

中国地价指数报告 2013

China Land Price Index Report

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

中国地价指数报告 2013

China Land Price Index Report



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

中国地价指数报告. 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 978-7-116-08746-0

I. ①中… II. ①国… ②中… III. ①地价—价格指数—研究报告—中国—2013 IV. ①F321.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第051458号

Zhongguo Dijia Zhishu Baogao 2013

责任编辑: 蔡莹

责任校对: 李玫

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) 82310759

印刷: 北京地大天成印务有限公司

开本: 889mm×1194mm 1/16

印张: 11

字数: 200千字

版次: 2014年4月北京第1版

印次: 2014年4月北京第1次印刷

定价: 78.00元

书号: ISBN 978-7-116-08746-0

(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)

编委会

主 任 廖永林 郑凌志

副 主 任 周建春 窦敬丽

委 员 刘 彦 赵 松 田彦军 伍育鹏

主 编 赵 松 田彦军

副 主 编 李 超 吕 萍

参编人员 余华义 左雯嘉 王建华 戚仕军 唐 彪
柯奇铭 林中琛 陈金科 孙晓中



前言

本报告以全国重点监测的35个城市（即直辖市、省会城市和计划单列市）的地价定基指数和年度同比指数为基础，着重分析2013年以及2009—2013年5年间，全国及长江三角洲地区、珠江三角洲地区和环渤海地区等重点监测区域地价指数动态，同时对北京市、天津市、沈阳市、上海市、杭州市、南京市、深圳市、广州市、重庆市、武汉市、西安市、呼和浩特市、昆明市和温州市等14个典型城市近年来地价指数变化、地价指数与各相关经济指标的协调程度、建设用地供应和特殊交易地块等情况进行了简要阐述。

本报告数据收集及分析工作由中国土地勘测规划院城市地价动态监测组完成。报告整体设计负责人：赵松、田彦军；初稿撰写负责人：吕萍；全书统稿、定稿人：赵松、李超。

本书核心数据来自中国城市地价监测成果，在此对全部参与和指导该项工作的各位领导、专家和专业人士表示衷心感谢！

本报告将近年来中国城市地价动态监测的核心成果与读者分享，但由于研究深度和水平所限，或存在遗漏、不当之处，敬请批评指正。

赵松

二〇一四年二月



中国城市地价指数

China Land Price Index Report

简介

中国城市地价指数是我国城市地价动态监测的核心指标，其内涵为不同时期地价水平的相对数值，表征两期之间地价变化的程度，根据其比较基期的不同，分别以定基指数、同比指数、环比指数表示。

我国城市地价动态监测中的地价指数根据各城市标准宗地的监测价格及各类型用地面积综合加权编制形成，以两期地价相对值的100倍表示，其中定基指数以2000年为基期，季度环比指数以上一季度为基期，季度同比指数以上一年同一季度为基期，年度同比指数以上一年为基期。

与现行的各种地产类交易价格指数相比，中国城市地价指数的特点主要表现在：地价指数的编制遵循了编制不动产价格指数的基本原则，即“同质可比性”。主要技术路线为：在城市监测范围内，依据土地的均质均价特征划定若干地价区段，各区段内土地利用状况及地价水平较为接近；以区段为基础，以代表性为核心设定标准宗地；聘请有资质的专业人员，定期采集土地市场信息，评估标准宗地的市场价格；根据标准宗地价格及其他市场信息，测算地价水平值，编制地价增长率和地价指数等监测指标，动态监测区域土地市场走势。

上述技术思路体现了如下特点：

(1) 通过设立标准宗地，弥补土地交易量稀少且时间和空间分布极不均匀的缺陷，实现了“同质可比”的基本要求。

(2) 通过统一地价内涵，解决土地市场上交易价款内涵复杂多样的问题。现行的土地交易中，实际发生的交易价款内涵多样，有全地价、出让金、生地地价、熟地价、毛地价、含代征地的地价等，各宗地的权利特征和开发利用条件多有不同。此外，对划拨供应的保障性生活用地，往往是优惠地价，甚至是零地价。在地价监测工作中，标准宗地的价格均为设定内涵下的完整地价，以此作为基本数据源，实现了地价数据的可比性和地价指标的连续性。

(3) 通过对公开市场价格的专业评估，实现对区域土地市场的科学监测和客观反映。用于测算监测地价指标的基础数据由专业土地估价师遵循国家标准《城镇土地估价规程》和行业标准《城市地价动态监测技术规范》的有关要求采集。

综上所述，地价指数具有较强的宏观指导意义，且数据来源具有稳定性、持续性、同质可比性，符合统计分析基本原理，能够较好地表征城市土地价格的整体态势。





摘要

全国地价指数分析显示,2013年全国重点监测的35个城市综合、商服、住宅、工业地价定基指数分别达到218、230、257、173;同比指数分别为109、109、111、106。2000—2013年,全国综合地价定基指数持续攀升、增长加快,同比指数有所回升,分用途地价格指数变化则各具特点:其中,商服地价指数与综合地价指数相比,变化趋势基本相同,但定基指数涨幅更大,同比指数略有差异;住宅地价定基指数增长最快,增长幅度最大,同比指数有较明显波动,出现反弹;工业地价定基指数上升较慢,价格变化受市场影响最小,同比指数受政策影响出现异常值,但从整体来看偏离程度最低。

就具体城市地价指数而言:2013年全国重点监测的35个城市中,综合地价定基指数较高的前三个城市依次为深圳市(505)、宁波市(432)、昆明市(406),这三个城市排序与2012年略有不同,宁波市和昆明市排名互换,深圳市仍为第一名;商服地价定基指数最高值为深圳市的632,最低值为哈尔滨市的130,居于前三位的同样也是深圳市(632)、昆明市(425)和宁波市(416);住宅地价定基指数最高值为宁波市的724,最低值为哈尔滨市的137,排序在前三位的城市依次是宁波市(724)、昆明市(478)、深圳市(434),相比2012年,深圳市的排名上升了一位;工业地价定基指数在三类用途中最低,呈现平稳上升态势,其中最高的是深圳市,达到了251,最低的仍然是杭州市,仅为106。半数以上的城市(19个城市)工业地价定基指数在120~170之间,指数最高的前三个城市依次为深圳市(251)、宁波市(242)和长春市(228),相比2012年,长春市与宁波市的排名互换,深圳市依然排名第一。

区域地价指数分析显示:2013年长江三角洲地区重点监测城市综合、商服、住宅、工业地价定基指数分别是222、267、271、151,同比指数分别是111、107、115、107;珠江三角洲地区重点监测城市综合、商服、住宅、工业地价定基指数分别是217、240、256、192,同比指数分别是114、114、121、109;环渤海地区重



点监测城市综合、商服、住宅、工业地价定基指数分别为 238, 229, 273, 207, 同比指数分别为106, 107, 108, 103。2009—2013年间, 三大重点监测区域地价指数变化各具特征: 长江三角洲地区重点监测城市综合地价指数变化与全国趋势相同, 商服、住宅地价定基指数高速攀升, 2013年住宅地价同比指数最高, 工业地价同比指数略有回落, 趋同商服; 珠江三角洲地区重点监测城市定基指数出现复苏反弹, 快速增长, 各类地价指数波动最为剧烈, 商服、住宅同比指数波动明显, 工业地价稳中有升, 区域内部城市间商服地价指数差异在三大区域中最为显著; 环渤海地区重点监测城市综合地价定基指数快速攀升, 同比指数出现反弹, 区域内城市间差别最小。

城市研究分析显示: 2003—2013年, 14个城市三类地价同比指数与GDP、固定资产投资和房地产开发投资年增长率的相关性在符号与数值上规律性均较弱, 多数无法通过10%的显著性水平检验, 显示地价与相关经济指标之间的联系在量化上不强, 但通过对比, 仍显示出一定的相关关系。2009—2013年, 14个城市不同类型建设用地供应面积年增长率与相应地价同比指数变动趋势之间关系复杂, 部分城市呈反向变动, 城市之间各有差异, 因时间序列较短, 分析结论的规律性不强。2013年, 14个城市中, 北京市、天津市、上海市、杭州市、南京市、深圳市、广州市、武汉市等8个城市出现了刷新历史成交纪录的总价或单价高价地块; 从2009—2013年近5年单价与总价“地王”成交纪录变化情况来看, 14个城市表现不一, 房地产市场较热的城市“地王”地块多出现在2010年和2013年, 而部分市场热度回落的城市“地王”地块多出现在2007年。追踪2009—2013年出让特殊交易地块开发情况, 2009—2011年出让的地块开发情况较好, 而2012—2013年出让的地块则开发程度不一; 统计开发在售住宅项目的地价房价比, 多数城市高价地块开发项目地价房价比高于该城市商品房成本调查的地价房价比平均水平, 显示在特殊交易地块上开发的项目获利空间有限。

目 录

摘要

第一部分 全国指数

- 一、全国地价指数概况及其变动情况分析 / 002
- 二、城市间地价指数比较分析 / 006

第二部分 区域指数

- 一、长江三角洲地区 / 017
- 二、珠江三角洲地区 / 020
- 三、环渤海地区 / 023
- 四、三大重点监测地区区域间地价指数比较 / 026

第三部分 城市研究

- 一、北京市 / 032
- 二、天津市 / 040
- 三、沈阳市 / 047
- 四、上海市 / 054
- 五、杭州市 / 061
- 六、南京市 / 067
- 七、深圳市 / 073
- 八、广州市 / 080
- 九、重庆市 / 086
- 十、武汉市 / 092
- 十一、西安市 / 098
- 十二、呼和浩特市 / 105



十三、昆明市	/ 111
十四、温州市	/ 118

第四部分 年内热点问题分析

一、特殊交易地块分析	/ 126
二、金融环境对房地产市场的影响分析	/ 140

附表

附表1 2013年全国35个重点监测城市 和重点地区地价指数	/ 158
附表2 2013年部分热点城市“地王” 情况一览表	/ 159

第一部分

全国指数

第一部分 全国指数

一、全国地价指数概况及其变动情况分析

（一）综合地价指数：定基指数增长加快，同比指数有所回升

从定基指数来看，2013年，全国35个重点监测城市平均综合地价定基指数达到了218，与2012年相比增加了18个点数，是2008年来涨幅最大的一次，涨幅仅次于2007年的19个点数。2000—2013年，综合地价指数始终保持着向上攀升的趋势，在2012年，指数就已达到200，较基准年份2000年翻了一番。自2003年全面推进土地“招拍挂”出让制度后，土地市场日趋活跃，综合地价定基指数逐年上涨，并在2007年涨幅达到历史极值。2008年，全球金融危机爆发，资本资产价格整体下滑，我国土地市场的发展也受到了较大影响，综合地价定基指数与2007年持平。2009年、2010年，在经济鼓励政策刺激下，土地市场出现回暖迹象，综合地价定基指数迅速回升，并呈扩张性增长趋势。虽然2011年、2012年由于房地产调控政策的影响，指数增势略有放缓，但受金融环境宽松影响，2013年综合地价定基指数增长再次出现扩大趋势。

从同比指数来看，2013年的综合地价同比指数为109，在经历了两年下滑后出现回升。2001—2006年，全国35个重点监测城市综合地价同比指数波动较为平稳，最高值为108，最低值为103。2007年同比指数达到历史最高点113，而2008年受金融危机影响，同比指数大幅度回落到100。为抵御金融风险，刺激经济复苏，国家先后通过“4万亿”投资计划、下调金融机构存款准备金率、下调房屋交易契税税率、免征印花税等措施，释放流动性，增强消费意愿，刺激经济增长。这些措施直接推动了2009年和2010年地价保持较快的增长速度，并在2010年达到峰值111。之后，受全国范围内房地产调控影响，实体经济景气程度有限，综合地价涨幅收窄，2011年和2012年同比指数连续两年降低。2013年综合地价同比指数回升，主要是受土地市场需求大量释放、国家发展战略和产业政策导向的影响。总体而言，全国重点监测城市综合地价同比指数波动较为平稳（图1-1-1）。

综合分析来看，宏观经济发展收益和经济制度改革红利是我国地价平稳上涨的内在支撑。2003—2012年，全国GDP年均增长率达到16%，城市居民人均可支配收入年均增长率达到12.6%^①，在经济保

① 依据国家统计局2003—2012年统计数据测算。



图1-1-1 2000—2013年全国重点监测城市平均综合地价指数

持持续稳定快速增长，新型城镇化规划逐步落地，城市居民购买力显著增强的条件下，各类用地需求持续释放，刺激了综合地价定基指数的逐步攀升。同时，我国地价受国际经济形势以及国内宏观调控政策影响明显，长期来看，综合地价同比地价指数将呈持续波动态势。

（二）分类地价指数

1. 商服地价指数

与综合地价指数相比，商服地价指数变化趋势基本相同，定基指数涨幅更大，同比指数变化一致。

2013年，全国35个重点监测城市的商服地价定基指数达到230，相比2012年上涨了20个百分点，增长速度超过综合地价定基指数。2000—2013年，商服地价定基指数与综合地价定基指数趋势相同，都呈持续增长的态势，同样经历了“2003年开始明显增长——2007年达到高点——2008年基本平稳——2009年、2010年恢复增长——2011年、2012年增速放缓——2013年重回增速上涨通道”的过程。

同比指数方面，2013年，经历了连续两年的回落后，全国重点监测城市的商服地价同比指数回升至109，较2012年上升了5个百分点，同比指数的变化幅度与综合地价同比指数完全一致。2000—2013年全国重点监测城市商服地价年均同比指数为107，而同比地价指数的标准差为3.4。由此可以看出，2008年偏离均值的程度最大，偏离了6个百分点，同比指数波动最大，而2004年同比指数恰好为107，这一年的增长水平正好等于2000—2013年的平均水平。整体来看，商服地价同比指数与综合地价同比指数波动趋势基本相同，都是在2003年、2007年和2010年达到波动峰值，但综合地价同比指数的历史最高值是2007年的113，而商服地价指数则为2010年的112，商服地价同比指数波动较为平稳（图1-1-2）。

2. 住宅地价指数

住宅地价定基指数增长速度最快，增长幅度最大，同比指数反弹明显。

2013年，全国35个重点监测城市的住宅地价定基指数为257，较同时期的商服地价定基指数高出27个百分点，连续十年居商服、住宅、工业三类用地的首位，较2012年上涨了26个百分点，涨幅超过商服地价、工业地价定基指数。虽然2011年和2012年增长速度曾略低于商服地价定基指数，但2013年住宅地价定基指数增长又大幅度回升，增长速度超过商服地价定基指数。

从同比指数来看，2013年，住宅地价同比指数为111，高于商服、工业地价同比指数，且在历年



图1-1-2 2000—2013年全国重点监测城市商服地价指数

指数中达到第三高值，仅低于2007年的115和2010年的113。2000年以来，住宅地价波动较为明显，2000—2013年全国35个重点监测城市住宅地价年均同比指数为108，标准差为4。住宅地价增长速度略快于商服地价，而波动程度要远大于商服地价，从侧面反映了持续多年的房地产调控政策与经济背景相叠加，直接影响了住宅地价的变化轨迹。2002—2006年住宅地价增长比较平稳，同比指数波动较小。在2008年同比指数大幅度下跌后，迅速回升，回升幅度居三类地价之首；2010年以来，多地出台了住宅的“限购”、“限贷”政策，2011年和2012年政策影响持续，效果显现，同比指数逐年回落。

2013年，尽管年初中央发布了旨在抑制过度住房消费的新“国五条”，内容涵盖热点城市确立房价控制目标、“限购令”升级、二套房信贷政策再收紧、二手房个税从严按差额的20%征收等多项措施，而年末各地也相继出台了房地产调控政策，但由于总体经济复苏势头良好，居民对于住宅市场的预期乐观，购房需求增大，住宅市场成交量增大，带动了住宅地价上涨，同比指数大幅度回升（图1-1-3）。从资金层面



图1-1-3 2000—2013年全国重点监测城市住宅地价指数

上看，2013年以来，房地产企业流动性整体宽松，虽然二季度资本市场出现资金结构性紧缩，但房企未受影响，一方面受益于2012年下半年以来销售业绩的持续向好，房企销售资金回笼情况乐观；另一方面得益于房企融资能力不断升级，融资渠道拓展，国内贷款资金来源同比年内一直处于高位，而利用外资较2012年也有了大幅上涨。2013年房企资金到位率明显提高，资金充裕。随着近两年积压的住房需求井喷式释放，房企项目去化加速，企业补充土地储备需求旺盛，竞地积极，加之新型城镇化、自由贸易区、“丝绸之路”经济带等政策引导利好，2013年住宅用地市场整体呈现量价齐升的局面。

3.工业地价指数

工业地价定基指数上升较慢，同比指数略有回升，整体偏离程度最低，价格变化受市场影响最小。

2013年，全国35个重点监测城市的工业地价定基指数为173，比2012年提高了10个百分点，自2000年以来，增长幅度仅次于2007年（上涨了19个百分点），与2010年的增长幅度持平。与同期商服地价指数和住宅地价指数相比，工业地价定基指数处于低位，增长较慢，基本保持平稳上升趋势。

从同比指数来看，2013年，全国重点监测城市工业地价同比指数为106，比2012年增长了2个百分点，低于同期的商服地价同比指数和住宅地价同比指数。2000—2013年，全国35个重点监测城市工业地价年均同比指数为104，在三种土地用途中，年度价格增长最为缓慢。工业地价同比指数的标准差为3.9，要高于商服地价，但在2007年同比指数发生了一次异常剧烈波动，如果剔除2007年的异常值，则同比地价指数的标准差仅为2.2，在三种土地用途中波动最小。从整体上来看，2000—2013年间，工业用地价格受市场影响最小，同比指数偏离程度最低，土地价格始终保持着低速增长，温和上行。

2000—2013年，工业地价指数变化平稳，鲜有大幅度波动。2006年国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307号）和2007年《国土资源部 监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》（国土资发〔2007〕78号）使得2007年工业地价指数达到历史最高值116；而2008年金融危机使国际经济环境恶化，对我国工业企业冲击巨大，工业地价同比指数下降到100，为历史最低值。除去2007年和2008年，工业地价同比指数基本稳定在102~107之间，较其他两类地价更为稳定（图1-1-4）。2013年，工业地价指数变化基本符合预期，走势平稳。



图1-1-4 2000—2013年全国重点监测城市工业地价指数

说明：2008年全国重点监测城市工业地价定基指数为136.36，取整为136；工业地价同比指数为99.53，取整为100。

二、城市间地价指数比较分析

(一) 综合地价指数：深圳市等5个城市地价连续三年领涨全国，近三成城市地价同比明显上扬^①，太原市地价同比变化幅度较大；一线城市定基指数较高，同比指数排位相对靠前。

2013年，全国重点监测的35个城市中，综合地价定基指数较高的五个城市依然是深圳市（505）、宁波市（432）、昆明市（406）、海口市（337）和北京市（299），与2012年相比，宁波市和昆明市的排名发生了互换。从定基指数上涨幅度上看，深圳市较2012年上涨了80个点数，同比指数为119；宁波市上涨了45个点数，同比指数为112；昆明市上涨了16个点数，同比指数为104；海口市上涨了20个点数，同比指数为106；北京市上涨了21个点数，同比指数为108。哈尔滨市综合地价定基指数仍然最低，为133，与2012年持平，同比指数为100（图1-2-1）。

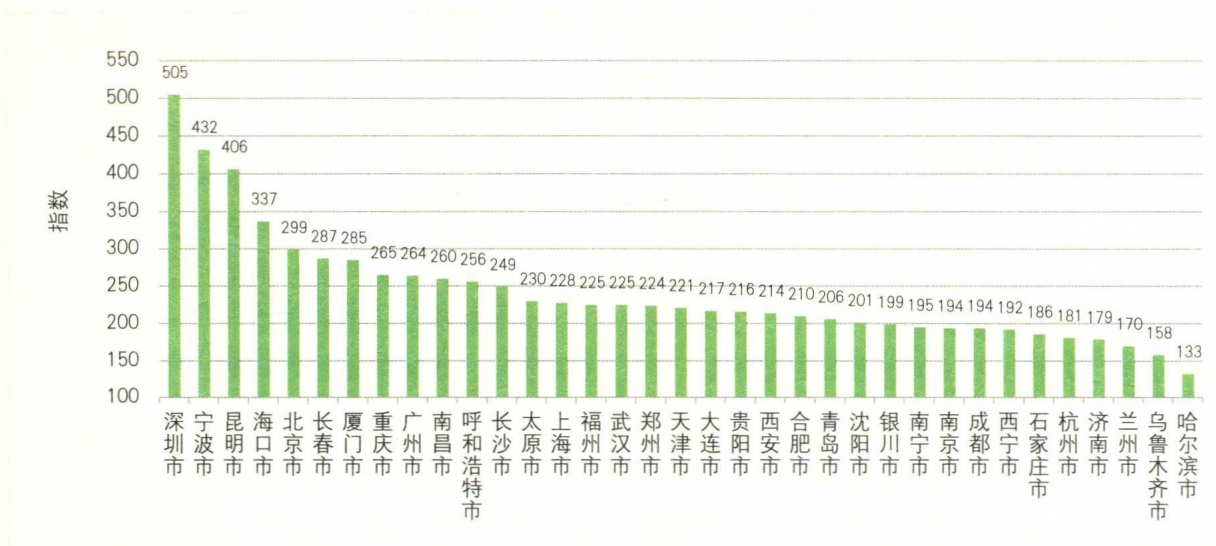


图1-2-1 (a) 2013年全国重点监测城市综合地价定基指数



图1-2-1 (b) 2013年全国重点监测城市综合地价定基指数（区域比较）

① 根据监测地价增速定性定量判断标准，同比指数 $A \in [107, 110)$ 为地价明显上扬的城，同比指数 $A \geq 110$ 为地价快速上扬的城。

从综合地价同比指数来看,排在前五位的依次是太原市(141)、南昌市(119)、深圳市(119)、广州市(116)、上海市(115)。与2012年相比,太原市综合地价同比指数变化幅度巨大,比2012年提高了34个百分点,从第四位上升到了第一位;南昌市排名提高了九位,同比指数提高了15个百分点;深圳市上升了六位,同比指数上升15个百分点;广州市也上升了九位,同比指数上涨13个百分点;上海市维持了第五名的位置,同比指数提高了9个百分点;呼和浩特市2013年综合地价同比指数为114,较2012年上涨了1个百分点,但2013年呼和浩特市综合地价同比指数排名由2012年的第一位下降到第六位,显示2013年其他城市同比涨幅扩大的势头较强。2013年,部分城市因城市规划发展等因素,加大城市基础设施建设力度,大力推进旧城改造、各类市政项目,综合地价同比指数出现了较大幅度的增长。全国35个重点监测城市中,有22个城市综合地价同比指数在106以上(2012年只有5个城市),其中11个城市同比指数在110以上,即近三分之一城市的综合地价维持在10%以上的高增长水平,太原市综合地价增长尤其明显,达到41%。综合地价同比指数为100的城市个数由2012年的5个缩减到2013年仅哈尔滨1个城市(图1-2-2)。

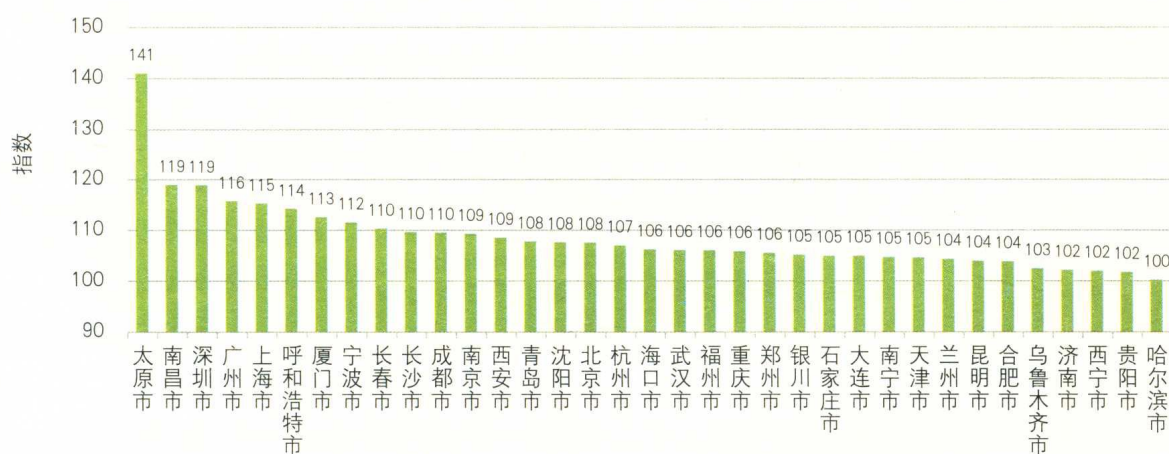


图1-2-2 (a) 2013年全国重点监测城市综合地价同比指数



图1-2-2 (b) 2013年全国重点监测城市综合地价同比指数 (区域比较)