

集体建设用地基准地价评估体系框架构建

刘玮

(承德市双滦区城市管理局, 河北 承德 067000)

【摘要】集体建设用地基准地价评估是优化土地资源配置、规范市场秩序的关键环节。本文从评估指标体系构建、评估方法选择与改进、评估体系应用与保障三个方面,系统阐述了集体建设用地基准地价评估体系框架构建思路。在指标选取上兼顾区位、自然、社会经济、基础设施等多维因素;在评估方法上综合运用传统方法与多元回归、神经网络等现代方法;在应用保障上从数据管理、人才建设、政策法规等角度提出对策建议。研究成果可为完善集体建设用地基准地价评估提供理论支撑和实践指引。

【关键词】集体建设用地;基准地价;评估指标体系;评估方法;应用保障

引言:

随着城镇化进程的不断推进,集体建设用地在城乡建设和经济社会发展中发挥着日益重要的作用。科学合理评估集体建设用地基准地价,对于规范土地市场秩序、优化土地资源配置、促进土地节约集约利用具有重要意义。然而,受评估体系不完善、评估方法单一等因素制约,当前集体建设用地基准地价评估仍存在诸多问题亟待解决。本文立足于构建科学规范、切实可行的集体建设用地基准地价评估体系,深入分析评估指标体系构建、评估方法选择与改进等关键环节,力求为理论研究拓展新视角,为实践工作提供有益借鉴。

一、集体建设用地基准地价评估指标体系构建

(一) 指标体系构建原则

构建集体建设用地基准地价评估指标体系必须遵循科学性、系统性、可操作性和动态性原则。科学性原则要求指标选取应立足于价格形成机制,充分考虑影响地价的关键因素,确保评估结果客观准确。系统性原则强调指标体系应覆盖区位、自然、社会经济、基础设施等各维度要素,全面反映地价水平的内在规律。可操作性原则注重指标数据的可获得性和可量化性,便于实际应用中的采集、计算和分析。动态性原则需要兼顾指标体系的相对稳定性和适应变化的灵活性,既要保证评估标准的一致性,又要适时调整指标权重、增删指标项,以把握地价动态变化趋势。唯有坚持以上原则,才能构建出科学合理、行之有效的集体建设用地基准地价评估指标体系,为土地价格评估提供规范化、精细化的“度量衡”。

(二) 指标选取与量化

集体建设用地基准地价评估指标的选取应着眼于影响地价的关键性、基础性因素,主要包括区位

条件、自然条件、社会经济条件和基础设施条件等四大类。区位条件指标重点考虑与城市中心、主要交通干线、公共服务设施的距离,以及所处地段的聚集效应和辐射能力。自然条件指标则涉及地形地貌、土壤类型、水文状况、环境质量等方面,体现土地的内在属性和开发适宜性。社会经济条件指标选取人口密度、产业结构、经济发展水平、就业机会等要素,反映土地所处区域的发展潜力和市场需求。基础设施条件指标从道路通达性、公用设施配套、信息化水平等角度刻画土地的开发程度和配套水平。在指标量化上,应因地制宜地采用定性与定量相结合的方式,对于难以直接数值化的指标可通过级别打分、隶属度函数等方法进行转化,力求客观准确地呈现各指标的差异化特征。

(三) 指标权重确定

科学合理地确定评估指标权重是构建集体建设用地基准地价评估指标体系的关键环节。常用的权重确定方法包括层次分析法、德尔菲法和变异系数法等。层次分析法通过将指标体系分解为目标层、准则层和指标层,构建两两判断矩阵并进行一致性检验,最终得出各指标的组合同权重,其特点是逻辑严谨、结构清晰,但容易受主观因素影响。德尔菲法则是通过多轮匿名咨询和反馈,综合专家意见形成指标权重,其优势在于博采众长、兼顾各方观点,但存在一定的主观性和不确定性。变异系数法根据指标值的离散程度确定权重,突出了对地价差异贡献大的指标,具有客观性强、计算简便的特点,但有时会忽略指标的实际重要性。实践中应结合指标体系的特点和实际需求,灵活选择或综合运用多种方法,并通过实证检验和反复论证来不断优化权重结构,以提升评估结果的科学性和可靠性。

（四）评估指标体系框架

集体建设用地基准地价评估指标体系通常由目标层、准则层和指标层三个层次构成，呈现出清晰的金字塔形结构。目标层位于顶端，代表评估的总目标，即合理确定集体建设用地的基准地价水平。准则层处于中间，是实现总目标的若干基本维度，一般包括区位条件、自然条件、社会经济条件和基础设施条件等，各准则之间相互联系又相对独立。指标层位于底部，由准则层向下展开，选取各准则下涵盖的具体评价指标，力求全面细致地刻画影响地价的关键要素。整个指标体系框架环环相扣、层次分明，通过将总目标逐层分解、逐项细化，最终形成一套完备的地价评估“指标库”。为直观表征指标体系结构，可绘制目标层、准则层、指标层自上而下的指标体系结构图，清晰展现评估思路和逻辑路径。基于科学完善的评估指标体系，可为集体建设用地基准地价测算提供规范化的“参照系”，有效提升评估的精准性和权威性。

二、集体建设用地基准地价评估方法选择与改进

（一）传统评估方法适用性分析

在集体建设用地基准地价评估中，传统评估方法主要包括收益还原法、市场比较法和成本逼近法。收益还原法以土地未来预期收益为基础，通过还原利率将收益折现到估价时点，适用于收益稳定、市场发育成熟的土地价格评估。市场比较法通过选取近期发生的类似土地交易案例，在因素修正的基础上推算目标土地的价格，适用于可比案例充足、市场信息透明的情况。成本逼近法则从土地开发成本角度入手，综合考虑土地取得费用、土地开发费用、税费及利润等，估算土地价格，适用于缺乏市场交易案例的新开发土地。但传统方法也存在一定局限性，如收益还原法容易受收益预测的主观性影响，市场比较法难以找到完全可比的案例，成本逼近法则忽视了土地的区位价值。因此，有必要在分析传统方法适用性的基础上，探索更为科学有效的集体建设用地基准地价评估新方法。

（二）多元回归分析法

多元回归分析法是一种基于数理统计原理的参数化地价评估方法，通过构建地价与影响因素间的回归方程，估算目标土地的价格水平。该方法首先需要建立理论模型，一般采用线性或者对数线性等常用函数形式，以体现自变量与因变量间的内在关联。其次是变量选择，将区位、自然、社会经济、基础设施等影响地价的关键因素作为自变量纳入模型，因变量则为地价水平。再次是数据处理，对已选变量的原始数据进行标准化、无量纲化处理，以消除量纲和数

量级差异。最后是模型求解与检验，运用 OLS 等方法估计回归系数，并对模型的统计显著性、拟合优度等进行评价。多元回归分析法的优势在于结果客观量化、影响机理清晰，但也对数据质量和样本量提出较高要求，且难以刻画地价的复杂非线性关系。因此，在应用中可结合其他方法互补，并针对性地改进模型设定，以提升集体建设用地基准地价评估的精准性。

（三）人工神经网络法

人工神经网络法是一种基于人工智能技术的非参数化地价评估方法，通过模拟人脑神经网络的信息处理过程，自动提取地价形成的内在规律。BP 神经网络是该方法的典型代表，由输入层、隐藏层和输出层构成，可实现地价与影响因素间复杂非线性关系的拟合与映射。运用 BP 网络进行地价评估，首先需要设计合理的网络结构，确定各层神经元数量和激活函数形式。其次是训练样本选取，从已知地价案例中随机抽取一定数量样本，并按一定比例划分为训练集、验证集和测试集。再次是网络训练与仿真，利用训练集数据对网络进行反复迭代训练，不断调整权重和阈值以最小化误差，直至达到收敛条件。最后，利用训练好的网络模型对新的地价案例进行预测仿真，得出评估结果。BP 神经网络法的优势在于能够拟合复杂非线性关系，具有自学习、自适应能力，但也存在网络结构难以确定、训练过程黑箱化、泛化能力不足等问题。未来可借鉴深度学习等新方法，优化算法设计，提高集体建设用地基准地价评估的智能化水平。

（四）评估方法的综合应用

由于集体建设用地价格形成机理的复杂性，单一评估方法往往难以全面准确地反映其价格水平。因此，综合应用多种评估方法，发挥各自优势，互补局限不足，是提升集体建设用地基准地价评估科学性的有效途径。不同评估方法的优缺点比较是进行综合应用的基础，收益还原法、市场比较法更适用于市场化程度高、地价信息完备的地区，而成本逼近法、多元回归分析法则对数据要求相对较低，人工神经网络法在复杂地价关系刻画上优势明显。在实践中需结合评估对象特点和数据条件，灵活选择适宜方法。多种方法结合应用的可行性主要取决于不同方法的一致性和互补性，通过加权平均、交叉验证等技术手段，可有效融合多源评估结果。此外，改进策略与综合评估模型构建也是方法综合应用的关键，可从理论机理、方法耦合、评估流程等方面入手，不断优化集成模型，形成多方法互鉴、优势互补的集体建设用地基准地价评估新范式，为评估结果提供多角度佐证，全面提升评估的科学性和可靠性。

三、集体建设用地基准地价评估体系的应用与保障

（一）评估体系的应用策略

集体建设用地基准地价评估体系的有效应用离不开完善的数据采集与管理。应建立覆盖全面、动态更新的地价信息数据库，利用大数据、云计算等现代信息技术手段，实现数据的规范化采集、智能化处理和可视化管理，为评估工作提供翔实可靠的基础数据支撑。同时，构建动态更新机制也至关重要。宜结合土地市场动态和经济社会发展实际，定期开展评估体系的修订完善，适时调整指标权重、革新评估方法，确保评估结果与时俱进、反映时势。此外，加强专业队伍建设也是应用策略的重点。应大力培养复合型地价评估人才，强化理论研究和技术创新与实践应用的深度融合，建设一支素质优良、结构合理的高水平人才队伍，为集体建设用地基准地价评估体系的科学应用提供智力保障。

（二）评估结果的应用领域

集体建设用地基准地价评估结果可广泛应用于土地管理的多个领域。在土地征收补偿中，评估结果可作为确定征地补偿标准的科学依据，有助于合理界定土地权益，维护被征地农民合法权益，化解社会矛盾，实现征地过程的公开公平。在土地出让底价制定中，评估结果可为集体建设用地入市提供价格参考，防止国有土地资产流失，规范土地一级市场秩序。在土地利用规划编制中，评估结果可为优化土地资源配置、提高土地节约集约利用水平提供决策支撑，引导形成规模适度、布局合理的建设用地格局。在土地资产管理中，评估结果可用于编制土地资产负债表，摸清土地家底，盘活存量资源，为土地资产的优化配置和高效运营奠定基础。合理运用集体建设用地基准地价评估结果，可有效促进土地资源的节约集约利用和土地市场的健康发展。

（三）相关政策与保障措施

建立健全相关政策法规是保障集体建设用地基准地价评估体系有效实施的前提。应加快构建多层次、全覆盖的地价评估法规政策体系，明确评估主体、程序、方法、结果应用等关键环节，为评估工作提供法治保障。同时，加强部门协调配合也十分必要。应建立自然资源、财政、农业农村等部门的协同联动机制，在数据共享、评估实施、成果应用等方面形成工作合力，提高评估效率和管理水平。强化社会监督也是重要保障手段。应畅通社会公众参与渠道，充分听取各方意见建议，接受社会各界监督，确保评估过程阳光透明、结果公平公正。此外，完善争议处理机制也不可或缺。应制定科学合理的争议处理规则，

建立公开公正的协商调解和行政复议机制，有效化解各类争议纠纷，维护各方主体合法权益，为集体建设用地基准地价评估营造良好环境。

（四）评估体系的推广应用建议

集体建设用地基准地价评估体系的推广应用应采取分区分类、循序渐进的策略。充分考虑不同地区自然禀赋、经济社会发展水平、土地利用特点等差异，因地制宜地制定推广方案，有重点、分步骤地开展评估工作，稳妥有序地拓展覆盖范围。在具备成熟条件的地区，可先行先试、示范引领；在基础较为薄弱的地区，则应统筹谋划、稳步实施，不搞一刀切、不搞层层加码。同时，应注重加强宣传培训，提高社会认知度。充分利用传统媒体和新媒体平台，多形式、多渠道地开展政策解读和业务指导，消除公众疑虑，凝聚社会共识。有针对性地开展业务培训，提升基层干部和从业人员的理论素养和实践能力，扩大评估工作的社会影响力和公信力。通过扎实推进评估体系的分类实施、培训宣传，营造全社会关心支持、共同参与的良好氛围，为集体建设用地基准地价评估体系在全国范围内的全面推广应用夯实基础。

结束语：

集体建设用地基准地价评估是一项系统工程，需要在理论研究和实践探索中不断完善。构建科学合理的评估指标体系，综合运用多种评估方法，健全评估体系应用保障机制，是提升集体建设用地基准地价评估水平的必由之路。未来还需进一步拓宽研究视野，加强跨学科交叉融合，充分运用大数据、人工智能等现代技术手段，不断创新评估理念和方法，为集体建设用地基准地价评估体系的完善发展提供持续动力，更好地服务于土地管理和经济社会发展大局。

参考文献：

- [1] 唐旭，朱梦圆，罗明霞等. 集体建设用地基准地价评估方法及实证研究[J]. 测绘地理信息，2023，48（02）：86-91.
- [2] 齐鲁，李源，李淑杰. 集体建设用地定级与基准地价评估研究——以珲春市为例[J]. 东北师大学报（自然科学版），2022，54（03）：123-130.
- [3] 白国莲，张惜伟，赵欣宇等. 集体建设用地基准地价评估方法研究[J]. 山西农经，2022，（07）：14-17.
- [4] 李莹. 集体土地级别基准地价评估的技术要点解析[J]. 长春大学学报，2021，31（11）：45-50.
- [5] 何文忠，史松坡，游澍润等. 集体建设用地基准地价评估体系构建——以泰州市区为例[J]. 经济研究导刊，2020，（09）：142-145.