

2020 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，2020 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) 全国综合、住宅、工业地价环比增速由降转升；各用途地价同比增速持续放缓

2020 年第二季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速为 0.43%，较上一季度上升 0.34 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.26%、0.87%、0.23%，较上一季度分别变化-0.04、0.53、0.31 个百分点。总体来看，全国地价整体运行平稳，综合、住宅、工业地价环比增速由降转升，商服地价环比增速则持续放缓；其中，综合、住宅地价环比增速在连续三个季度下降后回升，商服地价环比增速则连续四个季度放缓。

¹全国主要监测城市指 105 个城市；重点监测城市指 36 个直辖市、省会城市和计划单列市。

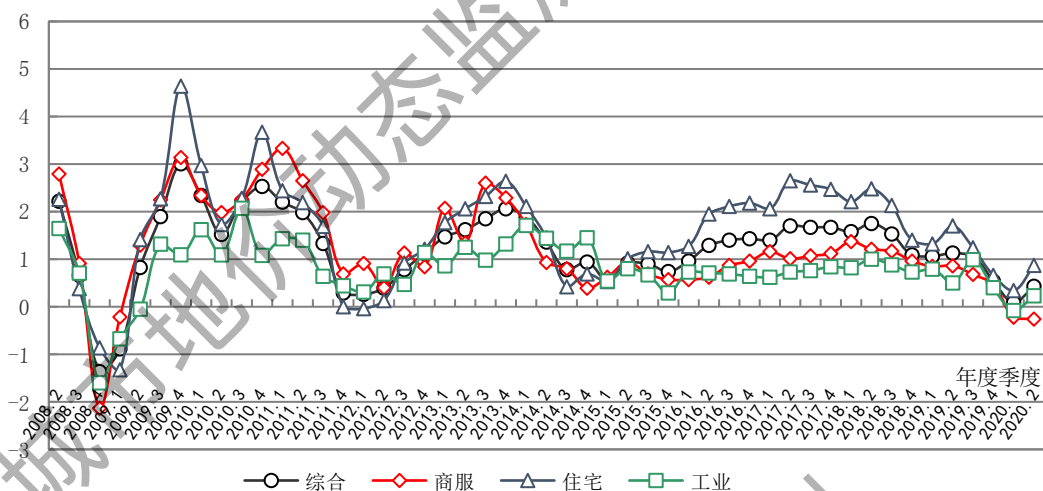


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长 2.05%，增速较上一季度下降 0.61 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.54%、3.11%、1.46%，较上一季度分别下降 0.82、0.78、0.26 个百分点。其中，住宅地价同比增速连续九个季度放缓，综合、商服地价同比增速连续八个季度放缓，工业地价同比增速持续三个季度放缓。

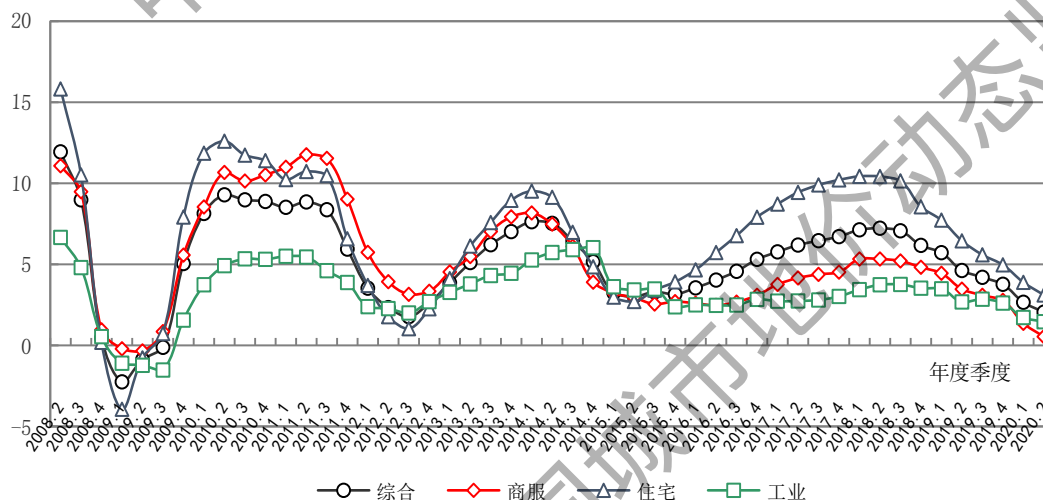


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

重点城市定基地价指数²保持稳定。2020年第二季度，以2000年为基期的重点城市综合、商服、住宅、工业平均地价指数分别为311、299、393、229，较上一季度分别变化1、0、3、0个点。

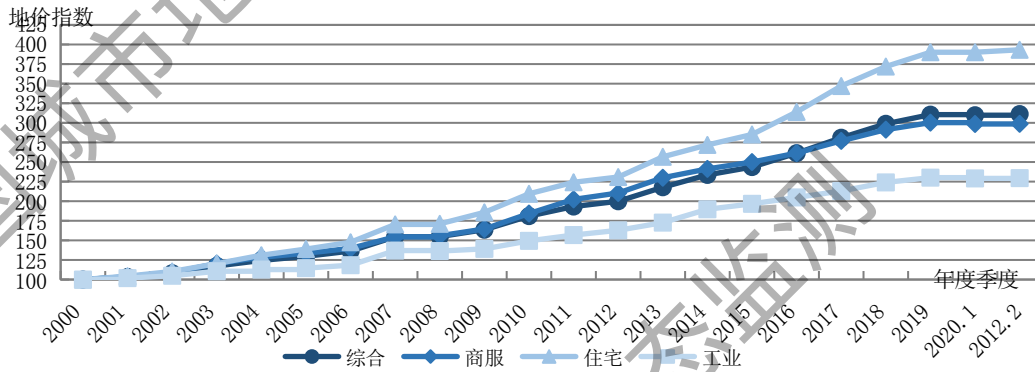


图3 2000-2020年第二季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.49%，较上一季度上升0.32个百分点；同比增速为2.02%，较上一季度下降0.79个百分点，增速连续十个季度放缓。商服、住宅、工业地价环比增速分别为0.08%、0.82%和0.18%，其中，商服地价增速由负转正；同比增速依次为0.81%、2.80%和1.46%。

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。

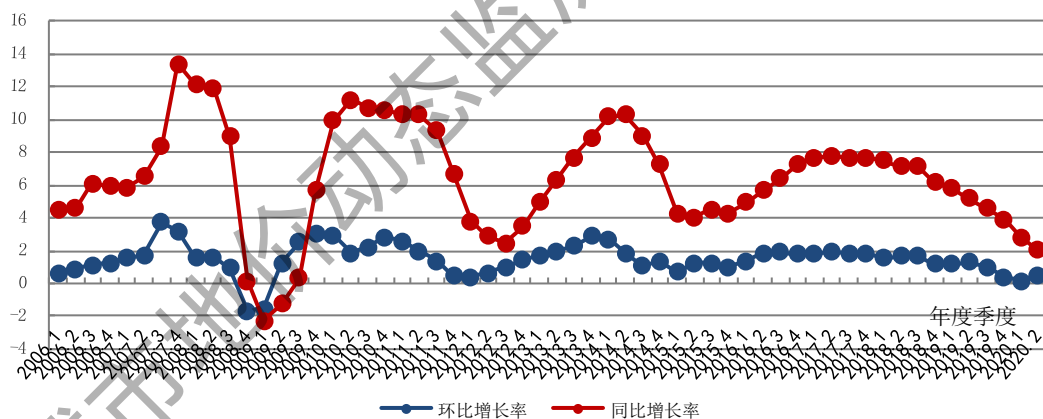


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二)三大重点区域综合、工业地价环比增速均由降转升，
 商服、住宅地价环比增速则有升有降；各用途地价同比增速
 持续下降

2020年第二季度，从环比看，三大重点区域综合地价环
 比增速由降转升，长江三角洲地区、粤港澳大湾区、环渤海
 与京津冀地区综合地价增速依次为 0.13%、0.26%、0.80%，
 较上一季度分别上升 0.18、0.06、1.48 个百分点。

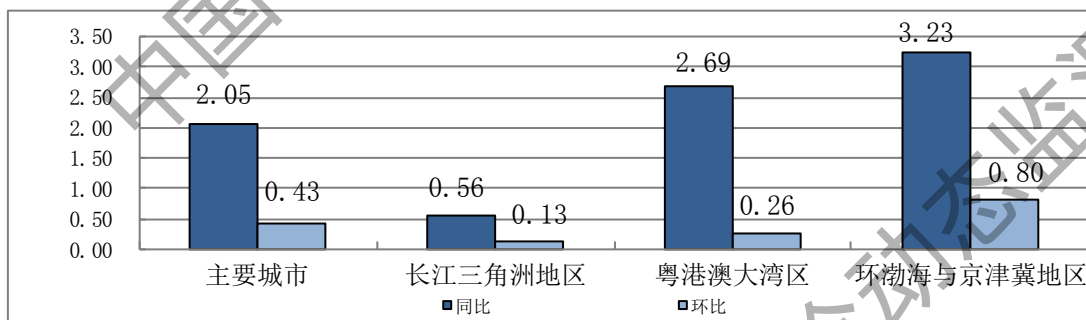


图5 2020年第二季度三大重点区域综合地价增速 (%)

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比
 增速依次为-0.88%、0.85%、0.12%，较上一季度分别变化
 -0.54、0.85、0.02 个百分点，其中，商服地价水平持续下

降，住宅地价增速由零增长转为正向增长，工业地价增速由降转升。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.43%、0.48%、0.33%，较上一季度分别变化0.37、-0.20、0.20个百分点。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.06%、1.37%、0.32%，较上一季度分别变化-0.07、1.05、2.56个百分点。就各区域城市的住宅地价来看，除天津市住宅地价为负增长外，三大重点区域各城市住宅地价环比均为正向增长，其中，唐山市住宅地价环比增速达7.04%。

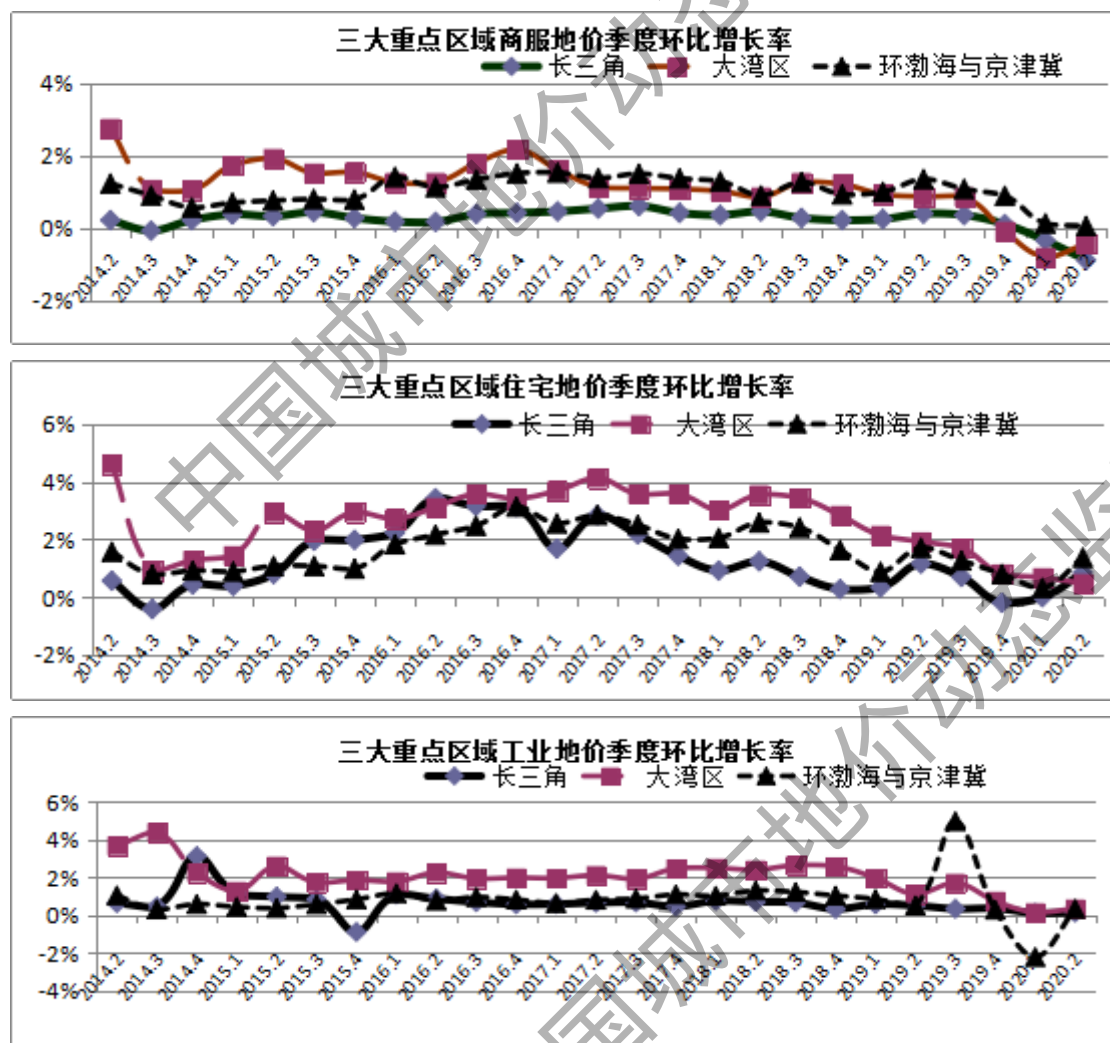
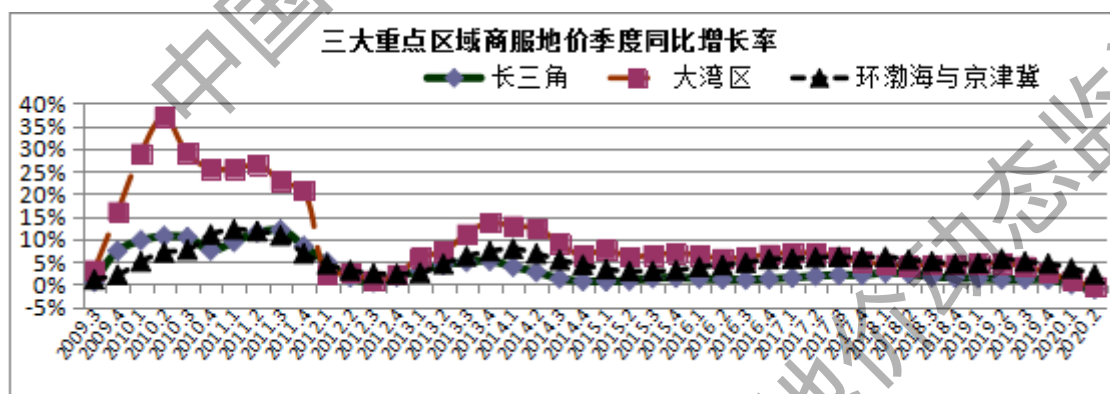


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速(%)

从同比增速看，长江三角洲地区、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区综合地价同比增速依次为 0.56%、2.69%、3.23%，较上一季度分别下降 0.44、1.20、0.40 个百分点。

分用途看，三大重点区域各用途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 -1.04%、1.38%、0.84%，较上一季度分别下降 1.04、0.16、0.32 个百分点。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 -0.45%、3.73%、2.96%，较上一季度分别下降 1.29、1.49、0.85 个百分点，其中，佛山市顺德区、中山市、东莞市住宅地价同比增速超过 5%。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 2.20%、3.84%、2.80%，较上一季度分别下降 1.32、0.33、0.17 个百分点，其中，唐山市住宅地价同比增速超过 10%，潍坊市、廊坊市、秦皇岛市、大连市住宅地价同比增速超过 5%。



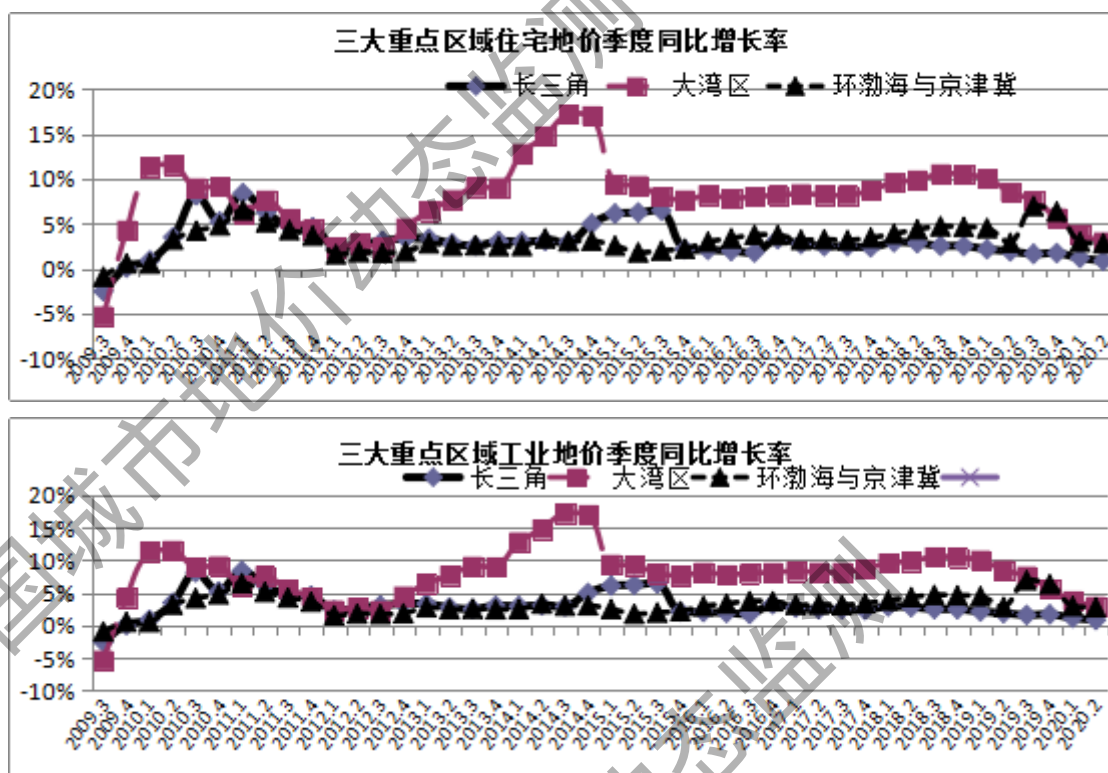


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东中西部地区综合、商服地价环比增速止跌转升；除西部地区工业地价外，各地区各用途地价同比增速持续放缓

2020年第二季度，全国重点城市中，从环比看，东部、中部、西部地区综合地价环比增速依次为0.39%、0.33%、0.89%，较上一季度分别上升0.32、0.19、0.48个百分点。分用途看，东部地区住宅地价增速持续上升，中部地区工业地价增速下降，其他各区域不同用途地价增速均止跌转升。东部、中部、西部地区住宅地价环比增速依次为0.79%、0.44%、1.20%，较上一季度分别上升0.47、0.30、0.57个百分点，其中，银川市(3.0%)、乌鲁木齐市(2.99%)、拉萨市(2.94%)、宁波市(2.51%)、厦门市(2.09%)等

城市住宅地价环比增长较快。

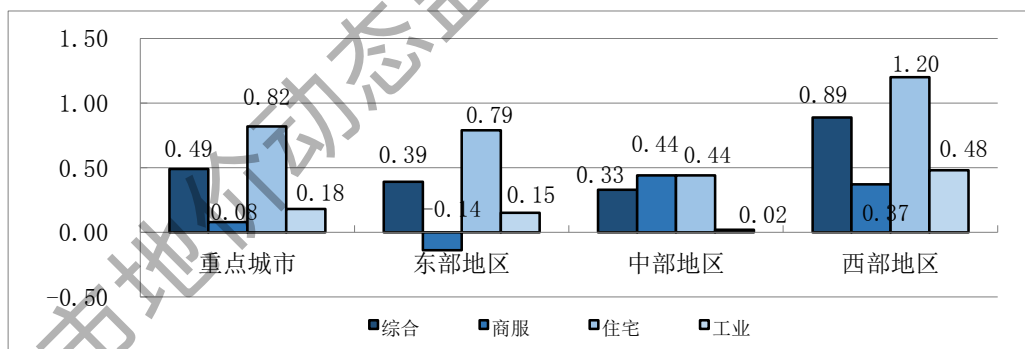


图8 2020年第二季度东中西部地区环比增速(%)

从同比看，除西部地区工业地价外，东部、中部、西部地区各用途地价增速均持续放缓。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为1.64%、0.05%、2.31%、1.68%，较上一季度分别下降0.84、0.75、1.01、0.65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1.71%、2.00%、2.15%、0.63%，较上一季度分别下降1.29、1.25、1.91、0.08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3.30%、1.83%、4.36%、1.65%，较上一季度分别变化-0.15、-0.29、-0.24、0.17个百分点。

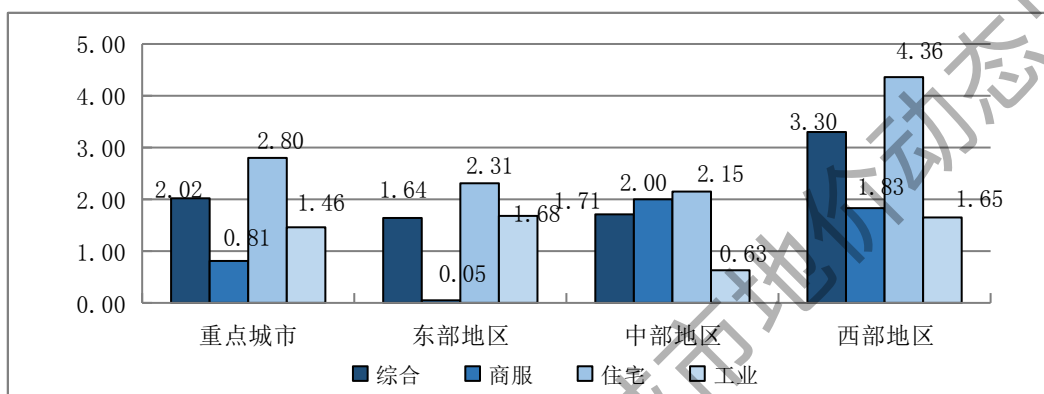


图9 2020年第二季度东中西部地区同比增速(%)

(四)除三线城市商服地价环比外，一二三线城市³各用途地价环比增速均转降为升；各用途地价同比增速持续回落

2020年第二季度，一线、二线城市各用途地价环比增速均转降为升，同比增速则持续放缓；三线城市综合、住宅和工业地价环比增速由降转升，商服地价环比增速持续回落，各用途地价同比增速均持续放缓。

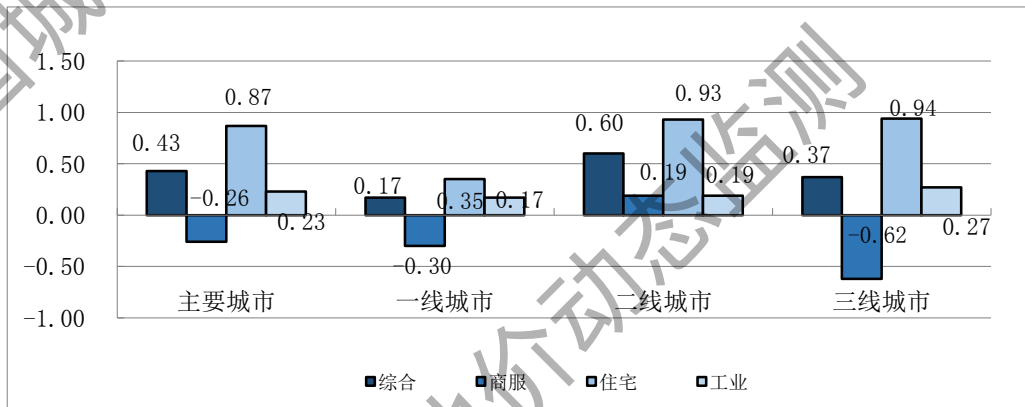


图 10 2020年第二季度一二三线城市地价环比增速 (%)

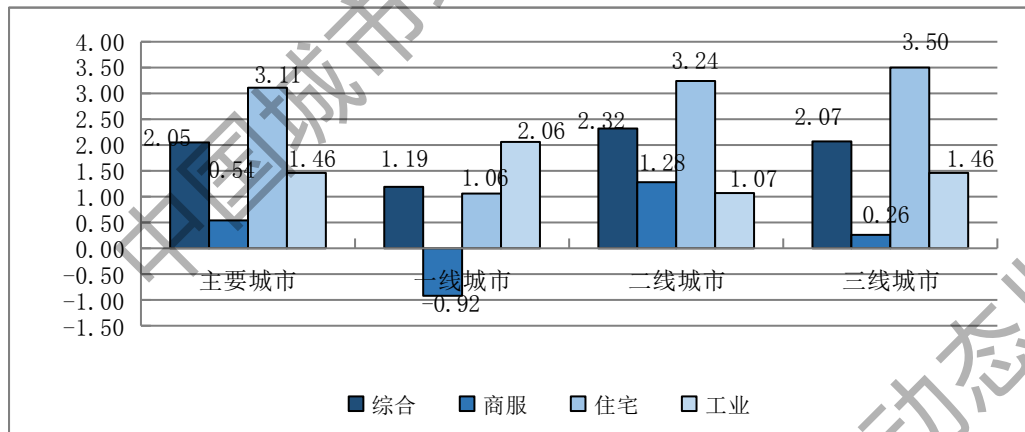


图 11 2020年第二季度一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价增速均较上一季度转降为升，增速依次为 0.17%、-0.30%、0.35%、0.17%，较上一季度分别回升 0.38、0.74、0.38、0.23

³ 105 个监测城市中，一线城市包括北京市、上海市、广州市、深圳市；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。

个百分点。北京市、上海市、广州市住宅地价环比增速转降为升，深圳市住宅地价环比增速放缓，其中，上海市、广州市住宅地价由负增长转为正向增长。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 1.19%、-0.92%、1.06%、2.06%，较上一季度分别下降 0.72、0.97、0.65、0.70 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保持负增长，但降幅有所收窄。

表 1 2020 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	0.17	-0.30	0.35	0.17	1.19	-0.92	1.06	2.06
北京市	0.31	-0.78	0.50	0.47	1.50	-0.64	1.86	2.27
上海市	0.43	0.68	0.39	0.16	0.03	0.30	-0.11	1.96
广州市	0.00	-0.28	0.10	0.71	0.34	0.42	0.17	4.59
深圳市	-0.14	-1.14	0.44	-0.72	0.91	-4.48	4.20	-1.68

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.60%、0.19%、0.93%、0.19%，较上一季度分别上升 0.30、0.15、0.47、0.05 个百分点；同比增速依次为 2.32%、1.28%、3.24%、1.07%，较上一季度分别下降 0.81、0.73、1.11、0.18 个百分点。本季度，银川市住宅地价环比增速为 3.0%，住宅地价环比为负增长的城市由上一季度的 9 个减少到本季度的 6 个；仅呼和浩特市、银川市住宅地价同比增速超过 10%。

表2 2020年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	乌鲁木齐市	福州市	银川市	福州市	呼和浩特市	天津市	呼和浩特市	天津市
增长率	2.61	-0.66	3.00	-0.72	11.28	-4.16	12.14	-4.02

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.37%、-0.62%、0.94%、0.27%，较上一季度分别变化0.36、-0.38、0.63、0.46个百分点；同比增速依次为2.07%、0.26%、3.50%、1.46%，较上一季度分别下降0.44、0.85、0.48、0.16个百分点。本季度，唐山市、常德市、济宁市受住房市场需求的拉动，土地成交量价回升，住宅地价环比增速均超过3%，9个城市住宅地价下降，比上一季度减少14个；6个城市住宅地价同比增速超过10%，比上一季度增加1个。

表3 2020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	唐山市	张家口市	唐山市	张家口市	洛阳市	金华市	洛阳市	泸州市
增长率	6.25	-1.10	7.04	-1.31	16.28	-1.81	17.68	-2.01

22个重点关注城市⁴住宅地价环比增速中位数为0.51%，较一季度上涨0.38个百分点，环比增速上升的城市19个；同比增速中位数为1.63%，保持放缓态势。总体而言，22个重点关注城市土地市场较上一季度有所回升，总体涨幅处于

⁴ 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。

平稳区间。

(五) 综合及住宅地价环比上涨的城市数量明显回升， 地价下降的城市数量则明显减少

2020年第二季度，全国主要监测城市中，综合地价环比为正向增涨的城市83个，比上一季度增加19个。综合地价环比增速大(等)于3%的城市3个，比上一季度增加1个；地价环比下降的城市17个，较上一季度减少20个。另外，81个城市的地价环比增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，91个城市地价正向增涨，较上一季度减少4个，同比增速超过10%的城市5个，较上一季度减少1个；地价同比下降的城市为14个，比上一季度增加5个。

住宅地价环比正向增涨的城市87个，较上一季度增加19个。住宅地价环比增速超过3%的城市4个，较上一季度增加1个；地价环比下降的城市15个，较上一季度减少19个。此外，71个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%。与去年同期相比，地价正向增涨的城市91个，较上一季度减少5个；增速超过10%的城市8个，比上一季度减少1个；地价同比下降的城市13个，比上一季度增加4个。

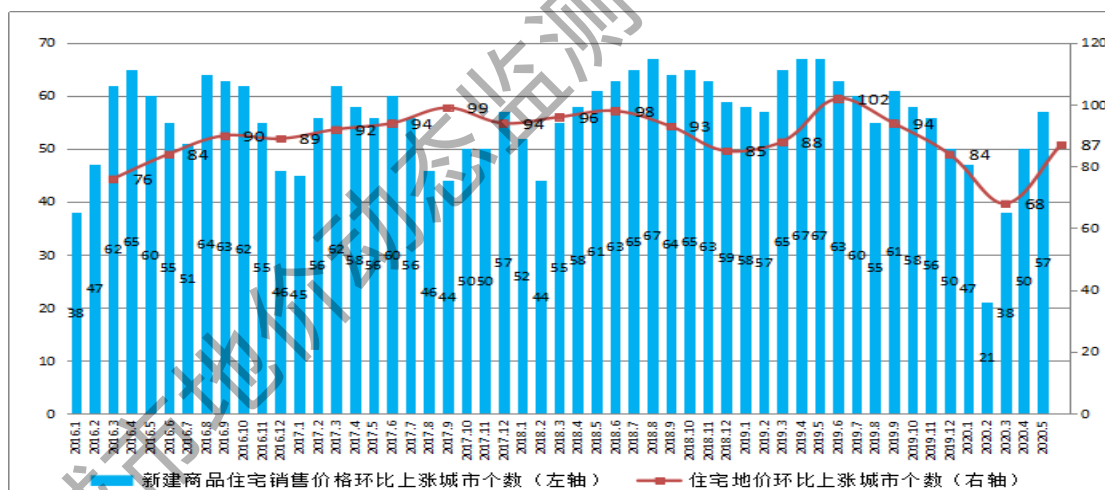


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图⁵

二、当前市场形势分析⁶

（一）全球经济复苏压力未减，国内主要指标持续改善，全国地价总体增速环比转降为升，同比持续放缓

2020 年第二季度，随着新冠肺炎疫情全球扩散蔓延，多国经济活动急剧收缩，而且疫情持续时间的不确定性导致外需持续疲软，叠加国际经贸摩擦加剧因素，产业链供应链循环受阻，我国出口明显承压。

国内方面，疫情持续冲击着生产生活秩序，但在一系列更加积极有为的财政政策以及更加灵活适度的货币政策的综合作用下，在聚力“六稳”“六保”背景下，国民经济延续复苏态势，主要经济指标改善明显。5 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 4.4%，继一季度负增长后连续两个月

⁵ 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局。

⁶ 相关经济数据来源于国家统计局、中国人民银行、财政部。

正向增长；工业企业利润同比增长 6.0%，实现今年以来的首次上升，企业效益状况改善。制造业 PM 指数持续 3 个月保持在景气区间，社会消费品零售总额同比降幅连续收窄，市场信心逐渐恢复。但累计来看，多数指标仍处于下降区间，实体经济尚未回归正常水平，经济恢复仍面临压力。

在国内外疫情和宏观经济形势等因素的综合影响下，全国地价总体走势平稳微升，除商服地价外其他各用途地价环比增速转降为升，各用途地价同比增速持续放缓。

（二）房地产市场阶段性回温，“房住不炒”基调不变，各地积极灵活施策，住宅地价环比增速止跌回升

二季度，中央综合运用降准降息、再贷款等手段，引导货币供应量和社会融资规模提速，货币环境相对宽松。房地产开发投资和销售指标同比降幅持续收窄，供需状况逐渐好转，房地产开发景气指数持续提高，多项指标出现边际改善，房地产市场呈现阶段性回暖态势。

为促进房地产市场平稳运行，央地政策基调延续不变。宏观层面，中央政治局会议和政府工作报告重申“房住不炒”定位。银保监会强调监控资金流向，持续遏制房地产金融化泡沫化。央行严禁以房产作为风险抵押，违规向购房者提供资金。地方层面，各地更加灵活地因城施策，从供需两端助力市场运行，着力提振市场信心。南京、嘉兴等地持续优化人才落户、购房以及公积金贷款政策；沈阳、南昌、昆明、

济南和张家口等城市全面取消落户限制；北京、上海、广州继续推进城镇老旧小区改造，释放中长期利好信号。但是，政策调整空间仍然有限，青岛、荆州两市关于“放松限售、限购”、“降首付”等措施相继被撤回，严守房地产调控总基调。

本季度，随着国内疫情的逐步缓解，同时受益于国内较为宽松的货币环境，房地产市场总体改善，开发企业土地购置面积同比降幅持续收窄，住宅用地市场与楼市同期回暖，主要监测城市住宅地价环比增速在持续三个季度下降后回升，较上一季度提高 0.53 个百分点。

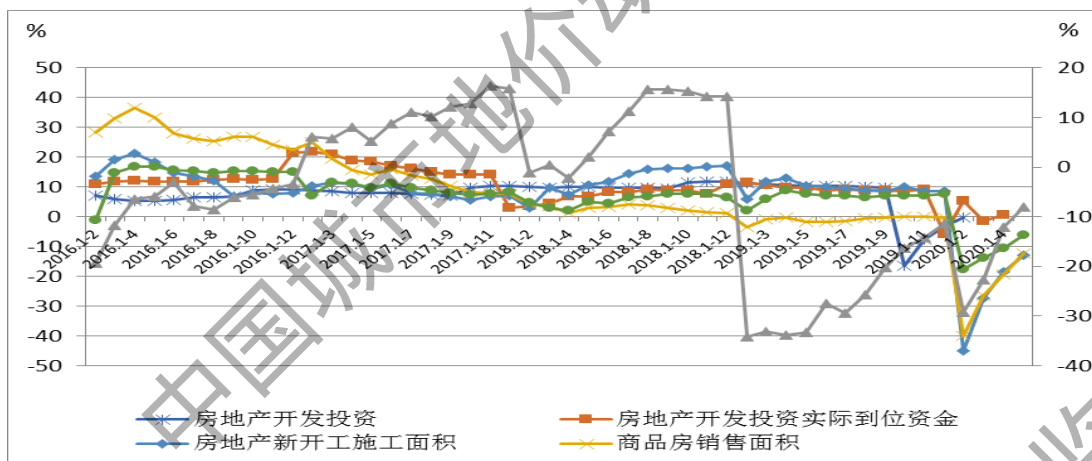


图 14 2016 年以来房地产开发和销售增长情况⁷

（三）主要监测城市土地供应环比、同比均增加，住宅、工矿仓储用地供应环比增幅达到近 10 个季度的最高值

2020 年第二季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积⁸6.49 万公顷，环比增加 75.57%，同比增加 30.41%。

⁷ 数据来源：国家统计局。

⁸ 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据提取时点截至 2020 年 7 月 1 日。数据保留 2 位小数。

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 0.43、1.31、1.55、3.20 万公顷，环比分别增加 29.88%、60.05%、40.47%、121.78%，同比分别增加 14.63%、8.81%、8.29%、62.82%。房地产用地供应面积 1.74 万公顷，环比增加 51.36%，同比增加 10.20%。住宅、工矿仓储用地供应环比增幅达到近 10 个季度的最高值。

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 6.62%、20.19%、23.92%、49.26%，较上一季度分别变化-2.33、-1.96、-5.98 和 10.27 个百分点，较去年同期分别变化-0.91、-4.01、-4.89、9.81 个百分点。房地产用地供应量占比 26.82%，较上个季度减少 4.29 个百分点，较去年同期减少 4.92 个百分点。

分城市类型来看，二季度，除一线城市的工矿仓储用地外，一、二、三城市各类用地供应量环比均增加。同比方面，除一线城市工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地，以及二线城市住宅用地外，其他城市各类用地供应量同比均增加。

住宅用地供应方面，一线、二线、三线城市环比分别增加 21.41%、55.69%、66.03%，同比分别变化 34.40%、-1.50%、16.93%。从 22 个重点关注城市来看，住宅用地供应环比增加 47.40%，同比增加 0.19%。

三、后期走势预判及关注要点

2020年三季度，世界经济复苏缓慢，全球经贸总体放缓，国际市场需求疲软延续。国内方面，疫情防控常态化，疫情影响逐步缓解，且随着中央逆周期宏观政策的全力推进实施，生产、消费活动进一步复苏，内部消费持续释放，经济基本盘将进一步企稳；但是由于疫情期间低消费惯性，以及面临着市场信心重建等问题，多重压力依然严峻。房地产市场方面，宏观层面的调控基调不变，房地产金融政策持续稳定，开发投资和销售状况继续处于恢复通道。预计2020年第三季度，全国城市地价走势持续调整，商服地价环比增速连续放缓的态势有望缓解；住宅地价短期指标或将小幅波动，长期趋势保持平稳。当前，在持续巩固疫情防控效果、全面启动“以保促稳”措施，积极应对国内外不确定因素的复杂环境下，需密切关注宏观基调稳定性与微观措施灵活性的协调匹配关系，客观分析土地及房地产市场上的指标变化，积极引导市场预期平稳向好。