

如何评估承租土地使用权价格 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E8_AF_84_E4_c51_451130.htm 摘要 本文对代征地的历史成因及其对现实政策的影响进行了讨论，对不同代征地比例．多种代征地状态．不同的代征地规划用途．多种代征地的取得方式等因素的组合对代征地费用的影响进行了分析，并对代征地费用和建设项目的不同用途．不同容积率之间的关系进行了分析，运用公式推导得出一个比较直观的综合公式，将复杂问题进行简单化处理，对地价评估和地价管理具有一定的参考价值。

一、背景 目前城市建设发展较快，旧城改造和市政建设任务加重，新建项目不同程度上具有一定面积的代征地，开发商．建设项目原用地单位．规划部门．土地管理部门．计划部门及其他部门和单位对代征地问题也各执一词，意见不统一，鉴于此，本文抛砖引玉，对代征地费用评估进行了探讨和分析。

二、代征地的相关分析

1.代征地的概念 根据《北京市城市规划条例》第三十一条规定，代征地是指城市建设工程沿道路．铁路．河道．绿化带等公共用地安排建设的，建设单位按照北京市有关法规．规章的规定代征的公共用地。代征地中的“代征”两个字是广义上的“代征”，不仅包含着“代征用”，而且还包含着“代拆迁”，指的是代征用．代拆迁等。

2.代征地的由来 在计划经济体制下，企业提出用地申请，国家根据项目需要无偿划拨，企业取得国有土地使用权是无偿的。企业在取得土地使用权时由于往往有公共用地也同时需要征用，政府多采取以项目代征用的方式把这部分费用分摊在建设项目上，这在当时

经济体制下具有一定的合理性，因为企业是国有企业，国有企业的资产是国家的，国家拿国家的钱代征城市公共用地，企业无可厚非。但是在目前市场经济体制下，企业投资主体发生了较大的变化，非国有经济投资主体大量出现，特别是国家实行国有土地使用权有偿使用制度后，若仍沿袭计划经济体制下的规定不变，由项目建设单位承担代征地费用，已暴露出较多问题，引发了人们对代征地问题的极大关注。

3. 对代征地问题的讨论

(1) 各个建设项目的代征地比例不一，代征地的费用差别较大，代征地的规划用途不同，对建设项目的影晌也不一样。如果对代征地问题不做区别地对待，对建设单位显然是不公平的。尤其是目前中国已成功地加入世贸组织，各项政策规定也逐步与国际接轨，如果仍单纯地依据过去计划经济体制形成的惯例指导，管理现在市场经济条件下的建设项目，势必会减弱准备前来投资的外国企业和个人的信心，不利于北京市经济发展和形成有序的市场竞争。

(2) 从纯粹的市场角度讲，如果项目在规划用途已经确定的情况下，发生了转让，那么这表明代征地作为项目取得的一个条件，开发企业在决定接受该项目时，就已经接受了该代征地；另外，项目在前期策划或可研阶段征求规划意见时，代征地已经明确，开发企业决定继续开发该项目，说明项目有规划代征地，开发企业也能够接受。换句话说，开发企业看好该项目的未来开发收益，它能够承受代征地费用作为取得项目土地使用权时这一额外的费用。

(3) 在城市建设快速发展和旧城改造任务不断加大的情况下，政府也面临比较尴尬的局面，一方面建设项目好，容易吸引投资商；另一方面，代征地费用负担过重会加大开发企业的压力，阻碍

或影响开发企业投资的积极性，从而影响旧城改造的进程。有人认为政府在代征地所需要的费用一分不拿，而在建设项目用地上的土地收益一分没少。在土地资源稀缺，市场供小于求的情况下，这样做对土地市场具有一定的调节作用，但在房地产开发资金紧缺，土地市场供大于求的情况下，这样做不仅不会引导和调节市场，反而会导致土地市场的混乱无序，不利于政府的宏观管理和市场调节。总之，代征地费用的分摊或承担，受到了土地市场的供求关系影响。（4）从地价款定义可看出，政府从建设项目中收取的毛地价(土地出让金)仅是建设用地范围内的基础设施费和土地出让金，不包括代征地范围内的基础设施费和土地出让金。而代征地取得费用指的是为取得土地使用权而支付给原用地单位的费用，是对原用地单位的一种补偿，并不是支付给土地所有者（国家）的费用。理论上二者存在如下一种等式关系：
$$\text{建设项目用地熟地价} = \text{政府收取的建设用地地价款} + \text{建设用地征地拆迁费用} + \text{代征地征地拆迁费用}。$$
如果把代征地作为取得新建建设项目的条件，从成本取得角度和政府立场出发，代征地费用仅是使得该项目的土地取得费用增加。从市场角度和新项目建设单位立场出发，在该地区熟地价水平保持不变的前提下，该项费用使得取得土地使用权部分政府应收缴的地价款减少。这里面涉及到三方的利益，原用地者、政府、开发企业。这里的原用地者指的是广义上的原用地者，包括建设项目上的原用地者，和代征地上的原用地者。给建设项目上的原用地者的征地、拆迁和给政府的费用由开发企业来承担；代征地上政府收益免交，给原用地者的征地、拆迁费用由政府和开发企业共同负担。（5）从代征地的概念和上述

规定来看，代征地主要指代征公共用地。既然是公共用地，则应该按照“谁收益，谁投资”的原则，合理分摊代征地土地取得费用。代征地费用的直接受益方为沿道路、河道、绿化带等分布的建设项目以及政府，因此代征地费用亦应由这些直接受益各方来合理分担，其中政府应分摊部分代征地费用。代征地费用中政府应负担的部分，一种思路是通过财政税收来解决，即执行收支两条线的政策。另一种思路是从建设项目收取的毛地价中分摊一部分代征地费用。

三、征地取得费用的分析和确定

1. 征地土地使用权性质 在郊区代征地一般为集体土地。在城区代征地土地使用权性质则可能为划拨土地使用权、以出让方式取得的土地使用权和以其他有偿方式取得的土地使用权。由于目前大多数代征地为划拨用地，故本文的代征地土地使用权性质如不做特别说明，为城区划拨土地使用权。
2. 代征地项目来源 代征地的项目来源主要有城市旧城区改造和征用集体土地。其中城市旧城改造又分为：危旧房改造、污染扰民企业搬迁转让、存量土地转开发、项目转让等。
3. 代征地费用确定方式 代征地费用的确定按建筑面积和土地面积计算有如下几种方式：
 - *依据代征地地块现状建筑面积计算
 - *依据代征地土地面积计算
 - *依据整个建设项目征地拆迁费用按现状建筑面积来分摊
 - *依据整个建设项目征地拆迁和按代征地比例来分摊这里的代征地比例=代征地占地面积 \times 现状容积率调整系数 \times 位置临路修正系数 + 地上物补偿价格 该公式主要参照非住宅拆迁补偿办法

(2) 代征用城区范围内住宅用地 现状代征地楼面费用=(基准地价 \times 建筑面积 + 地上物补偿价格 该公式参照住宅房屋补偿款公式确定。K值为容积率调整系数，基准地价。

基准房价以及k值根据项目的具体情况确定。地上物的补偿，参考多数项目的拆迁水平确定。需要说明的是，以上费用均为计算费用，非为实际发生费用，除上述费用外，还包括各种补助、相关管理费和服务费等。通过计算可得到现状代征地总费用，最终结果应以发生的客观合理部分为准。

四、建设项目分摊代征地费用分摊基数

规划建设项目分摊的楼面代征地费用根据建设项目建筑面积和代征地土地面积之间的关系以及公式：
$$\text{代征地比例} = \frac{\text{代征地占地面积}}{\text{建设项目建筑面积}} = \frac{\text{代征地总费用} \times \text{规划容积率}}{\text{代征地总费用} \times \text{代征地占地面积} \times \text{规划容积率}} = \frac{\text{代征地占地面积}}{\text{现状地面分摊代征地费用} \times \text{规划容积率}}$$
即：
$$\text{规划楼面分摊代征地费用} = \frac{\text{现状地面分摊代征地费用} \times \text{规划容积率}}{\text{代征地比例}}$$
根据上述公式可看出，若建设项目代征地比例为50%，现状容积率为0.7，规划容积率为2.5，则规划楼面分摊代征地费用为现状代征地楼面费用的14%，为现状地面分摊代征地费用的20%。

五、代征地费用的分摊

根据上述分析，项目代征地费用按照“谁受益，谁投资”的原则，政府应分摊一部分费用，该部分费用可根据项目的规划容积率、代征地的比例和代征地的规划用途来计算，公式为：
$$\text{政府分摊费用（楼面）} = \frac{\text{规划楼面分摊代征地费用} \times \text{规划用途修正系数}}{\text{规划容积率} \times \text{规划用途修正系数}}$$
其中规划用途修正系数，主要考虑到代征地规划用途对建设项目，可能会产生正面影响，也可能产生负面影响，修正时根据代征地规划用途对建设项目的影 响程度分别进行。代征地比例修正系数，是在确定了建设项目建筑面积分摊的代征地费用

后，对该部分费用根据代征地的受益方的受益程度来进行分摊，即对建设项目和政府确定合理的分摊比例。地价款的管理为政府行为，哪些代征地的费用应分摊以及何时分摊本文不发表评论，本文仅在假设代征地费用要分摊的前提下进行探讨。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com