

以市场地价为导向的土地基准地价评估探究

单江冕 齐雪松

江西永佳房地产资产评估有限公司, 中国·江西 南昌 330038

【摘要】社会主义市场经济体制的完善进一步推进了土地发生改革,使得土地市场体系更加独特。进行土地基准地价评估时,相关人员需要根据市场情况,调整与优化评估方式,促进工作顺利开展。文章主要阐述土地基准地价概念、评估工作原理、工作程序、技术要点、发展思路四个方面,同时探究以市场地价为导向下,土地基准地价评估方法工作内容,旨在为业界相关人士提供参考,加强评估工作有效性,提高评估质量。

【关键词】市场地价; 导向; 土地基准地价评估

Research on Land Benchmark Price Evaluation Guided by Market Land Price

Shan Jiang Mian, Qi Xuesong

Jiangxi Yongjia Real Estate Assets Appraisal Co., Ltd., Nanchang, Jiangxi 330038, China

[Abstract] the improvement of the socialist market economic system has further promoted the land reform and made the land market system more unique. When evaluating the land benchmark price, relevant personnel need to adjust and optimize the evaluation method according to the market situation to promote the smooth development of the work. The article mainly expounds the concept of land benchmark land price, the working principle, working procedure, technical points and development ideas of the evaluation. At the same time, it explores the methods and work contents of land benchmark land price evaluation under the guidance of market land price, aiming at providing reference for relevant people in the industry, strengthening the effectiveness of the evaluation work and improving the evaluation quality.

[Keywords] market land price; Guidance; Evaluation of land benchmark price

前言

国内土地市场不断发展,地价评估体系随之发生变化,以适应市场发展需求。但是该体系还未达到成熟阶段,关于土地市场和地价评估,两者之间衔接不够密切,极大程度上影响了地价结果与土地市场运营一致性。以市场地价为导向,如何进行土地基准地价评估工作是一项需要攻克的难题,相关人员需要结合评估原理等内容,有效开展此项工作。

1 土地基准地价概述

结合土地管理制度以及土地市场发展情况,为了满足发展需求,基准地价应运而生。其指的是城镇之中,所有国有土地基本标准价格^[1]。利用土地时,会产生基本生产经济效益,相关人员会根据一些条件将土地价格计算出来。土地价格可以直接反映国内土地利用效果,为土地使用权提供指导依据,强化国家土地管理水平。

2 以市场地价为导向的土地基准地价评估技术与应用

2.1 评估技术

首先,土地基准地价评估部门工作人员需要重视技术流程。通过科学合理利用土地定级技术方法,将土地条件等,作为土地级别划分重要条件,确保划分合理性。其次,对土地条件等进行评估,在此过程中确保土地利用率提高。

2.2 评估流程

土地改革基础上,基准地价评估流程为:土地定级何土地评估。首先,在进行评估的过程中,如要高效完成评估工作,部门工作人员需开展土地定级工作,大致划分土地级别后,再对相同级别土地进行详细划分^[2]。其次,工作人员要明确具体交易价格,对市场交易价格进行全面调查,同时进行记录,保

证价格准确。最后,在开展评估工作时,需要构建较为完善的评估模型,部门工作人员应结合样本平均值和回归模型,提高评估效率与质量。

3 以市场地价为导向的土地基准地价评估改进思路

3.1 改善土地定级方法

上述提到,开展城镇基准地价土地级别工作时,部门工作人员需要提前收集好市场资料等,对所有信息进行整合与分析,确定最终土地级别。在此过程中,工作人员需要及时确定与判断土地情况,并对不同区域土地基准地价水平进行区分,防止地价定价与实际不相符,影响后续工作进展^[3]。若在评价地价时,无法统一划分同等土地条件、土地质量的同级土地,相关工作人员需要及时结合现行土地市场定价价格,对区域土地级别进行适度调整。

在进行基准地价定级工作时,分区定价是工作人员重点关注的内容,分区定价结果影响着参考中心值。如信息数据发生偏差,则会严重影响定级结果准确性,因此相关工作人员应注意定级信息数据真实性,保证土地定级工作的可靠性。在定价过程中,将极差地价基础、地价年限、交易时间等内容全部展现出来,通过认真修正数据,提高评估质量。

3.2 更新评估软件与方法

尽管目前已经具备应用较为广泛的评估软件,但是市场不断发生变化,沿用旧评估软件,无法满足市场发展需求。以市场低价为导向,应不断更新评估软件,并根据软件漏洞研发新型评估软件,强化软件应用价值,帮助工作人员减轻评估负担,提高工作效率。在研发软件过程中,相关人员应关注最新市场动态,如交易价格等内容,详细记录市场信息,并收

集应用最为广泛的评估软件应用反馈, 针对反馈内容, 制定合理研发方案。

另外, 在评估过程中, 部门工作人员也可以更新评估方法, 促进评估有序开展。例如, 使用成本逼近方法, 该方法依据为土地开发中产生的不同客观费用。在后续工作开展中, 工作人员可以准确计算利润和利息, 确定最终土地价值和土地等级^[4]。或者应用剩余法进行评估工作, 这种评估方法主要是用来预测土地经营中可能产生的生产成本, 分别计算土地价值以及经营利润, 得出较为公平公正的土地价格。

3.3 优化基准地价评估工作

开展基准地价评价工作时, 部门工作人员需要提高自身责任意识, 通过多维度、多角度充分考虑评估工作优化路径。例如, 日常工作中多关注土地市场地价类型, 掌握不同类型特点、表现形式, 分析各个类型之间的差异性, 结合发展方向, 优化评估路径^[5]。优化基准地价评估工作时, 部门工作人员可以分析与研究传统评估工作内容、效果以及存在问题, 针对其不足之处, 进行精确优化, 帮助企业增加盈利。以市场定价为导向, 采用样本数据以及方差分析方法, 保证数据真实性。除了结合市场发展情况、分析传统评估工作问题之外, 工作人员也应加强团队协作能力, 增加同事间的默契度, 高效推进工作。与此同时, 工作人员也应注意地价测算方法优化, 主要以成本法、收益还原法两种方法为主。在此过程中, 多多分析与考虑市场实际供需以及国内经济发展情况。若应用收益还原法进行评估工作, 则需要明确土地租借中产生的全部费用, 将所有费用项目、用途、来源等信息全部归纳于文档中, 便于后续审查, 确保可以应用这些数据将土地还原率计算出来, 提高土地评估整体工作效率。

4 以市场地价为导向的土地基准地价评估方法

4.1 采用样点地价对基准地价进行级别评估

通常在市场地价导向背景下, 部门工作人员需要先对样本数量进行检查与确定, 保证数量与统计要求一致。接着, 根据不同地价特征, 工作人员需要选择合适的评估方法进行评估。在有样点级别的区域中, 根据相关规律特点, 采取较为方便简单的计算方法, 评估计算该级别内的基准地价。若实际交易过程中, 相关资料不完善, 部门工作人员需要利用比较法落实工作, 同时采取比例系数法, 有效评估基准地价。工作人员可以通过分析已有资料数据信息, 制作地价和影响价格的土地条件表格, 以便于参照与分析。资料不足时, 工作人员需要进行土地条件调查量化, 推进整体评估工作顺利进展。在使用样点地价评估方法时, 其步骤与普通评估工作基本相同, 均需要对区域进行划分。相关工作人员在使用该方法时, 需要先代入估计好的参数值以及其他数据信息, 保证评估的准确性。

4.2 保证土地收益利用合理性

以市场定价为导向, 部门工作人员应保证土地收益利用合理性。根据已有资料进行参考与评估, 结合工作经验, 降低评估误差。土地收益是资料中的重要组成部分, 其主要用来辅助土地基准地价评估工作, 因此在分析相关资料时, 工作人员应充分利用资源, 为评估工作提供大量真实数据基础, 从而有效促进工作效率得到提升。

4.3 合理确定基准地价

在确定基准地价方法时, 工作人员需要找到主要参考依据进行评估, 一般情况下, 不同级别用途的基准地价为重要依据。相关人员会采用两种或者两种以上的计算方法, 对数据进行计算和

分析。同时将级别和区域, 作为评估单位, 根据土地市场发展情况, 对地价评估结果进行测算和检验。在此期间, 工作人员需要将基准地价评估进行详细分类, 以此来保证评估准确性。

4.4 遵循评估原则

将地租地价相应理论作为前提条件与评估原理, 可以确保基准地价评估工作开展的有效性, 计算出土地收益数据, 构建递减或者递增曲线图。进行基准地价评估工作过程中, 工作人员需要遵循评估原则, 综合考虑市场供需、管理需求、发展方向等因素, 增加评估合理性。例如, 商业用地这种类型对于基准地价评估反应较为敏感, 且存在一定差异性。若地区商业发展良好, 则该地区租赁市场收益会随之增加, 从而形成较为活跃的隐性土地市场地段。此时工作人员可以对该区域土地收益水平、土地质量差异等进行全面分析, 提高基准地价评估准确性。

4.5 做好资料收集和整理工作

以市场定价为导向开展基准地价评估工作时, 部门工作人员应做好资料收集和整理工作, 为评估工作提供可靠资源。基准地价资料包含有土地定级成果资料等信息, 工作人员需要针对这几个方面, 收集相关资料, 并对资料信息进行分析与计算, 结合地价评估整体变化规律, 预测后续工作进展会出现的问题, 确定最终基准地价。资料收集后, 相关工作人员也应做好整理工作, 将所有资料进行归档入库, 或者建立电子档案, 以便于后期工作进展中的查看, 提高评估工作效率。档案文件名称应明晰简洁, 方便人员查找。另外, 较为重要的资料文件则应设置一定权限, 保证档案私密性。

4.6 重视样本数据检验

在基准地价评估工作时, 相关工作人员需要对样本数据进行分析与检验, 确保数据准确可靠性。工作人员应明确检验数据的重要性, 了解数据信息对评估工作的影响, 保证检验后的数据准确、真实。在应用数据时, 部门工作人员需要尽量选择三年内的数据进行分析与检验。

5 结论

综上所述, 在开展基准地价评估工作时, 部门工作人员需要以市场定价为导向, 做好资料收集以及整理工作, 根据相关资料信息, 分析与判断基准地价评估内容, 选择合适的评估方法与评估软件, 提高评估工作整体质量和效率, 保证最大化利用土地, 推动土地市场健康发展。

参考文献:

- [1] 李莹. 集体土地级别基准地价评估的技术要点解析[J]. 长春大学学报, 2021, 31 (11): 45-50.
- [2] 么欣欣, 张玉楼. 公共服务项目用地土地定级与基准地价评估研究——以盘锦市大洼区为例[J]. 国土资源情报, 2021, 000 (12): 81-85.
- [3] 唐福莲. 以市场地价为导向的土地基准地价评估探讨[J]. 居舍, 2021, 000 (22): 3-4.
- [4] 甄晓蔚, 钟婕. 合肥市城区土地定级和基准地价评估的研究[J]. 工程建设与设计, 2020, 000 (14): 227-228+237.
- [5] 原凯敏, 杨学峰, 马仁会. 公服用地土地定级与基准地价评估研究[J]. 住宅与房地产, 2019, 000 (33): 58.

作者简介:

单江冕 (1978.01-), 男, 汉族, 江西高安, 本科, 中级, 研究方向: 价值要素分析与评估。
齐雪松 (1980.10-), 男, 汉族, 吉林省长春市, 研究生, 研究方向: 房地产、土地、资产评估。