

征地留用地面积测算研究 ——以北京市为例

北京市土地整理储备中心 黄金碧

引言

留用地面积测算

重要性

留用地安置：收益长期稳定，较为理想

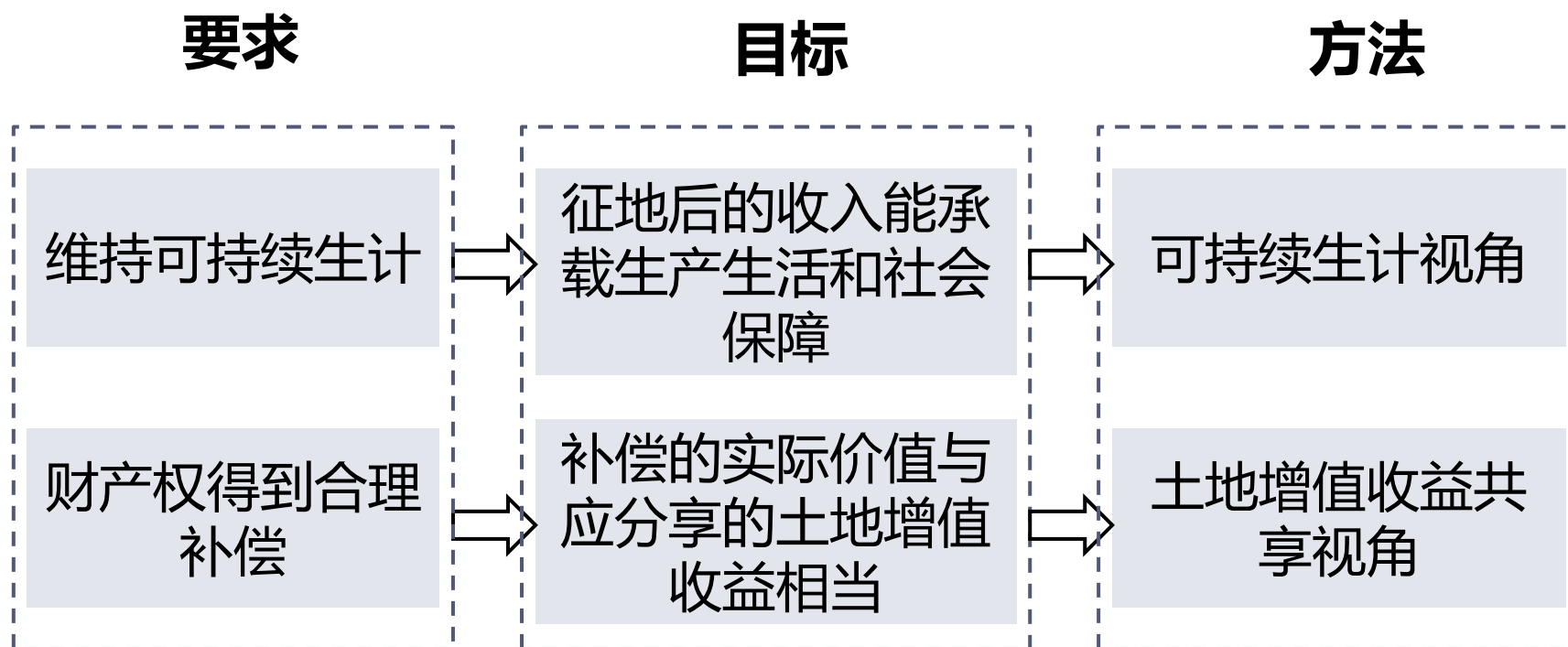
面积测算：留用地安置管理的核心

现状

管理实践：主观经验，5-15%

学术研究：张占录：征地前后人均可支配收入不变，没有考虑市民化生活水平变化和补偿价值的合理性

征地补偿安置要求和目标



基于可持续生计视角的测算方法

维持可持续生计



征地后的收入能承载生产生活和社会保障



收入：
留用地收益（主要的稳定收入）、
就业收入、财产性收入等

≡

生产生活和社会保障：
消费支出



$$E=R*S_1*r*12*V$$

E为城镇居民人均年消费支出，单位：元/人

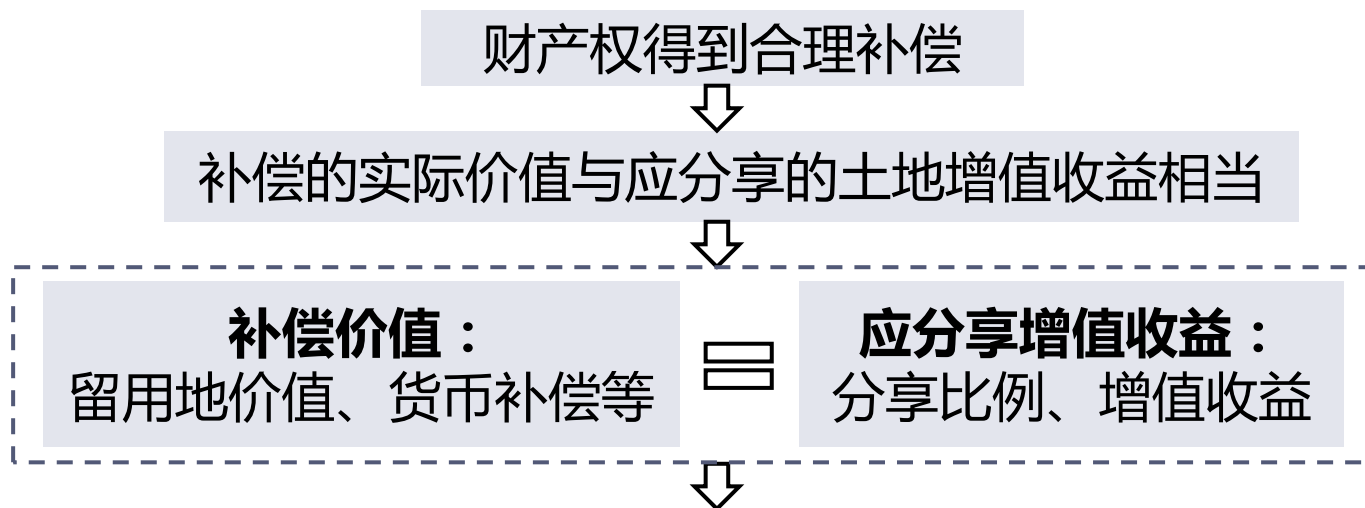
R为留用地开发物业月租金水平，单位：元/平方米

S₁为基于可持续生计视角的留用地面积，单位：平方米/人

r为留用地容积率，单位：1

V为物业租赁空置率，单位：1

基于土地增值收益共享视角的测算方法



$$S_2 \cdot (I + C) / [S_e \cdot (1 - N)] + W = I \cdot K$$

S_2 为基于土地增值收益共享视角的留用地面积，单位：平方米

I 为土地增值收益，单位：万元

C 为土地开发成本（不含征地补偿费），单位：万元

S_e 为征地面积，单位：平方米

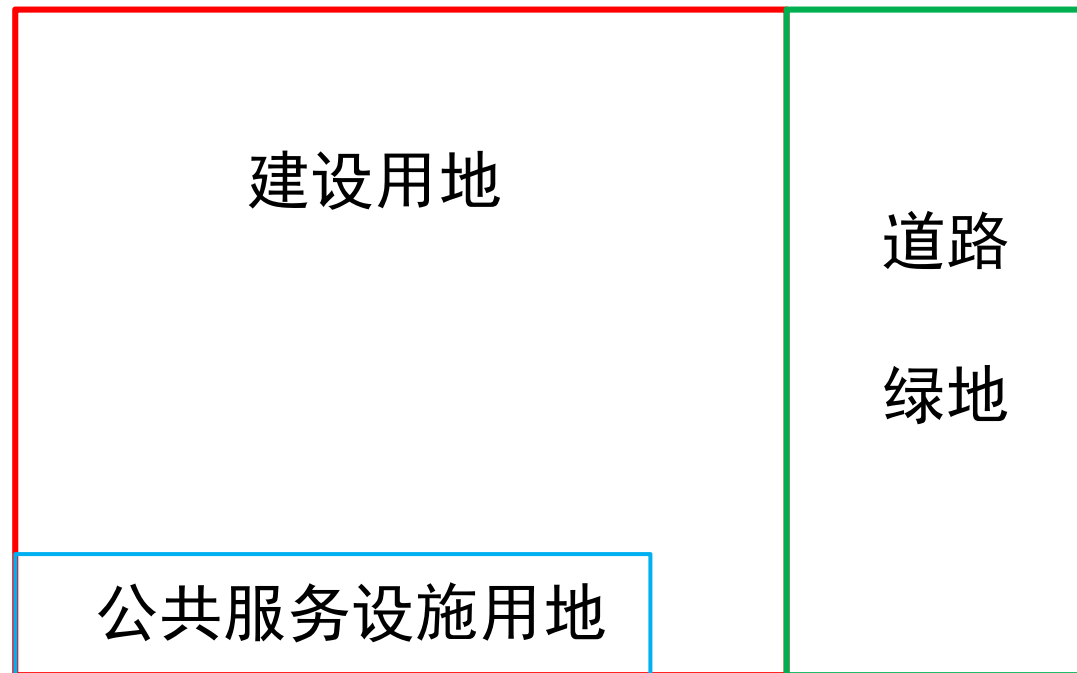
N 为代征地、公共服务设施等非经营性用地比例，单位：%

W 为征地多元化补偿中除留用地安置外的其他补偿安置方式的补偿价值，单位：万元

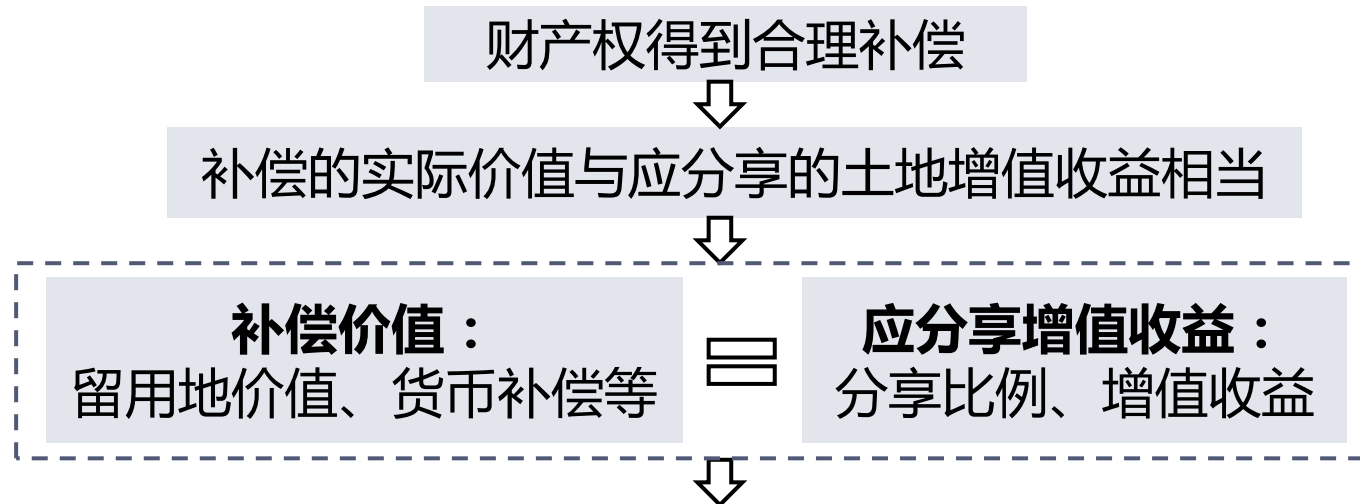
K 为土地增值收益农民分享比例，单位：1

基于土地增值收益共享视角的测算方法

留用地的市场价格（单价）为 $(I+C)/[Se*(1-N)]$



基于土地增值收益共享视角的测算方法



$$L = (A * K - Y) * (1 - N) / (1 + A)$$

$L = S_2 / S_e$, 为基于土地增值收益共享视角的留用地占征地面积的比例, 单位: 1

$A = I / C$, 为土地增值率, 单位: 1

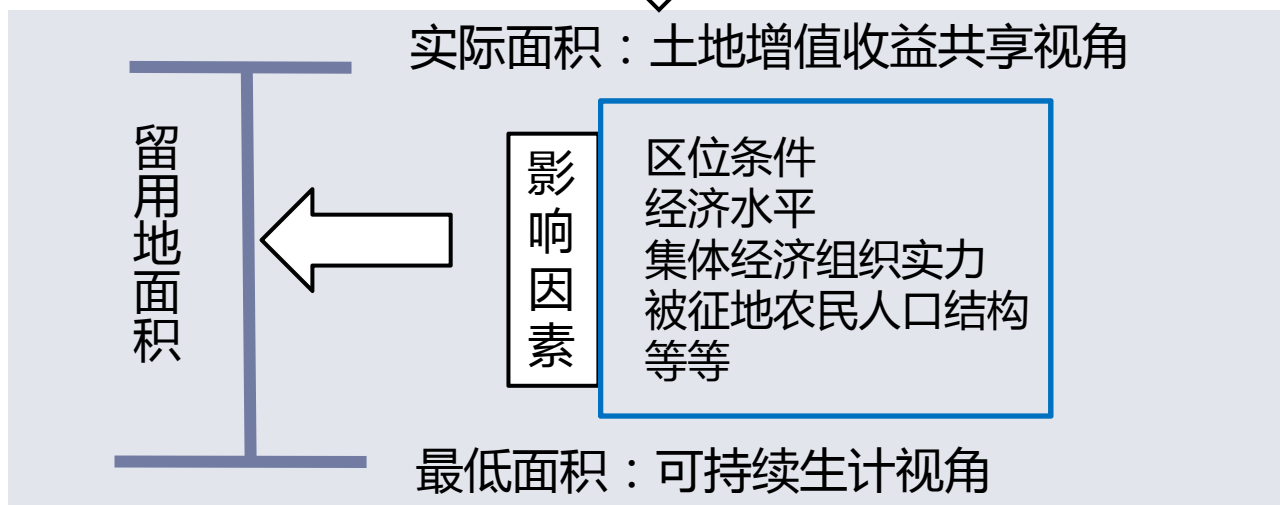
K 为土地增值收益农民分享比例, 单位: 1

$Y = W / C$, 为除留用地外其他安置补偿方式的补偿价值与土地开发成本 (不含征地补偿费) 的比值, 单位: 1

N 为代征地、公共服务设施等非经营性用地比例, 单位: %

合理的留用地面积

维持可持续生计，合理分享土地增值收益



$$S \geq S_1 * P \text{ 且 } S = L * S_e$$

S为合理的留用地面积，单位：平方米

S₁ 为基于可持续生计视角的留用地面积，单位：平方米/人

P为安置人数，单位：人

L为基于土地增值收益共享视角的留用地面积的比例，单位：1

S_e为征地面积，单位：平方米

北京留用地面积测算——基于可持续生计视角

数据来源与处理：

数据	来源与处理
2012年城镇居民人均年消费支出	《北京统计年鉴（2013）》
2012年商业物业租金水平	以8%的年增长率根据《北京市商业物业租金情况参考分析》中2010年商业物业月租金水平计算
容积率：3	北京储备开发项目容积率平均水平
空置率：30%	调查平均水平



北京留用地面积测算——基于可持续生计视角

区县	商业物业租金水平 (元/天·平方米)	商业物业年租赁收益 (元/平方米)	城镇居民人均年消费支出 (元)	基于可持续生计视角的留用地面积 (平方米/人)
东城	22.67	4599.00	25887	1.88
西城	21.67	4394.60	27149	2.06
朝阳	10.33	2095.10	26785	4.26
海淀	8.94	1814.06	26570	4.88
顺义	4.91	996.46	17463	5.84
石景山	5.67	1149.76	20530	5.95
昌平	5.04	1022.00	19872	6.48
大兴	5.04	1022.00	19852	6.47
通州	4.66	945.36	18972	6.69
丰台	5.04	1022.00	22869	7.46
怀柔	3.02	613.20	18590	10.11
房山	2.39	485.46	19407	13.33

注：门头沟、平谷、密云和延庆商业物业租金水平数据缺失。

北京留用地面积测算——基于土地增值收益共享视角

数据来源与处理：

指标	数值	来源与处理
代征地占征地面积的比例	39.40%	对北京采用纯货币方式补偿安置的土地储备开发项目初步统计
征地补偿费与土地开发成本（含征地补偿费）的比值	0.25	
土地增值率	132.91%	根据从北京市土地储备中心网站整理所得的2013年经营性用地土地成交价款和政府土地收益计算
公共服务配套设施占建设用地的比例	10%	《北京市居住公共服务设施规划设计指标》
村集体土地增值收益分配比例	50%	深圳市集体经营性建设用地入市交易案例的土地增值收益分配原则

计算结果：9.22%（维持现行货币补偿标准，包括安置房用地）

北京留用地面积测算——合理的留用地面积

合理的留用地面积

**征地面积的9.22%能满足可持续生
计的最低面积标准：**

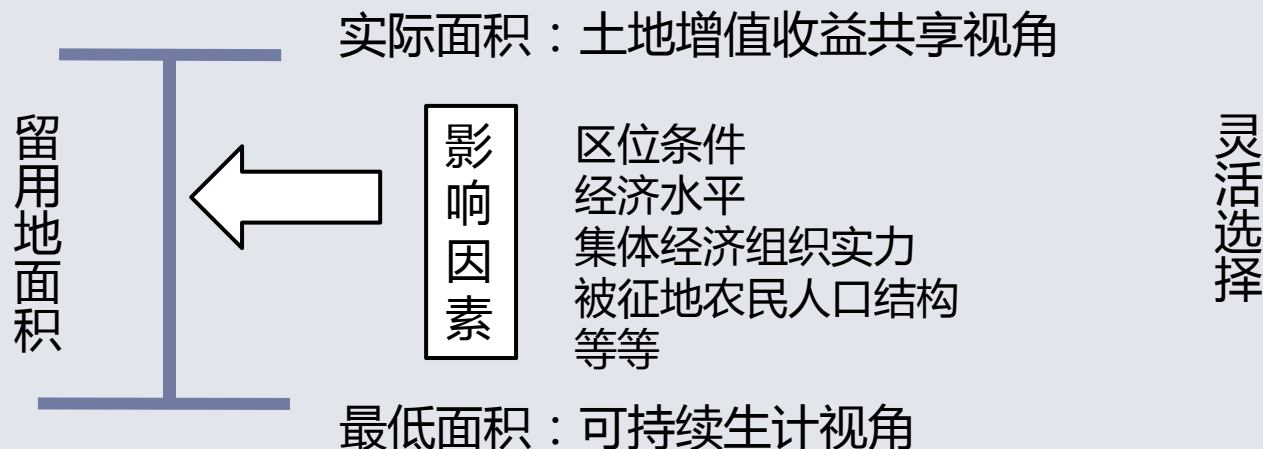
维持现行货币补偿标准，按征地面积
的9.22%进行留用地安置（包含
安置房用地）

**征地面积的9.22%不能满足可持续
生计的最低面积标准：**

适当降低货币补偿标准，保证留用
地面积不低于基于可持续生计视角
的留用地面积

总结

1



2 北京：基于可持续生计视角：1.88平方米/人—13.33平方米/人

基于土地增值共享视角视角：9.22%

3 不足之处：
实证分析数据获取限制，两种测算方法区域尺度不同
实证分析土地增值收益分享比例取值有待进一步研究

谢谢！

恳请批评指正！

