

兰州市基准地价变化成因分析

刘海龙,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:通过对兰州市2次定级估价成果进行对比分析,从经济发展水平、基础设施建设、土地招拍挂制度、商圈集聚效应、企业经营状况以及土地取得成本等方面探讨了基准地价水平变化的原因以及各种影响因素与地价变化的关系。得出兰州市基准地价的变化将会呈现商业用地、住宅用地持续上涨,工业用地基本持平略有上涨的趋势。

关键词:基准地价;成因;兰州市

中图分类号:F301.3

文献标识码:A

文章编号:1002-2767(2011)05-0099-03

城市地价水平随着城市社会经济的发展、基础设施建设的完善会不断变化,而基准地价是政府进行城市土地管理、地价水平宏观控制的基本依据,必须适应当地社会经济发展的要求^[1]。兰州市由于其地理区位和社会经济发展的特殊性决定了其地价有着自身的变化规律。此次兰州市土地定级及基准地价更新,及时、客观地反映了兰州市平均地价水平的最新变化,通过对2009年与2002年基准地价的对比,分析其变化的成因,这对于为更好地发挥基准地价的作用,制定合理而有效的土地政策有着重要的参考价值。

1 兰州市2009年与2002年基准地价变化情况分析

1.1 商业用地基准地价变动情况

由图1可知,2009年商业用地各级基准地价与2002年相比均有上升,虽上涨幅度不同,但可

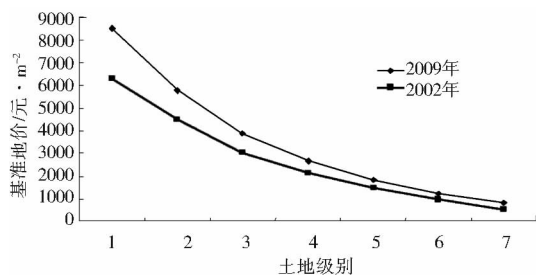


图1 兰州市商业用地地价变化曲线

以看出级别越高,上涨的绝对量越大。

1.2 住宅用地基准地价变动情况

从图2可以看出,住宅用地2009年较2002年均有一定程度的上涨,各级住宅用地基准地价的涨幅随级别的降低而逐渐降低。

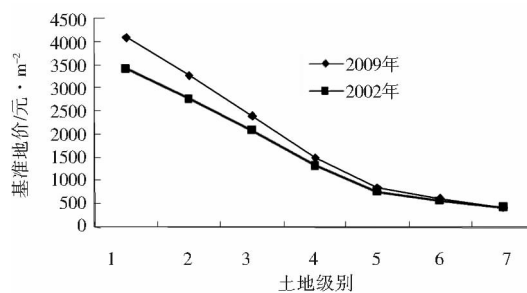


图2 兰州市住宅用地基准地价变化曲线

1.3 工业用地基准地价变动情况

从图3可以看出,1~6级工业用地基准地价2009年较2002年均有一定程度下降。5级、6级区域工业用地基准地价有相对较大的下降幅度。

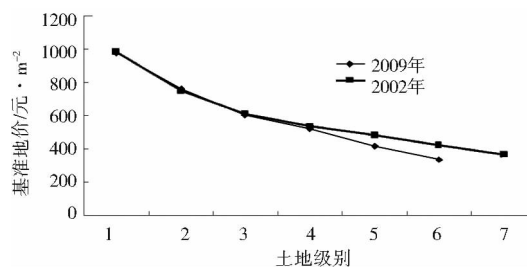


图3 兰州市工业用地基准地价变化曲线

2 兰州市基准地价变动原因分析

2.1 商业、住宅用地基准地价变动成因分析

2.1.1 土地招拍挂制度的政策导向作用 根据国土资源部(2002)11号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》,商业、旅游、娱乐和商品住宅

收稿日期:2011-03-04

基金项目:兰州市国土资源局资助项目

第一作者简介:刘海龙(1981-),男,陕西省岐山县人,硕士,从事土地资产管理研究。E-mail:lh1810830@163.com。

通讯作者:张仁陟(1961-),男,甘肃省静宁县人,教授,博士生导师,从事土地生态与土地资产管理研究。E-mail:zhangrz@gsau.edu.cn。

等四类经营性用地及工业用地必须采取招标、拍卖或挂牌方式出让。此规定自 2002 年 7 月 1 日开始实施。土地招拍挂是一种公开、公平和公正的市场行为,真正体现了土地的内在价值,是市场经济的必然选择。例如,因为在住宅用地级别越高的区域,土地存量越少、增量空间极小,开发商购地竞争越激烈,土地的需求大于供给,促使土地价格上涨。而对于级别较低的区域,存量建设用地较多,而增量空间也较大,土地供需矛盾较小,价格上涨幅度较小。

土地招拍挂制度的实施,使得经营性土地作为一种特殊的商品进入市场,在公开竞争中实现土地价值的最大化,这也促使了商业和住宅用地基准地价的大幅增长。

2.1.2 经济总量的快速扩张 2003~2008 年,兰州市的国民生产总值(GDP)以年均 10% 以上的速度快速增长^[2](见图 4),经济总量的不断扩张,使得市场更加繁荣,从而推动商业、住宅用地土地价格的上涨。

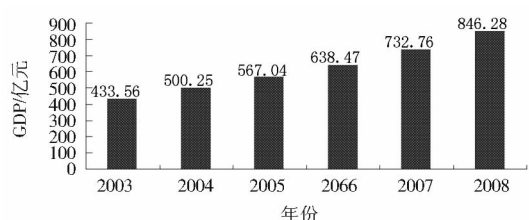


图 4 2003~2008 年兰州市 GDP 变化

兰州市商贸中心已形成规模,增强了兰州市的商服功能,且使商服活动空间格局发生了明显的变化。商服中心等级性、层次性更为清晰,既有高等级的综合性大型商厦密集区,又有专业性的市场和商场。2002 年定级时的商服中心,一级只有西关什字,二级有火车西站、西固城、南关什字、铁路局、东方红广场、东部批发市场。而此次定级一级商服中心有 3 个(西关什字—南关什字、东方红广场、五里铺),二级商服中心有 5 个,三级 9 个,四级 19 个,各级商服中心数量和分布与 2002 年相比较变化较大,同时一、二级商服中心的聚集

效应更加明显。

2.1.3 基础设施日益完善 近些年,兰州市城市基础设施建设步伐加快,整体服务功能不断提升,管理水平日益强化。一批与土地价值升降密切相关的道路、综合整治、环境治理等工程建设取得重要进展,从而助推相关区域土地价格的提升。主要体现在 4 方面:(1)加大了对城市道路的改造。诸如雁滩南河道整治二期和城市北出口、西北出口改造工程基本完工,北滨河路全线贯通,极大地改善了兰州的交通状况;银滩大桥以及草场街立交桥建成通车,麦积山路以及车站东、西路改造完成,七里河污水处理厂的建成运行,都提高了兰州市道路的通达性和便利性。(2)水、电、气、热的保证度进一步提高。自来水管网的进一步拓展建设促使供水保证率及排水保证率都比 2002 年有所提高;兰州市电网改造使供电保证率提高;由于集中供热、联片供热及二热供热面积扩大,供热保证率大幅度提高;通过兰州燃气集团几年的努力,天然气入户率和受益区增加较快。(3)交通便利性进一步增强。城市内部公共交通条件不断改善,目前运营车辆达 2 071 辆(包括公共汽车、中巴车、双层汽车),线路 149 条。对外交通设施布局更加合理、高效,东、西、南、北 4 个汽车站的布局既兼顾班车运营方向,又照顾到民众搭乘班车的方便快捷。(4)注重新开发区域基础设施的高起点建设。彭家坪、雁滩、马滩、迎门滩以及九洲开发区启动全面开发建设,所以利用其后发优势,基础设施的设计、配建比较超前、施工标准较高。同样,在兰州市城中村改造中亦坚持这样的原则。

因此,使得相应区域的土地质量总体提高。特别是商业、住宅用地各种区位条件的有利变化,引起土地价格的上升。

2.1.4 土地取得成本增加 从单位面积征地成本来看(见表 2),2004~2008 年,兰州市征地成本,总体表现出上升的趋势,土地取得成本的增加也是导致土地价格上涨的主要原因之一。

表 2 兰州市 2004~2008 年平均单位面积征地成本

元·m⁻²

区域	年份				
	2004	2005	2006	2007	2008
城关区	253.42	—	111.00	188.56	—
七里河区	77.28	—	300.01	194.86	447.33
安宁区	57.09	183.64	193.03	190.38	203.07
西固区	—	—	193.03	334.69	194.99
平均值	129.26	183.64	199.27	227.12	211.35

注:数据来自兰州市基准地价中土地取得成本调查分析研究报告^[3]。

2.1.5 商圈集聚效应的增强 1 级区域商业用地基准地价的增加表明其商服中心的集聚效应进一步增强;2 级区域商业用地基准地价的显著增加,表明该区域商业价值逐渐凸显,这也是 1 级区域辐射带动的结果。3、4 级区域商业用地基准地价的增加,表明在城市建设迅速扩张的影响下,其商业用地市场不断繁荣。5 级区域商业用地涨幅相对较小,原因可能是其受到了市级、区级商服中心的强烈影响,使得这些区域的商业用地效应没有充分显现。

2.1.6 其它因素的变化 当然还有其它因素影响兰州市土地价格,诸如:众所周知的物价上涨、住房刚性需求引致的住宅用地需求旺盛等。

2.2 工业用地基准地价变化成因分析

2.2.1 企业经营状况变化 处于工业用地 1~4 级的很多工业企业由于改制或搬迁等原因,使得前四级工业用地整体效益下滑,因此工业用地基准地价有不同程度的下降;但也应明确地看到,原先占据市内好地段的工业企业(如兰海商贸城、瑞德摩尔、富星家居广场等)由于近年效益不好,为盘活土地资产,纷纷改变土地用途,实行“退二进三”战略,为兰州市的商业、住宅发展提供了空间,

与此同时提升了原有土地的价值,出现因用途改变的但不属于工业用地地价增长的地价增长^[4]。

2.2.2 周边配套设施及自然环境 工业用地 5 级和 6 级区域本身基础设施配套较差,再加上兰州是个多山的城市,潜在的地质灾害的影响也是工业企业选址时必须考虑的重要因素,这就导致 5 级、6 级工业用地基准地价下降幅度较大。

3 结论

土地价格变化是个复杂的过程,受到各种因素的影响和制约。综合以上分析,可以预见,随着各类影响因素的进一步变化,兰州市基准地价的变化将会呈现商业用地、住宅用地持续上涨、工业用地基本持平略有上涨的趋势。

参考文献:

- [1] 陈阳. 城市土地定级和基准地价更新的意义及成果应用[J]. 国土资源, 2005(6): 38-39.
- [2] 兰州市统计局. 兰州统计年鉴 2008[M]. 北京: 中国统计出版社, 2009.
- [3] 兰州市国土资源评价研究院. 兰州市基准地价中土地取得成本调查分析研究报告[R]. 兰州: 兰州市国土资源评价研究院, 2009.
- [4] 韦玲霞. 兰州市地价时空变化趋势初探[J]. 甘肃科技, 2005(9): 8-11.

Analysis on Chang of Lanzhou Benchmark Land Price

LIU Hai-long, ZHANG Ren-zhi, CHEN Ying

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

Abstract: Through comparing analysis of twice grading results of Lanzhou, the reasons for the variation of the benchmark land price level and the relationship of various factors and land price were discussed from economic development level, construction of basic facility, accumulative effect of business circle, position of enterprise business and land cost, etc. It conclude that the benchmark land price of commercial using land and residential using land would increase continuously, while the benchmark land price of industrial land use remained basically the same or increasing slightly.

Key words: benchmark land price; cause of formation; Lanzhou city

化肥施用十忌

1. 忌单施某一种化肥。理想的施用方法是,先施有机肥,然后氮、磷、钾多种肥料合理搭配、科学施用。
2. 忌中午高温进行根外施肥。
3. 忌氮肥表土浅施。
4. 忌一次过多施用高浓度肥料。
5. 忌随水撒施。
6. 忌不论肥料性质、任意配合施用。
7. 忌撒施或面施磷素化肥。
8. 忌将过量氮素化肥施于豆科类作物。
9. 忌含氯化肥施于敏感作物(烟草、薯类、葡萄)。
10. 忌大雨前施肥。