

张掖市基准地价的动态分析

李元铭,张仁陟,陈 英

(甘肃农业大学 资源与环境学院,甘肃 兰州 730070)

摘要:以张掖市 1997 年以来城市基准地价的动态变化为依据进行分析。采用内部结构比率分析法和主成分分析法对影响张掖市基准地价变化的基本因素进行了分析,揭示了引起基准地价动态变化的主要内在驱动因子为经济发展水平、基础设施的完善程度和产业结构状态。

关键词:基准地价;动态变化;张掖市

中图分类号:F321.1 **文献标识码:**A **文章编号:**1002-2767(2010)07-0128-04

基准地价是指在城镇规划区范围内,对现状利用条件下各级土地或均质地域,按照商业、住宅、工业等用途,分别评估确定的某一估价时点上法定最高年期土地使用权区域平均价格^[1]。随着社会经济的不断发展,地产市场交易日益活跃,地价水平也会随着社会经济的发展而有所变化。基准地价作为我国城镇地价体系的重要组成部分,是我国政府法定的公示地价之一,是目前我国地价评估的基础,应当随着我国土地利用和管理形势变化,依照土地市场价格发展趋势,适时更新^[2]。它最重要的作用是反映土地市场中的地价水平和变动趋势,为国家的各种决策提供依据。我国《城市房地产管理法》和《城镇土地估价规程》都明确规定,基准地价必须定时公布并 2 a 更新一次。根据土地市场的发展,适时更新基准地价是确保其发挥应有作用的必要条件^[1]。只有对基准地价及时地进行更新和调整,才能适应经济发展的现实要求。

运用定性和定量相结合的方法,以张掖市为研究区域,对张掖市基准地价的动态变化进行初步研究,试图找到张掖市城市基准地价变化的机制,揭示引起基准地价动态变化的主要内在驱动因子,为更好地促进张掖市土地管理提供参考。

1 张掖市城市基准地价内部结构比率分析

张掖市城市规划区位于甘州区,地处河西走廊中部,E100°06′~100°52′,N38°39′~39°24′,全境东西长 65 km,南北宽 98 km,土地总面积 42.40 km²,是市、区两级政府所在地^[1]。城区地势平坦,交通方便,是全市政治、经济、文化交流中心。

2003 年调整行政区划后,2004 年张掖市国土资源与房产管理局对 1997 年版基准地价进行了级别的调整修订和基准地价的更新,2007 年在 2004 年的基础上再次进行调整以适应城市的快速发展,2 次城市基准地价数据见表 1^[3]。

表 1 张掖市城市基准地价比较

级别	1997 年			2004 年			2007 年		
	商业	住宅	工业	商业	住宅	工业	商业	住宅	工业
I	421.04	288.45	256.61	623.80	427.26	370.61	765.64	564.36	422.24
II	286.85	191.92	156.73	402.37	305.25	166.67	514.85	394.65	194.28
III	172.78	118.37	87.49	240.63	155.49	79.28	280.24	235.34	115.10
IV	126.2	86.46	62.83	183.73	87.62	-	181.00	138.02	102.56
V	106.43	72.92	48.56	153.26	—	—	—	—	—

随着经济水平和房地产业在 2000 年后的迅猛发展,2 次基准地价调查间隔时间差异较大,因此基准地价的差别较大。从表 1 可以看出,张掖市城市规划区 2007 年商业用地划分为四级,2004、1997 年划分为五级。商业用地基准地价除了由于级别发生变化造成的 2007 年第Ⅳ级与 2004 年第Ⅳ级略微下降外 2007 年比 2004、1997 年有所上升;住宅用地 2007 年与 2004 年均划分为四级,1997 年划分为五级,3 次基准地价相比

收稿日期:2010-04-13
基金项目:张掖市基准地价更新资助项目
第一作者简介:李元铭(1984-),男,甘肃省环县人,硕士,从事土地资源管理研究。E-mail:qyrlm@yahoo.com.cn。
通讯作者:张仁陟(1961-),男,甘肃省静宁县人,博士,博士生导师,从事生态学、土地资源管理、农业资源与环境、植物营养等方面的教学和科研工作。E-mail:zhangrz@gsau.edu.cn。

较,各级住宅用地的地价均在上升,级别越高上升幅度越大;工业用地 2007 年划分为四级,2004 年工业用地划分为三级,1997 年为五级,但总体工业用地基准地价呈上升趋势,级别越高上升幅度越大。其原因主要是《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》规定导致的大幅度增加^[1]。

总体来说,张掖市城市规划区各类用地地价都有所上升,且级别越高增加幅度越大,I 级地价最高,随土地级别降低逐步降低,其中商业地价价格降幅最大,住宅用地价格降变速率较小。各级土地的商业用地地价高于住宅用地;工业用地地价最低;三类用地的地价相差都很大。其中,商业用地总体增加幅度最大,尤其是 I、II 级增幅最

大;住宅用地增幅总体较小,尤其是 II 级地价变化不大;工业用地增幅最小,基准地价比率在 I、II 级略有减少。结合 3 次基准地价的调整,计算城市土地同级内部不同用地类型地价比率结构和同类用地不同级别的地价比率结构的特征值,在此基础上分析了张掖市基准地价内部结构的动态变化特征。

1.1 同级各类地价比率指数变化

同级各类地价比率结构(A)的表示方法是以商业用地的基准地价为基准值,同级其它各类用地基准地价对商业用地基准地价的相对值作为比率指数^[4],通过对近三轮的基准地价统计、计算得到同级各类地价比率指数(见表 2),并绘制柱状图(见图 1)。

表 2 同级各类地价比率指数比较

级别	I			II			III			IV			V		
	Ass	Azs	Ags	Ass	Azs	Ags	Ass	Azs	Ags	Ass	Azs	Ags	Ass	Azs	Ags
1997	1.000	0.685	0.609	1.000	0.669	0.546	1.000	0.659	0.506	1.000	0.659	0.498	1.000	0.685	0.456
2004	1.000	0.685	0.594	1.000	0.759	0.414	1.000	0.646	0.329	1.000	0.477	0.000			
2007	1.000	0.737	0.551	1.000	0.781	0.377	1.000	0.740	0.411	1.000	0.705	0.567			

注:Ass=商业用地基准地价/商业用地基准地价;Azs=住宅用地基准地价/商业用地基准地价;Ags=工业用地基准地价/商业用地基准地价。

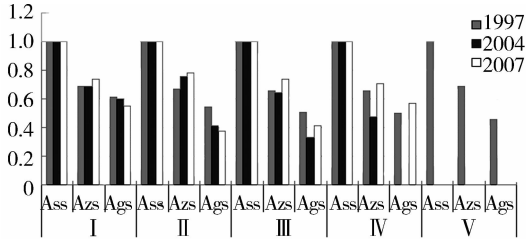


图 1 同级各类地价比率指数柱状图

从表 2 和图 1 可以看出:三个阶段各类用地基准地价内部结构具有相似特征,并随时间变化表现出一定的动态规律。由于在 1997 年的第 V 级近似于第 IV 级,因此在分析时将其不作考虑。三个阶段值得共同特征:Azs、Ags 均小于 1,且 Azs>Ags,表明各级地均以商业用地价格最高,住宅用地价格次之,工业用地价格最低;Azs 由 I 到 IV 均呈倒 U 趋势,Ags 由 I 到 IV 呈 U 趋势,说明住宅用地地价的降变幅度随土地级别降低先逐渐增加再减少,工业用地地价的降变幅度随土

地级别降低而先减少后增加,二者皆以第 II 级为拐点,反映了住宅用地地价差别由中心向外围地区在第 II 级最小,而后逐渐增大,工业用地地价差别由中心向外围地区在第 II 级最大,而后逐渐变小的特征。

A 值随时间变化的动态特征:2007 年的 A 值大于 2004 年,但变化不大,因为其调整时间间隔短,其各方面因素变化不大,地价变动幅度较小,和 1997 年相比,A 值变动幅度较大,说明随着城镇建设与发展,城镇规模扩大,基础设施、交通条件、生活便利程度等方面都发生了很大的改善,土地质量显著提高。

1.2 同类各级地价比率指数变化

同类各级地价比率结构(B)的表示方法是以 I 级地基准地价为标准,同类其它各级地基准地价对 I 级地基准地价的相对值作为比率指数^[4],通过统计、计算分析出同类各级地价比率指数(见表 3),并绘制柱状图(见图 2)。

表 3 同类各级地价比率指数

用途	商业					住宅					工业				
	B11	B21	B31	B41	B51	B11	B21	B31	B41	B51	B11	B21	B31	B41	B51
1997	1.000	0.693	0.410	0.300	0.253	1.000	0.659	0.410	0.300	0.253	1.000	0.611	0.341	0.245	0.189
2004	1.000	0.658	0.386	0.295	0.246	1.000	0.671	0.364	0.205	0.000	1.000	0.450	0.214	0.000	0.000
2007	1.000	0.686	0.366	0.236	0.000	1.000	0.635	0.417	0.245	0.000	1.000	0.460	0.273	0.243	0.000

注:B11=1;B21=II 级地基准地价/I 级地基准地价;B31=III 级地基准地价/I 级地基准地价;B41=IV 级地基准地价/I 级地基准地价;B51=V 级地基准地价/I 级地基准地价。

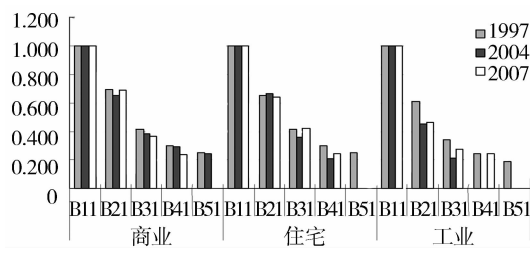


图 2 同类各级地价比率指数柱状图

从表 3 和图 2 可以看出：三个阶段各类用地基准地价内部结构具有相似特征，并随时间变化表现出一定的动态规律。三个阶段 B 值的共同特征：B 值从Ⅰ级到Ⅳ级地逐渐减小，说明从Ⅰ级到Ⅳ级地价在逐渐降低，体现了城镇中心地带道路通达度较好，交通便捷，商服繁华度高，对人口、经济、文化空间因素的吸引力强，因此对土地的需求量大，地价相对较高；同级别内工业用地的 B 值最小，住宅用地和商业用地的 B 值较大，说明工业用地价格降变速度最慢，住宅用地和商业用地价格降变速率较快。体现了商业用地和住宅用地对土地区位的选择具有较强的敏感性，即商业用地和住宅用地对土地的区位依赖性强，而工业用地对土地区位的依赖性较弱^[5]。

三个阶段 B 值随时间变化的动态特征：2007 年各级地的 B 值均小于 1997 年，表明在这一阶段各类用地的地价与Ⅰ级地之间的差距在逐渐增大，反映出城镇土地价格是城镇建设发展水平的经济表现。因为随着经济的不断发展，城镇规模的扩大，相应Ⅰ级范围的逐渐扩大，城镇中心的基础设施和公用设施日趋完善，大量的商业用地和住宅用地被纳入到Ⅰ级区域内。随着Ⅰ级区域范围的扩大、市政设施的改善，人居环境的进一步优化，土地的需求相对上涨，各类用地的各级地价逐渐与Ⅰ级地价远离。

2 城市基准地价变化的主成分分析

城市是一个复杂的开放系统。在这个系统中，各种频繁的社会经济活动以及各种设施设备众多，因此影响地价变化的因素也错综复杂^[6]。根据 2001 年国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地定级规程》，影响城镇土地价格的因素有一般因素、区域因素和个别因素。但是，如果将一般因素、区域因素和个别因素全部考虑在内，不仅工作量大，而且一些数据难以获得，因此，仅就影响基准地价变化的一般因素进行探讨。

一般因素主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。在影响地价的一般因素中，各因素对地价的影响程度不同，因而其权

重也不同。因此，在研究基准地价动态变化时，首先要选取影响地价的主要因素并确定其权重。例如，2007 年的基准地价评估采用的是特尔菲法与专家打分相结合的方法，通过问卷调查并综合专家意见，确定影响地价的主要因素以及权重，这其中包含的主观成分难免会影响评价的客观性和科学性。应用主成分分析法则可以避免这个问题^[7]。主成分分析具有用较少的新变量代替原来较多变量的优点，这样，一方面避免了数据上信息重迭，另一方面又起到降维的作用，保证了研究结果的准确性和真实性。根据《张掖市统计年鉴》提供的统计资料^[3]，选取了 12 个因素，对张掖市基准地价变化进行定性判断（见表 4）。

表 4 旋转后因子荷载矩阵

原指标变量	主成分	
	Z1	Z2
人口密度	0.992	0.121
城镇人口	1.000	-0.013
国内生产总值	0.574	0.793
第二产业占 GDP 比重	0.457	-0.889
第三产业占 GDP 比重	0.335	0.880
人均居住面积	0.972	0.234
日用电量	0.98	0.200
社会消费品零售总量	0.912	0.256
日邮电业务总量	0.98	0.187
居民储蓄存款余额	0.703	0.667
人均道路面积	0.989	0.136
城镇居民人均可支配收入	0.965	0.261

依据主成分分析基本原理和步骤^[8]，运用表 4 的 12 个指标 1997~2007 年统计数据，对影响张掖市基准地价变化的因素进行主成分分析。以特征值 $K > 1$ 作为入选标准，由此选入前 2 个主成分，它们的累积方差已代表了全部原始信息的 97.252%。从表 4 可以看出，第一主成分 Z1 在日社会消费品零售总额、国内生产总值、人口密度、城镇人口、人口居住面积、日用电量、社会消费品零售总额、日邮电业务总量、人均道路面积、城镇居民人均可支配收入占比等指标上具有较大正向载荷。这些变量几乎包含了城市经济发展和城市规模的主要指标，综合性很强，说明第一主成分在一定程度上代表城市经济发展综合水平。显然，经济发展越快，地价水平越高。地价变化与经济发展之间具有明显的相关性，地价在受到经济发展的影响后，其反应最为敏感，也最为深刻，经济发展促进对土地需求的增加，从而导致地价抬升。同时，历史资料表明，地价的变化周期与经济

的发展周期基本一致,而且一般情况下,地价的变化幅度较经济增长率的变化幅度为大,反映在地价与国民生产总值的关系上也是如此^[9]。

第二主成分 Z2 在人均国内生产总值、第三产业占 GDP 比重、居民储蓄存款余额上具有较大正向载荷,说明第二主成分代表了张掖市经济建设的发展程度。第三产业占比越高,地价也越高,这是因为产业结构的变化促进了城市用地结构的变化,实现了优地优用的土地置换,有力地促进了土地资源的合理配置,从而使城市中心地带土地价值有较大提高^[10]。基础设施投入越大,建设得越好,则地价上升越多,反之,则地价上升缓慢或停滞,甚至下降。

3 基准地价动态发展趋势分析

近年来张掖市城市土地价格波动平缓上升,整体地价水平仍然稳中有升,这从 2 次评估的基准地价的绝对值上可以得到明显的反映。从 2 次基准地价的动态发展可以得出以下观点:

3.1 商业用地价格将会有明显上升

各级土地都以商业用地价格最高,住宅用地次之,工业地价最低;中心街道的大规模改造,加之可供出让交易的土地逐渐减少,中心地带的商业价值会得到明显增加。因而,外围土地商业利用价值将不断提高,但不会大幅度上涨,这固然与用地规划有关,但商业用地的区位需求也具有重要影响。

3.2 住宅用地价格将接近商业用地价格

随着城市人口的增长,以及居民对住宅的需求,住宅用地价格的涨幅在不断地提高,且住宅用地的涨幅必定受到商业用地价格的限制,因此,不会出现过高的增长,但与商业用地价格之间的差距会越来越小。

3.3 工业用地价格上涨空间较小

总体工业用地基准地价呈上升趋势,级别越高上升幅度越大。其原因主要是关于工业用地最低出让标准要求而导致的大幅度增加。另一方

面,工业用地末级地基准地价的大幅度上升,必然使得住宅、商业用地地价随之上升。

从总体上看,张掖市的用地规模会继续扩大,土地利用程度会不断加深,整体地价水平将继续上升。地价仍然保持随土地级别的降低而降低的趋势,城市中心地带仍保持其优越的区位优势。因此,市政部门在发展中心区域的同时也应加大对外围土地的基础设施和公共设施的投资力度,使得各个级别的土地资源都能合理有效利用,从而减轻中心土地的承载压力。

参考文献:

- [1] 王庆日,吴次芳.城镇基准地价更新评估探讨[J].价格理论与实践,2002(5):35-36.
- [2] 刘卫东.新时期城市基准地价更新与应用问题研究[J].经济地理,2003(2):255-258.
- [3] 张掖市统计局.张掖市统计年鉴[M].张掖:张掖市统计局.1997-2007.
- [4] 井元霞.农安县基准地价更新方法及其动态发展研究[D].长春:吉林大学,2007.
- [5] 王树德,瞿业忠,孙键.城市规划与城市土地基准地价动态变化关系研究[J].青岛大学师范学院学报,1999(4):50-53.
- [6] 鲁成树,吴次芳,白雪华.小城镇基准地价演变的内在驱动因子分析——以温州市泰顺县为例[J].价格理论与实践,2003(2):50-51.
- [7] 周瑞平,赵明,张裕凤.呼和浩特市城市基准地价变化的驱动因子分析[J].干旱区资源与环境,2004(S3):126-129.
- [8] 徐建华.现代地理学中的数学方法[M].北京:高等教育出版社,2002.
- [9] 谢先全,宋晓波.厦门市城市基准地价的动态变化[J].集美大学学报(自然科学版),2009(2):213-216.
- [10] 田崇新,黄克龙,张丽,等.基于地价动态监测体系的基准地价更新研究——以南京市为例[J].国土资源科技管理,2005(2):94-99.

Study on the Dynamic Change of Standard Land Price in Zhangye City

LI Yuan-ming, ZHANG Ren-zhi, CHEN Ying

(Resources and Environment College of Gansu Agricultural University, Lanzhou, Gansu 730070)

Abstract: The dynamic changes of the standard land price from 1997 in Zhangye were analyzed. Using the internal structure of ratio analysis and principal component analysis on the impact of Zhangye city, the standard land price changes in basic factors were analyzed. The result revealed that economic development, infrastructure improvement and industrial structure were main driving factors that caused the dynamic changes of standard land price.

Key words: standard land price; dynamic change; Zhangye