

新一轮基准地价 3月1日起正式实施

业内人士认为,基准地价的调整对市场影响有限,但会降低房地产开发利润

自3月1日起,温州市区新一轮基准地价开始实施。与之前的基准地价相比,在基准条件界定、土地级别范围、土地价格均出现明显变化。业内人士认为,基准地价的调整对市场影响有限,但对行业仍有一些影响。

① 新基准地价实施

此次调整的基准地价包含三个方面:温州市区商服级别基准地价、温州市区住宅级别基准地价、温州市区工业级别基准地价。此外,调整后还增加了公共管理和公共服务用地、交通设施用地和特殊用地等用途的基准地价,及划拨土地和地下空间的基准地价。

与之前实施的基准地价相比,新的基准地价的“基准条件”界定有所不同。其中,商业用地土地的容积率由2.0调整为2.5,建筑密度由0.45调整为0.4;之前的住宅用途土地容积率分为中心城区及以外其他区域,容积率分别为2.0及1.5,此次实施标准中住宅用途土地容积率不分中心城区及其他区域,统一要求容积率为2.0,建筑密度要求也有所调整。

新一轮基准地价的土地级别范围也有调整,并对商业用途及住宅用途土地的级别范围做了区别划分。以I级用地为例,住宅用地的范围为“东至车站大道,南至锦绣路,西至勤奋河-过境公路,北至瓯江边”;商服用地的范围为“东至环城东路-飞霞南路,南至马鞍池西路-马鞍池东路,西至信河街-温瑞塘河,北至瓯江”。而之前的住宅、商服用地范围为“东至灰桥浦-民航路,南到马鞍池路-龟湖路,西至九山路-温瑞塘河,北至瓯江”。此外,住宅、商服用地均从八个级别调整为七个级别。(相关表格详见18版)

此外,新一轮基准地价实施后,价格有了明显的上浮。记者对比后发现,同一级别的商服用地、工业用地基准地价均提高了近2倍,住宅用地基准地价上浮更为明显,且不同级别地段的上浮也有一定差异。以住宅用地为例,新一轮基准地价实施后,I级住宅用地的基准地价为16530元/㎡,而调整前仅为4462元/㎡。III级住宅用地的范围更新后已从城市内部推向近郊,基准地价却从2878元/㎡调整为9965元/㎡。

记者从市国土资源局了解到,目前新一轮基准地价已开始实施,但拆迁安置房和其他个人住宅用房等涉及划拨土地转让的问题仍在研究中。

② 调整势在必行

基准地价是政府对城镇各级土地或均质地域内商服、住宅、工业等各类土地利用类型分别评估的土地使用权平均价格,是分用途的土地使用权区域平均价格。基准地价作为城镇土地市场的指导性价格,是政府管理和调控土地市场的基本手段,是显化土地资产价值的主要依据,也是宗地地价评估的依据之一。

根据国土资源部2001年发布的相关规定,各级土地行政主管部门要依照法律规定,建立和及时更新基准地价。基准地价原则上每3年更新一次,并根据市场变化,适时进行调整。而之前的基准地价为2006年开始实施,至今已有9年时间。如今城市框架明显扩大、土地价格明显上升,原有的基准地价出现了明显的滞后性,做出相应调整势在必行,同时也顺应了时代发展的趋势。去年,我国进入新一轮基准地价调整期,北京、青岛、郑州等城市纷纷对基准地价进行调整。

以1月30日出让的瓯海区原行政中心区A-20b地块为例,最终的楼面成交价格约11600元/㎡,远远超出之前该地块所在的III级住宅用地基准地价2878元/㎡,而与新一轮基准地价为参照,与该地块所在的II级住宅用地基准地价12775元/㎡相比则较为接近。

据介绍,作为城镇土地市场的指导性价格,基准地价在土地出让发挥着至关重要的作用。市区基准地价标准主要是对安置房等国有划拨土地转让的情况有影响,“划拨”性质的房屋办理土地使用权变更登记手续,需要缴纳的土地出让金将有所变化。在土地挂牌出让方面,最终的成交价格不仅应高于挂牌底价,还应高于政府保留的市场评估价,而基准地价成为市场评估价重要的参考依据。因此,在土地以协议价格出让的情况下,基准地价的调整,将对今后的协议价格产生一定的影响。而通过拍卖获得土地的情况下,易出现较高的成交价格,基准地价的调整影响不大,但也会对出让底价、政府保留价产生影响。

③ 对市场影响有限

温州大学建筑工程学院副教授潘安平表示,虽然基准地价的调整不会对当前的房地产市场产生直接影响,但从综合角度分析,对房地产行业仍会产生一些影响。

首先,基准地价的调整顺应了城市框架扩大与土地价格的上涨,虽然近几年随着房价下跌,土地价格也有所下滑,但与2006年相比仍是大幅上涨。此次基准地价的调高,将有利于国有资产、持有物业的保值、增值,避免国有资产流失,在资产评估时一定程度上可以获得较高的价格。

其次,基准地价的调高将客观上提高土地出让价格。对于协议出让的土地而言,基准地价的调高将产生直接的影响,协议价格可能会有所上升,开发商、企业获取土地的成本将有所增加。此类情况主要体现在商服用地、工业用地方面。而通过拍卖方式投放的土地,对最终的成交价格不会产生直接影响,但会使出让底价、政府保留价有所上升。这将使得房地产开发利润空间有所下降。

另外,二手房交易市场中,部分类型房屋的相关税费会有所增加。如房屋的土地原来是采用划拨方式(如已购公有住房、经济适用房)上市出售,在过户时转让,需要补缴的土地出让金会增加。与同一地段采用国有土地出让的房屋相比,该类房屋二手房交易时报价方面的竞争力会变差。同时,有利于稳定市场信心,提高市场对房价的预期,但仅限于主观方面,对当前的楼市影响仍较为有限。

见习记者 王而凡

▶▶ 下转18版