2019 年第四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及相关经济数据，2019 年第四季度全国重点区域和主要城市地价状况相关分析如下：

一、总体情况

（一）全国总体地价环比、同比增速持续放缓；商服、住宅、工业地价环比、同比增速均下降

2019 年第四季度，**从环比看**，全国主要监测城市总体地价增速较上一季度下降 0.52 个百分点，为 0.54%。**分用途看**，商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.48%、0.66%、0.40%，较上一季度分别下降 0.20、0.58、0.59 个百分点。总体来看，综合、商服、住宅地价环比增速持续下降，工业地价环比增速则由升转降。各用途地价增速运行平稳，综合、住宅地价环比增速由低速增长区间回落至平稳波动区间。

[1] 全国主要监测城市指 105 个城市；重点监测城市指直辖市、省会城市和计划单列市，共 36 个。本季度，大理市未纳入全国统计。

中国城市地价动态监测

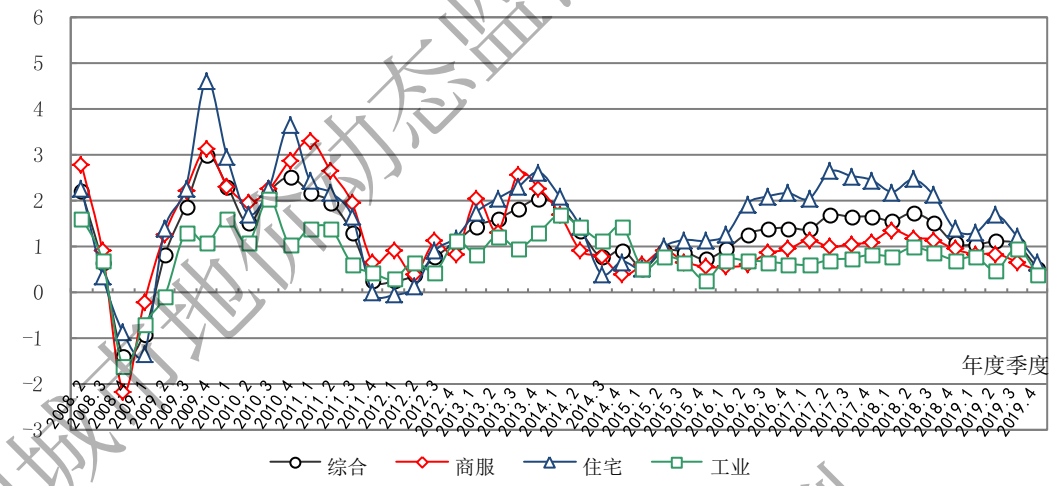


图 1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图（%）

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长 3.77%，增速较上一季度下降 0.43 个百分点。**分用途看**，商服、住宅、工业地价同比增速依次为 2.78%、4.97%、2.61%，较上一季度分别下降 0.31、0.62、0.24 个百分点。其中，住宅地价同比增速连续七个季度放缓，综合、商服地价同比增速连续六个季度放缓，工业地价同比增速由升转降。

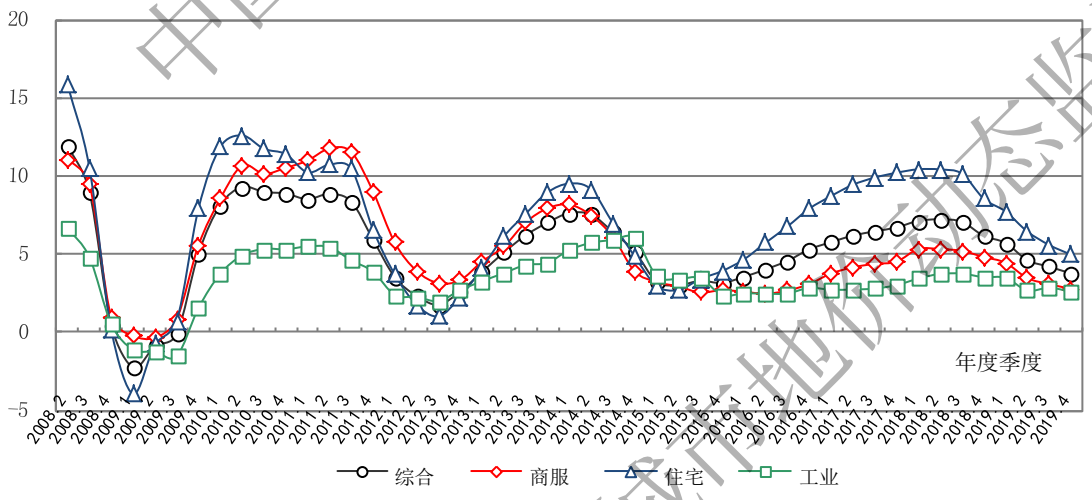


图 2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图（%）

中国城市地价动态监测

重点城市定基地价指数[2]稳步上升。2019 年，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 310、300、390、230，较上一年度分别增加 12、9、18、6 个点。

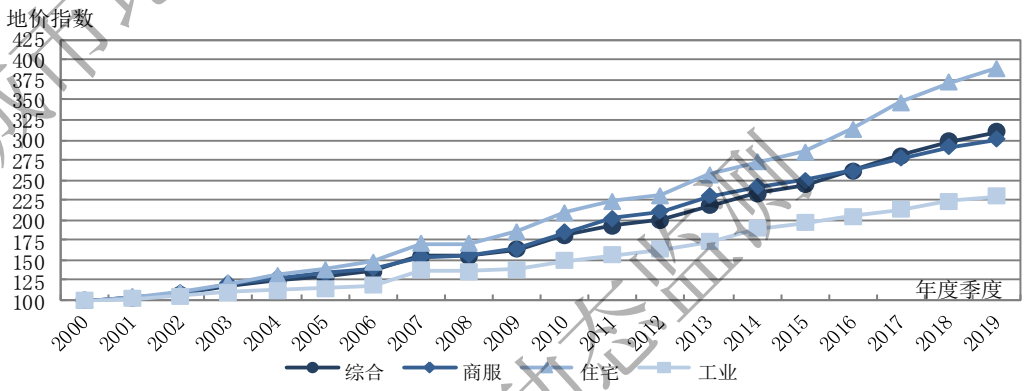


图 3 2000-2019 年重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为 0.42%，较上一季度下降 0.56 个百分点；同比增速为 3.91%，较上一季度下降 0.66 个百分点，增速连续八个季度放缓。商服、住宅和工业地价环比增速分别为 0.40%、0.40%和 0.47%；同比增速依次为 3.07%、4.91%和 2.72%，各用途地价环比、同比增速均放缓。

[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。

中国城市地价动态监测

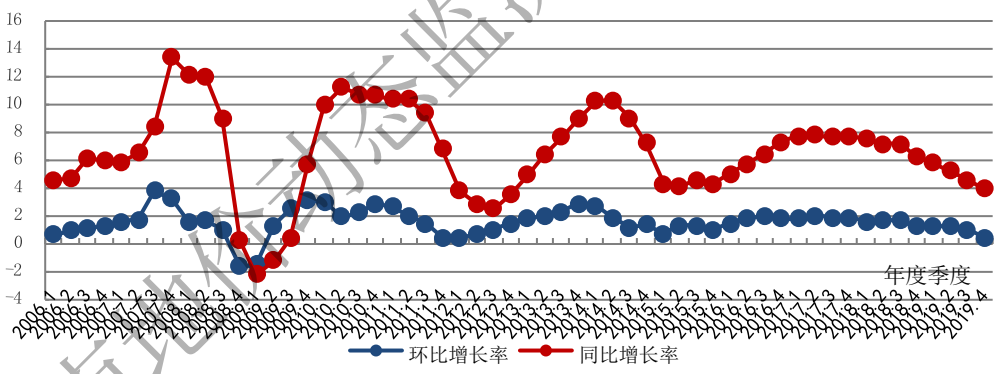


图 4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图（%）

（二）三大重点区域综合、商服、住宅地价环比、同比增速均下降；长三角地区工业地价环比、同比增速上升，其他区域各用途增速下降

2019 年第四季度，三大重点区域，**从环比看**，长江三角洲、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区综合地价增速依次为 0.09%、0.62%、0.61%，较上一季度分别下降 0.38、0.93、2.05 个百分点。其中，长江三角洲地区综合地价环比增速持续下降，粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区则转升为降。

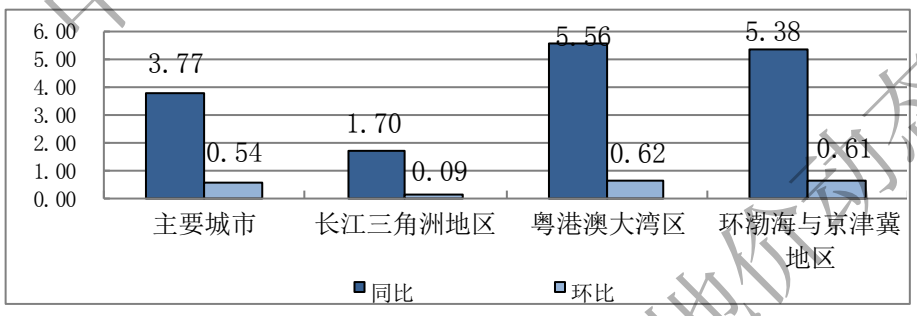


图 5 2019 年第四季度三大重点区域综合地价增速（%）

分用途看，长江三角洲地区住宅地价环比呈负增长，商服、住宅、工业环比增速依次为 0.11%、-0.19%、0.34%，较上一季度分别变化-0.25、-0.89、0.02 个百分点，其中，上

中国城市地价动态监测

海市、杭州市、宁波市、金华市住宅地价环比负增长。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速均放缓，依次为-0.08%、0.81%、0.74%，较上一季度分别下降0.94、0.89、0.95个百分点，其中，商服地价水平较上季度微幅下降。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.89%、0.80%、0.27%，较上一季度分别下降 0.19、0.47、4.69个百分点。

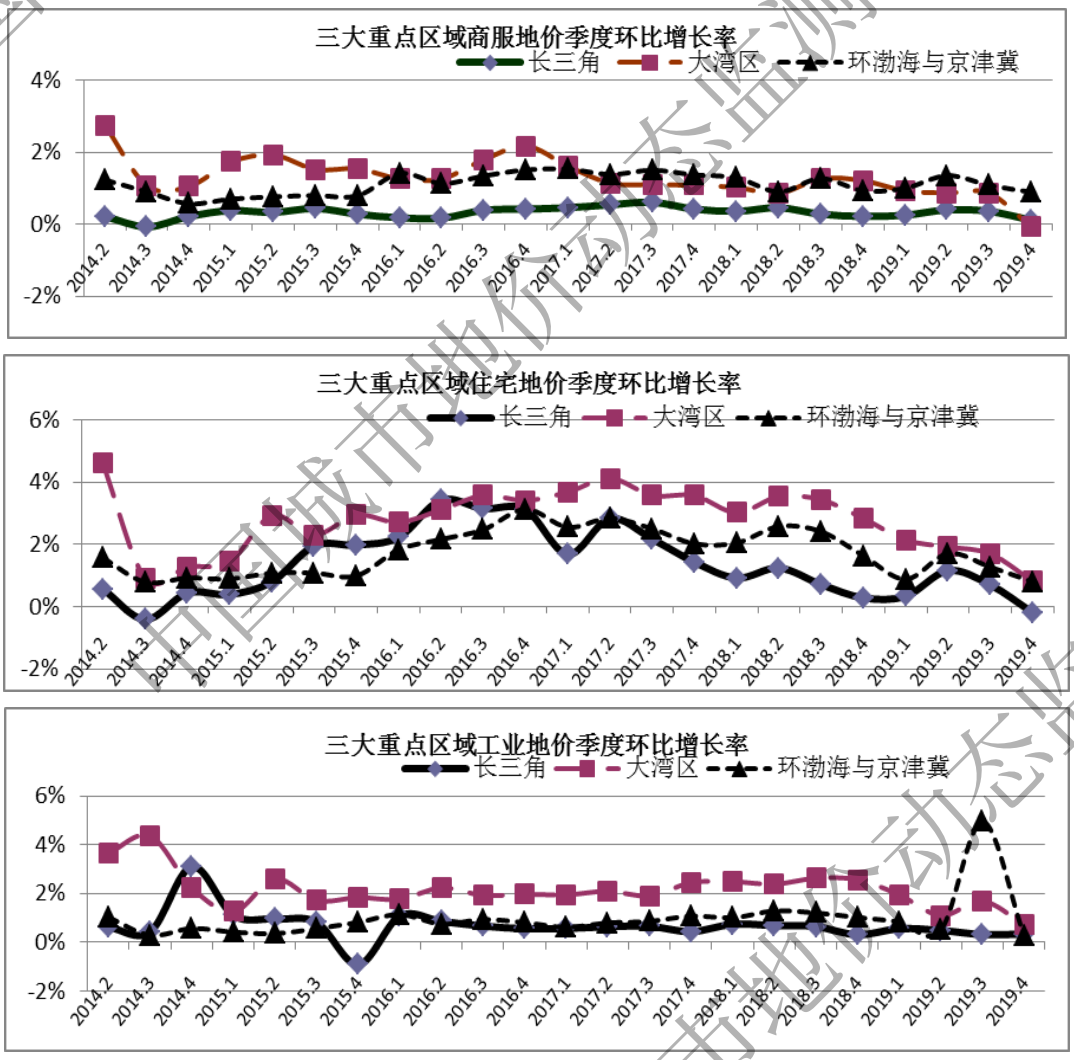


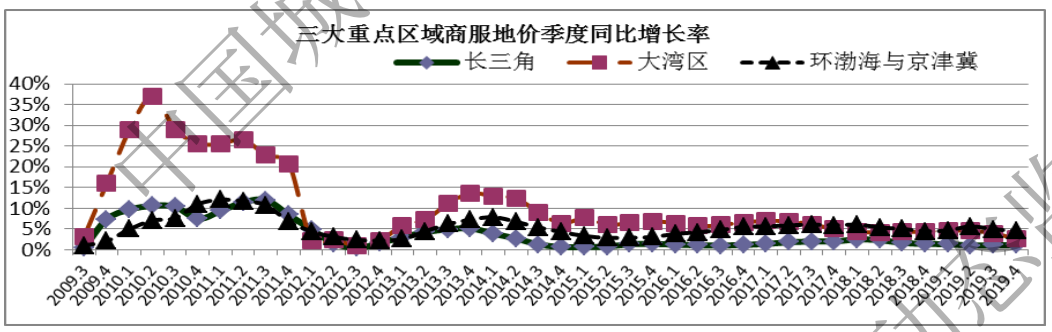
图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速（%）

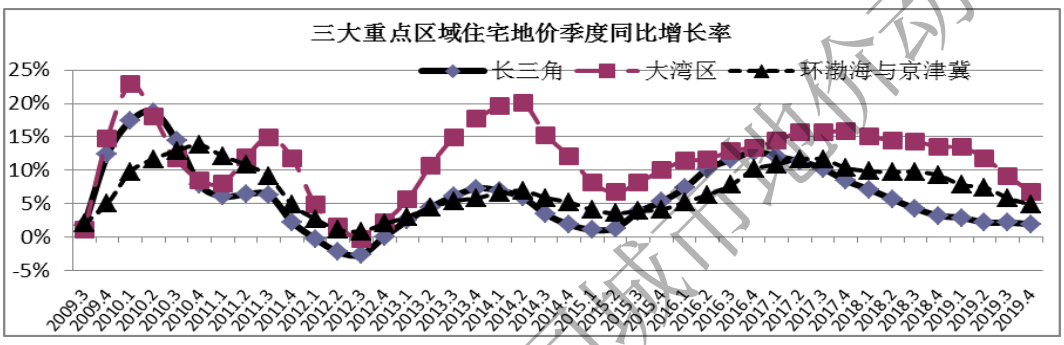
从同比增速看，长江三角洲、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区综合地价增速依次为 1.70%、5.56%、5.38%，较

中国城市地价动态监测

上一季度分别下降 0.05、2.05、0.79 个百分点。

分用途看，三大重点区域住宅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 1.09%、1.97%、1.70%，较上一季度分别变化-0.02、-0.22、0.09 个百分点。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价同比增速持续放缓，较上一季度分别下降 1.39、2.41、1.96 个百分点，依次为 2.61%、6.76%、5.63%，其中，佛山市顺德区、惠州市、东莞市、中山市、珠海市住宅地价同比涨幅超过 5%；惠州市、广州市、佛山市顺德区、中山市工业地价同比增速均超过 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 4.55%、4.85%、6.34%，较上一季度分别下降 0.43、1.02、0.61 个百分点，其中，潍坊市、秦皇岛市、廊坊市、大连市、唐山市住宅地价同比增速超过 5%。





中国城市地价动态监测

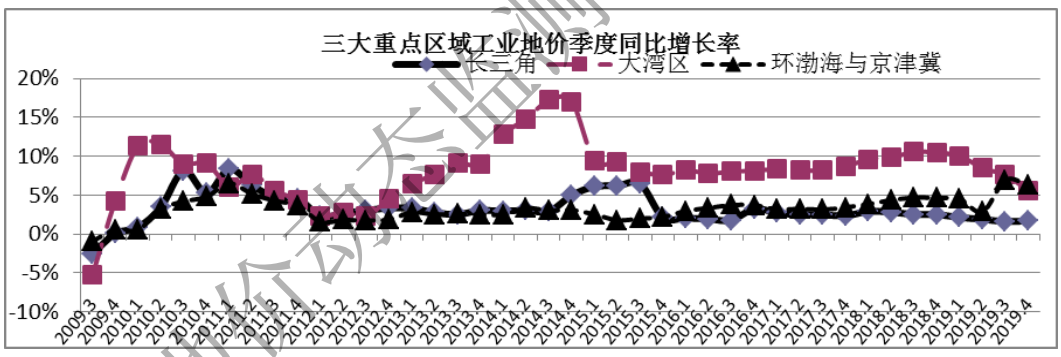


图 7 三大重点监测区域分用途地价同比增速（%）

（三）东中西部地区综合、住宅地价环比增速均放缓；东中部地区各用途地价同比增速回落

2019 年第四季度，全国重点城市中，**从环比看，**东部地区各用途地价增速均放缓；中部地区综合、商服、住宅地价增速持续放缓，工业地价增速持续上升；西部地区综合、住宅地价增速由升转降，商服地价增速则由降转升，工业地价增速与上一季度持平。东部、中部、西部地区综合地价环比增速依次为 0.23%、0.52%、0.73%，较上一季度分别下降 0.77、0.19、0.48 个百分点；住宅地价增速依次为 0.05%、0.58%、0.80%，较上一季度分别下降 1.11、0.38、0.86 个百分点。

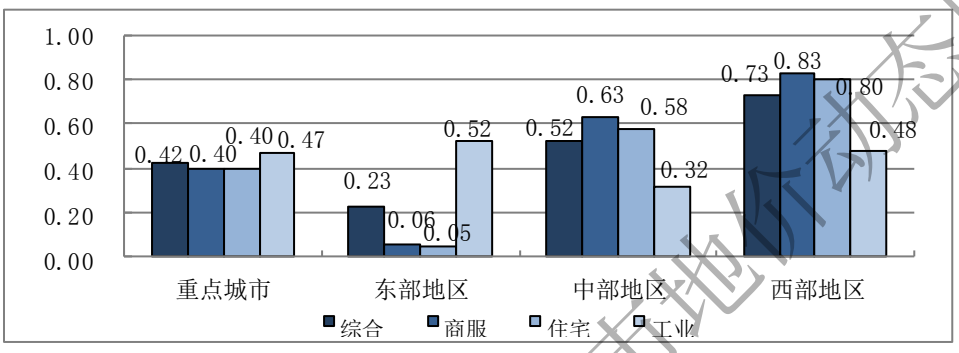


图 8 2019 年第四季度东中西部地区环比增速（%）

从同比看，东部、中部地区各用途地价增速持续回落，西部地区除商服同比增速持续下降，其他各用途地价增速转

中国城市地价动态监测

降为升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 3.67%、2.24%、4.16%、3.67%，较上一季度分别下降 0.90、0.82、1.03、0.77 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 4.16%、4.40%、5.62%、0.96%，较上一季度分别下降 0.98、0.82、1.42、0.17 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 4.16%、3.18%、5.46%、1.57%，较上一季度分别变化 0.16、-0.14、0.24、0.15 个百分点。

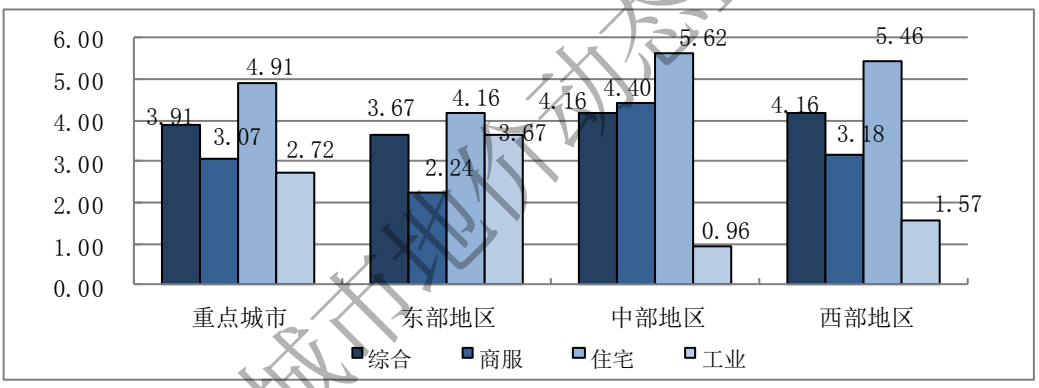


图 9 2019 年第四季度东中西部地区同比增速（%）

（四）除三线城市商服地价同比微幅上涨，一、二、三线城市[3]各用途地价环比、同比增速均放缓 2019 年第四季度，主要监测城市中，一线、二线、三线城市各用途地价环比增速均放缓；除三线城市商服地价外，各类城市综合、商服、住宅、工业地价同比增速均下降。

[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。

中国城市地价动态监测

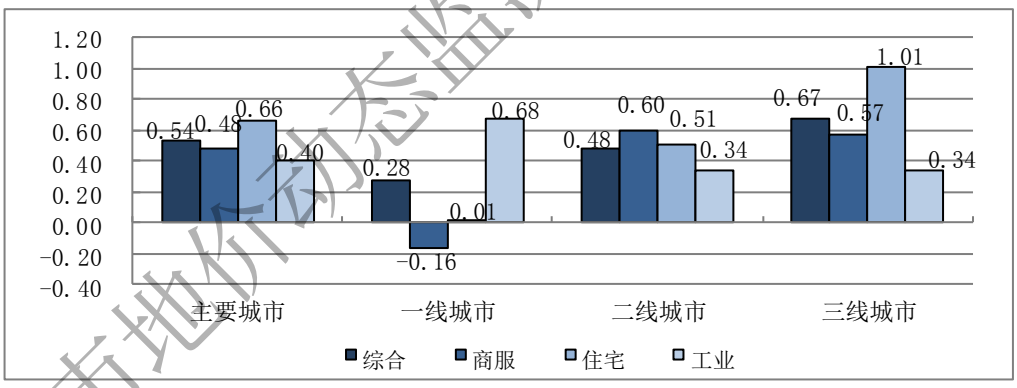


图 10　2019 年第四季度一、二、三线城市地价环比增速（%）

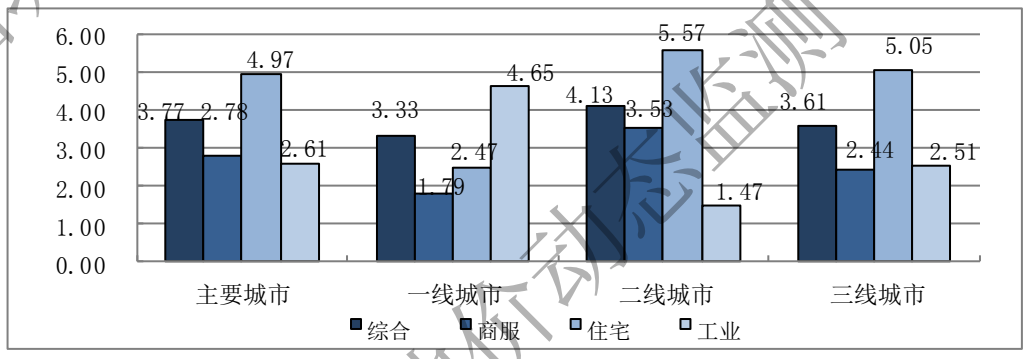


图 11 2019 年第四季度一、二、三线城市地价同比增速（%）

一线城市，**从环比看**，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 0.28%、-0.16%、0.01%、0.68%,较上一季度分别下降 0.65、0.74、0.73、0.55 个百分点。与上一季度比较，北京市、上海市、广州市、深圳市住宅地价环比增速均下降，其中，上海市、广州市住宅地价环比为负增长。**从同比看**，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 3.33%、1.79%、2.47%、4.65%,较上一季度分别下降 1.09、1.10、1.12、1.07 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保持负增长。

中国城市地价动态监测

表 1 2019 年第四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	0.28	-0.16	0.01	0.68	3.33	1.79	2.47	4.65
北京市	0.45	-0.12	0.54	0.48	3.22	1.94	3.43	3.94
上海市	-0.04	0.43	-0.18	0.92	0.37	1.84	-0.12	4.30
广州市	-0.18	0.54	-0.51	0.86	4.54	2.98	4.97	9.03
深圳市	-0.33	-1.91	0.55	-0.10	1.65	-0.23	2.97	-1.05

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.48%、0.60%、0.51%、0.34%，较上一季度分别下降 0.52、0.09、0.88、0.04 个百分点；同比增速依次为 4.13%、3.53%、5.57%、1.47%，较上一季度分别下降 0.50、0.50、0.69、0.09 个百分点。本季度，银川市、拉萨市住宅地价环比增速超过 3.0%，天津市、青岛市、杭州市、宁波市、福州市、合肥市、成都市等 7 个城市住宅地价环比为负增长；沈阳市、太原市、银川市住宅地价同比增速超过 10%。

表 2 2019 年第四季度二线城市综合、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	宁波市	拉萨市	宁波市	太原市	天津市	太原市	天津市
增长率	2.51	-3.31	3.76	-3.81	15.11	-1.03	19.52	-1.01

三线城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.67%、0.57%、1.01%、0.34%，同比增速依次为 3.61%、2.44%、5.05%、2.51%，除三线城市商服地价同比微幅上升外，各用途地价环比、同比增速均放缓。本季度，济宁市、临沂市、洛阳市、宜宾市等 4 个城市住宅地价环比增速超过 3%，住宅

中国城市地价动态监测

地价下降的三线城市个数达到 9 个，比上一季度增加 6 个；8 个城市住宅地价同比增速超过 10%，比上一季度减少 2 个。

表 3 2019 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	临沂市	烟台市	宜宾市	烟台市	临沂市	金华市	临沂市	金华市
增长率	6.47	-1.22	7.64	-1.54	15.62	-0.92	17.54	-1.32

22 个重点关注城市[4]住宅地价环比增速中位数为 0.17%，同比增速中位数为 3.34%。22 城市住宅地价环比、同比增速总体保持上一季度的回落趋势，环比增速放缓的城市 17 个，与上一季度持平；同比增速放缓的城市 18 个，比上一季度增加 3 个；同、环比增速均回落的城市 13 个，与上一季度持平；本季度,未出现同、环比增速均上升的城市；环比负增长的城市 9 个，同比负增长的城市 2 个。监测地价指标显示，22 个重点关注城市土地市场热度持续降温。

（五）综合及住宅地价环比上涨的城市数量持续减少，地价下降的城市数量增多

2019 年第四季度，全国主要监测城市中，综合地价环比为正向增涨的城市 84 个，比上一季度减少 7 个。综合地价环比增速大(等)于 3%的城市 3 个，比上一季度减少 3 个；地价下降的城市 18 个，较上一季度增加 10 个。另外，63 个城

[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。

中国城市地价动态监测

市的地价环比稳定在-1.0%～1.0%之间。**与去年同期相比，**100 个城市地价正向增涨，较上一季度增加 1 个，同比增速超过 10%的城市 9 个，较上一季度增加 1 个；地价下降的城市为 4 个，比上一季度增加 1 个。

住宅地价环比为正向增涨的城市 84 个，较上一季度减少 10 个。住宅地价环比增速超过 3%的城市 6 个，较上一季度减少 2 个；地价下降的城市 18 个，较上一季度增加 11 个。此外，54 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 99 个，较上一季度增加 1 个；增速超过 10%的城市 11 个，比上一季度减少 1 个；地价下降的城市 5 个，比上一季度增加 1 个。

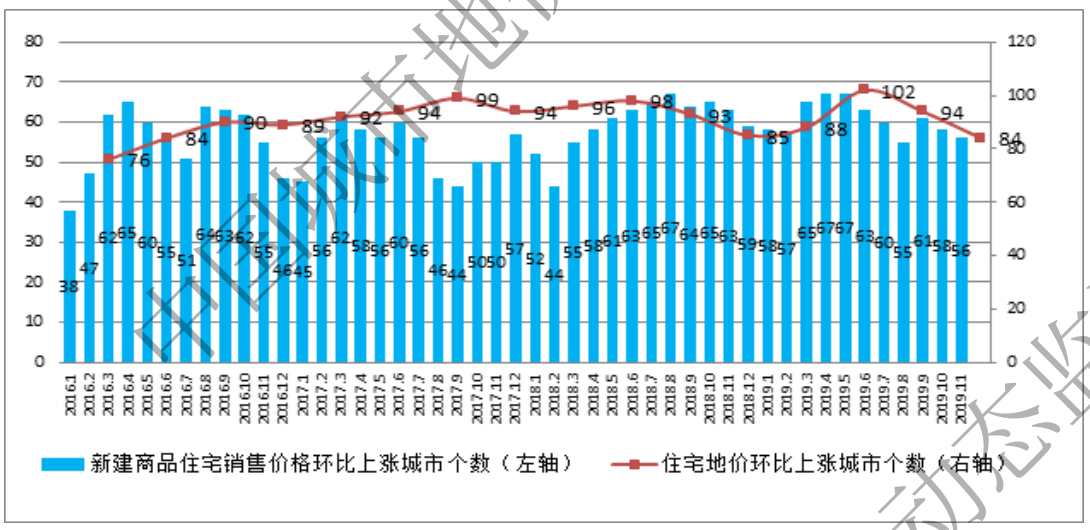


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图[5]

二、当前市场形势分析[6]

（一）经济运行在压力中调整向好，多项指标变化积极，

[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、财政部、中国人民银行。

中国城市地价动态监测

地价水平平稳微升

2019 年第四季度，国际经济环境复杂，全球经济延续放缓趋势，中美贸易冲突短期缓和，“一带一路”建设持续推进，贸易结构优化，外资外贸有所改善，进出口指标好转。减税降费效果持续显现，相关税收同比下降，10 月、11 月税收收入延续了 5 月份以来持续负增长的态势[7]。同时，11 月以来央行调降 MLF 利率、逆回购利率、LPR 利率。积极的财政政策和稳健的货币政策协同发力，逆周期调控传导效率提升，“六稳”举措效果累积显化。

多种因素叠加下，宏观经济在压力中平稳前行，主要经济指标好于预期。受国内外宏观经济形势综合影响，全国总体地价水平微幅上涨，主要监测城市各用途地价环比、同比增速均进入平稳运行区间。

（二）房住不炒基调重申，地方政策自主微调，市场延续调整态势，住宅地价增速进一步回落

中央层面，重申坚持房住不炒，落实房地产长效管理机制。十九届四中全会强调，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。央行发布报告，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，加大对住房租赁市场的金融支持和规范。中央经济工作会议强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，大力发展租赁住房。

[7] 见财政部网站上的报告《减税降费持续显效 非税收入增幅较高》。

中国城市地价动态监测

地方层面，“一城一策”以稳为主，为满足合理刚性需求，多地定向微调购房政策。上海、广东、天津、合肥、郑州等省市个人住房贷款利率水平在新政前后保持稳定，北京、深圳、杭州、苏州则微幅上调，房贷利率“换锚”整体平稳。深圳、广州、扬州、秦皇岛等城市通过调整普通住宅标准和公积金贷款规则等多种措施满足居民合理自住需求。多个城市放宽人才落户条件、调整人才购房政策，支持人才的住房需求。此外，多地在拓展住房供给渠道、探索完善住房制度建设的同时，在从严房地产资金监管与规范市场秩序方面持续发力。

总体来看，四季度房地产政策密集出台，房地产市场延续调整态势。1-11 月份，房地产开发企业到位资金增长 7%，增速与上期持平；房地产开发投资同比增长 10.2%，增速连续 7 个月收窄或不变；房地产投资的领先指标——新开工面积和施工面积累计同比增速放缓；房企土地购置面积同比下降 14.2%。住宅用地市场持续低温、降速，住宅地价环、同比增速继续回落。

中国城市地价动态监测

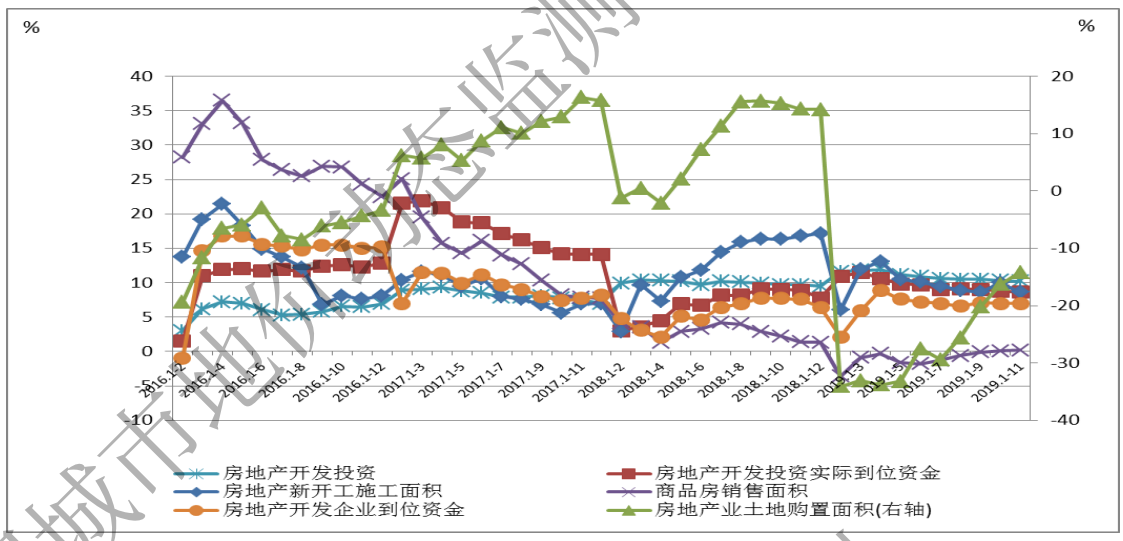


图 13 2016 年以来房地产开发和销售增长情况[8]

（三）主要监测城市土地供应环比增加，住宅用地供应面积处于时序较高水平

2019 年第四季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积[9]10.51 万公顷，环比增加 73.03%，同比减少 20.69%。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 0.50、1.61、1.97、6.43 万公顷，环比分别增加 35.05%、31.50%、30.48%、116.59%，同比分别变化 3.59%、-8.27%、4.57%、-29.57%。房地产用地供应面积 2.11 万公顷，环比增加 32.32%，同比减少 5.71%。保障性住房用地供应面积约为 0.32 万公顷，环比增加 102.34%，同比减少 29.28%。工矿仓储用地供应面积达到 2014 年以来单季度最高，住宅用地和交通、水利基础设施等其他用地供应面积均达到 2014 年以来单季度次高值。

[8] 数据来源：国家统计局。

[9] 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 1 月 2 日。数据保留 2 位小数。

中国城市地价动态监测

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在总量中的占比分别为4.77%、15.35%、18.73%、61.15%，较上一季度分别变化-1.34、-4.85、-6.11 和 12.30 个百分点，较去年同期分别变化 1.12、2.08、4.52、-7.72 个百分点。房地产用地供应量占比 20.12%，较上个季度下降 6.19 个百分点，较去年同期增加 3.19 个百分点。

分城市类型来看，四季度，一、二、三线城市住宅用地环比分别变化-3.57%、20.47%、40.88%，同比分别减少 51.63%、14.60%、0.70%。从 22 个重点关注的城市来看，商服用地供应环比增加 3.56%，同比增加 1.84%，住宅用地供应环比增加 12.63%，同比减少 16.90%。

三、后期走势预判及关注要点

2020 年一季度，全球经济仍将深度调整，外部环境依旧严峻。国内更加注重财政政策、货币政策的协同精准发力，推动结构调整，经济运行平稳的基本面短期内不会改变。房地产市场以稳为主的政策基调下，各地将积极探索优化具体措施的空间和灵活性。预计主要监测城市地价整体保持增长态势，住宅地价平稳缓行。建议进一步维持调控成果，持续注意防范房地产金融风险，跟踪“因城施策”过程中的市场短期反应，落实房地产市场长效管理机制。

中国城市地价动态监测