

# 2016 年第四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，2016 年第四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温和上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速均有所上升；工业地价环比增速略有放缓，同比增速上升

2016 年第四季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3826 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 6937 元 / 平方米、5918 元 / 平方米和 782 元 / 平方米。

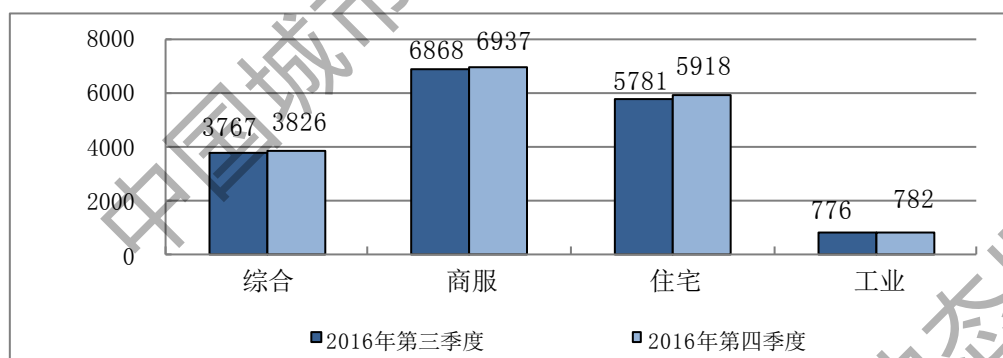


图 1 全国主要城市分用途地价水平 (元/平方米)

综合、商服、住宅地价环比增速仍呈上升态势，工业地价环比增速则持续放缓。第四季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅地价环比增速依次为 1.43%、0.96%、2.18%，较上一季度分别上升了 0.03、0.09、0.07 个百分点；工业地价环比增速为 0.64%，比上一

<sup>1</sup>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。

季度微降 0.05 个百分点。其中，住宅地价增长较快，综合地价增速温和，商服、工业地价变化平稳<sup>2</sup>。

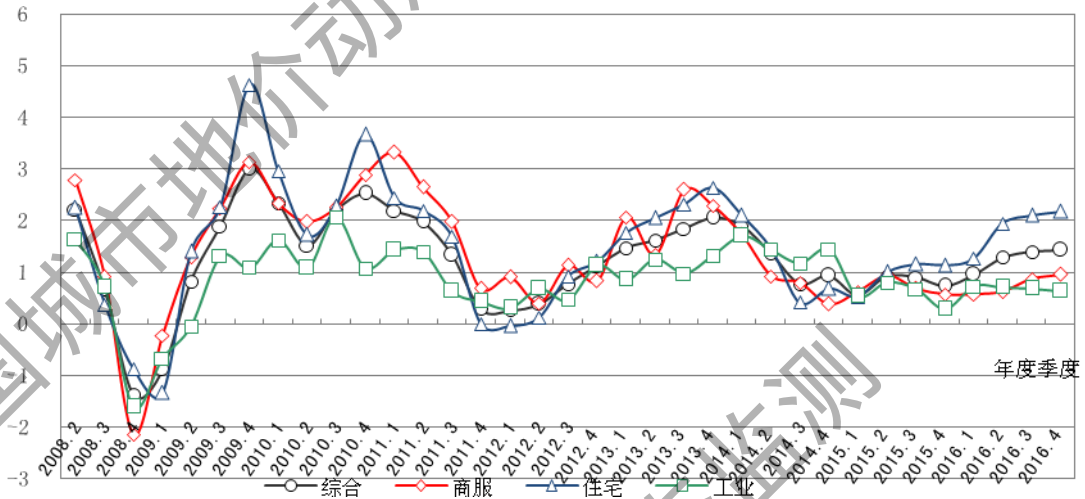


图 2 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

各用途地价同比增速较上一季度均呈上升态势。第四季度，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 5.31%、3.09%、7.91%、2.84%，较上一季度分别上升 0.74、0.42、1.14、0.35 个百分点。其中，住宅地价增长较快，综合保持低速增长，商服、工业地价平稳波动。

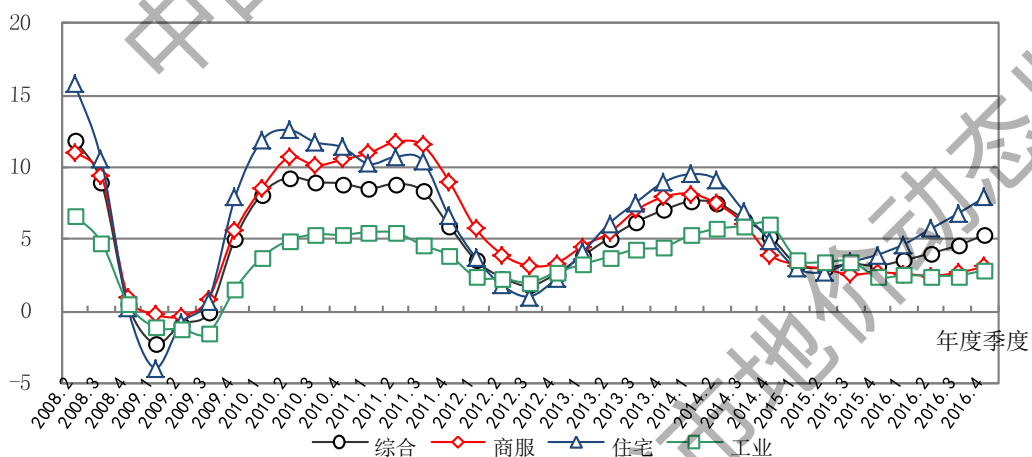


图 3 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

<sup>2</sup>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。

重点监测城市地价总体水平为 5680 元 / 平方米，较上一季度增长 1.77%，较去年同期增长 7.27%。商服、住宅和工业地价水平分别为 9275 元 / 平方米、8625 元 / 平方米和 1055 元 / 平方米；环比增速分别为 1.35%、-2.47%和 0.86%；同比增速分别为 4.60%、10.08%和 4.15%。

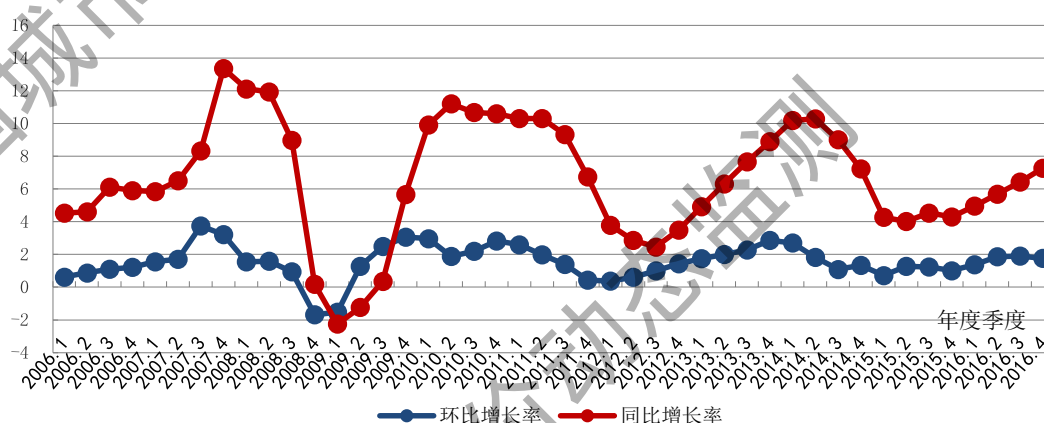


图 4 重点监测城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二) 三大重点区域住宅地价环比、同比增速均处于高位运行；除环渤海地区工业地价同比增速微降，三大重点区域各用途地价同比增速均呈上升态势

2016 年第四季度，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。

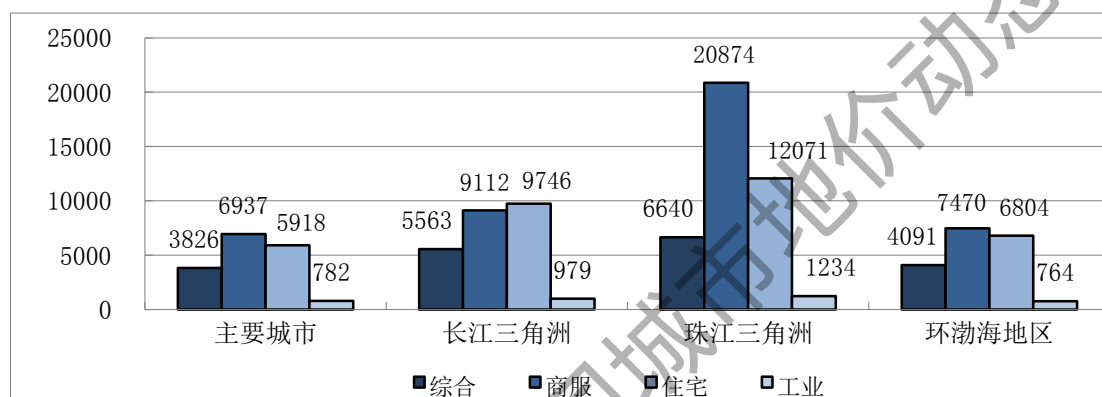


图 5 2016 年第四季度三大重点区域地价水平值 (元/平方米)

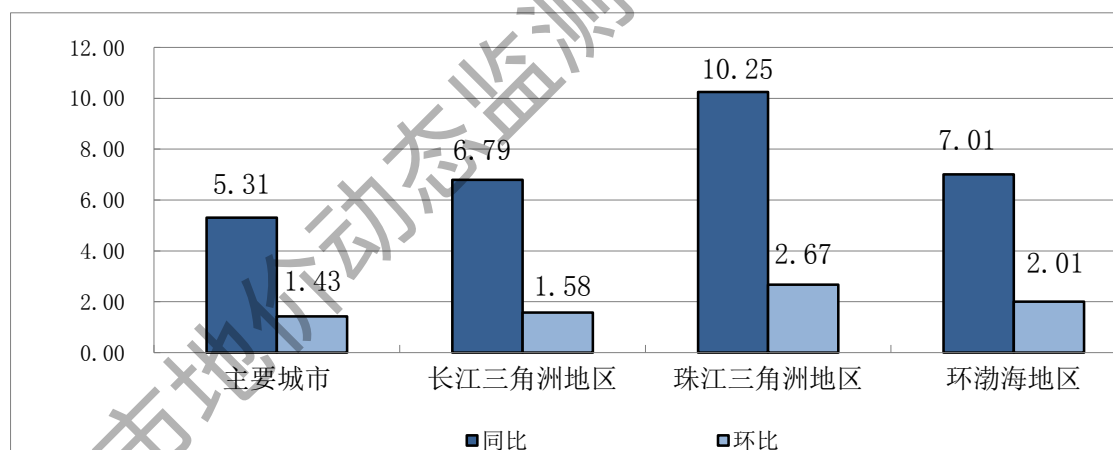


图6 2016年第四季度三大重点区域综合地价增速 (%)

从环比增速看，珠江三角洲地区和环渤海地区综合地价增长较快，增速分别为 2.67%、2.01%，较上一季度上升了 0.02、0.29 个百分点；长江三角洲综合地价低速增长，增速为 1.58%，较上一季度下降 0.06 个百分点。

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 0.42%、3.12%、0.56%，其中，住宅地价增速较上一季度放缓 0.03 个百分点，但仍处于高位运行；商服、工业地价增速较上一季度分别上升 0.03 和下降 0.11 个百分点。珠江三角洲地区商服、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 2.17%、3.41% 和 1.97%，商服、工业地价增速较上一季度分别上升 0.38、0.04 个百分点，住宅地价增速仍处于高位运行，但增速放缓 0.16 个百分点。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.51%、3.13%、0.81%，增速较上一季度分别变化 0.17、0.66、-0.13 个百分点，住宅地价增速处于高位运行。三大重点区域中，上海、南京、杭州、无锡、南通、嘉兴、广州、珠海、佛山市顺德、中山、北京、唐山、廊坊、上海、南京、南通、芜湖、荆州等 18 个城市的住宅地价增速均超过 3%，处

于高位运行。

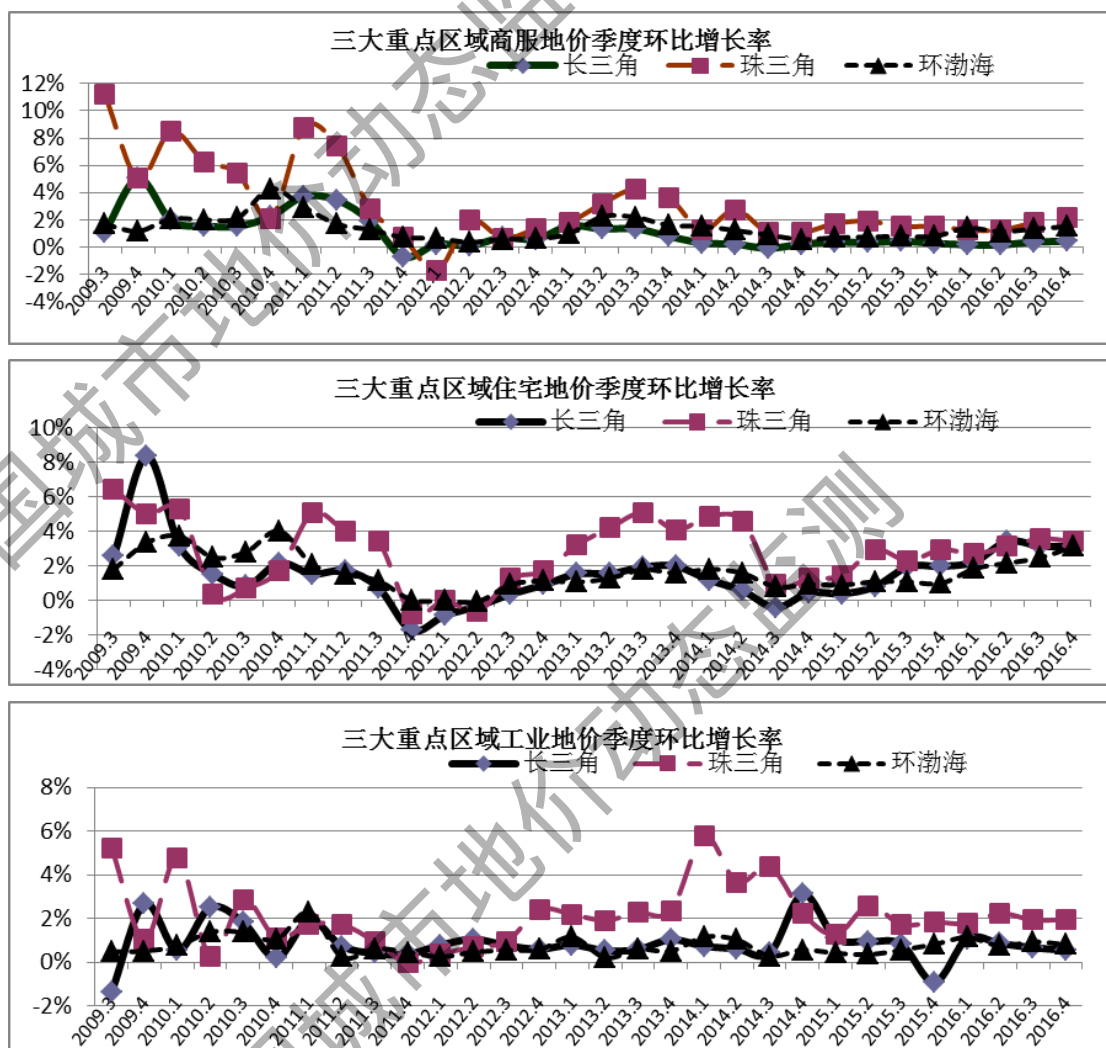


图7 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 6.79%、10.25%、7.01%，较上一季度分别上升 1.14、0.38、1.21 个百分点。珠江三角洲平均增速进入高位运行，长江三角洲区平均增速进入较高位运行，环渤海地区仍保持低速增长。

分用途看，三大重点区域的住宅地价增速继续保持上升态势。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.17%、12.78%、3.26%，与上一季度相比，住宅地价增速上升 1.21 个百分点，处于高位运行，商服和工业分别上升 0.13 和 1.48 个百分点，属平稳波动。珠江三角

洲地区商服、住宅、工业地价增速较上一季度分别上升 0.64、0.46、0.13 个百分点，增速依次为 6.63%、13.41%、8.16%，住宅地价增速仍处于高位运行，其中，深圳的住宅地价增速为 9.82%，其他城市均超过 10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 5.54%、10.14%、3.71%，较上一季度分别变化 0.76、2.35、-0.03 个百分点。

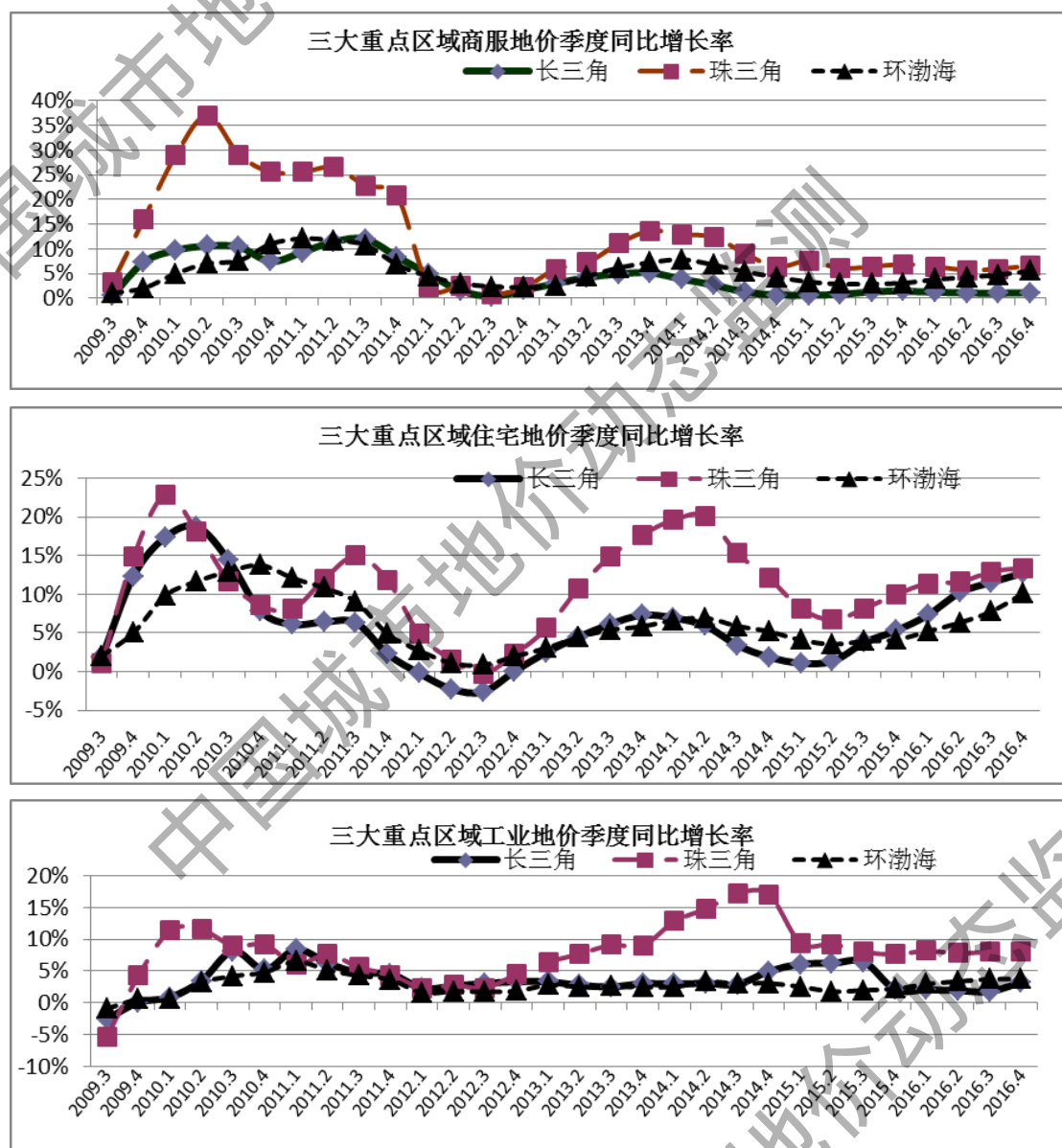


图 8 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 一、二线城市住宅地价环比增速出现回落迹象；三线城市

### 各用途地价环比、同比增速持续上升<sup>3</sup>

2016 年第四季度，主要监测城市中，一线城市商服地价环比、同比增速均呈上升态势，住宅地价环比增速略有放缓，同比增速仍保持上升态势，工业地价环比、同比增速均有所放缓；二线城市商服、住宅地价增速环比、同比变化情况与一线城市类似，工业地价环比增速持平、同比增速上升；三线城市各用途地价环比、同比增速均呈上升态势。就住宅地价而言，一线城市和部分热点城市的地价仍处于高速增长态势，而大部分三线城市的地价处于温和上行态势，市场分化显著。

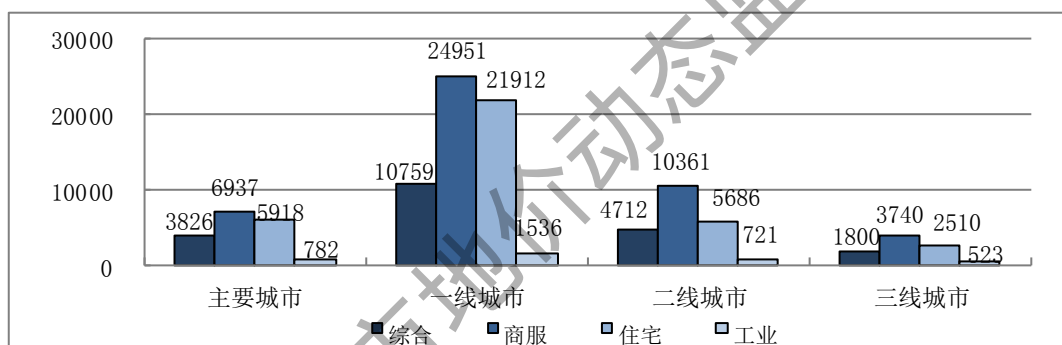


图9 2016年第四季度一二三线城市地价水平值（元/平方米）

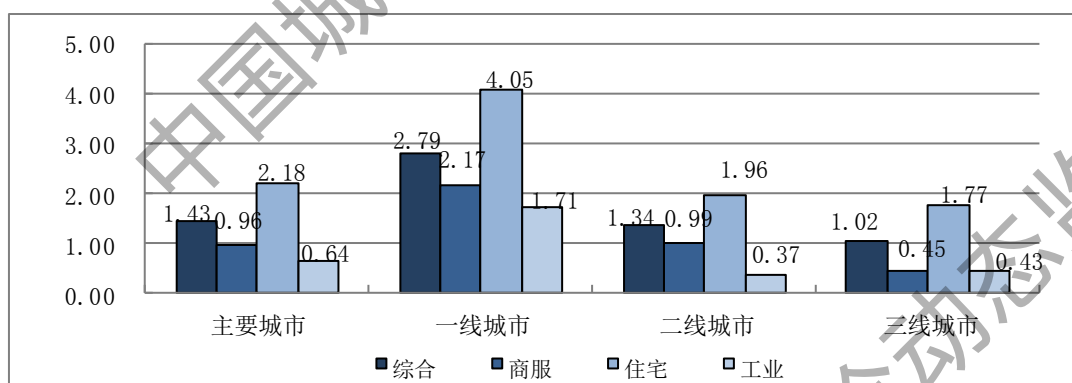


图10 2016年第四季度一二三线城市地价环比增速（%）

<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。

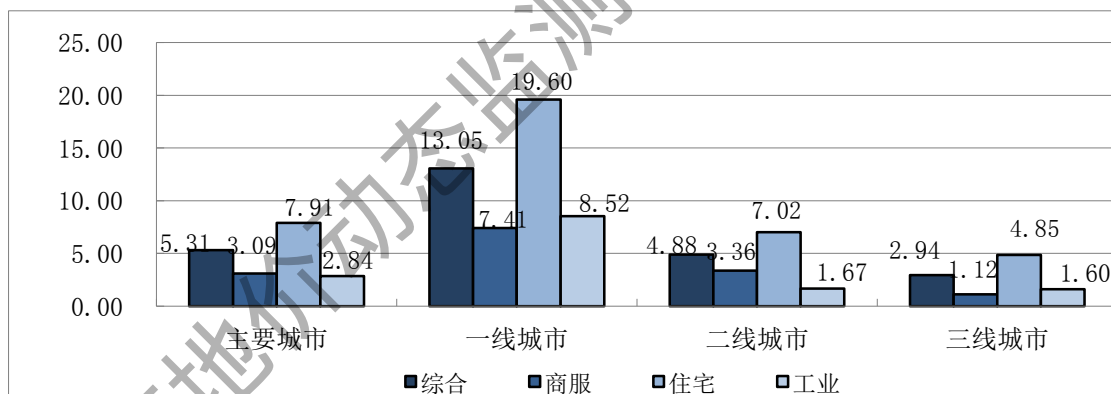


图 11 2016 年第四季度 一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、住宅、工业地价平均增速依次为 2.79%、4.05%、1.71%，较上一季度分别下降 0.36、0.65、0.33 个百分点；商服地价增速为 2.17%，较上一季度上升 0.30 个百分点。北京、上海、广州住宅地价环比增速仍超过 3.0%，属快速增长，北京住宅地价增速呈上升态势，上海及广州则出现放缓迹象。深圳地价自 2005 年 2 季度以来首次出现下降。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 13.05%、7.41%、19.60%、8.52%，较上一季度分别变化 0.21、0.58、0.58 和 -0.35 个百分点。除深圳外，各城市综合、住宅地价同比增速均超过 10%，处于高位运行。

表 1 2016 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	2.79	2.17	4.05	1.71	13.05	7.41	19.60	8.52
北京市	4.56	2.15	5.32	1.57	17.68	9.33	20.55	6.58
上海市	4.64	1.34	5.46	1.56	23.56	4.54	28.84	10.03
广州市	3.44	2.80	3.86	2.06	12.98	7.86	16.46	10.11
深圳市	0.53	1.55	-0.18	1.74	8.41	6.25	9.82	7.68

二线城市，商服地价环比、同比平均增速呈上升态势，综合及住宅环比增速出现微幅放缓，环比增速依次为 0.99%、1.34%、1.96%，同比增速依次为 3.36%、4.88%、7.02%；工业地价环比持平、同比增速则有所上升，分别为 0.37%、1.67%。本季度，青岛、厦门、南京、



杭州、福州、太原等 6 个城市住宅地价环比增速均超过 3%，呈高速增长态势。但前期房价上涨较快的热点城市中，天津、郑州、南京、厦门、合肥、武汉 6 个城市住宅地价环比增速较上一季度有所放缓，合肥最为明显，增速回落 5.34 个百分点。此外，二线城市各用途地价环比增速均有个别城市出现负增长。

表 2 2016 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	福州	昆明	福州	昆明	厦门	昆明	厦门	昆明
数值	5.97	-0.06	7.93	-0.34	24.10	-0.88	29.03	-1.44

三线城市，各用途地价环比、同比平均增速均呈上升态势，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.02%、0.45%、1.77%、0.43%，同比增速依次为 2.94%、1.12%、4.85%、1.60%。本季度，唐山、张家口、廊坊、安阳、无锡、南通、嘉兴、珠海、汕头、佛山市顺德、中山、芜湖、荆州等 13 个城市的住宅地价环比快速上涨，涨幅超过 3%，其余三线城市住宅地价环比变化平稳。

表 3 2016 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	唐山	淮北	唐山	淮北	张家口	鹤岗	汕头	鹤岗
数值	6.89	-2.34	9.24	-2.65	14.04	-4.97	17.30	-6.06

#### (四) 主要监测城市住宅地价环比增速放缓城市个数及同比上涨的城市个数均有所增加

四季度，住宅地价环比上涨的城市 89 个，比上一季度减少 1 个，其中，31 个城市涨幅收窄，比上一季度增加 2 个。住宅地价环比增速超过 3.0% 的城市有 22 个，较上一季度增加 3 个；环比下降的城市 10 个，比上一季度增加 3 个。此外，48 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 92 个，较上一季度增加 7 个；增速超过 7.0%的城市 34 个，较上一季度增加 10 个，其中，北京、天津、青岛、郑州、上海、南京、杭州、福州、厦门、广州、合肥、唐山、张家口、廊坊、安阳、温州、嘉兴、珠海、汕头、佛山顺德、东莞、中山等 22 个城市地价增速超过 10.0%，北京、上海、厦门、南京、合肥超过 20%；同比下降的城市 10 个，比上一季度减少 8 个。

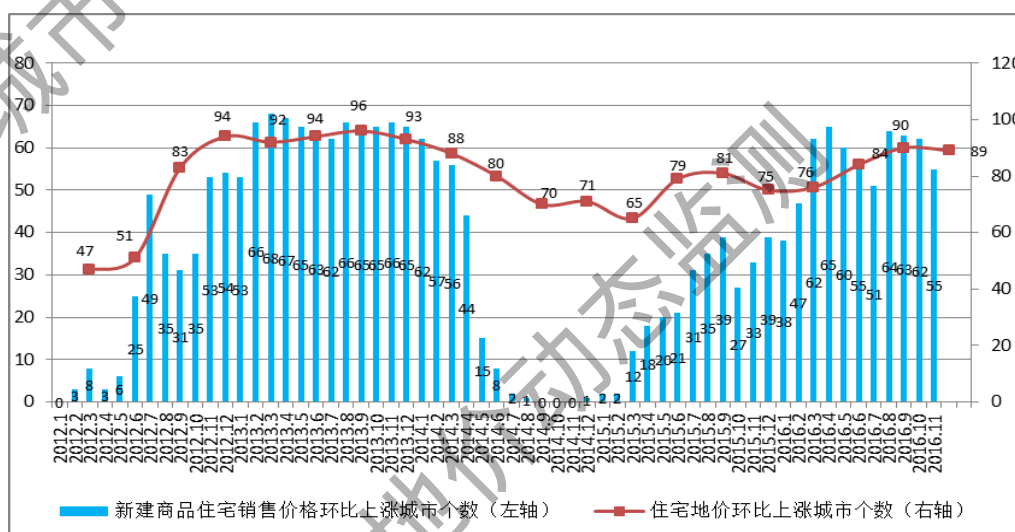


图 12 70 个大中城市新建住宅销售价格和 105 个城市住宅地价环比上涨的城市数量对比情况图

## 二、当前市场形势分析

(一) 国际经济复苏动力与压力并存，国内宏观经济稳中向好，地价总体水平温和上行。

四季度，全球经济整体出现温和复苏。美、欧季度数据表现好于预期，经济景气指数均有所反弹；新兴经济体复苏力度有所加强，11 月份主要国家综合领先经济指标呈现回升态势，全球经济出现反弹势头，动能初显。但同时下行压力依然较大，干扰因素较多，美欧政治前景的不确定性，拖累市场复苏信心；美联储年底加息，加剧国际金融波动，放大资产稳定和货币政策协调难度，新兴市场货币下行压力

加大；日本短期经济略有企稳，但 11 月消费、就业指数下行，通缩压力依然较大。

四季度，我国经济积极因素不断累积，多项指标改善，企稳回暖迹象持续。制造业 PMI 保持在扩张区间，新订单指数连续走高，制造业供需状况改善。固定资产 1-11 月份增长 8.3%，连续 4 个月企稳，民间固定资产投资连续 3 个月增速上升。社会消费品零售总额 11 月份增长 10.8%，高于投资增速，经济结构持续改善。工业供给侧“三去一降一补”成效显著，企业效益向好态势逐步稳固。11 月末，规模以上工业企业利润累计同比增长 9.4%，高于预期；资产负债率 56.1%，同比下降 0.6 个百分点，杠杆率下降。工业内部结构优化，转型升级提速，新动能带动工业制造业增长作用显现。

在上述背景下，四季度全国地价总体水平温和上行，商服、住宅地价增速持续上升，各用途地价同比增速较上一季度均呈上升态势。工业用地市场对工业经济转好反馈效应滞后，兼受工业企业“降成本”相关政策影响，工业地价增速继续放缓。

**（二）年内市场回升动能依然存在，资金充沛，部分城市市场热度较高，房企补仓需求旺盛，住宅地价环比较快增长。**

四季度，货币政策基本稳健，但社会融资规模同比快速增长，M2 与 M1 增速差略有收窄，但仍处于较高水平，企业资金依然充沛。11 月末，社会融资规模同比增长 13.3%，流动性充裕，为不动产市场量价上涨提供了资金支撑。

房地产金融管控政策效果滞后，住房信贷超预期增长。统计数据显示，1-11 月，房地产开发企业到位资金中，个人按揭贷款同比增加 49.3%，处于历史较高水平。年内热点城市房地产市场量价齐升，

银行信贷支撑资金流入房地产市场，带动了企业库存去化和资金回流，企业在热点城市补仓土地需求旺盛，进一步加大了竞地力度。四季度，住宅地价环比较快增长，部分城市住宅用地成交量明显扩大。随着金融监管部门对房地产融资严格管控，2017年房地产开发企业到位资金增速将有所收缩，热点城市开发投资节奏将有所放缓。

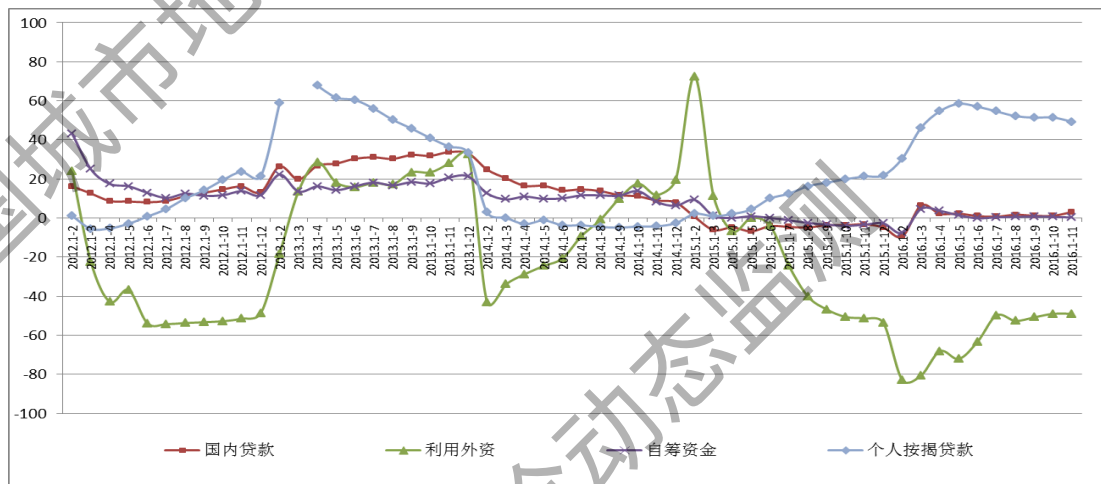


图 13 2012-2016 年 1-11 月房地产开发企业资金来源月度累计变化情况

### (三) 中央统筹谋划房地产市场发展长效机制，强调严控风险，定调“居住”属性；热点城市收紧调控，政策效应初步显现。

四季度，政治局会议提出抑制资产泡沫和防范金融风险，统筹谋划促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。各部门采取系列措施，降低行业杠杆，维护市场秩序，抑制热点城市市场异动，平衡稳增长和防风险。银监会要求银行严控风险，审慎开展与房地产行业相关业务；证监会联合多部门发文，整治包括房地产开发企业、中介机构以“股权众筹”名义从事的非法集资活动；保监会要求摸底行业不动产投资现状，规范险资投资，防范风险；发改委、住建部开展了商品房销售明码标价专项检查；住建部发文规范开发企业经营行为。12月，中央经济工作会议、中央财经领导小组会议集中表态，明确住宅的“居

住”属性，要求缓解供需矛盾，建立房地产基础性制度和长效机制，房地产定位进一步向居住和民生保障方向转变。

地方层面，各地坚持分类调控、精准施策，热点城市调控继续升级，限购限贷力度加大。10月份以来，一线和二、三线热点城市，先后密集出台政策，从提高购房门槛、调整信贷公积金政策、加大土地供应、加强市场监管、强化信息公开和舆论引导等方面收紧调控。在土地供应环节，多城市灵活设置竞买规则，通过“双限双竞”、“限地价、竞配建”、提高自持比例、设置土地竞拍最高限价等方式引导理性竞价，防止异常高价地块扰乱市场预期；天津、广州、合肥、济南、南京、杭州、无锡、苏州、济南、郑州、武汉、福州、厦门、成都、青岛、佛山等多个热点城市依据市场需求情况编制、公布了2017-2019年住宅用地供应三年滚动计划，调整土地出让节奏，稳定住宅用地供应预期；上海、广州、南京和杭州等严格监管土地竞买资金来源，防范资金违规流入土地市场，保障市场规范运行。调控政策密集出台，效果初步显现。统计局数据显示，11月份，15个一线和热点二线<sup>4</sup>城市房地产市场迅速降温，房价走势明显趋稳。

此外，基于“去库存”的主基调，太原、哈尔滨出台关于房地产去库存的相关文件，在支持农业转移人口购房、落实个人购房金融和税收政策、扩大住房公积金使用范围、加大棚户区改造货币化安置力度等方面做了详细规定；河南省出台去库存专项行动方案，明确目标，进一步落实“去库存”的重点任务。

四季度，房地产用地价格受市场前期看涨预期的惯性效应影响，环比、同比增速仍有所上升。但从住宅地价来看，调控收紧一定程度

---

<sup>4</sup>15个一线和热点二线城市是指：北京市、天津市、上海市、济南市、郑州市、南京市、无锡市、杭州市、合肥市、福州市、厦门市、武汉市、广州市、深圳市、成都市。

上发挥了作用，一、二线城市住宅地价环比增速出现回落迹象。而市场分化显著，多数库存较大的三线城市的地价处于温和上行态势，地价基本稳定。

**（四）建设用地供应环比增，同比降；交通、水利基础设施等其他用地供应上涨幅度较大，房地产用地供应占比处于历史低位。**

四季度，土地供应明显加速，尤其是一线和热点二线城市建设用地供应环比、同比均出现上涨。主要监测城市土地供应结构调整，房地产用地供应占比处于历史低位。在经济中长期趋稳，调控政策对房地产开发投资有所抑制的背景下，基建投资拉动经济增长需求显现。年末交通、水利基础设施等其他用地供应上涨幅度较大，占比大幅提高。

截至2016年12月31日，第四季度，全国105个主要监测城市土地供应面积达到7.44万公顷，供应量环比大幅增加74.63%，同比微降0.42%。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0.48、1.12、1.33和4.51万公顷，环比分别增加43.13%、39.03%、17.83%和126.46%，同比变化分别为8.64%、-20.61%、-18.48%和13.07%。房地产用地供应面积1.60万公顷，环比增加40.24%，为2014年1季度以来单季度环比增幅最明显的一次，同比减少13.58%。四季度，保障性住房用地供应力度年内最大，供应面积约为0.22万公顷，环比增加53.41%，同比减少46.45%。

土地供应结构上，交通、水利基础设施等其他用地供应占比明显增加，商服、住宅、工矿仓储用地占比均有所回落。四季度，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6.50%、15.03%、17.83%和60.63%，较上一季度分别变化-1.43、-3.85、-8.60和13.88个百分点。房地产用地供应占比仅为21.54%，仅高于2014年第4季度，处于历史第二低位。从每年年内季度占比均值来看，2016年房地产用地供应占比季度均值仅为24.98%，是2008年以来的最低值。

从各类城市建设用地供应情况来看，一、二线城市供应环比、同比增加，三线城市供应环比增加、同比减少。分用途来看，一线城市除住宅用地同比供应降低外，其余各用途的供应环比、同比均呈现上涨，交通、水利基础设施等其他用地供应大幅增加，同比增加179.59%，房地产用地供应同比增加2.28%，但住宅用地供应同比减少36.73%；二线城市各类用地供应环比增加，商服、住宅、工业仓储用地供应同比减少，交通、水利基础设施等其他用地供应同比增加，其中，房地产用地供应同比减少13.16%；三线城市各用途用地供应均环比上涨，符合季度供应规律，与去年四季度相比，除商服用地供应上涨12.47%外，其余各用途均同比减少，房地产用地供应同比减少14.81%，三线城市土地供应减少明显。

主要一线和热点二线城市国有建设用地供应环比、同比有所增加；房地产用地环比增加明显，同比上，天津、南京、无锡、苏州、杭州、合肥、广州、深圳、济南等9城市供应同比增加，深圳、广州同比分别大幅增加309.89%、105.80%，南京、杭州同比增长超过40%，分别为48.33%、44.76%。具体到住宅用地供应，天津、南京、无锡、杭州、合肥、厦门、济南、广州同比增加，其中无锡增幅最大，同比增加281.49%，其次是厦门、南京、杭州，同比分别增加59.92%、49.88%、43.80%，其余同比增加的城市增幅在3.24%（合肥）~28.45%（济南）

之间。

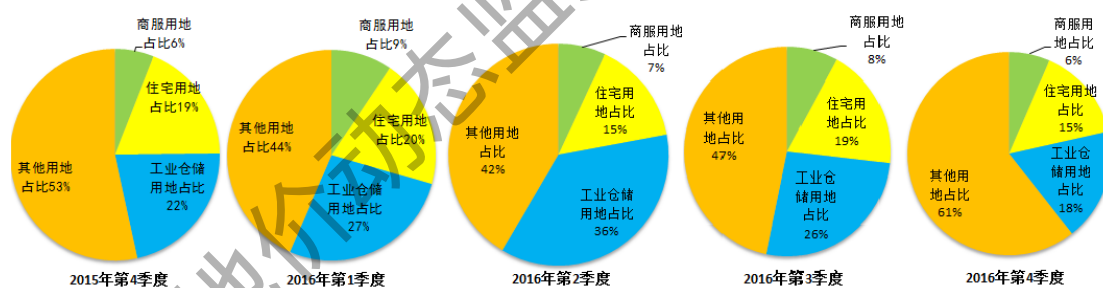


图 14 2015 年第 4 季度以来各季度分用途用地供应占供地总量比例变化图

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 年是供给侧结构性改革的深化之年，在保持经济稳定增长的同时，防风险、去杠杆成为重点，货币将继续保持稳健中性，资金政策将更多的向实体经济倾斜，社会融资规模有所收缩。随着产业升级提速，工业企业利润将继续改善。整体来看，2017 年经济前景向好，但仍有风险尚需警惕，“三去一降一补”深入实施或将影响经济快速拉升，但中期来看，是经济持续增长的良好支撑基础和必要条件。在中央经济工作会议提出的“房子是用来住的、不是用来炒的”的房地产定位、热点城市调控密集收紧的背景下，房地产企业开发投资将趋于谨慎，但同时，热点城市供需矛盾和发展规律的特点尚未根本改变，而中小城市去库存依然是主基调，在上述因素的综合影响下，2017 年一季度，一、二线热点城市住宅地价增速将高位回调，三线城市中区域热点城市住宅地价或将继续上涨，库存较高的三、四线城市地价基本平稳，工业地价增速继续保持平稳。