

Analysis and Research on the Sale of Operational Land in Linyi City

Haihua Wang Wei Song

Linyi City Land and Mineral Resources Reserve Center, Linyi, Shandong, 276000, China

Abstract

Taking the operational land in Linyi City of China as the research object, through horizontal and vertical statistical analysis of the scale and price of different regions and different times, it is visually expressed in the form of a chart, and combined with the actual local situation to study the trend of the land market in small and medium-sized cities, and then studies and judges the demand for housing and the price of housing.

Keywords

operating land; market; trends

关于临沂市经营性用地出让情况分析研究

王海华 宋伟

临沂市土地矿产资源储备中心, 中国·山东 临沂 276000

摘要

以中国临沂市经营性用地为研究对象, 通过对不同区域、不同时间的规模、价格的横向纵向统计分析, 以图表的形式直观对比表达, 并结合当地实际情况研究中小城市土地市场的走向, 进而对住房需求及房价进行研判。

关键词

经营性用地; 市场; 趋势

1 引言

中国临沂市近几年土地市场比较活跃, 带动了房地产市场并使之稳步攀升, 通过对临沂市经营性用地出让规模, 价格及效益情况进行分析研究, 得出中小城市经营性用地趋势, 从而反应房地产市场走势。

2 临沂市辖区土地出让总体概况

表1 2013-2017年度土地出让统计表

年度	宗数	面积(亩)	总价(亿元)	均价(万元/亩)	收益(亿元)
2013	162	12682.89	119.05	93.87	39.20
2014	125	11883.22	135.63	114.14	47.76
2015	34	2250.87	31.59	140.36	10.14
2016	90	6300.03	102.29	162.36	42.64
2017	77	5141.82	85.44	166.17	46.39
合计	488	38258.83	474.00	123.90	186.13

2013-2017年五年来, 临沂市辖区共出让商业住宅、物

流仓储等用地 488 宗、38259 亩, 总成交价款 474 亿元, 均价 124 万元 / 亩, 实现政府土地收益 186 亿元。

2.1 土地出让构成情况

表2 2013-2017年度土地出让构成统计表

年度	宗数	面积(亩)	总价(亿元)	亩均价(万元/亩)	收益(亿元)
商住用地	424	30242.45	421.41	139.34	176.12
2013	146	9747.74	108.74	111.56	37.4
2014	96	8100.2	97.44	120.29	41.26
2015	34	2250.87	31.59	140.36	10.14
2016	78	5420.27	99.37	183.32	41.35
2017	70	4723.37	84.27	178.41	45.97
融资用地	45	6718.17	48.51	72.21	8.29
2013	16	2935.15	10.31	35.13	1.79
2014	29	3783.02	38.2	100.98	6.5
仓储用地	19	1298.21	4.09	31.54	1.72
2016	12	879.76	2.92	33.18	1.29
2017	7	418.45	1.18	28.08	0.42
总计	488	38258.83	474.01	123.9	186.13

出让构成包括: 商住用地(含商服、住宅和商住混合用地)占 87%, 共成交 424 宗、30242 亩, 成交价 421 亿元; 用于融资土地占 9%, 共成交 45 宗、6718 亩, 成交价 49 亿元; 物流仓储用地占 4%, 共成交 19 宗、1298 亩, 成交价 4 亿元。

2.2 土地成交量、价情况

五年总成交量、价呈现高位回落、触底回升走势。五年平均成交 98 宗、7652 亩、95 亿元, 平均收益 37 亿元。亩均价 124 万元。

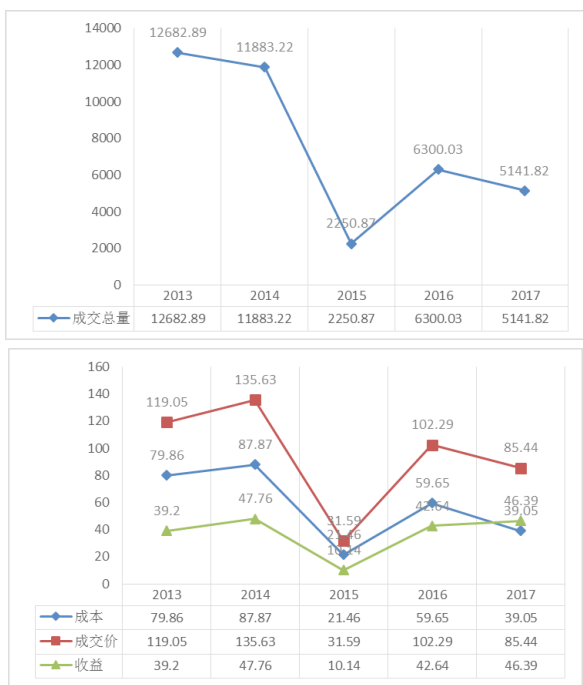


图 1 总成交量、价(收益、成本)折线图

3 商住用地出让情况

3.1 商住用地成交量、价情况

近五年商住用地成交量、价呈高位回落、触底回升走势, 2017 年成交 3668 亩, 成交价 84 亿元, 收益 46 亿元。五年平均成交 4304 亩, 平均成交价 84 亿元, 平均收益 35 亿元。

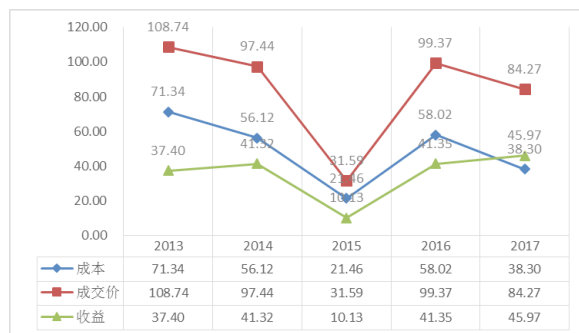
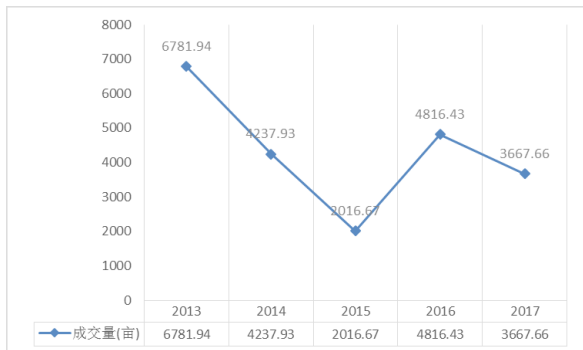


图 2 成交量、价(收益、成本)折线图

3.2 商住用地亩均成交情况

近五年亩均成交价、亩均收益呈上升趋势, 亩均成本走势相对平稳。2017 年亩均成交价 178 万元, 亩均收益 97 万元。

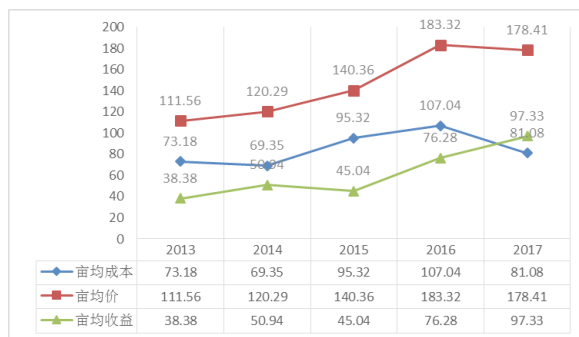


图 3 亩均成交价(收益、成本)折线图

3.3 商住用地平均楼面地价情况

近五年平均楼面地价呈上升走势, 2017 年为 1223 元/平方米, 较去年上涨 9%。

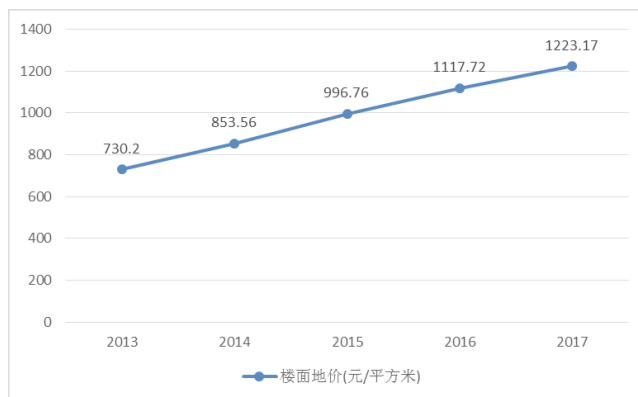


图 4 平均楼面地价折线图

3.4 商住用地分商服和住宅成交情况

商服用地在 2013 年高位回落并在相对低位运行, 住宅用地成交量 2015 年触底后回升。2017 年商服用地成交 1239 其中, 住宅用地年均成交 3976 亩, 商服用地年均成交 2072 亩。

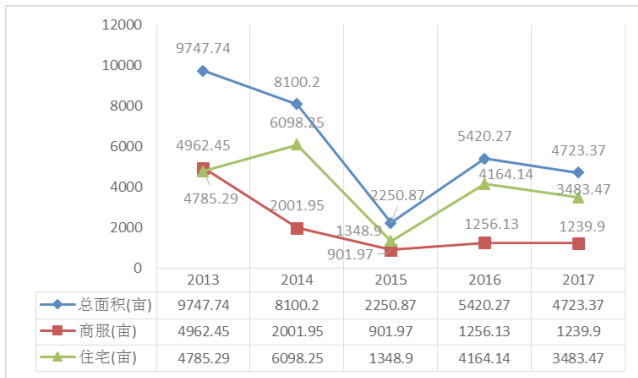


图5 商住用地分用途成交情况折线图

3.5 商住用地成交宗数及竞价情况

近五年年均成交 85 宗、竞价 12 宗，2017 年成交 70 宗，竞价 24 宗，竞价率达 33%，溢价近 20 亿元。

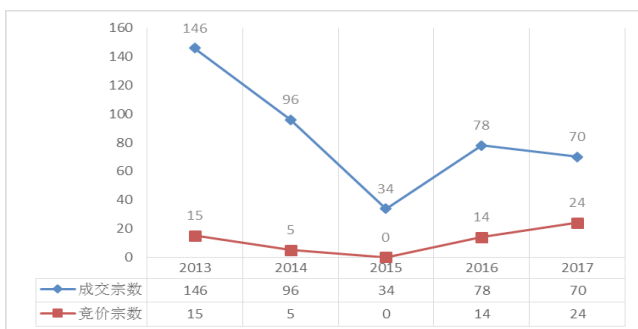


图6 成交、竞价宗数、溢价折线图

4 各区商住用地出让情况

4.1 各区商住用地成交量、价情况

各区成交量、价均不同程度地呈现高位回落、触底回升走势。其中，兰山区年均成交量最高，为 1768 亩，但由于中心城区可供地逐年减少，逐渐向城区外延，成交量、价在 2017 年有所回落；北城新区、河东区、经开区成交量、价在 2015 年触底后回升，北城新区由于成本较低，竞价溢价率较高，近两年收益均为最高，河东区 2017 年成交量、价仅次于兰山区，收益仅次于北城片区；罗庄区、高新区成交量、价回升相对滞后，但 2017 年也有较大升幅。

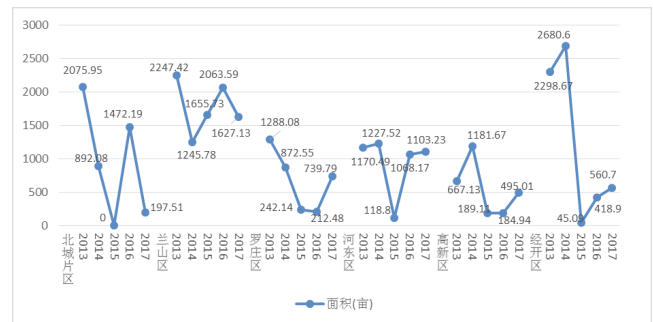
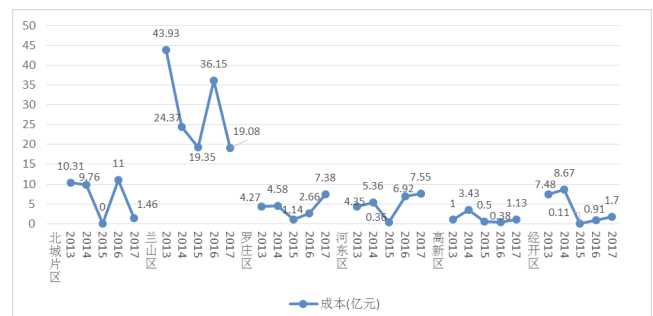
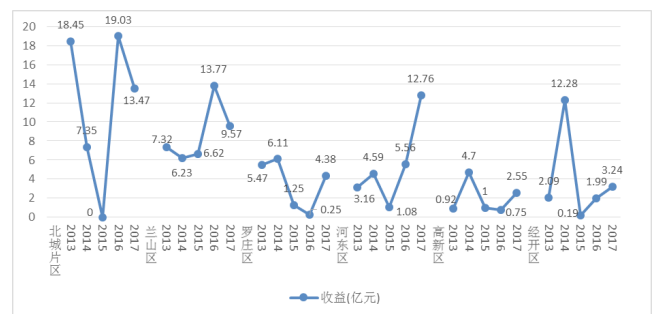
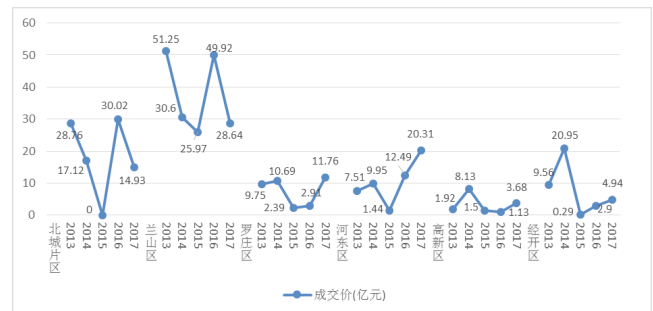


图7 各区成交量、成交价（收益、成本）折线图



4.2 各区商住用地亩均成交情况

北城片区亩均价、亩均收益在 2017 年大幅增长，较去年增长达 271%、428%，跃居各区第一；兰山区由于供地区域外延，亩均价和亩均成本 2017 年回落，亩均收益变化不大；其他各区亩均价、亩均收益均呈上升趋势，其中，河东区上升幅度较大，2017 年亩均价、亩均收益仅次于北城新区，升幅分别为 57%、122%，仅次于北城片区^[1-2]。

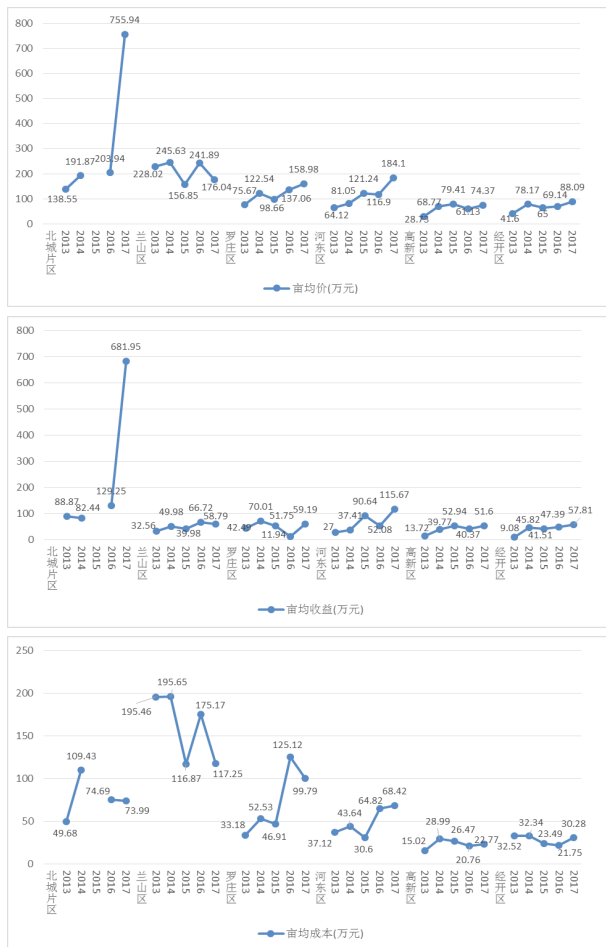


图8 各区亩均价(成本、收益)折线图

4.3 商住用地平均楼面地价情况

北城片区呈爆发式增长,2017年较去年上涨259%;河东区上涨34%,仅次于北城片区;罗庄区和经开区也有所上涨;兰山区和高新区稳中有降。

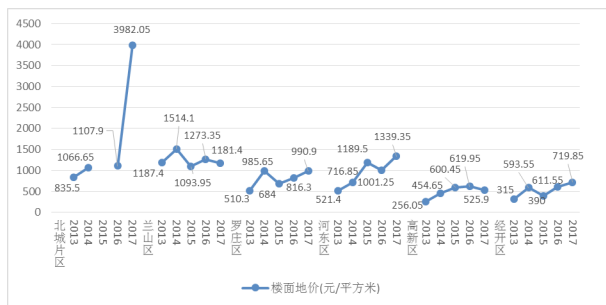


图9 各区平均楼面地价折线图

5 土地出让市场分析研究

土地出让总体呈高位回落、触底回升态势。土地成交量价在2015年达到低点,但随后两年成交量平均增长1.5倍,成交价增长2倍,收益增长5.6倍,竞价比例、溢价连创新高,2017

年达到历史高点,说明土地市场需求旺盛,仍处在上升趋势中。

区域市场冷热不均,需求有外延趋势。热点区域主要集中在中心城区,土地需求量大,竞价参与度高,尤其是北城片区,房企拿地需求迫切,竞争激烈。但随着北城一期开发、老城区改造开发的完成,城区土地资源日渐稀缺,而北城二期又存在拆迁、缺少用地指标等问题,土地熟化周期较长,造成2017年成交量回落。而白沙埠、义堂等边缘区域土地相对充裕,这些区域的土地在挂牌期间也产生了竞拍,需求增加。

住宅用地供需基本平衡,能够满足住房需求。按照城市化率年增长1.5%计算,市辖区城镇化人口一年增长约4.2万人,按三口之家每户100m²计算,需住宅面积140万m²;根据房屋征收部门估算,全年居民房屋拆迁量约480万m²,实行1:1还建模式,需还建480万m²新建房屋。同时,考虑到人口自然增长、家庭分户和“拆小换大”改善居住环境等需求,住房刚性需求约630-660万m²的住房。按照平均容积率2.4折算,全年需要供应住宅用地约3938-4125亩。近两年住宅用地年均出让3976亩,加上以前的住宅存量,基本可以满足住房需求。

北城片区商住用地价格增势明显。2017年各区商住用地平均亩均价和楼面地价分别为178万元和1223元/m²,增幅分别为-3%和9%,北城片区亩均价和楼面地价分别为756万元和3982元/m²,增幅分别为271%和259%。^[3]

6 中小城市土地及房地产市场走向分析

随着人们对居住环境和需求品质的提升,未来会有很多农民工进城买房,随着交通状况和生活条件的改善,中小城市周边农民进城交通圈基本能在1小时内,中国城市化的主力军也来自农村人口向县市中心聚集。而中小城市规模和可以投放的经营性用地也比大城市空间相对较大,据此预测中小城市在五到十年的周期范围内,土地市场及房地产市场应在缓慢增长,高位运行状态。

参考文献

- [1] 徐国祥,王芳.我国房地产市场周期波动谱分析及其实证研究[J].统计研究,2010(10):18-24.
- [2] 张琰.苏州市区经营性用地出让的问题与对策分析[D].苏州大学,2018.
- [3] 胡泉,姜汉一.土地供应、溢价与地价调控——基于2003~2012年北京经营性用地公开出让数据的实证分析[J].城市发展研究,2013,20(11):62-68.