

基于产权价值的区域农地承包经营权流转价格研究*

——以广州市为例

高艳梅¹, 汤惠君¹, 张效军¹, 李景刚²

(1. 华南农业大学 公共管理学院, 广东 广州 510642; 2. 华南农业大学 信息学院, 广东 广州 510642)

摘要 在对农地承包经营权价值分析的基础上,探讨了农地承包经营权转包、转让、出租、入股等流转方式所反映的价格表现形式及其价值基础,构建了农地承包经营权流转价格评估模型,并以广州市为例进行了初步的实证测算。经过模型估算,5年期广州市农地承包经营权转包、转让、出租、入股的价格分别为105 767.25元/hm²、699 841.50元/hm²、21 005.55元/hm²和104 311.05元/hm²,与区域典型调查基本吻合。研究表明,从承包经营权价值的角度来确定流转价格,在理论上实现了交易价格体现交换价值的经济学基本要求,在实证上估算结果合理适度。

关键词 产权价值; 承包经营权; 价格评估; 土地流转价格; 广州市

中图分类号: F 320.3 **文献标识码**: A **文章编号**: 1008-3456(2012)02-0058-06

中国共产党十七届三中全会提出,按照依法、自愿、有偿的原则,允许农民以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权,发展多种形式的适度规模经营。这对缩小城乡差距、完善农村基本经营制度、维护农民土地承包经营权益都具有重要意义,被称为“土地新政”^[1]。在农地承包经营权流转中,一个非常关键的问题就是流转价格的确定问题。然而,从目前来看,我国农地承包经营权流转价格的确定还没有一个可依据的标准,流转价格的高低以及具体支付形式等绝大多数是由流转双方自己协商或是由农村基层组织协调来确定,常发生价格信号失真,并由此而引发出不少农户之间、农户与基层组织或农户与其他经营主体之间的矛盾、纠纷^[2]。

随着全国各地农用地定级估价工作的开展,许多专家学者提出可以将农用地定级估价的成果应用到承包经营权流转的实践中去,以规范农地流转价格^[3]。但是,目前大多数研究是从定性的角度探讨农用地定级估价成果与承包经营权流转价格之间的相互关系、影响^[4],关于农用地级别、基准地价等定级估价成果在流转价格确定中的应用方式、步骤、修正等方面还需要进一步探索实践。本文试图从经济

学的角度来探讨农地承包经营权流转价格的形成及确定问题。农地承包经营权流转是指承包经营权在不同的经营主体之间的流动和转移,按照经济学的观点,其交易价格是产权的价格,是承包经营权价值的体现。因此,本文首先对农地承包经营权价值构成进行探讨,进而分析农地承包经营权流转价格类型及其价值基础,试图构建流转价格评估模型,并以广州市为例进行相应的实证分析,以期为今后农地承包经营权流转价格的确定提供借鉴。

一、农地承包经营权流转价格及其价值基础

按照经济学价值确定交易价格的观点,农地承包经营权流转价格的研究首先要从农地承包经营权的价值的分析开始。

1. 农地承包经营权价值及其构成

农地承包经营权是在所有权与使用权之间增设的一项权能,为我国农民所首创^[5]。在现有产权制度下,被分解为3种权利:集体拥有农地所有权、农民拥有农地的承包权和农地的经营权^[6]。承包权是指集体经济组织在行使所有者权利发包农地时,农

收稿日期:2011-09-01

*教育部人文社会科学一般项目“农村土地承包经营权流转与农民权益保护研究——以广东省为例”(10YJC630057);广东省哲学社会科学“十一五”规划项目“农村土地承包经营权流转风险防范及预警机制研究”(GD10YGL01);广东省软科学项目“广东省耕地保护经济补偿机制研究”(2011B070300051)。

作者简介:高艳梅(1976-),女,讲师,博士;研究方向:土地经济与土地制度。E-mail:yanmeig@126.com

户依法享有承包农地的资格,体现的是一种身份关系,即“集体成员身份”。经营权是农民对承包地享有的占有、使用、收益和部分处置的权利。在我国,城市已建立了社会保障体系,而农村的社会保障制度尚不健全,且覆盖面窄,农民拥有了这种“成员权”和农地的承包经营权,就拥有了经营农地的生产收益价值和一定的社会保障价值。换言之,农地承包经营权价值基础构成来源于农地的生产收益权价值和我国特殊国情下的社会保障权价值,农地承包经营权价值是农地生产收益权价值与社会保障权价值之和。承包农地的社会保障价值又主要体现在基本生活保障价值和就业保障价值2个方面^[7]。

2. 农地承包经营权流转价格及其价值基础

在当前的家庭承包责任制的制度框架下,农地的经营权处于相对独立的状态,承包户可以将经营权通过转包、转让、出租、入股等形式让渡给其他经营主体,从而获得一定的报酬,这个报酬就是农地承包经营权流转价格,其实质是农地权利交换的价值的体现。在农地的转包、转让、出租、入股等流转过程中,不同的交易形式对应着不同的权利交换,体现出不同的权利价值,从而形成不同的农地流转的价格形式。鉴于这部分内容也已经在《基于产权价值的农地承包经营权流转价格评估方法研究》^[7]一文有详细的介绍,这里简单概括如下:

(1)农地转包是保留了农地的承包权,将经营权转给其他人,期限一到即收回经营权。在此过程中,双方交换的是农地的经营权利,体现的是农地生产收益权价值。

(2)农地转让是属于农地承包权的交易和买卖范畴,农民转让承包权以后,再也不能收回。在目前中国以身份制确定承包田的“份地制”下,转让农地承包权视同放弃了在村庄的经济权利。因此,农地转让价格是农地承包权和经营权价值的体现,其价值基础是农地的社会保障权价值和生产收益权价值之和。

(3)农地出租是承包方将一定年限的农地经营权租赁给其他人,出租价格其实质是生产收益权利交换的价值体现。

(4)农地入股是指农户以一定年期的农地承包经营权作为股权进行投资,从而获取一定的股息或红利的一种农地流转方式。入股价格体现的是农户将农地作为资产进行投资,享受农地使用权入股报酬的权利,其价值基础是农地生产收益权价值。

需要指出的是,在当前,农地的承包经营为农户提供了基本的生活保障和就业保障,而上述分析中,除农地转让需要补偿农地的社会保障权价值之外,而按照其他流转方式流转之后,农户也将面临着重新就业的选择,因此,农地转包、出租、入股的流转价格还应该包含对农地的就业保障价值的体现。

农地承包经营权流转的价格表现形式及其价值基础见表1。

表1 农地承包经营权流转价格形式及其价值基础

价格形式	流转方式	权利交换	价值基础
转包价格	转包	经营权	生产收益权价值、就业保障价值
转让价格	转让	承包权、经营权	生产收益权价值、基本生活保障价值、就业保障价值
出租价格	出租	经营权	生产收益权价值、就业保障价值
入股价格	入股	经营权	生产收益权价值、就业保障价值

二、农地承包经营权流转价格评估模型

在明确了农地承包经营权流转价格类型及其价值基础之后,接下来就要构建基于农地承包经营权价值的流转价格评估模型,而这其中核心的问题,就是承包经营权价值的估算。

1. 农地承包经营权价值估算

据分析,在我国现阶段,农地承包经营权价值主要包括农地的生产收益权价值和农地的社会保障权价值,其各自的价值估算可以分别采用如下的方法。

(1)农地生产收益权价值 P_L 估算。目前,农地的生产收益权已经形成较为完整的估算方法,通常采用收益还原法进行估算,其公式:

$$P_L = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (1)$$

式(1)中, P_L 为单位面积农地的生产收益权价值; a 为单位面积农地年生产纯收益; r 为土地还原利率; n 为农地使用年限。其中,

$$a = A - C \quad (2)$$

A 和 C 分别是单位面积农地年总产值和单位面积农地年总成本。

(2)农地社会保障权价值 S_L 估算。在我国特殊国情下,农户承包经营的农地主要是为农户提供基本的生活保障和就业保障。换言之,农地的社会保障权价值是农地的基本生活保障价值和就业保障价值之和。计算公式如下:

$$S_L = S_{LB} + S_{LE} \quad (3)$$

S_L 为单位面积农地社会保障权价值; S_{LB} 为单位面积农地基本生活保障价值; S_{LE} 为单位面积农地就业保障价值。

迄今为止,我国学术界尚未形成关于农地社会保障价值定量测算的统一方法,本文参考相关研究,认为农地社会保障权价值的确定取决于政府对城镇居民和农村人口的社会保险费用支出的差额^[8]。则基本生活保障价值和就业保障价值的计算公式分别如下:

$$S_{LB} = \frac{R_1}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (4)$$

$$R_1 = (Y_1 - Y_2) / s \quad (5)$$

$$S_{LE} = \frac{R_2}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (6)$$

$$R_2 = (Y'_1 - Y'_2) / s \quad (7)$$

式(4)~(7)中, R_1 为单位面积农地的基本生活保障纯收益; Y_1 和 Y_2 分别为城镇职工社会养老保险基金中的政府年支出部分和农民社会养老保险基金中的政府年支出部分; R_2 为单位面积农地的就业保障纯收益; Y'_1 和 Y'_2 分别为城镇职工失业保险基金中的政府年支出部分和农民失业保险基金中的政府年支出部分; r 为土地还原利率; s 为农地总面积; n 为农地使用年限。

2. 农地承包经营权流转价格评估模型的构建

基于农地承包经营权价值的估算,可以构建如下农地承包经营权流转价格评估模型。

(1)农地转包价格评估模型。农地承包经营权转包后,接包方需要支付农地的生产收益权价值和就业保障价值给转包方,据此,农地转包价格的评估模型为:

$$P_{\text{转包}} = P_L + S_{LE} = \frac{a}{r_{\text{转包}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转包}})^n} \right] + \frac{R_2}{r_{\text{转包}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转包}})^n} \right] \quad (8)$$

其中, $P_{\text{转包}}$ 为单位面积农地的转包价格; $r_{\text{转包}}$ 为农地转包时的土地还原利率; n 为农用地转包年限,按照规定,农用地转包最高年限不能超过农用地剩余承包年限。

(2)农地转让价格评估模型。农地的承包经营权转让后,农民同时放弃了农地的生产收益权价值和和社会保障权价值,那么,农地转让的价格评估模型应为:

$$P_{\text{转让}} = P_L + S_{LB} + S_{LE} = \frac{a}{r_{\text{转让}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转让}})^n} \right] + \frac{R_1}{r_{\text{转让}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转让}})^n} \right] + \frac{R_2}{r_{\text{转让}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转让}})^n} \right] \quad (9)$$

其中, $P_{\text{转让}}$ 为单位面积农地的转让价格; $r_{\text{转让}}$ 为农地转让时的土地还原利率; n 为农用地转让年限,是承包经营权的剩余年限。

(3)农地出租价格评估模型。农地承包经营权出租时,农地的生产收益权价值和就业保障价值不是一次性得到实现的,往往采取的是按年分期缴纳的方式来收取,因此,农地出租的价格评估模型应为:

$$P_{\text{出租}} = \frac{P_L}{n} + \frac{S_{LE}}{n} = \frac{a}{nr_{\text{出租}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{出租}})^n} \right] + \frac{R_2}{nr_{\text{出租}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{出租}})^n} \right] \quad (10)$$

其中, $P_{\text{出租}}$ 为单位面积农地的出租价格; $r_{\text{出租}}$ 为农地出租时的土地还原利率; n 为农用地出租年限,按照规定,农用地出租的最高年限不能超过农用地剩余承包年限。

(4)农地入股价格评估模型。在这几种流转价格中,农地的入股价格的评定是最为复杂的,因为在现实中农地入股的形式是多种多样的。本文是基于农地承包经营权价值的角度来估价农地的入股价格,因此,这里的入股价格是指农用地入股的底金,不包括其他参与分红部分的价格。农地入股的价格评估模型为:

$$P_{\text{入股}} = P_L + S_{LE} = \frac{a}{r_{\text{入股}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{入股}})^n} \right] + \frac{R_2}{r_{\text{入股}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{入股}})^n} \right] \quad (11)$$

其中, $P_{\text{入股}}$ 为单位面积农地的入股价格; $r_{\text{入股}}$ 为农地入股时的土地还原利率; n 为农用地入股年限,按照规定,农用地入股的最高年限不能超过农用地剩余承包年限。

三、广州市农地承包经营权流转价格的实证分析

根据农地承包经营权流转价格评估模型,对广州市农地承包经营权流转价格的评估应从以下3个方面展开。

1. 广州市单位面积农地权利纯收益的确定

(1)单位面积农地生产纯收益 a 。根据公式(2),单位面积农地生产纯收益应该等于单位面积农地年总产值和单位面积农地年总成本之差。由于成本和收益数据收集的困难性,同时考虑到广州市农地的农业生产主要以种植稻谷为主,且历年农业生产市场条件变化不大,因此本文直接引用2008年广

州市价格成本调查队对番禺区、花都区晚稻种植成本收益情况的调查数据,即 $a=3\ 370.05$ 元/hm²。

(2)单位面积农地基本生活保障纯收益 R_1 。根据公式(5),对单位面积农地的基本生活保障纯收益的估算,关键是要确定政府为城镇职工社会养老保险基金的支出 Y_1 和为农民社会养老保险基金的支出 Y_2 。

按照2007年广州市政府对企事业单位职工基本养老保险制度的规定:参加广州市基本养老保险统筹的参保单位,为职工缴纳的基本养老保险费的费率为20%,其中私营企业、民办企业、自然人注资总额超过资本总额50%以上的参保单位费率可按12%执行。以2009年广州市城镇单位职工年平均工资为49 215元,平均单位缴费水平按15%计,则企事业单位所提供的基本养老保险费用为7 382.25元/(人·年)。按照2009年广州市城镇职工基本养老保险覆盖率95%计算,则2009年当年实际参加社会基本养老保险的城镇职工为216.98万人(2009年城镇单位职工人数为228.40万人)^[9]。由此,可以简单计算出2009年广州市政府向城镇职工提供的社会养老保险费用支出 $Y_1=7\ 382.25$ 元/人 \times 216.98万人 $=1\ 601\ 800.605$ 万元。

根据2008年11月实施的《广州市农村社会养老保险试行办法》的规定:广州市农村户籍人员只要个人每月缴费30~110元,加上集体缴费和政府资助,每月可以领到110~330元不等的养老金,而且该办法要求到2009年底,广州市参加农村社会养老保险的覆盖率达到25%以上。根据查到的数据,在2010年11月《广州市新型农村社会养老保险实施办法》(简称为《新农保》)实施前,参加社会养老保险的广州农民月均领取321元;同时到2010年6月底共有52万人参加了农村社会养老保险,覆盖率为23%(按照广州市有230万农村居民计算)。因此,这里按照2009年广州市农村社会养老保险人均321元/月,覆盖率20%计算,可以得出2009年广州市政府向农村居民提供的社会养老保险费用支出 $Y_2=321$ 元/(月·人) \times 12月 \times 46万人 $=177\ 192$ 万元。

这样便可以计算出单位面积农地的基本生活保障纯收益:

$$R_1 = (Y_1 - Y_2) / s = (1\ 601\ 800.605 - 177\ 192) / 100\ 784 = 141\ 352.66 \text{ 元 / hm}^2$$

(3)单位面积农地就业保障纯收益 R_2 。对单位

面积农地的就业保障纯收益的估算,关键是要确定政府为城镇职工失业保险基金的支出 Y'_1 和为农民失业保险基金的支出 Y'_2 。

首先,目前政府还没有为农村居民提供失业保险费用支出,因此, $Y'_2=0$ 。其次,按照2007年广州市政府对企事业单位职工失业保险制度的规定,广州市企事业单位缴纳职工失业保险费率为工资总额的2%。同理,以2009年广州市城镇单位职工年平均工资为49 215元,覆盖率为95%计,这里可以简单计算出2009年广州市政府向城镇职工提供的失业保险费用支出 $Y'_1=49\ 215 \times 2\% \times 228.40 \times 95\% = 213\ 573.414$ 万元。则单位面积农地的就业保障纯收益:

$$R_2 = (Y'_1 - Y'_2) / s = 213\ 573.414 / 100\ 784 = 211\ 191.20 \text{ (元 / hm}^2\text{)}$$

2. 土地还原利率的确定

土地还原利率的确定通常有租价比法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法等。在确定农地承包经营权流转价格时,土地还原利率的确定采取安全利率加风险调整的办法比较合适。公式如下:

$$r = r_1 + r_2 \quad (12)$$

式(12)中 r 为土地还原利率; r_1 为安全利率; r_2 为风险调整值。

安全利率选用同一时期的一年期国债利率或一年期的银行定期存款利率。考虑到我国一年期存款利率经常调整,且变化较大,因此采用2005—2009年这5年间存款利率的中间值来作为安全利率,其值为3.20%。

风险调整值的确定不仅要考虑到灾害性天气等影响农业生产收益的一般因素,而且还应考虑转包、转让、出租、入股等不同的流转形式,对应的风险程度是不同的,风险调整值也是有差异的。一般来说,农地转让风险最大,其次是农地入股,农地出租和农地转包风险相对较小。在具体确定时,根据广州市农业生产所遇到的灾害性天气、广州市社会经济发展水平和农用地市场状况、流转风险,并结合多位专家的意见,综合权衡,最后确定的农地转包、转让、出租和入股的风险调整值分别为:2.00%、2.75%、2.25%和2.50%。即最终确定的农地承包经营权各种流转形式的还原利率如下:

$$r_{\text{转包}} = 3.20\% + 2.00\% = 5.20\%$$

$$r_{\text{转让}} = 3.20\% + 2.75\% = 5.95\%$$

$$r_{\text{出租}} = 3.20\% + 2.25\% = 5.45\%$$

$$r_{\text{入股}} = 3.20\% + 2.50\% = 5.70\%$$

3. 广州市农地承包经营权流转价格的估算

根据前面构建的价格评估模型,以及对各项单位面积农地纯收益和还原利率的估算,可以估算出 5 年期(根据笔者在广州市白云区和番禺区的典型调查得出大多数耕地的转包、出租年期为 3~5 年,极少数有 10 年和 15 年的,为了便于比较,本文统一将农地使用年限确定为 5 年)广州市农地承包经营权流转价格。估算结果如下:

$$P_{\text{转包}} = P_L + S_{LE} = \frac{a}{r_{\text{转包}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转包}})^n} \right] + \frac{R_2}{r_{\text{转包}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转包}})^n} \right] = 105\,767.25 \text{ 元} / \text{hm}^2$$

$$P_{\text{转让}} = P_L + S_{LB} + S_{LE} = \frac{a}{r_{\text{转让}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转让}})^n} \right] + \frac{R_1}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转让}})^n} \right] + \frac{R_2}{r_{\text{转让}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{转让}})^n} \right] = 699\,841.5 \text{ 元} / \text{hm}^2$$

$$P_{\text{出租}} = \frac{P_L}{n} + \frac{S_{LE}}{n} = \frac{a}{nr_{\text{出租}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{出租}})^n} \right] + \frac{R_2}{nr_{\text{出租}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{出租}})^n} \right] = 21\,005.55 \text{ 元} / \text{hm}^2$$

$$P_{\text{入股}} = P_L + S_{LE} = \frac{a}{r_{\text{入股}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{入股}})^n} \right] + \frac{R_2}{r_{\text{入股}}} \left[1 - \frac{1}{(1+r_{\text{入股}})^n} \right] = 104\,311.05 \text{ 元} / \text{hm}^2$$

4. 广州市农地承包经营权流转价格辨析

在通过模型对广州市农地承包经营权流转价格估算之后,将估算结果与笔者对广州市白云区和番禺区做的典型调查结果进行对比,进行价格辨析。

(1)农地转包、出租价格辨析。笔者在对广州市的白云区和番禺区进行典型调查时发现,除出租的流转形式是以年租金方式支付外,转包的流转方式也常常是以年为单位进行支付,而且转包、出租这 2 种流转方式下的流转价格差异不大,两者都在 18 000~24 000 元/hm²之间。为了便于比较,将本文估算的 5 年期转包价格折成年均价格,其值为 21 153.45 元/hm²。由此可见,经本文估算的农地转包价格和出租价格与典型调查的结果基本吻合,模型估算结果是适度合理的。

(2)农地入股价格辨析。典型调查发现以入股形式取得的流转价格差异比较大,而且远高于转包和出租价格,入股收益每年大约是在 27 000~33 000 元/hm²,而将本文估算的入股价格折算成年均入股价格,则是 20 862.21 元/hm²,与典型调查结果似乎有较大差异。这是因为本文所估算的入股价

格是指农用地入股的底金,是要将这个底金折合成股份,参与到企业或合作社的生产经营活动中,然后按股份得到股息或分红;而实际调查得到的入股收益,除了这部分保底收入外,还包括了分红的收入。因而,作为入股的底金,模型估算的结果与农地转包、出租价格差别不大,具有一定的合理性。而分红收入与企业或合作社的生产经营效益有很大的关系,这也是造成入股流转价格之间差异大的主要原因。

(3)农地转让价格辨析。典型调查发现,广州市主要的农地承包经营权流转方式还是转包、出租和入股,因此,农地承包经营权转让价格没有取得调查数据。但是,当调查问及如果愿意以转让的方式流转承包农地,希望得到哪些价值补偿时,农户的回答基本是一致的,认为不仅要考虑承包经营农地的经济产出价值,而且还应该考虑承包经营农地的基本生活保障和就业保障价值。这也验证了本文构建的农地承包经营权转让价格模型的价值基础具有一定的合理性。

四、结论与讨论

基于农地产权价值理论,系统构建了农地承包经营权流转价格评估模型,并以广州市为例进行了初步的实证测算,总体来看,本研究主要结论可以归纳为以下 2 个方面:一是为农地承包经营权流转价格确定提供了方法论基础。目前我国农村土地承包经营权有偿流转已成为普遍现象,但在流转价格确定问题上,理论上还没有形成共识。而本文构建的价格评估模型,遵循了以价值确定价格的经济理论的要求,有利于真正实现交易价格体现交换价值的要求。二是结合广州市的案例进行了实证评估。结果显示该模型估计结果是合理适度的,模型有一定的实际应用价值。

由于资料收集的缺陷,本文在价格实证估算时,未能考虑不同用地类型对价值及其价格的影响,只估算出一个平均的价格水平,这也是本文的不足之处和需要进一步完善的地方。

参 考 文 献

- [1] ANDREW, BATSON. 土地新政将推动中国农村起跑[N]. 世界报, 2008-10-29(18).
- [2] 林带雄. 农地承包经营权流转价格研究——以天津市为例[D]. 北京: 中国地质大学土地科学与技术学院, 2009: 1.
- [3] 朱道林, 郇文俊. 农用地定级估价理论与实践[M]. 北京: 地质出版社, 2008: 61.

- [4] 胡昕宇,韩伟.关于农村土地承包关系“长久不变”的若干思考[J].华中农业大学学报:社会科学版,2010(2):102-105.
- [5] 邓大才.农户承包土地流转的价值障碍及价格核算[J].福建农业大学学报:社会科学版,2001,4(1):32-35.
- [6] 刘灵辉,陈银蓉,成楠.土地征收对承包权的影响与补偿研究[J].资源科学,2011,33(2):315-321.
- [7] 高艳梅,刘海英,李景刚.基于产权价值的农地承包经营权流转价格评估方法研究[J].广东农业科学,2011,38(15):181-183.
- [8] 周建春.耕地估价理论与方法研究[D].南京:南京农业大学公共管理学院,2005:88.
- [9] 广州市统计局.广州市统计年鉴2010[M].北京:中国统计出版社,2010.

Study on Transferring Price of Contractual Right of Farmland Based on Property Rights Value

——A Case Study in Guangzhou

GAO Yan-mei¹, TANG Hui-jun¹, ZHANG Xiao-jun¹, LI Jing-gang²

(1. College of Public Management, South China Agricultural University, Guangzhou, Guangdong, 510642; 2. College of Informatics, South China Agricultural University, Guangzhou, Guangdong, 510642)

Abstract Based on analysis on the contractual right value of farmland, this paper first discusses the price type and value basis of contractual right, including subcontract, transfer, lease and investment, and develops farmland price evaluation model, then this paper makes a case study in Guangzhou. The result shows that the five-year price of subcontract, transfer, lease and investment is 105 767. 25, 699 841. 50, 21 005. 55 and 104 311. 05 yuan RMB per hectare, which conforms to the survey results. In conclusion, transferring price based on contractual rights realizes the basic elements in economics in which transaction price reflects the exchange value in theory, and the appraisal result is reasonable.

Key words property rights value; contractual right; price evaluation; land transferring price; Guangzhou City

(责任编辑:陈万红)