

ANNUAL REPORT
OF CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2008

CHINA LAND PRICE DATA SERVICE CENTER

2008 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
OF CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2008
(ZHONGGUO CITY CHENGSHI DITIA ZHUANGKUAI)
CLV 2008 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

2008 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, 2009.5
ISBN 978-7-116-06117-0

I. 2… II. ①国…②中… III. 城市—地价—研究报告—
中国—2008 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 079818 号

责任编辑: 何 巍
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) 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: 10
字 数: 200 千字
版 次: 2009 年 5 月北京第 1 版·第 1 次印刷
定 价: 160.00 元
书 号: ISBN 978-7-116-06117-0

(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)

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

安阳市国土资源局

鞍山市国土资源局

蚌埠市国土资源局

包头市国土资源局

保定市国土资源局

北海市国土资源局

本溪市国土资源局

长春市国土资源局

长沙市国土资源局

常州市国土资源局

成都市国土资源局

大连市国土资源和房屋局

大庆市国土资源局

大同市国土资源局

丹东市国土资源局

东莞市国土资源局

佛山市国土资源局

福州市国土资源局

抚顺市国土资源局

阜新市国土资源局

广州市国土资源和房屋管理局

贵阳市国土资源局

哈尔滨市国土资源局

海口国土环境资源局

邯郸市国土资源局

杭州市国土资源局

合肥市国土资源局

鹤壁市国土资源局

衡阳市国土资源局
呼和浩特市国土资源局
湖州市国土资源局
淮北市国土资源局
淮南市国土资源局
黄石市国土资源局
鸡西市国土资源局
吉林市国土资源局
济南市国土资源局
济宁市国土资源局
佳木斯市国土资源局
嘉兴市国土资源局
焦作市国土资源局
锦州市国土资源局
荆州市国土资源局
九江市国土资源局
开封市国土资源局
昆明市国土资源局
拉萨市国土资源局
兰州市国土资源局
廊坊市国土资源局
辽阳市国土资源局
临沂市国土资源局
柳州市国土资源局
洛阳市国土资源局
牡丹江市国土资源局
南昌市国土资源局
南充市国土资源局
南京市国土资源局
南宁市国土资源局

南通市国土资源局
宁波市国土资源局
平顶山市国土资源局
齐齐哈尔市国土资源局
秦皇岛市国土资源局
青岛市国土资源和房屋管理局
泉州市国土资源局
汕头市国土资源局
深圳市国土资源和房产管理局
沈阳市规划和国土资源局
石家庄市国土资源局
苏州市国土资源局
太原市国土资源局
泰安市国土资源局
唐山市国土资源局
潍坊市国土局
温州市国土资源局
乌鲁木齐市国土资源局
无锡市国土资源局
芜湖市国土资源局
武汉市土地与房屋管理局
西安市国土资源局
西宁市国土资源局
厦门市国土资源与房产管理局
湘潭市国土资源局
襄樊市国土资源局
新乡市国土资源局
徐州市国土资源局
烟台市国土资源局
扬州市国土资源局

伊春市国土资源局
宜宾市国土资源局
宜昌市国土资源局
银川市国土资源局
岳阳市国土资源局
枣庄市国土资源局
湛江市国土资源局
张家口市国土资源局
郑州市国土资源局
中山市国土资源局
株洲市国土资源局
珠海市国土资源局
淄博市国土资源局

北京首佳房地产评估有限公司
上海市土地调查规划院
天津市国土资源和房屋管理局地籍处
重庆华川资产评估有限责任公司
安阳市金土地价评估事务所有限责任公司
鞍山市土地储备交易中心
安徽新天地不动产评估有限公司
蚌埠市中地地产评估有限责任公司
包头市国土资源产权管理与服务中心
保定市地产评估中心
北海市地产交易中心
北京博林不动产评估有限公司
本溪峻第土地估价事务所有限责任公司
吉林恒正房地产评估咨询有限责任公司
长沙永信评估咨询有限责任公司

常州市土地交易市场
四川大成房地产土地评估有限公司
大连天石不动产顾问有限公司
大同市建设用地事务中心
辽宁国地资产评估有限公司
东莞市埜安地产估价有限公司
佛山市顺德区中毅土地与房地产评估有限公司
福建大地评估咨询有限公司
福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
抚顺市恒信土地评估有限责任公司
阜新金衡不动产评估有限责任公司
广东中地土地房地产评估咨询有限公司
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
广东思远土地房地产评估咨询有限公司
贵阳和禧地产资产评估事务有限公司
哈尔滨国源土地房地产估价有限公司
海口琼地不动产评估有限公司
邯郸市国土资源评估中心
杭州信诚地产评估咨询有限公司
合肥金土地咨询评估有限责任公司
黑龙江省土地勘测利用技术中心
衡阳地源评估咨询有限公司
内蒙古自治区土地勘测规划院
湖州兴源地产评估咨询有限公司
河北师范大学资源与环境科学学院
河北新世纪房地产评估经纪有限公司
河南方迪土地房地产估价有限公司
湖北方天不动产评估咨询有限公司

湖北永业行评估咨询有限公司
湖南国地评估咨询有限责任公司
湖州兴源地产评估咨询有限公司
淮北市土地估价事务所
淮南市嘉华地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
嘉兴市广远土地评估有限公司
江苏金宁达不动产评估咨询有限公司
江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司
江西省土地勘测规划院
焦作市地价评估事务所
锦州北方天力土地房地产估价有限公司
昆明超凡地价评估咨询有限公司
拉萨市地价评估事务所
兰州市国土资源评价研究院
辽阳金华土地资产评估有限公司
临沂市土地勘察规划站
柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
洛阳市土地登记评估中心
南昌正信不动产估价咨询有限公司
南充市地价评估事务中心
南通市土地市场服务中心
宁波远东不动产评估有限公司
宁夏博源估价师事务所(有限公司)
平顶山市金鹰土地评估咨询有限公司
秦皇岛市土地收购储备交易中心
青岛衡元德地产评估策划有限公司
山东仁和土地房地产评估咨询有限公司
山东颐通地产评估有限公司

山东正衡土地房地产评估有限公司
山西原源地产评估咨询有限公司
陕西华地房地产估价咨询有限公司
深圳市房地产估价中心
沈阳市地产咨询评估中心
苏州天元不动产咨询评估有限公司
唐山市国土资源局
潍坊正信土地评估代理咨询有限公司
温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司
西宁市土地估价事务所
厦门市大学资产评估有限公司
新疆国地不动产评估有限责任公司
新乡市地产中心
烟台卫正地产评估有限公司
扬州市地价所
宜宾兴地不动产咨询评估有限公司
岳阳正阳土地评估咨询有限公司
郑州豫华土地评估咨询有限公司
中山市置信土地房地产估价有限公司
淄博市土地交易中心

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。为了及时和准确地了解城市土地市场状况,满足国土资源管理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都署了地价调查工作,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行政主管,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300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105个城市建立了11000多个标准宗地(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已经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。2008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,一是全国主要城市和重点地区城市的地价水平总体状况;二是全国主要城市和重点地区城市的地价变化的总体趋势;三是全国主要城市和重点地区城市地价的空间结构特征;四是全国主要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2008年全国城市地价动态监测的年度报告。中国土地勘测规划院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分析组;第一部分:朱道林、古丽、郭毅;第二部分:吕萍、吴曦、张继祥、杜佳明、甄辉(2008年环渤海地区城市地价动态监测报告)、朱道林、古丽、骆美玲(2008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、朱晓霞(2008年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告)、王秀兰、陈华飞(2008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分析组;第四部分:蒋立红、吴涛、熊玲、王萌(2008年我国城市地价与房价关系专题报告)、俞明轩、周亚楠(2008年我国城市房地产租价比专题报告)。

一、监测范围

2008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35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，主要包括环渤海、长江三角洲、珠江三角洲。其中，环渤海地区地区包括北京、天津、唐山、秦皇岛、廊坊、大连、锦州、鞍山、丹东、辽阳、烟台、潍坊；长江三角洲地区主要包括上海、南京、苏州、无锡、常州、南通、扬州、徐州、杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州；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，此外还对包括宜宾、重庆、宜昌、荆州、岳阳、武汉、黄石、九江、芜湖、南京、扬州、常州、南通、上海在内的长江沿线经济带地价状况进行了重点监测。

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，以省级行政区划为基础，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（直辖市）的25个城市；中南区域包括江西、安徽、湖北、湖南、重庆等省（直辖市）的18个城市；西南区域包括云南、贵州、广西、四川、陕西省（自治区）的9个城市；华北区域包括河北、河南、山东、北京、天津等省（直辖市）的25个城市；西北区域包括西藏、青海、新疆、内蒙古、山西、甘肃、宁夏等省（自治区）的9个城市；东北区域包括辽宁、黑龙江、吉林等省的19个城市。

二、监测时段

2008年度城市地价监测时段为2008年1月1日至2008年12月31日。

三、监测数据来源

按照城市地价监测技术规范，2008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和市场调查资料。

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 and 地价监测系统建设运行的实际情况，2008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、房屋价格指标等。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。

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年的十年间，监测城市覆盖范围由最初的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，适应监测城市拓展和指标测算精细化需求，《城市地价动态技术规范》预实施，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、居住和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重新备案。因近年城市发展较快，多数原有监测城市（包括全部直辖市、省会城市、计划单列市和部分重点地区的主要城市）的监测范围均发生较大变化，致使2008年的综合、商业、居住和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、居住和工业用地的地价指数，地价增长率能够反映各区域、城市的实际地价变动情况，可作为土地及房地产市场、宏观经济形势分析的指标参数。

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、2008 年我国主要城市的地价状况分析
- 07 二、2008 年我国城市地价与房地产市场的关系分析
- 10 三、2008 年我国城市地价与社会经济发展指标关系分析
- 11 四、2008 年影响我国城市地价的主要因素分析
- 13 五、2009 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、2008 年环渤海地区城市地价动态监测报告
- 27 二、2008 年长江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 35 三、2008 年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 47 四、2008 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

- 56 一、2008 年北京市地价整体状况
- 58 二、2008 年天津市地价整体状况
- 60 三、2008 年石家庄市地价整体状况
- 62 四、2008 年太原市地价整体状况
- 64 五、2008 年呼和浩特市地价整体状况
- 66 六、2008 年沈阳市地价整体状况
- 68 七、2008 年大连市地价整体状况
- 70 八、2008 年长春市地价整体状况
- 72 九、2008 年哈尔滨市地价整体状况
- 74 十、2008 年上海市地价整体状况
- 76 十一、2008 年南京市地价整体状况
- 78 十二、2008 年杭州市地价整体状况

80	十三、2008年宁波市地价整体状况
82	十四、2008年合肥市地价整体状况
84	十五、2008年福州市地价整体状况
86	十六、2008年厦门市地价整体状况
88	十七、2008年南昌市地价整体状况
90	十八、2008年济南市地价整体状况
92	十九、2008年青岛市地价整体状况
94	二十、2008年郑州市地价整体状况
96	二十一、2008年武汉市地价整体状况
98	二十二、2008年长沙市地价整体状况
100	二十三、2008年广州市地价整体状况
102	二十四、2008年深圳市地价整体状况
104	二十五、2008年南宁市地价整体状况
106	二十六、2008年海口市地价整体状况
108	二十七、2008年重庆市地价整体状况
110	二十八、2008年成都市地价整体状况
112	二十九、2008年贵阳市地价整体状况
114	三十、2008年昆明市地价整体状况
116	三十一、2008年西安市地价整体状况
118	三十二、2008年兰州市地价整体状况
120	三十三、2008年西宁市地价整体状况
122	三十四、2008年银川市地价整体状况
124	三十五、2008年乌鲁木齐市地价整体状况

128 一、2008年我国城市地价与房价关系专题报告

140 二、2008年我国城市房地产租价比专题报告

——以北京市、上海市、天津市、深圳市、杭州市、青岛市为例

01^{部分} | 全国主要城市地价 总体状况

CLV
2008 中国城市地价状况
A Research Report
by China Land & Survey
中国土地估价师协会
中国土地估价师协会编

一、2008 年我国主要城市的地价状况分析

（一）地价总体水平

全国总体地价水平仍然有所上升，但涨幅趋于平缓。2008 年全国主要城市总体综合地价水平值为 2474 元 / 平方米，综合地价增长率为 0.47%。其中，商业用地平均地价为 4148 元 / 平方米，增长率为 0.96%；居住用地平均地价为 3479 元 / 平方米，平均增长率为 0.22%；工业用地平均地价为 607 元 / 平方米，平均增长率为 0.54%。

2008 年我国 35 个重点监测城市综合地价水平值为 3273 元 / 平方米，地价增长率为 0.18%，与 2007 年 13.37% 的平均综合地价增长率相比，下降了 13.19 个百分点，增长速度大幅降低。其中，商业用地平均地价为 5118 元 / 平方米，增长率为 0.92%，增长率同比下降了 9.61 个百分点；居住用地平均地价为 4625 元 / 平方米，平均增长率为 0.43%，增长率同比下降了 15.01 个百分点；工业用地平均地价为 732 元 / 平方米，平均增长率为 -0.47%，增长率同比下降了 16.24 个百分点。商业、居住、工业用地平均地价增长幅度为历年最低（图 1-1-1）。

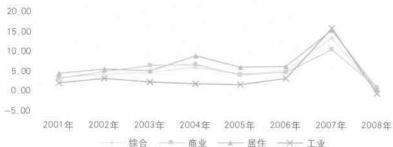


图 1-1-1 2001-2008 年全国 35 个重点城市分用途地价增长率 (%) 比较

(二) 区域监测结果

全国各区域城市地价水平中, 地价水平值呈现从东到西, 从南到北递减的趋势; 地价增长率与地价水平值的变化趋势基本相反。各区域城市平均地价水平由高到低依次是东南区、西南区、华北区、中南区、东北区、西北区, 其平均综合地价水平分别为 3479 元/平方米、3126 元/平方米、2395 元/平方米、1641 元/平方米、1148 元/平方米、1095 元/平方米, 其中, 东南区、西南区的城市地价高于 2474 元/平方米的全国平均水平, 其他区域均低于全国平均水平。从地价的区域分布来看, 从南到北, 从东到西, 地价呈递减趋势。

从不同区域的地价增长率变化情况看, 2008 年华北区是全国地价增长率最高的区域, 达到 4.71%, 其中北京市综合地价增长率最高, 达到 13.34%, 其他地区均低于 10%, 而焦作市、开封市、秦皇岛市、保定市、临沂市、廊坊市综合地价增长率均为负值, 分别为 -0.54%、-0.57%、-0.98%、-2.33%、-7.16%、-9.19%。东南区的综合地价增长率最低, 为 -3.40%, 其次是西南区, 其综合地价增长率也是负值, 为 -1.21%。总体来看, 2008 年全国不同区域地价增长率的差距不大, 最高的华北区与最低的东南区二者之间相差 8.11 个百分点。各区域增长率与上年相比均明显下降, 尤其是东南区地价增长率较上年相比下降幅度最大, 下降了 21.42 个百分点。

此外, 中南区、西北区和东北区综合地价增长率相近, 分别为 2.73%、3.41%、3.02%。中南区的商业地价、工业地价增长率明显高于居住地价增长率, 分别为 4.01%、5.86%, 居住地价增长率为 0.45%, 中南区中合肥市、长沙市的综合地价增长率最高, 分别为 9.12%、7.10%, 芜湖市、南昌市最低, 分别为 -7.83%、-8.99%; 西北区的商业地价增长率较其居住、工业高, 为 4.76%, 居住、工业地价增长率分别为 2.91%、2.95%, 西北区的大同市综

合地价增长率远远高于其他城市, 为 21.20%, 其次是银川市、呼和浩特市, 分别为 5.51%、5.12%, 包头市相对较低, 为 -1.45%; 东北区的商业、居住地价增长率高于工业地价增长率, 分别为 3.98%、3.91%, 工业地价增长率为 1.70%, 东北区中阜新市、鸡西市、辽阳市、大庆市的综合增长率最高, 分别为 7.98%、7.44%、7.20%、7.00%, 丹东市、牡丹江市相对较低, 分别为 0.79%、0.63%。(表 1-1-1, 图 1-1-2)。

表 1-1-1 2008 年全国分区域不同用途地价增长率及地价水平值

地区	地价水平值 (元/平方米)				地价增长率 (%)			
	综合地价	商业	居住	工业	综合地价	商业	居住	工业
全国	2474	4148	3479	607	0.47	0.96	0.22	0.54
东南区	3479	5816	5597	734	-3.40	-3.04	-3.50	-3.45
中南区	1641	3079	1999	481	2.73	4.01	0.45	5.86
西南区	3126	5044	3834	489	-1.21	-1.94	-2.42	1.64
华北区	2395	4117	3497	597	4.71	5.21	4.33	4.98
西北区	1095	1661	1184	472	3.41	4.76	2.91	2.95
东北区	1148	3050	1352	321	3.02	3.98	3.91	1.70

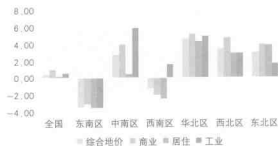


图 1-1-2 2008 年全国分区域不同用途地价增长率 (%) 比较

(三) 三大重点区域地价变化

重点地区的地价变化情况分析表明, 长江三角洲地区综合地价水平值最高、环渤海地区综合地价水平最低; 环渤海地区地价增长率最高, 珠江三角洲地区地价增长率最低, 珠江三角洲和长江三角洲地价增长率出现负值。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3761元/平方米,珠江三角洲地区次之,为3145元/平方米,环渤海地区最低,为2818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的平均水平。珠江三角洲地区的商业地价水平值高于居住和工业地价水平值,且远远高于其他地区的商业地价水平值,是全国平均商业地价水平值的近两倍,为8390元/平方米,反映在商业地价水平上该地区处于全国领先地位。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5896元/平方米、764元/平方米。环渤海地区的各用途地价水平值均为最低,分别为商业地价4957元/平方米、居住地价4167元/平方米、工业地价613元/平方米。

从地价增长率来看,珠江三角洲地区城市综合地价增长率最低,为-6.10%,远低于全国0.47%的平均水平,商业、居住、工业地价均为负增长,且均低于其他重点地区,其中商业地价增长率是重点地区各用途地价增长率中最低的,为-12.54%。环渤海地区综合地价增长率最高,为6.02%,各用途地价增长率水平相当,其中工业地价增长率是重点地区各用途地价增长率中最高的,为6.03%。长江三角洲地区的综合地价增长率居中,为-0.13%。居住、工业地价增长率均略低于全国平均水平,分别为-0.84%和-0.11%(表1-1-2,图1-1-3)。

表1-1-2 2008年重点地区不同用途地价增长率及地价水平值

各区域	地价水平值(元/平方米)				地价增长率/%			
	综合	商业	居住	工业	综合	商业	居住	工业
全国	2474	4148	3479	607	0.47	0.96	0.22	0.54
长江三角洲	3761	5579	5896	764	-0.13	1.15	-0.84	-0.11
珠江三角洲	3145	8390	5092	669	-6.10	-12.54	-4.61	-5.84
环渤海地区	2818	4957	4167	613	6.02	5.98	6.02	6.03



图1-1-3 2008年重点地区不同用途地价增长率(%)比较

(四) 全国35个重点监测城市地价增长率变化

全国35个重点监测城市地价水平值增速明显变缓,东部和南部地区的主要城市地价增长率下降幅度相对较大。在全国35个重点监测城市中,杭州市的地价水平值最高,为17838元/平方米,其他城市均低于10000元/平方米,其中西安市地价水平值最低,为619元/平方米。35个重点监测城市地价增长率,大于10%的仅有海口、北京2个城市,地价负增长的有8个城市,其余都介于0~10%之间。其中,海口市的地价增长率最高,为16.08%,深圳市的地价增长率最低,为-31.68%。

关于地价增长率的涨幅,仅有4个城市地价增长率高于上年,分别是呼和浩特市、济南市、青岛市、南宁市,但增幅都不大,分别增长3.12、1.77、0.92、0.06个百分点;同时,厦门市、昆