

2019年第二季度全国主要城市地价监测报告¹

(中国国土勘测规划院 城市地价动态监测组)

根据全国城市地价动态监测系统的最新数据，2019年第二季度全国重点区域和主要城市地价状况分析如下：

一、总体情况

(一)全国地价总体水平环比增速回升，同比增速放缓；
商服、住宅地价环比增速回升，同比增速持续放缓；工业地价环比、同比增速均放缓

2019年第二季度，从环比看，全国主要监测城市地价总体水平较上一季度上升0.07个百分点，为1.13%。分用途看，商服、住宅地价环比增速回升，依次为0.86%、1.70%，较上一季度分别上升0.01、0.38个百分点；工业地价环比增速较上一季度下降0.29个百分点，为0.50%。综合、住宅地价保持低速增长，商服、工业地价增速平稳。总体来看，商服地价环比增速连续四个季度放缓后回升，综合、住宅地价环比增速连续三个季度放缓后回升，工业地价环比增速持续平稳波动。

¹全国主要监测城市指105个城市，自2019年1季度起，去掉邯郸、阜新、抚顺、鸡西、伊春、鹤岗、齐齐哈尔、淮南、淮北、新乡、衡阳等11个城市，新增金华、安庆、赣州、常德、惠州、韶关、桂林、泸州、遵义、大理等10个城市；重点监测城市指直辖市、省会城市和计划单列市，共36个。本季度，大理未纳入全国统计，常德、桂林未上报同比增长率。

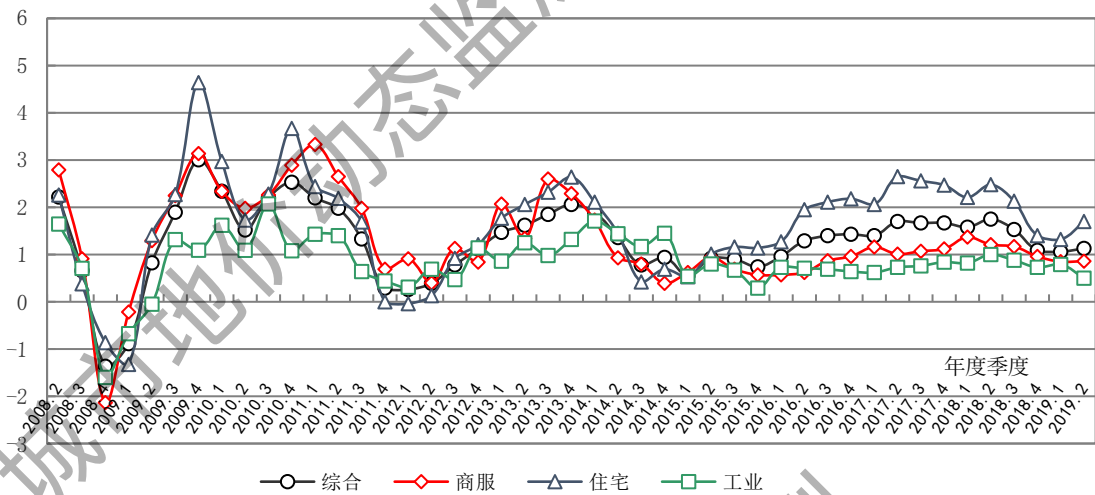


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

从同比看，各用途地价同比增速持续放缓。全国主要监测城市地价总体水平较去年同期增长 4.62%，增速较上一季度下降 1.10 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为 3.47%、6.45%、2.68%，较上一季度分别下降 0.98、1.28、0.81 个百分点。其中，住宅地价增速连续五个季度放缓，增速仍明显快于其他用途，综合、商服地价增速连续四个季度放缓，工业地价增速连续三个季度放缓。

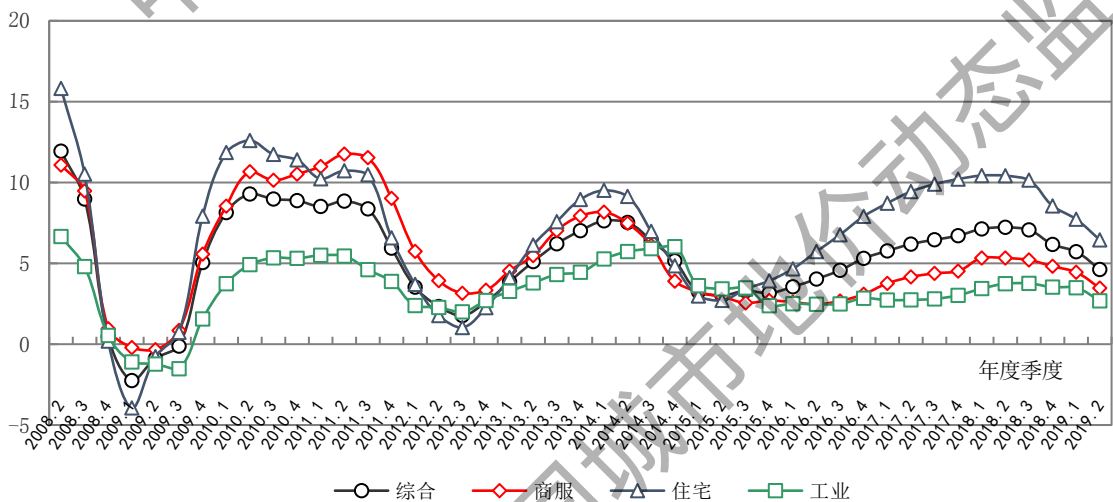


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

重点城市定基地价指数²稳步上升。2019年第二季度，以2000年为基期的重点城市平均地价指数稳步上升，综合、商服、住宅、工业地价指数分别为306、297、384、227，较上一季度分别增加4、3、7、1个点。

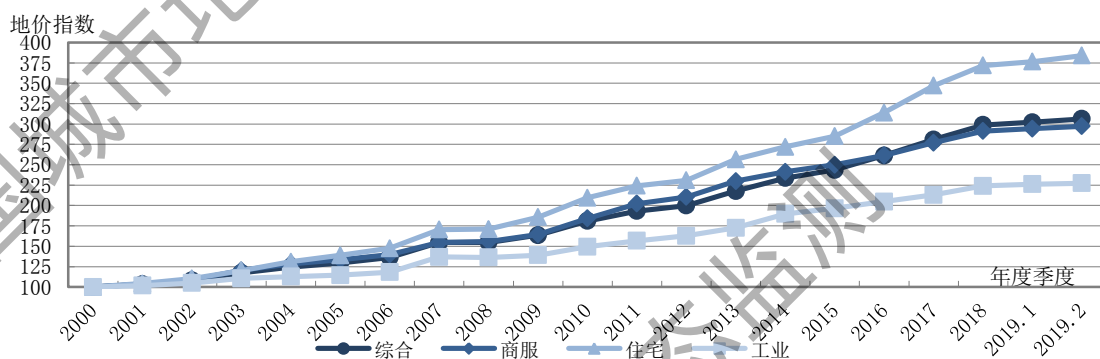


图3 2000-2019年第二季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为1.29%，较上一季度上升0.13个百分点；同比增速为5.17%，较上一季度下降0.60个百分点，增速连续六个季度放缓。商服、住宅和工业地价环比增速分别为0.98%、1.86%和0.54%；同比增速依次为4.41%、6.33%和3.68%，各用途地价同比增速持续放缓。

² 重点城市定基地价指数包括除拉萨以外的35个直辖市、省会城市和计划单列市。重点城市地价增长率包括36个直辖市、省会城市和计划单列市。

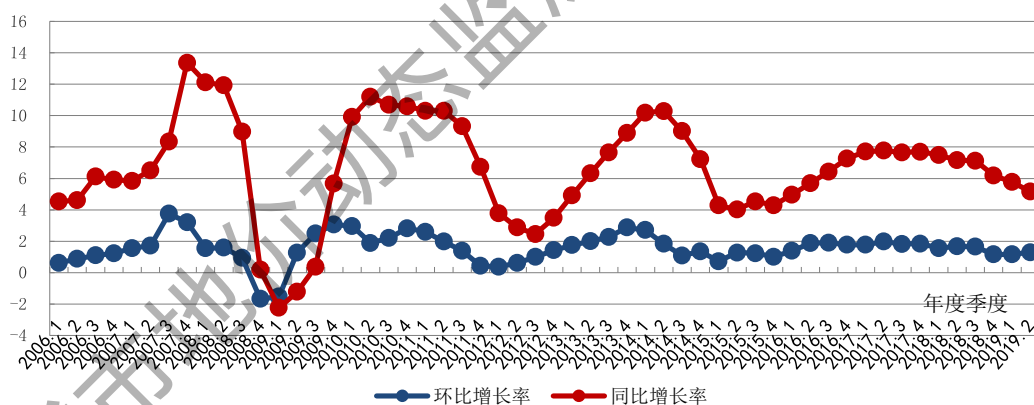


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二) 长三角、环渤海地区住宅地价环比增速上升，三大重点区域工业地价环比增速放缓；综合、住宅、工业地价同比增速均放缓

2019年第二季度，三大重点区域，从环比看，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为0.73%、1.40%、1.20%，较上一季度分别变化0.30、-0.45、0.32个百分点，其中，长江三角洲地区地价增速连续两个季度上升，珠江三角洲地区地价增速持续三个季度放缓，环渤海地区地价增速则转降为升。

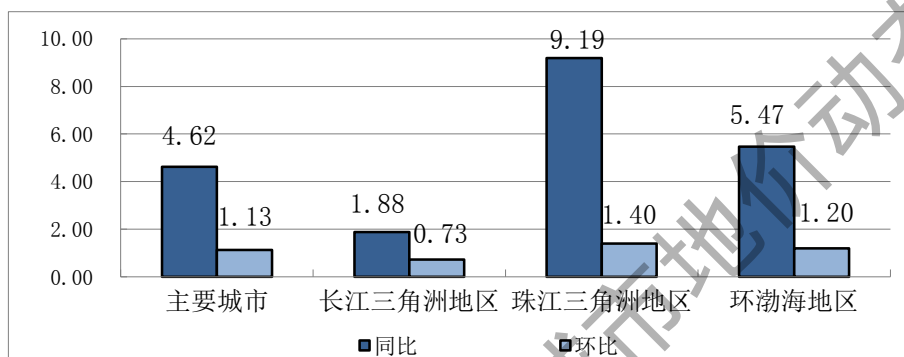


图5 2019年第二季度三大重点区域综合地价增速 (%)

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 0.40%、1.16%、0.49%，较上一季度分别变化 0.15、0.82、-0.07 个百分点，其中，宁波、温州住宅地价增速较快。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速持续放缓，依次为 0.87%、1.92%、1.10%，较上一季度分别下降 0.06、0.22、0.85 个百分点。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.35%、1.71%、0.50%，较上一季度分别变化 0.35、0.83、-0.34 个百分点。

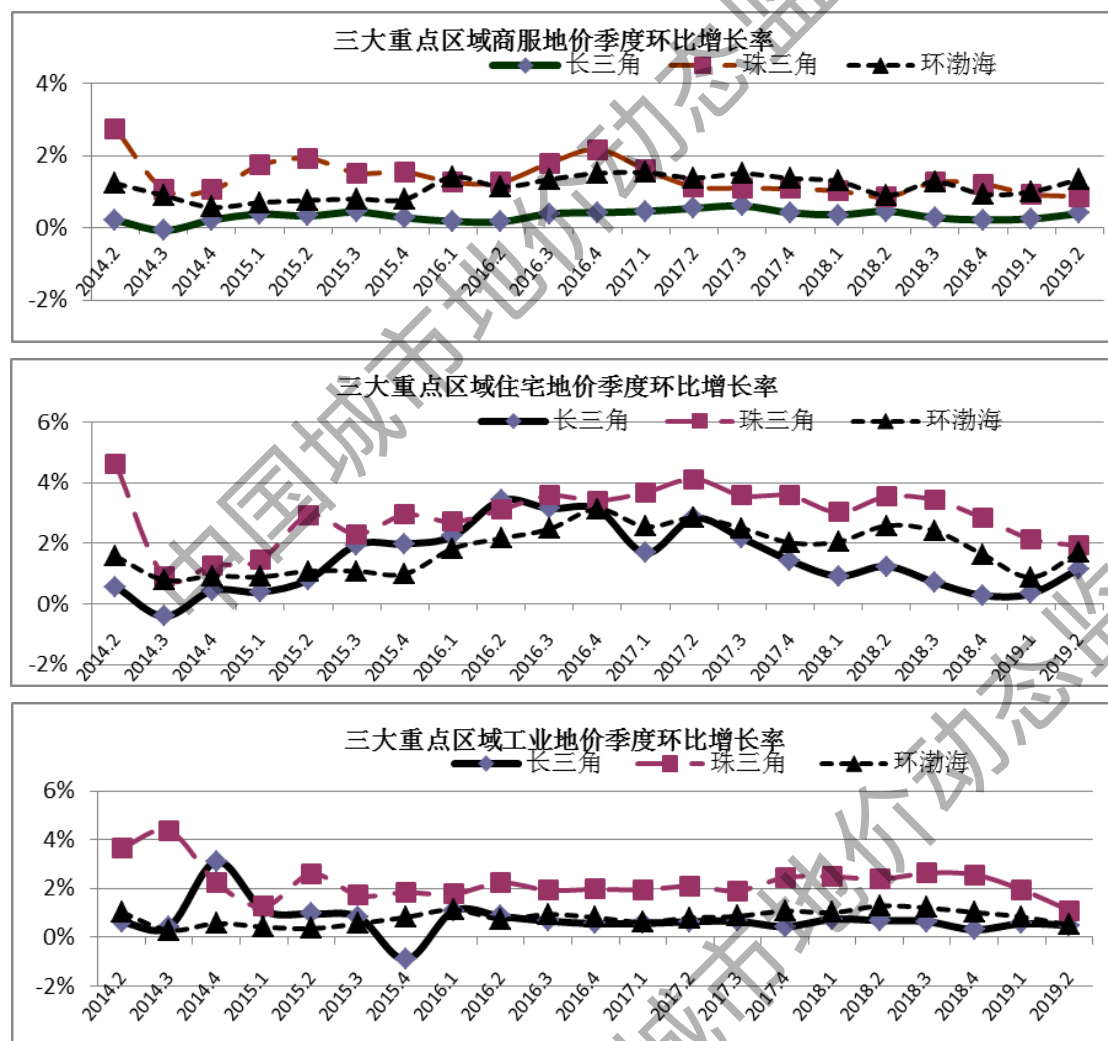
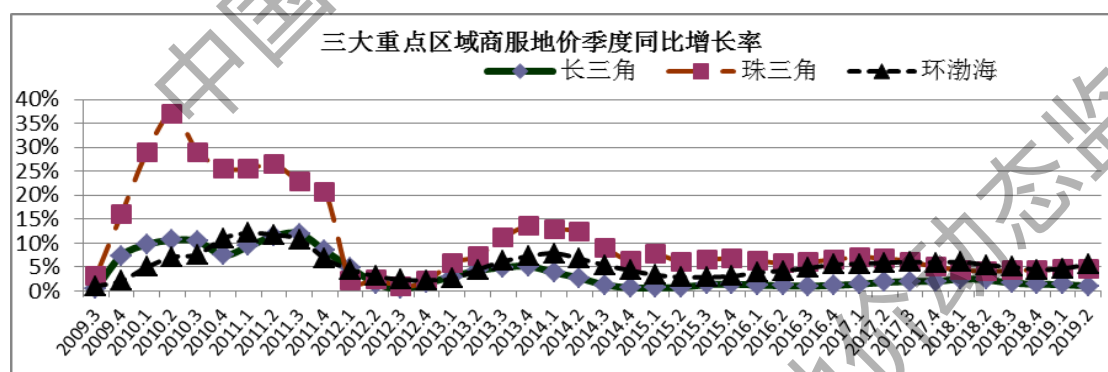


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

从同比增速看，三大重点区域综合、住宅、工业地价同

比增速持续放缓。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为 1.88%、9.19%、5.47%，较上一季度分别下降 0.56、1.31、0.63 个百分点。

分用途看，三大重点区域住宅、工业地价增速持续放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速持续放缓，依次为 1.07%、2.23%、1.90%，较上一季度分别下降 0.29、0.68、0.24 个百分点。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速较上一季度分别变化 0.02、-1.64、-1.53 个百分点，依次为 4.62%、11.82%、8.51%，住宅、工业地价增速持续放缓，但仍高于其他两大重点区域，其中，珠海、佛山顺德、惠州、东莞、中山等 5 个城市住宅地价涨幅超过 10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 5.65%、7.46%、2.87%，较上一季度分别变化 0.94、-0.36、-1.62 个百分点，烟台、大连、秦皇岛住宅地价涨幅超过 10%。



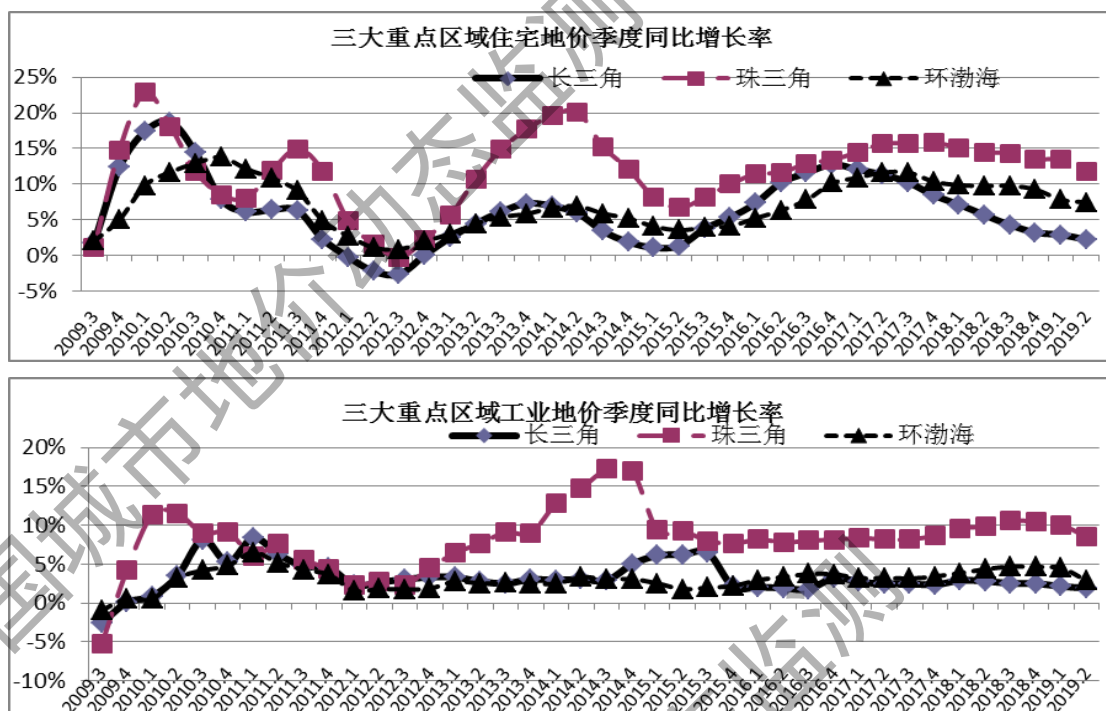


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东、中部地区住宅地价环比增速回升；东中西部地区商服、工业地价同比增速下降

2019年第二季度，全国重点城市中，从环比看，东部、中部地区住宅地价增速回升，西部地区综合、商服、住宅地价增速均下降。东部、中部、西部地区综合地价增速依次为1.28%、1.57%、1.04%，较上一季度分别变化0.15、0.34、-0.11个百分点；住宅地价增速依次为1.90%、2.26%、1.44%，较上一季度分别变化0.83、0.55、-0.04个百分点。

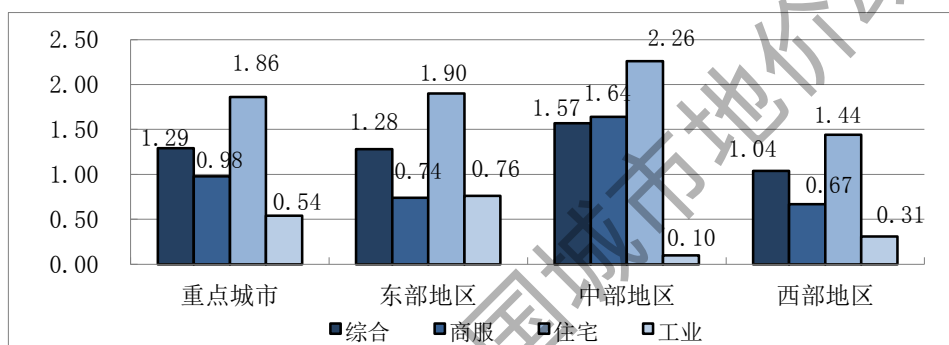


图8 2019年第二季度东中西部地区环比增速 (%)

从同比看，东部、西部地区各用途地价增速均持续下降，中部地区商服地价增速持续下降，住宅地价增速持续上升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 5.16%、3.59%、5.78%、5.08%，较上一季度分别下降 0.82、0.45、0.49、1.33 个百分点。中部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 6.11%、6.09%、8.33%、1.51%，较上一季度分别变化 0.31、-0.18、0.29、-0.42 个百分点。西部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 4.22%、4.08%、5.37%、1.46%，较上一季度分别下降 1.11、1.12、1.03、0.91 个百分点。

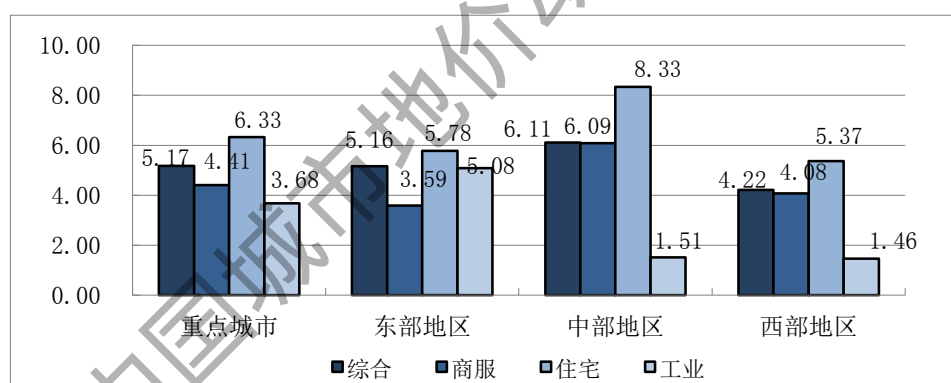


图9 2019年第二季度东中西部地区同比增速(%)

(四) 一二三线城市³住宅地价环比增速上升，工业地价环比增速下降；各用途地价同比增速持续放缓

2019年第二季度，主要监测城市中，一线、三线城市住宅地价环比增速由降转升，二线城市住宅地价环比增速持续上升，各类城市工业地价环比增速下降；综合、商服、住宅、

³ 105个监测城市中，一线城市包括北京、上海、广州、深圳；二线城市包括除一线城市外的直辖市、省会城市和计划单列市，共32个；三线城市包括除一线、二线城市外的69个监测城市。

工业地价同比增速保持放缓态势。

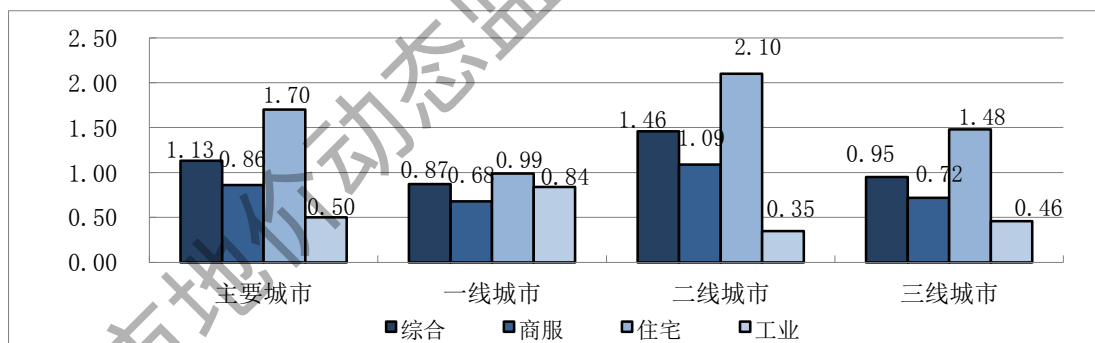


图 10 2019 年第二季度 一二三线城市地价环比增速 (%)

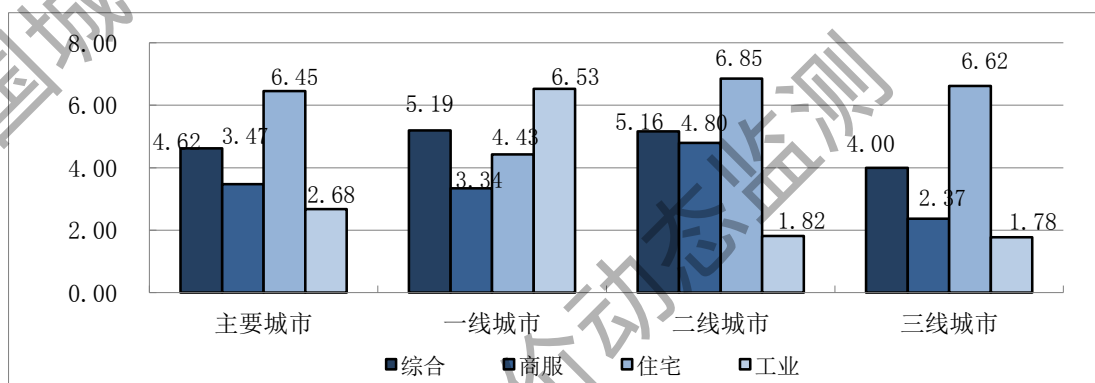


图 11 2019 年第二季度 一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 0.87%、0.68%、0.99%、0.84%，较上一季度分别变化-0.31、0.02、0.15、-0.86 个百分点。与上一季度比较，北京、上海、深圳住宅地价增速上升。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 5.19%、3.34%、4.43%、6.53%，较上一季度分别下降 1.34、0.28、1.53、1.63 个百分点，北京、深圳住宅地价增速同比上升，上海、广州住宅地价增速同比放缓，其中，上海住宅地价负增长。

表1 2019年第二季度一线城市各用途地价增速

监测范围	环比增速 (%)				同比增速 (%)			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
一线城市	0.87	0.68	0.99	0.84	5.19	3.34	4.43	6.53
北京市	1.53	1.01	1.62	1.25	4.67	3.88	4.77	5.51
上海市	0.16	0.59	0.04	0.78	0.44	2.15	-0.10	4.75
广州市	1.51	0.67	1.79	2.56	7.53	2.73	9.24	11.58
深圳市	0.70	0.62	0.96	-1.81	5.80	5.30	6.51	3.28

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为1.46%、1.09%、2.10%、0.35%，较上一季度分别变化0.31、-0.05、0.62、-0.10个百分点；同比增速依次为5.16%、4.80%、6.85%、1.82%，较上一季度分别下降0.28、0.60、0.03、0.65个百分点。本季度，太原、宁波、沈阳、济南住宅地价环比增速超过3.0%；太原、沈阳、西安、大连、石家庄住宅地价同比增速超过10%，厦门、成都住宅地价同比仍为负增长

表2 2019年第二季度二线城市综合、住宅地价增速最高、最低值

	环比增速 (%)				同比增速 (%)			
	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低
监测城市	太原	南京	太原	南京	太原	厦门	太原	厦门
数值	8.37	0.11	10.33	0.17	15.36	-1.80	19.19	-2.05

三线城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.95%、0.72%、1.48%、0.46%，同比增速依次为4.0%、2.37%、6.62%、1.78%，综合、商服、住宅地价环比增速上升，同比增速持续放缓；工业地价环比、同比增速均放缓。本季度，宜宾、洛阳、潍坊、平顶山、泰安、温州等6个城市住宅地价环比增速超过3%，仅有1个城市住宅地价下降，比上一季

度减少 8 个；17 个城市住宅地价同比增速超过 10%。

表 3 2019 年第二季度 三线城市综合、住宅地价增速最高、最低值

	环比增速 (%)				同比增速 (%)			
	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低
监测城市	宜宾	大同	宜宾	大同	惠州	三亚	惠州	三亚
数值	4.77	-0.09	5.32	-0.18	32.10	-2.89	34.10	-3.05

22 个重点关注城市⁴中，环比增速放缓的城市 6 个，比上一季度减少 10 个，其中，北京连续 9 个季度涨幅收窄后转为扩大；同比增速放缓的城市 9 个，比上一季度减少 6 个；同、环比增速均放缓的城市 5 个，比上一季度减少 7 个；同、环比增速均上升的城市 12 个，比上一季度增加 9 个。

(五) 主要监测城市住宅地价环比普遍上涨，超过三分之一城市涨幅有所收窄

本季度，住宅地价环比上涨的城市 102 个，较上一季度增加 14 个，其中，36 个城市涨幅收窄。住宅地价环比增速超过 3.0% 的城市 10 个，较上一季度增加 3 个；地价下降的城市 1 个，较上一季度减少 11 个。此外，37 个城市的地价增速稳定在 -1.0%~1.0%。与去年同期相比，地价上涨的城市 97 个，较上一季度增加 4 个；增速超过 10.0% 的城市 22 个，比上一季度减少 8 个；地价下降的城市 5 个，比上一季度减少 2 个。

⁴ 22 个重点关注城市指北京、天津、济南、青岛、郑州、沈阳、长春、上海、南京、杭州、宁波、福州、厦门、广州、深圳、合肥、武汉、长沙、重庆、成都、无锡、苏州。

二、当前市场形势分析

(一) 宏观环境的不确定性因素增加，固定资产投资增速放缓，综合改革政策提振市场信心，地价走势总体上升，用途间趋势变化分异。

2019 年二季度，国外货币政策取向有所松动，美联储释放出信号，降息概率显著上升。部分新兴市场经济体进入降息通道。国内方面，二季度经济延续了总体平稳、稳中有进的发展态势，但同时，外部环境依然错综复杂，中美贸易冲突升级，导致经济发展的不稳定不确定因素增加，外生冲击压力下，国内实体经济增速下行压力较大。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润同比下降 2.3%，增速较 1-4 月份回落 0.1 个百分点。5、6 月，制造业 PMI 均为 49.4%，连续两个月下降后企稳。1-5 月份，固定资产投资运行总体平稳，全国固定资产投资同比增长 5.6%，增速比 1—4 月份回落 0.5 个百分点，低于去年同期落 0.5 个百分点。从环比速度看，房地产投资是拉动固定资产投资上升的主要力量。房地产开发占固定资产投资完成额的比重在一季度 2 月份创 2008 年以来新高后，出现回落，但依然高于最近几年的同期数。随着支持实体经济发展，优化流动性结构、降低融资成本和减税降费等政策深化实施，货币和财税政策效果初步显现，未来政策的积极效应将进一步释放。

在形势基本面的综合影响下，全国总体地价水平环比增速出现回升，同比增速持续放缓；商服、住宅等房地产用地的地价环比增速回升，同比增速仍然呈现下降态势，工业地价环比、同比增速均放缓。

（二）受前期商品住房市场热度回升影响，住宅地价环比增速有所上升；央地政策协同收紧，调控范围和强度升级

年初以来，随着多城市人才政策落地、公积金及限价政策放松，一季度部分城市房价出现回升。1-4月，房地产开发投资增速、商品房销售面积增速、房企到位资金情况以及国房影响指数等指标均呈上涨态势，带动土地市场升温，二季度，住宅用地流标流拍数量明显减少，主要监测城市住宅地价环比普遍上涨，增速在部分城市和地区由降转升。

为稳定市场，央地政策协同收紧，调控范围和强度持续升级。宏观层面，4月，政治局会议明确调控“以稳为主，一城一策”的政策基调。央行表示要落实差别化住房信贷政策、做好房地产市场资金管理、加大对住房租赁市场的金融支持和规范。国家发改委强调了放宽落户与房地产定位的关系，坚持“房住不炒”不动摇；住建部实施按月度对市场波动幅度较大城市进行预警提示工作，进一步督导各地落实好调控政策。地方层面，为落实中央和相关部委要求，多地密集出台调控政策。佛山、台州、西安、郑州、南宁等城市严格公积金贷款和提取条件，合肥、赤峰调整部分区域房地产的限

价执行标准；西安扩展住房限购区域范围、严格购买资格；杭州、天津上调首套房贷利率，遵义提高二套房住房公积金贷款利率；深圳、合肥、苏州、东莞等地调整住宅用地招拍挂政策，保持市场预期稳定。二季度，住宅地价环比上涨的城市个数明显增多，但超过三分之一城市涨幅有所收窄。

（三）主要监测城市土地供应环比、同比有所减少，但住宅用地供应占比达到 2011 年以来同期最高

2019 年第二季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积⁵3.32 万公顷，环比减少 24.23%，同比减少 42.61%。其中商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地分别供应约 0.254、0.769、0.955、1.342 万公顷，环比分别减少 26.49%、16.26%、33.33%、20.38%，同比分别减少 34.17%、33.87%、32.37%、52.47%。房地产用地供应面积 1.02 万公顷，环比减少 19.06%，同比减少 33.95%。一季度，保障性住房用地供应面积约为 0.1 万公顷，环比增加 14.60%，同比减少 36.23%。

从供地结构来看，商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地供应量占建设用地供应总量的比例分别为 7.66%、23.15%、28.76%、40.43%，较上一季度分别变化-0.24、2.20、-3.92 和 1.96 个百分点，较去年同期分别变化 0.98、3.06、4.35、-8.39 个百分点。房地产用地供应量占比 30.81%，较上个季度增加 1.97 个百分点，较去

⁵ 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至 2019 年 6 月 30 日。数据保留 2 位小数。

年同期增加 4.04 个百分点。住宅用地供应占比为 2011 年以来同期的最高比例。

分城市类型来看，二季度，一线城市商服用地和交通、水利基础设施等其他用地供应环比增加，住宅、工矿仓储用地供应环比减少；二、三线城市各类用地供应环比减少明显。一、二线城市保障性住房用地供应环比增幅明显，环比增加分别为 27.18%、49.40%。同比方面，除一线城市商服用地同比增加外，其余各类城市、各类用途供应均同比减少。

三、后期走势预判及关注要点

2019 年三季度，预期宏观基本面保持稳定，中美贸易摩擦情况改善、减税降费等支撑政策进一步落地见效，经济景气指标或将实现企稳。楼市调控持续，金融监管及信贷收紧，城市调控的主体责任压力加强，热点城市住宅地价涨幅趋稳。下一步，在继续加强对重点城市房屋、土地市场监测调控的同时，建议关注其他区域热点城市的市场动态及相关政策，注意倾向性苗头性变化，在坚持“一城一策”主导模式的基础上，做好监管统筹，切实稳定市场预期。