

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

CHENGSHI DIJIA DONGTAI

监测技术与方法示范

JIANCE JISHU YU FANGFA SHIFAN

国土资源部土地利用管理司
中国土地勘测规划院



中国大地出版社

责任编辑：陈曦

封面设计：思创博
艺术设计

● 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

CHENGSHI DIJIA DONGTAI

监测技术与方法示范

JIANCE JISHU YU FANGFA SHIFAN

ISBN 978-7-80097-484-7



9 787800 974847 >

定 价：90.00 元

城市地价动态监测技术 与方法示范

国土资源部土地利用管理司
中国土地勘测规划院

中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

城市地价动态监测技术与方法示范 / 周建春主编. —北京: 中国大地出版社, 2007.11

ISBN 978-7-80097-484-7

I. 城... II. 周... 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 (2007) 第 115657 号

责任编辑: 陈 曦

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010—82329127 (发行部) 010—82329008 (编辑部)

传 真: 010—82329024

网 址: www.chinalandpress.com 或 www.中国大地出版社.中国

印 刷: 北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本: 889mm×1194mm 1 / 16

印 张: 15.75

彩 插: 4 页

字 数: 450 千字

版 次: 2007 年 11 月第 1 版

印 次: 2007 年 11 月第 1 次印刷

印 数: 1—1500 册

书 号: ISBN 978-7-80097-484-7/F·97

定 价: 90.00 元

版权所有·侵权必究

《城市地价动态监测技术与方法示范》

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 周建春 张建平
委 员 杨丽平 李万东 邹晓云 唐程杰 黄 清 刘 彦 赵 松 田彦军
杨冀红 柴 渊 元重举 焉锦林 张殿双 谢量雄 李顶勋 王译萱
张庆军 陈良纲 王 平 朱道林 毕继业 马素华

主 编 周建春
副 主 编 唐程杰 毕继业 朱道林 马素华

编写人员 (以姓氏笔画为序)

马珏琳	马素华	乌俊清	戈和平	毛千宏	毛 茵	王凤翼	王尔发
王建东	王治齐	王 泽	王 娜	王海龙	王继尧	王淑会	王超群
王锋锐	王新龙	王 蓓	王 锦	王 霞	邓国英	叶 芳	田彦军
田党生	白跃新	石柱琴	龙跃永	刘 宇	刘廷泽	刘敏军	孙服群
曲长令	朱云忠	朱珍珍	朱鸿根	朱道林	毕继业	汤永安	牟傲凤
闫旭东	齐瑞俊	严宗明	吴 迪 _(辽)		吴 迪 _(黑)		宋玉波
张艺敏	张玉萍	张华发	张利卫	张其宝	张蕾红	李长生	李华忠
李何超	李志超	李昕捷	李 威	李树贵	李 涛 _(京)		李 涛 _(蒙)
李 康	李谢昕	李 楠	杨 嘉	汪云虎	汪四文	沈金德	邵志勇
邱鹏飞	陈兴海	陈国明	陈祥荣	周建春	周 洋	易 鼎	林惠长
郑庆杰	郑潮龙	胡召林	胡剑飞	赵 松	唐程杰	徐发田	秦水龙
陶玉厚	陶建村	高延娜	曹先军	曹玲燕	黄克龙	黄 威	富 锐
董玉哲	廖 昊	蔡 辉	雒爱萍				

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

中国农业大学土地资源管理系

内蒙古自治区国土资源厅

辽宁省国土资源厅

黑龙江省国土资源厅

江苏省国土资源厅

浙江省国土资源厅

安徽省国土资源厅

江西省国土资源厅

四川省国土资源厅

陕西省国土资源厅

呼和浩特市国土资源局

哈尔滨市国土资源局

南京市国土资源局

盐城市国土资源局

嘉兴市国土资源局

湖州市国土资源局

南昌市国土资源局

珠海市国土资源局

成都市国土资源局

西安市国土资源局

内蒙古自治区土地勘测规划院

辽宁省国土资源咨询评估中心

安徽省国土储备发展中心

四川省国土勘测规划研究院

沈阳市土地储备交易中心

沈阳市地产咨询评估中心

哈尔滨国源土地房地产估价有限公司

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

江苏苏地房地产咨询评估有限责任公司

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

四川大成房地产土地评估有限公司

陕西华地房地产估价咨询有限公司

南昌正信不动产估价咨询有限公司

嘉兴市地价评估事务所

湖州兴源地产评估咨询有限公司

昆明超凡地价评估咨询有限公司

前 言

自 2003 年开始,城市土地价格调查与监测项目工作重点转向全国 50 个重点城市的季度和年度地价监测方面,在试点和总结的基础上编制的《城市地价动态监测技术规范》已于 2007 年 5 月 21 日经国土资源部发布为行业标准。总体来看,纳入国家级监测的 50 个重点城市已全面设立了地价监测点,组织了一批专业人员进行监测点数据的调查与维护,并按季度上报国家,为及时形成地价监测分析报告提供了详实的数据,对国家进行土地及房地产市场宏观调控起到了重要的预警和参考作用。

在各城市实施土地价格调查和监测项目过程中,大多数城市结合自身特点,在土地级别与基准地价更新调整、监测点设立与维护、数据采集、地价变化动态分析,乃至地价监测信息系统建设等方面,探索了许多科学、有效的做法,积累了丰富的经验,这些经验和做法对全面搞好全国的地价监测工作来说是十分有价值的,对尚未很好开展工作的城市也具有重要的借鉴意义。依据国土资源大调查“十一五”规划,今后 5 年地价动态监测的范围将进一步扩大,由现在的 50 个扩充到 84 个左右,工作难度和技术难度均会有较大程度的提高。因此,如何全面总结已有的成功经验和做法,利用典型城市的经验和做法建立示范案例,对全面开展全国城市地价监测工作具有重要的意义。同时,这也是大调查项目成果汇总集成的基本要求。

为此,2006 年城市土地价格调查与监测项目设立了“重点省、市地价动态监测示范”项目,通过组织有关城市和省(自治区)对开展城市地价动态监测项目的技术方法和经验进行总结,整理提炼、比较分析各有关城市和省级开展城市地价动态监测的成功经验,编写成本书,希望能为今后开展城市地价动态监测工作起到示范作用。其中,提供示范及案例材料的省份为:江苏省、内蒙古自治区、安徽省、四川省;提供示范及案例材料的城市为:嘉兴市、湖州市、南昌市、珠海市、昆明市、成都市、哈尔滨市、呼和浩特市、西安市和沈阳市。

全书共分 4 个部分。第一部分主要介绍城市地价动态监测的一般要求和基本内容;第二部分是示范案例分析,在分别对各城市地价动态监测的技术工作按照具体技术环节进行比较分析的基础上,对其特点和需要注意的问题进行评述,对地价动态监测的各个技术环节进行示范性分析;第三部分为成果示范,主要对地价动态监测的技术报告、地价监测分析报告、监测点地价评估报告等直接以成果报告形式进行示范;第四部分为附录,示范地介绍了城市地价动态监测工作的有关要件。

需要说明的是,在本书中所吸收的有关城市及省级工作技术方法和示范案例及相应成果,是近年来成果数据上报中比较规范的,在示范分析过程中尽量突出特点和优点。但是,城市地价动态监测技术过程复杂,很多城市结合自己的特殊性开展相应的工作,所选择的案例城市可能不是最好的,也可能某些做法只适合某城市,有的做法也不一定是最符合《城市地价动态监测技术规范》的,但是这些成果在目前来说是相对比较成熟和完善的,对进一步实施城市地价动态监测工作具有一定的指导和示范作用,但不一定是惟一正确的做法,因此,本书所进行的示范分析仅供各城市借鉴和参考。各城市在确定具体的技术方案和实施方案过程中,应以《城市地价动态监测技术规范》和有关规定的要求为准。

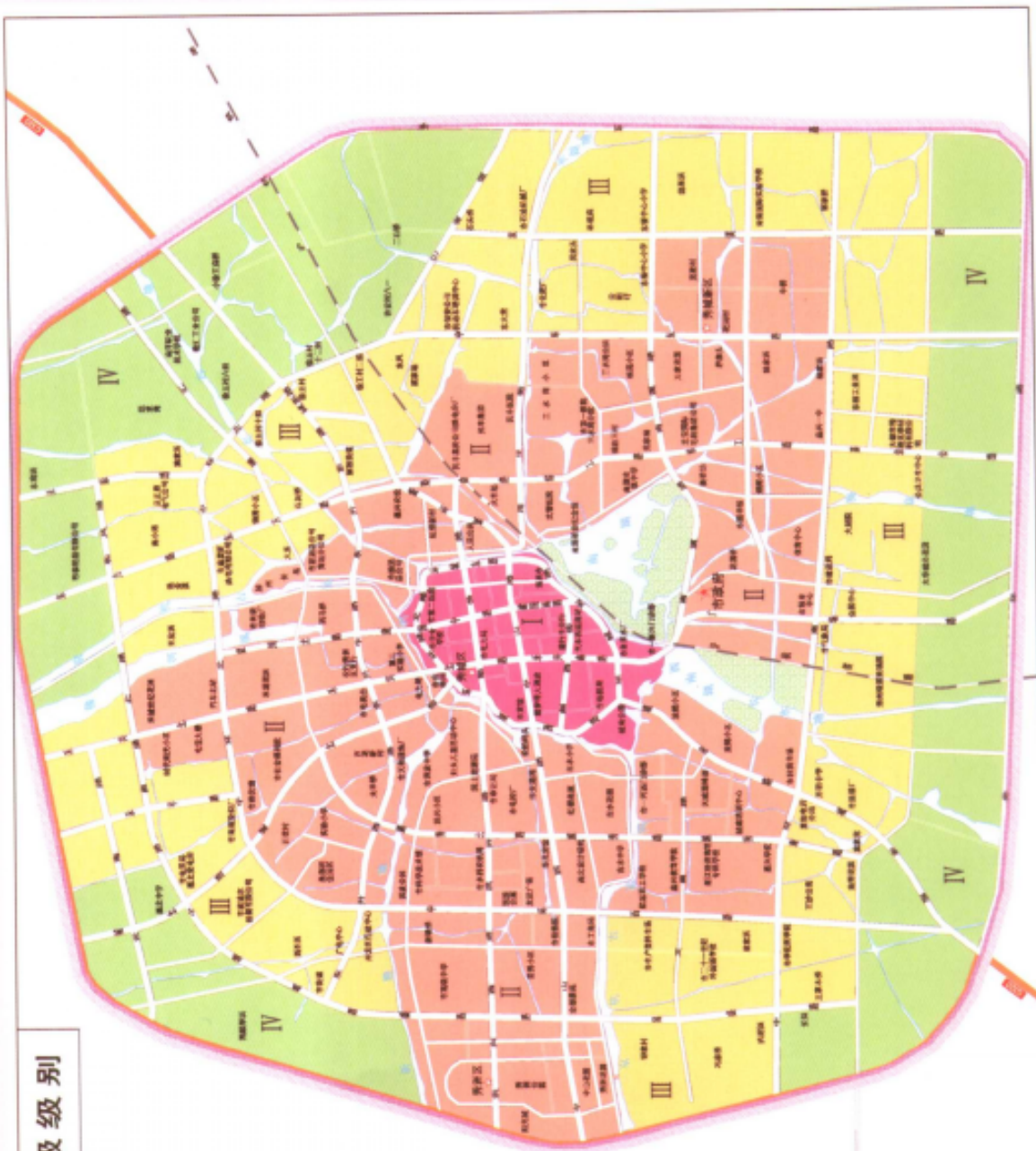
由于时间紧,示范与案例资料涉及技术环节多,加之编者水平所限,对提供案例和示范素材的城市和省份的技术工作总结评析不一定准确、全面,希望谅解并指正;对书中存在的错漏及不足之处,希望广大读者批评指正。

编 者

2007 年 6 月

土地综合定级级别

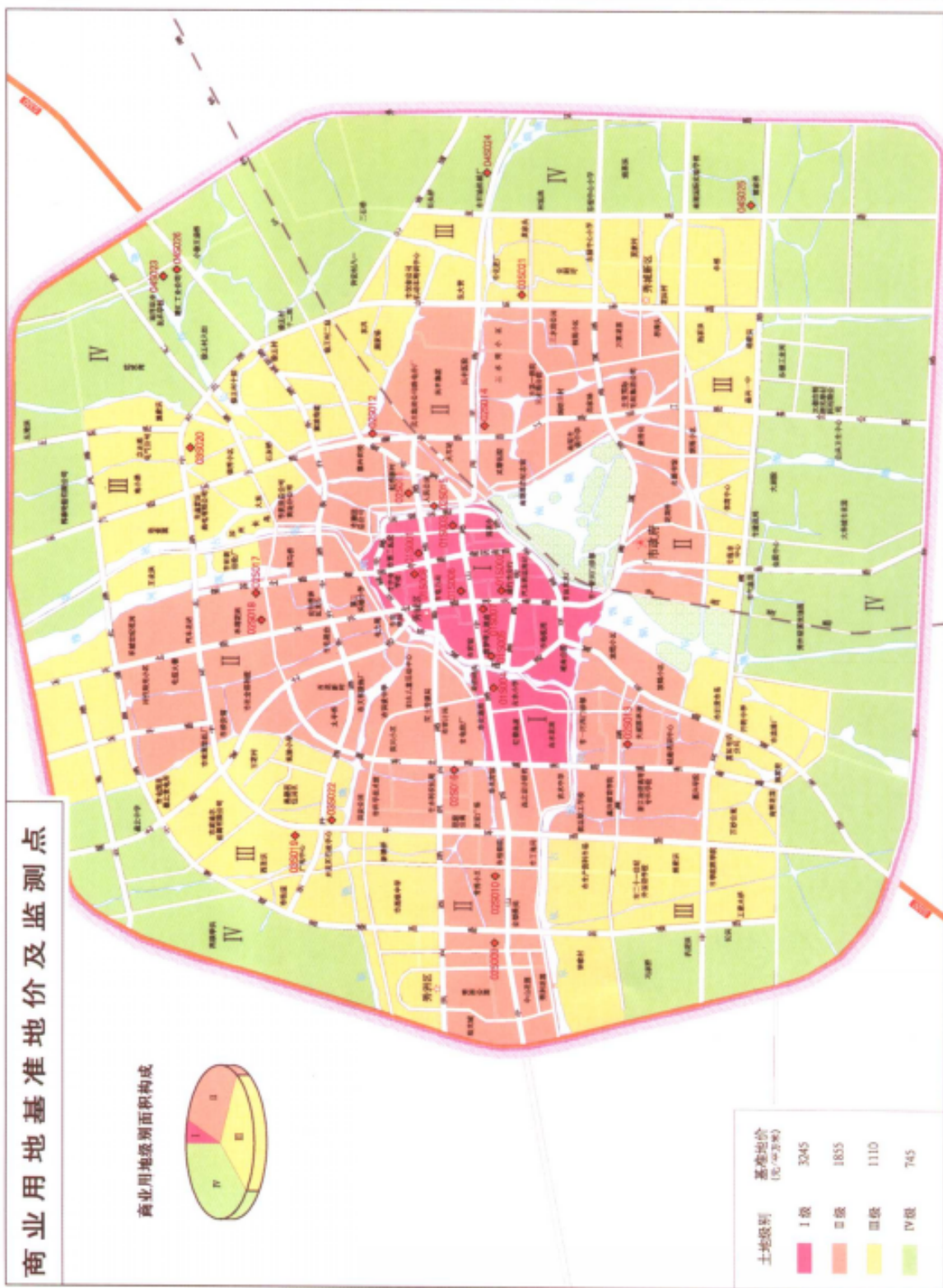
综合定级剖面面积构成



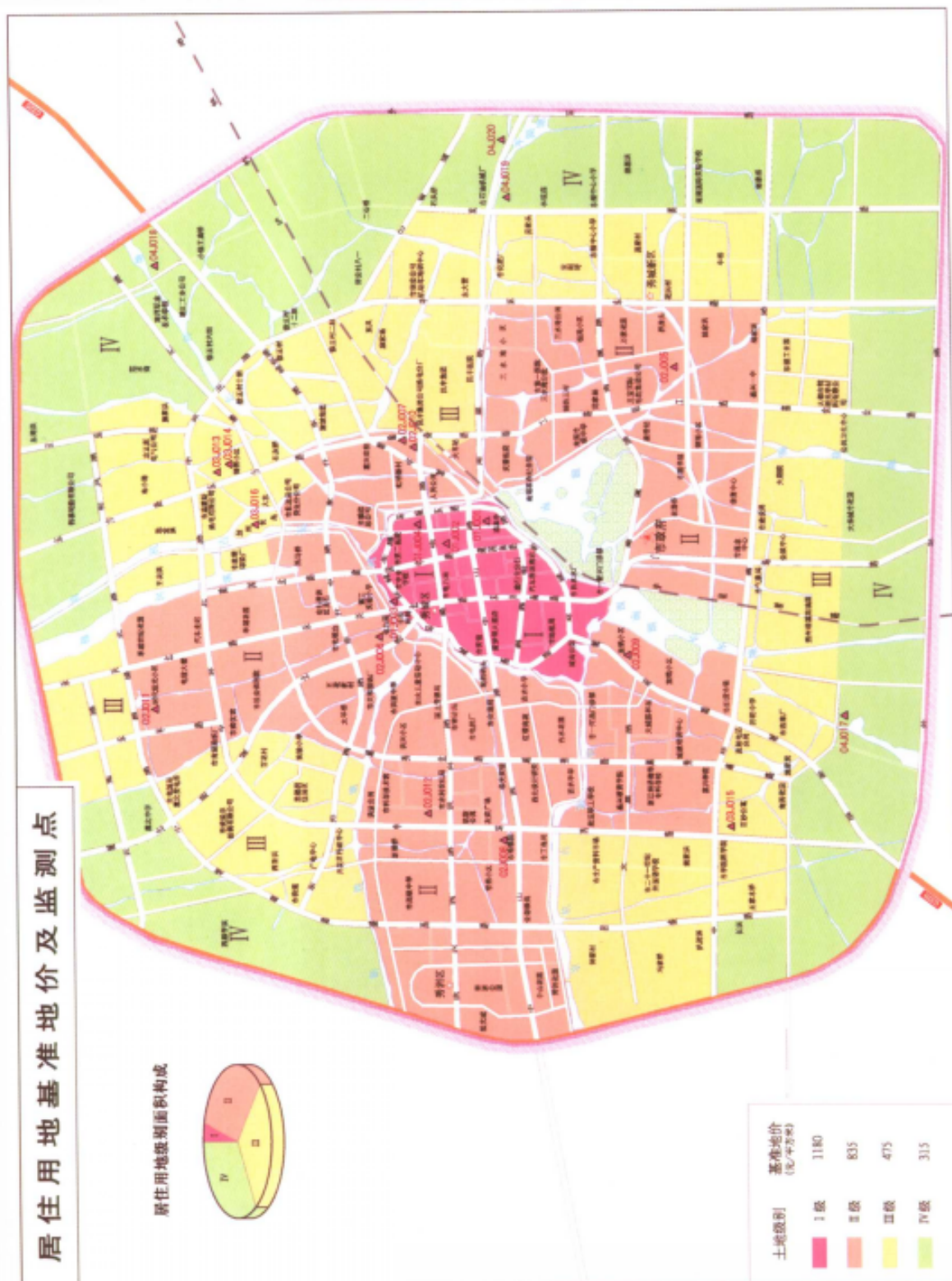
土地级别

I级	II级	III级	IV级
pink	orange	yellow	green

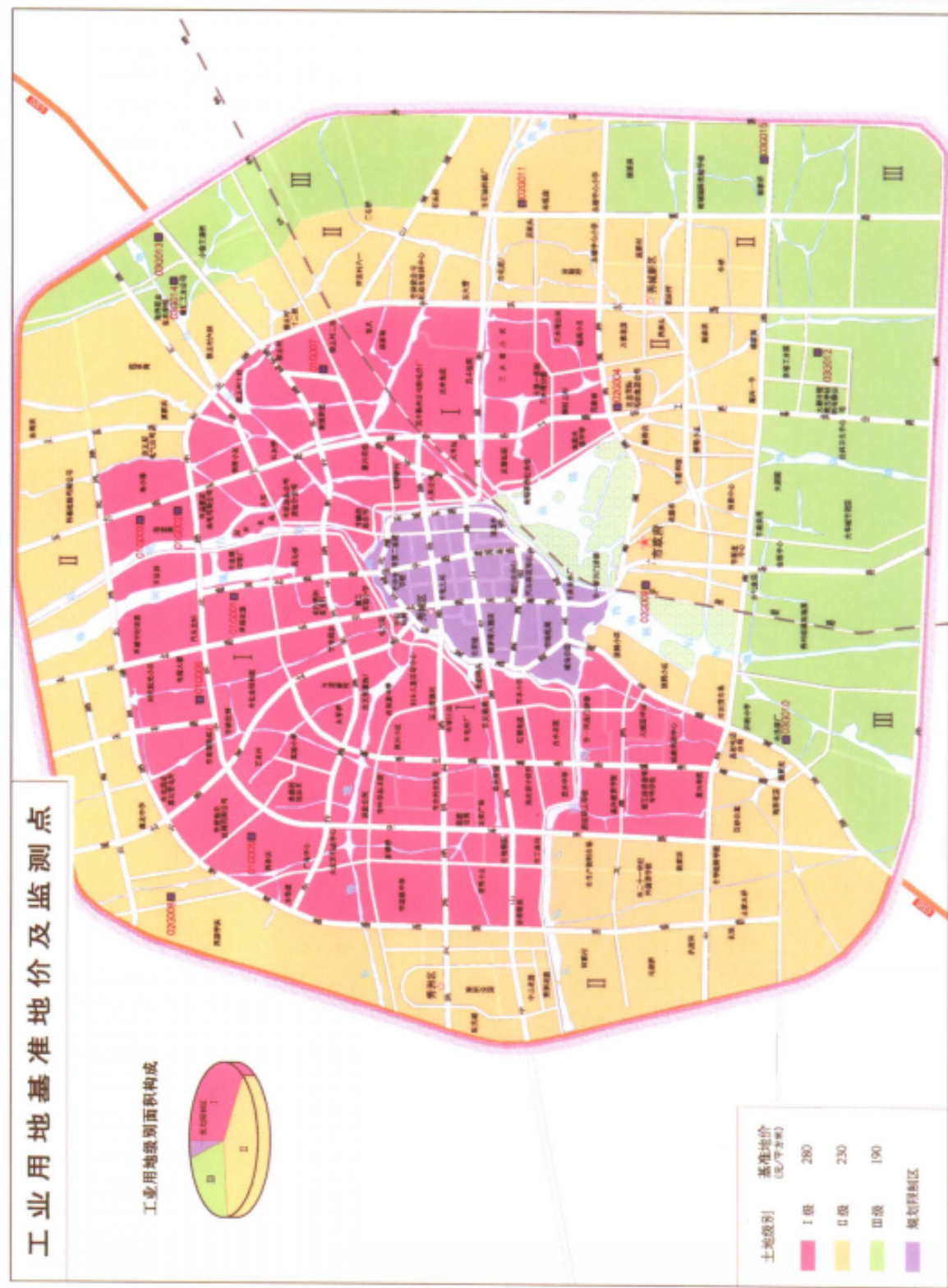
嘉兴市



嘉兴市



嘉兴市



目 录

第一部分 城市地价动态监测概述

第1章 绪论	(3)
第2章 城市地价动态监测的方法	(6)
第3章 城市地价动态监测项目的组织与实施	(15)

第二部分 城市地价动态监测示范案例分析

第4章 城市地价动态监测的运作方式	(21)
第5章 城市地价动态监测总体思路与技术路线	(36)
第6章 城市地价动态监测范围的确定	(52)
第7章 地价监测点的设立与更新	(66)
第8章 城市地价动态监测数据采集方法	(92)
第9章 城市地价动态监测指标的测算方法	(117)
第10章 城市地价动态监测分析报告	(131)
第11章 城市地价动态监测成果示范	(137)
第12章 城市地价动态监测工作体会	(144)

第三部分 典型城市和省级成果报告示范

第13章 沈阳市2006年地价动态监测技术报告	(165)
第14章 2006年度沈阳市地价动态监测报告	(185)
第15章 2005年度银川市地价动态监测报告	(195)
第16章 2005年度江苏省城市地价动态监测报告	(204)
第17章 成都市部分监测点地价评估报告	(215)
第18章 安徽省城市地价监测体系建立工作方案	(227)

第四部分 附 录

附录一:2006年度部署文件	(231)
附录二:项目设计书模板	(236)
附录三:监测点分布图	(243)

第一部分

城市地价动态监测概述

第1章 绪论

1.1 城市地价动态监测的概念

城市地价动态监测是在一定时期内针对一定地区的城市土地市场,通过确定监测范围、划分地价区段、设立地价监测点,并定期采集监测点地价及市场交易地价变化信息,进而测算地价监测指标、掌握地价变化规律的过程。

城市土地价格随着城市经济发展、人口增长、基础设施建设、土地供求关系等因素变化而变化,而城市地价反过来又直接影响城市房地产市场、城市土地开发,进而影响城市社会发展,因此如何及时掌握城市地价的变化规律,根据城市地价及时调控城市土地市场,是政府进行土地市场调控的关键。通过开展城市地价监测,掌握城市地价变化规律,为政府进行有效的土地市场调控与管理提供依据。

通过城市地价监测,主要监测城市地价水平状况、地价变化状况、地价结构特征及地价与相关经济指标的协调关系等。城市地价水平状况,主要观测监测期内城市的基准地价、监测点地价、成交地价等情况;城市地价变化状况,主要观测城市地价的历史变动情况,以及将来的变化趋势是否合理;城市地价结构特征,主要观测城市地价的区域、用途之间的关系是否协调;城市地价与相关指标协调程度,主要观测城市地价与房地产供需、国民经济、社会发展等方面总体上是否协调等。

1.2 城市地价动态监测的作用

在任何商品市场,价格始终是市场交易的核心,土地市场也不例外。要及时、准确地掌握土地市场变化状况,监控市场价格变化就成了重要内容。在我国现行的体制下,城市土地市场目前已基本建立了以基准地价为基础,以各种形式的宗地地价为具体表现形式的地价体系。在市场经济条件下价格机制作用的合理与否,直接影响市场运行的正常秩序。因此,能否全面掌握和了解市场价格,是宏观调控土地市场的关键。

土地市场价格的宏观调控是土地市场管理的重要手段。对土地市场价格进行调控的主要目的是:保证土地市场价格的基本稳定和市场交易平稳发展,防止地价极高极低或忽高忽低,避免土地资产流失和土地利用的不合理。土地市场价格的宏观调控是行政手段,必须遵循土地市场的客观规律,按照市场机制本身的作用规律因势利导,以使得市场机制和行政机制各自发挥其独特的作用,实现土地市场的规范化发展。尤其是近年来由于房价过快上涨,导致社会各界对土地及房地产市场的广泛关注,加之国土资源管理参与宏观调控的要求,进行地价动态监测成为重要的基础工作之一。因此,通过建立城市地价监测体系,全面、系统、及时地掌握全国各主要城市的地价动态变化规律,为政府及时掌握土地市场变化趋势,制定土地市场调控政策提供依据。

建立城市地价动态监测体系,进行城市地价动态监测是对土地市场进行宏观调控的重要措施。具体表现在:

1.2.1 政府进行土地市场调控的基础性工作

市场经济不是自由经济,这在西方发达的所谓自由经济、市场经济的国家也是如此,任何国家都会不同程度地对各个经济领域进行有效地调控和管理。而政府干预经济、调控市场并不是简单的干预经济发展、限制市场竞争,相反其主要目的应是促进经济协调发展,促进市场机制的有效发挥。在政府对土地市场的宏观调控过程中,利用政府出让土地计划控制市场供应总量(利用供求

关系调控市场)、实行协议出让最低限价政策(防止低价不正当竞争)、实行土地收购储备制度等都是有效地调控市场的措施,应充分、合理地应用这些措施对土地市场进行宏观管理。这些对市场的调控和管理,均要求首先对市场价格进行全面、及时地掌握和了解,否则任何调控措施都可能是无效的,甚至会产生负面作用。

1.2.2 通过地价监测体系形成地价指数,有利于把握市场脉搏

我国目前尚没有权威的土地价格指数,而通过地价动态监测体系,在各城市建立地价动态监测点,并定期调查评估监测点地价,以此测算各城市的地价指数,这是掌握各城市地价动态变化的重要依据。

1.2.3 地价管理的基础性工作

通过开展城市地价动态监测,及时掌握全国重点城市地价变化状况,了解不同地区地价走势,分析市场动态,可为及时调整地价管理政策、实施地价调控措施提供坚实的地价信息基础。

总之,通过建立和运行城市地价动态监测体系,对全国重点地区和主要城市的地价实施动态监测,及时了解城市地价动态变化状态和趋势,发挥地价市场的“晴雨表”作用,及时准确地反映城市地价水平及其变化趋势信息;通过对地价信息的分析,掌握土地市场运行状态,判断地价变化与土地市场供需、房地产市场以及社会经济发展的协调状况,为政府干预、调控土地供应,加强对土地市场的宏观调控、稳定土地市场、促进社会经济良性运行提供决策依据;为社会公众提供地价信息服务,引导投资方向,通过地价杠杆调节土地资源配置。

1.3 城市地价动态监测的内容

城市地价动态监测的具体内容包括:

(1) 城市地价水平,包括城市土地级别、城市基准地价、监测点地价、交易样点地价、城市平均地价等。

(2) 城市地价变化趋势,包括城市地价指数、城市地价增长率等。

(3) 城市地价与土地供应的协调状况,包括城市地价增长率与土地年度供应计划量增长率、土地年度实际供应量增长率、土地年度闲置量增长率的比较情况等。

(4) 城市地价与房屋供应的协调状况,包括城市地价增长率与房屋年度开发量增长率、房屋年度实际成交量增长率、房屋年度空置量增长率的比较情况、房屋价格增长率等。

(5) 城市地价与社会经济环境的协调状况,包括城市地价增长率与城市国内生产总值增长率、城市固定资产投资额增长率、房地产投资额增长率、房地产贷款余额增长率的比较情况等。

(6) 城市地价与城市土地利用协调状况,包括城市地价增长率与城市建设用地增长率、城市设定容积率增长率、城市建设占用耕地面积增长率、城市基础设施占地面积增长率的比较情况等。

1.4 城市地价监测系统

城市地价动态监测数据传输、分析与发布由城市地价监测系统实现。地价监测系统由公众端、城市端和中央端构成。公众端是一个公共信息平台,其任务是将宏观地价信息、各城市微观地价信息以及其他相关信息通过国际互联网向社会公众发布。公众端地价信息的发布还可采取其他方式进行发布。

城市端是各城市进行地价监测的管理平台,其任务是对地价数据及相关社会经济指标数据进行采集、整理和初步分析,并传送给中央端。具体包括:①设立城市地价监测点,并通过评估按时采集地价数据;②对采集的地价数据进行整理和基本分析,形成城市地价信息和城市地价状态分析报告;③向中央端传送地价信息和城市地价分析报告。各城市还可在已有数据的基础上进行进一步的分析,为本市地价管理和市场运行提供服务。

中央端是国家地价监测的管理平台,其任务是对城市端传送上来的地价信息进行整合、宏观分

析和整体判断,并形成总体分析报告。具体包括:①接收各监测城市传送的地价信息;②对各城市传送的地价信息进行抽查和检测;③对各城市地价信息进行规范化和平衡处理;④对地价进行整合分析,形成国家宏观地价信息;⑤编制全国城市地价监测报告。

城市地价监测系统的主要功能包括:

(1) 地价数据采集功能,是指监测系统按照既定的标准,采集、整理,并传递地价数据的功能。采集的地价数据包括地价监测点数据、土地交易数据、土地级别数据、基准地价数据、土地供需数据、房屋供需数据,以及其他相关的社会经济指标等,其中地价监测点数据是主要采集对象。

(2) 地价动态分析功能,是指通过对采集到的原始地价数据进行分析,形成反映地价状况的各种地价指标和信息,并进行地价状态描述的功能。地价分析包括对城市地价水平、地价变化动态进行分析和对城市地价与其他社会经济发展相关指标协调程度进行判断等。

(3) 地价信息发布功能,是指按照土地市场运行和管理的需要,通过国际互联网等方式向社会公布地价信息的功能。地价信息发布的主要内容有:城市土地级别、城市基准地价、城市监测点地价、城市地价指数、城市交易样点地价、城市地价与社会经济相关指标比较情况、城市地价与土地供应比较情况、城市地价与房屋供应比较情况,以及相关分析报告等。

(4) 地价预警功能,是指在地价动态分析的基础上,对城市地价的变化趋势进行预测,并对地价变化中潜在的恶性风险进行预告和提醒的功能。地价预警主要包括对地价水平、地价变化趋势以及地价与社会经济发展的协调程度进行预测,对土地市场的良性或恶性运行情况进行综合判断。

1.5 城市地价动态监测的有关概念

1.5.1 监测周期

城市地价动态监测在设定的周期进行。全国范围、全省范围和城市范围的地价监测周期按照年度和季度进行;重点区域和重点城市、重点区段,以及专题性监测等,监测周期可以根据情况设置更短一些。

1.5.2 地价监测点

地价监测点是指在一定级别的一定区段内设立的,并在土地条件、土地利用状况以及开发程度等方面与所在级别基准地价内涵界定一致或相近的,能够代表所在级别的区段地价水平的宗地。

1.5.3 监测点地价

监测点地价是通过评估或交易地价修正得到的监测点在一定时点和一定条件下的地价。

1.5.4 监测地价类型

城市地价动态监测中的地价分为城市商业地价、居住地价、工业地价3种基本类别,3种基本类别地价的内涵应与城市基准地价内涵一致。

根据不同的目的和需要还可以在3种基本类别的基础上再增设其他的类别。

1.5.5 监测地价基准日

监测地价具有统一的基准日。季度监测地价的基准日分别为各季度的最后一日,年度监测地价的基准日为每年的12月31日。

1.5.6 地价区段

地价区段是以城市土地定级为基础划分的,在地价水平、土地利用条件、基础设施条件、环境条件等方面相近或一致的区段。