

兰州市商业用地路线基准地价评估研究

王晓娇¹, 陈英¹, 吕翠玲¹, 刘潇潇²

(1 甘肃农业大学资源与环境学院, 甘肃 兰州 730070; 2 甘肃省平凉市医学高等专科学校, 甘肃 平凉 744000)

摘要:以兰州市为研究对象, 选用2009年房屋出租样点资料测算出兰州市典型繁华商业路段路线基准地价, 对路线基准地价进行了对比分析, 并运用平均深度百分率法建立了深度修正体系。结果表明: 在兰州市商业用地Ⅰ~Ⅲ级范围内所筛选的22条典型繁华路段中, 不同级别路线基准地价均略高于相对应的级别基准地价; 同一级别不同路段随着距离商服中心远近距离不同, 路线基准地价具有明显的差异; 商业用地级别越高, 路线基准地价与级别基准地价对比越明显。这充分体现了商业用地对区位条件十分敏感的特点。因此认为在今后商业用地基准地价评估过程中, 应充分运用路线基准地价的方式来表达基准地价, 精确地反映商业用地路线的价格, 确保地价管理与决策体系的科学、合理性。

关键词:基准地价; 路线基准地价; 深度修正系数; 兰州市

中图分类号:F301.3

文献标识码:A

文章编号:1002-2767(2010)12-0137-05

基准地价是我国地价体系中的核心, 是其它各种地价的基准。城镇基准地价的评估对规范房地产市场、促进土地资源优化配置、征收土地使用税等方面起到了积极的作用^[1]。《中华人民共和国城镇土地估价规程》^[2](GB/T 18508-2001), 简称《城镇土地估价规程》规定分商、工、住用途以地面价、楼面价、路线基准地价的方式表达基准地价, 但是对于路线基准地价方式表达基准地价的表述并不是很明确, 并且全国绝大多数城市在城镇基准地价评估中, 仅按照《城镇土地估价规程》的要求, 分商、工、住用途以地面价、楼面价的方式来表达的级别基准地价, 而很少使用以路线基准地价的方式来表达基准地价。随着社会主义市场经济的进一步完善、城市土地市场的不断发育、城市规划的进一步深入, 单纯以地面价、楼面价所表达的基准地价, 不能够充分反映商业用地对区位条件十分敏感的特点^[3-4]。基于此, 该文以兰州市为研究对象, 选用2009年房屋出租样点资料测算兰州市典型繁华商业路段路线基准地价, 旨在更精确地反映各条商业路线的价格, 为建立全面、科学、合理的地价管理与决策体系提供理论依据及相关技术支持。

1 研究区概况

兰州市是甘肃省省会城市, 地处黄河上游, 居

甘肃中部, 属黄土高原丘陵沟壑地带, 位于E102°36'~104°34', N35°35'~37°7'。兰州市域面积13 085.6 km², 规划市区范围东起桑园子峡包兰铁路桥, 西至宣家沟口, 相距约35 km; 南起皋兰山头营村, 北至甘肃铝厂, 南北最大距离约17.5 km。市区总面积228.51 km², 扣除黄河后为215.44 km²。

2 数据来源及研究方法

2.1 数据来源

研究的基础数据包括: 兰州市商业用地估价区段出租房屋的调查数据; 兰州市土地登记交易中心提供的2005~2009土地出让资料; 2009年《兰州市城市土地级别更新》和《兰州市城市土地基准地价更新》技术报告中的部分数据。

2.2 研究方法

2.2.1 平均地价计算方法 按照《城镇土地估价规程》中地价计算方法^[2, 5-11]主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法。该次采用了收益还原法计算地价, 计算公式为:

$$\text{土地收益为无限年期: } X = a/r \quad (1)$$

式(1)中: X 为土地收益价格; a 为土地纯收益(或地租); r 为土地还原利率。

土地收益为有限年期:

$$X = (a/r) [1 - 1/(1+r)^n] \quad (2)$$

式(2)中: X 、 a 、 r 含义同公式(1); n 为未来土地使用年期。

平均地价计算方法^[12-13]:

$$X = \sum_{i=1}^N x_i s_i / \sum_{i=1}^N s_i \quad (3)$$

式(3)中: x_i 为第 i 个样点的土地收益价格; s_i 为第 i 个样点的土地面积; N 为样点总数。

收稿日期: 2010-11-16

基金项目: 甘肃省高校青年教师基金资助项目(0702-02)

第一作者简介: 王晓娇(1984-), 女, 甘肃省平凉市人, 在读硕士, 从事土地资源管理研究。E-mail: qip@gsau.edu.cn。

通讯作者: 陈英(1969-), 男, 甘肃省武威市人, 副教授, 硕士生导师。从事土地规划与土地资产管理研究。E-mail: chenyl@gsau.edu.cn。

2.2.2 方差计算方法

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2 / N} \quad (4)$$

式(4)中: x_i 为第*i*个样点的地价; \bar{x} 为样点平均地价; N 为样点总数。

2.2.3 深度修正系数编制方法 四三二一法则^[9]是将标准深度30.48 m(100英尺)4等份,随着离道路距离的增加,每一等份(7.62 m)的价值占路线基准地价的比分别为40%、30%、20%和10%,如果超过30.48 m,则需以九八七六法则来补充,即超过30.48 m的第1个7.62 m的土地价值为总价值的9%,第2个价值为总价值的8%,第3个价值为总价值的7%,第4个价值为

总价值的6%。

平均深度百分率法^[14]是在四三二一法则的基础上派生的,其基本原理是:一沿街宗地,假设沿平行街道的方向,将深度以某单位划分为许多细条,并从临街方向起按顺序赋予 $a_1, a_2, a_3, \dots, a_{n-1}, a_n$ 等符号,则越接近街道细条利用价值(指单位面积地价)越大,即有 $a_1 > a_2, a_2 > a_3, \dots, a_{n-1} > a_n$ 。另外,从利用价值上看, a_1 与 a_2 之差最大, a_2 与 a_3 之差次之,以下逐渐缩小,至 a_{n-1} 与 a_n 之差可视为接近于零。即平均深度百分率 $a_1 > \frac{a_1+a_2}{2} > \frac{a_1+a_2+a_3}{3} > \dots > \frac{a_1+a_2+a_3+\dots+a_n}{n}$ 。

表1 平均深度百分率制作原理

	7.62	15.24	22.86	30.48	38.10	45.72	53.34	60.96
临街深度								
四三二一法则	40	30	20	10	9	8	7	6
平均深度百分率	40	35	30	25	21.8	19.5	17.5	16.25

根据平均深度,可以确定出相应的标准深度范围,以此来编写商业路线标准深度修正系数表,平均深度百分率在商业路线标准深度修正系数表中的运用,即赋 $<X_m$ 的深度范围为40%,其它依次赋予35%、30%、25%、21.8%……,再用标准深度范围对应的值去除以其它深度范围所对应的值即可得到此商业路线深度修正系数(见表1)。

3 路线基准地价的定义与内涵

商业用地路线基准地价是根据那些面临特定商业街道,土地区位条件一致或相似的样点地价,设定标准深度,求出在该深度上样点的平均地价,此单价称为路线基准地价^[15]。该次路线基准地价评估^[16]中:土地使用权使用年限为法定最高出让年限-商业用地40 a;土地开发条件(平均土地开发程度)和现状利用条件均指七通一平;土地还原利率为6.76%,房屋资本还原利率8.76%;商业路线基准地价标准深度为30 m;估价期日为

2009年1月1日条件下的完整土地使用权平均价格。

4 结果与分析

4.1 平均地价确定及路段筛选

4.1.1 平均地价确定 商业用地是城市各类用地中土地收益最高的,因而商业用地基准地价代表了城市各类土地平均地价的最高水平。由于商业用地对区位条件十分敏感,所以本次兰州市商业用地路线基准地价测算仅在Ⅰ级、Ⅱ级、Ⅲ级之内进行。在实际工作中首先对兰州市的主要商业街道进行实地踏勘,根据区域繁华状况,结合城市规划的要求,此次共调查了84条路线,其中Ⅰ级20条;Ⅱ级31条;Ⅲ级33条。然后按照公式(1)或公式(2)计算出各样点地价,然后在已得出的样点地价基础上按照公式(3)计算出所调查的各路段平均地价(见图1,图2,图3)。

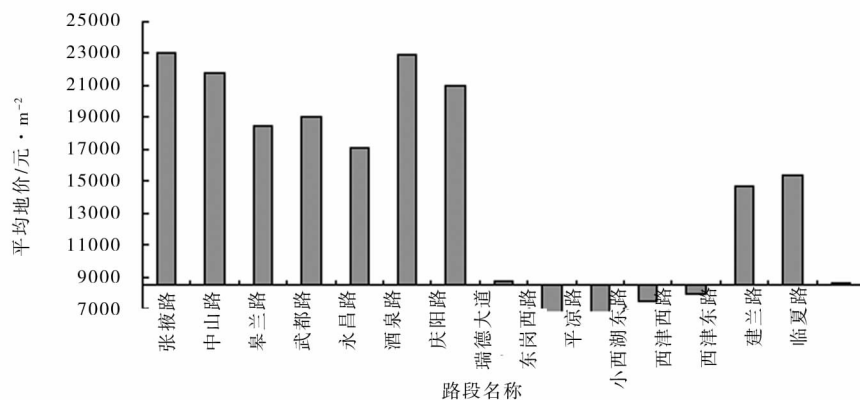


图1 Ⅰ级路段样点平均地价测算结果

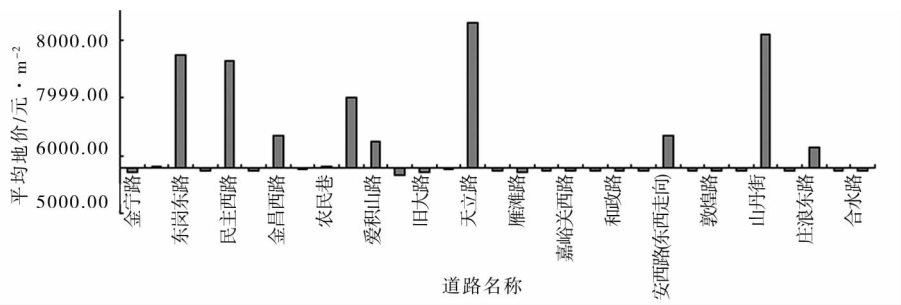


图2 II级路段样点平均地价测算结果

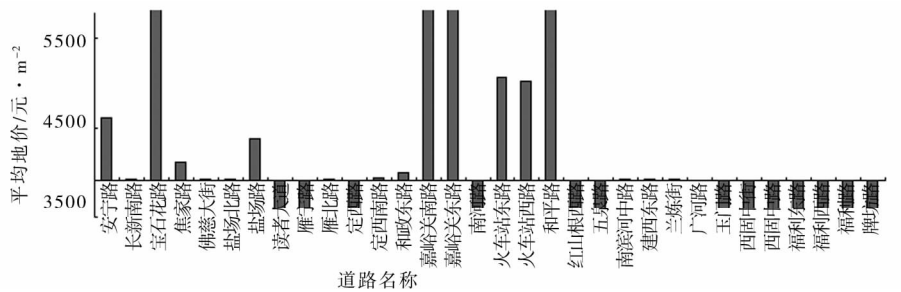


图3 III级路段样点平均地价测算结果

4.1.2 路段筛选 通过图1,图2和图3的对比分析,按照预期收益、替代、供需、贡献、变动、比较性等路段筛选原则筛选出将要测算路线基准地价的典型繁华商业路段,其中I级9条;II级9条;III级4条(见表2)。

4.2 路线基准地价确定与分析

4.2.1 路线基准地价确定 在实际工作中将筛选出的路段采用算术平均数^[12]的方法,即按照公式(4)计算出各路段平均地价相对应的方差 σ ,剔除溢出 $[X+\sigma, X-\sigma]$ 的样点地价,对剩余的样点地价按照公式(3)重新求取平均地价,则该地价为路线基准地价(见表3)。

表2 兰州市商业路线基准地价估价路段筛选表

路段名称		
I级	II级	III级
张掖路	东岗东路	安宁路
中山路	民主西路	盐场路
皋兰路	金昌南路	火车站东路
武都路	南昌路	火车站西路
永昌路	麦积山路	
酒泉路	安西路(东西走向)	
庆阳路	山丹街	
西津东路	庄浪东路	
建兰路	天水路	

表3 2009年兰州市商业用地路线估价区段路线基准地价

路段名称	起点	终点	原样点数/个	均方差	参算样点数/个	路线基准地价/元·m ⁻²
张掖路	省政府	西关十字	110	1965	61	23051
中山路	胜利宾馆	中山桥	96	1677	51	21868
酒泉路	南关十字	省政府	77	3340	58	22998
庆阳路	广场西口	中山路	87	1996	56	21005
皋兰路	民主西路	广场南口	64	1913	37	18544
武都路	酒泉路	永昌路	85	1651	42	19063
永昌路	庆阳路	北滨河路	62	1290	51	17039
西津东路	文化宫	西站	103	3212	59	14892
建兰路	西津东路	长征剧院	88	2633	57	15289
东岗东路	东部市场	兰泰小区	169	713	85	8048
民主西路	中邮信息大厦	金轮大厦	84	1043	22	7544
金昌南路	五泉下广场	东方红广场西口	79	1004	36	6640
南昌路	天水北路	广武门	62	1219	27	7054
麦积山路	旧大路	皋兰路	65	1324	23	6877
天水路	火车站	盘旋路	119	1446	45	8323
安西路	安西路	长征剧院	83	1118	55	6344
山丹街	西固福利街	兰州市石化职业技术学校	82	1911	50	8144
庄浪东路			86	988	31	6364
安宁路	培黎广场	费家营	130	641	59	4401
盐场路	兰州电力技术学校	雁滩黄河大桥	60	765	47	4154
火车站东路			61	699	42	4432
火车站西路	五泉山广场	兰州火车站	71	751	34	4633

4.2.2 路线基准地价对比分析 将兰州市商业用地 I-Ⅲ级路线基准地价分别整理并与相对应的级别基准地价进行对比后,发现以路线基准地价表达的基准地价与级别基准地价有着明显的差异,突出表现在 3 个方面。

(1)商业用地不同级别路线基准地价均略高于相对应的级别基准地价。从图 4,图 5 和图 6 中可以看出级别基准地价: I ~ Ⅲ 级分别为 8 540、5 782、3 915 元·m²,而所确定的路线基准地价:在 I 级范围内的路段张掖路、中山路、皋兰路、武都路、永昌路、酒泉路、庆阳路、西津东路、建兰路,均在 10 000 元·m² 以上;在 II ~ Ⅲ 级路段东岗东路、民主西路、金昌南路、南昌路、麦积山路、安西路、山丹街、庄浪东路、天水路、安宁路、盐场路、火车站东路和火车站西路基准地价均在 8 500 ~ 4 000 元·m²。

(2)商业用地同一级别路段基准地价相同,路线基准地价却有着明显的差异。兰州市商业用地

I 级路段路线基准地价对比图 4 中可以看出,张掖路、中山路、酒泉路、庆阳路明显高于 I 级其他路段,这是由于张掖路恰好位于兰州市级商服中心西关什字—南关什字之中,是兰州市最繁华的商业步行街,而中山路、酒泉路和庆阳路则与西关什字—南关什字相接为混合型主干道,因此路线基准地价居于较高之位;其余路段随着距离市级、区级、小区级和街区级商服中心的远近距离不同路线基准地价也各有差异,其中路线基准地价武都路>皋兰路>永昌路>建兰路>西津东路;图 5 中,路线基准地价天水路>山丹街>东岗东路>民主西路>南昌路>麦积山路>金昌南路>庄浪东路>安西路;图 6 中,路线基准地价火车站东路>火车站西路>安宁路>盐场路。

(3)商业用地级别越高,路线基准地价与级别基准地价对比越明显。从图 4 中看出兰州市商业用地 I 级路段路线基准地价是级别基准地价的 2.5 倍;从图 5、图 6 中看出兰州市商业用地 II 级、

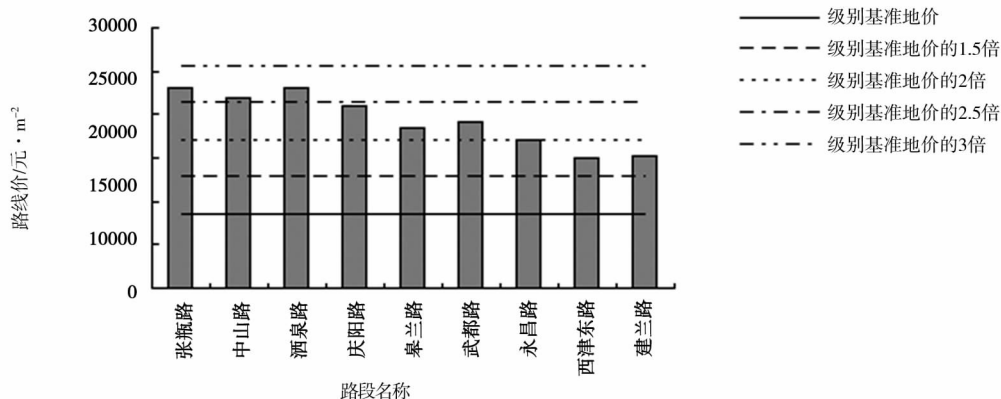


图 4 兰州市商业用地 I 级各路段路线基准地价对比

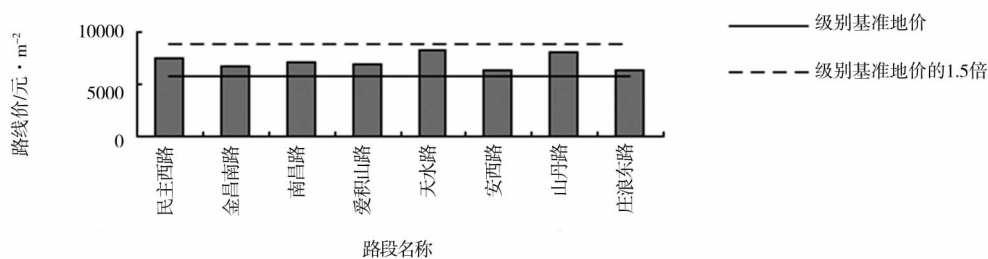


图 5 兰州市商业用地 II 级路段路线基准地价对比

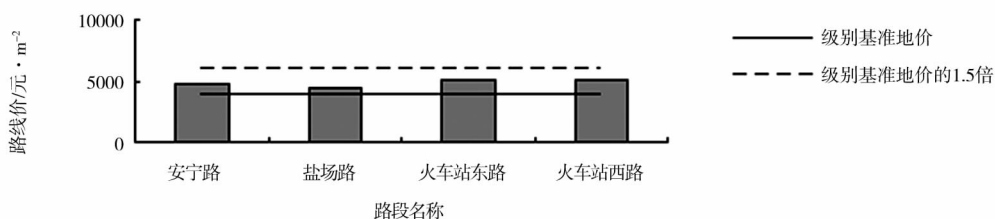


图 6 兰州市商业用地 III 级路段路线基准地价对比

Ⅲ级路段路线基准地价仅是级别基准地价的1.4倍。

4.3 深度修正系数编制

设定标准深度为30 m,然后将30 m分成4等份,利用平均深度百分率法进行深度修正,进而建立临街深度与修正系数之间的回归方程,回归方程为:

$$y=1.7804e^{-0.0178x} \quad R^2=0.9869 \quad (5)$$

式(5)中: x 为临街深度; y 为深度指数。

利用回归方程式(5)对深度相隔0.5 m分别进行回归及修正(见表4)。

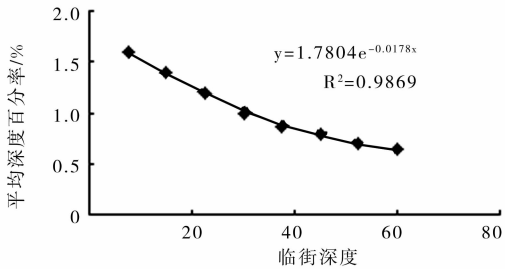


图7 临街深度与平均深度百分率关系

表4 兰州市商业路线价深度修正表

深度/m	深度指数	深度/m	深度指数	深度/m	深度指数
<6.5	1.5449	19.5	1.2145	33.0	0.9458
6.5	1.5421	20.0	1.2034	33.5	0.9370
7.0	1.5280	20.5	1.1923	34.0	0.9283
7.5	1.5141	21.0	1.1814	34.5	0.9197
8.0	1.5003	21.5	1.1705	35.0	0.9111
8.5	1.4866	22.0	1.1598	35.5	0.9027
9.0	1.4731	22.5	1.1491	36.0	0.8943
9.5	1.4596	23.0	1.1385	36.5	0.8860
10.0	1.4463	23.5	1.1280	37.0	0.8778
10.5	1.4331	24.0	1.1177	37.5	0.8696
11.0	1.4200	24.5	1.1074	38.0	0.8615
11.5	1.4071	25.0	1.0972	38.5	0.8535
12.0	1.3942	25.5	1.0871	39.0	0.8455
12.5	1.3815	26.0	1.0770	39.5	0.8376
13.0	1.3688	26.5	1.0671	40.0	0.8298
13.5	1.3563	27.0	1.0573	40.5	0.8221
14.0	1.3439	27.5	1.0475	41.0	0.8144
14.5	1.3316	28.0	1.0379	41.5	0.8068
15.0	1.3194	28.5	1.0283	42.0	0.7993
15.5	1.3074	29.0	1.0188	42.5	0.7918
16.0	1.2954	29.5	1.0094	43.0	0.7844
16.5	1.2835	30.0	1.0000	43.5	0.7771
17.0	1.2718	30.5	0.9908	44.0	0.7698
17.5	1.2601	31.0	0.9816	44.5	0.7626
18.0	1.2486	31.5	0.9725	45.0	0.7555
18.5	1.2371	32.0	0.9635	>45.0	0.7484
19.0	1.2258	32.5	0.9546		

5 结论

从路线基准地价表达基准地价的角度,测算了兰州市商业用地路线基准地价,其中路线基准地价10 000元·m²以上的是张掖路、中山路、酒泉路、永昌路、武都路、庆阳路、西津东路、皋兰路、建兰路;10 000元·m²以下的是麦积山路、东岗东路、南昌路等。同时运用平均深度百分率法建立了深度修正体系,为以后的宗地评估奠定了坚实基础。研究结果表明,兰州市商业用地不同级别路线基准地价均高于相对应的级别基准地价;同一级别路段基准地价相同,路线基准地价却有着明显的差异;随着级别越高,路线基准地价与级别基准地价对比越明显。这些都充分体现了商业用地对区位条件十分敏感的特点,建议在今后的商业用地基准地价评估过程中,应运用路线基准地价的方式来表达基准地价。

参考文献:

[1] 李玲. 中国地产价格与评估[M]. 中国人民大学出版社, 2009.

[2] 国家质量监督检验检疫总局. 城镇土地估价规程(GB/T 18508-2001)[M]. 北京: 中国标准出版社, 2001: 5-14.

[3] 管雪丽. 楼面基准地价评估及修正体系研究[D]. 北京: 中国地质大学, 2007.

[4] 何芳. 发展完善中国公示地价体系研究[J]. 中国土地科学, 2009; 23(9): 30-35.

[5] 谢经荣, 王盛, 孙毅, 等. 不同城市基准地价评估方法比较研究[J]. 经济地理, 1996, 16(3): 91-95.

[6] 唐炎. 近10 a中国城市土地估价研究综述[J]. 中国土地科学, 2003, 17(4): 52-55.

[7] 张裕凤, 苏根成, 王秀兰. 收益还原法和路线价估价法在乌兰花镇土地估价中的应用[J]. 内蒙古师大学报(自然科学汉文版), 1996(4): 71-74.

[8] 柴强. 房地产估价理论与实务[M]. 北京: 中国物价出版社, 1995.

[9] 黄贤金, 吴群, 吴克宁, 等. 不动产估价[M]. 北京: 中国林业出版社, 1998.

[10] 严星, 林增杰. 城市地产评估[M]. 修订本. 北京: 中国人民大学出版社, 1998.

[11] 欧阳安蛟. 我国城镇地价评估方法发展回顾及趋势研究[J]. 经济地理, 2001, 21(4): 92-95.

[12] 伍世代. 城市路线基准地价测算方法研究[J]. 福建师范大学学报, 1995(2): 24-28.

[13] 张明学. 商业路线价的测算方法[J]. 连云港高等化工学校学报, 2002, 15(2): 49-51.

[14] 周璐红, 李剑波. 商业路线价深度修正系数表编制中平均深度百分率法的应用[J]. 南京师大学报, 2002(3): 25-29.

[15] 朱道林. 不动产估价[M]. 北京: 中国农业大学出版社, 2007: 94-218.

水产品期货市场构建初探

赵路叶子¹, 杨宁生²

(1. 上海海洋大学 经济管理学院, 上海 201306; 2. 中国水产科学研究院 信息与经济研究中心, 北京 100141)

摘要:为将期货市场交易机制引入水产品交易,在提出水产品期货市场概念的基础上,论述了成功建立水产品期货交易所需具备的7个要素,阐述了发挥水产品期货市场规避风险、价格发现以及资源配置三大基本功能的重要意义,同时提出了对未来建立水产品期货市场的展望,以期为建立水产品期货市场提供理论参考。

关键词:水产品期货;套期保值;规避风险;价格发现;资源配置

中图分类号:F762.6 **文献标识码:**A **文章编号:**1002-2767(2010)12-0142-04

自1990年我国第一次将期货交易机制引入郑州粮食批发市场以来,经过20a的不断发展,我国期货市场交易规模增长迅速,截至2010年7月,累计成交总额与成交总量分别达到148.04万亿元和16.4亿手^[1]。2007年,我国期货市场交易额首次超过全国GDP,达到GDP(24.66万亿元)的166%,交易品种涵盖农产品、金属、能源、化工、金融等五大领域。农产品期货一直是最活

跃最重要的交易品种,在目前23个交易品种中,农产品占13个,从交易规模上看,2007年农产品期货交易量占全国期货市场交易量的86.62%^[2]。目前我国已成为仅次于美国的全球第二大农产品期货市场,其发展完善了农产品市场体系,促进了商品流通,有效地发挥了规避风险、价格发现及资源配置功能。恰逢此重要的农产品期货市场发展机遇期,将期货市场交易机制引入水产品交易,使其成为渔业生产经营的“晴雨表”(价格指示器)及“避风港”(风险管理器),对促进水产品市场的健康平稳发展具有重要的意义。

1 水产品期货市场的内涵及要素

1.1 水产品期货市场的内涵

期货交易是指在期货交易所内集中买卖期货

收稿日期:2010-10-06

第一作者简介:赵路叶子(1986-),女,新疆维吾尔自治区石河子市人,在读硕士,从事产业经济学和渔业经济学研究。
E-mail:seraphy007@163.com。

通讯作者:杨宁生(1956-),男,福建省福州市人,硕士,研究员,从事渔业信息分析、渔业经济管理和渔业信息化研究。
E-mail:nsyang@cafs.ac.cn。

Assessment Study on Street Price of Commercial Land in Lanzhou City

WANG Xiao-jiao¹, CHEN Ying¹, LÜ Cui-ling¹, LIU Xiao-xiao²

(1. Resources and Environment Sciences College of Gansu Agricultural University, Lanzhou, Gansu 730070; 2. Pingliang Medical College, Pingliang, Gansu 744000)

Abstract: Street price of typical busy commercial land was measured and relative contrastive analysis was made in Lanzhou city by selecting 22 typical busy road sections filtrated from I ~ III levels in commercial land in 2009, using the method of the average depth percentage, the depth correction system was established in this paper. The results showed that the street price of different grade was slightly higher than that of corresponding base land price. Even in the same grade, there was significant difference on the street price with different distance from road sections to commercial service center. Moreover, the higher commercial land level, the greater difference between street price and base land price. In a word, commercial land price was largely affected by regional location. Therefore, street price could be adopted for evaluating standard land price of commercial land, thereby ensuring scientific rationality of management and decision-making system.

Key words: standard land price; street price; depth modified coefficient; Lanzhou city