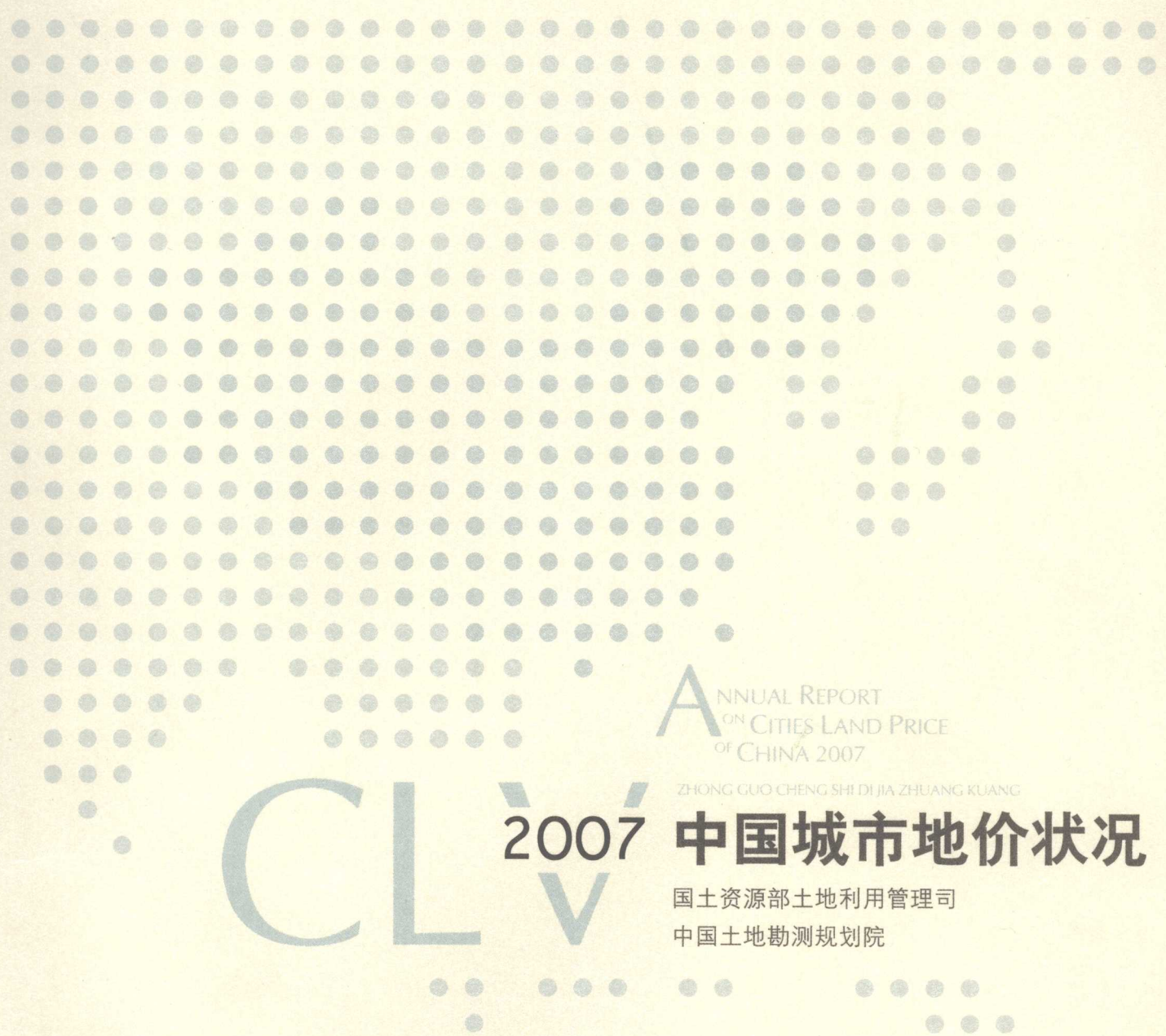




ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2007

ZHONG GUO CHENG SHI DI JIA ZHUANG KUANG

2007 中国城市地价状况

国土资源部土地利用管理司

中国土地勘测规划院

地质出版社

ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2007
ZHONG GUO CHENG SHI DI JIA ZHUANG KUANG

CLV 2007 中国城市地价状况

国土资源部土地利用管理司
中国土地勘测规划院

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

2007 中国城市地价状况 / 国土资源部土地利用管理司,
中国土地勘测规划院编. —北京: 地质出版社, 2008.5
ISBN 978-7-116-05686-2

I. 2… II. ①国…②中… III. 城市—地价—研究报告—
中国—2007 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 067964 号

责任编辑: 何 蔓

责任校对: 李 玫

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

电 话: (010) 82324508(邮购部); (010) 82324580(编辑部)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82310759

印 刷: 北京顺诚彩色印刷有限公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 9.5

字 数: 200 千字

印 数: 1—1400 册

版 次: 2008 年 5 月北京第 1 版·第 1 次印刷

定 价: 160.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-05686-2

(如对本书有建议或意见, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

编委会

主 任 廖永林 朱留华

副 主 任 吴海洋 周建春

委 员 邹晓云 李万东 刘彦 赵松 黄清 杨丽平 田彦军 唐程杰

主 编 邹晓云 刘彦

副 主 编 赵松 田彦军

编 写 人 员 马素华 王 锐 王光磊 周光源 董为红 黄 威 柴志春 朱珍珍 毕继业
朱道林 俞明轩 林 坚 吕 萍 蒋立红 王秀兰 高 丹 吴 涛 郑小凡
邓医杰 古 丽 李 楠 陈华飞 甄 辉 钟和曦 周亚楠 李晓璐 黄斐玫
张书海 陈 辰

项目参加人员 有关省、自治区、直辖市、省会城市及其他有关城市国土资源管理部门参加人员
赵建华 曹 慧 林国斌 徐更新 庄幼菲 黎而力 顾林土 宋玉波 黄锋进
冯洪山 陈国明 张英奇 郑元泳 黄 强 黄 建 郑世荣 彭爱华 林目轩
何铁城 蔡博广 宜东平 郝汉涛 乌俊清 庞国平 陈祥荣 刑贺满 李澎渤
董永红 郑庆杰 张华发 李 康 黄启才 常 明 秦水龙 孙服群 刘祥元
王安东 张晓豫 李晓燕 黄国儒 郑有震 戈和平 白跃新 耿 弘 陈兴海
关振中 张元青 宋建明 张 帆 支小萍 张 炜

丁和庚 王海龙 陈 燕 贾金庚 谢卫平 张 炎 江少康 汪庆湖 刘 筠
祝 军 沈 波 贺敏杰 孔令杰 王新龙 毛千宏 黄白灿 裘美君 丁 芸
陈梅英 任 杰 郑朝龙 曲 健 林声雄 葛爱霞 全 洪 简路芽 张映强
陈惠超 彭超英 金保彩 肖顺良 单石川 张增法 郑海林 赵富生 李锁前
李树贵 潘洪松 汤 凯 朱亚福 刘文秀 王洪斌 徐国平 季兴善 姚 骏
聂晓梅 陈文村 曾治平 邱能之 彭群来 王光锋 黄可可 张洁群 王 钧
李伟时 梁 强 唐文智 吴大海 严宗明 罗 屏 吴湘贵 姚 静 马 俊
杨国胜 孙敏毓 王德文 李耀忠 孙 瀚 吴 萍

有关城市协助机构参加人员

聂燕军 李 楠 苑 伟 杨国诚 韩铁涛 张增峰 顾一峰 宋佳波 徐天云
余 珽 赵学军 费建华 俞佩君 陈建祥 蔡方杰 朱云忠 林惠长 潘 峪
周岐山 彭晓艳 李 彬 邓国英 陈伟强 邝绮婷 潘千里 刘清虹 左 娟
张香俊 蓝汝彤 黄 萌 谢 勇 陈 刚 张玉梅 唐华超 杨兴权 刘震宇
葛京凤 杨学亮 程 峰 路小仓 齐瑞俊 赵利利 董玉哲 曲长令 赵吉禄
耿 霞 孙怀君 王继尧 富 锐 李 彬 杨顶柱 郭 华 朱淮光 聂晓梅
骆培聪 林建漳 叶 芳 阎弘文 胡 鹏 马新伟 方 捷 胡召林 李 韬
刘 宇 石桂琴 韦玲霞 邵金芳 曹利鹏 陈忠露 周文君



主管部门 国土资源部土地利用管理司

实施单位 中国土地勘测规划院

协助单位

北京市国土资源局

天津市国土资源和房屋管理局

上海市房屋土地资源管理局

江苏省国土资源厅

浙江省国土资源厅

广东省国土资源厅

重庆市国土资源和房屋管理局

湖北省国土资源厅

湖南省国土资源厅

河北省国土资源厅

山西省国土资源厅

内蒙古自治区国土资源厅

辽宁省国土资源厅

吉林省国土资源厅

黑龙江省国土资源厅

安徽省国土资源厅

福建省国土资源厅

江西省国土资源厅

山东省国土资源厅

河南省国土资源厅

广西壮族自治区国土资源厅

海南省国土环境资源厅

四川省国土资源厅

贵州省国土资源厅

云南省国土资源厅

陕西省国土资源厅

甘肃省国土资源厅

青海省国土资源厅

宁夏回族自治区国土资源厅

新疆维吾尔自治区国土资源厅

南京市国土资源局

无锡市国土资源局

常州市国土资源局

苏州市国土资源局

南通市国土资源局

扬州市国土资源局

杭州市国土资源局

宁波市国土资源局

温州市国土资源局

嘉兴市国土资源局

湖州市国土资源局

绍兴市国土资源局

广州市国土资源和房屋管理局

深圳市国土资源和房产管理局

珠海市国土资源局

佛山市国土资源局

佛山市国土资源局顺德分局

佛山市国土资源局南海分局

东莞市国土资源局

中山市国土资源局

武汉市国土资源局

长沙市国土资源局

石家庄市国土资源局

秦皇岛市国土资源局

太原市国土资源局

呼和浩特市国土资源局

沈阳市规划和国土资源局

大连市国土资源和房屋局

长春市国土资源局

哈尔滨市国土资源局

合肥市国土资源局

芜湖市国土资源局

福州市国土资源局

厦门市国土资源与房产管理局

南昌市国土资源局

济南市国土资源局

青岛市国土资源和房屋管理局

郑州市国土资源局

南宁市国土资源局
海口市国土资源局
成都市国土资源局
贵阳市国土资源局
昆明市国土资源局
西安市国土资源和房屋管理局
兰州市规划国土资源局
西宁市国土资源局
银川市规划和国土资源局
乌鲁木齐市国土资源局

北京首佳房地产评估有限公司
天津市地籍管理中心
上海房地产估价师事务所有限公司
江苏金宁达不动产评估咨询有限公司
常州市土地交易市场
苏州天元不动产咨询评估有限公司
南通市土地市场服务中心
扬州市地价所
杭州信诚地产评估咨询有限公司
宁波远东不动产评估有限公司
温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司
嘉兴市广远土地评估有限公司
湖州兴源地产评估咨询有限公司
绍兴市土地交易中心
广州市房地产估价管理所
深圳市房地产估价中心
广东思远土地房地产评估咨询有限公司
北京中土源房地产评估有限公司
佛山市顺德区中毅土地与房地产评估有限公司
佛山市南海恒邦土地房地产评估有限公司
东莞市埗安地产估价有限公司
中山置信土地房地产估价有限公司
重庆金地房地产土地资产评估有限公司

武汉市土地交易中心
长沙永信评估咨询有限责任公司
河北师范大学
秦皇岛市土地收购储备交易中心
山西原源地产评估咨询有限公司
内蒙古自治区土地勘测规划院
沈阳市地产咨询评估中心
大连天石不动产顾问有限公司
长春众维房地产评估咨询有限责任公司
哈尔滨国源土地房地产估价有限公司
合肥金土地咨询评估有限责任公司
安徽新天地不动产评估有限公司
福建师范大学 福州市土地矿产交易中心
厦门市大学资产评估有限公司
南昌正信不动产估价咨询有限公司
山东师范大学
青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
郑州豫华土地评估咨询有限公司
南宁市国土资源信息中心
海口市土地储备整理中心
四川大成房地产土地评估有限公司
贵州天辰黔地不动产咨询有限公司
昆明超凡地价评估咨询有限公司
陕西华地房地产估价咨询有限公司
兰州市土地评估研究所
西宁市土地估价事务所
宁夏博源估价师事务所（有限公司）
新疆国地不动产评估有限责任公司

前 | 言

FORWORD

城市地价是城市土地市场信息的核心指标,是反映城市土地资源配
置状况的重要信号,也是反映整个宏观经济环境的重要指标。为了
适时和准确地观测了解城市土地市场状况,满足国土资源参与宏观调
控的战略需求,从1999年开始,国家通过新一轮国土资源大调查项目在全
国主要城市和重点地区的城市部署了地价调查工作,并从2001年起将工
作重点逐步转移到对全国重点城市和重点地区城市的地价状况进行日常
监测,加强对城市地价动态变化进行宏观分析,以及向社会提供客观、
系统的地价信息的目标上,并建立了国家级的城市地价动态监测系统。

根据国土资源大调查实施纲要的统一部署,全国城市地价动态监测
由国土资源部土地利用管理司负责专项计划管理,中国土地勘测规划院
负责组织实施。八年来,组织了全国各级国土资源管理部门、科研院所、
中介机构、专业公司共200余家作为项目承担单位,共有3000余名专业技
术人员参与了城市地价动态监测的基础建设工作。一是对城市土地级别与基
准地价进行全面调整和更新;二是在全国60多个城市建立了7800多个城市
地价监测点;三是开发建设和运行城市地价动态监测系统,全国城市地价动
态监测系统工作正逐步规范化和制度化。

国家级城市地价动态监测主要对全国主要城市和重点地区城市的地
价状况进行宏观监测。2007年度城市地价监测的对象重点为全国各省会城
市、直辖市和包括长江三角洲地区、珠江三角洲地区、京津地区及长江流域
等重点地区的城市地价状况。在今后的发展中,将逐步扩大监测范围,特别
是增加对一些重要经济区域的城镇地价状况的监测。

国家级城市地价动态监测的主要内容包括四个方面,一是全国大城市和
重点地区城镇的地价水平总体状况;二是全国大城市和重点地区城镇的地价
变化的总体趋势;三是全国大城市和重点地区城镇的地价的空间结构特征;
四是全国大城市和重点地区城镇的城镇地价与市场及经济环境协调性等。

为全面系统地反映全国城市地价状况,城市地价动态监测实行季度
和年度报告制度,本书为2007年全国城市地价动态监测的年度报告。国
土资源部土地利用管理司为城市地价动态监测工作的行政主管部门,中
国土地勘测规划院负责组织实施和监测技术分析,并组织完成监测报告
的编写。本书总体统稿工作由城市地价动态监测分析组完成,各章节初
稿编写人员分工如下:前言和概述:中国土地勘测规划院地价动态监测
分析组;第一部分:朱道林、李楠、古丽;第二部分:吕萍、甄辉、钟
和曦(2007年京津地区城市地价动态监测报告),朱道林、古丽、李楠
(2007年长江三角洲地区城市地价动态监测报告),林坚、李晓璐、黄斐玫、
张书海、陈辰(2007年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告),王秀兰、陈
华飞(2007年长江流域城市地价动态监测报告);第三部分:中国土地勘
测规划院地价动态监测分析组;第四部分:蒋立红、邓医杰、吴涛、郑
小凡(2007年我国城市地价与房价关系专题报告),俞明轩、高丹、周亚
楠(2007年我国城市房地产租价比专题报告)。

编者

2008年5月

一、监测范围

2007 年全国城市地价监测的范围如下：

一是全国主要大城市，具体包括各省会、自治区首府所在城市、直辖市及计划单列市。主要包括：北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐等城市。

二是重点区域的的城市，主要包括京津、长江三角洲、珠江三角洲和长江流域地区。其中，京津地区主要选择的的城市有北京、天津；长江三角洲主要选择的的城市有上海、南京、杭州、湖州、常州、嘉兴、南通、无锡、苏州、扬州、温州、芜湖等城市，珠江三角洲地区主要选择的的城市有广州、深圳、佛山、中山、东莞、珠海等城市，长江流域主要选择的的城市有上海、南京、合肥、南昌、武汉、长沙、重庆、成都、昆明、芜湖等城市。

为了分析的需要和方便，在地价监测中以经济发展状况为主要因素，以省级行政区域为基础，根据城市地价总体水平等具体情况，将全国划分为东南、中南、西南、华北、西北、东北六个监测区域。其中：东南区域包括上海、浙江、福建、江苏、广东、海南等省市的大城市；中南区域包括江西、安徽、湖北、湖南、重庆等省市的大城市；西南区域包括云南、贵州、广西、四川、陕西等省市的大城市；华北区域包括河北、河南、山东、北京、天津等省市的大城市；西北区域包括西藏、青海、新疆、内蒙古、山西、甘肃、宁夏等省市的大城市；东北区域包括辽宁、黑龙江、吉林等省市的大城市。

二、监测时段

2007 年度城市地价监测时段为 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日。

三、监测数据来源

按照城市地价监测技术规范，2007 年度城市地价监测的数据主要通过市场调查的方式获得，具体分为三大部分，一是监测点的地价数据，在监测点体系的基础上通过市场调查和评估的方式获得；二是土地市场的交易地价数据，通过调查土地买卖价格获得；三是与地价相关的其他数据，主要来源于有关统计资料。

城市地价监测数据由各城市的承担地价监测任务的有关机构采集和提供。

四、地价监测指标体系

根据城市地价监测技术规范和地价监测系统建设运行的实际情况,2007年度全国城市地价监测的指标有:①地价平均值,主要反映地价水平状况;②地价增长率及地价指数,主要反映地价变化状况;③土地供需指标、房屋供需指标、房屋指数等,主要反映地价与房地产市场协调度;④经济增长率、固定资产投资指标等相关指标,主要反映地价与宏观经济的协调度。

五、重要概念解释

(1)地价。地价指正常市场条件下土地使用权价格。本报告所称地价指的是城市整体地价,而不是指具体交易地价或者是城市局部地区地价。

(2)地价水平值。地价水平值是反映地价水平高低的指标,采用平均地价表示。值得说明的是,由于地价水平值所对应的是区域性的土地区位和土地使用条件,主要用来衡量整体地价水平的高低,具有很强的宏观性指标意义。本报告所称地价水平值分为地价综合水平值、商业地价水平值、居住地价水平值和工业地价水平值四种。其中,地价综合水平值不是指综合用途土地的价格水平值,而是三种不同用途地价水平值的平均处理值。

(3)地价增长率。地价增长率是反映地价水平同期增长程度的指标,通过本年度(监测年)与上一年度同期地价水平变化比较计算得到。

(4)监测点地价。监测点地价是指为城市地价动态监测设立的各个监测点的土地价格水平值,通过评估方式取得,是一种技术性的地价。

(5)总体、整体、综合。本报告中,“总体”一般描述一个地区各个城市的平均状况,如“全国总体地价水平值”指反映全国范围各城市的地价水平值;“整体”一般描述某一城市或城市内某一区片的地价平均状况,如“北京市整体地价水平值”指反映北京市范围的地价水平值;“综合”一般描述同一城市或地区的不同用途土地的平均状况,如“地价综合水平值”指不同用途地价平均值的综合。

特别说明:本报告所有数据及结论都基于城市地价监测系统的调查分析技术体系,任何解释都须在此基础上进行。本报告的解释权为全国城市地价动态监测项目组。



目 | 次

CONTENTS

01 部分

全国主要城市地价总体状况

- 02 一、2007 年我国主要城市地价状况分析
- 07 二、2007 年我国城市地价与房地产市场的关系分析
- 10 三、2007 年我国城市地价与社会经济发展指标关系分析
- 11 四、2007 年影响我国城市地价的主要因素分析
- 14 五、2008 年我国城市地价变化状况预测

02 部分

重点区域城市地价总体状况

- 16 一、2007 年京津地区城市地价动态监测报告
- 24 二、2007 年长江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 32 三、2007 年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 39 四、2007 年长江流域主要城市地价动态监测报告

03 部分

各重点城市地价整体状况

- 50 一、2007 年北京市地价整体状况
- 52 二、2007 年天津市地价整体状况
- 54 三、2007 年石家庄市地价整体状况
- 56 四、2007 年太原市地价整体状况
- 58 五、2007 年呼和浩特市地价整体状况
- 60 六、2007 年沈阳市地价整体状况
- 62 七、2007 年大连市地价整体状况
- 64 八、2007 年长春市地价整体状况
- 66 九、2007 年哈尔滨市地价整体状况
- 68 十、2007 年上海市地价整体状况
- 70 十一、2007 年南京市地价整体状况
- 72 十二、2007 年杭州市地价整体状况

74	十三、2007年宁波市地价整体状况
76	十四、2007年合肥市地价整体状况
78	十五、2007年福州市地价整体状况
80	十六、2007年厦门市地价整体状况
82	十七、2007年南昌市地价整体状况
84	十八、2007年济南市地价整体状况
86	十九、2007年青岛市地价整体状况
88	二十、2007年郑州市地价整体状况
90	二十一、2007年武汉市地价整体状况
92	二十二、2007年长沙市地价整体状况
94	二十三、2007年广州市地价整体状况
96	二十四、2007年深圳市地价整体状况
98	二十五、2007年南宁市地价整体状况
100	二十六、2007年海口市地价整体状况
102	二十七、2007年重庆市地价整体状况
104	二十八、2007年成都市地价整体状况
106	二十九、2007年贵阳市地价整体状况
108	三十、2007年昆明市地价整体状况
110	三十一、2007年西安市地价整体状况
112	三十二、2007年兰州市地价整体状况
114	三十三、2007年西宁市地价整体状况
116	三十四、2007年银川市地价整体状况
118	三十五、2007年乌鲁木齐市地价整体状况

04 部分

附 录

122	一、2007年我国城市地价与房价关系专题报告
134	二、2007年我国城市房地产租价比专题报告
	——以北京、上海、深圳、天津、杭州、青岛六城市为例

01^{部分}

全国主要城市地价 总体状况

CLV[®] ANNUAL REPORT
2007 中国城市地价状况
国土资源部土地利用管理司
中国土地勘测规划院

一、2007 年我国主要城市 地价状况分析

(一) 地价总体水平

全国总体地价水平增长较快，涨幅明显高于 2006 年。2007 年全国主要城市总体综合地价水平值为 1751 元 / 平方米，综合地价增长率为 13.37%，与 2006 年 5.19% 的平均综合地价增长率相比，上涨了 8.18 个百分点，增长速度明显高于 2006 年。其中，商业用地平均地价为 2742 元 / 平方米，增长率为 10.53%，增长率同比上升了 5.91 个百分点；居住用地平均地价为 1941 元 / 平方米，平均增长率为 15.44%，增长率同比上升了 9.17 个百分点；工业用地平均地价为 561 元 / 平方米，平均增长率为 15.77%，增长率同比上升了 12.48 个百分点。商业、居住、工业用地平均地价增长幅度均明显高于 2006 年，其中工业用地平均地价增长幅度最为明显（图 1-1-1）。

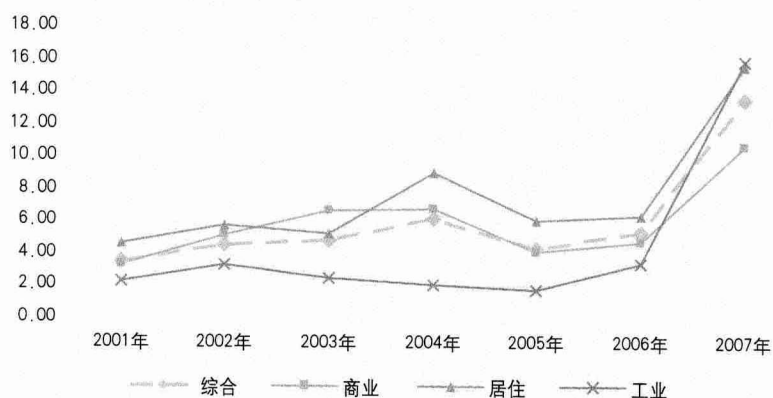


图1-1-1 2001~2007年全国主要城市平均综合地价增长率(%)比较

(二) 区域监测结果

全国各区域城市地价水平中,东南区城市地价水平值高于全国平均水平;中南区、东南区、东北区地价增长率高于全国平均水平;西北区的平均地价水平值和增长率均为全国最低(图 1-1-2)。

各区域城市平均地价水平由高到低依次是东南区、华北区、西南区、东北区、中南区、西北区,其平均综合地价水平分别为 3023 元/平方米、1957 元/平方米、1635 元/平方米、1523 元/平方米、1324 元/平方米、881 元/平方米,其中,东南区和华北区的城市地价高于 1751 元/平方米的全围平均水平,其他区域均低于全国平均水平。从地价的区域分布来看,从东南到西北,各区域城市地价水平由高到低呈阶梯状分布,各区域城市平均地价水平序位与 2006 年保持一致。

从不同区域的地价增长率变化情况分析,2007 年中南区是全国地价增长率最高的区域,达到 17.78%,其中重庆市综合地价增长率最高,达到 34.71%,主要体现为居住用地价格涨幅较高,其次为长沙市、南昌市、合肥市,增长率分别为 16.05%、15.30% 和 15.03%,均在 15.00% 之上;西北区的地价增长率最低,为 6.02%,不到全国平均地价增长率 13.37% 的一半。总体来看,2007 年全国不同区域地价增长率的差距较大,最高的中南区几乎是最低的西北区的三倍,二者之间相差了 11.76 个百分点。

此外,东南区和东北区的地价增长率相近,分别为 16.08% 和 15.52%,仅低于中南区,高于全国平均地价增长率。东南区的厦门市、宁波市、海口市、深圳市、福州市、广州市地价增长率较高,分别为 31.79%、24.60%、20.15%、18.23%、18.08% 和 15.04%,均在 15.00% 之上;上海市、杭州市和南京市的地价增长率较低,分别为 4.25%、5.67% 和 6.87%,体现区域中心城市土地市场发展进入成熟期;东北区的长春市 2007 年城市地价异军突起,呈现巨幅增长,主要体现在工业用地,其次为居住用地,城市综合、商业、居住、工业地价增长率分别为 39.83%、19.54%、40.48% 和 71.80%,

其各类用途地价水平值均为区域内最高,沈阳市、哈尔滨市、大连市的地价增长率相对较小,分别为 6.56%、9.70% 和 6.00%。

西南区和华北区的地价增长率均低于全国平均水平,分别为 9.24% 和 9.06%。西南区的昆明市地价涨幅较大,主要体现在商业和居住用地,城市综合、商业、居住、工业地价增长率分别为 44.71%、57.02%、45.92% 和 8.45%,但其地价水平值除工业用地外,综合、商业、居住用地仍为区域内最低;仅次于昆明市的是贵阳市,其地价增长率为 13.02%;南宁市、成都市、西安市相对较低,其地价增长率分别为 7.87%、8.80% 和 7.28%。华北区中,北京市各用途地价涨幅均为区域最高,城市综合、商业、居住、工业地价增长率分别为 22.93%、19.54%、28.14% 和 20.71%;其次是天津市、郑州市、青岛市,城市综合地价增长率分别为 10.83%、8.57% 和 6.71%;石家庄市和济南市相对较小,地价增长率分别为 2.14% 和 3.20% (表 1-1-1)。

表1-1-1 2007年全国分区域不同用途地价增长率及地价水平值

各区域	地价增长率/%				地价水平值/元·平方米			
	综合	商业	居住	工业	综合	商业	居住	工业
全国	13.37	10.53	15.44	15.77	1751	2742	1941	561
东南区	16.08	11.04	19.07	20.90	3023	4464	3584	662
中南区	17.78	10.93	19.25	24.31	1324	2159	1430	545
西南区	9.24	8.90	12.10	6.86	1635	2910	1598	482
华北区	9.06	8.55	10.66	6.85	1957	3084	2118	681
西北区	6.02	6.07	8.29	5.86	881	1287	932	478
东北区	15.52	8.54	16.10	32.59	1523	2162	1837	521

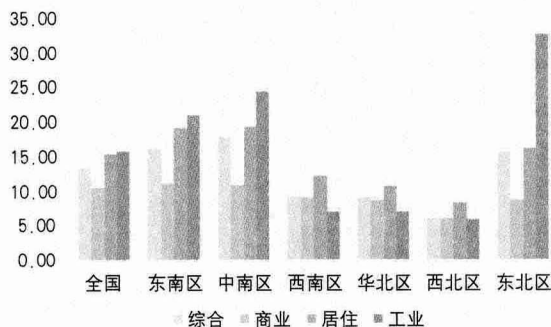


图1-1-2 2007年全国分区域不同用途地价增长率(%)比较

(三) 三大重点区域地价变化

重点区域的地价变化情况分析表明,长江三角洲地区综合地价水平最高、增长率最低;京津地区和珠江三角洲地区综合地价增长率水平相当,但珠江三角洲地区商业用途地价水平值仍明显低于其他两个重点区域。

从地价水平来看,三大重点区域的综合地价水平均高于 1751 元/平方米的全国平均水平。长江三角洲地区综合地价水平在三个重点区域内最高,为 3903 元/平方米;京津地区次之,为 3172 元/平方米;珠江三角洲地区相对最低,为 2655 元/平方米,三个区域就综合地价水平值而言,彼此间都存在一定的差距。2007 年长江三角洲、珠江三角洲和京津地区的商业地价水平分别为 6786 元/平方米、3214 元/平方米和 5416 元/平方米,居住地价水平分别为 4441 元/平方米、3587 元/平方米和 3351 元/平方米,商业和居住地价水平值均远高于全国平均水平 2742 元/平方米和 1941 元/平方米;三个重点区域工业地价水平分别为 696 元/平方米、724 元/平方米、737 元/平方米,比全国平均水平 561 元/平方米高出 24.00% 以上。

从地价增长率来看,长江三角洲地区城市综合地价增长率最低,为 5.60%,远低于全国 13.37% 的平均水平,但较 2006 年同比上升了 3.75 个百分点,在 2007 年全国地价快速增长的大背景下是三大重点区域中地价增长率最小、地价最趋于稳定的地区。2007 年珠江三角洲和京津地区各类用途地价增长率均超过了 10%,珠江三角洲地区的综合地价增长率为 16.64%,较 2006 年增加了 2.69 个百分点,其中广州市和深圳市的综合地价增长率分别为 15.04% 和 18.23%,综合地价水平分别为 3394 元/平方米和 1875 元/平方米,均低于上海、杭州、南京和北京市的综合地价水平 3789 元/平方米、3908 元/平方米、4012 元/平方米和 4469 元/平方米;京津地区的综合地价增长率为 16.88%,较 2006 年增加了 11.26 个百分点,是三大重点区域中增幅最大的(表 1-1-2;图 1-1-3)。

表 1-1-2 2007 年重点地区不同用途地价增长率及地价水平值

各区域	地价增长率/%				地价水平值/元·平方米			
	综合	商业	居住	工业	综合	商业	居住	工业
全国	13.37	10.53	15.44	15.77	1751	2742	1941	561
京津地区	16.88	15.43	19.44	14.44	3172	5416	3351	737
珠江三角洲	16.64	11.77	13.60	18.65	2655	3214	3587	724
长江三角洲	5.60	5.45	7.60	4.00	3903	6786	4441	696

数据说明:重点地区平均水平为地区内超大城市的平均值。

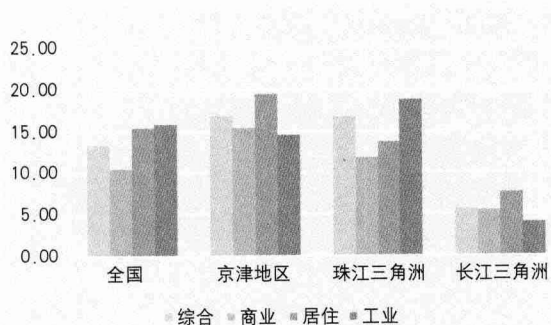


图1-1-3 2007年重点区域不同用途地价增长率(%)比较

(四) 全国城市地价增长率变化

各监测城市地价普遍大幅增长，绝大部分城市地价增长率均高于甚至远高于2006年同期水平。

2007年全国51个监测城市中，综合地价增长率在10%以上的有30个城市，占全部监测城市的近三分之二。地价增长率较高的10个城市分别为：昆明市44.71%，长春市39.83%，东莞38.73%，佛山市禅城区36.31%，重庆市34.71%，厦门市31.79%，佛山市南海区30.13%，芜湖29.38%，温州29.10%，秦皇岛26.20%。这些城市的综合地价增长率均在25%以上，大多是由于居住、工业用地价格涨幅较大所致。增长率相对较低的10个城市分别为：大连市6.00%，嘉兴市5.78%，杭州市5.67%，西宁市5.20%，上海市4.25%，济南市3.20%，乌鲁木齐市3.01%，石家庄市2.14%，呼和浩特市2.00%，兰州市1.15%，这些城市的综合地价增长率在6%以下。往年地价增长率较高的城市主要集中在东部和南部地区规模较大、经济发展较快的城市，而2007年这一规律并不明显。

2007年，有36个监测城市综合地价增长率高于2006年，占全部51个监测城市的70%，其中涨幅提高超过10%的城市达到14个，地价增长率有较大幅度提高的城市基本与地价增长率较高的城市分布保持一致。值得注意的是，在地价增长率相比2006年变化不大的城市中，厦门市、福州市、广州市、长沙市、深圳市、中山市、佛山市顺德区等城市保持了连续两年的高增长率，2006、2007年这

些城市的综合地价增长率均在10%之上，厦门市由于外销房比例较高，甚至连续两年超过30%。

直辖市和重点区域主要中心城市中，长江三角洲地区的上海市、南京市、杭州市综合地价增长幅度相对较小，综合地价增长率分别为4.25%、6.87%、5.67%，北京市、天津市、重庆市、深圳市、广州市的地价增长率均在10%以上，由高到低依次为：重庆市34.71%，北京市22.93%，深圳市18.23%，广州市15.04%，天津市10.83%。上述8个城市的综合地价增长率均比2006年有所提高，重庆市的上涨幅度最为明显，比2006年高出31.56个百分点，其次是北京市，比2006年高出14.76个百分点。此外，深圳市的商业用地和广州市的工业用地地价增长率分别比2006年同期提高了16.74和17.93个百分点，增长较快。

(五) 全国分用途地价增长率变化

从不同用途地价变化情况看，工业地价增长率最高，居住地价增长率次之，商业地价增长率最低；与2006年相比，商业、居住和工业地价增长率均明显提高，工业地价涨幅稍高于居住地价涨幅。

从近四年来地价增长率变化情况来看，2007年是各种用途地价增长最快、变化最为明显的一年，三种用途的地价增长率都超过了10%，工业用地的增长速度超过了商业和居住用地，增长率已经接近2006年的5倍，商业、居住地价增长率也超过2006年的2倍（图1-1-4）。

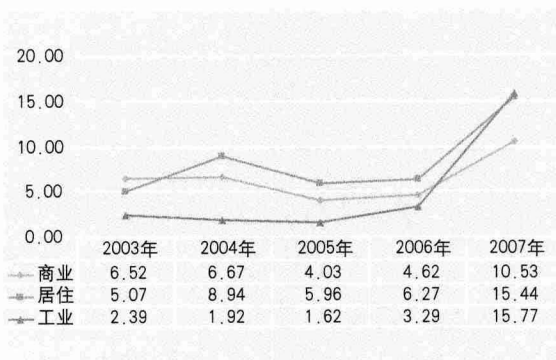


图1-1-4 全国2003~2007年分用途地价增长率(%)比较

三个重点区域中,长江三角洲地区各用途地价增长率均为最低,三种用途增长率均不超过 10%,商业、居住、工业地价增长率分别为 5.45%、7.60% 和 4.00%;京津地区与珠江三角洲地区涨幅均较高,三种用途增长率在 15% 左右。

全国六个分区中,商业地价增长率东南地区最高,为 11.04%,西北地区最低,为 6.07%,各个区域间相差不大;居住地价增长率以东南区和中南区为高,分别为 19.07% 和 19.25%,西北地区最低为 8.29%;工业地价增长率各区存在明显差异,东北区最高为 32.59%,东南区和中南区也分别为 20.90% 和 24.31%,而西南、华北、西北三个区则在 6.00% 左右。因此,2007 年全国六个分区中居住用地和工业用地价格增长差别明显,但总体而言各用途地价增长幅度均高于 2006 年水平。

(六) 全国主要城市各季度地价增长率变化

全国主要城市四个季度平均地价增长率总体呈现前三季度逐季度上升、第四季度涨幅回落的趋势,东南区、西南区和华北区稍有差异。

2007 年全国主要城市平均地价水平季度环比增长率为 2.56%。其中,第一、二、三、四季度的地价增长率依次为 1.56%、1.71%、3.75% 和 3.21%,第三、四季度增长加快。

在全国六个分区中,中南区、西北区和东北区的综合地价季度环比增长率变化趋势与全国增长率季度变化趋势相同,均为前三季度环比增长率逐季度上涨,第四季度有所回落;西南区和华北区则属于地价增长率逐季度上涨,东南区第二季度地价涨幅低于第一季度,第三、四季度涨幅回升(图 1-1-5)。总体来看,全国及各地区地价增长率呈现出第三季度地价增长率明显高于前两个季度,东北区和中南区表现最明显。

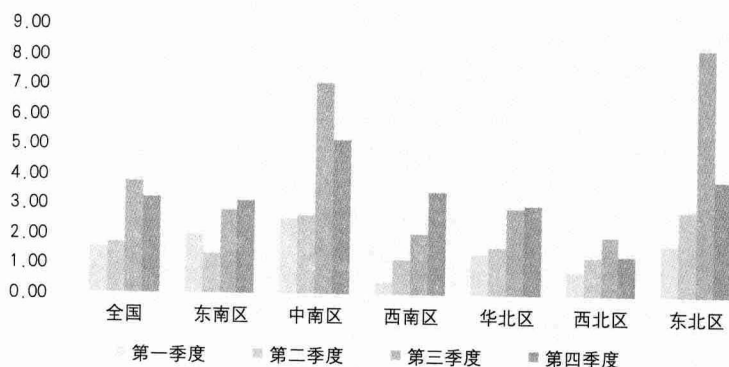


图1-1-5 全国及各分区综合地价季度环比增长率 (%)