

“十四五”期间关于宅基地使用权流转价格评估方法研究

虞琼芳¹ 张劲松²

1、安徽审计职业学院 安徽合肥 230601; 2、合肥学院 安徽合肥 230601

摘要: 党的二十大指出要全面推进乡村振兴,深化农村土地制度改革,赋予农民更加充分的财产权益。宅基地作为农村集体所有土地,使用权归建房农民,“三权分置”提出后,关于农村宅基地使用权的流转形式越来越多,为了构建更加规范的农村集体土地流转市场,保障农民获得流转宅基地的合理收益,本文通过文献查阅和实证调查等方法相结合,探索不同流转形势的宅基地使用权价格的评估方法,以期农村宅基地使用权流转价格的确定提供依据,进而为乡村振兴赋能。

关键词: 宅基地; 流转; 使用权; 乡村振兴; 评估方法

Study on the evaluation method of the transfer price of the right to use the homestead during the period of the 14th Five-Year Plan

Yu Qiongfang¹ Zhang Jinsong²

1.Auhui Audit College Hefei, Anhui Province 230601; 2.Hefei University, Anhui Province 230601

Abstract: The Party's 20th National Congress pointed out that it is necessary to comprehensively promote rural revitalization, deepen the reform of rural land system, and give farmers more adequate property rights and interests. As rural collective land, the right of use belongs to farmers who build houses. After the "separation of three rights" was proposed, there are more and more forms of circulation of the right of use of rural house land. In order to build a more standardized rural collective land circulation market and ensure that farmers can obtain reasonable returns from the circulation of residential land, this paper combines literature review and empirical investigation. To explore the evaluation method of the price of the right to use the rural land in different circulation situations, in order to provide a basis for the determination of the price of the right to use the rural land, and then empower the rural revitalization.

Key words: homestead; Flow; The right to use; Rural revitalization; Evaluation method

“十四五”时期是我国实现第一个百年奋斗目标后迈向第二个百年奋斗目标进军的第一五年规划。在这一个五年规划中我国将进一步深化农村集体产权制度改革,发展壮大新型农村集体经济。在2018年的时候,我国正式出台相应文件将农村宅基地的所有权、资格权、使用权实行“三权分置”,随后农业部为了进一步促进农村宅基地流转,选取了一批新的地区开展“三权分置”下的宅基地改革,并要求各地结合当地实际积极开展农村闲置宅基地流转,盘活农村闲置宅基地。这一举措为保障农民权益,增加农民收入,振兴乡村发展,稳定社会和谐具有很大的帮助,也是未来农村集体经济发展的必然趋势。

1. 农村宅基地现状

现如今农村的大部分青壮年都外出务工,他们在城里居住或者买房,小孩也随之到县城或者随父母一起到务工城市上学,村子里留下的多为老人,越来越多的“空宅子”现象在农村出现。在“三权分置”背景下将农村宅基地使用权和资格权划为村民所有,而所有权掌握在村集体组织中^[1]。为了加强农村经济的快速发展,增加农民收入,农村宅基地作为农民最重要的财产,要加速农村宅基地的自由流转,如通过对宅基地进行抵押融资或是政府建立宅基地退出相关的补偿机制可以有效的解决闲置宅基地问题,那么在宅基地流转过程中要使农民获得合理的收益,就要求政府建立相应的宅基地使用权流转的价值评估制度,设定统一的评估标准,选择合适的宅基地使用权流转价值评估方法,可防止农民宅基地使用权流转过程中的合法权益中受到侵害。

2. 宅基地使用权流转价格评估方法

我国对于宅基地价格评估中基准地价制定工作刚刚起步,农村宅基地价格评估研究时间比较短,取得的研究成果比较少,因此价格评估精度存在较大提升空间^[2]。尚未形成基准地价体系,因此,本文将主要依据《农用地估价规程》中最常用的四种估价方法展开研究。

(1) 市场比较法

市场比较法又称为市场法,即将待评估的流转宅基地和近期在市场上已经成交的类似流转宅基地进行对比,并对类似流转宅基地成交价进行相应的因素修正和价格调整,由此得到待估宅基地使用权流转价值的方法称为市场法。

市场法一般适用于宅基地使用权流转成交相对较活跃的地区,要求宅基地流转成交数量较多,可以从中选取与待估宅基地类似的已成交宅基地作为可比实例,达到使用市场法的前提条件才可以

使用该方法进行宅基地使用权流转价值评估。市场比较法评估宅基地使用权流转价值公式为(使用最常用的算数平均数求取):

$$P = (P_1 + P_2 + \dots + P_n) / n \quad (1)$$

其中: P—待评估的宅基地使用权流转价格; P_1, P_2, \dots, P_n —分别表示已成交的 n 个类似宅基地使用权流转价格进行相应因素修正和价格调整后的 n 个价格。

上式中:

$$P_n = P_n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \quad (2)$$

其中: P_n —为第 n 个交易实例宅基地使用权流转价格; K_1 —为待评估宅基地的交易情况修正系数; K_2 —为待评估宅基地市场状况修正系数, K_3 —为待评估宅基地区域因素修正系数, K_4 —为待评估宅基地实物状况修正系数, K_5 —为待评估宅基地特殊因素修正系数, K_6 —为待评估宅基地使用年期修正系数。

(2) 成本法

成本法又称为承包商法,即以待开垦的宅基地或改造宅基地过程中产生的各项费用之和为计算依据,将宅基地取得费,投资宅基地的开发费,如人工费、机械费等费用,预计投资宅基地产生的利润,投资利息,购买宅基地使用权应缴纳的相关税费和宅基地的增值收益相加来确定宅基地使用权流转价值的一种评估方法,成本法特别适合于土地整治后的宅基地使用权流转价值评估。

$$P = E_d + E_a + T + R_1 + R_2 + R_3 \quad (3)$$

其中: P—待评估的宅基地使用权流转价格; E_d —土地取得费; E_a —宅基地开发费; T—税费; R_1 —利息; R_2 —利润; R_3 —宅基地增值收益。

对宅基地使用权流转价值作年期调整:若宅基地使用权流转年限为有限年,则需要对年期调整。年期的公式是:

$$P = P_0 \times K_y \quad (4)$$

其中: P_1 —进行年期修正后的宅基地使用权流转价值; P_0 —进行年期修正前的宅基地使用权流转价值; K_y —进行年期修正的系数。

上式中,年期修正系数 K_y 的计算公式如下:

$$K_y = 1 - 1 / (1 + r)^n \quad (5)$$

其中: K_y —年期修正系数; r—宅基地还原利率; n—宅基地使用年期

(3) 收益还原法

收益还原法又称为收益法,即通过预测宅基地使用权流转后未来的年总净收益,再测算出合理的还原利率,以此来评估宅基地使

用权流转价值的一种方法。收益法评估宅基地价格时,认为购置宅基地是一项长期投资,而且流转后的宅基地可以用来耕种或者出租从而获得相应的利润,该利润的大小决定了该宅基地的年净收益,从而关系该宅基地的价值。当宅基地流转年限为无限期的时候,则基本公式如下:

$$P=a/r \quad (6)$$

当宅基地流转后年净收益 a 每年不变,宅基地还原利率 r 每年不变,而宅基地流转使用年期 n 为有限年的时候,则待评估宅基地使用权流转价格公式为:

$$p = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (7)$$

其中:P—待评估的宅基地使用权流转价格;a—流转后宅基地年纯收益;r—宅基地还原利率;n—宅基地使用权流转年数。

(4) 假设开发法

假设开发法又称为剩余法,是土地估价中最常见的一种估价方

法,使用假设开发法评估宅基地使用权流转价格时需要提前预测开发完成后的宅基地价格,再减去宅基地开发过程中所产生的土地开发成本、相关的税费、利息、税收和正常的开发利润等。用公式表示如下:

$$P=V-A-B-C$$

其中:V—开发完成后的宅基地价格;A—宅基地项目的土地开发成本;B—开发的相关税费、利息;C—宅基地开发的正常利润。

3.不同宅基地使用权流转价格评估方法的选择

由于待估宅基地面积大小不同、地质不同、所在区域不同、不同区域土地市场的经济发展水平不同以及土地的使用性质不同,因此,针对于不同的宅基地使用权流转需选择与之相适应的估价方法进行估价才能确保计算出更准确和真实的宅基地使用权流转价格。

表1 不同估价方法选择比较

市场比较法	市场比较法多适用于宅基地流转较多的地区,已形成较成熟的土地市场,在土地市场上有大量宅基地流转交易实例可选取作为可比实例。目前我国集体土地交易市场发展还不规范,农民法律意识淡薄,宅基地流转私下交易较多,因此市场比较法在宅基地使用权流转中应用较难。如果该区域有很多宅基地以出租的方式流转,则可选择已成交的类似宅基地出租价格进行修正来评估待估宅基地使用权出租价格。
成本法	成本法多适用于处于废弃状态未开发利用的宅基地使用权流转价格评估,流转后可以在原宅基地基础上进行土地改造开发或农业开垦等。使用成本法进行价格评估时,不仅要考虑宅基地开发成本,还要考虑土地开发后产生的合理利润,再根据具体情况合理选取年期修正系数,最后通过公式计算得到准确、真实的评估价格。
收益还原法	收益法多适用于能产生收益的宅基地价格评估,利用收益还原法更侧重于宅基地使用权流转后的实际经济分配情况,通过流转后宅基地的收益水平能真实的反应出待估宅基地的生产力水平和价值大小。在使用收益法进行宅基地使用权流转价格的评估时,需要详细了解周边类似的宅基地流转后的收益情况相应资料,以此来获取相应数据信息,因此该方法对于撂荒地评估不适用 ^[1] 。
假设开发法	假设开发法适用于新开发的宅基地使用权流转价格评估,且宅基地开发区域周边已形成成熟的集体土地交易市场,能预测出宅基地开发后的价值。

现以某个村镇的宅基地使用权流转作为价格评估对象,该村镇现状如下:

(1) 该村地理位置优越,附近有高速路,且高速路口距离该村镇很近;(2) 该村进城务工的青壮年人口数较多,村里面的空闲的宅基地流转频率较高;(3) 该村一半以上的宅基地均已开垦为农地,以大棚蔬菜种植为主,种植的蔬菜在本县销售较好。

根据该村镇土地利用现状和评估对象的特点,确定该宅基地使用年限为30年,估价时点为2023年7月1日,土地类型为宅基地,宅基地房屋面积为280m²,成新率为60%,估价目的为宅基地退出补偿,根据以上的待估对象的现状和估价方法的应用范围,可以选择收益还原法、市场比较法进行估价。根据资料搜集该区域类似宅基地房屋年净收益50元/m²,还原利率取均值4%,使用收益还原法公式,将相关数据代入公式: $p = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$, 即 a=50×280=14000元, r=4%, n=30 代入上述公式,可以计算出宅基地退出补偿价格为241850元。如果使用市场比较法进行估价,则搜集以下资料,选取该区域最近两年宅基地退出的可比实例三宗,分别对三宗可比实例宅基地进行日期修正、交易情况修正、房地产状况修正,通过计算三宗退出补偿的宅基地修正价格分别为201765元、263850元、233520元,则待估对象宅基地价格取三宗可比实例修正后价格的算术平均数,(201765+263850+233520)/3=233045元。通过两种不同的估价方法可以计算出宅基地退出补偿价格,而且计算出的价格相近,该价格可以为类似情形下农民退出宅基地补偿提供相应的计算依据。

4.结论

农村宅基地使用权流转价格的合理评估能保障农民的根本利益,也进一步促进了农村宅基地使用权流转市场规范化的形成,国内外的研究者也对土地价格的评估做了很多研究, Fatma 和 Sukran 认为房地产价值预测是一项复杂的工作,其以科尼亚塞尔库区为研究对象对 AHP 创建的模型进行验证,结果表明 AHP 方法比 MRA

(多重回归分析)方法更为成功^[4]。本文通过一个宅基地使用权流转实例,采用市场比较法和收益还原法得出该宅基地退出补偿的价格,但在很多地区的农村可比案例缺乏导致市场比较法评估的结果与实际偏差较大,可信度不高,使用收益还原法也可能由于宅基地流转后用途不同,年净收益有差异最终导致评估的价格有差异,因此,在实际估价时,对于不同地区的宅基地使用权流转价格要根据宅基地使用权实际的流转不同选择合适的估价方法进行估价,有的可以同时选择两种以上的估价方法进行估价,得到合理和准确的评估价格,为宅基地使用权流转价格的评估提供了参考依据。

参考文献:

[1]马 乾.“三权分置”背景下农村土地流转对农民收入的影响及对 策研究[J].税务与经济, 2021(6): 69-75
 [2]苑韶峰, 张晓蕾, 李胜男, 等.基于地域和村域区位的宅基地价值测算及其空间分异特征研究——以浙江省典型县市 为例[J].中国土地科学, 2021, 35(2): 31-40.
 [3]杨庆媛, 印文.收益还原法在农业用地价格评估中的应用浅析[J].西南师范大学学报, 1999(01): 104-109
 [4]Fatma Bunyan Unel, Sukran Yalpir.Valuation of building plots using the AHP method[J].International Journal of Strategic Property Management, 2019, 23(3)
 注: 本文是作为以下项目的研究成果: 1.2022 年度省级质量工程项目《课程思政背景下深化房地产估价课程教学改革的研究》(2022jyxm517)
 2.2022 年度安徽省科学研究自然科学基金《“十四五”时期关于农村集体建设用地使用权入市的问题研究》(2022AH052950)
 3.2022 年度院级自然科学研究项目《“十四五”时期关于农村集体建设用地使用权入市的问题研究》(2022sjkxym006)
 作者简介: 虞琼芳, 1984.11, 女, 汉, 安徽安庆, 讲师, 硕士研究生, 研究方向: 房地产估价、工程管理。