

# 2019 年第三季度全国主要城市地价监测报告<sup>1</sup>

(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 年第三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)全国总体地价水平环比、同比增速均放缓；商服、住宅地价环比、同比增速下降；工业地价环比、同比增速上升

2019 年第三季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速较上一季度下降 0.07 个百分点，为 1.06%。分用途看，商服、住宅地价环比增速放缓，依次为 0.68%、1.24%，较上一季度分别下降 0.18、0.46 个百分点；工业地价环比增速较上一季度上升 0.49 个百分点，为 0.99%。总体来看，综合、商服、住宅地价环比增速由升转降，工业地价环比增速则由降转升。综合、住宅地价保持低速增长，商服、工业地价增速变化平稳。

<sup>1</sup>全国主要监测城市指 105 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，大理市未纳入全国统计，常德市、桂林市未上报同比增长率。

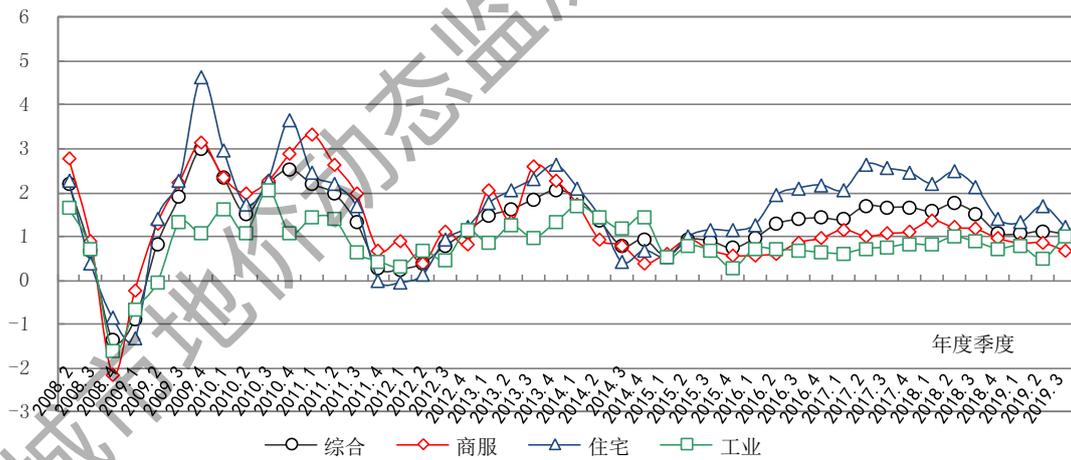


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图(%)

从同比看,全国主要监测城市总体地价水平较去年同期增长 4.20%, 增速较上一季度下降 0.42 个百分点。分用途看, 商服、住宅、工业地价同比增速依次为 3.09%、5.59%、2.85%, 较上一季度分别变化-0.38、-0.86、0.17 个百分点。其中, 住宅地价同比增速连续六个季度放缓, 但仍快于其他用途, 综合、商服地价同比增速连续五个季度放缓, 工业地价同比增速由降转升。

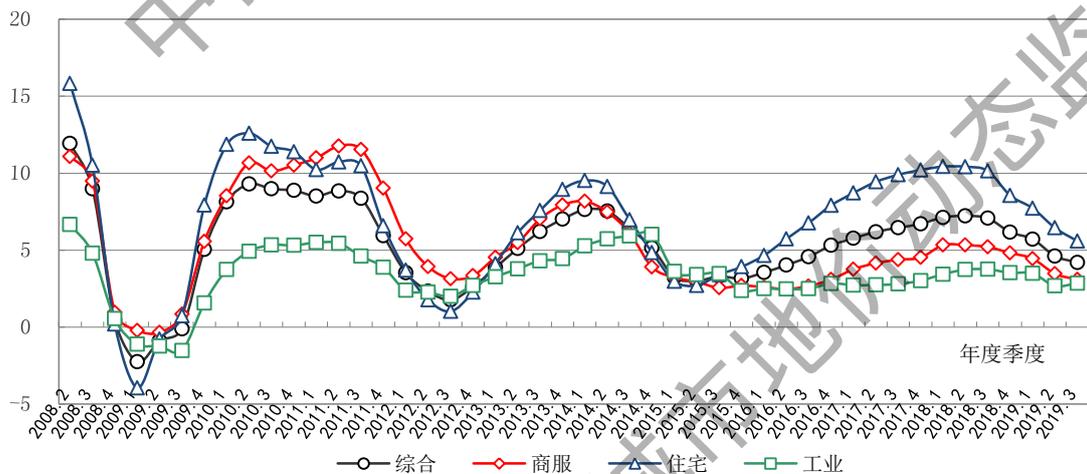


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图(%)

重点城市定基地价指数<sup>2</sup>稳步上升。2019年第三季度，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309、299、389、229，较上一季度分别增加3、2、5、2个点。

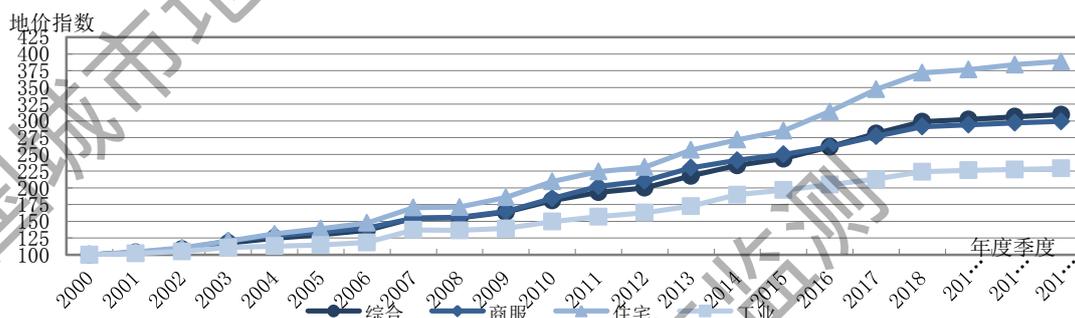


图3 2000-2019年第三季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.98%，较上一季度下降0.31个百分点；同比增速为4.57%，较上一季度下降0.60个百分点，增速连续七个季度放缓。商服、住宅和工业地价环比增速分别为0.66%、1.25%和0.72%，商服、住宅地价环比增速下降，工业地价环比增速上升；同比增速依次为3.73%、5.68%和3.20%，各用途地价同比增速持续放缓。

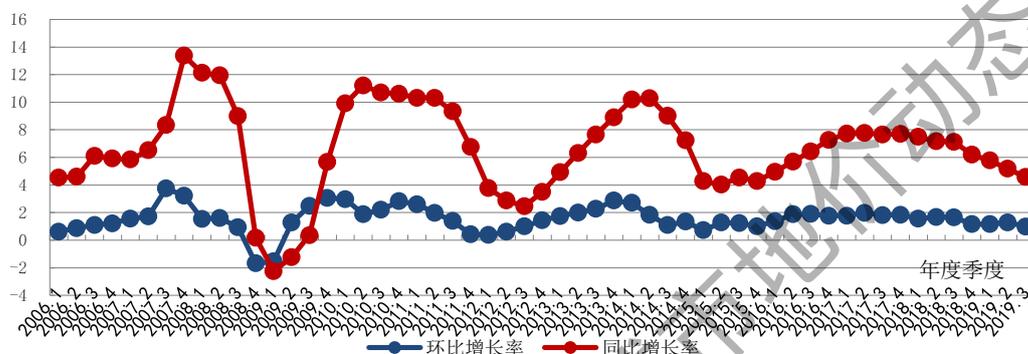


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

<sup>2</sup> 重点城市定基地价指数包括除拉萨市以外的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。

## (二)三大重点区域住宅地价环比、同比增速均下降

2019年第三季度，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0.47%、1.55%、2.66%，较上一季度分别变化-0.26、0.15、1.46个百分点。其中，长江三角洲地区地价环比增速由升转降，珠江三角洲地区则转降为升，环渤海地区持续上升。

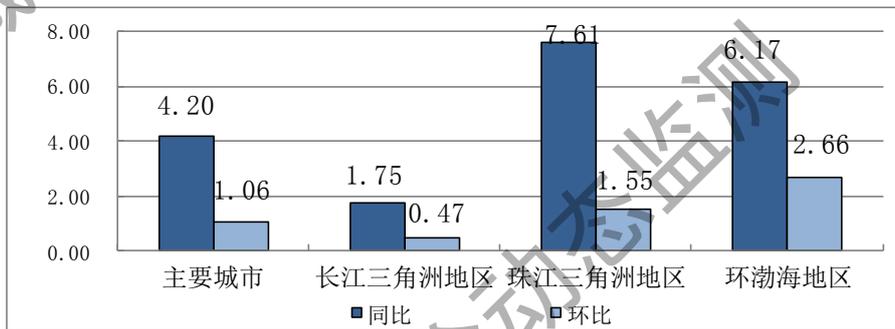


图5 2019年第三季度三大重点区域综合地价增速 (%)

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速均放缓，依次为0.36%、0.70%、0.32%，较上一季度分别下降0.04、0.46、0.17个百分点，其中，宁波市住宅地价环比增速超过3%，杭州市、金华市住宅地价环比负增长。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.86%、1.70%、1.69%，较上一季度分别变化-0.01、-0.22、0.59个百分点。环渤海地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为1.08%、1.27%、4.96%，较上一季度分别变化-0.27、-0.44、4.46个百分点，其中，烟台市因经济技术开发区内新增建设用地前期取得费用明显上涨，致该区域工业用地出让底价成倍提升，带动监测范围内工业地价环比涨幅显著。

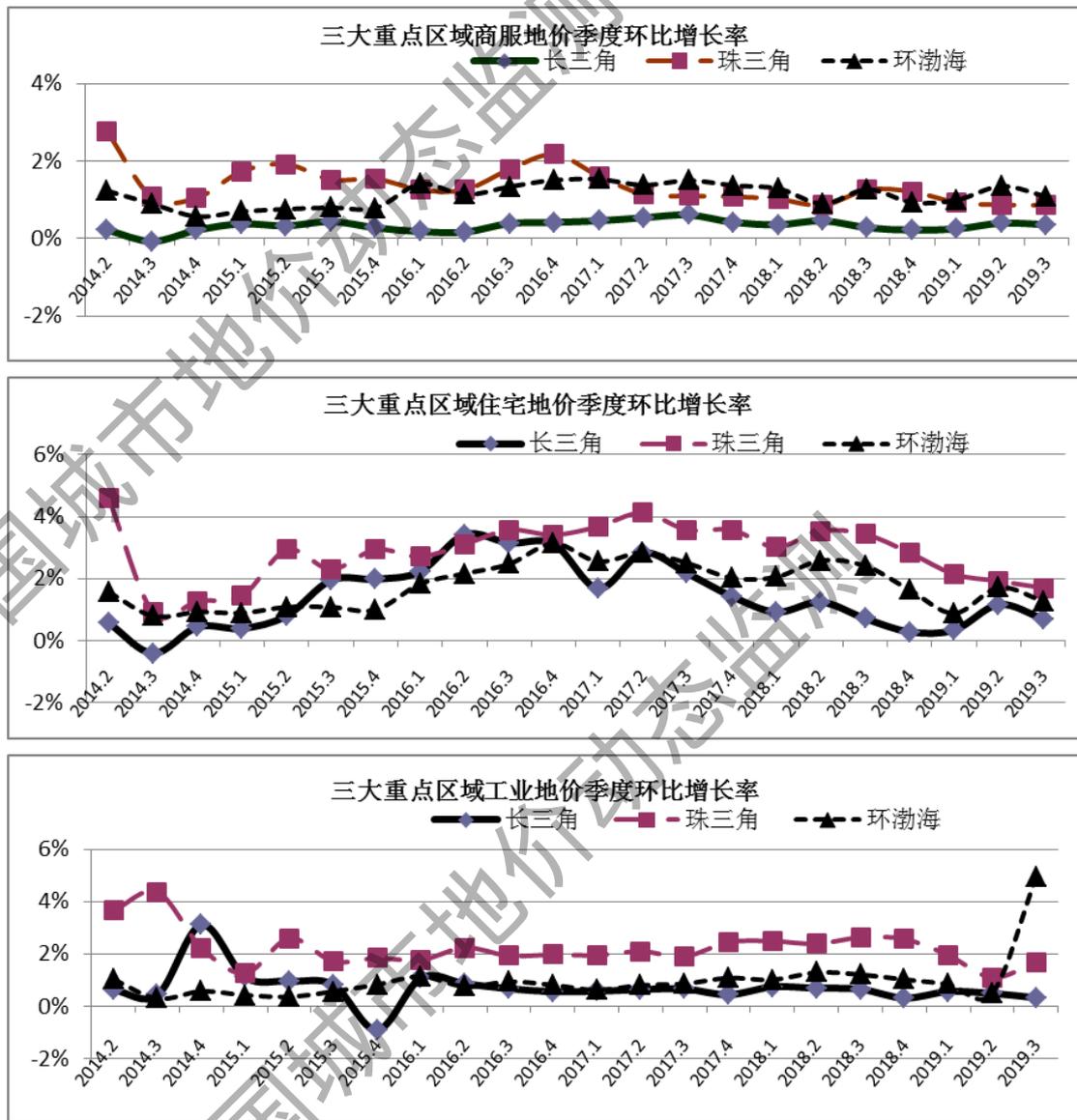


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

从同比增速看，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为 1.75%、7.61%、6.17%，较上一季度分别变化-0.13、-1.58、0.70 个百分点。

分用途看，三大重点区域住宅地价同比增速持续放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 1.11%、2.19%、1.61%，较上一季度分别变化 0.04、-0.04、-0.29 个百分点。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价同

比增速均放缓，较上一季度分别下降 0.62、2.65、0.92 个百分点，依次为 4.00%、9.17%、7.59%，其中，珠三角地区 7 个监测城市住宅地价同比增速均回落。环渤海地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 4.98%、5.87%、6.95%，较上一季度分别变化-0.67、-1.59、4.08 个百分点，其中，大连市、潍坊市、唐山市、秦皇岛市、廊坊市住宅地价同比增速均超过 8%。

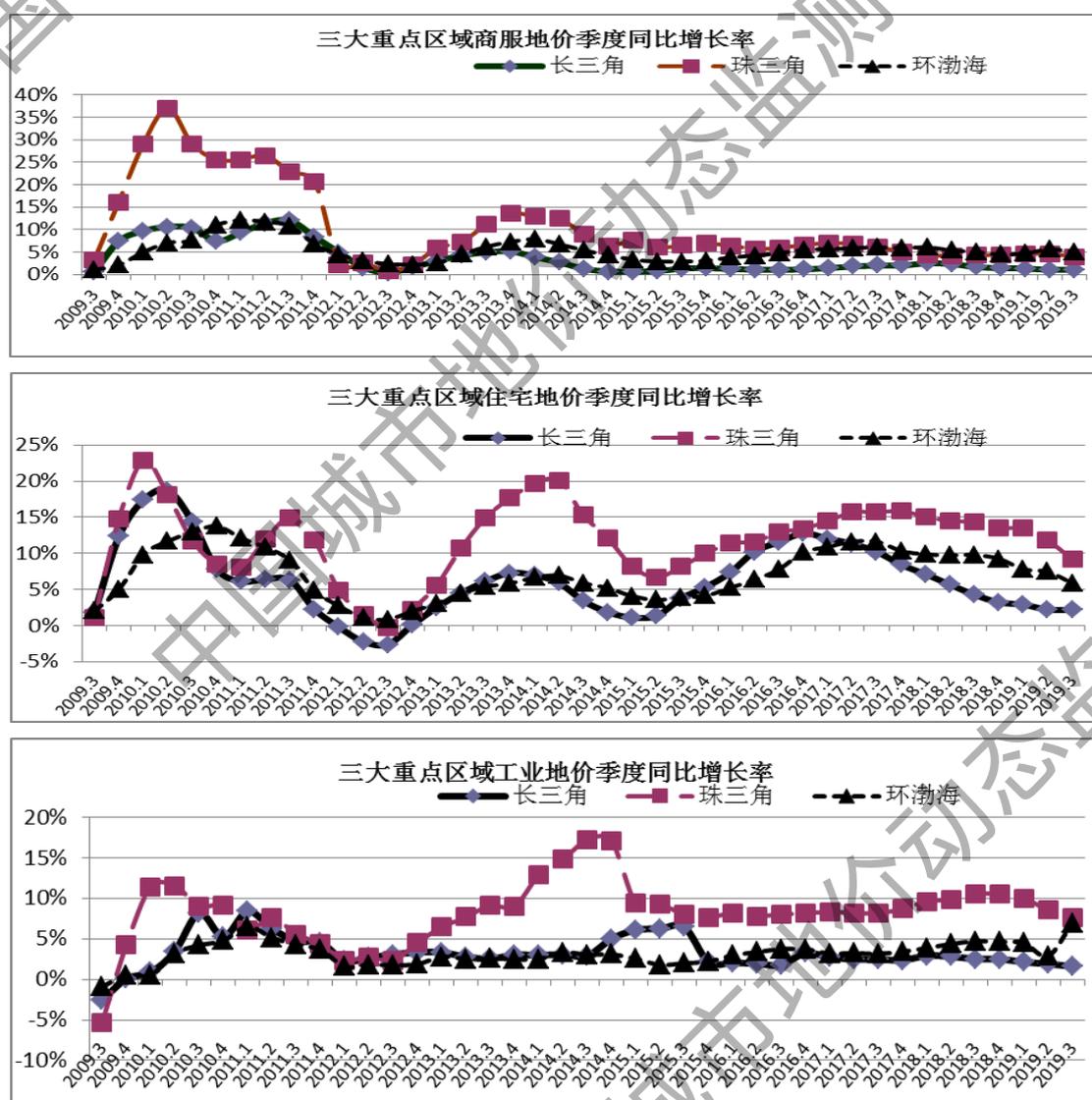


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东、中部地区住宅地价环比增速转升为降；东、中、

## 西部地区各用途地价同比增速回落

2019年第三季度，全国重点城市中，从环比看，东部、中部地区综合、商服、住宅地价增速放缓，工业地价增速上升；西部地区综合、住宅、工业地价增速上升，商服地价增速下降。东部、中部、西部地区综合地价环比增速依次为1.00%、0.71%、1.21%，较上一季度分别变化-0.28、-0.86、0.17个百分点；住宅地价增速依次为1.16%、0.96%、1.66%，较上一季度分别变化-0.74、-1.30、0.22个百分点。

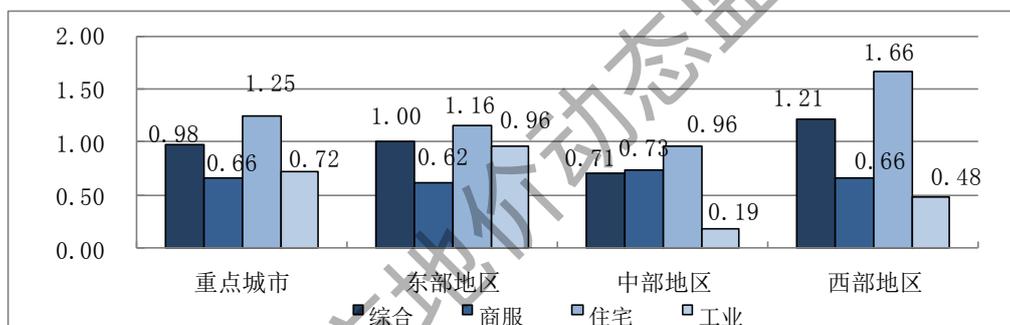


图8 2019年第三季度东、中、西部地区环比增速(%)

从同比看，东部、中部、西部地区各用途地价增速均回落。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为4.57%、3.06%、5.19%、4.44%，较上一季度分别下降0.59、0.53、0.59、0.64个百分点。中部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为5.14%、5.22%、7.04%、1.13%，较上一季度分别下降0.97、0.87、1.29、0.38个百分点。西部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为4.00%、3.32%、5.22%、1.42%，较上一季度分别下降0.22、0.76、0.15、0.04个百分点。

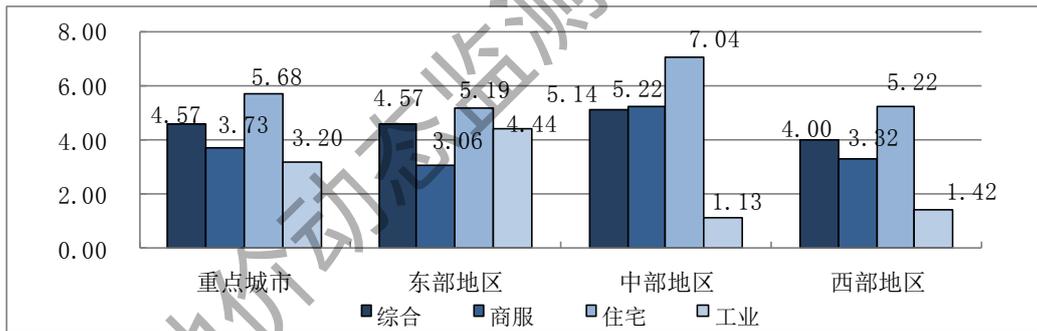


图9 2019年第三季度东、中、西部地区同比增速(%)

#### (四) 一、二、三线城市<sup>3</sup>商服、住宅地价环比、同比增速放缓，工业地价环比增速回升

2019年第三季度，主要监测城市中，一线、二线、三线城市商服、住宅地价环比增速均放缓，工业地价增速均上升；除三线城市工业地价外，各类城市综合、商服、住宅、工业地价同比增速均下降。

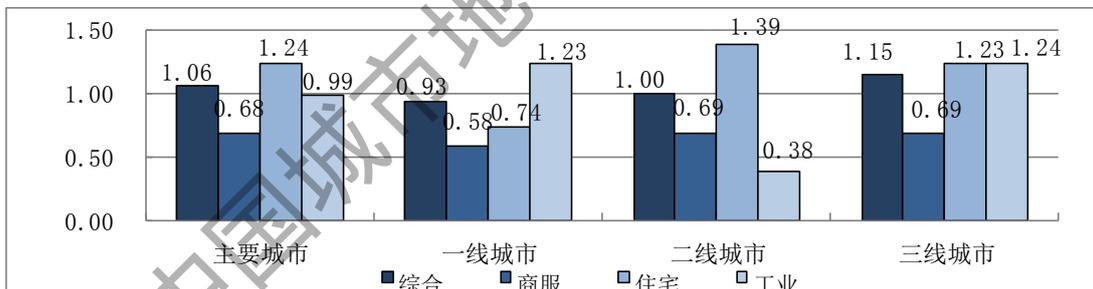


图10 2019年第三季度一、二、三线城市地价环比增速(%)

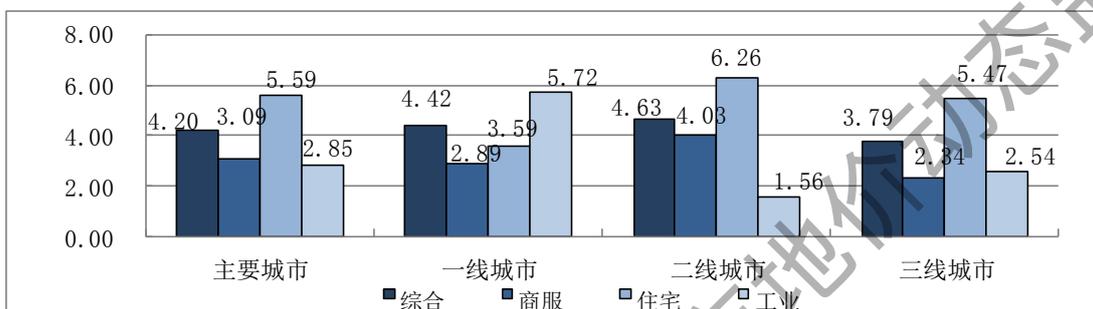


图11 2019年第三季度一、二、三线城市地价同比增速(%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价增

<sup>3</sup> 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。

速依次为 0.93%、0.58%、0.74%、1.23%，较上一季度分别变化 0.06、-0.10、-0.25、0.39 个百分点。与上一季度比较，北京市、广州市、深圳市住宅地价环比增速下降，上海市则有所上升。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 4.42%、2.89%、3.59%、5.72%，较上一季度分别下降 0.77、0.45、0.84、0.81 个百分点，北京市、广州市、深圳市住宅地价同比增速放缓，上海市住宅地价同比负增长。

表 1 2019 年第三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	0.93	0.58	0.74	1.23	4.42	2.89	3.59	5.72
北京市	0.61	0.67	0.60	1.03	3.75	3.11	3.82	4.77
上海市	0.22	0.24	0.20	-0.81	0.29	1.84	-0.19	4.12
广州市	1.41	0.95	1.55	2.66	6.61	3.13	7.80	11.31
深圳市	0.61	0.31	0.82	0.10	4.30	3.50	5.04	1.17

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.00%、0.69%、1.39%、0.38%，较上一季度分别变化-0.46、-0.40、-0.71、0.03 个百分点；同比增速依次为 4.63%、4.03%、6.26%、1.56%，较上一季度分别下降 0.53、0.77、0.59、0.26 个百分点。本季度，宁波市、成都市、呼和浩特市住宅地价环比增速超过 3.0%，天津市、杭州市、福州市、拉萨市住宅地价环比为负增长；太原市、沈阳市住宅地价同比增速超过 10%。

表 2 2019 年第三季度二线城市综合、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	呼和浩特市	拉萨市	呼和浩特市	拉萨市	太原市	青岛市	太原市	南京市
数值	4.08	-0.62	3.87	-1.31	15.06	-0.26	19.05	0.54

三线城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.15%、0.69%、1.23%、1.24%，同比增速依次为 3.79%、2.34%、5.47%、2.54%，综合地价环比增速上升，同比增速持续下降；商服、住宅地价环比、同比增速均下降；工业地价环比、同比增速上升。本季度，潍坊市、临沂市、开封市、洛阳市、荆州市等 5 个城市住宅地价环比增速超过 3%，3 个城市住宅地价下降；10 个城市住宅地价同比增速超过 10%。

表 3 2019 年第三季度三线城市综合、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	洛阳市	泸州市	洛阳市	泸州市	惠州市	南充市	惠州市	南充市
数值	4.95	-0.48	5.39	-1.70	16.47	-1.10	17.15	-1.95

22 个重点关注城市<sup>4</sup>中，住宅地价环比、同比增速回落的城市明显增加。环比增速放缓的城市 17 个，比上一季度增加 11 个；同比增速放缓的城市 15 个，比上一季度增加 6 个；同、环比增速均回落的城市 13 个，比上一季度增加 8 个；同、环比增速均上升的城市 3 个，比上一季度减少 9 个。

<sup>4</sup> 22 个重点关注城市指北京市、天津市、济南市、青岛市、郑州市、沈阳市、长春市、上海市、南京市、杭州市、宁波市、福州市、厦门市、广州市、深圳市、合肥市、武汉市、长沙市、重庆市、成都市、无锡市、苏州市。

监测地价指标显示，22个重点关注城市土地市场热度降温。

### （五）主要监测城市综合及住宅地价环比上涨城市数量减少，超过半数城市涨幅收窄

2019年第三季度，全国主要监测城市中，综合地价环比上涨的城市91个，比上一季度减少10个，其中，58个城市涨幅收窄，比上一季度增加21个。综合地价环比增速大（等于3%）的城市6个，比上一季度减少2个；地价下降的城市8个，较上一季度增加7个。59个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，99个城市地价上涨，较上一季度增加1个，同比增速超过10%的城市8个，较上一季度减少3个；地价下降的城市为3个，比上一季度减少1个。

住宅地价环比上涨的城市94个，较上一季度减少8个，其中，59个城市涨幅收窄，较上一季度增加23个。住宅地价环比增速超过3%的城市8个，较上一季度减少2个；地价下降的城市7个，较上一季度增加6个。49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98个，较上一季度增加1个；增速超过10%的城市12个，比上一季度减少10个；地价下降的城市4个，比上一季度减少1个。

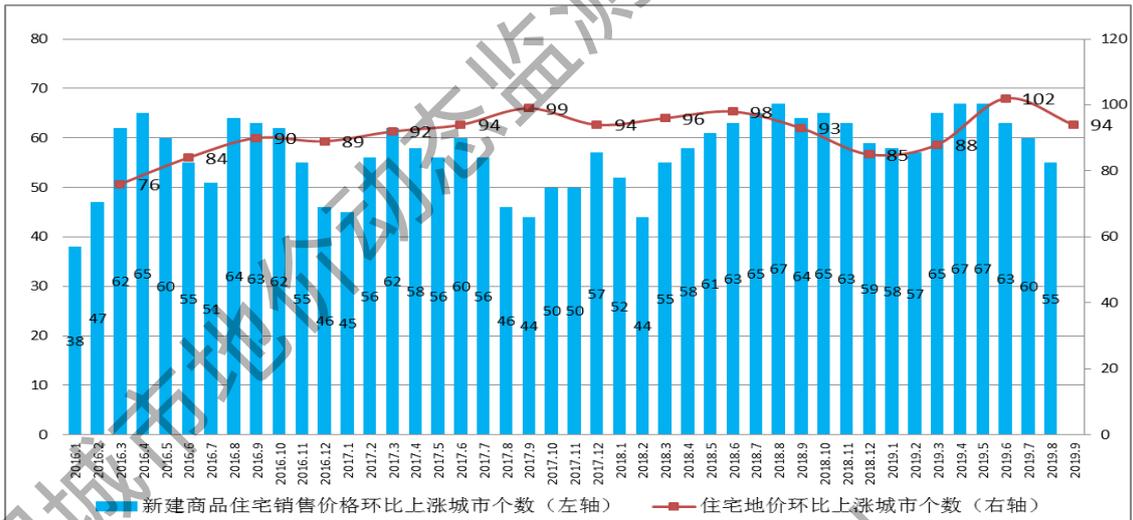


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价环比上涨的城市数量情况图<sup>5</sup>

## 二、当前市场形势分析

### (一) 投资增速小幅回落，经济下行压力持续；“相机抉择”政策效应显化，土地市场升势稳中有缓

2019 年第三季度，国际经济形势复杂多变，全球经贸增长放缓，主要经济体景气继续走弱，主要经济先行指标连续回落至多年来低位，7 月国际货币基金组织再次下调全球增长预期。全球经济景气下行叠加中美贸易摩擦，出口未现改观，外部需求呈现疲弱态势。

国内经济结构性矛盾依然突出，经济下行压力持续，经济数据延续供需双弱格局。1-8 月份，全国规模以上工业增加值增长 5.6%，增速比 1-7 月回落 0.2 个百分点；全国规模以上工业企业实现利润总额同比下降 1.7%，降幅与 1-7 月份持平。1-8 月，社会消费品零售总额累计增长 8.2%，较 1-7 月下降 0.1%；全国固定资产投资同比增长 5.5%，增速比 1-7

<sup>5</sup> 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局。

月份回落 0.2 个百分点。随着定向支持实体经济发展，宏观政策逆周期调节力度加强，推行实施 LPR 改革、降准等货币政策，以及专项债新规、专项债发行额度提前等财政政策出台，狠抓稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期政策落实，经济运行保持总体平稳态势。9 月份，制造业 PMI 分项指数生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数分别为 52.3%、50.5%和 50.5%，均高于临界点，制造业生产总体继续保持扩张，国民经济运行仍处在合理区间。

基于上述宏观经济政策背景，全国总体地价水平保持温和上涨，增速有所回落；商服、住宅地价环比和同比增速均微幅下降，工业地价环比、同比增速上升。

## **（二）房住不炒、稳定预期政策持续发力，房地产市场整体热度缓解，带动住宅地价环比增速由升转降**

第三季度，央地政策持续从紧，坚持房地产调控不放松。中央层面，中央政治局会议再次强调坚持房住不炒定位，首次提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。各部门大力落实中央要求，中国银行保险监督管理委员会加强房地产信托领域风险防控，并通过开展 32 个城市房地产业务专项检查，加强房地产市场金融监管力度；国家发展和改革委员会、中国人民银行分别从企业发行外债、贷款投放等方面共同防范房地产市场风险；住房和城乡建设部加快推动住房保障立法，专项整治住房租赁中介机构乱象，大力推进租购并举住

房制度建设。

地方层面，房地产调控以稳为主，调控力度增强，紧缩性政策密集出台。多数城市以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，紧盯市场变化持续优化政策措施：上海市定向微调新片区住房限购政策，苏州市限购升级，大连市、无锡市、洛阳市实施商品住房价格指导，厦门市、东莞市分别发文规范住房市场建设管理。部分三、四线城市优化了“人才房”政策，以保障基本住房需求为主。三季度以来，呼和浩特市、南京市、杭州市、银川市等多地重点开展了房地产市场专项整治行动，约谈指导房地产企业、中介机构，规范房地产市场销售行为，强化房地产市场监管。

此外，居住保障和租赁市场培育方面，地方加快落实政策要求。杭州市、济南市、佛山市加快城镇老旧小区改造；北京市首个完成利用集体建设用地试点建设共有产权房的项目供地；南京市、长春市、合肥市、南宁市等地进一步要求加快培育发展住房租赁市场；深圳市多渠道增加租赁住房供应，稳定住房租赁价格。

受调控政策影响，房地产市场整体热度有所缓解。8月，房地产开发景气指数为100.94，增幅较上季度有所下降。1-8月份，房地产投资本年资金来源小计增长6.6%，增速回落0.4个百分点；房地产开发投资同比增长10.5%，增速小幅回落0.1个百分点；房地产开发企业土地购置面积同比下降

25.6%。住宅用地市场需求面收窄，住宅地价环比增速由升转降。

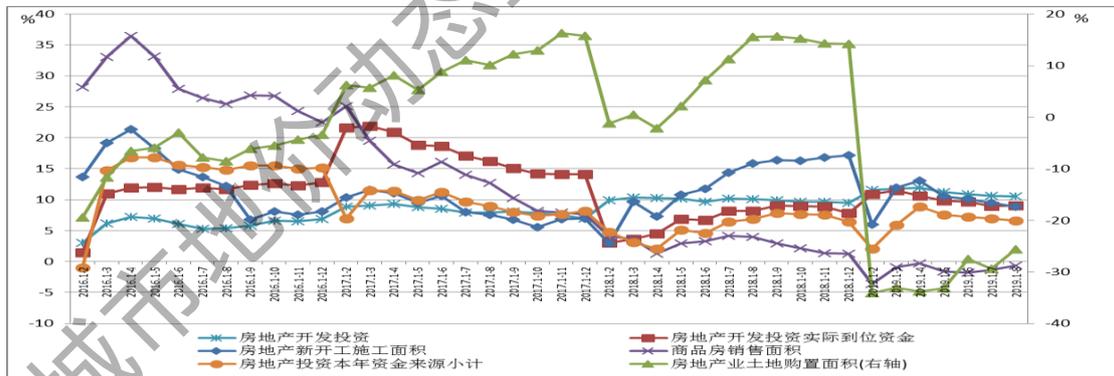


图 13 2016 年以来房地产开发和销售情况<sup>6</sup>

### 三、后期走势预判及关注要点

2019 年四季度，全球经济不稳定不确定因素累积，中美贸易冲突影响持续。国内宏观政策进一步落地，国民经济继续保持总体平稳，房地产市场调控力度持续。预计主要监测城市地价整体保持低速增长，各用途间增速差异或将缩小，热点城市住宅用地市场保持趋稳态势。建议关注部分住宅地价波动幅度较大的城市及其市场影响因素，适时进行政策微调优化，引导预期平稳；同时，对个别因前期取得成本刚性上涨显著推升工业地价的地区加强跟踪监测，客观分析地价变化的关联效应。

<sup>6</sup> 数据来源：国家统计局。