



# 临沂市 2009 年地价状况浅析

徐凯, 刘鑫

(临沂市国土资源局规划站, 山东 临沂 276000)

**摘要:**城市基准地价是我国地价体系的重要部分,它是城市定级为基础而确定的区域土地使用权的平均价格,需要从消费需求和投资需求等方面分析。该文根据临沂市 2009 年地价动态监测结果,分析该地区地价和房价还处于较低水平。

**关键词:**城市基准地价;动态监测;临沂市

**中图分类号:**F293.3 **文献标识码:**C

根据《城市地价动态监测体系技术规范》和《临沂市 2009 年城市地价动态监测范围及标准宗地布设方案》的要求,2009 年开始对临沂市城市建成区进行地价动态监测。商业用地、居住用地监测总面积为 122.99 km<sup>2</sup>,其中商业用地实际面积为 6.25 km<sup>2</sup>,居住用地实际面积为 36.32 km<sup>2</sup>。工业用地监测面积为 107.13 km<sup>2</sup>,其中工业用地实际面积为 24.10 km<sup>2</sup>。监测区共划分了 45 个地价区段,设立了 64 个地价监测点。在全面收集地价动态监测点资料、市场交易样点和其他地价资料的基础上,形成了 2009 年临沂市地价动态监测系统。

## 1 临沂市综合地价变化趋势

根据 2008—2009 年临沂市综合地价资料,对临沂市城市地价水平及地价变化状况进行了计算和综合分析(表 1)。

表 1 临沂市整体地价水平及变化趋势状况(元/m<sup>2</sup>)

用途	综合	商业	居住	工业
2008 年	673	1120	835	315
2009 年	706	1229	882	308
增长率	4.90%	9.73%	5.63%	-2.22%

结果显示:2009 年临沂市城市地价总体水平呈稳中有升的态势,综合地价水平为 706 元/m<sup>2</sup>,与 2008 年相比上升了 4.90%。在不同用地类型中,商

业用地涨幅较大,涨幅为 9.73%。居住用地次之,涨幅为 5.63%。工业用地则略有下降,降幅为 2.22%,2009 年临沂市综合地价水平值呈上升趋势。

根据有关资料,2001—2007 年综合地价变化速度处于增长态势,且增长幅度较大,随着国家宏观调控政策的出台以及金融危机的影响,从 2008 年开始综合地价变化速度总体处于下降态势<sup>[1]</sup>。从 2009 年,经济复苏抬高了工业用地价格的上涨。住宅用地则由于开发商的乐观预期以及购房者的购买态势,最终引起了综合地价的上扬,因此政策及宏观经济原因是推动这一现象的主要原因。

## 2 2009 年地价情况分析

### 2.1 商业用地地价变化分析

2009 年,商业用地的价格一直处于上升态势(图 1)。为建设大临沂、新临沂,临沂市的经济将会有更好的发展趋势,商业价值被进一步挖掘,另外城市二级商业中心设施不断完善,规模不断扩大,使得商服繁华度、集聚度进一步提升,商业氛围良好,其辐射能力进一步加强,将会由此带动整个商业用地的上涨<sup>[2,3]</sup>。

### 2.2 居住用地地价变化分析

2009 年,居住用地的价格一直处于先降后升态势(图 2)。对于居住用地来说,通过各个季度的分

\* 收稿日期:2010-08-05;修订日期:2010-10-22;编辑:陶卫卫

作者简介:徐凯(1982—),男,山东临沂人,助理工程师,主要从事地价动态监测和土地开发复垦工作;E-mail:hedongdiji@163.com。

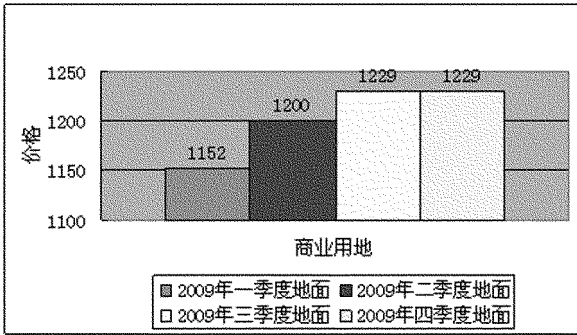


图 1 临沂市 2009 年商业用地地价变化趋势图

析来看,住宅用地第四季度是住宅用地变化大的季度,由于金融风暴席卷全球,二、三季度全国房价特别是二线城市房价下跌迅速<sup>[1]</sup>。在此背景下临沂市房价出现了下跌的趋势,住房实际需求量少,供给量大,由此也导致了地价的下跌。但由于国际经济形势好转,特别是国家调控政策缓和,四季度出现上涨<sup>[4]</sup>。

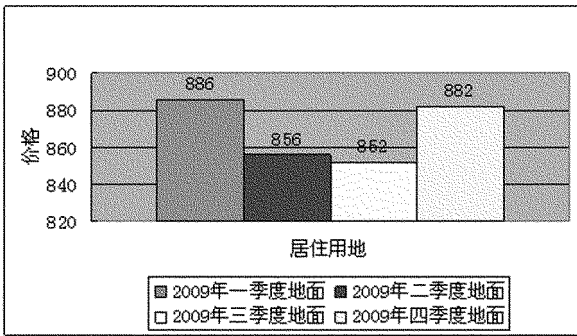


图 2 临沂市 2009 年居住用地地价变化趋势图

### 2.3 工业用地地价变化分析

2009 年,工业用地的价格一直处于先降后升态势,但总体来说,保持平稳态势(图 3)。2009 年临沂正处于快速发展的阶段,居民消费水平也恢复到了正常水平,于是开发商投资商业的欲望增强,导致商业用地地价节节攀升。由于 2009 年国家扩大内需政策的影响,对宏观经济进行调控,使固定资产投资加快,国民经济继续协调发展,导致商业地价有一定程度的增长。从 2008 年底开始,国务院出台了一系列鼓励居民消费的政策,包括降低契税、放松第二套房贷等,各种优惠政策降低了居民的购房成本。从 2008 年下半年开始,由于销售难度加大,开发商也逐步下调价格,临沂的楼市在逐渐回暖,而工业用地全年比较平稳,没有出现大起大落的情形<sup>[5]</sup>。

### 2.4 地价分级别分析

从级别分布上看,临沂市商业和居住用地地价

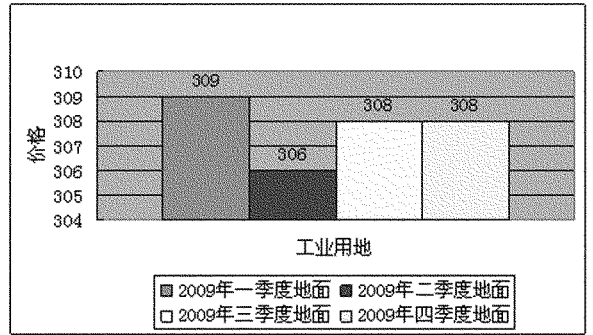


图 3 临沂市 2009 年工业用地地价变化趋势图

各级增长比较均匀,商业各级增长率在 6% ~ 10% 之间,居住各级增长率在 2% ~ 10% 之间,个别级别增长率出现负值(表 2)。这跟正处于发展中的临沂房地产市场的市场状况有关,低级别地段在城市重点发展但基础设施尚未完善等条件下,地价有一定的增长,高级别地段房地产市场还处于上升阶段,地价也有一定的增长<sup>[2]</sup>。而工业用地呈现出地价较为稳定的局面,这与政策的影响关系密切,受《全国工业用地出让最低价标准》的影响,城市内部工业地价在政策的调控下较稳定。

表 2 临沂市 2009 年分级别地价状况(地面价 元/m<sup>2</sup>)

级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级
商业	2008 年	1653	1442	1213	913	707	528
	2009 年	1841	1585	1344	951	786	619
	增长比率 (%)	11.39	9.88	10.85	4.18	11.14	17.28
居住	2008 年	1342	966	853	610	531	320
	2009 年	1485	1057	866	626	488	409
	增长比率 (%)	10.62	9.46	1.50	2.71	-8.10	27.66
工业	2008 年	588	505	427	415	312	277
	2009 年	588	505	427	415	328	254
	增长比率 (%)	0.00	0.00	0.00	-0.12	5.07	-8.44

## 3 城市地价与房价对比分析

### 3.1 商品房市场供应情况

商品房市场投放量增幅显著。2009 年新增预售项目 99 个,405.1 万 m<sup>2</sup>,46 038 套与 2008 年同期相比增加 12.4%,11.9%;其中,商品住宅新增 301.8 万 m<sup>2</sup>,38030 套,与 2008 年同比增长 11.2%,10.9%;商业办公新增 99.8 万 m<sup>2</sup>,7 559 套,与 2008 年同比增长 18.1%,16.7%(图 4)。

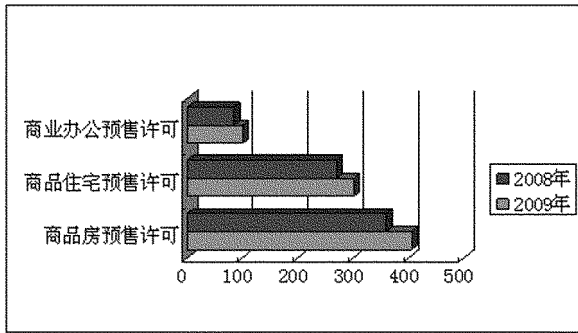


图4 临沂市2008—2009年商品房变化趋势图

### 3.2 商品房市场销售情况

商品房销售增长较为明显,商品住宅销售势头良好。2009年完成网上签约301.2万 $m^2$ ,37083套,金额94.4亿元,与2008年相比增长19.3%,24%,20.1%。其中,商品住宅网上签约261.8万 $m^2$ ,31320套,成交金额78.3亿元,与2008年同比增长2.7%,2.3%,3.6%。

### 3.3 商品房价格增幅情况

区位好的商品房依然受到消费者关注,区位处于平稳区间。2009年商品房网上签约销售均价为3134元/ $m^2$ ,与2008年相比增长6.5%。其中,商品住宅均价为2991元/ $m^2$ 。与2008年同比增长9.8%。交易活跃的单套建筑面积主要集中在90~180 $m^2$ ,基本是自住性、改善性住房需求(图5)。

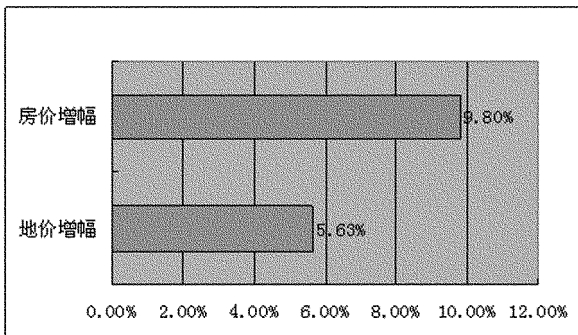


图5 临沂市2008—2009年地价房价对比变化趋势图

由图5可见,房价的变化趋势基本与地价一致。而且房价的涨幅要高于地价的涨幅。2009年以来,随着国家、省、市一系列促进房地产市场稳定健康发展政策的落实,临沂市商品房开发、市场交易出现先抑后扬的态势<sup>[3]</sup>。一季度受国际金融危机的影响,商品房建设规模有所回落,市场交易下降,但从第二季度开始,随着经济形势的企稳向好,市场消费信心显著增强,带动了全市商品房销售走出低谷,无论是

销售数量还是销售价格都逐步恢复到正常水平,全市总体上呈现了平稳健康发展的态势。

## 4 城市地价与社会经济环境协调状况

### 4.1 地价增长率与国内生产总值增长率比较

城市地价动态变化的幅度和趋势与GDP的变化趋势历来是宏观政策调控的方向标。2009年临沂市国民生产总值达到1958.21亿元,同比增长17.93%。2009年临沂市地价综合增长率为4.90%,城市地价的生长速度低于GDP增长速度,由此可见在国家政策调控下和经济增长条件下,地价呈现出稳步上涨的趋势。

### 4.2 地价增长率与固定资产投资增长率对比

2009年,临沂市规模以上固定资产投资完成819.2亿元,比2008年增长25.27%,其中城镇固定资产投资517.92亿元,同比增长24.7%。由此可见,临沂市在不断增加城市建设的投入,包括基础设施、房地产建设等,各项设施及新项目的投入对房地产市场起到了很大的推动作用,最明显的是商业地价,上涨了9.73%。

### 4.3 地价增长率与城市房地产投资增长率对比

2009年,房地产开发投资快速增长,完成投资101.3亿元,增长73.1%。从1996年到2001年,临沂市历年完成房地产开发投资一直处于较低水平,占固定资产投资比率也较低。自2002年以来,房地产开发投资快速发展,2003—2005年的增长率都超过了50%,占固定资产投资比率也逐步提高,2006年的增长速度有所减慢,2007—2009年增长速度有所回升。这说明临沂市经过几年的快速发展后,房地产市场开始趋于稳定,逐渐发展成熟。2009年地价的综合增长率为4.90%,增长趋势与城市房地产投资的增长趋势相同。

## 5 背景情况与未来趋势分析

### 5.1 城市地价变化的背景

(1)投资与需求的增长促进地价稳步上升。临沂市社会经济发展持续向好、社会购买力增强、公众投资和购房比例不断增加、需求持续旺盛,是地价不断上涨的主要动力。2009年临沂市国民生产总值达到1958.21亿元,同比增长17.93%;全市城镇居

民人均可支配收入达 12 245 元,同比增长 11.2%,经济增长率和居民消费能力均有较大的提高,投资和需求强劲带动了地价的不断上涨。

对于土地的需求主要分为消费需求 and 投资需求。随着我国经济的进一步发展,大量人口涌入中心城市,他们这些人也需要买房居住。在我国加大基础建设和城市化的进程中,加大了征地、拆迁的行为,也会创造大量的刚性消费需求<sup>[4]</sup>。福利分房的取消,提高了人们对于商品房的购买欲望,收入的提高和住房按揭政策的实行,使得人们的买房愿望完全可能变成现实。

良好的未来社会预期和可购买能力,使临沂市房地产市场需求始终强劲。2007 年临沂市商品住房全年销售均价为 2 991 元/m<sup>2</sup>,同比上涨 9.8%,其中主要是个人住房需求。个人需求及投资增加仍是拉动房价增长的主要原因,从而也带动了地价的不断上涨。

(2) 政府宏观调控政策促使房地产市场趋于平稳。近年来,拉动内需,稳定房价已成为政府关注的重点,一再出台宏观调控政策救市。2008 年和 2009 年,国家不断出台房地产调控政策,可见中央对房地产市场的关注<sup>[5]</sup>。相应地,临沂近几年来也陆续出台了一系列政策稳定房价。

## 5.2 未来地价变化的趋势预测

房地产市场投资、固定资产投资、国民生产总值、人均可支配收入 2009 年保持较高增长的势头,促使临沂房地产市场稳步上升。随着临沂的房地产市场日趋成熟及政府宏观调控政策的影响,房地产市场将趋于平稳。因此临沂地价的增长幅度与宏观

经济环境相适应,市场健康,前景看好。临沂市的地价跟临沂市的规划指导有很大的联系,2006 年出台的住房建设规划进一步明确了临沂城市的发展方向,这将全面影响临沂地价的未来变化。经过前几年的投入开发,临沂新兴的城区已逐步成形,2010 年的土地供应将趋于均衡,城市地价总体将呈稳定、理性上升的势头。

## 6 结语

临沂市的地价增长是必然的趋势,这是经济发展的必然,是由国家发展的需求和中国的大环境决定的。而且在房地产的价格分配中,土地的使用价格还不够合理,地价与房价比还处于较低水平,土地的重要性还不能充分显现。但在国家政策的调控等诸多因素下,地价的生长趋于平稳,预测 2010 年临沂市地价总体升幅大约 5% 左右,其中商业用地大约有 4% ~ 9% 左右的增幅,居住用地大约有 6% 左右的增幅,工业用地基本维持 2009 年的水平。

## 参考文献:

- [1] 王霞, 尤建新. 城市土地经济学(第 1 版)[M]. 上海: 复旦大学出版社, 2004.
- [2] 曹振良. 房地产经济学通论(第 1 版)[M]. 北京: 北京大学出版社, 2004.
- [3] 林增杰, 武永祥, 吕萍, 丰雷. 房地产经济学(第 2 版)[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2003.
- [4] 黄贤金, 陈龙乾, 王洪卫, 冯亚军. 房地产企业经营管理(第 1 版)[M]. 上海: 上海财经大学出版社, 2003.
- [5] 付强. 农村集体土地征地价格的时空演变及驱动力分析[D]. 北京: 中国地质大学, 2007.

# Primary Study on Land Price in 2009 in Linyi City

XU Kai, LIU Xin

(Planning Station of Linyi Bureau of Land and Resources, Shandong Linyi 276000, China)

**Abstract:** Urban basic land price is an important part of land price system in our country. It is average price of land use right determined on the basis of city class. It should be analyzed from dynamic aspect. Land demand can be classified into investment demand and consumer demand. Accompanying with further economic development, lots of people have migrated into urban centers, thus, residential demand is also growing rapidly. During the process of strengthening infrastructure construction and urbanization, land levying and demolition have been increased as well, which will create a large number of rigid consumer demand.

**Key words:** Urban basic land price; dynamic monitoring; Linyi city