

成果与方法

浅谈枣庄市市中区基准地价成果分析及应用

王惠, 刘晓燕

(枣庄市国土资源局, 山东 枣庄 277102)

摘要:城区土地级别和基准地价是城市土地利用情况的反映,它客观地揭示了城区内不同区段土地使用价值及变化规律,是政府宏观调控土地市场、科学合理配置土地资产的有效手段。随着枣庄市市中区经济建设发展和城市规划的实施,城市基础设施不断完善,带动了城市房地产市场健康发展和土地使用权价格稳定上涨。该文通过对枣庄市市中区新一轮基准地价更新成果的详细分析,探讨了基准地价更新成果在城市经济发展中的应用。

关键词:城市基准地价;地价更新;成果应用;山东枣庄

中图分类号:F301.2

文献标识码:A

1 基准地价成果分析

基准地价作为我国城镇地价体系的重要组成部分,是我国政府法定的公示地价之一,是目前我国地价评估的基础。枣庄市城区基准地价更新工作已经结束,笔者对枣庄市市中区基准地价更新成果进行分析,并对其成果应用进行详细的说明。

1.1 新地价与2002年基准地价的比较

由于新地价与2002年基准地价的内涵不同,首先需要将地价修正到与该次地价内涵(如容积率、开发程度等)相同的情况下再进行分析比较^[1](表1)。

表1 统一地价内涵后市中城区基准地价平均值变化情况(元/m²)

类别	年份	一级	二级	三级	四级	五级	平均价格	增幅(%)
商业	2002年	980	690	450	325	180	446	46
	2007年	1125	900	750	525	450	652	
住宅	2002年	500	390	290	230	160	281	90
	2007年	900	750	600	450	360	533	
工业	2002年	420	320	260	190	140	240	38
	2007年	450	390	345	310	280	331	

1.2 不同用地类型基准地价比较

(1)商业用地。从商业用地各级别的变化情况看,低级别的基准地价升幅大,高级别基准地价升幅

相对较小。土地收购储备制度和土地招标拍卖制度的实施以及城市总体规划的影响,刺激着城区商业用地需求量保持较高的需求水平,在需求大于供给的影响下,促使城区一级商业用地继续保持较高的价位。同时随着城区及开发区基础设施的建设及完善,其他级别地价也有所提高。

(2)住宅用地。住宅用地各级别基准地价增幅较大,据统计资料显示,2000年,枣庄市市中区新建商品房平均销售价格为890元/m²;但自2002年开始,房价增幅逐年加大,到2006年底,市中区商品房平均价格已达2000元/m²。究其原因,主要是市中区社会经济发展稳定向上,社会购买力持续增强,居民购买能力持续增强,购房投资热度不减;工业化、城市化进程加快,培养了新的住房群体;已婚青年购房需求的上涨;个人住房信贷市场的日趋活跃等原因,公众投资购房比例不断增加、需求旺盛,拉动着住宅用地地价不断上涨。

(3)工业用地。从工业用地各级别的变化情况看,低级别的基准地价的升幅大于高级别的基准地价,主要是受产业政策和产业集聚等因素影响。市中区经济开发区强力推进招商引资,工业用地需求旺盛,拉动工业用地地价上升;同时国家不断加大耕地保护力度,并在2005年开展了制定征地区片综合地价和征地统一年产值标准的工作,提高了征地补

* 收稿日期:2007-12-19;修订日期:2008-04-29;编辑:曹丽丽

作者简介:王惠(1973-),女,山东枣庄人,房地产经济师,土地估价师,主要从事地价管理工作。

偿标准;并且自2007年1月1日起开始实施全国工业用地出让最低价标准(市中区工业用地出让最低价标准为252元/m²),导致征地成本的增加,进而使末级工业用地地价有较大幅度的上涨。

1.3 基准地价与城市经济协调性分析

枣庄市市中区近年地价上升的原因一方面是还原土地本身市场价值的过程,另一方面是城市经济社会发展和城市建设的结果(表2)。

表2 2003—2006年主要经济指标统计

指标名称	2003年	2004年	2005年	2006年	提高幅度(%)
国内生产总值(万元)	367500	484900	633402	761600	107
人均国内生产总值(元/人)	11950	14526	19252	22533	89
全年地方财政收入(万元)	20007	27555	40079	54510	172
人均地方财政收入(元/人)	670	825	1218	1613	141
全年社会消费品零售总额(万元)	157807	232130	269258	312907	98
人均社会消费品零售总额(元/人)	3211	1689	5425	6222	94
人均年末银行储蓄(元)	19385	25161	28618	31450	62

由表2可见,枣庄市市中区经济发展较快,城市基础设施进一步改善,城市化进程加快,市中区建成区土地质量整体提高,带动了全市房地产市场的高速发展;人均国内生产总值、人均地方财政收入、人均社会消费品零售总额、人均年末银行储蓄的增幅都在60%以上,人们的消费水平、生活质量有很大提高,对商业、住宅的需求增加,并划分为不同层次,高档商业、住宅的需求人群渐渐增多,但是由于土地的有限性、稀缺性以及用地性质的确定性,促使商业、住宅土地价格上涨。通过上述指标与本次更新的结果相对比,城区土地级别、地价变动情况与经济、社会发展基本保持相对协调的发展轨迹。

2 基准地价更新成果应用

2.1 土地定级成果的应用研究

城市土地定级是城市土地形成条件和土地质量地域差异的反映,也是城市土地使用价值和价格的空间分布规律的概括和总结^[2],其成果的应用应注意以下几个方面:

(1)为制定合理的税费标准提供依据。制定合理的税费标准是培育和完善社会主义市场经济、创

造公平的竞争环境的重要手段之一。土地使用税税额的高低,取决于土地级差地租的高低,而土地区位条件则是影响级差地租的主要因素之一。因此,按照土地区位条件优劣所划分的土地级别,可作为征收土地税费的依据。枣庄市市中区城区土地定级评价区域覆盖城区全部建成区,级别划分细致,定级成果具有很强的现势性,税务部门可将土地定级成果作为征收土地税费的依据之一。

(2)定级成果为土地估价提供依据。城市定级单元内部,其土地利用方向、土地质量特征、土地价格的相似性或者相近性相对较大;而城市定级单元之间则具有明显的差异性。城市土地定级与城市地价具有良好的对应关系,即土地级别越高,土地多因素综合评价的得分值也越高,城市土地的区位条件和土地质量也越好,各种类型的土地和房地产的市场交易价格也越高。城市基准地价按照城市土地定级来进行测算,它反映城市土地质量和价格的相对差异,给出城市土地质量和价格的绝对差异。土地定级是土地估价的基础。目前,枣庄市市中区房地产市场处于发展阶段,需要规范和完善,土地级别的划分为基准地价的评估提供了可比区域,土地级别的存在能在一定时期为基准地价的变更提供控制依据,为宗地评估提供可比区域。

(3)落实土地级别界线,为土地管理服务。按照《城镇土地分等定级规程》要求,城市土地级别图的级别界线一般沿自然线状地物、交通道路、权属界线等呈折线走向。在实际工作中,由于级别图的比例尺有限,不可避免的出现破宗、同一路两侧地块分属不同级别,有时候甚至难以确定级别界线的走向情况,因此,将土地级别落宗非常重要。在以道路为级别界限的,低级别一侧临路第一宗地归入高级别。

2.2 基准地价更新成果应用研究

(1)为政府出让土地、进行价格调控提供依据。基准地价作为一个区域的平均价格,反映了该区域的价格水平,因此,基准地价为国家出让土地提供了一个可以参考价格依据。但是,随着土地市场以及社会经济的发展,以前的基准地价不能满足当前经济发展的需要,不能真正反映当前地价水平的变化。基准地价及时更新能够为政府出让土地、确定出让金提供依据。同时随着土地市场的不断发展,土地交易越来越多,抑制土地投资交易的发生也需

要基准地价提供依据^[3]。

(2)为政府制定合理的税费体系服务。目前,我国从土地中收取的税费主要有4种:土地增值税、土地使用税、土地使用费、土地出让金。土地增值税是在土地转让对土地增值部分征收的,国家通过土地增值税形式将国家所有的土地增值部分收归国有。而基准地价作为依据之一,可以防止为不交或少交增值税而虚报土地交易价格或以不符合实际情况的价格转让土地。

(3)有利于土地价格体系的完善,为政府对地价的宏观调控提供依据。一方面,可规范和纠正不完善的土地市场;另一方面可以打击市场上的不法交易,抑制土地投机行为。此外,还可以根据基准地价制定的政策,以价格杠杆加强对土地的宏观管理,以制定优惠价格的政策,支持某些产业的发展。

(4)为不动产的抵押贷款提供价格依据。不动产是最好的抵押物,因此以不动产作抵押的金融市场十分活跃,并带动了金融工具的创新和资本市场的发展。以不动产作为抵押物的抵押贷款中,基准地价为土地价值提供了一个基本的参考依据。

2.3 应用基准地价应注意的问题

(1)基准地价不是固定不变的。基准地价是在一定的社会经济条件下测算出来的,随着市中区城区不同区域人口的变化、社会经济的发展、城市规划的发展以及受国内形势和政府政策的影响,城区局部地价水平及影响地价的因素均发生变化,因此,按照《中华人民共和国房地产管理法》,基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。

(2)处理好基准地价和宗地地价的关系。基准

地价是指在城市规划区范围内,对现状利用条件下或规划利用条件下不同级别的土地或者土地条件相当的地域,按照商业、住宅、工业等用途,分别评估确定的某一时点上一定年期物权性质的土地使用权区域平均价格。宗地地价是评估的城市规划区范围内某一宗地在某一时点上一定年期物权性质的土地使用权价格。因此,在实际应用中,必须在基准地价的基础上,针对估价目的,综合考虑每宗地的用途、使用年限、地块形状、周围环境、微观区位等方面的因素,运用地价修正体系进行计算,确定每宗土地的价格。

(3)估价结果起参考作用而不等于定价。通过基准地价确定的估价结果是参考价,不是最终定价,最终的成交价应由市场确定。政府在管理房地产交易中,应当充分发挥市场机制的作用。土地一级市场,即土地使用权的出让,要在土地利用总体规划和城市总体规划的指导下,尽量通过招标拍卖挂牌方式进行,减少协议出让;土地二级市场,即土地使用权出让后房地产的开发经营,以及土地三级市场,即投入使用后的房地产的抵押、租赁等交易形式,要在政府的宏观管理下,坚持放开搞活的原则,通过市场调节作用,不断规范房地产交易行为,逐步形成一个规范、公开、有序的房地产市场。

参考文献:

- [1] 彭宜淦,张明海,王惠,等.枣庄市城区基准地价应用技术手册[Z].山东:齐鲁电子音像出版社,2007.
- [2] 城镇土地分等定级规程[S]. GB/T18507-2001.
- [3] 城镇土地估价规程[S]. GB/T18508-2001.

Analysis and Achievements of Basic Land Prices in Shizhong District of Zaozhuang City

WANG Hui, LIU Xiao-yan

(Zaozhuang Bureau of Land and Resources, Shandong Zaozhuang 277102, China)

Abstract: Land level and basic land price in districts can reflect land utilization. It reflects land utilization values and various rules in different sections of the city. It is the effective means for government to control land market in macro and allocate land assets scientifically and reasonably. Accompanying with economic development and urban construction planning in Shizhong district of Zaozhuang city, basic urban infrastructure is being improved continuously, which will promote the healthy development of urban real estate market and right up of land utilization price stability. Through detailed analysis of achievements in the new round basic land price renew, application of land prices achievements in urban economic development is studied as well.

Key words: Achievements analysis of land price; application; Shizhong district of Zaozhuang city