

doi:10.3969/j.issn.1009-4210.2013.01.005

# 秦皇岛城市区旅游用地定级及地价评估

郝娜<sup>1</sup>, 牛彦斌<sup>2</sup>, 李子良<sup>3</sup>, 齐跃普<sup>4</sup>

(1. 秦皇岛市土地开发整理服务中心, 河北 秦皇岛 066000; 2. 河北省国土资源利用规划院, 河北 石家庄 050051; 3. 石家庄师兄弟土地环境技术服务有限公司, 河北 石家庄 050091; 4. 中国地质大学(北京) 长城学院, 河北 保定 071001)

**摘要:**在明确旅游用地概念的基础上,结合秦皇岛市区实际,建立影响旅游用地地价评价指标体系,采用特尔菲法确定因素权重,通过计算单元影响因素总分划分旅游用地级别;从旅游景点收入中剥离出土地纯收益,采用收益还原法计算旅游用地地价。结果显示,旅游用地级别及地价为I级地 930 元/m<sup>2</sup>, II级地 765 元/m<sup>2</sup>, III级地 585 元/m<sup>2</sup>, IV级地 450 元/m<sup>2</sup>, V级地 300 元/m<sup>2</sup>。研究结果符合区域实际状况。

**关键词:**旅游用地;土地定级;地价;影响因素;秦皇岛

中图分类号:F301.24(222)

文献标识码:A

文章编号:1009-4210(2013)01-026-05

目前,我国土地定级及基准地价评估体系中还没有适用于旅游用地的方法,甚至没有对旅游用地作出明确的定义,旅游用地还没有作为一种单独的用地类型参与市场交易,其结果造成了旅游用地评价标准较为混乱,如:有些地方按照工业用途评估,地价偏低,造成国有资产流失;有些地方按照商业用途评估,地价偏高,制约了当地旅游投资的积极性<sup>[1-3]</sup>。

伴随着旅游业的飞速发展,大量旅游用地或具有旅游用地潜力的土地使用权的出让、转让等土地交易随之而来,因此,建立一套成熟完善的旅游用地定级及基准地价评估体系,不仅对于旅游资源的有效保护、土地资源的合理利用和土地市场的行为规范具有重要意义,也是我国刚刚起步的旅游业能够健康持续发展的基础和前提。

作为全国优秀旅游城市,秦皇岛市的旅游产业

经过 30 年的发展,已经摆脱了最初景点旅游、门票经济的狭隘羁绊,从城市整体功能和形象、旅游接待设施、旅游产品档次直至客源结构,都有了大幅度调整、改善和提升。随着秦皇岛市“旅游立市”战略的确立,为该市旅游产业发展设立了新的标杆:朝着现代休闲度假旅游的高端迈进,“打造宜游城市,建设最佳旅游目的地”。因此,在旅游产业用地规模和需求量不断扩大的城市发展背景下,如何明确旅游用地定义以符合实际工作需求,如何建立影响旅游用地地价评价指标体系是旅游用地定价评估的核心问题。本文通过对秦皇岛城市区旅游用地分级及地价评估研究,以期为当地解决旅游项目和旅游资源用地管理,促进旅游产业健康、快速发展提供基础资料,为破解旅游产业发展过程中所出现的土地利用难题提供重要支撑。

收稿日期:2012-04-27;改回日期:2012-09-24

基金项目:河北省国土资源厅项目(130301GM11157-01)

作者简介:郝娜(1980—),女,工程师,从事土地利用与规划相关方面研究。

## 1 旅游用地的界定

旅游用地有广义和狭义之分,有学者对广义的旅游用地进行了相应介绍<sup>[4,5]</sup>,还有学者在《旅游规划》中进一步将旅游用地分为旅游服务用地、基础设施用地和生产管理用地三大类<sup>[6]</sup>,包括游憩、接待、商业、疗养、交通设施、基础设施、管理、居住、旅游加工和旅游农副业用地,其范围涵盖了所有的旅游业用地。而狭义的旅游用地概念认为以景区景点为依托,以旅游服务为盈利手段,以度假、休闲、观光、娱乐为主要活动方式的旅游风景区,包括为实现景区旅游功能而配套的旅游设施、服务设施等建设项目用地。广义的旅游用地虽然在分类中更加详细,更能比较科学地反映土地资源的实质,但是其内涵广泛,具体用地类型多样,从实践的角度考虑,不利于对每一种用地类型进行统计、评估等实际操作,因此,本文中旅游用地指的是狭义的旅游用地。

## 2 旅游用地定级与估价

### 2.1 定级

#### 2.1.1 地价影响因素的选择

旅游用地是景观功能和服务功能的自然经济综合体,具有更为鲜明的个性特征。因此,旅游用地地价影响因素与一般住宅、商业以及工业用地等相比具有一定差异性。在选择旅游用地地价影响因素时考虑到旅游用地的独特性,本文在借鉴城镇土地地价影响因素的基础上,根据秦皇岛旅游用地的本质特性,查阅相关文献<sup>[7-10]</sup>进行研究总结,结合定级因素选取的科学性、实用性、典型性和可比性等原则,确定了研究区旅游用地评价因素因子指标体系(表 1)。

地价影响因素为:①景观条件,其表征因素为滨海景观影响度,滨海度假是秦皇岛三大旅游路线之一,滨海景观影响度对秦皇岛旅游业的发展有着重

表 1 秦皇岛城市区旅游用地定级影响因素指标体系及权重

影响因素及权重	表征因素及权重	影响因子及权重
景观条件 0.25	滨海景观影响度 0.25	海岸线影响度 0.25
景源条件 0.16	景源影响度 0.16	旅游景点 0.16
交通条件 0.22	道路通达度 0.16	道路类型及规模 0.10
	对外交通便利度(客运) 0.12	火车站 0.03
		长途汽车站 0.03
		机场 0.03
环境条件 0.19	环境质量优劣度 0.19	高速公路 0.03
	公用设施完善度 0.08	环境质量优劣度 0.19
基本设施状况 0.18		基础设施完善度 0.10
	住宿 0.02	
	文体设施 0.01	
		疗养设施 0.03
		基础设施齐备度 0.06
		基础设施水平 0.04

要的影响;②景源条件,其反映了旅游景点的级别及其吸引游客的能力;③交通条件,主要有道路通达度和对外交通便利度(客运),道路级别越高,对外交通

越便利,越吸引游客向该区域景点游览;④环境条件,其反映了当地环境质量水平,环境越好,吸引游客能力越强;⑤基本设施状况,该因素反映了能够为

游客提供后勤服务的能力。

### 2.1.2 用地级别的确定

根据上述所选因素,采用特尔菲法进行因素因子权重的确定。基本步骤为:专家通过填写意见征询表反映每个因素对级别的影响程度,在对专家征询意见稿进行整理的基础上,求取各项因素指标的权重值平均数及标准差和变异系数,将计算结果反馈给各位专家,接着开始第二轮意见征询,以便确定专家们对这个权重值平均数同意和不同意的程度。最终确定各项因素权重值(表 1)。通过叠置法划分定级单元,并计算定级单元内影响因素分值,绘制总分频率直方图,进行旅游用地级别划分,最终得到 5 个级别:

I 级地面积 738 km<sup>2</sup>, 占总面积的 1.44%, 范围是西海滩路—中海滩路—东海滩路—海坡路—滨海大道—河滨路—汤河至海岸线, 该区域主要有老虎石海上公园、新澳海底世界、兴奥海豚表演馆、鸽子窝和海上游船等著名景点。I 级地所涵盖的区域旅游资源丰富, 自然、人文景点齐备, 避暑、度假、观光旅游功能优越。这里的国家级风景名胜区景点稠密、交通发达、旅游设施完善、环境容量大, 是全市最有吸引力的风景旅游区。

II 级地面积 7 735 km<sup>2</sup>, 占总面积的 15.09%, 范围是京哈高速公路引线——剑南路—铁路—河北大街西段—河北大街中段—建设大街—龙海大道—海口道—动力道—上海中道—上海东道至上海关东边界线至海岸线一级地以外的区域, 该区域主要有野生动物园、奥林匹克公园、秦皇求仙入海处和欢乐海洋公园等著名景点, 该区域交通便利, 与周围景区距离较近, 但旅游资源数量相对较少, 景点密度不如一级地。

III 级地面积 10 641 km<sup>2</sup>, 占总面积的 20.76%, 范围是 205 国道—北戴河火车站—海港区火车站铁路线—龙家营火车站铁路线向东延伸至关城西路—北环路—关城东路—铁路向东延伸至东部边界以南, 二级界限以北区域。该区域主要有天下第一关、金三角等, 以人文景观为主, 具有观光旅游、会务、购

物之功能。该区域主要以商业住宅用地为主, 是秦皇岛市民活动的主要区域, 旅游景点零散分布于其中, 所以不如前两个级别。

IV 级地面积 17 413 km<sup>2</sup>, 占总面积的 33.96%, 范围是京哈高速公路以南除一二三级地以外其他土地, 属于分布范围最广的一个级别, 该区域景点稀疏, 相对距离较远, 旅游吸引力较差。

V 级地面积 14 737 km<sup>2</sup>, 占总面积的 28.75%, 范围是京哈高速公路以北区域, 该区域主要是山地丘陵, 以自然景观为主, 虽然有紫云山滑雪场、角山景区和长寿山景区等, 但区域交通条件较差, 与相邻景点距离较远, 其旅游吸引力不成规模, 该区域有待于今后改善旅游条件, 逐步开发、合理利用。

## 2.2 估价

### 2.2.1 方法的选择

《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2001)介绍了 6 种土地估价方法, 不同的方法有着不同的特点和适用范围, 也有相应的限制条件(表 2)。

旅游用地作为一种新的类型进行评估, 有别于工业、商业和住宅用地。市场比较法、路线价法和基准地价修正法的一个重要共同点是要有据可依(交易案例、已有的路线价或基准地价), 显然不符合旅游用地评估的要求。剩余法和成本逼近法适用于有交易地区, 主要针对的是待开发土地, 而旅游用地评估是以现有用地为评估对象。通过评估方法比较, 只有收益还原法较为适合旅游用地的评估, 一是旅游用地有收益, 二是通过实地详细调查及相关统计部门提供的资料, 可以准确获得相关数据。

### 2.2.2 评估结果

本文旅游用地基准地价内涵为: 评估范围为秦皇岛市海港区、山海关区、北戴河区、经济技术开发区的东区与西区, 覆盖土地总面积约 512.59 km<sup>2</sup>; 开发程度为五通一平(通路、通讯、上水、下水、通电, 宗地内场地平整); 使用年限为 40 年; 基准日为 2012 年 1 月 1 日。

通过实地调查获得旅游景点纯收益和建筑物纯收益后即可求得土地纯收益, 即:

表 2 几种常用评估方法的比较

	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	路线价法	基准地价修正法
观点	替代	收益	建筑成本+地价=房地价	成本	可及性、替代	替代
适用范围	有交易实例地区的土地及不动产估价	有收益的土地或建筑	有交易地区、且地产有开发、再开发价值	建筑物或者新开发地	道路系统完整,且附设有路线价,深度修正系数表和条件修正系数表	已有基准地价和宗地价格修正系数表
限制	1. 无类似交易案例,或无市场交易时,难以评估;2. 必须考虑所有差异的项目,并加以适当修正;3. 必须查证比较案例资料的准确性	1. 对无收益不动产评估困难;2. 收益数据必须合理、准确;3. 还原率必须适当	1. 对不适宜建筑或无再开发价值土地评估困难;2. 房价预测难准确;3. 开发费难准确	1. 不适宜已建成地或已开发地;2. 成本不等于价格	不适用于无路线价区域	不适用于无基准地价区域
现实性	评估结果与市价相近最具现实性	评估结果与市价稍有偏差	评估的结果接近市价	评估结果与市价稍有偏差	评估的结果接近市价	评估的结果接近市价
评估结果	比较价格	收益价格	剩余价格	成本累加价格	比较价格	比较价格

土地纯收益=旅游景点纯收益-建筑物纯收益

土地纯收益确定以后,根据收益变化状况和土地使用权年期等条件,即可计算得到土地价格。

$$p = \frac{a}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (1)$$

式中:P为土地总价格;a为土地纯收益;r为土地还原利率(采用安全利率加风险调整值法确定为7.04%);n为使用土地的年期或有土地收益的年期。

单位面积地价=土地总价格/土地总面积

将旅游景点及旅游服务市场调查资料计算的样点地价进行修正、异常值剔除后,采用样点地价平均法测算出各级别旅游用地基准地价:Ⅰ级地 930 元/m<sup>2</sup>,Ⅱ级地 765 元/m<sup>2</sup>,Ⅲ级地 585 元/m<sup>2</sup>,Ⅳ级地 450 元/m<sup>2</sup>,Ⅴ级地 300 元/m<sup>2</sup>。

秦皇岛城市区旅游用地级别见图 1。

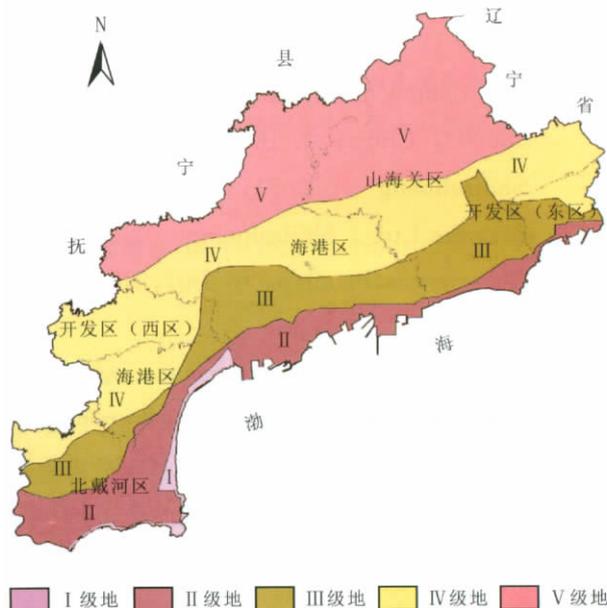


图 1 秦皇岛城市区旅游用地级别及地价

### 3 结论与讨论

在明确旅游用地概念的基础上,总结出了影响旅游用地地价的关键因素,建立了秦皇岛城市区旅游用地 5 因素 14 因子的评价指标体系;并在此基础

上对城市区旅游用地级别及地价进行了评价,最终划分为 5 个级别,最高级别为Ⅰ级地 930 元/m<sup>2</sup>,最低级别为Ⅴ级地 300 元/m<sup>2</sup>。研究结果较为符合秦皇岛城市区实际情况。

将旅游用地单独作为一种土地利用类型对其地

价进行评价不但有利于合理配置旅游生产要素,完善旅游要素市场,而且还能规范和培育旅游用地市场,探索旅游用地评估实践,进一步促进了旅游用地评估理论体系的建设。

参考文献:

- [ 1 ]张娟,程绍文. 旅游市场开发中的旅游地评估研究[J]. 武汉科技大学学报,2002,4(2):53—55.
- [ 2 ]魏小安. 中国旅游业发展的十大趋势[J]. 湖南社会科学,2003,(6):91—98.
- [ 3 ]程绍文. 旅游地评估研究[D]. 武汉:华中师范大学,2001.
- [ 4 ]朱德举. 土地评价[M]. 北京:中国大地出版社,1996.
- [ 5 ]毕宝德. 土地经济学(第三版)[M]. 北京:中国人民大学出版社,2000.
- [ 6 ]黄养山,王建萍. 旅游规划[M]. 福州:福建人民出版社,1999.
- [ 7 ]葛京凤. 秦皇岛市旅游用地评价[J]. 河北师范大学学报:自然科学版,1997,21(1):104—107.
- [ 8 ]刘宗奎,于礼,李振波. 旅游用地地价影响因素分析[J]. 产业经济,2009,(5):17—19,55.
- [ 9 ]赵宇宁. 旅游用地基准地价评估研究——以广东省南昆山为例[D]. 武汉:中国地质大学,2006.
- [10]欧阳安蛟,陈立定. 旅游风景区基准地价评估方法体系研究[J]. 资源科学,2005,27(3):156—160.

## Grading and Price Assessment of Tourism Land in Qinhuangdao Urban Area

*HAO Na<sup>1</sup>, NIU Yan-bin<sup>2</sup>, LI Zi-liang<sup>3</sup>, Qi Yue-pu<sup>4</sup>*

(1. Land Consolidation and Rehabilitation Center of Qinhuangdao City, Qinhuangdao 066000, China; 2. Institute of Land Resources Use and Planning of Hebei Province, Shijiazhuang 050051, China; 3. Shijiazhuang Brothers Land Environmental Technology Services Ltd., Shijiazhuang 050091, China; 4. Great Wall College, China University of Geosciences, Baoding 071001, China)

**Abstract:** Based on the conceptualization of tourism land and combined with the situation of Qinhuangdao urban area, this paper establishes an evaluation system of factors influencing the price of tourism land, adopting the Delphi method to determine the weight of influencing factors, and grading the tourism land by calculating the total points of unit influencing factors. The tourism land in the urban area of Qinhuangdao City can be divided into five levels: the first-class land: 930 yuan/square meter, the second-class: 765 yuan/square meter, the third-class: 585 yuan/square meter, the fourth-class: 450 yuan/square meter, and the fifth-class: 300 yuan/square meter. The result agrees with the practical situation of the area.

**Key words:** tourism land; land grading; land price; influence factors; Qinhuangdao