

农用地转用价格评估研究——以池州市贵池区为例

陈涛 (安徽省国土资源厅, 安徽合肥 230088)

摘要 介绍了农用地转用价格理论的构成,并以池州市贵池区为例,从生产经济价值、社会保障价值和生态环境价值几个方面对农用地价格进行了评估。

关键词 农用地转用价格;农业生产;社会保障;生态环境

中图分类号 F323.211 文献标识码 A 文章编号 0517-6611(2007)32-10450-02

根据《中华人民共和国土地管理法》规定,国家为了公共利益的需要,可以依法对集体农用地实行征收或者征用并给予补偿,一般认为,这种补偿的价格就是农用地转用价格。农用地转用包括农用地向城乡住宅和公共设施用地、工矿、交通水利设施等用地的流转。当前部分地区仍然以牺牲资源和环境为代价来谋求发展。评估出农用地转用价格,对掌握当前为发展经济所付出的资源环境代价,保证农用地转用过程中的合理补偿,保障农民的合法权益等方面具有重要的意义。笔者以安徽省池州市贵池区为例,对农用地转用价格的评估进行了探讨。

1 农用地转用价格理论构成

农用地作为人类生产活动的载体、劳动对象及生态系统的一部分,除农业生产经济价值外,还具有社会保障价值和生态环境价值。其中,生产经济价值主要表现为农民以土地为生产资料生产农产品的价值;社会保障价值表现为其作为农业生产载体和劳动对象可以为农民提供生活保障和提供国家粮食安全保障等功能;生态环境价值则表现为它具有美化环境、净化空气、涵养水源、提供生物生存空间等功能价值。农用地转为建设用地后,不仅丧失了靠收获农产品的收益功能,而且丧失了美化环境等生态环境价值,农村劳动力也无劳动对象,丧失了生活保障,国家的粮食安全也受到了威胁。可以看出,建设用地的价值是以丧失农用地的农业生产经济价值、生态环境价值和和社会保障价值换来的。因此,从这一角度分析农用地所具有的价值应该包括农用地具有的生产经济价值、社会保障价值、生态环境价值。其公式为:

$$P=P_1+P_2+P_3$$

式中, P 为农用地转用价格; P_1 为生产经济价值; P_2 为社会保障价值; P_3 为生态环境价值。

农用地转为建设用地,其补偿价格是原农用地所具有的生产经济价值、社会价值和生态环境价值的整体。因此,农用地价格评估应以此为价格内涵,它涉及到经济、生态环境、社会等各个领域。

2 池州市贵池区农用地价格评估

2.1 生产经济价值评估

2.1.1 收益还原法。收益还原法是以土地收益价格为理论依据,将待估农用地在未来每年预期的纯收益以一定的还原利率还原为估价期日总收益的一种方法。其计算公式为:

$$P=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

式中, P 为土地价格; a 为土地市场收益; r 为土地还原利率;

n 为土地使用年期。

收益还原法着眼于农用地的收益,从农用地总收益中扣除投入费用、劳动费用后分离出土地纯收益,能比较准确地反映农用地本身生产力或收益能力的真实水平。因此,收益还原法是比较适合农用地的价格评估方法。根据安徽省在池州市贵池区进行的农用地定级估价试点收益还原法的成果,贵池区城镇规划区的农用地平均价格为16元/ m^2 。

2.1.2 土地补偿费法。征用农民集体所有的农用地,要对失去土地的农民集体经济组织进行补偿,这种补偿本身即是构成农用地转用价格的要素之一。根据《中华人民共和国土地管理法》的规定,征地补偿中的土地补偿费为该耕地被征用前3年平均年产值的6-10倍。贵池区城镇规划区的耕地近3年平均产值为18000元/ hm^2 ,采用10倍补偿计算即为18元/ m^2 。

2.1.3 贵池区农用地生产经济价值评估结果。对上述两种方法的结果进行算术平均,得到贵池区农用地生产经济价值为17元/ m^2 。

2.2 社会保障价值评估

2.2.1 对农民的保障价值评估。社会保障价格是指农民失去土地以后获得最低生活保障所需资金。土地是农民赖以生存的物质基础,农用地的存在对农民具有社会保障作用。农用地的社会保障价格与农民的人均耕地面积、耕地产率有直接关系。人均耕地面积越大,单位面积的耕地对农民的社会保障作用越小,其社会保障价值也越小。在人均耕地面积一定的前提下,耕地的产率越高,农民的收入水平和生活水平越高,单位面积耕地对农民的社会保障作用越大。对农民的保障价值评估可以采取两种方法,一是农村居民最低生活保障线以最低人均月收入为参照对象,采用个人养老保险费法;二是用安置补助费法,以征用农村集体土地时的安置补助费为参照指标。

(1) 个人养老保险费法对农民的保障价值评估。可根据中国人寿保险公司个人养老保险费率计算,公式如下:

$$Y=(Y_m \times b + Y_w \times c) \times M_1 / M_0$$

式中, Y 为人均社会保障价格(可保障农民基本生活水平的保险费趸缴金额); Y_m 为男性公民保险费趸缴金额; b 为男性人口占总人口的比例; Y_w 为女性公民保险费趸缴金额; c 为女性人口占总人口的比例; M_1 为农民基本生活费(月领取养老金,男性60岁、女性55岁以后领取); M_0 为月保险费基数(每份养老保险规定的到期每月领取养老金标准)。

$$P_s=Y/A_a$$

式中, P_s 为单位面积农用地的社会保障价格; A_a 为人均农用地面积。

作者简介 陈涛(1979-),男,江西玉山人,从事国土资源管理工作。

收稿日期 2007-09-07

据调研,2006年贵池区人均农用地面积为 0.055 hm^2 , 农村最低生活保障线为 $80 \text{ 元/人}\cdot\text{月}$ 。男性平均年龄为 37.87 岁 (取 38 岁), 占男女比例的 48.22% , 女性平均年龄为 40.14 岁 (取 40 岁), 占男女比例的 51.78% , 根据中国太平洋保险股份有限公司太平盛世·长寿养老保险 A 款缴费表 月保险费基数 83 元 , 38 岁 男性公民保险费趸缴金额为 $23\,258 \text{ 元}$, 40 岁 女性公民保险费趸缴金额为 $31\,423 \text{ 元}$ 换算成月保险费基数为 80 元 的缴费表, 得出贵池区农用地的社会保障价值为 $48 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

(2) 安置补助费法对农民的保障价值评估。征用耕地的安置补助费按需要安置的农业人口计算, 每一个需要安置农业人口的安置补助费标准为该耕地被征用前 3 年平均产值的 4~6 倍, 最高不超过 15 倍。贵池区耕地年均产值约 $1\,200 \text{ 元}$, 根据最高补助金额, 每人需补助 $18\,000 \text{ 元}$, 得出贵池区农用地的社会保障价值为 $34 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

对上述两种方法的结果进行算术平均, 得到农用地对农民的保障价值为 $41 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

2.2.2 对国家粮食安全价值的评估。粮食是保障国家的战略物资, 20 世纪 60 年代, 我国对当时的国际形势提出了“深挖洞、广积粮”的口号。1996 年, 美国观察研究所的 Brown 教授提出了 21 世纪谁来养活中国的问题, 虽然中国用充足的证据证实了中国人可以自己养活自己, 但该问题让中国人开始关注自身的粮食安全问题。笔者认为, 粮食安全价值是一种战略性问题, 其价值很难用具体数值表达出来。因此, 对粮食安全价值未进行量化, 但农用地对国家粮食安全的价值是存在的。

2.2.3 贵池区农用地社会价值评估。社会价值=农民的保障价值+国家粮食安全价值。把农民的保障价值和国家安全价值相加, 得到农用地的社会价值。由于国家粮食安全价值没法量化, 笔者即以农民的保障价值作为农用地社会价值, 结果为 $41 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

2.3 生态环境价值评估 土地的功能除了承载功能, 还有景观功能和生态功能。生态环境价值就是由此而产生的, 表现为其具有美化环境、净化空气、涵养水源、保持水土和提供生物生存空间等功能价值。环境经济学中对生态环境价值的评估方法有市场价值法、假设市场评价法、影子工程法

等。笔者采取市场价值法来评估。这种方法把环境看成生产要素, 环境质量的变化导致生产率和生产成本的变化, 从而导致产量和利润的变化, 而产量和利润是可以用来计量的。市场价值法就是利用计量因环境质量变化引起的产量和利润的变化来计量环境经济效益或经济损失。计算公式如下:

$$L_1 = \sum P_i R_i$$

式中, L_1 为环境破坏造成产品损失的价值; P_i 为第 i 种产品的市场价格; R_i 为第 i 种产品因环境破坏减少的产量。

农用地转为建设用地后, 建设用地占用农用地是永久性的, 这种转用引起植被破坏的主要损失有土地生物量的丧失, 植被破坏而导致的释放氧气量的减少和水土保持功能的下降。生物量丧失的经济价值可以用生态系统产出的减少来体现, 即用土地生产力下降值来表示, 土地生产力即土地的净产值。这部分价值已经被列入农用地生产经济价值, 此处不再计算。关于氧气量的价值, 一般农作物的氧气产量为: $30\sim 100 \text{ t} (\text{hm}^2\cdot\text{年})$, 为了方便计算, 一般取 $65 \text{ t} (\text{hm}^2\cdot\text{年})$ 。而氧气的市场价是 $1\,400 \text{ 元}/\text{t}$ (取 2006 年国际医用氧气价格)。由于涵养水分功能下降的损失和土壤侵蚀泥沙流失增加的损失在农用地转用过程中不是很明显, 因此一般可以忽略不计。贵池区的农产品主要有水稻、小麦、油菜、蔬菜瓜果等, 在规划区内, 农作物的氧气损失约为 $65 \times 1\,400 \div 10\,000 = 9.1 \text{ 元} (\text{hm}^2\cdot\text{年})$ 。公式:

$$P = a/r$$

式中, P 为单位面积农用地无限年氧气损失价值; a 为单位面积农用地一年氧气损失价值; r 为还原利率 (笔者取 $r = 0.1$)。

得到农用地无限年氧气损失价值为 $91 \text{ 元}/\text{m}^2$, 即农用地生态环境价值为 $91 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

3 结论

农用地转用价格是生产经济价值、社会价值、生态环境价值之和, 笔者根据上述核算, 得出池州市贵池区农用地转用价格为 $17+41+91=149 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

参考文献

- [1] 黄贤金. 农地价格论[M]. 北京: 中国农业出版社, 1997.
- [2] 周诚. 土地经济研究[M]. 北京: 中国大地出版社, 1996.
- [3] 王金南. 环境经济学[M]. 北京: 清华大学出版社, 1994.