



临沂市基准地价提升探析

徐凯,刘飞飞

(临沂市国土资源局规划站,山东临沂 276000)

摘要:土地级别与基准地价都是城镇土地利用情况的反映,是揭示土地资产价值的科学方法,是政府宏观调控土地市场、科学合理配置土地资产的价格参考。及时更新土地级别和基准地价是地价管理的基础和前提,也是政府和国土资源行政管理部门的职责。

关键词:基准地价;上涨幅度;临沂市

中图分类号:F301.2 **文献标识码:**C

临沂市城区及建制镇基准地价体系始于1993年,2002年、2007年、2010年依据临沂市经济发展和城市建设的需要分别对基准地价进行了更新调整。土地级别调整采用了分类定级的方法,对城区土地级别进行了全部更新,评价范围为445.88 km²,采取综合定级的方法,对土地级别进行了局部更新。该轮临沂市城区基准地价更新中,在土地定级的基础上划分地价均质区域,成果表达为区片地价;在工业用地基准地价更新中引入“工业控制区”概念;针对商业用地和住宅用地,增加了楼面地价的表达方式;在基准地价应用的过程中创造性地增加了网格地价的表現形式;将与城区基准地价评价范围相连或距离较近且受城区影响较大的建制镇驻地划为城区外延建制镇,参考相邻城区末级地基准地价体系,设定城区外延建制镇驻地基准地价体系。

1 临沂市2010—2013年更新前后基准地价水平的对比分析

该轮基准地价调整与上一轮比较,评价区范围增加了23.71%,地价内涵中商业、住宅的容积率均由1.4调整为1.7,商业和住宅用地四级地开发程度由五通一平调整为七通一平,工业用地开发程度按照控制区内外进行了区分,将上一轮的基准地价修正到该轮基准地价内涵条件下进行比较。经测算,商业用地地价面积加权增长率为51%;住宅用地地价面积加权增长率为73.83%;工业用地面积

加权增长率整体为31.97%,其中控制区内地价增长率为59.31%,控制区外地价增长14.22%,各类用途基准地价均有明显涨幅。

1.1 商业用地级别地价对比

商业用地的级别地价增长率为28.59%~56.36%,平均增长率为43.63%。增长率最高的为Ⅲ、Ⅳ级和Ⅶ级。Ⅲ、Ⅳ级商业用地价格增长幅度较高主要是由于其级别范围内主要为临沂市新长途汽车站区域、北城新区中部区域以及河东区沿沂河商业中心区域2010—2013年间政府投资力度较大,区域基础设施水平提高,区域商业集聚程度大幅度提高,导致区域商业物价出售及租金水平显著提高,商业用地出让及转让价格不断提升,因此,该区域商业用地地价增长较高,较为合理(表1)。

表1 商业用地级别地价对比

级别 编号	2010年级别 基准地价			2013年级别 基准地价		调整后较 现行修正 后地价增 长率
	级别 面积 km ²	现行级别 地价 元/m ²	修正后 地价 元/m ²	级别 面积 km ²	级别 地价 元/m ²	
I	3.24	2279	2561	6.75	3599	40.53%
II	16.51	1781	2001	19.10	2573	28.59%
III	21.33	1173	1318	32.83	1930	46.43%
IV	23.29	852	967	24.82	1512	56.36%
V	40	716	804	95.65	1129	40.42%
VI	106.09	518	582	62.77	814	39.86%
VII	149.96	390	438	203.96	671	53.20%
面积加权 平均值	—	—	698	—	1054	51.0%

收稿日期:2013-10-29;修订日期:2013-12-04;编辑:曹丽丽

作者简介:徐凯(1982—),男,山东临沂人,工程师,地价动态监测和土地开发复垦;E-mail:738968957@qq.com。

商业末级地Ⅶ级地价增长幅度为53.20%。根据临沂市城市总体规划图,末级商业用地范围基本上规划为生态林地和工业用地,商业用地较少。如发生商业用地的案例,基本是沿街的小规模商业用地,另外,此区域征地区片价由33 000元/亩提高为37 000元/亩,区域征地成本提高,结合地价样点资料及土地取得成本调查,确定末级地的基准地价。

1.2 住宅用地级别地价对比

在该次调整中,临沂市城区住宅用地价格除Ⅰ级地以外,提高幅度普遍较大,主要原因有:

(1)征地区片价提高幅度为5.71%~30.90%,导致征地成本增加,全面推高住宅用地地价水平^[1]。

(2)2010—2013年,临沂市政府加大涑河、沂河和沂河沿岸的投资开发力度,区域基础设施及景观条件显著提高,吸引了众多住宅用地项目入驻,由此导致此区域(主要为Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ级)住宅用地价格提高。

(3)住宅末级地Ⅶ级土地价格提升141.09%,主要是由于Ⅶ级地主要为罗庄区南部区域和罗庄区西部高新技术开发区所在区域,近年来随着工业项目的不断引入,住宅配套项目随之落地,根据调查,此区域住宅销售价格近3年来增长显著,且随着区域基础设施和公共配套设施的不断完善,住宅用地价格亦随着提升。

(4)随着临沂市经济社会的不断发展进步,住宅物业销售价格及租金水平不断提高,根据外业调查,并通过对样点地价进行修正后,综合确定住宅用地基准地价水平(表2)。

表2 住宅用地级别地价对比

级别编号	2010年级别基准地价			2013年级别基准地价		调整后较现行修正后地价增长率
	级别面积 km ²	现行级别地价 元/m ²	修正后地价 元/m ²	级别面积 km ²	级别地价 元/m ²	
I	11.7	1704	2005	25.57	2562	27.78%
II	21.11	1255	1476	31.49	2010	36.18%
III	30.23	909	1069	43.66	1675	56.69%
IV	38.5	687	879	58.35	1235	40.50%
V	86.05	480	565	139.18	865	53.10%
VI	106.55	348	409	51.87	765	87.04%
VII	66.28	234	275	95.76	663	141.09%
面积加权平均值	—	—	642	—	1116	73.83%

1.3 工业用地级别地价对比

由表3可知,该次基准地价调整增加工业控制

区概念,控制区内工业用地基准地价面积加权增长率为59.31%,涨幅较大,但工业控制区外地价增长14.22%,较为平稳(表3)。

表3 工业用地级别地价对比

级别编号	2010年级别基准地价			2013年级别基准地价			调整后较现行修正后地价增长率	
	级别面积 km ²	级别地价 元/m ²	面积加权	级别编号	级别面积 km ²	级别地价 元/m ²		面积加权
I	4.98	597	269	控制区 I	19.83	825	355	31.97%
II	15.16	513		控制区 II	32.28	660		
III	28.27	436		控制区 III	29.55	550		
IV	33.34	350		控制区 IV	23.54	495		
V	97	279		控制区 V	22.59	440		
VI	104.13	210		控制区 VI	26.43	385		
VII	77.54	171		I	5.05	385		
—	—	—	—	II	63.52	307	—	—
—	—	—	—	III	223.09	230	—	—
控制区内	—	—	349	—	—	—	556	59.31%
控制区外	—	—	218	—	—	—	249	14.22%

造成工业用地地价上涨的原因为^[2]:

(1)工业控制区设置的初衷为将工业用地项目引导至城区外围的工业区,实现城区内部工业用地的腾笼换业,控制区内工业用地基准地价主要为工业用地收回或企业改制服务,这与现行基准地价的出发点不一致,因此控制区内工业用地基准地价需高于控制区外地价水平,并较现行基准地价水平进行大幅度提高较为合理。

(2)根据调查,2010—2013年,控制区内成交案例仅有控制区Ⅳ级1例(成交价格为396元/m²)和控制区Ⅴ级4例(成交价格分别为每平方米527,537,526和981元),控制区Ⅳ级案例过少,不具有代表性;控制区Ⅴ级价格水平明显高于基准地价水平的440元/m²,鉴于控制区内成交案例极少,因此该次控制区内部的工业用地基准地价水平的确定以区域工业用地收储成本为参考。

(3)控制区外Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ级地范围内均为成熟的工业园区建设用地,区域内土地的熟化条件和产业集聚规模较高,工业用地需求旺盛,加之此区域征地区片综合地价由33 000元/亩提高至37 000元/亩,提高12.12%,导致土地取得成本提高,推高区域土地价格。

2 临沂市2010—2013年基准地价级别间差异分析

通过对调整后商业、住宅和工业基准地价级别

间价格差异的对比,可以得出临沂市城区基准地价的分布规律,商业用地级别价格差异最大,住宅用地次之,工业用地级别间差异最小。

2.1 商业用地基准地价级别价差分析

临沂市城区商业用地级别间价格差异最少为143元/m²,最高为1026元/m²,平均级别差值为488元/m²,占级别基准地价平均值1747元/m²的27.94%,且级别价差由I到VII级地逐渐降低,级别价差占级别基准地价的比率最小为17.57%,最大为28.51%,平均为24.33%,价格波动较为平稳(图1)。

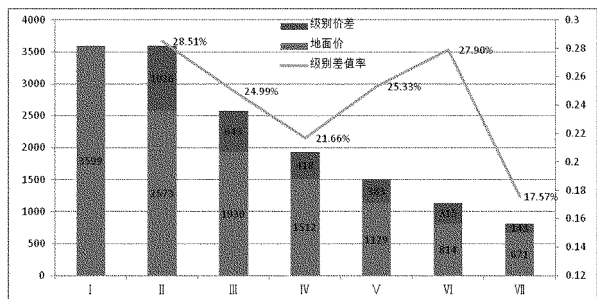


图1 临沂市城区商业用地基准地价级别差异分析图

由于临沂市城区商业设施分布呈现同心圆扩散态势,以人民广场为代表的市级商服中心区域商业集聚度最大,区域商业用地价格亦最高,随着商服中心辐射作用的不断降低,商业用地价格逐级降低,这与临沂市城区商业用地基准地价基本呈同心圆由人民广场向外扩散的规律相一致。另外,由于临沂市特殊的以批发市场和物流企业集聚为代表的商业形态影响,个别级别间价格差异较大,如I级和II级间价格差值为1026元/m²,占I级基准地价的28.51%,主要是由于市级商服中心在I级范围内影响较大,呈指数衰减,在II级区域其影响度明显降低,且根据外业调查,II级地范围除涑河以南批发市场区域内商业集聚程度较高以外,其他区域商业集聚度较I级区域明显降低,以造成基准地价级别价格差异较大。另外,V和VI级级别差异较大主要是由于受铁路及河流的阻隔作用,市级商服中心对其影响表现出较大差异造成的。

2.2 住宅用地基准地价级别价差分析

临沂市城区住宅用地级别间价格差异最少为100元/m²,最高为552元/m²,平均级别差值为317元/m²,占级别基准地价平均值1396元/m²的22.66%,级别价差占级别基准地价的比率最小为11.56%,

最大为29.96%,平均为19.89%,价格波动略大。I~V级间价格差异较为均匀,主要是其基础设施水平基本一致,仅商业设施及景观条件存在一定差异,因此住宅用地级别价格呈现以河流及商服中心为最高点向外递减的趋势。V~VII级间价格差异基本一致,主要是由于V,VI,VII级地均远离沿河景观带,且基础设施水平均为五通一平,土地利用条件较为接近导致其级别价格变化平稳^[3](图2)。

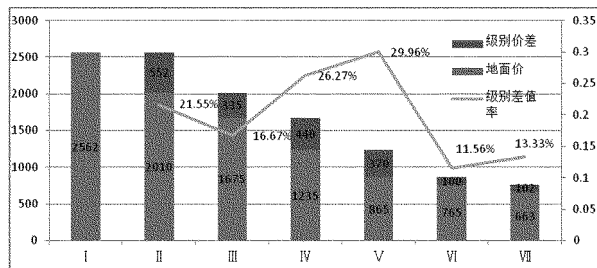


图2 临沂市城区住宅用地基准地价级别差异分析图

2.3 工业用地基准地价级别价差分析

临沂市城区工业用地级别间价格差异最少为0元/m²,最高为165元/m²,平均级别差值为74元/m²,占级别基准地价平均值475元/m²的15.65%,级别价差占级别基准地价的比率最小为0%,最大为25.08%,平均为14.45%,价格波动略大。受工业控制区的影响,控制区内部工业用地基准地价不再是区域工业用地市场交易价格的体现,而更接近于工业用地的收回或企业改制价格,因此控制区内基准地价水平明显高于控制区外地价水平,这与工业控制区为合理引导工业项目向外围工业区聚集的初衷是一致的。控制区外级别间价格差异为78元/m²和77元/m²,这是由于其工业区发展成熟程度和征地成本(I级征地区片价为72000元/亩,II级为72000元/亩和67000元/亩,III级为37000元/亩)不同所造成的(图3)。

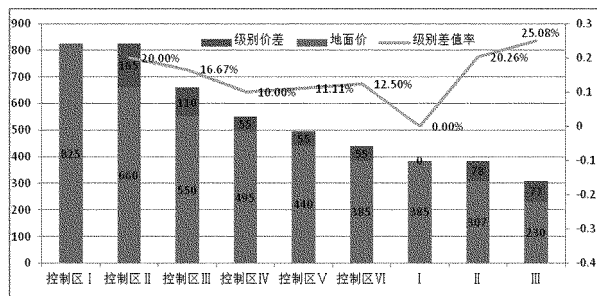


图3 临沂市城区工业用地基准地价级别差异分析图

3 临沂市基准地价与房地产市场协调状况分析

根据临沂市商业商品房销售调查资料和本轮土地级别调整与基准地价更新成果,计算得到临沂市商业用地地价与房价的比例关系,结果见图4。

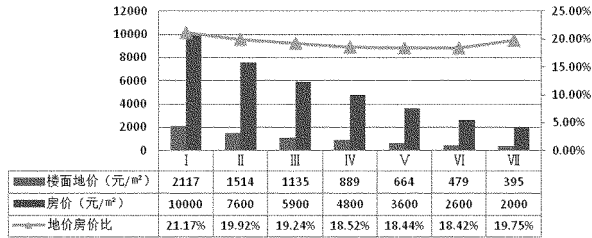


图4 临沂市城区商业用地地价与房价关系示意图

从图4可以看出,临沂市城区商业用地的楼面地价为395~2117元/㎡,各土地级别商品房销售平均价格为2000~10000元/㎡。临沂市商业地价房价比I级最高,为21.17%,VI级地最低为18.42%,平均为19.35%,各级别地价房价比较为均衡,总体呈现由高级别向低级别先降低后升高的规律^[4]。

根据临沂市住宅商品房销售调查资料 and 该轮土地级别调整与基准地价更新成果,计算得到临沂市住宅用地地价与房价的比例关系,具体结果见图5。由图5可以看出,临沂市城区住宅用地的楼面地价为390~1507元/㎡,各土地级别住宅商品房销售平均价格为2000~6200元/㎡。从地价房价比来看,I级地最高,达到了24.31%;VI级地最低,为18.75%;平均值为20.95%,总体基本呈现“U”型,即:I~VI级随级别的降低而减小,VI~VII级随级别的降低而增大,在V和VI级区域变化较为平稳。

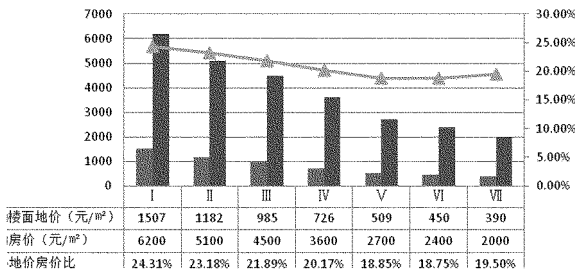


图5 临沂市城区住宅用地地价与房价关系示意图

4 基准地价与社会经济协调状况分析

2010—2012年,临沂市地区生产总值、地方财

政收入、社会固定资产投资都有大幅提高,年均增长率分别为12.23%、22.97%和23.10%,表明临沂市近几年来经济发展速度较快,城市基础设施进一步改善,推动了临沂市建成区土地质量整体提高。

2012年较2010年底,城镇居民人均可支配收入增长约31.15%,农村居民人均纯收入增长约35.32%,表明人们的消费水平、生活质量有很大提高,由此导致对商业、住宅的需求增加;根据供求平衡原理,需求增加,价格上涨,从而带动供给增加,临沂市房地产开发投资增长约47.60%,年均增长率为17.03%,是对供求平衡原理的印证,由于土地的有限性、稀缺性以及用地性质的确定性^[5],促使商业、住宅土地价格上涨;同时,2012年较2010年居民消费价格指数增长约6.29%,年均增长率为2.5%,随着物价的上涨,房地产价格亦会有所上涨(表4)。

表4 2010—2012年临沂市主要社会经济指标

指标	2010		2011		2012		年均增长率	2012较2010增长率
	总额(亿元)	增长率	总额(亿元)	增长率	总额(亿元)	增长率		
地区生产总值	2400	12.90%	2770.45	12%	3012.81	11.80%	12.23%	25.53%
地方财政收入	115.5	26.20%	141.3	22.30%	170.1	20.40%	22.97%	47.27%
社会固定资产投资	1408.3	22.70%	1608.6	23.90%	2016.7	22.70%	23.10%	43.20%
房地产开发投资	158.2	8.10%	190.7	20.50%	233.5	22.50%	17.03%	47.60%
城镇居民人均可支配收入/元	18644	12.50%	21440	15%	24452	14.05%	13.85%	31.15%
农民人均纯收入/元	6761	14.90%	8018	18.60%	9149	14.10%	15.87%	35.32%
CPI	—	2.40%	—	3.80%	—	1.30%	2.50%	6.29%

注:以上数据源于2010—2012年全市经济和社会发展规划统计公报。

5 工业用地地价水平与出让最低价标准关系分析

临沂市兰山区、罗庄区、河东区的工业用地最低价标准分别为252元/㎡、168元/㎡、144元/㎡。该轮基准地价中兰山区、罗庄区、河东区的工业用地最低价分别为307元/㎡、230元/㎡、230元/㎡,均高于相应的工业用地最低价标准。

6 结语

在该次临沂市城区土地级别与基准地价更新工作过程中应用了Mapinfo, ReGIS, ArcGIS等软件进行分析、计算。利用Mapinfo进行工作底图的处理工作;通过Excel计算表,完成基础资料的归类、分析和计算;在定级工作中,完全使用ReGIS软件采用网格法确定土地级别;通过ArcGIS完成网格地价的绘制,保证了基准地价应用过程中的准确性和

现势性。总之,多个软件相互配合,既保证成果的科学性,又提高了成果的质量和精度。

参考文献:

- [1] 寿程杰,赵水阳. 谈谈征地区片综合地价调整的必要性[J]. 浙江国土资源,2009,(1):34-36.
- [2] 孟庆丽. 制定征地区片综合地价初探[D]. 山东农业大学硕士学位论文,2008.
- [3] 林增杰,武永祥,吕萍,等. 房地产经济学(第二版)[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2003.
- [4] 黄贤金,陈龙乾,王洪卫,等. 房地产企业经营管理(第1版)[M]. 上海:上海财经大学出版社,2000.
- [5] 付强. 农村集体土地征地价格的时空演变及驱动力分析——以武安市为例[M]. 北京:中国地质大学,2007.

Primary Study on Promoting Standard land Priceupgrade in Linyi City

XU Kai, LIU Feifei

(Planning Station of Linyi Bureau of Land and Resources, Shandong Linyi 276000, China)

Abstract: Land grade and standard and priceupdate are a reflection of urban land use. It is also a scientific method to revealing land value of the assets, scientific and rational allocation of land asset price reference to regulate land market by government. Updating land levels and standard and priceupgrade are not only the basis and premise of land price management, but also the responsibilities of government and administrative departments to manage land and resources.

Key words: Standard and Price update; rising range; Linyi city