

城乡结合部农地价格确定方法的研究

刘灵辉 陈银蓉 石伟伟 (华中农业大学土地管理学院, 湖北武汉 430070)

摘要 结合剩余法、意愿调查法等方法, 确定城乡结合部的农地价格, 从而真实地反映农地的市场价值, 保护失地农民的利益。

关键词 城乡结合部; 征地; 价格

中图分类号 F301.2 文献标识码 A 文章编号 0517-6611(2007)19-05873-02

城乡结合部是城市与乡村相结合的特殊经济地理单元, 是城市快速扩张的重点区域。目前征地价格的计算方法是按照被征土地前3年的平均年产值乘以相应的倍数, 因此征地补偿是以被征土地未来仍然作为农业用途而进行补偿。而实际上城乡结合部的农地被征用后大部分都被用作城市商业用地、工业用地、居住用地等, 未来升值的潜力巨大。如果按照农业用途来估算城乡结合部的土地补偿价格, 那么就会使城乡结合部农民丧失了土地发展权的享有及利益分配。另外由于农业产值较低, 失地农民通过征地补偿得到的货币较少, 很难维持农民现有生活水平不降低。笔者运用剩余法、意愿调查法等研究城乡结合部农地的市场价值。

1 城乡结合部农地价格最低值的确定

城乡结合部的农用地通过征用的方式转化为非农建设用地时, 国家支付给农村集体经济组织的费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费等。土地补偿费是对农村集体经济组织因土地被征用而造成经济损失的一种补偿, 因此属于土地价格的一部分。安置补助费是为保证被征地农业人口在失去其生产资料后的生活水平不降低而设立的, 因而也可以看成具有从征地未来产生的增值收益中提取部分作为补偿的含义。地上附着物和青苗补助费是被征土地以上的价值表现, 不属于被征土地价值的一部分。在单独评估土地价值时, 应从房地总价中剥离房屋的价格, 留下的才是土地价格。因此, 地价最低值(V_1)包括土地补偿费和安置补助费两部分。

2 城乡结合部地价最高值的确定

城乡结合部的农地被征用后用作商业用地、居住用地或者工业用地相对于被征土地作为农业用地而言, 在经济上具有很大的增值空间。城市规划部门依据城市发展方向以及土地本身的特性, 确定最佳的土地利用方式, 出让给土地使用者。土地的价格与其开发利用方式有着密切的关系。最佳的土地开发利用方式, 就能使土地获得预期的最大经济收益, 其相应的土地价格就高。

2.1 城乡结合部地价最高值的确定方法 由于处于待开发状态或者农业用地, 产生的总收益只能反映农业用途的收益, 不能反映土地利用后的实际价值, 因此不能用收益还原法计算土地价格。在目前情况下, 城乡结合部的集体所有土地都是通过征用的方式转为城市建设用地的, 其补偿价格较低, 因此不能用市场比较法确定城乡结合部农地的最高价

格。成本法是在假设土地价格已知的基础上, 以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法, 土地价格已知与确定土地价格相矛盾, 故也不宜用来确定城乡结合部土地的最高价格。路线价法只适用于城市范围内的土地估价, 而城乡结合部尚属于农村土地, 因此不能运用路线价法来确定城乡结合部土地的最高价格。选择剩余法来确定城乡结合部农地价格的最高值, 这主要是由于: 采用剩余法确定土地价格时, 其可靠性取决于是否根据土地价格的最有效利用原则和合法原则。确定土地的最佳利用方式包括确定用途、建筑容积率、土地覆盖率、建筑高度、建筑装修档次等。按照最佳开发方式来确定土地价格, 就能反映出地价的最高值。剩余法主要适用于待开发土地的估价; 待拆迁、改造后再开发房地产的估价; 将土地或房产整理成可供直接利用的土地或房地产的估价; 现有新旧房地产中地价的单独评估这几种类型的土地估价。

2.2 剩余法确定的城乡结合部地价最高值的(V_2) 剩余法的评估土地价格的基本公式为: $V_2 = A - (B + C)$ 。式中, A 为开发完成后的不动产资本价值; B 为整个开发项目的开发成本; C 为开发商合理利润。

在确定城乡结合部农地价格最低值和最高值后, 就可以得到一个价格区间/ V_1, V_2 。这反映了城乡结合部农地价格的范围。现行的土地征用补偿标准较低, 农民迫切希望提高农地征用补偿标准, 因此 V_1 不能作为农地价格。而利用剩余法确定的 V_2 是农地在最佳开发方式下, 除开发成本和开发利润以外的所有收益部分, 包括现在政府收取的出让金部分。在这种情况下, 政府没有参与城乡结合部农地转用时的收益分配, 故 V_2 也不能作为农地价格。

3 城乡结合部农地价格值的确定

城乡结合部农地价格的最低值和最高值只能说明城乡结合部农地价格的大致范围, 而且该范围包括的价格跨度较大, 故不能直接地用来确定城乡结合部的农地价格, 只能判断农地价格是否合适。当城乡结合部农地补偿价格落在区间/ V_1, V_2 /(并超过 V_1 相当数量) 时, 表明该城乡结合部农地价格较为合适; 城乡结合部农地补偿价格小于 V_1 或者大于 V_2 都是不合适的, 前者不利于农民利益, 后者则可能超过土地使用者所能承受的补偿范围。因此, 需要通过一定的方法确定城乡结合部农地价格的最佳点。农地价格的确定需要考虑以下因素: 能反映农民的意愿, 为农民所接受; 在开发商的承受能力范围之内; 较征地补偿有较明显地提高。

意愿调查法, 又称为假想市场法或者市场创建法, 是一种靠建立假想市场进行估价的方法。意愿调查法可以粗略

基金项目 国家自然科学基金(70473029); 湖北省教育厅社会科学研究十五规划第二批项目(2004d098)。

作者简介 刘灵辉(1982-), 男, 河南伊县人, 硕士研究生, 研究方向: 土地利用与规划。

收稿日期 2007-03-15

分为直接询问支付或者接受赔偿的意愿和询问表示某种愿望的商品或者劳务的需求量,并从询问结果推断出支付意愿的类型。采用该方法来估算土地价格主要基于城乡结合部不存在一级土地市场,农地真实价值不能直接通过市场交换来反映。意愿调查法能够反映出失地农民的价格诉求,制定出来的价格能够更好地为农民所接受。

在城乡结合部被征地区域范围内,采用随机抽样填写调查表格的方法,让每个被调查者在被征地数量与愿意接受的补偿金额的不同组合之间做出选择。这个补偿价格代表了被调查者对被征农地的价值评判,可以认为是被征地者利用掌握的地价信息等知识,在充分考虑未来生活的基础上,做出的可以接受的征地价格。对 n 个被调查者分别作出调查,即表明每位被调查者认为在 1 hm^2 地与某个数量的货币数额 (X) 之间是无差异的、完全可以替代的。将每个被调查者作出的货币选择,运用简单算术平均或者加权平均的方法,计算出的平均数,可以作为调查区域范围内所有被征地者愿意接受的补偿价格。根据意愿调查法可以得出被征地者的平均补偿意愿为 V_3 。

采用意愿调查法确定了城乡结合部被征地农地的可接受价格以后,在既定的最低和最高补偿已经确定的情况下,就会出现以下3种情况。 $V_3 < V_1$,表明农民对农地价格的估计过于保守,或者对农地的价值概念认识不清,导致调查价格虽然能反映农民的意愿,但是不能反映土地的真实价值,并不能使农民从中获益,故不可取。 $V_3 > V_2$,表明农民对农地价格的升值潜力过于乐观,或者是调查者结果不符合要求。该结果虽然充分考虑了农民的利益,但是提高 V_3 ,只能通过降低开发成本或开发商利润来获得。在现有技术水平下,降低开发成本的可能性不大,如果过分降低则可能会影响开发质量;通过降低开发商利润来提高 V_3 的方法也是

不可取的,因为这涉及到利益在不同主体之间的转移,在房地产市场处于卖方市场时,开发商不可能主动地将利润让与失地农民,除非国家通过宏观调控措施的手段来调节两者之间的利益分配。调查价格处于区间 $[V_1, V_2]$,这时的农地价格应该说是各方都能接受的合理价格。对农民而言,调查价格较当前的征地价格有了较大程度的提高,并且调查价格是由被调查农民的意愿价格平均而来,为农民所接受;对开发商而言,没有影响到开发商的合理利润,并且也保证了开发成本的投入;对国家而言,在被征地农民的农地价格没有完全达到 V_3 之前,国家仍然参与征地过程中的利益分配,直到农地价格达到 V_3 为止。这也符合改革渐进性的要求。

4 结论

城乡结合部的农地除依法属于国家的以外,还属于农村集体经济组织。农村土地不能直接进入市场进行流通,造成城乡结合部的农地在巨大的升值潜力的可能性和现实性的情况下,仍然只能通过农地征用的方式转化为国有用地后才能入市的尴尬局面。采用剩余法和意愿调查法确定农地价格能够使城乡结合部的农地价格更接近市场价格。农地价格有较大幅度的提高,有利于保证失地农民的利益,并且也可以减少政府征地时的阻力,保证征地的顺利进行。另外,城乡结合部的农地征用价格的提高,会使征地成本提高,从而抑制城市扩张对城乡结合部农地的占用。这对耕地保护也有一定的作用和意义。

参考文献

- [1] 郭爱清. 城乡结合部及其土地价格研究——以石家庄市为例 [D]. 石家庄: 河北师范大学, 2002.
- [2] 全国土地估价师资格考试委员会. 土地估价理论与方法 [M]. 北京: 地质出版社, 2004: 241 - 249.
- [3] 张帆. 环境与自然资源经济学 [M]. 上海: 上海人民出版社, 1997, 88 - 94.