

海域基准价格动态更新及其评估方法探讨

席薇薇，冯友建

(浙江大学地球科学系 杭州 310027)

摘 要：海域基准价格更新是海域市场发展的客观要求，可以为政府制定合理的海域政策提供重要依据。现有研究多集中于海域基准价格的制定，而较少涉及基准价格的动态更新。文章基于海域与土地资源的相似性，分析了海域基准价格动态更新的必要性和海域基准价格动态变化的主要原因，同时，对适用于海域基准价格动态更新的评估方法进行了深入探讨。

关 键 词：海域市场；海域基准价；动态更新；评估方法

海域基准价格，是指在正常经营条件下特定利用类型各级别海域或均质海域使用权价位的标准指导价格^[1]。海域基准价格的确定对海域管理，防止国有资产流失，加快海域有偿使用制度有着重要作用，使海域价值在出让、出租、抵押等交易活动中得到充分体现。然而，随着社会经济的发展和海洋经济的日渐成熟，全部或局部海域价格不断发生变化，使原有的海域基准价格成果不能满足海域市场的管理和经济建设的需要，因此，必须适时进行海域基准价格的动态更新，以保持海域基准价格评估成果的现势性^[2]。

1 海域基准价格动态更新评估的必要性

与土地基准价动态更新评估相类似，海域基准价格动态更新评估就是根据市场对海域需求的发展变化，物价指数及海洋功能区划的变化，应用系统的方法对海域基准价格进行调整或重新评估，调整其用海类型、价格水平和基准价格修正体系，使原有的海域基准价格体系及时得到更新和完善，与经济发展水平和海域利用阶段相适应。

1.1 海域基准价格动态更新是由海域市场动态发展所决定的

海域市场不断动态发展，海域基准价格受海域供求关系，相邻城市的社会经济发展水平，海域利用规划方式以及政府政策等许多因素影

响。评估过的海域基准价格在一定时期之后就会失去应有的效用和价值，因此，为了使海域估价成果能更好地反映该海域的价值和现势性，在海域市场发生变化或影响海域价格的种种因素发生变化后，必须对海域价格进行动态更新。

海域市场受海域供给、需求等多种因素影响，价格处于经常变动之中。由于海域供给的有限性及社会需求的增长性，随着社会经济的发展 and 海域市场的不断完善，海域价格将逐步提高。在我国现阶段，社会经济正处于快速发展时期，同时，海洋经济成为国家社会经济发展的新方向和新战略，从各方面来看对海域的需求都不断增长，因此海域价格将会随着社会的发展而不断上涨。为了保持海域基准价格的现势性，使得海域基准价格真实反映现势条件下海域市场的价格水平，必须适时对海域基准价格进行调整，从而从宏观上把握海域价格水平的变化规律。

1.2 海域基准价格动态更新是调控海域市场的需要

从本质上看，海域资产是一种经济资源，能够为用海者提供未来的经济利益，具有有限性、稀缺性和区域性等特征^[3]。社会经济的发展将会推动对海域的需求，使海域价格上涨；相反，经济停滞或衰退则会造成市场对海域需求过剩，价格下跌。反之，海域市场的价格起伏涨落又会对经济发展产生重大影响，若价格

上涨过高，则会增加海域开发利用的成本，从而阻碍经济发展；价格过低则会刺激人们对海域的不适当利用，造成海域资源的浪费和海域环境的破坏^[4]。因此，海域价格是调控海域市场的重要手段，政府可以通过控制海域供应量，制定高价格的管理政策，促进海域价格上涨，从而抑制对海域的需求；也可通过增加海域供应总量，制定低价格政策，使海域价格和人们的购买力水平相适应，刺激海洋经济的发展。而以上这些均需通过更新海域基准价格估价成果，确定现势条件下合理的价格水平，为制定调控海域市场的政策提供依据。

1.3 海域基准价格动态更新是保证海域资产保值增值的需要

随着国家对海洋经济的重视和发展，海域市场需求日益增加，效用日益增大，然而海域的供给总量是有限的，这使得海域资产具有保值增值的特性。当前的海域基准价格主要是依据海域当时的现势收益来确定的，因此不能反映海域未来的价格动态变化^[4]。为此，在进行海域使用权出让、买卖价格等评估时，除要考虑海域基准价格外，更要考虑海域价格的动态变化，才能保证海域资产的保值增值，防止海域资产的浪费和流失。

1.4 海域基准价格动态更新是促进海域资源优化配置，提高海域综合效益的需要

目前我国对海域的开发利用还处于初始阶段，利用方式不尽合理，容易造成海域资源的浪费和海域环境的破坏。价格是市场调节的杠杆，通过价格可以调节海域资源向最优利用方式转换，从而达到海域资源的优化配置。

海域使用者对海域的需求量建立在对海域价格的有支付能力的基础之上，政府只需对不同使用类型的海域采取不同的价格政策，就可使海域的需求结构趋向于海洋功能区划所规定的海域使用类型，适应社会经济发展对海域使用类型的新要求。故政府可适时地通过有目的地更新海域基准价格估价成果的方式，用高价格抑制某些海域的使用功能，用低价格支持和扶植某些海域使用类型，以取得海域资源的优化配置效益，使海域利用结构和使用类型适应

国民经济和社会发展的要求。

此外，可通过更新海域基准价格估价成果，改善海域空间布局的混乱现象，优化海域利用的空间布局，提高海域的集约利用程度，使各种使用类型的海域获得最佳区位效益，以达到海域空间布局的优化配置。即通过更新海域基准价格成果，利用经济杠杆的调节作用，达到提高海域综合效益的目的。

2 海域基准价格动态变化的主要原因

海域基准价格的动态变化，主要是由于海域影响因素的多样性导致海域收益的可变性引起的，同时反映在海域交易和海域开发利用的过程中。只要存在人类活动对海域的开发利用和交易，就会存在价格的动态变化。影响海域价格变化的因素很多，归纳起来，主要有社会经济和海域市场不断发展变化、区位条件改变、海洋功能区划的调整等。

2.1 社会经济和海域市场的不断发展变化

社会经济形势对海域价格的影响主要表现在时间和空间两个方面。海域同土地一样属于不动产，具有类似的属性，借鉴各国经济发展与土地价格关系，地价变动趋势大体与经济发展趋于一致，因此，海域价格变动趋势也应与经济发展趋于一致。经济增长时期，国民生产总值和国民收入增加，财政、金融景气，经济繁荣，就业机会增加，社会的总投资也增加，对海域资源的总需求也不断扩大，致使海域价格上升；反之，海域价格下降。

市场因素对海域价格的影响主要表现在海域市场供求变化引起海域价格动态变化。在一定区域内，随着人类社会的发展，经济环境的变化以及海洋经济的日益发展，人们对海域资源的需求越来越大。但海域资源的总量是有限的，只有通过提高对海域的集约利用程度，才能使原来低收益的海域提高收益，使海域增值。

2.2 区位条件变化

与土地利用类似，海域的收益和经济价值也具有明显的区位特征。区位在很大程度上影响海域的用途和收益，决定了海域的使用价值，是进行海域基准价格更新评估应首先考虑的因素。

素。具体地说，区位因素对于海域基准价格更新评估的意义表现在以下几个方面：

首先，区位对海域的作用方式从宏观上决定了海洋功能区划中海域的最佳使用类型。不同使用类型的海域产生的经济社会效益不同，具有不同的价格水平。区位因素反映了各种因素对海域的作用方式和作用强度，从而导致海域使用产生收益差异，指导海域朝最适宜的方向发展。

其次，区位对海域的作用方式决定了海域价格动态分布的一般规律。区位的优劣差异是衡量海域价格的标尺，海域的不同区位会产生不同的价值和使用价值；反之，海域的利用方式又逆向作用于海域市场，使海域市场处于动态均衡过程中，从宏观上决定了海域价格的一般规律。

再者，区位理论决定了海域价格更新评估因素的作用方式、作用强度及变化规律。在影响海域价格因素作用强度的计算中，因素的作用方式和空间衰减过程基本是从区位理论原则中引申而来的。根据中心地理论的市场、交通原则，某种海域使用类型的价格水平取决于其服务半径、需求门槛和使用类型，可根据多因素的加权确定区位理论对海域价格的影响程度^[3]。

2.3 海洋功能区划调整

海域价格不仅仅指当前海域利用结构下的海域价格现状，更重要的是海域未来发展的溢价，即规划的预期价格。海域未来价格的高低主要取决于海域资源配置的合理程度、资源蕴藏量、用海功能布局、基础设施水平、海域经济发展前景等，主要由海洋功能区划规定和影响；另一方面，宗海的使用功能、开发强度及环境控制标准等影响海域价格的因素也取决于具体的规划要求。因此，海洋功能区划往往在很大程度上决定着现在和未来海域价格的高低。

3 海域基准价格动态更新方法

海域基准价格评估是根据海域的质量、区位、利用潜力、利用效益等，运用科学的方法，对海域使用价值所作的评定和估算，广义上讲，海域基准价格评估包括对海域各种形式的经济

评价^[5]。因此，当海域质量、海域所处的区位条件、区域经济发展水平等因素发生改变时，海域基准价格也将发生改变。为了适应未来海域基准价格的变化，使海域基准价格体系更加完善合理，就必须以科学的方法对海域基准价格进行更新评估。海域基准价格更新方式要视各类型用海价格变化的具体情况而定，一般可分为 3 种更新方式。

3.1 全域重新评估

由于海域价格反映的是海域区位、海域自然条件、海域社会需求等各方面的综合价值，因此，当海洋功能区划和区域规划发生变化，使得海域区位条件、供需关系等相应变化时，海域的基准价格需根据变化重新评估，重新考虑影响海域基准价格的因素，重新划定海域级别，重新确定海域基准价格标准和影响因素修正系数标准。

3.2 局部更新评估

当海洋功能区划发生局部调整，部分海域使用类型发生改变时，只需进行海域基准价格的局部更新。由于不同海域使用类型的价格影响因素和价格形成机制不同，海域使用方式的改变将使得海域的区位条件改变，从而使价格水平发生变化，这类海域的基准价格只需局部更新评估，作局部调整。

3.3 整体同步更新

价格指数与社会经济发展的总体水平是同步的，因此，海域基准价格会随着社会经济发展总体水平的变化而变化。在海洋功能区划没有发生根本改变的前提下，海域价格变化只是随着社会经济发展总体水平的提高或降低而变化时，只需对海域基准价格的价位水平作整体更新，重新确定海域基准价格标准和影响因素修正系数标准。

4 海域基准价格动态更新评估方法的选择

4.1 全域重新评估情况下的更新评估方法

全域重新评估意味着海洋功能区划、区域经济发展水平、区位条件等发生了重大变化，因此海域基准价格影响因素、基准条件、表达方式、

评估范围、价格水平等也发生了重大变化，需要重新确定海域基准价格影响因素、基准条件、表达方式，因此，需要重新划分用海类别的区片、调整用海级别、级别数量及价格水平。

这种情况下海域基准价格更新评估需要重新全面调查海域收益、用海成本、海域支付金、海域开发投资额、开发周期等市场交易资料，并采用权重赋值的方法对影响海域价格的因素赋值，重新划分各类型海域的级别；其次运用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法等方法测算样点价格，在样点价格基础上确定各级别海域的基准价格，并在基准价格基础上重新建立各类用海基准价格因素修正体系，为日后海域基准价格更新评估奠定基础。

4.2 局部更新评估情况下的更新评估方法

海域基准价格评估是将海域放在整体区域背景下进行的，区位理论对海域基准价格的影响如同其对土地价格的影响，因此，区域内部局部地区由于城市规划改变及某些设施建设、产业发展会使海域区位条件和价格水平相应发生变化。这种变化的程度与区域改造的范围和力度相关，局部的改造会改变部分区域海域的价格，而其他区域海域价格则无甚变化。

这种情况下只需对局部海域的价格作相应更新评估，其更新方法为重新考虑海域价格的影响因素，对各影响因素进行权重的赋值，对区位条件改变的海域进行重新定级，重新测算基准价格。对于局部海域由于海域使用类型改变的情况，同样采用上述方法对海域价格进行重新评估。

4.3 整体同步更新情况下的更新评估方法

海域价格的变化不是因为区位条件的改变，也不是因为海域使用类型发生了变化，而是由于整体经济发展水平的升降而引起海域价格的升降，因此，可采用影响因素修正体系的调节对海域价格作整体水平的升降调整。海域基准价格评估过程中，不同海域利用方式的影响因素选择是根据海域利用类型的差异，选取影响程度明显、普适的影响因子，因此，即使社会经济发展水平发生了变化，这些影响因子仍不会改变。同时，由于区域布局、交通条件等影响海域的区域因子也没有发生变化，则海域的区位条件不需重新考虑。

在这种情况下，只需在进行价格修正时，将因素修正体系的调节幅度作相应的调节。经济发展水平上升，将影响海域价格各因素的修正系数上调，提高整体的海域价格；经济发展水平下降，则 will 各影响因素的修正系数下调，以降低整体的海域价格水平。

5 结论

海域基准价格动态更新既不是简单的抬高海域价格，也不是简单的降低价格，而是为了准确反映该海域的区位优势和价值，以满足政府调控海域市场的要求，并为合理确定海域出让金、海域买卖等提供依据^[6]。为了使海域基准价格体系更加完善合理，当影响海域价格的各种因素发生改变时，必须以科学的方法对海域基准价格进行相应的动态更新。根据各类型用海价格变化的不同，可将海域基准价格更新方式分为全域重新评估、局部更新评估、整体同步更新三种更新方式，以适应未来海域基准价格的变化。海域基准价格的及时更新能够更好地适应市场经济发展的需要，有利于政府加强对海域市场的宏观调控，使海域资源得以高效集约利用。同时，将海域基准价格更新成果与原有的基准价格进行比较分析，可直观地反映出海域价值的变化情况，为政府制定合理的海域价格提供参考依据。

参考文献

[1] 于青松,齐连明,等. 海域评估理论研究[M]. 第一版. 北京:海洋出版社,2006:166—168.

[2] 葛京凤. 郭爱请. 城镇土地定级估价成果更新初探[J]. 资源科学,2001(3):22—25.

[3] 苗丰民,赵全民. 海域分等定级及价值评估的理论与方法[M]. 第一版. 北京:海洋出版社,2007:21—22,52—55.

[4] 王庆日,吴次芳. 城镇基准地价更新评估探讨[J]. 价格事务,35—36.

[5] 徐伟. 宗海价格评估理论与方法研究[D]. 天津:天津理工大学,2007:4—7.

[6] 陈阳. 城市土地定级和基准价格更新的意义及成果应用[J]. 国土资源,2005(6):38—39.