

温州市海域价格动态监测体系的建立研究

张鹤, 陈培雄, 李欣瞳, 相慧

(国家海洋局第二海洋研究所 杭州 310012)

摘要: 文章结合温州市海域市场现状, 在明确相关概念的基础上, 按照确定监测范围、划分均质区片、选取监测点、采集监测数据、测算监测指标和发布监测信息的技术路线, 提出温州市海域价格动态监测体系的建立思路, 并对海域价格水平值、海域价格变化量、海域价格增长率和海域价格指数等指标进行测算和应用, 以充分发挥海域基准价的调控作用, 促进海域价格管理工作的科学化和规范化。

关键词: 海域价格; 价格监测; 海域管理; 海域基准价; 海域使用权

中图分类号: P74 文献标志码: A 文章编号: 1005-9857(2017)12-0102-03

The Construction of Dynamic Monitoring of the Sea Area Price in Wenzhou

ZHANG He, CHEN Peixiong, LI Xintong, XIANG Hui

(Second Institute of Oceanography, SOA, Hangzhou 310012, China)

Abstract: Based on the situation of the sea area market in Wenzhou and the clarified concepts which are related to it, this paper put forward the idea of constructing a dynamic monitoring system of the sea area price by determining the scope of monitoring, dividing the homogeneous area, selecting the monitoring points, collecting the monitoring data, measuring the monitoring indicators and publishing monitoring information. The paper also calculated and applied sea area price level, variable quantity of sea area price, growth rate of sea area price and sea area price index, for fully playing of the sea area benchmark price regulation, and making the sea area price management scientific and standardized.

Key words: Sea area price, Price monitoring, Sea area management, Sea area benchmark price, Sea area utilization rights

1 研究背景

温州市海岸线漫长, 海洋资源丰富, 城市发展对海洋空间拓展的依存度较高。随着海洋经济发展战略的深入实施, 温州市的海域市场进一步发育

并日渐活跃, 海域出让和交易的类型和数量大幅增加, 海域市场价格的规范也受到广泛重视。

目前温州市对海域价格的调控和管理主要依据浙江省海域基准价, 然而浙江省海域基准价自 2013 年 3 月 1 日发布实施以来未有更新, 随着社会

经济的飞速发展,用海需求的不断增大导致海域价格有所上升,该海域基准价已难以真实体现海域的市场价值。为及时掌握海域价格的动态变化情况和海域市场的运行情况,温州市海洋与渔业局在海域综合管理创新工作中率先开展海域价格动态监测体系的建立工作,并探索建立海域基准价动态调整机制,从而充分发挥海域基准价的调控作用,促进海域价格管理工作进一步系统化和制度化。

2 相关概念界定

2.1 海域价格动态监测系统

与城市土地价格动态监测系统类似,海域价格动态监测系统是选取具体宗海为监测点作为监测对象,对监测点的海域价格相关数据进行采集、分析和整理,测算海域价格监测指标,最终实现监测成果应用和更新的完整体系^[1]。

2.2 海域价格动态监测

海域价格动态监测是根据海域市场的发展特点,选取具有代表性的宗海作为监测点,采集和处理相关数据并生成价格指标,对海域市场的价格状况进行描述和预测的过程。

2.3 海域价格监测点

海域价格监测点是在一定等级的一定海域内设立的,在用海条件、海域利用状况和开发程度等方面与所在等级海域基准价内涵界定一致或相近的,能代表所在等级海域价格水平的宗海。

2.4 监测点海域价格

监测点海域价格是通过评估或海域使用权交易价格修正得到的、监测点在一定时点和一定条件下的海域价格。

3 建立海域价格动态监测体系的技术路线

从确定监测范围开始,到划分均质区片以及选取监测点和采集监测数据,再到测算监测指标,最终实现监测信息的发布。

监测数据主要是监测点的海域价格相关数据,具体包括 3 个方面:①监测点的海域价格数据,由专业评估人员进行价格评估获得;②海域市场的海域使用权交易价格数据,主要是海域使用权出让和转让的实际价格;③海域价格其他相关数据,主要来源于相关统计资料。海域价格监测指标包括海域

价格水平值、海域价格变化量、海域价格增长率和海域价格指数等,其中海域价格指数的测算对于反映海域市场价格水平变化和应用基准价格修正法评估海域价格具有重要意义。

4 温州市海域价格动态监测体系的建立过程

4.1 确定监测范围

温州市土地资源较为紧缺,科学适度的填海造地可缓解日益突出的人地矛盾。温州市具有悠久的围填海历史,填海造地对保障粮食供给、拓展城市发展空间、拉动区域经济发展发挥了重要作用。由于填海造地用海在温州市海域使用类型中地位突出,本次海域价格动态监测工作重点研究此类型用海,监测范围确定为温州市海洋功能区划所确定的城镇建设填海造地用海。

4.2 划分均质区片

区片划分的主要依据为《浙江省海洋功能区划(2011—2020 年)》(2016 年 5 月修订),城镇建设填海造地用海对应海洋功能区划中的工业与城镇用海区。同一区片海域为均质区域,即自然要素具有相似性或相对一致的区域。海洋功能区划是根据海域区位、自然资源、环境条件和开发利用现状等划分的不同海洋功能类型区,反映各类用海的均质类型,是海域管理的科学依据^[2],以海洋功能区划为基本依据进行区片划分具有较强的可操作性。

个别功能区隶属 2 个县(市、区),应首先按照县(市、区)界将其细分,对于面积较大和内部开发利用现状存在较大差异的区片再按照围垦时间和开发程度差异等进一步划分。如,瓯飞工业与城镇用海区隶属龙湾区和瑞安市,龙湾区所属海域可根据其内部围涂工程(海滨围垦、永兴围垦、天成围垦、丁山一期和龙湾二期围垦)将其进一步细分,瑞安市所属海域也可根据其内部围涂工程(丁山二期和丁山三期围垦)将其进一步细分。

浙江省海域基准价的等级划分单位为县(市、区),其中龙湾区为二等海域、乐清市为三等海域、瑞安市和洞头县为四等海域、平阳县和苍南县为五等海域。首先根据县(市、区)界将功能区细分,可保证每个区片的用海等级一致,有效减少后期测算监测指标的工作量。

4.3 选取监测点

与土地价格动态监测中标准宗地的选定原则类似,选取海域价格监测点的具体原则包括一般性、代表性和均匀性。针对温州市海洋与渔业局出让和交易已登记在册的宗海,对各宗海的位置、形状、面积、权属、用途、使用年期、开发程度、交易方式、交易时间、附着物状况和评估价格等信息进行整理分析,在一定范围的均质区片中选定 2~3 个具有代表性的宗海作为监测点,即其在上述信息特征中均具有代表性。此外,还应确保监测点在各区片空间分布上的均匀性。

4.4 评估监测点海域价格

根据《海域评估技术指引》(国海管字[2013]708 号),采用市场比较法、收益法、成本法和假设开发法评估监测点海域价格。每个监测点应由 2 名评估人员分别估价,若 2 个估价结果差距较大,则应由第 3 名评估人员再次估价,以保证估价的公信力^[3]。

4.5 测算监测指标

4.5.1 海域价格水平值

各等级海域价格水平值的计算公式为:

$$P_k = \sum_{i=1}^n P_{ij} S_{ij} / \sum_{i=1}^n S_{ij}$$

式中: P_k 为 k 等级海域既定时点的海域价格水平值; P_{ij} 为 k 等级海域第 i 个均质区片第 j 个监测点既定时点的海域价格水平值; S_{ij} 为 k 等级海域第 i 个均质区片第 j 个监测点的海域面积。

4.5.2 海域价格变化量

海域价格变化量以海域价格水平值为计算基础,各等级海域价格变化量的计算公式为:

$$\Delta P_k = P_t - P_o$$

式中: ΔP_k 为 k 等级的海域价格变化量; P_t 为 k 等级海域报告期的综合海域价格水平值; P_o 为 k 等级海域基期的综合海域价格水平值。

4.5.3 海域价格增长率

海域价格增长率以海域价格水平值和海域价格变化量为计算基础,各等级海域价格增长率的计算公式为:

$$Q_k = \Delta P_k / P_o$$

式中: Q_k 为 k 等级海域的海域价格增长率。

4.5.4 海域价格指数

海域价格指数的计算公式为:

$$I_k = P_t / P_o$$

式中: I_k 为 k 等级海域的海域价格指数。

4.6 监测指标的应用

海域市场的价格波动与土地市场相比较平缓,建议各监测点海域价格的评估和监测指标的测算每年更新 1 次即可。利用海域价格动态监测指标的预警功能,可及时了解海域市场的变化情况,并根据其变化趋势引导海域基准价的更新调整。如,可将海域价格增长率为 20% 作为海域基准价更新调整的警戒线,即某等级或总体海域价格增长率超过 20% 时,原有的海域基准价就不再适用,可提示有关部门对海域基准价进行更新调整^[4]。此外,海域价格指数将经济发展水平的变化进行量化,通过计算海域价格指数和海域基准价的乘积可快速进行海域基准价的整体同步更新,有效提高海域基准价的更新效率,使其更好地保持现势性。

5 结语

我国海域使用权的价格管理工作起步较晚,目前尚处于探索阶段,理论和实践研究都有待进一步完善。本研究结合温州市海域市场现状,按照确定监测范围、划分均质区片、选取监测点、采集监测数据、测算监测指标和发布监测信息的技术路线,提出温州市海域价格动态监测体系的建立思路。海域价格动态监测体系的建立研究,将为海域基准价的动态更新提供良好的基础,使海域基准价的调控作用得到充分发挥,从而更加科学地显示海域资产的价值量。

参考文献

- [1] 林先成.城市地价动态监测体系及其系统研究[D].成都:成都理工大学,2008:5.
- [2] 浙江省人民政府.浙江省海洋功能区划(2011—2020 年)[Z].2012.
- [3] 吕洁.设定标准宗地进行地价动态监测[J].才智,2015(32):278.
- [4] 胡雪岩.地价动态监测与基准地价更新衔接研究[D].焦作:河南理工大学,2012:72—73.