

市区最新土地基准地价出台,住宅基准地价平均上调99.35% 行政区拿地盖房一亩至少270万

会推高房价吗?专家说,对市民的影响仅在心理层面

地价调整 住宅一级用地基准 地价每亩270万元

据悉,商业基准地价分为8级,住宅基准地价分为7级,工业基准地价分为5级。根据最新基准地价表,住宅基准地价上涨幅度最大,一级住宅用地基准地价为4050元/平方米、270万元/亩,末级住宅基准地价为460元/平方米、30.67万元/亩。1级商业用地基准地价为5250元/平方米、350万元/亩,末级为600元/平方米、40万元/亩。

这次基准地价调整,商业、住宅、工业三种主要用地中,住宅的基准地价调整的幅度最大。与2003年的调整相比,这次住宅一级地价涨了68.75%,末级地价增长了43.75%。

“这次,商业一、二级与住宅一、二级基准地价都有幅度不小的提高,最大的原因是近年来郑州市土地价格的上涨使得基准地价也要水涨船高。”市国土资源局有关负责人坦言。

昨日,郑州市政府出台了新的《郑州市市区土地基准地价表》,其中一级住宅用地基准价拟定每平方米4050元,商服一级用地基准价为每平方米5250元。据了解,郑州市前两次基准地价调整是1988年和2003年。与上一轮2003年基准地价相比,此次住宅基准地价上调幅度最大,平均上调99.35%。同时,这一涨幅也引发了人们对基准地价上调是否会推动房价的疑虑。

晚报记者 孙娟 胡审兵 实习生 尚祚杰



在此次调整中,郑东新区CBD被定为商服三级用地。

晚报记者 马健 图

最新市区土地基准地价表

类型	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地(单位:元/平方米)
一级	5250	4050	1070
二级	3920	3070	830
三级	2950	2330	650
四级	2220	1710	510
五级	1700	1200	384
六级	1250	780	
七级	900	460	
八级	600		

【昨日新闻】

每亩地价不到54万元 郑州土地拍卖再创最低价 已和郑州市经济适用房地价相当

每亩地价不到54万元,郑州市住宅用地拍卖再创新低!昨日上午,在市国土资源局土地交易大厅举行的3块住宅用地挂牌仪式上,一块不到20亩的地块因无人报名而流拍;另外两块地成交均价在每亩54万元左右,再创2006年以来本市住宅用地招拍挂转让价格新低。

两块地成交,一块地流拍

位于鸿宝路北、白杨路东的地块面积为63562平方米(约合95.34亩),挂牌起始价为5045万元。位于白杨路东、鸿发路南的地块面积为66783平方米(约合100.17亩),挂牌起始价为5300万元。竞得人均为河南天地置业有限公司,竞得价最终分别为5145万元和5500万元,每亩地价分别为53.96万元和54.9万元。

由于无人报名,位于建设路北、工农路西的13147平方米(约合19.72亩)地块流拍,择日再出让。

此前,2008年10月10日,位于高新区金菊街南、石楠路东的17.17亩住宅用地以每亩86.2万元成交,为2006年以来本市住宅用地挂牌出让的最低成交价格。

两块地均建多层住宅

据介绍,这次出让的地块用途均为城镇住宅和商服混合用地,其中此次成交的两块地均要求建筑高度小于24米,容积率在1.3以下。

一业内人士测算,位于鸿宝路北、白杨路东

的地块,每平方米地价约为623元;而位于白杨路东、鸿发路南的地块,每平方米地价约为634元。考虑到建筑成本、管理费用等,将来这两块地的房价成本都在每平方米2200元左右。

地价已和经济适用房用地相当

不到4个月的时间,郑州市住宅用地挂牌出让再次创出近年新低。市国土资源局一位工作人员称,由于这两块地位置较偏,成交价格低应该属于正常现象;而一位不愿意透露姓名的房地产市场专家则称,目前郑州市经济适

用住房的土地出让价格在每亩50万元~80万元,虽然目前房地产市场处于调整阶段,但此次挂牌出让的两块住宅用地价格实在太低,有些偏离目前的市场状况。

晚报记者 胡审兵

规划分布 省直、市直行政区 为住宅一级用地,郑东 新区为二级

据介绍,此次地价划分级别为商业用地遵循“东高西低、北高南低、中心最高”的郑州市城市商业经济发展规律,总体趋势为从城市中心区向边缘区土地级别逐渐降低,一级地分布在二七广场—火车站区,由此向外顺次分布着二级至八级地。郑东新区作为新增加的区域,CBD本次级别划为三级,龙湖中心区域划为四级,由此向外分布着五至八级。此外,火车站西出口考虑到郑州市近期规划,此次调整为商业一级。

住宅用地划分为7个级别,划分依据主要以街坊片区为主,不像商业受道路的影响那么强。省直、市直东西两个行政办公区域为住宅用地的一级区域。郑东新区作为城市的新区,本次划为二级区住宅用地。东开发区受郑东新区和郑汴一体化等政策因素影响,东开发区住宅用地级别高于西开发区。

此次的工业用地划为5个级别,高级别主要分布在工业企业集中分布、集聚程度较高的老工业基地,一是棉纺路北侧是纺织工业集中分布区;二是陇海东路,是机械工业集中分布区。从土地充分利用的角度,拉近市区内商业、住宅用地与工业用地的差异性,提高了市区工业用地的级别,适当降低了东西开发区工业用地级别,东西开发区确定为工业用地四级。

专家分析

对市民的影响在心理层面,开发商拿地价远高于此

河南财经学院工程管理系主任、教授李晓峰指出,基准地价的调整对人们的影响主要在心理层面,其实现在开发商拿地的价格都远高于基准地价。河南王牌地产研究院研究总监刘会有分析说,这次地价调整反映了郑州近年来的房地产市场现实情况,郑州房价从2003年至今大约上涨了50%左右,和地价的调整基本吻合。不过,就像房价进入调整阶段一样,地价在此次调高后,也有望达到一个高点。

了解一下

何为基准地价 不是收费标准 只是参考价格

先明确一下,基准地价不是具体的收费标准,这只是参考价格。有人也将其解释为土地的底价,以防止土地交易存在暗箱操作。

基准地价是政府定期公布各类土地利用现状下评估的一定年期土地级别或均质地域正常市场条件下土地使用权平均收益价格。

那么基准地价有什么作用?基准地价是确定协议出让土地最低价和审核土地转让申报价格、政府收购价格、政府优先购买价格的基础。比如,挂牌起始价、招标采购底价、宗地评估价等几类价格为宗地价格,这几类价格的确定均以基准地价为重要参考依据。

涉及范围 面积扩至425平方公里,偏远地区有了参考标准

市政府的通告中明确,该基准地价适用于郑州市市区范围内的国有土地,估价基准日为2008年1月1日,基准地价仅作为土地市场交易的参考。而此前郑州沿用的2003年公布的土地基准地价将废止。

通过对比发现,本次基准地价的评估范围扩大了一倍多。这次调价涉及的范围是,东至京港澳高速公路、西至西四环、北至连霍高速公路、南至南水北调中线工程规划线,包括经济技术开发区、高新技术产业开发区和郑东新区,总面积425平方公里。前两次调整时的面积分别是89平方公里和202平方公里。

有关部门负责人介绍,这次基准地价在范围上介于新老规划之间,可以连接新老规划。过去一些偏远地方没有开发建设,无从采集地价样点进行测算,现在都需要定出基本地价作为指导价。

据悉,这次地价涉及范围向东扩展得最多。有关负责人解释称,主要考虑这个方向是郑州未来发展的方向。

地价对比 商业一级用地基准 价远低于武汉的上万元 标准

从全国范围来看,除郑州外,石家庄和太原也都对基准地价进行了调整。

目前,我市住宅一级地价格定为4050元/平方米,与石家庄的2802元/平方米,太原的2823.6元/平方米相比,有明显的增高。然而,这个价格却略低于武汉的4398元/平方米。末级地郑州460元/平方米的价格,略低于武汉的686元/平方米、石家庄的628元/平方米和太原的650元/平方米,高于西安的26元/平方米(第十二级)。

在商业用地对比上,我市商业一级地价仍然高于石家庄和太原,但远远低于武汉每平方米万元以上的价格。

在省内,郑州与周边城市洛阳、新乡、安阳、焦作、开封5市相比,住宅、商业、工业三者的基准地价,郑州都是最高的。比如,以住宅用地为例,洛阳、新乡分别是1875和1100元/平方米。