

2017年第三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，2017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)全国地价总体水平保持温和上行，住宅地价环比增速放缓；各用途地价同比增速上升

2017年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为4012元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为7164元/平方米、6359元/平方米和799元/平方米。

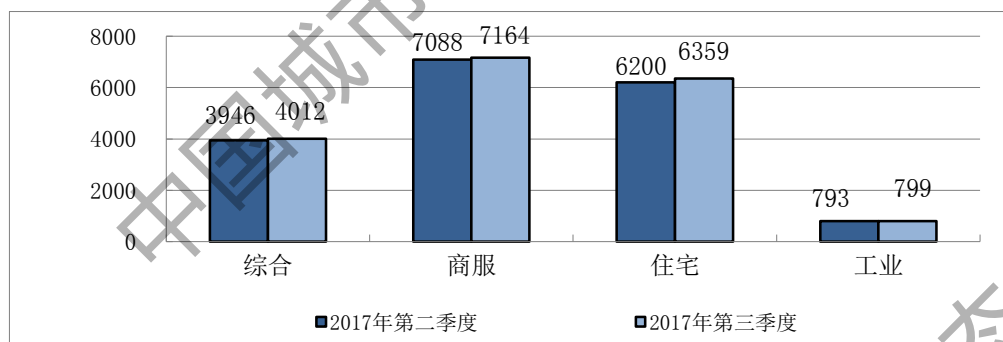


图1 全国主要城市分用途地价水平 (元/平方米)

综合、住宅地价环比增速放缓，商服、工业地价环比增速有所上升。第三季度，全国主要监测城市商服、工业地价环比增速分别为1.07%、0.76%，比上一季度分别上升0.06、0.03个百分点；综合、住宅地价环比增速依次为1.67%、2.56%，较上一季度分别放缓了

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。

0.03、0.09 百分点。总体来看，本季度，综合、商服地价增速温和，住宅地价处于较快增长区间，工业地价变化平稳²。

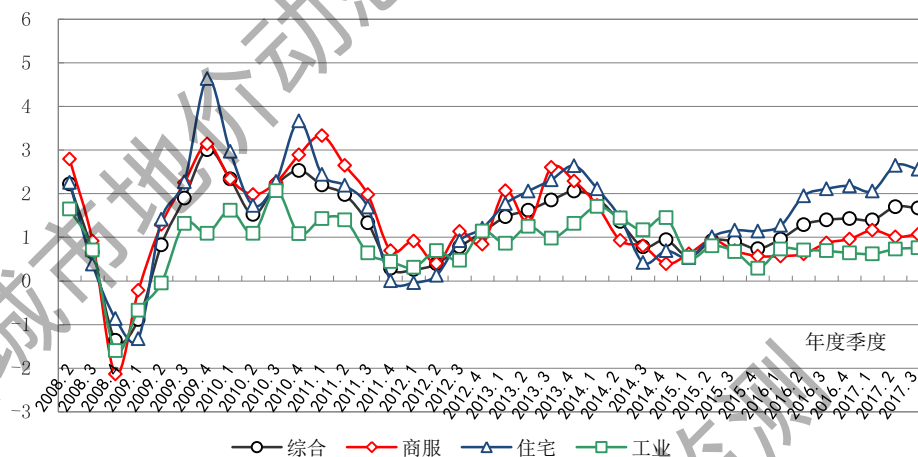


图 2 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图（%）

各用途地价同比增速较上一季度均呈上升态势。第三季度，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 6.46%、4.38%、9.90%、2.80%，较上一季度分别上升 0.27、0.22、0.46、0.06 个百分点。综合地价保持低速增长。

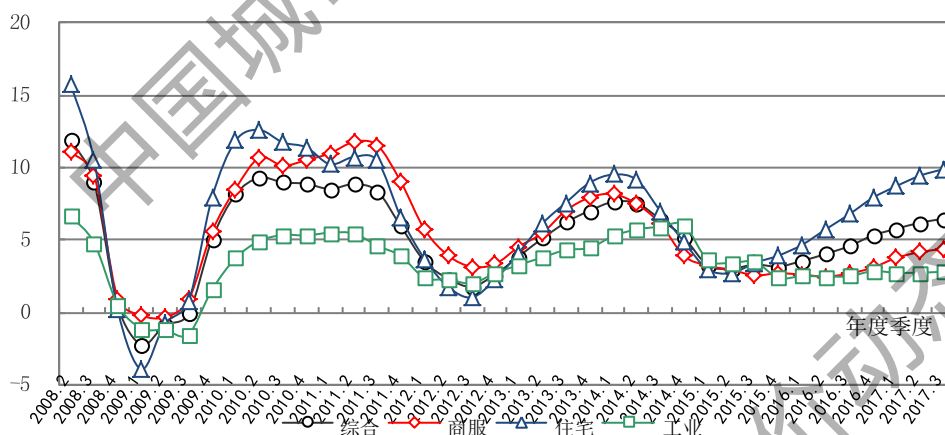


图 3 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图（%）

重点城市定基地价指数稳步上升。2017 年第三季度，以 2000 年

²环比指标 (A): $A \geq 3\%$ 为快速增长, 市场处于高位运行; $3\% > A \geq 2\%$ 为较快增长, 市场处于较高位运行; $2\% > A \geq 1\%$ 为低速增长, 市场处于温和上行; $1\% > A \geq -1\%$ 为市场运行平稳, $A < -1\%$ 为负增长, 对应的同比量化指标 (A) 分别为: $A \geq 10\%$ 、 $10\% > A \geq 7\%$ 、 $7\% > A \geq 4\%$ 、 $4\% > A \geq 0\%$, $A < 0$ 为负增长, 下同。

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 276、273、338、211，较上一季度分别增加 5、4、8、2 个点。

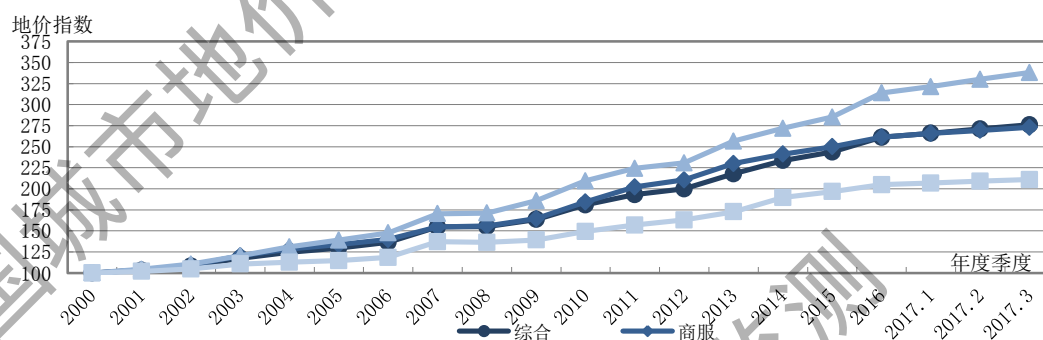


图 4 2000-2017 年第三季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，地价总体水平为 6002 元 / 平方米，较上一季度增长 1.82%，较去年同期增长 7.66%。商服、住宅和工业地价水平分别为 9682 元 / 平方米、9293 元 / 平方米和 1087 元 / 平方米；环比增速分别为 1.31%、2.48%和 1.01%，其中住宅地价环比增速在近年来首次低于主要监测城市；同比增速依次为 5.97%、10.47%和 3.96%。

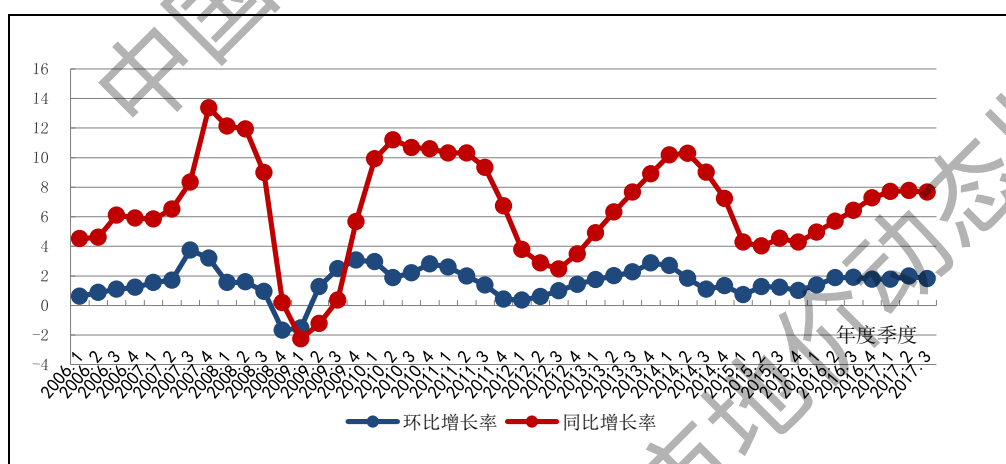


图 5 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二) 三大重点区域住宅地价环比增速由升转降；珠江三角洲地区各用途地价环比增速均呈下降态势

2017年第三季度，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5776元/平方米、7186元/平方米、4309元/平方米。

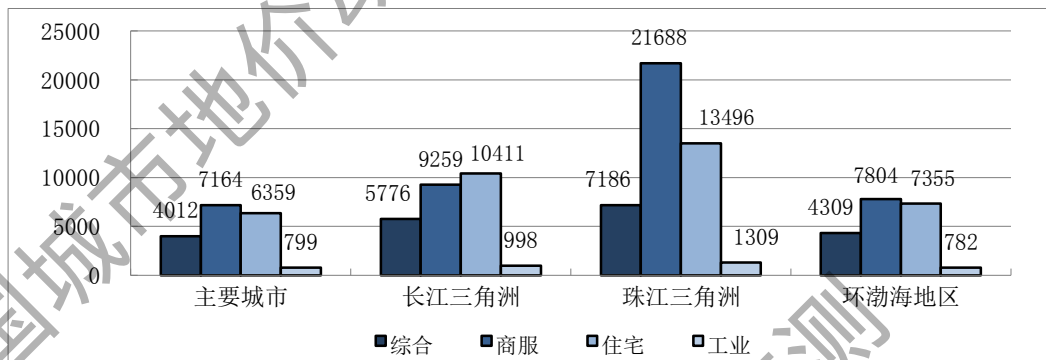


图6 2017年第三季度三大重点区域地价水平值（元/平方米）

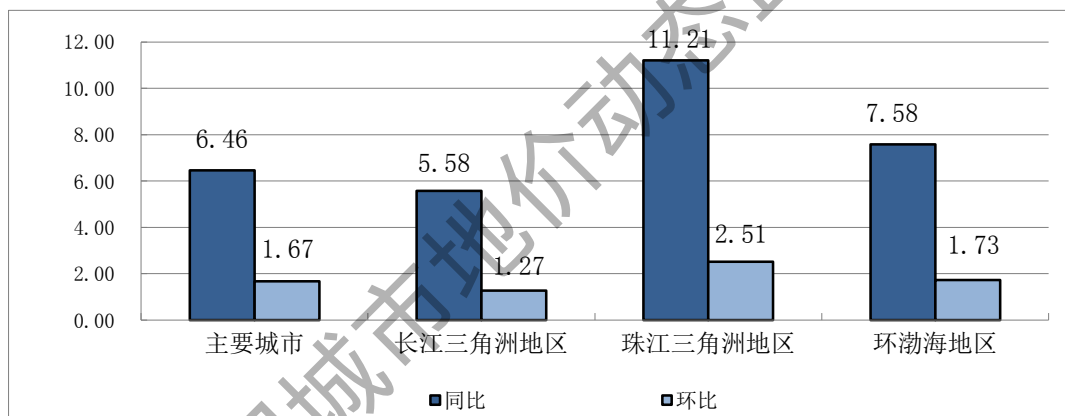


图7 2017年第三季度三大重点区域综合地价增速（%）

从环比增速看，珠江三角洲地区综合地价增长较快，增速为2.51%，比上一季度下降0.32个百分点；长江三角洲和环渤海地区综合地价仍低速增长，增速分别为1.27%、1.73%，较上一季度分别下降0.25、0.12个百分点。

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0.61%、2.17%、0.66%，其中，住宅地价增速较上一季度下降0.66个百分点；商服、工业地价增速较上一季度分别上升0.07、0.02个百分点。珠江三角洲地区住宅、工业地价环比增速均高于其他两大区域

平均水平，依次为 3.57%和 1.91%，商服地价增速较上一季度下降 0.04 个百分点住宅地价增速下降 0.55 个百分点。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.50%、2.50%、0.86%，商服、工业地价增速较上一季度分别上升 0.12、0.06 个百分点，住宅地价增速下降 0.34 个百分点。三大重点区域中，宁波、苏州、嘉兴、广州、佛山市顺德区、中山、北京、唐山、廊坊、烟台等 10 个城市的住宅地价增速均超过 3%。

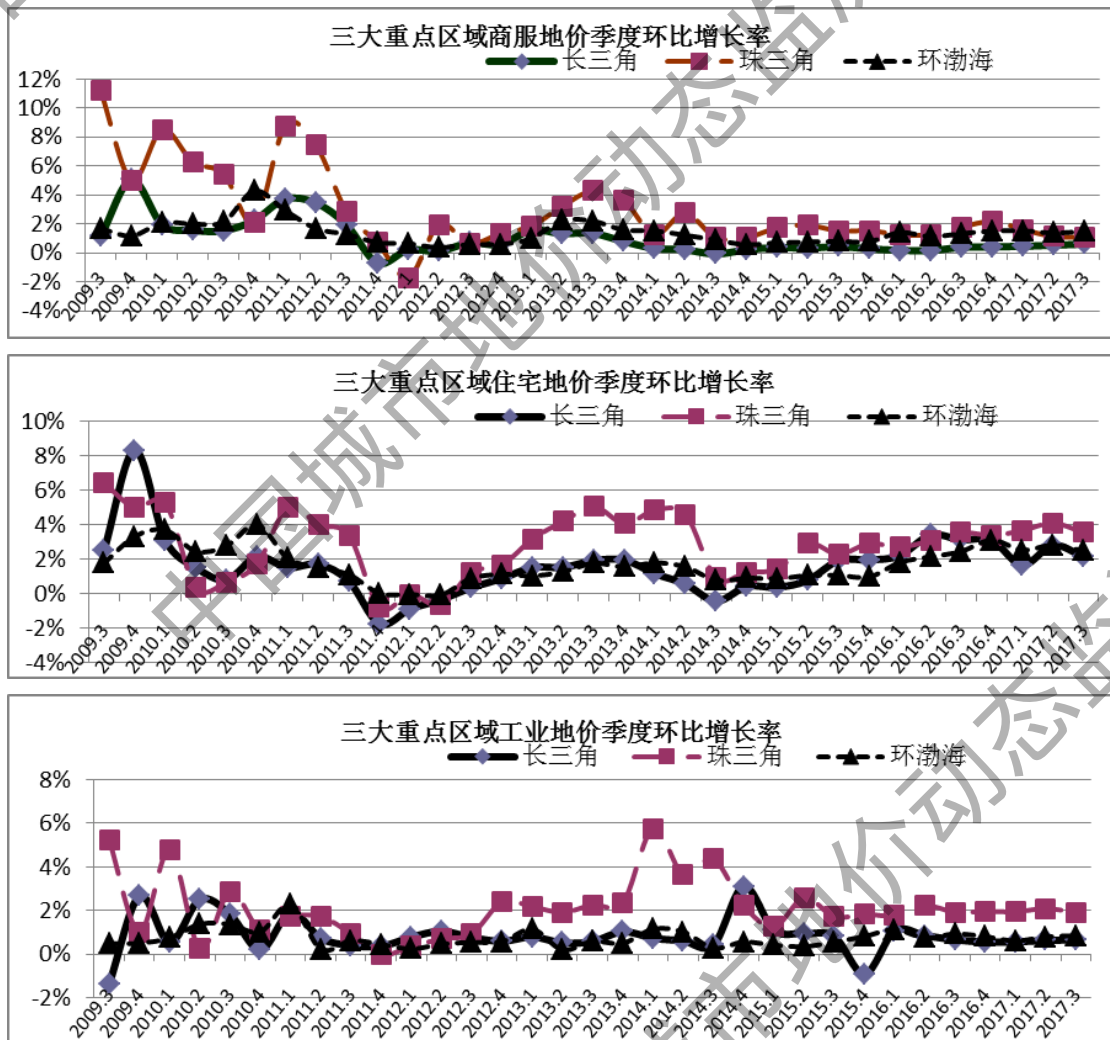
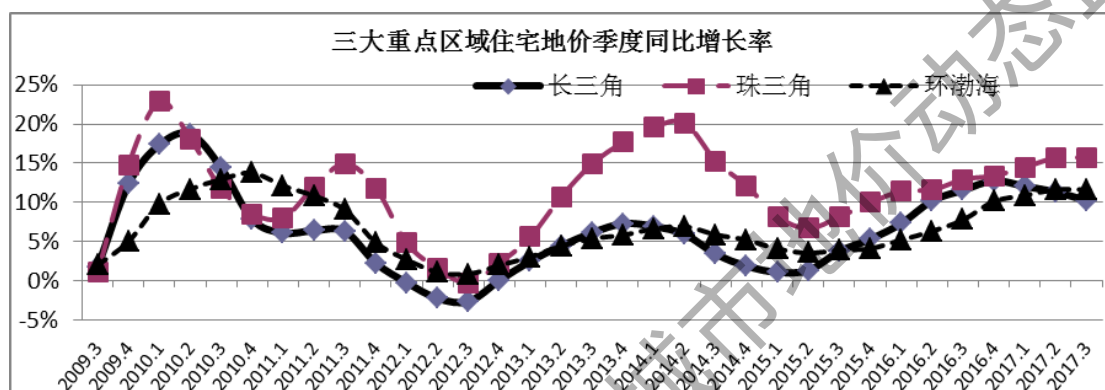
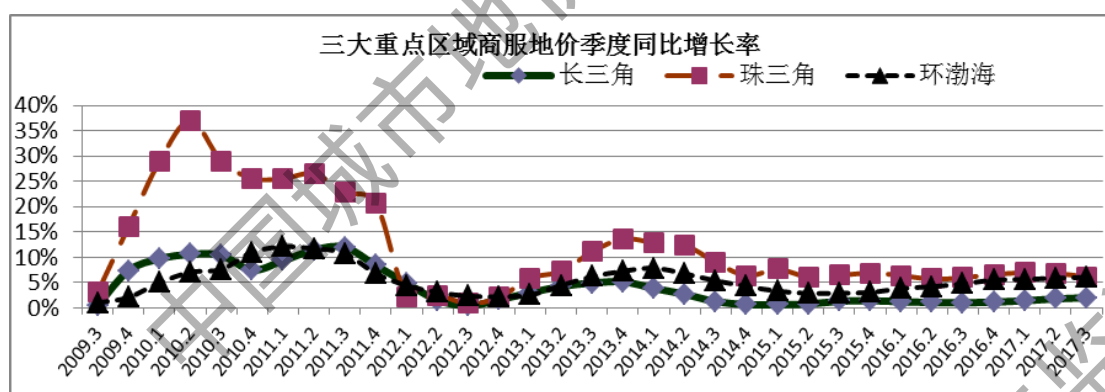


图 8 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 5.58%、11.21%、7.58%，较上一季度分别下降了 0.41、0.14、0.01 个百分点。珠江三角洲平均增速保持高位运行，环渤海地区平均增速持续较高位运行，长江三角洲地区仍保持低速增长。

分用途看，各地区工业地价同比增速均呈微降态势。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 2.05%、10.24%、2.48%，与上一季度相比，住宅地价增速下降 1.1 个百分点，商服和工业分别上升 0.22 和下降 0.01 个百分点，属平稳波动。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速较上一季度分别变化-0.73、0.02、-0.02 个百分点，依次为 6.14%、15.71%、8.18%，除深圳、珠海及东莞，其他城市住宅地价增速超过 10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 6.08%、11.64%、3.15%，较上一季度分别变化 0.16、0.01、-0.09 个百分点。



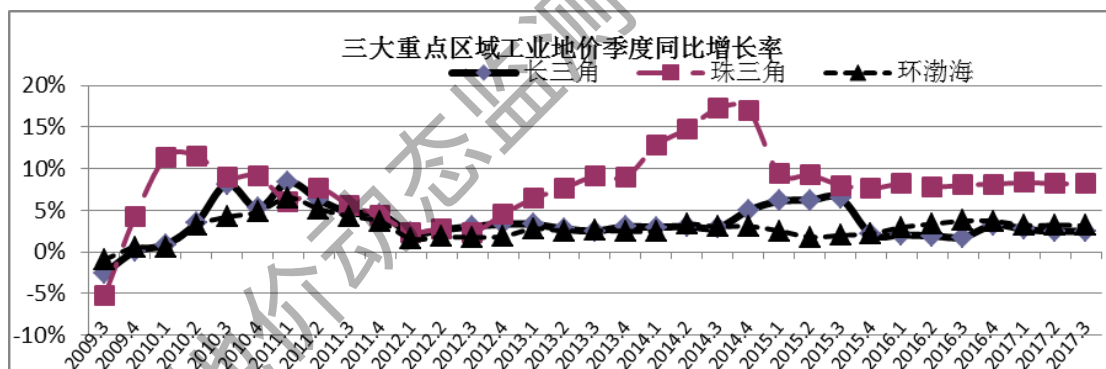


图9 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东部及中部地区住宅地价环比、同比增速回落，西部地区有所上升，且环比增速处于首位

2017年第三季度，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。西部地区仅工业地价平均水平略低于中部地区。

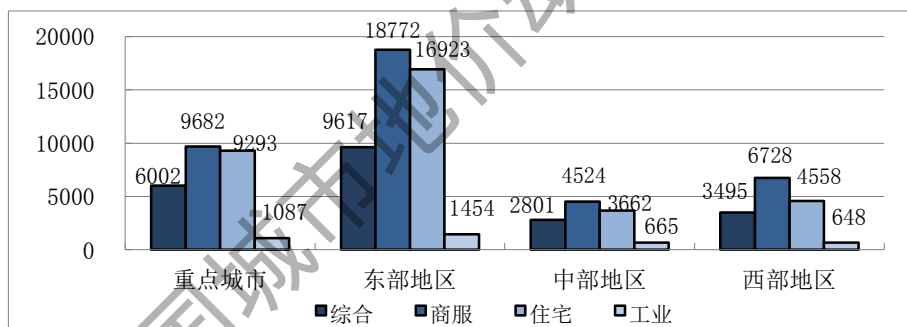


图10 2017年第三季度东中西部地区地价水平值 (元/平方米)

从环比增速看，东部地区仅商服地价增速较上一季度略有上升，综合、住宅及工业地价增速则略有放缓，住宅地价增速回落至较快增长区间，增速为 2.52%；中部地区仅工业地价增速微升，商服地价持平，住宅地价回落 0.34 个百分点，住宅地价增速回落至低速增长区间；西部地区住宅及工业地价增速均较上一季度呈现上升态势，住宅地价增速持续上升 0.46 个百分点，达到 2.86%，超过东部及中部。

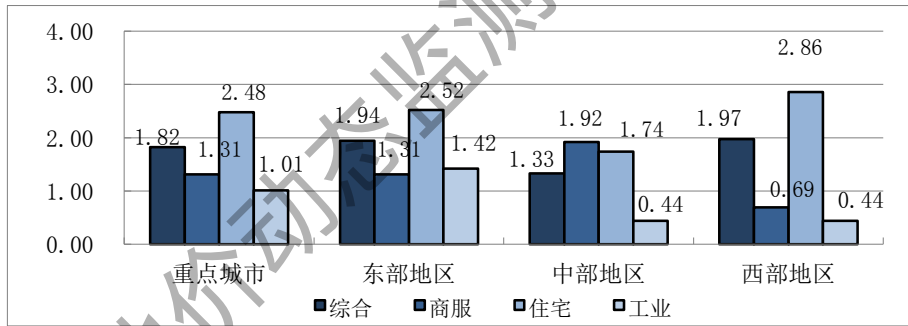


图 11 2017 年第三季度东中西部地区环比增速 (%)

从同比增速看，东、中、西部地区商服地价增速依次为 6.05%、8.83%、2.85%，较上一季度分别变化-0.36、0.84、0.28 个百分点；东、中部地区住宅地价增速变化明显，增速依次为 12.51%、9.21%，较上一季度分别下降 1.40、1.14 个百分点。

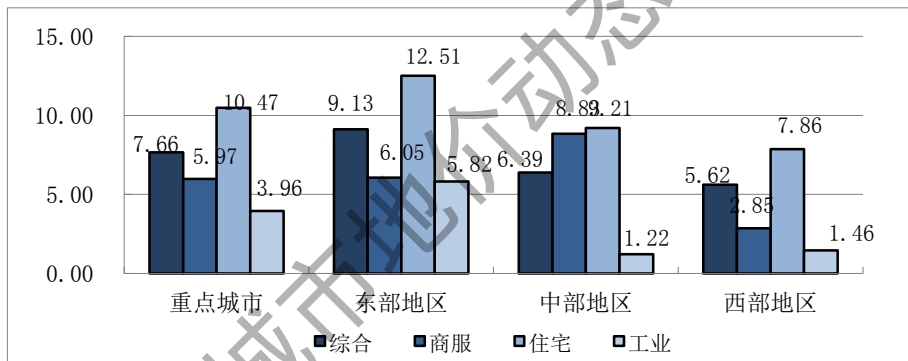


图 12 2017 年第三季度东中西部地区同比增速 (%)

(四) 一、二线城市住宅地价环比增速均有所放缓³，热点城市监测指标明显回落

2017 年第三季度，主要监测城市中，一线城市商服地价环比增速上升，其他各用途环比、同比增速均有所放缓；二线城市各用途环比增速放缓、同比增速上升；三线城市各用途地价环比、同比增速上升。就住宅地价而言，一线城市、环京及珠三角部分城市住宅地价增速有所回落；三线城市环比及同比增速超过二线城市。

³ 105 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。

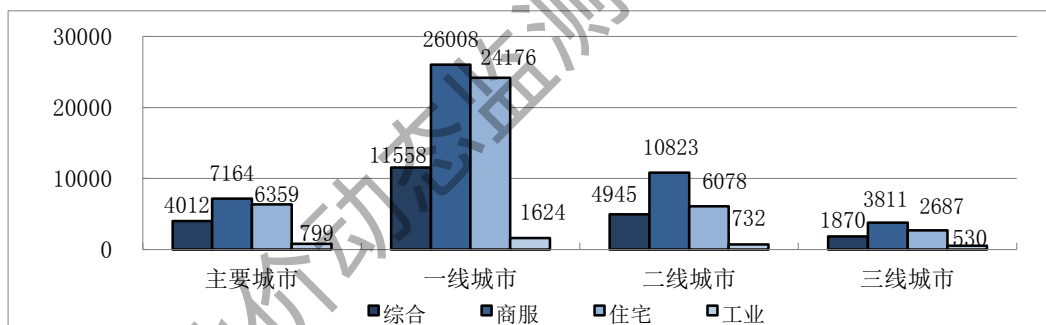


图 13 2017 年第三季度 一二三线城市地价水平值 (元/平方米)

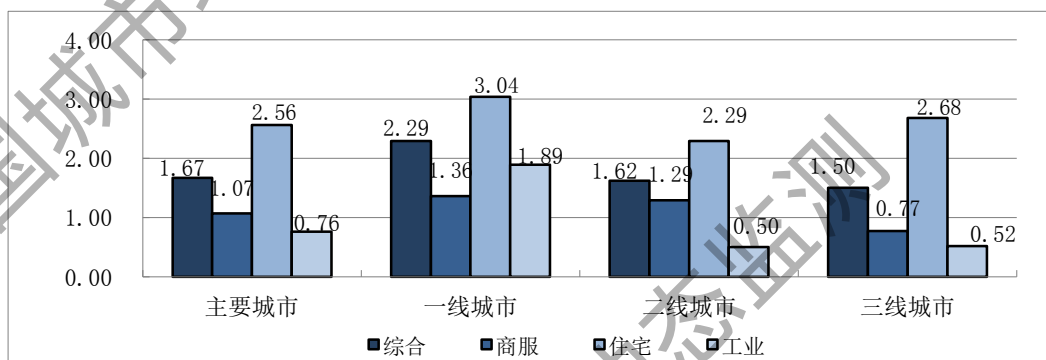


图 14 2017 年第三季度 一二三线城市地价环比增速 (%)

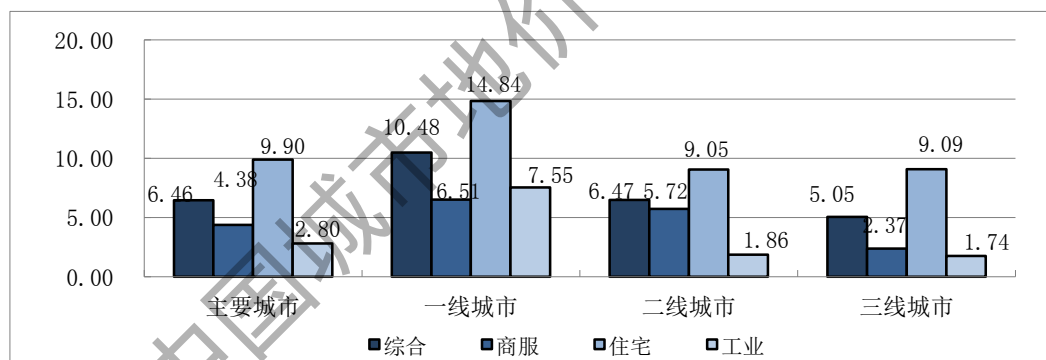


图 15 2017 年第三季度 一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、住宅、工业地价平均增速依次为 2.29%、3.04%、1.89%，较上一季度分别下降 0.28、0.67、0.03 个百分点；商服地价增速为 1.36%，较上一季度上升 0.10 个百分点。北京、广州住宅地价环比增速超过 3.0%，属快速增长；上海、深圳住宅地价增速呈温和上行态势；除深圳外，其他 3 市延续增速放缓态势。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 10.48%、6.51%、14.84%、7.55%，较上一季度分别下降 0.95、0.53、1.88 和 0.15 个百分点。

表1 2017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 | 2.29 | 1.36 | 3.04 | 1.89 | 10.48 | 6.51 | 14.84 | 7.55 |
| 北京市 | 2.98 | 2.11 | 3.24 | 1.72 | 15.18 | 8.43 | 17.32 | 6.71 |
| 上海市 | 2.14 | 1.43 | 2.30 | 1.62 | 13.41 | 4.87 | 15.45 | 6.85 |
| 广州市 | 2.98 | 0.96 | 3.85 | 2.33 | 12.84 | 6.35 | 15.96 | 9.42 |
| 深圳市 | 1.91 | 1.29 | 2.27 | 2.06 | 6.61 | 5.77 | 7.00 | 7.83 |

二线城市，各用途地价环比增速呈放缓态势，同比增速均有上升。综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 1.62%、1.29%、2.29%、0.50%，同比增速依次为 6.47%、5.72%、9.05%、1.86%。本季度，青岛、宁波、重庆、贵阳、西安、太原等 6 个二线城市住宅地价环比增速均超过 3%；天津、青岛、杭州、福州、厦门、成都、西安、太原 8 个二线城市的住宅地价同比增幅超过 10%。

表2 2017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 | 太原 | 南京 | 重庆 | 南京 | 太原 | 兰州 | 太原 | 昆明 |
| 数值 | 4.46 | 0.06 | 4.35 | -0.01 | 29.95 | 1.40 | 33.88 | 1.34 |

三线城市各用途地价环比、同比增速上升。综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 1.50%、0.77%、2.68%、0.52%，同比增速依次为 5.05%、2.37%、9.09%、1.74%。本季度，唐山市、邯郸市、廊坊市、淄博市、烟台市、安阳市、苏州市、嘉兴市、汕头市、佛山市顺德区、中山市、株洲市、湘潭市、岳阳市、南充市、包头市等 16 个三线城市的住宅地价环比涨幅超过 3%。

表3 2017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 | 安阳 | 阜新 | 安阳 | 鹤岗 | 安阳 | 鹤岗 | 安阳 | 鹤岗 |
| 数值 | 9.37 | -2.31 | 10.29 | -1.01 | 24.36 | -3.29 | 28.83 | -4.37 |

总体而言，20 个热点城市⁴中，仅深圳、合肥、武汉、石家庄 4 市本季度住宅地价环比增速微升，南京市持平，其余 15 个城市均有下降，其中，上海、厦门、郑州三市已连续 4 个季度持续收窄。

(五) 主要监测城市综合及住宅地价环比、同比增速上升城市个数虽有增加，但增速收窄城市个数明显增多

2017 年第三季度，全国主要监测城市的综合地价水平环比 98 个城市上涨，比上一季度增加 4 个，其中，50 个城市涨幅收窄，比上一季度增加 18 个。综合地价环比增速大于 3.0%的城市有 16 个，较上一季度减少 1 个；地价环比下降的城市 5 个，比上一季度减少 1 个。与去年同期相比，96 个城市地价上涨，其中，北京等 18 个城市的地价增速超过 10.0%，太原、唐山、安阳、嘉兴分别达到 29.95%、21.72%、24.36%、20.74%；同比下降的城市为 8 个，比上一季度减少 1 个。

住宅地价与综合地价变化趋势基本相同。地价环比上涨的城市 99 个，比上一季度增加 5 个，其中，48 个城市涨幅收窄，比上一季度增加 17 个。住宅地价环比增速超过 3.0%的城市有 24 个，较上一季度减少 1 个；环比下降的城市 4 个，比上一季度减少 1 个。与去年同期相比，地价上涨的城市 98 个，较上一季度增加 3 个；其中，北京等 24 个城市地价增速超过 10.0%，青岛、太原、唐山、廊坊、安阳、嘉兴、汕头、佛山市顺德区、中山超过 20%；同比下降的城市 5 个，比上一季度减少 3 个。

⁴ 20 个热点城市是指北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都、石家庄、南昌、长沙、青岛。

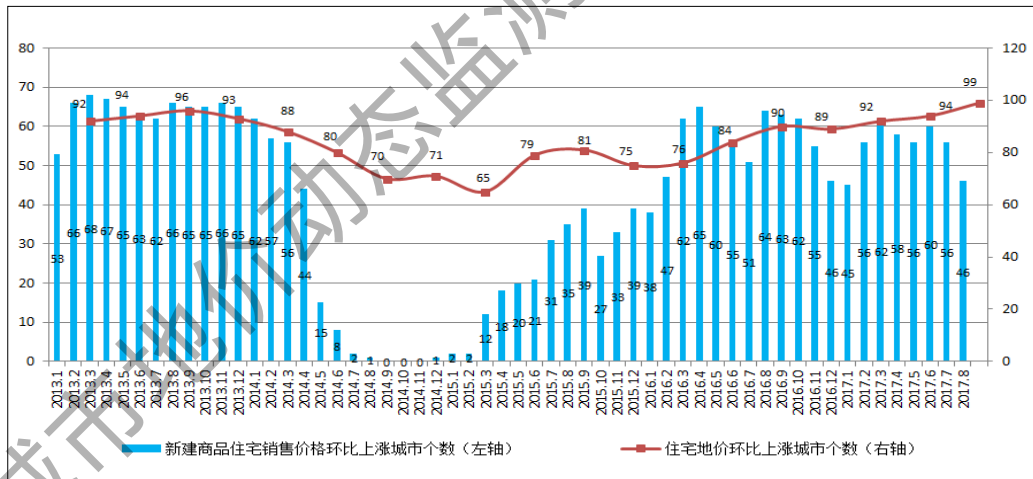


图 16 以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价环比上涨的城市数量情况图⁵

二、当前市场形势分析

(一) 国际形势错综复杂，主要经济体总体表现良好；国内供需双向稳定，市场信心增强，全国地价总体水平温和上行

2017年三季度，国际形势错综复杂，不稳定因素多发，地缘风险加大，但主要经济体总体表现良好，经济稳中有升。美国就业市场稳定、金融市场恢复性繁荣，飓风或影响三季度数据，但灾后重建的展开提振未来预期；欧元区通胀水平小幅震荡向上，失业率稳步下降，制造业和服务业PMI指数扩张势头均有所强化，发展好于预期。日本经济温和扩张，公共投资有所增长，货币政策稳定。金砖国家增长和合作态势良好，厦门峰会召开，发展潜力、政策空间，上升态势有所持续。

国内方面，经济稳中向好，供需双向改善，投资和工业增长稳定，内部协调性进一步增强，市场信心进一步增强。统计局数据显示，9月制造业PMI指数为52.4%，创2012年5月以来的新高，连续14个月处于

⁵ 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局

荣枯线以上，扩张态势持续。非制造业商务活动指数为55.4%，增速有所加快，达到2014年7月份以来新高，进入景气区间。投资结构优化调整，边际效益持续改善，总体保持较高水平。1-8月，新动能和转型升级投资活跃，高技术产业投资同比增长17.8%，增速较去年同期提高2.3个百分点。工业总体保持平稳运行，企业微观主体经营好转，有力支撑宏观经济运行向好，降低了债务风险。另外，消费、服务业稳定扩张，民间投资企稳回升，为经济提供了良好支撑，经济稳定性增强。基于此，IMF等主要国际组织均上调中国经济增长预期。

在此背景下，三季度全国地价总体水平延续前期态势，保持温和上行，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区等经济区域综合地价继续增长，整体呈上升态势。

（二）货币偏紧局面持续，资金监管趋严，房地产开发投资回落，开发企业到位资金来源增速全面收窄

三季度，金融去杠杆加速，监管趋严，货币供应增速继续放缓。8月，M2增速8.9%，连续7个月下降。在监管部门要求下，全国多个城市对消费贷进行严格监管，防范信贷资金违规流入房地产市场，房地产开发投资增速继续回落；与房地产销售增速的回落一致，居民和企业的中长期贷款均出现回落，伴随融资成本上升、信贷指标收紧，房地产企业投资意愿呈现稳定态势。2017年1-8月，我国房地产开发投资增长7.9%，增速与1-7月持平。

从房地产开发企业到位资金情况来看，三季度以来，主要资金来源渠道均出现涨幅回落，其中，利用外资同比涨幅收窄最为明显。随着个人住房贷款抵借比率和期限均有所下降，个人按揭贷款增速同比增长2.4%，增幅降至2015年5月以来最低值，并呈现继续下降趋势；融

资渠道收缩，企业自筹资金持续保持同比下降趋势。总体来看，前期信贷收紧政策对市场影响开始显现，房地产信贷增长势头回落，在资金需求量大的热点城市市场，企业拿地需求受资金牵制，竞价热度有所抑制，一、二线热点城市房地产用地异常交易数量出现明显下降。

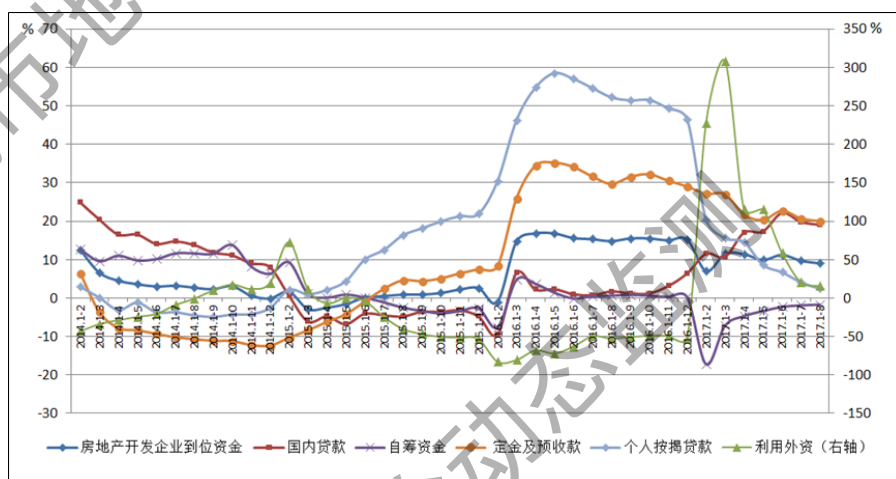


图 17 2014-2017 年 1-8 月房地产开发企业资金来源月度累计变化情况⁶

（三）分类调控加码，热点城市政策进一步收紧，立足长效机制的供给侧改革持续推进

三季度，中央政策保持稳健中性，以防控风险为主，深入推进住房制度的供给侧改革。各地因地制宜，热点城市房地产调控持续加码，强调市场和预期稳定导向。中央层面，推进房地产市场健康稳定发展的长效机制的配套政策组合不断释放，彰显中央推进住房制度改革的决心。7月，政治局会议提出“要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”；住建部、发改委等九部门印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，在12个城市开展改革试点，随后广州、武汉、沈阳、北京等城市出台了完善购租并举住房体系的意见；8月，国土部、住建部印发《利用集体建设用地建设

⁶ 数据来源：国家统计局

租赁住房试点方案》，确定了13个试点城市，并于9月份召开启动会，推进试点工作。地方层面，立足因城施策，分类调控，政策针对性加强，更多城市进一步规范房地产市场交易秩序。重庆、南昌、南宁、贵阳、西安、长沙、石家庄等地先后出台新的楼市调控政策，多个城市严格限售；北京、广州、深圳、南京等城市加强对消费贷款的监管，严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人消费贷款。

住房供应制度改革的推进助力市场预期调整，各类调控政策持续作用促进了热点城市房地产市场进一步回归理性，本季度一二线城市住宅地价环比增幅出现放缓，20个热点城市中，15个城市住宅地价环比增幅收窄；同时，去库存主基调下，部分三线城市楼市热度上升，住宅地价环比、同比增幅扩大。统计局数据显示，7、8月份，国房景气指数均为101.42，是2011年8月以来的最高，房地产市场保持高位稳定。

（四）主要监测城市住宅用地供应同比增幅达到近年高值，各类城市住宅用地供应环比、同比均明显增加

2017年第三季度，全国105个主要监测城市土地供应面积⁷5.45万公顷，达到近四年来同期最高供应量。供应量环比增加36.39%，同比增加27.84%。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0.28、0.97、1.25、2.95万公顷，环比分别增加7.60%、20.41%、8.08%、66.39%，同比变化分别为-18.00%、20.26%、11.45%、47.94%。其中，住宅用地供应同比增幅是2014年以来最大的一个季度。房地产用地供应面积1.24万公顷，环比增加17.30%，同比增加8.94%。保障性住房用地供应面积约为0.11万公顷，环比减少

⁷ 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至2017年9月28日。

24.90%，同比减少 20.71%。

从供地结构来看，三季度，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 5.09%、17.76%、23.04%和 54.11%，较上一季度分别变化-1.36、-2.36、-6.04 和 9.75 个百分点，较去年同期分别变化-2.84、-1.12、-3.39 和 7.35 个百分点。房地产用地供应量占比 26.57%，较上个季度降低 3.72 个百分点，较去年同期减少 3.96 个百分点。

分城市类型来看，三季度各类城市住宅用地供应环比、同比均有所增加，其中，一线城市住宅用地供应环比增加 52.66%，同比大幅增加 226.55%；二线城市环比增加 25.35%，同比增加 14.58%；三线城市环比增加 15.05%，同比增加 19.31%。从 20 个热点城市来看，住宅用地供应环比增加 36.53%，同比则连续三个季度增加，本季度增加 22.82%。

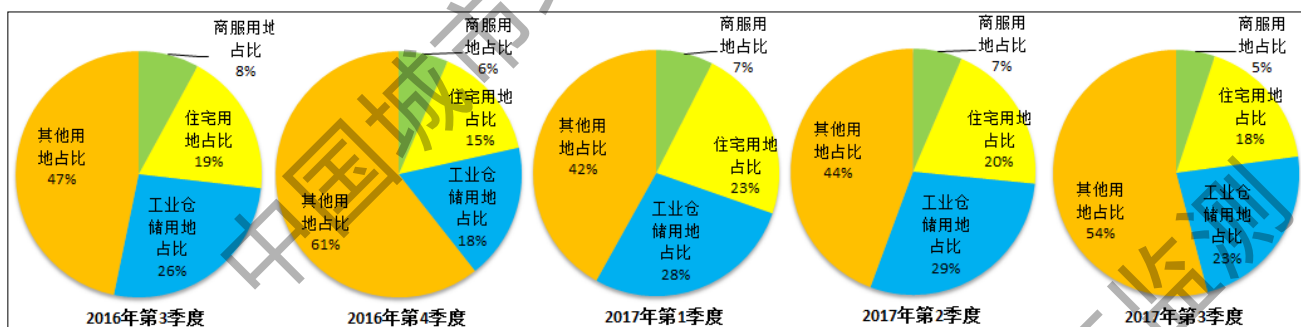


图 18 2016 年第 3 季度以来各季度分用途用地供应占供地总量比例变化图

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

2017 年四季度，在国内外宏观因素作用复杂，结构持续调整优化的背景下，土地市场预期平稳向好，地价总体将保持温和上行。长效机制推进，楼市调控力度不减，热点城市限售范围或有所扩大，对房地价增速的抑制作用将持续发挥，住宅地价增速有望继续放缓。

下一步，一要继续加强政策研究，大力推进住宅租赁市场建设和相关供地制度的完善，以制度机制创新助力调控方式转型，结合发挥市场对资源配置的决定性作用，提升调控的科学性和有效性。二要关注个别城市同区域新建商品住宅与存量住宅价格倒挂现象，引导供需平衡。三要跟踪三四线城市的房、地价环比、同比态势和库存变化，做好工具储备，避免一二线热点城市的“溢出效应”与三四线城市“去库存”政策叠加下，出现市场异常波动。