

农用地基准地价体系构建与评估方法思路探讨

张静

承德市自然资源和规划局双滦区分局

[摘要]在评估农用地基准地价时,应首先进行调研,了解土地情况,利用两种以上评估方法进行基准地价评估,对结果进行相互比较修正,得到科学合理的估价。

[关键词]农用地;基准地价体系;构建;评估方法

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.928

1 基准地价的内涵

基准地价是某一时点上,在城镇土地级别或均质区域内,在平均容积率水平下和一定开发程度下的同一用途(商业用地、住宅用地、工业用地等)的法定最高出让年限的土地使用权的平均价格。基准地价的评估既是土地税收和收益分配的标准,也是国家对土地价格进行宏观调控的重要依据。

农用地基准地价,指市级(或县级)政府依据农用地的区域和级别,按照土地利用方法,对某一级别农用地在某日的平均价格分别进行评估后得到的价格,农用地基准地价可以反映该级别农用地的质量和预期收益能力,是农用地的某种级别的平均价格,其实质是农用地内部的流转价格。

2 农用地基准地价评估的目的和意义

在我国,农用地面积占很大比例,城市范围内土地使用的制度改革已进行很长时间,其评估体系较为成熟同时,城市化进程的加快使农用地面积越来越少,反而,农用地没有城镇用地的规模,其评估工作处于探索环节,理论与实践不能紧密结合,健全的地价评估体系没有建立,为有效控制土地开发,实现土地市场合理合法化和规范化,一套健全的农用地价格评估体系和管理制度亟待建立。

农用地基准地价评估的目的首先是为农用地使用制度改革打下基础实现制度创新,缩短城乡差距;其次,以农用地的价值为依据,可以实现国家征地补偿与安置工作,也为地籍管理工作提供价格参考。这一切都是有益于农业的持续发展,使农民的合法权益免受侵犯,最终实现我国土地市场和地价的统一管理。

意义有四个方面:在社会环境上,通过估价有利于保护农民的利益,合理的土地有益于生态环境的治理,提高生态效益;管理上,为管理农村集体土地流转工作和公平合理征收地说提供依据,实现税收的改革,使使用者之间所形成的产权和利益分配关系清晰而提高效率;利用上,有利于合理利用土地,防止与丧失生产能力,实现土地的持续利用和规模经营;经济上,利用农用地资产的保值性和增值性吸引投资,防止土地的不合理利用和不合理的税收损害农民的利益,从而保护农民合法权益不受侵害。

3 农用地基准地价评估方法

3.1 收益还原法

在美国、日本、俄罗斯等国家,收益还原法是农用地评估中最常用的方法之一,它也是对城市地、房屋、不动产或其他具备收益性质的资产进行评估的基本方法。此方法用于农用地评价时,把购买农用地作为一种投资,地价款作为购买未来若干年农用地收益而投入的资本。因此,收益还原法是将待估农用地在未来每年预期的纯收益,以一定的收益还原率统一还原为评价时日总收益的一种方法。农用地能够通过种植和养殖中获取收益,收益的高低直接影响农用地的价格。采用收益还原法测算农用地价格时,同样需先求取其总收益,然后从中扣除总费用,并以一定的收益还原率还原,再经过适当修正即可得到农用地的收益价格。

3.2 市场比较法

在运用市场比较法评估农用地时,首先要集农用地的交易资料,并选择超过3个以上的适当的比较案例,然后将待估地块与比较交易案例的差异进行修正,即经过交易情况、日期、区域因素、个别因素以及使用年限等修正。最后对每个交易案例的比准价格进行分析,确定合理的试算价格。

市场比较法具有明显的现实性,说服力较强。它是利用

近期发生的与待估地块具有替代性的交易案例的价格,利用其与待估地块之间的替代关系,比较求算待估地块的价格。这种方法以市场为依据,最能体现待估地块的市场价格,是最具说服力的方法。

首先,市场比较法要求大量的交易案例,而我国的农用地由于管理很紧,很多地区几乎无交易案例或交易案例很少,很难拥有合适的交易案例。其次,市场比较法由价格求价格,欠缺理论基础;同时要求评估人员具有多方面的知识和丰富的经验,否则也难以得到客观、合理、准确的结果。

3.3 成本逼近法

农用地评估运用的成本逼近法,它的基本思路与城市地评估运用的成本逼近法一样,都是把对土地的所有投资包括土地到得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”;运用经济学等量奖金应获到等量收益的投资原理,加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息,再加上有关税费,组成土地价格的基础部分,并根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要,加上土地有权应得收益,从而求得土地价格。

3.4 剩余法

剩余法是在预计开发完成后农用地正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,以价格余额来估算待估农用地价格的方法。

基本公式: $P=A-B-C$

式中:

P: 待估农用地的价格;

A: 总开发价值或开发完成后的农用地的总价格;

B: 整个开发项目的开发成本;

C: 开发者合理利润。

估算开发完成后的农用地价格,必须根据待估农用地最有效利用方式和当地农用地市场现状及未来变化趋势,采用市场比较法进行。对开发完成后拟采用出租或自营方式的农用地价格,也可以根据同一市场状况采用收益还原法来确定其价格。开发周期和投资进度安排应参照类似的农用地开发过程进行确定。开发成本是项目开发期间所发生的一切费用的总和,主要包括开发建设投资成本、有关专业费用、投资利息和税收等。开发项目的正常利润一般以农用地总价格或全部预付资本的一定比例计算。利润率宜采用同一市场上类似农用地开发项目的平均利润率。

结束语

农用地基准地价作为政府公示地价,可以为深化农村土地“三权分置”产权制度改革,促进土地经营权流转市场培育,推动土地适度规模化经营,提高土地生产能力和效率,开展农用地资源资产核算,维护农民合法权益,助推乡村全面振兴等提供基础性支撑。不同于城镇建设用地的农用地存在利用类型、利用方式多样,产权权利构成复杂,地价形成机制多元,农地价格体系比较庞杂等特殊性的特殊性,使得当前农用地基准地价评估工作中普遍面临评估内容不清、评估方法选择困难等现实问题。

参考文献

[1] 许志伟. 农用地基准地价体系构建与评估方法思路探讨[J]. 农村经济与科技, 2021, (22): 14-16.

[2] 陈立定. 农用地基准地价体系构建与评估方法思路探讨[J]. 资源与人居环境, 2021, (02): 34-36.