

产城融合背景下新型产业用地 (M0) 估价探索

邱 丽 李 斯

湖北永业行评估咨询有限公司 湖北武汉 430062

摘要: 产城融合是我国产业转型升级过程中一个重要的举措, 而新型产业用地 (M0) 是产城融合举措下催生的一个新概念, 是工业用地, 但是有要兼顾到配套的需求。如果科学、准确地对新型产业用地进行土地价格评估, 是新型产业用地 (M0) 的发展的重要保障。

关键词: 产城融合; 新型产业用地; 供地; 估价

Exploration on the Valuation of New Industrial Land (M0) under the Background of Industry-city Integration

Li Qiu, Si Li

Hubei Yongyehang Evaluation Consulting Co., Ltd., Wuhan, Hubei 430062

Abstract: The integration of industry and city is an important measure in the process of industrial transformation and upgrading in my country, and the new industrial land (M0) is a new concept born under the measure of integration of industry and city. Scientific and accurate land price assessment for new industrial land is an important guarantee for the development of new industrial land (M0).

Keywords: Integration of industry and city; New industrial land; Land supply; Valuation

1. 新型产业用地 (M0) 估价探索的背景

1.1 产城融合的概念

产业发展和城市的快速建设, 使得城市人口大量聚集, 而产业园区和居住区、商业区的分离, 使得城市人口在通勤方面时间消耗较大, 继而导致城市交通压力大, 二者互相影响, 彼此恶化, 进而影响城市活力与生产发展。

“十四五”规划中, 第二十八章完善城镇化空间布局第三节优化提升超大特大城市中心城区功能中提到, “坚持产城融合, 完善郊区新城功能, 实现多中心、组团式发展。”产城融合, 从微观层面来说, 可以缓解部分城市人群工作与生活的割裂, 提升区域内人民群众生产生活的便捷度和幸福感; 从中观层面来说, 在区域空间配置中, 注重区域内部生产与生活配套功能的融合; 从宏观层面来说, 可以有效规避产城分离带来的园区与城市空间的背离, 可以使城市空间和园区空间更好得融合。

产城融合是我国转型升级的背景下相对于产城分离提出的一种发展思路, 是产业、城市、人之间在空间上的融合, 以城市为基础和, 以产业为载体, 驱动城市更

新和完善服务配套, 进一步提升土地价值, 以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展的模式。

1.2 新型产业用地 (M0) 的概念

新型产业用地 (M0) 本质上还是工业用地 (通过代码“M”确定), 但在利用中, 主要用于集聚集群发展研发创新、技术转移、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的生产性服务业及相关配套服务。

2. 现有估价方法在新型产业用地 (M0) 评估中的应用分析

依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)的规定, 产业用地供地前, 出让方应该根据土地估价结果确定底价, 并且产业用地的供地价格评估应当遵循出让地价评估技术规范, 至少选择两种方法, 其中一种方法从收益还原法、市场比较法、剩余法中选择, 另一种方法从成本逼近法、公示地价系数修正法中选择。

2.1 市场比较法

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中: P 代表待估宗地价格, P_b 为比较实例价格, A、B、C、D、E 分别为待估宗地交易情况指数与比较实例宗地交易情况指数的比值、待估宗地估价期日地价指数与比较实例宗地估价期日地价指数的比值、待估宗地区域因素条件指数与比较实例宗地区域因素条件指数的比值、待估宗地个别因素指数与比较实例宗地个别因素、待估宗地年期修正指数与比较实例宗地年期修正指数的比值。

在新型产业用地 (M0) 市场发达, 有充足的可比实例的情况下, 可以采用市场比较法。鉴于新型产业用地 (M0) 是一种复合型的用地类型, 并不是单纯的工业用地, 在运用市场比较法时, 应当充分考虑组合中的各类型的市场价值, 选取合适的案例。

2.2 收益法

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

可从同类产业的客观运营收益中剥离出土地收益, 通过收益还原法评估地价。对于尚无明确收益资料的新兴产业用地, 可通过相同或类似产业的投资分析资料等分析预测其正常收益。

根据收益类型、收益期、纯收益是否变化等, 有不同的计算公式。

2.3 剩余法

剩余法可以评估现有不动产中所含土地价格, 适用于现有不动产中地价的单独评估。剩余法也可以评估待开发土地的价格, 适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价, 一般可运用于①待开发不动产中的土地估价, ②待改造后再开发不动产中的土地估价, ③仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。

鉴于目前新型产业用地土地价格评估主要是土地出让评估, 即为待开发不动产中的土地估价, 此情形下, 以剩余法评估待开发土地价格公示为:

$$P=A-B-C$$

式中:

P——待估宗地价格;

A——不动产总价;

B——开发项目整体的开发成本;

C——客观开发利润。

其中, 不动产总价理论上应当以待估宗地的最有效利用方式 (参考规划设计条件) 结合待估宗地所在地的不动产市场状况, 一般采用市场比较法确定。因新型产业用地 (M0) 开发完成后, 一般是采用自营或者出租, 也可以根据统一市场状况采用收益还原法确定其价值。

项目整体的开发成本一般参考当地市场的一般建设成本, 结合项目特点确定。

2.4 成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。可用于部分新型产业用地评估, 以成本逼近法评估土地价格公式为:

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$$

其中, P 为待估宗地价格、 E_a 为土地取得费、 E_d 为土地开发费、T 为税费、 R_1 为利息、 R_2 为利润、 R_3 为土地增值、 P_E 为土地成本价格。

2.5 公示地价系数修正法

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价 (路线价)、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果, 按照替代原则, 将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较, 进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。目前主要采用的是基准地价系数修正法, 可用于政府已公布基准地价, 具有完备的基准地价修正体系的区域。以基准地价系数修正法评估土地价格公式如下:

$$P=P_{ib} \times 1 \pm \sum K_i \times K_j + D$$

式中: P 为待估宗地价格、 P_{ib} 为某用途、某级别 (均质区域) 的基准地价、 $\sum K_i$ 为宗地地价修正系数、 K_j 为估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数、D 为土地开发程度修正值。

3. 目前还存在的问题

3.1 部分地区规划设计条件不明晰

新型产业用地供地目前数量较少, 部分地区因缺乏经验或为后期可灵活处理, 并没有制定清晰或限定明确方案的规划设计条件, 仅在特殊说明中做要求, 比如“其中项目的产业用房的计容建筑面积占总建筑面积不小于 70%, 配套用房的计容建筑面积不大于总建筑面积的 30%。其中, 配套公寓及员工倒班房建筑面积不大于总计容面积的 15%”这种表述, 而比较成熟的地区的规划设计条件会做出明确的说明, 比如“宗地计入容积率总建筑面积 161700 平方米, 其中研发用房 109500 平方米, 厂房 28000 平方米, 宿舍 19400 平方米, 食堂 1000 平方米, 商业 1000 平方米, 文化活动室 1000 平方米, 公交首末站 1800 平方米”。

规划设计条件不明晰对估价的影响主要体现在剩余法和收益还原法中。在剩余法中, 因条件不明晰, 无法

对开发完成后的最高最佳利用方式作出最恰当的估计,因此导致无法准确预估开发完成后的不动产总价。而在收益还原法中,不动产的空间规划等因素会对其利用造成影响,从而影响到收益价格、收益期等。

3.2 市场案例较少,可比性不高

目前新型产业用地(M0)的供应较少,在进行评估时,市场比较法可选用的案例较少,且越成熟的地区限制条件中越明晰,条件中存在差异的可能就越大,反而会导致可比性下降。

3.3 收益还原法中收益相关数据较难确定

依据《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》中的规定,“对于缺乏市场交易的,可从同类产业的客观运营收益中剥离出土地收益,通过收益还原法评估地价。对于尚无明确收益资料的新兴产业用地,可通过相同或类似产业的投资分析资料等分析预测其正常收益,合理分配评估方法权重确定评估结果。”但实际操作中,在通过招拍挂进行土地公开出让时,不能明确受让方,甚至规划设计条件都没有一个明晰的方案或限定,较难确定相同或类似产业,鉴于不同产业之间收益的模式和收益率等较难统一,实际上收益还原法中收益相关数据较难确定,使该方法评估结果的准确性大打折扣。

3.4 成本逼近法较难体现产业增值

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法,采用成本逼近法无法很好反映产业等对待估宗地价值的影响,从而无法很好体现其市场价值,故不宜采用成本逼近法进行评估。

3.5 公示地价系数修正法(基准地价系数修正法)中,未考虑工业用地容积率的的影响。依据收集到的多地的基准地价修正体系,工业用地的修正体系中,基本上

未对容积率进行修正,价格的表现形式为土地单价而非楼面地价。与其他工业用地不同的是,新型产业用地(M0)的容积率一般在2-3之间,在此前提下,用工业用地修正系数评估的土地价格低于其真正的价值。

4. 结束语

新型产业用地(M0)的评估虽然有技术指导规范可遵循,但在实际评估过程中,因新兴导致的数据、经验较少,给评估结果的准确性带来了一定的影响。应多方努力,从规划设计条件的合理限定、行业数据的准确分析等方向,提高估价的准确度,为科学合理确定新型产业用地(M0)供应底价提供参考。

参考文献:

- [1]王禹.产城融合背景下的产业园区布局规划与城市空间发展研究.城市建筑空间.156-157.
- [2]罗雅云、黄大田.产城融合背景下新型产业园空间环境分析及优化策略探讨——以深圳市南山区典型园区为例.2020: 56.
- [3]冉江宇、王森、康浩、王洋、张凌波.产城融合导向下开发区职住分离评估及改善对策研究——以武汉经开区为例.综合运输.2022.
- [4]罗达、李长江、徐航、刘家财.产城融合视角下工业园建设对周边住房价格影响.争鸣与探讨.2022: 114-115.
- [5]张旭、魏福丽、吕明睿、袁旭梅.高质量发展视域下环渤海地区港产城融合研究.资源开发与市场.2022: 2-11.
- [6]刘平.基于全生命周期管理的武汉市新型工业用地政策研究.规划师.2021(21): 5-10.
- [7]戚晓曜.深圳产城融合发展问题的探析.先行示范·实践.2022: 9-12.