

工作研究

青岛市崂山区基准地价更新工作研究

周蓉

(青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局, 山东 青岛 266061)

青岛市崂山区土地级别与基准地价更新成果2005年4月经山东省国土资源厅验收通过,并于2005年7月1日向社会公布实施。两年来,崂山区城市社会经济发展迅速,土地及房地产市场发生了较大变化;城市建设飞速发展,基础设施改造力度很大,尤其道路改造、公园绿地及水系建设等,使地价水平发生了较大变化。因此,根据市场变化合理调整地价水平,保持基准地价水平的区域分布合理性,是满足城市土地管理要求中亟待解决的问题。

1 基准地价更新的原则与依据

1.1 基准地价更新遵循的基本原则

(1) 兼顾历史、现在和将来的原则。此次基准地价更新工作既要尊重已发生的土地价格,充分考虑崂山区对土地市场历史遗留问题的处理政策;又要着眼于未来,把握政策趋势,使成果客观、合理,具有科学性、实用性和预测性。

(2) 《城镇土地估价规程》与实际相结合的原则。该次基准地价调整工作,在定级因素、定级和估价的方法等多方面严格遵守国土资源部颁发的2个《规程》,同时还充分考虑到当前崂山区的实际情况,因地制宜地开展工作的。

(3) 地价水平与经济发展水平相适应的原则。基准地价是城镇社会经济发展和土地使用价值的综合反映。不同经济规模的城镇之间,其基准地价水平存在着一定的差异;而经济规模相当的城镇之间基准地价水平差距不应过大。城市地价水平及变化与社会经济发展总体指标相协调。

(4) 平衡原则。调整后的崂山区基准地价和青岛市内各市(区)基准地价实现平衡,使调整后的基

准地价客观地反映出不同城镇间真实的经济差异和地价水平,促进土地市场的均衡发展。

(5) 与政策法规相结合的原则。在基准地价确定过程中,结合国家、省、市有关文件,界定基准日为2007年1月1日,确定工业用地末级地价格。

1.2 基准地价更新的依据

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》、《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号)、《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号)、《山东省工业用地最低价标准通知》(鲁国土资发[2007]11号)、《青岛市分区规划》、《崂山区土地利用总体规划》等。

2 基准地价更新的方法及主要做法

2.1 基准地价更新的方法

(1) 利用交易资料调整基准地价。充分利用收集到的2005—2006年土地使用权招标、拍卖、挂牌资料,工业协议出让和土地使用权转让等样点资料,对样点地价进行测算,并进行期日、年期、容积率、开发程度及交易情况修正后,经过总体同一性检验和均值方差检验剔除异常样本,计算不同用途各级别的基准地价。

(2) 利用成本法控制基准地价。在基准地价调整工作中,针对出让土地成本进行了核定。在核定各类土地成本的基础上,计算基准地价可能的最低值,将该最低值同基准地价初步成果相比较,根据比

* 收稿日期:2008-10-07;修订日期:2008-11-10;编辑:陶卫卫

作者简介:周蓉(1969-),女,山东青岛人,主要从事土地调查和测绘管理工作。

较结果,适当调整基准地价初步成果,以确保基准地价的最低价不低于该级别土地平均成本。

(3)结合新政策调整基准地价。根据国家、省、市文件要求,对2005年基准地价成果通过核定出让土地成本,确保基准地价最低价不低于限价和结合招拍挂资料修正基准地价成果进行调整分析,使工作成果既符合新政策,又符合当地土地市场实际。

2.2 崂山区基准地价更新的主要做法

2.2.1 工作步骤

青岛市崂山区开展基准地价更新工作主要分为6个步骤:

(1)调查2005—2006年崂山区土地市场交易资料,主要包括土地招拍挂资料,工业出让资料和土地使用权转让资料。

(2)分析新的市场资料与2005,2006年基准地价使用资料的价格变化关系,确定各级别各类用途的地价指数。

(3)分析国家工业用地出让最低价标准对崂山区工业用地市场价格的影响,考虑与青岛市周边市区的基准地价平衡,确定崂山区各级别工业用地基准地价。

(4)按照地价指数,调整各区域商服、住宅用地基准地价。

(5)调整基准地价修正体系。

(6)修改完善基准地价调整报告及成果图件。

2.2.2 基准地价结果比较分析

崂山区基准地价更新形成了文字报告、图件和数据资料等工作成果(表1)。

表1 崂山区基准地价(元/m²)

土地级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级
商服	3660	3000	1955	1198	870	620
住宅	3900	2829	1833	1385	950	690
工业	695	605	533	—	—	—

崂山区的基准地价以商服和住宅用地价格高,但相差不大,工业用地价格较低为特征,体现了崂山区是个风景优美,气候宜人,适宜人类休闲、居住和购物、娱乐的海滨城市的特点。

(1)商服用地:该次商服用地分为6个级别,其一级地基准地价和末级地地价差距较大,地价的衰减呈指数衰减特征,在前三个级别间的衰减较快。其原因是崂山区交通条件优越,商服用地比较集中,

商服用地的过渡较快;加之受青岛市市南、市北和李沧三区的影响,高地价主要出现在商服中心区及其周边地区。

(2)住宅用地:崂山区的住宅用地也分为6个级别,从各级别的变化规律看,一、二、三级地价格变化较大,四至六级地价格变化逐渐趋缓。原因是一级地有着独特区位优势,优越的沿海自然景观和人文景观,以及优越基础设施条件;而四级地以外受沿海景观环境的影响相对较少,并且变化不大,所以价格不高,变化也不明显。崂山区独特的山海一体的沿海景观资源条件,也使王哥庄仰口至沙子口流清河一带沿海用地出现较高价格的特点,体现出沿海景观资源价值的优势。

(3)工业用地:崂山区工业用地分为3个级别,逐级递减。国土资源部下发了《关于发布实施全国工业用地出让最低标准的通知》,使崂山区工业用地基准地价整体水平得到大幅提高。

2.2.3 基准地价的对比分析

(1)调整前后基准地价对比分析:该次崂山区基准地价调整后,商住用地一级地价格有明显提高,其原因是把原一级地划分为了一、二级地,一级地范围缩小至香港东路以南部分,受青岛市区及沿海的影响较大,土地价格相对较高。二至四级地价格不变,五、六级地和工业用地具有一定幅度的上涨,尤其工业用地涨幅最大,这是因为原有工业用地价格均低于工业用地最低价标准,而工业用地最低价标准是刚性的,因此基准地价水平需要机械地提高,此时涨幅仅能体现原有基准地价与政策要求的差异。

(2)与青岛市区基准地价的对比分析:崂山区与青岛市区紧密相连,土地利用相互影响。商服用地青岛市区影响崂山区,住宅用地崂山区独特的海滨景观提升了沿海住宅用地的价格。崂山区与市区的商服用地三级价格相差最大,次之是一、四级地,再次之是二级地,五级地相差最小,原因是高级别商服用地紧邻青岛市区,受市区影响明显,地价较高,差别比较明显,随着级别降低,受市区影响相对较少,价格差别较小。住宅用地的价格比较,显示出崂山区山海一体的独特景观特点。前两级地价格低于青岛市区,随级别降低相差幅度越来越小,后两级地崂山区价格高于青岛市区,说明在沿海区域,崂山区与青岛市区有着相似区位优势。工业用地价格比较,一级地略低于青岛市区,二级地与青岛市区基本

持平,这反映末级工业用地主要是成本价格的差异。

(3)与其他市区基准地价的对比分析:以崂山区新调整后基准地价与其他市、区调整前基准地价比较,结果表明崂山区各种用途各级别基准地价均高于青岛市其他各市、区,这与2006年崂山区生产总值、区级财政收入位居全市第一的经济水平成正比关系。

3 基准地价更新工作的特点

3.1 基准地价更新工作突出了理论和实际的结合

近两年崂山区土地市场比较活跃,交易资料比较丰富,依据收集到2005—2006年土地使用权招标、拍卖、挂牌等样点资料,对样点地价进行测算,并进行期日修正、年期修正、容积率、开发程度及交易情况修正后,经过总体同一性检验和均值方差检验剔除异常样本,计算不同用途各级别的基准地价,以样点地价的简单算术平均值作为初步级别基准地价结果,对样点较少不能通过样点地价来测算基准地价的区域,此次调整采用成本逼近法进行测算,同时充分考虑新政策对地价的影响等因素,确定最低控制价格。

3.2 定级估价分析全面技术处理方法先进

(1)新政策对各用途基准地价影响的重点分析。工作组在初步确定基准地价成果的基础上,计算基准地价可能的最低值,将该最低值同基准地价初步成果相比较,根据比较结果,适当调整基准地价初步成果,以确保基准地价最低价不低于国土资发[2006]307号规定的最低限价。

(2)重点做好基准地价的纵向和横向平衡分析。在分析青岛市各区、市社会、经济各相关指标的基础

上,按照不同区、市产业结构特点,综合考虑青岛市域内各县级市各用途地价水平,做好崂山区基准地价初步成果的横向平衡。利用定性与定量相结合的方法,分析社会经济发展水平、城市建设水平及城市内部土地利用条件空间结构的相对变化,做好新旧基准地价成果的比较,实现基准地价成果的纵向平衡。

(3)成果论证充分,建立了实用的地价评估体系。在对各用途基准地价进行多方分析调整后,又先后邀请了市国土资源局、区国土资源局业务科室人员及有关专家进行了论证,听取多方建议,对基准地价进行了修改完善,确定最终结果

4 对地价更新工作的几点建议

(1)进一步重视基准地价更新工作,充分发挥地价的杠杆作用。一是要减少地价更新的周期,做到间隔1~2年即更新本区域的基准地价,形成定期更新基准地价的工作机制。二是要明确目标要求,以落实严格的土地管理制度为前提,以建立反映土地资源稀缺约束条件的土地价格体系和管理制度为目标,进一步丰富基准地价更新工作的内涵。三是要充分发挥地价的杠杆作用,通过完善市场形成土地价格的机制,促进土地资源的优化配置,实现节约集约用地的目标,为经济社会可持续发展提供土地资源保障。

(2)进一步充实地价管理人员及技术力量,加强地价问题的理论和实践研究。一是要尽快造就一支具有较高专业素质的地价管理队伍。二是要加强以基准地价更新为主要内容的地价管理工作理论和实践创新。