

浅谈成本逼近法中土地取得费的测算 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E6_B5_85_E6_B7_A1_E6_88_90_E6_c51_84472.htm

摘要 成本逼近法是房地产估价和土地估价的一种方法。土地取得费的测算是成本逼近法运用中的重点和难点。本文作者结合自己的估价实践，总结出土地取得费用的构成及测算方法，以提高成本逼近法运用的可操作性。关键词 土地取得费 构成 测算 成本逼近法是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、税金和土地所有权益来确定土地价格的估价方法。该方法一般适用于工业用地、新开发土地的评估。尤其适用于工业企业的股份制改造、土地交易案例缺乏的特殊情况下的地价评估。根据国家土地管理局《城镇土地估价规程》和鹿心社主编《中国地产估价手册》中的内容，成本逼近法的基本公式：
$$\text{地价} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{各种税费} + \text{利息} + \text{投资利润} + \text{土地所有权收益}$$
在具体应用上述公式进行评估时，对土地开发费、税费、利息、投资利润及土地所有权益的具体操作比较容易，而对土地取得费的测算有一定的难度，而且土地取得费用的测算正确与否对利息、投资利润及土地所有权收益影响较大。因此，土地取得费的确定是成本逼近法运用中的重点和难点，本文作者结合自己的估价实践进行分析，与大家商榷。

一、土地取得费的涵义

土地取得费是指待估宗地所在区域征用同类用地所支付的平均费用。其实质是国家依法采取强制性手段，对原所有权人未来收益的补偿，是地租资本化的另一种表现。《土地管理法》第四十七条规定，“征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费

以及地上附着物和青苗补偿费”；“征用其它土地的土地补偿费和安置补助费标准由省、自治区、直辖市参照征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定”。尽管土地管理法对征用土地补偿作了一些规定，但作为统一的征地制度，至今全国还未有一个统一的征地补偿标准，以土地补偿为例，《土地管理法》规定为前三年平均年产值的3-6倍，而各地却很不一致。如上海取3倍，北京取6倍。至于安置补助费的标准规定也各地有异，如上海市征地发生费用共16项，其中政策性采用7项，补偿性采用9项；北京市征地发生费用共13项，其中政策性3项，补偿性采用10项。鉴于以上情况，土地取得费的确定是我们具体操作中的一个难点，因此，我们在运用成本逼近法评估土地时，土地取得费的确定要根据本地的补偿费用标准，结合土地用途进行测算，并尽可能在自己的估价实践中摸索出规律。

二、评估实践中确定土地取得费的探讨

按照我国的国情，目前，在我国取得土地的途径有行政划拨、有偿出让和二、三级市场有偿转让三种。在我们评估实践过程中，遇到最多的一种情况是行政划拨。本文以行政划拨土地为典型，结合自己的估价实践就行政划拨土地的评估作一归纳，在现实情况中每个建设单位在通过行政划拨取得土地时，通常有两种土地来源，一种是通过征用农地取得，另一种是在城市中进行房屋拆迁取得。我们在具体评估操作过程中，对土地取得费用的测算采取以下做法：

- 1、对征用农地取得土地的，在测算土地取得费用时主要包括：土地补偿费、地上物补偿费（如青苗补偿费、畜牧水产补偿费、树木补偿费、农田基础设施补偿费、房屋补偿）、安置补助费（如剩余劳动力安置费、人员安置）、征地管理费等。
- 2

、对于在城市建成区内通过拆迁改造取得土地的，在测算土地费用时主要包括：被拆除房屋及其附属物的补偿费、购建安置用房费、补拆迁人搬家补助费，提前搬家奖励费、临时安置补助费、被拆迁单位在停产停业期间的损失补助费、拆迁管理费和拆迁服务费等。这里需要特别注意的是，上述两种确定土地取得费的测算，应考虑目前同区域、同类土地的征地客观费用，而不能将企业在征地过程中实际发生的费用作为征地费用。

三、应用实例 案例一 某宗工业用地处于城市郊区，土地使用权性质为划拨，土地形状规则，该厂为了进行股份制改造，要求对土地资产进行评估（只要求求取土地单价）。由于委估宗地位于新乡市郊区，调查委估宗地所在区域周边的土地利用状况，现状大部分为工业用地及耕地，此次采用成本逼近法评估宗地地价时，主要根据新乡市人民政府1992（42）号文的精神及市政府颁布的其它土地文件。根据成本逼近法的测算步骤，按二等粮地亩年产值850元，人均耕地5分以上7分不足的标准，其各项费用如下：

1、土地取得费 土地补偿费 7.65元/m² 安置补助费 6.37元/m² 青苗补偿费 0.51元/m² 劳动力安置费 11.5元/m² 土地管理费 2.35元/m² 土地取得费用合计:28.43元/m²

2、有关税费 耕地占用税 6.30元/m² 水利基金 3.00元/m² 耕地开发基金 30.00元/m² 合计:39.30元/m²

3、土地开发费 该宗地位于我市其它用地V级区域内(IN级区域以外)，公共基础设施程度基本上达到宗地红线外“五通”和红线内“五通一平”，根据我市有关文件规定，土地开发费用为80元/m。

4、投资利息 根据待估宗地规模及项目占用地的特点，调查确定土地开发周期为一年，投资利息按1999年6月10日中国人民银行公布固定资产一年

期贷款利率5.85%计算，土地取得费及税费为一次性投入，土地开发费为分期平均投入：投资利息= (28.43 39.3) × 5.85% 80 × [(1 5.85%)^{0.5}-1]=6.27元/ m² 5、投资利润 投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，根据新乡市物价局之规定及房屋开发公司提供的资料，投资利润取12%。 利润=(28.3 39.3 80) × 12%=17.73元/ m² 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