

H 高度决定我们的视野
成功的思路决定成功的出路
The height of our field of vision
Successful ideas determine the success of the outlet



单个的人是软弱无力的，
就像漂流的鲁滨孙一样，
只有同别人在一起，
他才能完成许多事业。

—— 德国 叔本华



1 公司董事长黄克龙参加江苏省土地估价协会2014年学术年会

为了庆祝土地估价行业成立20周年，探讨土地估价行业的发展、机构的管理，当前面临的机遇和挑战，省估价协会于2014年8月26日在镇江市举办了2014年学术年会暨行业发展20年研讨、交流会……

农村集体建设用地基准地价评估方法探讨 5-9

随着我国工业化、城市化的推进，城市建设用地数量日益减少，集体建设用地流转日益频繁，集体建设用地基准地价评估工作急需开展。本文通过分析集体建设用地的特征，探讨集体建设用地基准地价评估的技术方法……

商业地产价值增长分析

本文基于商业地产发展的环境和背景，重点分析了区域经济特点、经营方式、政策环境、业态组合等商业地产价值的主要影响因素……

16-18



了解更多信息
请扫二维码
<http://www.jsjnd.com/>



江苏金宁达 不动产评估咨询有限公司
房地产评估有限公司

目 录

CONTENTS

- 01 **公司简讯**
COMPANY NEWSLETTER
公司董事长黄克龙参加江苏省土地估价协会2014年学术年会
公司承担的南京、无锡城市地价动态监测项目在全国2013年度工作综合评比中成绩优秀
公司中标信息
- 03 **行业动态**
INDUSTRY DYNAMIC
中国土地估价师协会第六次会员代表大会在京召开
不动产登记簿册征求意见 登记内容分为三大部分
- 05 **学术园地**
ACADEMIC FIELD
农村集体建设用地基准地价评估方法探讨
- 10 **信息化建设**
INFORMATIZATION CONSTRUCTION
城市地价评估信息系统研究与实践
- 13 **业务实践**
BUSINESS PRACTICES
城市化进程中土地利用规划环境影响评价的探讨
商业地产价值增长分析
对《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》的解析
- 22 **政策速递**
THE POLICY OF EXPRESS DELIVERY
国土资源部关于推进土地节约利用的指导意见
- 26 **大势点评**
TREND REVIEW
房贷政策松绑,对楼市影响几何尚待观察
- 28 **团队风采**
TEAM ELEGANT DEMEANOUR
淮安分公司简介



第3期
2014年
总第3期

内部特刊 免费交流

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司
Jiangsu Jinningda Real Estate Valuation and Consultation Ltd.
地 址：中国江苏省南京市江东北路301号23楼
23th Floor, NO. 301 North Jiangdong Road,
Nanjing, Jiangsu Province, P. R. China
联系电话：025-86200690

《金宁达视窗》编委会

主 任：黄克龙
副主任：李剑波、周进明
成 员：邱 群、张增峰、曹天邦、
谢泽林、王俊兰、陈 蕾、
张小燕、恽建平、张 丽、
董启国、张力方、史文兵

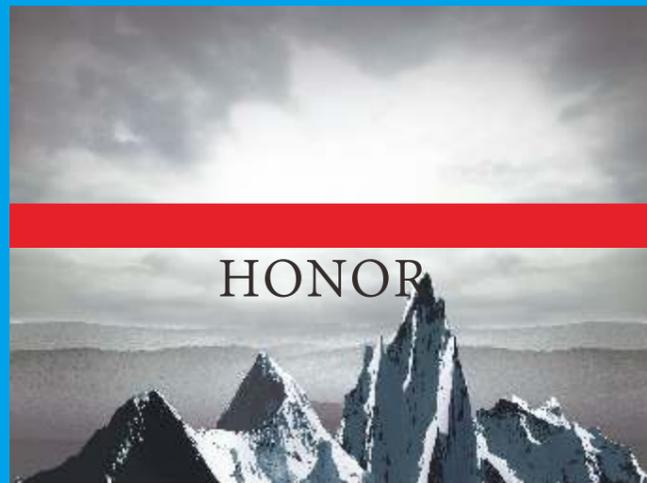
公司简讯

COMPANY NEWSLETTER

公司董事长黄克龙参加江苏省土地估价协会2014年学术年会



为了庆祝土地估价行业成立20周年，探讨土地估价行业的发展、机构的管理、当前面临的机遇和挑战，省估价协会于2014年8月26日在镇江市举办了2014年学术年会暨行业发展20年研讨、交流会，来自全省七十二家土地估价机构负责人参加了会议。公司董事长黄克龙以“农村集体建设用地基准地价评估方法探讨”为题进行了授课，分析了我国农村集体建设用地特征，探讨集体建设用地基准地价评估的技术方法；并与参会人员互动，展开讨论，取得了很好的效果。



公司承担的南京、无锡城市地价动态监测项目在全国2013年度工作综合评比中成绩优秀



公司中标信息



根据《江苏省国土资源厅关于开展全省耕地后备资源和高标准基本农田调查工作的通知》（苏国土资发[2014]218号）和2014年6月20日省厅网上发布的《江苏省耕地后备资源和高标准基本农田调查技术协作单位报名公告》要求，江苏省土地开发整理中心组织专家对技术协作单位公开优选，我公司成功入围江苏省耕地后备资源和高标准基本农田调查技术协作单位。

2014年8月8日，兴化市招投标交易中心受兴化市国土资源局的委托，就国有土地使用权价格评估项目进行了竞争性谈判采购，我公司中标兴化市国有土地使用权价格评估项目（2014年8月1日至2017年7月31日）。

2014年9月23日，泰州市姜堰区招标采购交易中心受泰州市国土资源局姜堰分局委托，就泰州市姜堰区耕地后备资源和高标准基本农田调查采购项目进行竞争性谈判采购，我公司成功中标。

2014年10月13日，扬中市政府采购中心根据2014年政府集中采购目录，就扬中市2015年土地储备计划编制项目，按规定程序进行了谈判，我公司成功中标。

行业动态

INDUSTRY DYNAMIC

1、中国土地估价师协会第六次会员代表大会在京召开

2014年8月17日，中国土地估价师协会第六次会员代表大会在北京召开，审议表决协会更名组建为“中国土地估价师与土地登记代理人协会”（简称中估协）相关事宜。国土资源部党组成员、副部长、中估协会长胡存智，国土资源部土地利用司司长、中估协副会长廖永林，国土资源部地籍司司长、不动产登记局局长王广华，国土资源部土地整治中心主任、中估协副会长吴海洋，中国土地矿产法律事务中心副主任佟绍伟，中估协副会长洪亚敏、周维纾、邹晓云、谢戈力、雒爱萍，秘书长王军参加了会议。会议由廖永林主持。

王军代表第四届理事会作了会员代表产生方案的说明、章程修订的说明，谢戈力代表第四届理事会作了会费管理办法修订的说明，周维纾代表第四届理事会作了调整理事的说明、增补副会长的说明。

大会以无记名投票方式审议通过了《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程（修订稿）》、《中国土地估价师与土地登记代理人协会会费管理办法》、《中国土地估价师协会第四届理事会关于调整理事的说明》、《中国土地估价师协会第四届理事会关于增补副会长的说明》。增补王广华、佟绍伟等22人为第四届理事会理事，撤销或罢免黄葆明等4人理事资格，增补王广华、佟绍伟为第四届理事会副会长。

会上，胡存智会长全面回顾了土地估价、土地登记代理行业发展历程，充分肯定了土地估价、土地登记代理工作在我国土地市场建设、国有企业改革、土地参与宏观调控、土地节约集约利用等方面发挥的积极作用。胡存智会长指出，从党的十八大以来，尤其是十八届三中全会以及中央城镇化工作会议、农村工作会议、经济会议以来，党中央对中

国的未来进行了全面的描绘，在全面深化改革、城镇化发展、经济发展、农村工作等方面提出了更高的要求，也为土地估价、土地登记代理工作提供了新的发展机遇。胡存智会长系统、全面地分析了当前的深化改革形势，对坚持和完善社会主义基本经济制度、加快完善现代市场体系，加快转变政府职能，深化土地管理制度改革以及建立不动产统一登记制度等形势和机遇进行了全面分析，并结合土地管理工作，重点对宅基地制度改革完善、建立城乡统一的建设用地市场、征地制度改革、土地二级市场完善等方面进行了阐述。最后，胡存智会长对协会下一步发展提出要求：一是拓展新兴业务领域，提升专业服务水平；二是顺应改革方向，坚持行业自律管理改革目标；三是提升机构管理水平，推进机构规模化、品牌化发展；四是壮大土地估价、登记代理队伍，提升专业素质。

此次会议正值协会成立20周年，北京房地产估价师和土地估价师协会、广东省不动产登记与估价专业人员协会等31个土地估价行业协会和黑龙江省土地登记代理人协会、浙江省土地调查登记协会等5个土地登记代理行业协会以及中国地质学会发来贺信，祝贺协会成立20周年，并预祝会员代表大会圆满成功。

全国各地共有465名会员代表出席，特邀代表国家土地管理局副局长、中国土地估价师协会第二届会长刘文甲，国家土地管理局副司长、中国估价师协会第二届常务副会长向洪宜，国土资源部办公厅副主任李俊喜，政策法规司副巡视员赵久田，科技与国际合作司副司长高平，人事司副司长张绍杰，中国土地勘测规划院书记李海兵，中国大地出版社（地质出版社）社长顾晓华，中国土地矿产法律事务中心副主任叶明权，财务服务中心副主任李金

中，人力资源开发中心副主任孙习稳，国土资源部信息中心副处长郭文华，中国国土资源报社编委孙国瑞，中国矿业联合会专职副会长樊志全，中国矿业权评估协会副会长兼秘书长黄焕良，中国土地学会副秘书长陈国胜，中国土地估价师协会第二届理事会秘书长、第三届理事会副会长秦海荣等参加了会议。

会议期间，在胡存智会长主持下，分别召开了中国土地估价师与土地登记代理人协会第四届第二次理事会和第四届第十二次常务理事会。

理事会以无记名投票方式通过了《中国土地估价师与土地登记代理人协会机构注册办法》、《中国土地估价师与土地登记代理人协会第四届理事会关于调整常务理事的说明》、《中国土地估价师与

土地登记代理人协会关于设立法律事务委员会的说明》、《中国土地估价师与土地登记代理人协会第四届理事会关于提名增补副秘书长人选的说明》、《中国土地估价师与土地登记代理人协会关于延期换届的说明》，增补王广华、佟绍伟等6人为常务理事，增补杨祝晖等3人为副秘书长。

常务理事会以无记名投票方式原则上通过了《中国土地估价师与土地登记代理人协会会员会籍管理办法》、《土地登记代理人执业登记管理暂行办法》以及《土地登记代理人继续教育管理办法》。

2、不动产登记簿册征求意见 登记内容分为三大部分

不动产登记簿册征求意见

登记内容分为基本信息、不动产权利登记信息和其他登记信息三大部分。

导读：国土资源部办公厅印发《关于征求不动产登记簿册证样式(征求意见稿)意见的函》。据介绍，经过收集和系统研究我国和德国、日本等国家的不动产登记簿册证样式，多次多方研讨交流，先后在重庆、江西、天津、北京等地进行实地试填并修改完善的基础上，形成了不动产登记统一簿册证样式(征求意见稿)。还根据登记簿，设计了“一证一权”(单一版)和“一证多权”(集成版)两个版本的权利证书样式。

国土资源部昨日消息，不动产登记统一簿册证样式已经正式向国土资源系统、不动产登记工作部际联席会议成员单位和相关部委征求意见。这意味着不动产登记又深入一步。

该样式不动产统一登记簿采取活页的方式，通过“一簿多页”和主、次、附页形式反映登记内容，具体分为宗地、宗海基本信息，不动产权利登记信息和其他登记信息三大部分。基本信息部分反映宗地、宗海的主要自然属性，权利登记部分反映不动产的权利状况，其他登记部分反映不动产权利负担或限制情况，包括抵押权和地役权登记、预告登记、异议登记、查封登记等。

根据登记簿，设计了“一证一权”(单一版)和“一证多权”(集成版)两个版本的权利证书样式，单一版主要用于城市，集成版主要用于农村，具体填发版本，可由当事人选择，确保证书“内容一致、版式可选、一证多用”。

这位负责人还介绍，该样式在设计时遵循了以

下原则。首先是充分满足各部门行业管理需要。以现有各类不动产登记簿册证内容和式样为基础，充分考虑各部门行业管理的需要，同时围绕登记内容的有机融合，以简化登记程序为目标，科学合理设置登记信息，既保证原有重要指标不丢失，继续有效支撑不动产行业管理，又满足不动产统一登记制度长期建设的需要，为国家自然资源资产统一确权登记和管理制度改革、不动产财税改革等奠定基础。

其次最大限度减轻农民负担。针对农村一个农户家庭可能同时拥有耕地承包经营权、宅基地使用权和农房所有权、林地承包经营权等多种类型不动产权物的实际情况，专门设计了“一证多权”集成版的权利证书，用一本证书来反映多种不动产权利，彻底改变以往有几种不同的不动产就需要领取几种不同权利证书的复杂局面，极大地方便了广大农民，实实在在减轻了群众负担。

此外，两级编成反映不动产空间位置。以土地、房屋、森林、林木、海域等原有各类登记单位为基础，进行融合，形成不动产单元，作为不动产登记的基本单位进行统一登记；在此基础上，以土地、海域为基础，集成其范围类的所有不动产单元，编成不动产登记簿。这样各类不动产逻辑顺畅、层次清楚、关联准确。通过一宗土地或海域就能了解其范围内所有不动产单元情况；反过来，通过具体某一个不动产单元，如一套房屋，也能明确其所在的土地或海域情况。

农村集体建设用地基准地价评估方法探讨

(黄克龙)

随着我国工业化、城市化的推进，城市建设用地数量日益减少，集体建设用地流转日趋频繁，集体建设用地基准地价评估工作亟需开展。本文通过分析集体建设用地的特征，探讨集体建设用地基准地价评估的技术方法。旨在为城乡一体化土地基准地价体系研究提供参考，推动我国城乡一体化土地市场的建立。

关键词：集体建设用地 土地定级 基准地价 评估方法

一、工作背景和意义

1. 工作背景

随着我国工业化、城市化的推进，城市建设用地数量日益减少，集体建设用地流转日趋频繁。但由于城市土地市场与农村土地市场被人为分割，农村集体土地一直处于隐形交易，使得交易双方权益难以保障，限制了价格机制在集体建设用地流转中发挥作用。规范集体土地流转行为、建立城乡统一的建设用地市场已成为必然。目前，许多省份开展了集体建设用地流转试点工作，并颁布了集体建设用地使用权流转管理办法。然而，所颁布的办法只是一项探索性方法，要能真正贯彻实施，还需要一系列的配套措施。集体建设用地使用制度的改革试点，对当前我国的地价管理体系提出了新的要求。但目前我国农村集体土地的价格体系主要是针对农用地基准地价和征地区片综合地价，针对建设用地评估的城镇基准地价覆盖范围又把农村集体建设用地排除在外，因此，集体建设用地基准地价还是当前我国地价管理中的空白。鉴于此，有必要开展集体建设用地基准地价评估工作。

2. 意义

开展集体建设用地基准地价评估工作是推进农村产权制度改革，加强农村集体土地管理，维护土地所有者和土地使用者合法权益的重要基础工作，对贯彻落实十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出的建立城乡统一

的建设用地市场具有重大而深远的意义。

对集体建设用地基准地价的评估，一是可全面掌握土地质量及利用状况，为科学管理和合理利用集体土地提供依据；二是为集体建设用地使用权流转与国家征收集体土地提供可靠依据；三是为政府制定切实可行的集体建设用地流转办法提供保障；四是集体建设用地出让、转让、租赁、抵押等流转行为中的价格水平提供指导；五是科学合理征收土地增值收益及相关税费提供价格参考标准；六是为保护集体建设用地交易双方的权益提供保障，规范交易秩序，使交易信息公开化、透明化。

二、集体建设用地特征

评估集体建设用地价格，是在集体建设用地流转的前提下对区域内平均价格进行评测的行为。这与国有建设用地价格评估有极大相似之处，但由于其对象属集体范畴，在特征上与国有建设用地不同，在用途上主要表现为乡镇企业用地、农业生产建设用地、乡村镇公共设施建设用地、农民宅基地等，在权利上具有一定的局限性。

从集体建设用地的内在特点来说，它的权利基础是集体所有，不属于农用地范畴，其土地的使用方向为非农性质；集体建设用地仅限于在农村集体经济组织和农民内部自用；同国有建设用地相一致，对集体建设用地的使用也要服从国家规划管制和审批，需要符合土地利用总体规划，并需依法批准；集体建设用地一直游离于土地市场之外，即使进入市场，也受到诸如使用主体、使用范围等种种限制。以农民宅基地为例，目前根据相关法律法规，农村住宅用地使用权不得流转；通过出让、转让和出租方式取得的集体建设用地不得用于商品房地产开发建设和住宅建设。

从集体建设用地外在特点来说，它主要集中于集镇和交通干线沿线附近，总量大，布局分散；集体建设用地因在规划上、用途上、功能上、模式上的四不统一，导致开发随意性大，且因产权主体受制约、交易平台不完善、市场接受能力差等原因，使其在使用上具有风险性，变现能力较差。因此，目前集体建设用地流转在市场上交易量比较小，并且多处于隐形交易状态。

鉴于以上分析，集体建设用地与国有建设用地有较大区别，主要表现在：

- ①权利不同：集体建设用地所有权归集体所有，农民只享有使用权。国有建设用地所有权归国家所有。
- ②利用政策不同：国有建设用地国家有一套完整的法律、法规、部门管理政策体系，对其进行规范利用管理。而集体建设用地流转各地正在进行探索，大多是一些地方性的规章制度，且不完善。
- ③利用水平不同：国有建设用地利用集约化水平较高，而集体建设用地利用集约化水平较低。
- ④分布状态不同：国有建设用地一般分布较集中，而集体建设用地分布较零散。
- ⑤市场状况不同：国有建设用地发育成熟，市场公开透明，市场交易量大；而集体建设用地市场尚处于萌芽状态，市场隐形不透明，市场交易量小。

综上，由于集体建设用地与国有建设用地的差异，使得集体建设用地基准地价评估与城镇国有建设用地基准地价评估存在一定差异。首先，对于集体建设用地基准地价评估，可以与城镇国有土地一样划分商业和工业用途，而对于住宅用途目前则没有必要制订基准地价。其次，由于地价样点少，不能采用我省城镇基准地价评估中“以价定级”的技术思路划分土地级别，而采用多因素多因子综合评估法进行集体建设用地定级，并且所采用的定级因素因子也不同于城镇土地定级因素因子。此外，在地价评估方法中也存在一定差异。

三、集体建设用地定级因素因子的选择

土地定级过程中，集体建设用地定级与国有建设用地定级的主要区别集中在定级因素的选择。在因素因子选择时，要注意因地制宜地结合农村的地域特点，选取对集体建设用地级别起主导作用，能反映其差异的因素。

1. 中心城镇影响度

在城镇建设用地定级中，商服繁华程度常常采用商服中心等级规模等指标度量。但是，对于分布分散、区位条件等有较大限制的集体建设用地而言，中心城区、建制（集）镇成为影响其周边集体建设用地的巨大的“商服中心”，距中心城区和建制（集）镇距离成为影响集体建设用地商服繁华程度的重要因素。因此，集体建设用地定级中应将距中心城区距离和距建制（集）镇距离作为重要的定级因素。中心城区和建制（集）镇在集体建设用地定级中的功能相当于城镇建设用地定级中市级和区级商服中心，但其内涵不仅仅指商服中心的影响，而是反

映了城市（镇）对农村的辐射影响。

2. 交通条件

除中心城市（镇）的影响外，交通条件也是影响集体建设用地质量的重要因素，在定级因素中应予以重点考虑。交通条件发达的地区其社会经济条件、繁华程度、基础设施条件等状况一般都好于其他区，进而使其土地质量较优。对于交通条件的度量，集体建设用地和城镇建设用地均可采用相应的道路通达度、公交便捷度和对外交通便利度等指标，所不同的是集体建设用地定级时道路交通网、公交线路和对外交通设施应选择连接城乡、沟通农村的路网和线路，以及重要的交通设施。公交站点在城镇建设用地定级中有较大影响，但是在集体建设用地定级中其影响作用并不明显，主要是因为运行在农村的公交线路没有十分确定的站点，多为“招之即停”。因此，交通条件因素中的定级因子为国道、省道、县道、乡村道路、高速公路出口以及其他对外交通设施等。

3. 基本设施状况

基本设施状况分为基础设施状况和公用设施状况两类。对于基础设施状况，城市与农村有较大区别，应根据定级范围内的实际情况，考虑显化差异性的需要，对普遍一致性的因素不予考虑，如供水、排水、供气、供电、通讯、有线电视网络覆盖等条件，对城镇建设用地定级的影响程度较大，但在广大农村供水、排水、供气等设施的建设并没有达到相应市政设施建设的水平，有供水设施的区域多为自建供水，排水设施基本为自然状态，供电、通讯、有线电视网络已基本全域覆盖，区域差异较小。因此，在集体建设用地定级中，该部分基础设施条件应根据具体情况取舍。

公共设施中与日常生活密切相关的大中专院校、中小学、幼儿园、医院诊所、储蓄所、体育场馆、公园、图书馆、影剧院等设施的完备程度都可作为定级因素。但是，大中专院校、储蓄所、体育场馆、公园、图书馆、影剧院等公用设施，均分布于城区，已包含于中心城区对周边土地的影响中，不需要单独列出重复计算。幼儿园、医院诊所等在农村均有分布，但不同区域的分布状况差异较为明显，实际工作中要根据其差异程度和辐射影响范围等实际情况确定取舍。在广大农村，小学并不是普遍分布，也应根据具体情况进行取舍。

4. 环境条件

环境条件优劣度是综合反映环境条件的重要指标，以不同的生态效应和社会效应直接影响人们的生产生活，进而对土地质量好坏、土地价格的高低产生影响。城镇建设用地定级中，环境条件常常从环境质量优劣度、绿地覆盖度、自然条件优劣度等方面，根据实际情况选择若干细化的指标进行衡量。根据农村的实际情况，如在自然条件优劣度中考虑地形对集体土地利用的影响，根据不同的地貌类型分别赋予分值。也可考虑环境质量优劣度的影响，污染源涵盖了各个要素的污染状况，可作为定级因素加以运用。

5. 社会经济状况

衡量社会经济状况的国内生产总值、人口、收入等相关指标，常常作为城镇土地分等因素加以考虑。而实际上，国内生产总值、农民人均纯收入、人均耕地和人口密度等指标也在一定程度上反映了农村地区土地的级别差异。国内生产总值、农民人均纯收入和人口密度代表着一个地区农民的生活水平、消费能力，反映了该地区的经济发展状况，直接影响着本区域的集体建设用地价值。另外，集体建设用地级别和价格也间接地受到其他类型土地的影响，耕地资源状况就是其中的一个重要指标。因此，国内生产总值、农民人均纯收入、人均耕地和人口密度也应成为集体建设用地定级因素。

四、集体建设用地基准地价评估

1. 集体建设用地价格构成

集体建设用地在流转时其权利主体不发生改变，转移的只是使用权。集体建设用地流转价格可以体现为价值构成和成本构成。

在其价值构成上，主要包括两个部分：一是农用地自身的价值，包括农用地的自然属性价值和社会保障功能价值两个部分。其中自然属性价值主要受土地生产能力即土地肥力的影响，是农业级差地租和绝对地租之和。农用地是广大农民的“生存之本”，具有养育功能和承载功能，这些功能可以转化为农民的养老保险、就业保险、医疗保障和社会福利等，因此农用地的社会保障功能价值主要体现为养老保险、失业保险、医疗保障；二是农地

发展权价值，即土地增值，是因土地用途的改变而发生的增值和对土地的投资而带来的增值。由于土地用途的改变，对周边生态环境、对国家粮食产量和粮食安全会造成影响，使得农用地的生态价值也显现出来。因此其价值构成体现为对农民生存的保障、对农用地收益的补偿、对生态环境的影响的补偿、对因用途改变和土地投资而带来的增值收益。

在成本构成上，首先，应包含土地取得成本，即将农用地转为建设用地时所发生的有关费用、税费等土地取得费，如土地补偿费、安置补助费、耕地开垦费等。其次，应包含土地开发成本，即国家（政府）或集体组织在农用地变为建设用地时对区域土地开发所投入的成本费用，即场地平整、通水、通电、通讯、通路等基础设施配套费，第三，当农用地转为建设用地并在其基本开发完成过程中支付的资金利息和应获取的正常利润。所以，集体建设用地在发生流转时，其成本构成应该包括土地取得费、土地开发费、利息和利润等。

2. 集体建设用地基准地价评估原则

（1）体现与其他用地价格的差异

集体建设用地基准地价与农用地基准地价和国有建设用地基准地价之间应存在差异。虽然在《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中提出“建立统一的城乡建设用地市场，实现同地同权同价”，但是当前国有土地和集体土地的所有者之间还存在着差异，不可能做到实现同地同权同价。因此在评估集体建设用地基准地价时，应体现其与农用地和国有建设用地的差异。

（2）可调控性和可操作性

集体建设用地价格确定，既要考虑经济效率和社会公平问题，还要实现政府能平稳调控的目的，体现可操作性。要使政府通过地价调控，减少农民群体之间的两极分化，使政府能够通过合理的土地价格水平有效调整城市与农村及不同农民群体之间的利益格局，从而实现集体建设用地价格与国有建设用地价格的平稳过渡和合理接轨。

（3）充分保障被征地农民的合法权益

通过制订科学合理的集体建设用地基准地价，使集体建设用地合理、有序、公开、公平地进入土地市场，使农民自身和农民集体经济组织分享集体土地流转所带来的增值收益，充分保障被征地农民的合法权益。

3. 评估技术方法

目前我们在评估集体建设用地基准地价时仍然采用样点法进行评估，根据收集的集体建设用地的房地出租、出售和土地使用权转让、作价入股、联建、联营等资料，通过收益还原法、市场比较法、剩余法和成本逼近法等直接求取集体建设用地样点地价。对样点地价进行修正后，经过总体统一性检验和均值方差检验剔除异常样本，把经过检验合格的有效样点地价，采用简单算术平均值或加权算术平均值作为该区域或级别的基准地价。

（1）样点地价测算

集体建设用地样点地价的测算方法与国有土地的测算方法大致相似。但是在评估集体建设用地时，相关参数的确定与评估国有土地确定的参数存在一定的差异。

选用收益还原法测算样点地价时，其确定的土地还原利率与国有土地的还原利率应存在差异。土地还原率的测算有三种方法：投资风险与投资收益率综合排序法、安全利率加风险调整值法、纯受益与价格比率法（也称租价比方法）。在集体建设用地估价中应用纯收益与价格比率法（也称租价比方法）确定土地还原率较为合理可行，在农民集体所有建设用地出租和交易案例较少的情况下，采取对当地熟悉土地市场的管理者或村民进行询问预期租金和价格的方法，结合大盘数据，进行综合分析研究，对不同的地域分别确定土地还原率，这样测算的土地还原率才适合当地土地市场的实际情况，确定的土地还原率才较为合理。而在采用投资风险与投资收益率综合排序插入法时，投资风险和投资收益率的确定有一定的人为主观成分；在采用安全利率加风险调整值法测算土地还原率时，安全利率采用银行存款利率交易确定，风险调整值就不易确定，也具有一定程度人为主观性，从而使估价结果差异较大。原则上集体建设用地的土地还原利率一般高于国有土地的还原利率。

由于集体建设用地市场发育还不够成熟，市场交易量少等原因，较少采用市场比较法和剩余法，而成本逼

近法成为集体建设用地评估的主要方法。

运用成本逼近法评估样点地价时，首先要考虑集体建设用地的成本构成，在上文中从理论上分析了集体建设用地的价格构成，用公式可以表示为：集体建设用地价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+利息+利润+土地增值收益。由于集体建设用地使用权能和国有建设用地使用权能不一致，导致在同一位置、同等条件下的地价两者并不相同，这说明农用地征收为国有和农用地转为集体建设用地的造成的土地增值并不完全相同，集体建设用地的土地增值收益原则上应小于国有建设用地的土地增值收益。

(2) 样点地价修正

经计算后的样点地价还须进行样点地价修正。修正的主要内容有：交易情况修正、估价日期修正、容积率修正、地价楼层分配修正、基础设施配套修正、出让年期修正等。

(3) 样点地价检验

数据检验以土地级或均质区域为单位，分土地利用类型进行抽样样本的总体和方差检验。用卡方检验法、秩和检验法分别对已知数据总体分布类型和未知数据分布类型的样本进行总体一致性检验。剔除异常值，得到检验后的样点地价。

(4) 区域或级别地价计算

根据均值区域或土地级别情况，对检验后的样点地价采用面积加权或算术平均的方法，求取区域或级别地价。

采用点地价与定级分值（指数）回归模型测算区域或级别地价。

4. 与其他价格的比较衔接

基准地价作为政府公布的法定地价，需要与现行执行的其他地价体系相衔接。现行执行的地价体系主要包括农用地基准地价、征地区片价和国有建设用地基准地价，在确定集体建设用地基准地价时，要充分考虑其与其他地价的关系，以确保成果的科学性和可操作性。农用地基准地价是建立在土地资源的生产功能之上，强调的是作为农业用途，偏重土地的自然质量测算的价格；集体建设用地价格则是建立在土地承载功能之上，其价格构成类似于国有土地，但是与国有建设用地相比，在土地取得成本、土地开发成本以及土地增值收益方面都存在着差异；征地区片综合地价在测算农用地自然质量价格的同时，还包含了农用地的社会保障价格。即通常情况下，区域条件相当的单位面积的地价存在以下关系（从高到低顺序）：国有建设用地基准地价>集体建设用地基准地价>征地区片综合地价>农用地基准地价。

五、结语

通过上述分析可以看出，集体建设用地定级估价和国有建设用地定级估价的流程和技术方法类似，但是由于二者权利状况、利用状况的差异，因此在定级因素因子的选择、地价内涵、估价参数等方面也应存在差异。

此外农用地基准地价、城镇国有建设用地基准地价和集体建设用地基准地价是我国地价管理体系的重要组成部分，要把握好各种价格之间的衔接，以便政府管理和宏观调控。而目前我国尚无集体建设用地定级估价技术标准，因此应抓紧制订集体建设用地定级估价的技术规范，以满足现实需要指导当前工作。

参考文献：

- [1] 邓留献. 农用地定级估价理论与实践[M]. 北京, 中国大地出版社, 2000.
- [2] 杨建波, 李永明, 梁辉, 王莉. 集体建设用地基准地价评估体系框架构建[J], 中国国土资源经济, 2013, 06: 70-72.
- [3] 刘泰圻, 杨杰, 周学武. 集体建设用地定级与基准地价定价浅析[J]. 南方农村, 2007, 05: 17-20.
- [4] 刘金国. 集体建设用地流转价格评估理论与方法研究[D]. 吉林: 吉林大学, 2011.



城市地价评估信息系统 研究与实践

摘要：国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资厅发〔2013〕20号）要求：“出让土地估价报告，一律按照《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）要求，由报告出具方履行电子备案程序，取得电子备案号。”，对地价评估提出了更高要求。为进一步加强宗地地价评估业务管理，提升估价技术水平和成果质量，促进土地市场平稳健康运行，特开发城市地价评估信息系统。该系统立足于地价所实际应用需求，并在多地成功应用，在地价评估、出让底价讨论、土地市场分析等方面发挥了作用。

关键词：地价评估；信息系统；地价所

（董启国 谢泽林）

1 引言

根据江苏省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资厅发〔2013〕20号）、中国土地估价师协会关于做好土地估价报告备案工作的通知（中估协发〔2012〕50号）、国土资源部土地利用管理司关于填写土地估价报告备案号的通知等文件要求，为进一步加强宗地地价评估业务管理，提升估价技术水平和成果质量，促进土地市场平稳健康运行，特开发城市地价评估信息系统。

该系统立足于地价所的实际应用需求，在地价基础数据采集建库的基础上，利用WebGIS、数据库等技术，设计并开发包含基准地价及地价指数管理、日常地价评估、地价信息查询、交易案例管理、估价档案管理、政策法规管理、评估收费管理等多种功能模块于一体的城市地价评估信息系统，实现地价评估过程的流程化、科学化管理和地价信息的集中存储、共享使用，并与国土资源部估价报告备案系统对接。同时借助该系统，将各业务数据信息与电子地图有机的关联与融合，实现抽象属性

信息与地图的完美结合，为领导决策、地价分析等提供更形象、更直观的可视化的信息展示界面，在地价评估、出让底价讨论、土地市场分析等方面发挥更大的作用。

2需求分析

针对用户进行了全面细致的需求分析，并经过了用户的确认。

该系统与中介机构地价评估信息系统有所区别：

1、主要服务于国土资源局，除满足地价评估外，还需满足政府出让底价讨论、土地市场分析等方面需求。应重点突出评估技术要点、地图展示、地图空间分析、叠加分析等。除叠加基准地价图外还应叠加国土资源局提供的其他图件。

2、评估类型主要为国有建设用地使用权出让地价评估，必须满足《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》要求。出让评估相对抵押评估更加复杂且特殊，例如拆迁安置房出让地价评估、多用途宗地分块评估。

3、估价档案管理，建立完整的档案，需对历史估价数据归档与入库。

4、评估收费管理，收费不按评估价，而是按成交价计算，可自定义收费基数。

5、地价指数根据长期趋势法推测，自动推测未公布时间段地价指数，实现地价指数修正全自动化。

6、需考虑国土资源局现有的系统以及现有数据台帐对接，如土地出让比价系统，需考虑出让案例属性以及图形数据转换导入。

3系统设计开发

3.1系统架构

1、运行模式

采用基于因特网的B/S模式，系统部署在国土资源局机房，授权用户通过浏览器登录系统，按权限进行相关操作。

2、体系结构

系统采用多层结构构建，包括表现层、业务应用层、基础服务层、数据层，如下图所示。



图1 系统总体架构

(1) 表现层：主要基于网页浏览器，提供与用户交互的界面。

(2) 业务应用层：通过调用各类基础服务，实现各项业务功能。

(3) 基础服务层：提供开发各类业务应用所需的公共组件，包括数据库访问服务、GIS服务、WEB服务、报表服务、数据管理服务、安全权限服务等。

(4) 数据层：存储管理各类空间数据和属性数据。

3.2功能结构

根据用户需求，系统分为基础平台、宗地估价子系统、地价管理子系统，具体功能结构见图2。



图2 系统总体功能结构图

3.3功能设计

1、GIS框架平台

基于JS、AJAX、VML等技术，按照服务式GIS的思路，构建统一的GIS框架平台，提供地图发布、浏览、查询、空间分析、图层叠加等基本功能。平台具有良好的可扩充性，可根据需要开发新的功能插件，并通过配置文件方便地设置、加载插件。

2、业务框架平台

主要提供以下功能：

(1) 功能模块设置

设置系统的功能菜单以及相应的程序模块文件或链接地址。

(2) 系统参数管理

设置系统运行的相关参数，以及各类数据字典，如行政区划、土地类型、权属性质、规划用途等。

(3) 机构与人员管理

对所有使用系统的人员和机构按树状列表的方式进行统一管理，录入或导入、导出基本信息。

(4) 安全权限管理

提供基于身份认证的安全登录机制、基于角色和角色行为的权限管理机制。用户可属于一个或多个

角色，每个角色可设置菜单级和功能级（包括增删改、查询统计、导入、导出等）的操作权限。

3、估价流程管理

在宗地估价基础数据建库的基础上，按照估价业务流程，辅助完成估价资料收集与分析整理、地价测算与确定、成果整理、成果审查等工作，提供了各类数据录入、查询、估价参数自动获取、地价测算、报告和表格生成、地图浏览查询、报告审查、项目查询、业绩统计等功能。

4、估价档案管理

实现对历史估价数据的归档与入库。系统具有将近年来的估价项目进行录入的功能，将原来的估价成果资料（估价报告、外勘表、技术要点表、宗地图和宗地照片等）作为附件关联到估价项目中，实现对所有的估价成果的统一查询与管理。

5、政策法规管理

实现对宗地估价及地价管理工作相关的各类法律法规附件进行统一管理和在线浏览、查询，同时也支持用户根据新颁布的法律法规，及时更新法律法规库，并与估价报告中的估价依据关联，为估价过程提供法律法规信息参考。

6、评估收费管理

对各类评估项目进行收费测算，对实际缴费情况进行录入，并根据预设的条件自动提醒用户进行费用催缴。同时还可根据项目类型、地区、时间等进行收费情况的查询分析。

7、报告备案管理

提供与国土资源部估价报告备案系统的对接功能，系统可导出所需的备案表及相关附件，并辅助进行备案信息录入。

8、基准地价管理

提供城镇土地基准地价成果数据的管理（文字成果及图件成果）。实现对往年不同阶段基准地价、以及土地级别或地价区段图进行数字化、图形化管理，在系统中实现对不同基准点的基准地价查询，不同基准点下评估区范围查询，系统支持对不同基准下的成果进行查询、统计功能。支持用户可以导入新的基准地价数据，支持用户分权限进行维护管理。在进行宗地地价评估时，可自动引用相应区段的基准地价及修正系数表。

9、地价指数管理

实现对省级地价动态监测成果中地价指数的录入、管理，并可按照插值法、长期趋势法等进行地价指数测算。在进行宗地地价评估时，可自动引用相应区段的地价指数。

10、交易案例管理

实现招拍挂成交地块数据的管理（文字成果及图件成果），包括地块规划指标、成交信息、开发项目信息等。提供地块图形、属性一体化管理和查询功能。实现房价、租金等现场信息资料的录入和

管理，并预留与手持式终端设备衔接的端口。

在进行宗地地价评估时，可自动提取相应区域的成交案例信息，供估价师进一步选择、确认。

11、地价查询分析

提供各类地块信息查询功能，包括基于属性信息的查询、基于空间关系的查询、组合查询、矩形查询、圆形查询等；针对查询结果进行统计分析，以饼图、柱状图等形式展示统计结果。

3.4系统开发

按照上述设计思路，采用结构化生命周期法和快速原型法相结合的开发策略，通过系统原型开发及确认、功能模块开发、数据建库、系统集成测试、安装部署、试运行等阶段，顺利完成了系统开发并正式上线运行。

4系统应用

该系统在扬州市地价所、海门市地产评估所、如皋市地产评估事务所等多家单位顺利通过了系统试运行并交付使用，产生了较好的应用效果。



图3 系统运行界面

1、提高估价作业效率

通过地价基础数据采集建库、报告辅助生成、报告备案管理等，提高估价作业效率，并彻底改变估价流程，估价师主要精力用于估价参数的制定、地价水平分析，提高报告质量。

2、提高地价管理水平

通过估价档案管理、政策法规管理、评估收费管理、基准地价管理等管理实现了评估数据全覆盖管理，通过GIS技术进行出让底价讨论、土地市场分析，提高地价管理水平。

5结语

该系统立足于地价所的实际应用需求，实现地价评估过程的流程化、科学化管理，大大提高估价作业效率。同时借助该系统，将各业务数据信息与电子地图有机的关联与融合，实现抽象属性信息与地图的完美结合，为领导决策、地价分析等提供更形象、更直观的可视化的信息展示界面，在地价评估、出让底价讨论、土地市场分析等方面发挥更大的作用。

城市化进程中土地利用规划环境影响评价的探讨

(恽建平)



[摘要]: 目前,我国正处于城市化加速发展阶段,对土地的需求也很旺盛,而土地利用又是人地关系的核心问题。文中主要是研究城市化进程中的土地利用问题及土地利用规划对环境的影响,最后提出城市土地利用与环境如何协调的一些措施。

[关键字]: 城市化;土地利用规划;环境影响评价

土地利用是人地关系的首要问题,也是人地关系的核心问题。土地利用规划在城市化进程中有着重要的作用,土地利用是可持续发展的中心议题。合理的土地利用规划对城市的发展起到助推作用;超过土地自身的承受能力,无节制的利用土地,势必会影响城市的发展,破坏城市环境。

1 我国城市化进程现状分析

关于城市化的涵义众说纷纭,但共识的内容是随着经济的发展,人们的的生活方式由农村生活向城市生活转换的过程。我国的城市化发展经过了一个漫长而波动的过程。1978年以前,由于长期以来以牺牲农民利益的“剪刀差”的方式推进城市工业,加之城乡严格分隔的户籍制度,使城乡居民收入出现较大差别:在城市,居民可以凭借身份廉价获得政府(或国营企业)给予的各种补贴,从消费品、生活福利到退休保障无所不至;大量的农民则被牢牢限定在集体土地上,接受远低于城市居民生活水平的现实。从1949年到1978年近30年间,我国城市化水平由10.6%提高到17.9%,平均每年提高0.25个百分点。这期间还发生了“大跃进”时期的过度城市化以及后十几年困难时期和“文革”期间的两次反向城市化。改革开放以来,城市化也进入了持续稳定的快速发展阶段。从1978年到2008年30年间,我国城市化水平由17.9%提高到45.7%,平均每年增加0.9267个百分点,而到2013年,我国城市化率已达到53.4%,这就意味着有超过一半的人口居住在城市。

2 土地利用的环境效应

土地的区域二元结构:农村土地和城市土地。在城市化进程中表现的是由农村土地向城市土地的转变。城市是人类活动的场所,是人类以空间集中形式开垦自然以便进行生产和消费的载体,城市化就是人类高效利用土地的方式。城市土地不只是土地问题,它关系到人类的生活质量和可持续发展问题。目前大约将近有一半的人口住在城市,随着将来城市化的发展,将有更多的人口进入城市居住,其余人口的经济生存也更加依赖于城市。这样的话势必会增加城市土地利用的压力。农村土地有很大一部分是耕地,是“保命田”,这个使得在土地利用和转换的过程中要谨慎又谨慎。

2.1 城市用地的生态环境效应

城市用地是高密度的用地实行地面人工化,虽然面积占土地面积不大,但资本、基础设施密集,人类活动集中是目前生态环境恶化的主要部分。

(1) 人工化的土地造成“城市热岛”或“尘丘”效应。现代化的城市建筑多由钢筋、混凝土构成,其吸热能力远超农田和林地,再加上城市燃烧大量燃料,放出大量热量,使得城市中心区域空气受热上升,后被冷却落回地面,形成垂直循环,这种运动具有捕集污染物的作用,因此城市环境恶化最为严重。

(2) 产业活动和居民消费大量能源,污染物及有害物排放集中,造成周围生态环境的污染,城市排放物可分为废水、废气、固体废物等。这些排放物造成的污染主要是大气污染和水污染。如大量CO₂的排放导致温室效应加强,引起臭氧层变薄,在南极出现臭氧层“空洞”。

(3) 城市废弃物对水环境的负效应。水质污染是城市废弃物排入地表水体和渗入地下水造成的。我国的城

市地表水污染多由城市生活污水、工业污水造成的。另外,城市生活生产所需要的淡水资源,有很大一部分是采自地下水,这往往会造成地下水位下降,地面沉降等,常常成为地下污染物汇集的漏斗区,沿海地区还会出现海水倒灌,地下水咸化现象,结果造成可供应的淡水资源短缺,城市出现水荒。

(4) 城市环境噪声。统计资料表明,我国城市环境中噪声源有三种用地类型:交通、工业和生活用地,其中交通用地是最为严重的噪声源,约占城市环境噪声的68.5%。对于噪声的防治,在土地利用中主要采用建立声障板、绿化带等措施来解决,因此土地利用规划中城市林地必须占有一定面积的比例。

2.2 农业用地的生态环境效应

农业用地是所有用地类型中面积最大的,约占全部陆地表面的75%,和城市用地相比,它所造成的生态环境效应范围大,但强度弱。农业用地的负效应主要有:水土流失、土地退化、植被更替、土壤盐碱化、土地污染等。

水土流失很大程度上是由于人类利用土地方式不合理造成的。开垦土地意味着清除原来的植被,取之以人工栽培的农作物;地表的植被保护性能降低,遇有降水冲刷地面,形成细沟侵蚀或片蚀往往带走肥沃的表层土壤。

与水土流失相似的,还有土地退化,包括土地沙化、土壤盐碱化。在生态环境脆弱区如沙漠草原过渡地带,过度开垦利用很容易造成土地沙漠化。甚至诱发气候变化。

土地污染是农业用地利用过程中对生态环境造成的另一负效应。现代化农业依靠大量的物质投入,包括大量化肥来改善土壤肥力,提高产量。同时一些难以分解的化学药品、杀虫剂在生命有机体内富集,对土地造成污染。所以农田污染尤其要引起注意,提倡建立绿色生态农业。

3 土地利用规划环境影响评价

土地利用规划是指人们为了改变并控制土地利用方向,优化土地利用结构和布局,提高土地产出率,根据社会发展要求和当地自然、经济、社会条件,对一定区域范围内的土地开发、利用、整治、保护所作出的具体部署和安排。

目前我国新一轮的土地利用总体规划修编工作开始启动,土地利用规划涉及很多方面,规划后的执行情况对环境的影响都是需要认真对待,深刻思考的。全国的“十一五”规划也已经开始实施,城市化进程加速,土地的需求也日益加大,这些都增加了土地利用规划的要求。而随着社会经济发的

展,城市包括农民的生态环境都在经历考验,土地利用规划是一种宏观层面的规划,它的实施对环境的影响必须要考虑,尤其是在城市化进程快的地区,加强对环境影响评价这一环节的不可少。

我国土地利用规划环境影响评价是在2002年10月28日第九届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过并公布的《中华人民共和国环境影响评价法》,自2003年9月1日起施行。法律明确要求国务院有关部门、社区的市级以上地方人民政府及其有关部门,对其组织编制的土地利用的有关规划应当在规划编制过程中进行环境影响评价,编写该规划有关环境影响的篇章或者说明。这是从过去只对项目进行环境影响评价发展到对规划进行战略环境影响评价,是力求从决策的源头防止环境污染和生态破坏。

3.1 土地利用规划环境影响评价的内涵

这里所指的环境影响评价是战略环境影响评价(SEA)。战略环境影响评价是20世纪80年代国际上兴起的环境影响评价形式,是建设项目环境影响评价(EIA)在战略层面上的应用,是实现可持续发展、避免宏观决策失误的重要手段和途径。

土地利用规划环境影响评价作为一种战略环境影响评价,具有重要的作用:

(1) 更早地参与规划方案的形成。土地利用规划是一种宏观的、前瞻性的规划,规划的环境影响评价在规划方案的形成阶段就参与其中,及早从生态环境保护与建设的角度出发,分析规划方案可能引发的积极和消极的影响,进一步完善规划方案。

(2) 土地利用规划涵盖各业用地,可以从规划区环境保护和生态建设的整体角度出发,考虑诸多建设项目的对环境的协同效应和累计效应。

(3) 土地利用规划环境影响评价可以全面考虑替代方案。规划环境影响评价可以在对规划区域生态环境现状、环境目标分析和评价的基础上,针对规划方案的潜在环境影响,评价影响的范围和程度,选择替代方案,并提出消除、减缓不利环境影响的措施。

3.2 土地利用规划存在的环境问题

土地利用规划的核心应该是合理组织土地利用结构,在时空上优化安排各类用地,协调人口、资源、环境与发展(PRED)。但是我国的土地利用规划存在一些问题,表现如下:

(1) 规划修编过程中,缺乏对环境问题的总体把握

目前我国森林覆盖率比较低,远低于世界平均水平,且森林整体质量和生态功能下降,土地沙化、荒漠化以及由此伴生的植被退化、气候变暖、风沙加剧、土地干旱等一系列问题与土地利用行为

都有密切关系。究其原因与前两轮土地利用规划着重于经济、社会等因素，很少考虑环境承载能力，缺乏从环境自身角度考虑土地合理布局利用。土地利用结构与布局调整对生态环境的影响是长期的、累积性的，有时甚至是不可逆转的。

(2) 建设占用土地增长速度过快

随着社会经济的快速发展，城市化进程的加快，人类对自然的影响愈加深入广泛。我国非农建设占用耕地每年达20万公顷左右，城镇化过程中占用耕地使粮田以每年1.5%的速度剧减，而因土地固化和土地污染使其生长植物的功能丧失，使得耕地转变为建设用地的过程具有非逆转性。

(3) 土地后备资源开发偏重数量，忽视质量与生态保护

土地后备资源好似一把双刃剑，如果开发方式和手段得当可以建立新的生态系统，提高生产力，有效改善区域生态环境；反之，不尊重自然规律盲目开发最终将导致开发的失败及区域生态环境的退化。目前，我国土地资源的开发复垦、整理大部分是补充建设用地占用耕地，偏重于数量，忽视质量和生态保护。

(4) 缺乏环境监测与约束机制

上轮土地利用总体规划以分配指令性控制指标为特征，缺乏对规划实施后生态环境的监测与管理。在开发中，人们关注的往往是开发前期，以及开发后所补充的耕地数量，因缺乏环境监测与约束机制，对开发后造成的生态负面影响视而不见，致使新增耕地的生态系统不能正常运行。

(5) 缺乏公众参与

公众参与是“规划以人为本”思想的具体体现。几乎所有的国外土地利用规划都强调公众参与，公众参与是推进环境保护的巨大动力，其参与的广度与深度，在很大程度上决定着环境保护的水平。没有公众的参与，土地利用规划是不完整的，忽视公众的建议和影响都是不可取的。

3.3 土地利用规划环境影响评价的理论思考

土地利用规划对环境的影响是多方面的，对于一项土地利用规划的行为，其对环境的影响评价应该遵循一定的规则，以相关的理论为基石。

可持续发展理论和景观生态学理论是支撑土地利用规划环境影响评价的两个重要理论。1987年世界环境与发展委员会出版的《我们共同的未来》(OUR COMMON FUTURE)中使用的可持续发展定义为：“持续发展是既满足当代人的需要，又不对后代人满足其需要的能力构成危害的发展。”景观生态学(Landscape Ecology)一词是由卡尔特罗尔于1939年正式提出的。景观生态学是一种研究途径或者是一种思维方法，其新颖之处在于一在

景观水平上生态研究的整体观以及许多本来缺乏联系的学科在景观问题上的综合。土地从一开始就是景观生态学的主要研究对象，现代景观生态学的应用主要以土地利用为主，它注重土地利用如何影响物质流和能量流，注重结构和过程的相关性分析，与空间土地利用规划关系密切。

目前的土地利用规划往往割裂了景观之间的一致性和协调性。乡村居民点布局散乱，城乡居民点体系调控不力。城乡局面点调控是城市规划和土地利用规划的共同内容。我国的城市规划工作者对产生的理解大多还停留在市区范围，还没有认识到整个市域才是一个完整的城市。土地利用总体规划虽然覆盖整个城乡土地空间，但其重指标而轻布局的特点在城乡居民点布局体系的调控上也显得苍白无力。因此，乡村腹地居民点就成了规划的“空白区”，缺乏规划引导。此种状况使得城乡居民点景观破碎或分割、景观飞地普遍，致使生态景观斑块缩小，进而使得生物多样性降低、土地的生态价值下降，危及区域生态安全。

现行土地利用规划对土地可持续利用问题研究缺乏深度。土地数量有限性和土地需求增长性构成土地资源持续利用的特殊矛盾，协调土地供给和需求是土地资源持续利用的永恒主题，也是土地利用规划的重要内容。在实践中，土地利用规划有时甚至把土地的可持续利用理解为单方面的耕地保护，控制建设用地规模，一味追求耕地总量动态平衡，忽略了耕地、建设用地和其他用地的生态保障功能，以及景观格局的过程变化分析。没有能够从区域景观生态整体安全性的高度思考土地利用问题，土地可持续利用的目标难以实现。

现行土地利用规划仅注重对土地利用类型的数量进行优化，以达到最大产量、最佳效益，土地利用类型数量的空间配置常以土地适宜性评价结果为基础数据。这种空间配置优化，未考虑各种土地利用类型的空间关系，忽视了土地利用空间格局对诸多生态过程的影响；对土地景观斑块之间空间关系是否适宜，能量流、物质流和信息流能否达到较佳状态，能否保护生态环境以及给人以艺术和美学的享受则没有涉及。

4 小结

目前的进行的新一轮土地利用规划修改，土地利用规划环境影响评价势必将成为重要的一个环节，如何做好规划修改，协调用地与环境的问题将是摆在土地规划人员面前的一个重大课题。本文试从景观生态学的角度协调可持续发展理论，对城市化进程加速阶段的土地利用规划环境影响评价作一简单探讨。

(规划部)



商业地产价值增长分析

(张小燕)

摘要：本文基于商业地产发展的环境和背景，重点分析了区域经济特点、经营方式、政策环境、业态组合等商业地产价值的主要影响因素，并借鉴纽约第五大道和北京王府井大街商业地产的价值增长经验，提出了商业地产价值增长的建议，即实现与区域经济的互动共赢、探索新型商业运营模式、形成产业链增值以及创新商业地产融资模式等。

关键词：商业地产 价值 增长

随着我国经济总量的不断扩大和人均GDP的不断提高，与经济发展高度关联的房地产业得到了快速发展，尤其是2008年以来，随着应对金融危机所采取的一系列刺激经济措施，房地产业得到了爆发式的发展。商业地产作为房地产行业最具发展空间领域，随着十八大后经济发展模式从投资拉动向消费拉动转变、新型城镇化战略的深入推进，以及房地产调控长效机制的建立，其在中国房地产业开发运营中所占的比重快速增长，并将迎来新一轮的发展机遇。但是，在不同的发展地区，商业地产市场的发育程度不同，有的已经饱和或趋于饱和，有的正处于成长阶段，如何最大限度地提高商业地产的价值，就需要根据商业地产的价值影响因素综合加以分析，并提出相应的对策措施。

一、商业地产价值主要影响因素

目前，关于商业地产价值影响因素的相关研究比较多，多集中在定位、运营方式、地段、商圈、客流量、配套设施等，笔者综合各类相关研究，结合多年对商业地产价格的评估实践，提出商业地产的价值影响因素主要为以下四点：

(一) 区域经济特点

区域经济从大的层面来看，可以分为不同的发展地区，如一线城市和二三线城市。不同的发展地区，商业地产的发育水平不同，一线城市的商业地产由于开发时间长，再加上新城的拓展范围有限，已有的商业发育已经相对比较充分，商业地产多已经饱和或者趋于饱和，商业地产增值空间有限。随着城镇化进程的不断推进，以及对商业地产的投资热度由一线城市向外的扩张，二三线城市商业地产的发展空间仍较大，仍处于快速发展阶段，呈现出供需两旺的局面，商业地产价值增长潜力较大。

从区域内层次来看，商业地产对区域经济有溢出效应，商业地产作为城市内区域经济竞争力的重要标志，已成为区域经济发展的重要力量。反过来，商业地产所在区域的地段、商圈、集聚的客流量、交通便利程度、配套服务设施的完备程度、未来城市规划对该区域的发展定位、消费者的心理预期，以及周边商业地产的发育程度等等，都决定了商业地产的价值。

（二）经营方式

商业地产的价值要通过经营来实现。目前，比较常见的经营方式有三种：一是散售，即开发商只负责销售，小业主各自经营；二是自持，即开发商持有，不对外销售；三是小业主联合起来委托商业管理公司统一经营，后两者都属于统一经营的范畴。

从当前市场现状来看，一、二线城市核心地段商业基本全部自持，一线城市郊区和二线城市的部分非核心地段，存在租售并举的产品。在三、四线城市，还存在着大比例散售的项目。业界的普遍共识是，统一经营是实现价值增长的法宝。因为在散售的情况下，由于小业主各种不同的利益诉求，以及缺乏专业固定的招商团队和成熟稳健的投资经验，往往导致项目的失败。有些企业迫于资金压力大，不得已选择了散售或者租售并举。随着金融市场的不断改革和金融工具的创新，商业地产的统一经营将成为发展的普遍趋势。

（三）政策环境

政策环境包括宏观经济形势、金融及货币政策、商业地产的调控政策等等。在我国当前市场经济体系尚不健全的情况下，商业地产受政策影响是显而易见的。宏观经济发展水平决定了居民收支水平、物价与利率、社会储蓄与投资水平以及消费品零售额等，通过影响人们的购买能力和投资预期，进而影响商业价值的实现情况。金融和货币政策，尤其是信贷政策决定了资金的流动性，这对于主要依赖于银行信贷融资的开发商来说至关重要。商业地产以及对住宅地产的调控政策直接影响着商业地产的价值，伴随着房地产的一系列调控措施，“量价齐跌”、“楼市拐点”、“崩盘说”等等相伴而来，这就是市场对调控政策所作出的反应，也通过影响投资者和消费者的心理预期，进而影响到了商业地产的价值。

（四）业态组合

项目开发前期明确业态组合的定位，是商业地产的价值体现。随着信息技术的不断发展和人们消费方式的不断改变，商业地产的业态组合也呈现出了一些新的变化。目前，集客能力强、新项目市场培育期短、消费滞留时间长、对其他业态消费带动显著的体验式业态，正逐渐成为商业地产业态组合的一个主要趋势。发展趋势和实际证明，一个业态

组合能否适应社会发展带来的新变化，能否顺应市场的潮流，能否满足消费者的需求，都决定了商业地产的价值。

二、国外及发达地区商业地产价值增长的借鉴

国外及发达地区商业地产成功运作的案例比较多，这里选择具有代表性的纽约第五大道和北京王府井大街加以分析，从中得出对商业地产发展具有普遍借鉴意义的经验。

（一）纽约第五大道

第五大道是纽约曼哈顿区的中央大街，是世界上最著名的商业街之一。第五大道与20多条街道相交，并通过设立单行线、公共交通等方式，有效保障了交通的便捷。第五大道上名店林立，以专业店、专卖店和国际连锁店为主，以商品的高档优质、品牌齐全、时尚前沿等特点，树立了“最高品质与品位”的品牌效应。除了商业范畴的运营，第五大道还特别重视与区域经济要素的融合，周边毗邻中央公园、高档商务区 and 住宅区等，在中央公园外围还有惠特尼美国艺术馆、美国自然博物馆等文化设施，充分利用“体验经济”将商业、旅游、文化、居住、休闲、办公等要素完美结合，成为纽约的商业中心、居住中心、文化中心、购物中心和旅游中心，第五大道因而成为纽约最华贵的商业区，也是世界上地价和租金最昂贵的商业区之一。

（二）北京王府井大街

王府井大街是北京最有名的商业区。王府井大街南起东长安街，北至中国美术馆，交通四通八达，可谓是占到了京城最好的地段。这条3华里长的大街，不仅有百年历史的老字号店铺，还汇集了全球著名跨国公司的众多知名品牌，小到普通的消费产品，大到顶级的奢侈品，产品种类丰富，销量极大，被称为“日进斗金”之地。王府井大街集购物、餐饮、旅游、艺术、休闲、文化等于一体，既古朴传统又时尚前卫，融汇了中西方的文化，消费者、旅游者、文化探索者交织在此，使得这条大街的商业地产可以说是“寸土寸金”。

（三）借鉴之处

纵观国外及发达地区商业地产的成功之处，几乎都涵盖了以下几方面的要素：

第一，商业地产绝不能仅仅放在商业范畴的领域来考虑，而是应该放在区域的层面去统筹考虑，对区域的各种要素发挥激活、调动、引领的作用，与区域经济产生双向互动作用。

第二，商业地产的业态组合，尽可能实现商业、文化，旅游、餐饮、办公、娱乐、体验等相结合的模式，顺应时代和潮流发展，全方位满足受众客户需求。

第三，商业地产的运营，要尽可能创造机会实现统一规划，统一管理，统一经营，实现经济效益、社会效益、环境效益等的最大化。

三、商业地产价值增长的建议

基于对商业地产价值影响因素的分析，以及对成功商业地产运营经验的借鉴，从以下四个方面提出商业地产价值增长的建议：

（一）实现与区域经济的互动共赢

商业地产发展规划一定要与区域发展规划相衔接。在前期的市场调研中，要结合对政策环境和市场环境的研判，充分考虑区域的发展定位与功能、发展规模、人流集聚度、消费水平、公共设施、文化内涵、交通体系等要素，并对所在地区同类业态收益状况进行调查和了解，进而制定合理的商业地产发展定位与业态组合。

商业地产发展要融入到区域竞争力当中。商业地产应该整合区域内的各种资源，包括商务消费资源、文化资源、生态资源、景观资源等，成为区域的经济活力、文化内涵、生态环境、休闲娱乐的集中展示区，以及区域的灵魂和象征。通过发挥商业地产的规模优势，资源整合优势，品牌聚合优势等，最大限度地提升区域的核心竞争力。同时，区域竞争力的提升，也反过来进一步提升商业地产的价值。商业地产与区域经济互为依靠，互为支撑，联动发展，才能实现互利共赢。

（二）探索新型商业运营模式

目前，业界关注比较多的两种新型商业运营模式，一个是O2O(online to offline)运营模式，一个是社区商业地产。

创新和完善商业地产的O2O运营模式。目前，很多商业地产已经开始探索和应用O2O运营模式，将互联网思维嫁接到实体商业地产中，把线上的消费者带到现实的商店中去，消费者在线支付购买线下的商品和服务，再到线下去享受体验和 Related 服务。今后，要积极探索和创新和完善商业地产的O2O运营模式，把传统商业地产运营与电子商务有机结合，以移动互联网、大数据管理和满足消费者身心体验等相结合，不断向更广和更深的领域延伸，创造商业地产的运营特色。

注重社区商业地产发展。社区商业地产与传统的城市综合体等商业地产不同，它的主要功能是在满足社区居民消费需求的基础上，引导居民形成新的消费习惯，同时承担社区的服务功能和文化功能，更多体现的是商业地产的社会责任和社会价值。针对目前我国社区商业地产的无序和零散开发状态，社区商业地产应该由统一的专业团队来管理和运营，针对不同的社区规模和档次，制定不同的发展策略。注重提高社区商业的服务质量、参与体验度以及文化品位，争取将社区商业地产打造成为

社区的服务中心、体验中心和文化中心。

（三）形成产业链增值

商业生态链是很多商业地产非常重视的，如万达集团就非常重视在商业生态链上考虑项目的规划与经营。由于商业活动在价值链上呈现的是承接的模式，存在着价值增长的此消彼长，因此，只有形成产业链增值，实现商业生态链的均衡发展，才能最终实现商业地产的持续增值。

产业链增值需要做到的是合作、分担与共享。各相关利益方要形成战略同盟，共同搭建商业运营模式，完成商业项目的设计、投资、运营和管理，通过各个环节的相互衔接，完成溢价的过程。产业链上的战略同盟要共同进行市场的前期调研，对商业地产进行定位、分析和规划，主动适应市场变化。在此基础上，通过产业链的延伸，将经营风险转移，共同承担。最终，产业链上的相关利益方通过统一经营，实现价值增长的共享。

（四）创新商业地产融资模式

资本运作是商业地产的生命线，尤其对于一些中小规模商业地产来说，提高融资能力就是提高其生存能力。目前，证券化的创新融资方式成为商业地产融资的发展趋势，其中，比较常见的是股权性质的证券产品REITS（房地产信托投资基金）和债权性质的证券产品CMBS（商业房地产抵押贷款支持证券）。

不同的商业地产要根据自身的定位、规模以及资金运营状况，充分研究各种融资方式的优势与风险，在传统融资模式基础上，积极探索新的融资方式，最终选择适合自身的融资渠道和融资产品，为商业地产的价值增长提供根本保障。

参考文献

[1] 赵翎莺. 浅析发展社区商业地产的策略与实务——以中房·金谊广场为例[J]. 现代商业, 2012, (7)168-170.

[2] 刘菲. 国外著名商业街比较与分析[J]. 北京工商大学学报(社会科学版), 2002, (9)23-26.

[3] 伍岳青. 赣州市中心城区综合百货类商业地产价格预测与投资价值分析[D]. 赣州: 江西理工大学, 2012.

（宗地评估部）

对《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》的解析

(黄羽 仓正阳 许陈韩)

摘要：《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》已于2014年8月发布实施。该规范在2007版的基础上进行修订完善，是江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新工作的重要技术标准，对提升全省地价管理工作质量和保证全省各地的地价数据保持现势性与科学性有重要作用。本文介绍了新规范主要内容变化以及新规范的特点，并对我们日常工作提出要求和建议。

关键词：规范 内容变化 外业巡查 标定地价



一、规范修订的背景与目的

开展城镇地价动态监测与基准地价更新工作是完善土地资源市场配置体系的一项重要基础业务，及时掌握城市地价水平与地价指数情况，有利于政府部门把握土地市场运作情况与整体价格走势，从而增强政府对市场的监管能力。同时，适当地公开地价水平与地价指数信息能够满足社会公众对相关信息的需要，也保证了土地市场的公开透明。

2003年，江苏省根据《城市地价动态监测技术规范》和《江苏省城市地价动态监测体系研究技术方案》的要求，结合全省实际情况，确定部分试点城市作为江苏省地价动态监测重点城市，建立起了全省地价监测信息系统。经过试点工作总结相关经验后，江苏省又于2005年将监测范围进一步扩大，在全省开展县城以上城市地价动态监测工作，并制定了《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2007年版）》。该技术规范自实施以来，为全省的城镇地价动态监测与基准地价更新工作提供了重要的技术基础，在土地利用管理等工作方面发挥了重要的作用。

然而随着管理、应用层次需求的不断拓展，该规

范也开始逐渐出现一些滞后与不完善的部分。为了更好地适应江苏省土地市场的发展，亟需对此规范进行修订与完善工作。

为了进一步加强全省城市地价动态监测和基准地价更新工作，提升地价管理工作质量，保证全省各地的地价数据保持现势性与科学性，为全省地价工作的开展确定新的规范基础，江苏省地价所依据江苏省国土资源厅土地利用管理处的委托，开展了对《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2007年版）》的修订工作，并于今年8月正式发布了《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》。

二、新规范主要内容变化

对比2007年制定的旧规范，此次修订后的新规范在内容上有如下变化：

1. 将旧规范中的“商业用地”统一改为“商服用地”

此次将“商业用地”修改为“商服用地”主要依据有两点：一是2007年8月10日发布实施的最新全国

土地利用现状分类标准中对应的是商服用地，且目前国家动态监测使用的此类别名称为商服用地；二是在实际工作操作中，所划分的商业地价区段也包括一些住宿餐饮用地和商务金融用地等，这与商服用地的内涵更趋一致。

2. 对技术路线和技术手段的表述进行了更新

由于我省开展的城镇地价动态监测与基准地价更新是两位一体，不宜分开的，此次修订将旧规范中“4.1 地价动态监测技术路线”与“4.2 基准地价更新技术路线”合并为“技术路线”；将旧规范中“以城镇土地定级估价成果为基础”改为“以原城镇地价动态监测和基准地价更新成果为基础”。

3. 明确规定监测范围的确定

监测范围的确定是开展后续工作的前提，国家规范对地价动态监测范围有明确的规定，而省规范缺乏监测范围确定方面的相关规定说明。所以此次规范新增“监测范围的确定”，对地价动态监测与基准地价更新监测范围确定的要求和内容做出了明确规定。

4. 地价区段划分要求更详细

对旧版规范这一内容的修订主要包括三个方面：①在划分要求中对地价区段面积规模的确定进行了定性描述。由于以往划出的地价区段有的面积较大，内部缺乏相对一致性，与地价区段的本意不符，故此次修订增加了说明。②增加了“地价区段更新与调整”内容，对地价区段应予更新调整的情形做了明确的规定。增加这部分内容主要是因为旧版规范对地价区段的划分主要涉及区段的初次划分，而对地价区段的更新调整没有规定。此外，就地价区段合理性方面，增加了“地价区段审核与确定”内容。③增加了“地价区段的土地利用条件设定”，主要对“开发程度设定”进行了规定。

5. 对地价监测点数量进行了调整

考虑到城市发展及地价监测的需要，对地价监测点数量进行了调整。省会城市和省辖市地价监测点总数由“不应低于120个”调整为“不应低于180个”，其他城市总数由“不应低于60个”调整为“不应低于80个”，此外，还增加了对监测范围较小地区监测点数量的规定：“不应低于60个”。工业用地地价监测点总数的要求：由“省会城市和省辖市的数量不少于20个，其他城市不少于10个”调整为“省会城市和省辖市的数量不少于30个，其他城市不少于15个”。同时要求商服、住宅和工业用地地价区段应达到每区段各用途不少于2个地价监测点。对地价监测

点数量进行调整后，要求在地价监测时增加工作的精细度。

6. 地价监测指标测算与国家级相一致

为了与国家级动态监测使用的规范保持在工作上的 consistency，此次修订将监测点地价到区段地价的测算方法由原来的面积加权法改成了算术平均法。这个改变属于技术方法的重要变化，要求同一区段内选取的地价监测点更具代表性。

7. 成果要求更细化

新规范也对成果内容进行了修订。在文字报告方面，新增了《年度地价动态监测与基准地价更新工作报告》；在表格成果方面，新增了《标定地价影响因素指标说明表》、《地价监测点日常维护工作日志表》和《标准宗地公示表》。

8. 在附录中增加标定地价体系建立的内容

新规范中提出标定体系建立的内容主要包括标准宗地的选取、标定地价评估修正体系建立和标定地价的公示三大部分的内容。

首先，标准宗地选取的总原则是在地价监测点中择优选取。此外选取的标准宗地在数量上和信息的全面性等方面都应符合相应的选取要求。标准宗地随着地价监测点的更新，每年也需要进行相应的更新与维护。

其次，在建立标定地价评估修正体系时，主要分为两个步骤：一是对修正因素的分析与确定；二是对修正幅度的分析与确定。在通过标定地价评估宗地地价时，只设定个别因素修正系数，可直接通过个别因素修正系数对标定地价进行修正评估宗地地价。所采用的个别因素修正因子则根据估价对象的用途进行确定。分析确定修正幅度时则将上述修正因素划分为优、较优、一般、较劣和劣五个等别，采用特尔斐法等方法确定修正因素每相差一个等别的修正幅度。

最后，应根据房地产市场形势分析和地价管理需求，划定标定地价信息公示的区域范围，即标定地价公示区，公示相关说明和信息表等内容。

三、新规范的特点

1. 在内容的表述以及采取的技术路线和手段等方面更严谨规范

本次规范修订对以前一些表述不准确的内容进行了修改，在技术路线和技术手段上也以更新为主基调进行相关规定，并且明确提出底图更新、成果

公示等相关要求。

2. 在验收环节首次增加外业巡查工作环节并实行打分制

对基准地价更新成果的验收，旧规范规定县（市）级基准地价更新成果由省辖市国土资源局负责验收，省辖市基准地价更新成果由省国土资源厅负责验收。主要方法是通过内业审查对基准地价更新报告、图件等相关成果资料进行检查。而此次新规范修订过程中增加了验收办法，办法中首次提出外业巡查工作环节并实行打分制。外业巡查的主要目的是为了核查地价监测点的真实性、代表性、签字估价师对监测点的熟悉情况等相关内容。验收时实行打分制，内外业相结合，并且对成果公示提出明确要求，要求每年的6月30日前，各地将年度监测成果必须在江苏土地市场网公布，对不进行公布的地区采取扣分处理方式。

3. 首次提出标定地价相关内容

在新规范中首次提出了标定地价的相关内容，并且在验收办法中提出鼓励各地开展标定地价工作，标定地价成果相关内容作为加分项处理。

标定地价是指根据政府管理需要，评估的标准宗地在现状条件下于某一估价基准日的国有建设用地使用权价格。标定地价与基准地价一样，属于城市地价管理的基础部分。确定标定地价的意义在于一是为土地交易双方分析土地交易的成本和最后的决策提供依据；二是在科学评估的基础上确定的标定地价能为具体地块使用权出底价的确定提供依据。

2013年4月8日，国土资源部办公厅发布了《国土资源部办公厅关于2013年度城市地价调查与监测工作有关问题的通知》（国土资厅发[2013]23号）。该通知中明确要求：“鼓励有条件的城市主动开展标定地价试点，试点方案应经省级国土资源主管部门同意后报备备案”。此后，上海、长沙、唐山三城市被确定为标定地价公示试点城市。在这样的背景下，我省也鼓励各城市开展标定地价体系建立工作。

建立标定地价体系，有利于完善我省的地价体系；将标定地价体系中的标准宗地及其评估结果作为公示地价进行公示公开，将有利于促进我省各城市范围的土地市场价格水平信息的公开，建立公平、公开的地产市场。

四、对我们日常工作的要求与启示

此次修订工作对原有规范作出了许多新的调整，这也对我们平时的日常工作提出了许多新的要求。

1. 加强与各省辖市国土资源管理部门的沟通与联系

新规范在组织准备上明确了省辖市的国土资源管理部门的职责，要求“省辖市国土资源管理部门负责市域内各市、县（区）地价动态监测与基准地价更新工作的协调与平衡”。这就要求我们在日常的工作过程中，进一步加强与各省辖市的国土资源管理部门的沟通与联系，正确掌握各地地价动态监测与基准地价更新工作的形势与要求，从而更加准确、合理地基准地价进行监测。

2. 保持相关信息的现势性

新规范对多处信息更新的要求更为详细与严格，例如对工作底图要求及时更新，对相关建筑的新建与搬迁需要在图上有所反映；在监测范围的更新上要详细说明更新的原因，范围与面积。这就要求我们在日常的工作过程中及时了解相应的变化情况，做好日常的记录工作，来保证相关信息的现势性、可靠性与准确性。

3. 注重对相关政策的了解

新规范对报告编写所涉及的政策也做出了新的要求。在相关社会经济资料中增加了与土地有关的政策，内容包括了土地供地计划、土地出让计划、耕地保护、房地产市场调控和宏观经济调控等影响土地市场变化的政策资料，同时包括大面积土地供应、大型基础设施建设、大规模的城市改造和用地结构等方面等较大的与土地市场相关的事件。这就要求我们在日常的工作过程中，时刻关注国家、省以及各市出台的土地政策，了解各地实际的城市建设等情况，由此对各地的土地市场情况能有更为全面的了解，从而更为准确地把握城市的地价水平。

4. 做好日常维护工作

新规范对成果的检核与验收也进一步提高了相应的标准，增加了对地价动态监测成果的日常检核制度，加强了对地价动态监测工作的过程管理。因此，在对地价成果的维护过程中，我们要时刻保持地价监测点的规范性、现势性以及相关资料的齐全性、合规性。以此来保证基础数据的准确可靠，进一步完善地价动态监测工作体系。

（基准地价部）

国土资源部关于推进土地节约利用的指导意见

国土资源部文件

国土资发〔2014〕119号

国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，中国地质调查局及其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局，部机关各司局：

土地节约集约利用是生态文明建设的根本之策，是新城镇化战略选择。党中央、国务院高度重视土地节约集约利用，针对我国经济发展新常态、处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的阶段特征，对大力推进节约集约用地提出了新要求。近年来，各地采取措施推进土地节约集约利用，取得了积极进展。但是，土地粗放利用状况没有

— 1 —

根本改变，建设用地粗放浪费现象仍较普遍。为了深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实解决土地粗放利用和浪费问题，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变，推动生态文明建设和新型城镇化，提出如下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，认真贯彻落实生态文明建设和新型城镇化战略部署，紧紧围绕使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，坚持和完善最严格的节约用地制度，遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总要求，全面做好定标准、建制度、重落实、强监管工作，大力推进节约集约用地，促进土地利用方式和经济发展方式加快转变，为全面建成小康社会和实现中华民族伟大复兴的中国梦提供坚实保障。

（二）主要目标。

——建设用地总量得到严格控制。实施建设用地总量控制和减量战略，城乡建设用地总量控制在土地利用总体规划确定的目标之内，努力实现全国新增建设用地规模逐步减少，到2020年，单位建设用地二、三产业增加值比2010年翻一番，单位固定资产投资建设用地面积下降30%，城市新区平均容积率比现城区提高30%以上。

——土地利用结构和布局不断优化。实施土地空间引导和布局优化战略，完成全国城市开发边界，永久基本农田和生态保护

— 2 —

红线划定，引导城市建设向组团式、串联式、卫星城式发展，工业用地逐步减少，生活和基础设施用地逐步增加，中西部地区建设用地占全国建设用地的比例有所提高。

——土地存量挖潜和综合整治取得明显进展。实施土地内涵挖潜和整治再开发战略，“十二五”和“十三五”期间，累计完成城镇低效用地再开发750万亩，农村建设用地整治900万亩，历史遗留工矿废弃地复垦利用300万亩，土地批后供应率、实际利用率明显提高。

——土地节约集约利用制度更加完善，机制更加健全。“党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动”的国土资源管理新格局基本形成，节约集约用地制度更加完善，市场配置、政策激励、科技应用、考核评价、责任追究等机制更加完善，建成一批国土资源节约集约利用示范区、模范县（市）。

二、严格用地规模管控

（三）严格控制城乡建设用地规模。实行城乡建设用地总量控制制度，强化县市级建设用地规模刚性约束，遏制土地过度开发和建设用地低效利用。加强相关规划与土地利用总体规划衔接，相关规划的建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的建设用地规模。依据第二次全国土地调查成果和土地变更调查成果，按照国家统一部署，调整完善土地利用总体规划，从严控制城乡建设用地规模。探索编制实施重点城市群土地利用总体规划和对土地利用规划，强化对城镇建设用地总规模的控制，

— 3 —

合理引导乡村建设集中布局、集约用地，严格执行国家海陆政策，控制围填海造地规模。

（四）逐步减少新增建设用地规模。与国民经济和社会发展规划、节约集约用地目标要求相适应，逐步减少新增建设用地计划和供应，东部地区特别是优化开发的三大城市群地区要以盘活存量为主，率先压减新增建设用地规模，严格核定各类城市新增建设用地规模，适当增加城区人口100万~300万的大城市新增建设用地，合理确定城区人口300万~500万的大城市新增建设用地，从严控制城区人口500万以上的特大城市新增建设用地。

（五）盘活存量建设用地上。着力盘活存量建设用地上空间，提高存量建设用地上土地供应总量中的比重。制定促进盘活存量、盘活存量、盘活存量土地有效利用的政策，将实际供地率作为安排新增建设用地计划和增减建设用地规模的重要依据，对近五年平均供地率小于40%的市、县，除国家重点项目和民生保障项目外，暂停安排新增建设用地指标，促进建设用地以盘活存量为主。严格执行依法收回闲置土地或在征收土地闲置费的规定，加快闲置土地的认定、公示和处置。建立健全盘活存量建设用地上激励机制，推进城乡存量建设用地上挖潜利用和高效配置。完善土地收购储备制度，制定工业用地上各条件显用地区购和转让政策，建立存量建设用地上盘活激励机制。

（六）有序增加建设用地上。按照土地利用总体规划和土地整治规划，在农转新增建设用地上逐步减少原有存量建设用

— 4 —

地,既保持建设用地总量不变又增加建设用地总量,保障经济社会发展用地,提高土地节约集约利用水平。在确保城乡建设用地总量稳定、新增建设用地规模逐步减少的前提下,逐步增加城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用和城镇低效用地再开发等流量指标,统筹保障建设用地供给。建设用地增量供应,主要用于促进存量建设用地的布局优化,推动建设用地在城镇和农村内部、城乡之间合理流动,各地要探索创新“以补充量定新增量、以压增量倒逼存量挖潜”的建设用地增量管理方法和机制,合理保障城乡建设用地,促进土地利用和经济发展方式转变。

(七) 提高建设用地利用效率,合理确定城市用地规模和开发边界,强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标的整体控制,提高区域平均容积率,优化城市内部用地结构,促进城市紧凑发展,提高城市土地综合承载能力。制定土地地下空间开发利用管理规范,统筹地上地下空间开发,推进建设用地的多功能立体开发和复合利用,提高空间利用效率。完善城市、基础设施、公共服务设施、交通枢纽等公共空间土地综合开发利用模式和供地方式,提高土地利用强度。统筹城市新区各功能区用地,鼓励功能混合和产城融合,促进人口集中、产业集聚、用地集约。加强开发区用地功能改造,合理调整用地结构和布局,推动单一生产功能向城市综合功能转变,提高土地利用经济、社会、生态综合效益。

三、优化开发利用格局

- 5 -

(八) 优化建设用地布局,发挥国土规划和土地利用总体规划的引导管控作用,最大限度保护耕地、园地和河流、湖泊、山峦等自然生态用地,促进形成规模适度、布局合理、功能互补的城镇空间体系,加快构建以城市群为主体、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局。加快划定城市开发边界,永久基本农田和生态保护红线,促进生产、生活、生态用地合理布局,结合农村土地综合整治,因地制宜、量力而行,在具备条件的地方对农村建设用地按规划进行区位调整、产权置换,促进农民住宅向集镇、中心村集中,完善与区域发展战略相适应、与人口城镇化相匹配、与节约集约用地相挂钩的土地政策体系,促进区域、城乡用地布局优化。

(九) 严控城市新区无序扩张,严格城市新区用地管控,除因中心城区功能过度叠加、人口密度过高或规避自然灾害等原因外,不得设立城市新区;确需设立城市新区的,必须以人口密度、用地产出强度和资源环境承载能力为基础,以符合土地利用总体规划为前提。按照《城市新区设立审核办法》,严格审核城市新区规划建设用地规模和布局,制定新区用地扩张与旧城改造相挂钩的方案,促进新旧城区联动发展。

(十) 加强产业与用地的空间协同,强化产业发展规划与土地利用总体规划的协调衔接,统筹各类各类用地,重点保障与区域资源环境和发展条件相适应的主导产业用地,合理布局战略性新兴产业、先进制造业和基础产业用地,引导产业集聚、用地集

- 6 -

约使用制度改革,扩大国有土地有偿使用范围,逐步对经营性基础设施和社会事业用地实行有偿使用,缩小划拨供地范围,加快形成充分反映市场供求关系、资源稀缺程度和环境损害成本的土地市场价格机制,通过价格杠杆约束粗放利用,激励节约集约用地,完善土地租赁、转让、抵押二级市场,健全完善主体平等、规则一致、竞争有序的市场机制,营造有利于土地市场规范运行、有效落实节约集约用地的制度环境。

(十六) 鼓励盘活土地盘活利用,按照促进流转、鼓励利用的原则,进一步细化盘活土地政策,加快推进存量土地入市交易和开发利用,提高土地要素市场周转率和利用效率,符合规划并经市、县人民政府批准,原划拨土地可依法办理出让、转让、租赁等有偿使用手续,符合规划并经依法批准后,原划拨土地可与其他存量土地一并整体开发,也可由原土地使用权人自行开发。经依法批准后,鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于养老、旅游、服务、教育、文化创意等行业开发,在一定期限内可继续以划拨方式使用土地,暂不变更土地使用性质。

(十七) 完善土地价格均衡的调节机制,完善工业用地出让最低价标准相关实施政策,建立有效调节工业用地和商住用地合理比价机制,提高工业用地价格,优化商住用地和工业用地结构比例,实行新增工业用地低价出让零配额,重点推行工业用地长期租赁,加快制订有利于节约集约用地的租金标准,根据产业类型和生产经营周期确定各类用地单位的租期和用地量,引导企业

- 9 -

减少占地规模,缩短占地周期,防止工业企业长期大量圈占土地,进一步完善土地价格体系,提高土地保有成本,强化对土地取得、占有和使用的经济约束,提高土地利用效率和效益。

六、实施综合复合利用

(十八) 推动城乡土地综合利用,在符合建设要求,不影响质量和安全、生态环境的基础上,因地制宜推动城市交通、商业、娱乐、人防、绿化等多种功能,一体化、复合型公共空间立体开发建设,引导城镇建设提高开发强度和社会经济效益承载力,引导工业企业通过技改、压缩绿地和辅助设施用地,扩大生产用地,提高工业用地投资强度和利用效率,推动农村各类用地科学布局,鼓励农用地按循环经济模式引导,组合各类生产功能,实现土地复合利用、立体利用,结合永久基本农田和生态保护红线的划定,保留连片优质农田和高地,作为城市绿心,保育,发挥耕地的生产、生态和景观等多重功能。

(十九) 大力推进城镇低效用地再开发,坚持规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、利益共享、严格监管的原则,在严格保护历史文化遗产、传统建筑和保护特色风貌的前提下,规范有序推进城镇更新和用地再开发,提升城镇用地人口、产业承载能力,结合城市棚户区改造,建立合理利益分配机制,采取协商收购、收购储备等方式,推进“旧城镇”改造;依法办理相关手续,鼓励“旧工厂”改造和产业升级;充分尊重权利人意愿,鼓励采取自主开发、联合开发、收购开发等模式,分类推动“城

- 10 -

村”改造。

(十一) 合理调整建设用地比例结构,与新型城镇化和新农村建设进程相适应,引导城镇建设用地结构调整,控制生产用地,保障生活用地,增加生态用地,优化农村建设用地结构,保障农业生产、农民生活必要的建设用地,支持农村基础设施建设和社会事业发展;促进城乡用地结构调整,合理增加城镇建设用地,加大农村空闲、闲置和低效用地整合,力争到2020年,城镇工矿用地在城乡建设用地总量中的比例提高到40%左右,调整产业用地结构,保障水利、交通、能源等重点基础设施用地,优先安排社会民生、扶贫开发、战略性新兴产业以及国家扶持的健康和养老服务、文化产业、旅游业、生产性服务业发展用地。

四、健全用地控制标准

(十二) 完善区域节约集约用地控制标准,继续落实“十二五”单位国内生产总值建设用地下降30%的目标要求,探索开展土地开发利用强度和效益考核,依据区域人口密度、二三产业产值、产业结构、税收等指标和建设用地结构、总量的变化,提出控制标准,加快建立综合反映土地利用对经济社会发展承载能力和水平的综合评价标准。

- 7 -

(十三) 引导城乡提高土地利用强度,加强对城镇和功能区分区土地利用强度的管控和引导,依据城镇建设用地普查,开展人均城镇建设用地、城市土地平均容积率、各功能区容积率和不同用途容积率、建筑密度、单位土地投资等土地利用效率和效益的控制标准研究,提出“十三五”平均容积率等节约集约用地考核具体指标,逐步确立由国家和省两级控制城镇区域投入产出、平均建筑密度、平均容积率控制标准,各城镇自主确定具体地块土地利用强度的管理制度,实现城镇整体节约集约、功能结构完整、利用效率有效,建筑形态各具特色的土地利用新格局。

(十四) 严格执行各行各业建设项目用地标准,在建设项目可行性研究、初步设计、土地审批、土地供应、供后监管、竣工验收等环节,严格执行建设用地标准,建设项目的用地规模和功能分区,不得突破标准控制,各地要在用地批准文件、出让合同、划拨决定书等法律文本中,明确用地标准的控制性要求,加强土地使用标准执行的监督检查,鼓励各地在严格执行国家标准的基础上,结合实际制定地方土地突出标准,细化和提高相关要求,对国家和地方尚未编制用地标准的建设项目,国家和地方已编制用地标准但存在安全生产、地形地貌、工艺技术有特殊要求需要突破标准的建设项目,必须开展建设项目节地评价论证,合理确定用地规模。

五、发挥市场机制作用

(十五) 发挥市场机制的激励约束作用,深化国有建设用地

- 8 -

中村”改造。

(二十) 强化开发区用地内涵挖潜,推动开发区存量建设用地上盘活利用,鼓励对现有工业用地追加投资、转型升级,提高土地利用强度,提高开发区工业用地准入门槛,制订各开发区亩均投资强度标准和亩均税收标准,并定期更新,推动开发区建设一定规模的多层标准厂房,支持各类投资开发主体参与建设和运营管理,如须标准厂房建设的土地供应,国家和省级开发区建设标准厂房容积率超过1.2的,所需新增建设用地年度计划指标由省级国土资源主管部门单列,各地可结合实际,制订扶持标准厂房建设和鼓励中小项目向标准厂房集中的政策,促进中小企业节约集约用地。

(二十一) 因地制宜盘活农村建设用地,统筹推进土地整治,城乡建设用地增减挂钩等政策手段,整合涉地资金和项目,推进田、水、路、林、村综合整治,促进农村低效和空闲土地盘活利用,改善农村生产生活条件和农村人居环境,土地整治和增减挂钩要按照新农村、现代农业发展和农村人居环境改造的要求,尊重农民意愿,坚持因地制宜、分类指导、规划先行、循序渐进,保持乡村特色,防止大拆大建;要坚持政府统一组织和农民主体地位,增加工作的公开性和透明度,维护农民土地合法权益,确保农民自愿、农民参与、农民受益,在同一乡镇范围内调整村庄建设用地布局的,由省级国土资源部门统筹安排,纳入城乡建设用地增减挂钩管理。

- 11 -

(二十二) 积极推进矿区土地复垦利用,按照生态文明建设与矿区可持续发展的要求,坚持强化主体责任与完善激励约束相结合,综合运用矿山地质环境治理恢复、土地复垦等政策手段,全面推进矿区土地复垦,改善矿区生态环境,提高矿区土地利用效率,依法落实矿山土地复垦主体责任,确保新建在建矿山复垦土地及时全部复垦,创新土地管理方式,在集中成片、条件具备的地区,推动历史遗留工矿废弃地复垦和杂物利用,确保建设用地规模不增加,耕地综合生产能力有提高,生态环境有改善,废弃地得到盘活利用。

七、推动科技示范引领

(二十三) 推广应用节地技术和模式,及时总结推广各类有利于节约集约用地的建造技术和利用模式,完善激励机制和政策,加大推广应用力度,要重点推广城市公交场站、大型批发市场、会展和文体中心,城市新区建设中的地上地下空间立体开发、综合利用,无缝衔接等节地技术和节地模式,鼓励城市内部发展;加快推广标准厂房等节地技术和模式,降低工业项目占地规模,引导铁路、公路、水利等基础设施建设采取节地措施,减少工程用地和取弃土用地;推进盐碱地、污灌地、工矿废弃地的治理与生态修复技术创新,加强节能环保城市地技术研发和应用,实现土地循环利用。

(二十四) 研究制定激励配套政策,加大节地技术和节地模式的配套政策支持力度,在用地取得、供地方式、土地价格等方面

- 12 -

面，制定激励政策，形成节约集约用地的激励机制。对现有工业项目不改变用途前提下提高利用率和新建工业项目建筑容积率超过国家、省、市规定容积率部分的，不再增收土地价款。在土地供应中，可将节地技术和节地模式作为供地要求，落实到供地文件和土地使用合同中。协同相关部门，探索土地使用差别化征收措施，按照节约集约利用水平完善土地税收调节政策，鼓励提高土地利用效率和效益。

(二十五) 组织开展土地整治技术集成与应用。加强土地整治技术集成方法研究，组织实施一批土地整治重大科技专项，选取典型区域开展应用示范攻关。在土地整理、土地复垦、土地开发和土地修复中，综合运用先进科学技术，推进农村土地整治和城市更新，修复损毁土地，保障土地可持续利用，提高节约集约用地水平。

(二十六) 深入开展节约集约用地模范县市创建。完善创建活动评价指标体系和评选考核办法，深化创建活动工作机制建设，定期评选模范县市，引导开展节约集约示范项目建设。以创建活动引导各地树立正确的政绩观和科学发展理念，广泛动员社会各界力量，推进土地节约集约利用进社区、进企业、进家庭、进课堂。

八、加强评价监管宣传

(二十七) 全面清查城乡建设用地情况。以第二次全国土地调查和城镇地籍调查为基础，通过年度土地变更调查和年度城镇

- 11 -

地籍调查数据更新汇总，全面掌握城乡建设用地的结构、布局、密度、密度等现状及其变化情况。在此基础上，各地可根据需要开展补充调查，为充分利用各类因素、效率和未利用土地及开展节约集约用地评价考核提供详实的建设用地基础数据。

(二十八) 全面推进节约集约用地评价。持续开展单位国内生产总值建设用地消耗下降目标的年度评价。进一步完善开发区建设用地节约集约利用评价。适时更新评价制度。部署开展城市节约集约用地初始评价。在初始评价基础上开展区域和中心城区更新评价，加快建立工程建设项目节约地评价制度，明确节约评价的范围、原则和实施条件，通过制度规范促进节约集约用地。

(二十九) 加强建设用地全程监管及执法检查。全面落实土地利用动态巡查制度，超过土地使用合同约定的开工时间一年以上未开工，且未开工建设用地总面积已超过近五年平均供地量的市、县，要暂停新增建设用地供应。健全土地市场监测监管长效机制，加大违法违规信息网上巡查和实地核查，充分运用执法、督察手段，加强与审计、纪检监察、检察等监管或司法机关的联动，有效制止和严肃处理违法违规用地行为。

(三十) 强化舆论宣传和引导。充分利用多种媒体渠道和“6·25”土地日宣传活动平台，广泛宣传我国土地资源国情和形势，增强社会各界的资源忧患意识，促进形成节约集约用地全民共识。深入宣传全面落实节约优先战略，提高土地利用效率和效益的做法和典型经验，加强科普宣传和人才培训，普及推广节约集

- 11 -

约用地知识。

推进土地节约集约利用，是各级国土资源部门的中心工作和主要职责。各省（区、市）国土资源部门要积极争取党委、政府的支持，结合实际制定细化方案和配套措施，认真落实落实本指导意见。部机关各司司，各驻地方国土资源督察局及相关单位要结合实际，明确目标任务，具体措施、责任分工和推进时限，确保指导意见的落实。

本文件有效期为5年。



- 11 -

公开方式：主动公开

抄送：中共中央办公厅，国务院办公厅，
各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府办公厅，新疆
生产建设兵团办公厅。

国土资源部办公厅 2014年9月15日印制

房贷政策松绑 对楼市影响几何尚待观察

房贷新政实施需待节后 七折利率优惠可能性不大

中国人民银行、中国银监会9月30日联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，修改了首套房的认定标准，首套房贷款还清再购房享受首套房政策；未实施或已取消限购城市，第三套住房不限贷。同时，央行重申了房贷利率最低7折的政策。记者从部分银行了解到，目前银行尚未有操作细则，预计将在十一之后执行，房贷利率优惠或有所放松但7折可能性不大。

“截至目前我行尚未收到上级行新要求，最快可能得十一假期过后。”工商银行广东省分行相关负责人回复记者称。记者致电广州、深圳多家银行，包括中国银行、民生银行、平安银行、招商银行等均回复称未接到有关调整个人房贷利率的通知。

政策环境渐放松 楼市将较长时间“盘整”

在“限购”大范围退出后，银行又接着宣布放松首套房认定，还清首套房贷再贷算首套，但信贷政策从严大势难改已成为市场共识。种种迹象表明，未来楼市将更多依靠市场的力量来调控，实在的购买力和合理的购房需求来支撑，楼市进入了较长时间的“盘整期”。

世邦魏理仕中国区研究部主管陈仲伟表示，年内去库存仍是大部分房企的首要任务，“以价换量”仍是市场大趋势，价格下行仍有可能。但从近期市场反应来看，需求旺盛的一线城市房价的下降空间仍然相对有限。



房贷政策调整对楼市影响有待观察

近日，中国人民银行与银监会宣布对“二套房贷”政策松绑，这将有助于释放改善性住房需求，但能否扭转楼市下行趋势仍有待观察。

一线城市从7月出现的商品住宅量价加速下跌苗头，引发金融界高度关注。一些金融机构认为，过去7年间，信贷激增和房价上涨推高了中国信贷风险和宏观经济风险，房地产贷款及房地产抵押贷款占银行业各项贷款比重近35%，房地产是当前能够引发金融系统性风险的唯一行业隐患。

上海易居房地产研究院提供的一份数据显示，9月20个典型城市新建商品住宅成交面积环比下跌约2%。其中一线城市房价逐渐步入下跌通道，楼市观望情绪比较重，成交量反弹的动力不足。

各地楼市：“金九”黯然失色“银十”难改大势

有着“楼市风向标”之称的“金九银十”，观望情绪浓厚，成交持续不振，库存继续高企，“救市”难破僵局。市场人士预计，今年或是近三年最差的“黑色旺季”，开发商将为取“银十”而掀

“价格战”，但楼市大局已定，背水一战也难改大势。

面对今年前八个月低迷的楼市行情，持续冷清的楼市在传统销售旺季遭遇“惨淡开局”，“金九银十”并没有给市场带来喜讯，反而徒增更多担忧。各地楼市传来的是促销花样翻新、成交乏力的景况。

从9月市场状况来看，无论是一线城市还是二线城市，均比预期冷清萧条，“金九”市场并不理想。最新公布的百城房价指数数据显示，9月全国100个城市新建住宅平均价格为10672元/平方米，环比上月下跌0.92%，连续第5个月下跌，跌幅扩大0.33个百分点。

北京9月二手住宅成交量环比小幅回升

根据链家地产市场研究部统计，9月，北京市二手住宅共成交9109套，环比上升8.4%，同比下降29.1%。

据统计，今年第三季度，北京市二手住宅共成交25573套，与第二季度相比上升21.7%，与去年同期相比下降25.6%。市场成交情况出现一定好转。

链家地产市场研究部分析师张旭分析，9月，北京市二手住宅市场成交量继续缓慢回升。进入第三季度以后，市场情况有所好转，成交量连续3个月保持8000套以上水平。随着市场出现好转迹象，业主预期也发生转变，降价意愿和入市积极性都有所下降。

北京9月房屋租赁市场量价回落

据伟业我爱我家市场研究院统计，9月北京市住宅租金均价为每套3869元，环比小幅回落1.8%，同比去年同期涨幅仅为2.5%。在租赁市场成交量方面，9月成交量环比上月回落近一成，与去年同期相比增长11%。

从伟业我爱我家市场研究院监测的情况来看，在租赁房源和客源情况方面，9月北京市租赁市场新增房源环比增加12%，新增客源方面环比小幅回落7.2%，租赁市场供求关系明显趋于平衡。

武汉9月楼市价跌量升 新房销量冲到1.6万套

根据中国指数研究院近日发布的中国百城房价

指数报告显示，武汉9月份楼市呈现出量涨价跌的格局，新房价格环比、同比均出现下降，但销量冲到1.6万套，刷新了近年来单月成交量历史记录。

中国百城房价指数报告显示，武汉9月份的住宅样本平均价格7972元/平方米，在全国十大城市中排名仍为倒数第二，比8月均价下降了112元/平方米。与此同时，当月全市新房销量约1.6万套，刷新了近年来的单月成交量纪录。

“金九”收官平淡 福州楼市加大营销力度

国庆节也是楼市“银十”的开始。福州市房地产交易登记中心数据显示，9月份福州楼市成交量为1563套，环比8月微增长9%，“金九”平淡收官。为保“银十”，不少楼盘重现大幅优惠。业内人士指出，未来开发商有可能通过价格杠杆来促进“银十”成交量。

近几个月成交量平淡使不少开发商“放手一搏”。记者走访福州多个楼盘发现，不少楼盘重启大规模优惠，“存5000抵7万元”“7.5折特惠”“预约优惠15万元”等促销手段回归市场。晋安区一个高端楼盘的报价就从上个月的每平方米2.2万元降至2万元。

兰州：政策调整致成交量攀升

马戏表演、千人火锅宴……国庆期间，兰州很多楼盘加入促销行列。在取消限购等政策刺激下，兰州楼市成交量有明显回升。数据显示，9月份兰州楼市成交量与上月相比攀升70%。

“老带新，送三年物业费”“认筹5千元，买房抵5万”……在房地产传统的销售旺季“金九银十”，兰州不少楼盘均推出优惠促销活动，据兰州某楼盘的销售人员介绍，为给二期开盘营造人气，他们推出马戏表演和千人火锅宴来吸引客户。

根据克而瑞的数据，9月份兰州市商品住宅的成交套数较上月同期增长72%，成交面积较上月同期增长70%。

如何辨别楼盘真假优惠：别误以为折上折更加优惠

每年楼市“金九银十”，都是开发商刷量的好时机，各种五花八门优惠充斥着购房者的眼球。如
(下转28页)

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司 淮安分公司简介

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司淮安分公司成立于2001年3月。主要从事土地评估及土地价格咨询、房地产价格评估等。

分公司现有员工7人，其中土地估价师3人，房地产估价师2人，英国皇家特许测量师(RICS)1人。

分公司主要承担了淮安市市区一级市场土地评估业务和淮安一级市场土地评估业务、淮安市各级政府地价咨询等工作，是淮安经济技术开发区“退二进三”工业企业收储房地产评估机构，也是淮安市区两级法院涉案土地评估备选机构。

2010年至2014年，分公司协助总公司完成了淮安市地价动态监测和基准地价更新、淮安市市区年度国有建设用地供应计划、开发区土地集约利用评价、耕地质量补充调查及基本农田划定等项目。

分公司以全面质量控制体系和风险责任体系的创立为核心，以提升执业人员的专业胜任能力和执业操守为切入点，恪守“公正、公平、公开、客观、诚信”的执业原则，坚持“客户至上，信誉第一”的服务宗旨，努力将分公司办成淮安市一流的评估咨询机构，为客户提供高品质的服务。

地址：淮安市经济开发区海口路9号硅谷大厦1802室
邮编：223000 区号：0517
电话：83932278 13705237345
电子信箱：huaijnd@jsjnd.com



(上接27页)

何区分房子是真优惠还是假优惠？业内分析指出，楼盘真假优惠要辨清。一般来说，一个楼盘若大幅度让利优惠，一是开发商急需回笼资金，二是清盘处理尾盘尾房，购房者不妨多花些时间以掌握更多的信息。

记者连日走访福州多个楼盘发现，不少楼盘重启大规模优惠，“特价房”“存5000抵7万元”“赠

送3年物业费”等促销手段回归市场。一些楼盘还推出“花式”优惠，福州五四北的一个楼盘推出了9.9×9.5的折上折。