

房地产评估在土地征收补偿中的应用研究

吴曰叠

深圳市世纪中盛土地房地产资产评估咨询有限公司海南分公司 海南 海口 570125

摘要：从20世纪90年代中后期开始，我国步入了城镇化高速增长时期。随之建设土地的需求量也日益增加，我国每年将大量的农用地转变为城乡建设土地。在当前的社会经济发展水平下，现行征地补偿体系出现了种种亟待解决的问题。这样，失地农民的合法权益就遭到了损害。而征地补偿市场化要以对土地的价格评估为依据，进行征地补偿，健全了补偿制度。因此，失地农民的合法权益受到了侵犯。征地补偿市场化应以农地市场价值评估为基础，实现征地补偿，完善补偿机制。土地价值评估引入集体土地征收补偿。

关键词：房地产评估；土地征收补偿；应用

引言：由于我国当前农村城镇化进程的日益推进，国家对土地的需要也呈现逐渐扩大态势，更多的农村生产土地正在被逐步转化，在这样的社会背景下，不少农户都已经没有自己的土地，为了要保护农户的基本生活来源，就必须实施土地征收补偿，不过在当前社会主义市场经济发展的过程中，在土地征收补偿中也出现不少有待解决的问题，这也使得农户的基本经济利益无法获得有效保护，所以必须把房地产估价运用到农村土地征收补偿上，保证赔偿数额的真实性。由此可见，对房产价值在农村土地征收补偿方面的使用意义进行研究，有着很大的现实意义。在一个国家现在的土地情况下，就一定要将耕地的各方面因素综合在一起加以评价，这才是土地评估的第一步骤。还有就是全方面地掌握土地的现状、利用程度以及可取得的收益等，来判断耕地如何利用。

1 房地产评估应用于土地征收补偿的经济学分析

房产评估，是指专业技术人员在综合研究对被评估者的影响房产价值的各种因素的基础上，按照评估的目的、原理和过程，通过选择适宜的评估手段对其房产所在价值时点上的真实合理价格或价值进行的评估与评价。

由估价所确定的，而这种正常估计往往会因具有客观正确性，而能被当事人和社会公众所采信。如高地价征收时，其客观上也有一个正当的补偿数额。所以估价的确定，实质上是一个估算。有估价时就必然的要出现偏差，而这个偏差范围也就只能规定在正确的程度以内。目前人们对估价误差的准确范围尚缺乏公认的标准。一般评估人员就必须掌握所估算的价值误差，在不超过市场价值的5%的程度上，其准确度范围则为正负5%。

目前的我国农村土地都是国有或者农民共有，仅存在于采取征地手段将农民共有变成国家占有，而且农村

土地一般并不具有所有权价格或者权利价格评估标准^[1]。因此集体土地应该采取征地方法，变成国有土地并要加以补偿。目前这些补偿方法并没有全部依靠土地的实际价值来实现，相反，在我国城市规划中对被征地房产的补偿费由其市场评估价值来确定。在国家物权、社会财产权以及对个人合法的土地物权等在法理上都是平等的，但需要受到我国司法的保障。

房地产交易市场，因为房屋的不移动性、稀缺性以及价值量大等特点，是市场经济上典型的“不完全市场”。该领域因为信息不对称和具有许多限制其合理价值产生的要素，无法自行产生常人易于确定的合理价值。因此，要求专业评估机构依靠自身专业知识和方法来进行评估的价值和替代市场的评估。

2 当前我国土地征收制度中存在的问题

2.1 缺乏健全的法律条例

当前，由于我国在农业征地补偿制度中，并没有完善的法规或规章作保障，因此农村集体集中征收的土地补偿制度也始终无从可依，但经过研究可以看到，虽然目前在我国农村与集体土地补偿制度相关的法规及相关规定，仍主要出现于各个地区的单行法规当中，现阶段在我国农村却还未能形成集体的农业征地补偿制度，在具体的运营流程中，由于始终都是以地方财政占据了主导地位，而政府部门又通常秉持着“低价征收，高价出让”的经营理念，从而导致农村土地的农民合法权益始终不能获得有效保护^[2]。

2.2 征收补偿标准过低

在我国根据《土地管理法》中的规定，在我国关于因土地征收而形成的补偿费、补助费，都必须按照建设用地的原用途加以补偿，只是这个补偿标准，并没有加以大范围的涵盖，对用地价格的影响情况考察不够全

面,也就无法确切的反映出建筑用地的升值能力。现阶段我国政府在对农村土地进行征收过程中,由于征地费用普遍较小,同时政府所给予的土地补偿费,往往小于农村土地的出让的价值,如果按照《土地管理法》中相关规定,通过产值对补偿标准进行确定,缺乏一定的合理性,农民的生活水平将会持续降低,所以补偿标准过低、过死,会阻碍我国市场经济的发展^[3]。

2.3 土地征收权被滥用,公共利益的界限模糊

国家对农村土地征税政策的实施主体应该是地方各级政府部门,而在政策具体实施过程中,因为村委会往往掌管着大部分农村土地,而村委会又只是一种地方自治的村民自治机构,所以,事实上政府也不能征用土地,而这也就会助长对农村土地的没收的现象。产权学说中,对公民权益最大化的理解并没有具体阐述,对耕地使用权范畴却存在了非常明确的界定。在我国,地方当局经常以公共利益最大化为借口查封农村的耕地,但一个国家当局并没有直接向上级报告对土地的非征收和拆迁情况,公众利益的最大化原则,才是各国当局实施没收土地权的必要依据,而且一些的地方当局并不会直接向上级申报对国土的非征收和拆迁的状况,所以,所谓公民权利最大化原则也是以当局依法实施没收土地权的为依据,即当局可以无视“公共利益”旗帜下的人民的利益,而且公共利益是行使但是,由于没有明确界定《宪法》和法律,政府的所有活动都可以以“公共利益”为基础,所以实际上许多的非公有国土都已被当政府没收。

2.4 计算方式不合理

我国的很多土地都是被低价取得的,其农村土地流转价格也远远超出国家土地补偿费标准。但根据我国目前的“土地管理法”,按照产值补偿标准计算失地农民的安置补助费是不合理的,难以保证维持和提高原有的生活水平。“工资标准”规定,“30倍天花板”因地制宜,并不能适应我国日益完善的社会主义市场和社会环境,和国际社会主义市场开发环境的实际需要。所以,目前的土地补偿计算公式,并不是充分体现了工程的现实效益。而土地使用权价值的实现,是对农村土地征收价值的现实反映。而至于当前的政府征耕地后补偿费问题,则是反映在“土地管理法”的相关条款上,因为该法仅仅补偿政府征地时的土地价格,却忽视了征耕地后的农民价值。所以,目前的征地补偿中政府的土地价值已经成为对农民土地的主要价格补偿方式。这两次的土地购买都基于了平均年生产总值30倍之后的头三年;假如两次购买的土地平均年生产总值都为30倍,那当地政

府也就更不能确定当地村民的原始生存能力^[4]。通过挖掘新土地。政府一般的财政将从国有土地经营权上获得了一定比例的收入。在当前农业技术水平情况下,在不同地方耕种方法的主要经济粮食作物的产出差异不大。按产值作为工程项目招投标的重要补偿标准时,并无法体现不同地方的工程招投标价值的很大差别。但现有的赔偿条款并没有充分反映在工程招投标中,农民对失去的土地所有权和使用权的真正损失。在我国的不少地方,对征地赔偿的计算都采用了法定最低赔偿标准,有些地方甚至不符合国家的法定标准。在有些地区,尽管赔偿标准已经超过了最高标准的三十倍,但失地农民的实际生活水准却还是比以前更加低下。

3 房地产评估在土地征收补偿中的应用策略

3.1 确立“公平合理补偿”的原则

在高度城市化发展的今天,当把农业土地转化成城乡建设土地之后,就产生了土地增值,而土地增值所产生的一定价值,就必须秉承着“公平合理补偿”的原则归还给村民,所以在2012年,国土部发布了《关于进一步做好征地管理工作的通知》,其中规定,在进行补偿时,要在考虑拆迁房屋的基础上,对征收的宅基地加强考虑,在2012年,我国在国务院常务委员会上,通过了《中华人民共和国土地管理法修正案(草案)》,该文件中对我国农村的集体所有耕地征收体制作调整,草案中还规定在实施耕地征税时,主要根据的并不是耕地的原有用途,而是同时取消了农民补助费、耕地生产费总产值的30倍的标准上线,不过关于合理补偿的有关条款,在草案中并没有提到,但是站在我国国庆法律的视角,就必须明确按照“公平合理补偿”的原则,以耕地市场价值为标准,对合理补偿费用加以确认^[5]。

3.2 提高土地征收补偿标准,建立完善的土地评估制度

按照“合理补偿”原理,补贴指标的制定必须在耕地的市场价格的基础上,综合考量农户的耕地被征收的现实风险、期望回报以及未来的能力。对在法律规定年限以内(如50岁)的劳动技能较好的农户,也必须考虑其劳动力培训费用和失业保险。另外,立法时还需明确指出集体与农户双方的土地补偿费分成比例问题^[6]。

在对已征收的土地财产权人实施补偿时,主要以市场价格的差异和土地财产之间的差额为基准的,所以在实施农村土地征收补偿时,不但要把侧重点放到了土地物权人所具有的市场价格上,同时也要考察在补偿的过程中,如何才能够全部的补偿物权人的损失。现阶段的征地补偿价值的基础是市场价格,在实施征地补偿的过

程中，必须对当地的经济基础状况等做出细致的研究和判断，以此为基础对市场中的土地价格进行评估，只有对这些因素进行衡量之后，才能使项目招投标的补偿政策逐渐趋向科学化、合理性，使群众的正当权益没有受到伤害^[6]。针对现阶段我国的农田现状，在首先评估可持续发展的使用效益时，需要根据农田的发展条件、用地状况等进行分析，其次，需要对耕地的质量进行分析，通过分析土地质量、经济社会发展效益、开发利用程度等加以衡量。最后，要开展农地基准地价的确定研究，具体有关的部门，能够根据有关的地价信息做出判断，待基础地价确认以后，才能够把土地资源清晰的表现出来，进而将国家的土地价值完整的表现出来^[1]。

3.3 提高征地程序的透明度，完善征地听证制度

我国作为一个法治大国，在考虑到征收公民财产权利的同时，也需要赋予公民完全的知情权、参与权和决定权，所以就需要增加对征地过程的透明度，并健全征地听证机制，从而减轻或消除了征地和被征收人间的冲突，也可以从一定的意义上避免权力的滥用。所以，健全我国征地的听证会机制，在当前形势更加紧迫而且十分必要，有关政府部门可以利用听证会公开相应的政策法规为依据，说明相关补偿机制，农民也可提供对项目建设的质疑和意见，政府利用这样的社会互动，在一定程度上减少了征地的矛盾冲突，为政府决策的科学合理提供了现实的基础^[2]。

3.4 提高对农村集体经济的补偿和优惠政策，并实行监督机制

在我国，耕地征税不但征收耕地的所有权，也相应的征税附着在耕地上的农村土地承包所有权。因为我国农村集体土地使用权的先天问题，而土地补偿费实际上掌握在少数管理者手里，所以怎样正确利用土地，发展农村集体经济，是有效维护农民权益的最有力措施，因此我国政府对于发展农村集体经济应该给与必要的政策，并最大程度的发挥其真正的社会功能，并且有关的

政府机关对于农村集体经济的正确利用加以密切监控，是否切实用于给村民们办实事上，唯有如此方可切切实实现农村经济社会的健康发展^[3]。

结语

房地产估价在土地征收补偿方面的使用意义显著，有关单位必须引起注意，首先必须对当前房地产征收补偿中存在的困难作出研究，进而采取制定“公平合理补偿”的政策、增加房地产征收补偿指标的方法来提升房地产评估在土地征收补偿领域的运用能力，从而为我国的经济社会发展打下良好的基础。区别耕地对于个人的价值与对整个社会的价值之间的差别，也是国家征收土地补偿制度的基础。所以征地补偿，不仅应从所征耕地的价格方面来加以补偿，而且还必须考察这种补偿方式能不能对农户在日常生活中有所帮助。土地上存在的合理价格，是土地征收补偿费评估的主要基础。在土地征收补偿过程中，一定要以这区域的自然环境和这一片的人民生活水平，确定了这该地土地的合理价格。应该把征用土地各方面的实际情况，与整个区域的土地开发条件相结合，加以全方面的考察分析，从而评估农民被征耕地的权利，这样才能够确保他们的土地权益不遭受损害。

参考文献

- [1]罗乐民.城乡规划建设与土地管理的分析[J].建材与装饰, 2018(15):118.
- [2]苏燕青.城乡规划建设中与土地管理相关影响因素的分析[J].中国市场, 2018(09):34-35.
- [3]王芳.浅析国有土地上房屋征收补偿价值评估[J].现代经济信息, 2018(10):27.
- [4]渠滢.双重补偿责任下的国有土地上房屋征收补偿范围重构[J].河北法学, 2018, 36(5):107-116.
- [5]田耕.房地产评估在土地征收补偿中的应用研究[J].中国房地产业, 2018(17):290.
- [6]陈汉明,张萌.北京市老城区房屋征收中土地使用权评估问题思考[J].中国科技纵横, 2018(18):248-249.