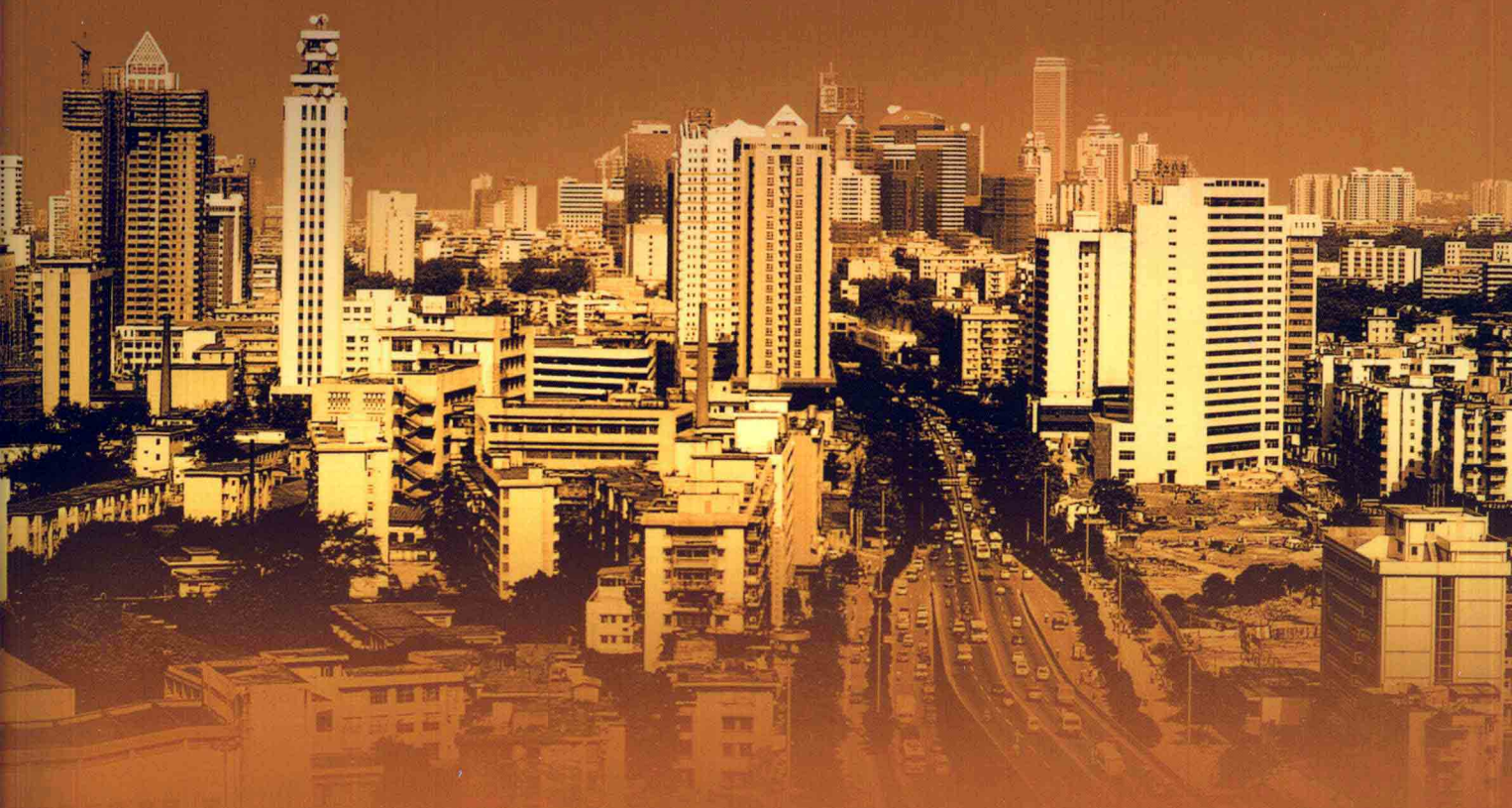


2007年 土地市场动态监测分析报告

TUDI SHICHANG DONGTAI JIANCE FENXI BAOGAO

国土资源部土地利用管理司 编
中国土地矿产法律事务中心



地质出版社

2007 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 编
中国土地矿产法律事务中心

地质出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

2007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, 2008.4

ISBN 978-7-116-05673-2

I. 2… II. ①国…②中… III. 城市—土地管理—监测—研究报告—中国—2007 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 046702 号

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)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:10.5

字 数:250 千字

印 数:1—1000 册

版 次:2008 年 4 月北京第 1 版·第 1 次印刷

定 价:160.00 元

书 号:ISBN 978-7-116-05673-2

(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

BIAN WEI HUI

顾问

廖永林 张婉丽

主编

冷宏志 叶明权

编写人员

陈国庆 赵毓芳 宫玉泉 孔维东 杨重光 朱道林 丰 雷 何志华 李鸿雁 卢 静
刘 洋 朴 英 任庆恩 戈晚晴 易 鼎

项目参加人员

曾赞荣 李劲松 杨族耀 杜艳霞 徐 新 蔡博广 张增法 乌俊清 刘友谦 闫旭东
齐瑞俊 宜东平 谢量雄 牟傲风 潘洪嵩 赵 辉 李玉芳 孙德胜 赵吉禄 耿 霞
李澎渤 尹维杰 侯国俊 吴 迪 李永清 陶校兴 顾林土 吴 芳 宋玉波 魏 成
丁和庚 刘 红 邱 瑾 陈惠明 冯洪山 严 政 陈建杰 祝 军 贺敏杰 万江波
张华发 李 康 黄启才 常 明 王耀辉 蔡国耀 孙服群 李菊香 黄晓珍 钱友庚
刘明钰 刘祥元 董光明 王尔发 刘 云 初守顺 张 波 陈培新 朱昌梅 王达文
沈立荣 王育生 费 翔 张晓豫 何 涛 刘维德 马 惠 郑世荣 金保彩 余 翔
韩 勇 季金香 涂高坤 张英奇 朱 琦 李晓娟 冯现学 刘玲玲 麦炎锦 江卓明
陈润池 叶绍昆 陈健华 黄国儒 钟军安 郑有震 邢 范 陈昊旻 李绍泉 刘小鹏
王 斌 黄 强 徐祥英 颜 英 屈晓波 王 平 戈和平 刘建平 胡 斌 耿 弘
辛 玲 张 钊 杜华智 陈兴海 石贵琴 汪海森 董永弘 支小萍 李伟风 陆江丽

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	石家庄市国土资源局	太原市国土资源局
沈阳市规划和国土资源局	大连市国土资源和房屋管理局	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
福州市国土资源局	厦门市国土资源与房产管理局	南昌市国土资源局
济南市国土资源局	青岛市国土资源和房屋管理局	武汉市国土资源和房产管理局
长沙市国土资源局	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
佛山市国土资源局	东莞市国土资源局	南宁市国土资源局
海口市国土环境资源局	成都市国土资源局	西安市国土资源局
天津市房地产经济技术信息中心	重庆市国土资源和房地产信息中心	内蒙古土地勘测规划院
吉林省国土资源勘测规划研究院	黑龙江省土地勘测利用技术中心	江苏省国土资源动态监测中心
安徽省国土资源储备发展中心	河南省国土资源调查规划院	四川省国土资源厅信息中心
云南优化不动产评估咨询有限公司	沈阳市规划设计研究院	大连天石不动产顾问有限公司
南京市土地交易中心	宁波市土地信息中心	厦门市土地开发总公司
南昌市地产交易中心	济南市土地储备交易中心	青岛市房地产交易中心
武汉市土地交易中心	广州市房地产交易中心	深圳市房地产研究中心
南宁市土地交易中心	海口市国土环境资源信息服务中心	陕西华地房地产估价咨询有限公司
乌鲁木齐市国土资源勘测规划院		

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基础性作用的平台,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,国土资源部正式出台文件,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。

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,按照“全面规划、重点推进、统筹兼顾、分类指导”的原则,在2005年开展首批具体实施10个城市示范点工作基础上,2006年逐步扩大示范范围,特别是增加对东北、西部一些重要经济省市的土地市场动态监测,确定了北京、上海、天津、黑龙江、吉林、云南等28个省市扎实开展土地市场动态监测示范工作。

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2007年全国土地市场动态监测季度、年度分析报告和部分示范单位土地市场动态监测的年度分析报告。

报告使用条件

1. 监测区域

2007年度全国土地市场动态监测的范围如下:

(1) 全国31个省、自治区、直辖市。

(2) 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。

(3) 具体实施的示范点, 包括: 北京、天津、上海、重庆、内蒙古、黑龙江、吉林、江苏、浙江、安徽、河南、四川、云南、石家庄、太原、沈阳、大连、南京、苏州、杭州、宁波、福州、厦门、南昌、济南、青岛、武汉、长沙、广州、深圳、东莞、佛山、南宁、海口、西安、乌鲁木齐 36 个省市。

2. 监测时段

2007 年度土地市场动态监测时段为 2006 年 12 月 11 日至 2007 年 12 月 10 日。其中, 一季度为 2006 年 12 月 11 日至 2007 年 3 月 10 日, 二季度为 2007 年 3 月 11 日至 2007 年 6 月 10 日, 三季度为 2007 年 6 月 11 日至 2007 年 9 月 10 日, 四季度为 2007 年 9 月 11 日至 2007 年 12 月 10 日。

3. 监测数据来源

按照土地市场动态监测分析报告要点, 2007 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数据; ③有关统计资料的相关数据。

4. 监测指标体系

根据土地市场动态监测分析报告要点和中国土地市场动态监测系统运行的实际情况, 2007 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。

5. 本报告解释权归中国土地矿产法律事务中心

第一部分 2007 年全国土地市场动态监测分析报告

2007 年一季度全国土地市场动态监测分析报告	2
2007 年上半年全国土地市场动态监测分析报告	8
2007 年三季度全国土地市场动态监测分析报告	18
2007 年全国土地市场动态监测分析报告	27

第二部分 2007 年部分地区和城市土地市场动态监测分析报告

北京市 2007 年土地市场动态监测分析报告	38
天津市 2007 年土地市场动态监测分析报告	49
上海市 2007 年土地市场动态监测分析报告	51
重庆市 2007 年土地市场动态监测分析报告	60
内蒙古自治区 2007 年土地市场动态监测分析报告	65
云南省 2007 年土地市场动态监测分析报告	71
石家庄市 2007 年土地市场动态监测分析报告	78
沈阳市 2007 年土地市场动态监测分析报告	84
大连市 2007 年土地市场动态监测分析报告	90
南京市 2007 年土地市场动态监测分析报告	97
杭州市 2007 年土地市场动态监测分析报告	106
宁波市 2007 年土地市场动态监测分析报告	113
青岛市 2007 年土地市场动态监测分析报告	120
武汉市 2007 年土地市场动态监测分析报告	126
长沙市 2007 年土地市场动态监测分析报告	134
广州市 2007 年土地市场动态监测分析报告	140
深圳市 2007 年土地市场动态监测分析报告	145
南宁市 2007 年土地市场动态监测分析报告	150
西安市 2007 年土地市场动态监测分析报告	156

2007 年全国土地市场动态监测分析报告

QUANGUOTUDISHICHANGDONGTAIJIANCEFENXIBAOGAO

第一部分

2007 年一季度 全国土地市场动态监测分析报告

一、土地供应总体分析

(一) 土地供应总量和来源

土地供应总量同比大幅增长。2007 年一季度，全国土地供应总量 65929.61 公顷，同比增加 85.3%，环比减少 6.8%。从各省（市、区）的情况看，土地供应总量排在前五位的省（市、区）是贵州、山东、辽宁、新疆、广东，五省（市、区）的供应总量 30221.64 公顷，占全国的 45.8%。其中，贵州省土地供应量最大，为 9168.43 公顷，占全国的 13.9%，其增幅如此显著，主要是因为贵州省一季度大幅增加了水利设施用地供应，为 8963.36 公顷，占全国土地供应总量的 13.6%。新疆维吾尔自治区则由于工矿仓储用地的大幅增加，其土地供应总量也跃居全国第四位。而传统的供地大省江苏省和浙江省，近来节约集约用地成效明显，呈现出土地供应趋紧的态势。2005 年一季度以来土地供应总量变动情况见图 1-1。

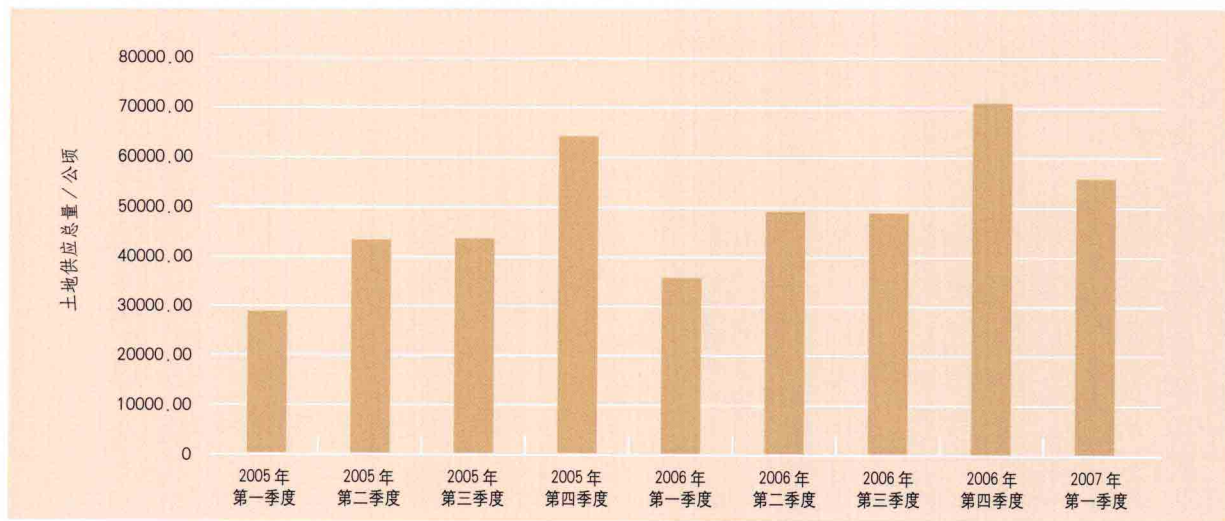


图 1-1 2005 年一季度以来土地供应总量变动情况

存量用地所占比例大幅下降。土地供应总量中，存量用地 26409.07 公顷，所占比例为 40.1%，为近几年的最低水平，同比回落 20.4 个百分点、环比回落 12.2 个百分点（图 1-2）。其主要原因是贵州省水利设施用地绝大部分来自新增用地，从而降低了全国存量用地所占比例。

(二) 土地供应结构

工矿仓储用地增幅明显。工矿仓储用地供应 34608.44 公顷，同比增加 128.7%，环比增加 4.3%，占供应总量的 52.5%，占比提高明显，同比提高了 10 个百分点；房地产开发用地供应 14220.48 公顷，同比增加 23.5%，环比减少 32.8%，占供应总量的 21.6%，同比降低了近 10 个百分点；其他用地（包括公用设施、公共建筑、交通运输、水利设施、特殊用地）供应 17100.69 公顷，同比增加 91.3%，环比增加 4.5%，占供应总量的 25.9%，占比与 2006 年同期基本持平。三类用地比例变化情况见表 1-1。



图 1-2 2005 年一季度以来存量用地所占比例变动情况

表 1-1 三类用地供应结构比较

单位：公顷

土地用途	2007 年一季度		2006 年一季度		2006 年四季度	
	土地供应量	比例 /%	土地供应量	比例 /%	土地供应量	比例 /%
工矿仓储用地	34608.44	52.5	15135.70	42.5	33194.70	47.0
房地产开发用地	14220.48	21.6	11511.43	32.3	21148.70	30.0
其他用地	17100.69	25.9	8937.79	25.2	16369.52	23.0
合 计	65929.61	100.0	35584.92	100.0	70712.92	100.0

水利设施用地比例增加。在其他用地中，水利设施用地的供应量最大，为 9979.26 公顷，占其他用地供应总量的 58.4%，同比增加 36.5 个百分点，环比增加 51.6 个百分点。增幅主要是由于贵州省大幅增加了此类用地供应形成的。据调查，贵州省毕节地区洪家渡水电站、索风营水电站和引子渡水电站项目用地，以及移民搬迁用地及库区淹没用地等的总用地规模为 8963.36 公顷，占全国水利设施用地总量的 89.8%，占全国其他用地供应总量的 52.4%。除水利设施用地外，其他供地量同比有增有减，环比则全面减少。其他用地供应结构及变化情况见图 1-3 和表 1-2。

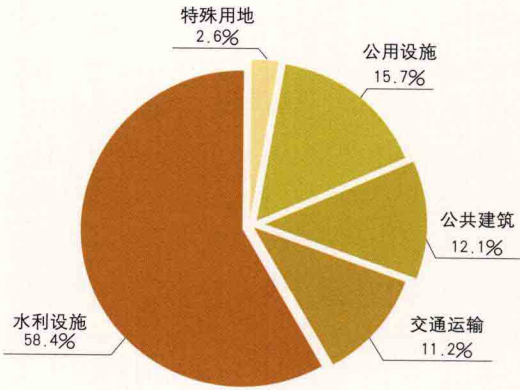


图 1-3 2007 年一季度其他用地供应结构

（三）土地供应方式

出让总量和比例同比均明显增加，其他有偿供应显著减少。一季度，土地出让总面积 47519.05 公顷，同比增加 92.7%，环比减少 7.3%，占供应总量的 72.1%，同比提高 2.8 个百分点，环比下降 0.4 个百分点。其中，招拍挂出让面积 13203.37 公顷，同比增加 58.4%，环比减少 16.4%，招拍挂出让占出让总面积的 27.8%，同比下降 6 个百分点，环比下降 3 个百分点；划拨供应土地 17326.95 公顷，同比增加

表 1-2 其他用地供应结构比较

单位：公顷

用地类型	2007 年一季度		2006 年一季度		2006 年四季度	
	土地供应量	比例 / %	土地供应量	比例 / %	土地供应量	比例 / %
公用设施	2679.03	15.7	1274.52	14.3	5697.29	34.8
公共建筑	2067.37	12.1	2562.23	28.7	3869.20	23.6
交通运输	1909.79	11.2	2802.26	31.4	5111.83	31.2
水利设施	9979.26	58.4	1956.65	21.9	1117.99	6.8
特殊用地	465.24	2.6	342.13	3.7	573.21	3.6

表 1-3 土地供应方式结构变化

单位：公顷

土地用途	2007 年一季度		2006 年一季度		2006 年四季度	
	土地供应量	比例 / %	土地供应量	比例 / %	土地供应量	比例 / %
出让	47519.05	72.1	24662.52	69.3	51287.01	72.5
划拨	17326.95	26.3	10106.42	28.4	18009.92	25.5
租赁	1032.75	1.5	527.62	1.5	947.66	1.3
其他有偿	50.86	0.1	288.35	0.8	468.39	0.7
合计	65929.60	100.0	35584.91	100.0	70712.98	100.0

71.4%，环比减少 3.8%；租赁供应土地 1032.75 公顷，同比增加 95.7%，环比增加 9.0%；其他有偿方式供应土地 50.86 公顷，同比减少 82.4%，环比减少 89.1%。土地供应方式结构变化情况见表 1-3。

出让均价和招拍挂出让均价有所回落。土地出让价款 1414.38 亿元，同比增加 27.0%，环比减少 19.1%。其中，招拍挂出让价款 998.04 亿元，同比增加 44.3%，环比减少 16.7%。招拍挂出让价款占出让总价款的 70.6%，同比提高 8.5 个百分点，环比提高 2.1 个百分点。出让平均单价 298 元 / 平方米，同比（452 元 / 平方米）下降 34.1%，环比（341 元 / 平方米）下降 12.6%；招拍挂出让平均单价 756 元 / 平方米，同比（829 元 / 平方米）下降 8.8%，环比（759 元 / 平方米）略有下降。

基础设施用地有偿供应总量同比增加。包括公用设施、公共建筑、交通运输、水利设施、特殊用地的其他用地有偿供应 1484.07 公顷，同比增长 63.7%，环比减少 44.1%，占其他用地总量的 8.7%，同比下降 1.4 个百分点，环比下降 7.5 个百分点。有偿供应比例下降的原因是贵州省高达 8963.36 公顷的水利设施用地全部以划拨方式供应。尽管如此，水利设施用地有偿供应比例仍达到 4.1%，同比和环比均有不同程度的提高。交通运输和公共建筑用地有偿供应比例同比有明显提高。其他用地有偿供应变动情况见表 1-4。

二、房地产开发用地供应分析

全国房地产开发用地供应总量同比增加。房地产开发用地供应 14220.48 公顷，同比增加 23.5%，环比减少 32.8%，占土地供应总量的 21.6%，同比下降 10.7 个百分点，环比下降 8.3 个百分点。其中，住宅用地供应 10253.28 公顷，同比增加 29.5%，环比减少 35.2%，占房地产开发用地总量的 72.1%，同比提高 3.3 个百分点，环比下降 2.7 个百分点；商业服务业用地供应 3967.20 公顷，同比增加 10.4%，环比减少 25.2%，占房地产开发用地总量的 27.9%（表 1-5）。房地产开发用地供应总量排在前五位的省（市、区）是山东、湖北、浙江、海南、江苏，五省的供应总量为 4937.34 公顷，占全国房地产开发用地总量的 34.7%。

表 1-4 公用设施等其他用地有偿供应变动情况一览表

单位:公顷

用地类型	2007年一季度			2006年一季度			2006年四季度		
	总量	其中有偿		总量	其中有偿		总量	其中有偿	
		数量	比例/%		数量	比例		数量	比例/%
总量	17100.69	1484.07	8.7	8937.79	906.41	10.1	16369.52	2655.01	16.2
公用设施	2679.03	263.23	9.8	1274.52	409.59	32.1	5697.29	607.04	10.7
公共建筑	2067.37	394.03	19.1	2562.23	326.70	12.8	3869.20	744.00	19.2
交通运输	1909.79	358.70	18.8	2802.26	68.21	2.4	5111.83	984.24	19.3
水利设施	9979.26	407.44	4.1	1956.65	14.88	0.8	1117.99	28.74	2.6
特殊用地	465.24	60.67	13.0	342.13	87.02	25.4	573.21	290.99	50.8

表 1-5 房地产开发用地供应结构比较

单位:公顷

土地用途	2007年一季度		2006年一季度		2006年四季度	
	土地供应量	比例/%	土地供应量	比例/%	土地供应量	比例/%
房地产开发用地	14220.48	100	11511.43	100	21148.70	
其中 住宅用地	10253.28	72.1	7917.40	68.8	15842.72	74.9
商服用地	3967.20	27.9	3594.03	31.2	5305.99	25.1

普通商品住宅用地成供应重点。在住宅用地供应中,普通商品住宅用地 8685.11 公顷,同比增加 43.8%,环比减少 19.8%,占 84.8%,同比提高 8.4 个百分点,环比提高 16.2 个百分点。其中,中低价位、中小套型普通商品住房用地 3277.32 公顷,占普通商品住宅用地的 37.7%;经济适用房用地供应 515.81 公顷,同比减少 22.8%,环比减少 64.2%,占住宅用地供应量的 5%,同比下降 3.4 个百分点,环比下降 4.1 个百分点。据调查,为更有效地落实国家宏观调控政策,各地正在进一步规范和完善经济适用房制度,有的地方甚至暂停审批经济适用房土地供应;廉租房用地和其他住房用地分别供应 40.17 公顷和 988.76 公顷,分别占住宅用地供应量的 0.4% 和 9.6%。值得注意的是 2007 年一季度别墅、高档公寓等高档住宅用地供应 23.44 公顷,占住宅用地供应量的 0.2%。

房地产开发利用存量用地比例有所降低。在房地产开发用地中,存量用地 8432.09 公顷,所占比例为 59.3%,同比回落 16.5 个百分点,环比回落 2.7 个百分点。

房地产开发用地出让平均价格同比有所回落。房地产开发用地出让平均单价 794 元/平方米,同比(797 元/平方米)略有下降,环比(731 元/平方米)上涨 8.7%。招拍挂出让平均单价 845 元/平方米,同比(857 元/平方米)下降 1.4%,环比(821 元/平方米)上涨 3%。其中,商服用地出让平均单价 709 元/平方米,同比(777 元/平方米)下降 8.9%,环比(660 元/平方米)上涨 7.4%。普通商品住宅用地出让平均单价 881 元/平方米,同比(853 元/平方米)上涨 3.4%,环比(835 元/平方米)上涨 5.5%。

三、工矿仓储用地供应分析

工矿仓储用地供应总量与比例同比均明显增加。受工业用地出让最低价标准政策出台的影响,全国

普遍出现工矿仓储用地大幅增加的状况。本季度工矿仓储用地供应 34608.44 公顷，同比增加 128.7%，环比增加 4.3%，占供应总量的 52.5%，同比提高 10 个百分点，环比提高 5.6 个百分点。

从各地情况看，供应量排在全国前 5 位的省（市、区）为辽宁、山东、新疆、广东、福建，五省（市、区）的供应总量为 18469.99 公顷，占全国的 53.4%。在增量方面，排在全国前 5 位的省（市、区）为辽宁、新疆、山东、广西、广东，分别比 2006 年同期增加了 4206.06 公顷，3662.33 公顷，3614.48 公顷，1429.01 公顷，1305.24 公顷，涨幅分别为 411.5%，2186.2%，298.8%，523.5%，93.0%。

在工矿仓储用地中，利用存量土地 15419.78 公顷，所占比例 44.6%，同比下降 17.3 个百分点，环比下降 3.7 个百分点。其中，存量用地所占比例排在全国前 5 位的省（市、区）是广西（98.9%）、四川（98.5%）、广东（84.6%）、重庆（82.1%）、天津（81.5%）。

工矿仓储用地出让比例明显增加，招拍挂出让比例有所提高。工矿仓储用地出让 33000.15 公顷，同比增加 134%，环比增加 4.5%，占工矿仓储用地总量的 95.4%，同比提高 2.2 个百分点，环比提高 0.3 个百分点。工业用地招拍挂出让 1555.45 公顷，同比增加 682.9%，环比增加 44.8%，占工矿仓储用地出让面积的 4.7%，同比提高 3.3 个百分点，环比提高 1.3 个百分点。由此可见，工业用地招拍挂出让制度正在得到落实。

全国工矿仓储用地租赁面积显著提高，部分地区租赁所占比例较大。工矿仓储用地租赁面积 1011.29 公顷，同比增加 270.3%，环比增加 70.1%，占工矿仓储用地总量的 2.9%，同比提高 1.1 个百分点，环比提高 1.1 个百分点。租赁所占比例列前四位的省（市、区）为山东（17.4%）、青海（7.4%）、吉林（4.6%）、河南（3.4%），均高于全国平均水平。

受工矿仓储用地供应地区结构的影响，工矿仓储用地出让平均单价显著回落。全国工矿仓储用地出让平均单价为 107 元/平方米，同比（232 元/平方米）下降 53.9%，环比（133 元/平方米）下降 19.6%。招拍挂出让平均单价为 110 元/平方米，同比（126 元/平方米）下降 12.8%，环比（163 元/平方米）下降 32.4%。分析其原因，主要是因为工矿仓储用地供应的地区结构发生了变化，东部地区工矿仓储用地占全国的比例由 2006 年同期的 70.3% 下降至 59.1%，而西部地区则由 14.4% 提高到 23%。工矿仓储用地供应及变动情况见表 1-6。

表 1-6 工矿仓储用地供应及变动情况

时间	总量		供地方式						
	面积 公顷	存量	出让				租赁		划拨 公顷
			面积 公顷	招拍挂	价款 亿元	招拍挂	面积 公顷	租金 亿元	
2007 年一季度	34608.44	15419.78	33000.15	1555.45	352.10	17.15	1011.29	0.35	591.12
2006 年一季度	15135.70	9374.79	14101.10	198.69	326.50	2.51	273.09	0.19	529.60
2006 年四季度	33194.70	16040.39	31567.11	1073.88	418.84	17.52	594.36	0.19	981.71

四、土地供应的区域特征分析

东、西部地区土地供应差距明显，中部变化不大。东、中、西部地区土地供应总量分别为 29996.14 公顷，11829.39 公顷，24104.08 公顷；所占的比例分别为 45.5%，17.9% 和 36.6%。无论是同比还是环

比,东、中部地区土地供应比例普遍下降,西部地区则由于贵州、新疆等省区的土地供应大幅增加,使得土地供应比例显著提高。

分用途看,东部地区的三大类用地的供应比例均有不同程度的下降;中部地区大幅提高了房地产开发用地,特别是普通商品住房和经济适用房用地的供应比例,无论是同比还是环比均有明显提高;西部地区的供地比例全面提高,突出表现在工矿仓储用地和其他用地上。不同用途土地供应地区比较见表1-7。

五、土地供应与宏观经济形势分析

据国家统计局数据显示,一季度,全社会固定资产投资17526亿元,同比增长23.7%,增速比2006年同期回落4个百分点。其中,城镇固定资产投资14544亿元,增长25.3%,3月份增长26.8%,回落4.5个百分点。分产业看,城镇投资中第三产业投资增长24.0%。而本季度土地供应量为65929.61公顷,同比增加85.3%,房地产开发用地供应14220.48公顷,同比增加23.5%。投资增幅与土地供应的增长相协调。另外,投资结构与土地供应结构相呼应。以房地产为例,商品住宅投资1277亿元,增长29.9%,在房地产投资中增长最快,与之相对应的是房地产开发用地中普通商品住宅用地成为本季度的供应重点,为8685.11公顷,同比增加43.8%。此外,中西部地区固定资产投资较快增长,而土地供应总量和比例均有较大增长,呈现同步增长的态势。

表1-7 土地供应地区结构

区域		建设用地 供应总量	工矿仓储 用地	房地产开发 用地				其他用地
					商业服务业	普通商品住房	经济适用住房	
东部地区	面积/公顷	29996.14	20452.18	6597.61	2263.88	3734.88	262.51	2946.35
	比例/%	45.5	59.1	46.4	57.1	43.0	50.9	17.2
	同比/%	-23.9	-14.2	-13.3	-1.5	-18.0	-18.1	-58.1
	环比/%	-10.1	-1.6	-0.9	9.6	-7.5	-9.4	-38.9
中部地区	面积/公顷	11829.39	6203.28	3986.36	813.23	2688.85	153.77	1639.75
	比例/%	17.9	17.9	28.0	20.5	31.0	29.8	9.6
	同比/%	1.6	1.6	10.1	0.3	13.5	21.7	-4.7
	环比/%	-7.0	-6.2	2.8	-3.8	3.3	8.9	-16.6
西部地区	面积/公顷	24104.08	7952.98	3636.51	890.08	2261.38	99.54	12514.59
	比例/%	36.6	23.0	25.6	22.4	26.0	19.3	73.2
	同比/%	22.3	12.6	3.2	1.3	4.4	-3.6	62.9
	环比/%	17.1	7.8	-2.0	-5.8	4.2	0.5	55.6

2007 年上半年 全国土地市场动态监测分析报告

一、土地供应总体分析

(一) 土地供应总量和来源

土地供应总量增幅明显。2007年上半年,全国土地供应总量为115493.87公顷,同比增加了36.4%。其中,一季度供应总量为65929.61公顷,同比增加85.3%,环比减少6.8%;二季度供应总量为49564.26公顷,同比增加1.0%,环比减少了24.8%。2005年一季度以来土地供应总量变动情况见图1-4。

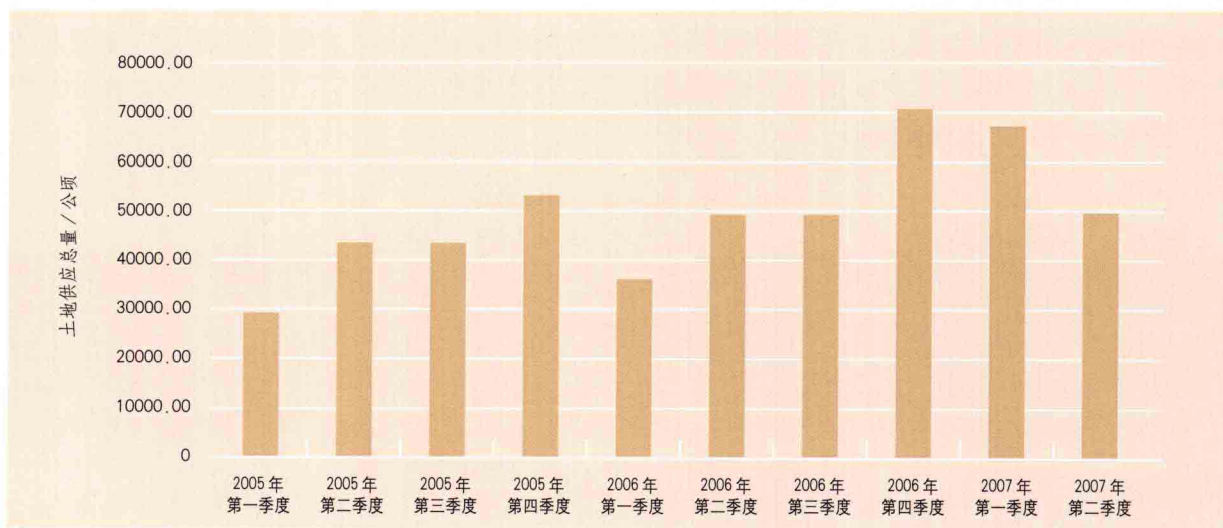


图1-4 2005年一季度以来土地供应总量变动情况

从各省(市、区)的情况看,土地供应总量排在前五位的是山东、贵州、辽宁、江苏和浙江省,五省的土地供应总量为42593.59公顷,占全国土地供应总量的36.9%。其中,山东省由于工矿仓储用地同比增加了38.5%,供应量最大,为10216.89公顷,占全国土地供应总量的8.8%;排在第二位的是地处西部地区的贵州省,土地供应量为10037.25公顷,占全国土地供应总量的8.7%,其主要原因是该省在2007年上半年大幅增加了水利设施用地供应9030.11公顷,占全省土地供应总量的90%,占同期全国水利设施用地的66.6%。

存量土地所占比例略有上升,新增建设用地同比增幅较大。土地供应总量中,新增建设用地63071.06公顷,与2006年同期相比增加幅度较大,增加78.3%,所占比例为54.6%;存量土地52422.81公顷,同比增加6.4%,所占比例为45.4%,其中,二季度比一季度下降1.5个百分点。2005年一季度以来存量用地所占比例变动情况见图1-5。

(二) 土地供应结构

工矿仓储用地同比增加五成,所占比例为近年来最高。2007年上半年,工矿仓储用地供应总量为55048.85公顷,同比增加49.2%,占土地供应总量的47.7%;房地产开发用地供应总量为31076.44公顷,同比增加18.8%,占土地供应总量的26.9%;其他用地(包括公用设施用地、公共建筑用地、交通运输用

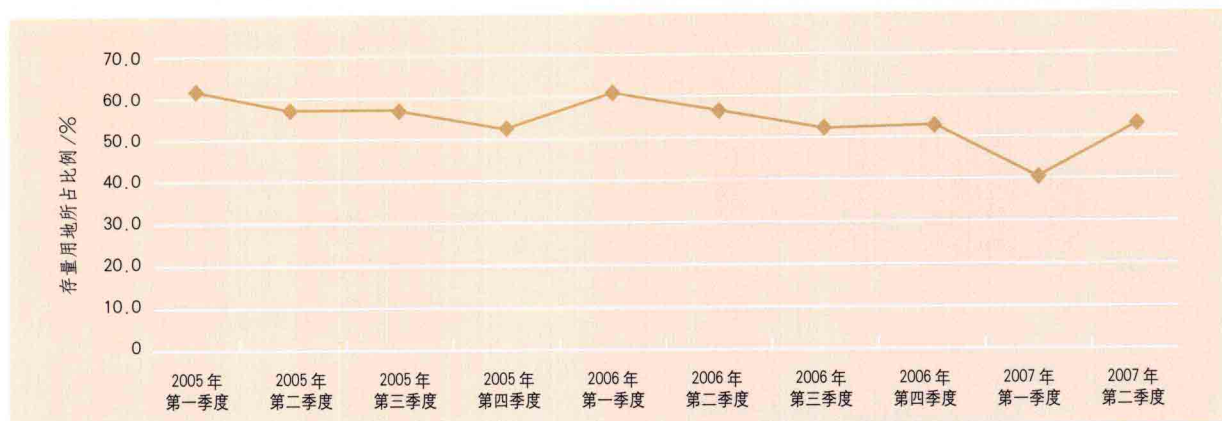


图 1-5 2005 年一季度以来存量用地所占比例变动情况

地、水利设施用地以及特殊用地) 供应总量为 29368.58 公顷, 同比增加 36.0%, 占土地供应总量的 25.4%。三类用地比例变化情况见表 1-8 和图 1-6。

表 1-8 三类用地比例变化情况

单位: 公顷

土地用途	2007 年上半年		2006 年上半年		2006 年下半年	
	土地供应量	比例 / %	土地供应量	比例 / %	土地供应量	比例 / %
工矿仓储用地	55048.85	47.7	36903.26	43.6	56044.69	46.8
房地产开发用地	31076.44	26.9	26156.99	30.9	35910.47	30.1
其他用地	29368.58	25.4	21591.36	25.5	27671.01	23.1
合 计	115493.87	100.0	84651.61	100.0	119626.17	100.0

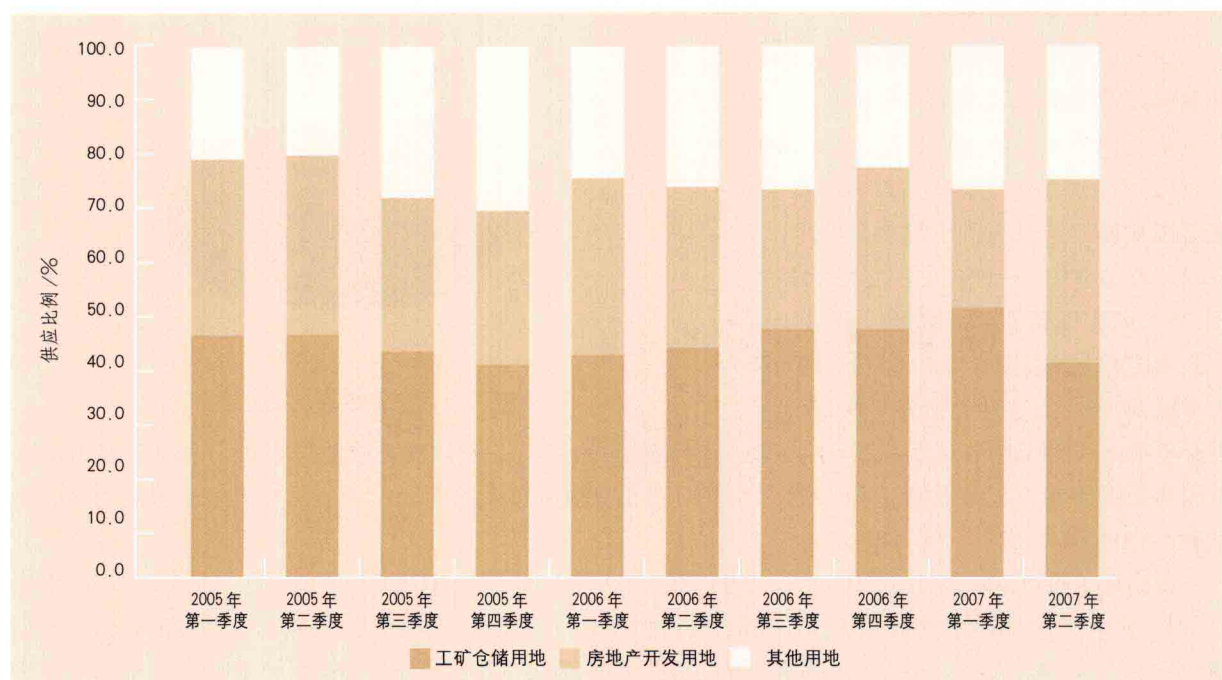


图 1-6 2005 年一季度以来三类用地供应比例变动情况

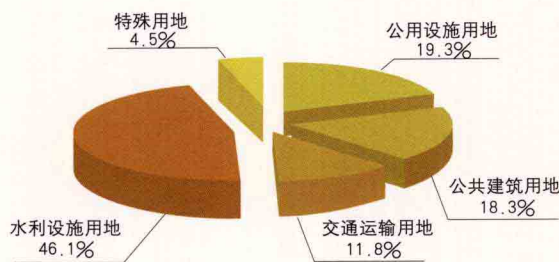


图 1-7 其他用地供应结构

水利设施用地同比增加近两倍。在工矿仓储用地和房地产开发用地以外的其他建设用地供应中,2007年上半年水利设施用地供应同比增幅明显,为193.5%,占其他用地供应总量的46.1%。除水利设施用地外,其他供地量同比有增有减。其他用地供应结构及变化情况见表1-9和图1-7。

表 1-9 其他用地供应结构及变化情况

用地类型	2007年上半年		2006年上半年		2006年下半年	
	供应量	比例/%	供应量	比例/%	供应量	比例/%
公用设施	5677.30	19.3	3352.89	15.5	8552.18	30.9
公共建筑	5382.50	18.3	6306.39	29.2	6780.67	24.5
交通运输	3447.26	11.8	6449.00	29.9	8690.90	31.4
水利设施	13550.09	46.1	4617.06	21.4	2594.70	9.4
特殊用地	1311.43	4.5	866.02	4.0	1052.56	3.8
合计	29368.58	100.0	21591.36	100.0	27671.01	100.0

(三) 土地供应方式

出让总量和比例同比明显增加,其他有偿供应大幅减少。2007年上半年,土地出让总面积为83145.49公顷,同比增加41.1%,占土地供应总量的72.0%。其中,通过招拍挂方式供应的土地为29994.17公顷,同比增加49.5%,占出让总面积的36.1%,同比提高了2个百分点;通过划拨方式供应的土地总量为30950.35公顷,同比增加28.8%,占土地供应总量的26.8%;通过租赁方式供应的土地为1222.08公顷,同比增加23.9%,占土地供应总量的1.1%;其他有偿方式供应的建设用地为175.95公顷,同比减少75.8%,占土地供应总量的0.1%。土地供应方式结构及变化情况见表1-10和图1-8。

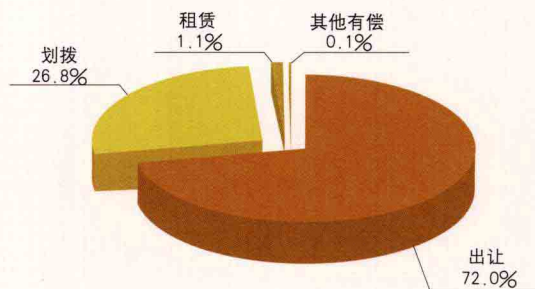


图 1-8 土地供应方式结构

出让均价略有下降,招拍挂出让均价保持稳定。2007年上半年,土地出让价款3231.16亿元,同比增加34.4%。其中,通过招拍挂方式出让建设用地总价款为2410.10亿元,同比增加49.4%。招拍挂出让价款占总出让价款的74.6%,同比上升了7.5个百分点。2007年上半年,出让单价389元/平方米,同比(408元/平方米)下降4.8%。招拍挂出让单价为803.5元/平方米,与2007年同期(804元/平方米)基本持平。