

Research on the Discrepancy between Land Transaction Prices and Land Valuation Results

Xiaoqing Zeng

Ji'an Municipal Land Space Survey and Planning Center, Jiangxi, Ji'an, Jiangxi, 343000, China

Abstract

With the continuous acceleration of urbanization, the value of land is getting higher and higher, and land price assessment has become a very important economic activity. However, when conducting land price assessment, it is often influenced by multiple factors, resulting in a significant difference between land transaction prices and land price assessment results. This has become one of the important issues in the current land management process. Therefore, this article analyzes the main reasons for the differences between current land transaction prices and land price assessment results from the perspective of practice and assessment mechanisms. Based on an understanding of the operation rules of the land market, some optimization strategies are proposed to improve the accuracy, rationality and applicability of land price assessment, and provide references for regulating the order of land market transactions.

Keywords

Land transaction price; Land price assessment result; Difference; Optimization strategy; Research

土地交易价格与地价评估结果的差异研究

曾晓庆

江西省吉安市国土空间调查规划中心, 中国·江西吉安 343000

摘要

随着城市化进程的不断加速, 土地的价值越来越高, 土地价格评估也成为了一个非常重要的经济活动。然而在进行地价评估时, 往往受多方因素的影响导致土地交易价格和地价评估结果有较大差别, 这已经成为当前土地管理过程中的重要问题之一。因此, 文章从实践及评估机制角度, 分析目前土地交易价格与地价评估结果的差异的主要原因, 并在土地市场运作规律有所了解的基础上, 提出了一些优化策略, 以提高地价评估的准确性、合理性和适用性, 为规范土地市场交易秩序提供参考。

关键词

土地交易价格; 地价评估结果; 差异; 优化策略; 研究

1 引言

社会经济体制改革深化的过程中, 我国土地市场在社会经济的推动下已经呈现出了十分明显的向上趋势。地价评估是土地交易活动的基础, 在政府征收、出让、融资、征税等方面发挥重要的基础性作用。尽管有相关评估制度, 但由于土地交易价格与地价评估结果经常脱节, 尤其是在一级市场招拍挂出让方面更为常见, 以致在评估结果滞后以及出现偏差的情况下, 不能反映真实的土地出让价格, 影响了土地配置的效率和市场的公平公正^[1]。

【作者简介】曾晓庆(1979-), 中国江西峡江人, 本科, 中级经济师, 从事国有土地使用权招拍挂公开交易出让和地价评估等研究。

2 土地交易价格与地价评估结果的差异

第一, 交易时点差异引起价格偏离。地价评估结果通常是早于土地交易时间, 这就意味着评估价格和最终的 land 交易价格二者间因时间差出现价格偏离现象。如在一些地价波动较大的地区, 受到政府规划、国家政策调整等因素影响部分核心区域地价势必快速上涨, 此时最终土地交易价格势必会与地价评估结果存在差异。造成该现象的原因在于绝大多数的土地评估均是采用过去一定时期内成交价格水平作为比准价格, 使得土地评估本身存在一定滞后性。

第二, 土地用途差异导致价格预期偏移。在地价评估的时候是由法定用途所决定的价值, 但是在现实交易当中, 买家会根据以后使用的需要在政策与法规允许范围内而做出一些改变。如处于混合产业型地块、旧改区域以及计划调整区域的土地, 买方结合政策宽容度、城市扩容、区域产业调整等众多原因对土地未来使用价值给予了高预期, 进而上调报价。然而, 地价评估时没有考虑到这种可能性, 低估了

土地的价值。比如：部分城市原工业地块评估时按工业用地计算价格，但是企业可基于土地利用总体规划和城乡规划向政府申请转为商业或者住宅用地，其实际成交价格远远高于当时的评估值。

第三，区域市场活跃度影响比准对象适配性。区域市场活跃度影响着比准对象的适配性，从而决定了地价评估结果精度高低。简单而言，一些三、四线城市或者大城市非核心区域在当前阶段土地市场交易活跃度较低，这意味着市中心以外的地价评估就可能面临没有太多的可比准参考对象^[2]。此时在进行地价评估时多会选择时间较早或者地理位置稍有差异的项目作为比准对象，由于缺少相似度比较强的参考案例，严重时会导致地价评估结果不能够体现出项目本身所在地区的实际土地价值。

第四，土地综合条件评估精度不足。地形地貌、配套设施、周边建设等地块本身的开发条件都会对土地交易价格构成影响，但是在当前评估体系中对于土地条件主要依赖于定性描述或者粗略修正系数来进行地价评估，没有统一的量化标准，从而造成综合价值判断不准，如某个处于城市主干道旁，配套设施正趋于完善的地块，但在评估过程中极有可能仅利用交通便利性修正系数来调整其评分，明显没有体现出该地块潜在优势带来的价值溢价，继而导致地价评估结果与未来的真实土地交易成交价差距较大。

3 土地交易价格与地价评估结果差异的优化策略

3.1 构建分时段动态评估机制

基于减小土地交易价格和评估地价的时差性偏离目的，我们可构建覆盖评估全过程的分时段动态评估机制。一是可考虑在现行地价评估制度中增加“交易前复核”流程，明确要求评估机构拟出让地块进入交易前一定时间节点（如批准上市日前），以该地块所在区域近期的全部市场成交数据为基础，就地价评估结果中尤其是地价较高的、热点区域的重点地块展开二次价格复核，并将复核结果加入原评估报告作为动态补充说明。二是按照区域市场波动频率的不同建立“区间评估”制度，对于波动频次较大的市场，在评估报告中要标明适用时间段和价格变动敏感系数，尤其是面积相对较小的核心城区或土地流转较为频繁区域更应如此^[3]。在某些特定的时间段内，地价评估结果需要按照该类区域当时的市场基准进行修正，并以参数的形式标示出其变化可能造成的地价波动幅度，待数据予以备案后用以后续修正。三是要定期开展当地地价评估情况的审核工作，每季度编制重点区域和高频交易地块动态清单，定期对基准地价与地价实际成交走势进行比对，一旦存在差异幅度超过规定数值的，则需要让原评估机构以当下的市场情况开展补评或者专门出具专项说明，并由同级政府发布修正结果，最终保证基准地价与市场保持较高的一致性。同时还要规范好评估结果的动态

存续方式，在规定时间内自动作废并且设置更新触发条件，避免出现评估结果延期导致的结果失真问题。土地出让公告发布一周以前，应当完成评估报告复核和更新工作，实现地价评估结果同即将发生的土地交易最大程度上的同步。此外，评估环节所有涉及程序均要纳入地方评估管理制度强制性条款。

3.2 明晰用途预期边界与评估弹性范围

鉴于土地用途差异所导致的土地交易价格与地价评估结果间的结构性差异，建议可将地价评估体系中用途预期边界与评估弹性范围予以明晰，以建立适应不同的区域场景且可灵活调整的评估机制。一是在前期调研阶段编制“土地用途预期识别清单”，依据片区控规、近期供地节奏、历史成交用途分布情况及市场主体反馈信息，分为高弹性、边界不清晰及政策边界不明三类区块，针对上述区域形成单独模块具体开展弹性能效评价工作。二是针对以上区域采用“情景设值法”构建用途弹性估值区间，以实际用途为准进行评估标底确定，并确定具备合理可达性、政策支持力度较大及市场需求旺盛的最优预期用途区间为评估值上界，二者双值并列展示，形成功能弹性估值范围^[4]。三是在评估报告内设置“用途预期注释模块”，依据现行控规有无调整可能、已批规划的修改情况、城市更新意向、产业导入取向、土地整备计划及片区功能演变趋势等，详细说明土地用途存在的多种转化可能性及路径障碍，并将用途转化条件、路径可行性、转化所需的时长范围等予以明确出来。四是增加“多用途估值矩阵”，依照出让范围内不同的空间位置区分用途类型，分别计算住宅、商业、工业、科技研发用地对应的估价结果和政策适配度等级。对于城市更新地块、产业退二进三片区或已落地新的用地功能的片区，可通过专家论证的方式确定该类地块的“预期调整因子”值，并确定构成要素、具体组成项以及各类系数值，诸如规划调整概率、市场可行性判断因子、政策支持力度、历史用途演化轨迹等，并以此设立出合理预期调整系数区间，随后据此对原宗地基础测算值进行修正，以扩大或收窄估价区间的基础测算值，从而使得地价评估结果更能适应当前土地真实成交价格波动范围。

3.3 构建多维比准地块数据库

针对区域市场活跃度影响比准对象适配性引发的土地交易价格和评估结果之间差异减小，可构建“多维比准地块数据库”以为准确遴选比准对象提供有力支撑。一是按照区位类型（中心城区、近郊新区、城乡接合部等）、土地用途（住宅、商业、工业、仓储等）、成交时间节点（半年为单位滚动归档）、土地开发程度（净地、毛地、带建筑物等）等建立统一的地块信息记录表，并将其纳入数据库中形成可交叉、组合、多维比准的地块信息集合。同时上述信息来源要保证真实有效，为此需从政府正式出让交易公告、土地市场动态监测系统及各级自然资源主管部门审批档案等平台获取，在此基础上形成符合土地市场实际情况且包含足够地块类型

信息的真实信息集合,从而为比准对象遴选提供全面、客观的数据支持。二是具体操作上可采取“多维指标筛选+人工专业判断”的方式进行选取,即在选取比准对象时,以数据库按阈值条件筛选比准对象样本群为前提,再由评估人员根据地块自身属性、价格形成机理、成交状况等过滤掉比准对象样本群内非可比对象,同时在评估报告附表中详细列出比准对象选择与筛选标准、比准对象数据匹配情况等内容^[5]。为避免横向比准失误,可整理各土地类型、开发程度、时间点之间价格修正系数,随后由省级自然资源部门统一确定修正系数后予以正式发布,建议每半年对非同质比准样本的修正系数进行一次更新。三是为加强对比准对象选择的科学性,我们还可建立“比准相似性评分机制”,按照地块类型匹配度、用途一致性、交易时点相近性、开发程度相似性等指标构建加权评分模型,要求各评估报告明确记录下选取的比准地块和评估地块二者匹配度评分,并标明评分依据和数据来源,规避评估中由于人为主观选取或选择低相关性的比准对象而出现估价误差的问题,从而使地价评估结果更加客观合理且贴近土地交易价格。

3.4 融入地块条件定量化评估机制

为了更精准的辨别出土地交易价格与地价评估结果之间的差异,建议在评估中融入具有操作性的地块条件定量化评估机制。对此,可基于土地市场交易制度及评估实务操作此基础上针对各类地块建立通用的“地块条件定量评分体系”,对评估逻辑保持封闭的同时,兼顾提高地块异质性识别精确度。该体系中可把交通可达性、基础设施配套完备程度、生态环境质量以及开发可能性四个方面量化为标准化的得分模块,然后再做修正因素测定。其中,交通可达性的评分分为五个级别,利用与该地区城市道路级别、地铁站距离和出行半径的距离数据计算,对应设置与区域基准地价的修正率($\pm 3\%-\pm 15\%$)。基础设施配套完备程度评分结合教育、医疗、商业、绿地等核心设施服务范围与等级进行评定,设为五个分值($\pm 2\%-\pm 10\%$),使价差修正能够根据其配

置状态变动。生态环境指标量化,取用区域空气质量等级、水体覆盖度以及噪声等级等有关数据作为标准,按照行业常用的评分方式与修正指标法相结合的形式,对其进行量化评价,按设定的五级分数实行 $\pm 1\%-\pm 8\%$ 的浮动系数。开发可能性的加减分主要基于该部分涉及到的“开发难度调整因子”,通过分析地形地貌($\geq 15\%$ 认为该地形属于难开发地区)、拆迁费用(按照该地区合法建筑平方面积和房屋性质、结构等因素得出相应的权衡系数)、土壤及水体污染情况(根据《场地环境调查技术导则》划分)等内容确定不同的增幅及折损值($\pm 5\%-\pm 20\%$)。另外,各评分维度均应当制定清楚的计算公式和赋值标准,在评估报告中进行全量披露,并确保修正因子的设置符合逻辑、具有可比性,避免对修正系数主观判断造成的偏离误差,使修正后的土地条件对评估结果影响度相对客观化。

4 结语

综上所述,土地交易价格和地价评估结果之间的差距既是市场价格规律作用的结果,也反映了评估工作本身运行效率和准确度上的现实问题。为此,须通过对差异产生的原因进行分析,并采取如建立完善地价评估制度、设置合理地价评估参数、明确地价评估等有针对性的方法使地价评估的结果更加接近土地交易价格,从而在确保地价评估的公正性和准确性。

参考文献

- [1] 周洲.国有土地上房屋征收房屋价值评估的影响因素研究[D].华东师范大学,2023.
- [2] 胡子煊.改进的假设开发法在土地价值评估中的应用研究[D].广东财经大学,2023.
- [3] 申吉平.国土空间规划在基准地价评估中的影响及基本流程[J].产城:上半月,2023(3):0283-0285.
- [4] 乔昊宇.城市土地价格及土地评估[J].中华建设,2024(4).
- [5] 陈焯.基准地价评估方法的比较与分析[J].地产,2023(18):0296-0298.