

成果与方法

城市土地市场动态监测分析思路和方法探索

——以济南市 2005 年土地市场动态监测分析为例

张 波

(济南市土地储备交易中心, 山东 济南 250011)

摘要:以济南市 2005 年土地市场动态监测分析为例,实际分析了土地供应总量、供应方式、供应结构、区域分布、收益状况以及地价等各种土地市场主要要素的现状,指出了其中存在的问题和变化趋势,探讨了城市土地市场动态监测分析的思路,明确了分析的技术路线、需分析的各个层面、选择的方式方法、需达到的结果等问题。

关键词:土地市场;动态监测;分析方法;济南市

中图分类号:F293.2 **文献标识码:**C

0 引言

城市化飞速发展进程中,土地作为一种最基础的资源及各种活动的载体,已经成为促进或阻碍经济发展最为关键的因素之一。但在我国土地使用制度不断深化改革和房地产市场不断升温的现状下,土地市场的运作仍存在不规范之处,及时掌握公开土地市场信息和把握土地市场走势成为规范土地市场有序运作、提高土地管理部门参与宏观调控能力的必备条件。为此,自 2004 年开始,国土资源部开始建立土地市场动态监测制度。济南市作为试点城市之一,按照国土资源部的要求并结合当地实际情况,按时完成了各种数据的上传和土地市场动态监测分析等任务。

1 总体思路和技术路线

城市土地市场动态监测分析总体思路是在一定范围内,将一定时期的土地供应数量、结构、区域分布、土地资产收益、地价房价水平等信息归纳整理,通过与以往土地市场数据的对比分析,寻找目前土地市场存在的问题,分析土地市场将来的发展趋势,为制定规范土地市场发展的政策和土地参与宏观调控作为依据和参考,进而为建立公开、公平、规范有

序的土地市场服务,达到促进土地市场健康稳定发展的目的。

城市土地市场动态监测分析具体技术路线和工作程序为:划定监测范围,一般按照某一城市的市区界限划定(济南市以市本级全域为界,包含 6 个行政区和高新区);收集相关数据(表 1),收集的主要途径为土地部门的土地供应台帐、建设房管部门的统计数据、统计部门的阶段性统计数据、网络等媒体发布的房地产信息等;将数据分类整理,根据监测的目标选择对比方式方法;计算各种指标;分析评价土地市场各环节和层面的现状及存在的问题,预测其发展趋势,提出必要的建议和意见;编制城市土地市场动态监测分析报告^[1]。

2 土地市场分析及存在的主要问题

土地市场分析是土地市场动态监测分析的主要内容,主要包含土地供应总量、方式、结构、区域分布、土地收益状况等方面。

2.1 土地供应总量分析

一是要分析监测期内土地供应总量与上年度同期的对比关系,分析本年度土地市场运营状况是否平稳。二是分析年度内各季度或各阶段供应土地的变化规律,指导下年度土地供应调整。三是分析供

收稿日期:2006-07-28;修订日期:2006-11-17;编辑:王秀元

作者简介:张波(1974-),男,山东莱芜人,助理工程师,主要从事土地利用管理工作。

国土资源部,关于建立土地市场动态监测制度的通知(国土资发[2003]429号),2003年。

表 1 土地市场动态监测收集信息汇总

分析项目名称		具体数据类
土地市场	土地供应总量	分析期内各阶段和上年度同期土地供应总量 (hm ²), 其中存量和增量单列土地
	供应方式	各阶段招拍挂出让、协议出让、划拨等各供地方式供应的土地数量 (hm ²)
	土地供应结构	商业、住宅、工业、其他等各用途土地供应数量 (hm ²)
	土地供应区域	各城市功能区或下辖行政区土地供应数量 (hm ²)
	土地收益状况	土地收益总量, 招拍挂出让和协议出让分别形成的土地收益 (万元)
房地产市场	商品住房市场	近几年商品房平均价格 (元 /m ²), 交易数量 (m ²)
	住宅二手房市场	近几年二手房平均价格 (元 /m ²), 交易数量 (m ²)
地价变化情况	阶段地价变化	某一阶段各种地价总体变化幅度
	各用途级别地价	各级别商业、住宅、工业地价

注: 除注明外各数据均为分析期内的现势数据; 主要作为土地市场动态监测的参考, 可以不单列。

应土地的来源方式, 存量挖潜土地和新增建设用地对比, 分析落实节约集约用地的成效和不足。

按照上述原则, 经统计分析, 济南市 2005 年市区建设用地供应稳中有降, 土地供应总量比 2004 年下降 4.8%, 主要原因是受土地宏观调控影响供地减少, 土地市场运营总体平稳; 各季度土地供应量变化较大, 1, 4 季度供应量占全年的 74.09%, 2, 3 季度占 25.91%, 呈现两头高, 中间低的态势 (图 1)。其原因为: 上半年济南市新一轮的城市总体规划和土地利用总体规划修编情况不明, 可供地区域、城市功能定位、规划指标等与供地密切相关的前提条件不具备。8 月份在明确了建设部对《济南市城市总体规划纲要 (2005—2020 年)》的审查意见后, 上述供地条件逐渐明晰, 前几季度积压的项目在第 4 季度集中供地。济南市 2005 年建设占用集体土地指标在 6 月份下达, 新增建设用地的供应在第 4 季度较为集中。在总的土地供应量中, 新增建设用地占 64.83%, 下一年度需要在存量土地挖潜上多做工作。

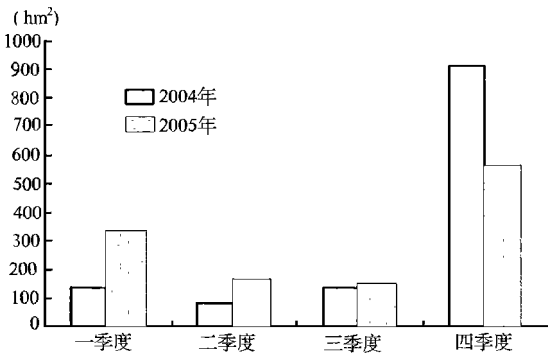


图 1 2004—2005 年济南市季度建设用地供应情况对比图

2.2 土地供应方式分析

一般将土地供应分为划拨、协议出让、招拍挂出让、租赁、其他等几种方式, 通过分析各种方式供应土地的面积、带来的土地收益等比例关系, 总结出当年度土地市场运营的公开透明度、规范程度、土地有偿使用制度的推行情况等内容。2005 年济南市区内出让、租赁等土地有偿供应量占建设用地供应总量的 95.80%, 土地有偿供应已成为主导供应方式, 其中招拍挂出让较 2004 年增长 48.58%, 协议出让面积下降 9.85%, 土地供应市场化运作比例逐年增加, 逐渐规范和公开。

2.3 土地供应结构分析

土地供应结构分析主要是对各种土地用途归纳总结, 分析已供土地的结构是否符合当地经济社会发展状况, 是否有利于土地资源的合理利用, 一般包含工业、住宅、商业、其他等几种土地结构。2005 年济南市不同用途土地供应量从高到低依次为工业住宅 其他 商业 (图 2)。其中, 工业用地供应量占建设用地供应量的 48.13%, 较上年增长 2.9 倍, 这与当年济南市 GDP 中第二产业所占比重最大、工业较快发展的现状相适应。房地产开发用地供应量大幅下降, 较上年下降 52.07%, 与国家实施房地产调控后房地产市场发展趋缓、住宅用地供应萎缩的变化趋势一致, 而且住宅用地中基本没有单独供应别墅、高档商品房用地, 但也没有供应经济适用房用地, 以普通商品房用地供应为主。

2.4 土地供应区域分析

土地供应区域的划分可以按照市区内的行政区划或者规划功能区来界定。从土地供应的区域分布情况看, 2005 年济南市土地供应主要集中在城乡

接合部,东部的高新区、历城区以及西部的长清区,3区土地供应量约占市区供应总量的 69%,说明按照济南市新一轮城市规划建设发展布局,东区、西区建设已经逐步展开,规划的引导作用和控制作用已经显现。从各区域供地结构比例来看,2005年历城区、槐荫区、高新区为工业用地集中供给区,历下区、市中区、长清区、天桥区为房地产开发用地主要供给区,符合济南市城市规划确定的城市用地功能定位,功能区划较明显。

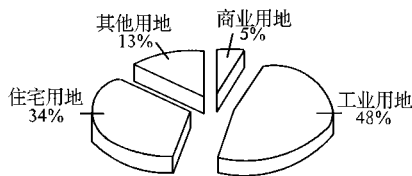


图 2 2005年济南市区不同用途土地供应比例示意图

2.5 土地收益状况分析

土地收益状况是衡量当地土地市场发育阶段和活跃程度的一个重要指标,2005年济南市区土地资产收益较正常供地年份超常增长,其中招拍挂出让成交占总成交款款的 55.91%,较 2004 年同比增长 35.77%,招拍挂出让收益在出让总收益中比例过半,济南市已经实现了土地资产收益以非市场化运作为主向市场化运作为主的过渡,土地市场逐渐成熟,土地交易较为活跃。

2.6 土地市场存在的主要问题

根据土地市场监测结果,目前济南市区土地市场供应存在的问题主要有以下几个方面: 季度建设用地供应极不均衡,主要集中于 1、4 季度; 土地供应新增建设用地比例较高,需加强存量土地挖潜;

土地供应比例结构不甚合理,经济适用房用地紧缺,不利于解决中低收入者的居住问题。

3 地价变化情况分析

地价是衡量土地市场是否运行良好的晴雨表,是包含土地所具备资源与资产双重基本属性的重要指标,地价变化比较合理,则有利于促进经济社会健康发展,反之会阻碍、破坏其发展。因此,城市土地市场动态监测分析必须包含地价变化情况分析。

3.1 年度地价变化情况

经测算,济南市 2005 年度总体上地价较 2004

年度增长 1.4% 左右,地价变化幅度不大,小于房价增长率,地价不是引起房价上升的决定性因素。

3.2 各用途级别地价变化情况

商业用地 1、4、6 级地价上升相对较大,年度升幅在 1.5% 以上,其他级别地价上升幅度相对较小,年度升幅在 1.5% 以下;住宅用地 1 级地价格略有下降,年度降幅约 0.5%,2 级地略有上升,年度升幅约 0.6%,3、5 级地有一定程度的下降,年度降幅在 1.5% 左右,4 级地有一定程度的上升,年度增幅在 1.5% 以上;工业用地地价整体变化较小,高级别地价呈下降趋势,低级别地价格略有上升。可以看出,因商业、住宅用地对区位要求较高,其变化的区域分布较工业用地复杂,城乡接合部较中心城区地价变化幅度稍大,东部较西部变化幅度稍大,地价整体较为平稳,有利于当地经济社会的平稳发展。

4 结语

从 2005 年土地市场动态监测分析结果看,只要国家政策没有大的变化,下一年度市区建设用地供应总量不会有大的波动,季度供应土地会有所平衡,但还可能会出现两头供地多、中间少的现象;土地供应比例结构将产生一定变化,结构趋于合理,经济适用房用地会有所突破,但不会有较大增长;土地供应区域与 2005 年总体布局接近,土地供应市场化率进一步提高,土地资产价值日益显现;不同用途、不同级别地价会有所波动,但整体上比较平稳,不会出现大起大落的现象,将呈低度稳定增长的趋势。

该文依托国土资源部“土地使用和土地市场动态监测——济南市土地市场动态监测数据更新与分析”项目,在此,感谢山东师范大学地理研究所闫弘文副教授的指导与帮助,感谢中国土地矿产法律事务中心、山东省国土资源厅土地利用处、济南市国土资源局等各级领导的指导与支持。

参考文献:

- [1] 钱海滨. 提高地价管理效率的妙着——加强地价动态监测的分析与建议 [N]. 中国国土资源报, 2005 - 01 - 11 (4).

(下转第 48 页)

Study on Continuous Utilization of Land Resource Based on Scientific Development Thought

ZHOU Peng¹, GUO Long - en²

(1. Jinan Bureau of Land and Resources, Shandong Jinan 250014, China; 2. No. 11 Middle School in Jinan City, Shandong Jinan 250031, China)

Abstract: On the basis of studying basic connotation and characteristics of land continuous utilization, it is said that effective controlling, compensation, market allocation, concentrate land - using, dynamic balance and dynamic monitoring mechanism should be set up in order to realize land - using continuously.

Key words: Land resource; scientific development; continuous utilization

(上接第 44 页)

Thoughts and Method on Analysing Dynamic Monitoring of Land Market

ZHANG Bo

(Jinan Land Reserve Trade Center, Shandong Jinan 250011, China)

Abstract: Take dynamic monitoring analysis of land market in Jinan city in 2005 as an example, land supplying amount, supplying style, supplying structure, regional distribution, profit condition and land price are analysed in this paper. Problems occurred in land market and its varying trend are pointed out, thoughts of land market dynamic monitoring is studied, technical routes, analysing aspects, choosing methods and reaching results are determined as well.

Key words: Land market; dynamic monitoring; analysis method; Jinan city

平阳县地籍管理工作全面提速

2006 年以来,平阳县国土资源局狠抓地籍管理基础工作,重点抓了规范土地登记、土地权属复核、解决土地权属争议等 3 项工作,地籍管理工作得到全面提速。该局在土地登记过程中严格坚持“土地登记申请、地籍调查、权属审核、注册登记、核发或更换土地证书”的法定程序,认真贯彻国土资源部“五不准”登记的规定。截至目前,累计完成土地登记发证 1310 本,其中有土地使用证 629 本,集体土地使用证 681 本。为帮助企业解决经济发展中资金不足的困难,积极为 104 家企业和个人办理了土地使用权抵押登记,抵押金额共计 6000 万元,有效帮助企业及个人周转资金到位。

根据济南市国土资源局的安排部署,该局及时组织各乡镇国土所开展了土地权属复核工作。由于该县乡镇合并工作刚刚完成,该局在通过大量实地调查的基础上,重新核对了乡镇与乡镇、村与村的边界协议书,无协议书和需要重签的,全部补签或重新签定了协议书。临时解决不了的问题,划定了临时工作界。目前,该县土地权属复核已圆满完成。在处理土地权属争议案件中,该局坚持每件案件都以事实为依据,以法律为准绳和客观、公平、公正、公开的原则,决不办人情案,不以“人为注意力的转变而转变”,认真负责地调查处理好来自各方面各类土地权属争议案件。2006 年以来共受理土地权属争议案件 11 起,均积极进行了妥善协商调处。

(丁芳 曾宪红)