

王柯江,程久苗,费罗成,等. 农地流转交易价格的理论框架体系和评估方法比较[J]. 江苏农业科学,2016,44(7):583-586.  
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2016.07.162

# 农地流转交易价格的理论框架体系和评估方法比较

王柯江<sup>1</sup>,程久苗<sup>1</sup>,费罗成<sup>1</sup>,徐玉婷<sup>1</sup>,王媛杰<sup>2</sup>

(1. 安徽师范大学国土资源与旅游学院,安徽芜湖 241000; 2. 广东省社会科学院,广东广州 510610)

**摘要:**中国农地流转发展迅速,然而农地流转交易价格作为农地流转健康有序发展的关键,依然存在着价格偏低、定价随意、价格差异大等问题。当前制约农地流转市场发展的因素有很多,其中之一便是农地流转交易价格体系的缺失。目前,学术界对于农地流转交易价格研究多集中于农地价值内涵、流转价格评估方法、流转价格影响因素等方面。采用文献资料法,在总结分析农地流转内涵、基础理论框架以及目前所采用的价格评估方法的基础上,提出今后研究应当更加关注农地流转交易价格理论体系构建、农地流转交易价格影响因素剖析、农地流转交易价格评估方法创新优化以及农地交易价格评估的理论 with 政策协调等方面。

**关键词:**农地流转;交易价格;理论框架;评估方法

**中图分类号:** F301.3      **文献标志码:** A      **文章编号:** 1002-1302(2016)07-0583-04

自2004年以来,中央“一号文件”都十分关注“三农”问题,表明中央对于“三农”问题的高度重视。近年来,中国社会经济快速发展,工业化和城镇化不断加深,整个产业结构发生了巨大调整,农村剩余劳动力不断向第二、第三产业流动聚集,为农村土地规模经营创造了条件<sup>[1]</sup>。2014年,中共中央和国务院办公厅印发的《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》提出“土地流转和适度规模经营是发展现代农业的必由之路”。2015年5月26日,习近平总书记再次强调,土地流转和多种形式规模经营,是发展现代农业的必由之路,也是农村改革的基本方向。可见当前我国处于农业现代化阶段,农地流转与农地规模化经营至关重要<sup>[2]</sup>。

规范的农地价格体系是农地健康有序流转的前提。国土资源部在2003年颁布了《农用地估价规程》《农用地定级规程》,全国已有200多个县(市、区)取得农地定级估价成果<sup>[3]</sup>。目前,我国农地流转交易价格主要依靠流转双方协商或由农村基层组织协调确定。在实践过程中,农地流转交易价格存在着价格偏低<sup>[4]</sup>、价格形成随意<sup>[5]</sup>、价格差异大等问题,在很大程度上阻碍了农地流转的健康有序进行。学术界也开始意识到农地流转交易价格研究的重要性,从农地流转交易价格评估方法<sup>[6]</sup>、流转价格构成<sup>[7]</sup>、流转价格影响因素<sup>[8]</sup>等多个方面展开了相应研究,并取得了显著的研究成效。但新形势下农地流转交易市场发生了新的变化,农地流转价格体系也面临着新的问题,亟需进一步总结已有研究成果,展望未来发展方向。本研究从理论和现实2个方面存在的问题出发,对当前学术界关于农地流转交易价格的起源与

内涵、基础理论框架与评估方法进行梳理总结,旨在为今后农地流转交易价格相关研究提供参考。

## 1 农地流转交易价格的起源与内涵

我国改革开放前的《宪法》明确规定了农地禁止流转。在这段时期内,由于不存在农地流转,自然就没有农地流转的价格问题。自1978年改革开放以来,尤其是1988年宪法的修正,农地流转由“禁止流转”过渡到了“允许流转”和“放开流转”的状态。20世纪80年代农地流转放开初期,农地流转规模小,更多的是农户间换地或临时交换耕种,在这个阶段农地流转的价格还没有得到显现。直到2002年《中华人民共和国土地承包法》第三十二条肯定了农地流转的方式,标志着我国从法律上确认了土地流转的主体是农户。随后,相关法律条文作出了延长农地承包期的规定,进一步巩固了农地流转的基础。与此同时,农业市场化、规模化、集约化呼声的不断提高,传统农业经营规模小、经济效益低以及资源浪费等问题不断凸显,农地流转得到快速发展,相应的农地流转交易价格研究也不断展开。

当前学术界对于“农地”的内涵界定存在一定的差异,主要有以下几种类型:农村土地、农村集体土地、农业土地以及耕地,本研究所指农地即耕地。学术界最初认为,农地流转交易价格是农地在不同农业经营主体或农户之间流转的价格<sup>[9-12]</sup>,而没有对价格内涵进行详细的研究。随着农地流转的不断发展,对于农地流转关键的流转价格内涵界定研究才开始进一步展开。有学者认为,农地流转交易价格是农户的就业、生存保障和社会福利功能社会价值的货币表现,是土地使用权的价格或土地就业保障权价格的总和<sup>[13-14]</sup>。农地流转交易价格很大程度上取决于中国农村独有的“三权分离”以及相应的流转方式<sup>[15-18]</sup>。农地流转前提是存在农地供需双方,在交易双方供需均衡的基础上进行农地交易所形成的价格即是农地流转交易价格<sup>[19]</sup>。王露等认为,农地流转交易价格应为农地的自然质量价值,该价格由农地的未来经济价值所决定,并与农地承包经营所产生的收益、流转年限、经营

收稿日期:2015-10-15

基金项目:国家自然科学基金青年科学基金(编号:41401123);教育部人文社会科学青年基金(编号:14YJC630155)。

作者简介:王柯江(1991—),男,浙江诸暨人,硕士,主要从事土地利用与管理研究。E-mail:wkjiang.me@hotmail.com。

通信作者:程久苗,教授,硕士生导师,主要从事土地利用规划与政策研究。E-mail:jmcheng@mail.ahnu.edu.cn。

的风险程度相关<sup>[20]</sup>。本研究中农地流转交易价格具体是指农地承包经营权流转时所产生的价格。

农地作为一种资源,在当前市场经济环境下亦是一种资产。农地经营权的流转价格实质上就是在农地流通过程中以经营权价值为基础,在农地交易市场供求变化以及参与土地流转双方价格博弈的双重影响下所形成的流转价格<sup>[21]</sup>。在当前强调新农村建设的大背景下,农地不仅仅是一种生产资料,还具有社会保障的功能。此外,由于农地利用的外部性,其对外界生态环境也有着重要的影响,因此农地流转交易价格除了包含其原有的自然质量价格之外,还应该包含相应的社会保障价格和生态价格。

在已有研究基础上,笔者认为,农地流转交易价格是指农地不同农业经营主体或农户之间以不同方式所流转产生的价格,其实质是农地所有权、承包权、经营权“三权分离”基础上农地经营权转移的经济补偿形式。而由于在农地承包经营权转移过程中产权转移所带来的社会、经济、生态影响,其相应的社会价值、经济价值以及生态价值都要通过农地流转交易价格的方式反映出来,最终价值总和就是农地流转交易价格。

## 2 农地流转交易价格的基础理论框架

### 2.1 地租地价理论

马克思在劳动价值论和剩余价值论的基础上,通过继承古典政治经济学地租理论提出了地租地价理论<sup>[22]</sup>。学术界普遍认为马克思地租、地价理论互相补充,密不可分,共同组成了农地估价的基础<sup>[23-25]</sup>。马克思的地租地价理论从事物发展的本质上揭示了地租地价的实质及其发展变化规律<sup>[26]</sup>,对于合理确定农地流转交易价格具有重要的意义。土地的价格取决于土地为土地所有者带来的收益大小。地租和地价是调节农地流转的经济杠杆,只有合理的地租和地价才能促进农地的流转,解决农地流转过程中缺乏标准的难题。相关学者提出,马克思的地租地价理论为研究农地流转提供了一个有较强解释力和逻辑一致性的思路<sup>[26]</sup>。地租地价是土地经济价值的表现和实现形式,是评判土地有偿使用是否合理的重要标志之一,同时也是调整农地价格的重要因素<sup>[27]</sup>。

### 2.2 产权价格理论

产权是人把他的一些生产自然条件认为是归于他的、认为是自己的、认为是与他自身的存续一起产生的前提,产权的表象是人与物的关系<sup>[28]</sup>。农地流转就是经营权的让渡,农地产权是可以分割的,分割出来的农地产权的转让与代价就是不同农地的价格<sup>[28]</sup>。邵传林等回顾了中国农地产权 60 年来的发展,对比分析计划经济时期和改革开放时期农地产权变革对于农地流转的影响,最终认为要保持农地流转的长期持续发展,必须要不断地进行农地产权的创新<sup>[29]</sup>。农地流通过程中农地产权至关重要,同时影响农地流转的还有农地的流动性、稳定性以及收益产权的完整性<sup>[30]</sup>。郭忠兴等则通过农地产权的演进过程的研究,表明产权对于促进农地流转,实现农村经济增长的重要性<sup>[31]</sup>。

### 2.3 土地外部经济理论

外部经济也称外部关系、毗邻影响等,是指消费者或生产者的消费和生产活动对其他团体造成了附带成本或效益的情况<sup>[32]</sup>。土地作为一种资源,其外部性相当显著。由于其外部

经济效应,一块土地不仅能产生经济效益,同时还能产生社会和生态效益,因此土地的价格不仅有经济效益收益,还应包括社会效益收益与生态效益收益。土地由于存在外部经济,市场机制的作用不能完全使土地利用效率达到最大化<sup>[33]</sup>,需要建立合理的农地流转交易市场,实行土地有偿使用制度。而客观的价格尺度是有偿使用制度的前提,因此,农地估价需要评估农地的经济价值、社会效益价值和生态效益价值,可使农地流转的外部经济内部化,合理确定农地的综合价值<sup>[34]</sup>。

### 2.4 农地价值理论

农地作为一个包含自然、生态和社会经济的复杂综合体,不仅具有生产经济功能和资产增值功能,还具有社会保障功能、生态价值功能、社会稳定功能及养老保障等功能<sup>[35]</sup>。王振颐等通过研究合理的农地价值与健康有序的农地流转之间良性互动对农业经济发展的积极作用,得出越流转越富,越富越流转的结论,表明农地价值的体现对于合理确定农地流转交易价格、促进农地流转具有加大的作用<sup>[36]</sup>。农地价值理论可以为农地合理利用提供指南,可持续的农地价值理念对于构建完整的农地价值体系具有重要的现实意义<sup>[37]</sup>。价值是价格的决定性影响因素,因而农地所包含的不同价值有其相对应的价格,即农地的自然质量价格、社会价格和生态环境价格。因此,农地流转交易价格也应包括上述 3 种价格。

## 3 农地流转交易价格的评估方法比较

当前学术界关于农地流转交易价格评估方法的研究还主要是农地分等定级估价技术方法的研究。虽然当前土地价格评估技术方法很多,但是由于农地属性的特殊性,不是每一种都适用于农地价格的评估<sup>[38]</sup>。当前最主要的农地评估方法包括收益还原法、市场比较法和基准地价修正法 3 类。

### 3.1 收益还原法

收益还原法是以预期收益原理为基础<sup>[39-40]</sup>,将待评估农地未来年预期纯收入以适当的还原利率进行收益还原,从而确定待评估农地估价期日现值。其核心观点认为,决定农地价值的因素不是过去,而是未来。张振华将通过收益还原法估价模型评估所得的农地承包经营权价格作为农地流转交易价格的基础,认为收益还原法是适用于农地承包经营权定价的有效方法<sup>[41]</sup>。收益还原法是以地租理论为理论依据的农地估价基本方法<sup>[42]</sup>。刘萍等在回顾收益还原法历史的基础上,得出收益还原法一直都是农地估价的最主要方法<sup>[43]</sup>。杨庆媛等从理论上分析比较了基准地价修正法、市场比较法、收益还原法等几个主流估价方法在农地估价上的可行性,最终认为在这 3 个方法中收益还原法是首选方法<sup>[44]</sup>。利用收益还原法评估农地价格时需要注意的是还原利率的确定、土地纯收益以及总费用的测算决定了评估结果准确与否。

### 3.2 市场比较法

市场比较法是指将类似市场上近期成交的农村土地承包经营权交易实例作为参照物,分析对比评估对象与参照物的差异并根据相应的影响因素进行适当调整,最终得到评估对象的流转价格<sup>[43]</sup>。单胜道等认为,在农地流转案例较多的地区,市场比较法具有较强的说服力,而在农地流转案例极少、农地流转数据极不齐全的地区,运用市场还原法的时候需要拓宽思路灵活运用<sup>[45-46]</sup>。充分发育活跃的交易市场和相对

较易取得相关的比较参数和指标是应用市场比较法有2个重要前提<sup>[47]</sup>。当农地流转市场发展较为成熟时就可以采用市场比较法进行评估,是一种较为直观的估价方法,其评估结果最容易被人们理解、认可或接受<sup>[48]</sup>。但从我国现状来看,市场法的应用还受到很多限制:绝大多数地区农地流转市场发展不完善,因此没有足够数量的交易案例用于比较<sup>[49-55]</sup>;农地本身的特殊性决定了农地流转需要考虑的影响因素众多,而相关指标体系尚未建立,调整系数难以确定<sup>[56]</sup>。因此,从当前整个农地流转市场来看,市场比较法还不是目前农地流转交易价格的最佳评估方法。

### 3.3 基准地价修正法

基准地价修正法是以替代原理为基础,利用近期基准地价评估成果,对待估农地的地区条件及个别条件与其所在地区的平均条件相对比,确定相应的修正系数对基准地价进行修正,最终得出待估农地在评估期日的价格<sup>[57-58]</sup>。彭荣胜等在分析传统基准地价修正法所存在问题基础上,对其修正系数进行重新订正,认为基准地价修正法能较好反映土地的真实价值,有利于农地估价的科学化和规范化<sup>[59-62]</sup>。此外,基准地价修正法的资料便于收集,而且价格由政府公布,具有准确性<sup>[63]</sup>。基准地价修正法也是我国土地评价中应用最多的估价方法,因为该方法具有快捷、方便、准确等特点<sup>[64-66]</sup>。倪伟则认为基准地价修正法在估价中被广泛应用,但是在一些基准地价滞后的地区,需要结合市场供需杠杆来调节<sup>[67]</sup>。目前,基准地价法主要应用于已有基准地价以及相应修正系数等评估成果的县域内农地宗地评估,而对于一些缺乏基准地价的地区,则需要结合其他评估方法来评定农地的价格。

## 4 结论与展望

### 4.1 取得的成绩

农地价格是农地价值的货币表现,是流转收益分配的依据。农地流转交易价格从20世纪80年代提出到现在,经过30多年的研究发展,其理论内涵、价格评估方法等方面都有了一定的成果。(1)内涵方面。学者们普遍认为农地流转交易价格应包含多种价值,同时受流转年限、流转收益多重因素影响。笔者认为,农地流转交易价格主要是农地“三权分离”下经营权转移的经济补偿形式。(2)基础理论方面。目前,不同学者从不同理论角度出发阐述了其理论基础对维持农地流转健康稳定发展、合理确定农地流转交易价格的重要性,笔者认为,地租地价理论、产权理论、土地外部经济理论及农地价值理论等理论基础是确定农地流转交易价格评估方法的重要依据。(3)价格评估方面。当前农地流转交易价格的主要评估方法有收益还原法、市场比较法、基准地价修正法。不同的价格评估方法有其相应的适用环境,例如基准地价修正法较适用于已有基准地价与相应修正系数的地区,而市场比较法则适用于流转市场较为发达的地区。笔者认为,相对于其他评估方法,收益还原法有较好的适用性,限制因素较少。

### 4.2 研究展望

总体来看,目前农地流转交易价格研究已经取得了一定进展,但未来还须进一步展开以下研究。

4.2.1 持续构建农地流转交易价格理论体系 在农地流转交易价格的形成及价值内涵方面,学者们从不同角度提出了

自己的观点,但对农地的价格形成以及价值内涵的理解还有很大的差异,导致在实践中缺乏统一的标准和可比性。今后还须不断完善农地流转交易价格理论内涵,构建完备的农地流转交易价格理论体系。

4.2.2 深入剖析农地流转交易价格的影响因素 当前学术界在农地流转交易价格影响因素方面的分析研究普遍认为,农地流转交易价格的影响因素呈多样化,包括经济、生态、社会、地域等方面,分析得较为全面。但也有学者提出农地流转中交易成本应与农地流转交易价格成反比,这与实际中交易成本低、流转价格同样偏低甚至无偿的现象不符。未来还需要结合实际对农地流转交易价格影响因素进行深入探讨。

4.2.3 创新优化农地流转交易价格评估方法 在农地流转交易价格评估方法上,当前学者的研究较多,但当前研究大多集中于确定已有评估方法的适用范围,对于评估方法的创新优化及参数等还没有定论。未来还须在创新农地流转交易价格评估方法以及确定相关评估方法的重要参数等方面开展进一步研究。

4.2.4 协调农地交易价格评估的理论与政策 在农地流转交易价格的配套管理制度建设和相关政策建议方面,目前学者普遍主张设立评估机构,并进一步完善农地的社会保障功能,对推进农地合理有序流转具有积极意义。但目前中国农地产权改革相对迟缓,还需要理论界与时俱进,面对日新月异的农村市场经济发展态势,作出新的判断与决策,深化改革,引导农村土地健康有序流转。

### 参考文献:

- [1]雷伟. 农地承包经营权流转中农民权益保障研究[D]. 成都: 西南财经大学, 2012: 10-13.
- [2]邵瑞燕, 杨伟, 郭利刚. 浅析我国农村土地增值收益分配的问题[J]. 华北国土资源, 2013(2): 77-80.
- [3]赵小凤, 黄贤金, 钟太洋. 农用地定级估价与应用研讨会综述[J]. 中国土地科学, 2010(1): 封3, 80.
- [4]马元, 王树春, 李海伟. 对农地转租中低地租现象的一种解释[J]. 中国土地科学, 2009(1): 25-28, 24.
- [5]翟研宁. 农村土地承包经营权流转价格问题研究[J]. 农业经济问题, 2013(11): 82-86.
- [6]杨久栋, 苏强. 农地产权“长久不变”的法律创新及其实现[J]. 农业经济问题, 2015(4): 27-31.
- [7]仇童伟, 石晓平, 马贤磊. 农地流转经历、产权安全认知对农地流转市场潜在需求的影响研究——以江西省丘陵地区为例[J]. 资源科学, 2015, 37(4): 645-653.
- [8]惠献波. 农村土地经营权流转价格弱市场化问题分析——基于交易费用视角[J]. 广东土地科学, 2013(6): 16-20.
- [9]刘淑春. 改革开放以来中国农村土地流转制度的改革与发展[J]. 经济与管理, 2008(10): 23-27.
- [10]石爱虎. 现阶段我国农地价格的确定与管理[J]. 农业经济问题, 1993(11): 26-30.
- [11]杨群义, 茆万东. 农村承包土地流转价格的评估[J]. 上海会计, 1996(5): 43-44.
- [12]朱晓霞, 张襄英. 规范农地使用权流转[J]. 中国土地, 1999(9): 20-21.
- [13]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.
- [14]邓大才. 承包土地流转价格低廉的原因分析[J]. 现代经济探

- 讨,2000(10):25-27.
- [15]路燕,朱道林. 构建与农地流转市场相适应的农地价格体系[J]. 价格理论与实践,2006(2):52-53.
- [16]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(15):181-184.
- [17]邓大才. 农地流转交易价格体系的决定因素研究[J]. 中州学刊,2007(3):44-48.
- [18]和利娜,孟全省. 杨凌示范区农地流转交易价格体系的研究[J]. 吉林农业,2011(3):51-52.
- [19]方中友. 农地流转机制研究[D]. 南京:南京农业大学,2008.
- [20]王露,袁文清,张贵强. 土地承包经营权流转价格评估探讨[J]. 中国房地产估价与经纪,2012(3):11-13.
- [21]陈征. 社会主义城市级差地租[J]. 中国社会科学,1995(1):39-52.
- [22]刘和东. 地租地价与土地的合理利用分析[J]. 无锡商业职业技术学院学报,2008(2):27-29.
- [23]戚名琛. 论地租地价对城市土地利用的调节作用[J]. 中国土地科学,1994(10):16-20.
- [24]魏垠. 马克思地租理论的新发展——评《垄断足够价格论》[J]. 南开经济研究,1998(3):78-79.
- [25]王贝. 农村集体建设用地地租地价与收益分配研究[J]. 经济体制改革,2014(5):87-91.
- [26]吕萍. 地租地价与土地集约利用[N/OL]. 中国国土资源报,2006-01-23.
- [27]杨悍东,文则俊,王晓萍,等. 关于农村土地流转纠纷中诉讼主体问题的调研与思考[J]. 中国审判,2011(5):89-91.
- [28]Jin S Q, Deininger K. Land rental markets in the process of rural structural transformation: Productivity and equity impacts from China[J]. Journal of Comparative Economics, 2009, 37(4): 629-646.
- [29]邵传林,冯振东. 中国农地产权制度60年:历程回顾与变迁评判[J]. 经济与管理研究,2009(10):22-28.
- [30]钟太洋,黄贤金,孔苹. 农地产权与农户土地租赁意愿研究[J]. 中国土地科学,2005(1):49-55.
- [31]郭忠兴,罗志文. 农地产权演进:完整化、完全化与个人化[J]. 中国人口·资源与环境,2012,22(10):123-130.
- [32]孙海兵,张安录. 农地外部效益内在化与农地城市流转控制[J]. 中国人口·资源与环境,2006,16(1):83-87.
- [33]杨国力. 基于农户意愿的农地承包经营权转让价格研究[D]. 杨凌:西北农林科技大学,2014.
- [34]穆松林. 区域土地承包经营权流转价格研究[D]. 郑州:河南大学,2010.
- [35]杨复兴,赵万水. 构建家庭文化下的农村社会保障制度模式[J]. 云南民族大学学报:哲学社会科学版,2004,21(4):76-79.
- [36]王振颐,彭秀丽. 农地价值开发与农地流转互动关系研究[J]. 吉首大学学报:社会科学版,2010(2):82-86.
- [37]霍雅勤,蔡运龙. 可持续理念下的土地价值决定与量化[J]. 中国土地科学,2003(2):19-23.
- [38]喻瑶. 农用地流转综合价值评估方法探讨[J]. 经济研究导刊,2009(32):21-23.
- [39]陈荣清,纪昌品. 关于农用地“完全价值”——也谈农用地价值模式构架[J]. 国土资源科技管理,2004(2):13-16.
- [40]聂艳,周勇,高曲虎,等. 农用地价格评估中纯收益测算方法探析[J]. 资源·产业,2005(5):29-33.
- [41]张振华. 基于收益现值法的农村土地流转价格研究[J]. 中央财经大学学报,2013(12):58-62.
- [42]阚双双,马绵远,彭成圆. 农耕地定价的收益还原法的思考[J]. 绿色科技,2011(11):139-140,143.
- [43]刘萍,付梅臣. 收益还原法评估农用土地价格有关问题探讨[J]. 农业系统科学与综合研究,2007(1):78-82.
- [44]杨庆媛,印文. 收益还原法在农业用地价格评估中的应用浅析[J]. 西南师范大学学报:自然科学版,1999(1):105-111.
- [45]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:自然科学版,2002(11):1397-1401.
- [46]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.
- [47]陈露露. 土地估价中市场比较方法的改进研究[D]. 北京:北京交通大学,2011.
- [48]郭继. 家庭承包地流转价格形成制度的法经济学分析[J]. 中国土地科学,2011(8):69-73.
- [49]杨国力,孔荣,杨文杰. 农地承包经营权转让意愿价格一个供求均衡——陕西省三县(区)721户农户调查[J]. 农村经济,2014(2):22-26.
- [50]翟学伟. 人情、面子与权力的再生产[J]. 社会学研究,2005(5):48-57.
- [51]单胜道. 农地价格评估影响因素研究[J]. 西安工程学院学报,2002(2):72-77.
- [52]王万茂,黄贤金. 中国大陆农地价格区划和农地估价[J]. 自然资源,1997(4):3-10.
- [53]Miceli T J, Sirmans C F. The economics of land transfer and title insurance[J]. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 1995, 10(1):81-88.
- [54]单胜道. 农地价格评估探讨[J]. 农村经济,2002(7):16-18.
- [55]杨文杰,孟展. 农用地估价方法综述[J]. 农业开发与装备,2009(5):23-25.
- [56]刘跃辰,王楠,王慧强. 农用地基准地价评估模型的建立与分析[J]. 农业科技与装备,2009(1):6-8.
- [57]余坤,潘元庆,李天阁,等. 农用地定级估价因素因子的预处理——以信阳市农用地定级工作为例[J]. 河北农业科学,2008(3):133-134,138.
- [58]申云,朱述斌,邓莹,等. 农地使用权流转价格的影响因素分析——来自于农户和区域水平的经验[J]. 中国农村观察,2012(3):2-17.
- [59]彭荣胜. 收益还原法在农地估价中的应用[J]. 国土经济,2000(3):25-26.
- [60]任志远,李晶. 秦巴山区植被固定二氧化碳释放氧气生态价值测评[J]. 地理研究,2004,23(6):769-775.
- [61]穆松林,张义丰,王开泳,等. 典型农区农用地承包经营权流转价格及对策研究[J]. 资源与生态学报:英文版,2012,3(3):262-268.
- [62]苏晓鹏,冯文丽. 论农村土地承包经营权流转价格评估问题[J]. 价格理论与实践,2009(5):67-68.
- [63]Jatileksono T, Otsuka K. Impact of modern rice technology on land prices – the case of Lampung in Indonesia[J]. American Journal of Agricultural Economics, 1993, 75(3):652-665.
- [64]敬松. 基准地价修正系数土地估价方法若干问题新探[J]. 重庆工业管理学院学报,1997(3):75-77.
- [65]胡恬静. 基准地价系数修正法在土地评估中的风险讨论[J]. 东方企业文化,2012(15):213-214.
- [66]蒋永甫,徐蕾. 农户农地流转意愿:一种农地价值的视角[J]. 学习论坛,2015(6):30-34.
- [67]倪伟. 基准地价在土地估价中的作用[J]. 福建建材,2014(10):103-105.