土地价格构成与成本法估价

■ 吴鹏 武汉市土地整理储备中心武汉新区分中心

中图分类号：F293.3 文献标识：A 文章编号：1006-7833(2009) 08-175-02

摘 要 本文从土地价格的内涵、构成入手，分析了土地批租和土地出让的共同实质，然后重点分析了土地开发费、土地征收费与地价的关系，最后对国内外应用土地成本逼近法限制条件作了比较分析，得到用市场比较法、收益法、剩余法来评估土地价格，减少造成滥用成本逼近法评估土地价格的现象。

关键词 地价 价格构成 土地批租 成本法

一、土地价格内涵和构成分析

所谓土地价格，可解释为为购买土地所有权的价格。它指的是出让土地所有权所应取得的补偿，或取得土地所有权所应支付的代价。马克思指出，“土地价格无非是出租土地的资本化收入”。但是作为现实中的土地，其中已经凝结了人的劳动，土地价格实际上包含两层含义，即土地资源价格和土地固定资产价格。从实际市场运作讲，土地价格是与市场利率存在密切关系。

在目前土地估价师考试指导教材《土地估价理论与方法》一书中，其关于土地价格的定义是以预期权利收益比较符合市场和理性经济人等取向。土地价格理解为土地经济价值的反映，是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价。换句话说，土地价格的高低取决于可以获得的预期土地收益的高低。且土地的不同权利，其价格也不相同，在实际中可以分为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等形式胡存智（2006）。在实践中，关于土地价格含义上存在以下几种看法：（1）地价=土地使用权出让金；（2）地价=租赁年期内各年地租现值的总和；（3）地价=土地出让金+土地开发费+土地取得费；（4）地价=土地出让金+土地开发费+土地纯收益（地租）。

以上四种价格内涵和构成，第一种价格（同一块地，同一用途）最低，且这种土地使用权出让金只是我国大陆借鉴香港土地批租制而采取的一种办法。第二种价格强调土地的预期收益，并加以贴现，加总得到土地现在的价格。第三种价格把土地开发投资费作为土地价格的构成部分，同时把土地取得费计入土地价格。第四种价格与第三种价格相比，强调了土地的纯收益（地租）和土地开发费。成本逼近法估算土地价格时，主要引用（3）、（4）式的价格计算方法。

二、土地出让和批租价格

本文第一部分之所以提及香港的土地批租制度。因为我国大陆城市土地使用制度改革，是借鉴香港的土地批租制的模式。何谓土地批租呢？土地批租，是指政府将一定年期的土地使用权让予他人，一次性收取地价的行为。此地价又叫批租价格，它实质上是有限年期地租的资本化，而不是无限年期地租的资本化（即不是土地所有权价格，而是土地使用权价格）。在我国大陆区内，却以土地出让这一新名词进行替代。根据目前大陆的土地法律，把土地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。实质上，土地使用权出让就是土地使用权批租，出让金就是批租地价。

为什么不采用“批租”而采用“出让”，不采用“地价”而采用“出让金”。究其批租、批租地价与当时的《宪法》相抵触。当时的《宪法》第十条第四款规定：任何组织和个人不得出租、买卖土地。具体土地出让这一提法的提出过程大概概述如下：（1）1986年，上海组建了“上海市土地批租领导小组”；同年底国家最高决策层和主管部门为了避免与《宪法》相抵触，首次使用了“土地使用权有偿转让”这种提法。（2）1987年，上海市政府发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》，其中首次使用了“土地使用权有偿出让”、“土地使用权出让金”，来替代“土地批租”、“批租地价”。（3）1989年，国务院、财政部先后发布《关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知》、《国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施办法》。这两个文件规定，土地使用权出让收入扣除2－5%的土地出让业务费后上交财政；上交财政部分，取得收入的城市财政部门留下20%作为城市土地开发建设费用，剩下的出让金上交中央财政。这样，原来与土地使用权出让地价一致的土地使用权出让金，被这样界定为只是土地使用权出让地价中的一部分。至此，我们看到这符合本文第一部分提出地价构成的第三、第四种观点。因此，在实践中地方政府为了得到更多的土地收益，也大力认同、支持这种提法，而且往往人为地加大“城市土地开发建设费”的部分，使得出让金远远小于地价。

从上一段落，我们得到启示是，既然提出土地出让和出让金概念是由于受当时《宪法》的约束；现在《宪法》已经得到修改，为了避免在使用这些概念时发生混乱和误解，应将土地使用权出让更名或恢复为“土地使用权批租”，将出让金更名为批租地价或地价。

三、地价构成的解释

（一）土地开发费用与地价的关系

在本文第一部分，地价内涵在一定程度上也是地价构成的解析。值得关注的是土地开发费问题，它与地价到底是什么关系?土地开发费是地价的构成部分，这一结论的正确与否跟后面要谈及用成本逼近法进行土地估价至关重要。如果不是土地开发费不是地价的构成部分，那么我国现行使用成本逼近法作为新开发土地的估价，特别适用于土地市场发育不全，土地成交例子少，无法利用市场比较法等方法进行估价时采用。同时对既无收益又很少交易的学校、公园及公共建筑、公益设施等特殊性物业的土地估价也比较适用（胡存智，2006）。但是，笔者认为，在现代市场经济条件下，价格主要由市场决定，而非由生产成

© 1994-2010 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. http://www.cnki.net

本决定，况且土地作为资源时，它是自然的产物，没有生产成本，不能以生产成本定价。笔者对土地开发费与地价关系作如下分析。

长期以来，我国城市基础设施的主体是国家，与城市土地所有权主体是一致的。在改革初期，城市基础设施建设资金不足→城市建设滞后，严重影响了居民的生产与生活。在这种背景下，国家开始考虑征收地租，以弥补城市基础设施建设资金的不足。在这种背景下，学术界出现了以下观点：（1）土地开发投资形成的土地价值是地租的基础，地租是土地价值的转化形式；（2）基础设施投资形成的土地资本，可以通过地租的形式逐年回收。

笔者认为，征收地租，是土地所有者凭借土地所有权的垄断，向土地承租者收取地租；并不是因为土地所有者投资兴建了城市基础设施而向土地承租者收取地租。在西方一些国家，城市土地大部分是私人所有，而城市基础设施是由国家投资的，具有福利性质。如果“城市基础设施投资的回收是地租的征收的原因”这个命题成立，就可以推出：作为城市基础设施投资主体的国家，要向私人土地所有者征收地租。所以，上面的命题不成立。地租的实质是实现土地所有权权益，而不是回收基础设施投资。城市基础设施投资（是城市土地开发费的主体）虽然提高了地租，但并不能因此说“是地价的构成部分”。

（二）土地征用费与地价的关系

根据价格构成的一般原则，即一般商品的价格构成遵循“成本＋利润”原则，而且价格不会大大高出成本。这是因为在市场竞争的条件下，任何行业、任何商品都不可能长时间维持高额的利润。但是，在土地方面，其价格变化规律与普通商品具有很大差异。例如城市存量土地价格的决定，主要市场需要决定，因为在短期内土地增量供给是有限的，在需求增加或减少时，价格必然会根据供求规律，上升或下降。而新增城市建设用地价格的变化规律更是特殊，因为农地一旦被允许改变用途，转为城市建设用地，其价格立即会成倍地增长。例如日本农地立即转为城市商业用地时，其价格可暴涨80多倍；若农地不是立即而是未来将转为工业用地，其价格可上涨6倍。这就说明了新增城市建设用地的价格并不遵循“成本＋利润”原则。否则，同一位置上水田、旱地转为建设用地后，其价格不一样；征地费是新增城市建设用地的取得成本。也就是说，新增城市建设用地的价格与取得成本没有关系，与农用地的利用效益没有关系，只取决于新增城市建设用地的利用效益。由于新用途的利用效益大大高于原用途的利用效益，所以新用途的地价成倍地上涨。

可见，土地征用费尽管是城市土地的取得成本，但它并不左右地价。适用于一般商品的价格构成原则——“成本＋利润”，并不适用于土地，即地价不是“成本＋利润”的结果。因此，土地征用费不是地价的构成部分。

四、土地估价之成本逼近法及国内外情况

（一）成本逼近法计算公式

以土地开发所能费用的成本构成来推算土地价格的方法，是我国目前土地估价的思路之一。成本逼近法可定义为，以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益测算土地价格的方法。

计算公式如下：

地价＝土地取得费＋土地开发费＋税费＋利息＋利润＋土地增值收益　　公式-1

（1）从公式-1可以看出，成本逼近法的理论基础，就是上面讲的地价构成的思想，即认为：地价是由土地取得费、土地开发费（包括了相应的利息、利润）和土地收益构成的。既然这种地价构成的观点是错误的，建立在这种思想之上的成本逼近法也就是错误的。如果硬要采用上面的公式来评估地价，得到的数字肯定不是地价，因为它不符合地价的实质，没有理论依据。因此，成本逼近法不属于地价评估方法。

（2）地价是地租的资本化，而地租是土地所有权权益在经济上的实现形式，在数量上它等于超额利润（由于土地因素所带来的特定的超额利润）。采用成本逼近法是无法估计出这个特定的超额利润。因此，不能采用成本逼近法来评估地价，如同不能采用成本法来评估股票的市场价值一样。

（二）国内外成本法作地价评估的限制

（1）德国：例如，德国《不动产交易底价评估条例》关于成本法的规定：“成本估价法是指根据建筑物造价来评估建筑物交易底价”，“地产交易底价一般采用比较法来进行评估”。

（2）美国：美国估价协会出版的《不动产估价》（第11版）写道：估价师运用成本法评估不动产价格时，要求土地与改良物分开估价，地价是以非成本法进行评估的，改良物即建筑物价格是采用成本法进行评估的。不动产的价格＝以非成本法评估的地价＋以成本法评估该地块所承载的建筑物的价格。

（3）中国台湾：土地价值的估计，是根据市场上之交易资料而将之视为空地，来估计最佳用途下的价值。只有在市场比较法等适应评估地价的方法根本无法采用的条件下，才可考虑运用成本法评估地价，而且在估价报告中应加以说明。

（4）中国大陆：在城市土地使用制度改革的初期，由于房地产市场（包括土地市场）刚刚形成，很不活跃，无法采用市场比较法来评估地价，这是我国大陆普遍采用成本逼近法来评估地价的一个历史原因。

另外，采用成本逼近法评估地价是“保本”的最低界限的地价，以此地价进行交易，对国家出让土地和对开发商转让土地而言，国家和开发商都容易接受，因为除了“保本”以外，还可以获得部分开发利润，这是我国大陆普遍采用成本逼近法来评估地价的原因之二。

五、结论

目前，我国大陆房地产市场已经较为完善，地价评估方法已经有了较大的选择空间，不像改革初期那样“成本法是评估地价唯一可选择的方法”。因为成本法主要适用于建筑物价格、构筑物的价格评估，而不适宜于土地价格的评估。因此，在现在和未来的评估实践中，评估人员应尽量采用非成本法来评估土地价格，不管是新增建设用地还是旧城区的土地，避免滥用成本（逼近）法来评估地价的现象。

参考文献：

[1]胡存智.土地估价理论与方法.北京:地质出版社.2006.1:254-255.

[2]刘书楷,曲福田.土地经济学.北京:中国农业出版社.2002:122-123.

[3]美国估价学会.房地产估价(第11版).北京:地质出版社.2001(国土资源部土地利用司、中国房地产估价师学会和北京天平行房地产评估有限公司共同组织翻译).

© 1994-2010 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. http://www.cnki.net