

土地权益价及其评估 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\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E6\\_9D\\_83\\_E7\\_c51\\_85050.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_9D_83_E7_c51_85050.htm) 一、土地权益价的涵义

房地产的价格实质上是关于房地产权益的价格，因此，从广义上讲，无论是何种设定条件下的土地价格，都是在某种意义下的土地的权益价格。从狭义上讲，土地权益价特指国家作为土地所有者让渡一定年限的国有土地使用权时的纯收益，也即土地出让金中的政府纯收益。二、土地权益价的实质

我们先来分析一下国家的土地经营方式及其收益。国家作为国有土地的所有者拥有某宗土地，可以选择以下几种方式（或称方案）来使用和经营土地；（1）用于一些特殊需要，如公共利益用地、军事用地、学校用地等；国家得到的社会效益和广义上的经济收益。（2）以一定的地价款出让该宗土地，国家所得的土地纯收益即为该宗土地的权益价；（3）以一定土地年租金出租该宗土地（目前尚未实行）；（4）国家自己开发土地、建造商品房，进行房地出租、房屋买卖、商品房销售、土地联营入股、柜台出租等经济活动。在这些方式下，国家所得的土地纯收益即为其中包含的地价减去土地成本（包括资金的投资利息和利润）后的剩余部分。根据不同方式下所包含的地价内涵，扣除的成本也不同，一般包括征地成本、土地开发费、城建大配套费等。对于第一种方式的使用，国家主要和优先考虑的是公共利益等社会效益，而不是狭义上的经济效益，所以，此种方式不在我们的考虑之列；对于第三种方式，目前尚未实行，而且年租金的确定可以由基准地价和权益价得到，他们同属一个地价体系，因

此在此也不考虑。对于第四种方案中的各个个案，可以按照样点地价的测算方法，分用途分级别测算样点平均地价，并分析各种测算方法所测得的样点地价所包含的地价内涵，扣除相应的部分，即可求得国家采取这些方案所得到的土地纯收益。如果国家采取第二种方案，则国家将按土地权益价收取出让金但同时失去由第四种方案创造的经济效益。因此，可以说，土地权益价实质上就是国家作为土地所有者让渡一定年限的国有土地使用权在一般意义下（特殊情况下，国家可以提前收回）的机会成本。

### 三、土地权益价的评估

关于土地权益价的评估，除了传统的级差收益法，还可以采用以下两种方法。

（一）增值收益法

集体土地被国家征用后，由于土地用途的改变（如变为商业、住宅、工业用途的土地）和土地使用方式的改变（如播种农作物变为建造商品住宅、作为土地资源参与工业产品的生产），土地价格往往会成倍增长。按照成本逼近法的理论，可以征地补偿费、土地开发费之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金等和土地增值净收益来确定，而其中的土地增值收益即是土地权益价。其计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{征地补偿费} + \text{土地开发费} + \text{城市建设大配套税费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$
$$\text{土地增值收益} = (\text{征地补偿费} + \text{土地开发费} + \text{城市建设大配套费} + \text{税费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值率}$$

土地增值率的大小往往遵循以下规则：（1）用途不同，土地增值率不同 一般地，从高到低排序为：商业住宅工业

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)