

# 城镇土地定级与基准地价更新调整研究——以察布查尔锡伯自治县为例

万齐锦, 安放舟\* (新疆大学资源与环境科学学院, 新疆乌鲁木齐 830046)

**摘要** 结合察布查尔锡伯自治县实际, 采用综合定级方法, 划分土地级别界线; 以收益还原法分析计算租赁样本, 确定商业用地基准地价; 以剩余法分析房屋交易样本, 计算住宅用地基准地价; 在收集相关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料的基础上, 以成本逼近法计算确定工业用地基准地价。结果表明: 土地级别基本上是从城市中心的一级地向外逐步降低过渡到三级; 距离城市中心越远, 各类用地地价的差别就越小。此次基准地价更新成果, 察布查尔锡伯自治县各级别及用途土地都较 2009 年评估的基准地价有了一定幅度的提高, 特别是商业用地、住宅用地基准地价提高均超过 50%。

**关键词** 察布查尔锡伯自治县; 城镇土地定级; 基准地价; 更新调整

中图分类号 S29 文献标识码 A 文章编号 0517-6611(2016)12-268-05

## Research on the Urban Land Grading and the Renewal of the Benchmark Land Price Adjustment —A Case Study of Qapqal Xibe Autonomous County

WAN Qi-jin, AN Fang-zhou\* (1. Resources and Environment Science, Xinjiang University, Urumqi, Xinjiang 830046)

**Abstract** Combined with the actual situation of Qapqal Xibe Autonomous County, we adopted the comprehensive grading, and divided the land level boundaries. Sample rental income was calculated by income capitalization method, so as to determine the benchmark land price of commercial land. Residual method was used to analyze the sample building trades, and to calculate the benchmark land price of residential land. Based on collecting related cost expenses, interest, profit and value-added benefits, the industrial land benchmark land price was calculated and determined by cost approach method. Results showed that land level gradually reduced from level 1 in the city center to level 3 in outer area. The farther the distance from the city center, the less the difference among all kinds of land price. After the update of the benchmark land price, land uses at all levels improved in a certain extent in Qapqal Xibe Autonomous County compared with the benchmark land price assessed in 2009, especially that the benchmark land prices of commercial land and residential land increased by more than 50%.

**Key words** Qapqal Xibe Autonomous County; Urban land grading; Benchmark land price; Update and adjustment

基准地价是指在城镇规划区范围内, 对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地, 按照各种用途分别评估法定最高年期的土地使用权价格, 且由县级以上人民政府公布的国有土地使用权的平均价格<sup>[1]</sup>。基准地价是显化土地资产价值、核算土地资产收益和确定土地使用权出让底价的重要依据<sup>[2]</sup>。只有对城镇基准地价进行实时观测、不断更新, 才能满足运用价格机制调控土地市场的要求, 合理反映城镇地价分布规律和地价水平, 满足土地市场健康发展的需要<sup>[3]</sup>。基准地价更新, 有利于发挥政府部门对土地市场的宏观调控作用, 促进土地市场健康发展; 有利于投资者对未来地价进行科学的预测, 增强他们的投资信心<sup>[4]</sup>; 有利于合理优化配置土地资源, 优化城市土地利用结构, 做到土地的集约利用<sup>[5]</sup>。因此, 必须保证基准地价成果的现势性和基准地价应用的正确性<sup>[6]</sup>。

目前国内对于基准地价更新评估研究的学者很多。陈廉生<sup>[7]</sup>提出标准宗地修正法, 通过建立地价与单元分值间的模型更新商业、住宅、工业用地基准地价; 刘卫东<sup>[8]</sup>提出以城市土地定级为基础的对不同的城市土地基准地价更新的 3 条途径——利用土地级差收益、利用市场交易资料、利用标准宗地价格和地价指数为依据进行基准地价更新; 苏静<sup>[9]</sup>采用特尔斐法、收益还原法、网格法测算商业、住宅、工业用地级别基准地价; 王宝铭<sup>[10]</sup>对土地级差收益测算法提出质疑,

建议采用新的利润分解方法以及采用双要素或修正的三要素方法测算土地收益。察布查尔锡伯自治县相较大城市, 小城镇土地交易分布差异更为明显: 高级别地段和道路两侧用地效益高, 土地交易多集中于此, 而其他地段则交易实例极少, 甚至出现在大面积区域内很难找到交易样点的现象<sup>[11]</sup>。随着城区宏观经济发展变化、基础设施的不断完善以及建城区范围的不断扩大, 城区面貌发生了很大变化, 原更新成果已不能很好地适应城区建设迅速发展的需要, 为了使基准地价更新成果符合土地市场的客观实际, 保持基准地价的现势性, 在影响地价的各因素发生较大变化时, 必须及时更新土地定级与基准地价成果。笔者根据 2011~2013 年察布查尔锡伯自治县的基础、公用等设施情况, 采用综合定级法划分城区的土地等级; 以市场交易资料为主, 采用各种计算方法, 确定城区各种级别土地的基准地价。察布查尔锡伯自治县基准地价的更新, 有利于促进土地市场均衡发展, 提高土地市场透明度, 可为政府调控城镇土地资源的集约利用、优化配置和城市发展规划提供参考依据。

### 1 数据来源与研究方法

**1.1 研究区域概况** 察布查尔锡伯自治县(以下简称察布查尔县)位于新疆西天山支脉乌孙山北麓伊犁河以南辽阔的河谷盆地, 地理坐标为 80°41'~81°43'E, 43°17'~43°57'N。全县土地总面积 3 640.419 5 km<sup>2</sup>。2013 年实现地方生产总值 41.93 亿元, 增长 20%。公共财政预算收入 3.25 亿元, 增长 25%。社会固定资产投资 80 亿元, 增长 21.2%。社会消费品零售总额 2.66 亿元, 增长 15.2%。全县人口数为 19.30 万, 自然增长率 18.23‰。

**1.2 数据来源** 以察布查尔县城区土地定级与基准地价更

**基金项目** 新疆察布查尔锡伯自治县城镇土地定级与基准地价更新评估项目。

**作者简介** 万齐锦(1989-), 男, 湖北荆州人, 硕士研究生, 研究方向: 土地资源评价。\*通讯作者, 副教授, 硕士生导师, 从事土地资源评价及土地利用规划研究。

**收稿日期** 2016-03-25

新为研究对象,数据主要来源于察布查尔县地籍图(1:1 000)、察布查尔县城市总体规划(2012~2030年)及县政府、国土资源局、建设局、规划局、工商管理局、教育局、统计局等单位2011~2013年度的房地出租、买卖资料、土地出转让资料等市场交易资料及其他自然、社会经济条件资料。

**1.3 研究方法** 该研究利用地理信息系统(GIS)和AutoCAD,计算各类定级因素因子作用分值及作用分值的矢量化;形成察布查尔县土地级别体系。在充分利用土地定级成果的基础上,采用收益还原法、剩余法、成本法等技术测算商业、住宅、工业用地级别基准地价,形成察布查尔县新的基准地价体系。

## 2 结果与分析

### 2.1 察布查尔县城区土地级别划定

**2.1.1 定级因素因子权重的确定。**察布查尔县土地定级因素因子的权重的确定,采用特尔菲法,共选择专家20人,通过集中咨询的方法进行。均值反映各位专家总体意见的倾向,标准差反映专家意见的离散程度,标准差越小,表明专家意见分歧越小,即专家意见越趋于一致。采用类似的方法对

结果进行处理和开始下一轮征询,直至标准差小于5%为止。标准差计算公式为:

$$\delta^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\alpha_i - E)^2}{n} \quad (1)$$

式中, $E$ 为某因素权重的均值; $\delta$ 为某因素权重的标准差; $n$ 为打分的专家人数; $\alpha$ 为第*i*位专家的打分值。

根据专家打分结果,察布查尔县城区定级因素权重见表1。

#### 2.1.2 土地定级因素、因子评价。

**2.1.2.1 商服中心等级划分及规模指数的确定。**依据商业企业用地效益的调查资料,按商服中心的年营业额、营业面积、利润额、商店数、职工人数等指标的高低等因素计算综合规模指数,将调查的各指标数据输入计算机相应的数据库中,由计算机自动完成计算过程,并输出结果<sup>[12]</sup>,计算公式如下:

$$I_{Mk} = 100 \times X_{Mk} / X_{Mmax} \quad (2)$$

式中, $I_{Mk}$ 为*k*商服中心的规模指数; $X_{Mk}$ 为商服中心经济指标实际值或该级商服中心指标平均值; $X_{Mmax}$ 为最高级商服中心的经济指标。

表1 察布查尔县城区定级因素权重

Table 1 Factor weight of land grading in Qapqal Xibe Autonomous County

因素类型	因素	因素权重	因子	因子权重
Element type	Element	Element weight	Factor	Factor weight
商服繁华程度 Commerce prosperity degree 交通条件 Traffic condition	商服繁华影响度	0.35		
	道路通达度	0.15		
	对外交通便利度	0.10		
基本设施条件 Infrastructure condition	基础设施完善度	0.14	供水设施	0.35
			排水设施	0.33
			供热设施	0.32
	公用设施完备度	0.16	中学	0.27
			小学	0.26
			幼儿园	0.23
			医院	0.24
人口状况 Population situation	人口密度	0.10		

商服中心功能包含与中心自身级别相应的商服功能和低于其级别的各级功能,中心对土地繁华的影响由这些功能综合体现,并应以相应级别的功能分来衡量<sup>[13]</sup>。各级商服中心功能的功能分进行分割计算,公式如下:

$$F_i = I_i - I_j; F_{min} = I_{min} \quad (3)$$

式中, $F_i$ 为某商服中心*i*级功能分值; $I_i$ 为*i*级商服中心的规模指数; $I_j$ 为次一级商服中心规模指数; $F_{min}$ 为最低级功能的功能分; $I_{min}$ 为最低级商服中心规模指数。

商服中心服务半径以商服中心边缘为起算点,通过商服中心分布图按下式确定:

$$r = d_i / d (0 \leq r \leq 1) \quad (4)$$

式中, $r$ 为相对距离; $d_i$ 为在*i*级商服中心的服务半径内,某单元距中心的实际距离; $d$ 为*i*级商服中心的服务半径。

通过上述计算,确定察布查尔县商服中心分为2级,其中,市级商服中心的影响半径为3 000 m,区级商服中心的影响半径为2 000 m。

**2.1.2.2 道路通达度影响半径计算。**以《城镇土地分等定级规程》中的划分标准为依据,将察布查尔县城区道路划分为3类,即主干道、次干道和支路。对计算各种道路的功能分,公式如下:

$$fR_i = 100 \times IR_i \quad (5)$$

式中, $fR_i$ 为*i*类道路功能分; $IR_i$ 为*i*类道路作用指数。

依据《城镇土地分等定级规程》,支路影响半径在0.30~0.75范围内确定,城区主、次干道的影响半径计算公式为:

$$D = S/2L \quad (6)$$

式中, $D$ 为道路影响半径; $S$ 为评估区域的面积; $L$ 为主干道或次干道的总长度。

经计算,最终确定主干道、次干道和支路的作用半径分别为1 000、500和300 m。

**2.1.2.3 对外交通便利度影响半径值计算。**对外交通便利度指城区整体与城区外界交通联系的方便程度。察布查尔县对外联系的主要交通设施为察布查尔县客运站。其对外

交通设施功能分和作用指数计算公式为:

$$fT_i = 100 \times IT_i \quad (7)$$

式中,  $fT_i$  为  $i$  对外交通设施的功能分;  $IT_i$  为  $i$  对外交通设施的作用指数。

$$IT_i = I_{Tmax} \times \lambda T_i \quad (8)$$

式中,  $IT_i$  为  $i$  对外交通设施作用指数;  $I_{Tmax}$  为对外交通设施的最大作用指数,  $\lambda T_i$  为对外交通设施的折算系数。

经计算, 确定客运站服务对象为全部城区, 其影响半径分别为3 000 m。

**2.1.2.4 基础设施完善度影响半径计算。**察布查尔县城区基础设施的主要选择了供水、排水、供热三项作为基础设施完善度因子, 计算公式如下:

$$r = d_i / d (0 \leq r \leq 1) \quad (9)$$

式中,  $r$  为相对距离;  $d_i$  为在某类基础设施服务半径内某单元距管线的实际距离;  $d$  为某类基础设施的服务半径。

**2.1.2.2 公用设施完善度影响半径计算。**察布查尔县城区用设施的主要考虑了中学、小学、幼儿园和医院4类与居民生活关系密切, 区位差异比较显著的公共设施作为评价内容。

根据调查资料, 土地定级估价范围内, 公共服务设施对土地质量影响程度显著。研究区有3所中学, 3所小学, 4所幼儿园, 分别以各类学校的教职工数、学生人数和班级数量作为评价指标, 将指标各自作用分值加权累加并标准化。经分析将3所中学划分为1个等级, 其空间影响半径定为3 000 m; 将3所小学划分为3个等级, 确定小学影响半径为2 000 m; 城区内4所具有影响力的幼儿园划分为2个等级, 确定其影响半径为2 000 m。将研究区4所医院作为评价医疗设施完备度的影响因子。按照各类医院的医生数、床位数、门诊量等指标, 对之标准化处理, 确定各自的功能分值, 根据各医院的综合评价分值, 将4所医院划分为3个等级, 医院服务的范围为全部城区范围, 因此确定其空间影响半径为3 000 m。

**2.1.3 察布查尔县土地级别划分成果。**该研究采用计算机系统为辅助手段, 根据标准网格原理, 将城区划分为12 175个单元, 单元面积为  $40 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 1\,600 \text{ m}^2$ 。通过计算机系统计算得到定级单元总分值后, 运用总分频率曲线法绘制出定级单元总分值频率直方图, 通过分析得到综合类型的定级单元总分值区间, 以总分73分、55分将察布查尔县城区土地定级范围划分为3个土地级别, 结果见图1。

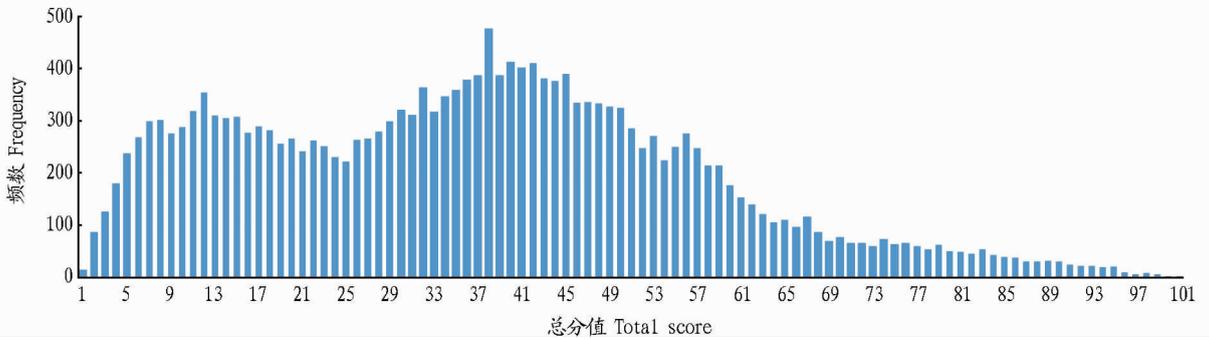


图1 城区定级单元总分频率直方图

Fig. 1 Histogram of total score frequency of urban grading unit

通过运用市场交易价格资料采用土地收益进行校核调整 and 征询专家意见对土地级别进行检验和修正, 最终确定察布查尔县城区土地级别的范围、边界, 对各级别土地面积进行统计, 结果见表2。

表2 察布查尔县城区土地级别面积及比例

Table 2 The land grading area and percentage in Qapqal County

土地级别	面积	比例
Land grade	Area//km <sup>2</sup>	Percentage//%
一级 The first grade	2.45	13.70
二级 The second grade	5.17	28.91
三级 The third grade	10.26	57.39
合计 Total	17.88	100.00

## 2.2 察布查尔县城区基准地价更新与调整

**2.2.1 基准地价内涵。**该研究所指土地价格, 是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。以2013年12月31日为估价基准日, “六通一平”土地开发程度(供水、排水、供暖、通电、通讯、通路和土地平整), 按用途分为商业、住宅工业用地法定最高土地出让年限(即商业

40年、住宅70年、工业50年)及容积率1.0等条件下的完整土地使用权平均价格。

**2.2.2 土地还原利率的确定。**土地还原率采用安全利率加风险调整值法求取, 其公式为: 还原利率 = 安全利率 + 风险调整值。其中, 安全利率一般可以选用一年期国债利率或一年期银行定期存款利率, 风险调整值可以根据地区的社会经济和土地市场的发展情况综合确定, 一般可确定在±2%的范围之内。该研究选取比较稳定的5年期平均利率7.11%为安全利率。取0.39%作为风险调整值, 最终确定土地还原利率为7.5%, 房屋还原利率为9.0%。

**2.2.3 商业用地级别基准地价的确定。**此次基准地价更新, 对城区内全部有商业铺面出租资料和市场出租资料进行了调查, 商业铺面出租资料调查获取的样点总数为976个, 其中可用样点数量为887个, 占总数的90.88%, 商业中心、农贸市场的样点总数为295个, 其中可用样点数量为253个, 占总数的85.76%。商业样点地价的测算主要采用收益还原法, 公式如下:

$$\text{地租} = \text{房地年总收益} - \text{房屋出租年纯收益} - (\text{折旧费} +$$

维修费 + 管理费 + 保险费 + 税金 + 其他费用) (10)

总地价 = 地租 / 土地还原利率 (11)

根据样点地价的测算结果,采用铺面出租、摊位出租地价的算术平均值作为察布查尔县城区商业用地的基准地价。最终得到察布查尔县城区商业用地基准地价一级地为 670 元/m<sup>2</sup>,二级地为 460 元/m<sup>2</sup>,三级地为 320 元/m<sup>2</sup>。

**2.2.4 住宅用地级别基准地价的确定。**此次基准地价更新,采用剩余法测算住宅样点地价,剩余法测算样点地价的公式为:

总地价 = 不动产销售总价 - 开发总成本 - 利润 - 利息 - 税费 (12)

式中,开发总成本 = 建筑开发费 + 专业费 + 租售费用 + 不可预见费;利润 = (开发总成本 + 总地价) × 利润率;利息 = 总地价 × 项目开发周期 × 利息率 + 开发总成本 × 项目开发周期 × 利息率 × 1/2 (按单利计算并假设:地价在开发初期一次性投入,开发成本在开发周期内均匀投入)。

通过对评估区内房地产开发项目的建设及销售情况和住宅用房的买卖状况的调查。房地产开发项目调查获取的样点总数为 6 个,其中可用样点数量为 6 个,占总数的 100%,房屋买卖调查获取的样点总数为 245,其中可用样点数量为 207 个,占总数的 84.49%。

经过测算得到察布查尔县各级住宅用地基准地价。更新后基准地价一级地为 500 元/m<sup>2</sup>,二级地为 350 元/m<sup>2</sup>,三级地为 240 元/m<sup>2</sup>。

**2.2.5 工业用地级别基准地价的确定。**工业用地估价主要是利用市场交易价格等资料,采用成本法测算工业用地基准地价,其计算公式如下:

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益 (13)

式中,根据《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》(新国土资发[2011]19号)的规定,以及结合察布查尔县实际征地情况,以征地实际发生额计算确定察布查尔县一级地土地取得费为 60 元/m<sup>2</sup>,二级地、三级地土地取得费分别为 48.2 和 36.14 元/m<sup>2</sup>;土地开发费一级地 45 元/m<sup>2</sup>,二级地 42 元/m<sup>2</sup>,三级地 40 元/m<sup>2</sup>;税费主要指管理费,按取得费的 4%;利息率取一年期贷款利率 6.0%,开发周期设定为 1 年;利润率运用成本法进行估价中的利润率当地开发工业用地的平均利润率 8.0% 计算;土地增值收益率的取值范围为 15%;年期修正:将工业用地最高出让年期 50 年,土地还原利率 7.5%,计算得到最高年期修正系数为 0.973 1。

按照工业用地基准地价确定的技术途径,该研究根据样点地价的测算结果,在成本测算法的工业价的基础上,取整后得到察布查尔县城区工业用地级别基准地价为一级地为 140 元/m<sup>2</sup>,二级地为 120 元/m<sup>2</sup>,三级地为 100 元/m<sup>2</sup>。

**2.2.6 基准地价修正幅度的确定。**在每级土地中,对各类用途的样本地价以大小排序并划分成 5 个区段 A、B、C、D、E,用算数平均或加权平均或中位数平均等方法计算各区段的地价均值 P<sub>A</sub>、P<sub>B</sub>、P<sub>C</sub>、P<sub>D</sub>、P<sub>E</sub>,将它们分别确定为优、较优、一

般、较劣、劣 5 个档次。

根据确定的 5 个档次,以每一档次的地价均值与同一级内的地价平均值(基准地价 P)相减,得到每个档次地价均值与基准地价的差距 S<sub>A</sub>、S<sub>B</sub>、S<sub>C</sub>、S<sub>D</sub>、S<sub>E</sub>。然后,分别除以每级土地的基准地价值 P,得到每个档次的修正幅度 Q,公式如下:

$$Q_A = 100\% \times \frac{S_A}{P} = 100\% \times \frac{P_A - P}{P} \quad (14)$$

式中,Q<sub>A</sub> 为优档次的修正幅度,为该级别该类用地基准地价最大正修正幅度;S<sub>A</sub> 为优档次的地价均值与基准地价的差距;P<sub>A</sub> 为优档次的地价均值;P 为基准地价。

Q<sub>B</sub>、Q<sub>C</sub>、Q<sub>D</sub>、Q<sub>E</sub> 依此类推。其中,Q<sub>B</sub> 为较优档次的修正幅度,Q<sub>C</sub> 为一般档次的修正幅度,Q<sub>D</sub> 为较劣档次的修正幅度,Q<sub>E</sub> 为劣档次修正幅度,为该级别该类用地基准地价最大负修正幅度。

**2.2.7 察布查尔县城区基准地价评估成果。**根据对商业、住宅、工业用地地价测算结果和修正,确定察布查尔县城区土地基准地价如表 3,并据此编制基准地价图。

表 3 察布查尔县城区土地基准地价  
Table 3 Land benchmark price of Qapqal County 元/m<sup>2</sup>

土地级别 Land grade	商业用地 Commercial land	住宅用地 Residential land	工业用地 Industrial land
一级 The first grade	670	500	140
二级 The second grade	460	350	120
三级 The third grade	320	240	100

### 3 结论与讨论

**3.1 土地定级成果对比分析** 2009 年察布查尔县城区土地定级面积为 8.28 km<sup>2</sup>,此次更新城区土地定级面积扩大为 17.88 km<sup>2</sup>,主要扩大的区域是城市南部规划新城区域。2014 年定级比 2009 年各级别面积变化情况是:一级地面积由 0.81 km<sup>2</sup> 增加到 2.45 km<sup>2</sup>;二级地面积由 1.67 km<sup>2</sup> 增加到 5.17 km<sup>2</sup>;三级地面积由 5.8 km<sup>2</sup> 增加到 10.26 km<sup>2</sup>。

由于察布查尔县经济社会发展水平提高,城镇化进程加快,城市范围也随着扩展,发展要求定级范围进行扩张。一级地的范围与 2009 年一级地范围相比增加较多,主要是因为察布查尔县中心城区商业区扩展及南部新城发展影响,在城市围绕中心圆发展的情况下,只有向外围扩展商业区面积,才能解决城市快速发展过程中的用地需求。二级地的变化主要受城市发展,人口增加的影响,由于一级地向外膨胀扩展,二级地也相应增大环形范围,商品房建设发展迅速,用地需求很大,规划新城的建设对二级地的范围也有较大的影响。三级地面积增加最多,主要是由于察布查尔县城市经济的发展,以及相关产业的推动,在一、二级土地范围变化的基础上进一步扩大,规划新城的建设也对城区的发展有较大影响。

**3.2 基准地价成果对比分析** 分析此次基准地价更新结果,由于各类用地类型所要求的影响因素和土地条件有一定的差异,因而反映在地价水平上差别很大。该轮城区基准地

价结果与上轮结果比较呈现以下4个特点:①整体上升幅度较大,除工业用地外,各级别级别地价普遍上涨30%以上;②随着土地级别的提高,同一类用地级别基准地价上升幅度非常大;③新增地类的地价变化幅度较大,商业、住宅、工业用地之间的可比性较差;④工业用地地价增长幅度较小。

察布查尔县城区土地价格上升较快的主要原因是:第一,随着第一轮、第二轮援疆工作的加速,近几年是察布查尔县国民经济与社会发展以及城市建设发展较快,期间国内生产总值、地方财政收入与固定资产投资完成额的增长速度较快,如此较快的发展使得土地需求量较大,而土地的有限性和不可移动性决定了土地的整体增值和基准地价的提高;第二,察布查尔县土地市场发育成型,土地交易日较活跃,市场化程度有了很大程度的提高;第三,伊宁市的扩散效应。随着伊宁市城市规模与城市化水平不断提高,同时带动了周边地区的发展,伊宁市的扩散能力加强,带动了伊宁市土地市场交易活跃,价格上升。

**3.3 土地定级与基准地价更新成果分析** 察布查尔县土地定级更新成果为加强土地管理、建立完善的地籍管理制度准备了基础资料,同时还为征收土地税费以及开展城区国有土地有偿使用、城区规划等工作提供了可靠的土地质量依据。因此,建议政府各部门对该成果广为应用,以便政府对土地市场进行规范管理。

察布查尔县土地定级与基准地价更新的成果不仅反映了该城区总体地价水平,而且还反映了商业、住宅、工业等主要用地类型及综合用地的地价水平,它是不同测算方法、不

同表现形式、不同地价层次的结合。察布查尔县城区土地基准地价评估是在土地定级的基础上进行的,使土地定级成果与基准地价评估结果相互联系、互为印证,并有机结合。同时,建立察布查尔县城区基准地价修正体系,为今后实行土地有偿使用,建立健全综合房地产市场创造了更为科学可靠的基础条件。

### 参考文献

- [1] 张秋玲. 城镇土地级别与基准地价更新调整研究[D]. 郑州:河南农业大学,2009:1.
- [2] 潘绍钟. 新形势下基准地价评估管理方法体系的创新实践:以台州市区基准地价更新为例[J]. 浙江国土资源,2009(5):36-39.
- [3] 苏静. 城镇基准地价更新方法研究[D]. 泰安:山东农业大学,2013:1-2.
- [4] 王海欣. 黑龙江省北安市城镇基准地价更新研究[D]. 哈尔滨:东北农业大学,2008.
- [5] 王志成. 柳州市土地集约利用评价与优化研究[D]. 武汉:华中农业大学,2009:48-52.
- [6] 孙广云,李凌. 城镇土地基准地价更新的必要性[J]. 山东省农业管理干部学院学报,2005(4):23-24.
- [7] 陈廉生. 建立标准宗地体系的方法和意义[J]. 福建教育学院学报,2003(10):60-62.
- [8] 刘卫东. 新时期城市基准地价更新与应用问题研究[J]. 经济地理,2003(2):255-258.
- [9] 苏静. 城镇基准地价更新方法研究[D]. 泰安:山东农业大学,2013:27-41.
- [10] 王宝铭. 还原法评估城市地价的原理探讨[J]. 房地产业,1997(4):24-28.
- [11] 王占岐,杨俊,余强. 小城镇群基准地价评估研究[J]. 中国土地科学,2014(8):72-79.
- [12] 吴次芳,许红卫,唐根年. 城市零售商业用地区位评价方法及其应用[J]. 城市规划汇刊,1995(1):6-10.
- [13] 张协奎,田志华. 模糊数学在基准地价评估中的应用[J]. 基建优化,2000,21(3):10-19.

(上接第267页)

极少,阻碍了农业生产方法创新和集约化经营,不利于土地流转工作的开展和土地规模经营的实现。

### 3.2 建议

**3.2.1 建立公开、透明、规范化的土地流转机制,规范土地流程序。**通过建立规范化的土地流程序,并提倡签订正式的书面合同来代替口头合同,从而减少潜在的土地矛盾和纠纷,拓宽土地流转信息的传播渠道,发挥市场在资源配置中的基础作用,合理引导地租租金的设定,将地租的信息公开透明,提高土地流转的效率<sup>[4]</sup>。

**3.2.2 完善农村社会保障制度,减少农户流转土地的后顾之忧。**完善农村社会保障制度,减少农民在土地流转过程中的后顾之忧,不仅有利于大户对土地进行长期投入和土壤的改良,对于引进和推广新技术、创新农业生产方法创新和集约化经营的实现也有极大的激励作用<sup>[5-6]</sup>。

**3.2.3 健全和完善土地规模经营的激励制度,促进农户规模化转入土地。**经济利益是农户扩大土地经营规模的最主

要的因素,增加政府补贴和优惠政策对大户土地经营的资金支持,提高农户转入土地、实现规模经营的积极性。

**3.2.4 加大土地政策宣传力度,加强对农民的技术培训。**加强对土地政策的宣传和落实,使农民关注和了解国家政策的新动向;加强对农民的技术培训,倡导新科技、新技术的应用和推广,提高农民的劳动素质,提倡科学的土地经营,提高农户对规模经营的认识,消除土地流转和规模经营的障碍。

### 参考文献

- [1] 杜黎明. 论农业规模经营分区实现的客观基础[J]. 农村经济,2012(3):98-101.
- [2] 冯尚春,冯蕾. 比较视域下我国农村集体规模经营绩效研究[J]. 财经问题研究,2013(12):138-143.
- [3] 王昭耀. 关于传统农区土地适度规模经营问题探讨[J]. 中国软科学,1996(5):10-15.
- [4] 宋扬清,王喜军. 吉林省土地流转及规模经营情况的研究[J]. 长春市委党校学报,2013(3):55-61.
- [5] 王铭生. 农村劳动力转移与土地规模经营关系的探讨[J]. 现代经济信息,2014(3):11.
- [6] 张秉福. 试谈土地适度规模经营问题[J]. 农村财政与财务,2007(7):22-23.