

Research on the Evaluation of the Benchmark Land Price of Urban Construction Land

Juan Cui

Donghai County Land Price Office, Jiangsu Province, Lianyungang, Jiangsu, 222300, China

Abstract

With the continuous improvement of China's overall productivity and economic level, the benchmark land price of urban construction land is also changing. In different periods, it is necessary to evaluate the relevant prices on the basis of the original, so that the relevant departments can better take corresponding measures for the land prices at a certain stage in China. The benchmark land price is one of the important land price systems mentioned in the *Regulations on Urban Land Valuation Promulgated* in 2001, which is applicable to the construction land in towns, development zones and other areas. The evaluation of the benchmark land price is of great significance to the strategic development of the corresponding region. In this paper, the benchmark land price study is evaluated for the construction land in the urban area, so that the construction land in the town can be more scientific and reasonable.

Keywords

urban land; base land price; assessment; research

城镇建设用地的基准地价评估研究

崔娟

江苏省东海县地价事务所, 中国·江苏·连云港 222300

摘要

随着中国总体生产力和经济水平的不断提高, 城镇建设用地的基准地价也在不断发生着变化。在不同时期, 都需要在原来的基础之上对相关的价格进行评估, 使相关部门能够更好地针对中国某个阶段的地价采取相应的措施。基准地价是中国于2001年所颁布的《城镇土地估价规程》中所提及的重要地价体系之一, 其适用于城镇、开发区等地区的建设用地。对基准地价展开评估工作, 对于相应区域的战略发展有着十分重要的意义。论文针对城镇地区的建设用地进行评估基准地价研究, 使城镇的建设用地能够更加科学和合理。

关键词

城镇土地; 基准地价; 评估; 研究

1 引言

近些年, 中国对土地资源管理方面愈发重视, 因为其关乎至民生和社会秩序的稳定。在经济飞速发展的社会, 与经济相关联的城镇建设用地的基准地价也在政府部门的干预下作出了积极地调整。基准地价是土地使用权转让、出让时的重要依据, 科学的城镇基准地价评估对于土地评估而言尤为重要, 且对于社会的和谐发展也有着促进作用。为了帮助相关部门更好地推动城市化进程, 论文将立足于当前城镇建设的现状, 从多个角度入手, 对城镇建设用地基准地价的评估进行研究。

2 城镇基准地价内涵

城镇基准地价的研究是在马克思地租理论的基础之上

进行的, 而马克思地租理论又分为了绝对地租和级差地租这两种。因此, 有许多学者认为, 探究清楚级差地租资本化是否被囊括在基准地价之内对于基准地价的实际水平有着关键影响。如在浙江大学地球科学系副教授欧阳安蛟看来, 完整地租的资本化是基准地价的重要内涵。而完整地租的资本化又包括了国家财政投入在土地建筑建设中所产生的收益。而另外也有学者认为, 城镇基准地价的具体内涵需要由土地的用途以及级别来进行定义, 这样才能够更好的明确不同用途的土地的平均价格。现阶段针对不同标准的分类和影响因素, 权威的学者群体都有各自对基准地价的定义, 故城镇基准地价的内涵并没有一个统一的标准^[1]。

3 城镇建设用地基准地价评估过程中存在的问题

3.1 数据陈旧且不够完整

许多因素都能够影响城市的土地质量, 在商业方面的分类中, 有三个因素较为重要, 包括城镇商业的发达程度、

【作者简介】崔娟(1970-), 女, 中国江苏连云港人, 土地管理中级, 从事土地管理主要地价评估研究。

交通便利度以及基础设施的完善程度。其中,交通的便利性又包括道路的宽度、机动车的数量、交通工作者每日与高低峰时段所测量到的相关数据。道路的宽度以及机动车的数量都可以从城市的交通、建筑部门获得。在基准地价的评估过程中,可以发现,近些年许多城镇的经济水平在政策的支持下都获得了显著的提升,原来的道路得到了修缮,现代化的公路也逐渐建设了起来。但是,相关部门在基准地价评估时没有考虑到这些因素,参考的也是早些年得到数据。此外,又因为商业经济的飞速发展,周边城镇的基础建设常常赶不上商业经济发展的进度,这块区域常常会被相关部门所忽略,因此,最终参考的数据也不够全面和准确^[2]。

3.2 城镇土地和财产交易形式单一

在进行地价评估之前,相关部门需要搜集城镇基准更新的地价数据,包括租赁房地产样本、评估数据样本的土地使用权以及土地征用样本点的信息。但在进行评估时,往往这些地价数据收集得都不够齐全和平衡。因为多数城镇土地和房地产交易形式都较为单一,这就导致了房地产租赁材料的占据比例过大,所获取到的其他材料的数据都不够充足,而且这其中的多数数据都是抽样调查得来的,精确度和使用价值都较低。又因为城镇租赁都是房屋所属者的个人行为,相关数据的收集也较难适用于所有城镇土地的具体情况。

3.3 评价参数的抽样点在分布上不够均匀

受到传统历史因素的影响,许多城镇的规模都较小,商业网点和基础建设基本都相对。规模更小的乡镇,主要的商业网点更只是集中在一条主干道上,经济更落后的地区,甚至没有商业网点。多数出租者对于当地土地价格评估不够全面,甚至一些抽样点在计算土地价格时呈现的最终数据为负数,这就导致了一个地区而土地价格却各不相同的情况。此外,随着城市化进程的推进,一些工业工厂搬离了城镇,去往了工业园区,这也是造成价格差异大的重要原因之一。在调查时,笔者发现一些部门公布的数据存在误差,样本租金和真实租金差距较大,因此,部分采样点的数据需要斟酌评估后再进行使用^[3]。

4 关于城镇地价评估的相关建议

4.1 利用好集体所有土地的房地产租借数据

在对城镇建设用地基准地价进行评估的过程中需要将国有土地作为基本的评测准则,并及时且合理地利用成本逼近法、市场比较法等核算方法,校对和改正城镇住宅以及工业用地基准地价核算数据。国有土地的业主和集体的土地的

业主相比,前者会更加注重土地的租金收入,而后者则经常会忽略租金收入,从而得到更多的收益。这同样可以类比城镇中的工业用地。这就意味着在集体土地被房地产公司出租,所有制下的样本可以被用作住宅和工业用地的土地租金支付时,权利理应得到合理的分配。

4.2 及时修改合同转让交易的样本数据

在现阶段的土地建设竞争体系中,土地使用权没有得到较好的引入。且受到承办人主观因素的影响,土地价格的语段以及受让人选择的过程都存在较大的不确定性。因此,交易的方法必须保证多样化,减少交易过程潜在的不利影响,保证交易的顺利进行,这之后,还需要及时修改合同转让后的样本数据,这样才能够确保交易准确无误。

4.3 将典型的抽样点调查与多种评估方案相结合

上文中提到现阶段的城镇建设用地基准地价的评估面临这样本点分布不均匀的问题,笔者的建议是相关部门和企业可以将典型的抽样点调查与多种评估方案结合在一起,这样能够较为有效地解决这个问题。神经网络在评判错误这一方面有着重要的影响力,其较高的容错性能够筛查出多数不必要的信息,提高基准地价评估的效率。针对采样点不足的地区,相关部门就可以使用神经网络构建网络评估模型,再通过云计算解决土地价格这一问题。这样能够大大优化评估的最终结果,保证采样点不足的地区的数据的精准性。

5 结语

综上所述,城镇建设用地的基准地价评估是一项复杂的工作,需要对影响因素进行全方位的参考,才能够得出相对精确的数值,因此,在开展基准地价评估的过程中相关人员需要进行多次测算,再经由专家组的讨论对比后得出最终结果。此外,在实际进行城镇基准地价评估的过程中,相关企业和政府部门还需要结合当地的实际情况以及具体的原有数据,对上文中所提及的相关建议进行不断的调整和优化,使最后的评估结果能够更加精确,为之后城镇建设用地的使用和转让提供科学的依据。

参考文献

- [1] 李莹.城镇建设用地基准地价评估研究进展综述[J].四川水泥,2018(11):291.
- [2] 王群.城镇建设用地基准地价评估研究进展综述[J].太原城市职业技术学院学报,2014(05):32-33.
- [3] 姚德波,杜静,杨叶.宅基地基准地价评估的关键问题及编制路径[J].华北自然资源,2021(01):133-134.