

2003

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

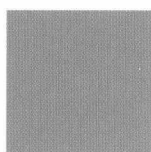
ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2003

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

2003 中国城市地价状况

STATUS OF CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2003



地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

2003 中国城市地价状况 / 国土资源部土地利用
管理司等编. —北京: 地质出版社, 2004.12
ISBN 7-116-04288-1

I. 2... II. 国... III. 城市—地价—研究报告—中
国—2003 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 125246 号

2003 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) 82324580 (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: 889mm × 1194mm^{1/16}

印 张: 8.75

字 数: 220 千字

印 数: 1—1500 册

版 次: 2004 年 12 月北京第一版·第一次印刷

定 价: 160.00 元

ISBN 7-116-04288-1/F·190

(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)

2003 中国城市地价状况
STATUS OF CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2003



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

项目参加人员

有关省、自治区、直辖市、省会城市及其它有关城市国土资源
管理部门参加人员

靳 薇 庄幼菲 林国斌 李如海 王黎明 张素琴 张英奇
彭爱华 辛建鑫 何铁城 蔡博广 宜东平 乌俊清 陈祥荣
孙服群 李澎渤 吴 迪 陈志忠 刘祥元 李晓燕 谢育智
郑有震 王 浩 陆 平 辛 玲 卢 勇 陈 钢 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 汪普查 肖顺良
单石川 张增法 赵富生 李树贵 李锁前 陈 阳 朱亚福
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 瀚 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 华而实 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
赵利利 曲长令 孙怀君 王继尧 聂晓梅 叶 芳 阎弘文
苏 斌 刘陶琨 马绍玲 胡召林 李 韬 刘 宇 石贵琴
韦玲霞 绍全芳 曹利鹏 陈忠露

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 湖南省国土资源厅
内蒙古自治区国土资源厅 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
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

南京市国土资源局 杭州市国土资源局
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
郑州市国土资源局 南宁市国土资源局 海口市国土资源局
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
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
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
杭州信诚地产评估咨询有限公司 广州市房地产估价管理所
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责任公司
石家庄市地产事务所 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责任公司 哈尔滨国源土地房屋估价咨询有限公司
福州市地产管理处 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 陕西华地不动产评估咨询有限责任公司
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
北京中土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

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。为了适时准确地观测和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定期监测,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。四年来,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工作正在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。2003年度城市地价监测的对象重点为全国各省会城市、直辖市和包括长江三角洲、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2003年度全国城市地价动态监测的年度报告。

编者

2004年11月

概 述

一、监测范围

2003 年全国城市地价监测的范围如下:

一是全国主要大城市,具体包括对各省会、自治区首府所在城市和直辖市。2003 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,长江三角洲地区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、东北等六个监测区域。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

2003 年度城市地价监测时段为 2003 年 1 月 1 日至 2003 年 12 月 31 日。

三、监测数据来源

按照城市地价监测技术规范,2003 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,通过调查土地买卖获得;③ 与地价相关的其他信息,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单位采集并提供。

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,2003 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。本报告所称地价是指根据城市地价监测技术规范,以城市监测点地价为基础,综合土地市场交易价格测算的反映城市整体状况的土地价格水平。

(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。值得说明的是,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,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) 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、2003年全国城市地价状况分析 / 2
- 二、2003年全国城市地价总体水平 / 9
- 三、2003年全国城市地价总体变化趋势 / 13
- 四、2003年全国城市总体地价指数 / 17
- 五、2003年全国城市地价增长率与相关经济指标比较 / 20

第二部分 重点地区城市地价总体状况 / 23

- 一、2003年长江三角洲地区城市地价总体状况 / 24
- 二、2003年珠江三角洲地区城市地价总体状况 / 34

第三部分 重点城市地价整体状况 / 45

- 一、2003年北京市地价整体状况 / 46
- 二、2003年天津市地价整体状况 / 48
- 三、2003年石家庄市地价整体状况 / 50
- 四、2003年太原市地价整体状况 / 52
- 五、2003年呼和浩特市地价整体状况 / 54
- 六、2003年沈阳市地价整体状况 / 56
- 七、2003年长春市地价整体状况 / 58
- 八、2003年哈尔滨市地价整体状况 / 60
- 九、2003年上海市地价整体状况 / 62
- 十、2003年南京市地价整体状况 / 64
- 十一、2003年杭州市地价整体状况 / 66
- 十二、2003年福州市地价整体状况 / 68
- 十三、2003年南昌市地价整体状况 / 70
- 十四、2003年济南市地价整体状况 / 72
- 十五、2003年郑州市地价整体状况 / 74
- 十六、2003年武汉市地价整体状况 / 76
- 十七、2003年长沙市地价整体状况 / 78
- 十八、2003年广州市地价整体状况 / 80
- 十九、2003年南宁市地价整体状况 / 82

- 二 十、2003年海口市地价整体状况 / 84
- 二十一、2003年重庆市地价整体状况 / 86
- 二十二、2003年成都市地价整体状况 / 88
- 二十三、2003年贵阳市地价整体状况 / 90
- 二十四、2003年昆明市地价整体状况 / 92
- 二十五、2003年西安市地价整体状况 / 94
- 二十六、2003年兰州市地价整体状况 / 96
- 二十七、2003年西宁市地价整体状况 / 98
- 二十八、2003年银川市地价整体状况 / 100
- 二十九、2003年乌鲁木齐市地价整体状况 / 102
- 三 十、2003年深圳市地价整体状况 / 104

附 录 / 107

2002年我国主要城市地价状况分析 / 108

2001年我国主要城市地价状况分析 / 112

2002年我国城市地价与房价关系调查专题报告 / 115

2000 ~ 2002年我国城市房地产租价比调查专题报告 / 122

2003 中国城市地价状况

STATUS OF CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2003



第一部分 全国城市地价总体状况

2003 中国城市地价状况
STATUS OF CITIES LAND PRICE
IN CHINA 2003



一、2003 年全国城市地价状况分析

1. 2003 年我国主要城市平均地价水平继续保持稳中有升态势，平均地价略高于 2002 年

(1) 地价总体水平略有上升，与城市社会经济发展相吻合。2003 年全国各大城市地价总体水平为 1129 元 / 平方米，比 2002 年增加 51 元 / 平方米。其中，商业地价水平值为 1864 元 / 平方米，居住地价水平值为 1070 元 / 平方米，工业地价水平值为 472 元 / 平方米。从区域来看，北京、上海等特大城市地价明显高于一般城市地价，长江三角洲地区平均地价高于珠江三角洲地区平均地价。长江三角洲地区 2003 年不同用途平均地价分别为：商业用地 2184 元 / 平方米，居住用地 1373 元 / 平方米，工业用地 510 元 / 平方米；珠江三角洲地区 2003 年不同用途平均地价分别为：商业用地 2133 元 / 平方米，居住用地 1034 元 / 平方米，工业用地 430 元 / 平方米。可见，长江三角洲地区的上海、杭州、南京等大城市对区域的城市地价带动作用明显。全国省会城市、直辖市及计划单列市的平均地价最高的是北京，最低的是乌鲁木齐，地价水平较高的城市是北京、上海、杭州、南京、成都、天津、广州、重庆、深圳、贵阳等。

表 1-1 全国城市地价平均水平历年比较

(元 / 平方米)

	商业	居住	工业	综合
2000 年	1615	923	444	998
2001 年	1666	965	454	1033
2002 年	1749	1019	460	1078
2003 年	1864	1070	472	1129

(2) 地价总体呈平稳上升趋势，但增长率略低于 2002 年，长江三角洲地区地价上升幅度稍大。2003 年全国城市地价总体呈稳定小幅上升趋势，其中商业地价平均增长率为 6.52%，比 2002 年高 1.53%；居住地价平均增长率为 5.07%，比 2002 年低 0.52 个百分点；工业地价平均增长率为 2.39%，比 2002 年低 0.80%。从区域上看，经济较发达的长江三角洲地区地价上涨幅度稍大，均高于全国平均水平，而珠江三角洲地区地价上涨率低于全国平均水平。长江三角洲地区 2003 年的商业地价平均增长 8.49%，比 2002 年高 1.64 个百分点；居住地价平均增长 10.37%，比 2002 年高 0.18 个百分点；工业地价平均增长 3.87%，比 2002 年高出 14.11 个百分点。珠江三角洲地区 2003 年的商业地价平均增长 2.45%；居住地价平均增长 1.57%；工业地价平均增长 0.70%，均与 2002 年增长率相当。

表 1-2 全国城市地价平均增长率历年比较

(%)

	商业	居住	工业	综合
2001 年	3.16	4.55	2.14	3.33
2002 年	4.99	5.59	3.19	4.39
2003 年	6.52	5.07	2.39	4.68

(3) 各类型用地价格增长幅度差异较大,中西部地区城市地价增长高于东部沿海城市。商业用地价格增长率较大的城市为天津、西宁、银川、南昌、成都、贵阳,增长率分别达到 32.93%、20.0%、17.3%、16.78%、10.96%、10.54%。地价增长较快的主要原因有两个:一是这些城市过去地价水平偏低,2003 年宏观经济环境的改善使地价提高较快;二是近年来实行招标、拍卖、挂牌供地方式后,地价得以充分体现。而福州、海口、深圳、昆明、太原、呼和浩特、兰州、石家庄、济南、哈尔滨等城市的商业地价增长率均低于 2%。

居住用地价格增长率较大的城市为天津、贵阳、南昌、重庆,增长率分别达到 17.57%、16.40%、12.66%、12.39%,而广州、海口、成都、太原、石家庄、济南、哈尔滨等城市的居住地价增长率均低于 2%,且广州、成都为负增长。

工业用地价格增长率较大的为杭州市,达到 21%,而其他城市的增长率大多数在 5% 以下,除哈尔滨以外,均为正增长。

(4) 大多数经济发达城市地价水平逐渐趋于平稳,地价变化涨幅不大。表现最明显的是北京、上海、广州、深圳、南京。北京市各类地价增长率均在 3% 左右;上海市各类地价增长率为 5% 左右,且均大大低于 2002 年的增长率;广州市的居住地价、深圳市的商业地价还出现负增长。这些城市地价水平逐渐趋于平稳,表现出土地市场及价格形成机制趋于成熟。

(5) 高级别土地价格趋于稳定,上涨幅度低于低级别土地价格上涨。北京市一至三级居住用地价格有所下降,降幅在 7.3%~12.2% 之间,而四至六级的居住用地价格则升幅较大,在 15.4%~28.4% 之间。重庆市商业办公用地价格三至八级地增长率平均达到 15%~20%,而一级地价格出现下降。这种高级别地价趋于稳定,低级别地价逐渐上升的现象,大多是由低级别地区基础设施得到改善而引起的地价提高,不属于地价水平同质上涨。

2. 2003 年我国城市地价水平及变化趋势总体上与房地产市场的发展相适应

(1) 地价随房价涨落变化,但地价变化幅度小于房价变化幅度。从总体上来看,2003 年各大城市的地价水平及变化趋势符合房地产市场的供需变化规律。大多数城市的地价水

平和房价水平总体上均呈上涨趋势,但地价增长幅度普遍低于房价增长幅度。个别城市在房价回落时,地价也略有下跌。在几个重点大城市中,上海市 2003 年平均房价达到 5118 元/平方米,比上年增长 24.2%,其平均地价水平为 2164 元/平方米,比上年增长 5.36%,地价增幅约为房价增幅的五分之一;北京市 2003 年上半年商品居住房的平均售价为 6847 元/平方米,比 2002 年的 6227 元/平方米上升了 10.0%,平均地价水平为 2331 元/平方米,比上年增长 2.64%,其地价增幅也是房价增幅的五分之一。广州市商品房销售的平均价格为 4138 元/平方米,比 2002 年的 4200 元/平方米均价下降了 1.5%,平均地价为 1396 元/平方米,比上年下降了 1.75%,地价变化幅度小于房价变化幅度。可以看到,地价相对于房价来说变化平稳,也反映了土地市场的相对稳定性。

表 1-3 2003 年上海、北京、广州地价与房价变化幅度比较 (%)

城市	地价变化幅度	房价变化幅度
上海	5.36	24.2
北京	2.64	10.0
广州	1.75	-1.5

(2) 地价占房价的比例为 20%~40%,且比值变化趋势平稳。北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、常州、中山等城市的地价占房价的比例基本上都在 20%~40% 之间。北京市地价占商品居住房的价格比例约为 35%,公寓、写字楼的比例约为 25%;天津市地价占房价的比重在 30% 左右,其中居住用地的价格占房价的比例为 25%;重庆市地价占房价的比例为 25%;武汉市为 25%~31%;南昌市为 30%;深圳、中山、东莞等城市在 20%~30% 之间;佛山市区为 30%~40%;顺德市为 20%~40%。

表 1-4 主要城市各年份地价占房价的比例 (%)

	2001 年	2002 年	2003 年	3 年平均
北京	55.00	55.00	29.20	46.40
上海	45.21	48.47	55.00	49.56
广州	31.60	32.70	33.70	32.67
深圳	22.90	22.00	22.00	22.30
杭州	35.82	35.55	39.00	36.79
苏州	35.62	34.20	46.00	38.61
常州	24.48	25.17	40.00	29.88
中山	21.30	23.50	27.10	23.97

从城市的动态变化来看,地价在房价中的比例有升有降,但态势平稳。地价占房价的比例略有上升趋势的城市有上海、广州、杭州、苏州、常州、中山等,北京市2003年较2002年地价占房价的比例有明显下降,深圳市与2002年相比保持不变。

(3)建安成本和房地产开发利润占房价的比例仍然偏大。大多数城市建安成本和房地产开发利润占房价的比例偏大,略高于地价占房价的比重。建安成本方面,北京市土地取得费用占房价的比重为30%,而建安费用占房价的比重约为32%;武汉市地价占房价的比重为25%~31%,建安费的比重为32%~39%;南昌市地价占房价比重约为30%,略低于建筑造价所占房价比重。房地产开发利润方面,大多数城市普遍在10%以上,中高档房地产平均利润率更高,一般达到30%~40%,远远高于其他行业的平均利润率水平。根据调查,北京市房地产开发利润占房价的比重平均达到17.1%,高于一般利润水平,其中最高的在二三环之间,达到了20.4%。广东省顺德市1999~2003年房地产开发企业的平均利润率在25%左右。从国际上多数国家情况来看,房地产开发商的平均利润率一般在5%左右,高的也只有6%~8%,远低于我国目前的房地产开发企业平均利润率。

表1-5 北京市房地产开发企业利润在房价、总成本费用中的比重

(%)

项 目	二环内	二 三环间	三 四环间	四 五环间	平均值
利润在房价中所占比重	18.76	20.35	14.51	14.61	17.06
利润在总成本中所占比重	23.09	25.55	16.97	17.11	20.68

(4)地价受到土地供应政策的有效调节,在稳定房地产市场方面的作用逐渐显现。由于实施多种措施对土地供应进行调控,大多数城市地价变化平稳,与土地供应变化相协调。长江三角洲和珠江三角洲地区是我国重要的经济发达地区,对土地具有较强的需求,地价上升的内在动力很大。但是,由于适当地控制调整土地供应,使土地价格增长保持在一个适度的范围内。在长江三角洲地区,2003年南京市土地供给面积增长0.40%,与2002年基本持平,土地价格增长4.08%,和2002年相比约增加2个百分点;上海市土地供给面积增长0.03%,与2002年基本持平,但土地价格增长5.36%,和2002年相比增加约2个百分点。其他城市如苏州、常州等地,供地面积增加,地价变化也呈平稳上涨趋势。在珠江三角洲地区,由于产业结构的调整,土地供给量在逐渐减少,部分城市出现了负增长,工业地价出现了降价的情况,但总体上与土地供应相协调。广州市2003年土地供给面积呈负增长,为-0.23%,和2002年相比减少0.6个百分点,土地价格增长1.75%,与2002年基本持平。深圳市2003年土地供给面积也呈负增长,为-23%,土地价格增长1.87%。其他城

市如佛山、中山等地,供地面积也有所减少,但地价变化也较平稳。可以看到,政府通过调节土地供应在一定程度上抑制了房价和地价的上涨,但仍然有很多不协调的情况发生,所以土地供应政策还需要进一步落实和完善。

表 1-6 深圳市土地供应和平均房价地价

	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年
商品房销售面积 / 万平方米	382.2	384.9	381.2	281.5
土地供应总量 / 万平方米	202.3	347.8	347.8	267
平均房价 / 元 · 平方米 ⁻¹	5718	5818	6074	6162
平均地价 / 元 · 平方米 ⁻¹	1320	1334	1335	1360

3. 2003 年我国城市地价水平及变化与社会经济发展指标总体协调

(1) 地价增长低于经济增长速度。从监测结果看,我国重点地区及主要城市的地价增长率一般都低于国内生产总值的增长速度,尤其是在经济发达的城市和地区,如广州、深圳、上海和北京等地,其地价变化增长率与国内生产总值的增长速度相差更大。2003 年长江三角洲地区地价平均增长率为 8.05%,而 GDP 的增长率在 11%~18% 之间。珠江三角洲地区 2003 年地价平均增长率为 1.65%,而 GDP 的增长率在 14%~17% 之间。这反映了地价与其他市场要素在价格水平上是协调的,有利于土地资源的合理配置,有利于降低社会平均生产成本,促进国民经济的健康发展。

(2) 地价增速远低于固定资产投资增速。城市地价与固定资产投资虽然都保持增长态势,但是地价的增长率远低于固定资产投资的增长率。2003 年长江三角洲地区固定资产投资增长率在 30%~78% 之间,而地价平均增长率为 8.05%。珠江三角洲地区 2003 年固定资产投资增长率在 14%~40% 之间,而地价平均增长率为 1.65%。北京、广州、成都、深圳、

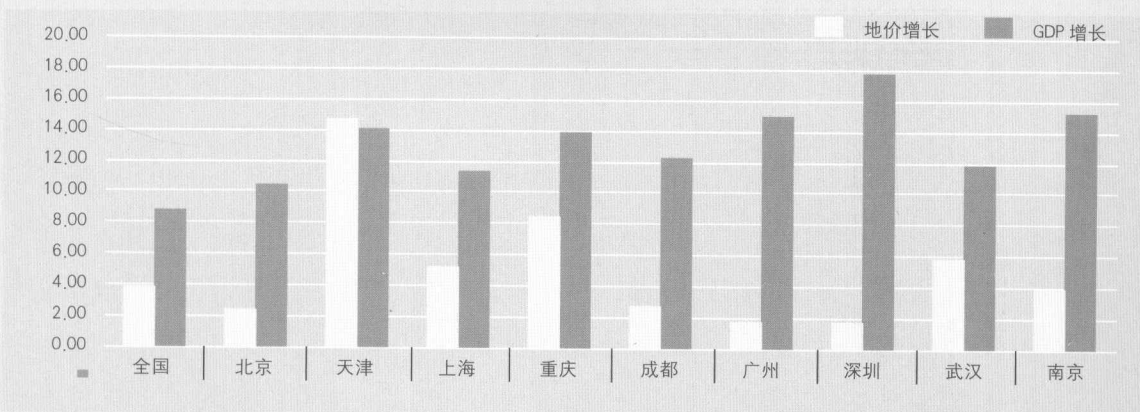


图 1-1 2003 年全国及部分城市地价增长率与国内生产总值增长率的比较^①

^①增长率单位为%,全书同。

上海等部分主要城市的地价增长率与固定资产投资的增长速度也明显表现出以上关系。值得注意的是,2003年固定资产投资增长较快,但是地价的增长速度却在下降,这反映了固定资产投资的增长对

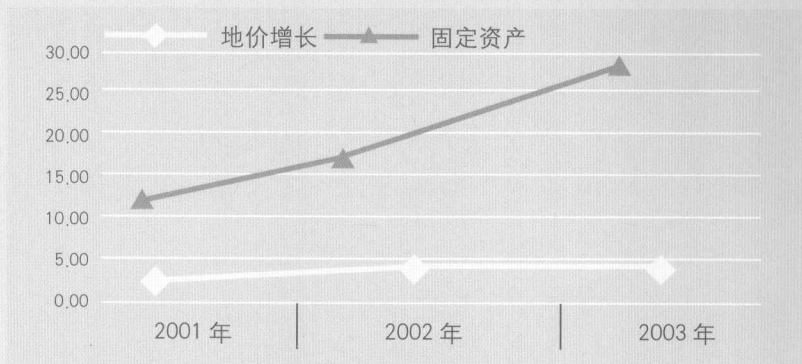


图 1-2 全国城市地价增长率与固定资产投资增长率

地价的上涨虽有一定的拉动作用,但是并没有改变土地市场的结构,地价的增长遵循土地市场的机制,保持了基本的理性,地价的稳定有效地防止了房地产泡沫的产生,稳定了国民经济的发展环境。

4. 2004 年我国城市地价变化趋势分析

(1) 2004 年我国城市地价将仍保持上升势头,但变化趋势平稳。2004 年宏观经济形势持续向好, GDP 预计增长 7%, 城镇化速度将进一步加快, 城市社会经济环境也会得到进一步的改善, 房地产投资与需求都将会有新的增长, 对土地的需求将会持续增长。在土地供应方面, 土地调控力度将进一步加大, 农用地转为建设用地将会受到严格控制, 建设占用农用地的指标将会压缩, 这种供求矛盾客观上会带动土地价格的上涨。但是, 从 1999 ~ 2003 年地价监测的情况来看, 我国主要城市的土地市场正逐步走向成熟理性, 地价在逐年增长的趋势下已逐渐趋于平稳, 呈现与当地经济发展水平相适应的特征。2003 年地价涨幅较大的长江三角洲地区平均地价上涨幅度只有 8.05%, 基本符合当地经济发展水平和房地产市场的需求。部分高地价的城市如北京、广州、深圳等城市地价也开始理性回落。这都预示 2004 年地价增长幅度不会过大, 会保持在一个比较平稳的状态。

(2) 地价的形成机制和环境将得到进一步改善。2004 年, 国土资源部将进一步加大土地资产管理和土地市场治理整顿力度, 严格落实《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 11 号)、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号), 严格控制土地供应量, 调整土地供给结构, 严格坚持土地的集中统一供应, 公平、公正、公开的土地市场运行环境将进一步改善, 土地价格的市场形成机制也将进一步得到发挥, 土地市场价格得以充分显化, 防止了人为干预地价的形成, 避免了很多开发商将有关前期费用, 甚至将公关费用列入土地购置成本的暗箱操作行为造成的土地价格扭曲, 使房地产开发过程公开化, 有利于房地产市场的健康稳定发展。