

2009 年土地市场 动态监测分析报告

TUDI SHICHANG DONGTAI JIANCE FENXI BAOGAO

国土资源部土地利用管理司 编
中国土地矿产法律事务中心

地质出版社

2009年 土地市场动态监测分析报告

TU DI SHI CHANG
DONG TAI JIAN CE FEN XI BAO GAO

国土资源部土地利用管理司 编
中国土地矿产法律事务中心

地质出版社
· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

2009 年土地市场动态监测分析报告 / 国土资源部土地利用管理司, 中国土地矿产法律事务中心编. —北京: 地质出版社, 2010.6

ISBN 978-7-116-06717-2

I. ① 2… II. ① 国… ② 中… III. ① 城市—土地管理—监测—研究报告—中国—2009 IV. ① F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 113556 号

责任编辑: 何 蔓 刘雯芳

责任校对: 杜 悦

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: 北京天成印务有限责任公司

开 本: 889mm×1194mm 1/16

印 张: 11.5

字 数: 250 千字

版 次: 2010 年 6 月北京第 1 版·第 1 次印刷

定 价: 160.00 元

书 号: ISBN 978-7 116 06717-2

(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)

2009年
土地市场动态监测分析报告
TU DI SHI CHANG
DONG TAI JIAN CE FEN XI BAO GAO

编委会

顾问

廖永林 孙英辉

主编

冷宏志 叶明权 佟绍伟

编写人员

陈国庆 赵毓芳 宫玉泉 孔维东 杨重光 朱道林 段文技 丰 雷
卢 静 李鸿雁 刘 洋 朴 英 任庆恩 戈晚晴 王 忠 朱征铮
张尚斌 张 晶 胡立峰 高 佩 付 晶

项目参加人员

曾赞荣 李劲松 张凤和 杜艳霞 徐 新 蔡博广 张春明 赵金涛
安石鑫 李 哲 乌俊清 图 木 闫旭东 齐瑞俊 刘志勇 宜东平
靳陆晨 谢量雄 陈祥荣 牟傲风 邢贺满 赵 辉 李玉芳 杜 潇
汤 凯 赵吉禄 耿 霞 李澎渤 毕云志 侯国俊 杨晓明 滕姣丽
李永清 宋卫芳 关英辉 杜敏行 单启滨 吴 芳 宋玉波 魏 成
丁和庚 刘 红 冯立忠 杨 波 陈惠明 冯洪山 严 政 陈建杰
祝 军 贺敏杰 周文奇 张华发 王文忠 王尔发 陶玉厚 栾 倩
陈 俊 黄启才 常 明 林立淼 姜伟丽 王耀辉 蔡国耀 许建平
李菊香 钱友庚 刘明钰 刘祥元 董光明 郭瑞珊 张 波 陈立新
朱昌梅 杨 军 毋嘉平 张 鹏 林维鹏 张晓豫 何 涛 高树青
刘维德 李 磊 陈大才 甘 宏 金保彩 余 翔 孙 萍 韩 勇
刘彩霞 林目轩 季金香 雷海平 涂高坤 张英奇 朱 琦 李晓娟
冯现学 刘瑞平 麦炎锦 江卓明 陈健华 黄国儒 蔡永恒 钟军安
胡志海 程春满 邢 范 陈昊旻 刘小鹏 黄 强 唐晓凤 颜 英
屈晓波 王 平 戈和平 刘建平 黄志勤 冯义从 柴万宏 张 钊
杜华智 许佼佼 廖继勇 张 岚 陈兴海 王 蓓 石贵琴 汪海森
董永弘 李 玲 方麒玮 宋艳萍 杨鸿泽 支小萍 李伟凤 张宗生

主管部门

国土资源部土地利用管理司

实施单位

中国土地矿产法律事务中心

协助单位

北京市国土资源局	西藏自治区国土资源厅
天津市国土资源和房屋管理局	陕西省国土资源厅
河北省国土资源厅	甘肃省国土资源厅
山西省国土资源厅	青海省国土资源厅
内蒙古自治区国土资源厅	宁夏回族自治区国土资源厅
辽宁省国土资源厅	新疆维吾尔自治区国土资源厅
吉林省国土资源厅	石家庄市国土资源局
黑龙江省国土资源厅	太原市国土资源局
上海市房屋土地资源管理局	沈阳市规划和国土资源局
江苏省国土资源厅	大连市国土资源和房屋管理局
浙江省国土资源厅	南京市国土资源局
安徽省国土资源厅	苏州市国土资源局
福建省国土资源厅	杭州市国土资源局
江西省国土资源厅	宁波市国土资源局
山东省国土资源厅	福州市国土资源局
河南省国土资源厅	厦门市国土资源与房产管理局
湖北省国土资源厅	南昌市国土资源局
湖南省国土资源厅	济南市国土资源局
广东省国土资源厅	青岛市国土资源和房屋管理局
广西壮族自治区国土资源厅	武汉市国土资源和房产管理局
海南省国土环境资源厅	长沙市国土资源局
重庆市国土资源和房屋管理局	广州市国土资源和房屋管理局
四川省国土资源厅	深圳市国土资源和房产管理局
贵州省国土资源厅	佛山市国土资源局
云南省国土资源厅	东莞市国土资源局

南宁市国土资源局
海口市国土资源局
成都市国土资源局
西安市国土资源局
西宁市国土资源局
贵阳市国土资源局
乌鲁木齐市国土资源局

天津市房地产经济技术信息中心
河北省国土资源利用规划院
山西省国土资源厅信息中心
内蒙古自治区土地勘测规划院
沈阳市规划设计研究院
大连天石不动产顾问有限公司
吉林省国土资源勘测规划研究院
黑龙江省土地勘测利用技术中心
南昌市地产交易中心
江苏省国土资源动态监测中心
南京市土地交易中心
宁波市土地信息中心
安徽省国土资源储备发展中心
福州市土地矿产交易中心
厦门市土地开发总公司
济南市土地储备交易中心
青岛市房地产交易中心

河南省国土资源调查规划院
武汉市土地交易中心
湖南省万源咨询评估有限公司
四川省国土资源厅信息中心
广州市房地产交易中心
深圳市房地产研究中心
海口市国土环境资源信息服务中心
南宁市土地交易中心
贵阳市土地矿产资源交易管理处
云南优化不动产评估咨询有限公司
甘肃省国土资源信息中心
西宁市土地交易中心
陕西华地房地产估价咨询有限公司
重庆市国土资源和房地产信息中心
宁夏回族自治区国土资源信息中心
乌鲁木齐市国土资源信息中心

2009年

土地市场动态监测分析报告

TU DI SHI CHANG
DONG TAI JIAN CE FEN XI BAO GAO

前言

Forward

加强土地市场动态监测监管，是构建中国特色土地市场体系、发挥市场配置土地资源的基础平台，是促进节约集约用地的重要抓手，也是加强和改善宏观调控的重要支撑。以2003年国土资源部下发《关于建立土地市场动态监测制度的通知》（国土资发〔2003〕429号）为起点，在全国范围内运行了中国土地市场动态监测系统，开通了中国土地市场网（www.landchina.com）。2008年以后，紧密围绕信息公开、监测分析和全程监管三大目标加快推进，建立和完善了土地市场动态监测与监管系统，实现了对土地供应、开发利用情况的全程监管和重点环节的信息公开。

土地市场动态监测与监管工作由国土资源部土地利用管理司具体指导，中国土地矿产法律事务中心负责组织实施。在全国各级国土资源管理部门的共同努力下，监测监管系统运行范围已基本实现全覆盖，监测监管工作正在逐步深入。

为全面系统反映全国、重点区域和重点城市土地市场运行情况，土地市场动态监测实行年度和季度报告制度。随着监测监管系统的全面运行，监测分析工作不断推进，分析内容从单一的全国分析发展到全国、重点区域和重点城市监测分析相结合，从常规的季度分析发展到常规分析与国土资源热点、难点的专题分析相补充，有力支持了国土资源经济形势分析和土地宏观调控。本报告是2005年以来土地市场动态监测工作的第五本成果，收录了2009年全国土地市场动态监测分析报告和8个重点区域的年度报告，同时，择优选取了16个示范单位土地市场动态监测年度分析报告。

报告使用条件

1. 监测区域

2009年全国土地市场动态监测的范围如下：

一是全国31个省、自治区、直辖市。

二是重点区域，主要包括京津唐地区、长三角地区、珠三角地区、东北三省、山东半岛城市群、长株潭城市群、武汉城市圈、成渝城乡统筹综合改革试验区等。

三是示范地区，具体包括：北京市、天津市、上海市、重庆市、浙江省、海南省、石家庄市、唐山市、沈阳市、大连市、南京市、无锡市、常州市、苏州市、南通市、扬州市、福州市、厦门市、济南市、青岛市、武汉市、长沙市、广州市、深圳市、珠海市、佛山市、东莞市、中山市、成都市。

四是具体实施的示范点，包括：北京市、天津市、石家庄市、唐山市、邯郸市、保定市、张家口市、太原市、大同市、呼和浩特市、包头市、沈阳市、大连市、鞍山市、抚顺市、本溪市、丹东市、锦州市、阜新市、辽阳市、长春市、吉林市、哈尔滨市、齐齐哈尔市、鸡西市、鹤岗市、大庆市、伊春市、佳木斯市、牡丹江市、上海市、南京市、无锡市、徐州市、常州市、苏州市、杭州市、宁波市、合肥市、淮南市、淮北市、福州市、厦门市、南昌市、济南市、青岛市、淄博市、枣庄市、烟台市、潍坊市、泰安市、临沂市、郑州市、开封市、洛阳市、平顶山市、安阳市、新乡市、焦作市、武汉市、黄石市、襄樊市、荆州市、长沙市、株洲市、湘潭市、衡阳

市、广州市、深圳市、汕头市、湛江市、南宁市、柳州市、海口市、成都市、重庆市、贵阳市、昆明市、拉萨市、西安市、兰州市、西宁市、银川市、乌鲁木齐市。

2. 监测时段

2009年土地市场动态监测时段为2009年1月1日至2009年12月31日。其中，一季度为2009年1月1日至2009年3月31日，上半年为2009年1月1日至2009年6月30日，前3季度为2009年1月1日至2009年9月30日，全年为2009年1月1日至2009年12月31日。

3. 监测数据来源

按照土地市场动态监测分析报告规范，2009年土地市场动态监测的数据主要通过土地市场动态监测监管系统获得，所有汇总数据通过系统自动累计生成，未经人为调整。

4. 监测指标体系

根据土地市场动态监测分析报告规范和中国土地市场动态监测系统运行的实际情况，2009年土地市场动态监测的指标有：①土地供应状况，包括总量、来源、结构、方式、价格、布局等；②土地供应变动状况，包括土地供应年度、季度变化状况等；③房地产市场及土地供应状况，包括总量、来源、结构、方式、价格等，主要反映土地供应与房地产市场协调状况；④经济增长率、固定资产投资、房地产开发投资等相关指标，主要反映土地供应与宏观经济的协调状况。

5. 本报告解释权归中国土地矿产法律事务中心

目 录

Contents

■ 第一部分 2009年全国土地市场动态监测分析报告

002 2009年全国土地市场动态监测分析报告

■ 第二部分 2009年全国重点区域土地市场动态监测分析报告

012 京津唐地区2009年土地市场动态监测分析报告

018 长三角地区2009年土地市场动态监测分析报告

024 珠三角地区2009年土地市场动态监测分析报告

030 东北三省2009年土地市场动态监测分析报告

037 山东半岛城市群2009年土地市场动态监测分析报告

043 成渝城乡统筹综合改革试验区2009年土地市场动态监测分析报告

049 长株潭地区2009年土地市场动态监测分析报告

055 武汉城市圈2009年土地市场动态监测分析报告

■ 第三部分 2009年部分地区和城市土地市场动态监测分析报告

062 重庆市2009年土地市场动态监测分析报告

068 河北省2009年土地市场动态监测分析报告

075 吉林省2009年土地市场动态监测分析报告

080 黑龙江省2009年土地市场动态监测分析报告

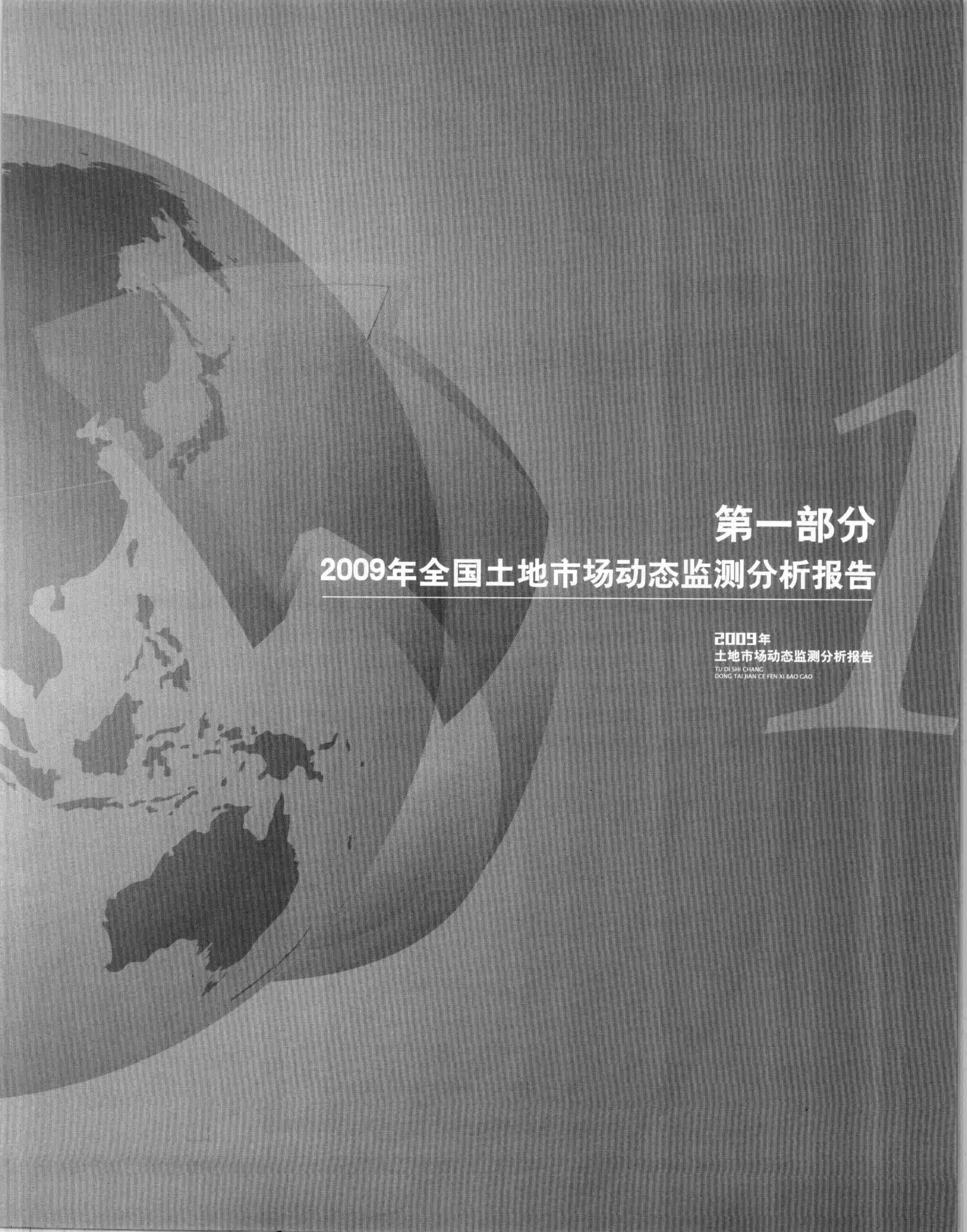
086 安徽省2009年土地市场动态监测分析报告

093 河南省2009年土地市场动态监测分析报告

098 湖南省2009年土地市场动态监测分析报告

107 云南省2009年土地市场动态监测分析报告

- 112 太原市2009年土地市场动态监测分析报告
- 118 大连市2009年土地市场动态监测分析报告
- 124 福州市2009年土地市场动态监测分析报告
- 131 济南市2009年土地市场动态监测分析报告
- 137 武汉市2009年土地市场动态监测分析报告
- 144 深圳市2009年土地市场动态监测分析报告
- 152 贵阳市2009年土地市场动态监测分析报告
- 161 西安市2009年土地市场动态监测分析报告



第一部分

2009年全国土地市场动态监测分析报告

2009年
土地市场动态监测分析报告
TŪ DÌ SHÌ CHANG
DONG TAI JIAN CE FEN XI BAO GAO

2009年 全国土地市场动态监测分析报告

一、2009年土地市场的特点

1. 土地供应总量及各类用地均大幅回升，供应结构变动较小，基础设施用地供应比例略有提高

全国土地供应总量319059.48公顷，同比增加44.2%，与2007年相比增加16.9%。在土地供应总量中，工矿仓储用地、房地产开发用地和其他用地（包括公用设施、公共建筑、交通运输、水利设施、特殊用地）供应同比分别增加44.1%、36.7%和53.0%（图1-1）。三类用地占土地供应总量的比例分别为37.4%、32.2%和30.4%。其他用地供应比例同比提高2个百分点。从36个重点城市（省会城市和计划单列市）情况看，土地供应总量同比增加的有26个，减少的有10个。

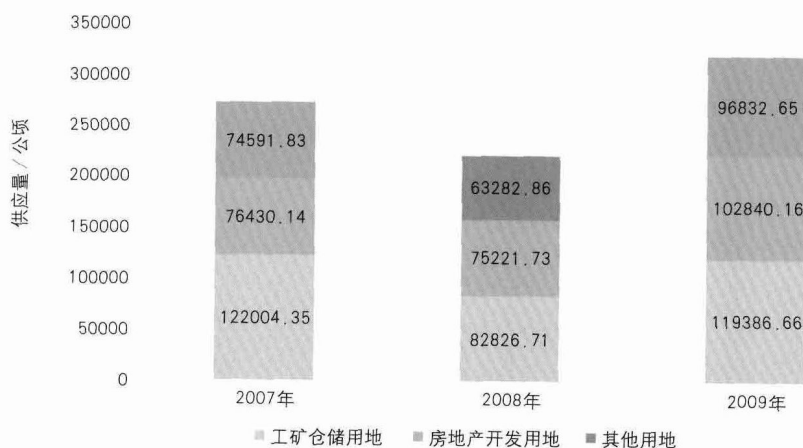


图1-1 2007~2009年三类用地供应量情况图

2. 土地出让量价齐升，招拍挂出让比例略有提高，划拨用地比例提升明显

土地出让总面积208843.13公顷，同比增加38.3%，与2007年相比增加10.5%；占土地供应总量的65.5%，同

比下降2.7个百分点。其中，招拍挂出让占土地出让总面积的85.3%，同比提高1.4个百分点。土地划拨总面积109736.48公顷，同比增加69.5%，与2007年相比增加36.6%，占土地供应总量的34.4%，同比提高5.1个百分点（表1-1）。

表1-1 2007~2009年土地供应方式结构变化表

土地用途	2009年		2008年		2007年	
	土地供应量/公顷	比例/%	土地供应量/公顷	比例/%	土地供应量/公顷	比例/%
出 让	208843.13	65.5	151018.44	68.2	189081.99	69.3
划 拨	109736.48	34.4	64740.00	29.3	80310.28	29.4
租 赁	380.05	0.1	4344.23	2.0	2512.54	0.9
其他有偿	99.82	0	1228.62	0	1121.51	0.4
合计	319059.48	100	221331.30	100	273026.32	100

土地出让总价款1.59万亿元，同比增长63.4%，与2007年相比增长70.5%。土地出让收入对财政和宏观经济的影响愈发明显，2009年土地出让价款占全年财政收入的23.2%，占GDP总额的4.7%，同比均有较大提升。

出让均价和招拍挂出让均价分别为762元/平方米和848元/平方米，同比分别上涨18.1%和18.5%。从2007~2009年各季度出让均价变化情况看（图1-2），2009年四季度回升明显。

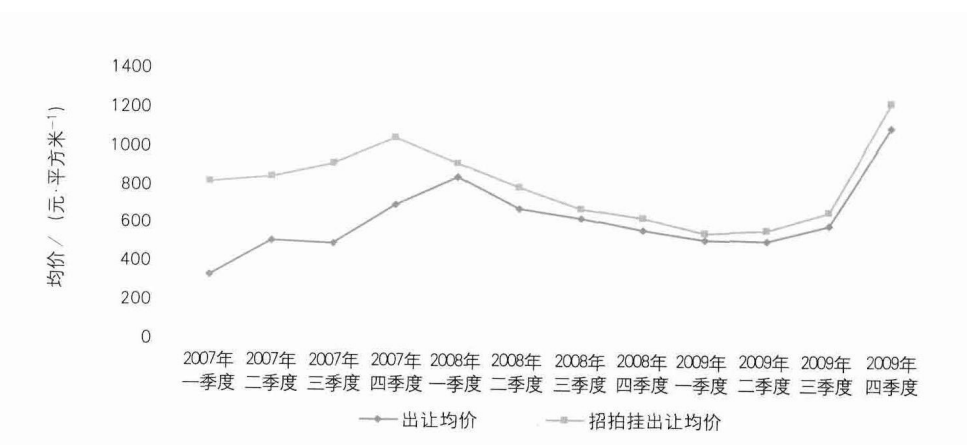


图1-2 2007~2009年各季度土地出让均价及招拍挂出让均价变动情况图

3. 房地产开发用地供应量全面增长，交易价款持续攀升，保障性住房用地供应量增加明显

房地产开发用地供应102840.16公顷，同比增加36.7%，与2007年相比增加34.6%。其中，商服用地、住宅用地分别供应2.64万公顷、76460.89公顷，同比分别增加31.1%、38.8%，与2007年相比，分别增加39.3%、33.0%。在住宅用地中，保障性住房用地（经济适用住房用地、廉租住房用地）供应10958.30公顷，同比增加38.5%，比2007年增加76.8%。三类住房用地供应23144.20公顷，同比减少3.3%，与2007年相比增加1.9%，占住宅供应总量30.3%，低于2007年、2008年水平（表1-2）。

从重点城市看，36个重点城市中，房地产开发用地同比增加的有34个，供应量同比减少的只有长沙和深圳2个；从保障性住房用地占住宅用地供应量占比情况看，比例超过30%的城市只有长春、杭州、南京、兰州、武汉5个；三类住房用地（经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地）占住宅用地供应量的比例超过70%的只有深圳、贵阳和乌鲁木齐3个。

表1-2 住宅用地供应结构比较表

土地用途	2009年		2008年		2007年	
	土地供应量/公顷	比例/%	土地供应量/公顷	比例/%	土地供应量/公顷	比例/%
住宅用地小计	76460.89	100	55093.59	100	57498.08	100
普通商品住房用地	64433.96	84.3	47050.19	85.4	43985.45	76.5
中低价位、中小套型	12185.90	15.9	16015.42	29.1	16524.91	28.7
其中 经济适用住房用地	9725.44	12.7	7259.13	13.2	5974.84	10.4
廉租住房用地	1232.86	1.6	650.77	1.2	223.62	0.4
高档住宅用地	1068.64	1.4	133.50	0.2	114.48	0.2

2009年全年，商服用地和普通商品住房用地出让均价分别为1321元/平方米、1514元/平方米，同比分别上涨22%和27.6%，比2007年分别上涨36%和21.1%。自2007年四季度至2009年二季度，房地产开发、商服和住宅用地出让均价呈震荡下降趋势，2009年三季度以后呈急速上升趋势（图1-3）。2009年下半年以来房地产价格及成交量变化直接改变了市场对未来土地需求的预期，加大了市场竞争强度。

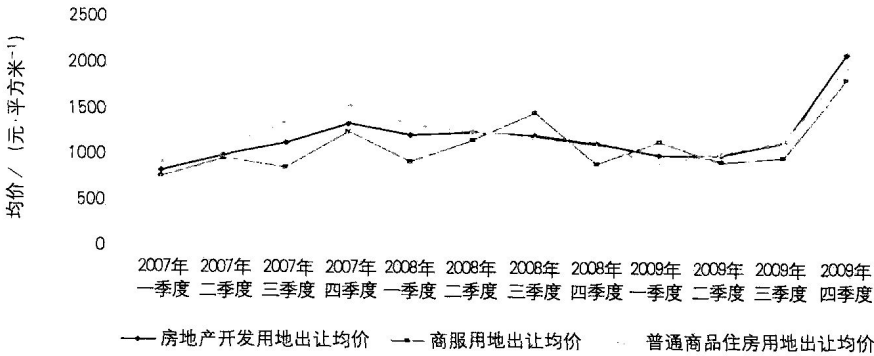


图1-3 2007~2009年房地产开发用地出让均价变动情况图

据土地市场动态监测监管系统数据，商服用地和普通商品住房用地出让平均交易价格（地面地价）排在全国前十位的城市见表1-3。其中，深圳和上海商服用地出让平均交易价格已超过1万元/平方米，深圳和厦门普通商品住房用地出让平均交易价格超过1万元/平方米，远高于其他城市。

表1-3 2009年商服用地及普通商品住房用地平均地面地价前十位城市表

单位：元/平方米				
序号	商服用地		普通商品住房用地	
	城市	平均地面地价	城市	平均地面地价
1	深圳	41336	深圳	12597
2	上海	11562	厦门	10382
3	北京	6724	北京	8731
4	济南	4085	杭州	7032
5	杭州	3754	宁波	5255
6	天津	3283	广州	5075
7	合肥	3255	上海	4939
8	宁波	2798	南京	4664
9	厦门	2788	福州	3579
10	广州	2752	西安	2539

4. 工矿仓储用地供应呈现“供应总量增加，招拍挂比例提高，成交价款下降”的特点

工矿仓储用地供应119386.66公顷，同比增加44.1%，比2007年减少2.1%。其中，出让114022.70公顷，同比增加43.7%，占工矿仓储用地供应总量的95.5%，与2007年、2008年基本持平。其中，招拍挂出让占出让总量的84.0%，同比提高2.5个百分点。工矿仓储用地协议出让，大部分属于原划拨土地补偿出让手续的土地（表1-4）。

表1-4 2007~2009年工矿仓储用地供应及变动情况表

年份	总量		供地方式						
	面积 公顷	存量 占比/%	面积 公顷	出让			租赁		划拨 公顷
				招拍挂	价款 亿元	招拍挂	面积 公顷	租金 亿元	
2009	119386.66	29.3	114022.70	95827.26	2188.50	1964.00	147.14	21.07	5196.07
2008	82826.70	44.8	79342.51	64693.80	1594.81	1365.70	741.00	2.29	2243.74
2007	122004.35	44.7	116149.52	20825.70	1728.33	347.20	2247.79	6.40	2709.68

随着国土资源部调整工业用地价格和完善供应制度相关文件的落实，2009年工矿仓储用地供应总量同比增长44.1%，出让和招拍挂出让均价同比分别下降4.5%和2.9%（图1-4），招拍挂出让占出让总量的比例同比提高2.5个百分点。这说明工业用地政策的及时调整，降低了行业竞争的门槛，增加了工业用地的供应量，稳定了工业用地的价格，从而有益于落实保增长、扩内需、促进经济平稳较快发展的预期目标。

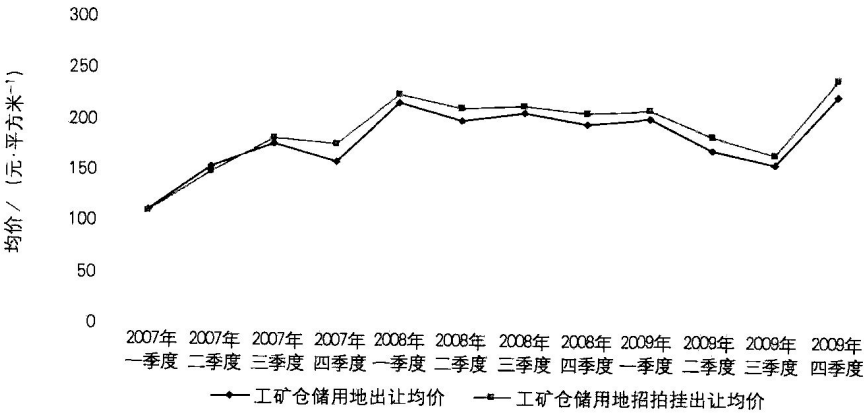


图1-4 2007~2009年工矿仓储用地出让均价变动情况图

5. 西部地区土地供应增幅明显，重点地区土地供应特征不一

东、中、西部地区土地供应同比分别增加43.7%、34.8%和54.3%，占全国土地供应总量的比例分别为50.5%、22.8%和26.7%。其中，东部地区和中部地区同比分别下降0.2和1.6个百分点，西部地区同比提高1.8个百分点。从重点地区看，东北三省（辽宁、吉林、黑龙江）土地供应总量显著增加，同比增幅高达62.5%，工矿仓储用地供应比例较大，三类用地供应结构变化较小。京津冀地区大幅增加了工矿仓储用地供应，同比增幅高达76.1%，占土地供应总量的比例也高达53.1%。长三角地区

（苏浙沪）和珠三角地区（广东省）大幅增加了房地产开发用地供应，供应量同比分别增加44.3%和43.5%，具体变化（表1-5）。

表1-5 2009年全国及东、中、西部地区土地供应结构表

区域		建设用 地供应 总量	工矿仓 储用地	房地产 开发 用地	普通商品 住房用地			其他 用地
					普通商品 住房用地	经济适用 住房用地	廉租 住房用地	
全国总计	面积/公顷	319059.48	119386.66	102840.16	64433.96	9725.44	1232.86	96832.65
	面积/公顷	161187.47	65787.17	58442.91	37221.99	4922.25	281.33	36956.86
东部地区	比例/%	50.5	55.1	56.8	57.8	50.6	22.8	38.2
	面积同比增加/%	43.7	45.2	57.4	58.7	49.8	98.0	24.2
	面积/公顷	72756.35	27002.14	22126.47	13854.33	2823.8	421.67	23627.75
	比例/%	22.8	22.6	21.5	21.5	29.0	34.2	24.4
中部地区	面积同比增加/%	34.8	23.1	7.9	3.9	6.5	98.5	105.2
	面积/公顷	85115.66	26596.83	22270.78	13357.64	1979.39	529.86	36248.05
西部地区	比例/%	26.7	22.3	21.7	20.7	20.4	43.0	37.4
	面积同比增加/%	54.3	70.6	26.7	30.2	49.8	78.9	64.7

6. 土地抵押面积和贷款总量继续呈增长趋势，土地抵押贷款率略有上升

2009年12月底，84个城市保有抵押土地103740宗，抵押面积2170平方千米，抵押贷款2.59万亿元。与2008年相比，2009年土地抵押面积净增量由378平方千米增加到512平方千米，土地抵押贷款净增额由4853亿元增加到7749亿元。在2.59万亿元抵押贷款中，住宅用地（10486亿元）和商服用地（7665亿元）分别占41%和30%。土地抵押贷款率为50%，同比提高6个百分点；分季度看，2009年各季度分别为49%、49%、53%和49%，抵押贷款率先升后降，土地抵押信贷基本处于较安全范围。

二、当前形势判断和值得关注的问题

2009年是我国进入21世纪以来最为困难的一年。党中央、国务院及时调整了宏观政策，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，迅速出台了促进经济平稳较快发展的一揽子计划，经济企稳回升，增速逐季加快，投资保持较快增长，消费需求持续趋旺。在国际金融动荡、世界经济总体陷入衰退的情况下，我国经济的逐步回升成为世界经济中的亮点。2009年宏观经济形势先抑后扬，二季度触底回升，呈“V”型快速反弹态势，宏观经济整体向好。三季度，房市供销两旺、股市止跌回稳、期市缓慢上扬，特别是房地产市场快速回暖，带动土地市场逐季上行，供应量不断放大，价格持续上涨，对土地和矿产品需求更加旺盛，但是部分行业产能过剩依然严重，通货膨胀的预期依然存在。

在这种宏观背景下，2009年土地市场和房地产市场出现了积极变化，表明国家一系列政策措施取得了明显成效。但在流动性充裕、投资投机性购房增加、对通胀预期的炒作等多重因素作用下，加之一些地方不严格执行国家宏观调控政策，违规越权出台救市政策措施，以及市场监管不到位，违法违规行为