

# 2019 年第一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 年第一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)全国地价总体水平温和上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速持续放缓

2019 年第一季度，全国主要监测城市地价总体水平为 4381 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 7665 元 / 平方米、7173 元 / 平方米和 841 元 / 平方米。

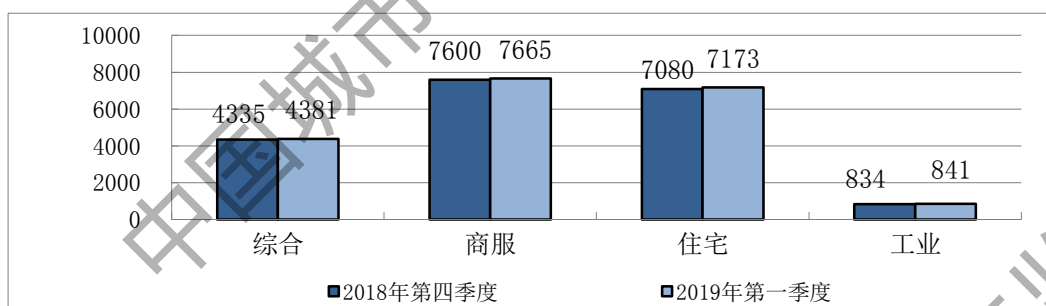


图 1 全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）

综合、商服、住宅地价环比增速持续放缓，工业地价环比增速略有回升。第一季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.06%、0.85%、1.32%、0.79%，较上一季度分别变化-0.03、-0.11、-0.08、0.06 个百分点，

<sup>1</sup>全国主要监测城市指 105 个城市，自本季度起，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。本季度，韶关、大理未纳入全国地价数据统计。

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，综合、住宅地价环比增速连续三个季度放缓。

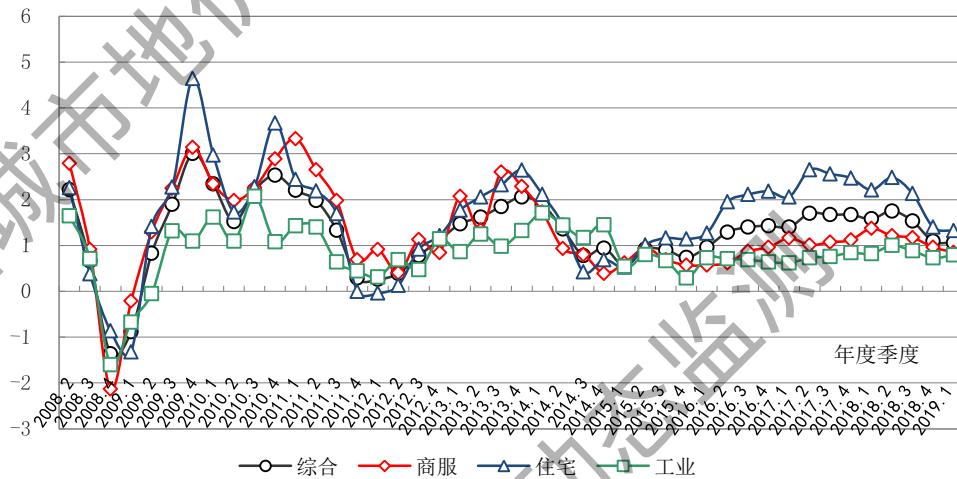


图2 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图(%)

各用途地价同比增速持续放缓。第一季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 5.72%、4.45%、7.73%、3.49%，较上一季度分别下降 0.45、0.37、0.82、0.04 个百分点。其中，住宅地价增速连续四个季度放缓，综合、商服地价增速连续三个季度放缓。

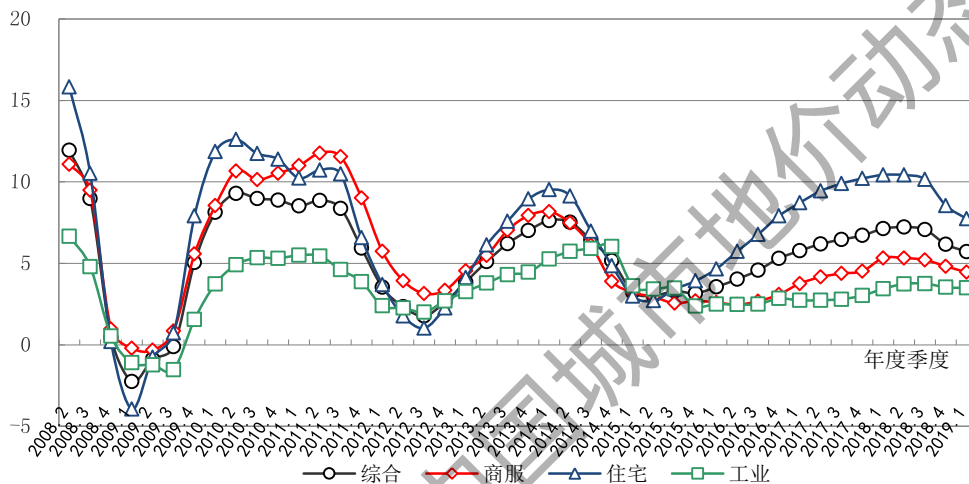


图3 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图(%)

重点城市定基地价指数<sup>2</sup>稳步上升。2019年第一季度，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302、294、377、226，较上一季度分别增加3、3、5、2个点。

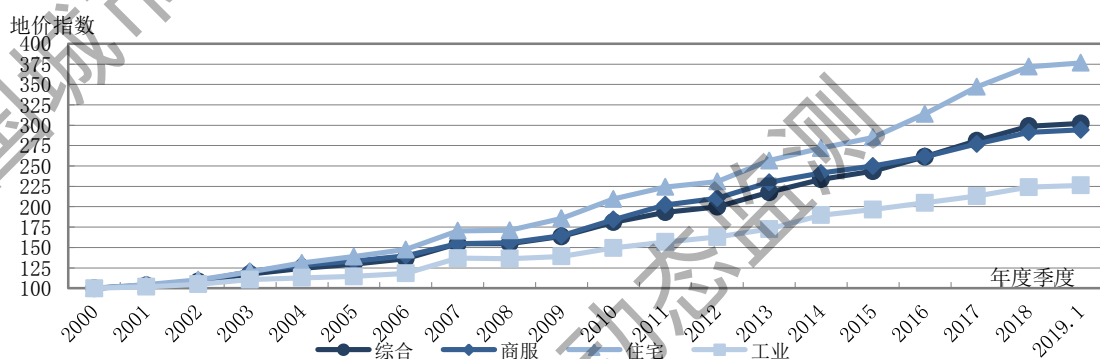


图4 2000-2019年第一季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，地价总体水平为6571元/平方米，环比增速与上一季度持平，为1.16%；较去年同期增长5.77%，增速连续五个季度放缓。商服、住宅和工业地价水平分别为10450元/平方米、10355元/平方米和1164元/平方米；环比增速分别为1.0%、1.33%和0.96%；同比增速依次为4.85%、6.66%和4.80%，各用途地价同比增速持续放缓。

<sup>2</sup> 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。

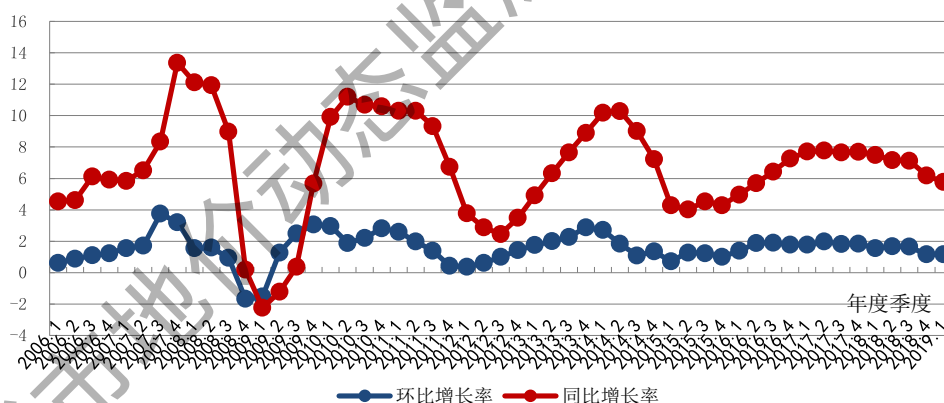


图 5 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二) 长三角地区各用途地价环比增速回升，同比增速持续放缓；珠三角、环渤海地区综合、住宅、工业地价环比、同比增速持续放缓

2019 年第一季度，三大重点区域综合地价水平均高于全国总体水平，整体呈上升态势。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价水平分别为 6016 元/平方米、8321 元/平方米、4721 元/平方米。

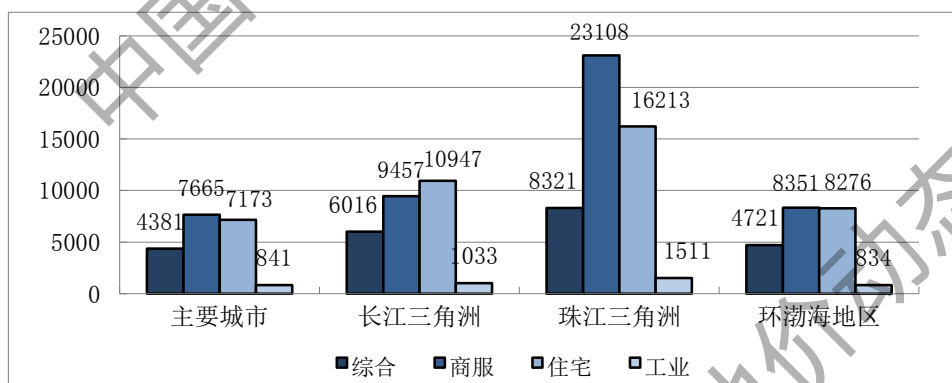


图 6 2019 年第一季度三大重点区域地价水平值 (元/平方米)

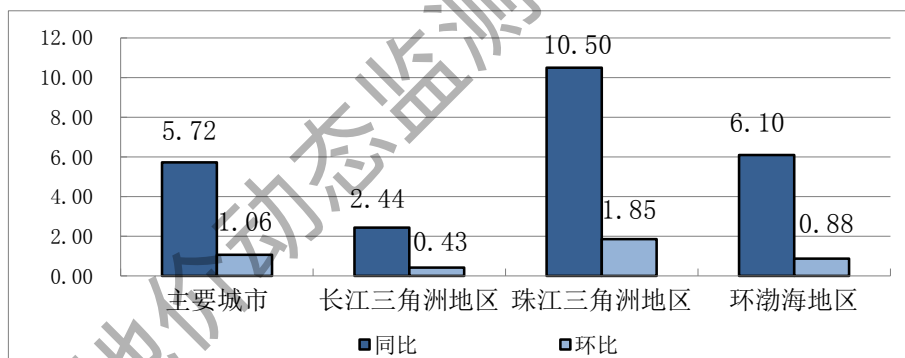


图7 2019年第一季度三大重点区域综合地价增速 (%)

从环比增速看，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为 0.43%、1.85%、0.88%，较上一季度分别变化 0.14、-0.58、-0.42 个百分点。其中，珠江三角洲地区综合地价低速增长，长江三角洲和环渤海地区地价变化平稳。

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 0.25%、0.34%、0.56%，较上一季度分别上升 0.03、0.06、0.25 个百分点，其中，上海、温州、金华的住宅地价下降。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速均放缓，依次为 0.93%、2.14%、1.95%，较上一季度分别下降 0.28、0.69、0.62 个百分点，其中，佛山顺德、惠州住宅地价增速超过 3%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.0%、0.88%、0.84%，较上一季度分别变化 0.07、-0.75、-0.18 个百分点。

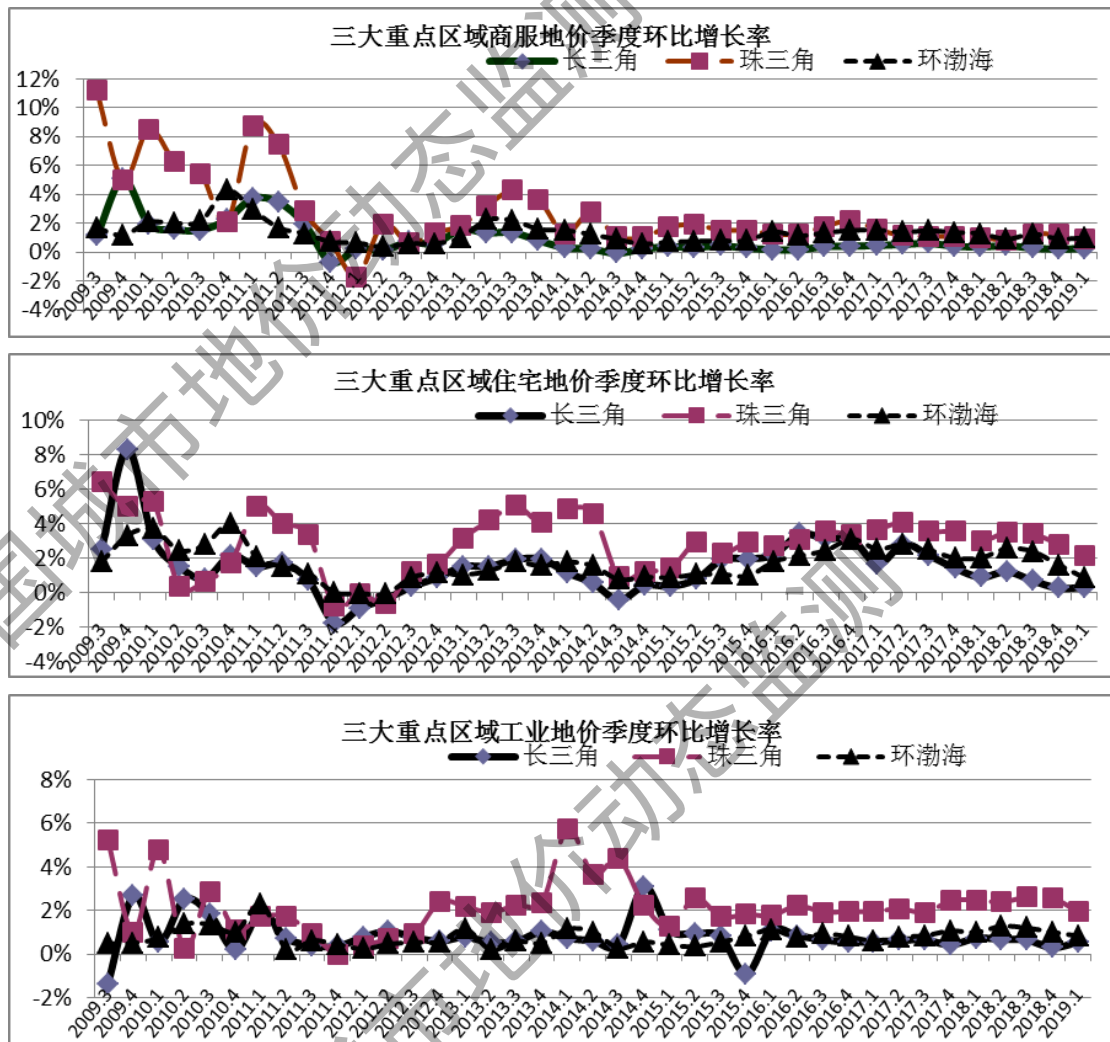


图8 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 2.44%、10.50%、6.10%，较上一季度分别下降 0.32、0.12、0.74 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 1.36%、2.91%、2.14%，较上一季度分别下降 0.08、0.32、0.36 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 0.17、-0.04、-0.45 个百分点，依次

为 4.60%、13.46%、10.04%，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，除深圳住宅地价低速增长外，广州、珠海、佛山顺德、惠州、东莞、中山等 6 个城市住宅地价涨幅均超过 10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 4.71%、7.82%、4.49%，较上一季度分别变化 0.22、-1.44、-0.14 个百分点。

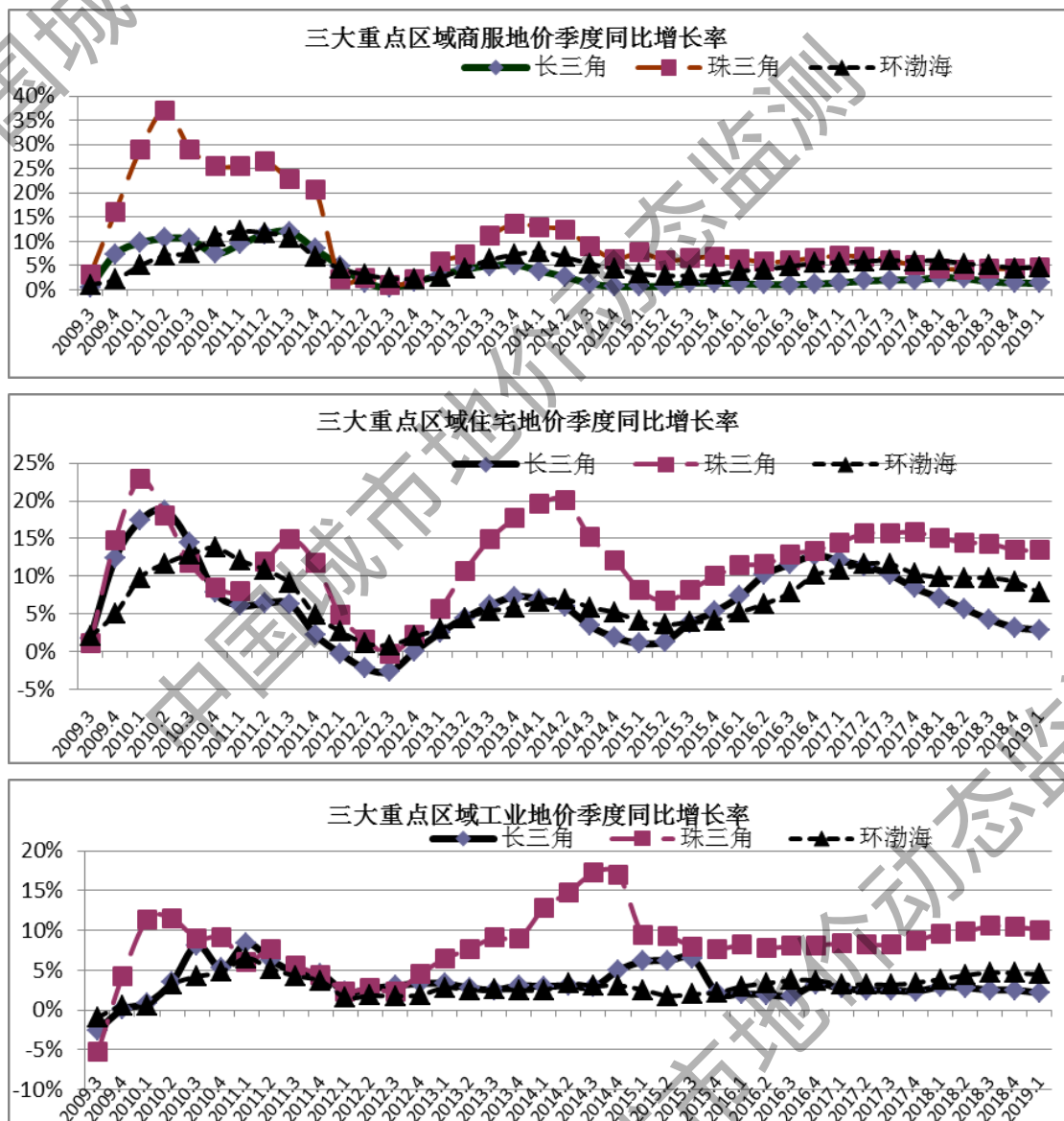


图9 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东部地区各用途地价环比、同比增速持续回落；中

部地区各用途地价环比增速下降；西部地区综合、住宅地价环比增速回升，各用途地价同比增速均回落

2019年第一季度，全国重点城市中，东部、中部、西部地区平均地价水平呈东高、西次、中低的布局。东部地区各用途地价水平明显高于中部和西部地区，中部地区仅工业地价平均水平略高于西部地区。

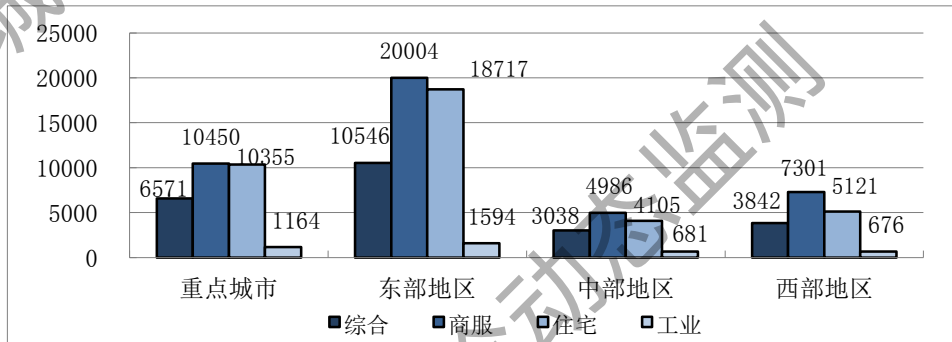


图 10 2019 年第一季度东中西部地区地价水平值（元/平方米）

从环比增速看，东部、中部地区各用途地价增速持续回落，西部地区住宅地价增速回升。东部、中部、西部地区综合地价增速依次为 1.13%、1.23%、1.15%，较上一季度分别变化-0.21、-0.10、0.49 个百分点；住宅地价增速依次为 1.07%、1.71%、1.48%，较上一季度分别变化-0.28、-0.13、0.81 个百分点。

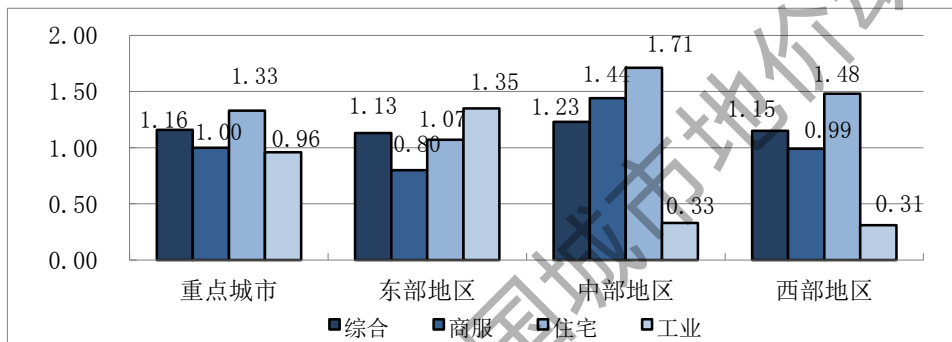


图 11 2019 年第一季度东中西部地区环比增速（%）



从同比增速看，东部、西部地区各用途地价增速均持续回落，中部地区除商服地价增速持续下降，其他用途地价增速上升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为5.98%、4.04%、6.27%、6.41%，较上一季度分别下降0.49、0.30、0.72、0.30个百分点。中部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为5.80%、6.27%、8.04%、1.93%，较上一季度分别变化0.26、-0.19、0.06、0.20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5.33%、5.20%、6.40%、2.37%，较上一季度分别下降0.76、0.68、1.08、0.18个百分点。

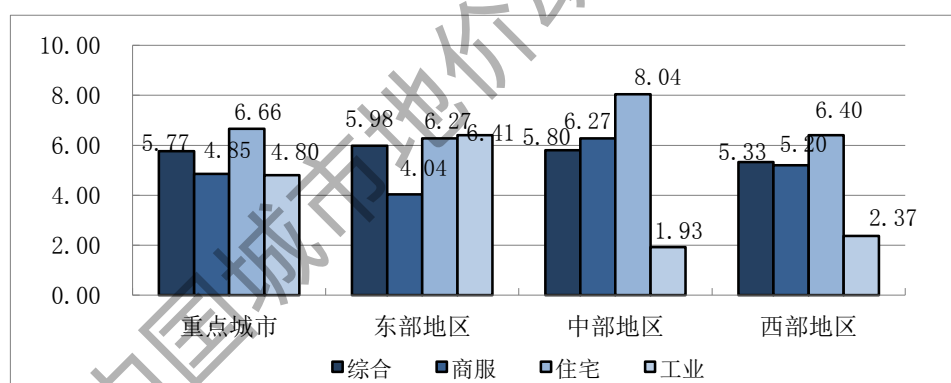


图 12 2019 年第一季度东中西部地区同比增速 (%)

(四) 一线城市各用途地价环比、同比增速持续放缓<sup>3</sup>；二线城市住宅地价增速环比回升，同比持续放缓；三线城市综合、住宅地价环比、同比增速持续放缓

2019 年第一季度，主要监测城市中，一线城市综合、商服、住宅、工业地价环比、同比增速持续放缓，其中，工业

<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。

地价环比、同比增速仍快于商、住用途；二线城市住宅地价环比增速略有回升，综合、商服、住宅地价同比增速持续放缓；三线城市综合、住宅地价环比、同比增速持续放缓。

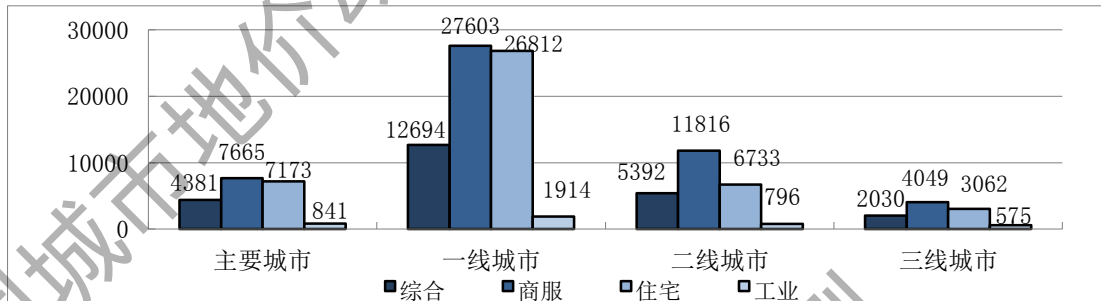


图 13 2019 年第一季度一二三线城市地价水平值 (元/平方米)

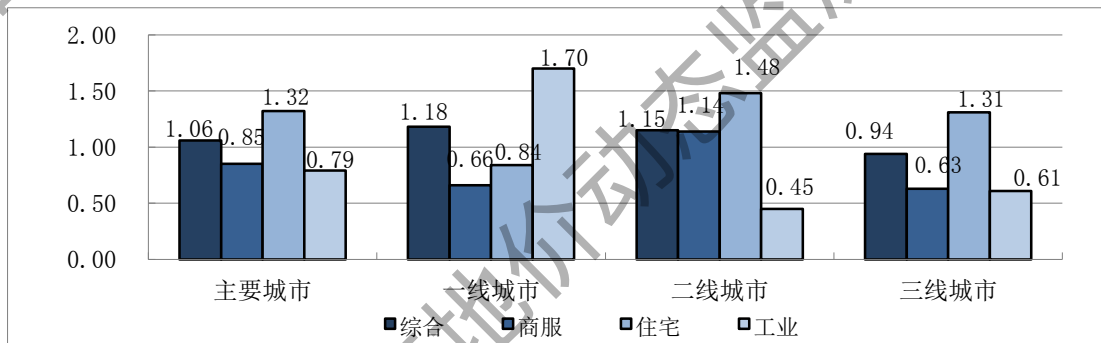


图 14 2019 年第一季度一二三线城市地价环比增速 (%)

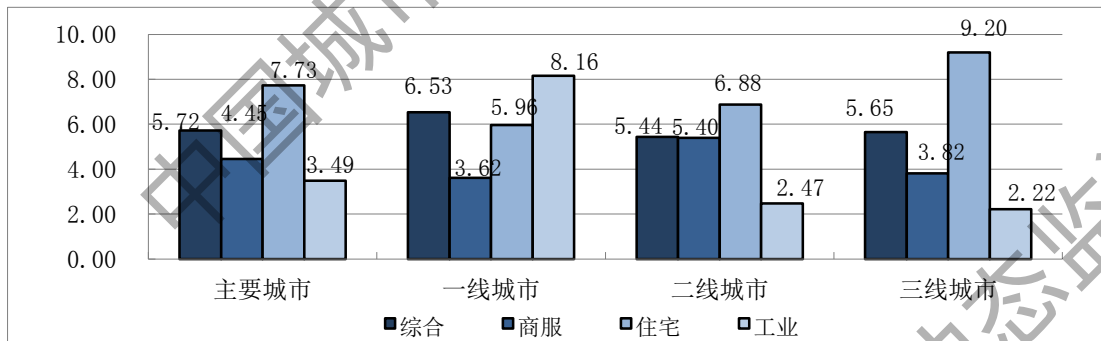


图 15 2019 年第一季度一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 1.18%、0.66%、0.84%、1.70%，较上一季度分别下降 0.29、0.34、0.42、0.14 个百分点。与上一季度比较，北京、广州、深圳住宅地价增速收窄，上海住宅地价增速连

续两个季度负增长。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 6.53%、3.62%、5.96%、8.16%，较上一季度分别下降 0.60、0.41、0.83、0.47 个百分点，北京、上海、广州、深圳住宅地价增速均回落；广州住宅、工业地价增速仍明显快于其他城市。

表 1 2019 年第一季度 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	1.18	0.66	0.84	1.70	6.53	3.62	5.96	8.16
北京市	0.60	0.37	0.63	1.13	4.63	3.82	4.73	6.76
上海市	0.02	0.57	-0.17	1.72	0.99	2.16	0.55	5.17
广州市	1.74	0.79	2.07	2.62	9.50	3.09	11.95	12.43
深圳市	0.67	0.77	0.61	0.78	5.66	4.98	5.99	6.43

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.15%、1.14%、1.48%、0.45%，同比增速依次为 5.44%、5.40%、6.88%、2.47%。本季度，石家庄、沈阳、大连、哈尔滨、海口、西安等 6 个城市住宅地价同比增速超过 10%，较上一季度减少 3 个；合肥、拉萨住宅地价环比下降，南京、厦门、成都住宅地价同比下降。

表 2 2019 年第一季度 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	合肥	西安	拉萨	西安	厦门	西安	厦门
数值	3.47	0.00	3.39	-0.48	18.18	-4.43	20.72	-4.95

三线城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.94%、0.63%、1.31%、0.61%，同比增速依次为 5.65%、3.82%、

9.20%、2.22%，综合、住宅地价环比、同比增速持续放缓。本季度，临沂、平顶山、佛山顺德、惠州、安庆等5个城市住宅地价环比增速超过3%，比上一季度减少2个，另有9个城市住宅地价环比下降；23个城市住宅地价同比增速超过10%。

表3 2019年第一季度 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	惠州	锦州	安庆	锦州	惠州	三亚	株洲	汕头
数值	3.88	-1.68	4.47	-2.08	30.35	-2.60	35.52	-3.25

总体而言，22个热点城市中<sup>4</sup>，16个城市住宅地价环比增速收窄，其中，北京连续9个季度持续降速；15个城市住宅地价同比涨幅收窄。本季度，北京、天津、青岛、郑州、沈阳、长春、杭州、广州、深圳、重庆、无锡、苏州等12个城市住宅地价同、环比涨幅均放缓。

#### (五) 主要监测城市综合及住宅地价环比上涨的城市数量增加，但处于高速上涨区间的城市数量微降

2019年第一季度，全国主要监测城市的综合地价环比情况，93个城市上涨，比上一季度增加7个，其中，52个城市涨幅收窄，比上一季度减少8个。综合地价环比增速大(等于)3.0%的城市共计4个，比上一季度减少1个；93个城市

<sup>4</sup> 本季度纳入统计的22个热点城市是指北京、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。

的增速介于 0~3.0%之间；地价下降的城市 8 个，较上一季度减少 4 个。另外，55 个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，94 个城市地价上涨，较上一季度减少 5 个，同比增速超过 10.0%的城市 21 个，较上一季度减少 1 个，地价下降的城市为 6 个，比上一季度增加 1 个。

住宅地价环比上涨的城市 88 个，较上一季度增加 3 个，其中，55 个城市涨幅收窄，较上一季度减少 7 个。住宅地价环比增速超过 3.0%的城市 7 个，较上一季度减少 1 个；地价下降的城市 12 个，较上一季度减少 2 个。此外，47 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 93 个，较上一季度减少 5 个；增速超过 10.0%的城市 30 个，比上一季度减少 3 个，地价下降的城市 7 个，与上一季度持平。

## 二、当前市场形势分析

**（一）经济总体开局平稳，多项指标向好，但下行压力仍存，地价低速上涨，涨幅继续收窄**

2019 年一季度，外部环境改善未及预期，国际贸易摩擦持续存在，外需和贸易增速持续放缓。美国、欧元区、日本等发达国家和地区经济产出增速出现下滑，同时产品价格回升，经济出现滞涨端倪，外贸发展环境复杂，进出口动力仍显不足，我国经济增长的外部压力仍存。

国内方面，经济开局平稳，发展态势稳中有进。工业经济发展良好，剔除春节因素，1-2 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 6.1%，增速较上年 12 月份加快 0.4 个百分点。制造业 PMI 再回景气区间，3 月，制造业 PMI 在连续 3 个月低于临界点后重返扩张区间，升至 50.5%，比上月上升 1.3 个百分点。全国固定资产投资增速自 2018 年 8 月份降至最低点 5.3% 以后持续回升，1-2 月，同比增长 6.1%。但同时，经济向好态势仍存在不确定性，实体经济需求并未根本性回暖，1-2 月份，全国规模以上工业企业利润总额同比下降 14.0%，即便剔除春节因素，与上年同期相比也出现略降，实体经济增长仍然存在压力。

在上述形势的综合影响下，全国主要监测城市地价总体水平低速温和上升。综合、商服、住宅地价环比增速持续放缓，工业地价环比增速则略有回升；各用途地价同比增速较上一季度均有所回落。

## **（二）房地产开发投资略有回升，资金层面总体偏紧，住宅地价增速环比、同比放缓态势仍未改变**

一季度，房地产开发投资同比增速略有提升，但开发企业资金层面依然总体偏紧。1-2 月，房地产开发企业到位资金同比增长 2.1%，增速比 2018 年全年回落 4.3 个百分点。从到位资金来源来看，个人按揭贷款结束连续 14 个月负值区间，国内贷款降幅收窄，直接融资环境出现一定宽松。但

同时，财政政策和调控政策保持紧缩，M2 增速持续低位运行，2 月份再次触及历史新低，M1 同比增速则触底反弹，总体反映企业流动性压力持续较大。

受市场调控政策总体从紧的影响，一季度房地产销售端以放缓为主。1-2 月份，商品房销售面积同比下降 3.6%，2018 年全年为增长 1.3%。2 月份，企业土地购置面积同比下降 34.1%，房地产开发景气指数为 100.57，比 2018 年 12 月份回落 1.27 点，是 2017 年以来的次低点位，仅略高于 2019 年 1 月份的 100.55，市场整体处于弱景气区间。

总体来看，尽管房地产开发投资同比增速略有提升，但主要受施工面积支撑明显，而商品房销售、资金到位、市场景气、新开工面积等指标均总体下行。在此背景下，全国主要监测城市商服、住宅地价环比涨幅较上一季度分别回落 0.11、0.08 个百分点，同比涨幅回落 0.37、0.82 个百分点。

### **（三）“因城施策”与“强化地方主体责任”相结合，调控机制灵活，市场预期基本稳定**

一季度，房地产调控政策持续从严稳定，调控效果明显，预期基本平稳。政府工作报告强调“落实城市主体责任”，改革完善住房的市场和保障“两个体系”。相关行政管理部门表态坚持“房住不炒”基本定位，保持政策的连续性和稳定性。一季度，自然资源部、住建部原则通过福州、南昌、

青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，财政部、住建部出台公租房资产管理的规定，继续完善住房市场体系和保障体系。银保监会表示，要做好房地产金融风险防范，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，严格控制带有投机性的开发和个人贷款。总体来看，政策层面保持调控从紧的态势，促进市场理性回归。

地方层面，“一城一策”的主导模式促使各地政策调整更加精准化。在保证市场平稳的前提下，部分城市结合本地发展需要、人才引进、市场情况等，优化政策组合，微调政策，进一步提高自住性需求的保障能力。海口、广州、大连等城市调降人才落户门槛，南京明确规定了购房面积计入落户加分情况，推进人才引进。同时，部分城市微调限购、限售、限贷政策：青岛暂停了执行摇号售房规则；合肥部分银行调整信贷政策，对结清房贷者，二套房房贷利率按照首套房执行；郑州、哈尔滨、合肥、成都、长沙等城市放宽了公积金缴存和购房贷款额度等方面的规定。二三线城市政策微调的范围和力度相对较大。在此背景下，一季度，二线城市住宅地价环比增幅由降转升，而三线城市住宅地价同比增幅连续5个季度超过全国及一、二线城市水平。

同时，在“强调地方主体责任”的机制下，政策基本面并未出现明显变化。南京表示将坚持调控政策不动摇，力度



不放松，深圳、上海等地明确表示将做好“三稳”<sup>5</sup>工作，河南、贵州等部分城市表示将继续加大房地产市场监管，整治市场乱象。调控基调总体未变，“因城施策”促进统筹地方政府的主动作为与责任义务，对保持市场健康稳定具有积极意义。

#### （四）主要监测城市土地供应环比、同比均有所减少，工矿仓储用地供应占比达到近 11 个季度的高值

2019 年第一季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积<sup>6</sup>4.38 万公顷，环比减少 66.94%，同比减少 11.55%。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 0.35、0.92、1.43、1.68 万公顷，环比分别减少 28.55%、47.80%、23.94%、81.53%，同比分别减少 19.29%、22.83%、4.03%、8.55%。房地产用地供应面积 1.26 万公顷，环比减少 43.64%，同比减少 8.55%。一季度，保障性住房用地供应面积约为 0.09 万公顷，环比减少 80.70%，同比减少 38.03%。

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 7.90%、20.95%、32.68%、38.47%，较上一季度分别变化 4.24、7.68、18.48 和 -30.40 个百分点，较去年同期分别变化 -0.76、-3.06、2.56、1.26 个百分点。房地产用地

<sup>5</sup>上海市政府工作报告明确指出，要完善房地产市场调控的常态长效机制，继续稳地价、稳房价、稳预期；深圳市六届五次全体（扩大）会议提出要做好稳房价、稳租金、稳预期工作。

<sup>6</sup>数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至 2018 年 12 月 31 日。数据保留 2 位小数。

供应量占比 28.85%，较上个季度增加 11.92 个百分点，较去年同期减少 3.82 个百分点。工矿仓储用地供应占比达到近 11 个季度的最高值。

分城市类型来看，一季度，一线城市商服、住宅用地，和交通、水利基础设施等其他用地供应环比均减少，工矿仓储用地供应环比增加明显，二、三线城市各类用地供应环比减少明显。同比方面，除一、二线城市工业用地同比增加外，其余各类城市、各类用途供应均同比减少。一线城市保障性住房用地供应同比增幅明显，同比增幅达到 100%。

### 三、后期走势预判及关注要点

2019 年第二季度，减税等财政扩张政策或将改善居民收入和企业利润，市场信心有所提振，制造业保持在景气区间，固定资产投资增速将保持稳定，社会融资增速或将提升；但同时不排除外部环境发生变数的可能，经济压力依然存在。房地产方面，坚持住房居住属性基本定位基础上的调控机制灵活性增强，促使部分城市将继续微调政策，提高调控措施的本地化和适应性特征。预计 2019 年第二季度，全国城市地价温和上行，热点城市住宅地价增速回落幅度趋缓，部分城市住宅地价环比涨幅略有回升，但基本稳定。下一步，一要关注地方政策微调下的市场动态及预期引导，在强化地方主体责任的同时，严格落实中央对地方的督察问责。二要继续做好各领域对完善住房供应体系的保障、支撑工作，统筹

和完善培育住房租赁市场的组合拳。三是持续跟踪转型升级与结构调整进程中的产业用地市场运行状况。

中国城市地价动态监测

中国城市地价动态监测

中国城市地价动态监测