

浅谈划拨土地使用权价格及其评估方法土地估价师考试 PDF  
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/566/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B5\\_85\\_E8\\_B0\\_88\\_E5\\_88\\_92\\_E6\\_c51\\_566281.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E5_88_92_E6_c51_566281.htm) 土地价格是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和，其权利特征是出让土地使用权。虽然与出让土地使用权相比，我国对划拨土地进入二、三级市场有着非常严格的限制，而且禁止利用划拨土地进行经营活动，但划拨土地使用权经批准还是可以依法进行抵押、转让、出租的，因此划拨土地使用权价格是土地价格的特殊形式。尽管在国土资源部国土资发[2001]44号文件中明确了划拨土地使用权价格“可以依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格”，但具体如何评估划拨土地使用权价格，国家并没有制订规范的格式，本文力图结合评估实践，对划拨土地使用权价格评估进行一些探讨。

一、划拨土地使用权价格内涵 说明划拨土地使用权的价格内涵，最主要是清楚地界定其价格构成和使用年限。划拨土地使用权价格有两个基本的组成部分，即土地平均取得成本和开发成本。以企业为例，在通过划拨方式取得土地使用权时，企业除了要支付土地补偿费、安置补助费、地上物补偿费、青苗补偿费或拆迁安置费及相关税费外，还要投入资金用于支付修建厂房、办公楼等费用，并进行通上水、通下水、通讯、通路、通电、供暖等等基础设施的配套，才能满足企业的生产需要。企业在取得土地并开发完成后，与其他生产要素相结合才能从事生产经营活动从而取得利润。而土地作为一种必不可少的生产要素，土地使用者取得土地以及而后对其进行开发所花费的土地取得费和开

发费可以认为是购买土地这个特殊商品的费用，而支出的费用必然要考虑其资金利息以及投资购买土地产生的利润，因此，划拨土地使用权价格就包括土地取得费用、土地开发费用、税费、利息和利润。划拨土地使用权价格的评估作为特殊类型的宗地评估，也要对委托评估宗地的使用年限进行界定。目前，对划拨土地使用权价格评估中的使用年期的界定有两种情况：一是根据国家有关法律规定，划拨土地使用权年限设定为无限年期；二是根据评估宗地的设定用途设定其年限为该用途的法定最高出让年期。笔者在实际工作中更倾向于后一种做法。事实上无论是出于何种估价目的对划拨土地使用权价格进行评估，都是委托方（企业）的一种经济行为，诸如作价入股、抵押、企业改制等等。根据我国法律规定，土地一级市场由政府控制，进入二级市场的土地必须是以有偿方式取得的才能转让。因此，划拨土地如果由于经营需要进入二级土地市场，必须要转为有偿使用，包括出让、租赁、国家授权经营、国家作价出资（入股）等几种方式，其中出让在以上几种方式中占绝对比例，而无论采用哪一种有偿使用方式均有使用年期限限制。为了能与有偿使用土地一定年期的价格相协调，笔者认为划拨土地使用权价格评估中应设定有限使用年期，一般的，其年限设定与国家法定同类用途的最高出让年期一致。

## 二、划拨土地使用权价格的评估方法

根据《城镇土地估价规程》，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，简单来说可以通过正算和倒算两种途径计算划拨土地使用权价格。

### （一）正算法

正算法是直接根据“平均取得和开发成本”进行评估计算。依据成本逼近法

的计算公式可知，这种方法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润、税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。即土地价格是由重置土地取得费用、土地开发费用、税费、利息、利润、土地所有权收益累加而成，类似于商品价格的构成，非常清楚明确，易于被社会各界理解、认可。其中，土地所有权收益源于“增值地租”，应当归土地所有者——国家所有，因此，划拨土地使用权价格应为土地成本价格，即土地取得费用、土地开发费用、税费、利息和利润之和。

（二）倒算法 倒算法是先采用收益还原法、市场比较法、剩余法和基准地价系数修正法等常用宗地价格评估方法，计算出一定年期、一定开发程度及容积率水平下的出让土地使用权价格，这个价格包括土地取得费、土地开发费和土地增值收益三大部分，再根据划拨土地使用权价格与出让土地使用权价格的区别，倒算出划拨土地使用权价格。目前，很多地方都是以评估地价的一定比例收取土地出让金（土地增值收益），出让金比例比较固定，例如廊坊市就由原市土地管理局、市物价局合发了廊土[2001]8号文件，象基准地价一样，规定了不同级别、不同用途的国有土地使用权出让金标准。由公式：出让土地使用权价格=划拨土地使用权价格+土地出让金，可以得出划拨土地使用权的价格=出让土地使用权价格-土地出让金。

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](http://www.100test.com)