



ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2009

ZHONG GUO CHENG SHI DI JIA ZHUANG KUANG

2009 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

地质出版社

ANNUAL REPORT
ON CITIES LAND PRICE
OF CHINA 2009

CLV 2009 中国城市地价状况

ZHONG GUO CHENG SHI DI JIA ZHUANG KUANG

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

2009 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, 2010.5

ISBN 978-7-116-06667-0

I. ①2… II. ①国… ②中… III. ①城市—地价—研
究报告—中国—2009 IV. ①F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 084851 号

责任编辑: 何 蔓 蔡 莹

责任校对: 谭 英

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) 82324502

印 刷: 北京卡乐富印刷有限公司

开 本: 889mm×1194mm 1/16

印 张: 9.75

字 数: 200 千字

版 次: 2010 年 5 月北京第 1 版·第 1 次印刷

定 价: 160.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-06667-0

(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

主 任 廖永林 郑凌志

副 主 任 窦敬丽 周建春

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

编 写 人 员

(按姓氏笔画排序)

乌日娜 王光磊 王秀兰 王 萌 王 锟 古 丽 吕 萍 朱晓岚 朱道林
毕继业 严冰燕 何俊鑫 吴 瑞 张媛媛 周亚楠 周光源 俞明轩 胡 江
柴志春 顾长春 黄 威 董为红 滕 源 薛红霞 胡红兵 谢戈力 张克尧

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 丰 歌 孔令杰 孔凌云 毛 茵 毛荆建 王于建 王大地 王 双
王文文 王文忠 王文忠 王正圣 王宇翔 王守凰 王安东 王思灵 王轶南
王 钧 王 惠 王景岗 王 蓓 王德文 王德强 王震雪 付方钰 卢雪冬
刘小玲 刘 丹 刘文秀 刘丽梅 刘学工 刘 洋 刘根堂 刘祥元 吕 骥
孙 薇 孙 瀚 托 娅 许作强 许姣姣 闫 昱 严 伟 严 伟 严志建
何安新 余 伟 吴清冽 吴 静 宋 岚 宋艳萍 张万中 张圣武 张 径
张明洪 张 林 张 炜 张 钊 张春生 张靖林 张 璐 张 曦 李兴华
李延宏 李 涛 李耀忠 杨 文 杨如涛 杨国安 杨晓明 杨 韬 杨 慧
沈 波 苏 慧 邵宇飞 陆江丽 陈国明 陈 贵 陈 蔚 范继光 周学义
周颂红 呼玉航 庞国平 征 军 林君荣 林 萍 苟文军 胡中文 赵 凯
郝庆杰 郑殿武 姚 莉 姚 骏 姜伟利 姜 建 唐太平 唐超 唐 珣
徐建平 袁国山 袁 健 郭 峰 郭雅萱 陶秀文 常 明 戚克杰 徐国平
黄红琼 黄铁峰 黄锋进 黄 勤 黄 韬 彭为民 彭晓艳 彭超英 梁建忠
满 欣 赖伟胜 路 薇 熊 欣 谭 素 黎而力 穆文强 薛广彬 蒋健良
瞿承德

有关城市协助机构参加人员

马珏琳 卞西蜀 孔 梅 王长春 王 旭 王 炬 王春清 王津红 王 颖
兰少英 冯春生 母继东 乔 虹 关英辉 刘占增 刘 宇 刘 洪 刘 倩
刘 莹 刘清虹 刘震宇 孙汝真 庄国华 朱淮光 江传圣 许飞毅 许锦鹏
吴 迪 吴家宪 吴 德 宋 卫 张万勇 张文杰 张 考 张 考 张春利
张晓彦 张晓霞 张 敬 张增峰 李卫强 李广跃 李永清 李 兴 李忠峰
李昕捷 李晓魁 李 彬 李 彬 李 楠 李睿华 李 磊 杜敏行 杨如涛
杨学亮 杨 岳 杨 杰 杨品红 汪四文 沈刚强 肖 卓 苏爱锋 邵金芳
陈忠露 陈 英 陈茸茸 陈健祥 陈哲威 陈 晨 单启滨 周 红 周 敏
国妹琦 林立淼 林建漳 林惠长 罗桂荣 郑 超 施春香 查俊洁 胡召林
胡 玮 胡 鹏 茹晓灵 费建华 赵学军 唐 三 徐进亮 徐 俊 徐振忠
栾 倩 殷 彤 耿 霞 郭 佳 郭素英 顾一峰 董文哲 董路林 曹天邦
曹利鹏 黄 宏 黄 萌 黄 锐 葛京凤 董文静 董路林 蒋小翠
韩学强 路小仓



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

上海市规划和国土资源管理局

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

温州市国土资源局

宁波市国土资源局

嘉兴市国土资源局

湖州市国土资源局

广州市国土资源与房屋管理局

深圳市规划与国土资源委员会

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

武汉市土地与房屋管理局

襄樊市国土资源局

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
青岛市土地调查办公室
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

海口市国土环境资源局

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

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

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

深圳市国土房产评估发展中心

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

东莞市平安地产估价有限公司

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

广东省地价评估中心

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

湖北永业行评估咨询有限公司襄樊分公司

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

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

本溪崧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
辽宁国地土地资产评估有限公司
辽宁天力土地房地产估价有限公司
吉林恒正不动产评估咨询有限责任公司
吉林市国地资产评估咨询有限责任公司
哈尔滨国源土地房地产估价有限公司
黑龙江省土地勘测利用技术中心
合肥金土地咨询评估有限责任公司
安徽新天地不动产评估有限公司
淮北市地价管理所
蚌埠市中地地产评估有限责任公司
淮南市嘉华地产评估咨询有限责任公司
福州市土地矿产交易中心
福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
厦门市大学资产评估有限公司
福建大地评估咨询有限公司
南昌正信不动产估价咨询有限公司
江西省国土资源勘测规划院
山东正衡土地房地产评估有限公司
青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
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
山东正衡土地房地产评估有限公司
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
安阳市金土地价评估事务所有限责任公司
河南方迪土地房地产估价有限公司
平顶山市金鹰土地评估咨询有限公司
广西开元行土地评估有限责任公司
柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
北海市地产交易中心
海口琼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
南充市地价评估事务中心
宜宾兴地不动产咨询评估有限公司
贵州仁和行不动产评估有限公司
昆明超凡地价评估咨询有限公司
昆明市国土规划勘察测绘研究院
陕西华地房地产估价咨询有限公司
兰州市国土资源评价研究院
西宁市土地估价事务所
宁夏博源估价师事务所（有限公司）
新疆国地不动产评估有限责任公司
拉萨市地价评估事务所
辽宁省矿业权交易中心（辽宁省国土资源市场监测中心）
安徽省国土资源储备发展中心
四川省国土勘测规划研究院



前 | 言

FORWORD

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。十年来,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300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105个城市建立了11000多个城市地价标准宗地;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。2009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地区、珠江三角洲地区、京津地区及长江流域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镇地价状况的监测。

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镇的地价水平总体状况;二是全国大城市和重点地区城镇的地价变化的总体趋势;三是全国大城市和重点地区城镇的地价的空间结构特征;四是全国大城市和重点地区城镇的城镇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季度和年度报告制度,本书为2009年全国城市地价动态监测的年度报告。国土资源部土地利用管理司为城市地价动态监测工作的行政主管单位,中国土地勘测规划院负责组织实施和监测技术分析,并组织完成监测报告的编写。本书总体统稿工作由城市地价动态监测分析组完成,各章节初稿编写人员分工如下:前言和概述:中国土地勘测规划院城市地价动态监测组;第一部分:朱道林、古丽、李瑶;第二部分:吕萍、滕源、严冰燕(2009年环渤海地区城市地价动态监测报告),朱道林、古丽、吴瑞(2009年长江三角洲地区城市地价动态监测报告),胡红兵、谢戈力、薛红霞、朱晓岚(2009年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告),王秀兰、何俊鑫(2009年长江沿线经济带城市地价动态监测报告);第三部分:中国土地勘测规划院城市地价动态监测组;第四部分:胡江、张媛媛、顾长春、王萌(2009年我国城市地价与房价关系专题报告),俞明轩、周亚楠(2009年我国城市房地产租价比专题报告)。

编者

2010年4月

一、监测范围

2009 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、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐、拉萨、唐山、秦皇岛、邯郸、保定、张家口、廊坊、淄博、枣庄、烟台、潍坊、济宁、泰安、临沂、开封、洛阳、平顶山、安阳、新乡、焦作、鞍山、抚顺、本溪、丹东、锦州、阜新、辽阳、吉林、齐齐哈尔、鸡西、鹤岗、大庆、伊春、佳木斯、牡丹江、无锡、徐州、常州、苏州、南通、扬州、温州、嘉兴、湖州、泉州、珠海、汕头、佛山市顺德、湛江、东莞、中山、芜湖、蚌埠、淮南、淮北、九江、黄石、宜昌、襄樊、荆州、株洲、湘潭、衡阳、岳阳、柳州、北海、南充、宜宾、大同、包头等城市。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，主要包括环渤海、长江三角洲、珠江三角洲地区以及长江沿线经济带。其中，环渤海地区主要包括北京、天津、唐山、秦皇岛、廊坊、大连、锦州、鞍山、丹东、辽阳、烟台、潍坊；长江三角洲主要包括上海、南京、苏州、无锡、常州、南通、扬州、徐州、杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州等城市；珠江三角洲地区主要包括广州、深圳、珠海、佛山顺德、东莞、中山等城市；长江流域主要包括宜宾、重庆、宜昌、荆州、岳阳、武汉、黄石、九江、芜湖、南京、扬州、常州、南通、上海。

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，以海陆位置为基础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、天津、石家庄、济南、青岛、沈阳、大连、上海、南京、杭州、宁波、福州、厦门、广州、深圳、海口、南宁；中部地区包括郑州、长春、哈尔滨、合肥、南昌、武汉、长沙、太原、呼和浩特；西部地区包括重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐、拉萨。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、天津、石家庄、太原、呼和浩特；东北区域包括沈阳、大连、长春、哈尔滨；华东区域包括济南、青岛、上海、南京、杭州、宁波、福州、厦门、合肥、南昌；中南区域包括郑州、广州、深圳、海口、武汉、长沙、南宁；西南区域包括重庆、成都、贵阳、昆明、拉萨；西北区域包括西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐。

二、监测时段

2009 年度城市地价监测时段为 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日。

三、监测数据来源

按照城市地价监测技术规范，2009 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，主要来源于有关统计资料。

城市地价监测数据由各城市的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,2009 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。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变化比较计算得到。

(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。

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、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。

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 | 次

CONTENTS

01 部分

全国主要城市地价总体状况

- 02 一、2009 年全国主要城市地价状况
- 06 二、2009 年全国城市地价与房地产市场关系分析
- 09 三、2009 年全国城市地价变化与社会经济发展关系分析
- 10 四、2009 年影响全国城市地价变化的主要因素分析
- 12 五、2010 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

- 14 一、2009 年环渤海地区城市地价动态监测报告
- 24 二、2009 年长江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 31 三、2009 年珠江三角洲地区城市地价动态监测报告
- 40 四、2009 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

- 50 一、2009 年北京市地价整体状况
- 52 二、2009 年天津市地价整体状况
- 54 三、2009 年石家庄市地价整体状况
- 56 四、2009 年太原市地价整体状况
- 58 五、2009 年呼和浩特市地价整体状况
- 60 六、2009 年沈阳市地价整体状况
- 62 七、2009 年大连市地价整体状况
- 64 八、2009 年长春市地价整体状况
- 66 九、2009 年哈尔滨市地价整体状况
- 68 十、2009 年上海市地价整体状况
- 70 十一、2009 年南京市地价整体状况
- 72 十二、2009 年杭州市地价整体状况
- 74 十三、2009 年宁波市地价整体状况

76	十四、2009年合肥市地价整体状况
78	十五、2009年福州市地价整体状况
80	十六、2009年厦门市地价整体状况
82	十七、2009年南昌市地价整体状况
84	十八、2009年济南市地价整体状况
86	十九、2009年青岛市地价整体状况
88	二十、2009年郑州市地价整体状况
90	二十一、2009年武汉市地价整体状况
92	二十二、2009年长沙市地价整体状况
94	二十三、2009年广州市地价整体状况
96	二十四、2009年深圳市地价整体状况
98	二十五、2009年南宁市地价整体状况
100	二十六、2009年海口市地价整体状况
102	二十七、2009年重庆市地价整体状况
104	二十八、2009年成都市地价整体状况
106	二十九、2009年贵阳市地价整体状况
108	三十、2009年昆明市地价整体状况
110	三十一、2009年西安市地价整体状况
112	三十二、2009年兰州市地价整体状况
114	三十三、2009年西宁市地价整体状况
116	三十四、2009年银川市地价整体状况
118	三十五、2009年乌鲁木齐市地价整体状况
120	三十六、2009年拉萨市地价整体状况

04 部分

附 录

122	一、2009年我国城市地价与房价关系专题报告
136	二、2009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

01^{部分} | 全国主要城市地价
总体状况

ANNUAL REPORT
CITIES LAND PRICE
CHINA 2009
CLV
2009 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

一、2009 年全国主要城市 地价状况

（一）地价总体水平

2009 年全国地价水平值商业用地最高，居住用地其次，工业用地最低；36 个重点监测城市各用途均价略高于全国平均水平。全国（105 个监测城市）总体综合地价水平值为 2653 元 / 平方米，其中商业地价最高，为 4712 元 / 平方米；其次为居住地价，为 3824 元 / 平方米；工业地价最低，为 597 元 / 平方米。36 个重点监测城市综合地价水平值为 3565 元 / 平方米，各用途均价略高于全国平均水平，与全国各用途地价变化规律一致，其中商业地价为 5837 元 / 平方米，居住地价为 5117 元 / 平方米，工业地价为 719 元 / 平方米（图 1-1-1）。

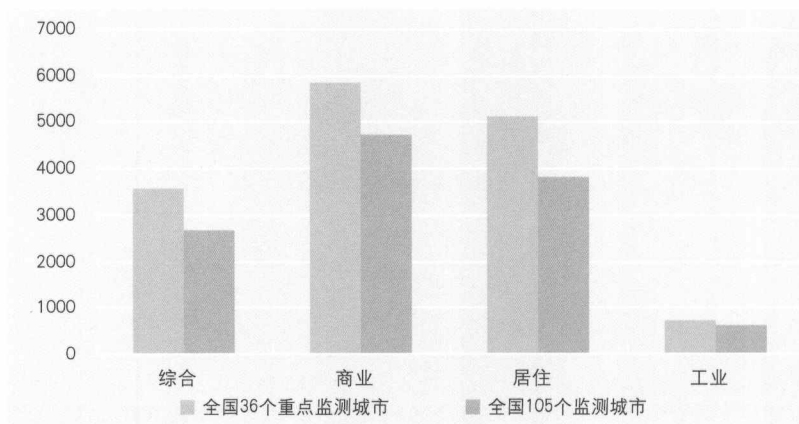


图1-1-1 2009年全国监测城市地价水平值（元/平方米）

(二) 地价增长率变化情况

2009年全国总体地价水平涨幅较明显,各用途地价涨幅均高于2008年,但低于2007年水平。2009年全国105个监测城市综合地价增长率为5.05%,同比较2008年提高了4.58个百分点。商业、居住、工业地价增长率都有所上升,其中,商业地价增长率为5.54%,提高了4.58个百分点;居住地价增长率为7.92%,提高了7.71个百分点;工业地价增长率为1.56%,提高了1.02个百分点。

2009年全国36个重点监测城市综合地价增长率为5.66%,与2008年0.18%的综合地价增长率相比,提高了5.48个百分点。其中,商业地价增长率为5.54%,提高了4.63个百分点;居住地价增长率为8.63%,提高了8.20个百分点;工业地价增长率为2.04%,提高了2.50个百分点。从2001~2009年36个重点监测城市分用途地价增长率变化情况来看,2004年、2007年和2009年呈现出三个波峰,特别是2007~2009年的各用途地价增幅均呈现出V型走势,2009年各用途地价涨幅均高于2008年,但低于2007年水平(图1-1-2)。

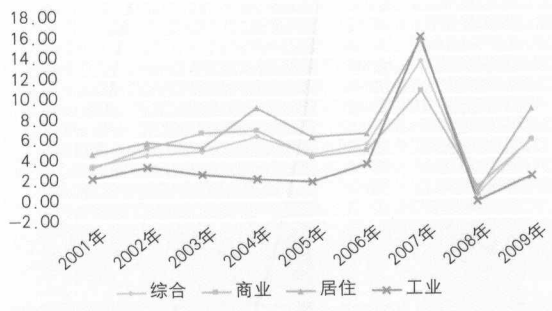


图1-1-2 2001~2009年全国重点城市平均地价增长率(%)比较

(三) 2009年各季度地价增长率变化情况

2009年全年综合地价增长率呈逐季度上升趋势。其中,36个重点监测城市变化趋势与全国保持一致,波动幅度大于全国水平。1~4季度,全国105个监测城市综合地价环比增长率依次为-0.89%,0.82%,1.90%和3.01%;36个重点监测城市综合地价环比增长率依次为-1.53%,1.27%,2.49%,3.06%。全国105个监测城市和36个重点监测城市综合地价均呈逐季度上升趋势,其中,36个重点监测城市增长率波动幅度大于全国水平。这反映了一、二线重点监测城市对市场变化的反应更敏感,更迅速(图1-1-3)。

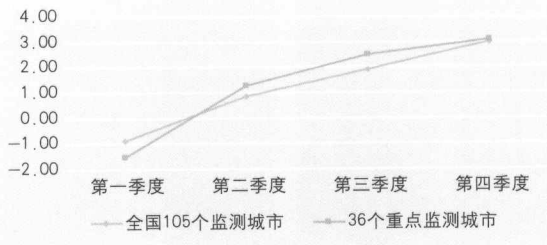


图1-1-3 全国监测城市综合地价增长率(%)季度变化比较

(四) 三个重点区域地价变化

三个重点地区中,长江三角洲地区综合地价水平值最高;珠江三角洲地区综合地价增长率最高;环渤海地区综合地价水平值和综合地价增长率均为最低。

从地价水平值来看,三个重点地区综合地价水平值均高于全国平均水平。其中,长江三角洲地区综合地价水平在三个重点地区内最高,为4126元/平方米,珠江三角洲地区次之,为3460元/平方米,环渤海地区最低,为2899元/平方米。三个重点地区的商业、居住、工业地价水平值均高于全国的平均水平。延续2008年的趋势,珠江

三角洲地区的商业地价水平值高于居住和工业地价水平值，且远远高于其他地区的商业地价水平值，为 9752 元/平方米，约为全国平均商业地价水平值的 2 倍。长江三角洲地区的居住和工业地价水平值均为全国最高，分别为 6800 元/平方米、763 元/平方米；环渤海地区的各用途地价水平值均为最低，商业、居住、工业地价水平值分别为 5062 元/平方米、4379 元/平方米、615 元/平方米（表 1-1-1）。

表 1-1-1 2009 年全国及重点监测区域不同用途地价水平值

各区域	地价水平值（元/平方米）			
	综合	商业	居住	工业
全国	2653	4712	3824	597
长江三角洲地区	4126	7063	6800	763
珠江三角洲地区	3460	9752	5894	698
环渤海地区	2899	5062	4379	615

从地价增长率来看，环渤海地区城市综合地价增长率均最低，为 2.83%，远低于全国 5.05% 的平均水平；商业、居住、工业地价增长率均低于全国平均水平，分别为 2.10%、5.03% 和 0.55%，并且商业、居住地价增长率均低于其他两个重点监测区域。珠江三角洲地区综合地价增长率最高，为 9.47%，商业、居住、工业地价增长率均高于全国及其他两个重点监测区域平均水平，分别为 16.07%、14.83%、4.28%。长江三角洲地区的综合地价增长率居中，为 6.37%，工业地价增长率低于全国及其他两个重点监测区域，为 0.07%（图 1-1-4）。

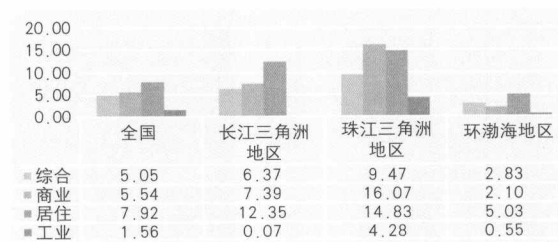


图 1-1-4 2009 年全国及三大重点监测区域不同用途地价增长率(%)比较

（五）全国东、中、西部城市地价变化

全国东、中、西部城市地价水平差异较大，东部地区地价水平明显高于中、西部地区。

从地价水平值来看，全国 36 个重点监测城市中，东、中、西部地区地价水平差异较大，东部地区综合地价水平值最高，达 5080 元/平方米；中部地区最低，为 1766 元/平方米；西部地区高于中部地区水平值，但远低于东部地区水平值，为 2549 元/平方米（表 1-1-2）。

表 1-1-2 2009 年东、中、西部地区不同用途地价水平值

各地区	2009 年地价水平值（元/平方米）			
	综合	商业	居住	工业
东部地区	5080	10410	8210	843
中部地区	1766	2713	2030	525
西部地区	2549	4796	3132	547

从地价变化态势来看，综合地价增长率是东部地区最高，为 7.77%，中部和西部地区增长率相近，分别为 3.87%、3.83%。从不同用途地价增长率来看，东、中、西部地区均是居住地价增长率最高，商业次之，工业最低，反映了 2009 年居住用地需求过热引起居住地价快速增长的事实。与 2008 年相比，2009 年东、中、西部地区综合地价增长率均有不同程度的提高，其中，东部地区提高了 8.64 个百分点，中部地区提高了 0.37 个百分点，西部地区提高了 3.85 个百分点（图 1-1-5）。

东、中、西部地区各季度综合地价涨幅变化趋势与全国基本保持一致，呈现出由第一季度下

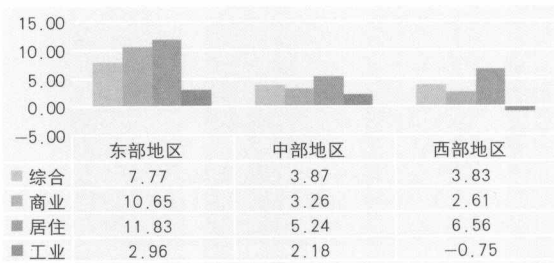


图 1-1-5 2009 年东、中、西部地区不同用途地价增长率(%)比较