

# 温州市填海海域出让市场指导价评估方法的探讨

张鹤,陈培雄,李欣瞳,相慧

(国家海洋局第二海洋研究所 杭州 310012)

**摘要:**温州市土地资源奇缺,填海规模较大,测算温州市填海海域出让市场指导价对于真实反映填海海域市场水平,保护国家的资源性资产有着重要的现实意义。文章结合温州市填海海域市场现状,按照资料收集和整理、划分均质区片、测算样点价格、确定各区片出让市场指导价、编制修正体系的技术路线,对温州市填海海域出让市场指导价的评估方法进行了探讨。

**关键词:**填海海域;海域出让;市场指导价;价格评估;特尔斐测定法

中图分类号:P726.1

文献标志码:A

文章编号:1005—9857(2018)05—0041—03

## Evaluation Methods of Market-Guide Price of Sea Reclamation Grant in Wenzhou

ZHANG He, CHEN Peixiong, LI Xintong, XIANG Hui

(Second Institute of Oceanography, SOA, Hangzhou 310012, China)

**Abstract:** Because of the scarcity of land resources and large scale of sea reclamation in Wenzhou, the market-guide price evaluation of sea reclamation grant has important practical significance to truly reflecting the sea market level and protecting the national resource assets. Based on the current situation of sea reclamation market in Wenzhou, the paper discussed the evaluation methods of sea reclamation in Wenzhou by collecting and collating of data, dividing the homogeneous area, calculating sample price, determining the market-guide price of each area and compiling correction coefficient system.

**Key words:** Sea reclamation, Sea area granting, Market-guide price, Price evaluation, Delphi method

### 1 研究背景

浙江省现行海域基准价格为裸海价格,即未改变海域自然属性、未经开发利用的开放性用海价格。根据原有政策,填海形成的土地要转化为建设用海,需进行二次招、拍、挂出让,将海域使用权证

转为土地使用权证后才能办理项目报批手续,浙江省海域基准价格适用于原有政策中填海海域的第一次出让。目前浙江省实施“海域直通车”制度,即经规划许可的建设用海项目可直接利用海域使用权证代替土地使用权证进入审批程序,从裸海到填

海形成土地的招、拍、挂出让一步到位。由于基准价格没有考虑填海开发投入成本,因此基准价格不能真实反映填海海域市场情况,对填海海域价格的调控作用不强。因此温州市海洋与渔业局决定开展填海海域出让市场指导价的评估研究,以指导温州市填海海域的出让价格的评估测算,为政府部门加强海域管理和宏观调控政策制定提供科学依据。

## 2 填海海域出让市场指导价内涵

填海海域是指因工业建设和商业住宅等城镇建设的需要,经填海开发现状已形成陆地的海域。填海海域出让市场指导价是指依据海域估价的原则、理论和方法,充分考虑填海海域的区位条件、基础设施完善程度、周边发展水平等社会、经济和自然属性,按填海海域的质量、功能及其收益状况,测算评估在正常经营利用条件下,各填海海域在基准期日时使用年期为法定最高使用年期(50 年)的海域使用权平均价格。填海海域出让市场指导价的表达方式为区片价。

## 3 填海海域出让市场指导价评估的技术路线

填海海域出让市场指导价评估的基本思路是,在外业调查的基础上,对所得资料进行整理、分析,划分均质区片,筛选样点调查资料,计算样点价格,通过对各区片的样点价格求均值确定各区片的填海海域出让市场指导价,并编制出让市场指导价修正体系。

## 4 填海海域出让市场指导价的评估

### 4.1 均质区片划分

区片划分的主要依据为《浙江省海洋功能区划(2011—2020 年)》(2016 年 5 月修订),填海海域对应海洋功能区划里的工业与城镇用海区。同一区片海域为均质区域,即自然要素具有相似性或相对一致的区域。海洋功能区划是根据海域区位、自然资源、环境条件和开发利用现状等因素而划分的不同的海洋功能类型区,反映了各类用海的均质类型,是海域管理的科学依据<sup>[1]</sup>。以功能区划为基本依据进行区片划分,具有较强的可操作性。对于隶属于两个县(市、区)的功能区,应按照县界将其细分,使后期的价格管理工作方便可行,对于内部开

发利用现状存在较大差异的区片,应按照开发程度差异等进行进一步细分。

### 4.2 样点价格测算

收集已经在温州市海洋与渔业局进行出让、交易登记在册的填海宗海,且宗海形状、面积、权属状况、海域开发程度、交易方式、附着物状况等属性具有一般性和代表性的宗海作为样点进行海域价格评估,每个区片选择的样点数量为 3~5 个。

根据《海域评估技术指引》,评估的方法有收益法、成本法、假设开发法、市场比较法和基准价格系数修正法<sup>[2]</sup>。填海海域用来进行工业建设或商业住宅开发,具有投资开发潜力,根据各评估方法的适用条件,填海海域的样点价格测算可选择假设开发法。此外,填海海域出让市场指导价实质上是陆域土地价格,因此可依据建设用海临近城镇外围基准地价,通过区域条件和基准期日修正加以测算。

假设开发法计算填海样点价格公式为

$$P = V - C + A$$

填海后海域总开发价值(V)指填海开发后的土地、构(建)筑物、附属设施等的总价值,为总售价或纯收益的资本化值。用于销售的样点,填海后海域总开发价值可采用市场比较法测算确定;用于出租或自营的样点,可采用收益法进行估价。

开发成本(C)包括填海工程造价、专业费、管理费、税费和利息等。

海域自然属性改变附加金(A),按照国家相关规定为 1 万元/亩。

基准地价修正法计算填海样点价格公式为

$$P = P_j \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t$$

邻近城镇外围基准地价( $P_j$ )首先根据样点实际用途,判断相对应的工业用地、住宅用地等土地类型,再计算邻近城镇外围相应土地类型基准地价的平均值来确定。

区域条件修正系数( $K_i$ )根据相应土地类型的基准地价修正体系中区域因素条件确定。

基准期日修正系数( $K_t$ )根据温州市地价动态监测体系指数确定。

各样点按上述两种评估方法估价后,对评估结果的差异进行分析,复核两种方法重要参数的选取

依据、评估方法的运用过程等,结合差异原因判断评估结果的差异程度是否属于合理范围。结合评估方法使用数据的质量和数量,确定两种评估结果的权重值,采用加权平均法计算样点最终价格。

4.3 区片价格测算

区片价格采用样本价格均值法测算,公式为

$$P_j = \sum_{i=1}^n P_{ij} / n$$

式中: $P_j$ 为第  $j$  个填海区片的价格; $P_{ij}$ 为第  $j$  个填海区片第  $i$  个样点的价格; $n$  为第  $j$  个填海区片样点总数。

5 出让市场指导价修正体系的建立

填海海域出让市场指导价修正体系是指出让市场指导价、待估宗海价格及其影响因素之间的相关关系。在填海海域出让市场指导价的基础上编制修正体系,可以利用出让市场指导价高效、快速评估宗海价格。

5.1 影响因素的选择与确定

填海价格影响因素的确定参考《浙江省海域基准价核定规程》中“造地工程用海基准价核定指标表”、《海域评估技术指引》中“造地工程用海价格影响因素分析指标表”,主要影响因素有区域经济发展状况、交通条件、基础设施和配套设施条件、毗邻土地情况、工程建设条件等。

5.2 影响因素权重的确定

影响因素权重可以采用特尔斐测定法、层次分析法、因素成对比较法中的一种或多种方法进行确定。本课题选择特尔斐测定法进行确定,该方法是因素权重确定中的最常用的方法,即邀请 10~15 名相关领域专家对各因素、因子权重进行多轮次打分,通过计算多轮次打分结果的均值确定权重值。

5.3 修正系数的确定

针对样点测算结果,统计样点价格的最高值和最低值,计算修正幅度。

上调幅度的计算公式为

$$F_1 = (F_{\max} - F) / F \times 100\%$$

下调幅度的计算公式为

$$F_2 = (F - F_{\min}) / F \times 100\%$$

各影响因素的修正幅度计算公式为

$$K_1 = F_1 W_i$$

$$K_2 = F_2 W_i$$

式中: $F_1$ 为出让市场指导价上调最大幅度; $F_2$ 为出让市场指导价下调最大幅度; $F_{\max}$ 为样点价格最高值; $F_{\min}$ 为样点价格最低值; $K_1$ 为某影响因素上调最大幅度; $K_2$ 为某影响因素下调最大幅度。

根据上述选择的填海价格影响因素,确定各因素的优、较优、一般、较劣、劣的分级指标。以出让市场指导价为“一般”水平,其修正系数为 0,“优”级水平的修正系数为某因素上调幅度  $K_1$ ,在“一般”和“优”之间,内插“较优”的上调幅度,一般为  $K_1/2$ 。“劣”级水平的修正系数为某因素下调幅度  $K_2$ ,在“一般”和“劣”之间,内插“较劣”的下调幅度,一般为  $K_2/2$ 。根据各影响因素的优、较优、一般、较劣、劣的修正系数编制填海海域出让市场指导价修正系数表<sup>[3]</sup>。

6 结束语

温州靠山面海,土地资源奇缺,填海造地规模较大。温州市现行海域基准价格已不能反映填海海域市场的情况,对填海海域价格的调控作用不强,为了保证填海海域的合理开发和利用,有必要对填海海域出让市场指导价进行评估测算。本研究对温州市填海海域出让市场指导价评估方法进行了探索,基本思路是通过假设开发法和基准地价修正法测算样点价格,并对各区片样点价格求均值确定各区片出让市场指导价,并编制出让市场指导价修正体系,方法具有可操作性。温州市填海海域出让市场指导价的测算,将更好地反映温州市填海海域的市场水平,增强对填海海域价格的调控作用,也为全国的填海海域价格管理工作提供借鉴和参考。此外,出让市场指导价修正体系的编制也将为弥补因缺少修正体系而使基准价格修正法无法应用的缺陷,为填海海域价格的评估提供了更加高效、快速的评估方法。

参考文献

[1] 浙江省人民政府.浙江省海洋功能区划(2011—2020 年)[Z].2012.  
[2] 国家海洋局.海域评估技术指引[Z].2013.  
[3] 洪维.关于基准地价修正体系研究[J].农业经济与科技,2012,23(7):149.