

枣庄市积极开展地价动态监测工作

王惠,张明海

(枣庄市国土资源局,山东 枣庄 277102)

1 地价监测的目的和意义

城市地价监测体系能够全面、系统、及时地掌握城市的地价动态变化规律,提高地价信息获取能力、分析能力和参与宏观调控能力,为政府及时掌握土地市场变化趋势,制定土地市场调控政策提供依据。具体看来,国家级目标是掌握重点城市的土地市场和地价水平与变化要求,出台一些宏观调控政策;对中介机构而言,可用于宗地评估;对管理部门而言,可用于进行该地的土地市场状况分析。现在一些评估报告中,进行期日修正等都在用地价指标,但国家级指标只是到城市整体,各城市应自己给出各个级别、区域、区段的增长率、地价指数等,才能直接用于评估。

2 地价监测工作的主要方法

枣庄市城市地价动态监测工作由枣庄市国土资源局负责组织实施,履行组织实施单位的监督、检查、指导和协调等各项职责。为保障该项工作的顺利实施,枣庄市国土资源局专门成立枣庄市地价动态监测工作领导小组,落实参与该项工作的人员及技术承担单位,为做好该项工作提供了组织保障和技术支持。

2.1 做好前期准备工作

(1)制订工作方案和技术方案,收集相关基础资料。

(2)确定工作底图。枣庄市城市地价动态监测基本工作底图采用2007年土地定级更新成果图,即土地级别图,同时还利用2007年枣庄市土地利用现

状图(卫星图片)作为参考。

(3)确定监测范围。枣庄市各区之间相互独立,经济发展不均衡。根据国土资源部《城市地价动态监测系统运行方案与要求》中的相关要求,监测范围的地价水平应当充分反映城市的经济地位。根据枣庄市各区的经济发展水平和建成区范围,初步确定以市中区主城区范围作为该次枣庄市城市地价监测范围。商业、居住用地监测面积26 km²,工业用地监测面积35 km²。

2.2 划定地价区段

在枣庄市已有土地级别界线、区片界线的基础上,以基准地价水平和交易样本地价水平为依据,对原有的级别界线和区片界线进行调整,同时结合标准宗地的分布情况划分地价区段,编写监测范围及标准宗地布设方案。共划定24个地价区段,其中商业9个,居住8个,工业7个。

2.3 布设标准宗地

设立标准宗地是建立城市地价动态监测的重要基础。根据技术要求,枣庄市布设了60个符合要求的标准宗地。其中:商业25个,居住17个,工业18个。在绘制地价监测点分布图,标注相关图件要素的基础上建立地价监测点档案,完善监测点信息。

2.4 采集地价信息

(1)建立了标准宗地信息采集人员登记表。按照国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51号)文件要求,每宗标准宗地分别由2名土地估价师独立完成信息采集和报送工作。每个估价师采集的标准数量不得超过15宗,选定8名土地估价师进行信息采集。并对

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

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

地价区段、标准宗地统一编号。

(2)完成全部地价信息采集。组织专业技术人员对表格填写不合格、估价报告描述不规范的及时审查,多次修改,于2008年5月底之前完成了全部地价信息的采集,并提交了标准宗地调查表、估价报告、技术要点表、标准宗地现状照片等资料。

(3)确定了一、三季度固定样本抽样点。将抽样标准宗地与估价师挂钩,按照不低于20%标准宗地的比例,基本满足每级别选1个的标准,选定样点13个,其中:工业4个,居住4个,商业5个。

2.5 开展土地交易情况调查

由于动态监测是每个季度都要上报,而且又涉及几个科室,枣庄市国土资源局设计了“地价动态监测信息季度统计表”,请相关科室配合填写,并提取相关信息,完成填写“地价动态监测二季度指标调查表”和“土地交易样本二季度调查表”。

2.6 对估价结果进行汇总

(1)整理、汇总估价师上报表格,测算动态监测指标。找出异常点7个,对异常点梳理分析,发现估价计算过程错误并修改符合要求的5个,对另外2个商业异常点进行重新估价,并出具情况说明。

(2)由样点价推算出区段价,再推算到级别价。商业:一、二级价格比基准地价上涨26%,比三级地上涨38%;居住:一、二级价格比基准地价上涨13%~14%,比三级地上涨39%;工业用地与基准地价持平,由于2008年耕地占用税的增加,导致末级地价格比基准地价上涨6%。

3 存在的问题及解决办法

3.1 时间紧任务重

该项工作在2008年4月安排到土地评估中心,并要求同年6月10日前将地价动态监测备案资料和第二季度信息上报国土资源部。为保证工作及时高效完成,主要采取了以下措施:

(1)加强项目组织和领导。保障该项工作的顺利实施,该局专门成立枣庄市地价动态监测工作领导小组,落实参与该项工作的人员及技术承担单位,为做好该项工作提供了组织保障和技术支持。

(2)加强学习。枣庄市国土资源有关人员于2008年5月5日参加山东省国土资源厅举办的地价动态监测协调会,积极向兄弟地市学习先进经验,

将工作开展情况和遇到的问题及时反馈部专家,及时解决了该项工作的技术难点。

(3)组织培训。一是对资料调查人员的培训。根据《城市地价动态监测技术规范》规定的内容和格式要求,制订统一的资料调查登记表,并对调查人员在选定标准宗地、填写表格、收集资料等方面进行培训。二是对土地估价师的培训。该局对参与评估的估价师在地价信息采集的技术要求及估价方法等方面进行了技术培训。

3.2 监测点资料问题

资料调查阶段是该项工作的一个重点,也是一个难点。枣庄市国土资源局统筹安排,多渠道全方位收集、校核资料。由于该项目专业性较强,该局拟定了工作方案,在专业人员指导下,使调查人员掌握资料调查要点和要求,明确调查重点。在此基础上对被调查单位加大宣传力度,主动联系。在实际操作中,一是依靠基层土管所力量开展标准宗地调查、资料收集,共调查68个样点,经筛选,确定符合要求样点30个。二是充分利用枣庄市2007—2008年土地估价报告备案资料,挑选符合标准条件的宗地21个。三是将已选定的标准宗地上图,根据标准宗地分布情况,由项目组人员进行实地重点调查补点9个。为后期的地价采集和分析汇总奠定了基础。

3.3 地价信息采集问题

地价信息采集就是组织估价师对所选标准宗地进行地价评估,地价是动态监测主要信息内容。为确保所选的点符合规程要求、其地价真实客观反应枣庄市地价水平。该局一是将任务分解,分工包干、责任明确,建立了标准宗地信息采集人员对应登记表,估价师与标准宗地一一对应。二是组织专业技术人员从采集资料到资料分析、筛选、计算、补充调查、表格填写到文字报告的形成进行及时审查。

3.4 项目经费不足

由于地价动态监测工作量大,尤其枣庄市处在地价监测体系建立的初期,需要耗费大量的人力、物力和财力,国家下拨的资金不能及时到位。为按期做好这项工作,该局及时向技术合作单位和估价师说明情况,明确开展这项工作的意义,提高他们主动参与这项工作的认识,在经费未到位的情况下,积极开展工作,在全省率先完成资料上报工作。