

2004 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

STATUS OF
ON CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2004

地质出版社

国土资源部土地利用管理司
中国土地勘测规划院

2004 中国城市地价状况

STATUS OF CITIES LAND PRICE IN CHINA 2004



地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

2004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, 2005.5
ISBN 7-116-04441-8

I. 2... II. ①国... ②中... III. 城市—地价—研究报告—中
国—2004 IV. F299.232

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第042301号

2004 ZHONGGUO CHENGSHI DI JIA ZHUANG KUANG

责任编辑: 何 蔓

责任校对: 田建茹

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) 82324530 (编辑室)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82310759

印 刷: 北京盛兰兄弟印刷装订有限公司

开 本: 389mm × 1194mm^{1/16}

印 张: 7.25

字 数: 200千字

印 数: 1—1500册

版 次: 2005年5月北京第一版·第一次印刷

定 价: 160.00元

ISBN 7-116-04441-8/F·200

(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)

执行主编

邹晓云 关文荣

编写人员

马素华 王光磊 田彦军 林 坚 吕 萍 毕继业
朱道林 李 涛 杨丽平 邹晓云 周光源 赵 松
姜 栋 俞明轩 柴志春 钱海滨 黄 清 黄 威
董为红 蒋立红 楚建群 李 刚 杨有强 李 娜
唐芷兰 刘 辉 董码力 梁旭魁 侯忠艳 张 丽

2004 中国城市地价状况 STATUS OF CITIES LAND PRICE IN CHINA 2004



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

新 疆 庄幼正 林国斌 李如海 王黎明 张素琴 张英奇
彭爱华 李建鑫 何铁城 蔡博广 宣东平 乌俊清 陈祥荣
孙服群 李滋潜 吴 迪 陈志忠 刘祥元 李晓燕 谢育智
邱有震 王 浩 陆 平 辛 玲 卢 勇 陈 刚 朱小川
韩 伟 支小萍 白跃新
丁和庚 卢春强 李辉阳 邓敬宏 黄 建 汪晋春 肖顺良
单石川 张增法 赵富生 李树贵 李锁前 陈 刚 宋亚福
王锋锐 聂小梅 邱能之 彭群来 王 钧 李伟时 冯晓锋
唐文智 王超群 罗开珍 白 柳 王建东 杜正喜 王德文
李耀忠 孙 燕 严 兵 陈 燕 贾金庚 谢卫平 沈建荣
单 伟 虞伟瑛 毛 茵 陈永雄 葛爱霞 全 洪 陈惠超
李志勇

有关城市协助机构参加人员

聂燕军 杨国诚 张增峰 周进明 徐建平 杨尹佳 颜志峰
费建华 林惠长 华面实 李 彬 邓国英 陈伟强 叶相泉
彭超英 谢 勇 唐华超 刘震宇 张丽敏 葛京凤 路小仓
赵何利 曲长令 孙怀君 王继尧 袁晓梅 叶 芳 尚弘文
苏 斌 刘陶珉 马绍玲 胡召林 李 超 刘 宁 石贵琴
韦玲霞 绍全芳 曹利鹏 陈忠露 余 燕 茅开诚 蔡方杰
王建龙 樊惠芝 蓝汝彤 赵吉祥 李 彬 郑素娥

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 天津市规划和国土资源局
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
重庆市国土资源和房屋管理局 广东省国土资源厅 湖北省国土资源厅
内蒙古自治区国土资源局 河北省国土资源厅 山西省国土资源厅
黑龙江省国土资源厅 辽宁省国土资源厅 吉林省国土资源厅
安徽省国土资源厅 福建省国土资源厅 江西省国土资源厅 湖南省国土资源厅
广西壮族自治区国土资源厅 山东省国土资源厅 河南省国土资源厅
海南省国土环境资源厅 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

广州市国土资源和房屋管理局 武汉市国土资源局
长沙市国土资源局 太原市国土资源局 呼和浩特市国土资源局
沈阳市规划和国土资源局 长春市国土资源局 哈尔滨市国土资源局
福州市国土资源局 南昌市国土资源局 济南市国土资源局 南京市国土资源局
郑州市国土资源局 南宁市国土资源局 海口市国土资源局 杭州市国土资源局
成都市国土资源局 贵阳市国土资源局 昆明市国土资源局
西安市国土资源和房屋管理局 兰州市规划国土资源局 合肥市国土资源局
西宁市国土资源局 银川市规划和国土资源局 乌鲁木齐市国土资源局
无锡市国土资源局 常州市国土资源局 湖州市国土资源局 佛山市国土资源局
苏州市国土资源局 南通市国土资源局 深圳市国土规划局

北京首住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
上海房地产估价师事务所有限公司 江苏金宇达不动产评估咨询有限公司
杭州信诚地产评估咨询有限公司 广州市房地产估价管理理所
深圳市房地产估价中心 重庆金地资产评估有限责任公司
武汉市土地登记发证中心 长沙永信房地产评估咨询有限公司
石家庄市地产业务所 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
长春众维房地产评估咨询有限公司 哈尔滨国源土地房屋估价咨询有限公司
福州市地产业务处 南昌正信不动产估价咨询有限公司
济南市地产交易物业估价所 郑州豫华土地评估咨询有限公司
南宁市地价评估事务所 海口市国土海洋资源局不动产估价事务所
成都大成不动产评估有限责任公司 贵州天辰置地不动产咨询有限公司
昆明超凡地价评估咨询有限公司 陕西华地不动产评估咨询有限公司
兰州市土地评估研究所 西宁市土地估价事务所
宁夏博源估价事务所 新疆国地不动产评估有限责任公司
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 湖州兴源地产评估咨询有限公司
北京中上源房地产评估有限公司 佛山顺德区土地房产交易中心
佛山市南海恒邦地产估价咨询有限公司 中山市地理信息系统中心
扬州市地价所 宁波远东不动产评估有限公司 温州市东顺土地价格评估事务所
嘉兴市地价评估事务所 绍兴市土地资产评估中心 珠海思远评估有限公司
东莞市景安地产评估有限公司 大连天石不动产顾问有限公司 中国人民大学商学院
合肥金土地咨询评估有限责任公司 厦门大学资产评估有限公司

前 言

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。五年来,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6000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。2004年度城市地价监测的重点为全国各省会城市、直辖市和包括京津两市、长江三角洲、珠江三角洲地区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市地价状况的监测。

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市的地价水平总体状况;二是全国大城市和重点地区城市的地价变化的总体趋势;三是全国大城市和重点地区城市的地价的空间结构特征;四是全国大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年度报告制度。本报告为2004年度全国城市地价动态监测的年度报告。

编者

2005年4月

概 述

一、监测范围

2004 年度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。2004 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。

二是重点区域的城镇,主要包括京津两市、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镇有上海、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镇有广州、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,以省级行政区城为基础,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:东南区包括上海、浙江、福建、江苏、广东、海南等省市的大城市;中南区包括江西、安徽、湖北、湖南、重庆等省市的大城市;西南区包括云南、贵州、广西、四川、陕西等省市的大城市;华北区包括河北、河南、山东、北京、天津等省市的大城市;西北区包括西藏、青海、新疆、内蒙古、山西、甘肃、宁夏等省市的大城市;东北区包括辽宁、黑龙江、吉林等省市的大城市。

二、监测时段

2004 年度城市地价监测时段为 2004 年 1 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日。

三、监测数据来源

按照城市地价监测技术规范,2004 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:①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;②土地市场的交易地价数据,通过调查土地买卖价格获得;③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,2004 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。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,因而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的变化比较计算得出。

(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 录

概 述

第一部分 全国城市地价总体状况 / 1

- 一、2004年我国主要城市的地价状况/2
- 二、2004年影响我国城市地价的主要因素分析/5
- 三、2004年我国城市地价与房地产市场的关系分析/8
- 四、2004年我国城市地价与社会经济发展指标关系分析/9
- 五、2005年我国城市地价变化状况预测/10

第二部分 重点地区城市地价总体状况/11

- 一、2004年京津两地城市地价监测报告/12
- 二、2004年长江三角洲地区城市地价监测报告/19
- 三、2004年珠江三角洲地区城市地价监测报告/24

第三部分 各重点城市地价整体状况/29

- 一、北京市地价整体状况/30
- 二、天津市地价整体状况/32
- 三、石家庄市地价整体状况/34
- 四、太原市地价整体状况/36
- 五、呼和浩特市地价整体状况/38
- 六、沈阳市地价整体状况/40
- 七、长春市地价整体状况/42
- 八、哈尔滨市地价整体状况/44
- 九、上海市地价整体状况/46
- 十、南京市地价整体状况/48
- 十一、杭州市地价整体状况/50
- 十二、福州市地价整体状况/52
- 十三、南昌市地价整体状况/54
- 十四、济南市地价整体状况/56
- 十五、郑州市地价整体状况/58
- 十六、武汉市地价整体状况/60
- 十七、长沙市地价整体状况/62
- 十八、广州市地价整体状况/64

- 十九、南宁市地价整体状况/66
- 二十、海口市地价整体状况/68
- 二十一、重庆市地价整体状况/70
- 二十二、成都市地价整体状况/72
- 二十三、贵阳市地价整体状况/74
- 二十四、昆明市地价整体状况/76
- 二十五、西安市地价整体状况/78
- 二十六、兰州市地价整体状况/80
- 二十七、西宁市地价整体状况/82
- 二十八、银川市地价整体状况/84
- 二十九、乌鲁木齐市地价整体状况/86
- 三十、深圳市地价整体状况/88

第四部分 附录/91

2004年城市地价与房价关系专题报告/92

2004年城市房地产租价比专题报告/101

2004 中国城市地价状况

STATUS OF CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2004



第一部分 全国城市地价总体状况

2004 中国城市地价状况
STATUS OF CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2004



一、2004年我国主要城市的地价状况

1. 地价总体水平

地价总体水平继续呈现稳中有升的态势。2004年全国主要大城市的平均综合地价为1198元/平方米,与2003年相比增长6.08%,继续呈现平稳上涨的态势。其中商业用地平均地价为1988元/平方米,与2003年相比增长6.67%,增长率上升了0.15个百分点;居住用地平均地价为1166元/平方米,与2003年相比增长8.94%,增长率上升了3.87个百分点;工业用地平均地价为481元/平方米,与2003年相比增长1.92%,增长率下降了0.47个百分点。

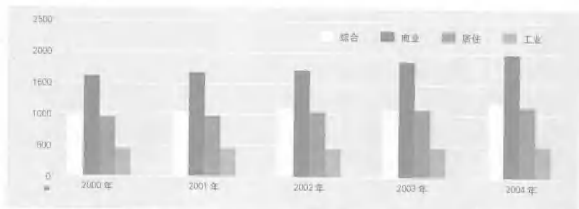


图1-1 全国城市地价平均水平历年比较(元/平方米)

2. 区域监测结果

从区域监测结果来看,东南区城市地价水平最高,西北区城市地价水平最低,中南区、西南区、东北区城市地价增长率高于全国平均水平。从区域平均地价水平来看,在东南、中南、西南、华北、西北、东北六个区域中,东南区的城市地价水平最高,达到了1621元/

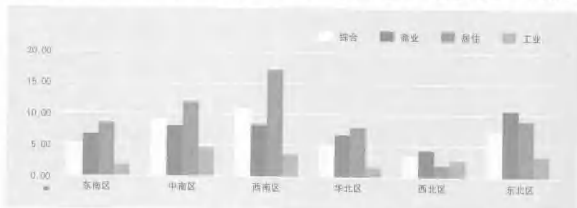


图1-2 2004年全国分区分用途地价增长率比较(%)

平方米;西北区的地价水平最低,只有777元/平方米,远低于全国1198元/平方米的平均地价水平。从不同区域的地价增长率来看,与2003年相比,西南区、中南区、东北区综合地价增长率高于全国平均水平,分别为10.56%、9.24%、7.25%,东南区、华北区、西北区地价也有一定幅度的增长,但增幅较小,分别为5.10%、5.11%、2.71%。

3. 三大重点地区地价变化

在三大重点地区中,京津两地地价继续处于高位,长江三角洲地区地价增幅最大,珠江三角洲地区增幅较小。

2004年对长江三角洲、珠江三角洲、京津两地三个重点地区的地价监测结果表明,京津两地的地价水平继续处于高位,综合地价水平为2009元/平方米,远高于全国平均的1198元/平方米,其中商业、住宅、工业用地地价分别为3875元/平方米、1746元/平方米、520元/平方米,但京津两地综合地价增长率为5.76%,基本与全国6.03%的平均增长率持平。

与2003年相比,长江三角洲地区地价增长率最大,为6.9%。其中商业、居住、工业用地的地价增长率分别为7.33%、12.16%、2.24%,均大于全国各类用地平均增长率。其中居住用地地价增长明显,2004年长江三角洲的居住用地地价达到1540元/平方米,远高于全国平均的1166元/平方米;而珠江三角洲地区的地价增长率较低,只有1.84%,地价基本保持稳定,其中商业、居住、工业用地地价小幅上涨,增长率均低于全国平均水平,分别为1.28%、2.31%、1.46%。

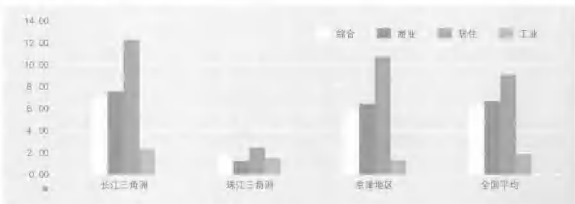


图1-3 2004年重点地区不同用途地价增长率比较(%)

4. 全国城市地价变化

2004年地价监测结果表明,大部分城市尤其是经济较发达的城市地价增长相对比较平稳,如北京、上海、杭州、广州、深圳的地价增长率多在2%左右,远低于全国平均6.03%的增长率。但不同城市的不同用途地价增长情况有所不同。以北京为例,2004年北京综合

地价只上涨了2.26%，其中，商业、居住、工业的增长率分别为3.22%、3.37%、0.23%，远低于全国平均的6.67%、8.94%、1.92%。与北京不同的是，上海市商业、居住用地地价涨幅略高于全国平均水平，分别为9.43%、12.31%，居住用地地价上涨幅度较大，但工业地价增长率低于全国平均水平，仅有0.80%。而广州、深圳除工业用地增长率略高于全国平均水平外，商业、居住地价增长率均低于全国平均增长率。

前几年地价涨幅较大的城市，在2004年地价涨幅减缓，如杭州市商业、居住地价增长率分别为3.00%、1.00%，工业地价变化基本不大。

部分中西部城市地价增幅较大，如成都、贵阳、西安、呼和浩特。综合地价增长率均在10%以上，分别为13.51%、13.73%、14.76%、13.17%。

5. 不同用地类型地价变化

在居住、商业、工业三类用地中，居住用地平均价格整体呈上升趋势，增长幅度最大，全国平均增长率为3.94%，其次是商业用地，增长率为6.67%，工业用地增长率最低，只有1.92%。在三大重点区域中，长江三角洲居住用地地价的增幅为12.16%，其次是京津两地增幅为10.47%，其中天津增长率较高为17.56%，远高于北京的增长率3.37%。珠江三角洲居住用地地价增幅不大，增长率只有2.31%。在监测的东南、中南、西南、华北、西北、东北六区域中，商业用地增长率最高的是东北区，为10.22%，其次是中南区和西南区，皆为8.61%；居住用地增长幅度最大的是西南区，增长率为16.98%，其次是中南地区，为11.23%；工业用地增长率最大的是中南区和东北区，分别为4.08%和3.74%，其次是西南区和西北区，分别为2.58%和2.15%。

6. 全国主要城市地价变化

全国主要城市地价年内变化比较平稳，第一季度与第二季度的地价平均增长率略高于第三季度与第四季度的平均增长率。

从全国主要大城市的综合地价水平来看，四个季度的环比增长率基本保持在1.1%~1.4%之间，增长比较平稳。其中第一季度、第二季度的平均增长率约为1.27%，第三季度、第四季度的平均增长率略有下降，为1.22%，这说明土地供应暂停后，社会对土地供应的预期发生改变，在很大程度上抑制了土地需求和投资，使土地价格的增幅开始回落，土地供应参与宏观调控的政策效应得以显现。

二、2004年影响我国城市地价的主要因素分析

1. 社会经济发展持续向好,投资与需求强劲仍然是地价上涨的主要动力

在对京津两地、长江三角洲地区、珠江三角洲地区三大重点地区进行监测过程中,可以发现,社会经济发展持续向好,社会购买力增强,公众投资购房比例不断增加,需求持续旺盛,是地价不断上涨的主要动力。

以长江三角洲为例,该地区地价增长率最高,其中居住用地的价格上涨最为明显,2004年居住用地价格上涨了12.16%,远高于京津两地和珠江三角洲地区。这主要是由于近几年来,长江三角洲地区一直是我国经济发展最快、城市建设最具活力的地区之一。2004年主要城市的GDP在15%左右,经济增长率和居民消费能力均位于全国前列,投资和需求强劲带动了地价的不断上涨。如上海市,由于2010年世博会的成功申办以及跨国公司和外资企业的大量涌入,民营资本开始介入房地产业,良好的未来社会预期和可购买能力,使上海市房地产市场需求始终强劲。2004年上海住宅房价涨幅达到14.9%,房价和增长率居全国之首,其中主要是个人住房需求。根据中国人民银行上海分行的统计,2004年上海市中资金融机构人民币自营性房地产贷款累计增加1023亿元,同比多增204亿元,占各项贷款新增额的比例高达76%,其中个人住房贷款累计增加728亿元,同比多增106亿元,新增个人住房贷款占中长期贷款增量的比例高达48%。而在10月29日上调存款利率后,11、12月的个人住房贷款继续保持快速增长。

此外,按照对房屋租价比的分析,我国主要城市的租价比均在6%以上,远高于股票、国债、期货、存款等投资收益率水平。根据北京市统计局的抽样调查结果,在购买商品住宅的个人中,17%的购房者是为了投资,可见个人需求及投资增加仍是拉动房价增长的主要原因,从而也带动了地价的不断上涨。

2. 土地供应积极参与国家宏观经济调控,为地价的平稳上涨提供了政策保障

2004年,针对经济运行中国定资产投资增长过快、部分行业盲目投资、低水平重复建设现象严重等问题,党中央、国务院制定出台了一系列政策措施,严把信贷和土地两个闸门,使固定资产投资过快增长的势头得到遏制。最新统计结果表明,2004年固定资产投资增速由年初的53%回落到25.8%;宏观经济调控已初见成效,全年GDP增长9.5%,继续保持协调发展的趋势。

在此次宏观经济调控中,土地政策发挥了重要作用。国土资源部门通过采取从严从紧的土地供应政策,对制止部分行业盲目投资,产生了明显的釜底抽薪作用。并通过对开发

区的清理整顿,使一些地区盲目设立开发区、乱占滥用土地的势头得到有效遏制,使土地市场和宏观经济运行中的一些不稳定、不健康、不合理因素慢慢消除,抑制了土地的无序供应,土地市场和房地产市场渐趋规范,有力地配合了国家宏观调控整体战略部署的实施,保障了国民经济的协调发展,从而防止了地价的大起大落,为地价的平稳增长提供了良好的政策保障。

3. 通过全面清理整顿工作,为地价的平稳上涨及杠杆作用的发挥提供了良好的市场环境

2004年我国采用金融政策和土地政策对宏观经济进行调控过程中,对土地市场进行了大规模的清理整顿。截止到2004年8月,国土资源部共清理出6866个各类开发区,核减4813个,占原有总数的70.1%,规划面积压缩2.49万平方千米,占原有面积的61.5%,退出开发区土地2617平方千米,复耕1324平方千米,收回闲置土地116.5平方千米。国土资源部会同有关部门部署了以新上项目用地清理为重点的“六项清理整顿”,全年共清查近8.2万个新上项目的用地,涉及面积近80万公顷,清理出违法占用土地项目7184个,涉及面积36501公顷。对停建、暂停并限期整改及取消立项的7077个项目;贯彻落实国务院关于农用地转用审批等“三个暂停”的要求,2004年前三季度全国建设用地供应中,存量土地占到52%。通过全面清理整顿,遏制了土地虚假需求,使土地市场逐步规范。此外,由于国土资源管理部门多年来一直推行经营性用地的招拍挂,使地价的 market 形成机制和市场环境不断完善,房地产及固定资产投资逐渐趋于理性,初步形成了一个公开、公平、公正的土地市场,为促进地价的平稳上涨提供了良好的市场环境。

4. 受国家产业结构和投资结构调整的影响,工业用地价格增长平缓

为控制固定资产投资规模过快增长,防止某些行业无序建设、过度扩张,2004年国家加快制定完善并严格实施能耗、物耗、环保、安全等市场准入标准;严格控制钢铁、水泥、电解铝、电石、焦炭等行业投资。2004年1~7月,钢铁增长44.2%,增幅比2004年1~2月回落128.4个百分点;水泥增长54.9%,回落82.4个百分点;房地产开发投资增长28.6%,增幅回落21.6个百分点。从产业结构投资增速看,1~7月,第一产业投资277亿元,增长15%,扭转了负增长的局面,增幅比1~2月加快40.1个百分点;第二产业投资10852亿元,增长42.5%,增幅回落36.1个百分点;第三产业投资15938亿元,增长24.6%,增幅回落16.4个百分点。从新开工项目看,1~7月,新开工项目80851个,总投资规模27415亿元,增长27.3%,增幅比1~2月回落78.3个百分点。由于产业结构调整的需要以及土地供应政策的影响,在很大程度上缓解了对工业用地的需求。此外,国家对开发区的全面清

理整顿,也抑制了对工业用地的需求,从而使全年工业用地价格增长平缓,2004年全国工业用地平均地价为478元/平方米,与2003年相比增长1.92%,增长率下降了0.47个百分点。

在监测的京津两地、长江三角洲地区、珠江三角洲地区中,长江三角洲地区和京津两地工业用地价格增幅都不大,珠江三角洲的工业用地价格甚至低于全国平均水平。