

# 基准地价成果应用探讨

陈廉生

(福建教育学院地理系 福建福州 350001)

**摘要:**基准地价成果在土地出让、转让、出租、抵押等地价评估,征收土地使用税,股份制企业土地作价入股中土地资产评估,以及地价管理、旧城拆迁改造等诸多方面有广泛而重要的应用。

**关键词:**基准地价;土地使用权;出让底价;土地增值;土地抵押

基准地价成果是在综合调查房地产市场及地价影响诸因素的基础上评估得出的。合理地应用基准地价成果,必将对当地的经济的发展,加快城镇建设,有效地利用土地,深化土地使用制度改革,健全房地产管理制度,建立有序的土地市场等产生积极而深远的作用。

## 1. 土地出让底价评估

土地出让底价是在标定地价的基础上,依据土地出让年限、用途、地产市场行情、出让双方的心态和投资因素等,确定待出让土地的地价。土地出让底价评估分宗地出让底价评估和成片土地出让底价评估。

### 1.1 宗地出让底价评估

宗地出让底价评估方法,一般应用简单便利的基准地价系数修正法。在基准地价基础上,根据宗地的个别条件,对基准地价进行修正,再依据土地出让年限、用途、出让时地产市场行情、出让双方的心态和投资因素等,评估出宗地的出让底价。

### 1.2 成片土地出让底价评估

土地成片出让一般面积较大。土地出让价评估不同于宗地出让底价评估,应着重考虑一般因素,而这些因素已经在基准地价里得到反映。因此,出让底价确定应以基准地价为基础,不必进行多因素修正,只需考虑出让年限和估价日期修正即可。

## 2. 土地转让价评估

土地使用权转让,应坚持“认地不认人、房地产一致和效益不可损”三个原则。实行土地使用权的依法转让,放开土地使用权转让市场,可以发挥市场机制,调节土地的供给与需求,从而有效地配置有限的土地资源。土地使用权转让分出土地使用权转让和行政划拨土地使用权转让。

### 2.1 出让土地使用权转让地价评估

出让土地使用权转让地价可应用基准地价修正法评估,再经转让年限修正,得到土地使用权转让地价。这里的转让年限是指土地使用权出让年限减去已使用的年限。修正系数按  $[1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$  计算,  $m$  为转让年限,  $n$  为法

定最高出让年限,  $r$  为土地还原利率。

### 2.2 行政划拨土地使用权转让时补交出让金评估

行政划拨土地使用权转让的地价评估可应用基准地价或市场交易实例进行修正,结合出让年限评估转让地价。依据相应的政策,确定转让土地应补交的出让金。

#### 2.2.1 划拨土地使用权转让年限确定

划拨土地使用权转让应改变无限期使用为有限期使用,其转让使用年限应比土地使用权出让年限短得多。转让年限应根据城镇建设总体规划及其实实施计划、旧城改造计划、土地用途、房屋成新、用地者利益和国家土地资产收益的损失等综合确定。如近期规划、旧城改造地段、房屋较旧的、转让年限宜短,如 5~20 年不等。现有房屋符合城镇总体规划,且地处新区,房屋较新的土地,转让年限宜长,如 10~30 年不等。商业用地、工业用地转让年限短,住宅用地年限长。

#### 2.2.2 确定补交土地出让金

行政划拨的土地使用权转让应补交土地出让金。根据目前房地产市场现状,考虑国家土地所有者和土地使用者的利益,合理引导和培育土地市场,国家在划拨土地使用权转让中要适当让利给土地使用者,以促进土地市场的健康发展。参照各地经验结合土地使用者承受能力,补交土地使用权出让金的金额按地价的 30~60% 收取。具体收取比例可根据地价高低、土地用途、规划控制、企业的性质、国家产业结构政策等确定。如住宅、商业用地收取地价比例比较高;工业用地收取地价比例较低。地处近期规划地段、国家限制产业或一般性企业,补交出让金收取比例应高;距离城镇中心较远、或属于国家鼓励投资的高技术产业企业,补交出让金收取比例宜低。

## 3. 土地增值问题

土地增值是指随着经济发展和土地上投入的增加,土地使用权价值也相应增加的部分地价。属地价构成部分。

### 3.1 土地增值原因

土地增值有以下几方面原因:

(1) 土地需求的增加。随着经济发展,人口增长,城市建设发展等对土地需求更为扩大,而土地供给是有限的,从而引起

地价上涨。

(2) 土地用途改变。改变土地用途,其土地收益必然改变,从而引起土地增值。

(3) 市政建设和基础设施投入的增加和完善。市政建设、基础设施改善等不仅增加地块本身的价值,而且具有扩散功能,使得邻近土地或更远的土地的利用能力和经济效益相应提高,导致土地增值。

(4) 自身土地利用条件的改善。土地经营者自身开发利用土地,增加土地上投入,使该地块配套设施更为完善,土地利用集约化程度提高,经济效益增大,地价必然上升。

从以上分析中可以看出,土地增值一部分是由于政府投入引起区位条件改变带来,另一部分是土地使用者自身利用土地条件的改善造成的,需正确的测算出土地增值额,以确定土地增值额的合理分配。由于政府投资,城市发展、人口增长、土地需求增加、土地用途改变等原因造成的土地增值应归政府所有。

### 3.2 土地增值税计算方式

《中华人民共和国增值税暂行条例》<sup>[1]</sup>规定,土地增值税计算方式为:

土地增值税 = 土地增值额 × 增值税率

土地增值额计算式为: 土地增值额 = 土地转让收入 - 各种费用

转让收入,包括货币收入、实物收入和其它收入。

应扣除费用包括:

- (1) 取得土地使用权所支付的金额;
- (2) 开发土地的成本、费用;
- (3) 新建房屋及配套设施的成本、费用,或者旧房及建筑物的评估价格;
- (4) 与转让房地产有关的税金;
- (5) 财政部规定的其它扣除项目。

### 3.3 土地增值额的确定

条例规定,只有在转让国有土地使用权并发生土地增值时才征收土地增值税。说明土地增值税征收关键是如何准确评估土地转让时土地增值额。

在已确定了基准地价或标定地价的地区,以基准地价或标定地价为依据。增值额计算可以分以下几方面分别确定。

#### (1) 按转让时宗地评估价计算

土地增值额 = 转让时宗地评估 - 扣除项目费用总额

(2) 按转让宗地所在路段、区片、级别的基准地价增值额计算。

土地增值额 = 宗地转让时基准地价 × 地块面积 - 扣除项目费用总额

(3) 依转让时宗地交易价扣除项目费用总额计算,若转让时交易价高于转让时宗地评估价,则依下式计算:

土地增值额 = 转让时成交价 - 扣除项目费用总额

### 4. 股份制企业入股地价评估

股份制企业是全部注册资本由全体股东共同出资并以股

份形式构成的企业。股份制企业注册资本中土地股占有重要份额,涉及到土地资产额和土地产权两项重要内容,因此土地股必须认真加以评估。

#### 4.1 以出让方式获得的土地“国有法人”地价计算

国家土地管理局、国家体改联合颁发的《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》指出,“改组并新设股份制企业时,涉及的国有土地使用权必须作价入股。土地使用权的价格由县级以上人民政府土地管理部门组织评估,并报县级以上人民政府审核批准后,作为核定的土地资产金额<sup>[2]</sup>。”“通过出让方式取得国有土地使用权的土地资产与股东单位其它资产一并入股<sup>[3]</sup>”。土地股已被股份制企业拥有,作为其总资产的一部分。但土地所有权是国家的,因此,土地股就成为“国有法人股”,其土地资产额应是宗地评估价,不过其土地使用期限应为土地使用权出让年期减去原股东单位已使用年数。

#### 4.2 以划拨方式取得土地使用权入股地价计算

《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》第四条规定,“以划拨方式取得国有土地使用权的股份制企业,在补办土地使用权出让手续,补交出让金,进行土地登记后,土地使用权由股份制企业所有<sup>[4]</sup>”。由于股份制企业补办土地出让的手续与土地入股一般都是同时进行的,在这种情况下土地使用权入股价格应等于土地出让价格,且应接近协议出让时的出让价。而协议出让价一般在基准地价或标定地价一定幅度内变化,通常向下浮动 20~40%。土地入股补交土地使用权出让金应按标定地价的一定比例收取。

若不补交出让金,以“土地国家股”的形式作价入股。既然土地与其它国有资产所有权都是国家的,土地作为国有资产重要组成部分,以国家股形式作价入股也就理所当然。这种“土地国家股”方式,适用于使用划拨土地的企业改组为股份制企业 and 部分新设股份制企业的情况。

“土地国家股”作价入股计算时应注意,土地资产价值并非全部由国家所有,有一部分是企业自身创造和产生的。因此,国有土地资产的金额应分割成两部分,一部分是国家的,形成真正的“土地国家股”;一部分是企业的,形成实际的“土地国有法人股”。“土地国家股”作价入股计算时应扣除企业在土地上已投入部分所形成的土地价值。按照利益分享、国家得大头、企业得小头的原则,并参照一般协议出让价为标定地价向下浮动 20~40%的标准执行。

### 5. 土地抵押评估

土地使用权抵押是指土地使用者将其依法取得的土地使用权作为清偿债务的担保法律行为。我国土地法律、法规规定,只有有偿出让的土地使用权才能进行抵押。

土地使用权抵押权人或放款人在考虑其抵押价时,至少考虑两个因素,一是该土地使用权的现行市场价,二是风险大小。即要考虑到抵押人到期不能履行债务,或者在抵押合同期间解散、破产时,抵押权人依照规定处分抵押财产时,土地使用权将折价或变卖。所以,抵押贷款额应当低于实际土地使用权价格。按现行抵押价折算方法,抵押价通常为土地使用权价

格的50~70%。土地区位条件较好,保值增值潜力大,风险较小的土地,比例从高,反之,则比例从低,土地使用权价格应是评估得到的标定地价。

#### 6. 清产核资中地价评估

国有土地资产无疑是极为重要的国有资产,在清产核资中的土地资产清查就成为重要的一环,是政策性、科学性和综合性都很强的基础工作。可从以下几个方面和进行。

(1) 土地资产评估应在政府协调下,以土地管理部门为主,联合有关部门进行。

(2) 对于大宗、大面积土地资产评估,在土地市场尚不完善的情况下,宜以基准地价额作为土地资产额。

(3) 对于面积较小且受微观区位条件影响较大的小宗土地,宜在基准地价基础上,按照宗地实际情况应用标定地价修正体系对基准地价进行修正从而评估出的标定地价作为土地资产价值。

#### 7. 旧城改造、拆开、开发中的地价评估

旧城改造、拆迁、开发中地价评估有两种方法。

##### 7.1 标定地价评估方法评估

从改造后土地收益、市场供求状况出发,根据改造后地块功能、区位条件、容积率等条件,结合城市规划要求,以基准地价系数修正法或标准宗地地价比较法评估确定。

##### 7.2 成本逼近法评估

从改造、拆迁安置、开发所需成本出发,用相应成本法计算地价。

旧城改造土地出让价,不论用何种思路评估,都必须考虑到拆迁安置费分摊。对于开发商来说,投资旧城改造开发,目的是为了追求土地超额利润最大化,旧城改造拆迁安置费用摊入地价过高,势必增加其投资成本,从而影响其投资积极性,故不宜全部摊入;对于政府来说,旧城改造不是为了追求单一的经济效益,而要兼顾社会效益和环境效益,所以旧城拆迁改造后,并非改造区单一受益,土地区位条件的改变会造成地价增值,所以其它地区应同时分摊一部分改造费用。因此旧城改造区土地出让价格的制定应全城平衡考虑,不能就某一宗地具体考虑。实际操作进可全城平均分摊或旧城改造辐射影响区分摊计入出让价格中,并以估价成果作为制订出让价格的依据。

#### 8. 在房地产市场管理中的应用

土地估价成果的完成,基准地价的测算、地价体系和地价评估方法体系的建立,为加强房地产市场管理提供了科学的地价依据。

##### 8.1 土地使用权转让、出租和抵押必须办理过户登记

只有办理土地使用权的转让、出租、抵押才能依法办理土地使用权过户登记,否则,不准办理过户登记,其行为得不到

法律保护,促使土地使用者依法转让。

#### 8.2 建立地价评估和审核制度

设立地价评估机构,对标定地价进行动态评估,定期公布基准地价,对涉及下列行为的,都必须实行土地估价,同时实行地价评估报告书制度和评估结果审核制度。(1) 土地使用权出让;(2) 土地使用权转让、出租、抵押;(3) 企业兼并、租赁、联营联建、土地入股;(4) 国有资产清产核资;(5) 企业破产拍卖;(6) 改变土地用途;(7) 兴办“三资”企业;(8) 涉及土地估价的其它行为。

#### 8.3 制定划拨土地使用权转让、出租、抵押的地价管理实施办法

划拨土地使用权转让、抵押,要严格按照规定,依法签订出让合同和抵押合同,补交土地出让金,出让金可在签订出让合同时一次性交足,也可以土地使用权出租所获收益逐年抵交。

划拨土地使用权出租,涉及面广、出租量大,可以在不办理土地使用权出让手续下收取土地租金,土地租金应按土地年纯收益的30%~60%收取。土地年纯收益可根据基准地价、地块价格,按土地收益还原法公式计算得到。

#### 8.4 部门配合,政策协调

房地产市场管理涉及到土地、财税、房管、银行等各有关部门。各部门要密切配合,政策协调一致。如没有签订出让合同,补交出金的划拨土地使用权转让,房管部门不办理其地上建筑物及其附着物的所有权过户登记,银行要根据土地使用证、地价评估结果和抵押登记办理抵押贷款等。

#### 8.5 政府实施优先购买权和地价调控权

《中华人民共和国土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定:“土地使用权转让价格明显低于市场价格的,市县人民政府有优先购买权,土地使用权转让的市场价格不合理上涨时,市县人民政府可以采取必要的措施<sup>[5]</sup>”。判断土地使用权转让价过高或过低的标准就是基准地价和根据基准地价评估的标定地价。

转让地价过低,造成土地资产收益流失,政府可以优先购买,或以评估的标定地价计算增值税。转让价过高,造成不正常的土地市场,不利于土地市场发育,政府应予以干预,规范土地市场。

#### 参考文献:

- [1] 《中华人民共和国增值税暂行条例》,中国法制出版社,1998.10,P.2
- [2] 《土地估价师资格考试资料》,中国农业出版社,1994.10,P.133
- [3] 同[2],P.133
- [4] 同[2],P.134
- [5] 《中华人民共和国土地使用权出让和转让暂行条例》