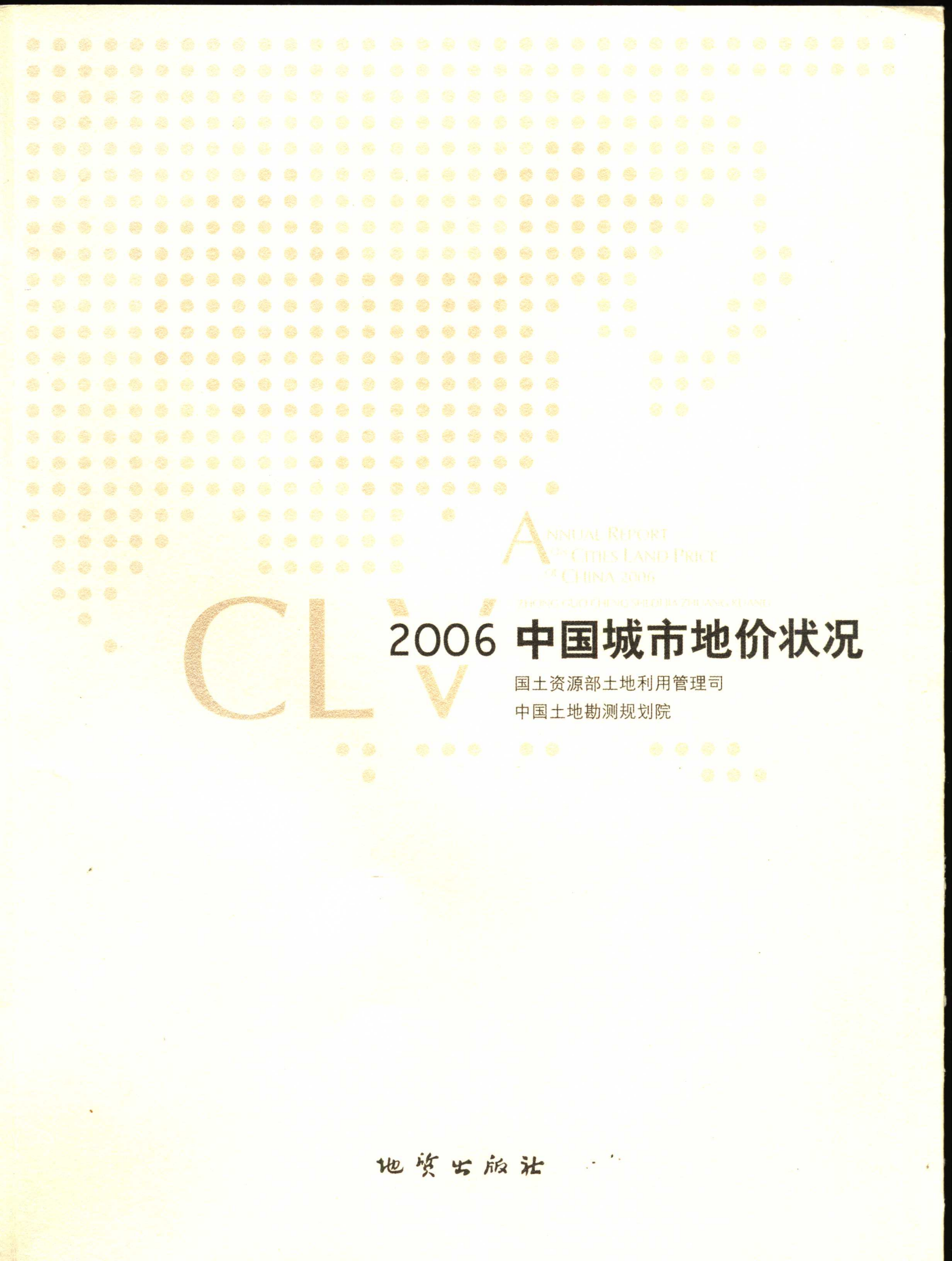




ANNUAL REPORT  
OF CITIES LAND PRICE  
OF CHINA 2006

ZHONG GUO CHENG SHI DI JIA ZHUANG KUANG

# CLV 2006 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 CHINA LAND PRICE  
Circulation

# CLV 2006 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

2006 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, 2007.4  
ISBN 978-7-116-05274-1

I. 2… II. ①国…②中… III. 城市—地价—研究报告—  
中国—2006 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 040384 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](mailto: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: 9.5

字 数: 200 千字

印 数: 1—1500 册

版 次: 2007 年 4 月北京第 1 版·第 1 次印刷

定 价: 160.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-05274-1

---

( 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 朱留华

副 主 任 吴海洋 周建春

委 员 邹晓云 关文荣 李万东 赵 松 杨丽平 刘 彦 田彦军 黄 清 唐程杰

主 编 邹晓云 关文荣

副 主 编 赵 松 田彦军

编 写 人 员 马素华 乌日娜 王 锬 王光磊 王秀兰 王棚宇 邓医杰 吕 萍 朱珍珍  
朱道林 毕继业 吴 涛 吴九兴 张 沛 李 楠 李晓璐 沈佳庆 陈 枫  
周亚楠 周光源 林 坚 俞明轩 徐跃红 柴志春 高 丹 曹玲燕 黄 威  
董为红 蒋立红

项目参加人员 有关省、自治区、直辖市、省会城市及其他有关城市国土资源管理部门参加人员  
乌俊清 王 皓 冯洪山 关振中 吕崇德 庄幼菲 吴 迪 宋玉波 张元青  
张华发 张晓豫 李澎渤 陆 平 陈志忠 陈祥荣 宜东平 林目轩 林国斌  
郑世荣 郑有震 赵建华 涂高坤 秦水龙 耿 弘 崔春来 黄 强 黄 建  
黄国儒 韩 伟 蔡博广 潘光明

丁 芸 丁和庚 马 俊 孔令杰 毛 茵 王 钧 王光锋 王洪斌 王新龙  
王德文 全 洪 刘 筠 刘文秀 孙敏毓 曲 健 朱亚福 江少康 汤 凯  
严 兵 严宗明 吴 萍 吴湘贵 张 炎 张 斌 张映强 张洁群 张增法  
李少军 李伟时 李先璋 李志勇 李树贵 李锁前 李耀忠 汪庆湖 沈 波  
肖顺良 邱能之 陈 阳 陈 燕 陈文村 陈永雄 陈梅英 陈惠超 单石川  
林声雄 罗 屏 罗演广 郑海林 郑朝龙 金保彩 姚 骏 洪增林 祝 军  
贺敏杰 赵小华 赵振雄 赵富生 唐文智 徐国平 聂 淼 贾金庚 梁 杉  
梁 强 黄白灿 彭群来 曾治平 葛爱霞 谢卫平 简路芽 虞伟瑛 裘美君

### 有关城市协助机构参加人员

丁 远 王 琼 王建龙 王继尧 邓国英 韦玲霞 叶 芳 石桂琴 邝绮婷  
刘 宇 刘陶琨 刘清虹 刘震宇 华而实 孙怀君 曲长令 朱淮光 齐瑞俊  
余 珽 宋佳波 张 斌 张玉梅 张丽敏 张相俊 张增峰 李 彬 李 彬  
李 韬 杨兴权 杨国诚 杨学亮 杨顶柱 苏 斌 邵金芳 陈 刚 陈伟强  
陈传亮 陈忠露 陈晓勇 周文君 林文坤 林建漳 林惠长 茅开诚 俞佩君  
胡召林 费建华 赵吉禄 赵利利 唐华超 徐天云 徐建平 耿 霞 聂晓梅  
聂燕军 贾艳杰 郭 华 曹利鹏 阎弘文 黄 萌 彭晓艳 葛京凤 葛爱霞  
董玉哲 谢 勇 韩铁涛 蓝汝彤 路小仓 蔡方杰

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      | 沈阳市规划和国土资源局   |
| 天津市规划和国土资源局   | 长春市国土资源局      |
| 上海市房屋土地资源管理局  | 哈尔滨市国土资源局     |
| 重庆市国土资源和房屋管理局 | 福州市国土资源局      |
| 江苏省国土资源厅      | 南昌市国土资源局      |
| 浙江省国土资源厅      | 济南市国土资源局      |
| 广东省国土资源厅      | 郑州市国土资源局      |
| 湖北省国土资源厅      | 南宁市国土资源局      |
| 湖南省国土资源厅      | 海口市国土资源局      |
| 内蒙古自治区国土资源厅   | 成都市国土资源局      |
| 河北省国土资源厅      | 贵阳市国土资源局      |
| 山西省国土资源厅      | 昆明市国土资源局      |
| 黑龙江省国土资源厅     | 西安市国土资源局      |
| 辽宁省国土资源厅      | 兰州市国土资源局      |
| 吉林省国土资源厅      | 西宁市国土资源局      |
| 安徽省国土资源厅      | 银川市国土资源局      |
| 福建省国土资源厅      | 乌鲁木齐市国土资源局    |
| 江西省国土资源厅      | 无锡市国土资源局      |
| 广西壮族自治区国土资源厅  | 常州市国土资源局      |
| 山东省国土资源厅      | 湖州市国土资源局      |
| 河南省国土资源厅      | 佛山市国土资源局      |
| 海南省国土环境资源厅    | 苏州市国土资源局      |
| 四川省国土资源厅      | 南通市国土资源局      |
| 贵州省国土资源厅      | 深圳市国土资源和房产管理局 |
| 云南省国土资源厅      | 南海市国土资源局      |
| 陕西省国土资源厅      | 佛山市国土资源局      |
| 甘肃省国土资源厅      | 珠海市国土资源局      |
| 青海省国土资源厅      | 绍兴市国土资源局      |
| 宁夏回族自治区国土资源厅  | 嘉兴市国土资源局      |
| 新疆维吾尔自治区国土资源厅 | 温州市国土资源局      |
|               | 东莞市国土资源局      |
| 南京市国土资源局      | 中山市国土资源局      |
| 杭州市国土资源局      | 石家庄市国土资源局     |
| 广州市国土资源和房屋管理局 | 秦皇岛市国土资源局     |
| 武汉市国土资源局      | 大连市国土资源和房屋局   |
| 长沙市国土资源局      | 合肥市国土资源局      |
| 太原市国土资源局      | 芜湖市国土资源局      |
| 呼和浩特市国土资源局    | 厦门市国土资源局      |

青岛市国土资源和房屋管理局  
扬州市国土资源局  
宁波市国土资源局

北京首佳房地产评估有限公司  
天津市科亿有限责任土地价格评估事务所  
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  
广州市房地产估价管理所  
深圳市房地产估价中心  
珠海思远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  
东莞市埗安地产有限公司  
中山置信房地产估价有限公司  
重庆金地资产评估有限责任公司  
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  
秦皇岛市国土资源局地价所  
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  
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  
福州市地产管理处  
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  
郑州豫华土地评估咨询有限公司  
南宁市地价评估事务所  
海口市土地储备整理中心  
成都大成不动产评估有限责任公司  
贵州天辰黔地不动产咨询有限公司  
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  
新疆国地不动产评估有限责任公司

## 前 言

FORWORD

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。为了适时和准确地观测了解城市土地市场状况，满足国土资源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部署了地价调查工作，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负责专项计划管理，中国土地勘测规划院负责组织实施。七年来，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200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60多个城市建立7800多个城市地价监测点，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正逐步规范化和制度化。

国家级城市地价动态监测主要是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。2006年度城市地价监测的对象重点为全国省会城市、直辖市和包括长江三角洲、珠江三角洲地区、京津地区及长江沿线经济带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镇地价状况的监测。

国家级城市地价动态监测的主要内容包括四个方面，一是全国大城市和重点地区城镇的地价水平总体状况，二是全国大城市和重点地区城镇的地价变化的总体趋势，三是全国大城市和重点地区城镇的地价的空间结构特征，四是全国大城市和重点地区城镇的城镇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年度报告制度。本报告为2006年度全国城市地价动态监测的年度报告。

编 者

2007年2月

# 概 述

INTRODUCTION

## 一 监测范围

2006 年全国城市地价监测的范围如下：

一是全国主要大城市，具体包括各省会、自治区首府所在城市和直辖市。2006 年进入监测范围的城市有北京、上海、广州、杭州、南京、南昌、长沙、武汉、重庆、海口、福州、南宁、昆明、贵阳、成都、西安、西宁、兰州、银川、呼和浩特、太原、石家庄、郑州、济南、天津、沈阳、长春、哈尔滨、乌鲁木齐、深圳等城市。

二是重点区域的城市，主要包括长江三角洲和珠江三角洲地区。其中，长江三角洲主要选择的城市有上海、南京、杭州、湖州、常州、南通、无锡、苏州等城市，珠江三角洲地区主要选择的城市有广州、深圳、佛山、中山等城市。

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，以省级行政区域为基础，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、海南等省市的大城市；中南区域包括江西、安徽、湖北、湖南、重庆等省市的大城市；西南区域包括云南、贵州、广西、四川、陕西等省市的大城市；华北区域包括河北、河南、山东、北京、天津等省市的大城市；西北区域包括西藏、青海、新疆、内蒙古、山西、甘肃、宁夏等省市的大城市；东北区域包括辽宁、黑龙江、吉林等省市的大城市。

## 二 监测时段

2006 年度城市地价监测时段为 2006 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日。

## 三 监测数据来源

按照城市地价监测技术规范，2006 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和地价监测系统建设运行的实际情况,2006 年度全国城市地价监测的指标有①地价水平值,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、房屋指数等,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。需要说明的是,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,因此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。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,任何解释都必须在此基础上进行。本报告的解释权为全国城市地价动态监测项目组。

#### 六 关于地价水平值的调整

与以往相比,2005 年各主要城市地价水平值变化幅度较大,产生这一差异的主要原因有两个,一是从 2006 年起,《城市地价动态技术规范》开始实施,地价水平值采用与以往不同的测算方法;二是多数城市在近年来相继完成了城市基准地价更新工作。

(1)从 1999 年地价监测工作开展以来,测算级别地价、用途地价和综合地价水平值,均采用的是级别内、用途内的算术平均法。为使监测结果更准确、科学,按照即将颁布的《城市地价动态技术规范》要求,2005 年各级别用途及综合地价水平值的测算采用面积加权的方法。

(2)地价水平值的测算是以监测点的数据为基础数据,由土地区段、级别到用途进行测算。近年来,因多数监测城市(南宁市、贵阳市、昆明市、银川市于 2002 年调整了基准地价,上海市、南海市、乌鲁木齐市、济南市于 2003 年调整了基准地价,福州市、海口市、武汉市、西安市、太原市、兰州市、西宁市、天津市于 2004 年调整了基准地价,广州市、杭州市、深圳市、沈阳市于 2005 年调整了基准地价,长春市、哈尔滨市、合肥市、石家庄市、天津市也相继在 2006 年初也对基准地价进行了调整)相继调整了基准地价,地价监测点的区段、级别发生变化,地价水平值测算结果产生较大差异。

因测算方法不同,地价监测点所属区段、级别有异,2005 年度地价水平值测算结果与以前(2000 ~ 2004 年)不具有可比性。

## 目 | 次

CONTENTS

### 01 部分

#### 全国主要城市地价总体状况

- 02 一、 2006 年我国主要城市地价状况分析
- 07 二、 2006 年影响我国城市地价的主要因素分析
- 09 三、 2006 年我国城市地价与房地产市场关系分析
- 11 四、 2006 年我国城市地价与社会经济发展指标关系分析
- 12 五、 2007 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

- 14 一、 2006 年京津地区城市地价动态监测报告
- 22 二、 2006 年长江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 30 三、 2006 年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 38 四、 2006 年长江流域主要城市地价动态监测报告

### 03 部分

#### 各重点城市地价整体状况

- 52 一、 2006 年北京市地价整体状况
- 54 二、 2006 年天津市地价整体状况
- 56 三、 2006 年石家庄市地价整体状况
- 58 四、 2006 年太原市地价整体状况
- 60 五、 2006 年呼和浩特市地价整体状况
- 62 六、 2006 年沈阳市地价整体状况
- 64 七、 2006 年长春市地价整体状况
- 66 八、 2006 年哈尔滨市地价整体状况
- 68 九、 2006 年上海市地价整体状况
- 70 十、 2006 年南京市地价整体状况
- 72 十一、 2006 年杭州市地价整体状况

|     |      |                   |
|-----|------|-------------------|
| 74  | 十二、  | 2006 年福州市地价整体状况   |
| 76  | 十三、  | 2006 年南昌市地价整体状况   |
| 78  | 十四、  | 2006 年济南市地价整体状况   |
| 80  | 十五、  | 2006 年郑州市地价整体状况   |
| 82  | 十六、  | 2006 年武汉市地价整体状况   |
| 84  | 十七、  | 2006 年长沙市地价整体状况   |
| 86  | 十八、  | 2006 年广州市地价整体状况   |
| 88  | 十九、  | 2006 年南宁市地价整体状况   |
| 90  | 二十、  | 2006 年海口市地价整体状况   |
| 92  | 二十一、 | 2006 年重庆市地价整体状况   |
| 94  | 二十二、 | 2006 年成都市地价整体状况   |
| 96  | 二十三、 | 2006 年贵阳市地价整体状况   |
| 98  | 二十四、 | 2006 年昆明市地价整体状况   |
| 100 | 二十五、 | 2006 年西安市地价整体状况   |
| 102 | 二十六、 | 2006 年兰州市地价整体状况   |
| 104 | 二十七、 | 2006 年西宁市地价整体状况   |
| 106 | 二十八、 | 2006 年银川市地价整体状况   |
| 108 | 二十九、 | 2006 年乌鲁木齐市地价整体状况 |
| 110 | 三十、  | 2006 年深圳市地价整体状况   |
| 112 | 三十一、 | 2006 年大连市地价整体状况   |
| 114 | 三十二、 | 2006 年青岛市地价整体状况   |
| 116 | 三十三、 | 2006 年宁波市地价整体状况   |

## 04

### 附 录

|     |    |                              |
|-----|----|------------------------------|
| 120 | 一、 | 2006 年我国城市地价与房价关系专题报告        |
| 131 | 二、 | 2006 年我国城市房地产租价比专题报告         |
|     |    | ——以北京市、上海市、深圳市、天津市、青岛市、杭州市为例 |

01

全国主要城市地价  
总体状况

ANNUAL REPORT  
OF CHINA LAND PRICE  
IN CHINA 2006  
CLV  
2006 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

# 一、2006 年我国主要城市 地价状况分析

## (一) 地价总体水平

2006 年全国地价总体水平继续保持稳定增长趋势,涨幅略高于 2005 年。2006 年全国主要城市总体综合地价水平值为 1544 元/平方米,综合地价增长率为 5.19%,与 2005 年的 4.20% 平均综合地价增长率相比,上涨了近 1 个百分点,全国平均地价水平增长速度略高于 2005 年。其中,商业用地平均地价为 2480 元/平方米,增长率为 4.62%,增长率同比上升了 0.59 个百分点;居住用地平均地价为 1681 元/平方米,平均增长率为 6.27%,增长率同比上升了 0.31 个百分点;工业用地平均地价为 485 元/平方米,平均增长率为 3.29%,增长率同比上升了 1.67 个百分点。商业用地、居住用地平均地价增长幅度略高于 2005 年,而工业用地平均地价增幅明显(图 1-1-1)。

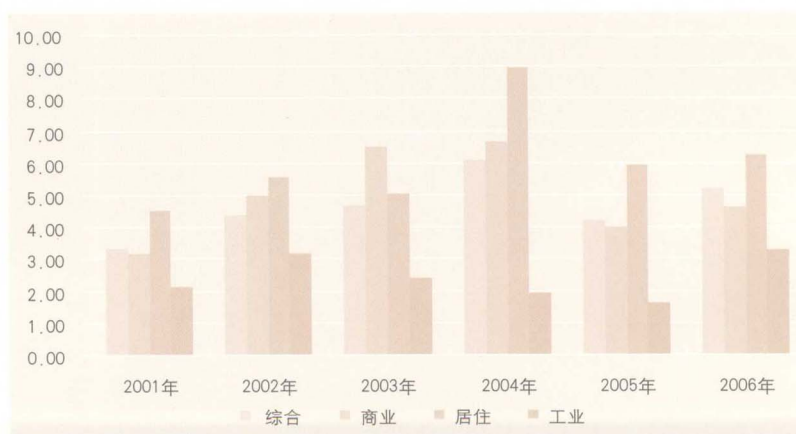


图1-1-1 全国主要城市平均综合地价增长率历年比较 (%)



## （二）区域监测结果

全国各区域城市地价水平相比，东南区和华北区城市地价水平和地价增长率均位于前列，西北区城市地价水平和地价增长率均最低，但全国各区域地价增长率差异较大。

区域城市平均地价排名由高到低依次是东南区、华北区、西南区、东北区、中南区、西北区，其平均综合地价水平分别为 2605 元/平方米、1795 元/平方米、1496 元/平方米、1319 元/平方米、1124 元/平方米、831 元/平方米，其中，只有东南区和华北区的城市地价高于全国 1544 元/平方米的总体水平，其他区域均略低于全国总体水平。从地价的区域分布来看，从东南区到西北区，各区域城市地价水平由高到低呈阶梯状分布，区域主要城市地价水平位序与往年基本保持一致。

从不同区域的地价增长率变化分析，地价水平较高的华北区是地价增长率最高的区域，达到 6.38%，其中郑州市、北京市和石家庄市三个城市的地价增长率较高，分别为 10.68%、8.17% 和 7.88%，郑州市商、住、工业的地价增长率分别为 11.04%、13.42% 和 3.17%，商、住的地价增长率均超过 10%；西北区的地价增长率最低，仅为 3.85%，低于全国 5.19% 的总体水平。

总体而言，2006 年全国不同区域地价增长率的差距较小，地价增长率最高的华北区与地价增长率最低的西北区相比，二者仅相差 2.53 个百分点。此外，东南区和东北区的地价增长率相近，分别为 6.07% 和 6.06%，仅低于华北区的地价增长率，高于全国总体地价增长率 5.19%。东南区中，福州市、深圳市和广州市的地价增长率较高，分别为 23.80%、15.20% 和 12.70%，上海市、杭州市、海口市和南京市的地价增长率较低，上海市的地价增长率出现负增长，为 -0.27%；东北区中

沈阳市的地价增长率较高，为 10.72%，商业、居住、工业的地价增长率分别为 10.95%、12.34% 和 3.94%，长春市和哈尔滨市的地价增长率相当，分别为 3.85% 和 3.60%。其他两个区域的地价增长率均略低于全国总体水平，中南区和西南区的地价增长率分别为 4.43% 和 3.98%。中南区中，长沙市的地价增长率为 13.60%，高于区域内其他城市的地价增长率，但是地价水平在区域内占中等位置，综合地价水平为 1199 元/平方米。西南区中，南宁市的地价增长率为 0。值得注意的是，华北区的居住地价增长率不仅远高于本地区其他用途的地价增长率，而且也高于其他区域的居住地价增长率，达到 7.77%，位于全国最高水平（图 1-1-2）。

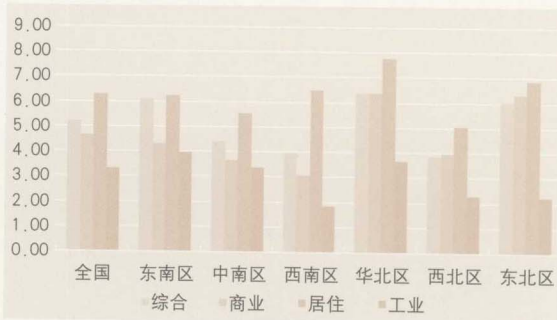


图1-1-2 2006年全国各区域不同用途地价增长率比较（%）

## （三）三大重点区域地价变化

重点区域的地价变化分析表明，长江三角洲地区综合地价水平最高、涨幅最低；京津地区的综合地价水平和涨幅均居中，珠江三角洲地区综合地价水平最低，但是涨幅最高。

从地价水平来看，三大重点区域的综合地价均高于全国 1544 元/平方米的总体水平，其中长江三角洲地区地价水平最高，为 3696 元/平方米；京津地区地价水平仅次于长江三角洲地区，为 2714 元/平方米；珠江三角洲地区地价水平较前两大区域低，为 2276 元/平方米。2006 年长江三角

洲、珠江三角洲和京津地区的商业地价水平值分别为 6435 元 / 平方米、2876 元 / 平方米和 4692 元 / 平方米，居住地价水平值分别为 4128 元 / 平方米、3158 元 / 平方米和 2806 元 / 平方米，商业地价和居住地价均远高于全国 2480 元 / 平方米和 1681 元 / 平方米的平均水平；三个重点地区工业地价与全国平均水平差距相对较小，分别为 669 元 / 平方米、611 元 / 平方米、644 元 / 平方米，略高于 485 元 / 平方米的全国工业地价总体水平。

从地价增长率来看，长江三角洲地区城市综合地价增长率最低，仅为 1.85%，远低于全国 5.19% 的平均水平，较 2005 年同比下降了 0.36 个百分点，是三大重点地区中地价增长率最小的地区，该地区居住地价和工业地价增长率均小于 1%，分别为 0.86% 和 0.38%。珠江三角洲地区的综合地价增长率为 13.95%，较 2005 年增加了 9.21 个百分点，其中广州市和深圳市综合地价增长率分别为 12.70% 和 15.20%。京津地区的综合地价增长率为 5.62%，较 2005 年增加了 0.35 个百分点。比较突出的是珠江三角洲地区的居住、工业地价增长率，不仅远高于该地区的商业地价增长率，也高于其他两个重点区域的居住地价、工业地价增长率，分别达到 16.49% 和 13.18%，远高于全国平均综合地价增长率（图 1-1-3）。

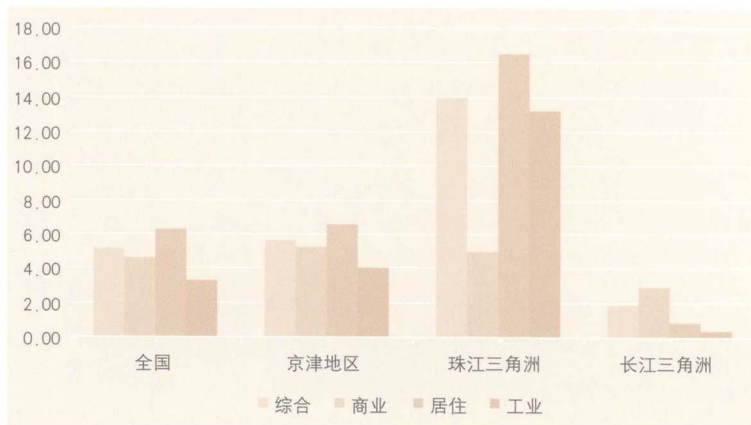


图1-1-3 2006年重点地区不同用途地价增长率比较（%）

#### （四）全国城市地价增长率变化

东部经济发达城市地价水平和增长率均位于全国前列，部分中西部城市地价涨幅较高，直辖市和区域主要中心城市地价变化差异较为明显。



2006年全国监测城市地价增长率最高的分别为福州市、深圳市、佛山市禅城、佛山市顺德、长沙市、绍兴市、广州市、中山市、沈阳市和郑州市,其平均综合地价增长率分别为23.80%、15.20%、14.51%、14.37%、13.60%、12.95%、12.70%、10.72%、10.72%和10.68%;地价增长率最低的城市分别为上海市、南宁市、兰州市、杭州市、宁波市和西安市,其地价增长率分别为-0.27%、0、0.60%、1.19%、1.43%和2.00%。总体来看,地价增长率较高的城市仍主要集中在东部和南部地区规模较大、经济发展较快的城市,而地价增长率较低的城市则没有明显的规律,既有东部沿海城市,又有西南、西北地区城市。

2006年,部分以往地价水平和增长率均较低的中西部城市,地价增长率均有较大幅度的提高,如成都、乌鲁木齐、石家庄、南昌和秦皇岛等城市的综合地价增长率分别为8.95%、8.91%、7.88%、7.30%和6.46%,均高于全国平均综合地价增长率。

从直辖市和区域主要中心城市来看,深圳市、广州市和北京市的地价增长幅度较高,综合地价增长率分别为15.20%、12.70%和8.17%,三城市的地价增长率分别较2005年上涨了13.91、4.51和3.71个百分点,深圳市的上涨幅度尤为明显。重庆市和天津市地价增长率居中,分别为3.15%和3.06%,均低于2005年的地价增长率。杭州市和上海市地价增长幅度较低,上海市首次出现负增长,分别仅为1.19%和-0.27%,其商业、居住、工业地价增长率均低于全国总体平均水平。

### (五) 全国分用途地价增长率变化

从不同用途地价变化看,居住地价增长率最高,商业地价增长率其次,工业地价增长率最低;与2005年相比,商业、居住和工业地价增长率均

上涨,但是工业地价上涨幅度较为明显。

2003~2006年全国商业地价增长率分别为6.52%、6.72%、4.03%和4.62%;居住地价增长率分别为5.07%、8.94%、5.96%和6.27%;工业地价增长率分别为2.39%、1.92%、1.62%和3.29%。从近四年的总体情况看,2006年商业、居住地价增长率与2005年的增长率基本保持不变;工业地价增长率2003~2005年一直呈现缓慢降低的态势,但是2006年出现较大幅度上升,增长率比2005年提高了近一倍,达到3.29%(图1-1-4)。

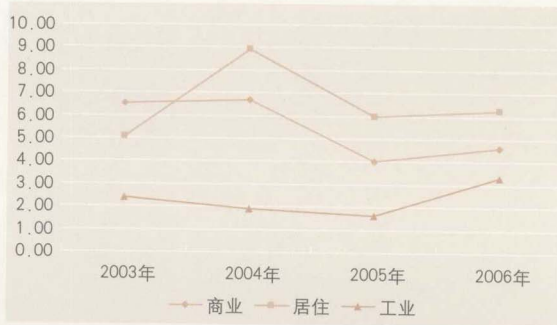


图1-1-4 全国分用途地价增长率历年情况比较(%)

三大重点区域中,京津地区的商业地价增长率最高,为5.30%;珠江三角洲其次,为5.01%;长江三角洲最低为2.91%。珠江三角洲地区的居住地价增长率最高,为16.49%;京津地区较低,为6.55%;长江三角洲最低,为0.86%。珠江三角洲地区的工业地价增长率最高,为13.18%,京津地区较低,为4.04%,长江三角洲最低,为0.38%。

全国六个分区中,商业地价增长率华北地区最高,为6.39%,西南地区最低,为3.06%;居住地价增长率华北地区最高,为7.77%,西北地区最低为5.06%;工业地价增长率东南地区最高,为3.97%,西南地区最低,为1.84%。六个分区中三种用途地价增长率的上限和下限差异都不是十分显著,各区域增长幅度较为均衡。



### (六) 全国主要城市各季度地价增长率变化

2006 年全国主要城市四个季度间平均地价增长率呈上升趋势，西南区和华北区稍有差异，但是西北区后三季度城市地价增长率呈下降趋势。

全国主要城市平均地价水平季度环比增长率为 0.95%。其中第一、二、三、四季度的地价增长率依次为 0.62%、0.87%、1.10% 和 1.22%，全国总体地价水平增长季度变化比较平稳。

在全国六个分区中，东南区、中南区和东北区的综合地价季度环比增长率变化趋势与全国增长率季度变化趋势相同，四季度平均地价增长率呈上升趋势，东南区第一季度环比增长率出现负增长，为 -0.01%；西南区各城市平均地价增长率各季度都在 1.0% 以下，除了第三季度地价增长率低于第二季度，总体上季度增长率变化趋势与全国增长率变化趋势相同；华北区除了第二季度地价增长率低于第一季度，总体上季度增长率变化趋势与全国增长率变化趋势相同；西北区季度地价增长率变化趋势与全国地价增长率变化趋势不尽相同，后三季度地价增长率逐渐下降，第二季度地价增长率最高，为 1.35%。总体来看，全国地价水平各季度变化比较平缓，华北区第二季度的地价增长率与第四季度地价增长率相差最大，为 1.27% (图 1-1-5)。

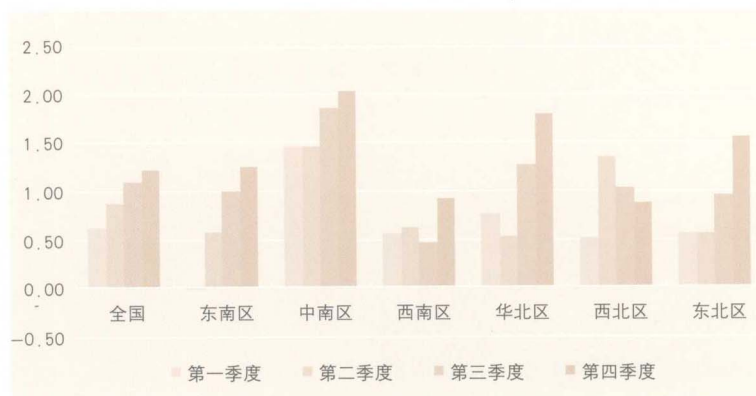


图1-1-5 全国各分区综合地价季度环比增长率 (%)