

农用地土地还原利率的确定方法研究

恽建平^{1,2}, 曹霞, 曹天邦

(1. 南京师范大学地理科学学院, 江苏南京 210097; 2. 江苏金宁达不动产评估咨询有限公司, 江苏南京 210036; 3. 南京大学, 江苏南京 210093)

摘要 收益还原法在农用地土地价格中的评估有很大的优势, 能较好地评估出土地价格, 但因为土地还原利率的确定存在困难, 一定程度上限制了收益还原法的应用。通过对几种确定还原利率方法的讨论, 并结合征地区片综合地价评估的实际经验, 提出对农用地土地还原利率确定的一些新思路。

关键词 农用地; 收益还原法; 还原利率; 征地区片综合地价; 启东市

中图分类号 F301.3 文献标识码 A 文章编号 0517-6611(2007)03-00794-02

Research on the Determining Methodology of the Rate of Interest to Land Back in Agricultural Land

YUN Jian-ping et al (School of Geography Science, Nanjing Normal University, Nanjing, Jiangsu 210097)

Abstract Proceeds to reinstate law in the course of agricultural land price assessments have great advantage, which can better assess the land price, but because the interest rates are difficult to reinstate the land to some extent the application of the proceeds to restore law is limited. The original interest rate determined through several methods was discussed combined with the land acquisition process on the basis of practical experience of an integrated regional land premium assessment and presented to determine the interest rate for agricultural land reinstatement some new ideas.

Key words Agricultural land; Proceeds to reinstate law; Reinstatement rate; Comprehensive premium on regional land; Qidong city

目前关于农用地价格的估价方法基本上与城镇土地估价方法是一致的, 只是在各种方法的具体运用过程中涉及的有关参数、因素体系等存在着差异^[1]。

在我国现有条件下, 城镇土地市场日益发育完善, 而农用地市场比较滞后, 实有交易案例比较缺乏, 很多都是隐性交易, 故难以用市场比较法, 同时我国大多数农用地已经是开发的耕作土地, 也不适合用成本法和剩余法。因此, 比较而言, 收益还原法在农用地估价中占有很大的优势。收益还原法是将待估农用地未来各期正常年纯收益(地租), 以适当的土地还原率还原, 从而估算出待估农用地价格的一种方法。据此, 只要知道待估农用地所在区域内农用地纯收益和估价时期的土地还原利率, 即可测算相应的农用地价格。

土地还原利率的确定是整个估价过程的重中之重, 而还原利率的确定又涉及到很多方面, 具有相当难度, 这也是收益还原法在农用地估价中的一个瓶颈。笔者试图在分析目前常用的几种确定还原利率方法的基础上, 加以拓宽、比较, 并以在实际征地区片综合地价操作中的经验, 对农用地的土地还原利率的确定提供一点研究探讨的思路。

1 土地还原利率的概念及实质

土地还原利率是将土地纯收益还原成土地价格的利率, 其实质是一种资本投资的收益率, 一般情况下, 收益率的大小和投资风险的大小成正比。对于还原利率的实质, 刘懿提出一些观点: 其值为正值。如果还原利率 < 0 , 则表示土地投资收益亏损, 不能取得年纯收益; 其最小值必须高于银行同期定期储蓄利率或国债利率, 否则投资不合算; 在物价变动的情况下, 其应能弥补物价变动所造成的货币贬值或增值; 根据投资风险的大小, 其值应有所区别^[2]。可以看出, 目前对还原利率的实质已有的共识: 作为投资的收益率, 不同的投资收益率有所差别, 这就会导致还原利率不是一个固定的利率值, 需要进行相关的修正。

2 影响农用地土地还原利率的因素分析

2.1 银行存款利率 很多国家包括我国都有通过银行存款利率来确定还原利率, 因为银行存款利率比较稳定。土地还原利率的本质就是资本收益率, 土地投资收益率理论上应该等同于银行资本收益率, 因此, 银行存款利率对土地还原利率有很大的影响。由于农用地投入资金较少, 但规模较大, 周期较长, 农用地还原利率相对较低, 与银行存款利率比较接近。

2.2 经济发展状况 经济加速发展时期, 对土地的需求也大, 投资增加, 利润也会增加, 农转非土地市场活跃, 对资本需求大, 利率将上调, 相应的土地还原利率也将提高。当经济发展速度减缓, 投资下降, 市场缩小, 资本需求小, 利率将下调, 相应的土地还原利率也会随之降低。同一时期的不同地区, 经济发展上存在差异, 也导致农用地还原利率的不同。

2.3 土地区位条件 土地投资体现在土地价值的高低, 因此土地投资在很大程度上要考虑土地区位的优劣, 由于我国长时间都是小农经济农业, 农用地土地区位条件好的地方投资高涨, 市场活跃, 基础设施完善, 价值高, 土地还原利率相应的也比较高, 反之土地还原利率则低。

2.4 平均利润率 任何行业投资都存在一个平均利润率, 如果投入所得到的收益率低于平均利润率, 投资就缺乏足够的吸引力, 土地投资也是如此。农用地耕作区位便利对农民的吸引力大, 较少的投入可以换回较高的收益。同时随着用地需求的不断扩大, 农用地市场必将成为提供建设用地的源头。农用地投资的平均利润率对农用地还原利率的影响也很大, 平均利润率高, 投资吸引力大, 土地还原利率相应也会提高, 相反, 还原利率将有所下降。

2.5 通货膨胀 通货膨胀会使物价上涨、货币贬值, 土地投资者除了得到无通货膨胀时的回报收益外, 还要收回具有与投资相同购买力的资金, 用作对通货膨胀影响的补偿。农用地投资由于回收期长, 受通货膨胀不确定因素影响较大。因此, 在通货膨胀时期, 土地还原利率相应较高^[3]。

2.6 农用地质量 农用地由于其特定的自然条件, 直接导致了农用地质量的差异。土地质量高取得的收益较高, 投入

作者简介 恽建平(1980-), 男, 江苏镇江人, 硕士研究生, 研究方向: 土地管理与土地评估。

收稿日期 2006-09-14

产出率高,投资吸引力较大,但是考虑到其对农民的生活保障力度,因此土地还原利率相对高一点,质量低的农用地则相反。

3 现行土地还原利率的确定方法

3.1 银行利率或国债利率法 即选用公认的无风险的投资收益率作为还原利率。大多情况都是选用银行1年定期存款利率或国债利率。

3.2 纯收益与价格比率法 采用市场上相同或相似交易案例的纯收益与价格的比率。由此可知,这需要一些案例,进行必要的修正,得出还原利率。当然在修正过程中,要考虑一些影响因素,如土地收益特性、未来收益的风险等,该方法适用于同一地或同一供求范围内类似用途的买卖、租赁等收益性土地的价格。

3.3 安全利率加风险调整值法 所谓安全利率是指无风险的资本投资利润率,可以选用同一时期的1年期国债年利率或1年期银行定期存款利率为安全利率。该方法加上风险调整值,实质上是对以前直接运用银行利率或国债利率确定还原利率方法的修正,风险调整应该根据待估对象所在地区的社会经济发展和土地市场状况等对其影响程度而进行确定。在确定原来的安全利率的基础上,加上一定比例的风险调整系数,以此作为还原利率。

3.4 投资收益风险与投资收益综合排序插入法 将社会上各种类型的投资收益率列出来,按其大小从低到高排列,并形成直观的图表形式,方便判断。然后由估价人员根据自己的经验判断所估的土地还原利率应该处于哪个范围之内,确定还原利率的数值。

3.5 实质利率法 台湾的林英彦提出,收益还原法中的还原利率应采用实质利率。实质利率是以银行1年定期存款利率为基础的,并用物价指数调整以后,再扣除一成的所得税而得到的利率:实质利率=1年定期银行存款利率/物价指数 $\times(1\% \sim 10\%)$ 。台湾的农业所得税和大陆的农业税实质上都是土地收益税,因此大陆土地还原利率计算公式可变为:土地还原利率=1年定期银行存款利率 $\times(1 - \text{农业税率}) / \text{物价指数}$ 。但是目前我国大陆已经取消了农业税,所以此方法值得商榷。

4 农用地土地还原利率的确定方法探讨

目前我国正在进行新一轮征地制度改革,如何能够比较准确地进行征地区片综合地价的测算,是放在广大土地评估工作者面前的难题。笔者以参加的江苏省启东市征地区片综合地价项目测算的经验,从收益还原法的角度探讨农用地土地还原利率的确定。在分析农用地征用的土地还原率上,重点采用理论还原利率和修正还原利率两者加权求和,得出农用地征用的土地还原利率。

4.1 理论土地还原利率 根据收益还原法公式: $P = a / r$, P 为土地价格, a 为土地纯收益, r 为土地还原利率。农用地价

格的实质是土地质量价格,由于农用地征用具有强制性,政府定价,理论上认为此定价为农用地价格。在农用地征用中, P 为土地质量价格,即征地区片综合价格中的土地补偿费标准,按照江苏省政府26号令和《启东市征地补偿和被征地农民基本生活保障试点实施办法》规定,启东市土地补偿费为21万元 hm^2 ,而根据《启东市统计年鉴》(2004年)统计数据 and 统计局种植业产品基础数据表,启东市人均农民农业纯收益为387元,人均占有耕地0.06 hm^2 ,由此根据收益还原法公式可以算出理论农用地土地还原利率为3.1%。农用地征用使得农民丧失了一部分生活来源,而这部分生活来源是持续稳定的,征用农用地要体现农民土地被征用后生活水平至少要维持原来水平。在追求利益最大化的过程中,如果征用补偿仅仅能够维持原来生活水平,农民是不愿意的,从这个角度看,土地还原利率还要进行修正。

4.2 1年期银行存款利率加风险调整值的土地还原利率

在农用地征用中考虑用1年期存款利率,是因为土地投资是一种收益性投资,银行存款利率能体现土地投资的收益性,要不然任何人都不会进行土地投资。但是土地投资具有投资量大、回收期长的特点,尤其是农用地,其中存在一定的风险。农用地征用过程中考虑风险调整值主要是被征地农民的生活保障问题,在启东市征地区片综合地价评估中采用农产品物价指数系数,再参照一些风险调整利率分析。由于2006年8月19日央行调整了1年期存款利率,现行1年期存款利率为2.52%,则确定其为安全利率,即基准利率。根据启东市统计资料,同期农产品物价指数系数为1.08%,由于征地具有强制性,相对风险较小,综合参照国内风险调整利率,最后采用1%进行风险调整。最终用1年期存款利率加风险调整值确定农用地土地还原利率为4.6%。

通过上面2种方法初步确定了土地还原利率,对两者进行加权求和。综合考虑2种确定方法的可操作性和科学性,评估两者的权重分别为40%和60%,最后确定土地还原利率为4.0%。

5 结论与讨论

综合上述分析和研究,土地还原利率的影响因素很多,而其客观性很难把握。笔者通过拥有的资料实例加以分析,从对2种确定土地还原利率的方法加以比较、分析,确定农用地征用中的土地还原利率。当然由此确定的农用地土地还原利率的准确性和科学性还有待进一步探讨,笔者只是在理解的基础上提供一些思路,以期能对农用地土地还原利率的研究方法上有所启发。

参考文献

- [1] 全国土地估价师资格考试委员会. 土地估价理论与方法 M .2 版. 北京: 地质出版社, 2004 :526.
- [2] 刘颢, 蔚传忠. 还原利率R的实质及其确定方法 J]. 重庆建筑大学学报, 2000, 22(2) :108- 109.
- [3] 李俊梅. 关于土地还原利率的若干思考 J]. 国土经济, 2001(2) :18- 19.