

新编

中国地价

主编 王光希

中国大地出版社

ESTATE PRICE OF CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中国地价/王光希主编. —北京:中国大地出版社,1996.12

ISBN 7-80097-118-X

I. 中… I. 王… II. 地价-中国 IV.F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 22329 号

中国地价

主 编 王光希

责任编辑 申果元

特约责任编辑 单之蔷

*

中国大地出版社出版发行

新华书店经销

云浩印制厂印刷

787×1092 毫米 16 开 37.5 印张 910 千字

1996 年 12 月第 1 版 1996 年 12 月第 1 次印刷

印数:1—2500 册

ISBN 7-80097-118-X/F·21

定价:108.00 元

序

建立有中国特色的社会主义土地市场体系,是现阶段土地管理面临的重要任务之一。改革开放以来,全国各地普遍开展了土地使用制度改革,在实践中摸索,取得了可喜的成绩,社会主义土地市场体系初步形成,地价管理正逐步走上规范化轨道。实践证明,地价管理是我国土地管理的重要组成部分,是国家宏观调控的有效杠杆。地价是土地市场的核心,科学、合理、公平的地价既是国有资产管理的依据,也是国家确定税收标准的基础,同时又是企业改革中核定资产不可缺少的重要内容。全面、系统、准确地掌握土地价格变化情况,分析发展趋势,不仅是国家制定土地政策,深化土地使用制度改革的需要,同时也能引导产业的健康发展,是国内外投资者实现合理回报的前提和决策依据。最近几年,我国土地市场体系建设发展很快,市场活跃,但也遇到了信息反馈慢、管理不善等种种问题,因此,迫切需要加强这方面的研究,尽快建立起完善、发达、高效的地价网络化管理系统。

为满足这方面的要求,中国土地学会、中国土地估价师协会、中国地产咨询评估中心、中国地产促进会、中国土地勘测规划院联合编写了《中国地价》一书,经过长时间的资料收集,整理分析,现在与广大读者见面了。这是我国第一部全面反映中国地价现状和发展的变化情况的年鉴类书籍。我相信,本书的出版,对于土地管理者以及从事房地产开发经营者都会有很大的帮助。希望本书能为加强土地管理工作,为加快社会主义土地市场体系建设起到积极作用。

国家土地管理局局长

邹玉川

《中国地价》编辑委员会

主 任:王先进
副主 任:王光希 戚名琛 蒋亚平 冯庆祥 李 铃
委 员:(以姓氏笔划为序)
王尔发 王先进 王光希 王 健 卞松楨 白国雄
龙凤宽 冯庆祥 刘佳胜 刘惠生 刘增志 孙佩祥
余世存 李大林 李和昌 李 铃 吴赛珍 贡志刚
邵捷传 陈寿山 林汉清 张宗良 张紫西 张 瑜
胡 炜 欧彦才 柴 强 徐志坚 徐惠中 高 群
戚名琛 谢克文 蒋亚平 魏占元

主 编:王光希
副主 编:戚名琛 蒋亚平 冯庆祥 李 铃
分 主 编:第一部分 戚名琛 齐 辉
第二部分 李 铃 梁 津
第三部分 孙品芳 齐 辉
第四部分 张紫西
附录部分 梁 津

特邀撰稿人:(以姓氏笔划为序)

于海莉 方 前 卞松楨 毛跃良 冯雪渔
车晓华 巩荣生 刘明德 刘 瑜 阮长助
汤勇康 沈映华 李 强 林国斌 张均爽
张 红 赵吉祿 贺有利 欧顺清 俞素勤
唐 健 徐志坚 韩胜利 黄 健 郭俊清
詹云超 薛克旗

特约联络员:(以姓氏笔划为序)

方 前 田永民 卢建辉 刘占增 任永康
孙慧莲 孙怀君 杜长生 李宗文 李威平
汤勇康 贡志刚 张永松 张 辉 周国清
林国斌 贺有利 郭俊胜 黄卫东 潘世炳

前 言

1995年《中国地价》出版后,受到海内外房地产业界、学术界和全国土地管理部门读者的广泛欢迎。为此,中国土地学会、中国土地估价师协会、中国地产咨询评估中心、中国地产促进会和中国土地勘测规划院决定再联合编辑出版1996年《中国地价》,以应各界人士的需要。

本书分五个部分,即:地价走势分析;地价研究学术动态;各地分类地价;相关法律法规;附录主要城市房地产开发、经营管理税费一览表、1996年登记在册的A级、准A级土地估价机构名单、土地评估报告选和全球主要发达国家、地区房地产市场价格以及中介服务收费标准等。与1995年《中国地价》比较,增加了地价理论研究动态和土地估价实例;删会了“中国地价综述”,以免与'95版重复;在法律法规部分中,收入了1995年和1996年上半年颁布的重要法规,同时有几件曾收入'95《中国地价》的常用法规,现再次编入,以便读者查阅;附录部分增加了许多新内容。本书篇幅比会年增加约85万字。

——本书的序,是国家土地管理局邵玉川局长为1995年《中国地价》撰写的,虽时隔一载,仍有现实意义,特续作本书之序。

——本书共收集了23个省(自治区、直辖市)31个市的地价资料,包括城镇基准地价、区段路线地价、土地批租价、房地产交易价,以及房地产开发、经营税费标准等。在城镇基准地价中,有的是当地政府已经公布,有的是调查测界成果,虽未公布,但已经当地土地管理部门检查验收,也可供参考。

——本书编排地区顺序按行政区划统一序号排列。地价资料按基准地价、区段路线地价、土地使用费标准、土地批租价、房地产交易价顺序排列,没有的就跳过。

——本书第一部分中的“近期中国地价走势评析”一文综述了全国地价动态,由国家土地管理局地价所的专家执笔;17个重要城市地价走势分析文章,概括了东部沿海发达地区和中西部欠发达地区的情况,分别由各该市土地估价的专业人士执笔,均有一定权威性。

——第二部分,收集了近期我国学术界在地价方面的研究成果,其内容包括三个方面:一是地价理论研究;二是地价评估方法研究;三是地价动态研究。在“地价理论研究”中,既有综合性文章,也有一家之言;既有对经典地租地价理论之介绍并发扬者,也不乏标新立异,另辟蹊径之论。读者可以从这一部分集中获得

“土地价值”、“土地价格构成”和“地价管理”等方面的理论研究的信息。“地价评估方法研究”试图回答:我国学术界在这方面作了哪些探索?“地价动态研究”则集中反映了这样一个现实:我国地价的实际走势。原文作者及摘要来源均注于各章之后。

——第三部分收集的各地基准地价,凡公布的均已注明公布日期;尚未公布的则注明测算时间。交易价则注明成交日期。

——第四部分选编了与地价有关的法律法规 61 个,分为国家篇和地方篇两部分。国家篇收入 35 个,包括全国人大、国务院颁布的法律、法规和国家机关发布的部门规章;地方篇为地方人民政府颁布的地方法规,共 35 个。内容涉及地价政策、土地税费征收与管理、地价评估、外资企业用地、土地市场管理、企业改制土地估价等。

——第五部分为附录。除部分省、市房地产开发经营、管理税费征收标准、1996 年登记在册的 A 级、准 A 级土地估价机构名单外,选登了 5 个有代表性土地价格评估报告(摘要)和国家土地管理局制定的《土地估价报告规范格式(1996)》及报告制作要求。此外,还选登了 1995 年京九铁路沿线主要县市地价表、亚洲主要城市土地价格、全球主要发达国家地区房地产市场价格,以及欧美发达国家房地产中分服务收费标准等。

——本书收录的资料截止于 1996 年底。

——本书承蒙各地土地管理部门、土地学会提供资料,撰写分析文章;国家土地管理局大力支持和指导,谨此致谢。

——限于编者水平和收集资料中所遇到的种种困难,疏漏颇多,编排不当亦所难免,尚祈各界先生不吝赐教,以期下年编辑得以改进。

Preface

Upon its publication, "China Land Price 1995" was widely welcome by readers from both Chinese and overseas property industry, academic circles and lands departments. For this reason, China Land Society, China Land Valuers Association, China Land Valuation Consultation Center and China Land Property Promotion Society decided to jointly compile and publish a new "China Land Price" to cater the needs of people from various circles.

The new China Land Price composes five parts:

- land price trend analysis;
- land price research status;
- land price of different rates in various cities;
- relevant laws and regulations;
- appendix:
 - table of major cities real estate development and operation management taxes and fees;
 - list of A and sub-A level land valuation agencies (registered);
 - selected land valuation reports;
 - major countries (areas) real estate market price and agent service charges standards.

Comparing to "China Land Price 1995," it adds two contents—Land price theory research status and land valuation examples, and deletes the part of China Land Price Summarization to avoid duplication. The part of laws and regulations includes important laws and regulations promulgated in 1995 and the first part of 1996 and meanwhile, in order to facilitate readers, some laws and regulations in common use which were published in "China Land Price 1995" are also included. The Appendix Part has added a lot of new contents. The new "China Land Price" has 150,000 more words than the 1995.

The Foreword was written by Director—General, Mr. Zou Yuchuan, of the State Land Administration in 1995, for the "China Land Price 1995." Although it was written a year ago, its contents remain current and meaningful.

The book contains land price information from 31 cities of 23 provinces (including autonomous regions and municipalities), such information includes basic urban land price, district and street prices, land lease prices, property transaction prices and standard fees for real estate development and transactions. Among basic urban land prices, some of them are published by local governments, others, for reference at least, are calculated according to our investigations and then acknowledged by the local governments.

The order of regions in this book is arranged according to Chinese administrative region

practice. Information on land prices are in the order of basic land price, district price, land use fees, land lease price and property transaction price.

In Part One, "China Land Price Trend Analysis" is written by the experts from the Land Price Institute of the State Land Administration. It gives an overall picture of land prices in China, then analysis of land prices in 16 major cities which include the developed cities and regions in eastern coastal areas and those less developed areas in middle and western China. The statistics are authoritative as they are written by professionals of land valuation departments in those cities.

Part Two collects the major research achievements by Chinese academics, including three areas: research in land price theory, studies on methods of land appraisal, and land price trend studies. In "Research in Land Price Theory", articles have different focus. Some are comprehensive while others focus on one point, some are introductions and studies on classic land price theories and others are new and creative. Readers can mainly get to know theories of "land price", "making of land price", and "management of land price". "Studies of Methods of Land Appraisal" tries to answer, what theoretical research has China done? "Studies on Land Price Trends" reflects the real developments of land prices in China. Authors of articles and sources of information are noted in the end.

Part Three collects basic urban land prices of various areas. Those which have been published by governments are marked on the date and those unpublished are shown with the time when studies and estimates are made. Transaction prices are marked with transaction dates.

Part Four compiles 72 land price related laws and regulations, which is divided into national and regional parts. National part contains 37 laws and regulations issued by the National People's Congress, the State Council and policies made by national government departments. The regional part includes 35 regulations issued by local people's governments. The contents touch upon land price policy, land tax and fees collection and management, land price appraisal, land use by foreign/joint venture enterprises, land market management, land appraisal for transforming enterprises, etc.

Part Five is appendix. Attached are standard fees for provincial and regional real estate development and management, a list of registered A and sub-A class land evaluation organizations for 1996, a selection of five typical land price appraisal reports (in brief) and "Standard Format of Land Evaluation Report" for 1996 issued by the State Land Administration. In addition, the part also contains 1995 land prices along the Jing-Jiu Railway cities and regions, land prices in major Asian cities, real estate prices in major developed countries and regions in the world, and standard service fees for property agencies in western countries.

Thanks go to all the local land departments and branches of Land Society for their contributions and to the ultimate support and guidance by the State Land Administration.

Restricted by the lack of information availability and the horizon of the editor, the book has many desirable improvements to make. We are grateful to all suggestions and comments to make the next edition even better.

目 录

序

前言

第一部分 中国地价走势分析

第一章 近期中国地价评析	(3)
第二章 北京市地价走势	(10)
第三章 上海市地价走势	(14)
第四章 天津市地价走势	(22)
第五章 重庆市地价走势	(25)
第六章 深圳市地价走势	(28)
第七章 厦门市地价走势	(33)
第八章 海口市地价走势	(34)
第九章 南京市地价走势	(36)
第十章 西安市地价走势	(39)
第十一章 兰州市地价走势	(41)
第十二章 大连市地价走势	(44)
第十三章 威海市地价走势	(47)
第十四章 昆山市地价走势	(51)
第十五章 芜湖市地价走势	(54)
第十六章 抚顺市地价走势	(56)
第十七章 沧州市地价走势	(58)

第二部分 地价研究学术动态与成果

第一章 地价理论研究综述	(65)
第二章 地价评估方法研究	(74)
第三章 地价动态研究	(81)

第三部分 全国各地分类地价表

第一章 北京地价	(98)
第二章 天津地价	(115)
第三章 河北地价	(122)
第四章 山西地价	(124)
第五章 内蒙古地价	(127)
第六章 辽宁地价	(129)
第七章 吉林地价	(142)
第八章 黑龙江地价	(149)
第九章 上海地价	(154)
第十章 江苏地价	(166)
第十一章 浙江地价	(178)

第十二章 安徽地价	(207)
第十三章 福建地价	(209)
第十四章 江西地价	(226)
第十五章 山东地价	(228)
第十六章 河南地价	(241)
第十七章 湖北地价	(245)
第十八章 湖南地价	(251)
第十九章 广东地价	(254)
第二十章 广西地价	(283)
第二十一章 海南地价	(285)
第二十二章 四川地价	(290)
第二十三章 贵州地价	(295)
第二十四章 云南地价	(297)
第二十五章 陕西地价	(309)
第二十六章 西藏地价	(314)
第二十七章 甘肃地价	(315)
第二十八章 宁夏地价	(317)
第二十九章 新疆地价	(318)
第三十章 香港地价	(319)
第四部分 相关法律法规	
国家篇(详情请见分目录)	(330)
地方篇(详情请见分目录)	(412)
第五部分 附 录	
第一章 中国城市土地分级表	(475)
第二章 1995 年京九铁路沿线主要县市地价表	(476)
第三章 部分省市房地产开发、经营、管理税费一览表	(476)
第四章 1996 年登记在册的 A 级、准 A 级土地估价机构名单	(502)
第五章 国家土地局制订的《土地估价报告规范格式(1996)》和报告制作要求	(505)
第六章 土地评估报告选登	(519)
(一)北京市某住宅小区土地价格评估报告	(519)
(二)北京市某总公司土地价格评估报告	(529)
(三)北京市某厂宿舍改造建设用土地价评估报告	(536)
(四)济南市某厂企业改制土地资产评估报告	(550)
(五)上海市某股份有限公司土地评估报告	(561)
第七章 其它	(575)
(一)亚洲主要城市土地价格	(575)
(二)亚洲主要城市各类物业租金价格	(575)
(三)全球主要发达国家、地区房地产市场价格一览表	(576)
(四)欧美发达国家房地产中介服务收费标准	(577)

Table of Contents

FOREWORD

PREFACE

Part One: China land price Trend Analysis

1. Introduction to China land price trend	(3)
2. Land price development in Beijing	(10)
3. Land price development in Shanghai	(14)
4. Land price development in Tianjin	(22)
5. Land price development in Shenzhen	(25)
6. Land price development in Nanjing	(28)
7. Land price development in Lanzhou	(33)
8. Land price development in Xi'an	(34)
9. Land Price development in Chongqing	(36)
10. Land Price development in Dalian	(39)
11. Land Price development in Haikou	(41)
12. Land Price development in Weihai	(44)
13. Land Price development in Xiamen	(47)
14. Land Price development in Wuhu	(51)
15. Land Price development in Cangzhou	(54)
16. Land Price development in Kunshan	(56)
17. Land Price development in Fushun	(58)

Part Two: Land Price Studies

1. Review of land price theoretical studies	(65)
2. Studies on land price appraisal methods	(74)
3. Studies on land price development	(81)

Part Three: Classified Land Price Charts of China

1. Land price in Beijing	(98)
2. Land price in Tianjin	(115)
3. Land price in Hebei	(122)
4. Land price in Shanxi	(124)
5. Land price in Neimenggu	(127)
6. Land price in Liaoning	(129)
7. Land price in Jilin	(142)
8. Land price in HeiLongJiang	(149)
9. Land price in Shanghai	(154)

10. Land price in Jiangsu	(166)
11. Land price in Zhejiang	(178)
12. Land price in Anhui	(207)
13. Land price in Fujian	(209)
14. Land price in Jiangxi	(226)
15. Land price in Shandong	(228)
16. Land price in Henan	(241)
17. Land price in Hubei	(245)
18. Land price in Hunan	(251)
19. Land price in Guangdong	(254)
20. Land price in Guangxi	(283)
21. Land price in Hainan	(285)
22. Land price in Sichuan	(290)
23. Land price in Guizhou	(295)
24. Land price in Yunnan	(297)
25. Land price in Shanxi	(309)
26. Land price in Xizhang	(314)
27. Land price in Gansu	(315)
28. Land price in Ning xia	(317)
29. Land price in Xinjiang	(318)
30. Land price in Xianggang	(319)

Part Four: Laws and Regulations

1. National	(330)
2. Local	(412)

Part Five: Appendix

1. Urban Land grade Table of China	(475)
2. Land price in cities/counties along the Jing—Jiu Railway	(476)
3. Taxes and fees for real estates development and management in some provinces and cities	(476)
4. List of A and sub—A class land valuation organizations in 1996	(502)
5. “Standard Format of Land Valuation Report” and other requirements by the State Land Administration	(505)
6. Selection of land valuation reports	(519)
—A land price appraisal report on a Beijing residential development	(519)
—A land price appraisal report on a Beijing company	(529)
—A land price appraisal report on a Beijing factory’s residential land transforming into construction land	(536)
—A land capital transformation appraisal report on a Jinan factory	(550)
—A land appraisal report on a Shanghai company	(561)

7. Others	(575)
—Land price in major Asian cities	(575)
—Rental prices of properties in major Asian cities	(575)
—Chart of real estate prices in major developed countries and regions in the world	(576)
—Service charges by property service agencies in developed countries	(577)

第一部分

中国地价走势分析

第一章 近期中国地价评析

一、近期中国地价走势

(一)近期中国地价走势分析

近期中国地产市场处于消化吸收为主的平稳发展期,总的讲,地价是趋降。

由于幅员广阔,不同地区情况差异很大,各城市地价走势又不尽相同。前几年土地投机猖獗、地价暴涨的几个城市,跌幅最大,已由当年的波峰跌至大涨前的水平。经济基础较好,且前几年地价涨幅较小的城市,地价跌幅也较小。内陆地区一些城市及有的沿海城市,地价小幅上升。

海口市最高价位的地价已由 1993 年的每亩 680 万元下降到 1996 年初的每亩 100 万元左右,跌幅达八成五。已回落到大涨前 1991 年时的水平,当时海口市最高地价为每亩 98 万元。

北海市从 1993 年 7 月开始,地价大幅回落,到 1994 年就下跌了近一半。该市区位好的地段 1993 年初为每亩 20 万元左右,同年 3、5 月份飚升至 120 万元,升幅超过 5 倍,最高地价更曾达到每亩 243 万元。到 1996 年初降至 50~60 万元一亩,仍鲜有承接者。北海银滩的地价由原来最高每亩 70 多万元跌至 25 万元左右。

到 1995 年底,惠州市住宅、写字楼价格较出现于 1993 年的峰值回落三成以上,商铺回落六成多。

有些城市为了活跃地产市场,政府主动降低地价。珠海市在 1995—1996 年两次下调了地价。1995 年 10 月,将工业用地下调 50%,商住用地下调 20%,使地价恢复到 1992 年时的水平。工业项目技术档次达到国际水平的,每平方米地价 100—150 元,达到国家级水平的,每平方米地价 150—250 元;达到省级水平的,每平方米地价 250—300 元;达到一般先进技术水平的,每平方米地价 300—400 元。这样优惠的地价,在珠江三角洲地区是相当低廉的。1996 年初,珠海市又将航空城地价下调三成,调低后的熟地价为每平方米 175 元(行政事业单位、学校)—980(商业、金融)元。广东肇庆市由于受到周边城市地价下调的影响,1995 年底,也将地价下调,商住用地平均下调 15—20%,目前市区每亩土地出让金介于 80—100 万元之间,市区边沿商住用地为每亩 20 万元。深圳市福田工业区为吸引投资,也将地价下调三成,商业用地原地价为平均每平方米 3000 元,现约 2100 元;写字楼及商住用地原地价为 1700—1800 元,现约 1190—1260 元;高层住宅原地价 1600—1700 元,现约 1120—1190 元;多层住宅原地价最高为 1500 元,现最高约 1050 元。

具有资源优势的中西部地区,近年来开发建设力度加大。国家已明确鼓励向中西部投资,优先安排资源开发和基础设施项目。对外开放更以中西部为重点扩大开放区域。据统计,1995 年中国西部地区批准利用外资协议金额比上年增长 24.43%,高于全国平均增长幅度,实际利用外资比上年增长 11.6%。东部资金流向西部、南方资金流向北方的新趋势,带动这一地区原

来相对滞后的房地产市场活力加强。1995年,兰州市区商业用地、居住用地地价比上年上扬20%左右;市区尤其市中心地段商品房紧俏,价格也呈上扬态势,增幅略低于地价。西安市区地价稳中有升,南二环路两侧地价,1994年底1995年初为75—80万元/亩,1996年初90—95万元/亩,升幅在12%左右;市中心地段1995年较上年上扬15%左右。西南重镇重庆市,1995年市政府审批出让的成交平均地价,为以往最高年份1992年的两倍,达到476元/平方米;1995年出让的最高地价(商业用地)达17182元/平方米,也是前所未有的新高点。地处中原的许昌市,1995年首次拍卖国有土地使用权,成交地价每亩200万元。内蒙古自治区首府呼和浩特市,近年来地价上升幅度较大,有的地块涨幅达二、三倍。此外,已经建成通车的京九铁路必将推动沿线地区的经济发展。全长2500多公里的京九铁路,两厢经济辐射区约50万平方公里,区域人口达2亿多。井冈山、庐山、聊城、商丘、九江、南昌、赣州、衡水等交通枢纽城市将受惠更多,房地产相应有所升值是必然趋势。

有些沿海城市的地价也呈持续上扬态势。如山东威海市区1995年、1994年协议出让成交平均地价,都分别比上年有较大幅度增长。江苏昆山市近几年工业用地地价以年均12%的速度递增,1995年工业用地地价上升了9.5%。

(二)1995年中国地价的特点

1. 市场成交价下降,基准地价上调

基准地价是政府管理地产市场的重要手段。很多城市基准地价制订的时间较早,随着地产市场行情的不断变化,明显过低。1995年,一些地方根据经济的发展情况,上调了基准地价。如广东省、福州市对土地重新分等,并根据新的等级重新估价。江苏省新沂市对1992年出台的基准地价上调幅度平均为77.9%,偏远的三、四级地涨幅大于一、二级地4—5个百分点。上海市从1995年7月1日起实施了新的土地使用费标准,一级一类用地由1991年的每平方米130元提高到每平方米170元,涨幅近三成。

2. 市场机制形成地价日益广泛

1987—1995年底,全国共出让国有土地使用权27.6万宗,总面积达15.65万公顷。1995年各级政府批准的项目用地中,通过出让方式提供用地4.31万公顷。目前,全国依法出让的土地占新增建设用地供应总量的比例,已由改革初期的1%上升到25%左右,个别省市这个比重达50—70%。透明度高竞争性强市场机制作用显著的拍卖、招标出让,在出让土地总量中的比重上升到10%,有的省市达到15%—20%。

3. 地价的调控作用强化

近几年,城市规模不断扩大,占用了大量的农田、菜地。而在城市内部,土地利用效率却不高。企业用地占城市建设用地的30%—40%,三分之二属于行政划拨。而且相当部分位于黄金地段,据有关部门匡算,土地资产占企业总资产的30%以上。针对这种情况,土地管理部门充分利用地价这一经济杠杆,促进市中心的工业、仓储等企业外迁,腾出土地兴办第三产业,实现用地结构优化;既改造了旧城区,又制约城市用地外延扩张。如上海的产业置换,成功地使一批机关和一般企事业单位从寸土寸金的著名金融街外滩迁出,而吸引海内外金融机构和大型公司进驻。北京市一轻总公司利用土地级差收益,积聚启动资金,对企业进行了资源优化配置的改革,其中的北京雪花电冰箱厂,从市区搬迁到大兴县,腾出了市区3.8万平方米土地。总之,城市级差地租这一杠杆,有力地促进了国有企业土地资产合理流动与集约利用,也有利于产业结构升级和国有企业改革。城市土地使用制度改革日益鲜明显示,解放与发展生产力是其所肩