

用地租资本化法确定林地价格的研究

甄学宁

(华南农业大学林学院, 广州, 510642)

摘要 根据基准税前利润、立地系数、区域系数和地利条件引起的运费增量而计算出地租, 然后用地租资本化法计算出林地价格, 提出了林地价格的计算公式和计算步骤。

关键词 林地价格; 地租资本化法

中图分类号 S757.1; F045.3

尽管在林地有偿使用的理论依据问题上, 林业经济界同仁各持已见, 但是在林地有偿使用方面都取得了共识——有利于筹集发展林业的资金, 鼓励利用劣等林地, 体现商品经济规律, 促进森林资源资产化。在实践上, 南方林区已经出现了两种层次, 5 种形式的林地租赁制。第一种层次是集体林地的权属代表, 将林地出租给林农或其他林地使用者, 承租人按合同规定向林地权属代表交纳地租; 第二种层次是已获得林地使用权者转包或出租林地。林地租赁制的 5 种形式包括: 入股分红, 将林地使用权折股, 实行联合经营; 定租制, 依据林地等级收益确定租金; 分成制, 依据林地等级产量确定林地权属代表的收益分成比例; 招标租赁制, 依据林地等级及收益确定不同林地标底, 公开招标; 林地有偿转包或转租, 其经济补偿由双方协商确定。

目前亟需解决的问题是如何确定合理的林地价格, 形成操作规范, 把林地使用导入森林资源资产化管理的轨道。

1 林地价格与地租资本化法

林地所有权和使用权实现分离后, 林地使用权就可以依法租赁、转让或抵押。这有个林地使用权价格的问题。

马克思以私有制土地为对象……论述了土地价格的经济实质。在马克思看来“土地价格不外是资本化的, 因而是提前支付的地租”。地租作为土地所有者出租土地而每年得到的一定量货币额, 就可以看成一个资本的利息。因此, 土地的购买价格实际上“是土地所提供的地租的购买价格, 它是按普通利息率计算的”。马克思有关土地价格本质的论述, 虽然是以土地私有制为背景展开, 但他反复指明, 地租不过是土地所有权的经济实现。土地私有权和土地公有权都是土地所有权的形式……因此, 马克思的上述论断, 即地租规律在社会主义市场经济中同样发生作用, 对我国林地的有偿使用和发育林地产市场同样具有约束力(刘春雷, 1994)。从上分析可知, 林地使用权价格, 就是为了取得林地使用权而必须支付的资金额, 其实质就是地租。

用地租资本化法确定林地价格是基于这种认识: 林地价格不是林地本身的价格; 而是林地所能提供的地租的购买价格, 即林地价格是地租资本化的表现形式。用数学式描述为:

1995-02-22 收稿

$$P = R/i \quad (1)$$

其中 P = 林地价格; R = 年地租; i = 利率

上式是以年地租量为依据的,如果林地的出租年限为 n ,而林地租金一次性支付,这时就有必要按资金贴现率进行计算。上式应改写成:

$$P = R + \frac{R}{(1+i)} + \frac{R}{(1+i)^2} + \cdots + \frac{R}{(1+i)^{n-1}}$$

整理后得

$$P = \frac{1+i}{i} \left[R - \frac{R}{(1+i)^{n-1}} \right] \quad (2)$$

当出让林地使用权时,受让方只需向出让方支付租金,只有当林地所有权和使用权同时出让,受让方才需按林地价格支付金额。

可见,确定地租就可以确定林地价格。

2 地租计算

地租是土地所有权在经济上的实现,是土地使用者为了支付给土地所有者的报酬(王合德,1994)。从资金运动情况看,它是按平均生产价格计算的超额利润。正如马克思所说:“农业上生产的超过一定平均利润的剩余价值,将在多大程度上转化为地租,或多大程度上进入剩余到平均利润一般平均化,这都不取决于土地所有权,而取决于一般的市场状况”(马克思等,1974)。由上分析可知,在合理的价格体系下,经营林地所得的按平均生产价格计算的税前利润应按一比例在林地所有者和林地使用者之间合理分配。因此,税前利润可以作为确定地租的依据。

如上所述,在市场经济条件下,地租量主要受经营土地所获得的税前利润的制约。经营立地质量不同的土地,或立地质量相同而所处经济地理位置不同的土地,所获得的税前利润是不同的;即使同一块土地,由于用途不同而产生的税前利润可能相差甚远。因此,讨论林地价格时,土地在租期内必须是作林业用途。

2.1 基准税利润的计算

兹将在某中等立地质量的林地上培育森林,林分生长过程始终处于标准状态,在一定经营周期内所能获得的按平均生产价格计算的税前利润定义为基准税前利润。在相同条件下,经营其它立地质量的林地所能获得的税前利润就可以用基准税前利润的相对数表示,兹将此相对数定义为立地系数。从基准税前利润的定义可知:(1)基准税前利润并未包括土地区域差异和同一土地区域内地利条件差异而产生的利润差额;(2)它可以作为其它立地等级的林地相同条件下所能获得的税前利润的参照系。

据上分析,基准税前利润(P_{BBT})是主伐收获(A_μ)的现值与中间收益(D_a)的现值之和减去生产费用(包括营林费用,伐区费用和运销费用)现值总额(TC)所得的差,即

$$P_{BBT} = \frac{A_\mu}{1.0P^{\mu-1}} + \frac{\sum D_a 1.0P^{\mu-a}}{1.0P^{\mu-1}} - TC \quad (3)$$

其中 μ = 经营周期(轮伐期); a = 间伐时的年龄; D_a = 第 a 年的中间收益。

2.2 被评价林地税前利润计算

计算被评价林地税前利润就应考虑被评价林地的土地区域,同一土地区域内地利差异

和林地立地质量的差异。被评价林地税前利润就应按下或计算

$$P_{BT}=P_{BBT}\cdot B_1\cdot B_2+L \tag{4}$$

式中 P_{BT} = 被评价地税前利润; P_{BBT} = 基准税前利润; B_1 = 被评价林地区域系数;
 B_2 =被评价林地立地系数; L = 地利差额。

立地系数是不同立地质量的林地(用立地指数表示)的税前利润与基准税前利润之比,它反映出利用不同立地质量的林地培育出标准林分所能获得的按平均生产价格计算的税前利润的相对数。如果不考虑不同立地质量林地上培育出的林木形质差异所引起的木材规格和木材单价的差异,也不考虑不同立地质量林地培育出每立方米木材按平均生产价格计算的费用差异,立地系数就是不同立地质量的林地上培育出的标准林分单位面积平均产值与中等立地质量林地上培育出来的标准林分单位面积平均产值之比。

地域系数所反映的是不同土地区位相同立地质量的林地价格的相对值。在广东,地域系数可以根据被评价林地所属市(县)查“广东省城镇国有土地分等表”而得(见附表)。

附表 广东省城镇国有土地分等表										
土地区位等级	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
地 域 系 数	6.0	5.5	5.0	4.0	3.0	2.4	1.9	1.5	1.2	1.0

地利差额就木材生产而言,主要是木材运输费用的差额。木材生产一般都是在伐区内通过集材将木材集结至装车点,然后用机动车或其它运输方式运至终楞。这样,每公顷林地的木材运费就由两部分组成,第一部分是开设运材岔线而增加每立方米木材的运费;第二部分是由装车点至终楞的木材运费。前者可依下式计算。

$$A=\frac{DC}{\sum_{j=1}^n S_j M_j P_j} \tag{5}$$

A = 因开设运材岔线而增加的每立方米的运材费用; D = 运材岔线长度; C = 运材岔线修建单价; S_j = 装车点集材范围内不同立地质量的林地面积; m_j = 达主伐龄时标准蓄积量; P_j = 出材率; n = 立地质量等级数。

$$\text{每公顷被评价林地的地利差额就可以表达为: } L=V(A+P_{T1}-P_{T2}) \tag{6}$$

V = 被评价林地每公顷标准出材量; P_{T1} = 被评价林地装车点至终楞每立方米木材平均运费; P_{T2} = 被评价林地所属土地区位内装车点至终楞每立方米木材平均运费(所属‘土地区位’可以从‘广东省城镇国有土地分等表’查得)。

3 地租的计算

林业有别于其它企业部门,其利润率往往低于社会平均利润率。以始兴县杉木用材林为例,在现行价格体系下,用最优等林地经营杉木,平均年利润率仅为 5.61%;显然,无超额利润可收。由此看来,林地所有者与林地使用者按某一合理比例分配税前利润更为合适。兹将地租量占税前利润的百分数定义为地租系数,用 K 表示。被评价林地年平均地租 R 应表达为:

$$R=K\cdot P_{BT}/n \tag{7}$$

n = 租期

4 林地价格的计算

林地价格可以循下述步骤计算。

第一,按(3)式要求收集资料,并计算出基准税前利润;

第二,根据被评价林地上林木的年龄和优势木平均高查立地指数表得立地指数;若是无林地则需测定有关因子查立地因子数量化立地指数表;然后依立地指数查立地系数表(立地系数表编制原理和方法参考前面有关立地系数部分)得被评价林地的立地系数;

第三,根据被评价林地所属市(县)查城镇国有土地分等表得地域系数;

第四,依(5),(6)两式要求收集资料,并计算地利差额;

第五,依(4)式计算被评价林地税前利润;

第六,按(7)式计算被评价林地年平均地租;

第七,按(2)式计算出林地价格。

当基准税前利润确定之后,被评价林地价格计算只需从第二步开始。

5 讨论与结论

5.1 租约期满时级差地租Ⅱ 计算问题

按本文给出的方法计算出的地租,包括了绝对地租,级差地租和垄断地租。毋庸置疑,级差地租Ⅱ 是地租构成部分,它是对林地连续追加投资所造成的不同劳动生产率而产生的超额利润。对林地追加投资是客观存在的,林地使用者进行正常的生产活动,如整地、炼山、抚育和施肥等均可视为连续追加投资,这就会产生如下问题。

(1)这种连续追加投资可以视为经林产品生产过程后部分或绝大部分已经转移至产品中,构成林产品的必要社会劳动,于产品销售后得到补偿;倘若有余额而未得到林地所有者的补偿,余额就被林地所有者无偿占有了。显然从经济角度考虑,林地使用者不愿意向林地多投资,这对提高林地生产力不利。如果给予补偿,其量如何确定有待研究。

(2)林地使用者对林地的连续追加投资可能产生负效应,即降低了林地生产力,比如前租期林地上种植针叶树,本期承租者继续种植针叶树,所追加的投资不足以补偿地力消耗,因而在租约期满时林地价格要比签约时要低。这显然存在林地使用者向林地所有者补偿的问题,这个补偿量如何确定,值得探讨。

(3)很多情况下,无法考察对林地改良的历史成本,评估林地价格时把级差地租Ⅱ 包含在级差地租Ⅰ 中,在实践上是可行的,理论上值得研究。

5.2 “真正的地租”和“复合地租”

理论上,纯粹的地租,即只是对林地财产本身支付的地租,马克思在论述地租时称之为“真正的地租”。马克思在研究地租时写道,合并到土地中的资本⁹属于固定资产范畴。投入土地的资本以及作为生产工具的由此得到的改良而支付的利息,可能形成租地农场主支付给土地所有者的地租的一部分,但这种地租不构成真正的地租。在签订新租约时,土地所有者把投入土地的资本的利息,加入到真正的地租上,而……他的地租就要上涨”(马克思等,1974)。为了更接近现实,本文把“真正的地租”加上林地投资利息构成“复合地租”,并依此按地租资本化法求算林地价格。

5.3 森林经营性费用应计入产品成本,而不能计入地租

实行林地有偿使用制度后,可能出现两种情况:第一种情况是较大区域的林地由一个林地使用者经营,原有道路,防火线,了望塔等设施投资的残值可以用补偿的方式一次性支付;林地使用者可以根据实际情况摊入产品成本。第二种情况是那些零星分散的林地使用者,不可能象第一种情况那样自成系统,必须依靠政府或地方统一规划投资,构成管理系统。这种情况下,林地使用者在取得林地使用权时也需一次性或分期支付租期内“统一规划管理费”,这种费用属经营性费用应摊入产品成本,而不能计入地租中去。

5.4 用地租资本化法确定林地价格,反映了林地价格的本质

用被评价林地税前利润与地租系数的积作为地租,考虑了林业部门利润率低于其他企业部门利润率的实际,同时充分考虑了不同立地质量林地上培育出的林木形质差异导致的木材单价的差异,也考虑了不同立地质量林地上培育出等量木材平均生产价格的差异。本文从木材生产角度研究并给出林地价格的计算方法,这与目前森林生态效益和社会效益计算方法还很成熟的实际相适应;随着森林生态效益和社会效益计算方法的成熟,只需将由森林生态效益和社会效益所获得的税前利润加上由木材生产所获得的税前利润,就可以进一步计算出林地价格。因此,笔者给出的计算林地价格的方法符合地租基本理论,在实践上是切实可行的。至于地租系数值确定,是一项政策性极强,影响极为深远的事情。我国实行土地公有制,地租是土地所有权的经济实现,所以,地租系数需要在国家法律和政策这一层面上进行研究并加以确定。

致谢 本文承颜文希教授和陆显祥副教授指导,谨表谢忱。

参 考 文 献

- 王合德.1994.浅析林地地租和林地价格.林业经济,(1):71~75
刘春雷.1994.论林地价格确定.林业经济,(1):76~79
马克思.恩格斯.1974.马克思恩格斯全集:第25卷.中共中央马克思、恩格斯、列宁、斯大林著作编译局译.北京:人民出版社,698~911

STUDY ON DETERMING THE FOREST LAND PRICE WITH METHOD OF RETURNING LAND RENT TO CAPITALITY

Zhen Xuening

(College of forestry, South China Agr. Univ., Guangzhou, 510642)

Abstract

Land rent was calculated according to the basic before-tax profit, site coefficient, regional coefficient and increase of transportation expenses as a result of land productivity. Then the forest land price was calculated with the method of returning land rent to capitality, and calculating formula and procedure of forest land pricing put forward.

Key words forest land price; method of returning land rent to capitality