

出让土地使用权底价如何确定 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_87_BA_E8_AE_A9_E5_9C_9F_E5_c51_85030.htm

改革开放以来，随着我国土地使用制度改革的深化，土地资源的资产价值日益得到体现，土地市场逐步规范。2002年上半年，国土资源部发布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部11号令），明确规定：“自2002年7月1日起，全国范围内凡商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖、挂牌等方式出让国有土地使用权。”自此，中国大地又掀起了一场轰轰烈烈的土地供应制度改革。从全国来看，随着新的土地市场的“阳光”交易越来越多，招标、拍卖、挂牌土地中出让底价如何确定，将成为一个新的值得人们研究的问题。如何科学合理评估与确定国有土地使用权出让底价，是国有土地使用权招标、拍卖、挂牌方式出让工作中一个不可或缺的重要环节，评估与确定的底价过高，会导致应价难以达到保留价而流拍；过低则又会造成国有土地资产流失。

一、土地使用权招标、拍卖、挂牌方式中底价的特点

土地使用权招标、拍卖、挂牌底价的实质是土地出让底价，即土地招标、拍卖时政府确定的招标、拍卖土地的最低控制价格，亦称标底或底标价格。是拟出让土地政府所能接受的最低控制价格；主要根据土地出让年限、用途、地产市场行情、政府产业政策、开发商竞投心态等确定的待出让宗地的地价；它是政府招标、拍卖土地使用权时最重要的参考价格。土地使用权招标、拍卖底价是由政府内部掌握，严格保密的。土地使用权招标、拍卖底价的确定

是否恰当，直接关系到土地招标、拍卖能否顺利进行。政府制定招标、拍卖底价时，应充分考虑开发商利益和政府的产业政策。在我国，土地使用权招标、拍卖底价具有以下特点：

- 1、土地使用权招标、拍卖底价是政府出让具体地块的最低控制价格，是政府出让土地使用权谈判时最重要的参考价格。由于政府垄断了土地供应量，土地供应量大小和供应价格高低是作为政府调节市场的一种手段，为了进行有效的调控，底价必须由政府确定。
- 2、土地使用权招标、拍卖的底价应依据评估地价确定。国有土地使用权招标、拍卖的标价款巨大，由于土地市场的特殊性，土地价格一般人难以判别，为避免政府收益受损，了解土地正常价格，必须由专门的评估师进行土地评估。
- 3、土地使用权招标、拍卖由政府确定。招标拍卖底价与一般评估地价既有联系又有区别，评估地价是由估价人员依据对土地市场的判断，出具的待估宗地可能的公开市场价格，招标、拍卖、挂牌底价则是由政府根据土地评估结果，充分考虑政府产业政策和地价政策等因素综合确定。

二、土地使用权招标、拍卖、挂牌方式中出让底价的估价原则和估价方法

针对评估土地使用权底价的特点，宜遵循最有效利用原则、替代原则、预期收益原则、需求与供给原则等。土地估价的主要方法有假设开发法、市场比较法、收益还原法、基准地价系数修订法和成本逼近法等多种方式，按照评估原则与估价方法相一致的要求，评估土地使用权底价，首先应重点选用市场比较法和假设开发法两种评估方法。因为市场比较法较充分考虑了在估价基准日的近期市场上类似房地产的交易行情、市场承受能力，其测算的价格具有现势性，容易为买卖双方认同和接受。假设开发法

则充分地考虑了规划条件下宗地自身最有效利用方式以及当前房地产市场现状和未来可能带来的收益等。当然，运用上述两种评估方法，也需要一定前提条件。在房地产市场不发达、缺乏交易案例，或无城市规划主管部门审定的详细规划设计方案的情况下，就只能选取基准地价系数修正法和成本逼近法等方法来进行评估。

三、招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权中底价的确定方法

国有土地使用权招标、拍卖、挂牌必须先由实施招标、拍卖、挂牌活动的土地行政主管部门委托有土地评估资质的估价机构进行评估，并出具评估报告。然后，由政府土地主管部门成立专门机构进行审核确定。审核机构应认真审阅评估单位出具的估价报告，尤其是对于估价结果、假设条件和使用限制条件等进行认真分析，了解估价师的客观意见，同时综合考虑实施招标、拍卖、挂牌时的市场状况，拟出让地块的条件，潜在投资者的需求，充分考虑政府产业政策和地价政策等因素，综合确定国有土地使用权招标、拍卖底价。在确定国有土地使用权招标、拍卖、挂牌底价时，政府专门机构应从实际出发，科学论证，制定招标、拍卖底价。如果盲目决策，底价定不准，过低了可能导致我国国有资产流失，土地资产价值难以实现；过高了则使竞价可选择域值范围太小，拍卖、招标难以掀起你追我赶的竞争高潮，可能影响竞标、拍卖效果。同时，政府应根据规划设计要求、房地产市场行情、宗地的地理位置等综合因素科学合理地测算出土地的最高出让价，防止竞拍者感情用事，开出天价。表面看，那样场面好看、热闹，有轰动效果，但从长远来看，可能导致两个后果：一是竞得者毁约，宁可负违约责任，而不愿承担更大的损失，因而有损政府在

人民群众心目中的形象；二是如果竞得土地用于房地产开发，则房屋购买人的切身利益将受到损害，竞得者为了弥补在购买土地时过重的土地成本负担，有可能在建筑时偷工减料，不按规划的绿化要求、容积率要求开发建设施工，降低开发质量和成本，侵犯消费者权益，也影响了土地市场的健康、有序发展。总之，既要保证国有土地资产不流失，又要正确引导市场走向，还需要充分考虑到市场的承受能力，综合确定合理的拍卖底价。当然，我国的土地使用权招标、拍卖、挂牌工作方兴未艾，在很多地方还只是刚刚起步，特别是对于招标、拍卖、挂牌中底价的确定，尚缺乏成熟的经验，这需要在实践中不断完善。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