

2016 年第一季度全国主要城市地价监测报告¹

(中国土地勘测规划院 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，2016 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)地价水平整体涨势平稳，综合、住宅、工业地价环比、同比增速较上一季度均有所上升；商服地价环比增速与上一季度持平，同比增速微幅放缓

2016 年第一季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3668 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 6767 元 / 平方米、5554 元 / 平方米和 766 元 / 平方米。

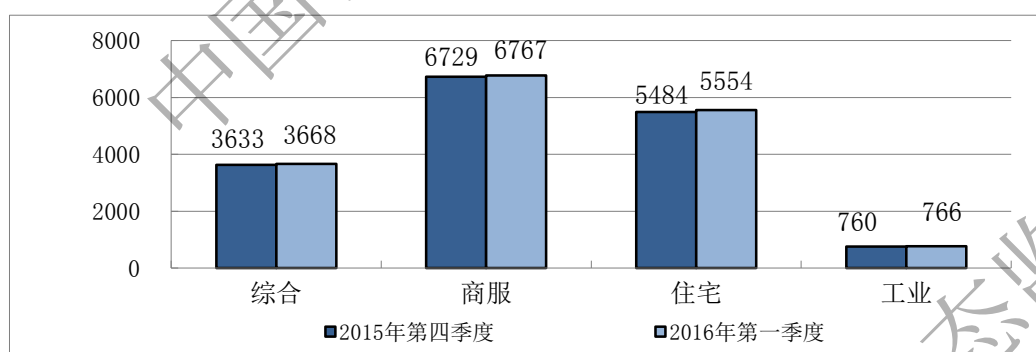


图 1 全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）

除商服外，各用途地价环比增速较上一季度均有所上升，工业地价环比增速扩张幅度最大。第一季度，全国主要监测城市综合、住宅、工业地价环比增速依次为 0.96%、1.27%、0.73%，分别较上一

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

季度上升了 0.22、0.13、0.44 个百分点；商服地价环比增速为 0.57%，与上一季度持平。综合、商服、工业地价环比变化平稳，住宅地价环比增速温和上行。

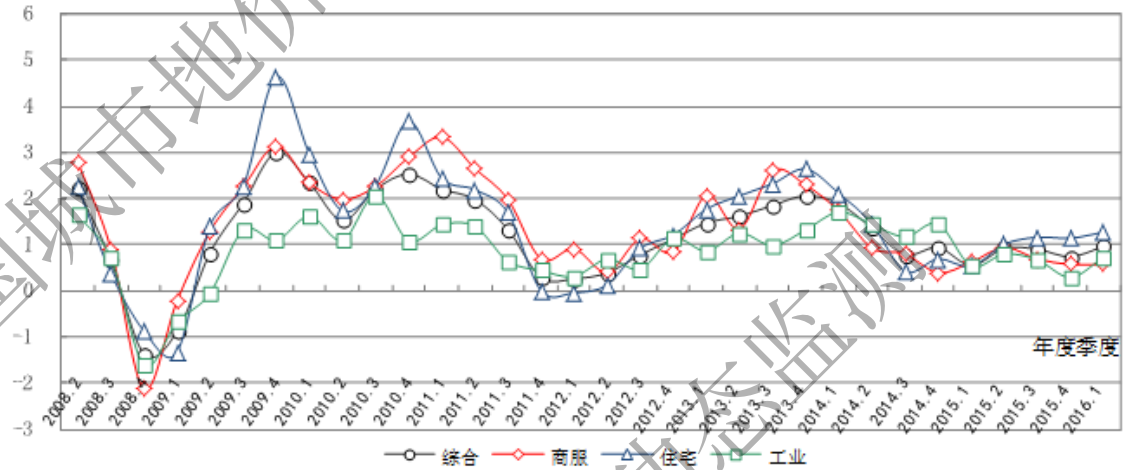


图 2 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

同比方面，综合、住宅、工业地价增速略有上升，商服地价增速微幅放缓。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 3.55%、2.60%、4.66%、2.50%，与上一季度相比分别变化 0.39、-0.10、0.74 和 0.12 个百分点。其中，综合、商服、工业地价同比增速平稳波动，住宅低速增长。

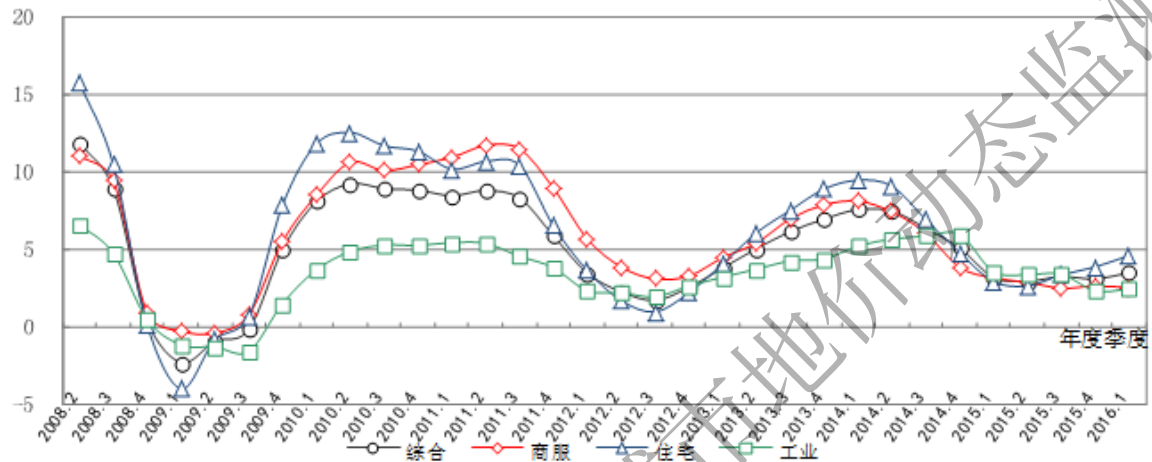


图 3 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

重点城市定基地价指数稳步上升。2016 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 247、252、290、199，较上一季度分别增加 3、2、5、2 个点。

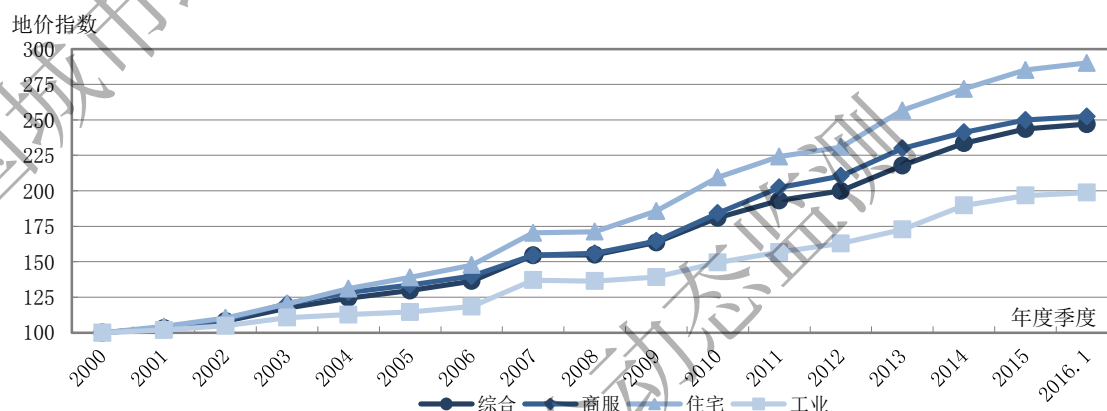


图 4 2000-2016 年第一季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，地价总体水平为 5368 元 / 平方米，环比增长 1.38%，同比增长 4.96%。商服、住宅和工业地价水平分别为 8952 元 / 平方米、7971 元 / 平方米和 1023 元 / 平方米；环比增速分别为 0.96%、1.74%和 1.03%；同比增速分别为 3.79%、6.07%和 3.78%。

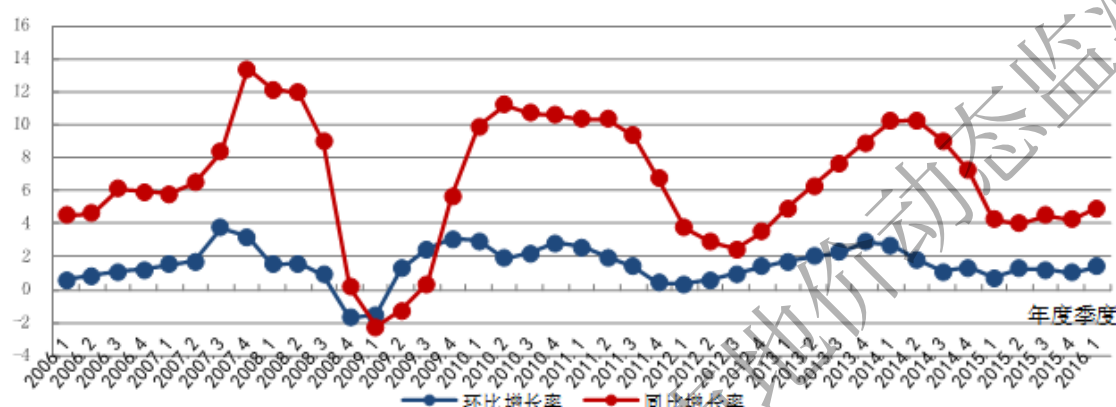


图 5 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二)珠江三角洲地区各用途地价环比增速均为最高，但略有放缓，环渤海地区各用途地价环比增速上升；三大重点区域综合、住宅地价同比增速均呈上升态势

2016 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，保持稳步上升态势。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价水平分别为 5282 元/平方米、6149 元/平方米、3880 元/平方米。

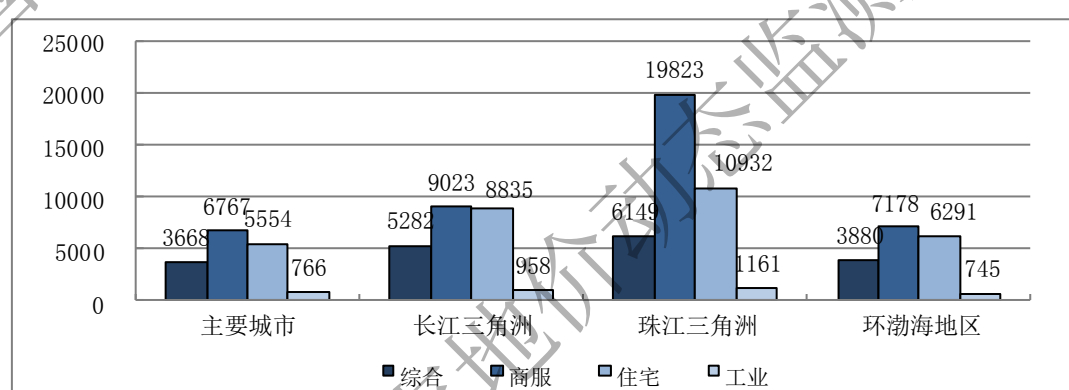


图 6 2016 年第一季度三大重点区域地价水平值（元/平方米）

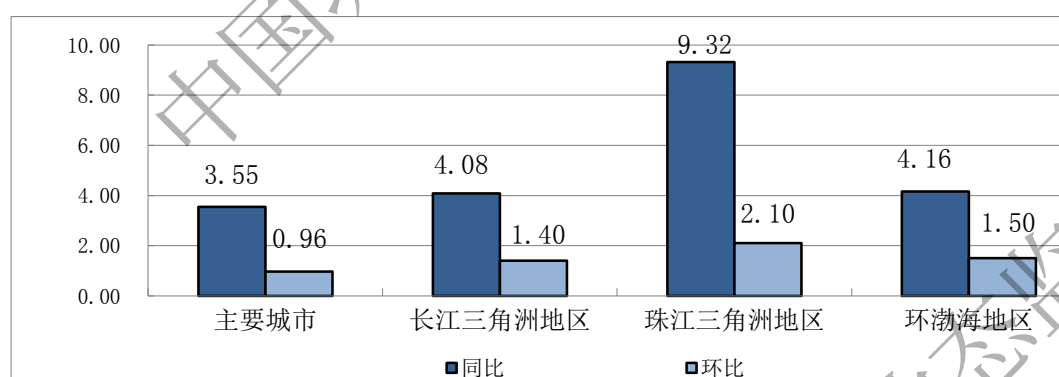


图 7 2016 年第一季度三大重点区域综合地价增速（%）

从环比增速看，珠江三角洲地区综合地价增速较上一季度放缓 0.18 个百分点，为 2.10%，在重点区域中最高，属较快速增长；长江三角洲和环渤海地区综合地价增速分别为 1.40%和 1.50%，较上一季度上升 0.93 和 0.60 个百分点，均为低速增长。

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 0.18%、2.23%、1.08%，与上一季度相比，商服地价增速下降 0.10 个百分点，住宅、工业地价增速分别上升 0.25 和 1.99 个百分点，其中，上海、南京住宅地价增速分别高达 6.93%和 5.20%。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速分别较上一季度下降 0.28、0.23、0.07 个百分点，依次为 1.26%、2.71%和 1.77%，各用途地价增速均为最高，其中，广州、深圳住宅地价增速超过 3.0%，属快速增长。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.41%、1.83%、1.14%，分别较上一季度上升 0.62、0.84、0.32 个百分点。

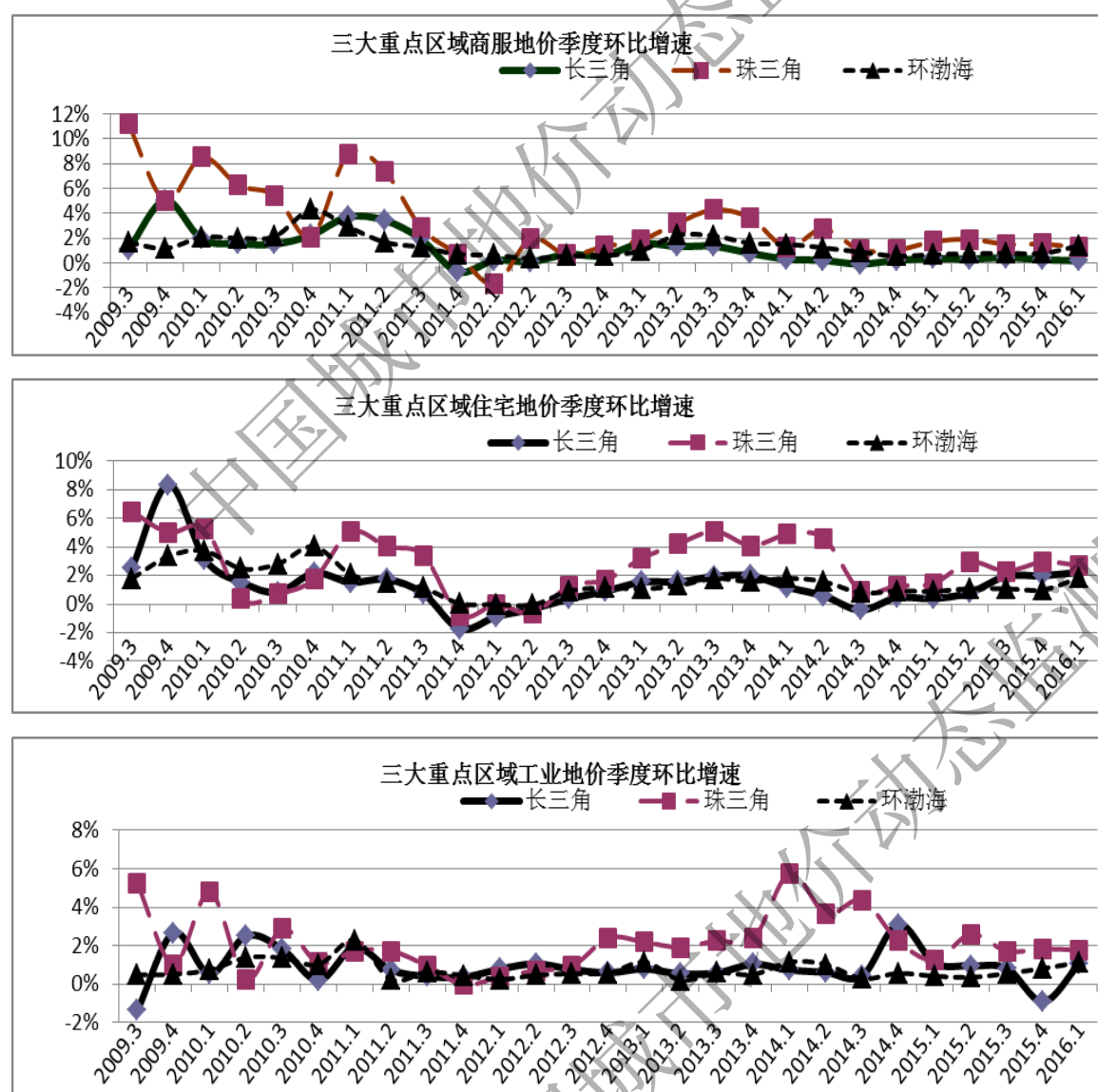
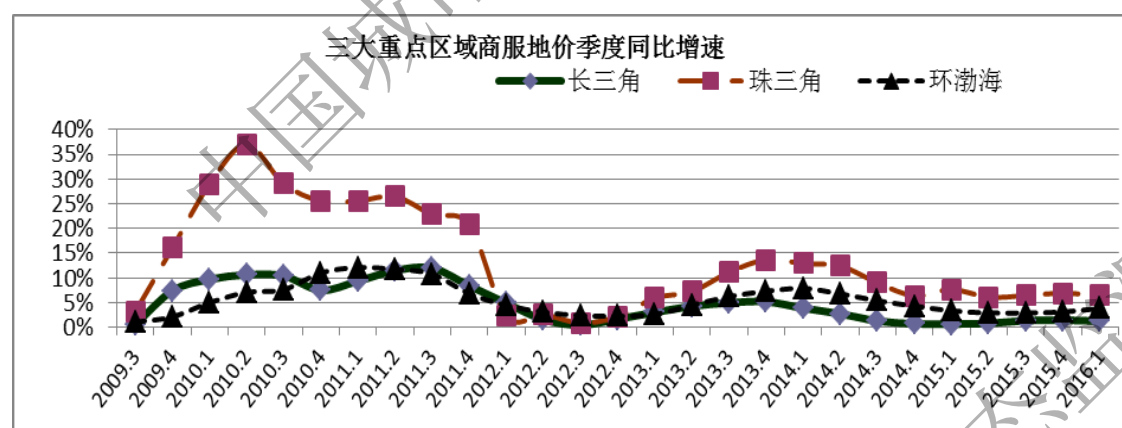


图 8 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

从同比增速看，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为 4.08%、9.32%、4.16%，较上一季度分别上升 0.77、0.76、0.93 个百分点。

分用途看，三大重点区域的住宅地价增速保持上升；珠江三角洲地区各用途地价增速最高。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.25%、7.34%、2.06%，与上一季相比，住宅地价增速上升 2.02 个百分点，商服和工业分别下降 0.19 和 0.07 个百分点。珠江三角洲地区商服地价增速较上一季度下降 0.48 个百分点，为 6.43%；住宅和工业地价增速则分别上升了 1.46 和 0.54 个百分点，为 11.44% 和 8.18%，分别属于高位和较高位运行，广州、深圳、珠海住宅地价增速均超过 10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 3.85%、5.23%、2.97%，分别较上一季度上升 0.75、1.10、0.77 个百分点。



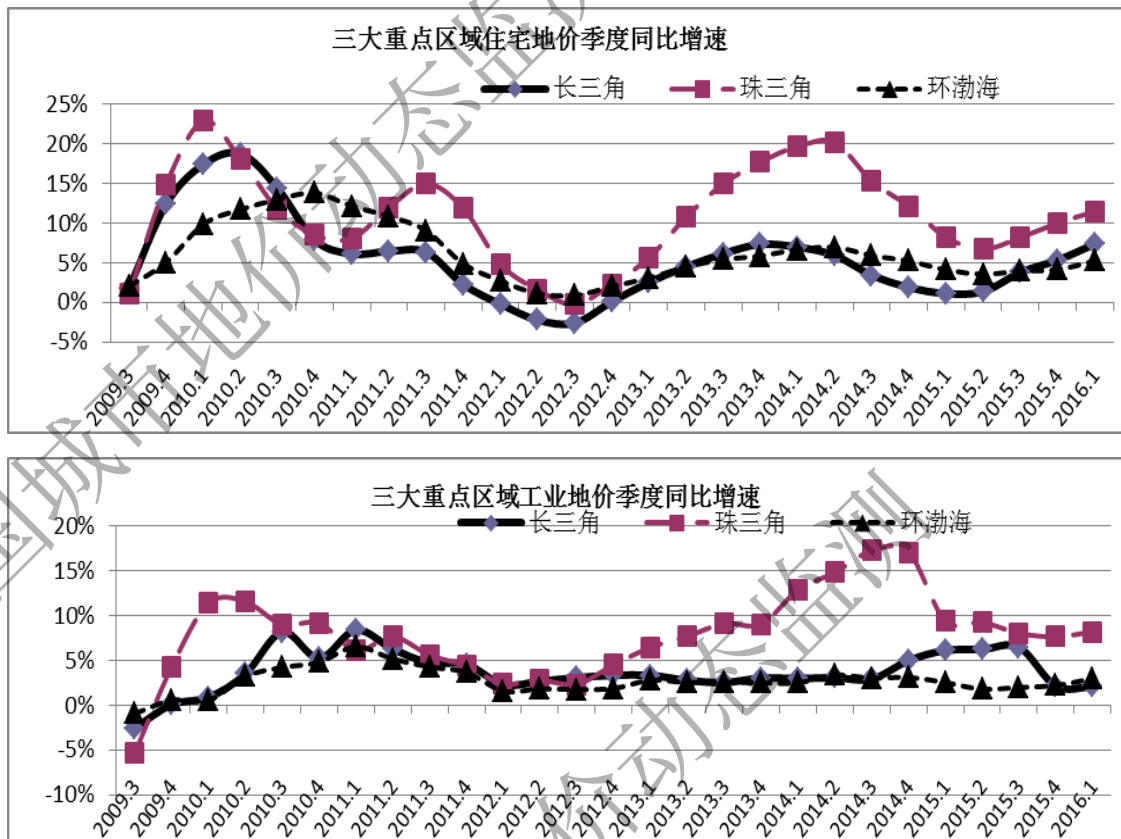


图9 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 重点城市东部地区各用途地价环比、同比增速上升；东中西部地区商服地价同比增速均呈上升态势

2016 年第一季度，全国重点监测城市中，分东中西来看，地价水平呈东高、西次、中低的布局。东部地区平均地价高于全国和中西部地区，西部地区综合、商服、住宅平均地价均高于中部地区，仅工业地价水平略低于中部地区平均水平。

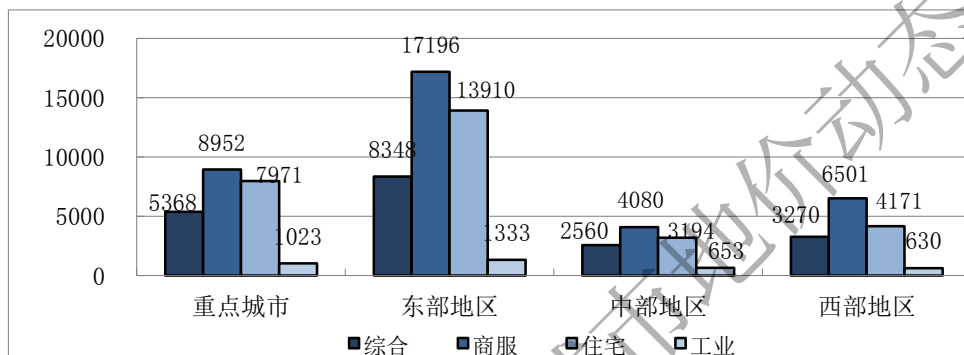


图10 2016 年第一季度东中西部地区地价水平值 (元/平方米)

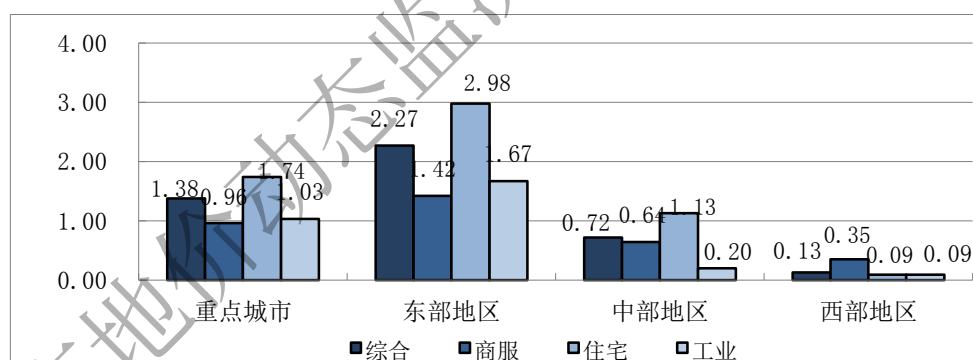


图 11 2016 年第一季度东中西部地区环比增速 (%)

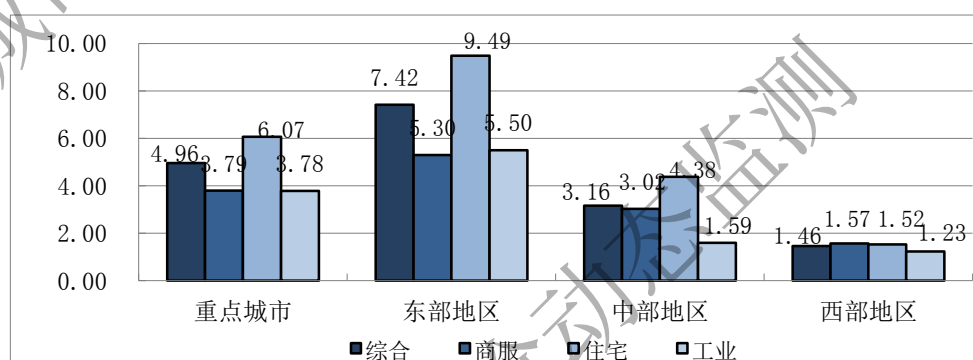


图 12 2016 年第一季度东中西部地区同比增速 (%)

从环比增速看，东部地区综合、商服、住宅、工业地价增速均呈上升态势，分别较上一季度上升 0.78、0.14、0.60、1.34 个百分点，保持较快速和低速增长；中部地区综合地价增速保持平稳，住宅地价低速增长，较上一季度上升 0.27 个百分点，为 1.13%；西部地区各用途地价增速平稳。

从同比增速看，东中西部地区综合地价增速依次为 7.42%、3.16%、1.46%，与上一季度相比，分别上升 1.21 和 0.40 和下降 0.11 个百分点。东部地区增速处于较高位运行，中部、西部地区变化平稳；东中西部地区商服地价增速均呈上升态势，分别较上一季度上升 0.28、0.16、0.17 个百分点。

(四) 一线城市各用途地价环比、同比增速全面上升；二三线城

市各用途地价增速变化幅度各异²

2016 年第一季度，主要监测城市中，一线城市各用途地价环比、同比增速全面上升；二线城市，除工业地价同比增速微幅放缓，其他用途地价环比、同比增速均呈扩张态势；三线城市综合、工业地价环比、同比增速上升，商服地价环比、同比增速均放缓，住宅地价环比略有放缓，同比则保持上升态势。

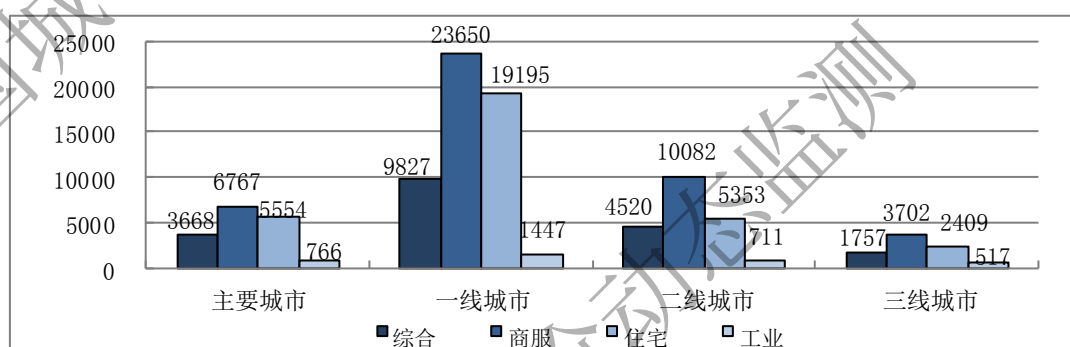


图 13 2016 年第一季度 一二三线城市地价水平值（元/平方米）

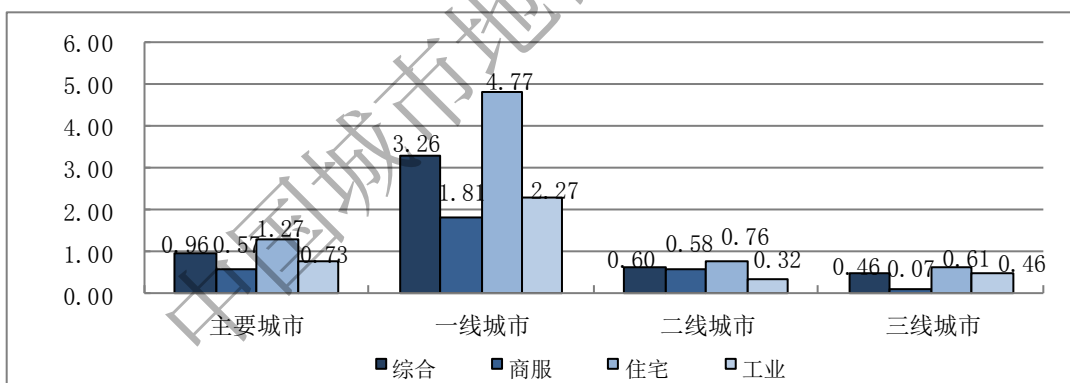


图 14 2016 年第一季度 一二三线城市地价环比增速（%）

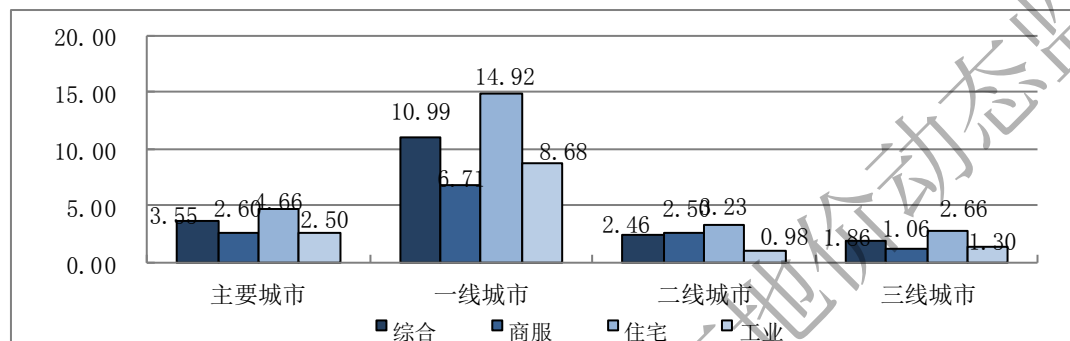


图 15 2016 年第一季度 一二三线城市地价同比增速（%）

² 105 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。

一线城市，从环比增速看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 3.26%、1.81%、4.77%、2.27%。其中，北京综合、住宅地价快速增长，涨幅超过 4.0%；上海综合、住宅、工业地价快速增长，住宅地价增速达到 6.93%；广州住宅地价快速增长，综合、工业地价增速较快，商服地价低速增长；深圳综合、住宅地价涨幅超过 3.0%，商服地价增速较快，工业地价低速增长。从同比增速看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速分别为 10.99%、6.71%、14.92%、8.68%。其中，北京综合、住宅地价增速较快，商服、工业地价保持低速增长；上海综合、住宅、工业地价快速增长，涨幅均超过 10.0%，商服地价增速为 4.29%；广州住宅地价增速为 12.08%，综合、工业地价增速较快，商服地价低速增长；深圳各用途地价快速增长，涨幅均超过 10.0%。

表 1 2016 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	3.26	1.81	4.77	2.27	10.99	6.71	14.92	8.68
北京市	4.09	2.93	4.54	1.48	8.37	5.74	9.25	5.62
上海市	5.74	1.26	6.93	3.43	17.33	4.29	21.08	10.94
广州市	2.69	1.19	3.70	2.22	9.37	5.48	12.08	8.51
深圳市	3.20	2.04	4.03	1.90	17.20	10.70	22.25	10.48

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速分别为 0.60%、0.58%、0.76%、0.32%，同比增速分别为 2.46%、2.50%、3.23%、0.98%。其中，南京综合、住宅地价环比增速最高，呼和浩特综合、住宅地价环比增速最低；青岛综合、住宅地价同比增速最高，昆明综合、住宅地价同比增速最低。

表 2 2016 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	南京	呼和浩特	南京	呼和浩特	青岛	昆明	青岛	昆明
数值	4.52	-0.85	5.20	-1.19	9.77	-1.34	12.73	-1.50

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.46%、0.07%、0.61%、0.46%，同比增速依次为 1.86%、1.06%、2.66%、1.30%。其中，汕头综合、住宅地价环比增速最高，南充综合地价环比增速最低，阜新住宅地价环比增速最低；张家口综合、住宅地价同比增速最高，阜新综合、住宅地价同比增速最低。

表 3 2015 年第四季度 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	汕头	南充	汕头	阜新	张家口	阜新	张家口	阜新
数值	4.84	-2.15	7.55	-2.23	14.23	-4.81	15.76	-9.84

(五) 主要监测城市综合、住宅地价与上一季度变化趋势基本一致，环比上涨城市超过七成，同比上涨城市约占八成

2016 年第一季度，全国主要监测城市中，综合地价环比上涨的城市有 76 个，与上一季度相比减少 2 个，其中，涨幅收窄的城市有 34 个，减少 11 个。环比增速大于 3.0% 的城市有 5 个，较上一季度增加 1 个；83 个城市的增速介于 0~3.0% 之间；环比下降的城市 17 个，比上一季度减少 3 个。另外，73 个城市的增速稳定在 -1.0%~1.0% 之间。与去年同期相比，城市综合地价仍保持上升态势，85 个城市地价同比上涨，增速超过 7.0% 的城市 14 个，比上一季度增加 3 个，其中，上海、深圳、张家口地价增速超过 10.0%；同比下降的城市为 18 个，较上一季度减少 2 个。

住宅地价与综合地价变化趋势一致，整体呈稳步上行态势。环比上涨的城市 76 个，比上一季度增加 1 个，其中，29 个城市涨幅收窄，

减少 16 个。住宅地价环比增速超过 3.0%的城市有 9 个，较上一季度增加 1 个；环比下降的城市 21 个，比上一季度减少 3 个。此外，70 个城市的增速稳定在-1.0%~1.0%。与去年同期相比，同比上涨的城市 82 个，与上一季度持平；增速超过 7.0%的城市 17 个，较上一季度增加 5 个，其中，深圳、上海、张家口、汕头、青岛、广州、南京、锦州、珠海、郑州等 10 个城市地价增速超过 10.0%；同比下降的城市 20 个，比上一季度减少 1 个。

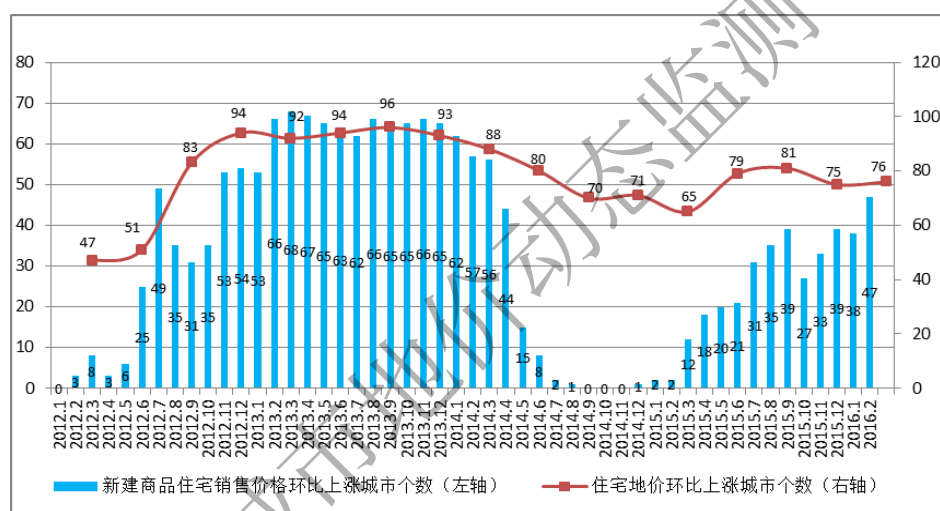


图 16 70 个大中城市新建住宅销售价格和 105 个城市住宅地价环比上涨的城市数量对比情况图

二、当前市场形势分析

（一）世界经济形势复杂，复苏动能偏弱；国内经济开局表现好于预期，支撑地价上涨。

世界经济形势复杂，整体复苏动能偏弱。一季度，发达经济体增长弱于预期，部分新兴市场经济体出现衰退、美元升值预期加强、国际金融市场不稳定性增加，全球市场需求整体偏弱，经济复苏势头低于预期。欧洲、日本经济增速下滑，为缓解本币贬值压力，刺激经济回暖，欧、日央行实施负利率政策，货币量化宽松明显。美国劳动力市场、通胀水平等数据显示前期复苏态势有所持续，考虑到全球经济

和金融市场的调整风险，美联储加息预期由明朗变为谨慎。

国内经济开局良好，多项指标表现好于预期，支撑地价上涨。一季度，宏观经济稳中向好，工业利润、投资消费、价格指数等生产面和需求面主要指标均出现一定改善。1-2 月份，全国规模以上工业企业利润总额同比增长 4.8%，是 2015 年以来首次实现正增长；3 月，制造业 PMI 为 50.2%，比上月回升 1.2 个百分点，自 2015 年 8 月以来首次回到荣枯线以上。稳增长、调结构、促改革的一系列政策效应显现，积极因素正在集聚。2015 年以来，财政支出持续发力、基础设施投资加速、经济增长内生动力有所增强，累积效应支撑了一季度各用途地价环比增速稳中有涨。

（二）货币政策宽松，社会融资规模和信贷扩张，为地价增速上涨准备了流动性条件。

一季度，央行再次降准，释放流动性。2016 年 2 月末，M2 余额同比增长 13.3%，增速虽略有回落，但 1-2 月份社会融资规模高于历史同期水平，贷款投放力度较大。统计数据显示，1-2 月，房地产开发投资结束连续 5 个月的负增长，投资增速转正；个人按揭贷款在宽松的信贷条件下，同比连续 10 个月保持上涨态势，涨幅创 2014 年以来新高。在市场流动性充裕，信贷规模扩张，开发投资增长的背景下，作为重要的投资领域，房地产市场吸引资本进入，有效需求上升，支撑了对价格的承受能力，带动了部分城市地价的快速上涨。

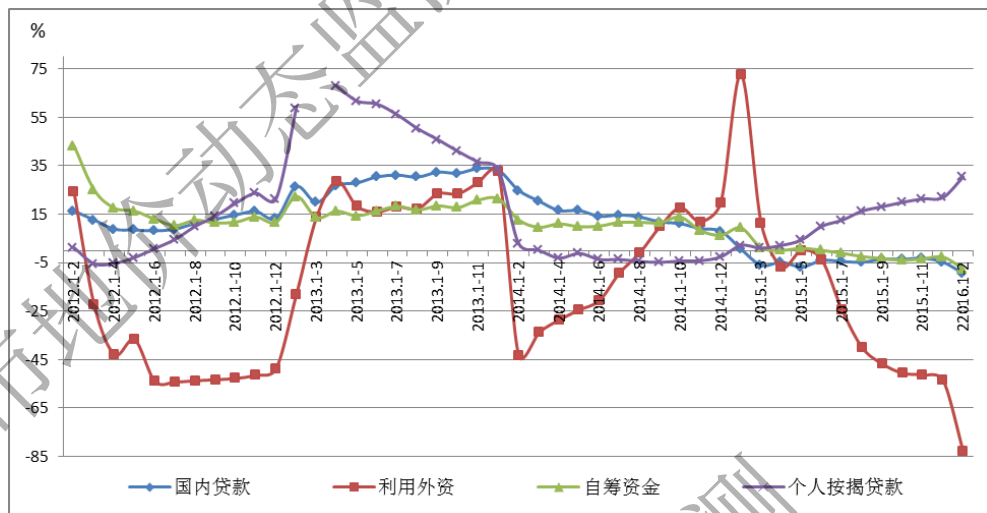


图 17 2012-2016 年 1-2 月房地产开发企业资金来源月度累计变化情况
数据来源：国家统计局

（三）去库存措施效果初显，房地产市场区域性、结构性分化持续，地价涨幅差异显著。

2015年以来，在去库存的整体定位下，中央层面，调控政策呈现全局性放松，部分收紧的态势，宽货币、加杠杆、减税费等政策推动了房地产去化的加速，形成了部分地区土地市场预期的改善。2月2日，央行与银监会联合下发通知完善差别化住房信贷政策，在不实施“限购”措施的城市，降低居民个人住房贷款的最低首付比例，激发购房意愿；19日，财政部、国税总局、住建部发布通知，除四一线城市外，降低其余各地的房地产交易环节契税和营业税，对加速库存去化具有导向意义。3月，两会期间，政府工作报告明确了楼市去库存工作的基调。财政部、国家税务总局公布的“营改增”全面推开细则显示，从5月1日起，营改增试点范围扩大到房地产等行业，不动产纳入抵扣范围，对商业地产的投资或将加速，但实际效果尚待政策落地实施后评估。商服用地市场当前库存不容乐观，受市场供过于求、同质化竞争、新业态冲击等影响，商服地产去化速度更为缓慢，租金和

需求下行压力导致一季度商服用地价格同比增速出现下滑。

2016年一季度，房地产市场深度调整，保持区域性、结构性分化的特征，一线城市和部分热点城市价格上涨，三、四线城市库存仍然较高，引发市场关注双向风险。在地方层面，供需双向调控成为主流，但在市场分化背景下，政策导向各异：对于高库存问题较为明显的三四线城市，减少税费、放宽购房条件、扩大购买群体等措施将有利于提振需求，加速去化；对于房价上涨的一线城市和热点城市，地方政策进一步收紧，旨在引导市场理性预期，维护市场稳定。

（四）工业产业政策红利释放，企业经营收益改善；征地成本持续上升；多因素支撑工业地价涨幅扩大

本季度，工业产业领域简政放权、降税去费、定向降准等政策效果逐步显现，非公经济活力不断迸发，新兴产业发展提速。3月，央行、发改委等八部委联合发布意见，提出支持工业转型升级、降本增效的金融政策措施，工业产业政策释放红利，企业开工热情有所提升。一季度，工业企业经营收益改善，利润率增加，经济企稳支撑力度加大，企业用地需求出现回暖动力，加之征地等新增建设用地的刚性成本持续上升，推动了工业地价涨幅在低位上有所扩张。

（五）受供地安排周期性和供地结构调整影响，建设用地供应量降至2010年以来单季度最低值，除交通水利基础设施等其他用地同比供应上涨外，主要监测城市土地供应总量及其他用途环比、同比均有所下降

根据土地供应的周期性规律，一季度属于年内土地供应启动期，供应量较上一年四季度均有大幅缩减；部分城市库存压力较大，调减了土地供应，在此背景下，全国105个主要监测城市土地供应量环比、

同比出现下滑，建设用地供应量降至 2010 年以来单季度最低值。

截至 2016 年 3 月 31 日，一季度 105 个主要监测城市土地供应面积为 3.85 万公顷，环比下降 48.48%，同比下降 2.09%。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 0.36、0.77、1.04 和 1.68 万公顷，环比变化分别为-18.54%、-45.31%、-36.06%、-58.01%，同比变化分别为-7.82%、-12.18%、-10.68%、-12.03%。房地产开发用地供应面积环比下降 38.88%、同比下降 10.83%，供应面积约 1.13 万公顷。根据一般供地时序规律，同时受部分城市去库存压力，一季度主要监测城市的保障性住房用地供应较少，供应面积约 0.10 万公顷，环比减少 74.35%，同比减少 19.64%。

土地供应结构方面，交通水利基础设施等其他用地占比环比下降、同比上升，其他用途土地供应占比均环比上涨、同比下降。保障性住房用地供应比例仅为 2.73%，创 2008 年分季度统计以来的最低值。一季度，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 9.42%、20.02%、27.03%和 43.53%，较上一季度变化分别为提高 3.46、1.16、5.25 个百分点和降低 9.88 个百分点。与去年同期相比，分别为减少 0.59、2.30、2.60 和增加 5.48 个百分点。房地产开发用地供应量占土地供应总量的 29.44%，较上一季度增加 4.62 个百分点，较去年同期减少 2.89 个百分点，与 2008 年至今历年一季度相比，比例仅高于 2012 年一季度，显示了对房地产开发用地供应量的结构调整明显。保障性住房用地供应占比大幅下降，占比 2.71%，环比下降 2.73 个百分点，同比下降 0.59 个百分点，占比的降幅分别达到 50.20%和 17.92%。

分不同城市来看，一线城市交通、水利基础设施等其他用地供应

同比上涨明显，涨幅达到 473.95%；房地产用地供应同比有所下降，降幅为 37.97%。二线城市所有用途土地供应均有所下降，房地产开发用地同比下降 18.18%。三线城市住宅用地供应同比下降 5.18%，保障性住房用地供应下降幅度在各类城市中最为明显，降幅达到 24.72%。

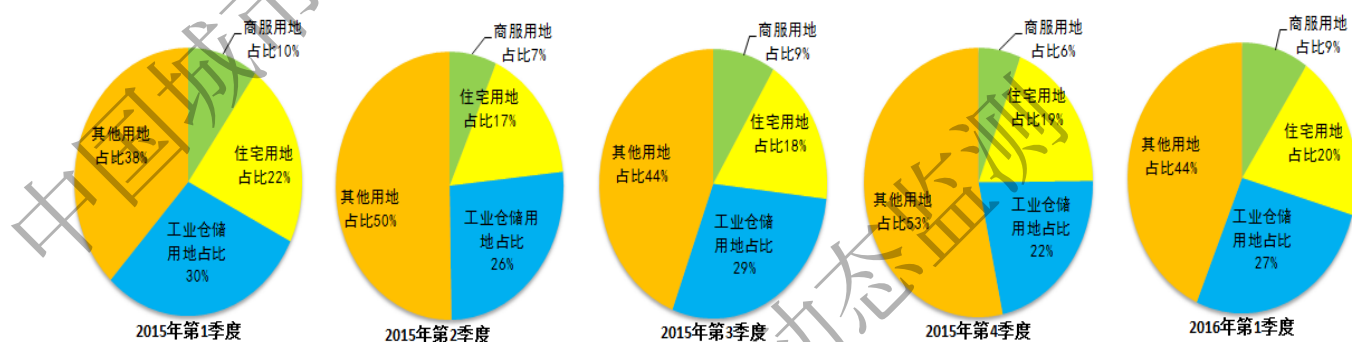


图 18 2015 年 1 季度以来各季度分用途用地供应占供地总量比例变化图

数据来源：土地市场动态监测与监管系统

三、后期走势预判及关注要点

中长期来看，供给侧结构性改革，简政降税利于释放市场活力，经济增长的新动能培育和传统动能提升将继续呈现积极变化。“十三五”开局之年，宏观经济呈现稳中向好态势，有助于稳定企业信心，为土地市场回暖及地价进一步上涨积聚了动能。但同时，国内外经济增长的不确定性因素持续叠加：一方面，美元加息预期可能引发资金外流，对国内经济形成压力；投资支撑基础尚不牢固，去库存、去产能背景下企业降成本、增效益的改善情况仍有待观察；另一方面，前期房地产调控政策效果显现，但不够理想，一线城市市场热度上升明显，三四线城市改善有限，因地制宜的差异化调控施策将继续实施。多重因素影响下，土地市场仍处于深度调整、分化状态。

下一步，行政主管部门宜坚持审慎原则，积极发挥市场机制的调节作用，保持宏观政策的稳定性，增强调控措施的针对性，避免“应

急型调控”带来的短期剧烈波动；同时，需深入研究政策的外溢效应和系统化影响，提高差别化调控的科学性、有效性。二季度，积极的财政政策和灵活稳健的货币政策持续发挥作用，我国城市地价将保持整体上涨态势；分类指导、因地施策的调控深化实施，效果有待进一步观察；热点城市房地产调控政策收紧，有助于平抑异常波动，促进住宅地价涨幅回稳。