

# The Evolution of Standard Land Price in Central City of Long Kou during 22 Years

Bo Li<sup>1</sup>, Yucui Pan<sup>2</sup>, Ailing Wang<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>Land Reserve Center of Longkou City, Longkou Shandong

<sup>2</sup>College of Resources and Environment, Shandong Agricultural University, Tai'an Shandong

Email: lklyk@163.com, \*ailingwang@sdau.edu.cn

Received: Apr. 22<sup>nd</sup>, 2018; accepted: May 3<sup>rd</sup>, 2018; published: May 10<sup>th</sup>, 2018

## Abstract

Strengthening the research on the evolution of urban standard land price and revealing the evolution rule of urban standard land price are of great significance to the development of land market regulation policies and the promotion of healthy economic development. Based on the land price index and mean change index, this paper studied the evolution rule of standard land price of different uses and grades in Long Kou City during 1995~2016. Research results showed that from 1995 to 2016, standard land price for each usage was on the rise, in which for residential use, the standard land price index was the largest, about 255.26%, followed by commercial land of 196.1%, and industrial land was the smallest, which was only 78.42%. The change trend of commercial land and residential land was consistent, with the largest standard land price index in 2007~2010, which was 41.79% and 48.05% respectively. Between 1995 and 2002, the standard land price index for industrial land was the largest, reaching 35.04%. According to the variation of different land uses in Long Kou City each year, the paper put forward the following suggestions: in the future process of city construction, it is suggested to maintain the perfect infrastructure and city expansion process speed, improve the land use structure, and optimize the allocation of land resources, to achieve maximum benefits of land.

## Keywords

Long Kou City, Central City, Standard Land Price, Evolution

# 龙口市中心城区22年基准地价演变研究

李 波<sup>1</sup>, 潘玉翠<sup>2</sup>, 王璠玲<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>龙口市土地储备中心, 山东 龙口

<sup>2</sup>山东农业大学资源与环境学院, 山东 泰安

Email: lklyk@163.com, \*ailingwang@sdau.edu.cn

\*通讯作者。

收稿日期：2018年4月22日；录用日期：2018年5月3日；发布日期：2018年5月10日

## 摘要

加强城市基准地价演变研究，揭示城市基准地价演变规律，对制定土地市场调控政策、促进经济健康发展有重要意义。论文采用环比地价指数、平均变化指数，研究龙口市中心城区1995~2016年不同用途、不同级别基准地价的演变规律。研究表明：1995~2016年间，各用途基准地价均呈上升趋势，住宅用地基准地价指数最大，达255.26%，其次为商业用地，为196.1%，工业用地最小，仅为78.42%；商业用地与住宅用地变动趋势较一致，2007~2010年基准地价指数最大，分别为41.79%、48.05%；1995~2002年间工业用地基准地价指数最大，达35.04%。针对龙口市各用途在不同年度间变动规律，提出以下建议：今后城市建设过程中，保持基础设施配套完善进程与城市扩张速度一致，完善土地利用结构，优化土地资源配，实现土地效益最大化。

## 关键词

龙口市，中心城区，基准地价，演变

Copyright © 2018 by authors and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

基准地价是不同级别、不同用途的城镇建设用地的区域平均价格，是土地市场价格体系的重要组成部分，也是政府确定土地出让价格、国家调控土地市场、宗地价格评估的重要依据。自1990年国家实行《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、各地出让国有土地以来，全国各地城镇陆续开展了基准地价评估，并根据社会经济发展、土地市场变化和有关规程要求，定期更新基准地价。不同用途、不同级别基准地价水平不同，其变化规律也不同。进行基准地价演变研究，探明不同级别、不同用途基准地价的演变规律，成为地价管理、土地资产管理的重要课题，这对国家科学制定土地市场调控政策、促进社会经济健康发展有重要意义。

1992年国家提出基准地价的概念与简易评估方法[1]，随着基准地价评估的实施，诸多学者对基准地价评估方法及其相关领域进行研究。《城镇土地估价规程》规定，土地基准用途为商业、住宅、工业、综合，随着中国土地市场的完善，用地类型出现多样化，为缓解土地利用类型与基准用途的冲突，部分城市进行了积极探索[2]。随着城市扩张与人口增长，基准地价评估不仅局限于城镇，有学者对小城镇群土地[3]、农村集体建设用地[4]进行基准地价评估。基准地价评估方法随之变得多样化，如利用ARCGIS技术[5]、数字地价模型[6]以及样本稀疏情况下的评估方法[7]等。基准地价与经济发展相适应[8]，并受经济发展等因素的驱动，尤其商业用地[9]。不同容积率下地价不同，需要根据容积率修正系数将样点地价修正到标准容积率下的地价，因此有学者针对容积率修正系数编制方法进行研究[10]。对基准地价及其相关领域研究较多，但对同一地区不同时期、不同用途基准地价的对比分析研究较少，亟需开展对龙口市中心城区20多年来基准地价演变的研究。

山东省龙口市中心城区于1995年进行了第一次基准地价评估[11]，至2016年进行了5次更新。22年来，随着社会经济、土地市场的发展，龙口市中心城区基准地价发生了较大变化，且不同用途、不同

级别变化规律、变动幅度不同。本文以其为研究对象,采用环比价格指数、定基价格指数和平均变化指数,探明不同用途、不同级别基准地价的演变特征,以期为龙口市调整土地市场、制定地价调控政策提供参考。

## 2. 研究区概况及数据来源

### 2.1. 研究区概况

龙口市位于山东省东北部、渤海湾南岸,东经  $120^{\circ}13' \sim 120^{\circ}44'$ ,北纬  $37^{\circ}27' \sim 37^{\circ}47'$ ,总面积  $901 \text{ km}^2$ ,地处胶东低山丘陵北部,属温带季风型气候,市域范围内多低山丘陵、滨海平原地貌,辖 5 个街道、8 个镇,总人口 63 万。龙口市有较好的经济基础和较强的经济实力,连续多年评为全国县域经济综合实力百强县、山东省第 1 位。中心城区基础设施配套良好,达到了“六通一平”开发程度,部分地区达到“七通一平”。商业设施齐全、商服中心集中。自 1995 年以来,龙口市,尤其是中心城区,土地市场、房地产市场发展迅速,土地价格、房地产价格逐步上涨。

### 2.2. 龙口市中心城区基准地价更新概况

龙口市中心城区于 1995 年首次评估基准地价,分商业、住宅和工业 3 种用途、5 个级别进行评估,并分别于 2002、2007、2010、2013、2016 年进行了 5 次更新。随着城市建设、城区范围扩大,基准地价评估范围逐渐扩大,由 1995 年的  $15.18 \text{ km}^2$  扩大至  $47.40 \text{ km}^2$ 。各轮基准地价内涵均为评估时点土地开发程度、平均容积率及各用途法定最高年期的出让土地使用权价格。随着社会经济、土地市场发展,龙口市中心城区基准地价水平逐步升高。

### 2.3. 数据来源

以龙口市中心城区基准地价为研究对象,主要数据来源为龙口市国土资源局提供的 1995~2016 年各轮基准地价评估和更新通知、成果图件及文本、龙口市统计年鉴等资料。

## 3. 研究方法

为客观、准确反映龙口市中心城区基准地价的演变,采用地价水平变化和地价指数 2 个指标进行研究。地价水平变化为 2 个时间点的地价之差;地价指数为特定区域内,某一时点的基准地价水平相对于另时点基准地价水平的变动率。地价指数分为同比地价指数、年均地价指数。同比地价指数( $\alpha$ )反映某土地级别某一时期的基准地价水平相对于上一期基准地价水平的变动情况。计算公式为:

$$\alpha = \frac{P - P_i}{P_i} \times 100\% \quad (\text{式 } 1)$$

式中:  $\alpha$ ——同比地价指数;  $P$ ——某一时期基准地价;  $P_i$ ——上一期基准地价。

年均地价指数( $\beta$ )反映两轮基准地价的年平均变化水平。计算公式为:

$$\beta = \frac{\alpha}{t} \quad (\text{式 } 2)$$

式中:  $\beta$ ——年均地价指数;  $\alpha$ ——同比地价指数;  $t$ ——两轮基准地价时间间隔。

## 4. 研究区基准地价水平演变分析

### 4.1. 商业用地基准地价水平演变分析

1995~2016 年间龙口市中心城区商业用地各期、各级别基准地价水平变化如图 1。

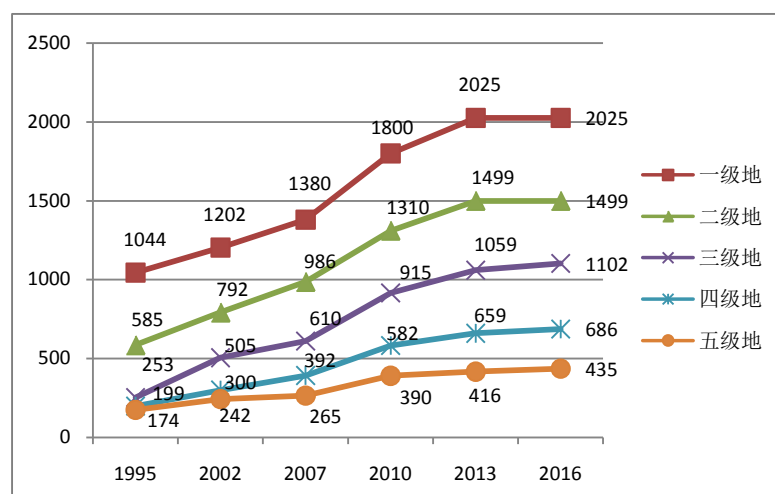


Figure 1. The basic price of commercial land in 1995~2016 (yuan/m<sup>2</sup>)  
图 1. 1995~2016 年商业用地基准地价(元/米<sup>2</sup>)

由图 1 可知, 1995~2016 年间, 龙口市中心城区各级商业用地基准地价均呈上涨趋势。主要因为 22 年来龙口市社会经济、土地市场稳步发展, 中心城区建设逐步完善。一级地地价水平最高, 上涨幅度也最大, 由 1044 元/米<sup>2</sup> 上涨至 2025 元/米<sup>2</sup>, 涨幅为 981 元/米<sup>2</sup>, 平均每年上涨 44.59 元/米<sup>2</sup>。五级地地价水平最低, 上涨幅度也最小, 由 174 元/米<sup>2</sup> 上涨至 435 元/米<sup>2</sup>, 涨幅为 261 元/米<sup>2</sup>, 平均每年上涨 11.86 元/米<sup>2</sup>。一级商业用地经济收益最高、竞争最激烈导致其地价增值较快。

不同时间段基准地价水平变化不同。2007~2010 年间上涨幅度最大, 五个级别土地平均上涨 272.8 元/米<sup>2</sup>, 其中一级地上涨最多, 达 420 元/米<sup>2</sup>; 2013~2016 年间上涨幅度最小, 一、二级地地价未发生变化, 其他级别土地地价均较小幅度上涨, 平均仅上涨 17.8 元/米<sup>2</sup>。这主要因为 2014 年以来, 全国经济发展进入新常态, 龙口市经济结构进行调整, 同时电子商务发展使得地理位置重要性降低。

#### 4.2. 住宅用地基准地价水平演变分析

1995~2016 年间龙口市中心城区住宅用地各期、各级别基准地价水平变化如图 2。

由图 2 可知, 1995~2016 年间, 龙口市中心城区各级住宅用地基准地价均呈上涨趋势。主要因为 22 年来龙口市人口增长刺激房地产市场稳步发展, 中心城区基础设施建设逐步完善。一级地地价水平最高, 上涨幅度也最大, 由 436 元/米<sup>2</sup> 上涨至 1380 元/米<sup>2</sup>, 涨幅为 944 元/米<sup>2</sup>, 平均每年上涨 42.91 元/米<sup>2</sup>。五级地地价水平最低, 上涨幅度也最小, 由 175 元/米<sup>2</sup> 上涨至 410 元/米<sup>2</sup>, 涨幅为 235 元/米<sup>2</sup>, 平均每年上涨 10.68 元/米<sup>2</sup>。一级住宅用地基础设施建设最完善, 交通最便利使得其地价上涨最快。

不同时间段基准地价水平变化不同。2007~2010 年间上涨幅度最大, 由于市委市政府的西移, 多条道路相继通车, 周围基础设施更加完善, 促进了住宅产业的发展, 五个级别土地平均上涨 237.68 元/米<sup>2</sup>, 其中一级地上涨最多, 达 380 元/米<sup>2</sup>; 2013~2016 年间上涨幅度最小, 平均仅上涨 50.6 元/米<sup>2</sup>。主要因为 2013 年以来, 国家继续宏观调控房地产价格, 保证了房价的稳定, 同时使土地价格与土地市场趋于稳定。

#### 4.3. 工业用地基准地价水平演变分析

1995~2016 年间龙口市中心城区工业用地各期、各级别基准地价水平变化如图 3。

由图 3 可知, 1995~2016 年间, 龙口市中心城区各级工业用地基准地价均呈上涨趋势。主要因为 22

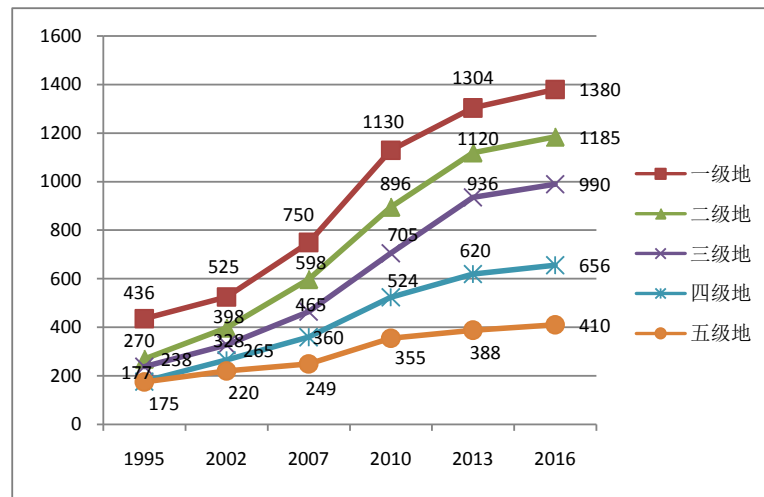


Figure 2. The basic price of residential land in 1995~2016 (yuan/m<sup>2</sup>)  
图 2. 1995~2016 年住宅用地基准地价(元/米<sup>2</sup>)

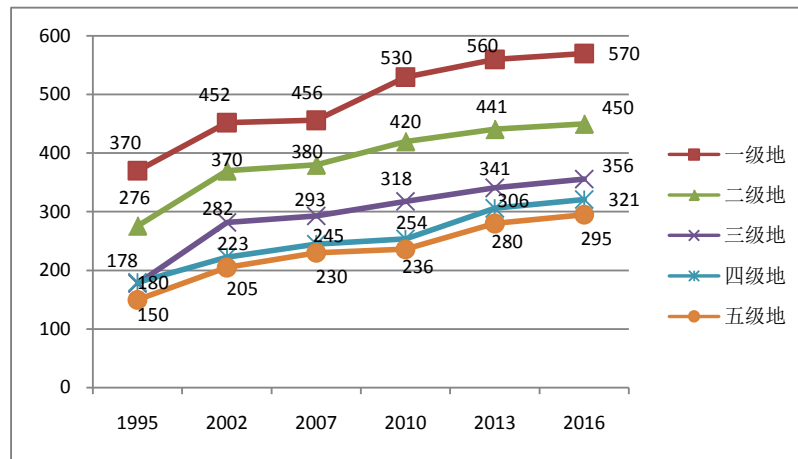


Figure 3. The basic price of industrial land in 1995~2016 (yuan/m<sup>2</sup>)  
图 3. 1995~2016 年工业用地基准地价(元/米<sup>2</sup>)

年来中心城区道路通达度提高、基础设施逐步完善。一级地地价水平最高，上涨幅度也最大，由 370 元/米<sup>2</sup>上涨至 570 元/米<sup>2</sup>，涨幅 200 元/米<sup>2</sup>，平均每年上涨 9.09 元/米<sup>2</sup>。五级地地价水平最低，但四级地上涨幅度最小，由 180 元/米<sup>2</sup>上涨至 321 元/米<sup>2</sup>，涨幅为 141 元/米<sup>2</sup>，平均每年上涨 6.41 元/米<sup>2</sup>。由于 1995 年采用综合定级方法确定土地级别，而在评估年度四级工业用地交易量较大，且成交价格较高，导致 1995 年四级工业用地价格较高，近年来，低级别用地基础设施改善较慢，四级工业用地基准地价涨幅较小。

不同时间段基准地价水平变化不同。1995~2002 年间上涨幅度最大，2001 年中国加入世界贸易组织，带动了龙口市中心城区工业的发展，五个级别土地平均上涨 75.6 元/米<sup>2</sup>，其中三级地上涨最多，达 58.43 元/米<sup>2</sup>；2013~2016 年间上涨幅度最小，平均仅上涨 12.8 元/米<sup>2</sup>。

#### 4.4. 不同用途基准地价水平演变对比分析

采用简单算术平均计算各用途各期基准地价的平均水平，并分析、比较各用途基准地价变化。各用途各期平均价格见图 4。

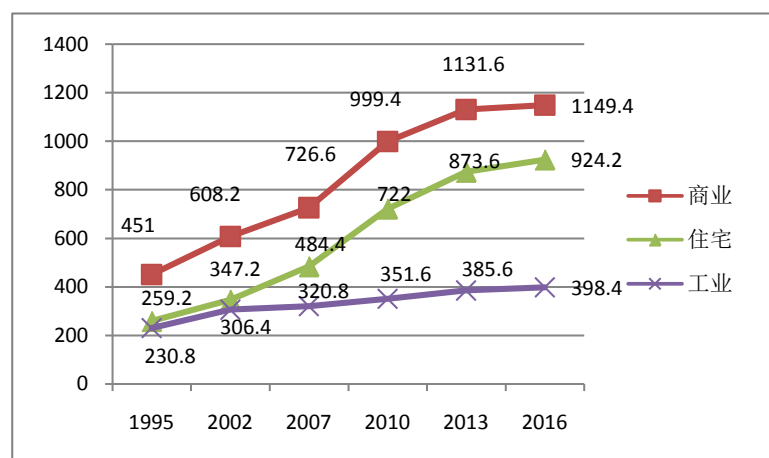


Figure 4. The basic land price of each type and each period in 1995~2016 (yuan/m<sup>2</sup>)

图 4. 1995~2016 年间各用途各期平均基准地价(元/米<sup>2</sup>)

由图 4 可知, 22 年间各用途基准地价均呈上涨趋势, 但上涨幅度不同。商业用地和住宅用地 1995~2016 年间均快速上涨, 上涨幅度也相近, 分别上涨 698 元/米<sup>2</sup> 和 695 元/米<sup>2</sup>; 其中 2007~2010 年间持续快速上涨, 2013~2016 年间上涨趋缓。而工业用地 1995~2016 年间上涨幅度较小, 仅 168 元/米<sup>2</sup>。这表明龙口市商业用地、住宅用地市场发展迅速、竞争激烈, 而工业用地相对较差。

## 5. 研究区基准地价指数演变分析

采用式 1 和式 2, 分别计算各用途、各级别 2 轮之间的基准地价指数、年均地价指数及 1995~2016 年的基准地价指数及年均地价指数。

### 5.1. 商业用地基准地价指数演变分析

商业用地 1995~2016 年各级别基准地价指数如图 5。

由图 5 可知, 1995~2016 年 22 年间, 龙口市中心城区各级商业用地基准地价指数在 93.97%~335.57% 之间, 其中三级地最大, 一级地最小; 年均地价指数为 4.27%~15.25%。不同时期地价指数不同, 其中 2007~2010 年间地价指数最大, 5 个级别在 30.43%~50% 之间; 2013~2016 年间地价指数最小, 一、二级地地价指数均为 0, 五级地最大, 仅为 4.57%。5 个时间区间在 5 个级别地价指数变化均呈下降—上升—下降—下降趋势, 一级地年度间地价指数波动最小, 而三级地波动最大。

由于社会经济迅速发展, 投入土地的直接与间接资本增加, 不同区位的土地价格明显增加, 商业对土地需求量增大且竞争加剧, 促进了各级商业用地价格平稳增长。城区内土地质量与基础设施完善度、道路通达度、商服繁华度等因素有关, 一、二级地一般为城市中心, 土地质量提升潜力不大, 而三级地是距离城市中心最近的区域, 受城市中心辐射最强, 因此三级商业用地地价增幅最大。

### 5.2. 住宅用地基准地价指数演变分析

住宅用地 1995~2016 年各级别基准地价指数如图 6。

由图 6 可知, 1995~2016 年 22 年间, 龙口市中心城区各级住宅用地基准地价指数在 134.29%~338.89% 之间, 其中二级地最大, 五级地最小; 年均地价指数为 6.10%~15.40%。不同时期地价指数不同, 其中 2007~2010 年间地价指数最大, 5 个级别在 42.57%~51.61% 之间; 2013~2016 年间地价指数最小, 各级别

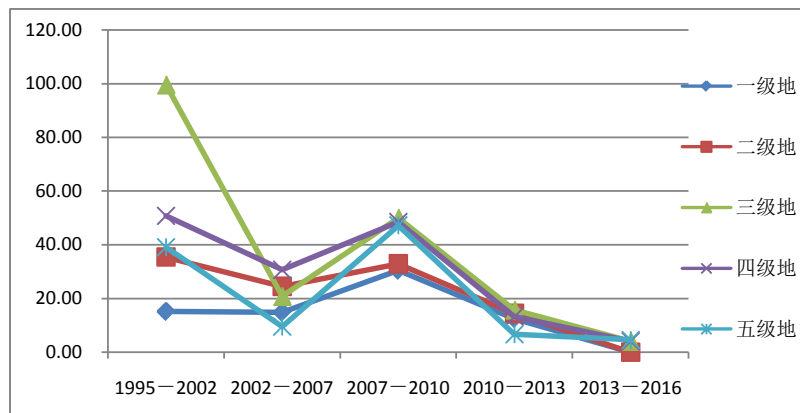


Figure 5. The basic price index of commercial land in 1995~2016 (%)  
图 5. 1995~2016 年间商业用地基准地价指数(%)

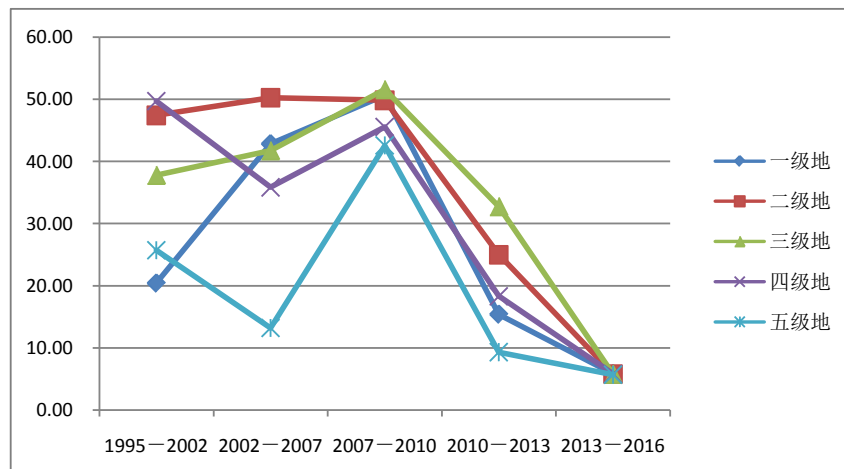


Figure 6. The basic price index of residential land in 1995~2016 (%)  
图 6. 1995~2016 年间住宅用地基准地价指数(%)

地价指数均在 5%~6% 之间。5 个级别地价指数在 5 个时间区间变化规律不同，一、二、三级地呈上升 - 上升 - 下降 - 下降趋势，而四、五级地呈下降 - 上升 - 下降 - 下降趋势。住宅用地年度间地价指数波动均较大。

住宅用地与房地产行业密切相关，而房地产行业与国家政策息息相关。22 年来，龙口市中心城区房地产行业经历了起步、快速发展、高速发展、平缓发展几个阶段，与住宅用地基准地价变动情况相适应。由于末级地基础设施投入与城市扩张速度不符，导致起步阶段末级地基准地价增速放缓现象。

### 5.3. 工业用地基准地价指数演变分析

工业用地 1995~2016 年各级别基准地价指数如图 7。

由图 7 可知，1995~2016 年 22 年间，龙口市中心城区各级工业用地基准地价指数在 54.05%~100% 之间，其中三级地最大，一级地最小；年均地价指数均小于 5%。不同时期地价指数不同，其中 1995~2002 年间地价指数最大，5 个级别在 22.16%~58.43% 之间；2013~2016 年间地价指数最小，各级别地价指数均小于 6%。5 个级别地价指数在 5 个时间区间变化规律不同，一、二、三级地呈下降 - 上升 - 下降 - 下降趋势，而四、五级地呈下降 - 下降 - 上升 - 下降趋势。一级地年度间地价指数波动最小，而三级地波动

最大。

在旧城改造进程中，龙口市中心城区调整产业结构和用地结构，工业用地需求多被释放于三级地内，地价波动较大，而一、二级地工业用地付租能力有限，四、五级地范围内多为农用地，地价波动较小。

#### 5.4. 不同用途基准地价指数演变对比分析

采用简单算术平均计算某用途 1995~2016 年各轮基准地价的变动水平，并分析、比较各轮、各用途基准地价变动。

由图 8 可知，22 年间住宅用地基准地价涨幅最大，为 255.26%；其次为商业用地，达 196.1%；工业用地涨幅最小，仅为 78.42%。由于 1995 年，龙口市房地产行业处于起步阶段，而商业受区位影响较大，所以 1995~2002 年间，商业用地基准地价涨幅大于住宅用地。2002 年及以后，受国家政策、人口密度的影响，龙口市房地产行业开始加速发展；而商业受电子商务、私家车等的影响，所以 2002~2016 年间，住宅用地基准地价涨幅始终高于商业用地。而工业用地一般不在城市规划范围内，因此 1995~2016 年间，龙口市工业用地基准地价较低，且涨幅较小。

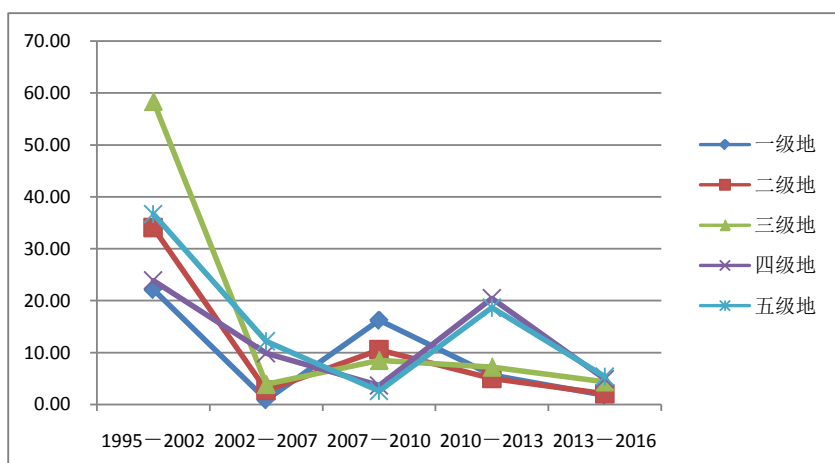


Figure 7. The basic price index of industrial land in 1995~2016 (%)

图 7. 1995~2016 年间工业用地基准地价指数 (%)

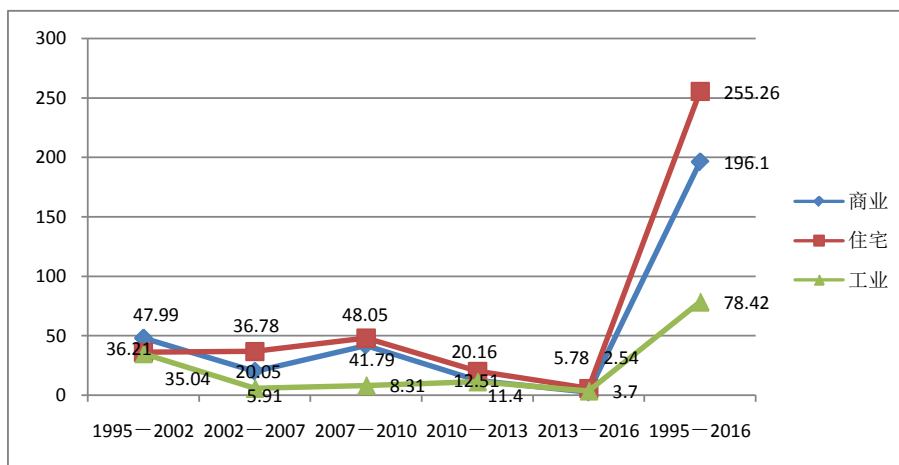


Figure 8. The basic land price index of each type and each period in 1995~2016 (%)

图 8. 1995~2016 年间各期、各用途基准地价指数 (%)



## 6. 结论与讨论

利用龙口市中心城区 1995~2016 年各轮基准地价成果,采用环比地价指数,得出以下结论:商业用地基准地价最大,其次为住宅用地,工业用地最小。1995~2016 年,各用途基准地价均呈上升趋势。受政策、城市建设、各年度中心城区工作重点等因素的影响,不同用途基准地价变动水平不同,且在不同年度表现出不同规律。1995~2016 年间,住宅用地涨幅最大,达 255.26%;商业用地次之,为 196.1%;工业用地涨幅最小,仅为 78.42%。商业用地与住宅用地基准地价变动趋势较一致,均为 2007~2010 年间基准地价指数最大,2013~2016 年间基准地价指数最小。而工业用地 1995~2002 年基准地价指数最大。

随着社会经济的发展与城市规模的扩大,城市基础设施逐渐完善,但城市边缘地区经济发展与基础设施建设较慢,与基准地价不协调。因此,在城市扩张的同时,保证基础设施的配套,提高土地质量,保证土地质量、土地级别与基准地价相适应。区位因素对商业用地与住宅用地影响较大,而对工业用地影响较小,因此在城市规划时,应合理调整土地利用结构,优化土地资源配,实现土地资源效益最优化。

## 参考文献

- [1] 邹如,伍育鹏,章文波. 浅析中国基准地价体系的现状和发展[J]. 中国土地科学, 2012, 26(3): 49-54.
- [2] 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.
- [3] 王占岐,杨俊,余强. 小城镇群基准地价评估研究[J]. 中国土地科学, 2014, 28(8): 72-79.
- [4] 齐辰辰. 农村集体建设用地基准地价研究——以成都市温江区公平街道为例[D]: [硕士学位论文]. 成都: 四川农业大学, 2015.
- [5] 么欣欣,张玉楼,郭欣. 基于 ArcGIS 的大洼县城区基准地价更新研究[J]. 国土与自然资源研究, 2016(2): 31-33.
- [6] 李克,聂宜民,夏斐. 数字地价模型对基准地价成果补充的研究——以诸城市为例[J]. 安徽农业科学, 2015, 43(12): 283-285.
- [7] 胡弛强,胡石元,唐旭,等. 样本稀疏情景下的县域乡镇基准地价评估方法[J]. 湖北民族学院学报(自然科学版), 2016, 34(1): 93-98, 117.
- [8] 王钊. 基准地价与经济发展协同性研究——以邯郸市为例[M]. 北京: 中国地质大学, 2015.
- [9] 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, 31(7): 823-828.
- [10] 唐旭,张勇辉,胡石元,等. 城镇商业用地基准地价的容积率修正系数编制新方法[J]. 中国土地科学, 2014, 128(5): 35-42.
- [11] 王筱明,黎家强. 龙口市城区土地基准地价更新研究[J]. 山东师范大学学报(自然科学版), 2004, 19(2): 66-69.

### 知网检索的两种方式:

1. 打开知网页面 <http://kns.cnki.net/kns/brief/result.aspx?dbPrefix=WWJD>  
下拉列表框选择: [ISSN], 输入期刊 ISSN: 2332-7901, 即可查询
2. 打开知网首页 <http://cnki.net/>  
左侧“国际文献总库”进入, 输入文章标题, 即可查询

投稿请点击: <http://www.hanspub.org/Submission.aspx>  
期刊邮箱: [ulu@hanspub.org](mailto:ulu@hanspub.org)