

ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2010



ZHONG GUO CHENG SHI DI JIA ZHUANG KUANG

CLV 2010 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

F299.23

78

D00841413

ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2010

ZHONG GUO DI DI SHI CHENG DIA ZHU AN GUANG

CLV 2010 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

2010 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,
2011.5

ISBN 978-7-116-07228-2

I. ① 2… II. ① 国… ② 中… III. ① 城市-地价-研
究报告-中国-2010 IV. ① F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 091424 号

责任编辑: 蔡莹

责任校对: 谭英

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) 82324502(编辑部)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82324502

印 刷: 北京卡乐富印刷有限公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 11

字 数: 200 千字

版 次: 2011 年 5 月北京第 1 次版

印 次: 2011 年 5 月北京第 1 次印刷

定 价: 160.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-07228-2

(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)

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。十年来,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620余家作为项目承担单位,共有1960余名专业土地估价师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105个城市建立了11000多个城市地价标准宗地;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。2010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、环渤海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土地价状况的监测。

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市的地价水平总体状况;二是全国大城市和重点地区城市的地价变化总体趋势;三是全国大城市和重点地区城市的地价空间结构特征;四是全国大城市和重点地区城市的城市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2010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单位,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城市地价动态监测组;第一部分:朱道林、古丽、刘鸿铭;第二部分:吕萍、骆美龄、徐行、李爽(2010年环渤海地区城市地价动态监测报告),朱道林、古丽、赵泉(2010年长江三角洲地区城市地价动态监测报告),胡红兵、谢戈力、薛红霞、朱晓岚、郭志花(2010年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告),王秀兰、何俊鑫、郎东岗(2010年长江沿线经济带城市地价动态监测报告);第三部分:中国土地勘测规划院城市地价动态监测组;第四部分:胡江、王萌、黎诗扬(2010年我国城市地价与房价关系专题报告),俞明轩、周亚楠、白海静(2010年我国城市房地产租价比专题报告)。

编者

2010年4月

概 | 述

INTRODUCTION

一、监测范围

2010 年全国城市地价监测的范围如下：

一是全国主要城市，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、拉萨、唐山、秦皇岛、邯郸、保定、张家口、廊坊、淄博、枣庄、烟台、潍坊、济宁、泰安、临沂、开封、洛阳、平顶山、安阳、新乡、焦作、鞍山、抚顺、本溪、丹东、锦州、阜新、辽阳、吉林、齐齐哈尔、鸡西、鹤岗、大庆、伊春、佳木斯、牡丹江、无锡、徐州、常州、苏州、南通、扬州、温州、嘉兴、湖州、泉州、珠海、汕头、佛山市顺德、湛江、东莞、中山、芜湖、蚌埠、淮南、淮北、九江、黄石、宜昌、襄樊、荆州、株洲、湘潭、衡阳、岳阳、柳州、北海、南充、宜宾、大同、包头等城市。其中前 36 个城市是各省会、自治区首府所在城市、直辖市及计划单列市，属于重点监测城市。

二是三大重点监测地区，主要包括长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区以及长江沿线经济带。其中，长江三角洲主要包括上海、南京、苏州、无锡、常州、南通、扬州、徐州、杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州等城市；珠江三角洲地区主要包括广州、深圳、珠海、佛山顺德、东莞、中山等城市；环渤海地区主要包括北京、天津、唐山、秦皇岛、廊坊、大连、锦州、鞍山、丹东、辽阳、烟台、潍坊；长江沿线经济带主要包括宜宾、重庆、宜昌、荆州、岳阳、武汉、黄石、九江、芜湖、南京、扬州、常州、南通、上海。

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，以海陆位置以及省级行政区域为基础，将全国 36 个重点监测城市划分为东部、中部和西部地区。其中，东部地区包括北京、天津、石家庄、济南、青岛、沈阳、大连、上海、南京、杭州、宁波、福州、厦门、广州、深圳、海口；中部地区包括郑州、长春、哈尔滨、合肥、南昌、武汉、长沙、太原；西部地区包括重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐、拉萨、南宁、呼和浩特。另外，根据城市经济发展水平和地价总体水平等具体情况，将全国 36 个重点监测城市划分为华北、东北、华东、中南、西南、西北 6 个监测区域。其中：华北区域包括北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特；东北区域包括沈阳、大连、长春、哈尔滨；华东区域包括济南、青岛、上海、南京、杭州、宁波、福州、厦门、合肥、南昌；中南区域包括郑州、广州、深圳、海口、武汉、长沙、南宁；西南区域包括重庆、成都、贵阳、昆明、拉萨；西北区域包括西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐。

二、监测时段

2010 年度城市地价监测时段为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。

三、监测数据来源

按照城市地价监测技术规范，2010 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,2010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。需要说明的是,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,通过评估方式获得,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。

六、动态监测数据解读

全国城市地价动态监测工作始于1999年,到2008年,监测范围由最初的6个城市拓展到105个城市,基于全国直辖市、省会城市、计划单列市和区域主要城市的地价监测体系已基本建立。随着监测工作的逐步展开,地价监测技术、方法、工作机制等在2005年、2008年先后进行了两次大的调整。

2005年,为适应监测指标测算精细化需求,试行新的《城市地价动态监测技术规范》,地价水平等指标采用更准确、科学的面积加权方法测算,当年的综合、商业、居住、工业地价水平值与之前出现较大差异,在水平值层面与以往不具可比性。

2008年,国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51号)要求在拓展监测范围到105个城市的同时,各监测城市的监测范围需要重新备案。因近年城市化发展较快,多数原有监测城市的监测范围均发生较大变化,致使2008年的综合、商业、居住、工业地价水平值与之前出现较大差异,在水平值层面与以往不具可比性。

但是,综合、商业、居住、工业用地地价指数、地价增长率仍可反映各区域、城市的实际地价变化情况。

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。本报告的解释权归全国城市地价动态监测项目组。

编委会

主 任 廖永林 郑凌志

副 主 任 窦敬丽 高 平

委 员 邹晓云 刘 彦 赵 松 杨丽平 黄 清 田彦军 伍育鹏

主 编 赵 松 刘 彦

副 主 编 田彦军 朱珍珍

编 写 人 员 乌日娜 王光磊 王秀兰 王 萌 王 锟 古 丽 白海静 刘鸿铭 吕 萍
(按姓氏笔画排序) 朱晓岚 朱道林 毕继业 何俊鑫 李 爽 周亚楠 周光源 郎东岗 俞明轩
胡 江 胡红兵 赵 泉 骆美龄 徐 行 柴志春 郭志花 黄 威 董为红
谢戈力 黎诗扬 薛红霞

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
(按姓氏笔画排序) 马秉红 丰 歌 孔令杰 毛荆建 王大地 王 双 王 文 王文九 王文忠
王正圣 王立群 王宇翔 王守凰 王安东 王国杰 王思灵 王轶南 王 钧
王 惠 王景岗 王 焱 王 蓓 王德强 王 蕊 王震雪 付方钰 冯 欢
卢雪冬 甘 宏 刘小玲 刘 丹 刘文秀 刘玉民 刘丽梅 刘学工 刘祥元
孙 薇 孙 瀚 牟傲风 纪宗辉 许作强 许姣姣 邢 范 严 伟 严志建
何安新 何 苗 余 伟 吴 静 宋 岚 宋 磊 张万中 张圣武 张 军
张 径 张明洪 张 林 张 炜 张 钊 张庭忠 张春生 张靖林 张 曦
李兴华 李昌平 李晓晖 李 靖 杨 文 杨如涛 陈国明 陈晓明 杨 韬
杨 慧 汪海森 苏 慧 邵宇飞 陆江丽 陈 军 林君荣 陈 晓 陈 葳
麦发壮 周学义 郑庆杰 郑仕坚 姚 莉 姜伟利 唐 建 贺 巍 苟文军
范继光 郑元泳 郝 娟 钟仕强 钟莉芳 郭小星 郭 峰 郭雅萱 唐 明 赵 凯
赵祥华 徐建平 袁向红 袁国山 黄锋进 黄 韬 彭为民 彭晓艳 常 超 戚克杰
唐 珣 章琪华 黄红琼 黄 黎 彭 强 彭超英 瞿承德 戚 良
梁建忠 章琪华 黄红琼 黄 黎 彭 强 彭超英 瞿承德 戚 良
赖伟胜 路 薇 谭 素 樊元洪 黎而力 穆文强 薛广彬

有关城市协助机构参加人员 (按姓氏笔画排序)

于 颖 马珏琳 卞西蜀 孔 梅 王长春 王 旭 王 炬 王春清 王津红
王 颖 付 媛 冯春生 史春香 王 芳 王 石 王 虹 关英辉 刘占增
刘 宇 刘 倩 刘 莹 刘清虹 刘 斌 刘 鉴 刘 震 孙汝真 庄国华
朱淮光 江传圣 许飞毅 许 林 闫旭东 齐瑞俊 吴 迪 吴 德 宋卫方
张万勇 张文杰 张玉良 张春利 张 彬 张 敬 张 楠 李卫强 李广跃
李 兴 李建平 李忠峰 李 杰 汪四文 陈 晨 李 睿 李 磊 杜敏行
杨如涛 杨学亮 杨 杰 杨品红 陈哲威 陈 晨 肖 卓 苏爱锋 邵志勇
邵金芳 陈建祥 陈忠露 陈 英 查俊洁 胡召林 陈 静 胡 玮 单启滨 周 红
赵立刚 赵学军 赵 晖 姜国群 唐 三 唐 召 徐进才 徐进才 徐进才 费建俊
徐振忠 栾 倩 翁小玮 耿 霞 聂燕军 郭素英 郭 宏 顾 一 顾 寰 高蝶丽
曹天邦 曹利鹏 曹玲燕 梁进一 黄 华 黄 宏 黄 萌 黄 锐 黄新文
葛京凤 董路林 蒋明丽 韩学强 路小仓 廖攀武 维爱萍

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

上海市规划和国土资源管理局

重庆市国土资源和房屋管理局

江苏省国土资源厅

浙江省国土资源厅

广东省国土资源厅

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

西藏自治区国土资源厅

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

徐州市国土资源局

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

广州市国土资源和房屋管理局

深圳市规划和国土资源委员会

珠海市国土资源局

佛山市顺德区国土城建和水利局

东莞市国土资源局

中山市国土资源局

汕头市国土资源局

湛江市国土资源局

武汉市国土资源和规划局

襄樊市国土资源局

黄石市国土资源局

荆州市国土资源局

宜昌市国土资源局

长沙市国土资源局

岳阳市国土资源局

株洲市国土资源局

湘潭市国土资源局

衡阳市国土资源局

石家庄市国土资源局

秦皇岛市国土资源局
张家口市国土资源局
唐山市国土资源局
廊坊市国土资源局
保定市国土资源局
邯郸市国土资源局
太原市国土资源局
大同市国土资源局
呼和浩特市国土资源局
包头市国土资源局
沈阳市规划和国土资源局
大连市国土资源和房屋局
阜新市国土资源局
抚顺市国土资源局
本溪市国土资源局
辽阳市国土资源局
鞍山市国土资源局
丹东市国土资源局
锦州市国土资源局
长春市国土资源局
吉林市国土资源局
哈尔滨市国土资源局
齐齐哈尔市国土资源局
大庆市国土资源局
伊春市国土资源局
鹤岗市国土资源局
佳木斯市国土资源局
鸡西市国土资源局
牡丹江市国土资源局
合肥市国土资源局
芜湖市国土资源局

淮北市国土资源局
蚌埠市国土资源局
淮南市国土资源局
福州市国土资源局
厦门市国土资源与房产管理局
泉州市国土资源局
南昌市国土资源局
九江市国土资源局
济南市国土资源局
青岛市国土资源和房屋管理局
淄博市国土资源局
潍坊市国土资源局
烟台市国土资源局
临沂市国土资源局
枣庄市国土资源局
济宁市国土资源局
泰安市国土资源局
郑州市国土资源局
洛阳市国土资源局
焦作市国土资源局
新乡市国土资源局
安阳市国土资源局
开封市国土资源局
平顶山市国土资源局
南宁市国土资源局
柳州市国土资源局
北海市国土资源局
海口市国土资源局
成都市国土资源局
南充市国土资源局
宜宾市国土资源局

贵阳市国土资源局
昆明市国土资源局
西安市国土资源局
兰州市国土资源局
西宁市国土资源局
银川市国土资源局
乌鲁木齐市国土资源局
拉萨市国土资源规划局

北京首佳房地产评估有限公司
北京博林不动产评估有限公司
天津市地籍管理中心
上海市土地调查规划院
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
江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司
浙江省土地勘测规划院
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
广东中地土地房地产评估咨询有限公司
深圳市国土房产评估发展中心
广东思远土地房地产评估咨询有限公司
佛山市中毅土地房地产评估有限公司
东莞市平安地产估价有限公司

中山市置信土地房地产估价有限公司
广东弘实资产评估房地产土地估价有限公司
广东省地价评估中心
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
湖北永业行评估咨询有限公司
湖北永业行评估咨询有限公司襄樊分公司
湖北方天不动产评估咨询有限公司
宜昌市国土资源地价监测中心
长沙永信评估咨询有限责任公司
岳阳正阳土地评估咨询有限公司
湖南万源评估咨询有限公司
湖南国地评估咨询有限责任公司
衡阳地源评估咨询有限公司
河北师范大学资源与环境科学学院
秦皇岛市土地收购储备交易中心
河北新世纪房地产评估经纪有限公司
唐山市地产评估咨询中心
保定市地产评估中心
邯郸市国土资源评估中心
山西原源地产评估咨询有限公司
大同市建设用地事务中心
内蒙古自治区土地勘测规划院
包头市国土资源产权管理与服务中心
沈阳市地产咨询评估中心
大连天石不动产顾问有限公司
阜新金衡不动产评估有限责任公司
抚顺市恒信土地评估有限责任公司
本溪崮地土地估价事务所有限责任公司
辽阳金华土地资产评估有限公司
鞍山市土地储备交易中心

辽宁国地土地资产评估有限公司
辽宁天力土地房地产估价有限公司
辽宁省矿业权交易中心（辽宁省国土资源市场监测中心）
吉林恒正不动产评估咨询有限责任公司
吉林市国地资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
黑龙江省土地勘测利用技术中心
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
安徽省国土资源储备发展中心
淮北市地价管理所
蚌埠市中地地产评估有限责任公司
淮南市嘉华地产评估咨询有限责任公司
福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
厦门市大学资产评估有限公司
福建大地评估咨询有限公司
南昌正信不动产估价咨询有限公司
江西省国土资源勘测规划院
山东正衡土地房地产评估有限公司
青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
淄博市土地交易中心
潍坊正信土地房地产评估有限公司
烟台卫正地产评估有限公司
临沂市土地勘察规划站
山东正衡土地房地产评估有限公司
山东仁和土地房地产评估咨询有限公司
山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
郑州豫华土地评估咨询有限公司
洛阳市土地登记评估中心
焦作市国土资源登记评估中心

新乡市地产中心
安阳市金土地价评估事务所有限责任公司
河南方迪土地房地产估价有限公司
平顶山市金鹰土地评估咨询有限公司
广西开元行土地评估有限责任公司
柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
北海市地产交易中心
海口琼地不动产评估有限公司
四川大成房地产土地评估有限公司
四川省国土勘测规划研究院
南充市地价评估事务中心
宜宾兴地不动产咨询评估有限公司
贵州仁和行不动产评估有限公司
昆明超凡地价评估咨询有限公司
昆明市国土规划勘察测绘研究院
陕西华地房地产估价咨询有限公司
兰州市国土资源评价研究院
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
拉萨市地价评估事务所

目 | 次

CONTENTS

01 部分

全国主要城市地价总体状况

- 02 一、2010 年我国主要城市地价状况分析
- 07 二、2010 年全国城市地价与房地产市场关系分析
- 10 三、2010 年全国城市地价变化与社会经济发展关系分析
- 11 四、2010 年影响全国城市地价变化的主要因素分析
- 13 五、2011 年全国城市地价变化趋势分析

02 部分

重点区域城市地价总体状况

- 16 一、2010 年长江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 24 二、2010 年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 36 三、2010 年环渤海地区城市地价动态监测报告
- 46 四、2010 年长江沿线经济带城市地价动态监测报告

03 部分

重点城市地价整体状况

- 54 一、2010 年北京市地价整体状况
- 56 二、2010 年天津市地价整体状况
- 58 三、2010 年石家庄市地价整体状况
- 60 四、2010 年太原市地价整体状况
- 62 五、2010 年呼和浩特市地价整体状况
- 64 六、2010 年沈阳市地价整体状况
- 66 七、2010 年大连市地价整体状况
- 68 八、2010 年长春市地价整体状况
- 70 九、2010 年哈尔滨市地价整体状况
- 72 十、2010 年上海市地价整体状况
- 74 十一、2010 年南京市地价整体状况
- 76 十二、2010 年杭州市地价整体状况
- 78 十三、2010 年宁波市地价整体状况

80	十四、2010年合肥市地价整体状况
82	十五、2010年福州市地价整体状况
84	十六、2010年厦门市地价整体状况
86	十七、2010年南昌市地价整体状况
88	十八、2010年济南市地价整体状况
90	十九、2010年青岛市地价整体状况
92	二十、2010年郑州市地价整体状况
94	二十一、2010年武汉市地价整体状况
96	二十二、2010年长沙市地价整体状况
98	二十三、2010年广州市地价整体状况
100	二十四、2010年深圳市地价整体状况
102	二十五、2010年南宁市地价整体状况
104	二十六、2010年海口市地价整体状况
106	二十七、2010年重庆市地价整体状况
108	二十八、2010年成都市地价整体状况
110	二十九、2010年贵阳市地价整体状况
112	三十、2010年昆明市地价整体状况
114	三十一、2010年西安市地价整体状况
116	三十二、2010年兰州市地价整体状况
118	三十三、2010年西宁市地价整体状况
120	三十四、2010年银川市地价整体状况
122	三十五、2010年乌鲁木齐市地价整体状况
124	三十六、2010年拉萨市地价整体状况

附 录

126 一、2010年我国城市地价与房价关系专题报告

152 二、2010年我国城市房地产租价比专题报告

——以北京市、上海市、深圳市、天津市、杭州市、青岛市为例

01

部分

CLV

2010

ANNUAL REPORT
ON CHINA LAND PRICE
IN CHINA 2010

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

全国主要城市地价总体状况

一、2010 年我国主要城市 地价状况分析

（一）地价总体水平

2010 年全国地价水平值持续上升，重点监测城市各用途地价均略高于全国主要城市平均水平。

2010 年全国主要城市综合地价水平值为 2882 元 / 平方米，比上年增长了 229 元 / 平方米。其中商业用地地价最高，为 5185 元 / 平方米，比上年增长了 473 元 / 平方米；其次为居住用地，4245 元 / 平方米，比上年提高了 421 元 / 平方米；工业用地地价最低，为 629 元 / 平方米，比上年提高了 32 元 / 平方米。

全国重点监测城市综合地价水平值为 3943 元 / 平方米，各用途地价均略高于全国平均水平，与全国各用途地价变化规律相一致，商业、居住、工业地价平均值分别达到 6536 元 / 平方米、5766 元 / 平方米、772 元 / 平方米（图 1-1-1）。

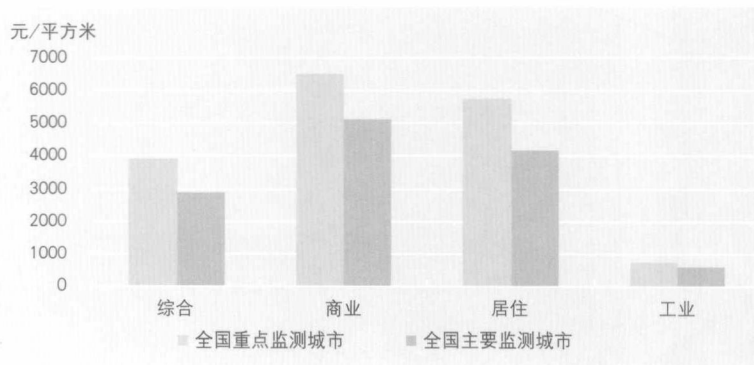


图1-1-1 2010年全国重点城市 and 主要城市各用途地价水平值

(二) 地价增长率变化情况

2010年全国总体地价增长率涨幅明显,各用途地价增长率均高于2009年,商业地价增长率超过2007年。

2010年全国主要城市综合地价增长率为8.62%,较上年同比提高了3.57个百分点。商业、居住、工业用地平均地价增长率都比上年有所上升,其中,商业用地地价增长率为10.03%,较上年同比提高了4.49个百分点;居住用地地价增长率为11.02%,较上年同比提高了3.10个百分点;工业用地地价增长率为5.29%,较上年同比提高了3.73个百分点。

2010年全国重点城市各用途地价增长率均高于2009年,综合地价增长率为10.60%,比上年提高了4.94个百分点。其中商业用地地价增长率为11.97%,较上年同比提高了6.43个百分点;居住用地地价增长率为12.69%,较上年同比提高了4.06个百分点;工业用地地价增长率为7.36%,较上年同比提高了5.32个百分点。从历年数据来看,2010年综合、居住、工业地价增幅仅次于2007年曾出现的历史高点,商业地价增幅甚至超过2007年,为历年最高(图1-1-2)。

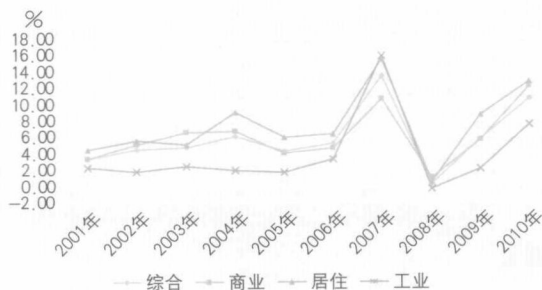


图1-1-2 2001-2010年全国重点城市不同用途地价增长率

时序数据显示,2001-2006年重点城市各用途地价增长率变化较为平稳,各年度地价增长率

维持在5%左右。2007年地价涨幅明显,商业、居住、工业地价年度增长率均达到10%以上;2008年受金融危机影响,地价增长率大幅回落,工业地价甚至出现负增长;2009年、2010年则呈连续上升态势。总体来看,近十年来的地价变化受宏观经济变化影响明显。

(三) 2010年各季度综合地价增长率变化情况

2010年,全国主要城市综合地价一季度出现较大增幅,二季度有所放缓,三、四季度持续回升,重点城市与主要城市变化趋势一致,变化程度更为明显。

2010年,全国主要城市四个季度的综合地价环比增长率依次为2.34%,1.52%,1.76%和2.53%;重点城市四个季度的综合地价环比增长率依次为2.97%,1.88%,2.20%,2.82%(图1-1-3)。从总体来看,一到四季度,全国主要城市和重点城市综合地价均呈上升趋势,重点城市各季度综合地价环比增长率均高于主要城市,两者变动趋势一致,二季度综合地价增长幅度有所趋缓,三、四季度加速上涨。重点监测城市受市场影响,反应较为强烈,二、三季度变化幅度较大,四季度受二、三线个别城市地价大幅上涨的影响,重点监测城市地价增长率上涨幅度略低于全国主要城市水平。

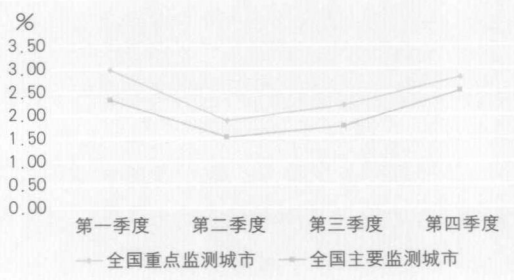


图1-1-3 全国主要城市和重点城市综合地价环比增长率季度变化比较

(四) 三个重点区域地价变化情况

三个重点地区相比,长江三角洲地区综合地价水平值最高,但增长率最低;珠江三角洲地区商业地价水平值和增长率最高;环渤海地区上涨幅度较大,居住地价增长率最高。

从地价水平值来看,三个重点地区综合地价水平值均高于全国平均水平。其中,长江三角洲地区综合地价水平在三个重点地区内最高,为4403元/平方米,珠江三角洲地区次之,为3830元/平方米,环渤海地区最低,为3182元/平方米。三个重点地区的商业、居住、工业地价水平值均高于全国平均水平。延续2009年的趋势,珠江三角洲地区的商业地价水平高于居住和工业地价水平,且远远高于其他地区的商业地价水平,为12247元/平方米,是全国平均商业地价水平值的2.36倍。长江三角洲地区的居住和工业地价水平值均为全国最高,分别为7334元/平方米、803元/平方米。环渤海地区的各用途地价水平值均为最低,商业、居住、工业地价水平值分别为5619元/平方米、4982元/平方米、645元/平方米(表1-1-1)。

表1-1-1 2010年重点监测区域不同用途地价水平值

各区域	地价水平值/(元·平方米 ⁻¹)			
	全国	长江三角洲地区	珠江三角洲地区	环渤海地区
综合	2882	4403	3830	3182
商业	5185	7592	12247	5619
居住	4245	7334	6397	4982
工业	629	803	762	645

从地价增长率来看,2010年长江三角洲地区城市综合地价增长率最低,为6.72%,低于全国8.62%的平均水平;商业、居住、工业地价增长率均低于全国平均水平,分别为7.49%、7.85%和

5.23%,其中,商业、居住地价增长率低于其他两个重点监测区域。珠江三角洲地区综合地价增长率最高,为10.70%;居住地价增长率为8.53%,低于全国平均水平;商业、工业地价增长率均高于全国及其他两个重点监测区域平均水平,分别为25.58%和9.15%。环渤海地区的综合地价增长率居中,为9.77%;商业地价增长率为11.01%,高于全国平均水平;工业地价增长率低于全国及其他两个重点监测区域,为4.80%;居住地价增长率则高于全国及其他两个重点监测区域平均水平,为13.78%(图1-1-4)。



图1-1-4 2010年重点监测区域不同用途地价增长率比较

从增长率变化幅度来看,长江三角洲地区工业地价、环渤海地区商业地价和居住地价增长率较2009年有较大提高,长江三角洲地区和珠江三角洲地区的居住地价增长率均较2009年有所回落。

(五) 全国东、中、西部城市地价变化情况

2010年重点监测城市中,东部地区和西部地区地价增长较快,尤以商业和居住地价增长明显,工业地价增长体现出东、中、西部的梯