

浅谈土地价格评估的两个问题 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\\_\\_E6\\_B5\\_85\\_E8\\_B0\\_88\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c51\\_85074.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E5_9C_9F_E5_c51_85074.htm)

随着经济发展、城市增长、土地增值，开展宗地价格评估，加强城市土地价格管理，有利于规范土地市场交易行为、促进土地资产的合理利用、保护土地所有者和使用者的合法权益。

1. 土地使用权 一宗地不仅有其物质实体，而且其上有多种权利，主要包括土地所有权、土地使用权、土地租赁权、土地抵押权、地役权等。对于这些权利的总和，我们可以理解为是由诸权利所组成的一个“权利束”或一个产权体系。我国现行法律法规规定有土地所有权和土地使用权，且土地的所有权和土地使用权相分离。土地的所有权和使用权依法确立并受法律保护。土地的所有权不能买卖、出租、抵押、处理等，但土地可以依法确定给单位或个人使用。由于土地收购、储备的资金量大，收储中心可以通过政府财政拨款、商业银行贷款等渠道获得土地储备资金。当收储中心以储备的土地作为抵押物向商业银行贷款融通资金时，土地资产价值就需要由具有资质的地产评估机构进行估价。评估机构就会遇到收储中心抵押贷款的抵押物的性质问题，也就是作为抵押物的土地使用权是一种什么性质的土地使用权，是否为收储中心所拥有。根据(城市房地产管理法)和(担保法)的规定，以出让方式取得的土地使用权和经批准的划拨土地使用权可以设定抵押权，并办理抵押登记，实际操作过程中，收储中心代表政府，对国有土地依法收购、收回，对集体土地依法征用后予以储备，并对储备的土地实施开发或再开发，使生地、毛地变成熟地

；然后，根据城市发展对土地市场的需要，有计划地出让土地，从而盘活存量土地，有效配置土地资源。若国土资源行政主管部门没有为收储中心颁发(国有土地使用权证)，则收储中心并非是实质意义上的土地使用者，不拥有土地的使用权，不能办理抵押登记手续；若为收储中心办理《国有土地使用权证》，收储中心将土地出让给用地单位或个人时，则应该属于转让行为，这些土地只能按(城市房地产管理法)和国务院第 55 号令(1990 年)规定的转让条件转让给土地受让方，而不能由代表政府的收储中心出让给用地单位或个人，这与土地储备实施办法不一致。一般情况下，评估机构是以土地使用权为收储中心所拥有来考虑的。

## 2. 土地使用权的价格

在我国现行土地所有权国有的条件下，国家出让给用地单位或个人的不是土地的所有权，土地使用者之间转让的也不是土地的所有权。完全的土地所有权包括占有、使用、收益和处分的权利。而作为代表国家以土地所有者身份的国土资源行政主管部门让渡的是土地所有权的部分，保留了土地使用权以外的其他权利，在出让合同中会规定某些限制条件，如土地使用年限、土地的用途、土地转让条件等。所以，在实际估价过程中，评估机构评估的不是土地所有权的价格，而是土地使用权的价格。土地使用权价格是土地使用者为取得土地使用权而支付的一定的经济代价，其实质就是地租。土地使用者在逐年向国家支付地租时，土地使用权价格就是一年支付的地租；如果是一次性付清，则土地使用权价格就是一定期限的地租现值的总和。根据(城市房地产管理法)的规定，取得土地使用权的途径有：一是有偿出让。二是行政划拨。出让土地使用权价格是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。其评估方法有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法等。划拨土地使用权价格是出让土地使用权价格的一种特殊形式，主要由土地取得费和土地开发费两部分构成。其评估方法可以用成本逼近法，逐一将土地取得费、土地开发费、相关税费、利息和开发利润累积相加得出土地价格；也可以采用市场比较法和基准地价系数修正法等方式先评估出让土地使用权价格，再扣除由划拨土地使用权转为出让土地使用权所应补交的土地使用权出让金，出让金可按一定比例扣除，例如按出让土地使用权价格的40%计算。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)