

新型农村社区建设农户资产变化研究

——以重庆市忠县复兴镇

天子村新型农村社区为例^①

赵梓琰, 邱道持, 王 静, 蔡 进

西南大学 地理科学学院, 重庆 400715

摘要: 通过典型示范村实地调研, 运用市场比较法、成本逼近法、基准地价修正法等资产估价方法, 分别对天子村汪高居民点建设前后农户户均宅基地资产、农房资产、及土地房屋总资产价值进行了测试, 研究结果表明: 新型农村社区建设, 一方面使农户土地房屋资产价值大幅提升, 户均农房资产由 3.05 万元上升到 18.16 万元, 户均土地房屋总资产由 8.77 万元上升到 19.93 万元; 另一方面农户的人居生活环境得到改善, 现实了新型农村社区建设统筹城乡公共服务的目标。

关 键 词: 新型农村社区; 农户资产; 变化; 忠县

中图分类号: F320.2

文献标志码: A

文章编号: 1673-9868(2014)8-0143-07

新型农村社区是在统筹城乡发展、构建和谐社会、推进新农村建设的背景下把城市社区建设管理服务模式引入到农村的尝试。新型农村社区是社会主义新农村建设的一种新的模式^[1], 资产即能够为其权利者带来收益的有形或无形的经济资源, 具有稀缺性, 能够产生经济效益, 有明确的所有权等特征^[2], 新型农村社区建设势必会造成农户资产状况的变化, 弄清楚新型农村社区建设对农户资产的影响, 对于政府决策(是否在更广阔的范围内进行新型农村社区建设)有重要意义。

忠县作为三峡库区的移民大县, 重庆市新型农村社区建设的先行示范区, 在着力推进新型农村社区建设与农村土地整治方面取得明显成效。本文选择忠县复兴镇天子村新型农村社区为例, 研究新型农村社区建设对农户资产状况的影响。

1 研究区域概况、数据来源及研究思路

1.1 研究区域概况

忠县位于重庆市中部, 地处三峡库区腹心地带, 东经 $107^{\circ}03'-108^{\circ}14'$, 北纬 $30^{\circ}03'-30^{\circ}35'$ 。复兴镇天子村位于长江南岸(忠县长江大桥正东方), 地处复兴镇西部, 东临西流村、南接东堡村, 西与东溪镇钟溪村接壤, 北与半城新区相邻, 距县城中心区约 3.0 km, 村域幅员面积约 3.5 km²。全村有 5 社 479 户共计 1 329 人, 其中农业人口 1 323 人, 非农人口 6 人, 贫困户共计 76 户 174 人。农民人均年纯

^① 收稿日期: 2013-05-19

基金项目: 国家科技支撑计划资助项目(2012BAJ22B00)。

作者简介: 赵梓琰(1989-), 女, 四川阆中人, 硕士研究生, 主要从事土地利用与国土规划的研究。

收入 3 779 元。该村 2006 年被重庆市扶贫办确定为市级一类贫困村, 2007 年被确定为市级统筹城乡整村推进示范村, 2009 年被确定为扶贫攻坚脱贫村。天子村新型农村社区为重庆市市级整村推进项目, 位于天子村 1 社汪高片区, 总用地面积约 52 710.6 m²。其中, 道路建设用地面积 11 630.28 m², 建筑总占地面积 18 575.82 m², 总建筑面积 39 292.9 m², 庭院以及宅间道路面积 13 794.79 m²。规划安置户数为 266 户, 建筑物的层数多为 2~3 层, 采用院落和联排相结合的建筑方式。

1.2 数据采集

2012 年 7 月—12 月课题组在重庆市忠县复兴镇天子村进行实地调查, 收集调查区域的土地利用规划和经济社会方面的资料、天子村新型农村社区规划说明书、天子村宅基地复垦资料及建设资金来源方面的资料。采取问卷调查与访谈相结合的方式, 对天子村新型农村社区 266 户住户进行了逐户调查, 调查内容主要包括农户家庭基本情况, 搬迁前房屋质量、区位条件及基础设施状况, 迁入新型农村社区前后的生产生活条件差异, 及农户对新型农村社区建设的认知情况等。

1.3 研究思路

根据调查得知, 忠县新型农村社区的建设模式是: 首先政府与农户签订合同, 内容主要包括新居的户型面积、订金、承诺在搬入新居后将其原宅基地复垦等; 然后政府根据与农户签订合同的情况, 合理进行规划选址集中建设新型农村社区; 最后, 在新居建好农户入住之后, 再将农户原宅基地复垦, 产生的剩余农村集体建设用地指标以地票的形式在重庆农村土地交易所进行交易, 所得价款用以支付新居基础设施及村民建房等费用。此过程涉及农户搬迁, 农房和宅基地的面积、质量、区位条件、基础设施等的变化, 因此, 本研究所指农户资产, 是农户的宅基地和房屋的综合价值, 研究思路是先分别测算搬迁前后农户宅基地、农房的资产价值, 再进行对比分析, 从而得出研究结论和建议。

2 农户搬迁前土地房屋资产价值测试

2.1 土地房屋总资产价值测试

市场比较法是不动产估价中最常用的基本方法之一, 它直接依靠现实的市场资料, 既能够反映近期市场行情, 也能给人以真实可靠的价格信息, 容易被人接受。市场比较法要求评价对象已形成市场规模, 有大量的类似案例可进行比较^[3-4], 而目前农村土地房屋不具备这个条件。因此, 本研究通过延伸市场比较法的概念——市场替代法来测试农户搬迁前的土地房屋总资产。市场替代法的内涵是当评估对象本身没有市场价格来直接衡量时, 可以寻找替代物的市场价格来衡量^[5-6]。

2008 年 12 月 4 日, 全国首家农村土地交易所在重庆挂牌成立, 但是其交易的标的物不是农村土地房屋的实物, 而是地票——城乡建设用地挂钩指标, 即农村宅基地及其附属设施用地、乡镇企业用地、农村公共设施和公益事业建设用地等农村集体建设用地经批准复垦为耕地后, 可上市流通的建设用地指标。地票价值由资源价值、资本价值和发展权价值三部分构成, 资源价值即农村集体建设用地的土地物质价值; 资本价值为生产地票时凝结在其中的活劳动和物化劳动, 其中资金投入为地票生产、交易环节中的各项成本, 主要指农户房屋地上构筑物补偿及农户购房补助、复垦成本等; 地票生产区的复垦地块用途由建设用地变为耕地, 土地预期收益减少, 地票落地区的建新地块用途由耕地变为建设用地, 土地预期收益增加而产生的价值称为发展权价值^[7-8]。政府明确规定地票价款对农户房屋地上构筑物补偿及农户购房补助必须符合当地经济发展水平。本研究认为可以运用地票的市场价格替代农村土地房屋的市场价格来测试农户搬迁前的土地房屋资产总价值。

根据《忠县人民政府办公室关于进一步完善农村集体建设用地复垦补偿政策的通知》, 地票价款补偿给农户的标准不得低于 0.017 991 万元/m², 结合天子村农户宅基地复垦数据, 可计算出农户搬迁前户均土地房屋总资产量为 8.77 万元(表 1)。

表 1 农户搬迁前土地房屋资产量测试表

项 目	农 户 编 号											
	1	2	3	...	151	152	153	...	264	265	266	平均值
合法宗地面积/m ²	380	623	409	...	417	524	720	...	520	578	294	487.15
单价/(万元·m ⁻²)	0.017 991	0.017 991	0.017 991	...	0.017 991	0.017 991	0.017 991	...	0.017 991	0.017 991	0.017 991	0.017 991
土地房屋资产量/万元	6.84	11.21	7.36	...	7.51	9.43	12.96	...	9.36	10.40	5.29	8.77

注:数据来源:复兴镇政府统计的天子村复垦情况汇总表。

2.2 农房价值测试

2.2.1 测试方法

由于我国法律对于农村房屋流转的诸多限制,农村房屋交易市场并未形成,农村房屋几乎没有明显的经济收益,使收益还原法、市场比较法难以用于农村房屋的评估中。因而本研究采用成本法来测试搬迁前农户房屋价值。

成本法是通过求取估价对象不动产在估价时点的重新构建价格,即重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法^[9]。成本法特别适合于那些既无收益又很少发生交易的不动产。成本法的基本公式为式(1):

$$P=C-E$$
(1)

式中 P 为建筑物的价格; C 为建筑物的重新构建价格; E 为建筑物的折旧额。

建筑物重新构建价格可用单位面积法来计算,其公式为式(2):

$$C=P'\times M$$
(2)

式中 P' 为近期建成类似建筑物的单位面积建造成本; M 为评估建筑物的总面积。

建筑物折旧可采用耐用年限法来计算,其公式为式(3):

$$Et=C\times(1-R)\times t/N$$
(3)

式中: t 为建筑物已使用的年数; Et 为第 t 年年末累计折旧额; R 为建筑物的净残值率; N 为建筑物的经济寿命。

2.2.2 重构价格和折旧的参数确定

在建筑部、财政部制定的《房地产单位会计制度——会计科目和会计报表》(建综[1992]349号印发)中,将房屋根据结构不同分为四类七等,分别给出了不同类别房屋的耐用年限和折旧净残值率,本研究在参考该规定的基础上,结合调研区域经济发展水平和农村房屋建造特点,确定了农房重构价格和折旧参数(表 2)。

表 2 成本法重购价格及折旧参数表

房屋结构	重构价格 P' /(元·m ⁻²)	经济耐用年限 N /年	净残值率 R /%
钢筋混凝土结构	800	60	0
砖木结构	480	40	5
木泥结构	380	40	2
泥土结构	300	20	0

2.2.3 农房价值测算

根据实地调研中收集到的农房面积、已使用年限和房屋结构实际数据,利用公式 1—3 计算出天子村农户搬迁前户均房屋的价值量,结果如表 3 所示,由此可见,搬迁前农户户均房屋价值为 3.05 万元。

2.3 土地资产价值测试

将农户土地房屋总资产量视为农房和宅基地及附属用地的价值之和,那么农户土地价值就应该等于土地房屋总资产价值减去农房价值。因此,搬迁前农户户均土地资产价值为 $8.77-3.05=5.72$ (万元)。

表 3 农户搬迁前房屋价值测算表

项 目	农 户 编 号											
	1	2	3	...	151	152	153	...	264	265	266	平均值
重构单价 $P'/(元 \cdot m^{-2})$	480	480	800	...	480	380	480	...	480	480	300	—
面积 M/m^2	95.28	102.16	126.28	...	104.75	83.53	103.37	...	107.80	144.81	80.52	133.26
重构价格 $C/万元$	4.57	4.90	10.10	...	5.03	3.17	4.96	...	5.17	6.95	2.42	—
净残值率 $R/\%$	5	5	0	...	5	2	5	...	5	5	0	—
经济寿命 $N/年$	40	40	60	...	40	40	40	...	40	40	20	—
已使用年限 $t/年$	21	17	5	...	15	23	19	...	16	17	18	—
累计折旧额 $Et/万元$	2.28	1.98	0.84	...	1.79	1.79	2.24	...	1.97	2.81	2.17	—
房屋价格 $P/万元$	2.29	2.92	9.26	...	3.24	1.39	2.72	...	3.21	4.14	0.24	3.05

3 农户搬迁后土地房屋资产价值测试

3.1 土地资产价值测试

新型农村社区建设所用的土地，在繁华程度、基础设施、交通条件、环境质量等区域因素上都与邻近中心镇的国有土地相似，不同的是两者的权属、用地条件、交易制约等。就效用价值而言，商品的价值是由其效用决定的，那么具有相似效用价值的集体建设用地和国有建设用地就应该具有相同的价值；而从收益价值论的角度来看，商品的价值取决于其未来预期收益，由于集体建设用地受交易限制、用地条件限制，其未来预期收益低于国有土地，其价值也就低于国有土地。本研究以天子村邻近的中心镇国有土地基准地价为基础，通过对国土管理部门、土地评估机构的调查，确定采用修正系数的方法，来测试农户搬迁后的土地资产价值。

国土管理部门及土地评价机构专家认为，对集体建设用地修正时可以参照国有土地划拨的标准来进行。因为，从收益价值的角度而言，一般用来修建学校、医院、政府机构等的国有划拨土地，也不会存在交易与收益。

基准地价修正法的基本公式为：

$$P_i = P(1 + K_1 + K_2 + K_3)K_4 \cdot K_5 \cdot y \tag{4}$$

式中： P_i 为待估宗地价格； P 待估宗地对应的基准地价； K_1 为开发程度修正系数； K_2 为个区域因素和个别因素修正系数之和； K_3 为土地使用类型修正系数； K_4 为容积率修正系数； K_5 为期日修正系数； y 为待估宗地使用年期修正系数。

从本次调研中收集的忠县国有土地使用权基准地价表可知，天子村邻近中心镇上开发条件为“三通一平”、使用年期 50 年、容积率为 1 的国有土地基准地价为 300 元/ m^2 ，对其开发程度、使用类型和年期进行修正就可以得到新型农村社区建设用地的价值。

天子村汪高新型农村社区土地单价为：

$$P_i = 300 \times (1 + 0.14 - 0.33) \times 1 / \{1 - [1 / (1 + 6\%)]^{50}\} = 256.95(元 / m^2)$$

农户搬迁后户均土地资产价值为：

$$P_i \times \text{村民建房占地面积} / \text{社区村民户数} = 256.95 \times (18\,311.37 \div 266) = 1.77(万元)$$

3.2 农房价值测算

新型农村社区在国内还是一个新生事物，本质上仍属于农户聚居的社区，所建农房主要用于农户自己居住，不存在商业流通属性。因此本研究采用成本逼近法来测算天子村新型农村社区建设后农户房屋资产价值量，即以开发不动产所消耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、应缴纳的税费、利润来推算不动产的价格，其基本计算公式为：

$$P = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6 \tag{5}$$

式中： P 为待估建筑物价格； C_1 为房屋建筑安装费； C_2 为附属土建工程费； C_3 为公共配套设施建设费； C_4

为应缴税费; C_5 为利息; C_6 为利润.

C_1 房屋建筑安装费: 村民建房建筑面积为 $38\,762.9\text{ m}^2$, 成本为 800 元/m^2 . 因此房屋建筑安装费为 $3\,101\,032$ 万元.

C_2 附属土建工程费: 包括社区内部的道路网管、庭院硬化、景观绿化等工程, 共计 960 万元.

C_3 公共配套设施建设费: 包括村级公共服务中心、卫生室、公共厕所、广场等设施的建设, 共计 500 万元.

C_4 利息、利润和应交税费: 天子村新型农村社区于 2011 年 4 月正式开工, 2013 年 6 月建成入住, 开发期为 2 年, 假定资金为一次性投入, 那么计息期为 1 年, 以当期的银行贷款利率(6%)来计算投资的利息.

C_5 利润和 C_6 应交税费: 由于新型农村社区本质上属农村社区, 另外政府为了鼓励新型农村社区的建设, 给予了多方面的优惠政策, 所以利润和应缴税费可以忽略.

因此, 天子村汪高居民点农房总价值为:

$$(3\,101.032 + 960 + 500) \times (1 + 6\%) = 4\,834.69(\text{万元})$$

那么农户搬迁后户均房屋资产为:

$$4\,834.69 / (38\,762.9 / 266) = 18.16(\text{万元})$$

3.3 土地房屋总资产价值

综上所述, 可以得出搬迁后农户户均土地房屋总资产为 $1.77 + 18.16 = 19.93(\text{万元})$.

4 结果分析

4.1 农户土地房屋资产价值总体变化

综上所述, 由于房屋质量、区位条件、基础设施等的改善, 天子村农户户均土地房屋资产总量大幅提升, 由 8.77 万元上升到 19.93 万元, 增加幅度达到 127% (表 4). 另一方面, 农户搬入新社区是需要缴纳购房款的, 但是由于新居的水、电、路等基础设施都是由政府财政及地票价款中集体经济组织所得部分来承担, 农户实际只需支付合同中农房建造的成本价格, 为 700 元/m^2 , 这样平均一套新居需要 $145.72 \times 700 = 10.2$ 万元. 从而, 农户只需花费 10 万元左右就可以得到一套实际价值接近 20 万元的新居. 新型农村社区建设大大提升了农户的土地房屋资产总量.

表 4 农户搬迁前后资产变化表

资产项目	搬 迁 前		搬 迁 后	
	面积/ m^2	金额/万元	面积/ m^2	金额/万元
房屋	133.26	3.05	145.72	18.16
合法宗地	487.15	5.72	68.84	1.77
总额	—	8.77	—	19.93

4.2 农户宅基地资产价值变化

由表 4 可以看到, 天子村新型农村社区建设后农户户均宅基地面积和价值量都大幅减少, 户均宅基地面积由 487.15 m^2 减少到 68.84 m^2 , 减少了 85.87% , 户均宅基地资产价值量由 5.72 万元减少到 1.77 万元, 减少了 69.06% . 这是由于农户旧宅基地面积计算是将其附属设用地面积全都计算在内的, 因而面积比较大, 新社区建设后农户宅基地面积只计算了农房建筑占地面积, 新社区建设坚持节约集约利用土地的原则, 新居的农房建筑占地面积都较小. 但是, 由于天子村新型农村社区建设使天子村交通条件、基础设施、公共服务设施、人居环境以及人口密度得到了明显改善, 提升了农村建设用地级别和价值, 农户户均宅基地价值总量虽然减少, 但其单位价值量却上升了, 由 117.42 元/m^2 上升到 256.95 元/m^2 , 增加了 1.19 倍, 总体来说天子村新型农村社区建设提高了农户宅基地资产价值.

4.3 农户房屋资产价值变化

由表 4 可知, 农户搬迁前其户均房屋资产价值为 3.05 万元, 搬迁后户均房屋资产价值上升到 18.16 万

元。首先,房屋面积增加。据调查,天子村户均“合法宗地”为 478.15 m^2 ,但是其中院坝、牲畜圈舍等附属设施面积所占比例达到 70%以上,调查中有 186 户(70%)的农房为单层建筑,农房实际的建筑面积并不大,平均住房面积为 133.26 m^2 。而新居中的村民房屋为 2~3 层建筑,住房面积 $110\sim 195\text{ m}^2$,4 种户型可供选择,户均建筑面积为 145.72 m^2 ,增加了 9.35%。其次,农户居住环境安全提高。调查中,有 86 户(32%)农户房屋建在山坡上,180 户(68%)建在平坝上;建筑质量方面,有 50%以上的农房为 18 年以上的砖木结构、木泥结构,只有 7%的农房是近 5 年修建的钢筋混凝土结构的建筑。而新社区是由政府统一规划、专业的施工队伍建设,采用钢混结构,大大提高了农房的建筑质量和居住的安全感,且新居选址在地质条件较好的区域,预防了地质灾害对农户的威胁。

4.4 农户人居环境变化

新型农村社区建设不仅提高农户土地房屋资产价值,还通过改善农户燃料、用水、教育等生活基础设施,提高了农户的生活品质。

农户燃料来源包括薪柴、沼气、液化煤气、太阳能等,并表现为不同的组合^[10]。从调研结果来看,搬迁前天子村农户燃料以薪柴(62%)为主,只有 18%的农户主要使用液化煤气和沼气,而新居小区内统一安装了天然气管道。过去调研区域农户饮水主要来源为井水(76%),自来水安装率较低仅(24%),如果遇到干旱时期,农户的饮水安全就会出现問題;迁入新居后所有的农户都使用上了自来水,不会再出现“看天吃水”的情况。以前,只有镇上才有幼儿园、小学和医院,据调查统计,由农户住所步行至复兴镇所需时间在 30~60 min 的有 140 户(61%),一小时以上的有 24 户(10.43%);而现在,新居小区内就建有幼儿园、医务室和农贸市场,由于便捷大道的修建,现在步行至复兴镇所需时间也缩短至 30 min,这些都大大方便了农户的生活。由于农村地区没有统一的下水道系统,农户自行安装下水道的比率较低(23%),厕所、洗澡等卫生条件较差;新居小区统一修建下水道系统,每户都可以方便地安装洗澡设备,而且小区还有由村委会聘请的专门人员打扫卫生,建有专门的垃圾收运站,这些都提高了居民的生活质量。农户人居环境的改善,也是农户土地房屋资产价值提升的重要原因之一。

5 结论与建议

5.1 新型农村社区建设提升了农户土地房屋资产价值显著增加

新型农村社区中房屋质量和环境安全的提高、区位条件的改善、生活服务等基础设施的完善,提高了农户土地房屋资产的质量和價值,也提高了农户的生活品质,农户不进城也可以享受类似城市社区的服务,使新型农村社区建设真正实现了统筹城乡社区公共服务的目标。天子村在建设新型农村社区的同时,还积极推进土地整理、高标准基本农田、现代农业园区等工程的建设,改善农业生产条件。努力使新型农村社区建设既提高农户生活条件,又改善农户的生产条件,增加农户收入。

5.2 农村土地房屋资产评估方法体系研究有待深化和完善

目前,我国对农村土地房屋资产评估方法体系还没有明确的规定,本文根据城镇土地房屋资产评估方法,选取市场比较法、成本法、基准地价修正法分别对农户搬迁前后土地房屋资产进行估算,虽然得到结果比较符合现实情况,但是仍存在缺陷,如地票价款在补偿农户时,只测算了农户房屋的面积,未对房屋质量加以区别;农村土地分等定级估价工作滞后,农村土地尚未制定基准地价等。因此,农户土地房屋资产评估方法体系还须进一步深化研究。

5.3 农村土地房屋资产价值评估需要发展农村土地房屋资产市场体系

虽然农村土地流转市场已开始起步,但是法律对于对农户土地房屋资产的流转对象、流转方式还有诸多的限制,如“城镇居民不得在农村购买房屋”等,这些严重制约了农村土地房屋的资源优化配置和高效利用。同时,农村土地房屋市场发展滞后,农户土地房屋资产价值处于隐性状态,这些不利于保护农民的权益。因此,应该进一步深化农村土地房屋资产管理制度改革,积极发展农村土地房屋流转市场。

参考文献:

- [1] 王文信. 浅议新型农村社区建设 [J]. 内蒙古科技与经济, 2012(9): 21—23.
- [2] 许晓峰, 李富强, 孟 斌, 等. 资源资产化管理与可持续发展 [M]. 北京: 中国社会科学出版社, 1999.
- [3] 刘 立. 2012 全国土地估价师资格考试考点采分——土地估价理论与方法 [M]. 武汉: 华中科技大学出版社, 2012.
- [4] 邱道持. 城市地价评估 [M]. 北京: 科学技术文献出版社, 2005.
- [5] 单胜道, 蔡国平. 不同的土地评估法及其在农地评估中的应用 [J]. 农业经济问题, 1999(1): 28—29.
- [6] 单胜道, 尤建新. 市场比较法及其在农地价格评估中的应用 [J]. 同济大学学报, 2002, 30(11): 1397—1401.
- [7] 苏康传. 重庆地票基准价格测算研究 [D]. 重庆: 西南大学, 2012.
- [8] 邱继勤, 邱道持. 重庆农村土地交易所地票定价机制探讨 [J]. 中国土地科学, 2011, 25(10): 77—81.
- [9] 叶剑平, 曲卫东. 不动产估价 [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2006.
- [10] 信桂新, 阎建忠, 杨庆媛. 新农村建设中农户的居住生活变化及其生计转型 [J]. 西南大学学报: 自然科学版, 2012, 34(2): 122—130.

Changes in the Assets of Peasant-Households in New-Type Rural Community Construction ——A Case Study of Tianzi Village in Zhongxian County

ZHAO Zi-yan, QIU Dao-chi, WANG Jing, CAI Jin

School of Geographical Science, Southwest University, Chongqing 400715, China

Abstract: Constructing new-type rural communities inevitably involves the changes of assets of peasant-households. Measuring the influence of new-type rural community construction on peasant-household assets is an important reference for government decision-making. In this study, an on-the-spot investigation was conducted at Tianzi village, a typical demonstration village in Zhongxian county, and the market comparison method, the cost approach method and the land datum value method were employed to assess the value of land and housing assets per household before and after the construction of new-type rural community. The results showed that the new-type rural community construction not only raised peasant-household's land and housing assets from 87 700 yuan to 232 500 yuan and the house assets from 28 700 yuan to 181 600 yuan, but also improved the farmers' living environment. The goal of balanced urban and public services was achieved.

Key words: New-type rural community; asset of peasant-household; change; Zhongxian county

责任编辑 胡 杨

