容积率等。

对于第一类修正因素，可以通过与基准地价内涵所对应的标准宗地进行比较，调增或扣除一定的投资额（价格）或乘以一定的系数，即增减基础设施建设费、场地平整费、地基处理费或基础投资增减额，或是乘以土地使用权年限修正系数。

对于第二类修正因素，因为无法直接计算，则应该根据所掌握的市场资料，结合估价人员的理论素质和实际经验，模拟出相关系数（一定百分比），或建立相关性数学模型。前面所谈到的某些城市关于容积率的修正公式，实质上就是相关性数学模型。这些系数、模型是否

合理，最终应该比照市场交易价格，看它们是否能够基本吻合市场实际情况。

2. 交易日期修正

应用基准地价修正法需要进行交易日期修正，这是许多估价人员容易忽略的问题，一些估价人员常面对“基准地价”失效而一筹莫展。

由于基准地价测算工作在许多城市都开展得比较早，而且基于多方面原因，往往不能根据市场变化而及时加以调整，但随着社会发展水平不断提高，城市建设的不断发展和基础设施的不断完善，大多数城市建成区或规划区不断拓展延伸，城市的土地级别发生了较大变化；而且，随着宏观经济形势的变化、区域经济的起落，城市的土地价值也相应的波动。以上因素导致原先测算公布的城市土地基准地价往往已经不能客观真实地反映当前的土地市场价格水平，给估价师应用基准地价修正法带来一定的难度。这些变化使得交易日期修整成为必要。

交易日期修正，要求估价将基准日和制订基准地价日期的土地价格进行比较，得出土地价格水平变化的程度，以此把基准地价修正到估价基准日。具体的办法有：求取地价变动率、地价指数，采用长期趋势法（数学曲线拟合法、平均增减量法、平均发展速度法、平均移动法、指数修匀法），等等。

3. 区域因素修正

区域因素修正的内容和方法与市场比较法完全相同，其理论原理容易掌握，而实际操作存在一定的难度，修正的标准程度主要取决于估价人员的业务素质和对估价对象的了解程度，这里不在赘述。

以上三项修正，最终的表现形式无非是以下三种：增减一定价格（差额法）；增减一定比例（百分率法）；按照一定计算公式（数学模型法）。

三、灵活应用基准地价修正法

需要指出的是，估价人员应该在掌握房地产估价原理的基础上灵活运用基准地价修正法，不能机械套用公式、死搬程序。比如，在当前房地产市场发育不完善、产业发育不成熟的情况下，经常会遇到基准地价已经偏离市场价格，而同一区域范围又没有可以借鉴的可比性实例的情况。在这种情况下，不妨把相邻的、属于同一供求圈的其他同类土地交易实例与它们对应的基准地价进行比较，得出这一地区的同类土地价格变化指数，进行修正。

其次，应该引起注意的是，对于招标和拍卖方式出让土地一级市场价格，比较能真实反映市场价格；然而，对于协议出让土地一级市场价格，可能会和二级市场的土地价格存在一定的差异，一般这种差异是负方向的，协议出让价格即低于二级市场土地价格，其差价程度和市场的繁荣和活跃程度有关。这要求估价人员在对具体项目估价时，从估价对象的实际出发，进行合理的修正。

第三，对于土地修正年限的修正应该放在各项修正的最后一步，即：首先估价出基准日估价对象在正常法定使用年限的完全价值后，再考虑因不足法定使用年限所引起的价值减损（否则，将得到完全不同的估价结果，因为上述各项修正不全部是系数乘除关系）。这里，对不同年限的修正，将个别因素修正拆开分别两部分，这也是在对估价原理正确理解基础上的灵活应用。

此外，根据《房地产估价规范》，市场法的单项综合修正比率不能超过 20%，综合修正比率不能超过 30%，这一原则应该在基准地价修正法中参照执行。因为过大的修正比率，表明基准地价的参照性差，超过一定比率的修正率，将造成估价结果的随意性和失真。

来源: 考试大-房地产估价师考试