

集体建设用地土地定级与基准地价评估方法研究

王雷

(承德市自然资源和规划局双滦区分局, 河北 承德 067000)

【摘要】以内蒙古自治区为研究对象,应用权能修正和比例系数评估法对研究区的集体建设用地基准地价进行全面的评估。得到如下的研究结果:比例系数法与权能修正法均是基于国有建设用地的基准地价计算,这两种计算方式既有充分的理论根据,又有充分的科学性,计算过程简单,数据易于获得,在实践中更具实用性。以比例系数法计算出的土地价格,其精度较高,可以应用于集体土地价格的估算;影响权能修正方法测量成果的因素是在区位、基础设施和社会经济状况上存在着明显的差别。本文将权能修正法和比例系数法应用于集体建设用地基准地价评估中,对我国集体建设用地的基准地价评估具有一定的借鉴意义。

【关键词】集体建设用地;土地定级;基准地价;评估方法

一、引言

在我国集体建设用地交易制度逐步健全,相应的配套制度也相继出台,对国有建设用地的定价问题进行深入研究,进行评估研究也越来越多。有学者运用成本逼近法和剩余方法对都江堰集镇土地的基准地价进行估算。还有学者对收入收益还原法、成本法、剩余法和市场比较法进行阐述。

目前,我国国有土地出让价格的测算还处在摸索之中,尚未建立起一个完整的评估体系。由于集体建设用地在权属、区位等条件上不同于国有建设用地,加之目前没有相关的市场化数据,无法直接借鉴,因此,迫切需要对集体建设用地出让价款进行评估。鉴于这一现状,本课题以内蒙古为研究区,采用比例系数法和权能修正法,对缺少市场化改革的区域的土地出让地价进行研究。为我国国有建设用地基准地价的评估工作奠定理论基础。

二、研究区概况与数据来源

(一) 研究区概况

地处内蒙古自治区锡林郭勒盟西南地区,是一个典型的科尔沁草原地区。2020年底实现了26.8亿元的GDP,同比增长13.5%。正镶白旗耕地面积为625428.22hm²,包括44.18hm²的商服用地,516.35hm²的宅基地和135.32hm²的工业用地。

(二) 数据来源

通过实际调查,获得商服用地、工业用地和农民宅基地非公开交易的年度收益、占地面积、建筑面积、流转年限等数据。管理各地区的国有建设用地交易台账、房屋租赁信息、征地区片地价资料,并提供相关资料。

(三) 基准地价系统理论关系

从统计上讲,基准地价评估是在样本离散土地条件下,根据相应的参照指数建立统计关联的数学模型,在确定(或均值)的前提下,进行基准地价的推断。分析土地价格组成及其作用机理,是建立科学基准地价统计关系模型的基础。根据土地的组成和价值二元性,将其分为两个部分:一是土地资源价格,二是土地资本价格。

1. 土地资源是指未经人类劳动加工而自然生成的一种资源。土地资源是没有劳动力价值的,但是由于其不可缺少、稀缺,所以拥有者可以通过对其拥有的使用权来对需要地的人进行劳务价值(租金、地价)的征收。所以,在供给短缺的情况下,土地资源价格会随着需求的上涨而不断增加,从而构成土地价格立体格局的最下层。

2. 土地资本是指由人们利用和改造土地而形成的与土地相关联的一种固定的物质。土地资本的价值像一般的商品,是由凝聚在土地上的所需要的劳动力来衡量,由服务设施所带来的外在经济效益以及由土地本身状况、利用强度以及投入积累而确定的物质资产价值构成。

(四) 集体建设用地定级

1. 定级因子的选取及权重的确定。以镇(街道)为分级面积,参考相关文件,并根据当地实际,根据乡镇(街道)定级成果确定等级;将各乡镇划分成均匀的样区,利用多因子综合评价方法对其等级进行评价。

2. 定级。在进行土地二级单元的各因素得分的计算过程中,呈点、线状分布的定级因素分值由相应

因素对单元中心点的作用分值按相应的衰减公式直接计算,而面状因素分值可以通过对中间点所在的指数区域的作用分值,来对各镇(乡)进行土地等级的划分。

三、研究方法与研究思路

(一) 研究方法

1. 比例系数法。按比率系数方法计算不同等级的集体建设用地的土地价格。这一假设的先决条件是利用近似成本的方法来计算产业的最终价值。基于相关文件中成本逼近法的计算原则。在我国,房地产市场发展不充分,交易量不大的区域,适合采用成本逼近法。因为,基于成本逼近法仅考虑成本,而忽视当前收入,所以,使用成本逼近法也必须具备这样的一个基础条件,那就是评估目标的土地必须取得和利用与周围的土地相似,并且其成本和收入相当或者差不多。由于该地区的开发水平不高、各种类型的用地数据匮乏等问题,利用外业调研获得的农民集体土地使用权补偿情况,利用成本逼近法对其进行估算。

2. 权能修正法。在将土地使用权这一特定物品纳入到交易中时,其关键问题是如何定价和如何界定产权。其中,对国有土地的所有权包括处分、收益、使用、占有四种权利;对集体土地只享有收益、使用和占有三种权利,但对其只享有一定的处分权。可以说,集体土地所有权相对于国有土地的产权而言,是不完备的。我国目前还处于起步阶段,尚无交易实例,“隐性”的土地市场使得其政策扶持程度和市场交易的完善程度均有很大差别。在此基础上,分别从产权完备性、交易完备性和政策支撑度三个层面对其进行修订,从而得出集体建设用地基准地价。

(二) 研究思路

针对研究区现状,在没有土地调查样本的前提下,采用权能修正法和比例系数法,以实现对集体建设用地的综合估价。以研究区国有建设用地市场相较于某镇进行分析,并对基准地价进行估算。在研究和分解过程中,评估是通过下面两种方式来完成的。第一,在采用成本逼近法估算产业末级地块的基准地价时,采用不同等级的土地参考价格的比重,计算集体建设用地基准地价。第二,以集体与国有土地用地权的差别,运用权能修正法对其进行

评估。最后以这两种评估方式所得之平均值作为最后的参考土地价格。

四、结果与分析

(一) 比例系数法测算结果

1. 成本逼近法。本文以研究区的集体用地征收补偿资料为基础,运用成本逼近法对工业末级地价格进行计算。

第一,土地取得费。按照相关规定,征收地区片综合地价标准为3905元/667m²(2牧草地),即4元/m²。

第二,开发费用。研究区以通路、通水、通电、通讯、场地平整为指标,确定了以25元/m²的标准进行建设。

第三,相关税费。工业用地主要是占用草地,征收的税收为每平方米22元。

第四,利息。土地开发周期1年,以贷款利率4.35%为基准,按照一年的贷款利率,在收取利息时,按照一般的一次缴纳的方式,开发费用按照平均的投资方式进行,收取的利息是1.67元/m²。

第五,盈利。考察该地区的土地发展投入收益率以及该地区发展用地的平均收益率,将该地区的社会经济发展速度结合起来,对该地区的年度投入收益率进行估算,得出该地区的投资收益为5.1元/m²。

第六,土地增值收益。该项目以研究区地区的经济发展为基础,以10%的地价回报率为基准,得出每平方米5.7元的地价。

第七,年限修正系数。工业土地的合法用途是50年,土地的年限调整因子为0.96。

2. 采用比例系数法测算集体建设用地基准地价。采用成本逼近法计算出的末级工业用地成本价。根据国有建设用地基准地价各级比例系数,测算出一级工业用地、商服用地和工业用地的参考价格如表1所示。

(二) 权能修正法

1. 因素因子与权重的确定。根据国有建设用地与集体建设用地从产权权能、市场交易、政策制度三个维度出发,选取权利完备度、交易完备度和政策支撑度三个维度,并对权能差距进行分析。

设置每一个国有建设用地因子的总分为100分,再按照每一种因子的重要性将100分进行划分,并利用于特尔菲法,对每一种因子的权重进行计算,

级别	商服用地	比例系数	宅基地	比例系数	工业用地	比例系数
I	515	1.30	166	1.25	114	1.26
II	396	1.93	133	1.65	90	1.51
III	205	2.51	81	2.05	60	1.90

表1 集体建设用地基准地价

最后得到国有建设用地因子层各指标得分。

2. 确定权能修正系数。对各因素在集体建设用地和国有土地利用中的差别进行研究,运用特尔菲法,对各个因素进行评分,将各因子分值求和得集体建设用地最终得分值。如果最后的集体建设用地评分比例超过100,那么就可以得出集体建设用地使用权调整因子W,然后把它乘以国有建设用地的基准地价,就是集体建设用地的基准地价。

$$I = \sum_{i=1}^n i, W = I/100 \quad (1)$$

I为集体建设用地最终得分,n为因子,i为因子分值,W为权能修正系数。

$$P_{\text{集}} = P_{\text{国}} * W \quad (2)$$

$P_{\text{集}}$ 为集体建设用地地价, $P_{\text{国}}$ 为国有建设用地地价。

根据现行法律,在没有可供使用的市场数据的前提下,采用其他的方式来计算还原率,在综合分析交易主体的市场风险倾向等因素后,发现在同等条件下,一般来说,在相同区域内,集体建设用地的还原率要比同区域同类型国有建设用地高。本次征收国有土地,在全国统一土地价格下调2%的基础上,商服用地还原利率为8.5%,宅基地为7.5%,工业用地为6.5%。

采用收益还原法求出集体土地收益价格和国有土地收益价格的比例K,这是我国农村集体建设用地使用权调整系数的理论区间。在下面的运算中, $r_{\text{集}}$ 为集体土地的还原利率, $r_{\text{国}}$ 为国有土地的还原利率。

(1) 计算商服用地比值 $K_{\text{商服}}$ 。 $K_{\text{商服}} = [1/r_{\text{集}} * (1-1/(1+r_{\text{集}})^{40})] / [1/r_{\text{国}} * (1-1/(1+r_{\text{国}})^{40})]$, 计算后, $K_{\text{商服}} = 0.80$ 。

(2) 计算宅基地比值 $K_{\text{住宅}}$ 。 $K_{\text{住宅}} = 1/r_{\text{集}} / [1/r_{\text{国}} * (1-1/(1+r_{\text{国}})^{70})]$, 计算后, $K_{\text{住宅}} = 0.75$ 。

(3) 计算工业用地与公共服务用地比值 $K_{\text{工业}}$ 。 $K_{\text{工业}} = [1/r_{\text{集}} * (1-1/(1+r_{\text{集}})^{50})] / [1/r_{\text{国}} * (1-1/(1+r_{\text{国}})^{50})]$, 计算后, $K_{\text{工业}} = 0.75$ 。

(三) 评估方法及其测算结果分析

1. 基准地价结果符合市场规律。通过对两种基准地价的比较,可以明显看到,集体商服用地基准地价的平均值大约是国有商服用地成交地价的88%左右,而宅基地和工业土地出让价格分别是这两种成交地价的85%左右。其中,区位条件较好的国有建设用地,其土地价格与其基准地价呈正相关;相反,随着土地价格的降低,基准地价的下降。国有土地基准地价较高的地区均集中在交通便利、靠近城市和集镇的位置较好的地段。

从使用目的的观点来看,地价最低的是工业用地;以宅基地为其次,商服用地价格最高,由此可以看到,各种利用方式之间的收入差别较大。从基准地价在空间上的分配来看,基准地价受地价等级的影响,表现为:地级高基准地价高,地级低基准地价低。

2. 比例系数法测算结果分析。本文运用比率系数方法对上述指标进行计算,得出以下结论:集体商服用地为95.4%的国有商服用地基准地价;其中,集体宅基地与工业用地基准地价为95%的国有住宅用地与工业用地。可见,基于成本逼近法和比例系数计算的国有建设用地基准地价是科学可行的,具有一定的借鉴意义。

(四) 权能修正法测算结果分析

通过对集体和国有建设用地的参考地价分析,可以发现:商服用地的价格变动幅度分别为43-108/ m^2 、宅基地21-44/ m^2 、产业用地16-30/ m^2 。从整体来看,土地利用的变动幅度不大,体现同地同权同价的原则。集体建设用地基准地价低于国有建设用地基准地价,其原因是集体建设用地使用效率低下,集体建设用地流转市场不完善。研究结果表明,利用权能修正方法对国有建设用地基准价格进行评估是可行的。

结论:

第一,比例系数法和权能修正方法均以国有建设用地基准地价为基础,这两种计算方式既有充分的理论基础,又有一定的科学性,计算过程简单、数据易于获得,便于实践应用。第二,以国有建设用地为基础,采用基于成本逼近法计算,更科学、更简便、更准确,是一种可行的集体建设用地基准地价评估方法。第三,基于权能修正方法,通过对两个要素的对比分析,得出两者之间具有明显的差别。是因为集体与国有建设用地在区位、基础设施、社会经济状况等各不相同。

参考文献:

- [1] 刘晓萍.农村集体经营性建设用地入市制度研究[J].宏观经济研究,2020(10):137-144.
- [2] 孙秋鹏.集体经营性建设用地:入市与地方政府行为[J].上海经济研究,2020(11):5-18.
- [3] 魏来,黄祥祥.集体经营性建设用地入市改革的实践进程与前景展望——以土地发展权为肯察[J].华中师范大学学报(人文社会科学版),2020,59(4):34-42.
- [4] 胡思琪,倪毅.优势地区评价指标体系研究[J].统计科学与实践,2020(7):13-16.
- [5] 刘晓萍.农村集体经营性建设用地入市制度研究[J].宏观经济研究,2020(10):137-144.