

## 地租可作为中国的可持续税基

美国 Baruch College Ted Gwartney<sup>1</sup>

为了维持政府运转并为人民提供公共服务，中国正在寻求取得财政收入的新方式。地租可为中国经济提供必需的公共收入。本文将介绍“征收地租”这一概念及其如何实施，并介绍评估地租的方法。本文以加州为案例，说明如何可以通过地租来为加州州政府和所有加州地方政府提供资金。

房地产包括土地和建筑物。土地和建筑物的性质和特征完全不同，因此从土地和建筑物上面分别获得的收入对个人、社区、商业、经济增长和社会福利的影响完全不同。建筑物是由人的劳动创造出来的，需要付出成本来建设。它们随着时间流逝而逐渐损坏，失去价值，最后需要更新重置。建筑物必须建在合适的地方以便保护农地或者自然资源。土地可定义为大自然免费提供的一切，它包括所有的自然资源，例如空气、土壤、矿产、电波、森林和水资源。任何非人造的事物都可归类为土地。土地的生产不需要成本，它是大自然给人类的恩赐。土地的独特性源自于其独特的地理位置、固定供给和不可移动性。所有商品和服务的生产都需要土地。土地是我们最基本的资源和一切财富的源泉。

地租是生态和社会禀赋创造的价值，而不是人类的个人活动创造的价值。地租是每年为了排他性地使用某个地块或者某种自然资源而应该支付的金额。土地租金随位置和可用便利设施(amenities)的变化而变化。它也会随着人们竞争性地使用同一地块的意愿而变化。由于土地供给是固定不变、不能扩大的，需求是地租的唯一决定因素。当土地需求增加时，租金会相应地提高。建筑物不是地租的一部分。地租是唯一可以用于公共目的而不会对一个经济体的生产潜力产生任何负面影响的公共收入来源。当一个社区为了公共目的征收地租时，就兼顾了公平和效率。

世界上很多国家使用某种形式的房地产税。一些国家对土地及其改良物都要征税；另一些国家只对土地征税。应税价值可以是房地产的市场价值，也可以是其年租金价值。<sup>2</sup>在美国，房地产税是为地方政府服务、基础设施和公立学校提供资金的主要税源。通常对土地和建筑物征收同样的税率。有些城市允许对土地价值征收比建筑物高的税率，比如美国宾夕法尼亚州的首府哈里斯堡对土地征收的税率是对建筑物征收的税率的六倍。对建筑物的低税率显著地吸引了新的、更多的投资，同时提供更多的就业机会、更大的税基，并从整体上扩张了经济。在哈里斯堡，较高的地价税(land value tax)使得土地处于最高价值和最佳利用状态。它打击了土地投机，并且极大地鼓励了高层建筑的发展。它降低了单个项目分散在大片土地上的需要；土地税收政策使得保证和保护用于公园、文娱、历史遗址、农业和公共目的的公共空间用地更为容易。<sup>3</sup>对建筑物的低税率和对土地的高税率在30年前就开始了。在哈里斯堡宣传资料中提到的一些改进包括：未使用的空置建筑物减少了88%，就业人数增加了20%，犯罪率下降了22%，火灾事故下降了51%。<sup>4</sup>此外，在宾夕法尼亚州，15个城市对土地征收的税率高于对建筑物征收的税率。<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Ted Gwartney, 毕业于加州州立大学圣地亚哥分校, 获房地产经济学专业理学学士学位、美国评估协会 MAI 职业证书。他担任过纽约 Baruch College 法律系的房地产评估教授、《美国经济学和社会学》杂志主编等职务, 现已退休。他的电子邮箱是 [tgwartney@aol.com](mailto:tgwartney@aol.com)。本文由王亚南经济研究院廖谋华助理教授翻译。

<sup>2</sup> *Property Appraisal and Assessment Administration*, International Association of Assessing officers, 314 W 10th Street, Kansas City, Missouri 64105, p.7.8

<sup>3</sup> 市长 Stephen Reed, 发表在 Groundswell 的讲话, [http://commonground-usa.net/reed-stephen\\_taxes-and-more-2012.htm](http://commonground-usa.net/reed-stephen_taxes-and-more-2012.htm), 2012年7-8月。

<sup>4</sup> Alanna Hartzok, Pennsylvania's Success with Local Property Tax Reform: The Split Rate Tax, online at <http://www.earthrights.net/docs success.html>, section 2.

<sup>5</sup> 同上, 第三节。

中国政府已经通过税收和土地使用开发费取得收入，并投资于基础设施、学校、警察、消防、公用事业、文化和公共服务。这些投资增加了土地的租值（rental value）。中国的城市土地归国家所有，每一个城市土地使用者都要缴纳地租，这就能使中国政府为其每个公民提供高质量的公共服务。不管社会是否征收地租，还是允许私人保留这一由社会创造的价值，地租总是存在。中国政府收取地租可使中国获得一个可持续和不断增长的税基，以为地方和省级政府提供资金。

当土地的需求上升时，地租上升。支付地租的负担减少了土地投机、避免过早利用土地及避免对农地和农村环境的破坏性利用。支付地租能促进最有效率、最高价值及最佳的土地利用。

土地的租值应足够为所有的公共服务提供资金，从而无须通过征税来取得收入。除非已经先征收了全部自然资源和社会发展所产生的地租，否则，不应该通过对人民和企业征税来取得公共收入。只有当土地租金不足时，才需要征收其他税。

我对俄罗斯和爱沙尼亚的研究表明，尽管两国在 1990 年还没有建立起土地档案，满足所有的地方政府和省府资金需求的地租已然存在。<sup>1</sup>国家征收地租，以满足公共需要，也是从一个地块的排他性使用中得到好处的个人给社会的回报。社会和自然一起，带来了土地的价值，并且使得排他性地使用土地成为可能。

只有少数国家保持着地租和土地价值的良好记录。澳大利亚有一些世界上最好的土地租值记录。Terry Dwyer 对它进行了全面的研究。<sup>2</sup>在澳大利亚，地租占每年国内生产总值的 25% 以上。<sup>3</sup>澳大利亚的土地租金足以取代对建筑物、工资、生产、贸易和投资的征税。<sup>4</sup>

因为没有公开的记录存在，中国的实际土地总租值是个未知数。中国 2012 年的国内生产总值是 8.23 万亿美元。<sup>5</sup>基于澳大利亚的研究表明，土地租金占其国内生产总值的 25% 以上，依此算来，中国的地租可能是 2.06 万亿美元。

比起中国许多城市过去依赖的土地一次性出让金，地租可以带来更高的收入现值。征收地租可以为中国经济提供可持续的公共财政收入。中国因而可以为她的人民提供全世界最好的公共服务。

## 地租和土地市场价值的关系

土地市场价值是土地产生的总地租收入扣除为公共目的而被征走的部分地租后再除以资本化率。社会授予了土地使用者一块地的排他性使用权，因此应当征收总地租的部分或全部。这部分被征走的地租应当从总地租中扣除。因此土地价值的数学公式是

$$(V) \text{ 土地市场价值} = \frac{(I) \text{ 总地租} - (C) \text{ 被征走的地租}}{(R) \text{ 资本化率}},$$

其中各个变量定义如下：

V: 土地市场价值(售价)

I: 土地总租金收入(土地总收入-支出)

---

<sup>1</sup> 一份管理公共资源的（未发表的）官方估计表明，1990 年俄罗斯土地和自然资源的价值超过 2 万亿美元。

<sup>2</sup> Terry Dwyer, 2003, The Taxable Capacity of Australian Land and Resources, Australian Tax Forum 18(1).

<sup>3</sup> Bryan Kavanagh, 2007, <http://lvrg.org.au/files/riches-of-oz.pdf>.

<sup>4</sup> Gavin R. Putland, 2013, Economic rent of land as a fraction of Australian GDP, online <http://blog.lvrg.org.au/2013/07/economic-rent-of-land-as-fraction-of-oz-gdp.html>; Fitzgerald, K.B., 2013, Total Resource Rents of Australia, Melbourne: Prosper Australia.

<sup>5</sup> [http://en.wikipedia.org/wiki/Historical\\_GDP\\_of\\_the\\_People's\\_Republic\\_of\\_China](http://en.wikipedia.org/wiki/Historical_GDP_of_the_People's_Republic_of_China).

C: 地租税 (因公共需要被征走的地租)

R: 资本化率(投资回报率)

(I) 总地租 = (V) 土地市场价值 × (R) 资本化率 + (C) 因公共需要而被征收的地租

$$(R) \text{ 资本化率} = \frac{(I) \text{ 总地租} - (C) \text{ 被征走的地租}}{(V) \text{ 土地市场价值}}$$

例如, 假设一块地的总地租是 1800 美元; 被征走的地租是 300 美元, 资本化率是 6%, 那么, 土地市场价值是多少?

$$(V) \text{ 土地市场价值} = \frac{(I) \text{ 总地租} - (C) \text{ 被征走的地租}}{(R) \text{ 资本化率}} = \frac{\$1800 - \$300}{6\%} = \$25000。$$

如果更多的地租被征走, 结果会是怎样? 这里, 假设征走的地租是 1650 美元而不是 300 美元:

$$(V) \text{ 土地市场价值} = \frac{\$1800 - \$1650}{6\%} = \$2500。$$

如果在征走地租后, 只留下少量的地租可以资本化, 土地的市场价值将较低。但是, 该地块对社会的租赁价值或生产价值仍然一样。

### 土地评估的流程

土地评估流程是分析数据的组织程序。此过程涉及到八个具体阶段, 每一个阶段又都包含数个程序。

1. 明确任务: 目标是评估一个指定区域之内所有地块的地租水平。地租是指为了排他性地使用一宗地块或者其它自然资源而每年需要支付的数额。

2. 确定所需数据及其来源: 与土地属性相关的数据包括: 地图; 航拍照片; 对地块大小、形状、风景和地形等物理特征的描述; 规划许可用途; 经济利用性; 当前用途; 已接通的公用事业; 与市区或就业的接近性; 土地改良物如街道、路肩、排水沟、人行道和路灯等。当前的土地使用者支付土地价值或者费用的记录是如何保存的?

3. 收集和录入数据: 评估人员必须确定: 1) 现存的土地数据和评估方法是什么; 2) 它们使用的效率如何; 3) 如何利用并改进这些数据和方法以及 4) 如何实施程序来收集更多的数据以改善土地租值的评估质量。

4. 验证数据: 应该与直接参与租赁的各方或者对租约条款拥有第一手资料的政府官员接触来验证租金数据。<sup>1</sup>

5. 分析和解读数据: 为了评估土地的租值, 估价报告的重点应集中在分析和解读土地价值和租金数据的各种方法。

6. 估计土地租值: 评估人员经过分析, 可以初步估算出土地租值, 这将成为地块使用者获得该地块排他性使用的权利而需要支付的租金的基础。

7. 土地租值的公开检验和分析: 初步估计出来的土地租金可以描绘在一幅土地租赁地图上, 以供公开验证和审查, 这有助于消除评估过程中的任何异常或计算错误。

---

<sup>1</sup> *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, 200 West Madison Street, Suite 1500, Chicago, Illinois IL 60606, USA. Web site: [www.appraisalinstitute.org](http://www.appraisalinstitute.org).

8. 评估的定期更新：土地的租值每年通常会以高于通货膨胀率的速度变化。如果土地租值不能保持定期（每年一次）更新，那么仅仅几年以后，它们就会被严重低估。

### 租金评估的市场比较法

对市场租金数据进行分析、比较和调整，就可以初步估算出待评估土地的租金。其做法是将待评估土地与类似的空置土地的租金，或者是含有建筑物的房租中的土地租金部分进行比较。利用几宗（样本）地块的市场租金数据可以为所有地块（总体）提供合适的估价。

在估算出基本租金之后，就须考虑单宗地块。相比其它地块，有些地块具有独特的优势或劣势。评估者需要研究典型差异，并就每个差异逐一作出租金上的调整。评估者须根据如下几个合意的土地特征对租金向上作调整：优越的地理位置；良好的景观、地形、服务和交通；也须根据如下几个不合意的特征对租金向下作调整：位置不佳；与交通设施或城市中心距离较远；冬天有湿地或交通不便等。实际的房地产租金会因地块不同而变化，并取决于数个地块特征、质量、特色和限制，这些因素具体包括区位、地块面积、坡度、景观、地形、河滨、交通设施、公园、车流量、噪声、文化娱乐设施、其他公共服务等。

人们往往愿意为具有特殊优势的地块支付更多的租金；同样，也会因为地块的缺点而只愿支付较少的租金。地块独特差异带来的租值差异取决于用户对这些特征支付意愿的差异。必须根据每个特征的显著差异分别确定其租金差异。

下例是一个土地租金调整表。这也是考虑所有地块特征差异来评估地块租金的常用程序。该表显示了土地租金如何根据距离、面积、交通等重要特征的优劣性的差异来增加或减少。

表 1：土地租金调整表

变量	=	标准	>	优	<	劣
基本租金（\$）		\$80		\$80		\$80
距离市区的距离（英里）	5	\$0	3	+\$4	7	-\$4
面积（平方英尺）	10,000	\$0	12,000	+\$4	8,000	-\$4
交通设施的距离（街区）	3	\$0	1	+\$8	6	-\$6
文娱设施距离（街区）	6	\$0	3	+\$4	10	-\$3
调整后的租金（\$）		\$80		\$100		\$63

### 土地租金的比例调整

在上世纪 90 年代初，我担任俄罗斯和爱沙尼亚两国几个城市的顾问。这些城市包括诺夫哥罗德(Novgorod)、圣彼得堡(Saint Petersburg)和塔林(Tallinn)。那里没有土地销售或租赁的数据。通过对其他行政区的已有的土地交易数据的观察和分析，可以推算出其它不同的房地产的租金水平。

倘若一个行政区有一些有限的土地数据，如规划许可用途（分区管制）和人口密度，就有可能建立一个简单的模型。评估者可以画一个表格（如下表 2），在 Y 轴上显示土地的潜在用途，在 X 轴上显示可以产生土地租值的比例因子。在下例中，大城市里一个标准的住宅单元地块可以分配到 1.00 的基准租值，其他地块将与之进行比较。更优越的地理位置和潜在用途会正面影响到土地租值，而劣势位置和用途会负面地影响到土地租值。

表 2：土地租金的比例调整因素

用途 - 位置	大城市	城郊	开发中	农村
<b>商业</b>				
中心商务区	25.00+			
市区	10.00	5.00	2.50	
<b>标准</b>	<b>3.00</b>	<b>2.00</b>	<b>1.00</b>	<b>0.75</b>
次等	1.50-	1.00	0.60	0.50
<b>工业</b>				
最佳	2.50+	1.75	1.50	0.95
<b>标准</b>	<b>1.50</b>	<b>1.00</b>	<b>0.75</b>	<b>0.65</b>
劣等	0.75-	0.50	0.40	0.25
<b>住宅</b>				
最佳	1.50+	1.00	0.75	0.50
<b>标准</b>	<b>1.00</b>	<b>0.75</b>	<b>0.60</b>	<b>0.40</b>
劣等	0.65-	0.45	0.40	0.25
<b>农村和农业</b>				
近距离种植面积	<b>0.20+</b>	<b>0.15</b>	<b>0.10</b>	<b>0.05</b>
远距离种植面积		0.10	0.05	0.02
密集耕种			0.03	0.02
一般耕种			<b>0.02</b>	<b>0.01-</b>

### 假设开发法

土地评估体系的一种理论方法是根据土地产生的净剩余收入（总收入减去除土地租值外的所有费用）来估算土地租金。这需要假设在给定的地块上开发建设一栋使土地价值最高、用途最佳的建筑物。

首先，给定地块，确定哪些假想的建筑物可代表土地的最高价值和最佳用途（最大化土地价值），并确定假设开发后的土地可能获得的总收入。

其次，减去投资期的平均空置（没使用）损失预留金（allowance）与可能发生的营运开支来得出房地产净收入。

第三，估计拟建建筑物的成本。净收入的一部分需要用来收回在假想建筑物和设备装修上的投资，其剩余就是土地的总租金收入净额。

第四，减去因公共目的而被征走的地租。将土地净收入或者没有被征走的土地租金资本化就可以得到土地价值。资本化率，例如每年 6%，可随房地产类型和年限的不同而异。土地价格是未来潜在的用户为了使用该地块必须支付的价格，除非所有的土地租金都被用于公共目的。

下表 3 是计算每平方英尺土地租金收入的一个例子，其中土地价值的资本化率是 6%。

表 3：每平方英尺土地租金收入及资本化

项目	土地收入	资本化土地价值
可能的总收入	\$24	
空置损失预留金	-\$1	
营运费用	-\$5	
房地产收入净额	\$18	\$300
建筑成本回收	-\$12	\$200
土地剩余收益	\$6	-\$100
政府征收的地租	-\$5	-\$83
<b>土地净收入</b>	<b>\$1</b>	<b>\$17</b>

在这个例子中，分配给土地的剩余收益是 6 美元每平方英尺。被征走的土地租金为 5 美元每平方英尺。土地净收益是 1 美元每平方英尺。

#### 土地收益份额的分配

对特定区位具有类似特征的特定类别的房地产来说，土地租金与物业（房和地一起）租金之间通常存在一个标准的比率。通过对样本房地产案例的分析，从总租金中减去房屋租金就可估算土地租金。通过这种分析，就可为每类房地产和区位决定其典型的土地收益份额（关系）。在下例中，评估者的结论是典型的土地收益份额是 0.40（即房地产租金中 40% 归土地、60% 归建筑物）。

表 4：土地收益份额样本分析

单元号	总房地产租金	— 建筑物租金	= 土地租金	土地收益份额 = 土地租金/全部租金
212	\$190	\$114	\$76	40%
321	\$181	\$105	\$76	42%
222	\$192	\$117	\$75	39%
311	\$192	\$119	\$73	38%
<b>结论：土地收益份额</b>				<b>40%</b>

一旦确定了土地收益份额，并检验了其准确性，就可以用它乘以某一地区的所有同类型单元房地产的总租金，从而估计出个别地块的土地租金。算法如下例所示：

表 5: 土地收益份额用于总体中的地块评估

单元号	总租金 ×	土地收益份额 =	地租
215	\$193	0.40	\$77.20
305	\$185	0.40	\$74.00
301	\$189	0.40	\$75.60

### 租金剥离法 (extraction)

如果有一地块适合重建，而当前地上建筑（作为临时使用）对租金的贡献很小，那么房地产的主要部分和租金就是土地的价值。房地产总收入减去空置损失预留金及营运开支就是房地产净收入。虽然建筑物的价值小，但房地产净收入的一小部分仍然需要用来收回现有（临时使用）的建筑和设备装修上的投资。剩下的就是土地的剩余收入；再减去为公共目的而被征走的土地租金。土地价值可以通过资本化没有被征走的土地净收益来决定。资本化比率，例如每年 8%，会随房地产类型和建筑年限的不同而变化（临时使用的房地产需要用较高的资本化率）。所得出的土地价格就是未来潜在的用户为了使用该地块必须支付的价格。

以下例子计算每平方英尺房地产租金收入，其中土地价值的资本化率是 8%：

表 6: 每平方英尺土地租金收入及资本化

项目	土地收入	资本化土地价值
总收入	\$24	
空置损失预留金	-\$1	
营运费用	-\$5	
房地产净收入	\$18	\$225
建筑成本回收	-\$1	-\$13
土地剩余收益	\$17	\$212
被征收的地租	-\$15	-\$188
<b>土地净收益</b>	<b>\$2</b>	<b>\$25</b>

在这个例子中，分配给土地的剩余收益是 17 美元每平方英尺。被征走的土地租金为 15 美元每平方英尺。剩下的土地净收益是 2 美元每平方英尺。

### 土地出让金(ground rent)比较 (出租的土地)

在中国，城市土地出租给使用者，使用者在土地上建设建筑物并每年支付土地租赁费。通过分析这些土地租赁费数据和比较类似的土地租赁交易，就可以估计出地块出让时的租金水平。所有租约应包含一项条款，规定每年如何更新租金率，以确保土地收益随时间增加。

如果租约包括土地及建筑物，总租金必须先扣除建筑物部分的租金，剩下的为土地租金，举例如下：

表 7：总租金、建筑物租金和土地租金

单元号	总租金（每平方英尺）	- 建筑物租金	= 土地租金
1	\$20.0	\$10.0	\$10.0
2	\$20.0	\$10.5	\$9.5
3	\$20.0	\$10.0	\$10.0

土地出让金是为占有及使用土地的权利而支付的金额。它根据可比地块的租金进行调整。下表 8 举例说明了如何根据差异调整每平方英尺的土地租金：

表 8：土地租金的调整

单元号	每平方英尺	地理位置	交通	停车场	每平方英尺调整
1	\$10.00	-\$0.50	-\$0.50	+\$0.75	+\$9.75
2	\$9.50	-\$0.25	+\$0.50	-\$0.25	+\$9.50
3	\$10.00	-\$0.00	<b>-\$0.50</b>	+\$0.00	<b>+\$9.50</b>

可以观察到三个差异：地理位置、交通和停车场。租约 3 的租金是同一地区最佳可比租金，只需要一个交通方面的调整；租约 2 需要三个小的调整；租约 1 则需要三个较大的调整。因此结论是调整后每平方英尺的租金为 9.50 美元。

### 土地分割规划开发(subdivision development)

这也是假设开发法，用来估计未开发生地的市场价值和租值。开发商采用这种方法来估算在地块改良之前，应该为该生地支付的价格。通过假设这块土地已经作为单独的地块被细分、开发和出售，可以估计出未开发生地的总价值。需要预测市场消化或销售所有开发后的土地需要的时间，并用这个时间去贴现预期收入。预期销售收入的贴现值需要扣除开发成本、激励成本及持有成本。

评估师需要估算多少地块或单元才代表生地的最高价值和最佳使用。然后分别估算出各个地块全面开发后的销售价格。下列表 9 的预测结果是，有 50 宗地块出售，每宗售价为 50,000 美元，总的销售收入为 2,500,000 美元。使用 15% 的贴现率贴现 50 个月，未扣除成本的投资回报是 1,850,000 美元。需要扣除的成本有开发成本、激励成本和持有成本，总计 1,350,000 美元。因此，12.5 英亩生地的现值是 500,000 美元或者 40,000 美元每英亩。将要开发 50 宗地块，每宗地块售价为 50,000 美元，每宗未开发生地的现值是 10,000 美元。

如果未开发生地的资本化率为 10%，那么，每一地块的年租金价值是 1,000 美元。12.5 英亩的总年租金价值为 50,000 美元。

表 9：土地分割规划开发评估

<b>总销售收入，50 块地，50,000 美元/块</b>	<b>\$2,500,000</b>
使用 15% 的贴现率贴现 50 个月	\$1,850,000
细分成本，每块地 1000 美元	\$50,000
开发成本，每块地 15000 美元	\$750,000
销售成本，占总售价的 10%	\$250,000
租金, 利息, 持有成本, 占净值的 10%	\$50,000
激励成本和利润，占总售价的 10%	<u>\$250,000</u>
完成开发的总成本	\$1,350,000
<b>未开发土地的总净值</b>	<b>\$500,000</b>
每亩净值，12.5 英亩	\$40,000
每块地净值，50 块地	\$10,000
<b>每块地年租租金，10% 贴现率</b>	<b>\$1,000</b>
<b>50 块地总年租金</b>	<b>\$50,000</b>

### 美国康涅狄格州格林威治镇 2010 年房地产税收估价修订

接下来的一个例子是 2010 年美国康涅狄格州(Connecticut)的格林威治镇(Greenwich Town)的房地产评估项目的重估。作为格林威治的估税员，我负责更新房地产的评估价格。该镇使用市场价值作为评估基准，土地和建筑物被征以同样的房地产税率。该镇 65% 的市政收入来自土地价值。这个评估过程分八个步骤完成。

重估的目的是根据这次年度评估的日期即 2010 年 10 月 1 日为基准，更新评估表；该表记录了所有不动产、土地及楼宇的当前所有者和市场价值。此次更新有利于保证格林威治镇房地产税收评估的公平和公正。它以市场价值为基准统一评估。评估应是公正的、非政治性的、不能偏袒任何类型的房地产或任何区域的房地产所有者。

下面的要点描述了完成评估的程序。

#### 1 为每宗房地产建立所需的数据库：

- 在镇里居住区位置；
- 宅基地面积和特殊属性；
- 是否靠近公路、铁路、池塘、大海；
- 景观和街道面貌的类型；
- 房子面积大小及其特点；
- 房子结构类型和设计风格；
- 浴室和卧室的数量；

- 房子新旧程度和房龄；
  - 是否新建、加建及装修改建；
  - 商用房地产的收入、空置和费用数据；
  - 任何附属建筑，如车库或游泳池；
  - 从买家的角度来看，对房地产价值有正面或者负面影响的其它因素。
- 2 核实数据库中的数据：
- 确保数据正确描述了该宗房地产；
  - 使用业主问卷调查来验证数据记录；
  - 邀请相关人员来审查现场卡和纠正数据。
- 3 研究可比销售案例：
- 每月大约发生 60 宗有效的住宅销售交易；
  - 使用 750 宗住宅销售和 30 宗商用房地产销售数据；
  - 销售价格最近连续下降了几个月，故将以前的销售价格向下调整，以反映当前价格的下行趋势。
- 4 验证可比销售案例：
- 联系房地产的买方和卖方以验证交易价格；
  - 联系房地产销售代理验证交易价格；
  - 对比公开销售记录验证交易价格。
- 5 建立估价模型：
- 销售数据说明购买者对房地产的各个特征的相对重要性的评价；
  - 基于生地、旧房拆除后的空地和房地产销售案例中分离出来的土地的区位和规模来确定土地价值；
  - 基于建筑成本、面积大小、质量、新旧程度、特点和类型来确定建筑物价值。
- 6 测试估价模型：
- 初步的模型可以用来确定哪些因素对决定房地产市场价值最为重要；
  - 统计量的测度应可以正确预测评估价值；
  - 使用的建模技术必须符合房地产评估行业水准。
- 7 应用估价模型：
- 将最终模型运用来评估所有房地产；
  - 对照优秀评估方案的标准检验评估结果；
  - 发布新的评估通告。
- 8 向公众解释评估方法和结果：
- 安排估价师参与的非正式听证会，以解释评估结果；
  - 举行上诉听证会(appeal hearings)以审查评估的有效性；
  - 确定最终使用的房地产税率；
  - 邮寄根据新的估价制作的税单。

在美国各州中，加州的人口最多，有 3800 万人。2010 年地租税改革项目主要研究为加州政府和地方政府提高公共收入的新途径。该法案还是议案，没有正式立法。

该项目研究的目的是通过对自然和政府投资产生的土地租值征税，以筹集足够的公共收入，并减少生产和分配环节的税收。该研究表明，地租税收入在抵消所有的税收后，还有十亿美元盈余。然而，这个方案决定对 5% 的高收入者，即年收入超过 150,000 美元的个人或者超过 30 万美元的家庭，继续保留所得税。应纳税所得额可以先扣除已经支付的土地租金。该议案的目的是：

- (1) 取消所有销售税；
- (2) 取消所有工业和商业公司税；
- (3) 取消对建筑、土地改良物及个人财产的全部税收；
- (4) 取消所有个人所得税，但百分之五的高收入纳税人除外。

表 10 首先算出从当前的收入来源中筹集的总税收，然后算出可以从调整后的收入来源中筹集的总税收。

表 10：2010 年加州提出的地租税调整方案

收入来源	当前		调整后	
	数额（十亿）	百分比	数额（十亿）	百分比
州所得税	\$51	37%	\$12	8%
公司税	\$9	6%	\$0	0%
消费税	\$29	21%	\$0	0%
房地产税的土地部分	\$20	14%	\$140	92%
房地产税的建筑物部分	\$30	22%	\$0	0%
<b>总数</b>	<b>\$139</b>	<b>100%</b>	<b>\$152</b>	<b>100%</b>

下表 11 进一步说明表 10 中的地租数据是如何计算得出的：

表 11：加州的地租税估算

BOE 应税房地产价值	\$4,448
修正系数	<u>140%</u>
总应税房地产价值	\$6,227
土地价值占比	<u>50%</u>
应税土地价值	\$3,114
租金价值占比	<u>6%</u>
土地租值	\$187
土地租值的应税比率	<u>75%</u>
应征地租	\$140
高收入者个人所得税	<u>\$12</u>
总税收收入	\$152
可取代的税收收入	<u>\$139</u>
盈余资金	\$13

数据来源：加州税章审查委员会(BOE)。所有数字以十亿为单位。

上表说明了如何估算从地租上可以获得的收入，这些数字的计算来自一些研究，这些研究都是基于加利福尼亚州税章审查委员会（California State Board of Equalization, BOE）所提供的数据。需要对 BOE 的数字进行修正，因为冻结评估的 13 号提案导致了应税房地产市场价值被低估 40%。平均来说，土地价值占房地产应税市场价值的 50%；地租占土地应税价值的 6%。该提案建议征收土地租值的 75%。高端收入者的个人所得税会产生另外 120 亿美元的收入。因此最终有 130 亿美元的财政盈余资金。

加州州务卿 Debra Brown 于 2009 年 12 月 17 日批准了该提案。加州立法分析师办公室估计，该法案能带来 2009 年 11 月 30 日估计的收入。

提案的目的是要创造新的就业和投资机会，从而使所有想要工作的人有新的就业机会。不管州政府征收与否，地租总是客观存在的。地租为持续的公共需求提供了可持续的、不断增长的资金来源保证。对基础设施和公共服务的投资会增加土地租值，从而保证不断增长的税基。支付土地租费的负担会减少土地投机，减少过早的土地利用，减少对农地和农村环境的破坏性利用。