2017 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）

一、总体情况

(一)全国地价总体水平持续温和上行，住宅地价环比增速放缓、同比增速上升；商服地价环比、同比增速双升；工业地价环比、同比增速双降

2017 年第一季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3880 元／平方米，商服、住宅、工业地价分别为 7017 元／平方米、6040 元／平方米和 787 元／平方米。

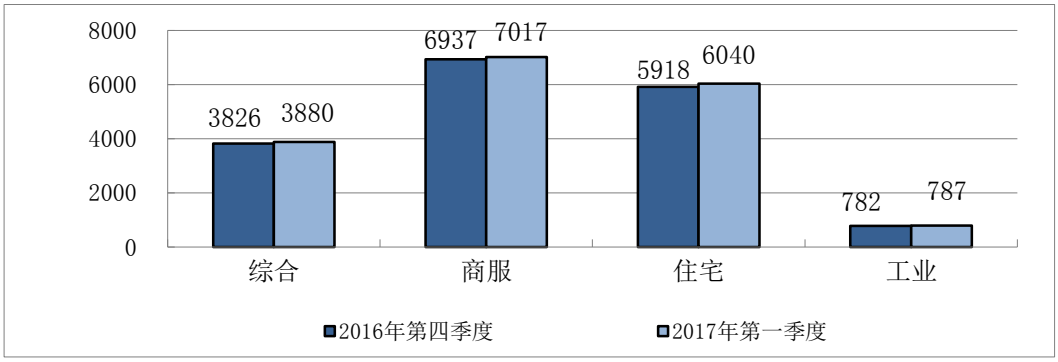


图 1 全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）

商服地价环比增速仍呈上升态势，综合、住宅、工业地价环比增速放缓。第一季度，全国主要监测城市商服地价环比增速为 1.16%，比上一季度上升 0.20 个百分点；综合、住宅、工业地价环比增速依次为 1.40%、2.06%、0.62%，较上一季度分别下降了 0.03、0.12、0.02 个百分点。总体来看，本季度住宅地价仍属较快增长，综合、商服地

[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。

价增速温和，工业地价变化平稳[2]。

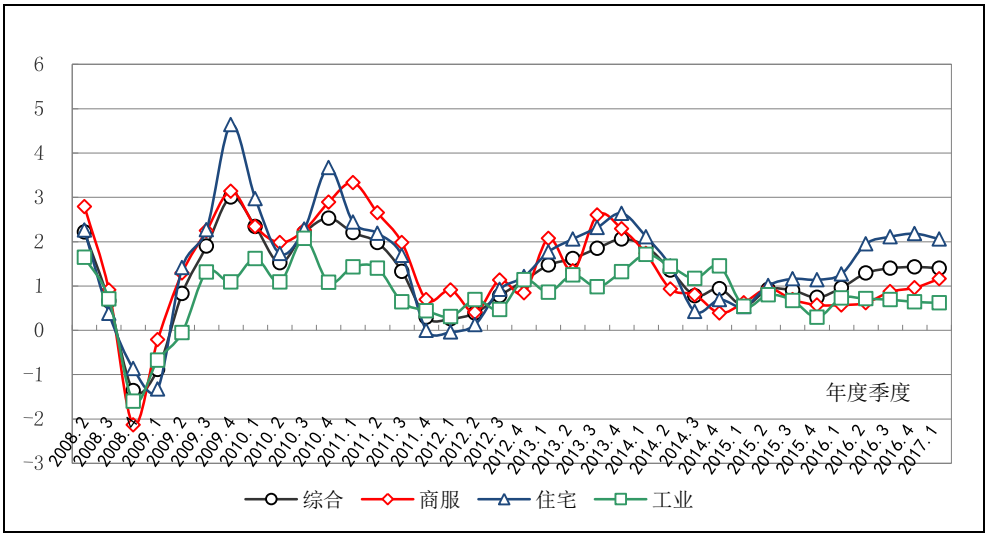


图 2 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图（%）

综合、商服、住宅地价同比增速较上一季度仍呈上升态势。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 5.77%、3.76%、8.72%、2.73%，较上一季度分别变化 0.46、0.67、0.81、-0.11 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。

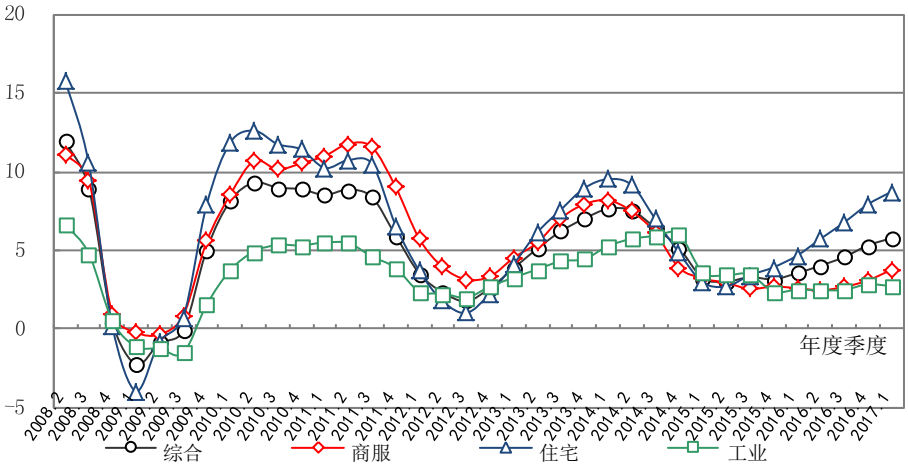


图 3 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图（%）

[2]环比指标（A）：A≥3%为快速增长，市场处于高位运行；3%＞A≥2%为较快增长，市场处于较高位运行；2%＞A≥1%为低速增长，市场处于温和上行；1%＞A≥-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≥10%、10%＞A≥7%、7%＞A≥4%、4%＞A≥0%，A＜0 为负增长，下同。

（二）三大重点区域住宅地价同比增速持续高位运行；珠江三角洲地区各用途地价同比增速均呈上升态势

2017 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,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 5619 元/平方米、6817 元/平方米、4159 元/平方米。

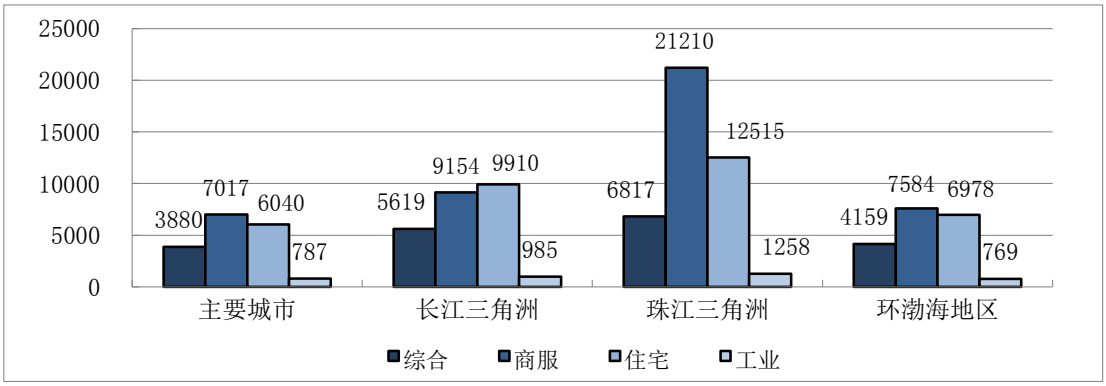


图 4 2017 年第一季度三大重点区域地价水平值（元/平方米）

从环比增速看，珠江三角洲地区综合地价增长较快，增速为 2.67%，与上一季度持平；长江三角洲和环渤海地区综合地价低速增长，增速分别为 1.00%、1.66%，较上一季度分别下降 0.58、0.35 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 0.46%、1.68%、0.57%，较上一季度分别变化 0.04、-1.44、0.01 个百分点，住宅地价增速回落至低速增长区间。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速均高于其他区域，依次为 1.61%、3.68%和 1.95%，较上一季度分别变化-0.56、0.27、-0.02 个百分点，住宅地价增速仍处于高位运行。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.53%、2.55%、0.62%，较上一季度分别变化 0.02、-0.58、-0.19 个百分点，住宅地价增速回落至较高位运行。三大重点区域中，上海、

嘉兴、深圳、佛山市顺德、中山、北京、天津、唐山、廊坊等 9 个城市的住宅地价增速均超过 3%，处于高位运行。

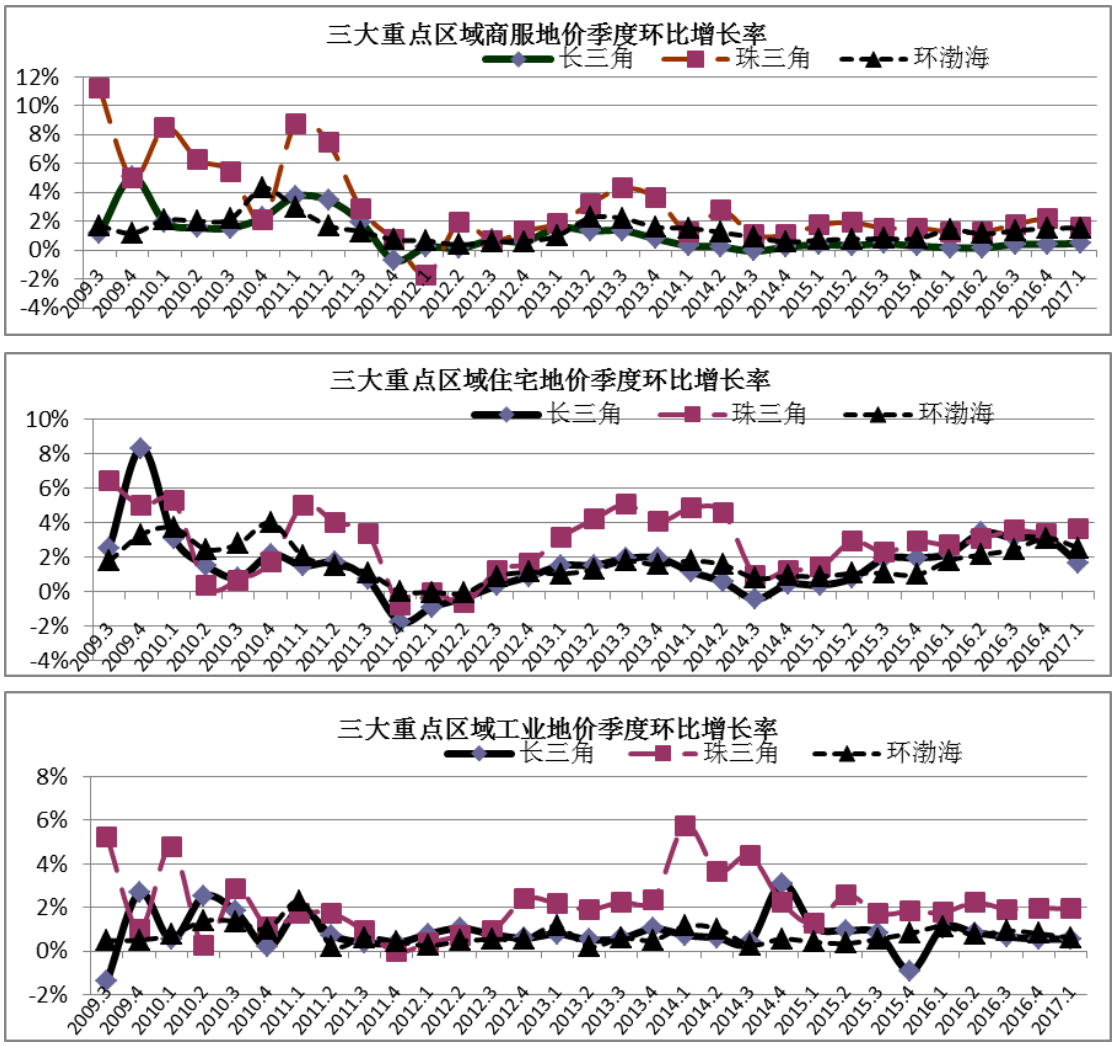


图 5 三大重点监测区域分用途地价环比增速（%）

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 6.32%、10.88%、7.19%，较上一季度分别变化-0.47、0.63、0.18 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，三大重点区域的商服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 1.45%、12.06%、2.72%，与上一季度相比，分别变化 0.28、-0.72、-0.54 个百分点。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 0.37、1.09、0.18 个百分点，依次为 7.00%、14.50%、8.34%，其中，深圳的住宅地价增速为 8.75%，其他城市均超过 10.0%，中山市高达 22.15%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 5.67%、10.90%、3.19%，较上一季度分别变化 0.13、0.76、-0.52 个百分点。

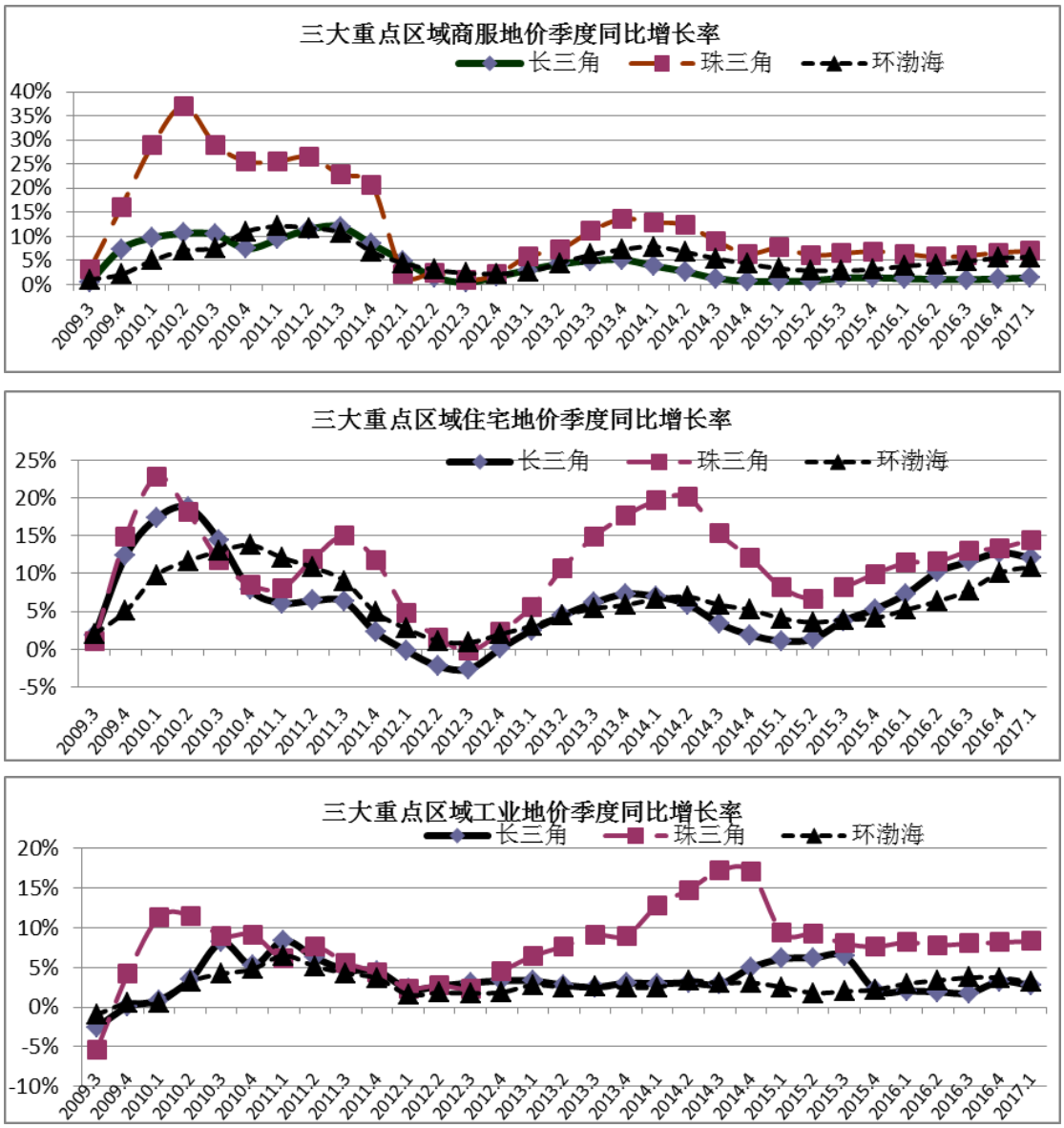


图 6 三大重点监测区域分用途地价同比增速（%）

（三）一线城市住宅地价环比增速出现回落迹象；二线城市商服、住宅地价环比、同比增速均呈上升态势[3]

[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

2017 年第一季度，主要监测城市中，一线城市除工业地价环比维持微升，其他各用途环比、同比增速均有所放缓；二线城市除工业地价环比微幅收窄，其他各用途环比、同比增速均呈上升态势；三线城市各用途地价环比、同比增速变化不一，环比增速除商服外均呈放缓态势，同比增速仅工业呈放缓态势。就住宅地价而言，一线城市、环京及珠三角部分城市的地价仍处于高位运行，而大部分二三线城市的地价处于温和上行态势，市场分化显著。

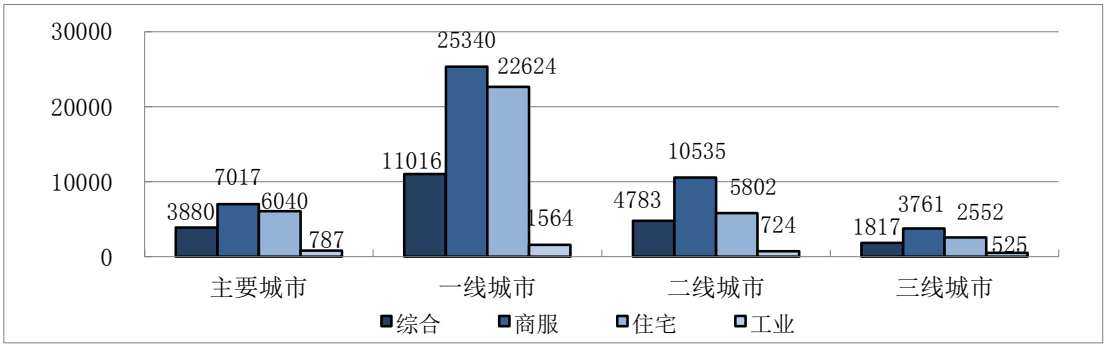


图 7　2017 年第一季度 一二三线城市地价水平值（元/平方米）

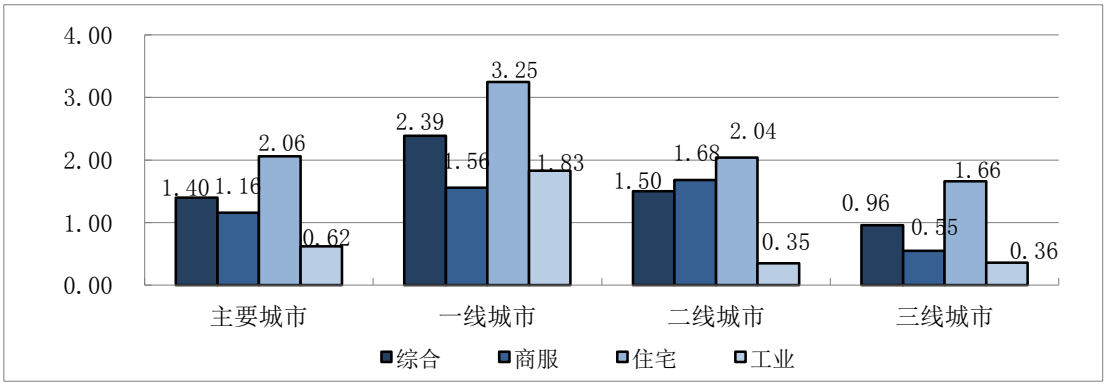
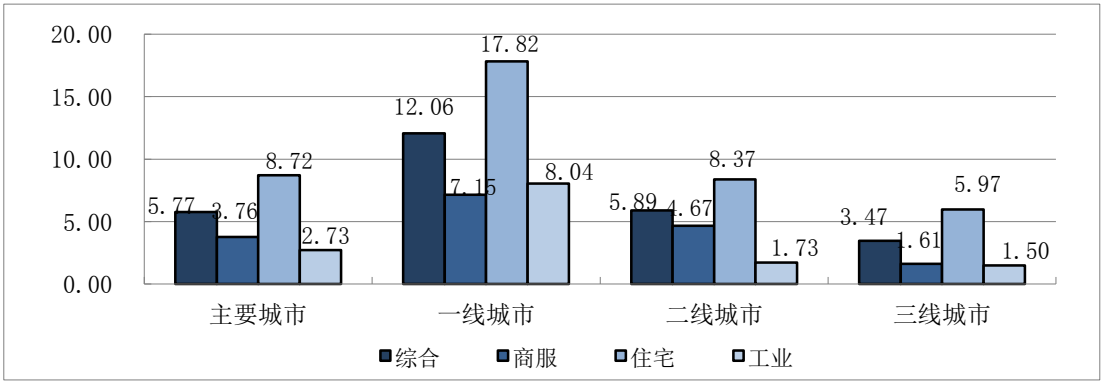


图 8　2017 年第一季度 一二三线城市地价环比增速（%）



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 9　2017 年第一季度 一二三线城市地价同比增速（%）

一线城市，**从环比看**，综合、商服、住宅地价平均增速依次为 2.39%、1.56%、3.25%,较上一季度分别下降 0.40、0.61、0.80 个百分点；工业地价增速为 1.83%，较上一季度上升 0.12 个百分点。北京、上海、深圳住宅地价环比增速仍超过 3.0%，属快速增长;深圳住宅地价增速由负转正，北京、上海、广州出现放缓迹象。**从同比看**，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 12.06%、7.15%、17.82%、8.04%,较上一季度分别下降 0.99、0.26、1.78 和 0.48 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　2017 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	2.39	1.56	3.25	1.83	12.06	7.15	17.82	8.04
北京市	3.45	1.92	3.92	1.58	16.96	8.26	19.83	6.69
上海市	3.06	1.03	3.51	1.92	20.44	4.30	24.73	8.42
广州市	2.14	1.47	2.43	2.33	12.38	8.17	15.04	10.16
深圳市	2.44	1.63	3.01	1.55	7.62	5.83	8.75	7.31

二线城市，除商服地价环比增速呈放缓态势，其他各用途环比、同比增速均呈上升态势。综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 1.50%、1.68%、2.04%、0.35%，同比增速依次为 5.89%、4.67%、8.37%、1.73%。本季度，天津、青岛、厦门、太原等 4 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，郑州、南京、杭州、福州、厦门、合肥 6 个城市住宅地价环比增速较上一季度有所放缓，福州最为明显，增速回落 7.55 个百分点。天津、青岛、郑州、南京、杭州、福州、厦门、合肥、太原 9 个城市的住宅地价同比增幅超过 10%。

表 2　2017 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	太原	哈尔滨	太原	哈尔滨	厦门	昆明	厦门	昆明
数值	14.08	0.13	17.44	0.12	26.71	0.19	31.73	-0.43

三线城市各用途地价环比、同比增速变化不一。综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 0.96%、0.55%、1.66%、0.36%，同比增速依次为 3.47%、1.61%、5.97%、1.50%。唐山、廊坊、安阳、嘉兴、汕头、佛山市顺德、湛江、中山、株洲、岳阳等 9 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 2017 年第一季度 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	中山	鹤岗	中山	北海	中山	鹤岗	中山	鹤岗
数值	6.07	-0.42	8.83	-0.41	14.99	-4.42	22.15	-5.19

总体而言，本季度 20 个热点城市[4]中，北京、上海、广州、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、无锡、福州、成都、南昌、青岛 15 个城市的住宅地价环比增速有所回落，其中，上海、广州、南京、苏州、合肥、厦门、郑州、武汉、南昌等 9 个城市住宅地价环比增速连续 2 个季度收窄。

（四）主要监测城市中住宅地价环比增速放缓城市个数有所增加

住宅地价环比上涨的城市 92 个，比上一季度增加 3 个，其中，44 个城市涨幅收窄，比上一季度增加 13 个。住宅地价环比增速超过 3.0%的城市有 17 个，较上一季度减少 5 个；环比下降的城市 7 个，比上一季度有所减少。此外，54 个城市的增速稳定在-1.0%～1.0%。

[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。

与去年同期相比，同比上涨的城市 94 个，较上一季度增加 2 个；增速超过 7.0%的城市 34 个，与上一季度持平，其中，北京等 24 个城市地价增速超过 10.0%，上海、厦门、南京、合肥、太原、中山超过 20%；同比下降的城市 8 个，比上一季度减少 2 个。

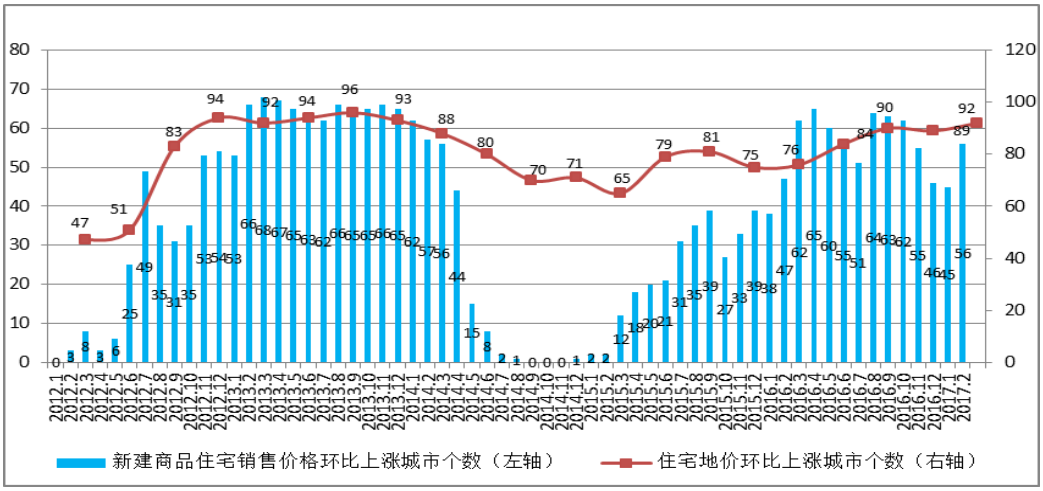


图 10　70 个大中城市新建住宅销售价格和 105 个城市住宅地价环比上涨的城市数量对比情况图

二、当前市场形势分析

（一）全球经济发展预期进一步好转，国内宏观经济延续稳中向好态势，地价总体水平温和上行

2017 年一季度，全球经济保持复苏态势，发达经济体尤其是欧元区经济复苏加快。美国经济数据稳固、通胀回升，经济总体向好支撑系列加息政策逐步落地，3 月房地产市场指数创 2005 年 6 月以来新高，巩固了资本回流的基础；欧元区失业率回落，生产经营性指标回升，3 月制造业 PMI 终值 56.2，创近 6 年来最高，经济基本面改善，欧元持续走强；新兴市场国家经济发展态势延续四季度以来的复苏态势，未来预期进一步好转。

国内方面，经济稳中向好的态势进一步确认。固定资产投资增速企稳回升，2 月份，固定资产投资同比增长 8.9%，连续 7 个月企稳。

民间投资增速回升幅度较大，2 月份同比增长 6.7%，自去年 9 月份以来持续加速，回升迹象明显，投资内生动力增强。降税去费深化，企业要素成本有效控制，一季度，工业地价环比、同比增速有所回落；工业品价格维持高位、PPI 扩张，企业效益好转，2、3 月份工业生产者出厂价格（PPI）同比上涨均超过 7%，规模以上工业企业利润累计同比增长 31.5%，增速创 2012 年以来的同期新高，工业生产经营活跃度保持较高水平。央行 1 季度问卷调查结果显示，银行、企业对宏观经济的乐观程度均有所回升，印证了当前经济的回暖趋势。在宏观经济持续向好的背景下，“三去一降一补”深化实施，成效显现，投资增长明显提高，继续支撑地价总体水平温和上行。

（二）货币政策稳健中性，新增贷款高于预期，企业中长期贷款回暖，房地产开发企业资金整体充足

2017 年政府工作报告提出货币政策要保持稳健中性。两会期间，中央明确表示，保持流动性基本稳定，疏通传导机制，促进金融资源更多流向实体经济。一季度以来，信贷调控明显增强，资金总体宽松适度，支撑了市场的温和上涨。一季度，新增人民币信贷规模大幅扩张，2 月，新增人民币贷款 1.17 万亿元，为历史同期最高，企业中长期贷款和居民贷款较去年同期明显增加。从房地产开发企业到位资金情况来看，国内资金方面，企业自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款等同比涨幅均出现大幅回落，国内贷款同比涨幅持续扩大，达到近 2 年以来的新高。外部资金方面，国内企业海外融资呈现上升趋势。统计局数据显示，1-2 月，房地产开发企业利用外资同比大幅增加 227.4%，创历史最高，整体来看，市场资金相对充沛。

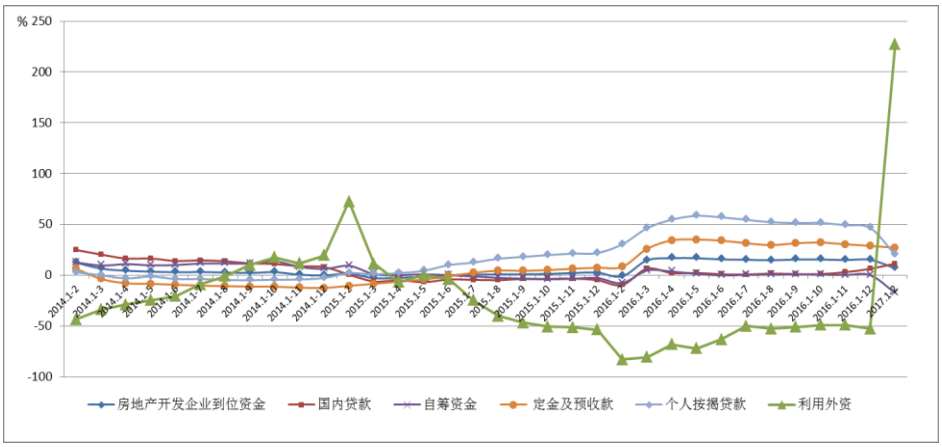


图 11 2014-2017 年 1-2 月房地产开发企业资金来源月度累计变化情况

（三）热点城市调控收紧，限购限贷范围扩大，购房有效需求抑制明显，住宅地价环比增速放缓

随着一线城市市场收紧，投资性需求向热点城市的周边城市和中西部地区外溢，导致出现结构性热点地区，部分城市房地产销售情况转暖，土地市场热度回升。为了保持市场稳定，合理引导预期，热点城市房地产调控政策继续收紧，力度加强。

一季度，全国 40 余个城市出台房地产调控政策，涉及信贷公积金、购房资质、土地供应、市场监管等多个方面。热点城市从提高购房门槛、提高首付比例、严格差别化信贷、加大土地供应、强化市场监管等方面落实楼市调控政策。一方面热点城市继续收紧，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、重庆、青岛、南昌等热点城市出台了涉及不同方面的系列新政，其中，北京 10 余天内连续出台 9 项调控政策，广度和深度超出市场预期。另一方面，调控城市范围扩大，部分三、四线城市加入到调控城市序列，涿州、滁州、赣州、张家口、廊坊、沧州等核心城市周边地区，也推出严格的限制措施，管控市场交易。随着限购限贷范围向热点城市周边城市、中西部核心城市扩展，年内房地产调控进一步收紧预期强烈，热点地区市场进入相

对平稳的阶段，房地产开发投资和购置需求受到阶段性抑制，住宅地价环比增速放缓。

（四）主要监测城市住宅用地供应同比增加，供应结构进一步优化

主要监测城市住宅用地供应同比增加，占建设用地供应的比例提升至近两年以来最高。

截至2017年3月31日，2017年第一季度，全国105个主要监测城市土地供应面积达到3.69万公顷[5]，供应量环比减少50.45%，同比下降4.22%。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、0.84、1.02和1.54万公顷，同比变化分别为-23.91%、9.52%、-1.70%和-7.84%。

供应结构方面，住宅用地供应量占比、房地产用地供应量占比均明显提升，超过20%的占比率达到近两年以来最高值。

从各类城市的具体情况来看，住宅用地供应量一、二线城市同比增加明显，一线城市增幅超过 50%，三线城市微幅下降。房地产用地供应量亦呈现相同规律，一线城市的同比涨幅尤为明显，三线城市有所下降。从 20 个热点城市的土地供应来看，住宅用地供应同比也出现大幅上涨，涨幅超过 30%。总体而言，住宅用地供应数量与结构的变化符合分类调控的指导思想。

环比方面，各类用地供应均出现环比下降，这与土地供应的一般时序特征相关。

三、后期走势预判及关注要点

[5] 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，变化数据依据次季度首日统计的季度供应数据测算。2017 年第一季度土地供应数据为 2017 年 4 月 1 日土地市场动态监测与监管系统统计下载数据。

2017 年第二季度，整体经济趋稳向好态势将有所持续，但仍需重点防范要素成本上涨、市场杠杆较高、国内外货币政策收紧带来的多重风险，预计商服、工业地价总体不会出现明显波动。4 月初，住建部和国土部联合出台的《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，进一步明确了在土地供应方面因城施策的数量性标准，以及编制和公布住宅用地供应规划、稳定预期的具体要求，多方合力下，住宅地价增速或将进一步放缓。

现阶段，以需求端为主的调控政策在抑制市场交易量和交易热度方面效果明显，发挥了稳定市场的作用，但供给端根本性、制度性的长效机制尚在建设之中；下一步，建议着重从供给端入手，一是理顺政策体系，加强加快推进基础性制度机制研建；二是关注去库存加速下，部分三、四线城市房价及楼市杠杆率的变化；三是在分类调控的基础上，保持政策的稳定性，给市场以发挥作用、有序调整的空间。