

● 国土资源大调查土地调查项目“十五”系列丛书

城市

地价动态

监测理论与实践总论



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

城市地价动态监测理论 与实践总论

国土资源部土地利用管理司
中国土地勘测规划院

编

地质出版社

· 北 京 ·

内 容 提 要

该书重点总结归纳了2002~2005年城市地价调查与动态监测的成果,同时全面总结、归纳与展示全国各重点监测城市的地价监测成果,对于政府宏观调控城市地价,建立公平、规范、有序的土地市场具有重要的现实指导意义。

全书共分六篇,第一篇绪论,主要介绍项目背景、项目实施的情况等,阐述工程实施的总体技术思路及成果目标等;第二篇城市地价动态监测的理论与方法,在分析我国城市土地价格的内涵及其演变的基础上,重点总结归纳我国城市土地定级、基准地价更新、地价动态监测的理论、方法及技术创新,提炼城市地价动态监测的基本理论和方法;第三篇城市地价调查与动态监测成果分析,重点展示成果、分析成果,包括定级成果、基准地价成果和地价动态监测成果,并重点针对地价水平的区域变化、时间变化趋势总结规律;第四篇重点区域城市地价动态监测分析,主要汇集了2000年以来京津地区、长江三角洲地区、珠江三角洲地区城市地价动态监测分析报告;第五篇城市地价动态监测专题研究,主要针对已开展的相关研究,如城市地价与房价关系研究、租价比研究、城乡结合部地价调查等,归纳理论与方法,研究地价变化规律;第六篇城市地价动态监测成果应用与展望,主要是总结各地在实践中应用成果的经验和方法,归纳成果的应用领域及技术要求等,并对本项目的进一步实施、长效机制进行探讨与展望。

图书在版编目(CIP)数据

城市地价动态监测理论与实践总论/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, 2006. 10

ISBN 7-116-05003-5

I. 城... II. 国... III. 城市—地价—监测—研究—中国 IV. F299.232

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第114135号

责任编辑:何 曼 蔡 莹

责任校对:郑淑艳

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:北京地大彩印厂

开 本:889mm×1194mm 1/16

印 张:18.25 彩插:2页

字 数:600千字

印 数:1—1000册

版 次:2006年10月北京第一版·第一次印刷

定 价:98.00元

ISBN 7-116-05003-5/F·231

(凡购买地质出版社的图书,如有缺页、倒页、脱页者,本社出版处负责调换)



2003年9月29日，在北京召开“城市土地价格调查与动态监测成果汇报会”，李元副部长出席了会议并作重要指示



2004年4月13日，在杭州市举办“全国城市土地价格调查与动态监测技术培训班”



2005年5月30日，在北京召开“房地产市场土地供应调控情况座谈会”，负小苏副部长出席会议并作重要讲话



2005年12月22日，在武汉市召开“全国城市土地价格调查与地价动态监测学术研讨会”

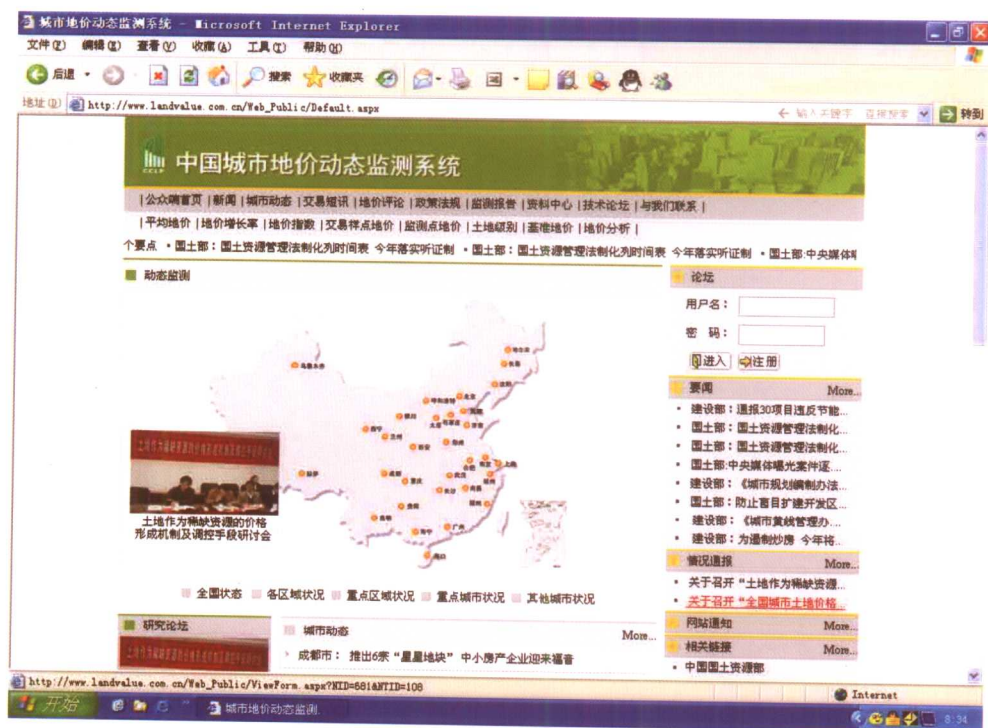
2006年4月4日，在中国土地勘测规划院，负小苏副部长观看了“中国城市地价动态监测系统”演示，并作重要指示



2006年4月9日，在上海召开“国家城市土地价格调查与动态监测区片会议”，吴海洋副司长、谢俊奇副院长出席长三角区片会，并作重要讲话



2006年8月28日，在北京召开“工业地价评估及分析研讨会”吴海洋副司长、谢俊奇副院长、周建春副院长出席了会议



“中国城市地价动态监测系统”主界面



城市土地价格调查与监测工作取得了丰硕的成果，其中《城市土地价格调查与动态监测（1999—2001年度）》、《中国城市地价图集（2003）》获得国土资源部2002年度科技进步二等奖

《城市地价动态监测理论与实践总论》

编 委 会

顾问 贡小苏

主任 廖永林 朱留华

副主任 束克欣 吴海洋 谢俊奇 周建春

委员 (以姓氏笔画为序)

马克伟 马素华 牛来有 王 斌 王译萱 叶明权 关文荣 刘 辉 向洪宜
朱小川 朱道林 毕继业 严之尧 张中夫 张延华 张建平 杨丽平 杨冀红
邹晓云 阿不都沙拉木·依明巴海 陈良纲 陈树隆 姜 栋 胡进安 唐程杰
徐建新 柴 渊 黄 清 彭显刚

主 编 姜 栋 关文荣

副主编 朱道林 马素华 毕继业

编写人员 (以姓氏笔画为序)

马素华 孔维东 王 霞 王邻孟 田彦军 朱道林 毕继业 齐文章 张文星
张惜伟 李 涛 邹晓云 陈改英 姜 栋 段文技 赵 松 高延娜 曹玲燕
董玛力 蒋立红 熊义仕

项目参加人员 (以姓氏笔画为序)

丁 远 丁天德 丁伊凡 丁和庚 马 全 马 俊 马秉红 马珏淋 马新伟
乌俊清 孔令杰 文 斌 毛 茵 毛千宏 王 钧 王 蓓 王凤翼 王尔发
王安东 王建东 王建龙 王育生 王晋良 王海明 王继尧 王淑会 王超群
王锋锐 王新龙 王筱明 王增彬 王德文 邓国英 韦玲霞 冯现学 冯洪山
卢春强 叶 芳 叶卫东 叶绍焜 左 娟 田党生 田集丽 白跃新 石柱琴
龙跃永 全 洪 关振中 刘 宇 刘允南 刘庆清 刘百桥 刘学工 刘建华
刘祥元 刘陶琨 刘敏军 刘清虹 刘震宇 华而实 吕崇德 孙 瀚 孙怀君
庄幼绯 曲长令 朱文锦 朱亚福 朱昌梅 朱剑云 朱淮光 汤 凯 祁晓轩
闫弘文 闫旭东 齐瑞俊 严 伟 严美蓉 何 军 余 珽 余 翔 吴 迪
吴 萍 吴春放 吴家宪 宋玉波 宋佳波 宋艳萍 张 斌 张 焱 张艺敏
张玉梅 张华发 张丽敏 张远霞 张英奇 张映强 张香俊 张雪岭 张锡如

张增峰	李 康	李 彬 (合肥)	李 彬 (深圳)	李 韬	李天亮	李华忠		
李延宏	李何超	李志勇	李昌军	李剑波	李树贵	李晓燕	李锁前	李澎渤
李耀忠	杨立岭	杨国诚	杨学亮	杨顶柱	汪云虎	汪庆湖	苏 斌	辛 玲
辛建军	邵志勇	邱能之	邵金芳	陆 平	陈 刚	陈少华	陈付良	陈永雄
陈伟强	陈传亮	陈建祥	陈忠露	陈祥荣	陈培新	陈朝晖	单石川	周 红
周 坚	周国新	周学义	周晓燕	季兴善	宗纪昌	宜东平	岳淑芳	林小宝
林少平	林国斌	林建漳	林明勇	林惠长	罗 健	罗少峰	罗开珍	罗木发
范 农	郑 勇	郑元泳	郑世荣	郑庆杰	郑秀敏	郑海林	郑艳东	郑潮龙
金保彩	俞佩君	俞明轩	姚 静	姚兆荣	祝 军	胡召林	胡立兵	费建华
贺敏杰	赵水阳	赵发宝	赵吉禄	赵学军	赵建华	钟文堂	钟玉燕	项国民
唐 珣	徐天云	徐进亮	徐国平	徐建平	耿 霞	聂晓梅	聂燕军	贾金庚
贾艳杰	郭 华	郭 震	郭仁忠	陶玉厚	陶建村	顾一峰	高宁军	崔春来
常 明	康保亮	戚克杰	曹天邦	曹先军	曹利鹏	梁 强	黄 心	黄 萌
黄 强	黄正移	黄克龙	黄克珂	黄国儒	黄铁锋	龚 礼	傅青山	富 锐
强 伟	彭 萍	彭晓艳	彭超英	彭群来	曾治平	葛京凤	葛爱霞	董永弘
董玉哲	蒋建良	谢 勇	谢卫平	谢舜辉	赏建华	韩 伟	韩铁涛	简陆芽
蓝汝彤	裘美君	詹云超	路小仓	蔡 辉	蔡方杰	蔡博广	雒爱萍	潘千里
薛俊明	戴维彬	瞿承德						

项目主管部门 国土资源部土地利用管理司

组织实施单位 中国土地勘测规划院

项目参加单位

中国农业大学

深圳市凯立德计算机系统技术有限公司

北京市国土资源局

上海市房屋土地资源管理局

浙江省国土资源厅

重庆市国土资源和房屋管理局

湖北省国土资源厅

河北省国土资源厅

内蒙古自治区国土资源厅

中国土地矿产法律事务中心

天津市国土资源和房屋管理局

江苏省国土资源厅

广东省国土资源厅

新疆维吾尔自治区国土资源厅

湖南省国土资源厅

山西省国土资源厅

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
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
武汉市国土资源管理局	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
北京师范大学土地研究中心	北京中天土地科技发展研究中心

北京首佳房地产评估有限公司	天津师范大学国土资源研究所
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	嘉兴市地价评估事务所
湖州兴源地产评估咨询有限公司	绍兴市土地资产评估中心
广东省地价评估中心	广州市房地产估价管理所
广东中地不动产评估有限公司	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	佛山市南海恒邦房地产评估咨询有限公司
东莞市堃安地产估价有限公司	中山置信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	石家庄市地产事务所
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
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
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	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	中国人民大学商学院
青岛金宇不动产评估咨询有限公司	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
海口琼地不动产评估有限公司	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	贵州天辰黔地评估公司
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

随着社会主义市场经济体制的发展,我国土地市场建设不断推进,市场配置土地资源的基础性作用逐步显现。加强城市土地价格调查与地价动态监测,是培育和规范土地市场的基础,是加强和完善土地市场宏观调控的重要手段。

《城市土地价格调查与集约利用潜力评价》是新一轮国土资源大调查《土地资源监测调查工程》的重要组成部分。按照国土资源部《新一轮国土资源大调查纲要》的部署,《城市土地价格调查》项目将完成全国大、中城市土地价格调查与基准地价更新工作,应用计算机等先进技术方法,发挥互联网先进、快速、高效的优势,建立全国统一、协调一致的地价动态监测系统,及时、准确地反映土地市场行情,充分发挥地价在培育、规范和调控土地市场中的积极作用,为在市场经济条件下利用经济手段管理土地提供科学依据,以建立公平、规范、有序的土地市场。

城市土地价格调查与地价动态监测项目,是经过科学论证,依据土地市场发展的需要提出,并经国土资源部批准,列入新一轮国土资源大调查的重要项目之一。实施城市土地价格调查与地价动态监测项目的目标是:通过对城市土地价格的形成条件、机制及环境的调查,完成城市土地级别调整和基准地价更新,并在此基础上建立全国城市地价动态监测系统,实现城市地价信息的公开查询和社会化服务。

为了实现国土资源大调查的国家目标,配合政府行政职能向宏观调控方向的转变,根据宏观经济发展形势和土地市场建设的要求,项目实施的总体思路定位于:以国土资源大调查的城市土地价格调查为基础,以城市地价动态监测系统建设为核心,对城市地价动态变化进行宏观分析,为政府部门、社会提供客观、系统的地价信息为根本目标。按照国土资源大调查国家目标的要求和“有所为,有所不为”的工作原则,项目将直辖市、省会城市、计划单列市和长江三角洲、珠江三角洲等经济发达区域的城市列为地价调查和监测的工作重点。

在项目实施过程中,已经完成了大量成果,包括《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》两个国家标准在内的一批技术规范的发布,长春、武汉等省会城市的一批示范点的试点探索,并建立了中国城市地价动态监测系统,使其成为城市地价调查和动态监测的工作平台,还建立了城市地价动态监测制度。

为配合国土资源部进一步治理整顿土地市场秩序的工作,从2003年开始,在对各城市成果进行汇总分析的基础上,对重点地区及主要城市地价进行了动态监测和调研,形成了我国重点地区和主要城市地价情况分析报告及系列分报告,包括长江三角洲、珠江三角洲、京津地区和部分主要城市的地价动态监测分析报告、城市房地产租价比研究报告、房价与地价关系研究报告等,为领导决策提供了重要依据,正面回答了诸如房地价关系、经营性用地招拍挂与地价变化的关系等问题,澄清了事实,理清了思路。

通过城市地价调查与动态监测项目的实施,地价管理和评估的队伍得到了极大锻炼,全国3000多名专业人员参加了这项工作,形成了“产、学、研、管”相结合的专家队伍,为项目的顺利实施奠定了坚实的人才基础,发挥了重要作用,做出了巨大贡献。

为了总结和提炼项目成果,2003年曾出版《城市土地价格调查与动态监测(1999-2001年度)》,对2001年以前的成果进行归纳与总结。本书重点总结归纳2002~2005年城市地价调查与动态监测的成果,并力求进行城市地价调查与动态监测理论与方法的提炼,尤其是地价动态监测的理论、技术与方法,同时全面总结、归纳与展示全国各重点监测城市的地价监测成果。

全书共分六篇,第一篇绪论,主要介绍项目背景、项目实施的情况,阐述工程实施的总体技术思路及成果目标等;第二篇城市地价动态监测的理论与方法,在分析我国城市土地价格的内涵及其演变的基础上,重点总结归纳我国城市土地定级、基准地价更新、地价动态监测的理论、方法及技术创新,提炼城市

地价动态监测的基本理论和方法；第三篇城市地价调查与动态监测成果分析，重点在展示成果、分析成果，包括定级成果、基准地价成果和地价动态监测成果，并重点针对地价水平的区域变化、时间变化趋势总结规律；第四篇重点区域城市地价动态监测分析，主要汇集了2000年以来京津地区、长江三角洲地区、珠江三角洲地区城市地价动态监测分析报告；第五篇城市地价动态监测专题研究，主要针对已开展的相关研究，如城市地价与房价关系研究、租价比研究、城乡结合部地价调查等，归纳理论与方法，研究地价变化规律；第六篇城市地价动态监测成果应用与展望，主要是总结各地在实践中应用成果的经验和方法，归纳成果的应用领域及技术要求等，并对本项目的进一步实施及长效机制进行探讨与展望。

在进行成果汇总和编写过程中，得到了各城市、各相关参加单位的大力支持和帮助，所有成果均是相关参加单位和人员共同努力的结晶。由于汇总编撰时间仓促，错漏疏忽在所难免，敬请广大读者批评指正。

编者

2006年6月

目 录

第一篇 绪 论

第一章 城市土地价格调查与监测项目概述	(3)
第一节 项目背景	(3)
第二节 项目意义	(4)
第三节 项目目标	(4)
第二章 城市土地价格调查与监测工程部署	(5)
第一节 工程实施的总体技术思路	(5)
第二节 工程实施范围及进展	(6)
第三节 工程实施的成果目标	(8)
第四节 取得的成果及其特点	(8)

第二篇 城市地价动态监测的理论与方法

第三章 城市土地价格内涵及其演变	(13)
第一节 地价内涵研究综述	(13)
第二节 土地价格形式及内涵	(15)
第三节 产权经济学相关理论	(18)
第四节 土地收购过程中地价形式的产权经济分析	(22)
第五节 土地一级市场中地价形式产权经济分析 (一) ——出让	(28)
第六节 土地一级市场中地价形式产权经济分析 (二)	(34)
第七节 土地二级市场中地价形式的产权经济分析	(39)
第八节 土地价格内涵界定	(44)
第四章 城镇土地定级	(46)
第一节 城镇土地利用与土地级别	(46)
第二节 城市土地定级概述	(48)
第三节 城市土地定级方法	(49)
第四节 城市土地定级技术	(56)
第五章 城市基准地价评估	(60)
第一节 基准地价评估的形成与发展	(60)
第二节 基准地价评估与更新方法	(61)
第三节 基准地价评估技术发展	(67)
第六章 城市地价动态监测	(71)
第一节 城市地价动态监测概述	(71)
第二节 城市地价动态监测的技术设计	(74)

第三节	国内外地价监测技术比较	(77)
第四节	城市地价动态监测数据采集	(81)
第七章	城市地价监测指标	(83)
第一节	城市地价监测指标类型	(83)
第二节	地价动态监测指标值计算	(84)
第三节	城市地价动态监测分析	(85)
第八章	城市地价动态监测系统设计与实现	(86)
第一节	城市地价动态监测系统功能要求	(86)
第二节	城市地价动态监测系统结构	(87)
第三节	城市地价动态监测系统设计与实现	(88)

第三篇 城市地价调查与动态监测成果分析

第九章	城市地价调查与动态监测成果综述	(99)
第一节	城市土地定级成果	(99)
第二节	城市基准地价成果	(109)
第三节	城市地价监测成果	(117)
第十章	全国主要城市基准地价水平分析	(123)
第一节	不同用途基准地价比较	(123)
第二节	城市基准地价水平聚类分析	(133)
第三节	基准地价与相关经济指标比较	(135)
第四节	部分城市基准地价更新成果分析	(140)
第十一章	城市地价动态监测成果	(146)
第一节	2002 年城市地价动态监测报告	(146)
第二节	2003 年城市地价动态监测报告	(148)
第三节	2004 年城市地价动态监测报告	(152)
第四节	2005 年城市地价动态监测报告	(158)
第五节	城市地价动态变化趋势分析	(163)

第四篇 重点地区城市地价动态监测分析

第十二章	京津地区地价动态监测分析	(173)
第一节	京津地区城市地价总体情况分析	(173)
第二节	影响京津两市城市地价的主要因素分析	(174)
第三节	京津地区地价与房地产市场协调关系分析	(175)
第四节	京津地区地价与社会经济发展协调关系分析	(176)
第五节	京津两地城市地价状况预测	(178)
第十三章	长江三角洲地价动态监测分析	(180)
第一节	长江三角洲地区主要城市地价状况综合分析	(180)
第二节	影响长江三角洲地区城市地价水平的主要因素分析	(182)
第三节	长江三角洲地区主要城市地价与房价的关系	(182)
第四节	长江三角洲地区主要城市地价变化与地区经济增长的关系	(183)
第五节	长江三角洲地区城市地价变化趋势分析	(185)

第十四章	珠江三角洲地价动态监测分析	(186)
第一节	珠江三角洲地区城市地价状况综合分析	(186)
第二节	影响珠江三角洲地区地价的主要因素分析	(188)
第三节	珠江三角洲地区地价与房地产市场的关系分析	(188)
第四节	珠江三角洲地区地价与宏观经济环境关系	(190)
第五节	珠江三角洲地区城市地价变化情况展望	(191)

第五篇 城市地价动态监测专题研究

第十五章	国有土地资产核算研究	(195)
第一节	概述	(195)
第二节	测算原则及有关名词术语	(196)
第三节	测算技术路线	(196)
第四节	全国城镇土地资产总量测算	(197)
第五节	结果分析	(203)
第六节	成果应用	(204)
第十六章	城市地价与房价关系研究	(205)
第一节	地价与房价关系概述	(205)
第二节	地价与房价关系调查	(213)
第三节	房价与地价变化关系分析	(215)
第四节	房价构成分析	(229)
第五节	房价收益流向分析	(232)
第六节	结论与建议	(233)
第十七章	城市房地产租价比研究	(238)
第一节	房地产租价比的内涵与影响	(238)
第二节	主要城市房地产租价比的基本情况	(239)
第三节	主要城市房地产租价比变化趋势分析	(240)
第四节	房地产租价比变化趋势的影响因素分析	(242)
第五节	房地产租价比变化产生的影响与对策建议	(242)
第十八章	城乡结合部地价研究	(244)
第一节	城乡结合部概述	(244)
第二节	城乡结合部的特点	(244)
第三节	城乡结合部地价调查技术路线	(245)
第四节	城乡结合部土地市场特征	(247)
第五节	城乡结合部土地利用方式多样,且混杂交错、利用形式转化较快	(250)
第六节	土地价格及土地收益分配对土地利用的影响	(251)
第七节	研究结论	(258)

第六篇 城市地价动态监测成果应用与展望

第十九章	城市土地价格调查与动态监测成果应用	(263)
第一节	土地定级成果应用	(263)
第二节	基准地价成果应用	(263)

第三节	动态监测成果应用	(270)
第四节	部分城市成果应用综述	(271)
第二十章	城市土地价格调查与监测项目展望	(277)
第一节	城市土地价格调查与监测项目今后的任务目标	(277)
第二节	城市土地价格调查与监测项目今后的工作设想	(278)
主要参考文献		(279)