

# 2018年第三季度全国主要城市地价监测报告<sup>1</sup>

(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，2018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)全国地价总体水平持续上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速均有所放缓

2018年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为4286元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为7526元/平方米、6977元/平方米和828元/平方米。

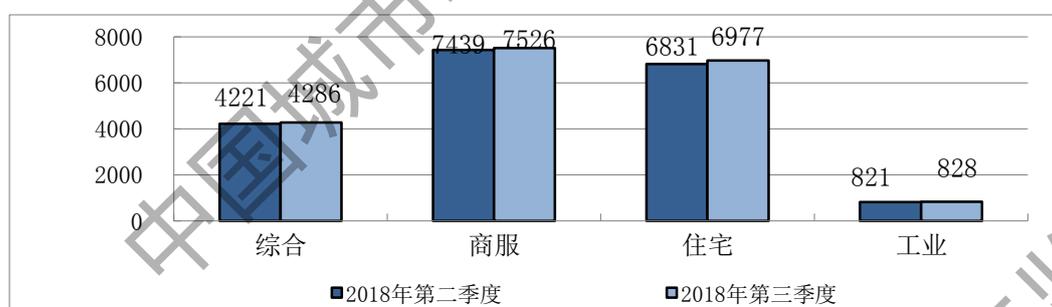


图1 全国主要城市分用途地价水平(元/平方米)

各用途地价环比增速均有所放缓。第三季度，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1.53%、1.17%、2.13%、0.88%，较上一季度分别下降0.22、0.04、0.35、0.12个百分点，各用途地价环比增速均有所放缓。

<sup>1</sup>全国主要监测城市指106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。本季度，杭州、厦门数据异常，未纳入全国统计范围，实际参与统计的城市为104个。

总体来看，本季度住宅地价增速仍高于其他用途。

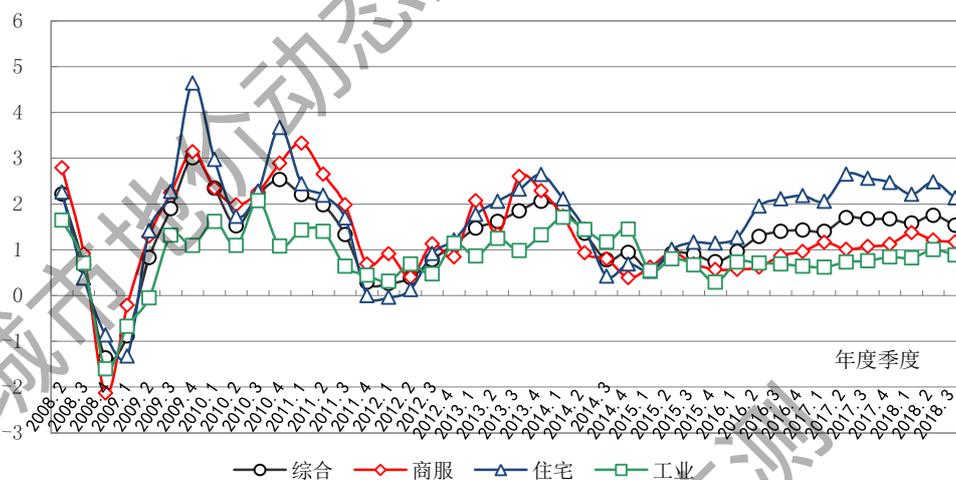


图2 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图(%)

综合、商服、住宅地价同比增速放缓，工业地价同比增速略有上升。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7.07%、5.21%、10.15%、3.76%，较上一季度分别变化-0.16、-0.12、-0.27、0.02个百分点。

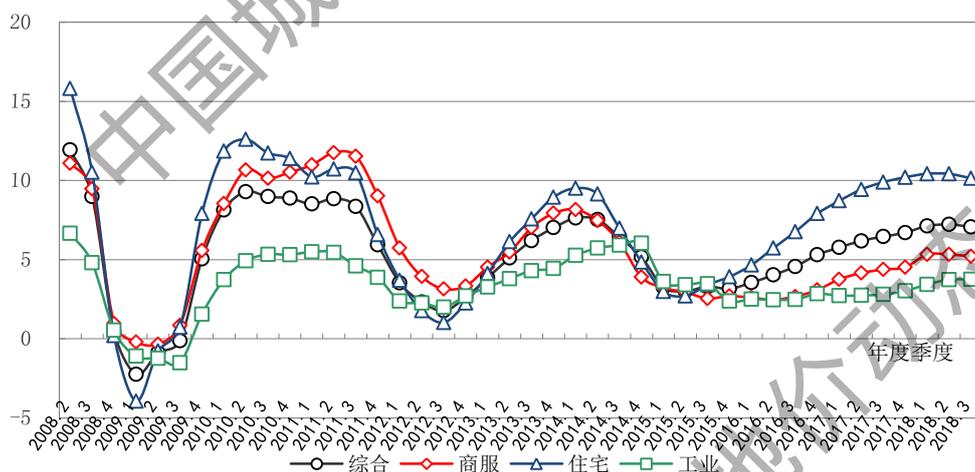


图3 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图(%)

重点城市定基地价指数<sup>2</sup>稳步上升。2018年三季度，以

<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。

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 295、288、368、222，较上一季度分别增加 4、4、8、3 个点。

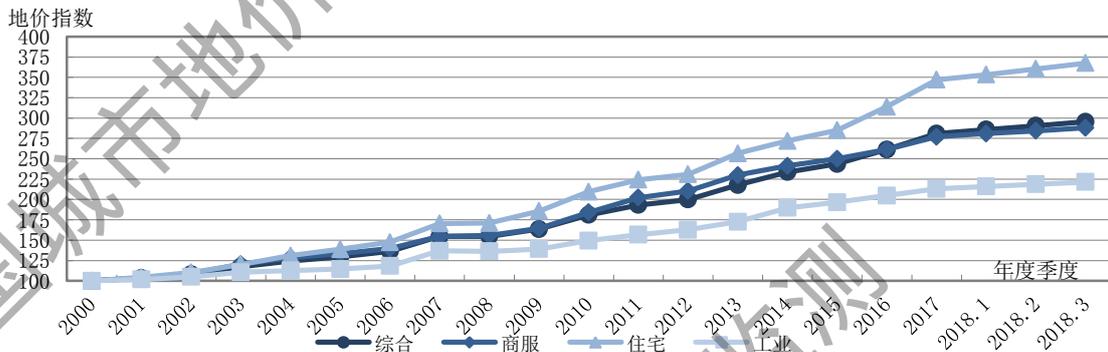


图 4 2000-2018 年第三季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，地价总体水平为 6420 元 / 平方米，较上一季度增长 1.65%，较去年同期增长 7.13%，增速均放缓。商服、住宅和工业地价水平分别为 10226 元 / 平方米、10100 元 / 平方米和 1140 元 / 平方米；环比增速分别为 1.40%、2.0%和 1.26%，除商服外，其他用途地价增速下降；同比增速依次为 5.58%、9.01%和 5.08%，住宅增速放缓，商服和工业增速上升。

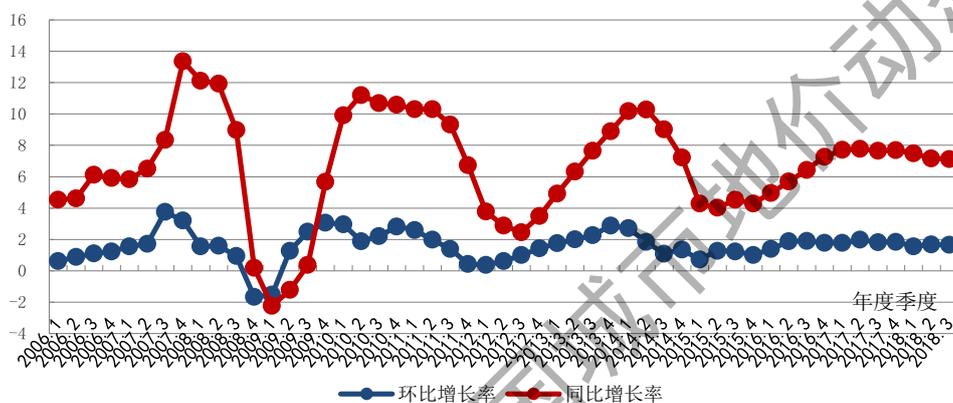


图 5 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

## (二) 三大重点区域住宅地价环比增速回落；长江三角洲地区各用途地价环比、同比增速均有所放缓

2018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5970元/平方米、7972元/平方米、4612元/平方米。

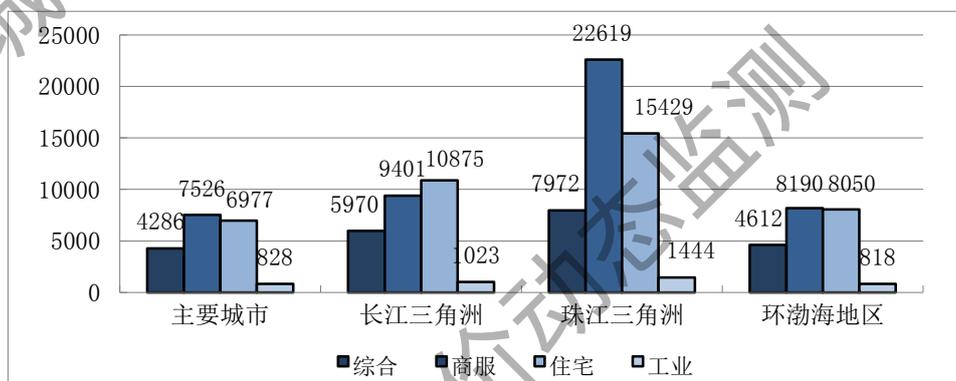


图6 2018年第三季度三大重点区域地价水平值（元/平方米）

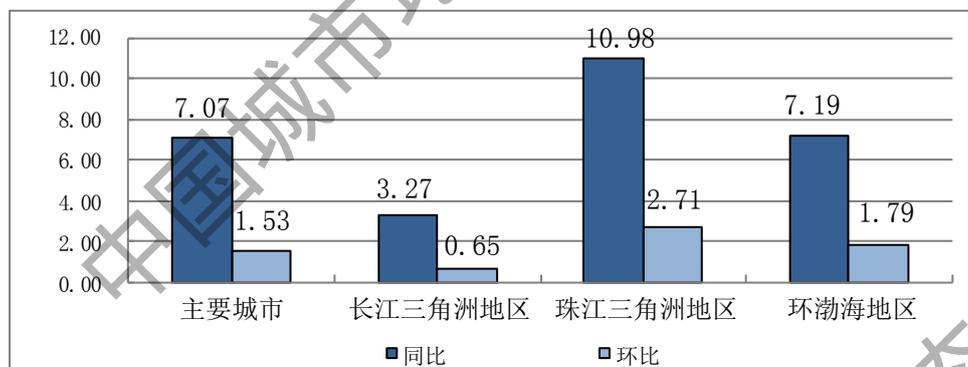
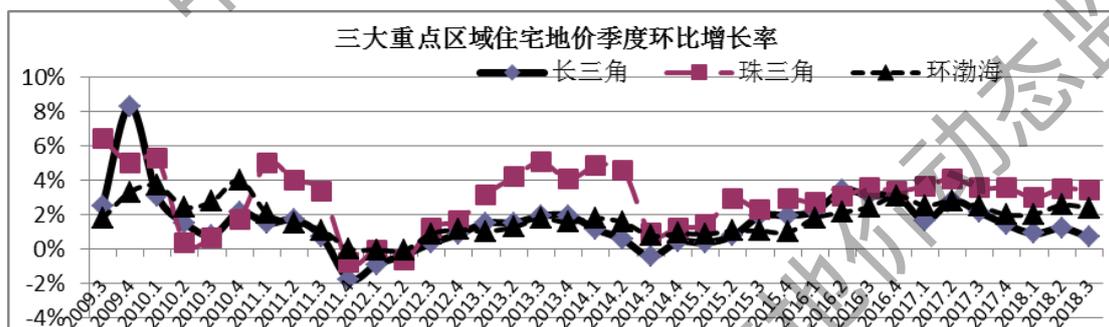
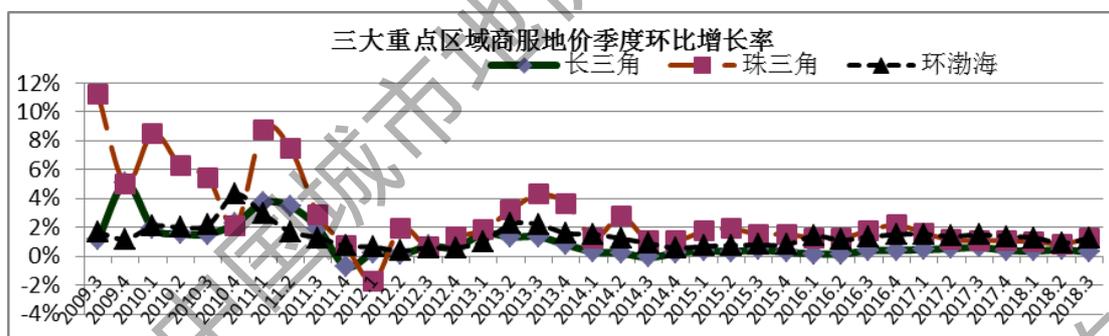


图7 2018年第三季度三大重点区域综合地价增速（%）

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0.65%、2.71%、1.79%，分别变化-0.28、0.12、-0.07个百分点，其中长江三角洲地区持续多季度平稳增长。

分用途看，三大重点区域住宅地价增速均有所回落。长

江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 0.28%、0.71%、0.65%，分别较上一季度下降 0.18、0.53、0.04 个百分点，其中，南京住宅地价持续下降，温州住宅地价下降。珠江三角洲地区住宅地价环比增速下降 0.11 个百分点，为 3.43%；商服、工业地价环比增速依次为 1.26%、2.63%，较上一季度分别上升 0.40、0.24 个百分点。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.27%、2.41%、1.21%，商服地价增速较上一季度上升 0.37 个百分点，住宅、工业地价增速分别下降 0.17 和 0.08 个百分点。三大重点区域中，珠海、中山、烟台、大连等城市的增速较快，住宅地价快速增长的城市分布在东部二三线城市。



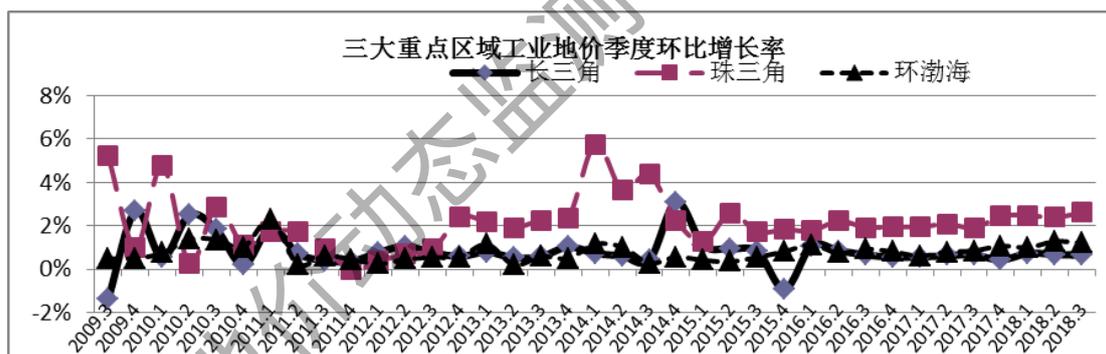


图8 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 3.27%、10.98%、7.19%，较上一季度分别变化-0.87、0.25、0.11 个百分点。珠江三角洲、环渤海地区地价增速较快，长江三角洲地区相对平稳。

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速持续放缓，依次为 1.67%、4.27%、2.52%，较上一季度分别下降 0.68、1.40、0.30 个百分点，住宅地价增速放缓较为明显。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 0.16、-0.14、0.69 个百分点，依次为 4.29%、14.35%、10.56%，住宅地价增速持续放缓，但仍高于其他两大重点区域，其中，中山、珠海涨幅超过 20.0%，佛山市顺德、东莞涨幅超过 15.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 5.03%、9.78%、4.70%，较上一季度分别变化 -0.38、0.04、0.34 个百分点，烟台涨幅超过 20%，廊坊、潍坊、大连涨幅超过 10%。

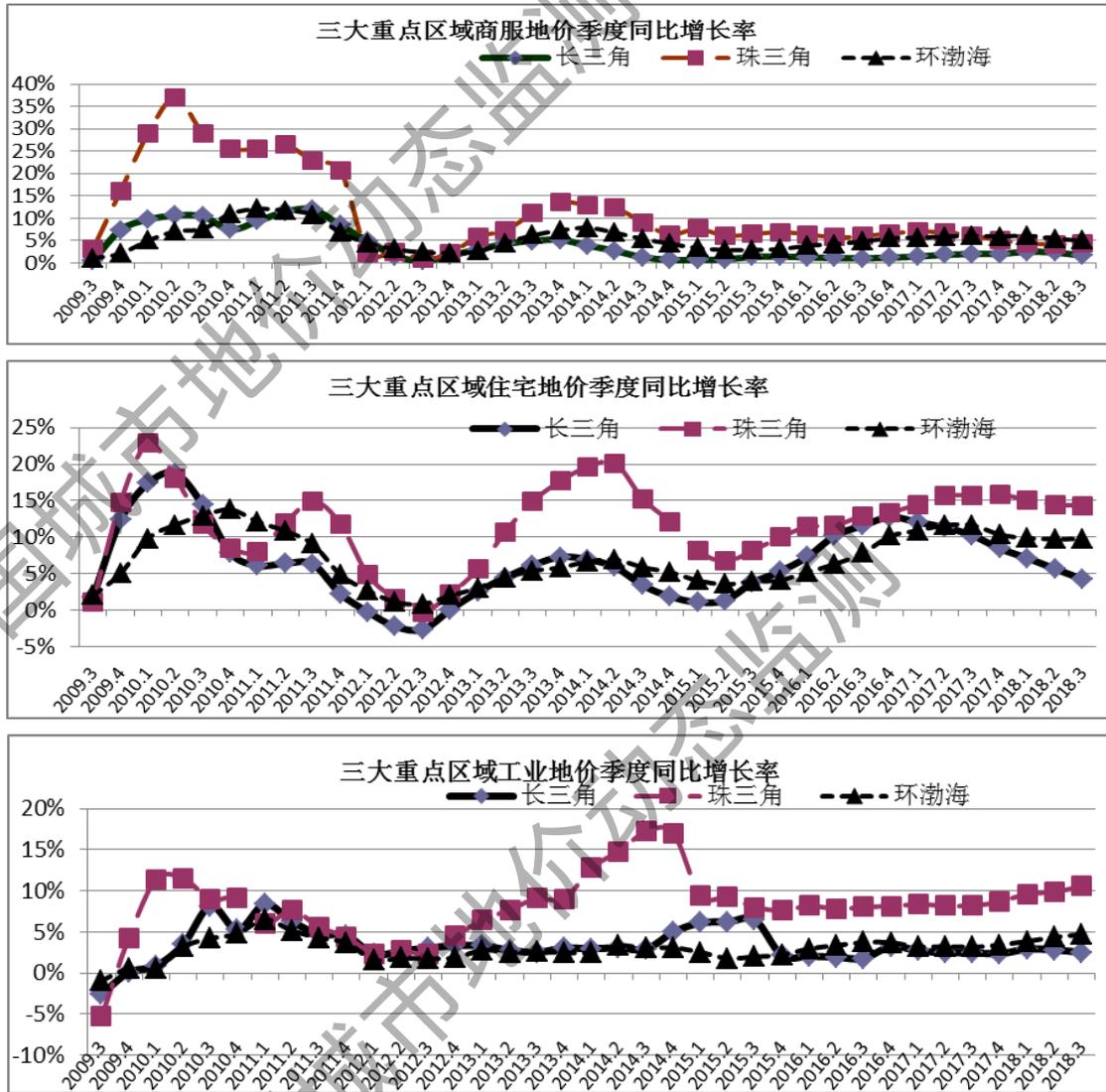


图9 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

### (三) 东部地区各用途地价环比增速上升；西部地区各用途地价环比增速下降

2018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。中部地区仅工业地价平均水平略高于西部地区。

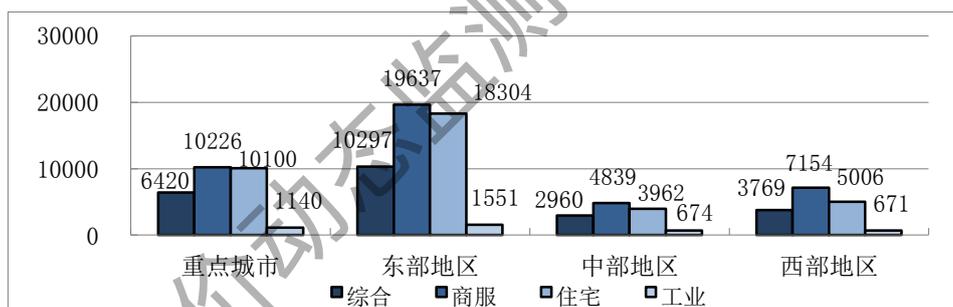


图 10 2018 年第三季度东中西部地区地价水平值（元/平方米）

从环比增速看，东部地区各用途地价增速均有所上升，其中，住宅地价增速为 2.10%，较上一季度上升 0.28 个百分点；西部地区各用途地价增速均有所下降，住宅地价增速下降 0.58 个百分点，增速为 1.83%。中部综合、商服地价增速上升，工业地价增速与上一季度持平，住宅地价增速为 2.02%，较上一季度下降 0.03 个百分点。大连、拉萨、西安等城市地价增速较快。

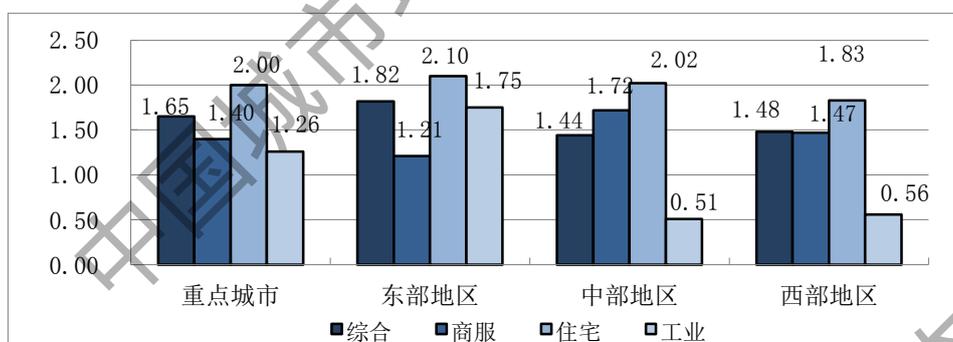


图 11 2018 年第三季度东中西部地区环比增速（%）

从同比增速看，东部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 7.39%、4.64%、8.78%、6.89%，较上一季度分别变化 0.12、-0.07、0.12、0.32 个百分点。中部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 5.52%、6.66%、8.05%、1.45%，较上一季度分别变化 0.12、-0.23、0.29、0.07 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 7.88%、6.38%、9.91%、3.56%，较上一季度分别变化 -0.48、0.66、-1.0、0.11 个百分点。

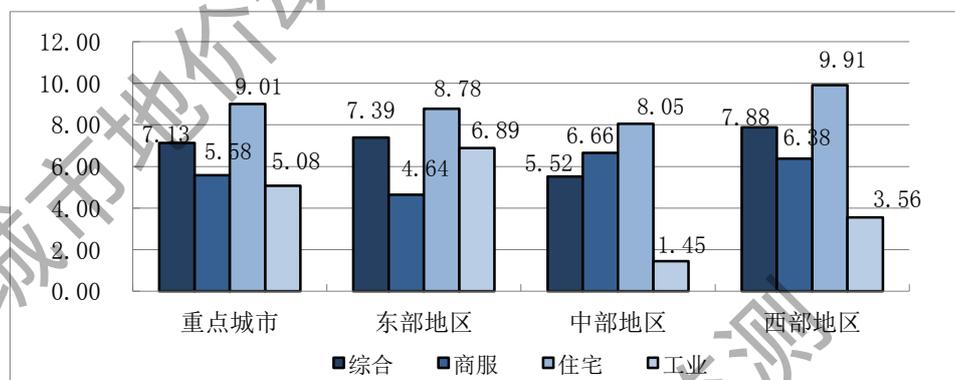


图 12 2018 年第三季度东中西部地区同比增速 (%)

#### （四）一线三线城市综合、住宅地价环比、同比增速放缓；二线城市商服、住宅地价环比、同比增速上升<sup>3</sup>

2018 年第三季度，主要监测城市中，一线城市综合、住宅地价环比、同比增速放缓；二线城市综合地价环比增速与上一季度持平，商服、住宅地价环比增速上升，各用途地价同比增速上升；三线城市各用途地价环比、同比增速均放缓。

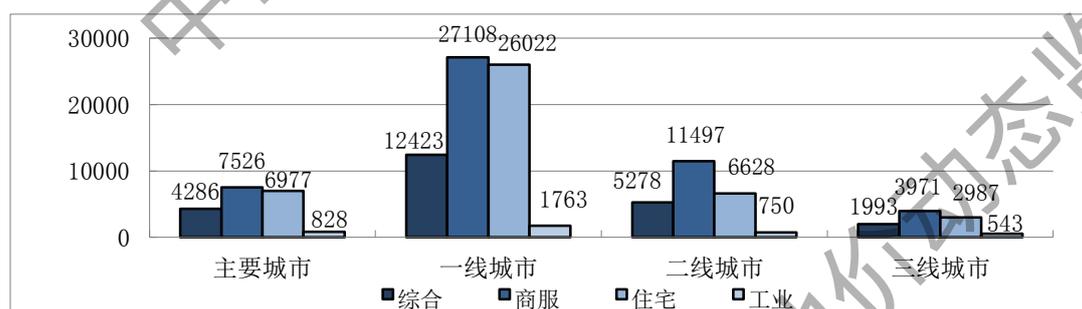


图 13 2018 年第三季度一二三线城市地价水平值 (元/平方米)

<sup>3</sup> 106 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 70 个监测城市。

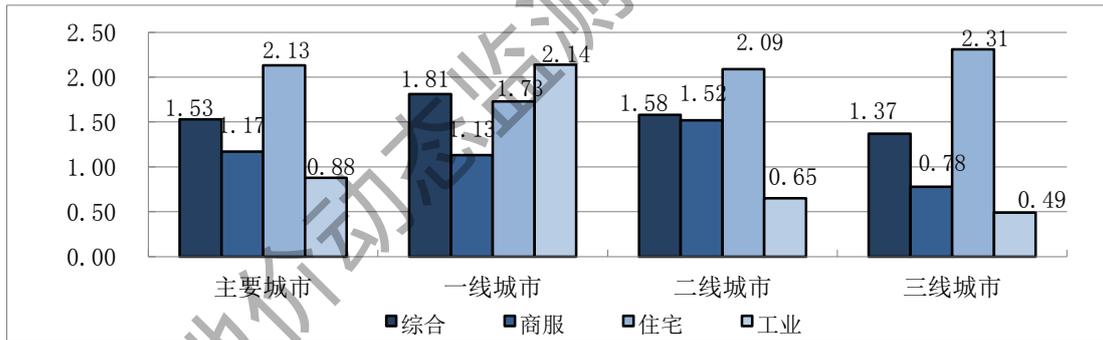


图 14 2018 年第三季度 一二三线城市地价环比增速 (%)

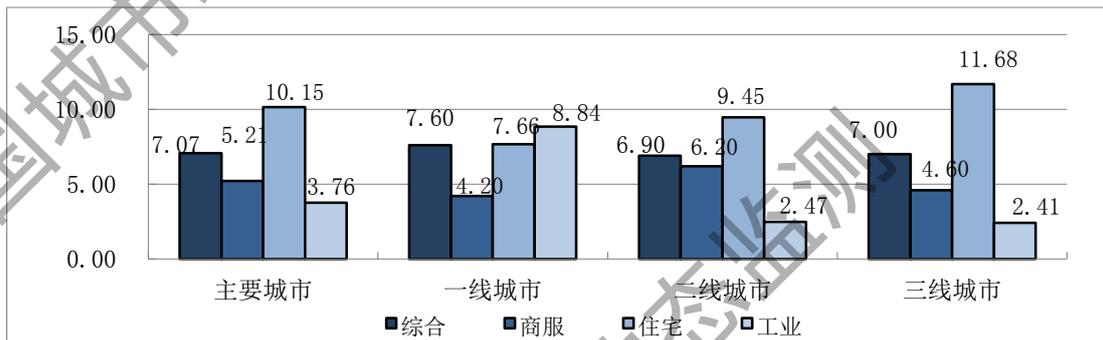


图 15 2018 年第三季度 一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 1.81%、1.13%、1.73%、2.14%，较上一季度分别变化-0.06、0.34、-0.22、-0.08 个百分点。与上一季度比较，北京、上海、广州住宅地价增速放缓，深圳住宅地价增速上升。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 7.60%、4.20%、7.66%、8.84%，较上一季度分别变化-0.49、-0.24、-1.37、0.21 个百分点。其中，广州住宅地价增速为 14.48%，仍明显快于其他一线城市。

表 1 2018 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	1.81	1.13	1.73	2.14	7.60	4.20	7.66	8.84
北京市	1.51	1.41	1.52	1.74	6.56	6.20	6.61	7.84
上海市	0.37	0.54	0.28	1.44	3.00	3.04	2.90	4.75
广州市	2.28	0.56	2.91	2.96	11.37	3.68	14.48	13.45
深圳市	2.17	2.06	2.23	2.18	4.67	3.74	4.96	7.41

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.58%、1.52%、2.09%、0.65%，同比增速依次为 6.90%、6.20%、9.45%、2.47%。本季度，沈阳、大连、西安、拉萨等城市住宅地价环比增速超过 4%；石家庄、济南、沈阳、大连、长春、海口、重庆、西安、太原、拉萨等 10 个城市住宅地价同比增速超过 10%。另外，南京综合、住宅地价环比、同比仍保持负增长态势。

表 2 2018 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	西安市	成都市	西安市	成都市	西安市	南京市	西安市	南京市
数值	4.96	-0.75	5.73	-1.65	26.83	-0.38	31.34	-0.63

三线城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.37%、0.78%、2.31%、0.49%，同比增速依次为 7.0%、4.60%、11.68%、2.41%，各用途地价环比、同比增速均放缓，其中住宅地价环比、同比增速仍超过全国主要城市及一二线城市平均水平。本季度，16 个城市的住宅地价环比增速超过 3%，比上一季度减少 3 个；27 个城市住宅地价同比增速超过 10%。

表 3 2018 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	烟台市	三亚市	烟台市	汕头市	安阳市	抚顺市	烟台市	锦州市
数值	9.52	-1.7	11.36	-1.72	45.84	-0.34	58.48	-0.57

总体而言，热点城市中<sup>4</sup>，10个城市住宅地价环比增速回落，其中，上海连续8个季度持续降速，北京连续7个季度持续降速，成都连续3个季度持续降速；11个城市住宅地价同比涨幅回落。本季度，北京、青岛、上海、南京、广州、南昌、成都等7个城市住宅地价同、环比涨幅均有所放缓，南京住宅地价环比、同比仍保持负增长态势。

### （五）主要监测城市综合及住宅地价环比涨幅收窄的城市增多

2018年第三季度，全国主要监测城市的综合地价环比情况，93个城市上涨，比上一季度减少3个，其中，45个城市涨幅收窄，比上一季度增加13个。地价下降的城市7个，较上一季度增加4个。另外，37个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，99个城市地价上涨，其中，安阳、烟台、株洲、西安分别达到45.84%、45.57%、36.45%、26.83%；地价下降的城市为5个，较上一季度减少1个。

住宅地价环比上涨的城市93个，较上一季度减少5个，其中，49个城市涨幅收窄，较上一季度增加16个。地价下降的城市7个，较上一季度增加4个。此外，34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100个，较上一季度减少1个；西安、烟台、安阳、珠

<sup>4</sup> 本季度纳入统计的热点城市是指北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、合肥、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都、石家庄、南昌、长沙、青岛。

海、中山、株洲、北海等 7 个城市涨幅超过 20%；地价下降的城市 4 个，比上一季度增加 1 个。

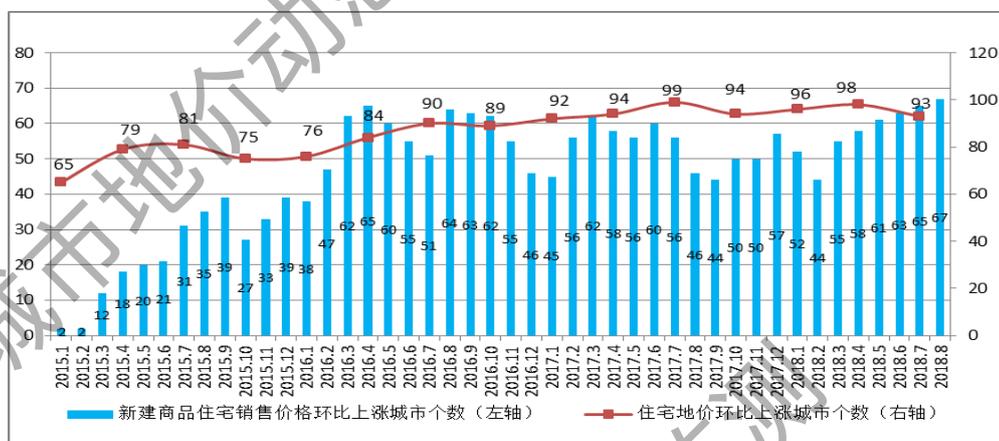


图 16 2015 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价环比上涨的城市数量情况图<sup>5</sup>

## 二、当前市场形势分析

(一) 国内经济韧性不断增强，增长潜力与压力并存，地价总体上涨，增速回落。

三季度，经济外部环境变数增加，美国单边挑起的贸易保护争端持续升温，冲突升级。发达国家货币政策收紧，资本从新兴经济体流出的可能性加大，个别国家本币大幅贬值，经济面临极大困难。国际环境对我国外贸增长、货币和资产价格稳定产生一定压力。

国内方面，随着供给侧改革深化，经济适应能力和抵御风险能力有所增强，企业生产经营活动总体平稳。9 月，综合 PMI 产出指数为 54.1%，高于上月和年均值 0.3 和 0.1 个

<sup>5</sup> 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局

百分点。三季度，个税改革、支持民营经济等改革利好政策释放，效应逐步开始显现。供给侧结构性改革成效显著，企业经营成本和杠杆率双降，企业信心增强；内需对经济的拉动不断上升，市场预期总体稳定，经济表现出强大的韧性。但同时，三季度，经济下行压力依然较大，外部贸易冲击下外贸订单减少，内部受监管趋严、地方财政增速放缓等因素影响，固定资产投资增速弱于预期，有所下滑。1-8 月全国固定资产投资增速 5.3%，较前值下滑 0.1 个百分点，基建投资累计增速 4.2%，回落 1.5 个百分点。总体来看，经济增长潜力与压力并存。在上述条件下，全国地价总体水平持续上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速均有所放缓。

## （二）房地产开发投资平稳，景气指数创近年新高。

1-8 月，房地产开发投资情况总体平稳，累计增速为 10.1%，下降 0.1 个百分点，新开工面积、施工面积累计增速均有所加快，同时销售面积略有减少，但销售额有所提升，显示建设和销售周转速率显著提升。房地产开发景气指数持续处于高位，达到了 2011 年 6 月份以来的最高值。8 月，新建商品住宅销售价格上涨的城市个数有所增加。房地产开发企业到位资金年内涨幅基本平稳，除贷款持续收紧外，自筹资金、定金及预付款等三季度均出现了同比涨幅扩大。企业提高去化速率，加快资金回笼，保障了企业的土地购置能力。企业购地需求持续处于高位，1-8 月份，房地产开发企业土

地购置面积同比增长 15.6%，增速提高 4.3 个百分点；土地成交价款增长 23.7%，增速提高 1.8 个百分点<sup>6</sup>。成交价款增速变化低于购置面积增速变化，显示企业购置土地的价格策略有所变化。本季度，全国主要监测城市住宅地价继续保持上涨，但同、环比增幅收窄，异常交易地块数量及平均竞价溢价率有所下降。

### （三）供需两端持续发力，调控全面深化从严，成果显著。

三季度，房地产调控的政策工具不断丰富和完善，力度持续加强。7月31日，中共中央政治局召开会议，指出要“合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”“加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”。8月，住建部召开房地产工作座谈会，提出要加快制定住房发展规划，对楼市调控不力的城市坚决问责。在此背景下，各地普遍加强调控力度，从供需两端发力完善政策措施，全面深化从严。浙江、湖北、河南、重庆、广州、三亚等多个省市开展了加强市场监管、打击和查处违法违规行为的专项行动，整顿市场秩序。深圳、上海、杭州、西安、长沙、南京等热点城市对企事业单位及其他机构实行限售；陕西、福州、厦门等省市出台公证摇号政策优先保障合理购房需求；广东、上海等发布共有产权住房发展的指导文件；北京、山西、广州、南京、

---

<sup>6</sup> 数据来源：国家统计局

哈尔滨、济宁、嘉兴、咸阳等地调整住房公积金贷款的政策，均以严格提取条件、降低贷款比例为主要方向。北京、济南、南京、武汉、西安、深圳、天津等城市相继出台政策意见，促进建立房地产长效机制。总体来看，全国层面，限购限售等持续扩围，重点保障合理居住需求，调控政策继续深化，基础制度研究不断加强，各类城市经济手段和行政手段协同发力，规范市场秩序。

各类城市从严调控，效果逐步显现。三季度，一线城市住宅地价同比增幅连续7个季度收窄。热点城市中，10个城市住宅地价环比增速回落，上海、北京分别连续8个和7个季度持续降速；11个城市住宅地价同比涨幅回落。

#### （四）全国主要监测城市住宅用地供应同比涨幅达到2014年以来最高，各类城市住宅用地供应环比、同比均有所增加

2018年第三季度，全国106个主要监测城市土地供应面积<sup>7</sup>5.81万公顷，环比增加14.51%，同比增加6.58%。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、1.28、1.39、2.79万公顷，环比变化分别为-2.92%、26.03%、9.79%、14.76%，同比变化分别为27.01%、31.98%、10.37%、-5.31%。房地产用地供应面积1.63万公顷，环比增加18.37%，同比增加30.87%。建设用地和房地产用地供应面积均为2014年以来历年同季度供应最高

<sup>7</sup> 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至2018年6月30日。数据保留2位小数。

值。住宅用地和房地产用地供应同比增幅是 2014 年以来单季度最高值。

三季度，保障性住房用地供应面积约为 0.18 万公顷，环比增加 33.46%，同比增加 55.76%，同比增幅达到了 2011 年四季度以来的季度最高值。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 6.10%、22.00%、23.85%和 48.05%，较上一季度分别变化-1.09、2.01、-1.03 和 0.11 个百分点，较去年同期分别变化 0.98、4.23、0.82 和-6.03 个百分点。房地产用地供应量占比 28.10%，较上个季度增加 0.92 个百分点，较去年同期增加 5.21 个百分点。

分城市类型来看，三季度，除三线城市建设用地同比略有减少外，各类城市建设用地供应环比、同比均上升。一线城市商服、住宅用地环比增加明显，工矿仓储用地环比大幅减少。二线城市商服环比减少、同比增加，工矿仓储用地环比增加，同比减少。三线城市商服用地环比减少，住宅环比增加，同比商服、住宅均增加。

住宅用地供应上，环比方面，一、二、三线城市环比分别增加 163.58%、34.82%、16.12%，同比分别变化 0.42%、38.97%、28.83%，一线城市环比增加最为明显，二线城市同比增加显著。从 20 个热点城市来看，商服、住宅用地供应同比分别增加 56.13%和 39.84%，住宅用地供应环比增加 67.45%，是 2012 年以来环比涨幅最大的季度。房地产用地供应同比增加 43.05%，达到 2013 年 3 季度以来单季度最高

值。

### 三、后期走势预判及关注要点

四季度，房地产调控政策仍将延续，在严控杠杆、严防风险、严管市场的政策背景下，房地产开发投资增速或将继续趋缓。各地出台政策加强调控，预计市场将进一步回归理性预期。在政策稳定的前提下，住宅地价涨幅或将进一步回落。

下一步，一要保持定力，坚持宏观调控政策的稳定性和延续性。当前楼市库存去化基本完成，市场出现根本性转向的趋势尚不明确，对上涨过快的城市仍需重点关注，坚持整体导向和分类调控。二要深挖潜力，加强基础研究，加强数据变化监测和预判，建立地价、房价预警机制，提升市场管理工作质量和效率。三要统筹谋划，开展基础性制度建设，研究有效促进土地和房地产市场平稳发展的政策规划。