

2020年第三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) 全国各用途地价环比增速上升，同比增速持续放缓

2020年第三季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速为0.58%，较上一季度上升0.15个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.13%、0.91%、0.40%，较上一季度分别上升0.39、0.04、0.17个百分点。总体来看，全国地价整体运行稳中有升，综合、住宅、工业地价环比增速持续上升，商服地价环比增速则由降转升；其中，综合、住宅地价环比增速连续两个季度上升，商服地价环比增速在连续四个季度放缓后转为上升。

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。

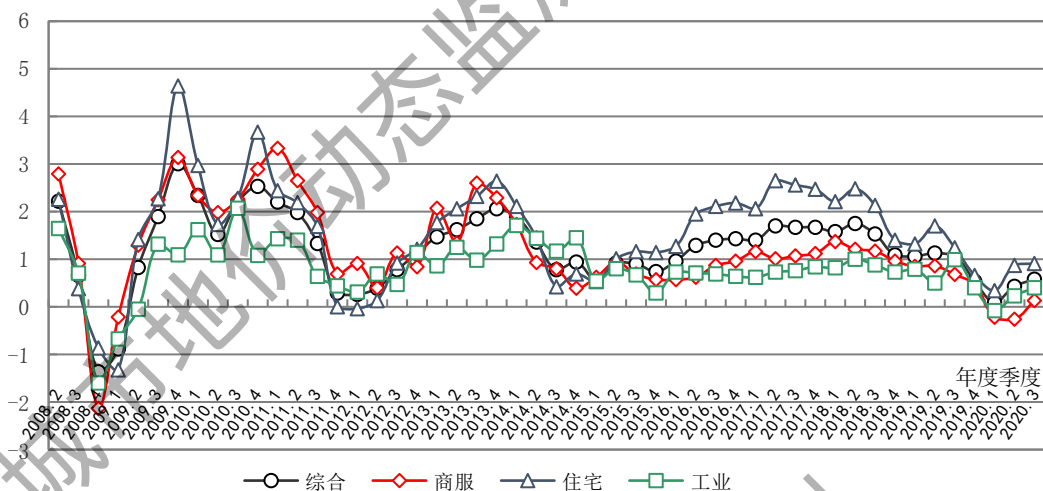


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长1.65%，增速较上一季度下降0.40个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为0.13%、2.81%、0.94%，较上一季度分别下降0.41、0.30、0.52个百分点。其中，住宅地价同比增速连续十个季度放缓，综合、商服地价同比增速连续九个季度放缓，工业地价同比增速持续四个季度放缓。

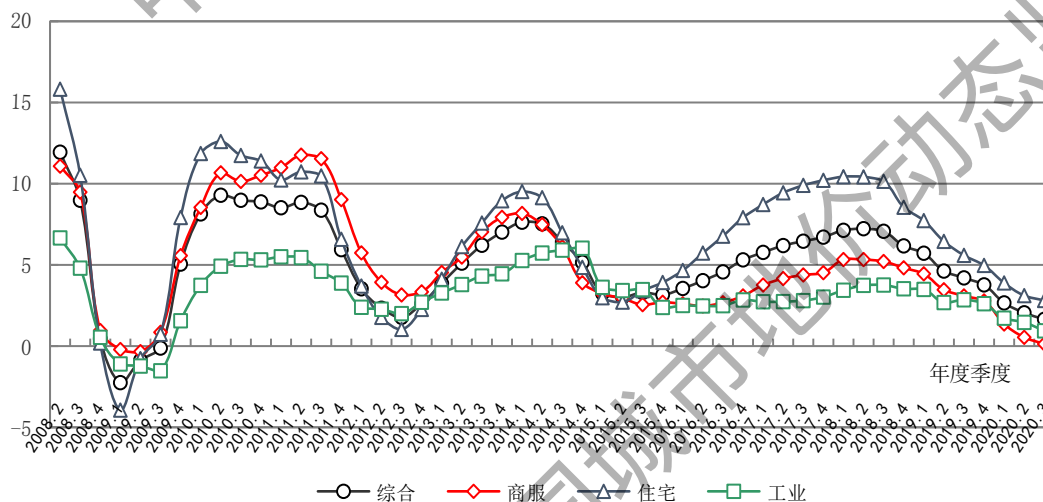


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

重点城市定基地价指数²保持稳定。2020年第三季度，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314、300、397、231，较上一季度分别变化3、1、4、2个点。

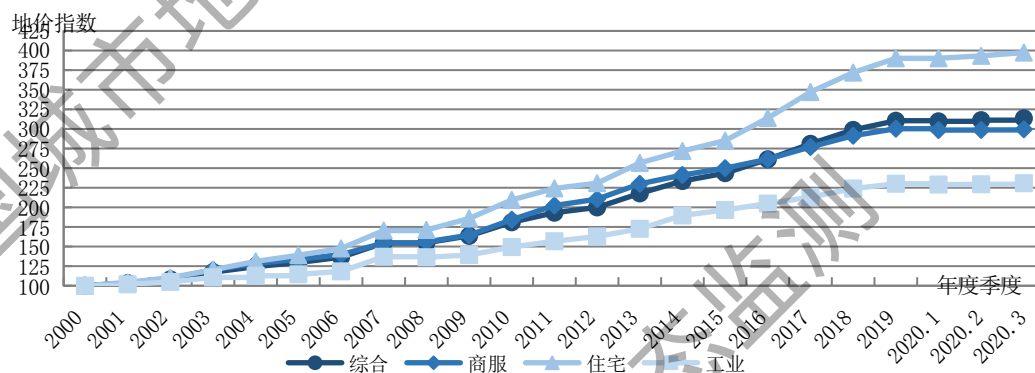


图3 2000-2020年第三季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.78%，较上一季度上升0.29个百分点；同比增速为1.87%，较上一季度下降0.15个百分点，增速连续十一个季度放缓。商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.28%、1.07%和0.59%，较上一季度分别上升0.20、0.25、0.41个百分点；同比增速依次为0.54%、2.68%和1.32%，较上一季度分别下降0.27、0.12、0.14个百分点。

² 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。

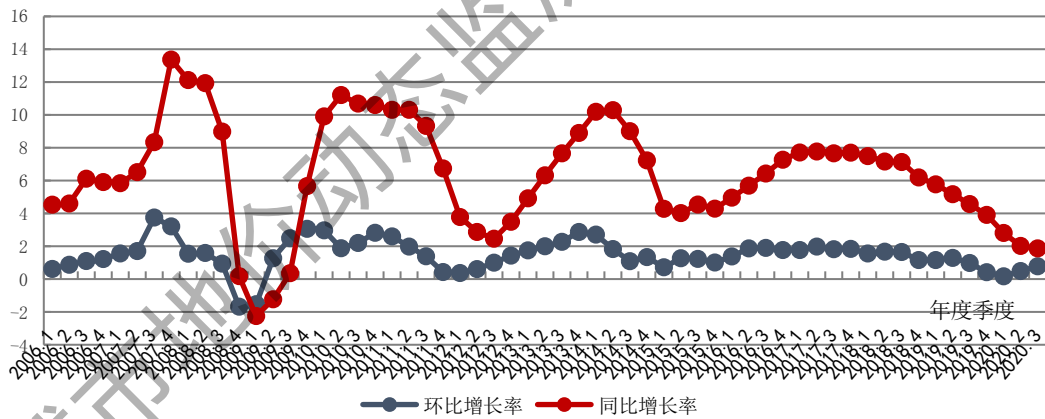


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图(%)

(二) 三大重点区域各用途地价环比增速变化各异，同比增速以降为主

2020年第三季度，从环比看，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环比增速依次为0.33%、0.54%、0.54%，较上一季度分别变化0.20、0.28、-0.26个百分点。

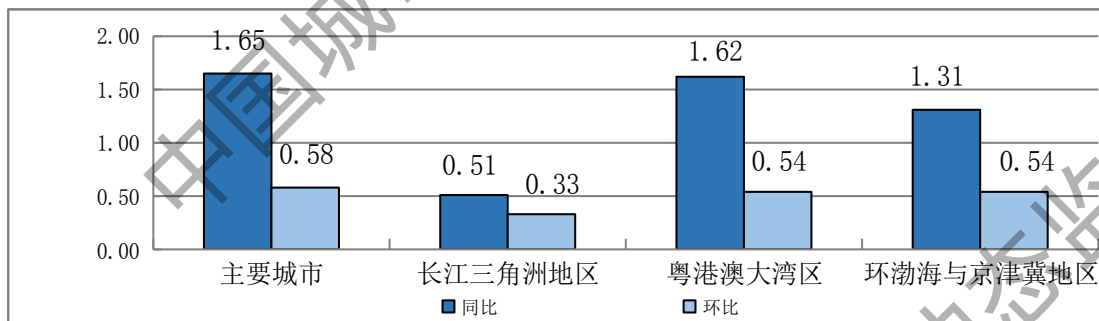
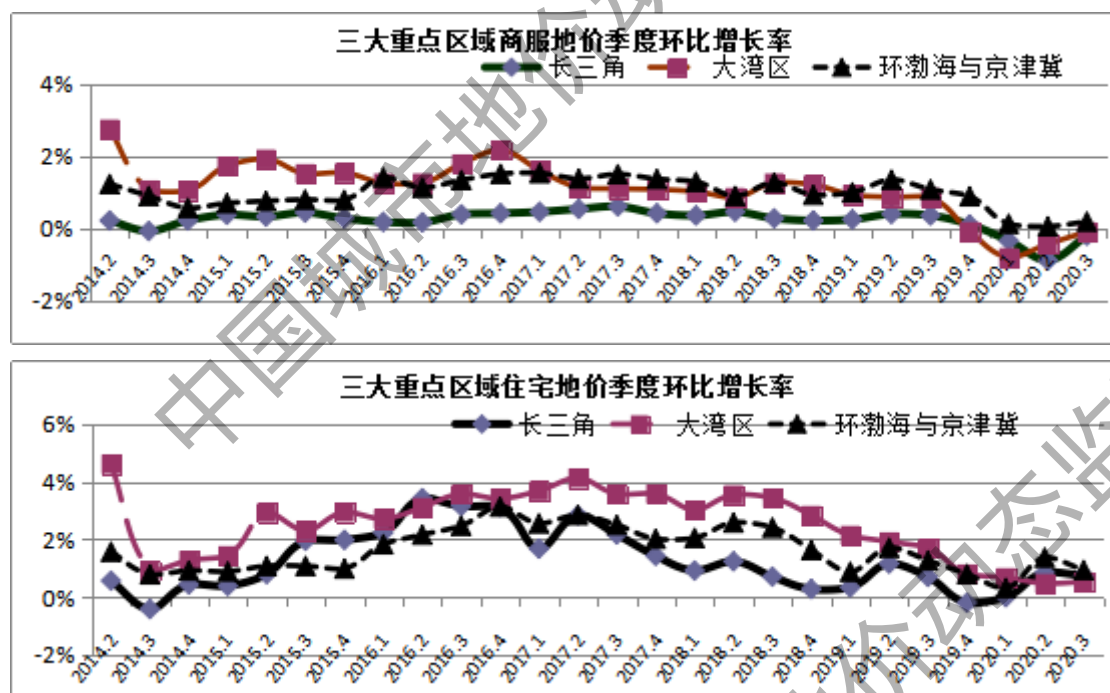


图5 2020年第三季度三大重点区域综合地价增速(%)

分用途看，粤港澳大湾区各用途地价环比增速均上升，其他两大区域地价环比增速有升有降。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.20%、0.75%、0.28%，较上一季度分别变化0.68、-0.10、0.16个百分点，其中，

商服、工业地价环比增速上升，住宅地价环比增速放缓。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.09%、0.53%、0.88%，较上一季度分别上升 0.34、0.05、0.55 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 0.19%、0.94%、0.15%，较上一季度分别变化 0.13、-0.43、-0.17 个百分点。其中，长三角、环渤海地区住宅地价环比增速转升为降，大湾区住宅地价环比增速连续下降 8 个季度后转为上升；就各区域城市的住宅地价来看，除苏州市、烟台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。



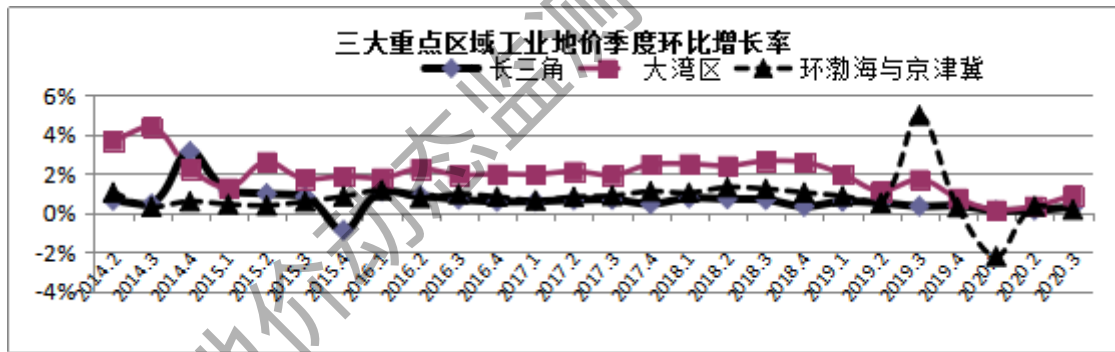


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 0.51%、1.62%、1.31%，较上一季度分别下降 0.05、1.07、1.92 个百分点。

分用途看，三大重点区域，除长三角地区住宅地价同比增速回升，其他各用途地价同比增速均持续放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为-1.39%、1.52%、0.82%，较上一季度分别变化-0.35、0.14、-0.02 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-0.93%、2.50%、2.01%，较上一季度分别下降 0.48、1.23、0.95 个百分点。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 1.29%、3.52%、-1.52%，较上一季度分别下降 0.91、0.32、4.32 个百分点，其中，唐山市住宅地价同比增速超过 10%，秦皇岛市、廊坊市、潍坊市住宅地价同比增速超过 5%。

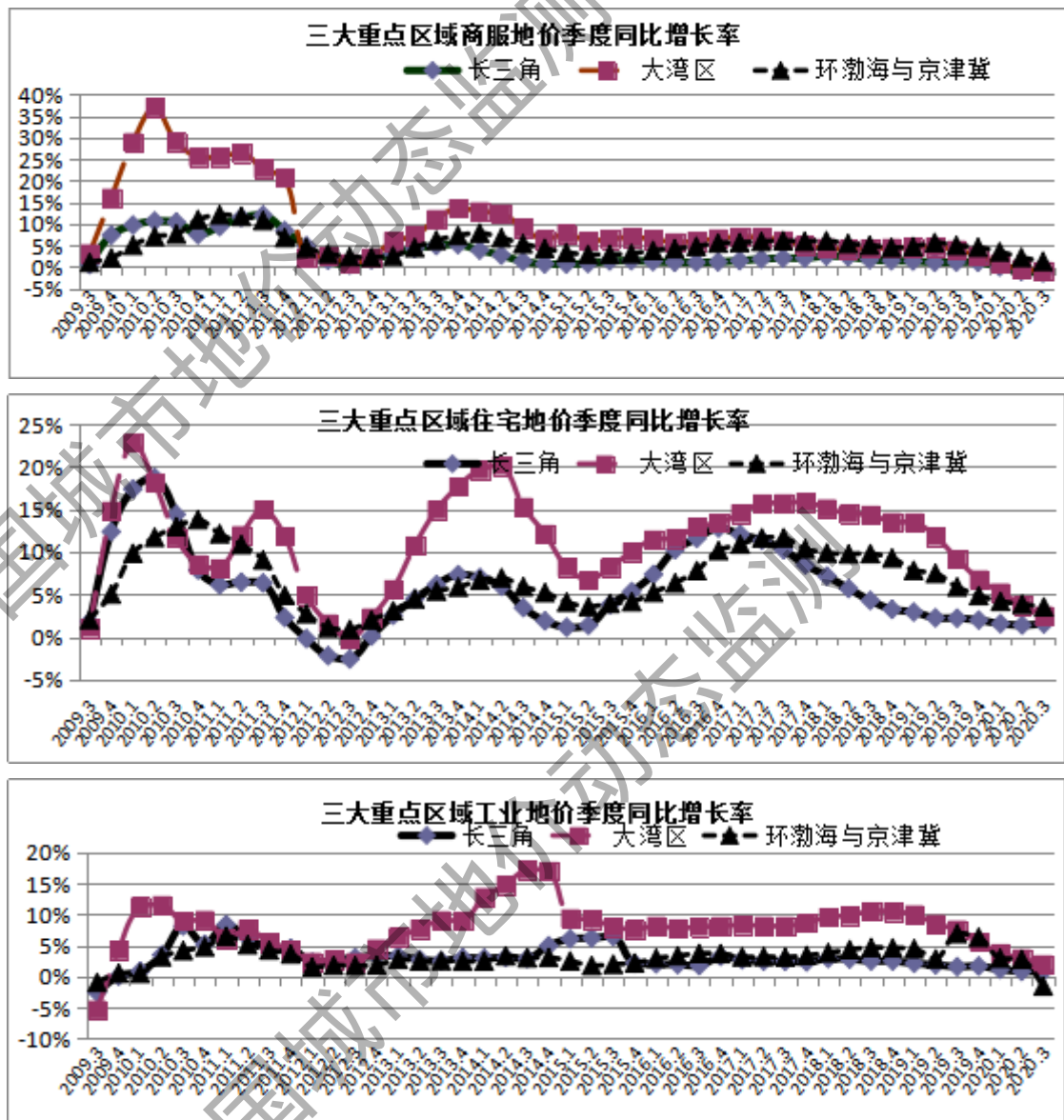


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三)东、中、西部地区综合、商服、住宅地价环比增速均上升；东部和西部地区各用途地价同比增速均放缓

2020年第三季度，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0.60%、0.99%、1.01%，较上一季度分别上升0.21、0.66、0.12个百分点。分用途看，除西部地区工业地价环比增速下降，东部、中部、西部地区不同用途地价环比增速均上升。东部、中部、西部

地区住宅地价环比增速依次为 0.80%、1.18%、1.48%，较上一季度分别上升 0.01、0.74、0.28 个百分点，其中，银川市、拉萨市、西安市等西部城市住宅地价环比增长较快。

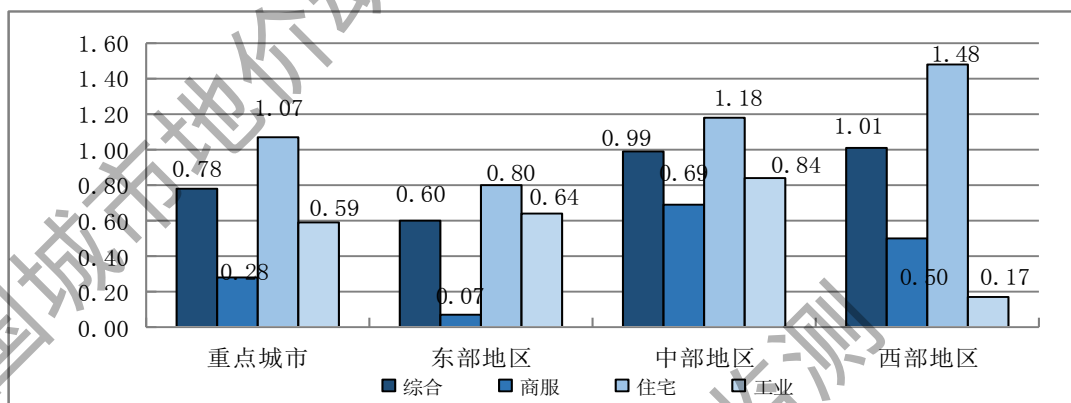


图8 2020年第三季度东中西部地区环比增速(%)

从同比看，东部、西部地区各用途地价同比增速持续放缓；中部地区除商服地价同比增速持续放缓外，其他用途地价同比增速转降为升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 1.32%、-0.36%、2.06%、1.34%，较上一季度分别下降 0.32、0.41、0.25、0.34 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 1.98%、1.95%、2.35%、1.27%，较上一季度分别变化 0.27、-0.05、0.20、0.64 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 3.10%、1.67%、4.19%、1.34%，较上一季度分别下降 0.20、0.16、0.17、0.31 个百分点。

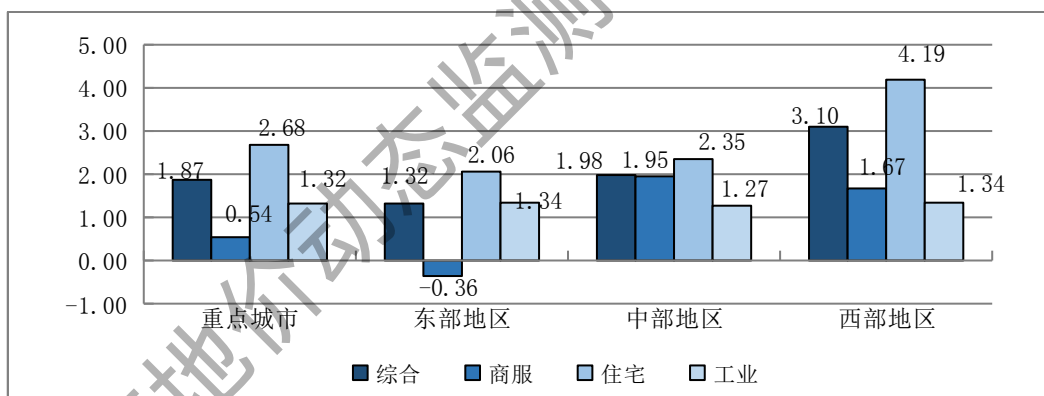


图9 2020年第三季度东中西部地区同比增速(%)

(四)一、二线城市³各用途地价环比增速持续上升;除二线城市工业地价同比增速回升外,其他各用途地价同比增速持续下降

2020年第三季度,一线城市各用途地价环比增速持续上升,同比增速则持续下降;二线城市各用途地价环比增速持续上升,综合、商服、住宅地价同比增速则持续放缓,工业地价同比增速回升;三线城市综合、商服地价环比增速上升,住宅、工业地价环比增速由升转降,各用途地价同比增速均持续放缓。

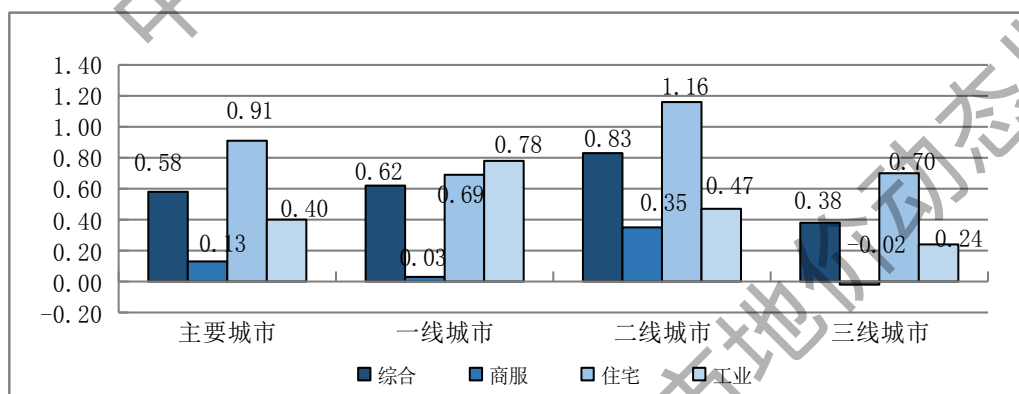


图10 2020年第三季度一二三线城市地价环比增速(%)

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。

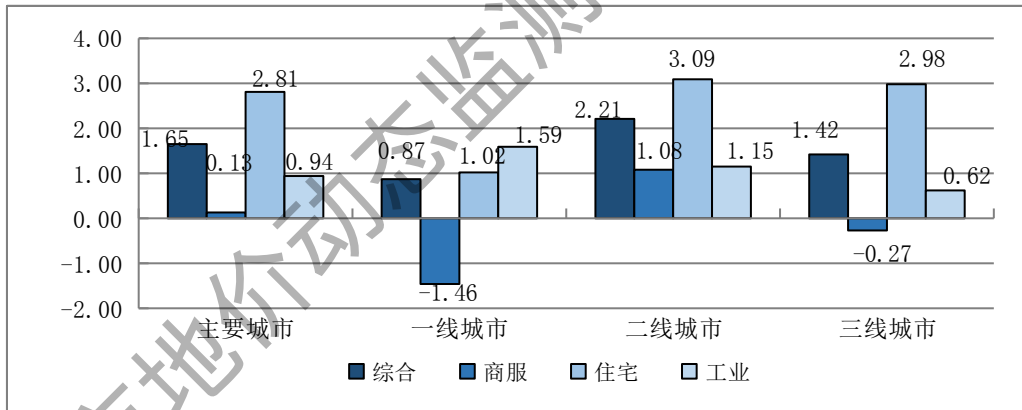


图 11 2020 年第三季度一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价环比增速持续上升，增速依次为 0.62%、0.03%、0.69%、0.78%，较上一季度分别上升 0.45、0.33、0.34、0.61 个百分点。北京市、深圳市住宅地价环比增速略有放缓，上海市、广州市住宅地价环比增速持续上升。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.87%、-1.46%、1.02%、1.59%，较上一季度分别下降 0.32、0.54、0.04、0.47 个百分点，北京市、广州市、深圳市住宅地价同比增速持续放缓，上海市住宅地价同比增速则上升，其中，上海市住宅地价同比由负增长转为正向增长，广州市住宅地价同比则由正向增长转为负增长。

表 1 2020 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 | 0.62 | 0.03 | 0.69 | 0.78 | 0.87 | -1.46 | 1.02 | 1.59 |
| 北京市 | 0.36 | -0.39 | 0.49 | 0.07 | 1.25 | -1.68 | 1.75 | 1.29 |
| 上海市 | 1.09 | 0.58 | 1.22 | 0.75 | 0.90 | 0.64 | 0.91 | 1.89 |
| 广州市 | 0.23 | -0.06 | 0.32 | 1.34 | -0.82 | -0.58 | -1.04 | 3.24 |
| 深圳市 | -0.09 | -0.21 | 0.38 | 0.23 | 0.21 | -4.97 | 3.75 | -1.56 |

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.83%、0.35%、1.16%、0.47%，较上一季度分别上升 0.23、0.16、0.23、0.28 个百分点；同比增速依次为 2.21%、1.08%、3.09%、1.15%，较上一季度分别变化-0.11、-0.20、-0.15、0.08 个百分点。本季度，银川市住宅地价环比增速为 5.19%；住宅地价环比为负增长的城市由上一季度的 6 个减少到本季度的 2 个；银川市、拉萨市住宅地价同比增速超过 10%。

表 2 2020 年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 | 银川市 | 青岛市 | 银川市 | 贵阳市 | 银川市 | 天津市 | 银川市 | 天津市 |
| 增长率 | 3.87 | -0.49 | 5.19 | -0.10 | 10.70 | -3.63 | 13.85 | -3.55 |

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.38%、-0.02%、0.70%、0.24%，较上一季度分别变化 0.01、0.60、-0.24、-0.03 个百分点；同比增速依次为 1.42%、-0.27%、2.98%、0.62%，较上一季度分别下降 0.65、0.53、0.52、0.84 个百分点。本季度，宜宾市、温州市、汕头市住宅地价环比增速超过 3%；6 个城市住宅地价环比负增长，比上一季度减少 3 个；6 个城市住宅地价同比增速超过 10%，与上一季度持平。

表 3 2020 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 | 宜宾市 | 烟台市 | 宜宾市 | 烟台市 | 济宁市 | 烟台市 | 宜宾市 | 烟台市 |
| 增长率 | 3.83 | -0.63 | 4.83 | -0.70 | 12.40 | -4.10 | 15.64 | -3.47 |

(五) 综合及住宅地价环比上涨的城市数量进一步增加，同比上涨的城市数量持续微降

2020年第三季度，全国主要监测城市中，综合地价环比为正向增涨的城市93个，比上一季度增加10个。综合地价环比增速大(等)于3%的城市2个，比上一季减少1个；地价下降的城市10个，较上一季度减少7个。另外，75个城市的地价环比稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，89个城市地价正向增涨，较上一季度减少2个，同比增速超过10%的城市7个，较上一季度增加2个；地价下降的城市为15个，比上一季度增加1个。

住宅地价环比正向增涨的城市95个，较上一季度增加8个。住宅地价环比增速超过3%的城市4个，与上一季度持平；地价下降的城市8个，较上一季度减少7个。此外，64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88个，较上一季度减少3个；增速超过10%的城市8个，与上一季度持平；地价下降的城市17个，比上一季度增加4个。

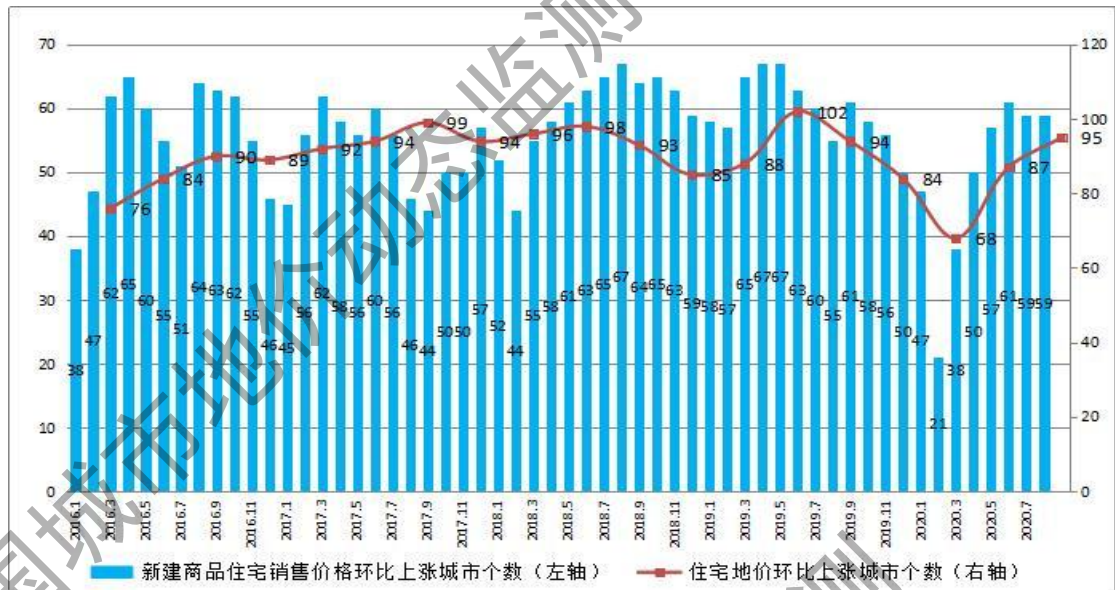


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图⁴

二、当前市场形势分析⁵

（一）国际政经环境仍然复杂，国内经济运行变化积极，市场信心持续增强，各用途地价环比增速稳中有升

国际方面，经合组织在前期全球经济产出显著提升的基础上上调全球经济预期，但经济总体依然萎缩低迷。疫情发展的不确定性叠加全球经贸摩擦、地缘政治冲突，以及量化宽松政策带来的潜在风险，国际环境复杂多变，经济复苏依旧艰难，外需改善的变数较大。

国内方面，“双循环”的构建格局日渐清晰，“六稳”、“六保”政策继续显效，金融以较大力度支持实体经济，主要经济指标由负转正或降幅收窄，国民经济持续稳定恢复。

⁴ 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局。

⁵ 相关经济数据来源于国家统计局、中国人民银行、财政部。

三季度，央行下调再贷款、再贴现利率，开展逆回购操作，流动性整体合理充裕，融资环境相对宽松，M2、M1 剪刀差持续收窄，企业复工、投资进程有所加速。1-8 月，全国规模以上工业增加值同比增长 0.4%，累计增速年内首次转正；全国规模以上工业企业利润同比降幅持续收窄。9 月份，制造业 PMI 指数连续 7 个月保持在临界点以上，工业及制造业总体平稳向好。1-8 月，全国固定资产投资同比下降 0.3%，累计增速接近转正。8 月份社会消费品零售总额同比实现今年首次正增长，消费逐渐恢复，市场信心增强。

在国际经济逐步重启，国内疫情防控和经济社会发展统筹推进的影响下，国民经济运行总体变化积极，承压之下的恢复性增长持续，本季度各用途地价环比增速平稳微升，同比增速连续多个季度放缓。

（二）央、地调控政策相继出台，引导房地产市场理性预期；住宅地价环比增速涨幅收窄、同比增速持续放缓

三季度，房地产开发投资和销售同比保持上升，商品住宅销售价格稳中略涨，房企开发投资逐步恢复与市场刚性需求逐步释放叠加。8 月份，房地产开发景气指数为 100.33，连续两个月处于景气区间。1-8 月，房企到位资金同比增速较上期提高 2.2 个百分点，资金状况有所改善，但在房地产金融审慎管理背景下，房企到位资金中国内贷款和利用外资同比增速分别较上期回落 0.9%、5.4%。

本季度，房地产领域监管趋严，调控政策有所收紧。中央层面，韩正副总理主持召开房地产工作座谈会，再次明确定位，“坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段”，并在金融监管、财税调节、市场监测、信息公开等方面提出要求，确保房地产市场平稳健康发展。相关部委积极表态，贯彻落实。地方层面，继续发挥“因城施策”的主动性、灵活性，多地出台针对性调控新政：深圳、南京、杭州、宁波、沈阳、常州、成都、东莞等市采取升级限购限贷政策、增加限售年限、调整土拍竞价规则、加大无房家庭摇号比例、增加住宅用地供应等多种措施遏制投机炒房，支持合理自住需求；在税收调节方面，深圳、无锡、沈阳和成都等城市调整个人住房转让增值税免征年限；此外，上海、宁波、阜阳、芜湖市等市调整住房公积金政策，天津、广州等城市出台人口与人才政策，保障刚需群体的住房需求。

三季度，国内疫情控制稳定，经济状况持续改善，叠加前期积压需求的释放等因素，房地产市场出现回暖态势。但在政府保持“房住不炒”定力作用下，1-8月份，房地产开发企业土地购置面积同比下降2.4%，降幅比1-7月份扩大；土地成交价款增长11.2%，增速有所回落。全国住宅用地市场基本稳定，主要监测城市住宅地价环比上涨幅度有所收窄，长三角、环渤海地区环比增速转升为降；全国住宅地价同比增速连续十个季度放缓。

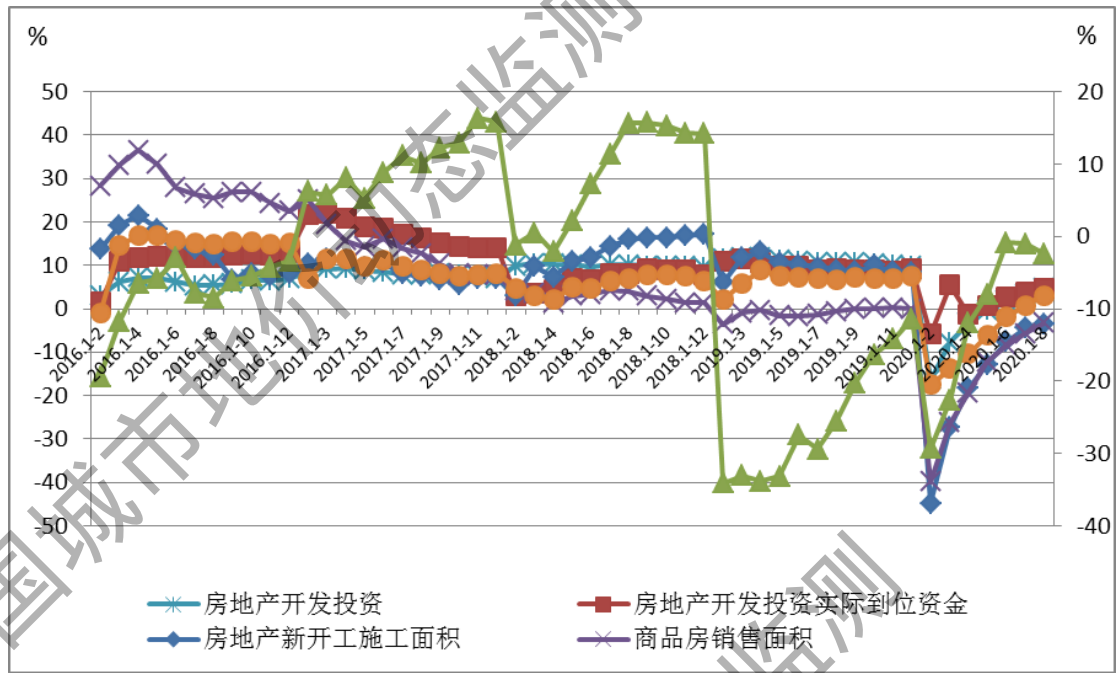


图 13 2016 年以来房地产开发和销售增长情况⁶

(三) 主要监测城市土地供应总量环比、同比正向增长，一二三线城市住宅用地供应量持续上升

2020 年第三季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积⁷7.55 万公顷，环比增加 16.32%，同比增加 24.24%。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、1.43、1.95、3.74 万公顷，环比变化分别为-1.12%、9.23%、25.67%、17.03%，同比分别增加 14.44%、16.67%、29.28%、26.04%。房地产用地供应面积 1.86 万公顷，环比增加 6.67%，同比增加 16.15%。保障性住房用地供应面积约为 0.22 万公顷，环比增加 20.94%，同比增加 38.43%。

⁶ 数据来源：国家统计局。

⁷ 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 10 月 1 日。数据保留 2 位小数。

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 5.63%、18.96%、25.84%、49.56%，较上一季度分别变化-0.99、-1.23、1.92 和 0.30 个百分点，较去年同期分别变化-0.48、-1.23、1.01、0.71 个百分点。房地产用地供应量占比 24.59%，较上个季度减少 2.22 个百分点，较去年同期减少 1.71 个百分点。

分城市类型来看，一线、二线、三线城市住宅用地供应环比、同比均有所增加。

三、后期走势预判及关注要点

2020 年四季度，全球疫情防控局面仍不容乐观，世界经济贸易依旧低迷，进出口承压态势难以在短期内扭转。国内需求及以消费为主、基建投资为辅的内生增长动力不断恢复，国内国际双循环格局培育深化，国民经济持续改善。房地产方面，新型资金监测和融资管理规则或将加速房企开发经营战略的调整；热点城市调控政策适度收紧，有利于市场理性运行。第四季度，预计全国城市地价环比增速仍呈小幅上升的趋势，住宅地价总体保持稳中有升，热点区域和部分热点城市的住宅地价环比增速有所回落。下一步，应切实落实国务院房地产工作座谈会的具体要求，在增加信贷金融政策支持实体经济力度的同时，强化房地产金融审慎管理制度，避免资金“脱实就虚”，合理引导房企“降杠杆”；同

时，做好土地、房地产市场监测分析与信息公开工作，辅助各级政府及各类市场主体清晰掌握市场动态，科学决策，理性预期。