

技术方法

日照市城区基准地价动态变化特征及成果分析

高洪军

(日照市国土资源局, 山东日照 276826)

摘要:基准地价是政府加强地价管理和合理引导城市土地市场健康发展的依据,反映了城市地价水平的变化趋势,在地价体系中居于基础地位。该文对比研究了日照市城区2010年、2013年城区基准地价成果,对基准地价内部结构比率进行了计算,分析了基准地价动态变化的特征,并对2013年新一轮基准地价更新成果的合理性进行了判定,使得基准地价在实际应用,能更好的发挥其作用。

关键词:基准地价;结构比率;动态变化;成果分析;日照市

中图分类号:F301.2

文献标识码:B

引文格式:高洪军.日照市城区基准地价动态变化特征及成果分析[J].山东国土资源,2015,31(3):75-78. GAO Hongjun. Analysis on Dynamic Change Characteristics and Achievements of Standard Land Price in Urban Areas of Rizhao City[J]. Shandong Land and Resources, 2015, 31(3): 75-78.

0 引言

基准地价是我国地价体系的核心,为政府出让土地、征收土地税费、收回土地提供了重要的参考依据,对合理引导城市土地利用,保障国有资产不受流失以及促进房地产市场健康稳定发展起到了重要作用。对基准地价及其内部结构的变化进行研究,分析土地价格与其影响因素的关系,有利于实现城市建设用地的用途管制,从而可为城市建设投资和经济发展决策提供参考依据^[1]。而合理的基准地价水平能够引导投资的方向、力度,促进土地的集约利用,进而实现社会财富的最大化^[2]。

日照市城区新一轮基准地价更新工作已完成,其成果由市政府发文公布实施。该文通过对比研究日照市城区2010年、2013年两轮基准地价更新成果,计算基准地价内部结构比率,进而分析基准地价动态变化的特征,揭示其变化的一般规律。同时,对新一轮基准地价更新成果的合理性进行判定,为基准地价更新工作提供参考。

1 基准地价动态变化特征

1.1 不同用途级别基准地价比较

与上轮基准地价相比,2013年基准地价内涵与2010年不一致,在仅改变基准日,其他内涵不变情况下测算的地价进行对比,更能体现地价变化的规律。将2010年基准地价统一修正到现界定的基准地价内涵,修正后结果见表1。

表1 2010年2013年基准地价变化情况(元/m²)

土地级别		I	II	III	IV	V
商业用地	2010年价格	2520	1890	1380	900	600
	统一内涵后价格	2714	2036	1486	969	646
	2013年价格	2925	2280	1650	1230	975
	内涵修正后涨幅(%)	7.77	11.98	11.04	26.93	50.93
住宅用地	2010年价格	2265	1845	1335	870	585
	统一内涵后价格	2469	2011	1455	948	638
	2013年价格	2820	2220	1605	1140	915
	内涵修正后涨幅(%)	14.22	10.39	10.31	20.25	43.42
工业用地	2010年价格	489	380	297	258	227
	统一内涵后价格	489	380	297	258	227
	2013年价格	570	465	375	330	300
	内涵修正后涨幅(%)	16.56	22.37	26.26	27.91	32.16

通过两轮基准地价对比分析,可以看出:

(1)地价涨幅总体上呈低级别涨幅高,高级别涨幅低的特点。近年来,日照市政府持续加大对基

收稿日期:2014-05-27;修订日期:2014-08-15;编辑:曹丽丽

作者简介:高洪军(1980—),男,山东日照人,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:ghj-0210@163.com

基础设施的投资力度,再加上旧城改造等一系列工程的实施显著改善了低级别土地的商服、居住环境,低级别土地用地环境与高级别区域差距逐渐缩小,城郊区相对较低的土地价格又降低了投资门槛,吸引了更多的投资者参与竞争。因此,四、五级商服、住宅土地价格上涨幅度明显高于一二三级。

(2)住宅用地一级地上涨幅度较大。由于日照市独特的城市自然环境,高级别住宅用地基本上均位于海岸线附近,越靠近海岸线,价格往往越高。独特的自然资源具有不可再造性,近年来,随着城市的不断建设和发展,沿海高品质的住宅用地已经成为开发商争相竞逐的稀缺资源,因此住宅一级地价格上涨幅度较大。

(3)工业用地上涨幅度较大,特别是末级地上涨较大,平均涨幅在 25% 左右。主要是因为随着国家耕地保护力度的加大,政府提高了耕地占用税和新增建设用地有偿使用费,并在 2012 年重新调整了征地区片价,提高了征地补偿标准。使得土地取得成本有了大幅的上涨,再加上取得成本上涨而导致的征地管理费、投资利息、投资利润以及增值收益的上涨,综合导致了工业用地价格的上涨幅度较大。

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^[3]。在此计算日照市城区 2010 年、2013 年基准地价内部结构比率,通过对比研究各类各级地价内部结构比率的变动规律。

1.2.1 同类各级地价比率指数

同类各级地价比率指数是以 I 级地地价为基准来表征同类各级用地与 I 级地之间的离散程度,体现了商、住、工各类地价在评估区域内的分异情况^[4]。其计算公式如下:

$$\alpha_{n1} = P_n / P_1 \quad (1)$$

式中: α_{n1} 为同类第 n 级地价比率指数; P_1, P_n 分别为第 I 级地、第 n 级地基准地价。根据表 1 和公式(1)计算得到 2010 年、2013 年日照城区基准地价同类各级地价比率指数(表 2)。从表 2 中可以看出:各类用地地价比率指数 α 值随着土地级别降低逐渐递减,整体上以 I 级地最高,到末级地降幅比较明显。表明城市中心地带区位优势,基础设施完善,商业繁华,交通便捷,人口聚集,土地价格相对较高。

表 2 日照市城区同类各级地价比率指数

类型	年份	α_{11}	α_{21}	α_{31}	α_{41}	α_{51}
商业用地	2010 年	1.00	0.7500	0.5476	0.3571	0.2381
	2013 年	1.00	0.7795	0.5641	0.4205	0.3333
住宅用地	2010 年	1.00	0.8146	0.5894	0.3841	0.2583
	2013 年	1.00	0.7872	0.5691	0.4043	0.3245
工业用地	2010 年	1.00	0.7771	0.6074	0.5276	0.4642
	2013 年	1.00	0.8158	0.6579	0.5789	0.5263

2010—2013 年,商业用地 α 值均有增大,说明商业用地 II 级、III 级、IV 级、V 级地价格与 I 级地价格的差距变大, I 级地商服繁华度、区位独特优势更加明显。2010—2013 年,住宅用地 α 值 II, III 级地有所减小;而 IV, V 级地略有增大,说明随着经济社会发展、人口增加,城区中心与边缘次中心地带仍是住宅地价较高的区域,低级别区域需要更进一步加大基础设施建设力度,完善配套服务设施,提高土地质量。2010—2013 年,工业用地 α 值均有所增大,说明工业各级别价格与 I 级地价格逐渐拉大,这主要是为控制城市中心区工业项目建设,从而引导项目落户低级别区域的需要。

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^[5]。其计算公式如下:

$$\beta_{i/i+1} = P_i / P_{i+1} \quad (2)$$

式中: $\beta_{i/i+1}$ 为同类各级地价环比指数; P_i, P_{i+1} 分别为第 i 级地、第 $i+1$ 级地基准地价。根据表 1 和公式(2)计算得到 2010 年、2013 年日照城区基准地价同类各级地价环比指数(表 3)。

表 3 日照市城区同类各级地价环比指数

类型	年份	$\alpha_{1/2}$	$\alpha_{2/3}$	$\alpha_{3/4}$	$\alpha_{4/5}$
商业用地	2010 年	1.3333	1.3696	1.5333	1.5000
	2013 年	1.2829	1.3818	1.3415	1.2615
住宅用地	2010 年	1.2276	1.3820	1.5345	1.4872
	2013 年	1.2703	1.3832	1.4079	1.2459
工业用地	2010 年	1.2868	1.2795	1.1512	1.1366
	2013 年	1.2258	1.2400	1.1364	1.1000

从表 3 可以看出:①2013 年 β 值总体呈商业、住宅高,工业低的特点,这说明商业、住宅用地级别间的离散程度较大,体现了商、住用地级差地租效益较为明显。②2013 年与 2010 年数据比较,除商业、住宅用地 $\alpha_{2/3}$ 和住宅 $\alpha_{1/2}$ 增加外,其他各类各级地价环比指数均有不同程度的下降,且较低级别降幅比

较明显。说明随着城市的发展,政府加大了外围土地投资,较低区域土地价格增长较大。

2 成果分析

2.1 基准地价与经济发展水平协调性分析

日照城区近年土地价格上涨,一方面是土地本身市场价值逐步提高的体现,另一方面是社会经济发展和城市建设共同作用的结果。2010—2012年,日照市地区生产总值、地方财政收入、固定资产投资总额都有大幅度的提高,年均增长率分别为12.13%、24.27%和22.10%(表4)。这表明日照市近几年经济发展状况较好,城市基础设施进一步完善,使日照市城区土地质量有了整体的提升。

表4 日照市2010—2012年主要社会经济指标

年份	地区生产总值		地方财政收入		固定资产投资额		年均增长率/%
	总额(亿元)	增长率/%	总额(亿元)	增长率/%	总额(亿元)	增长率/%	
2010	1025.08	12.50	35.94	29.60	775.36	22.40	12.13
2011	1214.07	12.10	43.44	26.50	880.69	23.70	24.27
2012	1352.57	11.80	54.18	16.70	922.38	20.20	22.10

注:数据来源于日照市统计局

2.2 基准地价与地价动态监测结果衔接性分析

日照市已经初步建立了城市地价动态监测体系,收集获取了比较全面的基础资料,布设了较为合理的监测范围和标准宗地体系,以下基准日为2012年12月31日的动态监测成果与基准地价水平进行对比情况(表5)。

表5 2012年第四季度地价动态监测成果与基准地价对比

类型	I	II	III	IV	V	
						商服
	基准地价(元/m ²)	2925	2280	1650	1230	975
	差异率(%)	-2.66	1.42	-3.11	-4.13	
住宅	动态监测(元/m ²)	2909	2218	1592	1166	
	基准地价(元/m ²)	2820	2220	1605	1140	915
	差异率(%)	-3.06	0.09	0.82	-2.23	
工业	动态监测(元/m ²)	471	—	341	305	275
	基准地价(元/m ²)	570	465	375	330	300
	差异率(%)	21.02	—	9.97	8.20	9.09

注:数据来源于日照市地价动态监测指标测算过程表

通过表5比较可以看出:商服、住宅基准地价与2012年末地价动态监测各级别地价水平值均比较接近,进一步反映了基准地价测算的合理性;工业用地各级别监测价格与基准地价差异较大,动态监测结果普遍低于基准地价调整结果,主要是由于工业用地价格受价格政策导向性较强,市场竞争激烈程

度明显低于商住用地,成交价格基本上均在上一轮基准地价确定的价格左右,土地实际取得成本的增长未能体现在市场地价上,随着新一轮基准地价的公布实施,工业用地市场价格势必会较快地回归到和新一轮基准地价较为接近的合理水平。

2.3 商住基准地价与房价关系分析

通过搜集日照市城区在售商住型楼盘,分别按照楼盘对应的土地级别测算别平均售价、楼面地价,得出基准地价(楼面地价)与房价的关系(表6)。

表6 商业住宅用地基准地价与房价关系

类型	I	II	III	IV	V
楼面基准地价(元/m ²)	1950	1520	1100	820	650
商服 级别平均售价(元/m ²)	11070	8947	6958	5706	—
地价占房价比(%)	17.62	16.99	15.81	14.37	—
楼面基准地价(元/m ²)	1880	1480	1070	760	610
住宅 级别平均售价(元/m ²)	8910	7202	6043	5221	—
地价占房价比(%)	21.10	20.55	17.71	14.56	—

注:数据来源于市场在售楼盘调查

从分析各级别基准地价(楼面地价)与平均售价的关系可以看出,日照市城区商服用地楼面地价的平均销售价格为5706~11070元/m²,一至四级商服用途商品房的地价占房价比各级别较为均匀,平均值约为16%;住宅用地楼面地价的平均销售价格为5221~8910元/m²,一至四级住宅用途商品房的地价占房价比平均值约为19%。商业、住宅地价占房价比,处于目前中国地价占房价比的合理范围之内,且略低于全国平均水平。

3 结语

近年来,随着日照市经济的快速发展,城市基础设施和公共服务设施的进一步改善,以及日照作为沿海新兴城市独特的区位优势,对日照市地价形成、地价结构演化起着重要的影响作用。通过以上分析可知:

(1)2013年基准地价相比2010年基准地价,商业、住宅、工业用地各级别价格均有不同程度的上升,其中,工业地价及低级别土地价格增幅明显。

(2)各级别I级地由于受商业繁华度、道路通达度、基础设施完善度等的影响,土地价格最高,随着土地级别的降低,土地价格降幅比较明显,而随着城市进一步向外扩张,外围土地增值潜力较大。

(3)日照市城区2013年基准地价土地级别、地

价变化情况与社会经济发展、地价动态监测结果以及房地产市场基本保持相协调的发展轨迹,其更新成果与日照市城区实际地价水平基本一致,表明该轮基准地价更新比较合理,能够促进当地土地市场健康有序发展,同时,也为政府制定土地管理政策、调控地价提供科学依据。

参考文献:

[1] 叶霞,许晨,万红梅,徐目胜.淮北市基准地价结构比率分析

[J].安徽农学通报,2011,17(7):1-5.

[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] 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.

[4] 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.

[5] 马小芳,秦富仓,孙红光,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.

Analysis on Dynamic Change Characteristics and Achievements of Standard Land Price in Urban Areas of Rizhao City

GAO Hongjun

(Rizhao Bureau of Land and Resources, Shandong Rizhao 276826, China)

Abstract: Standard land price is the basis to strengthen land price management and guide the healthy development of city land market. It reflects the trend of city land price level, and occupies the foundational role in land price system. In this paper, achievements of standard land price in urban areas of Rizhao city in 2010, 2013 have been compared and studied, internal structure ratio of standard land price has been calculated, dynamic change characteristics of land price has been analyzed, and the rationality of a new round updated standard land price in 2013 has been determined. It will play a better role in practical application.

Key words: Standard land price; structural ratio; dynamic change; result analysis; Rizhao city