

填海造地用海成本法评估中对 海域增值收益的应用思考

滕翀剑, 张健夫, 曹 军

(1. 南通市海籍调查测量中心 南通 226000; 2. 南通市海洋与渔业局 南通 226000)

摘 要: 随着十八大提出的国家海洋战略与我国海洋经济的发展, 海洋开发利用广度和深度不断拓展, 市场机制在海域资源利用配置中基础性作用越来越重要。海域使用权以及宗海海域的出让、拍卖、转让、抵押、作价入股、海域资源回收及补偿等经济活动, 都需要通过海域评估来确定合理的价格。成本法作为填海造地用海海域最常用的评估途径被海域评估人员广泛采用, 成本法应用中必须考虑海域资源的自然差异因素与社会经济差异因素引起的海域增值收益对不同用海类型海域资产价值的影响。

关 键 词: 海域评估; 海域使用权; 海域价格; 成本法; 海域增值收益

我国有着辽阔的海域以及海洋资源。为合理、有效地开发利用海域, 我国建立了海域有偿使用制度, 并通过征收海域使用金的方式对海域资源进行管理。2002年1月出台的《中华人民共和国海域使用管理法》, 明确规定“国家实行海域有偿使用制度”, 提出了海域资产化管理的要求, 有效提高了海域使用和管理的效率, 使我国海域有偿使用进入了新阶段。2007年3月全国海域分等和海域使用金标准实施, 各省、市、自治区也陆续出台了海域使用金征收管理办法, 对海域资产流转需缴纳的海域使用金、海域转让金以及海域租金做出了相关规定。在海域资产的流转过程中, 为维护国家海域所有人利益和各海域使用权人的利益, 海域评估作为市场经济发展中的公正鉴证作用得以明显发挥, 受到政府资源管理与财政金融部门的高度重视。由于我国实施海域有偿使用的时间相对较短, 在具体的实践中还存在诸多问题, 而我国海域有偿使用研究仍处于起步阶段, 目前国内对海域资产评估的研究不多, 因此, 海域资产评估作为我国新兴资产评估的内容之一的相关研究对于完善海域使用权流转体系、促进海洋资源合理配置、提高海域资源的综合利用效率具有十分重要的意义。

1 现行海域评估成本法中对海域增值收益的解读

在海域评估中海域价格一般会涉及两种评估对象, 一种是海域使用权, 是指单位或个人以法定方式取得的对国家所有的特定海域的排他性占有、使用、收益的权利, 它是一种权益类资产, 与现行资产评估中涉及的土地使用权、采矿权等资产属性相类似, 其对应的海域使用权价格内涵是指在正常市场条件下一定年期的海域使用权未来纯收益的现值总和; 另一种是宗海海域, 其对应的海域价格内涵是指在正常市场条件下一定年期的海域使用权未来纯收益的现值及其附属的用海设施和构筑物价格的总和, 即宗海海域是海域使用权与其按照用海功能与类型建设的用海设施及构筑物的统一体, 海域价格是这个统一体的价格。

当前海域评估的基本方法有成本法、市场法、收益法与假设开发法。由于我国当前的海域市场还不完善, 且海域的自然条件各不相同, 开发有着一定的高风险等因素, 因此完全通过市场资料和分析运用市场法、收益法与假设开发法等途径评估海域价格还存在一定的限制条件, 而成本法在评估海域的基础价格应用中将会比较普遍, 尤其是填海造地用海项目, 也可

作为投资者衡量投资效益、进行海域开发可行性分析的重要依据。

在国家海洋局海域管理司2012年7月制定的海域评估培训教程《海域评估理论与方法》中,对成本法解释为是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据,加上正常的利润、利息、应缴纳的税金和海域增值收益来确定海域价格的方法。其计算公式如下。

海域价格 = (海域使用权取得费用 + 海域开发费用 + 税费 + 开发利息 + 开发利润 + 海域增值收益) × 海域使用年期修正系数

其中:海域增值收益是指改变海域用途或进行海域开发而产生的海域价值的增加额,海域增值率等于开发完成后的海域市场价格与成本价格差值占成本价格的比例。

在国家海洋局技术中心2013年4月修订的海域评估技术规程(试行)中,对成本法解释为是以开发和利用海域所耗费的各项费用之和为主要依据,加上正常的利润、利息、应缴纳的税金来确定海域价格的方法。其计算公式如下:

海域价格 = (海域使用权取得费用 + 海域开发费用 + 税费 + 开发利息 + 开发利润) × 海域使用年期修正系数

从上述两者的描述中,我们发现在后者即将出台的《海域评估技术规程(试行)》中删除了海域增值收益的内容。

根据《中华人民共和国海域使用管理法》第32条规定,“填海项目竣工后形成的土地,属于国家所有。海域使用权人应当自填海项目竣工之日起3个月内,凭海域使用权证书,向县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级以上人民政府登记造册,换发国有土地使用权证书,确认土地使用权”。按照上述法规,我们再分析一种假设,如果投资方在填海造地项目竣工后完成换发土地使用权程序,其资产属性表现形式由海域使用权转变成土地使用权。我们按照评估对象权证载体的变化,评估将会按照《城镇土地估价规程》(GB-T 18508-2001)的规范要求来进行。《城镇土地估价规程》对成本法的解释为是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,

再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。新开发土地的一般地价公式如下:

地价 = (土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地所有权收益) × 使用年期修正系数

《城镇土地估价规程》解释土地所有权收益也称为土地增值收益,是指国家作为土地的所有权人在出让土地使用权时向用地单位收取的经济报酬,它是绝对地租的资本化。当土地在土地使用者之间转移时,则称为土地增值收益,是因投资而产生的级差地租的资本化。土地所有权收益率或增值率取决于市场价格与成本价格的差异对成本价格的比率。

可见海域评估修订前的技术规程与现行的土地估价规范中都对成本法提出了类似资产增值收益的概念,并且对增值收益的定义以及增值率的计算做了解释。而在最近修订的《海域评估技术规程(试行)》中删除了海域增值收益的内容。

2 海域价值的内涵与海域增值收益的本质

海域价值内涵既包括独占、排他性的权益类权利资产,也包括开发建设改变用海环境、效用所取得的收益的资源资产。我们从地租理论、区位理论、生产要素分配理论分析海域价值与海域增值收益的内涵和本质。

海域可视为广义土地的一部分,它既是自然资源,又可以成为资产,因而地租理论对海域评估亦具有指导作用,地租形成机制可在海域资源配置上发生作用。从地租理论来讲,地租可以分成绝对地租、级差地租(包括级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ)与垄断地租;绝对地租是土地价格存在的根源,级差地租是决定土地价格高低的主要因素,垄断地租是导致特殊地段土地价格高低的主要原因。根据地租的形成规律,对海域的收益的构成状况进行分析:不同海域因质量不同,生产率有差别,或因与市场距离不同,交通通达度和运费不同,在相同投资、相同售价的情况下,进行同种产品生产会有收益差别,形成级差收益Ⅰ;而当海域使用者追加投资或采用先进开发利用方式带来更多

超额利润时,即形成级差收益Ⅱ;在个别海域,由于条件优越,所产生的产品质量较高或品种特好,卖价也高,由此产生的超额利润即具有垄断地租性质。因此从地租理论上分析,海域增值收益应当是海域因自身资源稀缺性、质量差异性以及开发利用功能不同性可能产生的级差收益Ⅱ与垄断收益。

区位就是人类的活动空间,是自然地理位置、经济地理位置和交通地理位置在空间低上有机结合的具体表现。区位理论是研究特区域内关于人类经济活动与社会、自然等其他事物和要素间的相互内在联系和空间分布规律的理论。在海域评估中,需要从造成海域质量、区位优势的具体因素入手,分析海域的收益状况与自然、社会经济因素的关系,分析海域区位条件的分异规律和作用强度;必须针对具体的海域使用类型,分析反映海域质量和生产潜力的各种自然、社会、经济因素,并选择反映各因素状况的具体指标,对各因素的作用强度、范围进行测定,并最终量化其对海域评估价值的影响。填海造地用海的评估需要考虑周边地区的经济水平、土地供需状况,海域环境功能、施工条件等因素。因此从区位理论上分析,海域增值收益是体现区域经济水平、交通位置优越、基础设施条件、功能产业聚集等因素可能产生的差额收益。

生产要素分配理论认为社会总产品是资产、劳动和其他生产要求共同作用的结果。海域是海洋经济产业中必不可少的生产要素,海域在不同使用方式中具有不同的作用,或者是经济生产力与自然生产力结合(如水产养殖、捕捞),或者是借助于资源更新(如海水综合利用、制盐、海域能源开发),或者是对难以及时更新资源的消耗(如海水石油开采、挖砂),或者是对不可磨损的空间利用(如港口航运、海水工程建设、滨海旅游、工业造船),但无论使用方式有何不同,海洋产业的生产效益不仅取决于资本、劳动、技术等因素,还受海域质量、区位的直接影响。因此从生产要素贡献分配理论分析,海域增值收益是体现海域利用方式不同、行业回报率不同可能产生的差额收益。

从上述三种理论出发对海域价值与海域增

值收益的内涵与本质进行分析后,我们可以得出以下结论:在进行海域评估时,应当合理分析、准确估算海域增值收益对海域价值的影响。在采用成本法途径评估海域的市场价值时,若仅仅考虑海域的取得成本、海域开发费用和开发利润,而不完整考虑海域的个别自然属性、区域的经济发展水平、海域的区位效应、用海方式的差异回报对海域价值产生的影响的话,则评估结论是不符合市场价值的定义的,其价值内涵是不全面的。从其他海域评估方法途径来看,市场法、收益法和假设开发法的测算途径均需采用公开完全市场的公允成交价格或客观收益的标准,市场公允成交价格和客观收益水平均属于公开市场价值类型范畴,市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额,是真正体现资产价值的客观内涵。市场公允成交价格和客观收益已综合体现了市场对海域资产各种因素的理性判断,是对海域资产价格的客观接受程度的反映,也就是已经结合了各种自然、经济、社会等因素可能对海域资产价格产生的影响。按照资产价值和资产评估相关的理论研究,对同一评估对象,评估方法即估算资产价值途径的可以不同,但不同方法测算的评估结果应当趋同。因此,在成本法测算海域价格中如不考虑海域增值收益,必将会使评估结果偏离公允的市场价值。

3 海域增值收益的估算途径思考

在确定海域增值收益时,我们必须分析海域增值产生的原因,从哪几个方面产生,具体如何体现。海域增值的原因可分为人工增值和自然增值,人工增值为投资者在海域投资、开发和建设,海域得以改良从而其价值得到提升;自然增值为因政府的投入行动使得海域环境质量得到改善,因社会的投资使得周边基础设施完善,因区域经济的发展使得海域稀缺程度提高、区位优势提升。

在成本法计算海域增值收益时,一般会通过测算海域增值率来确定,它是在计算海域使用权取得费用、海域开发费用、税费、开发利

息、开发利润等海域成本价格后量化的一个相对成本基数的增值比例。

从实际操作层面上,评估人员可以通过以下几点来测算海域增值收益率:①以海域所处市级或县级区域的宏观经济指标来体现区位优势、设施完善程度、海域环境质量改善对海域增值的影响。评估人员可分析海域当地的经济总量增长情况,基础设施投资情况,海洋经济增速发展情况,分析当地的宏观经济增速与全社会平均经济增速,固定资产投资额对当地海洋经济产业附加值增加的提升比率,海洋经济的发展增速与全社会平均水平的差异比例等指标根据用海类型的不同设置权重因素进行修正确定区域宏观因素贡献海域增值率。②以拥有类似海域资源以及相同用海方式的行业内

企业经济指标来体现海域稀缺程度、开发建设效用改变对海域增值的影响。评估人员可通过公开资料分析海域资产在类似企业中的资产结构比重、股东权益回报率、海域资产收益提成率等指标来计算行业内海域资产回报率,再通过海域资产回报率与行业内资产平均回报率的差值超额收益率确定微观因素贡献海域增值率。③分析用海项目的投资企业具体情况再确定特定风险调整系数,用特定风险调整系数对上述计算的宏观因素贡献海域增值率与微观因素贡献海域增值率进行修正。特定风险调整系数可通过参考 Grabowski-King 研究的资产规模超额收益率思路计算得出或者设置个别因素权重指标予以量化。