中国农地价格探析

朱仁友/著

四川大学出版社

地资源的优化配置，就必须充分了解有关农地质量与价格水平等方面的信息。而农地质量与价格水平是不断变化的，对农地的动态管理也就要求对农地分等定级估价进行动态研究。从长远看，国家对农地价格的科学管理是实现土地资源配置的重要手段。这不仅对于优化农地资源配置是重要的，而且对城市房地产市场的发育也事关重大。我国现行的农地征用制度尚缺乏科学的理论依据，使国家、集体、农户在土地经济利益的分配上存在诸多矛盾，并在很大程度上影响统一的土地市场的建立。近两年台湾地区围绕放开农地市场进行了大讨论，城市房地产市场也因此受到了不小的影响。客观地讲，我国农地配置效益不够高，与我国农地分等定级估价工作水平不高以及农地市场发育缓慢有重要的关系。可喜的是，近年来尤其是 1999 年以来国家加大了对农地分等定级估价工作的投入，在 2005 年以前我国大陆农地分等定级估价工作有可能取得突破性进展。随着农村土地市场的逐步发育，农地价格将成为国家管理农地的重要工具。

第二，为地方各级政府科学地管理农地和指导农村经济工作服务。从各地的实际情况看，由于农地分等定级估价工作的滞后以及农地市场发育缓慢等其他原因，各地对农地价格管理和农村经济结构调整等方面都存在一些问题。由于没有对转让农地进行科学估价，各地在“四荒使用权”的拍卖、土地入股经营、农用地转化为非农用地时，都普遍存在着交易价格不合理等问题，并进一步引发相关的利益分配矛盾，如股息的分配等。当前，各级政府指导农村经济结构调整对农地分等定级估价工作提出了更高的要求。一些地方政府指导农村经济结构调整尤其是种植结构调整缺乏科学的依据，搞瞎指挥，盲目地要求农民进行种植结构调整，其决策不是建立在对当地土壤品质、气候条件、水资源状况等信息的充分了解基础上，造成农民在农村结构调整中“不调整

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbo