

BLUE BOOK

CHINA 2011

ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2011



蓝皮书 BLUE BOOK

ZHONG GUO CHENG SHI DIJIA BAO GAO 2011

中国城市地价报告2011

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
IN 2011
中国城市地价报告 2011

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

中国城市地价报告. 2011 / 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, 2012.3

ISBN 978-7-116-07613-6

I. ①中… II. ①国… ②中… III. ①城市—地价—研究报告—中国—2011 IV. ①F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 044416 号

责任编辑: 蔡 莹

责任校对: 李 玫

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) 82324502(编辑部)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82324502

印 刷: 北京卡乐富印刷有限公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 13

字 数: 200 千字

印 数: 1—1200 册

版 次: 2012 年 3 月北京第 1 次版

印 次: 2012 年 3 月北京第 1 次印刷

审 图 号: GS (2012) 271 号

定 价: 108.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-07613-6

(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

EDITORIAL BOARD



主 任 廖永林 郑凌志

副 主 任 周建春 窦敬丽 高 平

委 员 邹晓云 刘 彦 赵 松 杨丽平 黄 清 田彦军 伍育鹏

主 编 赵 松 刘 彦

副 主 编 田彦军 朱珍珍

参编人员

(按姓氏笔画排序)

乌日娜 王子龙 王光磊 王秀兰 王 萌 王 锐 古 丽 白海静 华 鹏
吕 萍 孙晓中 朱晓岚 朱道林 毕继业 张东才 李冬浩 李 根 迟超月
周亚楠 周光源 周 洋 郎东岗 俞明轩 胡 江 胡红兵 谢戈力 赵小双
赵 泉 柴志春 郭志花 曹子剑 黄 威 黄 靖 董为红 黎诗扬 薛红霞

项目参加人员

(按姓氏笔画排序)

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
马秉红	王凤娟	王文惠
王正圣	王 双	王 惠
王景岗	王 钧	甘 宏
刘小玲	卢雪冬	孙 薇
孙 瀚	向隆武	严志建
何安新	严 伟	张 军
张 径	张传新	杨 力
杨 文	李 靖	邵宇飞
陆江丽	苏 慧	周树林
呼玉航	周学义	范继光
郑元泳	苟文军	查俊洁
段娅静	姜伟利	徐建平
徐 雯	唐华超	黄 勤
黄 韬	黄锋进	熊 欣
谭译林	路 薇	

有关城市协助机构参加人员 (按姓氏笔画排序)

卞西蜀	孔 梅	王长春	王 华	王 炬	王津红	王 颖	付 媛	叶 芳
石桂琴	乔 虹	关英辉	刘占增	刘 宇	刘 倩	刘敏军	刘清虹	刘 翔
刘 鉴	刘震宇	庄国华	朱淮光	江传圣	许 琳	吴 迪	吴 德	张万勇
张玉良	张玉萍	张林楠	张晓彦	张 敬	张增峰	李卫强	李永明	李建平
李 甦	李 彬	李睿华	李 磊	杜敏行	杨东玉	杨学亮	陈忠杰	沈刚强
肖 卓	苏爱锋	谷永辉	邵志勇	邵金芳	邵 虹	陈建祥	陈 露	陈 英
陈哲威	陈 晨	陈 静	周 禾	周 红	国妹琦	官 宇	昌 磊	林建漳
罗桂荣	侯利初	姜国群	胡召林	胡 玮	胡 鹏	费建华	贺 琨	赵立刚
赵学军	郝鸣岐	唐 三	唐佳林	徐天云	徐进亮	徐 俊	徐振忠	栾 倩
翁小玮	聂 芳	郭 任	郭素英	顾一峰	顾 寰	高蝶丽	曹天邦	曹利鹏
曹玲燕	梁进一	黄 华	黄 萌	黄 锐	葛京凤	董路林	蒋明利	韩学强
路小仓	廖攀武	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

天津市国土资源和房屋管理局

上海市规划与国土资源管理局

重庆市国土资源和房屋管理局

江苏省国土资源厅

浙江省国土资源厅

广东省国土资源厅

湖北省国土资源厅

湖南省国土资源厅

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

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

广西壮族自治区国土资源厅

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

西藏自治区国土资源厅

南京市国土资源局

无锡市国土资源局

常州市国土资源局

苏州市国土资源局

南通市国土资源局

扬州市国土资源局

徐州市国土资源局

杭州市国土资源局

宁波市国土资源局

温州市国土资源局

嘉兴市国土资源局

湖州市国土资源局

广州市国土资源和房屋管理局

深圳市规划和国土资源委员会

珠海市国土资源局

佛山市顺德区国土城建和水利局

东莞市国土资源局

中山市国土资源局

汕头市国土资源局

湛江市国土资源局

武汉市国土资源和规划局

襄阳市国土资源局

黄石市国土资源局

荆州市国土资源局

宜昌市国土资源局

长沙市国土资源局

岳阳市国土资源局

株洲市国土资源局

湘潭市国土资源局

衡阳市国土资源局

石家庄市国土资源局
秦皇岛市国土资源局
张家口市国土资源局
唐山市国土资源局
廊坊市国土资源局
保定市国土资源局
邯郸市国土资源局
太原市国土资源局
大同市国土资源局
呼和浩特市国土资源局
包头市国土资源局
沈阳市规划和国土资源局
大连市国土资源和房屋局
阜新市国土资源局
抚顺市国土资源局
本溪市国土资源局
辽阳市国土资源局
鞍山市国土资源局
丹东市国土资源局
锦州市国土资源局
长春市国土资源局
吉林市国土资源局
哈尔滨市国土资源局
齐齐哈尔市国土资源局
大庆市国土资源局
伊春市国土资源局
鹤岗市国土资源局
佳木斯市国土资源局
鸡西市国土资源局
牡丹江市国土资源局
合肥市国土资源局

芜湖市国土资源局
淮北市国土资源局
蚌埠市国土资源局
淮南市国土资源局
福州市国土资源局
厦门市国土资源与房产管理局
泉州市国土资源局
南昌市国土资源局
九江市国土资源局
济南市国土资源局
青岛市国土资源和房屋管理局
淄博市国土资源局
潍坊市国土资源局
烟台市国土资源局
临沂市国土资源局
枣庄市国土资源局
济宁市国土资源局
泰安市国土资源局
郑州市国土资源局
洛阳市国土资源局
焦作市国土资源局
新乡市国土资源局
安阳市国土资源局
开封市国土资源局
平顶山市国土资源局
南宁市国土资源局
柳州市国土资源局
北海市国土资源局
海口市国土资源局
成都市国土资源局
南充市国土资源局

宜宾市国土资源局
贵阳市国土资源局
昆明市国土资源局
西安市国土资源局
兰州市国土资源局
西宁市国土资源局
银川市国土资源局
乌鲁木齐市国土资源局
拉萨市国土资源规划局

北京首佳房地产评估有限公司
天津市地籍管理中心
上海市土地调查规划院
江苏金宁达不动产评估咨询有限公司
常州市土地交易中心
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
江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司
浙江省土地勘测规划院
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
嘉兴市广远土地评估有限公司
湖州兴源地产评估咨询有限公司
广东中地土地房地产评估咨询有限公司
深圳市城市规划发展研究中心
广东思远土地房地产评估咨询有限公司
佛山市中毅土地房地产评估有限公司
中山市置信土地房地产估价有限公司

广东弘实资产评估房地产土地估价有限公司
广东省土地开发储备局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
湖北永业行评估咨询有限公司
湖北方天不动产评估咨询有限公司
宜昌市国土资源地价监测中心
长沙永信评估咨询有限责任公司
岳阳正阳土地评估咨询有限公司
湖南万源评估咨询有限公司
湖南国地评估咨询有限责任公司
衡阳地源评估咨询有限公司
河北师范大学资源与环境科学学院
秦皇岛市土地收购储备交易中心
河北新世纪房地产评估经纪有限公司
唐山市地产评估咨询中心
北京博林不动产评估有限公司
保定市地产评估中心
邯郸市国土资源评估中心
山西原源地产评估咨询有限公司
大同市建设用地事务中心
内蒙古自治区土地勘测规划院
包头市国土资源产权管理与服务中心
辽宁省矿业权交易中心（辽宁省国土资源市场监测中心）
沈阳市地产咨询评估中心
大连天石不动产顾问有限公司
阜新金衡不动产评估有限责任公司
抚顺市恒信土地评估有限责任公司
本溪崮地土地估价事务所有限责任公司
辽阳金华土地资产评估有限公司
鞍山市土地储备交易中心

辽宁国地资产评估有限公司	安阳市金土地价评估事务所有限责任公司
辽宁天力土地房地产估价有限公司	河南方迪土地房地产估价有限公司
吉林恒正房地产评估咨询有限责任公司	平顶山市金鹰土地评估咨询有限公司
吉林市国地资产评估咨询有限责任公司	广西开元行土地评估有限责任公司
哈尔滨国源土地房地产估价有限公司	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
黑龙江省土地勘测利用技术中心	北海市地产交易中心
安徽省国土资源储备发展中心	海南正理土地评估有限公司
合肥金土地咨询评估有限责任公司	四川省国土勘测规划研究院
安徽新天地不动产评估有限公司	四川大成房地产土地评估有限公司
淮北市地价管理所	南充市地价评估事务中心
蚌埠市土地开发复垦整理中心	宜宾兴地不动产咨询评估有限公司
蚌埠市土地储备中心	贵州众志天和不动产咨询服务有限公司
安徽嘉华地产评估咨询有限责任公司	昆明市国土规划勘察测绘研究院
福州市土地矿产交易中心	昆明超凡地价评估咨询有限公司
厦门市大学资产评估有限公司	陕西华地房地产估价咨询有限公司
福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	兰州市国土资源评价研究院
南昌正信不动产估价咨询有限公司	西宁市土地估价事务所
江西省国土资源勘测规划院	宁夏博源估价师事务所（有限公司）
山东正衡土地房地产评估有限公司	新疆国地不动产评估有限责任公司
青岛衡元德地产评估策划有限公司	拉萨市地价评估事务所
淄博市土地交易中心	
潍坊正信土地房地产评估有限公司	
烟台卫正地产评估有限公司	
临沂市土地勘察规划站	
山东仁和土地房地产评估咨询有限公司	
山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	
郑州豫华土地评估咨询有限公司	
洛阳市土地登记评估中心	
焦作市国土资源登记评估中心	
新乡市地产中心	

目次
CONTENTS

01 部分

全国主要城市地价总体状况

- 03 一、2011 年全国主要城市地价状况分析
- 10 二、2011 年全国城市地价与房地产市场关系分析
- 14 三、2011 年全国城市地价变化与社会经济发展关系分析
- 15 四、2011 年影响全国城市地价变化的主要因素分析
- 17 五、2012 年全国城市地价变化趋势分析

02 部分

重点区域城市地价总体状况

- 21 一、2011 年长江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 33 二、2011 年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 50 三、2011 年环渤海地区城市地价动态监测报告
- 66 四、2011 年长江沿线经济带城市地价动态监测报告

03 部分

重点城市地价整体状况

- 78 一、2011 年北京市地价整体状况
- 80 二、2011 年天津市地价整体状况
- 82 三、2011 年石家庄市地价整体状况
- 84 四、2011 年太原市地价整体状况
- 86 五、2011 年呼和浩特市地价整体状况
- 88 六、2011 年沈阳市地价整体状况
- 90 七、2011 年大连市地价整体状况
- 92 八、2011 年长春市地价整体状况
- 94 九、2011 年哈尔滨市地价整体状况
- 96 十、2011 年上海市地价整体状况
- 98 十一、2011 年南京市地价整体状况
- 100 十二、2011 年杭州市地价整体状况
- 102 十三、2011 年宁波市地价整体状况

104	十四、2011 年合肥市地价整体状况
106	十五、2011 年福州市地价整体状况
108	十六、2011 年厦门市地价整体状况
110	十七、2011 年南昌市地价整体状况
112	十八、2011 年济南市地价整体状况
114	十九、2011 年青岛市地价整体状况
116	二十、2011 年郑州市地价整体状况
118	二十一、2011 年武汉市地价整体状况
120	二十二、2011 年长沙市地价整体状况
122	二十三、2011 年广州市地价整体状况
124	二十四、2011 年深圳市地价整体状况
126	二十五、2011 年南宁市地价整体状况
128	二十六、2011 年海口市地价整体状况
130	二十七、2011 年重庆市地价整体状况
132	二十八、2011 年成都市地价整体状况
134	二十九、2011 年贵阳市地价整体状况
136	三十、2011 年昆明市地价整体状况
138	三十一、2011 年西安市地价整体状况
140	三十二、2011 年兰州市地价整体状况
142	三十三、2011 年西宁市地价整体状况
144	三十四、2011 年银川市地价整体状况
146	三十五、2011 年乌鲁木齐市地价整体状况
148	三十六、2011 年拉萨市地价整体状况

04 部分

附 录

151	一、2011 年我国城市地价与房价关系专题报告
180	二、2011 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、杭州市、青岛市为例

前言

前言

地价是土地市场的核心指标,是反映土地资源配置状况乃至整个宏观经济环境的重要信号。为服务国土资源参与宏观调控的战略需求,及时和准确地掌握城市土地状况,自1999年开始,国家通过新一轮国土资源大调查工程在全国主要城市和重点地区部署了地价调查工作,历经十余年,该项工作已经形成了全国联动的网络体系,进入规模化应用阶段。

在国土资源部土地利用管理司的统一部署下,中国土地勘测规划院组织了全国数百家单位,近2000名专业土地估价师共同参与城市地价动态监测工作,现已在全国105个城市布设了11000多宗标准宗地。通过数据采集、指标测算和专业分析,为各级管理部门和社会各界提供了丰富的监测成果。自2004年起,监测成果纳入国土资源部年度、季度《国土资源管理形势分析报告》;自2009年起,年度监测成果纳入国家《国民经济和社会发展统计公报》。

本书为2011年全国城市地价动态监测的年度分析报告。中国土地勘测规划院城市地价动态监测组赵松、田彦军负责全书的整体设计、数据支撑和分析定位,毕继业、周光源、王光磊、朱珍珍负责监测数据采集和指标测算;多位专家参与专题工作,具体分工如下:第一部分:专题负责人为中国农业大学朱道林教授,报告统稿人为中国土地勘测规划院朱珍珍;第二部分:长江三角洲地区监测分析专题负责人为中国农业大学朱道林教授,报告统稿人为中国土地勘测规划院黄威;珠江三角洲地区监测分析专题负责人为广东省土地估价师与土地登记代理人协会朱晓岚副秘书长,报告统稿人为中国土地勘测规划院乌日娜;环渤海地区监测分析专题负责人为中国人民大学吕萍教授,报告统稿人为天津市地籍管理中心曹子剑;长江沿线经济带监测分析专题负责人为华中农业大学王秀兰教授,报告统稿人为中国土地勘测规划院柴志春;第三部分城市专题由中国土地勘测规划院城市地价动态监测组负责,报告统稿人为中国土地勘测规划院周洋;第四部分:城市地价与房价关系专题负责人为北京师范大学胡江教授,报告统稿人为中国土地勘测规划院董为红;城市房地产租价比分析专题负责人为中国人民大学俞明轩教授,报告统稿人为中国土地勘测规划院朱珍珍。

由于时间所限,书中恐有瑕疵与纰漏,恳请读者批评指正。

赵松

2012年3月

一、监测范围

2011年全国城市地价监测的范围如下：

一是全国主要城市，包括：北京市、天津市、石家庄市、太原市、呼和浩特市、沈阳市、大连市、长春市、哈尔滨市、上海市、南京市、杭州市、宁波市、合肥市、福州市、厦门市、南昌市、济南市、青岛市、郑州市、武汉市、长沙市、广州市、深圳市、南宁市、海口市、重庆市、成都市、贵阳市、昆明市、西安市、兰州市、西宁市、银川市、乌鲁木齐市、拉萨市、唐山市、秦皇岛市、邯郸市、保定市、张家口市、廊坊市、淄博市、枣庄市、烟台市、潍坊市、济宁市、泰安市、临沂市、开封市、洛阳市、平顶山市、安阳市、新乡市、焦作市、鞍山市、抚顺市、本溪市、丹东市、锦州市、阜新市、辽阳市、吉林市、齐齐哈尔市、鸡西市、鹤岗市、大庆市、伊春市、佳木斯市、牡丹江市、无锡市、徐州市、常州市、苏州市、南通市、扬州市、温州市、嘉兴市、湖州市、泉州市、珠海市、汕头市、佛山市、顺德区、湛江市、东莞市、中山市、芜湖市、蚌埠市、淮南市、淮北市、九江市、黄石市、宜昌市、襄阳市、荆州市、株洲市、湘潭市、衡阳市、岳阳市、柳州市、北海市、南充市、宜宾市、大同市、包头市等城市。其中前36个城市主要是各省会、自治区首府所在城市，直辖市及计划单列市，属于重点监测城市。

二是三大重点监测地区，主要包括长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区。其中，长江三角洲地区主要包括上海市、南京市、苏州市、无锡市、常州市、南通市、扬州市、徐州市、杭州市、宁波市、温州市、嘉兴市、湖州市等城市；珠江三角洲地区主要包括广州市、深圳市、珠海市、佛山市、顺德区、东莞市、中山市等城市；环渤海地区主要包括北京市、天津市、唐山市、秦皇岛市、廊坊市、大连市、锦州市、鞍山市、丹东市、辽阳市、烟台市、潍坊市。此外，长江沿线经济带自西向东横贯我国中部，主要包括宜宾市、重庆市、宜昌市、荆州市、岳阳市、武汉市、黄石市、九江市、芜湖市、南京市、扬州市、常州市、南通市、上海市。

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，以海陆位置和省级行政区域为基础，将全国36个重点监测城市划分为东部、中部和西部地区。其中，东部地区包括北京市、天津市、石家庄市、济南市、青岛市、沈阳市、大连市、上海市、南京市、杭州市、宁波市、福州市、厦门市、广州市、深圳市、海口市、南宁市；中部地区包括郑州市、长春市、哈尔滨市、合肥市、南昌市、武汉市、长沙市、太原市、呼和浩特市；西部地区包括重庆市、成都市、贵阳市、昆明市、西安市、兰州市、西宁市、银川市、乌鲁木齐市、拉萨市。另外，根据城市经济发展水平和地价总体水平等具体情况，将全国36个重点监测城市划分为华北、东北、华东、中南、西南、西北六个监测区域。其中：华北区域包括北京市、天津市、石家庄市、太原市、呼和浩特市；东北区域包括沈阳市、大连市、长春市、哈尔滨市；华东区域包括济南市、青岛市、上海市、南京市、杭州市、宁波市、福州市、厦门市、合肥市、南昌市；中南区域包括郑州市、广州市、深圳市、海口市、武汉市、长沙市、南宁市；西南区域包括重庆市、成都市、贵阳市、昆明市、拉萨市；西北区域包括西安市、兰州市、西宁市、银川市、乌鲁木齐市。

二、监测时段

2011年度城市地价监测时段为2011年1月1日至2011年12月31日。

三、监测数据来源

按照《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)，2011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，主要来源于相关统计资料。

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《城市地价动态监测技术规范》和地价监测系统建设运行的实际情况，2011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的土地使用权价格。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。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）与上一年度同期地价水平比较计算得到。

(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。本书中，“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。

六、动态监测数据解读

全国城市地价动态监测工作始于1999年，到2008年，监测范围由最初的6个城市拓展到105个城市，基于全国直辖市、省会城市、计划单列市和区域主要城市的地价监测体系已基本建立。随着监测工作的逐步展开，地价监测技术、方法、工作机制等在2005年、2008年先后进行了两次大的调整。

2005年，为适应监测指标测算精细化需求，试行新的《城市地价动态监测技术规范》，地价水平等指标采用更准确、更科学的面积加权方法测算，当年的综合、商业、居住、工业地价水平值与之前出现较大差异，在水平值层面与以往不具可比性。

2008年，国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51号文）要求在拓展监测范围到105个城市的同时，各监测城市的监测范围需要重新备案。因近年城市化发展较快，多数原有监测城市的监测范围均发生较大变化，致使2008年的综合、商业、居住、工业地价水平值与之前出现较大差异，在水平值层面与以往不具可比性。

但是，综合、商业、居住、工业用地地价指数、地价增长率仍可反映各区域、城市的实际地价变化情况。

注：需要特别说明的是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。

01 /

部分

CLV

中国城市地价报告2011

中国城市地价报告2011
中国城市地价报告2011

全国主要城市地价总体状况

2011年,全国地价水平稳步上升,总体地价增长率明显回落。第一季度或四季度,全国地价增长幅度逐季度下降,各用途地价增长率均低于上年,其中住宅地价增长率下降幅度最大,温州市、芜湖市、杭州市、潍坊市等城市地价出现负增长。以2000年为基期,住宅地价定基指数仍保持较高。2011年房地产开发投资额、土地供应量指标均有所回落,房价增长率低于地价增长率,地价占房价比例有所下降;国内生产总值、固定资产投资增速均高于地价增长率。总体来看,2011年的地价变化反映了严格的宏观调控政策预期,2012年的地价变化将受国内外宏观经济状况、宏观调控政策等的综合影响。在宏观调控手段和方式逐步转型的前提下,有利于形成符合房地产市场投融资需求的制度框架,进而有利于房地产业健康发展和地价平稳上升。

一、2011 年全国主要城市 地价状况分析

（一）地价水平值分析

1. 2011 年全国地价水平稳步上升，重点监测城市各用途地价水平高于主要监测城市

2011 年全国主要监测城市地价水平稳步上升，综合地价水平值为 3049 元/㎡。其中，商服用地地价最高，为 5654 元/㎡；其次为住宅用地，为 4518 元/㎡；工业用地地价最低，为 652 元/㎡。

全国重点监测城市综合地价水平值为 4201 元/㎡，各用途地价均高于全国平均水平，与全国各用途地价变化规律相一致。其中，商服用地地价平均为 7176 元/㎡，住宅用地地价平均为 6165 元/㎡，工业用地地价平均为 807 元/㎡（图 1-1-1）。

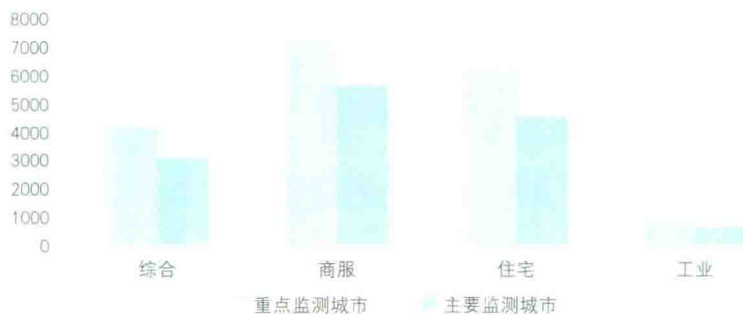


图1-1-1 2011年全国重点监测城市和主要监测城市各用途平均地价水平值（元/㎡）

2. 东、中、西部地区地价水平差异较大，地价水平呈东高中低态势

全国重点监测城市中，东部地区各用途地价水平值最高，且均高于全国平均水平，综合地价平均达 6129 元/㎡；中、西部地区各用途地价水平值则均低于全国平均地价水平值，且远低于东部地区平均水平，中部地区综合地价最低，为 2052 元/㎡（图 1-1-2）。



图 1-1-2 2011 年东、中、西部地区各用途平均地价水平值（元/㎡）比较

3. 六大分区地价水平呈从南到北递减的趋势，华东区地价水平值高于其他分区

全国重点监测城市中，六大分区平均综合地价水平由高到低依次是华东区、中南区、西南区、华北区、东北区、西北区，其平均综合地价水平分别为 7415 元/㎡、4095 元/㎡、3870 元/㎡、3562 元/㎡、2209 元/㎡、1705 元/㎡。其中，华东区的重点监测城市综合地价水平普遍较高，均在 5000 元/㎡ 以上，高于 4201 元/㎡ 的全国平均水平，而其他区域均低于全国平均水平。从地价的区域分布来看，基本体现了从南到北的地价递减趋势（图 1-1-3）。

4. 长江三角洲、珠江三角洲和环渤海三大重点区域综合地价水平值均高于全国平均水平，其中珠江三角洲的商服地价水平突出

全国主要监测城市中，三大重点区域综合地

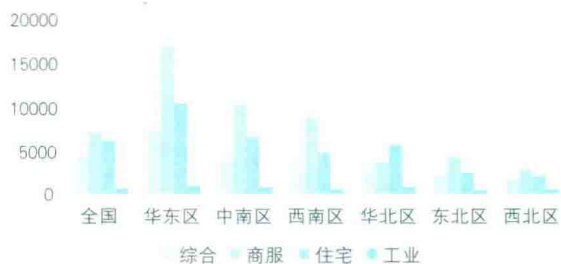


图 1-1-3 2011 年全国六大分区各用途平均地价水平值（元/㎡）比较

价水平值均高于全国平均水平。其中，长江三角洲区域综合地价水平在三大重点区域内最高，为 4582 元/㎡；珠江三角洲区域次之，为 4171 元/㎡；环渤海区域最低，为 3329 元/㎡。三大重点区域的商服、住宅、工业地价水平值均高于全国平均水平。延续 2010 年的趋势，珠江三角洲区域的商服地价水平高于住宅和工业地价水平，且远远高于其他区域的商服地价水平，为 14822 元/㎡，是全国平均水平的 2.62 倍。长江三角洲区域的住宅和工业地价水平值均为全国最高，分别为 7499 元/㎡、830 元/㎡。环渤海区域的各用途地价水平值在三大重点区域中均为最低，其商服、住宅、工业地价水平值分别为 6001 元/㎡、5223 元/㎡、669 元/㎡（图 1-1-4）。

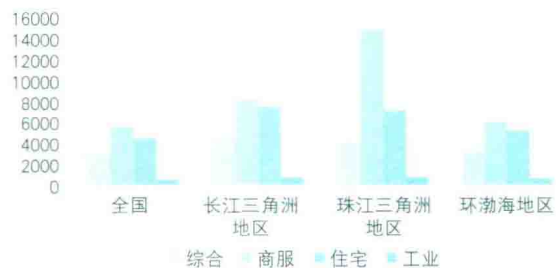


图 1-1-4 2011 年三大重点区域各用途平均地价水平值（元/㎡）比较