**集体建设用地地价评估方法研究[[1]](#footnote-1)**

——基于心理账户理论的分析

庞学珺1，陈英1，谢保鹏1，吴玮2，张欢1

（1.甘肃农业大学管理学院，兰州 730070；2.兰州市国土资源评价研究院，甘肃 兰州 730030）

**摘要：**文章针对现有的地价评估方法不能完全适用于集体建设用地地价评估这一情况，运用心理账户理论，提出了一种专门用于集体建设用地地价的评估方法。研究和验证包括特尔斐法、熵权法、模糊综合评价法、类比法和实证分析法。研究结果：（1）根据心理预期所选择的权利完整性、交易完善性以及政策支持度三方面的指标进行修正的方法，归纳为权能修正法。（2）对皋兰县集体建设用地进行权利完整性、交易完善性和政策支持度三方面的修正后，得到皋兰县集体建设用地工矿仓储用地权能修正系数为68.61%，集体建设用地商服用地权能修正系数为78.47%。（3）运用模糊综合评价法求得该权能修正系数的准确性综合度为“准确”或“较准确”。（4）权能修正法实证计算所得皋兰县集体建设用地基准地价与皋兰县自然资源局集体建设用地基准地价评估结果基本一致。（5）与现有的地价评估方法相比，此方法具有科学性、易操作性和可推广性的优点。研究结论：权能修正法符合基本的经济理论，具有科学性，技术上也可运用到集体建设用地基准地价评估中。

**关键词：**集体建设用地；基准地价；权能修正法；评估；皋兰县

**中图分类号：** F062.1；F301.4 **文献标识码：**A **文章编号：1672-6995（2021）12-0000-00**

**DOI：**10.19676/j.cnki.1672-6995.000565

**Research on Land Price Evaluation Method of Collective Construction Land**

**——Analysis Based on Mental Accounting Theory**

PANG Xuejun1, CHEN Ying1, XIE Baopeng1, WU Wei2, ZHANG Huan1

(1. School of Management, Gansu Agricultural University, Lanzhou 730070, China; 2. Lanzhou Land and Resources Evaluation Research Institute, Lanzhou, Gansu 730030, China)

**Abstract:** Aiming at the situation that the existing land price evaluation methods are not fully applicable to the land price evaluation of collective construction land, this article uses the mental accounting theory to propose a special evaluation method for the land price of collective construction land. The research and verification methods include Delphi method, entropy method, fuzzy comprehensive evaluation method, analogy method and empirical analysis method. The research results are as follows: (1) The method of correcting the three indicators of right integrity, transaction perfection and policy support selected by psychological expectations is summarized as the power and ability correction method. (2) After revising the collective construction land in Gaolan County in terms of rights integrity, transaction perfection and policy support, it is obtained that the power and ability correction coefficient of collective construction land for industrial and mining storage of Gaolan County is 68.61%, while, the power and ability correction coefficient of collective construction land for business use is 78.47%. (3) Using the fuzzy comprehensive evaluation method, the accuracy of the power and ability correction method is "accurate" or "relatively accurate". (4) The benchmark land price of collective construction land in Gaolan County calculated by the empirical calculation of the power and ability correction method is basically consistent with the assessment result of the benchmark land price of collective construction land in Gaolan Natural Resources Bureau. (5) Compared with the existing land price evaluation method, the power and ability correction method is scientific, easy to operate and can be generalized. The research results show that the power and ability correction method in line with the basic economic theory, it is scientific, and can also be applied to the benchmark land price evaluation of collective construction land technically.

**Keywords:** collective construction land; benchmark land price; power and ability correction method; evaluation; Gaolan County

**0 引言**

2020年1月1日起实施的新修正的《土地管理法》，是我国在建立城乡统一的建设用地市场方面迈出的关键一步。新修正的《土地管理法》重点聚焦农村土地制度改革，其中对集体建设用地的改革是一大亮点[1]。随着我国关于集体建设用地的相关政策法规的逐步落实，以及集体经营性建设用地市场的发展完善，对于集体建设用地基准地价的研究就显得尤为重要和紧迫。相较于国有建设用地基准地价评估方法，集体建设用地基准地价的评估方法尚无统一的体系，有待探索与完善。

近年来，对集体建设用地基准地价评估方法的研究层出不穷，一些学者将集体建设用地基准地价与土地定级结合起来分析，通过建立相关修正体系，采用成本逼近法和剩余法评估集体建设用地基准地价[2-11]；另有学者将土地产能和产权价值纳入集体建设用地基准地价的评估中，采用成本法来测算基准地价[12-17]；还有一些学者采用样本地价修正法和农业倍数法对集体建设用地进行评估[10-11,18]。如单胜道和蔡国平总结了市场比较法、收益还原法、成本法、剩余法以及基准地价系数修正法在土地评估中的运用范围[19]。尽管如此，对于集体建设用地基准地价的评估方法仍然处于探索阶段[20-21]，尚未形成统一的集体建设用地基准地价的评估方法体系。与此同时，一些学者在研究扩大集体建设用地产权结构开放性方面提出了诸多改革措施，但改革中集体建设用地在其产权权能上受到了诸多限制[22-23]，如尚不能和国有建设用地同等入市等。到目前为止，我国集体建设用地基准地价在评估过程中面临诸多问题，如缺乏估价规程、相关法律配套不完善、分布较为零散、市场资料缺乏和难以收集等。

综上所述，对于集体建设用地基准地价的评估，大多数地区沿用了国有建设用地基准地价的评估方法，但集体建设用地在权属条件、区位条件、所有权主体以及价格构成等方面与国有建设用地存在着较大差异。对经济较为发达的地区（如广东省部分地区等），虽然集体建设用地属集体所有，但由于国有建设用地数量已不能满足当地经济的发展，故该类地区集体建设用地能够如国有建设用地般充分利用，使用国有建设用地基准地价的评估方法来评估集体建设用地基准地价是可行的。但对经济欠发达地区（如甘肃省），导致集体建设用地的利用尚不成熟的原因较多，其基准地价评估并不能完全照搬国有建设用地基准地价的评估方法[24]。因此我们必须深入研究集体建设用地与国有建设用地的区别，建立具有实用性的集体建设用地基准地价评估方法[25]。鉴于此，本文在理论层面分析国有建设用地和集体建设用地间的差异时，引入心理学概念，试图在心理预期理论的基础上，新创一种适用于集体建设用地基准地价的评估方法，并加以实证。

**1 理论分析**

**1.1 心理预期账户理论**

“心理账户”理论是在1980年由芝加哥著名心理学家理查德·萨勒教授在一篇题为《Using Mental Accounting In A Theory Of Consumer Behavior》的文章中针对消费者行为首次提出的。所谓心理账户就是人们在心理上无意识地把财富划归不同的账户进行管理，不同的心理账户有不同的记账方式和心理运算规则。而这种心理记账的方式和运算规则与经济学和数学的运算方式都不相同，因此经常会以非预期的方式影响着决策，是个体的决策违背最简单的理性经济法则。认知心理学认为，人在决策时因为要受到感知、内在动机和态度等因素的影响，所以决策过程并不完全是理性的。也就是说，在这种情况下确立的心理账户通常都存在一定的误区，这样势必会给决策带来不小的影响，甚至会引起决策失误。而对于土地来说，如若对两种权属的土地心理预期不同，那么决策者对于两种权属的土地最终的价格预期也会不同。

**1.2 基于心理预期账户理论的国有与集体建设用地同权同价不可能性分析**

十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出要建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。对于同权同价的理解，文中参考蔡继明[26]教授对同权同价的定义，即同权是指相同土地具有同等的占有、使用、收益和处置的权利，包括出让、转让、出租和抵押；同价是指相同用途、相同位置的土地应具有相同的价格，不能因所有权不同实行价格歧视。显然，针对同一区域内的国有建设用地和集体建设用地而言，其应该具有相同的出让、转让、出租、抵押权利和相同的价格。目前来看，很多地方并非如此[22,27-28]，而是将集体建设用地与国有建设用地地价区别对待。造成这一现象的主要原因是人们对于国有建设用地和集体建设用地价格的心理预期不同。实际来看，国有建设用地和集体建设用地的土地利用效率是完全相同，不存在任何差异，比如两个相邻地块，一块是国有建设用地，另一块是集体建设用地，开发商对其进行利用时，其实际利用效率是完全没有差异的。对于这两类土地的价格均遵循马克思地租地价理论，但受到效用价值论（包括人对土地的主观认知和心理预期）的影响，即使这两类土地具有相同的权利，其土地利用效率也相同，但在实际中受到消费者心理预期对其影响的不同，并不能做到同价，导致国有建设用地的出让价格明显高于集体建设用地。由此我们引入权能差异的概念，正是因为人们对两类土地的心理预期不同，即人们认为的两者的“权能”不同（但实际是相同的），故而导致国有建设用地与集体建设用地价格不同。

**1.3 现有的地价评估方法适用性分析**

**1.3.1 现有评估方法的比较分析**

通过对相关文献梳理，将现有评估方法的优势、劣势及其使用范围整理如表1所示：

**表1 现有地价方法评估适用性分析**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 优势 | 劣势 | 使用范围 |
| 市  场  比  较  法 | 1.贴近市场，能准确反映估价对象的真实价值；  2.测算方法简便，简单易懂，容易被报告使用者接受。 | 1.无法获得真实的市场成交案例；  2.对于市场成交不活跃地区难以适用。 | 1.土地市场必须是发育健全的；  2.需有较为丰富的交易案例资料，比较实例数量应达到3个以上（含3个），且估价期日距比较实例的交易日原则上不超过3年；  3.比较实例与估价宗地条件的相似性大于差异性，选择的比较实例应该为用途与待估宗地用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内（同一均质区域内或完全市场）相邻地区或类似地区的正常（或可修正为正常）交易实例。 |
| 收  益  还  原  法 | 1.能够真实或较准确的反映资本化的价值；  2.评估的资产价值易被买卖双方所接受。 | 1.预期收益预测难度较大，受较强的主观判断和未来不可预见因素的影响；  2.评估过程中适用范围较小，一般适用企业整体资产和可预测未来收益的单项资产的评估。 | 1.此方法评估土地价格时，土地市场必须是完全交易市场，市场化程度较高，交易案例丰富；  2.适用于具有正常客观收益或拥有潜在收益的土地评估。 |
| 成  本  逼  近  法 |  | 由于土地价格大部分取决于效用，而非成本，故而结果有时会与市场产生偏差。 | 1.新开发的市场发育不完全的土地；  2.适用于评估工业用地价格，不适合评估商、住用地。 |
| 假  设  开  发  法 | 1.能较充分的考虑各种损耗，评估结果更趋于公平合理；  2.使用范围广泛。 | 1.计算复杂，工作量大；  2.对于评估过程中的各种贬值不易计算，难以把握，往往影响评估结果的准确性。 | 适用于未开发土地、待拆迁改造后再开发房地产、仅将土地或房产整理成可利用或现有新旧房地产中单独评估的土地或房地产评估测算。 |

**1.3.2 基准地价系数修正法主要内容及优劣势**

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正,估算待估宗地客观价格的方法。可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域，在涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时，所采用的基准地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距基准地价的期日一般不超过3年。路线价法是基准地价系数修正法的特殊形式，适用原则与基准地价系数修正法类同。当区域内同时存在基准地价和路线价时，里地线以内的宗地，应采用路线价法评估。标定地价系数修正法也是基准地价系数修正法的一种，它可用于政府已公布标定地价的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时，所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，并具有可比性，标定地价应具有现实性，待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过1年[29]。基准地价修正系数的使用是宏观调控土地市场、国家征收土地使用税以及中央参与地方地产收益分配的依据，是进一步评估宗地地价的基础，对土地的利用和流动具有引导作用。但同时也存在着基准地价修正因素不合理、评估过程中存在泡沫问题、不同时期基准地价划分标准不一样，以及基准地价表现形式过多、难以统一的问题。

现阶段我国集体建设用地市场处于发育初期，不同地区市场发育程度差异较大，在相对经济发展水平较高、区位条件较好的乡镇，土地征收、出让案例较多，建设用地也是经征收后出让，此类地区完全可使用市场比较法和收益还原法来评估其土地价格。但在某些市场发育不健全、比较实例不充分、交易案例欠缺、未开发土地较多的地区，根据当地具体情况，可以尝试使用成本逼近法和剩余法来评估。但使用成本逼近法在测算土地价格时，需根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，考虑是否需要进行其他因素条件的修正，进而确定土地价格。

本文在评估集体建设用地基准地价过程中，在对集体建设用地基准地价评估方法选择时，分析现有评估方法，均不能直接用于集体建设用地基准地价的评估，且集体建设用地与国有建设用地在出让、转让、出租以及租赁过程中存在着较多价格差异，那么新创一种适用于集体建设用地基准地价的评估方法便非常必要。因此，本文从认知观念视角出发，结合心理账户理论，对国有建设用地与集体建设用地间的差异进行分析，进而对集体建设用地基准地价的评估方法进行创新，以期为集体建设用地基准地价评估提供借鉴。

**1.4 国有建设用地与集体建设用地权能差异分析**

通过分析国有建设用地与集体建设用地特征，构建指标体系，依据重要性、科学性、差异性以及资料收集与处理便利性原则，合理选择集体建设用地和国有建设用地有差异的因素因子[22] ，最终选择权利完整性、交易完善性和政策支持度三个因素因子层，6个修正因子层和14个参照层。本文将权利完整性、政策支持度和交易完善度之间的差异归结为国有建设用地与集体建设用地之间的权能差异。

1.4.1 权利完整性

是否赋予集体组织完整的土地财产处置权，一直都是土地界争论的焦点。在无任何法律法规支撑的情况下，集体建设用地产权不清晰，所有权与使用权混为一体，对于集体建设用地的使用依然停留在简单的入股或者合作经营的阶段，并无核心的产权交易[22]，导致农民利益并未得到真正意义上的上升。

权利完整性指标用来表示两类建设用地在权利不对等的情况下的因素分析，如产权清晰和权益保障的提高意味着投资此类建设用地的风险降低，而出租权、转让权、抵押权是产权清晰度的具体表现。使用权证书、使用权登记以及信息公开制度是对于权益保障性的具体体现。在当前市场竞争条件下，集体建设用地作为一种具有交换价值的独立资产，与国有建设用地一样，具有一定的商品属性，具有占有、转让、承包、使用的权利，但由于土地权利的不同，导致二者价格不同。

1.4.2 交易完善度

交易完善度指标表征了两类建设用地在市场流转的过程中的具体交易性。如市场流转度表明了土地在流转过程中的具体情况，而市场交易度则表示两类建设用地在交易过程中的情况对比，流转多样性和用途限制性则是对市场流转度的具体指标的体现。

集体建设用地流转范围大，流转形式多样，市场因素较多，市场接受度也较高，通过市场竞争较能充分体现土地使用权价值，其价值表现也就越高，反之亦然[30]。但集体建设用地流转市场还处于试点阶段，市场交易不完善，用途限制较多、市场接受度不高，使得集体建设用地与国有建设用地在市场流转度、市场接受度等方面还存在较大差异。

1.4.3 政策支持度

政策支持度用以表示两类建设用地在市场流转过程中，国家政策的支持程度，如法律法规的支持度和制度衔接性都是对政策支持度的体现。物权法、土地管理法，流转实施度是对法律法规支持度的进一步细化，征地制度、土地收益分配制度是对制度衔接性的进一步诠释。

**2 实践验证**

**2.1 研究区概况及数据来源**

皋兰县位于黄河上游，甘肃省中部，现辖石洞镇、什穿镇、忠和镇、九合镇、黑石镇、水阜镇六个镇级行政区，皋兰县集体建设用地面积为23.77km2（除国有建设用地基准地价已覆盖的区域）。由于集体建设用地具有覆盖范围广、空间位置分散、质量分布不连续等特点，无法划分集中连片的定级范围，在定级过程中定级范围是以行政区界限作为控制边界，将控制边界内的各类用地参与定级测算过程，故本次集体建设用地评估对象为皋兰县行政界线范围内的集体建设用地（除国有建设用地基准地价已覆盖的区域），具体范围符合城乡土地制度、规划管制及相关政策要求。皋兰县作为试点城市，现行的国有建设用地基准地价于2017年公布，故本文选取皋兰县作为实践验证。

本文所用原始数据来源于皋兰县自然资源局、住建局、农委等相关政府部门，土地还原率、容积率数据来源于皋兰县集体建设用地基准地价评估技术报告，皋兰县国有建设用地基准地价数据来源于皋兰县自然资源局。

**2.2 集体建设用地基准地价内涵**

集体建设用地基准地价具体内涵如下：

①基准地价应用对象：存量的集体经营性建设用地，不含新增的集体建设用地；②用途：商服用地、工矿仓储用地，不含宅基地；③基准地价估价期日：2019年1月1日；④最高使用年限：参考国有建设用地使用权出让法定最高年限确定，商服用地40年，工矿仓储用地50年；⑤参考皋兰县集体建设用地土地利用情况，设定皋兰县集体建设用地基准地价开发程度为“三通一平”（通路、通电、通水和红线内场地平整）；⑥平均容积率：根据皋兰县集体建设用地实际情况，设定区域平均容积率为商服用地1.0、工矿仓储用地0.7；⑦权利状况：符合目前国家相关法律法规要求的集体建设用地土地使用权。

根据“国办发〔2007〕71号文”等文件，针对宅基地制度改革提到“探索宅基地有偿使用制度、宅基地自愿有偿退出机制”，但对宅基地年限设定、成本获取等存在争议，无法确定。因此在皋兰县试点工作中地价用途并未包括宅基地（住宅），待相关法律完善和集体土地市场逐渐建立后，可进行基准地价更新，将宅基地（住宅）纳入到基准地价中。且目前我国法律明确规定农村住宅使用权不得流转；以出让、转让和出租方式取得的集体建设用地不得用于商品房开发建设。就现实情况来看，由于法律对宅基地有较大限制，所以本文认为无法将宅基地纳入集体建设用地定级估价范围。本文研究对象集体建设用地其实质就是农村集体经营性建设用地。因此本文集体建设用地估价将集体建设用地划分为商服用地、工矿仓储用地两种类型。

**2.3 权重及权能修正系数的确定**

修正因素因子的权重不仅受用地类型的影响，而且还受研究区经济发展水平、区位条件、土地供求关系等各方面的影响。本文采用类比法来确定集体建设用地的权能修正系数以及各指标影响度，分地类进行修正。将国有建设用地的权能设定为100，分用途由打分者按照因素体系，将100分至各个因子层，得到国有建设用地各个因子层的得分情况，通过对集体建设用地与国有建设用地间的差异性进行对比，得到集体建设用地各个因子层的得分，汇总得到集体建设用地目标层的得分值，分值与100相比，即可得到集体建设用地分用途修正系数值[22]。

在权能修正系数的计算过程中，本文邀请了对当地较为熟悉的12位专家进行打分，专家涵盖经济学、社会学、人文地理学以及管理学等领域，进行三轮打分；另邀请了农民、企业开发商（农民20人，开发商10人）根据心理预期对国有建设用地与集体建设用地的差异性进行三轮打分，两者加权平均，得到集体建设用地权能修正系数，如表2所示。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 表2 皋兰县集体建设用地权能差异指标体系表 | | | | | | |
| 差异原因 | 因素 | 因子 | 因子分值 | | | |
| 国有建设用地 | | 集体建设用地 | |
| 工矿仓储用地 | 商服用地 | 工矿仓  储用地 | 商服用地 |
| 权利完整性 | 产权明晰度 | 出租权 | 13.25 | 13.28 | 10.2 | 11.7 |
| 转让权 | 12.25 | 12.43 | 9.69 | 10.71 |
| 抵押权 | 10 | 11 | 8.58 | 8.71 |
| 权益保障性 | 使用权证书 | 9 | 8 | 5 | 6 |
| 使用权登记 | 8.21 | 7.43 | 5.03 | 5.86 |
| 信息公开制度 | 6.15 | 6.14 | 4.3 | 5.5 |
| 交易完善性 | 市场流转度 | 流转多样性 | 7.2 | 8.29 | 5.36 | 6.04 |
| 用途限制性 | 7.6 | 6.86 | 6.1 | 5.9 |
| 市场接受度 | 市场接受度 | 8.55 | 7.71 | 4.25 | 5.54 |
| 政策支持度 | 法律法规  支持性 | 物权法 | 5.2 | 4.29 | 2.3 | 2.79 |
| 土地管理法 | 4.8 | 3.71 | 2.1 | 2.6 |
| 流转实施度 | 3.6 | 4.43 | 3.35 | 3.09 |
| 制度衔接性 | 征地制度 | 2.15 | 3.14 | 1.26 | 2.17 |
| 土地收益  分配制度 | 2.04 | 3.29 | 1.09 | 1.86 |
| 合计 | | | 100 | 100 | 68.61 | 78.47 |

参考前人研究文献[22,33]，集体建设用地权能修正系数公式为：

** （1）

式（1）中，为分用途权能修正系数；为分用途因子分值。

**2.4 模糊综合评判法评价修正系数**

模糊综合评价法是一种基于[模糊数学](https://baike.baidu.com/item/%E6%A8%A1%E7%B3%8A%E6%95%B0%E5%AD%A6/463586)的综合评价方法。该综合评价法根据模糊数学的隶属度理论把[定性评价](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%9A%E6%80%A7%E8%AF%84%E4%BB%B7/6155956)转化为定量评价，即用模糊数学对受到多种因素制约的事物或对象做出一个总体的评价。它具有结果清晰、系统性强的特点，能较好地解决模糊的、难以量化的问题，适合各种非确定性问题的解决，而特尔斐法确定的修正系数主观性较强，因此本文使用模糊综合评判法来进一步确定其准确性。

（1）选定因素集，将因素集进行分解。设定评价集。根据中因素的属性将分解为组，，使得。

（2）利用一级模型分别进行一级综合评价。对每个，都有，其中是上的权重向量，是对的单因素模糊评价矩阵，是的一级评价结果。

（3）多级综合评价。将以上得到的单因素评价结果构成一个阶模糊评价矩阵，并设的权重构成权重向量，则得到的二级模糊综合评价结果为。

**2.5 集体建设用地基准地价的计算**

通过对皋兰县原有国有建设用地基准地价进行相应的期日、容积率、基础设施等相关修正，修正到此次集体建设用地基准地价内涵一致的情况下，得到相应集体建设用地级别的国有建设用地基准地价。在已有国有建设用地基准地价的区域，可直接通过用修正系数得到集体建设用地级别地价，公式为：

 （2）

式（2）中，为分用途集体建设用地级别基准地价；为分用途国有建设用地级别基准地价；为分用途集体建设用地权能修正系数。

**3 研究结果**

（1）由表1和式（1）计算可得，皋兰县集体建设用地工矿仓储用地权能修正系数为68.61%，集体建设用地商服用地权能修正系数为78.47%。用特尔斐法确定的权能修正系数反映了人的主观预期，即人们对集体建设用地中工矿仓储用地和商服用地的心理预期是多少，则打分就为多少。

（2）模糊综合评价法最终求得。为了使结果更为规范，进行归一化梳理后得到。由此结果可以看出，上述权能修正系数准确性程度为“准确”“较准确”“一般”“不准确”的结果依次为0.3275、0.3275、0.23、0.115。根据最大隶属度原则，该权能修正系数的准确性综合度为“准确”或“较准确”。

（3）在土地均质区域划分过程中，将皋兰县国有建设用地与集体建设用地均分为四级，其修正后的结果如表3所示。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **表3 皋兰县集体建设用地分级别基准地价评估结果表 单位：元/m2** | | | | | |
| 类型 | 权属关系 | Ⅰ级 | Ⅱ级 | Ⅲ级 | Ⅳ级 |
| 商服用地 | 国有建设用地 | 261 | 230 | 206 | 171 |
| 集体建设用地 | 205 | 180 | 162 | 134 |
| 工矿仓储用地 | 国有建设用地 | 160 | 136 | 129 | 106 |
| 集体建设用地 | 110 | 93 | 89 | 73 |

其中，集体建设用地分级别的基准地价由式（2）得到，该方法计算所得结果与皋兰县自然资源局集体建设用地基准地价的评估结果基本一致，故权能修正法适用于集体建设用地基准地价的评估。通过对比研究区内国有建设用地和集体建设用地的权能差异，结合国有建设用地基准地价数据，即可得到集体建设用地基准地价。因此此方法具有可复制性，可推广使用。

**4 结论与讨论**

本文从心理学学科的认知视角出发，对国有建设用地与集体建设用地土地产权权能差异进行了比较，进而引出以下几点思考：

（1）同权同价不可能性分析。社会各界对集体建设用地使用权的认可程度与国有建设用地使用权比尚存在差距，除少数地区试点前就有很好的集体建设用地交易基础外，大多数试点地区的集体建设用地交易市场尚处于培育期，交易活跃程度受到影响。虽然各试点地区的文件均规定集体建设用地使用权人在使用期限内可以转让、出租其土地使用权，但实际情况却并非实现“同权”[31-35]。由于我国集体土地与国有土地并存，既然无法实现集体建设用地与国有建设用地同等权利的转让出租等，那么同区域内国有建设用地与集体建设用地则无法达到同等价格[36]。

（2）权能修正体系的准确建立。本文中修正系数的确立采用了特尔斐法，这就使得修正系数的值带有一定的主观性。故为了提高修正系数的准确性，应选择合适数量的对研究区域较为熟悉，对市场、政策以及社会较为了解的专家和管理人员进行咨询，应该充分考虑权利完整性、政策支持度以及交易完善性等方面的差异来建立该指标体系[37]。本文采用模糊综合评价方法对特尔斐法存在的主观性问题进行了准确性判定，减少了以上问题的发生。但模糊综合评价过程中仍存在主观性的打分过程，故而直接消除主观性打分的误差成为了这一课题以后的研究方向。

（3）国有建设用地基准地价的正确性是基础。本文中的方法是针对国有建设用地基准地价正确性的基础之上进行权能修正的，如若存在较多偏差，则修正无效 [30]。

（4）与现有地价研究方法相比，权能修正法具有以下优点：① 理论依据充足，科学性强。运用心理学领域的认知观念为参考，经济学领域效用价值理论为依据，结合产权理论对此方法提供充足的理论依据。② 易操作性。此方法没有繁琐的步骤和大量的计算公式，也没有难以获取的资料，具有较强的可操作性。③ 可推广性。从理论分析和实践验证两方面的双重分析，表明了此方法的可行性与可推广性。

综上，权能修正法既有科学的理论依据，在实际案例中也可运用到集体建设用地基准地价评估中。该方法具有可推广、可复制性，可以运用到其他地区中。

**参考文献**

[1]王明田.集体建设用地入市助力乡村振兴战略推进[J].小城镇建设,2019,37(10):1.

[2]冯晓红.基于土地流转的集体建设用地基准地价研究[D].重庆:西南大学,2012.

[3]中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局，中国国家标准化管理委员会.城镇土地分等定级规程:GB/T 18508-2014[S].北京:中国标准出版社,2014.

[4]马仁会,李强,李小波,等.县级农用地分等评价单元划分方法评析[J].地理学与国土研究,2002(2):93-95.

[5]殷意晗,刘刚,唐建平.土地还原利率确定的方法初探：以湖南省永州市为例[J].北京农业,2010(3):40-43.

[6]黄贤金.中国耕地资源价值量核算研究[J].农业经济问题,1997(3):40-42.

[7]申琪.略论农民集体所有建设用地使用权流转价格评估[J].亚热带水土保持,2009,21(1): 40-42.

[8]党青.农村集体建设用地基准地价测算及其在土地流转中的应用[D].成都:四川师范大学,2010.

[9]宫攀,邢承滨.农村集体建设用地流转价值评估方法述评[J].中国农业资源与区划,2015,36(7):153-158.

[10]李茗薇.集体经营性建设用地流转及价格评估研究[D].长春:吉林大学,2017.

[11]齐小军.农村集体建设用地基准地价评估研究[D].成都:四川师范大学,2009.

[12]郭熙保,王万珺.土地发展权、农地征用及征地补偿制度[J].河南社会科学,2006(4):18-21.

[13]刘国臻.中国土地发展权论纲[J].学术研究,2005(10):64-68，148.

[14]季禾禾,周生路,冯昌中.试论我国农地发展权定位及农民分享实现[J].经济地理,2005(2):149-151，155.

[15]郜永昌.土地发展权损失补偿的制度分析及对策[J].社会科学家,2009(11):78-81.

[16]侯华丽,杜舰.土地发展权与农民权益的维护[J].农村经济,2005(11):80-81.

[17]徐小峰.城乡建设用地增减挂钩区农村宅基地退出补偿研究[D].武汉:华中农业大学,2012.

[18]陈立本.集体建设用地定级估价研究[D].开封:河南大学,2009.

[19]单胜道,蔡国平.不同的土地评估法及其在农地评估中的应用[J].农业经济问题,1999(1): 3-5.

[20]陈丹怡.集体建设用地基准地价评估的问题探讨[J].住宅与房地产,2019(18):6,31.

[21]赵松.集体建设用地基准地价体系建设的特征[J].中国土地,2018(9):12-14.

[22]杨建波,王令超,李永明,等.修正法评估集体建设用地基准地价方法研究[J].干旱区资源与环境,2013,27(12):25-29.

[23]揣小伟,黄贤金,许益林.农村集体建设用地基准地价初步研究：以安徽省良玉村为例[J].经济地理,2012,32(2):121-126.

[24]叶兴庆.扩大农村集体产权结构开放性必须迈过三道坎[J].中国农村观察,2019(3):2-11.

[25]黄雪芸.集体建设用地土地定级与基准地价评估方法研究[D].南京:南京师范大学,2015.

[26]蔡继明,程世勇.地价双向垄断与土地资源配置扭曲[J].经济学动态,2010(11):75-80.

[27]徐启薇,冯友建.基于权能修正的集体建设用地基准地价评估方法[J].现代商业,2019(35):94-96.

[28]丁同玉.集体与国有两类建设用地“同地同权同价”不可能原理及其政策涵义[D].杭州:浙江大学,2012.

[29]中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局，中国国家标准化管理委员会.城镇土地估价规程:GB/T 18508-2014[S].北京:中国标准出版社,2014.

[30]王令超,杨建波,李永明，等.基于修正法的集体建设用地基准地价评估探讨[J].中国农学通报,2013,29(14):75-80.

[31]靳相木.集体与国有土地“同权同价”的科学内涵及其实现[J].农业经济问题,2017,38(9):12-18.

[32]黄贤金.论构建城乡统一的建设用地市场体系：兼论“同地、同权、同价、同责”的理论圈层特征[J].中国土地科学,2019,33(8):1-7.

[33]梁晨.论我国集体建设用地使用权流转的法律规制[D].重庆:西南政法大学,2010.

[34]贺桂华,姜威.我国集体建设用地使用权流转制度的建构[J].陕西行政学院学报,2013,27(2):112-116.

[35]陆和儒.我国农村集体建设用地流转制度建构问题探析[D].重庆:西南政法大学,2011.

[36]杭太元.集体建设用地基准地价评估体系的构建[J].产业与科技论坛,2016,15(13):216-218.

[37]姜全丽.集体建设用地基准地价评估体系框架构建[J].工程建设与设计,2018(16):248-249.

1. **收稿日期：**2020-11-15；**修回日期：**2020-12-19

   **基金项目：**国家自然科学基金项目“农民土地价值观:测度、变迁与影响”(71563001)；国家社会科学基金项目“六盘山深度贫困区农地‘三权分置’减贫机理与效应研究”(18CGL026)；甘肃省高等学校科研项目“土地要素的减贫效应:模式、机理及其在甘肃六盘山贫困片区的应用”(2018A-037)

   **作者简介：**庞学珺（1992—），女，甘肃省定西市安定区人，甘肃农业大学管理学院硕士研究生，研究方向：土地资产管理与土地政策。

   **通讯作者：**陈英（1969—），男，甘肃省武威市人，甘肃农业大学管理学院教授，研究方向：土地资产管理、土地生态和区域发展。Email：cheny@gsau.edu.cn。 [↑](#footnote-ref-1)