

# 枣庄市市中区基准地价动态变化特点及成果分析

刘晓燕

(枣庄市国土资源局, 山东 枣庄 277800)

**摘要:**基准地价是政府对土地市场地价水平进行宏观引导和管理的依据,反映了城市土地市场的变化趋势,具有一定的现势性。对枣庄市市中区 2007 年、2010 年基准地价成果进行对比研究,计算了基准地价内部结构比率指数,包括同类各级地价比率指数、同类各级地价环比指数。通过分析,得出了基准地价结构变动的特征,并对基准地价更新成果的合理性进行了判断,对引导土地合理利用具有重要的理论和现实意义。

**关键词:**基准地价;结构比率;动态变化;枣庄

中图分类号:F301.2

文献标识码:C

## 0 引言

基准地价是区域城市化和城市建设发展水平的经济表现,是城市土地资源合理配置和土地资产管理的重要依据。基准地价动态变化特征研究,可以引导土地利用结构的优化配置,明确土地价格与土地利用条件及其开发程度的关系,增加政府土地定价工作的透明度,有利于保护土地使用者的合法权益,并可为城市建设投资和经济发展决策提供参考依据<sup>[1]</sup>。合理的基准地价水平能够引导投资的方向、力度,促进土地的合理利用,进而实现社会财富的最大化<sup>[2]</sup>。

枣庄市城区基准地价更新工作已经结束,其成果由市政府以枣政办发[2010]117 号文件向社会公布执行。该文试图通过对 2010 年枣庄市市中区基准地价更新成果与 2007 年基准地价成果的动态变化研究<sup>[3]</sup>,判断出基准地价更新成果的合理性;同时,通过对两期基准地价内部结构比率进行比较,总结出基准地价结构变动的特征,揭示基准地价内部结构比率变动的一般规律。

## 1 基准地价动态变化特点

### 1.1 不同用地类型基准地价比较

2010 年新一轮基准地价与 2007 年基准地价相

比,内涵发生了相应的变化,开发程度、住宅的容积率都发生了改变(表 1)。

表 1 基准地价平均值变化情况(元/m<sup>2</sup>)

土地级别		I	II	III	IV	V	平均值
商业用地	2007 年	1125	900	775	545	465	667
	2010 年	1450	1220	1050	685		919
	变化幅度(%)	28.89	35.56	35.48	25.69		37.78
住宅用地	2007 年	972	810	673	506	404	597
	2010 年	1250	1050	795	515		801
	变化幅度(%)	28.60	29.63	18.13	1.78		34.17
工业用地	2007 年	450	390	370	330	295	347
	2010 年	500	430	380	320	280	353
	变化幅度(%)	11.11	10.26	2.70	-3.03	-5.08	1.73

(1)商业用地基准地价。商业用地各级别基准地价增幅均比较大,平均值增长幅度达 37.78%。这主要是受供需矛盾的影响,在宏观经济向好发展、城市化水平进一步提高的背景下,城市建成区内人口规模增加,商服繁华程度进一步提高,刺激着城区商业用地保持较高的需求水平,在需求大于供给的影响下,城区商业用地地价水平有较大的提高是市中区城市经济快速发展的客观反映。

(2)住宅用地基准地价。住宅用地的各级别增幅也比较大,平均值增长幅度为 34.17%。这主要是供需矛盾和城市基础设施的进一步完善引起的。近几年,市中区社会经济发展稳定向上,居民购买能力持续增强、城市居民对于改善住房条件的需求日益增加,城市化水平进一步提高,城市居民数量增加,对于住宅房屋的刚性需求增加,需求大于供给导

\* 收稿日期:2011-01-12;修订日期:2011-08-30;编辑:王秀元

作者简介:刘晓燕(1978—),女,山东枣庄人,工程师,主要从事基准地价调整、更新应用、动态监测工作;E-mail:meinvkafei@163.com。

致住宅地价上升。随着城市建设的进一步加强,市区内各项基础设施的日益完善,特别是东湖的建设大大改善了城区西部的环境质量,土地的整体质量进一步提升,促使住宅用地地价不断上涨。

(3)工业用地基准地价。从工业用地各级别的变化情况看,总体有小幅的上涨,其平均值增长幅度为 1.73%。这主要是受两方面因素的影响:第一,国家不断加大耕地保护力度,提高了耕地占用税和新增建设用地有偿使用费。并在 2009 年颁布实施了征地区片综合地价,提高了征地补偿标准。这导致征地成本的增加,从而导致枣庄市市中区工业用地价格保持在一个相对较高的水平;第二,2009 年,市中区工业用地最低限价由 252 元/m<sup>2</sup> 调整至 204 元/m<sup>2</sup>,政策性的价格调整在一定程度上抑制了市中区工业用地价格的变化。

## 1.2 基准地价内部结构比率变动分析

基准地价内部比率结构是指不同地类之间以及不同级别之间的地价比率指数,包括同类各级地价比率指数和同类各级地价环比指数等类型<sup>[4]</sup>,它会随着社会经济发城镇内部土地价值变化而变化。在此计算 2010 年枣庄市市中区基准地价更新成果的地价内部结构比率,并与 2007 年更新成果比较,研究各类各级地价内部比率的变化规律。

### 1.2.1 同类各级地价比率指数

同类各级地价比率指数<sup>[5]</sup>  $\alpha$  计算方法是以 I 级地基准地价为标准,其他各级地基准地价对 I 级地基准地价的相对值作为比率指数,即:

$$\alpha_{11} = 1, \alpha_{21} = P_2/P_1, \dots, \alpha_{n1} = P_n/P_1$$

其中  $P_1, P_2, P_n$  分别是 I 级地、II 级地、 $n$  级地的基准地价。同类各级地价比率指数  $\alpha$  表示的是商、住、工各用途地价在城区内的分异情况,体现各用途基准地价随土地级别与 I 级地之间的离散程度。经过计算得到  $\alpha$  值(表 2)。

表 2 枣庄市市中区同类各级地价比率

类型		$\alpha_{11}$	$\alpha_{21}$	$\alpha_{31}$	$\alpha_{41}$	$\alpha_{51}$
商业用地	2007 年	1.00	0.8000	0.6889	0.4844	0.4133
	2010 年	1.00	0.8414	0.7241	0.4724	—
住宅用地	2007 年	1.00	0.8333	0.6924	0.5206	0.4156
	2010 年	1.00	0.8400	0.6360	0.4120	—
工业用地	2007 年	1.00	0.8667	0.8222	0.7333	0.6556
	2010 年	1.00	0.8600	0.7600	0.6400	0.5600

从表 2 中可以看出:各类用地  $\alpha$  值由 I 级地到

末级地递减,说明了各类用地价格以 I 级地为最高,并且降幅较为明显,反映了城市中心地带,道路通达性好,商业比较繁华,土地价格比较高。2007—2010 年,商业用地  $\alpha$  值,除  $\alpha_{41}$  稍有减小,其他均有增大,说明商业用地 II, III 级地与 I 级地之间地价差距略有增大,而 IV 级地与 I 级地之间差距变小。这是因为随着社会经济的发展,城镇各项基础设施,生活、服务设施的改善,以及土地市场供求关系的变化,使城镇外围土地质量提高,城镇用地向外围扩展,这些区域的土地价值与级地之间的差距逐渐缩小。而 I 级地是商业集中区域,集聚程度较高,优势地位更加明显。2007—2010 年,住宅用地  $\alpha_{21}$  稍有增大,而  $\alpha_{31}, \alpha_{41}$  均有所下降,说明随着经济发展、人口增加,较高级别住宅用地有些供不应求,故  $\alpha$  值有所上升。较低级别住宅用地值  $\alpha$  下降,说明随着城市的发展,对住宅用地的需求量逐年加大,而市中心居住用地又供不应求,所以居住用地逐渐向外围扩展,III, IV 级地土地质量提高,致使其  $\alpha$  值减小。2007—2010 年,工业用地  $\alpha$  值均有所下降,说明工业用地各级别与 I 级地之间的地价的差距正逐渐减小。

### 1.2.2 同类各级地价环比指数。

同类各级地价环比指数是分别以上一级别同类用地基准地价为基准来表征同类各级用地地价之间关系的比率指数<sup>[1,5]</sup>,用  $\beta$  表示,  $\beta = P_i/P_{i+1}$ ,其中  $P_i$  为各类用地第  $i$  级土地基准地价,  $P_{i+1}$  为各类用地第  $i+1$  级土地基准地价(表 3)。

表 3 枣庄市市中区同类各级地价环比指数

类型		$\beta_{1/2}$	$\beta_{2/3}$	$\beta_{3/4}$	$\beta_{4/5}$
商业用地	2007 年	1.2500	1.1613	1.4220	1.1720
	2010 年	1.1885	1.1619	1.5328	—
住宅用地	2007 年	1.2000	1.2036	1.3300	1.2525
	2010 年	1.1905	1.3208	1.5437	—
工业用地	2007 年	1.1538	1.0541	1.1212	1.1186
	2010 年	1.1628	1.1316	1.1875	1.1429

从表 3 可以看出:①2010 年  $\beta$  值以住宅为最高,商业次之,工业最低,这说明住宅用地地价级间离散程度最大。②2010 年与 2007 年数据比较,除商业和住宅用地  $\beta_{1/2}$  缩小外,其他各类各级地价之间环比指数均有不同程度的增加,且级别较低区增加的幅度较大,说明随着政府对城市外延投资的加大,使得级别较低区域土地价格增幅显著。

## 2 成果分析

## 2.1 基准地价水平与土地市场价格衔接性分析

(1)商业用地基准地价水平与市场价格基本吻合。商业Ⅰ级地成交案例的价格约在 1 270~1 779 元/m<sup>2</sup> 之间,平均值约为 1 503 元/m<sup>2</sup>,比Ⅰ级地的基准地价 1 450 元/m<sup>2</sup> 略高;商业Ⅱ级地成交案例的价格在 1 204~1 245 元/m<sup>2</sup> 之间,平均值约为 1 225 元/m<sup>2</sup>,与Ⅱ级地的基准地价 1 220 元/m<sup>2</sup> 基本相当;商业Ⅲ级地成交案例的价格约为 990 元/m<sup>2</sup>,与Ⅲ级地的基准地价 1 050 元/m<sup>2</sup> 相比略低。

(2)住宅用地基准地价水平与市场价格基本相当。住宅Ⅰ级地成交案例的价格约在 1 276~1 324 元/m<sup>2</sup> 之间,平均值约为 1 302 元/m<sup>2</sup>,比Ⅰ级地的基准地价 1 250 元/m<sup>2</sup> 略高;住宅Ⅱ级地成交案例的价格约在 903~1 180 元/m<sup>2</sup> 之间,平均值约为 1 055 元/m<sup>2</sup>,与Ⅱ级地的基准地价 1 050 元/m<sup>2</sup> 基本一致;住宅Ⅲ级地成交案例的价格约在 691~801 元/m<sup>2</sup> 之间,平均值约为 771 元/m<sup>2</sup>,与Ⅲ级地的基准地价 795 元/m<sup>2</sup> 相比略低。

(3)工业用地基准地价水平与市场价格相比稍低。工业Ⅲ级地成交案例的价格在 366~388 元/m<sup>2</sup> 之间,平均值为 380 元/m<sup>2</sup>,与Ⅲ级地的基准地价 380 元/m<sup>2</sup> 一致;工业Ⅳ级地成交案例的价格 307~370 元/m<sup>2</sup>,平均值 337 元/m<sup>2</sup>,与Ⅳ级地的基准地价 320 元/m<sup>2</sup> 相比略高;工业Ⅰ级、Ⅱ级、Ⅴ级地没有成交案例。

## 2.2 与城市地价动态监测成果的衔接性分析

市中区属于国家级监测城市,2008 年建立基准地价动态监测系统。其 2007 年(含)以前的监测数据根据《城市地价动态监测技术规范》的相关要求推算得出(表 4)。

表 4 城市地价动态监测成果

年份	地价水平值(元/m <sup>2</sup> )			
	综合	商业	住宅	工业
2006 年	610	1113	822	255
2007 年	701	1241	931	316
2008 年	736	1306	989	319
2009 年	760	1370	1026	319
增长幅度(%)	24.59	23.09	24.82	25.10

注:①以上监测数据的时点为每年的 12 月 31 日;②增长幅度为 2009 年与 2006 年的数据计算结果。

(1)增长幅度对比。由表 4 可以看出,商业、住宅用地的增长幅度分别为 23.09%,24.82%,低于基准地价的增长幅度 38%,34%,主要原因有两点,

一是城市地价动态监测数据测算和基准地价数据测算方式不一致,地价动态监测是用各区段对应用途实际用地面积测算城市地价,基准地价是用区域围合面积测算城市地价,由于高等级商住用地中实际用地面积的权重较大,导致相同的地价数据测算出的增长率一般为基准地价增长率高于城市地价动态监测增长率;二是基准地价范围大于地价动态监测范围,此次基准地价末级地的价格增长幅度较大,提高了基准地价的整体增长幅度。

工业用地增长幅度达到 25.1%,远高于基准地价的增幅 2%,主要是由于地价动态监测的时点(2006 年 12 月 31 日)与基准地价的时点(2007 年 1 月 1 日)不一致造成的,《全国工业用地出让最低价标准》于 2007 年 1 月 1 日起实施,造成了城市地价动态监测数据推算时没有考虑最低价标准的影响。上一轮基准地价制订过程中已经充分考虑了最低价标准,因此两种数据对比产生了较大的差异。对比 2009 年与 2007 年的监测数据,工业用地增长幅度为 0.95%,与基准地价的增幅基本吻合。

(2)楼面地价对比。2009 年 12 月 31 日商业、住宅用地的地价监测水平值分别为 1 370 元/m<sup>2</sup>,1 026 元/m<sup>2</sup>,对应的楼面地价分别为 796 元/m<sup>2</sup>,677 元/m<sup>2</sup>,高于基准地价对应的楼面地价 613 元/m<sup>2</sup>,534 元/m<sup>2</sup>,这是由于基准地价范围大于地价动态监测范围造成的,低级别基准地价参与城市地价水平的计算拉低了总体地价水平值。

(3)工业用地价格水平对比。工业用地的地价监测水平值为 319 元/m<sup>2</sup>,低于基准地价平均值 353 元/m<sup>2</sup>,这是由于工业用地的地价动态监测范围将城市的核心区(即在规划上不适宜作为工业或现状上不存在工业用地的区域)扣除造成的,将Ⅰ、Ⅱ级地去掉后的基准地价水平与地价监测水平值基本吻合。

## 2.3 住宅用地地价与房价关系

住宅Ⅰ级地范围内的楼盘销售价格处于 3 200~4 500 元/m<sup>2</sup> 之间,其均价在 3 700 元/m<sup>2</sup> 左右,从楼盘价格分布情况来看,Ⅰ级地的西部、东部价格较高,北部、南部价格较低。住宅Ⅰ级地的基准地价为 1 250 元/m<sup>2</sup>,楼面地价为 833 元/m<sup>2</sup>,占销售价格的比例约为 23%;住宅Ⅱ级地范围内的楼盘销售价格处于 2 600~3 200 元/m<sup>2</sup> 之间,其平均值在

3 000 元/m<sup>2</sup> 左右,住宅Ⅱ级地的基准地价为 1 050 元/m<sup>2</sup>,楼面地价为 700 元/m<sup>2</sup>,占销售价格的比例约为 23%,总体来看,住宅用地的基准地价(楼面地价)占房屋价格的比例约为 23%左右。

## 2.4 基准地价与城市经济协调性分析

市中区近年地价上升,一方面是土地本身市场价值逐渐得到体现的过程,另一方面是城市经济社会发展和城市建设的结果。2007—2009 年市中区国内生产总值、地方财政收入、社会固定资产投资都有大幅提高(表 5),表明市中区近几年来经济发展较快,城市基础设施进一步改善,推动了市中区建成区土地质量整体提高。

表 5 2007—2009 年市中区主要社会经济指标

类型	国内生产总值		地方财政收入		社会固定资产投资	
	总额 (亿元)	增长率	总额 (亿元)	增长率	总额 (亿元)	增长率
2007	926.91	16%	45.23	22.2%	395.24	24.3%
2008	1092.83	17.90%	52.7	16.52%	499.48	26.37%
2009	1201.28	9.92%	60.8	15.37%	629.84	26.10%

注:统计数据源于枣庄统计信息网

## 3 结语

(1)从 2007 年与 2010 年基准地价的对比可以看出,商业、住宅用地各级别地价均有不同程度的上升,工业用地Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ级地价升高,而Ⅳ,Ⅴ级地价降低。城市土地基准地价逐步上升的主要原因是城市环境、基础设施水平提高,以及综合经济实力增强;工业用地价格的变化主要受征地区片综合地价、

工业用地最低限价等政策性价格的影响。

(2)利用基准地价结构比率指数分析小城镇基准地价的结构性特点,具有简便易行,直观明了的特点。经比较分析,可以看出各类用地价格以Ⅰ级地为最高,并且降幅较为明显,反映了城市中心地带,道路通达性好,商业比较繁华,土地价格比较高;各类用地逐渐向外围扩展,不同级别地级的差异有减小的趋势;随着城市的发展,住宅用地的需求量增大明显,市中心居住用地又供不应求,住宅用地地价级间离散程度变大。

(3)通过分析,枣庄市市中区土地级别、地价变动情况与社会、经济发展基本保持相协调的发展轨迹。2010 年市中区基准地价基本合理,能够促进土地市场健康发展和繁荣,提高城市土地的集约利用程度,推动城市用地结构布局的合理演变。

## 参考文献:

- [1] 马小芳,秦富仓,孙洪光,等.满洲里市基准地价结构比率分析[J].内蒙古农业大学学报,2009,30(1):76-80.
- [2] 杨秉,朱娟.绵阳市城区基准地价对比研究[J].绵阳师范学院学报,2009,28(11):103-109.
- [3] 王惠,刘晓燕.浅谈枣庄市市中区基准地价成果分析及应用[J].山东国土资源,2008,24(7-8):111-113.
- [4] 甄江红,赵明,苏根成,等.呼和浩特城市基准地价结构变动分析[J].干旱区资源与环境,2004,18(5):93-98.
- [5] 马仁会,田凤雅,李强.河北省城镇基准地价结构比率变动分析[J].地理学与国土研究,2002,18(3):61-65.

# Dynamic Change and Comparative Study of Standard Land Price in Shizhong District of Zaozhuang City

LIU Xiaoyan

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

**Abstract:** Standard land price is the basis for guiding and managing the land price level. It reflects the trend of urban land market and has a certain present situation. According to the standard land price in 2007 and 2010, the internal structure ratio of standard land price has been calculated, including the similar rate indexes of land value at all levels and the similar chain indexes of land values. Through analysis, characteristics of the structure changes on standard land prices have been gained, and the rationality of the standard land prices have been judged as well. It will provide some academic and practical references for leading reasonable land use.

**Key words:** Standard land price; structure ratio; dynamic change; Zaozhuang city