

区域间农用地价格的协调

惠静夷, 王秋兵* (沈阳农业大学土地与环境学院, 辽宁沈阳 110161)

摘要 分析了区域间农用地价格差异的成因, 阐述了区域间农用地价格差异的类型, 对区域间农用地价格差异产生的影响进行了评估。并提出区域间农用地价格差异的协调办法。

关键词 农用地; 价格; 协调

中图分类号 F323.211 **文献标识码** A **文章编号** 0517-6611(2007)14-04325-02

Discussion on the Harmony of Farmland Price in Different Areas

HUI Jing-yi et al (College of Land and Environment, Shenyang Agricultural University, Shenyang, Liaoning 110161)

Abstract Causes of farmland price difference among areas were analyzed. Types of price difference in regional farmland were elaborated and the influence of price difference was evaluated. Measures to solve different farmland prices were put forward.

Key words Farmland; Price; Harmony

农用地分等定级估价工作政策性强、任务量大、涉及面广、技术含量高。农用地分等的区域汇总(包括省级汇总和国家级汇总)涉及到区域间农用地等别的协调, 这一点已经引起了多方面的关注, 而对农用地级别和价格的区域协调还没有重点研究, 开展区域间农用地价格的协调研究势在必行, 做好农用地价格的区域协调接边工作责任重大^[1]。

1 区域间农用地价格差异的影响因素

1.1 农用地的分布特点 农用地分布犹如是连续分布的面, 而城镇土地就像连续分布面中离散的点, 所以, 不同城镇土地价格在一定程度上, 可以不考虑区域协调接边, 直接在等别上加以区分。农用地与相邻行政区域相互接壤, 通常没有明显的地物界限, 分别进行评估时, 如果农用地价格出现差异而不进行区域协调, 那么在农用地价格分布图上, 行政界线的两侧可能会发生价格突变现象, 当这种价格差异过大时, 将不利于未来整个区域农用地价格的统一管理及农用地利用管理。

1.2 农用地评估工作 由于不同地区的自然状况和社会经济状况、作业单位作业水平的高低、基础资料准确度与全面性、技术路线制定的正确与否、影响因素选择与权重确定、作业时间与方法等的不同, 得出相邻区域的农用地估价结果必然会在一定的价格差异, 过大的差异会使不同行政区相邻地块的价格难以协调统一。

1.3 农用地价格的应用 在节约、集约用地过程中, 跨区域用地不可避免。如果重点建设项目跨行政界线用地, 或者是能源、交通、水利、基础设施等单独选址项目用地, 在征收农用地时, 在计算土地补偿费时, 必然涉及到应用农用地地价。若不同区域农用地基准地价和征用区片综合地价在评估过程中没有注意到区域间农用地价格的协调, 在应用时就会出现使用不同区域行政界线两侧质量相同的连续农用地, 计算出不同的征地补偿结果, 拉开征地补偿差距。这样的征地补偿价格, 显然不够准确、公正和客观, 不仅不利于征地工作的开展, 也会不同程度地影响社会建设和经济建设速度, 甚至会引发征地纠纷和新的社会矛盾。

2 区域间农用地价格的协调及设想

从农用地的分布特点上看, 区域间农用地价格协调大

体包括两方面内容: 一是不同行政区域间农用地价格的协调, 主要是指处于不同行政区, 符合均质地域原则但在空间位置上接壤的地块之间的价格协调。二是地处城乡结合部(近郊)的农用地与相邻城镇建设用地区和远郊农用地价格之间的协调。对于这 2 种类型的区域间农用地价格, 应该根据其不同的分布特点, 采用不同的方法予以协调。

2.1 不同行政区之间 根据区位理论^[2], 土地价格与土地区位关系十分密切。一般说来, 离城镇中心距离越远, 土地利用集约度越低, 土地的价格也越低。在农用地价格上, 离城市中心的距离越远, 土地利用方式由温室大棚等高效益农业向大田作物等低效益农业转变, 农用地价格也会随之降低。但是, 由于行政界线两侧的农用地价格会受到 2 个或 2 个以上城镇的共同影响, 此类区域的农用地价格表现会非常复杂。在实际工作中, 应该视行政界线的位置和城镇影响的不同, 对农用地价格协调分别进行处理。

(1) 当行政界线非常靠近其中一个城镇中心, 或者其中一个城镇对农用地价格的影响远远大于其他城镇时, 应该以影响力大的城镇行政区内的农用地价格作为协调中的主体, 其他城镇行政区内的农用地价格向它靠拢, 农用地价格水平呈递变形式, 直至递变到影响力小的城镇中心为止。

(2) 当行政界线与各个城镇中心距离相差不大, 且各城镇中心的影响力相近时, 根据土地同质同价原理, 理论上各地区分别评估的农用地价格在行政界线两侧应该相等或相近, 即使有差距, 也不该突破一个农用地级的地价范围。如果相差过大, 应该综合考虑各种地价影响因素, 使地价差距缩小, 趋近于协调统一。具体考虑的因素包括: 不同地区所选用的因素种类、权重; 计算地价时各种修正因素的修正方向和幅度; 地价确认时的修正方向和幅度等。对于大多数地区采用的收益还原法, 重点应该核对各地区的投入、产出调查数据, 分析各个项目的调查结果是否合理。

以上是在同等条件下对区域间农用地价格情况而言, 当行政界线两侧的农用地利用类型和利用效益显著不同, 或存在明显地形、地貌变化, 或者行政区内有特殊产业政策等其他显著影响农用地价格的因素存在时, 行政界线两侧的农用地价格存在一定的差异是正常的, 但差异幅度不应超出两地农用地实际交易价格(目前主要是农用地出租、承包、转包、征地补偿等交易类型)的差异幅度, 差异幅度过大

作者简介 惠静夷(1978-), 男, 黑龙江望奎人, 博士研究生, 研究方向: 土地利用与信息技术。* 通讯作者。

收稿日期 2007-02-13

也应该进行协调接边,让农用地价格真实地反映出行政界线两侧农用地利用水平的实际差异。

2.2 城乡结合部 地处城乡结合部的农用地价格既要与城镇地价衔接,又要与远郊一般农用地价格相协调。城乡结合部的农用地土地权属状况复杂、土地利用方式众多、土地收益高低有别,既有城镇土地的特征,又有农用地的特点。在实际工作中,既是征地难度较大,又是征地矛盾最突出的地区。所以,城乡结合部农用地价格的协调也是工作的重点和难点,加强对这部分地区农用地价格评估与区域间农用地价格协调十分重要。

城乡结合部农用地价格协调接边的最终目标是对于同一地块、同一质量、同一效益农用地价格,无论从城镇地价体系,还是从农用地地价体系考虑,其地价水平都应该协调统一。实现这一区域间农用地价格的协调需要做到:

(1) 认真研究城乡结合部的土地权属状况,明确该类地区每宗地的权属类型(土地所有权、土地使用权及他项权利状况)、评估设定的年限、权属内涵(例如评估集体土地使用权价格时,是否考虑农用地的生态价值和农民的发展权等),为土地价格评估提供依据。

(2) 透彻分析城乡结合部的产业结构,准确掌握地区企业或者农户的投入、产出和资金使用状况,以利于评估土地时选择正确的技术路线和方法。不同的用地类型,有不同的资金流动情况,在评估时需要区别对待。对于企业,主要是从财会角度分析其资金流动;而对于农户,重点是分析其正常年景、正常生产经营条件下的投入产出情况。

(3) 在城镇基准地价更新和农用地评估过程中,应该考虑到两个土地价格体系的协调性和统一性,特别是对一些标准化农业生产基地、高效农业、设施农业用地等都应该在两种地价体系评估中予以考虑,为农用地地价评估做准备。

3 实施区域农用地价格协调应该注意的几个问题

对全国而言,在农用地估价过程中,实施区域间农用地价格协调固然重要,农用地分等具有宏观控制作用,农用地估价具有地方性特性,直接反映区域农用地流转情况和特点,而区域间农用地价格协调更具实际意义。所以,开展区域间农用地价格协调工作应该注意以下几个问题。

3.1 以县(市)级为单位开展农用地估价 按照《农用地估价规程》要求,以县(市)级为单位开展农用地估价,能更直

接地反映区域土地流转的特点以及区域土地市场的特性。影响农用地价格的因素多种多样,各地区有各自不同的农用地价格影响因素体系,只有结合该地区实际情况开展工作,才能更真实、更准确地反映出农用地价格的地域性。比如在征用区片综合地价评估过程中,城市郊区农用地宜采用保险费率法,这样,利于与城镇的社会保障体系相衔接。根据区域实际情况评估出的农用地价格,能够反映出农用地利用的实际状况,也利于农用地利用管理。

3.2 农用地估价工作要实行省级甚至国家级的整体控制 实行农用地估价整体控制有利于区域间农用地价格的协调。农用地估价前,省级农用地估价技术方案可不具体到估价的每个技术细节,但应考虑该地区实际情况,提出与该地区较适用的技术路线和技术方法范围供选择。为区域间农用地价格协调奠定基础。实际工作中,省级可以通过提供技术参数,提供区域协调参考意见等方式,指导各地调整、确定农用地价格,统一对各地的农用地估价成果进行区域汇总、接边。

3.3 要定期适当调整农用地估价参数 从农用地估价角度看,通过对地价样点和土地市场状况的定期观测,制定农用地估价参数,以此对农用地价格和农用地利用进行调节,可以充分发挥农用地价格的经济杠杆作用。例如国家或省级可像国家公布银行利率一样,定期或不定期地调节土地还原利率,参与国家宏观调控和土地市场调节。条件成熟的,也可对不同区域制定不同的还原利率,结合农用地价格的区域协调,满足不同区域土地利用的协调控制和优化配置,最终发挥出土地直接参与宏观调控的作用。

3.4 要进行适当的跨界补充调查 在农用地估价基础资料收集与调查过程中,评估单元毗邻其他行政区时,要采取相应的跨界补充调查,收集调查相邻行政区域一定数量的有关资料,以该地区农用地估价调查资料为基础,以相邻区域有关资料为参考,以更准确地确定出相适应的农用地价格水平,为区域农用地价格协调提供依据。

参考文献

- [1] 中华人民共和国国土资源部行业标准. 农用地估价规程[S]. TD/T 1006-2003.
- [2] 周诚. 土地经济学原理[M]. 北京: 商务印书馆, 2003.