

德州市城区基准地价对比分析

于永建¹, 崔继昌

(1. 江苏建筑职业技术学院, 江苏 徐州 221116; 2. 曲阜师范大学, 山东 日照 276826)

摘要:为掌握德州市城区基准地价演变趋势, 通过对比德州市 2010 年和 2007 年城区基准地价, 从定级范围、地价内涵、土地级别、技术手段和地价水平五个方面分析基准地价更新变化情况。更新后的基准地价, 在范围上更符合土地利用总体规划; 在内涵上更加充实, 由“毛地、熟地价格”调整为“净地价格”, 容积率分级别确定; 在级别上进一步优化调整范围; 在手段上更加丰富科学; 在地价水平上更符合德州地价变化情况。更新后基准地价存在的问题凸显在工业用地级差偏小, 不能准确反映区位差别; 受政策调控影响明显, 不能客观反映市场状况。

关键词:德州市; 基准地价; 地价内涵; 土地级别

中图分类号: F301.3

文献标识码: A

文章编号: 1002-2767(2012)04-0119-05

基准地价是在城镇规划区范围内, 对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地, 按照商业、居住、工业等用途, 分别评估确定的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格^[1]。基准地价是城市土地资源合理配置和土地资产科学管理的重要依据, 建立科学合理的基准地价可以引导土地利用结构的优化配置, 促进土地利用逐步向内涵挖潜、集约利用的方式转变^[2]。研究基准地价及其更新的变化, 明确土地价格构成、土地级别及地价水平的变化情况, 有利于深入了解基准地价, 实现土地管理效益的最大化。同时, 可以验证这次基准地价结果的合理性, 并对下一轮基准地价更新起到一定的参考作用。

该文通过对比德州市城区基准地价本轮(2010年)更新成果与上一轮(2007年)基准地价情况, 分析其变化情况, 总结并分析出德州市城区基准地价演变趋势^[3-9]。

1 研究区概况

德州市位于 N36°24' ~ 38°0'、E115°45' ~ 117°24', 黄河下游北岸, 山东省西北部。北依河北省, 南邻省会济南, 西接山西煤炭基地, 东连胜利油田及胶东半岛, 处于华北、华东两大经济区联结带和环渤海经济圈、黄河三角洲以及“大京九”经济开发带交汇区内, 兼具沿海与内陆双重优势。德州是华东、华北重要的交通枢纽, 多条铁路、国

道、省道纵横交错, 有“九达天衢”“神京门户”之称。德州市区辖德城区、经济开发区、运河开发区、乐陵市、禹城市、河东新区、齐河、河南新区、夏津、河北新区、临邑、河西新区、庆云六区二市县, 总面积 10 356 km², 2010 年末全市户籍总人口 586.19 万人^[10]。

2 数据来源

该文数据来源于德州市城区 2010 年、2007 年基准地价定级与更新报告; 2010 年、2007 年德州市统计年鉴。

3 德州市城区基准地价对比分析

3.1 定级范围调整情况

德州市 2010 年基准地价更新结合土地利用总体规划, 调整了城区定级区域, 总面积由 239.36 km² 增加到 240.16 km², 增幅为 0.33%。另外在界线上做了部分调整, 德州市定级范围北扩主要是天衢工业园的进一步发展完善, 工业中心的地位进一步凸显, 使得该区域范围进一步扩大以满足其发展需求(见图 1)。

3.2 基准地价内涵对比

德州市两轮基准地价内涵详见表 1、表 2。从中可以看出, 德州市城区两轮基准地价内涵的不同特点。

3.2.1 相同点 (1) 土地用途划分相同。土地用途仍按四类划分, 个别在叫法上有所不同, 但本质内涵相同; (2) 土地开发程度的级别设定相一致。商业、住宅和公共建筑用地一、二级地为“七通一平”, 三、四级地为“五通一平”, 五级地为“三通一平”; 工业用地一级地为“七通一平”, 二、三级地为“五通一平”, 四、五级地为“三通一平”这样保证了两轮基准地价的连贯性。

收稿日期: 2012-01-13

第一作者简介: 于永建(1981-), 男, 山东省德州市人, 硕士, 土地估价师、房地产估价师, 从事土地利用、房地产估价、项目可行性研究等方面的教学和科研工作。E-mail: yuyongjian 2010@126.com。

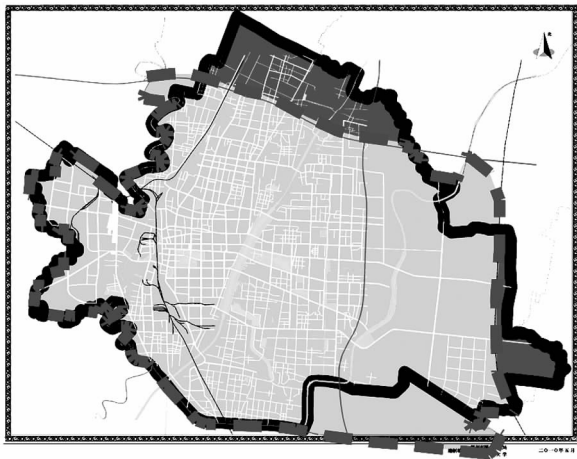


图 1 德州市城区定级区域对比
Fig. 1 The Comparison figure of urban
land grading area in Dezhou city
虚线为上轮定级边界(2007 年),实线为本轮定级边界(2010 年)
The dotted line was the border in 2007,the full line was the border
revised in 2010

3.2.2 不同点 主要表现在:(1)基准地价构成发生了变化。上一轮基准地价在地价构成上为“毛地、熟地价格”,即包含土地前期开发费用,不包含地上建筑物、构筑物 and 附着物拆迁补偿费用。自 2009 年以来,德州土地一级市场均以净地方式出让,“毛地价格”在实际土地出让供应中已无法满足需要。因此 2010 年基准地价更新,对基准地价构成做了调整,界定为“净地价格”,即指已完成基础设施配套开发和宗地内拆迁平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。这样使基准地价构成更符合德州市的实际;(2)平均容积率分级别确定。上轮基准地价分用途设定一个容积率,而本轮基准地价商服和住宅采用分级别设定容积率。这是因为近三年来,城区土地利用集约度提高,出让土地的容积率一般在 2.0 以上,高级别土地上高层住宅明显增加。为了更准确地反应土地利用平均状况,本轮基准地价内涵中,将商服和住宅平均容积率进行了上调,并分级别确定。

表 1 2007 年德州市基准地价内涵分析

Table 1 Analysis on standard land price intention of Dezhou city in 2007

用途 Use	商业 Commercial	住宅 Residence	工业 Industry	公共建筑 Public building
价格构成 Price compose	土地取得费(包含征地费用;不包含建成区房屋拆迁费用)、土地开发配套费用、应纳税费、利息、利润、土地增值收益			
评估基准日 Evaluation date	2007. 1. 1			
土地开发程度 Land development level	商业、住宅、公共建筑用地一、二级地为“七通”(宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热),三、四级地为“五通”(宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯),五级地为“三通”(宗地红线外通路、通讯、通电);工业用地一级地为“七通”,二、三级地为“五通”,四、五级地为“三通”			
土地使用年期 Land use term	40	70	50	50
平均容积率 Average volume rate	1. 8	1. 5	0. 6	1. 5

表 2 2010 年德州市基准地价内涵分析

Table 2 Analysis on standard land price intention of Dezhou city in 2010

用途 Use	商服 Business service	住宅 Residence	工矿仓储 Industry	公共管理和服务 Public service
价格构成 Price compose	土地取得费、土地开发费用、应纳税费、利息、利润、土地增值收益			
评估基准日 Evaluation date	2010. 1. 1			
土地开发程度 Land development level	商服、住宅、公共管理和服务用地一、二级地为“七通一平”(宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热,宗地红线内场地平整),三、四级地为“五通一平”(宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯,宗地红线内场地平整),五级地为“三通一平”(宗地红线外通路、通讯、通电,宗地红线内场地平整);工矿仓储用地一级地为“七通一平”,二、三级地为“五通一平”,四、五级地为“三通一平”			
土地使用年期 Land use term	40	70	50	50
平均容积率 Average volume rate	一、二级别为 2. 5, 其它级别为 1. 8	一、二级别为 2. 5, 其它级别为 1. 8	0. 6	1. 5

3.3 土地级别变化情况

随着德州市城区内基础设施的改善,城区范围的扩张,很大程度上提高了城区的土地区位条

件,因此城区内土地级别普遍得到提升,但不同用地类型有所差异。各类型级别面积的调整情况见表 3。

表 3 德州市城区不同级别面积变化对比

Table 3 The Comparison of different levels of area change in Dezhou city

级别	商服用地				住宅和公共管理服务用地				工矿仓储用地			
	Business service land				Residence and public service land				Industry land			
	2007 年		2010 年		2007 年		2010 年		2007 年		2010 年	
	面积 /km ² Area	百分比 /% Rate	面积 /km ² Area	百分比 /% Rate	面积 /km ² Area	百分比 /% Rate	面积 /km ² Area	百分比 /% Rate	面积 /km ² Area	百分比 /% Rate	面积 /km ² Area	百分比 /% Rate
一级 First class	5.2	2.16	6.8	2.85	17.6	7.34	20.9	8.71	30.9	12.89	31.0	12.91
二级 Second class	10.4	4.34	26.9	11.2	18.7	7.82	28.8	12.01	38.3	15.99	38.5	16.01
三级 Third class	46.1	19.24	35.8	14.89	37.5	15.68	44.3	18.45	60.0	25.09	59.9	24.96
四级 Four class	76.0	31.75	81.7	34.01	72.7	30.37	83.4	34.73	68.3	28.51	79.1	32.93
五级 Five class	101.7	42.52	89.0	37.05	92.9	38.79	62.8	26.10	41.9	17.52	31.7	13.19

由表 3 可以看出,相比上轮基准地价分级情况,本轮土地级别变化情况为:

3.3.1 商服用地 除三、五级面积有所调减外,其它级别面积都有所增加,特别是二级地增幅最大,增长了 1.59 倍。这是因为经过三年的发展,德州市商业一级地核心作用进一步加强,面积有所增长,随着经济开发区部分与主城区部分的连通,德州市在加强主城区的建设时,加强了对经济开发区的投入,修建了大批的商场、宾馆和酒店等商业设施,从而使二级地有了较大的扩展,增大了二级地面积,压缩了三级地的面积,同时,随着基础设施建设的加强,经济开发区的土地质量进一步提高,相应使末级地的面积收缩。

3.3.2 住宅用地和公共管理服务用地 住宅用地和公共管理服务用地的级别界线一致,一级地西边界东移,南边界南移到东风路以南 500 m,这主要是基于铁路噪声的影响;随着经济开发区加大对住房投入和基础设施投入,住房条件大幅提高,二、三、四级地边界都向外扩张,面积增加,其中四级地扩张最大,增长了 10.7 km²,已扩大到经济开发区乡镇部分,这是由于京沪高铁的开通,带动了周边地区的发展。增长最快的是二级地,增长了 54.01%,说明当前二级地是最能满足住宅和公共管理服务的用地,因此增长最快;由于基础设施的完善,五级地边界受到一定程度的收缩,

面积减少 30.1 km²,所占比重减少了 12.69%。

3.3.3 工矿仓储用地 本轮基准地价更新,一级地主城区部分和经济开发区部分仍未连通,由于目前岔河以东的经济开发区重点进行住宅建设,不宜进行大规模的工业建设,二、三级地略有扩张,变化不大;四级地面积扩张最大,面积增加了 10.8 km²;受四级地影响,五级地面积减少了 10.2 km²,说明近几年城区工业建设速度相对经济开发区乡镇工业发展速度较快。

3.4 技术手段变化情况

上轮德州市城区土地级别调整是以 MAP-GIS 为基础平台,以德州市地价系统为主要技术手段开展工作的;本次土地级别调整以上轮土地定级的技术方法为基础,在应用德州市地价系统的基础上,综合应用了 ArcGIS 和 MapGIS 两种 GIS 技术,探讨了不同 GIS 平台支持下的土地定级方法和技术流程,并在此基础上建立了 Excel、MapGIS 和 Shapfile 不同格式的基础数据库,并依托 MapGIS 地价系统,进行了土地级别的调整和更新,在一定程度上提高了土地定级的技术水平。

在基准地价更新过程中,上轮基准地价评估采取了“级别内样点地价考虑面积加权平均价格法”和“样点地价与样点所在定级单元因素总分值建立数学模型”两种方法进行了测算。本轮基准

地价评估针对“净地”出让的基准地价内涵,充分应用地价指数资料,采取“以土地定级为基础,采用市场交易地价资料等评估基准地价”和“以土地定级为基础,用地价指数等资料更新基准地价”两种方法评估基准地价,使更新后的基准地价更加

符合土地市场发展要求。

3.5 基准地价水平对比

两轮基准地价水平对比情况见表 4。从中可以看出,2010 年基准地价与 2007 年相比,商业、住宅、工业、公共用地地价都有不同

表 4 德州市区基准地价对比

Table 4 The comparison of the standard land price in Dezhou city

级别 Grade	2007 年				2010 年			
	商业	住宅	工业	公共	商业	住宅	工业	公共
I	1317	772	405	635	2961	2571	411	1696
II	825	608	364	513	2146	1920	370	1259
III	535	466	330	387	1380	1250	343	933
IV	325	315	286	295	1066	984	296	757
V	290	281	255	263	853	788	258	611
平均值	658	488	328	419	1681	1503	336	1051

程度的增长,但增长的幅度有较大的区别。从平均值看,4 种用途土地的均价分别增长了 155%、208%、0.02%和 151%。住宅用地地价增长幅度最大,由 488 元·m² 增长到 1503 元·m²,增长了 2 倍多,地价水平已接近商业用地;商业和公共用地地价增长幅度次之,分别由 658 元·m² 增长到 1 681 元·m²,419 元·m² 增长到 1 051 元·m²,增长了约 1.5 倍;工业用地地价增长幅度最小,由 328 元·m² 增长到 336 元·m²,不到 1 个百分点;除工业用地外,各类型用地地价水平均有大幅度的提升,这主要是与德州市经济的快速发展和房地产价格的快速上涨有关,且增幅与房价相近。工业用地的缓慢增长主要是受政策调控的影响,为招商引资,尽可能的压低地价,凸显“地价竞争力”。

4 结论

通过本轮基准地价更新,基准地价更符合德州市区的实际。突出表现在 4 个方面:(1)定级范围的调整。调整后边界与土地利用总体规划更接近;(2)基准地价内涵的调整。基准地价构成由“毛地、熟地价格”调整为“净地价格”;平均容积率按用途分级确定;(3)土地级别范围随着需求的变化进行了扩大或压缩,这一变化主要是在不同用地级别间的调整,摒弃了原来的摊大饼式的外扩;(4)地价水平随着经济的发展进一步上扬,且变动幅度比较大,住宅用地地价增幅最大,接近商

服用地价水平;商服和公共用地地价增幅次之,仓储工矿用地地价增幅最小。本轮基准地价更新存在的突出问题主要表现在 2 点:(1)工业用地级差偏小,不能准确反映区位差别。工业用地级别差在 12%左右,远达不到商、住用地平均级别差 30%的水平,使得工业用地区位比不明显;(2)工业用地受政策调控影响明显,价格明显偏低,不能客观反映市场状况。

参考文献:

- [1] 城镇土地估价规程[S]. GBT18508-2001.
- [2] 王春芝,王霞,杨志毅,等. 对烟台市最新基准地价的思考[J]. 资源与产业,2008(4):63-66.
- [3] 张石磊,毕忠德,杨志毅,等. 长春市商业用地基准地价演变过程及驱动因子分析[J]. 地理科学,2011(7):823-828.
- [4] 武文杰,张文忠. 北京市居住用地出让的时空格局演变[J]. 地理研究,2010,29(4):683-692.
- [5] 王满银,肖瑛,汪应宏,等. 中国基准地价评估近 10 年研究进展[J]. 华中农业大学学报:社会科学版,2011(6):71-75.
- [6] 叶霞,董晓明,徐目圣. 基准地价更新成果合理性分析[J]. 合作经济与科技,2011(8):20-21.
- [7] 杨秉珣,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(11):103-109.
- [8] 葛京凤,郑艳东,郑小刚. 城市地价水平变化的成因分析——以石家庄市为例[J]. 河北师范大学学报,2005(3):313-317.
- [9] 德州市国土资源局. 2007 年、2010 年德州市城区基准地价定级与更新报告[M]. 德州:德州市国土资源局,2008,2011.
- [10] 德州市统计局 2007 年、2010 年德州市统计年鉴[M]. 德州:德州市统计局,2008,2011.

Comparison Analysis on the Urban Standard Land Price in Dezhou City

YU Yong-jian¹, CUI Ji-chang²

(Jiangsu Jianzhu Institute, Xuzhou, Jiangsu 221116; 2. Qufu Normal University, Rizhao, Shandong 276826)

Abstract: By comparing the urban standard land price of Dezhou City in 2010 and 2007, the changing conditions of urban standard land price were analyzed from 5 aspects, including the land range, the land intention, the land level, the technological means and the land value to grasp the evolution tendency of standard land price in Dezhou city. The updated land price was more in line with the land use planning; more substantial in content, changed the "coarse land, long-cultivated land price" to "net price", the volume fraction was determined by land level; optimized and adjusted the range further in land level; richer and more scientific in the means; in land levels, more in line with the changes of land prices in Dezhou. The problems of the updated standard land price highlighted in that the land grade differences of industry was too small, it could't reflect the geographical differences accurately. It was obviously affected by the policy regulations, so it could't reflect the market conditions objectively.

Key words: Dezhou city; standard land price; land intention; land level

马铃薯引种的注意事项

目前,即将面临马铃薯种植的季节,购种时务必详细了解马铃薯种茎产地纬度、海拔、气候条件等情况,按照马铃薯的引种规律,正确选择品种。具体要注意5个方面:

1 纬度与海拔

试验表明,由高海拔向低海拔、高纬度向低纬度引种,容易成功。其原因是高海拔、高纬度马铃薯生长期间气温较低,马铃薯种茎感染病毒较轻,退化慢,引到低海拔、低纬度种植,一般都表现较好,成功率高。

2 气候条件

远距离地方引种,要看引入地与产地两者在气候条件上是否接近,即同一季节两地气候是否相似或不同季节两地气候是否相似,比如南方的冬季和北方的夏季气候有相似之处,气温接近,雨量也相差不多。这样,引进品种就容易获得成功。

3 品种生育期

马铃薯喜光,对光敏感。把它从长日照地区引种到短日照地区,往往不开花,但对地下块茎的生长影响不是太大;而短日照品种引种到长日照地区后,有时不结薯。温度对马铃薯生长关系极大,特别是在结薯期,如果土温超过

25℃,块茎就基本停止生长。因此引种时必须注意品种的生育期长短。

4 选用无病毒种薯

病毒病是引起马铃薯品种退化的主要原因,它破坏了植株内在的正常功能,即使其它生长条件都得到了满足,植株仍然不能生长良好,免不了严重减产。而脱毒马铃薯植株根系发达、吸收能力强,茎粗叶茂,一般增产30%以上。

要引种早代脱毒种薯:早代种薯脱毒后种植时间短,重新感染病毒机会少,种植后发病率非常低,与晚代脱毒种薯相比生长健壮,增产幅度大。以生产商品薯、加工薯为种植目的,一般选用二级或三级脱毒薯。引种或购种时,要选择正式种子经营单位和科研部门。同时,问清所购买的种薯产于哪个脱毒种薯基地,是否有“种子合格证”“种子检疫证”等。

5 注意试种示范

同一气候类型区内,在距离较近的地区引种,一般可以直接使用。但气候类型不一样,距离较远的地方,引种的新品种必须经过试种过程,经试种确实在产量、质量和抗性等方面优于大田种植的品种,才能扩大种植面积。