

不足一平方米卖几万元至几十万元不等 一块墓地，究竟该值多少钱？

扫墓是清明节的传统习俗。在一些大城市，面积不到一平方米的墓地中，有的定制墓却卖出了几十万的价格。为何墓地价格越来越贵？殡葬行业到底有多赚钱？未来，你选择买块墓地“入土为安”，还是选择开始流行的海葬等生态安葬方式？

一块墓地几万元至几十万元不等

太子峪陵园是北京规模较大、安葬骨灰数量较多的陵园之一，其工作人员说，目前在售的双穴墓地有9.5万、9.8万、10.8万价格不等，也有20多万的多穴墓，这些都不包括墓碑刻字和安葬服务。

“根据占地面积、墓碑位置、墓碑石料、有没有护栏和雕刻等，墓地的价格也不同。”上述工作人员表示。

而位于京郊西山风景区的北京市福田公墓，在西五环边上，不到一平方米的传统墓地售价在20万元左右。

记者咨询北京近十家合法公墓之后了解到，最普遍的双穴墓，面积不超过一平方米，价格在几万元至几十万元不等。

有调查显示，不仅北京，在上海、广州等大城市，墓地的价格也多在几万到几十万元之间。

目前，我国还没有权威的墓地价格公示平台。不过，从中国最大的殡葬服务提供商福寿园披露的财务数据来看，墓地价格确实在快速增长。

福寿园财报显示，2017年，其墓穴的平均售价为10.24万元/座，比上年上涨17.2%。其中，最高档的“定制艺术墓”平均售价42.2万元，比上年涨了近10万元。

为了加强殡葬管理，推进殡葬改革，规范殡葬行为，满足公民殡葬需求，2018年9月7日，民政部公布的《殡葬管理条例（修订草案征求意见稿）》拟规定，公益性公墓、骨灰堂的墓位、格位价格实行政府定价并动态调整。经营性公墓的墓位用地费和维护管理费实行政府指导价。

使用年限有限制，可续租

一般住宅的使用权期限为70年，墓地也一样有使用期限，不能无限期拥有它。

我国的公墓有两种，一种是面向农村村民的公益性公墓，另一种是面向城镇居民的经营性公墓。经营性公墓提供有偿服务，属于第三产业。

关于墓地所占土地所有权的问题，1992年颁布的《公墓管理暂行办法》规定，公墓墓区土地所有权依法归国家或集体所有，丧主不得自行转让或买卖。

这意味着，购买墓地后只存在租赁关系，没有产权关系，购买者只有使用权，没有所有权。

买了墓地之后能用多少年呢？《公墓管理暂行办法》并未对公墓使用期限作出明确规定，只规定“经营性公墓的墓穴管理费一次性收取最长不得超过二十年”。

1997年颁布的《殡葬管理条例》同样没有规定公墓使用期限，只规定“严格限制公墓墓穴占地面积和使用年限”。

上述《征求意见稿》，在占地面积方面增加了“安葬骨灰的独

立墓位占地面积不得超过0.5平方米，合葬墓位的占地面积不得超过0.8平方米”的内容，但仍然没有明确公墓的使用年限。

关于使用年限，记者梳理发现，截至目前，北京、山东、黑龙江、湖南等地均出台了地方性的政策，规定公墓的使用周期最长为20年，期满后可以续租。

比如北京，多家公墓的工作人员均表示租期是20年，20年以后交租赁费和管理费。

“现在买墓地的话，到期之后能续多少年？这个问题谁也说不好。只能看20年以后的政策，看到时候收费标准和续租期限是多少。”北京某公墓的工作人员说。

供不应求催生跨城购墓

北京八宝山人民公墓、福田公墓、通惠陵园等公墓的工作人员都表示，现在墓地已经饱和，无法购买，只能携带死亡证明预约，“至于能排到什么时候，就不清楚了”。

“民营企业参与度最高的墓地服务业务也严格受到政府审批的限制，首先土地的规划必须是墓地用途，其次要通过民政部门、国土部门、规划局、发改委等多个部门的层层审批，因此殡葬行业壁垒极高。”中泰证券2018年9月发布的一份报告称。

上述报告指出，北京共有34家公墓，其中18家现已饱和且无墓可售，预计剩余面积可供使用50年。为节约土地，北京市现已停止审批建设各类经营性公墓。

此外，陕西近十年内无新增经营性公墓，重庆、浙江尚未有新增经营性公墓的规划。

另据民政部一零一研究所发布的《2014-2015中国殡葬事业发展报告》，中国每年死亡人口约800万，火化率约50%。由于土地资源短缺，大部分省份现有墓穴将在10年内用完。在此背景下，目前特大城市存在墓地价格虚高等问题。

价格虚高、墓地少，再考虑到交通便利的问题，很多北京人把墓地选在周边城市，于是有了“生于北京，葬于河北”的说法。据媒体此前报道，灵山宝塔陵园在河北省三河市，与北京东部地区交接，墓园内80%以上的客户来自北京。

事实上，跨城市购墓的现象并非只在北京存在。

2018年清明节前，苏州宣布对墓地“限购”，严禁经营性公墓跨苏州区域外销售。不过这并非新政，早在2014年8月，当地政府就提到过上述限购条件。

据媒体报道，外地人去苏州购买墓地的并不少，尤以上海人居多，原因之一是苏州的墓地“价格仅是上海的二分之一”。

殡葬业毛利率比房企高

墓地的供不应求在某种程度上推高了墓价，也促使殡葬企业取得了可观的业绩。

“由于行业门槛较高，行业区域垄断特征明显，中国殡葬行业整体毛利率及净利率都较高。”中泰证券发布的报告称。

高毛利率是中国殡葬企业的共性之一。记者注意到，2015年—2017年三年间，殡葬行业龙头企业福寿园、福成股份的毛利



近年来墓地价格一路飙升，更令人难堪的是，人们买墓地买的是使用权而非所有权，比房价还高的墓地只能使用20年。20年墓地租赁期满后，如无人“续租”，骨灰可能被迁移或者深埋，以至于在一二线城市，甚至有人专门买一套房放置已故亲友的骨灰和牌位。（网络）

率都在80%左右，此外，安贤园中国、中国生命集团、仁智国际集团的毛利率也在35%-75%之间波动。

相比之下，房地产开发企业的毛利率要低于此。2018年，龙头房企恒大的毛利率约为36%，碧桂园约为27%，万科房地产业务的结算毛利率为29.7%。

根据A股上市公司福成股份的财报，2018年其殡葬业务的毛利率高达87.96%，较上一年有所增加。年报中企业坦言“殡葬业收入增长主要是销售价格同比增长所致”。

再看港股上市公司福寿园，毛利率最高的业务是墓地服务，这也是福寿园收入来源最大的业务板块。福寿园墓地服务业务的毛利率逐年上升，2015年为79.7%，2016年为81.3%，2017年增至82.7%。

福寿园财报显示，2017年共售出12372座墓穴，数量较前一年基本持平。出售的墓穴多种多样，有定制艺术墓、成品艺术墓、传统成品墓、草坪卧碑墓等。

在福寿园各类墓穴中，占比15.8%的传统成品墓均价4万元/座，而占比更高（26.2%）的定制艺术墓均价42万元/座，价格是前者的10倍。

“我国人均可支配收入不断增加，艺术墓、定制墓受到更多人的青睐，殡仪服务中的附加服务的市场规模也不断上升，由此带来殡葬费用整体上涨。”中泰证券报告称。

根据报告，公司提供墓地服务的土地收购较早，成本较低，也为公司带来了可观的毛利率。

福寿园2016年和2017年财报数据显示，其土地成本占总销售及成本服务的百分比均不到15%。

多种生态安葬方式逐渐流行

树葬、海葬、深埋、格位存放……随着时代的发展，越来越多的人开始接受生态安葬方式。（中新）



在清明节前或清明节当天扫墓祭祖是中国人的传统习俗。（网络）

沁园净水专家特约栏目

沁园——改善人类饮水健康

沁园作为一家深耕净饮水二十余年的企业，深知纯净安全的饮用水对人们健康的重要性，自始至终将“全面饮用水解决方案服务商”作为企业发展以及努力奋斗的方向。

为了满足大众及商业用户对于公共饮水的不同需求，沁园从完善产品线，提升科技研发实力以及优化售后服务等三个方面入手，全面提升公共渠道的净饮水体验：

沁园商用净水拥有包括纯水机、软水机、管线机、开水器等近十个系列的产品，能够满足不同公共场合的净饮用水使用需求，给出科学全面的净饮用水解决方案；沁园拥有数百项专利技术，曾发明制造了饮水机专用净水器和无热胆饮水机；沁园售后服务网点覆盖全国31省市，入驻222个主要地级市，覆盖1327个主要县级市。在一二线城市，沁园售后服务能够做到2小时响应，12小时上门。

（杨岸萌）

沁园 净水专家

商用大型设备展厅

沁园展厅：平安大道与一矿路交会处路北
7010741 13603756515