

用正算法评估划拨土地价格 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E7_94_A8_E6_AD_A3_E7_AE_97_E6_c67_473501.htm，自从“划拨土地使用权具有价格”的观念在我国土地市场上确立以来，划拨土地使用权价格评估便成为土地估价中的一项常见业务，特别是在国有企业改制中大量出现。2001年，国土资源部发布《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》，提出“可依据划拨土地的平均取得成本和开发成本，评定划拨土地使用权价格”。2002实施的国家标准《城镇土地估价规程》明确规定：“划拨土地价格与土地使用权出让金之和为出让土地使用权价格”。这些规定成为确定划拨土地价格评估方法的重要参考。事实上，时至今日，划拨土地价格评估实务中，仍存在不少模糊、有争议的问题。划拨土地使用权价格的内涵界定 地价内涵通常包括权利类型及权利期限、用途、利用限制条件（如容积率、建筑密度）等核心要素。对划拨土地使用权而言，首先明确，它是一种用益物权，其拥有的权益是其价格存在和价格度量的本质所在。关于划拨土地使用权年期的界定存在两种观点，一种为“无限年期”，另一种则通常按用途的法定最高年期设定。笔者倾向于后一种观点：首先，《城镇土地估价规程》在“土地价格”的定义中，明确了我国的土地使用权价格是“一定年期”下的价格；其次，虽然以划拨形式取得的土地使用权没有明确的年期规定，但并不等同于使用者必然可以“无限年期”使用。事实上，这种不加界定代表着一种不稳定的状态，国家可以随时因需要收回；第三，虽然在理论和方法上，可

以测算出无限年期的土地使用权价格，但是在操作层面，难以对这种并不稳定的“无限年期”的权益状况进行预期。划拨土地使用权价格评估的两种思路倒算法：长期以来，评估划拨土地使用权的传统思路是将其设定为出让，评估正常的出让土地使用权价格，再按地方政府规定的固定比例或金额扣减出让金。这种从出让价格入手的方法可称之为“倒算法”。该法可操作性强，成为广泛使用的传统方法。但是，由于它没有从权益的特性进行分析，往往不能量化划拨土地使用权权利的不完整性对价格的影响。此外，在一些情况下，采用“倒算法”还会因“循环推定”而遇到无法操作的困境。如2006年发布的《协议出让国有土地使用权规范》强化了划拨土地转为出让时，须按市场水平确定出让金的思路，并规定：应缴纳的土地使用权出让金额=拟出让时的出让土地使用权市场价格拟出让时的划拨土地使用权权益价格。按此公式，求取应补缴的出让金时，就不能再以“倒算法”评估“拟出让时的划拨土地使用权价格”。正算法：《城镇土地估价规程》规定“划拨土地使用权价格评估，可采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等”，这种应用各基本评估方法，通过对相关参数的分析处理，体现划拨土地权益特征，直接评估划拨地价格的方法即可称为“正算法”。正算法的特征在于从划拨土地使用权自身的权利分析入手，量化权利的不完整性对价格的减损。由于缺少详细的方法运用指南和关键参数的经验判定，该法目前应用较少，但是，随着市场化观念的日益强化，正算法的应用领域将逐步扩大。以正算法评估划拨土地价格的技术要点应用收益还原法时，对未来收益的预期通常低于其正常

出让状态下的收益，原因有二，一是权利缺少自由流动性，二是国家依法直接参与划拨土地权益的分割。此外，上述原因使得划拨土地收益风险较大，从而还原利率可略高于其正常出让状态下的取值。应用市场比较法时，应尽量选取相同权利类型的比较案例，如选取了正常出让案例，则在修正过程中除常规修正外，还需重点分析交易情况、权利特征修正。应用成本逼近法时，须注意对增值收益的讨论。在实务中，很多人认为增值收益就是出让金，因此将不加计增值收益的成本价格作为划拨用地价格。事实上，从概念本质而言，增值收益不等同于出让金，虽然有些情况下二者在数量上相近。增值收益的来源是增加开发投入或用途转变，其中开发带来的增值中需考虑使用者的追加投入。因此用成本法评估划拨用地价格时，应加计使用者再开发所产生的增值。由于存在国家和使用者对增值的分割，此时的增值收益率应低于正常出让下的取值。此外，运用此法，利润率的取值通常应略低。总之，划拨土地使用权价格评估应立足于其权利自身的特征，进行分析量化。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