

国有划拨土地的价值构成及其估价 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__E5_9B_BD_E6_9C_89_E5_88_92_E6_c51_84510.htm

摘要：国有划拨土地，需要通过征地获得，因而具有土地取得成本。为了实现单位或企业的生产服务功能，需要通过一系列的熟化过程，因而具有开发成本，正是这些成本构成划拨土地的价值基础。本文在分析划拨用地的基本价值属性基础上，通过具体案例探讨划拨用地价值构成及其估价方法。关键词：划拨土地，价值构成，估价

一、概述国土资源部《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》（国土资发[2001]44号），为国有划拨用地的价值认定及其估价提供了政策和法律依据。根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，国有划拨用地是指国家机关用地，军事用地，城市基础设施用地，公益事业用地，国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地，法律、行政法规规定的其他用地等等。划拨土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权，同时也是国家在一定年期内，继续向土地使用者无偿提供生产经营的场地。实际上，伴随城市土地市场的进一步改革，国家土地管理局已于1998年2月17日发布的第8号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》，提出国有企业使用的划拨土地使用权，应当依法逐步实行有偿使用制度。对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取国有土地使用权出让、国有土地租赁、国家以土地使用权

作价出资(入股)和保留划拨用地方式予以处置。不论哪种方式，划拨土地的价值属性已经在我国房地产市场经济中有所体现，明晰这些价值属性及其结构，对于提高土地集约化效益，合理进行土地收益的分配具有重要意义。一般而言，划拨土地使用权取得与出让土地使用权取得在成本构成上的差别在于有没有交出让金。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，土地使用权出让金区别于土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，是按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。出让金的高低是由多种因素决定的，而使用划拨土地因没缴纳出让金，所以没有明确受那些因素的限定，这样在评估划拨土地使用权时如何参照出让土地使用权作因素调整就显得无所适从了。因此，需要估价师根据具体情况确定适当的估价方法和合理的调整系数。本文在对划拨用地的价值构成及其基本估价方法分析的基础上，结合具体案例进一步讨论。

二、划拨用地的价值构成及其基本估价方法

新的《城镇土地估价规程》明确提出了“划拨土地使用权价格”的概念，在对划拨土地使用权评估时最常用的是基准地价法。为了确切掌握划拨土地的价值构成，首先需要了解基准地价的构成。根据国土资源部对城市基准地价内涵的统一规定，即各土地级别或均质区域内的，“五通一平”（或“七通一平”）土地开发程度下，平均容积率下，同一用途完整土地使用权的平均价格。基准地价法是根据各个城市和地区确定的城市基准价格，通过对不同类别和级别的基准地价的修正，得到委

估对象评估价值的方法。基准地价测算的土地价格可以分为楼面熟地价、地面熟地价、楼面毛地价、地面毛地价四种类型。基准地价的表达方式可以有级别基准地价、分区基准地价和路线价。在实际运用中，如果没有特别说明，基准地价一般是指具有级别的地面熟地价。对于地面熟地价而言，其价值构成基本由3大部分组成：土地取得成本、土地开发成本以及土地所有者权益。由于土地所有者权益一般通过出让金的形式体现，所以划拨用地的价值主要由前两项构成，土地取得成本和土地开发成本，如果划拨用地是生地，则其基本价值构成是土地取得成本。其基本计算公式是：土地价格=适用的基准地价*期日修正系数*年期修正系数*因素修正系数。对于划拨用地的估价，我们同样可以套用其他常用基本估价方法，例如在用成本法计算出让土地价格时，划拨土地使用权价格应为土地使用者在取得土地使用权时支付的平均成本，包括土地取得费、土地开发费、有关税费、利息和利润。在用收益还原法估算划拨用地的价值时，用土地纯收益减去国有土地租赁的租金，可以得到划拨土地的纯收益。再经过区域因素、个别因素的比较修正，求得待估划拨土地的纯收益，划拨土地使用权价格等于划拨土地的纯收益除以土地还原利率。在用市场比较法估算划拨用地的价值时，可以通过划拨土地交易案例进行交易情况、日期、区域及个别因素修正得出待估划拨土地使用权价格。出让土地比较法是根据与委估对象类似的出让土地价格，通过对扣减出让金，得到委估对象评估价值的方法。其基本计算公式是：划拨土地使用权价格=出让土地使用权价格 - 土地使用权出让金，或者：划拨土地使用权价格 = 出让土地使用权价格 × (1 - 出让金

比例)。三、案例分析根据划拨用地的价值构成，工业划拨熟地的土地价格主要由土地的平均取得和开发成本组成，工业划拨生地的土地价值主要由土地的平均取得成本构成。本案例的估价对象是位于某市郊区的一座火力发电厂，分为主厂区和工厂专用水库两部分。其中主厂区500,000平方米,占用的是耕地，专用水库1,500,000平方米，占用耕地500,000平方米，非耕地1,000,000平方米。经过估价人员的现场调查和了解，发现主厂区土地开发程度可以设定为“五通一平”（通路、通上下水、通热和通电及土地平整）的Ⅰ类工业划拨用地，其基本价值构成是土地的取得和开发成本。专用水库的情况比较复杂，首先当地的耕地和非耕地的征地成本不同，其次水库用地的熟化过程与一般工业用地的熟化过程有很大区别，水库水坝的建造成本一般都计入建筑物和构筑物的成本之中，因此划分为没有实现五通一平的Ⅱ类工业划拨用地，其基本价值构成是土地的取得成本，可以分解为Ⅱa（非耕地）和Ⅱb(耕地)两种生地类型。本估价报告拟分别对这3种工业用地类型进行评估。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