

工作研究

沂源县房地产用地情况的调查分析

牛绪民

(沂源县国土资源局, 山东 沂源 256100)

为推进土地市场化建设,全面准确地分析、评估当前房地产用地形势,沂源县国土资源局组成专项调查队伍,在短时间内对 2004、2005 年度沂源县辖区内房地产(商业、住宅)开发用地的数量质量、供应管理和投资销售等进行了一次综合性专项调查。调查中主动与建设、规划、计划、统计、房管等有关部门衔接,采取现场实地调研、电话咨询、与购买客户座谈等方式多渠道获取资讯,确保调查数据和调查结果的准确性、完整性。通过调查摸清了沂源县房地产用地市场价格趋势和市场供需状况,为政府宏观调控房地产市场,制定土地供应计划提供了重要依据,对于稳定房地产市场,促进经济社会发展打下了坚实基础。

1 房地产用地情况

1.1 房地产(商业、住宅)供地状况

2004 年度通过招拍挂出让商业开发用地 4.25 hm^2 ,住宅开发用地 16.86 hm^2 ,合计 21.11 hm^2 。其中增量土地 10.30 hm^2 ,存量土地 10.81 hm^2 。

2005 年度通过招拍挂出让商业开发用地 16.96 hm^2 ,住宅开发用地 7.59 hm^2 ,合计 24.55 hm^2 。其中增量土地 20.20 hm^2 ,存量土地 4.36 hm^2 。

2004—2005 年度,共招拍挂出让国有土地使用权 45.66 hm^2 (增量土地 30.49 hm^2 ,存量土地 15.17 hm^2),其中用于住宅开发 24.37 hm^2 ,商业开发 21.29 hm^2 (商业用地包括县机动车交易市场和建筑材料批发市场占地 16.42 hm^2),商业和住宅分别占 47% 和 53%。截至 2005 年底,开发商手中未开发的储备土地约 7.73 hm^2 。

1.2 房地产开发状况

2004 年度房地产开发新开工土地面积 16.31 万 m^2 (其中商业 2.28 万 m^2 ,住宅 14.03 万 m^2),建筑面积 21.35 万 m^2 (其中商业 4.17 万 m^2 ,住宅 17.18 万 m^2);施工土地面积 21.77 万 m^2 (其中商业 4.17 万 m^2 ,住宅 17.60 万 m^2),施工建筑面积 21.86 万 m^2 (其中商业 2.28 万 m^2 ,住宅 19.58 万 m^2);竣工面积 8.42 万 m^2 (商业 1.74 万 m^2 ,住宅 6.69 万 m^2),住宅销售面积 4.45 万 m^2 ,完成投资 18 725 万元,投资同比增长约 36%,住宅平均价格在 1 370 元/ m^2 左右。

2005 年度房地产开发新开工土地面积 27.85 万 m^2 (其中商业 16.65 万 m^2 ,住宅 11.20 万 m^2),建筑面积 22.89 万 m^2 ,其中商业 9.69 万 m^2 ,住宅 13.20 万 m^2);施工土地面积 38.39 万 m^2 (其中商业 16.65 万 m^2 ,住宅 21.75 万 m^2),施工建筑面积 33.88 万 m^2 (其中商业 9.69 万 m^2 ,住宅 24.19 万 m^2);竣工面积 10.67 万 m^2 (其中商业 2.25 万 m^2 ,住宅 8.42 万 m^2),住宅销售面积 13.21 万 m^2 ,完成投资 30 801.8 万元,投资同比增长 64%,住宅均价 1 685.4 元/ m^2 ,与 2005 年底相比增长 23%。住宅平均价格在 1 761 元/ m^2 左右。

1.3 社会经济指标

据统计,2005 年沂源县城镇非农业人口为 11.92 万,比 2004 年增长 13.7%;GDP 总值 77.89 亿元,增长了 25.12%。2004 年城区人均住房面积为 19.5 m^2 ,2005 年城区人均住房面积为 18.05 m^2 。沂源县每年通过招拍挂出让土地在 23.33 hm^2 左右,商业服务业用地与住宅用地所占的比例基本持平,全城镇人均收入增幅比较明显,非农业人口增

收稿日期:2006-04-10;修订日期:2006-08-12;编辑:杨学作

作者简介:牛绪民(1965-),男,山东郓城人,主要从事土地收购储备工作。

长迅速,商品住房销售价格平均每年增长 20% 以上,但居民的居住环境还没有得到根本改善。

2 房地产市场存在的主要问题

国民经济总产值每年递增,推动和促进了城市化建设和城市基础设施建设步伐,为房地产市场发展提供了基础条件,房地产业大幅升值,销售势头良好。但房价过快上涨,已成为社会关注的热点问题,如任其发展,将直接影响到房地产市场持续健康发展,甚至影响到经济建设和社会稳定。就沂源县房地产市场建设来讲,主要存在以下几个方面的问题。

(1)土地供应量不足。房地产市场高速发展对土地的需求与严格控制建设用地规模政策之间的矛盾,在土地市场建设中以不同的形式表现出来。在旧城拆迁改造过程中,虽然提供了一些存量土地,在土地交易中存量建设用地占有较大的比例,但由于产权关系复杂、历史遗留问题较多,又主要用于商业、商住建设开发,往往难以形成较强的竞争力;虽然增量土地市场活跃,政府收益高,但受国家严格的土地政策制约,供应量有限。

(2)随着城镇化建设步伐的加快,非农业人口增加迅速,农民工进城人员逐年增多,城市建设过程中较大规模的房屋拆迁,带来被动性住房需求上升,使商品住房供不应求,造成居民住房紧张。

(3)主要建筑材料价格的上涨和建安(为方便物业管理而安装的智能电表、暖气分户计量和提高配套设施档次而安装的洁具等物品)费用增加,造成开发商开发成本的增加,影响资金周转,导致价格不断攀升,加剧了供求矛盾。

(4)严格的用地管理制度,容易形成土地市场的激烈竞争,建设用地价格的上升,对加快普通商品住宅建设,平抑普通商品价格也是不利的。

3 对策及建议

(1)把加强房地产市场管理放在首位。政府相关部门、相关行业要站在全局角度,形成合力,加大执法力度。建立健全房地产市场监管机制,规范市场经济秩序,创造良好的市场消费环境和投资环境。严格进行用途管制,明确建设项目规模和标准,并落实规划设计审批制度,加大对费用拖欠、开发不及时、改变规划设计条件、无证售房、虚假广告、住宅质量低劣等严重扰乱市场秩序的违规违法行为的治理整顿。

(2)继续加大房地产市场宏观调控力度。从计划投资、城市规划、土地供应等方面入手,加大房地产结构性矛盾的宏观调控力度。保持适度的开发建设速度,对不同类型的开发建设项目实施不同的土地供应政策,严格控制非临主要街道的商业营业性用房、高档商品住宅、别墅等建设项目的审批。

(3)加强经济适用房的建设和管理,完善城镇廉租住房制度。结合当地经济条件和居民承受能力确定合理的普通商品房和经济适用房的建设。经济适用房在选址、户型设计、建设标准等方面,都能被广大中低收入消费群体所接受。因此,政府应加大对经济适用房投资力度,落实各项优惠政策,保证经济适用房建设尽快步入发展快车道。同时,对经济适用房实行政府指导价,严格审核成本,严格控制经济适用房的利润空间,制定切实有力的措施,保障经济适用房的性质。建立和完善城镇最低收入家庭住房困难档案,多渠道筹措廉租住房资金,扩大廉租住房覆盖面。

(4)加大对存量建设用地的管理力度。结合城区国有土地更新调查,摸清用地权属、面积和用途,为合理利用土地资源,提高土地利用效率,防止存量建设用地浪费奠定良好的管理基础。

(5)增加政府对土地收购储备资金的投入,加大土地储备力度。

沂源县土地整理显成效

近年来,沂源县大张庄镇着重土地后备资源的开发整理,自 1994 年以来,共争取部、省、市国土部门立项土地整理项目 36 个,治理砂石山 2000 余公顷。2006 年种植在部级土地整理项目区的 133.33 公顷黄烟又喜获丰收,仅此一项项目区内人均增收 1500 元,实现了“富村、富民、富财政”的目标,真正体现了土地的社会生态效益功能,为加快推进社会主义新农村建设注入了新的活力。

(张振虎 吴学锋)