



CULPDM
中国城市地价动态监测

ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE OF CHINA

中国城市地价报告蓝皮书

2013

BLUE BOOK 2013

国土资源部土地利用管理司
中国土地勘测规划院

编著

地质出版社

ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE OF CHINA

中国城市地价报告蓝皮书

2013 BLUE BOOK 2013

国土资源部土地利用管理司 编著
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

中国城市地价报告蓝皮书. 2013 / 国土资源部土地利用管理司, 中国土地勘测规划院编著. — 北京: 地质出版社, 2014.4

ISBN 978-7-116-08750-7

I. ①中… II. ①国… ②中… III. ①城市土地—地价—研究报告—中国—2013 IV. ①F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 054994 号

Zhongguo Chengshi Dijia Baogao Lanpishu 2013

责任编辑: 蔡莹

责任校对: 黄苏晔

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) 82329007(编辑部)

网址: <http://www.gph.com.cn>

传真: (010) 82318790

印刷: 北京地大天成印务有限公司

开本: 889mm × 1194mm 1/16

印张: 12.75

字数: 360 千字

版次: 2014 年 4 月北京第 1 版

印次: 2014 年 4 月北京第 1 次印刷

审图号: GS (2014) 518 号

定价: 148.00 元

书号: ISBN 978-7-116-08750-7

(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

EDITORIAL BOARD



主 任 廖永林 郑凌志

副 主 任 周建春 窦敬丽

主 编 赵 松 刘 彦

副 主 编 田彦军 朱珍珍

编 委 王 锓 吕 萍 朱晓岚 朱道林 伍育鹏 张增峰 周 洋 胡 江 柴志春

项目参加人员

(按姓氏笔画排序)

中国土地勘测规划院地价所

乌日娜 王光磊 李 超 周光源 黄 威 董为红

地方国土资源管理部门和相关研究机构参加人员

刁龙全	马 彪	马秉红	丰 歌	王 文	王 丰	王 双	王 钧	王 惠
王 焱	王一锦	王卫东	王大地	王凤娟	王正圣	王宇翔	王国杰	王思灵
王轶南	王源玉	王德强	王震雪	付方钰	冉 炜	卢雪冬	白雪	刘 冬
刘小玲	刘文秀	刘玉民	刘军长	刘西锋	刘学工	刘跃邦	吉伟伟	向隆武
孙 薇	托 娅	朱启明	江 辉	汤 歆	纪中辉	许作强	齐志标	齐志超
严 伟	严志建	何 苗	何万礼	何安新	何建艳	冷运岚	吴 涛	宋 岚
应铁钢	张 军	张 帆	张 丽	张 径	张 林	张 钊	张万中	张小燕
张圣武	张传新	张明洪	张振东	李兴华	杨 力	杨 韬	杨 慧	杨 文
杨百顺	汪崇国	辛彩虹	迟超月	陆江丽	陈 宁	陈 晓	陈国明	陈贵梅
陈燕娥	周 鹏	周学义	周树林	周凌壮	呼玉航	孟建新	庞国平	征 军
林 萍	林君荣	绍 云	罗召军	范忠玺	范继光	郑庆杰	郑殿武	哈雪峰
姚 军	姚 莉	姜 建	姜伟利	查俊洁	祝 军	贺 巍	赵 芳	赵 泉
赵小双	赵伟怡	赵秀敏	赵登忠	钟仕坚	钟松钊	项国民	饶 鑫	唐 彪
唐 笑	唐华超	徐 雯	徐亚兵	徐思超	班业盛	秦海燕	袁国山	贾子赫
郭 力	郭 峰	郭 震	郭燕冰	戚仕军	戚克杰	曹天邦	梁结丽	黄 玉
郭 羽	黄 韬	黄铁峰	黄锋进	彭为民	彭晓艳	彭超英	程 华	程国明
程祖银	蒋 芸	路 薇	熊 磊	樊元洪	黎诗扬	薛广彬	薛红霞	戴春晓
鞠 彬								

有关城市协助机构参加人员

马琼辉	卞西蜀	王 华	王 炬	王 颖	王津红	叶 芳	叶高红	甘子升
石桂琴	乔 虹	关英辉	刘 倩	刘 菡	刘 鉴	刘世杰	刘敏军	刘震宇
孙汝真	庄国华	朱志刚	朱淮光	江传圣	吴 迪	吴 彬	张 敬	张万勇
张玉萍	张丽娜	张春利	张晓彦	张增峰	李 伟	李 彬	李 磊	李卫强
李云龙	李永明	李建平	李晓魁	李朝兴	李睿华	杜敏行	杨 帆	杨 敏
杨 淋	杨学亮	沈刚强	肖 卓	邵 虹	邵金芳	陈 英	陈 晨	陈 静
周 禾	周 红	周 坚	姝琦	官 宇	林建漳	罗桂荣	范洪亮	茅开城
郁家德	侯利初	姜国群	官 斌	胡 娜	胡 鹏	胡召林	胡荣华	贺天琨
赵立刚	赵学军	赵春茹	郝 军	郝鸣岐	唐 三	唐佳林	徐 俊	徐云燕
徐进亮	梁 倩	翁小玮	郝 芳	郭素英	顾一峰	高蝶丽	曹天邦	曹玲强
梁 飞	梁进一	黄 华	黄 萌	黄 锐	葛京凤	董路林	蒋明利	韩学强
廖攀武								

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	南京市国土资源局
天津市国土资源和房屋管理局	无锡市国土资源局
上海市规划与国土资源管理局	常州市国土资源局
重庆市国土资源和房屋管理局	苏州市国土资源局
江苏省国土资源厅	南通市国土资源局
浙江省国土资源厅	扬州市国土资源局
广东省国土资源厅	徐州市国土资源局
湖北省国土资源厅	杭州市国土资源局
湖南省国土资源厅	宁波市国土资源局
河北省国土资源厅	温州市国土资源局
山西省国土资源厅	嘉兴市国土资源局
内蒙古自治区国土资源厅	湖州市国土资源局
辽宁省国土资源厅	广州市国土资源和房屋管理局
吉林省国土资源厅	深圳市规划和国土资源委员会
黑龙江省国土资源厅	珠海市国土资源局
安徽省国土资源厅	佛山市顺德区国土城建和水利局
福建省国土资源厅	东莞市国土资源局
江西省国土资源厅	中山市国土资源局
山东省国土资源厅	汕头市国土资源局
河南省国土资源厅	湛江市国土资源局
广西壮族自治区国土资源厅	武汉市国土资源和规划局
海南省国土环境资源厅	襄阳市国土资源局
四川省国土资源厅	黄石市国土资源局
贵州省国土资源厅	荆州市国土资源局
云南省国土资源厅	宜昌市国土资源局
陕西省国土资源厅	长沙市国土资源局
甘肃省国土资源厅	岳阳市国土资源局
青海省国土资源厅	株洲市国土资源局
宁夏回族自治区国土资源厅	湘潭市国土资源局
新疆维吾尔自治区国土资源厅	衡阳市国土资源局
西藏自治区国土资源厅	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

北京房地产估价师和土地估价师协会

天津土地交易中心

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

常州市土地交易中心

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

湖州兴源房地产土地评估咨询有限公司

广东中地土地房地产评估咨询有限公司

深圳市规划国土发展研究中心

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

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

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

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

湖南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

北京博林不动产评估有限公司

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

内蒙古自治区土地调查规划院

包头市国土资源产权管理与服务中心

辽宁省矿业权交易中心（辽宁省国土资源市场监测中心）

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

本溪崦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

吉林融创土地估价咨询有限公司

吉林市国地土地评估有限公司

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
安徽省国土资源储备发展中心
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
淮北市地价管理所
蚌埠市土地开发复垦整理中心
蚌埠市土地储备中心
安徽嘉华地产评估咨询有限责任公司
福州市土地矿产交易中心
厦门市大学资产评估有限公司
福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
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
山东正衡永立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
淄博市土地储备交易中心
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
洛阳市土地登记服务中心
焦作市国土资源登记评估中心
新乡市土地矿业权交易中心
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
海南正理土地评估有限公司
四川省国土勘测规划研究院
四川大成房地产土地评估有限公司
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
贵州众志天和不动产咨询服务有限公司
昆明市国土规划勘察测绘研究院
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

Foreword

前言

为服务国土资源参与宏观调控的战略需求,及时和准确地掌握城市土地状况,自1999年始,在国土资源部土地利用管理司的统一部署下,中国土地勘测规划院组织了全国数百余家单位,近2000名专业土地估价师共同参与城市地价动态监测工作,现已在全国105个城市布设标准宗地,形成全国联动,及时反映市场变化的监测体系。

本书为2013年全国城市地价动态监测的年度分析报告。中国土地勘测规划院城市地价动态监测组赵松、田彦军负责全书的整体设计、分析定位;多位专家参与专题工作,具体分工如下:

第一部分:全国主要城市地价状况分析,专题负责人为中国农业大学朱道林,报告统稿人为中国土地勘测规划院田彦军;

第二部分:长江三角洲地区监测分析,专题负责人为中国农业大学朱道林,报告统稿人为中国土地勘测规划院柴志春;

第三部分:珠江三角洲地区监测分析,专题负责人为广东省土地估价师与土地登记代理人协会朱晓岚,报告统稿人为中国土地勘测规划院王锐;

第四部分:环渤海地区监测分析,专题负责人为中国人民大学吕萍,报告统稿人为中国土地勘测规划院王锐;

第五部分:长江沿线经济带监测分析,专题负责人为江苏金宁达不动产评估咨询有限公司张增峰,报告统稿人为中国土地勘测规划院柴志春;

第六部分:城市专题,由中国土地勘测规划院城市地价动态监测组负责,报告统稿人为中国土地勘测规划院周洋;

第七部分:城市地价与房价关系,专题负责人为北京师范大学珠海分校胡江,报告统稿人为中国土地勘测规划院朱珍珍;

全书由赵松、田彦军统稿、定稿。

本书核心数据来自于地价监测成果,在此对全部参与和指导该项工作的各位领导、专家、专业人士表示衷心感谢!由于时间所限,书中恐有瑕疵与纰漏,恳请读者批评指正。

赵松

二〇一四年三月

概述

一、监测范围

2013 年全国城市地价监测的范围如下：

一是全国主要城市，包括：北京市、天津市、石家庄市、太原市、呼和浩特市、沈阳市、大连市、长春市、哈尔滨市、上海市、南京市、杭州市、宁波市、合肥市、福州市、厦门市、南昌市、济南市、青岛市、郑州市、武汉市、长沙市、广州市、深圳市、南宁市、海口市、重庆市、成都市、贵阳市、昆明市、西安市、兰州市、西宁市、银川市、乌鲁木齐市、拉萨市、唐山市、秦皇岛市、邯郸市、保定市、张家口市、廊坊市、淄博市、枣庄市、烟台市、潍坊市、济宁市、泰安市、临沂市、开封市、洛阳市、平顶山市、安阳市、新乡市、焦作市、鞍山市、抚顺市、本溪市、丹东市、锦州市、阜新市、辽阳市、吉林市、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、无锡市、徐州市、常州市、苏州市、南通市、扬州市、温州市、嘉兴市、湖州市、泉州市、珠海市、汕头市、佛山市顺德区、湛江市、东莞市、中山市、芜湖市、蚌埠市、淮南市、淮北市、九江市、黄石市、宜昌市、襄阳市、荆州市、株洲市、湘潭市、衡阳市、岳阳市、柳州市、北海市、南充市、宜宾市、大同市、包头市等 105 个城市。其中前 36 个城市主要是各省会、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地区、珠江三角洲地区、环渤海地区。其中，长江三角洲地区主要包括上海市、南京市、苏州市、无锡市、常州、南通市、扬州市、徐州市、杭州市、宁波市、温州市、嘉兴市、湖州市等城市；珠江三角洲地区主要包括广州市、深圳市、珠海市、佛山市顺德区、东莞市、中山市等城市；环渤海地区主要包括北京市、天津市、唐山市、秦皇岛市、廊坊市、大连市、锦州市、鞍山市、丹东市、辽阳市、烟台市、潍坊市。此外，长江沿线经济带自西向东横贯我国中部，主要包括宜宾市、重庆市、宜昌市、荆州市、岳阳市、武汉市、黄石市、九江市、芜湖市、南京市、扬州市、常州市、南通市、上海市。

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，以海陆位置和省级行政区域为基础，将全国 31 个省、市、自治区划分为东部、中部和西部地区，各省级行政区域内的监测城市据此分列。东部地区包括北京市、天津市、河北省、辽宁省、上海市、江苏省、浙江省、福建省、山东省、广东省和海南省等 11 个省（市）；中部地区包括山西省、吉林省、黑龙江省、安徽省、江西省、河南省、湖北省、湖南省等 8 个省；西部地区包括四川省、重庆市、贵州省、云南省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区、广西壮族自治区、内蒙古自治区等 12 个省、市、自治区。

二、监测时段

2013 年度城市地价监测时段为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。

三、监测数据来源

2013 年度城市地价监测的数据主要通过市场调查、监测的方式获得。其中，基于标准宗地的土地市场价格数据，由各城市的承担地价监测任务的有关机构按照《城市地价动态监测技术规范》，在监测点体系的基础上通过市场调查和评估的方式获得；土地市场的供应数据，通过土地市场动态监测与监管系统获得。此外，与地价相关的其他数据，主要来源于有关统计资料和市场调查。

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,2013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、商服地价水平值、住宅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。

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、商服、住宅、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号文)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。因近年我国城市化发展较快,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、商服、住宅、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、商服、住宅、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。本报告的解释权归中国城市地价动态监测项目组。

Contents

目 | 录 CONTENTS

01 部分

全国主要城市地价总体状况

07 2013 年全国主要监测城市地价动态监测报告

02 部分

重点区域城市地价总体状况

19 2013 年长江三角洲地区城市地价动态监测报告

35 2013 年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告

63 2013 年环渤海地区城市地价动态监测报告

67 2013 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

82 2013 年北京市地价整体状况

84 2013 年天津市地价整体状况

86 2013 年石家庄市地价整体状况

88 2013 年太原市地价整体状况

90 2013 年呼和浩特市地价整体状况

92 2013 年沈阳市地价整体状况

94 2013 年大连市地价整体状况

96 2013 年长春市地价整体状况

98 2013 年哈尔滨市地价整体状况

100 2013 年上海市地价整体状况

102 2013 年南京市地价整体状况

104 2013 年杭州市地价整体状况

106 2013 年宁波市地价整体状况

108 2013 年合肥市地价整体状况

110	2013 年福州市地价整体状况
112	2013 年厦门市地价整体状况
114	2013 年南昌市地价整体状况
116	2013 年济南市地价整体状况
118	2013 年青岛市地价整体状况
120	2013 年郑州市地价整体状况
122	2013 年武汉市地价整体状况
124	2013 年长沙市地价整体状况
126	2013 年广州市地价整体状况
128	2013 年深圳市地价整体状况
130	2013 年南宁市地价整体状况
132	2013 年海口市地价整体状况
134	2013 年重庆市地价整体状况
136	2013 年成都市地价整体状况
138	2013 年贵阳市地价整体状况
140	2013 年昆明市地价整体状况
142	2013 年西安市地价整体状况
144	2013 年兰州市地价整体状况
146	2013 年西宁市地价整体状况
148	2013 年银川市地价整体状况
150	2013 年乌鲁木齐市地价整体状况
152	2013 年拉萨市地价整体状况

155	2013 年我国城市地价与房价关系专题报告
-----	-----------------------

01 /

部分

ANNUAL REPORT

中国城市地价报告蓝皮书

2013 中国城市地价报告

全国主要城市地价总体状况

2013年,在我国宏观经济运行整体平稳,固定资产投资较快增长,货币信贷平稳增长的背景下,全国房地产开发投资、商品房销售面积和商品房销售额均有较快增长,增速分别为19.8%、17.3%和26.3%。在这一背景下,全国主要监测城市土地市场供需两旺,商服用地和住宅用地,特别是保障性住房用地供应大幅增加,建设用地供应总量同比增长12.34%,较上年提高了47.15个百分点;全国主要监测城市地价同比增长率止跌回升,平均增长7.02%,较上年提高了4.41个百分点。全国各用途地价逐季增长,东、中、西部地区各用途地价增长率均大幅提高,中部地区各用途地价增长率高于西部地区。全国主要监测城市住宅地价同比上涨的城市数量较上年增加25个,最大增幅为37.98%。全国平均地价房价比略有上升,各重点监测城市住宅用地地价房价比存在较大差异;国内生产总值、固定资产投资、城镇居民家庭人均可支配收入增速均高于地价增长率。2014年,宏观经济的良好预期、不断完善保障房政策和房地产市场调控长效机制的探索,将有利于促进城市土地市场的平稳运行;“以人为本”的新型城镇化导向将有利于促进不同类型城市土地市场协调发展;货币流动性变化和差别化信贷政策仍将直接影响房地产市场的投机投资性需求;不动产统一登记制度和房产税试点扩围将影响房地产市场预期,但有利于土地市场的长期稳定发展。

2013 年全国主要监测城市 地价动态监测报告

一、全国主要监测城市地价状况分析

(一) 地价水平值分析

1. 各用途地价水平值提升较大，重点监测城市地价水平高于主要监测城市

2013 年，全国主要监测城市综合地价水平值为 3349 元 / 米²，比上年提高了 220 元 / 米²。各用途地价水平值均有较大提升，商服用地价格最高，为 6306 元 / 米²，其次是住宅用地，为 5033 元 / 米²，工业用地价格最低，为 700 元 / 米²。其中商服地价与上年相比提高最多，达 463 元 / 米²。

全国重点监测城市综合地价水平值为 4735 元 / 米²，各用途地价均高于主要监测城市综合地价水平。其中，商服用地价格为 8157 元 / 米²，住宅用地价格为 7052 元 / 米²，工业用地价格为 889 元 / 米² (图 1)。

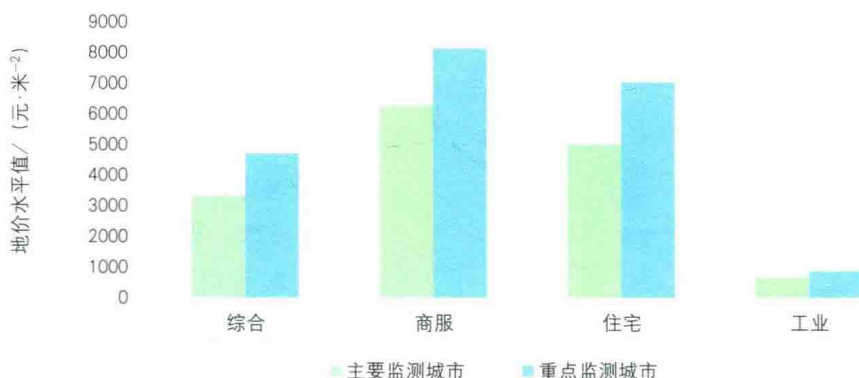


图1 2013年全国主要监测城市和重点监测城市地价水平值

2. 重点监测城市中，除工业用地以外，其他各用途地价水平均呈东高、西次、中低的格局，东部地区各用途地价水平值最高，商服、住宅和工业用地价格分别达到 15496 元 / 米²、

11706 元/米²和 1095 元/米²；中、西部地区各用途地价水平值均低于重点监测城市平均地价水平值，且远低于东部地区平均地价水平值（图 2）。

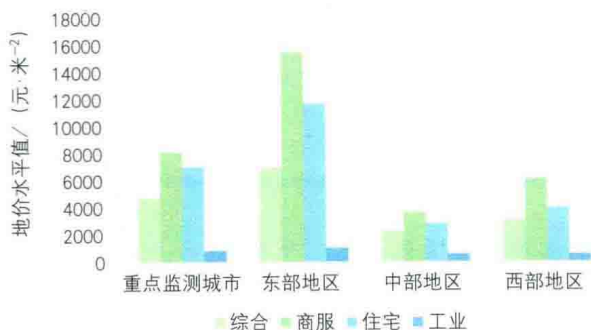


图2 2013年东、中、西部地区重点监测城市地价水平值

3. 长江三角洲、珠江三角洲和环渤海地区除工业用地外，其他用途地价水平值均高于全国主要监测城市平均地价水平值，其中珠江三角洲的商服地价水平最为突出

全国主要监测城市中，除环渤海地区工业地价低于全国主要监测城市地价水平外，长江三角洲地区、珠江三角洲地区各用途地价水平值，以及环渤海地区其他用途地价水平值均高于全国主要监测城市平均地价水平值。其中珠江三角洲地区的商服、住宅和工业地价在三大重点区域中均处最高，分别为 17214 元/米²、8633 元/米²和 906 元/米²；长江三角洲地区次之，分别为 8817 元/米²、8054 元/米²和 884 元/米²；环渤海地区最低，分别为 6582 元/米²、5639 元/米²和 699 元/米²。自 2008 年以来，珠江三角洲地区的商服地价在三大重点区域中一直处于最高水平，2013 年达到 17214 元/米²，是全国主要监测城市平均地价水平值的 2.7 倍（图 3）。

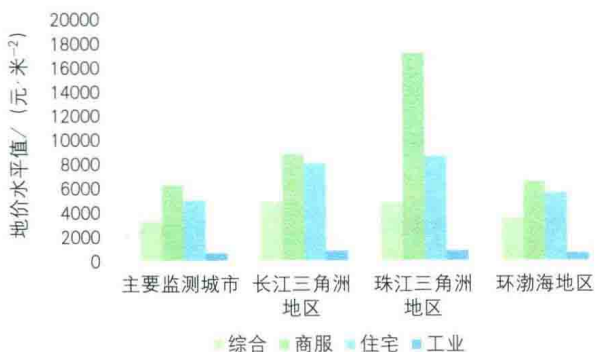


图3 2013年三大重点区域地价水平值

（二）地价增长率分析

1. 全国主要监测城市各用途地价增长率涨幅较大，且高于 2009 年水平

2013 年全国主要监测城市各用途地价增长率均有所提升，增速均高于 2009 年水平。综合、商服和住宅地价增长较快，增速分别为 7.02%、7.93% 和 8.95%，与 2012 年相比，分别提高了 4.41、4.59、6.69 个百分点；工业地价低速增长，增速为 4.45%，较 2012 年提高 1.75 个百分点（图 4）。

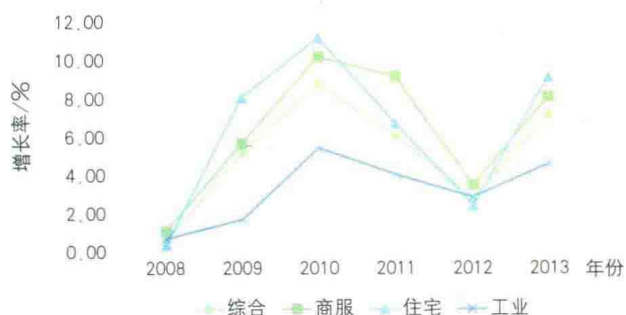


图4 2008—2013年全国主要监测城市各用途地价同比增长率

2. 全国主要监测城市各用途地价逐季增长，综合地价与住宅地价各季度环比增速逐季微幅上扬，商服地价第二和第四季度环比增速放缓，工业地价第三季度环比增速放缓

2013 年，全国主要监测城市综合地价各季度环比增长率分别为 1.47%、1.62%、1.85% 和 2.06%，住宅地价各季度环比增长率分别为 1.77%、2.06%、2.32% 和 2.64%，均呈现逐季增长态势；商服地价各季度环比增长率分别为 2.07%、1.34%、2.60% 和 2.29%，除第二季度增速较低外，其他三季度均保持较快增长；工业地价各季度环比增长率分别为 0.86%、1.25%、0.98% 和 1.32%，基本维持在平稳运行态势（图 5）。

3. 全国重点监测城市中，综合地价同比增速和环比增速均保持持续上扬态势

2013 年，全国重点监测城市综合地价各季度同比增长率分别为 4.92%、6.32%、7.66% 和 8.9%；2013 年全国重点监测城市综合地价各季度环比增速保持微幅上扬，与主要监测城市变化规律一致，环比增长率分别为 1.75%、2.00%、2.27% 和 2.87%（图 6）。