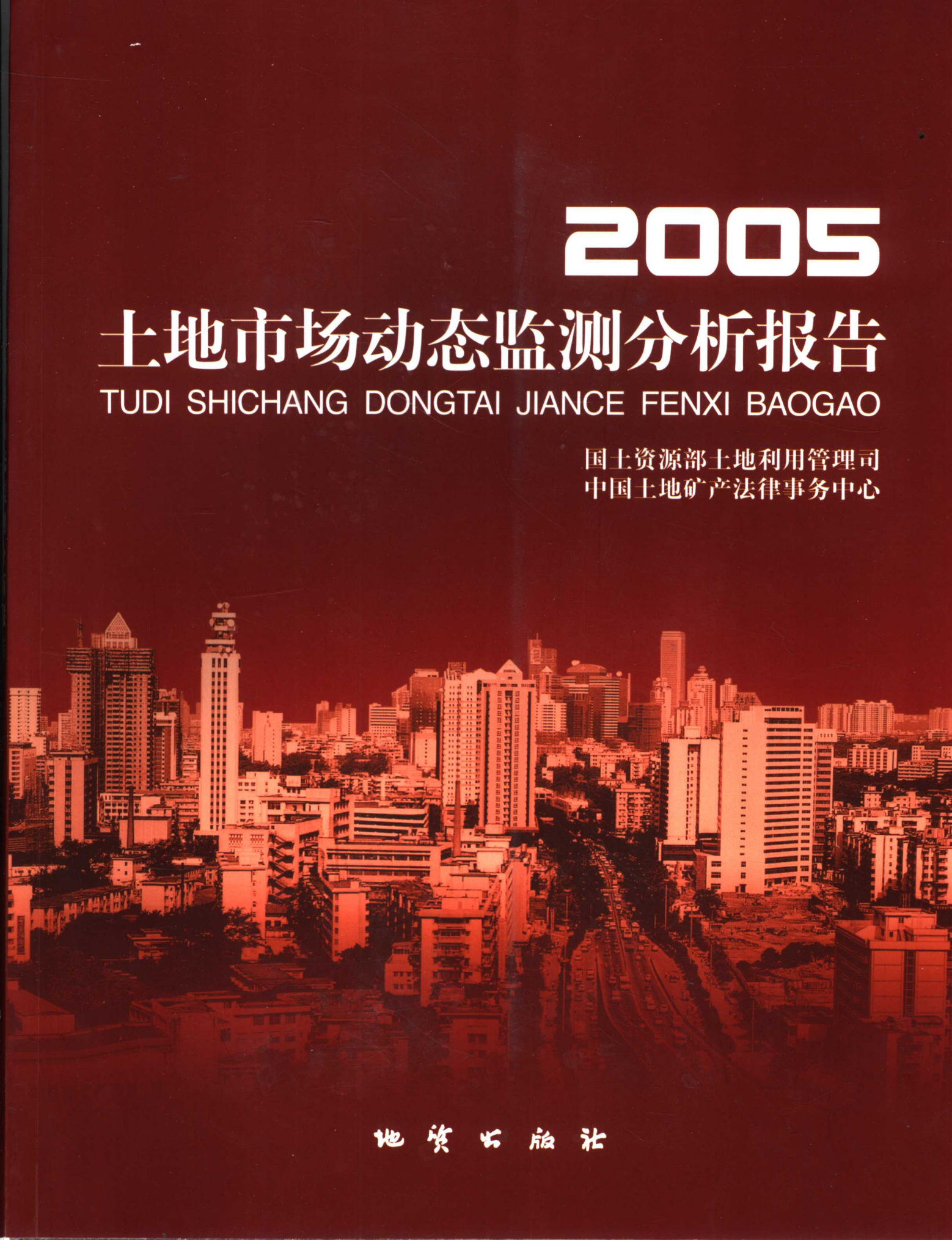




2005

土地市场动态监测分析报告

TUDI SHICHANG DONGTAI JIANCE FENXI BAOGAO

国土资源部土地利用管理司
中国土地矿产法律事务中心

地质出版社

国土资源部土地利用管理司
中国土地矿产法律事务中心

2005 年土地市场动态监测分析报告

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

2005 年土地市场动态监测分析报告 / 国土资源部土地利用管理司, 中国土地矿产法律事务中心编. —北京: 地质出版社, 2006.11

ISBN 7-116-05048-5

I. 2 ... II. ①国 ... ②中 ... III. 城市—土地管理—监测—研究报告—中国—2005 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 135356 号

责任编辑: 何 蔓

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: 8.5

字 数: 250 千字

印 数: 1—1100 册

版 次: 2006 年 11 月北京第一版·第一次印刷

定 价: 160.00 元

ISBN 7-116-05048-5/F · 234

(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)

编委会

名誉顾问

李元 俞小苏

主 编

廖永林 张婉丽

编写人员

束克欣 冷宏志 吴海洋 叶明权 陈国庆 关文荣 岳晓武 王 薇 赵毓芳 宫玉泉 张 辉 雷爱先
杨重光 朱道林 丰 雷 孔维东 何志华 卢 静 刘 洋 朴 英 戈晚晴

项目参加人员

曾赞荣 靳 薇 杨族耀 杜艳霞 蔡博广 乌俊清 刘友谦 宜东平 谢量雄 牟傲风 李澎渤 吴 迪
李永清 陶校兴 顾林土 吴 芳 宋玉波 魏 成 丁和庚 刘 红 丁 松 邱 瑾 张文根 陈惠明
冯洪山 严 政 祝 军 贺敏杰 万江波 张华发 李 康 黄启才 王耀辉 蔡国耀 秦水龙 李菊香
潘光明 刘祥元 董光明 初守顺 张 波 陈培新 朱昌梅 王达文 沈立荣 王育生 张晓豫 郑世荣
季金香 涂高坤 张英奇 朱 琦 黄文雄 李晓娟 冯现学 罗演广 潘 斌 刘玲玲 陈润池 叶绍昆
陈健华 黄国儒 郑有震 邢 范 王 斌 黄 强 徐祥英 颜 英 屈晓波 王 平 戈和平 耿 弘
陆 平 卢 勇 汪海森 韩 伟 董永弘 支小萍

主管部门

国土资源部土地利用管理司

实施单位

中国土地矿产法律事务中心

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 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
上海市房屋土地资源管理局 江苏省国土资源厅 浙江省国土资源厅 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
湖北省国土资源厅 湖南省国土资源厅 广东省国土资源厅 广西壮族自治区国土资源厅
海南省国土环境资源厅 重庆市国土资源和房屋管理局 四川省国土资源厅 贵州省国土资源厅
云南省国土资源厅 西藏自治区国土资源厅 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

南京市国土资源局 苏州市国土资源局 杭州市国土资源局 宁波市国土资源局
济南市国土资源局 青岛市国土资源和房屋管理局 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 东莞市国土资源局

江苏省国土资源动态监测中心 南京市土地矿产市场管理办公室 宁波市土地信息中心
济南市土地储备交易中心 青岛市房地产交易中心 广州市房地产交易中心
深圳市房地产研究中心 重庆市国土资源和房地产信息中心

前言

土地市场动态监测,是建立中国特色土地市场体系的重要组成部分,是发挥市场配置土地资源的基础平台,也是有效推进土地市场信息公开化的系统工程。为建立土地市场运行快速反应机制,加强对土地市场的宏观调控,公开土地市场信息,完善土地市场服务,2004年初,国土资源部正式发文,在全国建立和推行土地市场动态监测制度,按照提高信息获取、分析和参与宏观调控的总体要求,全国30个省建立和运行了中国土地市场动态监测系统,开通了中国土地市场网,监测网络体系在中央、省、市县逐步形成,监测工作逐步规范化和制度化。

按照统一部署,中国土地市场动态监测工作由国土资源部土地利用司具体指导,中国土地矿产法律事务中心负责组织实施。在组织全国各级国土资源管理部门开展土地市场动态监测系统建设和运行工作上,为适应参与宏观调控的需要,2005年扎实开展了土地市场动态监测示范工作,确定了北京、上海、天津、浙江等29个省市作为示范单位,按照“全面规划、重点推进、统筹兼顾、分类指导”的原则,南京、苏州、杭州、宁波、济南、青岛、广州、深圳、东莞和重庆10个城市作为首批具体实施的示范点。在今后工作中,将逐步扩大示范范围,特别是增加对一些重要经济区域的土地市场动态监测。

中国土地市场动态监测系统的主要内容包括土地供应、土地开发利用、房地产市场土地供应、土地价格变化、土地市场运行宏观经济形势等情况,通过科学合理分析,做出判断和预测,从而主动调控和引导市场,促进土地市场的健康有序发展。

为全面系统地反映全国特别是重点区域和城市土地市场情况,土地市场动态监测实行年度和季度报告制度。本报告收录了2005年全国和10个示范城市土地市场动态监测的年度和季度分析报告。

报告使用条件

一、监测区域

2005年度全国土地市场动态监测的范围如下:

一是全国31个省、自治区、直辖市。

二是示范地区,主要包括京津两市、长江三角洲地区和珠江三角洲地区。具体包括:北京市、天津市、上海市、重庆市、浙江省、海南省、石家庄市、唐山市、

沈阳市、大连市、南京市、无锡市、常州市、苏州市、南通市、扬州市、福州市、厦门市、济南市、青岛市、武汉市、长沙市、广州市、深圳市、珠海市、佛山市、东莞市、中山市、成都市。

三是首批具体实施的示范点，共10个城市，具体包括：南京、苏州、杭州、宁波、济南、青岛、广州、深圳、东莞和重庆。

二、监测时段

2005年度土地市场动态监测时段为2004年12月11日至2005年12月10日。其中，一季度为2004年12月11日至2005年3月10日，二季度为2005年3月11日至2005年6月10日，三季度为2005年6月11日至2005年9月10日，四季度为2005年9月11日至2005年12月10日。

三、监测数据来源

按照土地市场动态监测分析报告规范,2005年度土地市场动态监测的数据主要通过中国土地市场动态监测系统获得，并参考国土资源部土地供应季报表格数据。具体分为：①中国土地市场动态监测系统数据；②国土资源部土地供应季报表格数据；③有关统计资料的相关数据。

四、监测指标体系

根据土地市场动态监测分析报告规范和中国土地市场动态监测系统运行的实际情况，2005年度土地市场动态监测的指标有：①土地供应状况，包括总量、来源、结构、方式、价格、布局等；②土地供应变动状况，包括土地供应年度、季度变化状况等；③房地产市场及土地供应状况，包括总量、来源、结构、方式、价格等，主要反映土地供应与房地产市场协调状况；④经济增长率、固定资产投资、房地产开发投资等相关指标，主要反映土地供应与宏观经济的协调状况。

五、本报告解释权归中国土地矿产法律事务中心。

第一部分 全国土地市场动态监测分析报告

2005 年一季度全国土地市场动态监测分析报告	2
2005 年上半年全国土地市场动态监测分析报告	6
2005 年第三季度全国土地市场动态监测分析报告	11
2005 年全国土地市场动态监测分析报告	20

第二部分 重点地区城市土地市场动态监测分析报告

南京市 2005 年 1~3 季度土地市场动态监测分析报告	34
南京市 2005 年土地市场动态监测分析报告	39
苏州市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	46
苏州市 2005 年土地市场动态监测分析报告	49
杭州市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	52
杭州市 2005 年土地市场动态监测分析报告	55
宁波市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	58
宁波市 2005 年土地市场动态监测分析报告	61
济南市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	65
济南市 2005 年土地市场动态监测分析报告	69
青岛市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	76
青岛市 2005 年土地市场动态监测分析报告	80
广州市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	84
广州市 2005 年土地市场动态监测分析报告	88
深圳市 2005 年第一季度土地市场动态监测分析报告	96
深圳市 2005 年上半年土地市场动态监测分析报告	102
深圳市 2005 年 1~3 季度土地市场动态监测分析报告	106
深圳市 2005 年土地市场动态监测分析报告	111
东莞市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	117
东莞市 2005 年土地市场动态监测分析报告	119
重庆市 2005 年第三季度土地市场动态监测分析报告	122
重庆市 2005 年土地市场动态监测分析报告	126

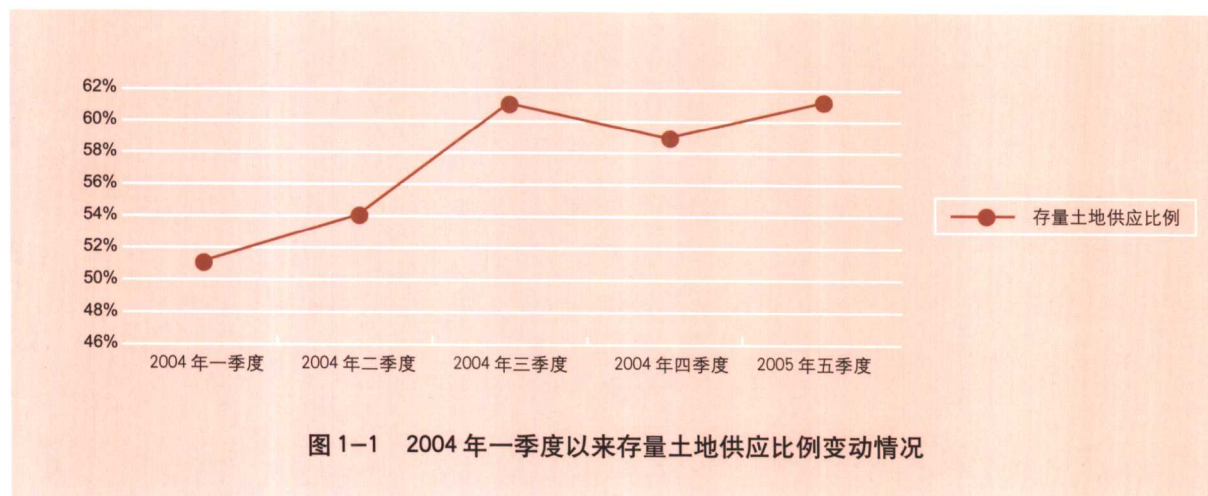
全国土地市场动态监测分析报告
QUANGUOTUDISHICHANGDONGTAIJIANCEFENXIBAOGAO

第一部分

2005 年一季度 全国土地市场动态监测分析报告

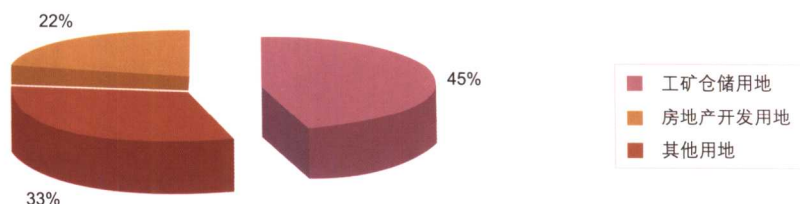
一、土地供应总量明显减少，盘活存量土地力度加大

据全国 31 个省（区、市）建设用地供应情况的统计分析，2005 年一季度，全国建设用地供应总量为 28505.11 公顷，同比下降 43%，其中存量用地 17400.53 公顷，占土地供应总量的 61%，存量用地所占比例比去年同期提高 10 个百分点，表明各地积极采取措施盘活存量土地，集约节约利用土地初见成效（2004 年以来各季度存量地供应比例变动情况见图 1-1）。



从土地用途看，2005 年一季度，房地产开发用地供应 9298.19 公顷，同比下降 38%，占土地供应总量的 33%。工矿仓储用地 12871.83 公顷，同比下降 48%，但仍占土地供应总量的 45%。公用设施、公共建筑、交通运输、水利设施、特殊用地等其他用地 6145.61 公顷，同比下降 39%，占土地供应总量的 22%。

土地供应用途结构见图 1-2。



二、房地产开发用地供应结构进一步优化，普通住宅用地比例显著提高

在房地产开发用地中，商服用地供应 2330.31 公顷，占房地产开发用地总量的 25%，别墅、高档公寓等高档住宅用地供应 25.04 公顷，占房地产开发用地总量的比例不足 1%，普通住宅用地（其中包括普通商品住宅、经济适用住房和其他住宅用地）供应 6942.85 公顷，占房地产开发用地总量的比例由去年同期的 68% 增长到 75%。上述数据表明，中低档普通住宅供应量逐步加大，房地产市场用地供应结构逐步优化。房地产开发用地供应总量排在前五位的省（区、市）是浙江、四川、上海、山东、河北，占全国总量的 46%。一些热点地区加大了房地产开发土地供应对房地产市场的调控力度，如上海市 2005 年一季度房地产开发土地供应量达 777.79 公顷，比 2004 年同期增长了 156%，其中普通住宅用地供应占 78%。

三、经营性用地招拍挂出让比例稳步提高，部分地区工业用地开始进行市场配置

土地出让比例进一步提高。2005 年一季度，全国土地出让总面积 21637.6 公顷，总价款 765.44 亿元，土地出让总面积比 2004 年同期下降 39%。但土地出让总面积占土地供应总面积的 76%，同比增长了 5 个百分点。同期全国招标采购挂牌出让面积和价款分别为 7505.69 公顷和 554.90 亿元，分别占出让总面积和总价款的 35% 和 72%。招拍挂出让面积所占比例比去年同期提高了 5 个百分点。招拍挂比例提高幅度较大的省（区、市）是山西、西藏、上海、陕西。从招拍挂比例看，较高的省（区、市）是西藏、山西、贵州、海南、江西，分别为 81%、73%、69%、66%、63%。各类用地招拍挂出让均价呈稳中有升态势。全国招拍挂出让平均单价为 739 元/平方米，比 2004 年同期的 647 元/平方米提高了 14%。其中，商服用地招拍挂出让平均单价为 923 元/平方米，普通商品住宅用地招拍挂出让平均单价为 765 元/平方米。

部分地区的竞争性工业用地开始进行市场配置。2005 年一季度，全国工矿仓储用地招拍挂面积为 192.31 公顷，招拍挂面积占出让总面积的比例为 2%，招拍挂出让平均单价为 138 元/平方米。从地区来看，山西工矿仓储用地招拍挂出让比例最高为 42%，青海、甘肃、黑龙江工矿仓储用地招拍挂出让比例分别为 11%、10%、10%，比例明显高于其他省（区、市）。

土地有偿使用制度有了新突破，部分经营性基础设施用地开始实行有偿使用。2005 年一季度，全国共有 26 个省（区、市）开始将部分经营性基础设施用地纳入有偿使用范畴。公用设施、公共建筑、交通运输、水利设施、特殊用地等用地有偿使用面积 821.06 公顷，占该类用地总量的 13%，成交价款为 14.23 亿元。

四、土地供应地区分布仍不平衡，东部地区所占比例偏大，但已出现下降趋势

从区域分布来看，2005 年一季度，东部地区（11 省）土地供应总量为 16896.66 公顷，中部地区（8 省）为 5197.16 公顷，西部地区（12 省）为 6411.29 公顷，分别占全国土地供应总量的 60%、18% 和 22%（图 1-3）。与 2004 年同期相比，东部地区比例下降了 6%，中部地区、西部地区比例分别增长了 2% 和 4%。

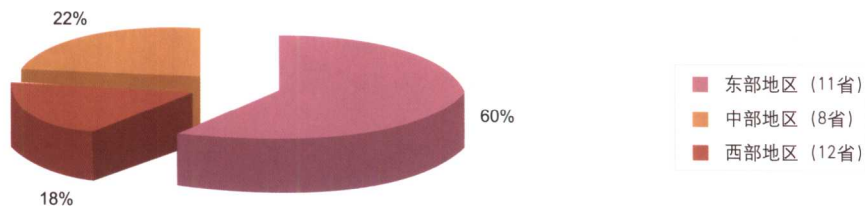


图 1-3 2005 年一季度全国三大区域土地供应比例

土地供应总量排在前五位的省（区、市）分别是浙江、福建、山东、四川、广东，其供应总量之和占全国土地供应总量的44%（图1-4）。从重点区域来看，除上海市土地供应量比2004年同期增长外，其他省（区、市）土地供应量均大幅下降，具体见下表1-1。

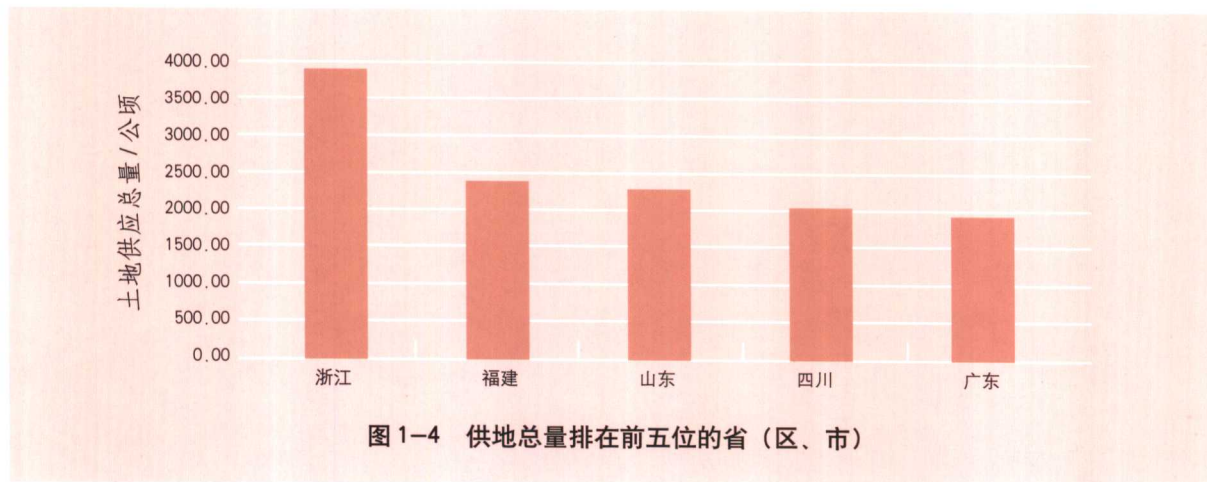


图 1-4 供地总量排在前五位的省（区、市）

表 1-1 2005 年一季度重点省（区、市）土地供应量同期变化一览表

单位：%

省（区、市）	供应总量	房地产开发用地	工矿仓储用地
上海	27	156	18
浙江	-40	-9	-47
江苏	-92	-86	-92
北京	-54	-81	-8
天津	-44	-74	19
广东	-42	-66	-48

从房地产用地看，东部地区、中部地区、西部地区分别为4551.83公顷、2128.49公顷、2617.87公顷，分别占全国房地产开发用地供应量的49%、23%和28%。与2004年同期相比，东、中部地区所占比例下降7%和2%，西部地区所占比例增长9%。

从工矿仓储用地看,东部地区、中部地区、西部地区分别为8872.63公顷、2303.72公顷、1695.48公顷,分别占全国工矿仓储用地供应量的69%、18%和13%。与2004年同期相比,东部地区所占比例下降了9%,中部地区和西部地区所占比例分别增长7%和2%。

五、现行土地供应政策基本与宏观经济形势相适应

加强土地集约利用,保持了与国民经济的整体发展相协调。根据国家信息中心预测,2005年一季度,全国GDP持续增长,同比增长约为8.5%。经济发达地区如江苏、浙江、广东等省GDP增长在10%以上。从土地供应量来看,江苏、浙江、广东三省土地供应总量分别比2004年同期下降了92%、40%和42%,表明各地进一步提高了土地使用强度和效率,促进了经济平稳较快发展。

土地闸门作用进一步显现,固定资产投资和房地产投资增幅下降明显。国家统计局数据显示,2005年1~2月份,全国固定资产投资增长率为24.5%,增幅比去年同期回落29个百分点,从土地供应量来看,同比下降43%,下降幅度高于固定资产投资增长率。

2005年1~2月份,全国房地产投资增长率为27%,增幅比2004年同期回落23%,从房地产开发用地供应量来看,2005年一季度,比2004年同期下降38%。以上数据表明,中央实行宏观调控、严把土地“闸门”的政策取得了初步成效。

六、当前存在的主要问题和对策建议

1. 结合土地供应情况,存在的主要问题

(1) 全国工矿仓储用地所占比例依然较大。从全国来看,工矿仓储用地占土地供应总量比例超过50%的省(区、市)有宁夏(85%)、青海(72%)、辽宁(71%)、江苏(70%)、北京(66%),对部分行业和地区固定资产投资增长势头仍须保持高度警惕。

(2) 存量土地利用区域性差异较大。四川、江苏两省存量用地比例高达100%和97%,浙江、云南两省存量用地比例分别为23%和24%。

2. 对策建议

(1) 继续加大对局部地区、部分行业宏观调控力度,严格实施国家产业政策供应土地。同时及时调整房地产开发用地供应结构,增加普通商品住房和经济适用住房土地供应,使过高的住房价格得以回落,引导房地产市场平稳有序运行。

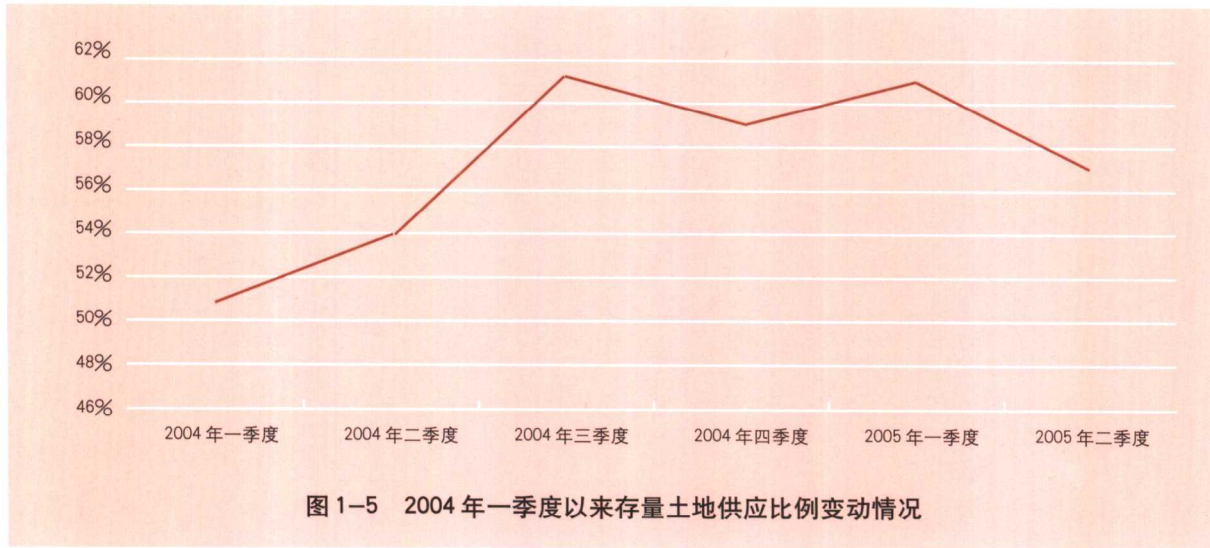
(2) 抓紧研究制订盘活利用存量土地的政策措施,引导和促进土地的节约集约合理利用,提高土地利用效率。

2005 年上半年 全国土地市场动态监测分析报告

一、土地供应总量得到有效控制,存量建设用地盘活效果明显

2005 年上半年,全国建设用地供应总量为 72207.50 公顷,同比下降 31%。其中,一、二季度建设用地供应总量分别比 2004 年同期下降 42% 和 21%。

土地供应总量中,新增建设用地 29977.97 公顷,占土地供应总量的 41%,存量建设用地 42229.53 公顷,占 59%,存量建设用地占建设用地总量的比例比 2004 年同期提高了 7 个百分点,其中一、二季度存量建设用地占建设用地的比例分别比 2004 年同期提高了 10 个百分点和 3 个百分点(图 1-5),表明各地积极采取措施,盘活存量建设用地,保证了土地的必要供应。



与 2004 年同期相比,2005 年上半年土地供应结构基本保持均衡,房地产开发用地所占土地供应总量比例有所增加,工矿仓储和其他用地所占比例略有降低,具体如表 1-2、图 1-6 所示:

表 1-2 2005 年上半年不同土地用途供应量变动情况

土地用途	土地供应量 / 公顷	所占比重 / %	去年同期比重 / %	比重增减幅度 / %
工矿仓储用地	32919.31	46	47	-1
房地产开发用地	24052.40	33	31	2
其他用地	15235.79	21	22	-1

注: 其他用地指公用设施、公共建筑、交通运输、水利设施、特殊用地等。

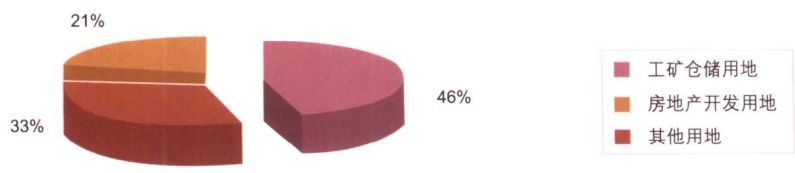


图 1-6 2005 年上半年土地供应用途比例

二、着力优化供地结构，房地产开发土地供应调控成果初现

严格控制土地供应总量，部分地区住宅用地供应稳步上升。2005 年上半年，房地产开发用地供应 24052.40 公顷，比 2004 年同期下降了 24%。尽管全国房地产开发土地供应总量有所减少，但一些房价上涨较快的城市加大了住宅用地的供应量，对房地产市场进行调控，如上海市 2005 年上半年住宅用地供应量为 835.4 公顷，比 2004 年同期增加了 43%；浙江省二季度住宅用地供应量比一季度增长了 8%。

土地供应结构进一步优化，普通住宅特别是经济适用住房用地比重增大。2005 年上半年，普通住宅用地供应 17044.15 公顷，其中，普通商品住宅用地供应 11746.71 公顷，经济适用住房用地供应 2553.16 公顷。普通住宅用地占房地产开发用地比例由 2004 年同期的 67% 提高到 71%，其中经济适用住房用地占房地产开发用地比例由 2004 年同期的 8% 提高到 11%。二季度普通住宅用地供应 9827.18 公顷，比一季度增长 37%，其中普通商品住宅用地供应 6509.76 公顷，比一季度增长 25%，经济适用住房用地供应 1561.84 公顷，比一季度增长 58%。2005 年上半年部分重点城市普通住宅用地供应情况见表 1-3。

表 1-3 2005 年上半年部分重点城市普通住宅用地供应情况表

单位：公顷

城市	房地产开发用地	普通商品住宅用地		经济适用住房用地	
		总量	占房地产开发用地的比例 /%	总量	占房地产开发用地的比例 /%
北京	331.29	145.58	43.9	6.00	1.8
天津	390.49	202.46	51.9	23.18	5.9
上海	1087.79	835.40	76.8	0.00	0.0
重庆	855.86	553.18	64.6	14.09	1.7
沈阳	158.20	132.02	83.5	0.00	0.0
长春	262.39	63.88	24.4	29.83	11.4
大连	51.76	18.16	35.1	0.25	0.5
济南	205.90	203.23	98.7	0.00	0.0
青岛	116.53	65.45	56.2	18.28	15.7
南京	262.23	134.93	51.5	63.38	24.2
广州	72.13	22.31	30.9	5.52	7.7
深圳	3.39	2.00	59	0.00	0.0
海口	26.98	20.55	76.2	6.43	23.8

房地产开发利用存量建设用地数量增加明显,初步扭转了以新增用地为主的局面。2005年上半年,房地产开发用地利用存量建设用地比例为69%,比2004年同期提高了9个百分点,其中二季度利用存量建设用地10094.88公顷,比一季度增长53%。部分重点城市在新增建设用地受到严格控制的情况下,积极盘活存量,保证了房地产开发土地的有效供应。如上海市二季度利用存量建设用地比例为70%,比一季度提高30个百分点,天津市二季度利用存量建设用地比例为96%,比一季度提高24个百分点,重庆市二季度利用存量建设用地比例为76%,比一季度提高21个百分点。

三、土地市场化配置程度逐步提高,有偿使用范围进一步扩大

全国招拍挂出让比例进一步提高,土地资源市场化配置程度加大。2005年上半年,全国土地出让面积53525.10公顷,比2004年同期下降25%,占土地供应总量的74.1%,比2004年同期提高6个百分点,土地出让总价款1850.07亿元。其中招拍挂出让面积和价款分别为19026.33公顷和1349.06亿元,分别占出让总面积和总价款的35.5%和72.9%,招拍挂出让面积所占比例由2004年同期的29.2%提高了6.4个百分点,招拍挂出让平均单价为709元/平方米,比2004年同期的661元/平方米提高了7.2个百分点,其中普通商品住宅用地招拍挂出让平均单价为724元/平方米。

部分地区竞争性工业用地市场配置程度逐步提高,经营性基础设施用地有偿比例保持稳定。2005年上半年,工矿仓储用地招拍挂出让1368.61公顷,占工矿仓储用地总量的4.2%,其中,二季度工矿仓储用地招拍挂出让比例为6.3%,比一季度的1.7%提高了4.6个百分点;经营性基础设施用地有偿使用面积为2020.28公顷,占其用地总量的13%,其中,一、二季度基础设施用地有偿使用比例基本保持在13%左右。

四、土地供应的区域差异依然存在,但已有所改善

各地土地供应总量下降幅度不一,东部地区降幅相对明显。2005年上半年,东部地区(11省)供应土地41759.56公顷,中部地区(8省)供应13359.84公顷,西部地区(12省)供应17088.10公顷,分别占全国土地供应总量的58%、19%和23%。与2004年上半年相比,东部地区土地供应量总体下降35%,下降幅度高于全国平均水平4个百分点,除福建、海南两省土地供应量上升外,其余9省(市)土地供应量下降;中部地区土地供应量总体下降29%,下降幅度低于全国平均水平2个百分点,除黑龙江、江西两省土地供应量上升外,其余6省土地供应量下降;西部地区土地供应总量下降21%,下降幅度低于全国平均水平10个百分点,除内蒙古、四川和云南3省(区)土地供应量上升外,其余9省土地供应量下降(图1-7)。

京津两市存量土地盘活效果明显,工矿仓储用地供应比重较大。2005年上半年,京津两市建设用地供应总量3581.17公顷,与2004年同期相比,供应总量下降37%,下降幅度高于全国平均水平6个百分点,其中存量建设用地2959.28公顷,占供地总量83%,高于全国24个百分点。工矿仓储用地供应2599.66公顷,占该地区供地总量73%,高于全国27个百分点。

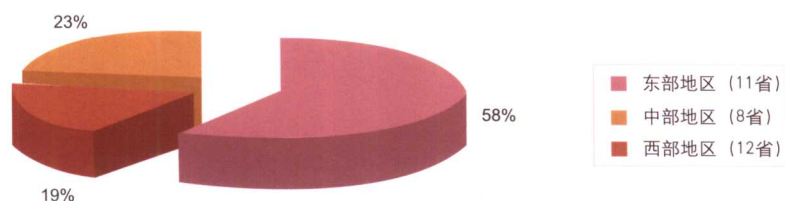


图 1-7 2005 年上半年三大区域土地供应量比例

苏浙沪三省（市）土地供应降幅明显，房地产开发用地供应比重较大。处于长江三角洲地区的苏浙沪三省（市）上半年建设用地供应总量18971.75公顷，与2004年同期相比，供应总量下降46%，下降幅度高于全国平均水平15个百分点，其中存量用地6242.85公顷，占供地总量33%，低于全国平均水平26个百分点。房地产开发用地供应5323.01公顷，占全国房地产开发用地供应总量的22%。

广东省土地供应主要以盘活存量为主，工矿仓储用地供应比重较大。处于珠江三角洲地区的广东省建设用地供应总量4322.16公顷，与2004年同期相比，供应总量下降22%，下降幅度低于全国平均水平9个百分点，其中存量用地2719.6公顷，占供地总量63%，高于全国平均水平4个百分点。工矿仓储用地供应2933.45公顷，占该地区供地总量68%，高于全国22个百分点。

2005年上半年京津、苏浙沪和广东省土地供应量变动情况如图1-8。

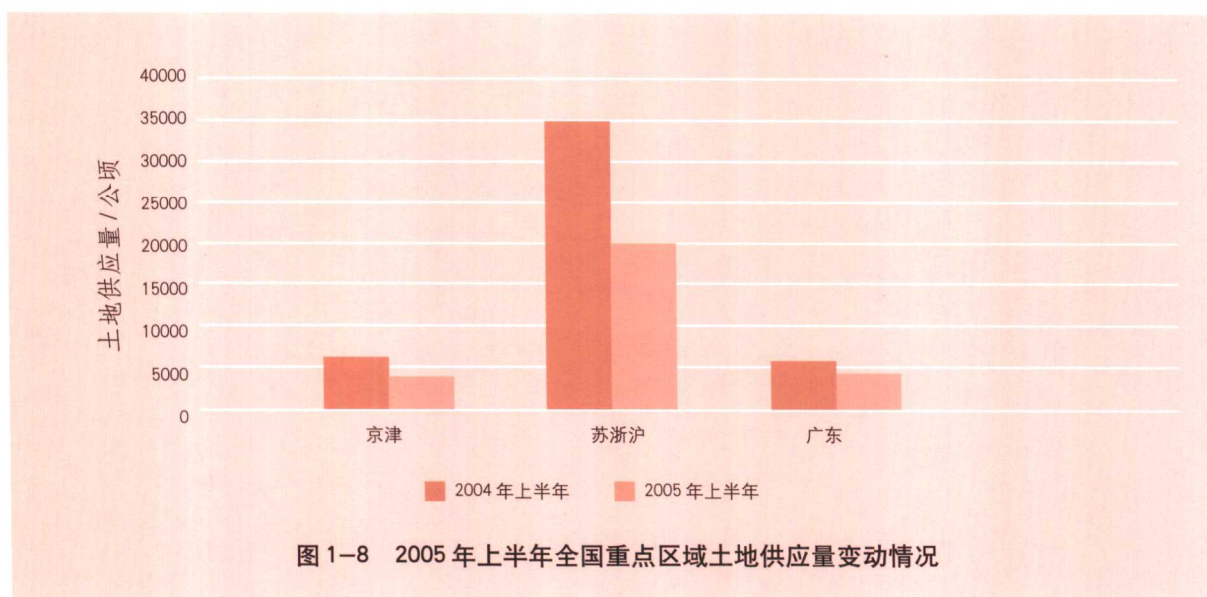
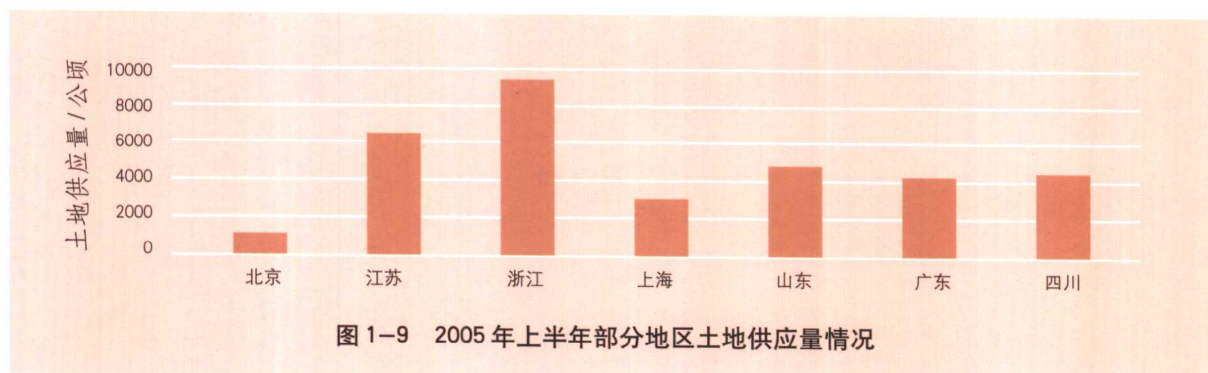


图 1-8 2005 年上半年全国重点区域土地供应量变动情况

土地供应总量与地区经济发展的格局基本相适应。土地供应总量排在前五位的省份分别是浙江、江苏、山东、四川、广东，其供应总量之和占全国的41%。房地产开发用地供应排在前五位的分别是浙江、四川、江苏、内蒙古、山东，五省（区）房地产开发用地占全国房地产开发用地的41%。工矿仓储用地供应排在前五位的省（市）分别是江苏、浙江、山东、广东和天津，

五省(市)工矿仓储用地占全国工矿仓储用地的49%。

2005年上半年部分地区土地供应量情况如图1-9。



五、土地供给与社会经济发展基本适应

2005年上半年的土地供应与国民经济发展在整体上是适应和协调的,主要表现为:

(1) 土地供应保障了全国经济社会较快发展,特别是房地产开发所需要的土地。山东、江苏、四川等省房地产投资增长速度较快,比2004年同期分别增长51.7%、42.2%和43.5%,与之相适应,房地产开发土地供应量比重较大。

(2) 由于建设用地节约集约使用和土地使用强度提高,固定资产投资和房地产投资增长明显快于土地供应量的增长,或在土地供应量下降的情况下实现投资的增长。1~5月,全国城镇固定资产投资和房地产投资同比增长分别为26.4%和24.3%,而同期土地供应总量下降了31%。

(3) 由于各地对土地供应进行合理调控,在一定的程度上抑制了投资的过快增长,促使投资结构优化,防止房地产泡沫产生。土地供应对固定资产投资和房地产投资的闸门作用彰显。