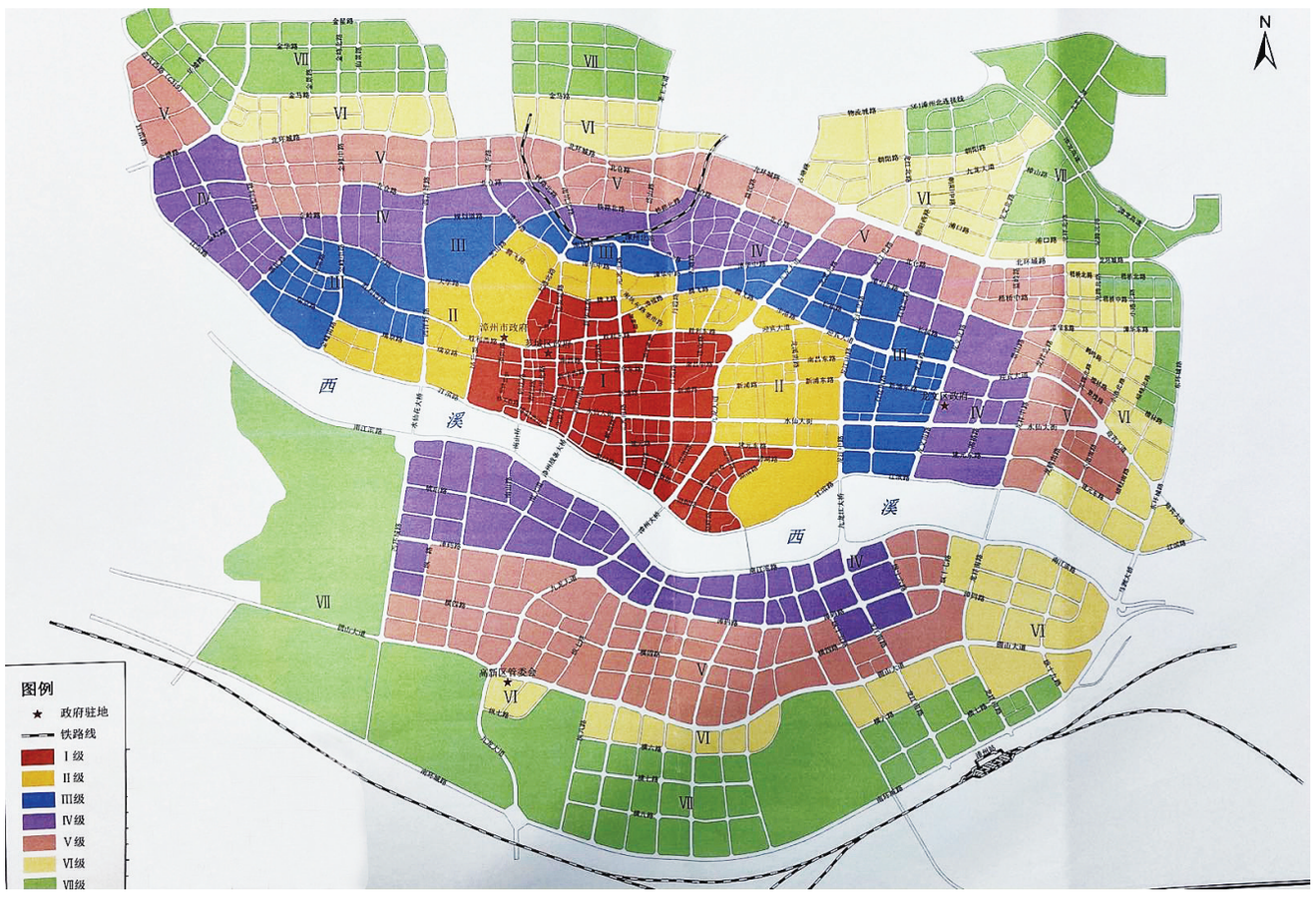
土地出让价格是怎么定出来的?

距离10月20日年内市区第三场土拍时间越来越近,有读者致电提问,土地出让时如何核定各个地块的出让价格,有没有统一的标准?

其实,土地出让价格和很多因素有关。因为房子是非常特殊的商品,作为"面粉"的土地也是非常特殊的。土地上架前,必然要慎重地给"面粉"称称重、定个价。总的来说,土地价格体系和土地基准地价有关,但也跟土地区位条件、形状面积等内因,交通环境、土地性质、建设现状、片区规划等外因密切相关。



漳州市城区住宅用地土地定级图

基准地价是"底线"

要了解一块地的价值大小,最基本的参考就是基准地价。正常来说,每隔几年自然资源管理部门就会出台相应的参考价格体系,老百姓所关心的住宅用地价格基准地价就是这个"底线"。地方国土资源部门会根据土地的自然和经济属性,对土地划分等级,并根据等级确定各类不同性质用地(商服用地、住宅用地、公共管理公共服务用地、工矿仓储用地)的出让基准地价。

目前的基准地价是2021年3月29日发布的《漳州市城区土地级别分布及基准地价》。该土地基准地价适用范围为:北至金星东路,包括漳州蓝田经济开发区(原龙文开发区片区)和朝阳镇区;东至东环城路;西至金峰经济开发区;南至南环城路,包括漳州高新区的市区规划范围。总面积约为116平方公里。

单选与市民生活密切相关的住宅用地来说,漳州市城区住宅用地土地级别有7级,地面地价从1300元/平方米到7500元/平方米不等,楼面地价从520元/平方米到3000元/平方米不等。

漳州主城区核心地段本都在一级地范围内,即芝山路-大通北路-腾飞路-元光北路-福响路-胜利东路-九龙大道-建元东路-碧湖路-湖滨路-江滨路-芝山路这个大圈中。地面地价为500万元/亩,地面地价7500元/平方米、楼面地价3000元/平方米。

这个价格和上一次公开的基准地价相比是有所上浮的。2018年一级土地地面地价为444.67万元/亩,地面地价6670元/平方米、楼面地价2668元/平方米。相比之下,平均价格上浮12.45%。

和此前的定级表格相比,今年有5个区域变更土地级别,都是上升一级。比如金峰南路以东、瑞京路以南、西洋坪路以西、江滨路以北范围内从三级变更为二级,这个范围内主要是万科城璟园、禹洲雍江府、鑫荣嘉园、恒大帝景、香江新城等。

市场行情才是"标尺"

看到这里,大家肯定有疑问,怎么核定的土地价格和实际价格差距这么大?比如去年8月厦门励欧拿下的玖颂西湖项目,按基准价格楼面价应是1000多元/平方米,但当时土拍成交价为5330元/平方米。

业内人士表示,土地定级基准地价是作为土地有偿出让时的依据,只是反映级别区域内土地的平均价格。在此之外,各级政府可以根据基准地价制定出灵活的地价政策。也就是说,基准地价是"底线",但不是定价的唯一标准。

那么土地出让价格还和什么有关?

首先,和土地本身的条件有关。土地的形状,将影响到它未来的规划设计,越是方正越好设计,就越有价值。土地是否平整、是否完成一级开发的土地拆迁补偿和基础设施建设,是否达到"七通一平"或"五通一平",都会影响到定价。面积大小也会影响土地的定价,当然土地并不一定越大越贵,还要看它的用途。

其次,和土地外部条件有关。一块土地所在的区位,是决定它受欢迎与否的关键。靠近宜居地段、成熟区域、产学研等特殊基地等区域的地块相对来说,价值较高。土地周围的交通环境也至关重要,便利的交通会提高土地的价值。

再次,要叠加这幅土地投入的拆迁、平整等"整地"成本。

最后,也是最重要的环节,充分评估周围对标区域的楼盘售价、去化情况,测算当前市场能接受的价格水平。还得考虑到地块上盖的商品房要一两年后才能买卖,减去通胀成本、税费、建安成本等,最终倒推出一个建议起始价。

不过,就算有关部门定出了基准价,定好出让起始价,与土地最终成交价格仍有区别。前些年漳州市区进行土地出让时多数采用价高者得的形式,土地溢价没有"天花板",一些热门地块卖出了很高的价格。

但今年以来,为了控地价,漳州在土拍过程中设置"上限价"的情况越来越多了。也就是说,一幅地块在竞拍过程中加价至上限价后,将不再接受加价,转而通过"竞配建""竞预售""摇号"等环节决出最终的竞得人。有些土地出让说明对该宗地建设商品住宅的价格也有限制,漳州一般设置为不超过2万元/平方米。

当然,也有一些地块在拍卖过程中遭遇流拍,有可能是这幅地的价值不是公认的好,开发商进行核算后认为投资获益难度大可以选择不买。此外,有些地块设置有保留价,最终报价达不到保留价时,土地也不能成功出让。一般来说,市场下行压力大时,土地价格的设置较为保守;市场上行趋势明显时,土地溢价的情况较为常见。

■本报记者 张 晗 文/供图

相关链接>>>

漳州市城区住宅用地定级范围划分

一级:江滨路→芝山路→胜利西路→大通北路→腾飞路→元光北路→漳福路→福响路→胜利东路→九龙大道→建元东路→龙溪南路→碧湖路→湖滨路→江滨路→芝山路以内所包围的区域。

二级:一级地外围,江滨路→金峰南路→瑞京路→西洋坪路→大学路→芝山路→漳华路→漳华中路→丹霞路→腾飞路→步港路→迎宾大道→龙江中路→江滨路以内所包围区域。

三级:二级地外围,江滨路→惠民路→大学路→西洋坪路→规划道路→漳华路→芝山路(延伸段)→铁路→岱山路→古塘路→漳华中路→漳华东路→石仓北路→长福路→龙文南路→江滨路以内所包围的区域。

四级:城区:三级地外围,江滨路→武举路→金康路→金峰中路→北仓路→铁路北路→北仓路→龙昌路→漳华东路→景山路→迎宾大道→龙祥中路→江滨路以内所包围的区域。漳州高新区:南江滨路→纵十六路→横四路→纵十五路→漳码路→纵一路→横四路→西环城路→南江滨路以内所包围的区域。

五级:城区:四级地外围,江滨路→金塘路→北环城路→龙祥北路→檀林路→小港北路→迎宾大道→福岐南路→建元东路→龙腾南路→江滨路以内所包围的区域。漳州高新区:四级地外围,南江滨路→纵十六路→横四路→纵十五路→漳码路→纵一路→横四路→西洋坪路→圆山大道→七号路→漳码路→纵十七路→南江滨路以内所包围的区域。

六级:城区:五级地外围,江滨路→迎宾西路→金塘路→金马路→北斗路→圣王大道→北环城路→古塘路→物流城路→龙江北路→朝阳路→漳龙高速→九龙大道→龙文北路→浦口路→龙祥北路→北环城路→龙腾北路→梧桥中路→小港北路→漳华东路→福岐北路→檀林路→东环城路→迎宾大道→江滨路以内所包围的区域。漳州高新区:五级地外围,圆山大道→九龙大道→纵七路→圆山大道→纵八路→横六路→圆山大道→纵十四路→横六路→七号路→横七路→纵十九路→南环城路→南江滨路→纵十七路→漳码路→七号路→圆山大道以内所包围的区域。

七级:六级地外围,市区规划范围以内的区域。

■本报记者 张 晗

漳州市城区土地级别及基准地价

级别	基准地价			修正幅度
	楼面地价(元/㎡)	地面地价(元/㎡)	地面地价(万元/亩)	
一级	3000	7500	500.00	±14%
二级	2250	5625	375.00	±14%
三级	1700	4250	283.33	±14%
四级	1280	3200	213.33	±12%
五级	945	2363	157.53	±12%
六级	710	1775	118.33	±12%
七级	520	1300	86.67	±12%

漳州年内第四次公开市本级存量住宅用地信息

市区项目有没有努力"搬砖" 一看便知

目前市区有15个项目处在销售状态 本报记者 张 晗 摄

10月9日,漳州市自然资源局网站今年第四次公布漳州市本级(芗城区、龙文区)存量住宅用地信息。与7月9日上一轮公开信息相比,多项指标出现了明显变动:项目总数、存量住宅用地总面积、已动工未竣工土地面积、未销售房屋的土地面积均有所减少,未动工土地面积微有增加。

截至10月9日,漳州市本级(芗城区、龙文区)共有住宅项目53个,存量住宅用地总面积为231.0108公顷,未动工土地面积29.8871公顷,已动工未竣工土地面积201.1237公顷,未销售房屋的土地面积41.5439公顷。

制定、公开存量住宅用地信息,旨在进一步规范存量住宅用地信息公开工作,切实发挥充分信息对稳定市场预期的重要作用。业内人士认为,信息公开,有助于大家对于所在城市存量土地市场更好把握,也有助于促进土地市场的更好发展。

数据显示房企在积极去库存

结合7月情况,来看10月9日最新发布的存量住宅用地数据。

市区、芗城区、龙文区项目总数由55个减少到53个,存量住宅用地总面积由241.7302公顷减少到231.0108公顷,项目总数与存量住宅用地总面积均略有减少。

其中,未动工土地面积由29.1481公顷增加到29.8871公顷,数据微微上浮,房企动工积极性一般;

已动工未竣工土地面积由212.5821公顷减少到了201.1237公顷,结合上述指标,减少原因可能是施工持续推进的结果;

未销售房屋的土地面积由49.7807公顷减少到41.5439公顷,减少了8.2368公顷,降幅16.55%,说明房企正在积极去库存。

结合同期发布的存量住宅用地分布图分行政区来看,市区、芗城区、龙文区三大块,市区项目数据变化较大。芗城区、龙文区项目变化不大,主要原因在于两地项目多为棚户区改造和安置房项目,去库存有较强的时间局限,因此综合来看住宅去库存的动力主要集中在市区的这些商品房项目上。

芗城区有12个项目,存量住宅用地总面积53.9605公顷,未动工土地面积0公顷,已动工未竣工土地面积53.9605公顷,未销售房屋土地面积0公顷。也就是说,芗城区的这12个棚户区改造项目已经全面开工,但暂无房源供应。

龙文区有7个项目,存量住宅用地总面积23.0268公顷,未动工土地面积0.7390公顷,已动工未竣工土地面积22.2878公顷,未销售房屋土地面积约3451平方米。龙文区棚户区改造和拆迁安置的体量是少于芗城区的,这和它本身是新区有关。龙文区未销售房屋的土地面积都在蓝田街道的"碧水湾"(三盛璞悦湾),位于石仓北路西侧、长福路北侧,供地时间2018年12月28日,开工时间2019年12月28日,约定竣工时间是2022年6月28日,由漳州市维佳房地产开发有限公司开发。

当前市区活跃楼盘约15个

重点来看市区商品房项目。当前,市区共有34个项目,存量住宅用地总面积154.0235公顷,未动工土地面积29.1481顷,已动工未竣工土地面积124.8754公顷,未销售房屋土地面积41.1988公顷。

目前市区还有15个项目尚有未销售房屋土地面积,它们是市民跑楼盘购新房的主要方向。按存量大小排列分别是:2017P08保利世茂璀璨滨江、2020P01长福安置房项目、2020P10中国铁建海语印象(安置房)、2019P09大唐春风里二期(安得广)、2020P12西湖G18地块(玖颂西湖,未公开)、2020P03阳光城大唐翡丽印象、2019P10联发君领壹号、2019P07金峰科技创意产业园、2013G04欣隆盛世盛世江南、2019P08大唐春风里一期(安得广)、2019P05融创国贸珑溪大观、2020P07中梁远洋星海天宸、2017P06恒大帝景、2019P11滨江雅筑、漳州世茂2020P02地块(世茂漳州府)。前七位存量均超3公顷,是当前及后续市场的供货主力。而融创国贸珑溪大观、中梁远洋星海天宸等几个项目已处在销售尾期。

市区项目清单中还有8个未动工项目:2020P05碧湖03地块(城投)、2020P06丹霞路地块(城投)、2021P02龙文区龙腾北路以西北环城路以北(蓝田国企)、2021P04西湖生态园片区D19地块(联发君樾西湖)、2021P05西湖生态园片区D20地块(联发君樾西湖)、2021P03高新区琥珀路以北纵一路以东地块(联发)、2021P06西湖生态园片区G16地块(建发)、2021P01长福02地块(漳州龙文吾悦广场)。这些地块主要是新近拍出的地块,约定竣工时间多在2024年,尚未有动作也可以理解。

有一些项目没有按约定时间竣工。如2010G06芗城悦府约定竣工时间是2015年12月31日,目前开工尚未竣工,未售面积为0。

为何公开存量住宅用地信息?

这是漳州市今年第四次公开市本级存量住宅用地信息。在此之前,漳州1月、4月、7月初各发布过一次,按季度更新。这是自去年底以来,关于房地产市场信息公开较大的一次改变。

为何要公开存量住宅用地信息?从上个月自然资源部办公厅下发《关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函》可以找到答案。函中很重要的一点是:要求各地严格按照自然资源部制定的存量住宅用地信息公开样式表格公开信息。

具体来讲,要准确完整地列出每个住宅用地项目的具体位置、土地面积、开发企业等信息;不得缺项漏项,不得使用名称简称;鼓励在表格样式的基础上进一步丰富公开内容;要将拟公开的存量住宅用地每一宗都在城区现状底图上清晰标出位置,方便查找,现状底图要有明显的区位要素,易于辨识。

此外,函明确要求各地在城市自然资源主管部门门户网站首页开设"住宅用地信息公开"专栏,避免多层嵌套,方便公众查询。每季度初10日内要完成存量住宅用地信息更新,并作醒目提示。有条件的地区要实现公开信息的月度更新。

信息公开,对房地产市场的参与者来说是一件好事。易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,存量住宅用地公开后,相关数据查询更加方便,也有助于大家对于所在城市存量土地市场更好把握。严跃进认为,政策落地后,土地市场也形成了增量和存量共抓的管控内容。其中增量市场方面,主要是通过优化土地竞拍规则来形成更好的供地模式。而存量市场方面,则形成了加大土地信息公开的内容。两个政策齐心协力,有助于促进土地市场的更好发展。尤其是对于一些存量用地来说,后续若是闲置,则在土地重新规划和利用方面可以形成新的政策内容。

■本报记者 张 晗