

# 经济观察网

## 2004年 - 2014年北京地价与房价均上涨6倍多

导语：从2004年初至2014年下半年的十年间，北京地价上涨6.3倍，房价也在保持着约6倍的增长速度，由5826元/平方米上涨到33269元/平方米。

**经济观察网 记者 郭海飞** “2004年1季度至2014年2季度间，全国35个大中城市居住用地价格累计涨幅超过335%。”9月1日，新加坡国立大学房地产研究院、美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院和清华大学恒隆房地产研究中心联合编制的《中国主要城市居住用地价格指数（CRLPI）报告》（以下简称为“居住用地价格指数”）显示。

从居住用地价格指数图上可以看出，在这十年间，2007年初和2009-2010年居住用地价格经历了两轮大幅上涨，“其中2007年初到2007年第三季度上涨60%-70%，2009年至2011年初上涨一倍。”清华大学恒隆房地产研究中心、清华大学房地产研究所吴副教授介绍。

在2004年至2013年的十年时间里，北京、上海、重庆等城市年均居住用地价格实际涨幅均超过20%，武汉等城市年均涨幅则不足10%。

其中北京的同质居住用地价格指数自2004年以来的十年间，累计上涨6.3倍，年均增长率约25%。在地价上涨的同时，北京房价也在保持着相同的增长速度。统计数据显示，2004年1季度，北京全市住宅销售均价为5826元/平方米，到今年下半年已经上涨到33269元/平方米，同样上涨约6倍。

“针对土地市场交易不频繁、地块个体性差异显著的特点，CRLPI指数设计了以特征价格法为基础的指数编制方法，能够在控制地块位置、规模、容积率、用途、配建公共住房要求等属性差异的基础上编制同质性价格指数，从而有效避免土地成交结构趋势性变化（例如居住用地日趋郊区化）和随机性波动对价格度量结果的影响，单纯反映市场价格水平的变化情况。”吴副教授如此解释采用同质价格指数的原因。

作为首个针对中国主要城市的同质性居住用地价格指标体系，CRLPI指数目前覆盖全国35个大中城市，其基础数据为2004年以来各城市通过招标、拍卖和挂牌方式公开出让的全部居住用地地块（不包含单纯用于保障性住房的地块）。从2004年至2013年间，这35个大中城市的住宅成交金额在全国住房市场中占比在50%-70%，能够较好的反映全国的情况。

目前居住用地价格指数在全国（季度更新）、区域（半年度更新）和重点城市（年度更新）三个地域维度上分别进行编制发布。

居住用地价格指数显示，步入2013年，天津、大连、武汉三个城市的地价出现下滑，但北京、上海、南京、长沙、重庆、广州和西安7个城市地价上涨到历史最高点。