

2015 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，2015 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) 地价水平整体涨势平稳，综合地价环比增速较上一季度略有放缓，住宅地价环比增速持续上升；除商服地价同比增速持续放缓，其他各用途地价同比增速由降转升

2015 年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3606 元 / 米²，商服、住宅、工业地价分别为 6701 元 / 米²、5421 元 / 米² 和 757 元 / 米²。

综合、商服、工业地价环比增速略有放缓，住宅地价环比增速持续上升。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 0.90%、0.69%、1.16%、0.67%，其中，综合地价环比增速较上一季度仅下降了 0.02 个百分点，商服、工业地价环比增速分别较上一季度下降 0.25 和 0.13 个百分点；住宅地价环比增速则保持微升，较上一季度提高 0.15 个百分点。综合、商服、工业地价环比变化平稳，住宅地价环比温和上行。

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。

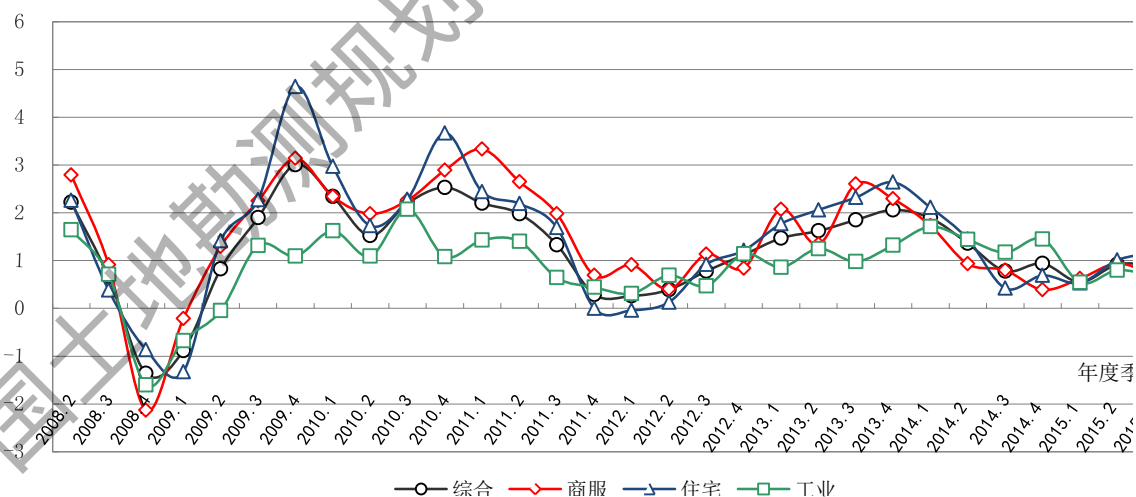


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

除商服地价同比增速持续放缓外，综合、住宅、工业地价同比增速由降转升。第三季度，全国主要监测城市综合、住宅、工业地价同比增速依次为3.30%、3.41%、3.48%，分别较上一季度上升0.29、0.70、0.06个百分点，增速出现年内首次微升；商服地价同比增速为2.55%，较上一季度下降0.39个百分点。各用途地价增速均未超过4.0%，属平稳波动。

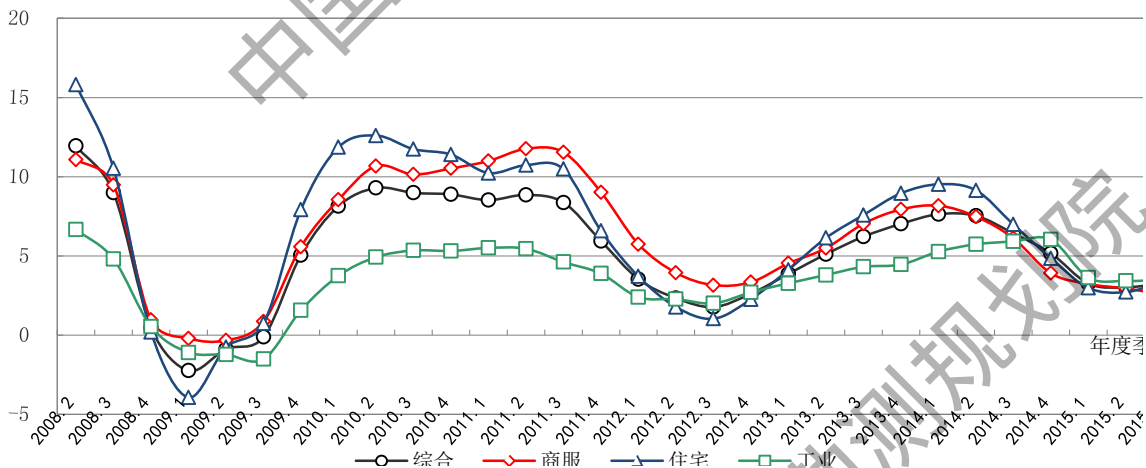


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

重点监测城市中，地价总体水平为5243元/米²，较上一季度增长1.23%，较去年同期增长4.54%。商服、住宅和工业地价水平分别为8810元/米²、7722元/米²和1008元/米²；环比增速分别为

0.93%、1.48%和1.00%；同比增速分别为3.09%、4.08%和6.04%。重点城市定基地价指数稳步上升。2015年第三季度，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241、248、281、196，较上一季度分别增加3、2、4、2个点。

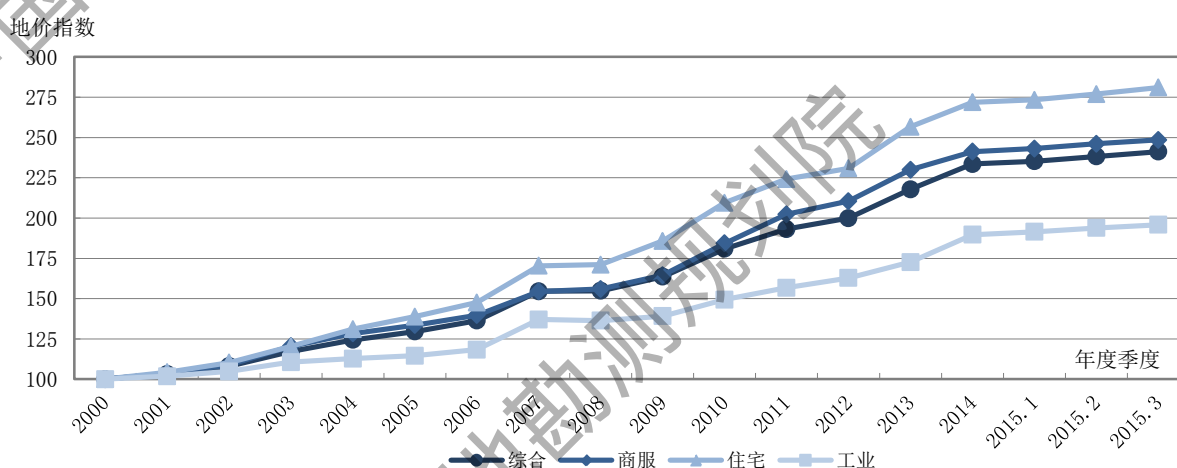


图3 2000-2015年第三季度重点城市分用途地价指数

(二) 长江三角洲地区、环渤海地区综合地价环比增速持续上升，珠江三角洲地区各用途地价环比增速均略有放缓；三大重点区域综合、商服、住宅地价同比增速均呈上升态势

2015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，保持稳步上升态势。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价水平分别为5179元/米²、5887元/米²、3788元/米²。

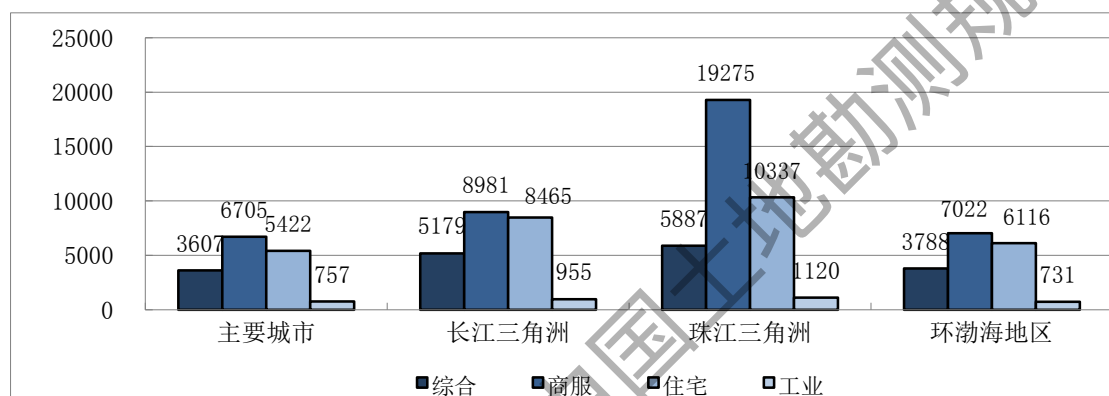
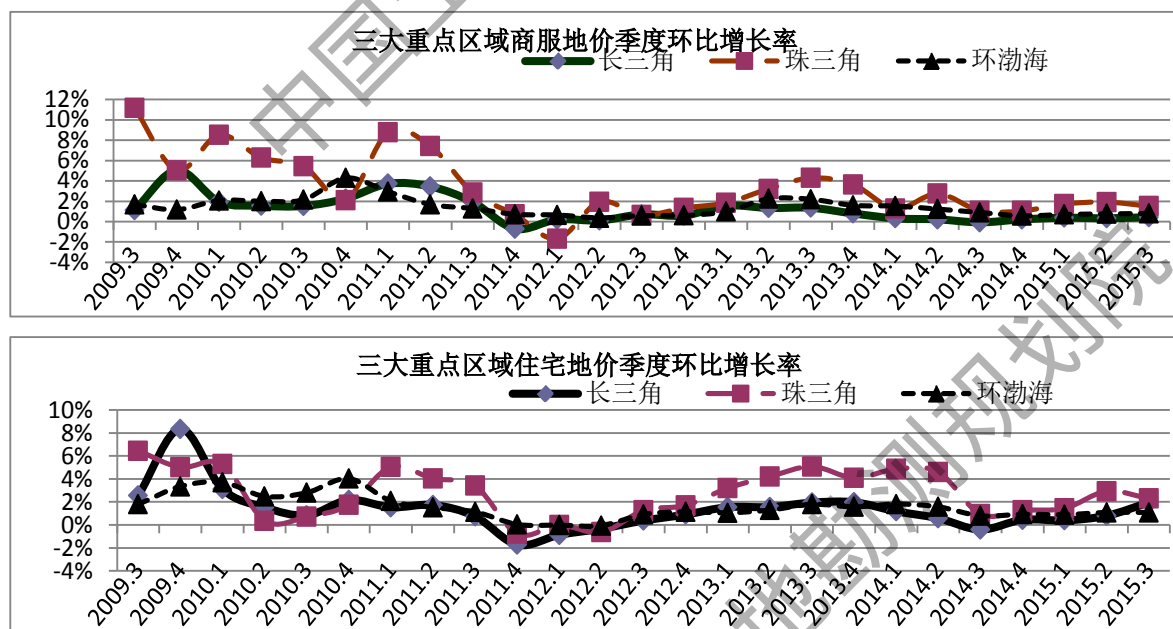


图4 2015年第三季度三大重点区域地价水平值 (元/米²)

从环比增速看，长江三角洲地区、环渤海地区综合地价增速呈持续上升态势，为 1.22% 和 0.84%，分别较上一季度上升 0.43、0.09 个百分点；珠江三角洲地区综合地价增速较上一季度下降 0.67 个百分点，为 1.94%，仍明显高于全国和其他两大重点区域平均水平。

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 0.44%、1.95%、0.82%，商服、住宅地价增速较上一季度分别上升 0.11 和 1.15 个百分点，工业地价增速较上一季度下降 0.14 个百分点。珠江三角洲地区各用途地价增速均略有放缓，环渤海地区各用途地价增速则与上一季度基本持平。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速均高于全国和其他两大重点地区平均水平，分别较上一季度下降 0.40、0.63、0.88 个百分点，依次为 1.52%、2.30% 和 1.72%，其中，深圳、珠海住宅地价增速超过 3.0%，属快速增长。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 0.80%、1.08%、0.56%，较上一季度分别上升 0.04、0 和 0.20 个百分点，增速基本持平。



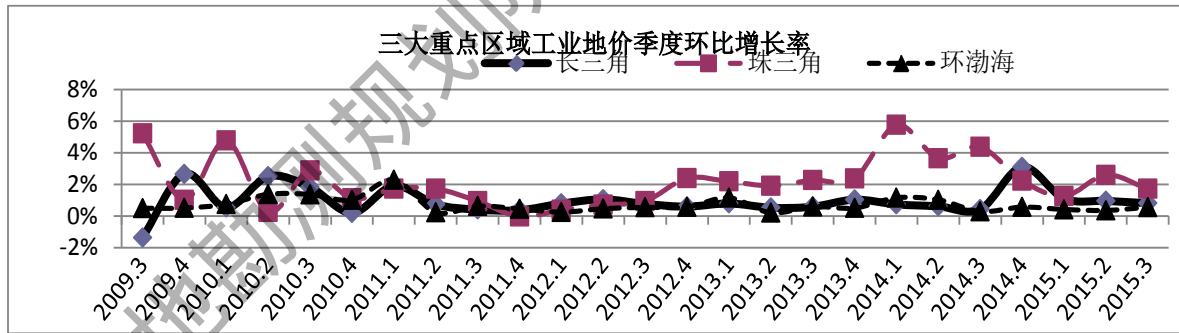


图5 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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均呈上升趋势，依次为 4.49%、7.78%、3.03%，分别较上一季度上升 1.19、0.33、0.26 个百分点。其中，长江三角洲地区综合地价增速连续 5 个季度上升，属低速增长；珠江三角洲和环渤海地区综合地价增速均在连续 4 个季度放缓后出现首次回升，前者继续处于较高位运行，后者则平稳运行。

分用途看，三大重点区域商服、住宅地价增速均呈上升态势；工业地价增速中，除珠江三角洲地区放缓外，其他两大区域呈上升态势。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区商服地价增速依次为 1.36%、6.45%、2.92%，分别较上一季度上升 0.57、0.35、0.02 个百分点；住宅地价增速依次为 3.78%、8.18%、3.93%，分别较上一季度上升 2.43、1.49、0.37 个百分点。其中，珠江三角洲地区住宅地价整体增速较快，深圳地价增速为 13.30%；珠海、佛山顺德、广州的地价增速较快，增速在 $10\% > A \geq 7\%$ 之间；中山和东莞地价则低速增长。长江三角洲和环渤海地区工业地价增速为 6.46% 和 1.99%，分别较上一季度上升 0.23、0.20 个百分点；珠江三角洲地区工业地价增速为 8.02%，较上一季度下降 1.23 个百分点，但仍保持较高位运行。

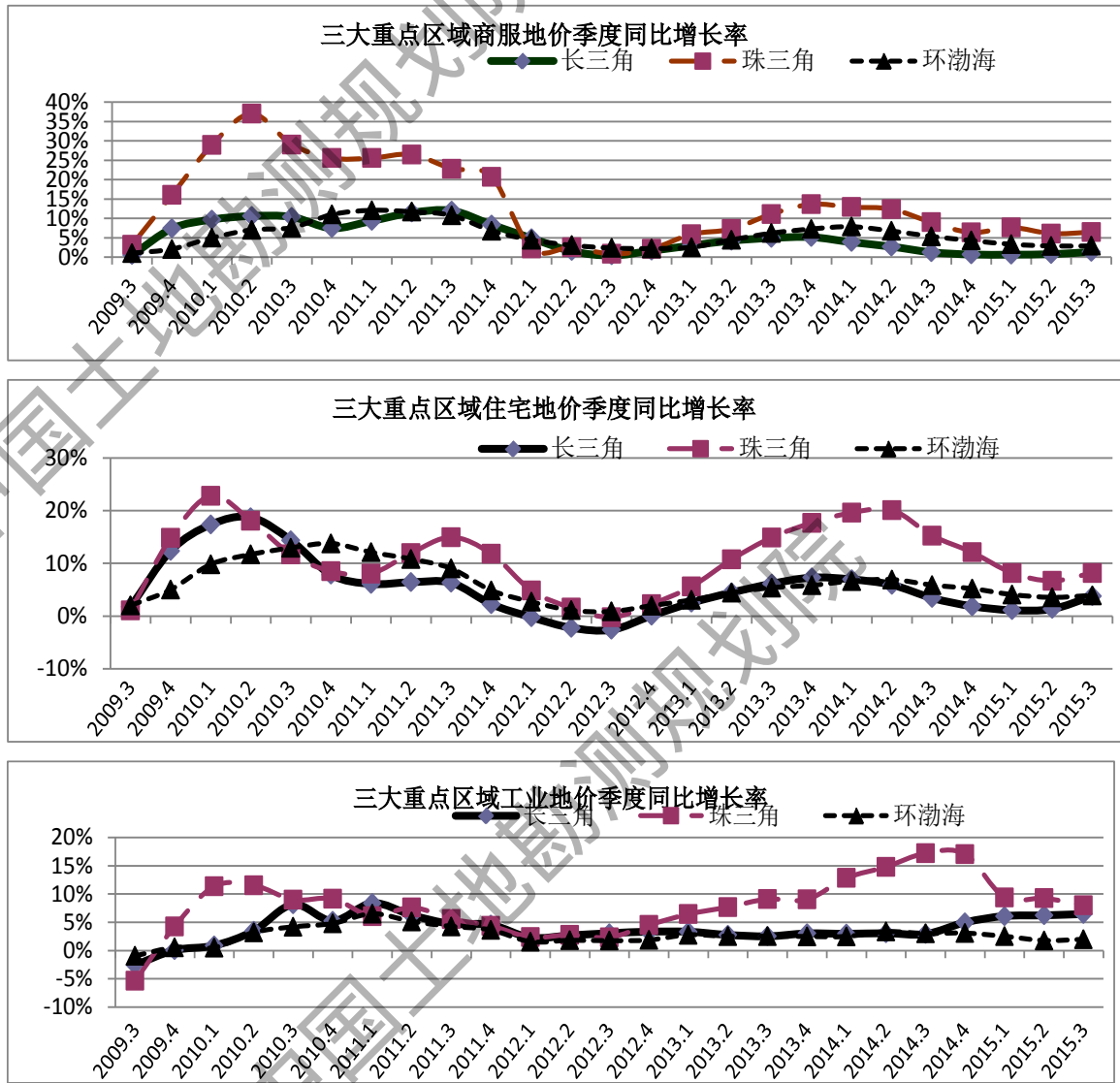


图6 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东中西部地区商服、工业地价环比增速均呈放缓态势；住宅地价同比增速则均呈上升态势

2015 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。东部地区平均地价高于全国和中、西部地区；西部地区综合、商服、住宅平均地价均高于中部地区，仅工业地价水平略低于中部地区平均水平。

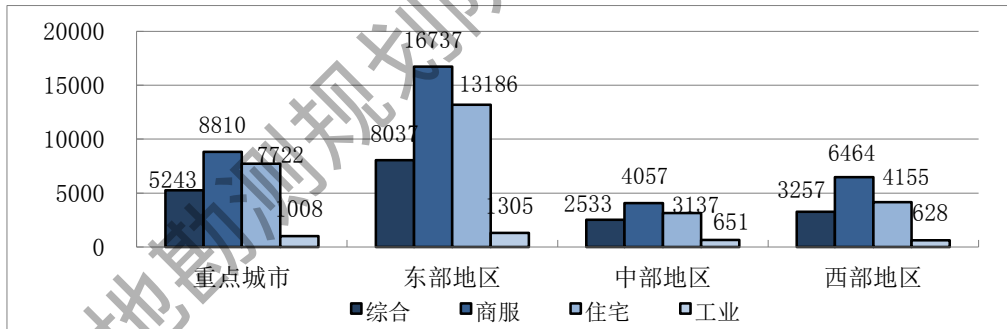


图7 2015年第三季度东中西部地区地价水平值（元/米²）

从环比增速看，东部地区综合地价增速为1.73%，较上一季度略上升0.02个百分点，中部、西部地区综合地价增速为0.94%、0.44%，分别较上一季度下降0.16和0.09个百分点，东部地区保持低速运行，中部和西部地区平稳波动。东中西部地区的商服、工业地价增速均呈放缓态势。

从同比增速看，东中西部地区综合地价增速依次为6.46%、2.66%、2.11%，东部和西部分别较上一季度上升0.77和0.08个百分点，中部则下降0.04个百分点，东部仍保持低速运行，中部、西部变化平稳；东中西部地区住宅地价均呈加速上升态势。

（四）一线城市与二、三线城市间地价变化差异仍然显著；二、三线城市地价环比增速平稳²

2015年第三季度，主要监测城市中，一线城市综合、商服、住宅、工业地价水平、环比和同比增速均明显高于全国及二、三线城市平均水平；二线城市各用途地价环比增速均略有放缓，商服地价同比增速放缓；三线城市商服地价环比、同比增速略有放缓，其他各用途地价环比、同比增速呈上升态势。

一线城市，从环比增速看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为2.34%、1.48%、3.23%、1.77%。其中，北京综合、住宅、

² 105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。

工业地价低速增长，商服地价增速平稳；上海综合、住宅地价快速增长，涨幅超过 3.0%，工业地价增速较快，商服地价低速增长；广州综合、住宅地价增速较快，商服、工业地价低速增长；深圳住宅地价快速增长，涨幅超过 3.0%，综合、商服、工业地价增长较快。从同比增速看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速分别为 7.73%、5.59%、8.23%、8.16%。其中，北京综合、商服、住宅地价增速平稳，介于 2.50%~3.30%之间，工业地价增速超过 4.0%，属低速增长；上海综合、住宅、工业地价快速增长，涨幅均超过 10.0%；广州各用途地价增速介于 6.0%~8.0%之间；深圳综合、住宅、工业地价快速增长，涨幅超过 10.0%，商服地价增速也较快。

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速分别为 0.75%、0.68%、0.88%、0.54%，同比增速分别为 3.15%、1.94%、2.68%、4.75%。其中，郑州综合、住宅地价环比增速最高，昆明综合、住宅地价环比增速最低；青岛综合、住宅地价同比增速最高，昆明综合地价、福州住宅地价同比增速最低。

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.51%、0.37%、0.69%、0.37%，同比增速依次为 1.81%、1.84%、2.44%、1.18%。其中，张家口综合地价、锦州住宅地价环比增速最高，阜新综合、住宅地价环比增速最低；锦州综合地价、平顶山住宅地价环比增速最高，阜新综合、住宅地价同比增速最低。另外，张家口、保定、廊坊等城市工业地价环比增速很快，主要是因为征地补偿标准上调所致；张家口受冬季奥运会申办成功利好影响，商品房市场预期升温，引致综合、商服、住宅地价的上涨。

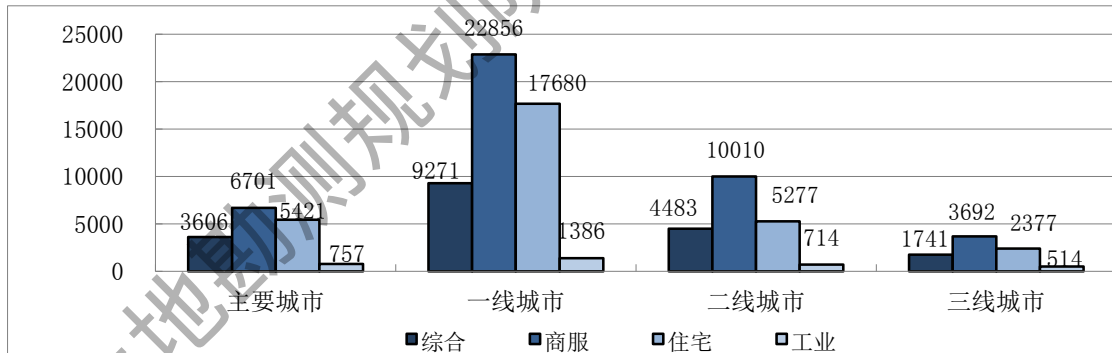


图8 2015年第三季度一二三线城市地价水平值(元/米²)

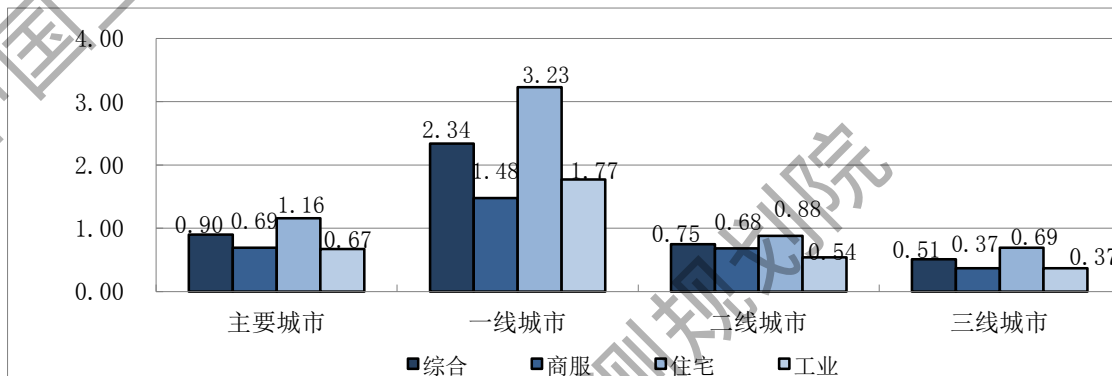


图9 2015年第三季度一二三线城市地价环比增速(%)

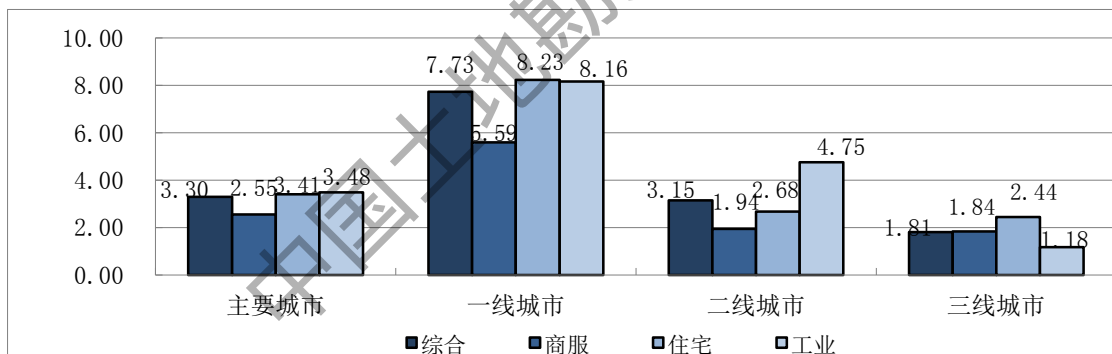


图10 2015年第三季度一二三线城市地价同比增速(%)

(五)主要监测城市综合、住宅地价环比、同比上涨的城市均超过七成，六成城市地价变化处于平稳区间

2015年第三季度，全国主要监测城市综合地价环比增速整体呈上行趋势，78个城市地价环比上涨，较上一季度减少4个，其中，32个城市涨幅收窄，比上一季度增加5个。综合地价环比增速大于3.0%的城市仅有3个，较上一季度减少2个；86个城市的增速介于0~3.0%之间；环比下降的城市16个，比上一季度减少1个。另外，67个城市的增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，城市综合

地价仍保持上升态势，80个城市地价同比上涨，增速超过7.0%的城市11个，较上一季度减少1个，其中，锦州、深圳、上海地价增速超过10.0%；同比下降的城市为23个，较上一季度增加4个。

住宅地价环比上涨的城市81个，比上一季度增加2个，其中，34个城市涨幅收窄，比上一季度增加8个。住宅地价环比增速超过3.0%的城市较上一季度增加2个，为6个；环比下降的城市较上一季度减少2个，为18个。此外，65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77个，比上一季度减少2个；增速超过7.0%的城市14个，较上一季度减少1个，其中，锦州、深圳、上海、青岛地价增速超过10.0%；同比下降的城市24个，比上一季度增加2个。

二、当前市场形势分析

（一）国内外经济复苏表现差异明显，新兴经济体增长动能偏弱，国内经济下行压力依然较大，但出现了缓中趋稳的信号，多项鼓励性政策措施密集出台，货币宽松情况有所强化，非制造业市场信心稳定

2015年第三季度，世界主要经济体复苏整体偏弱，差异明显。发达经济体呈现复苏扩张态势，美国就业、房地产市场发展态势明朗，制造业、商业活动扩张势头虽略有减弱，但仍处于相对高位；欧元区经济出现回暖，失业率下行，制造业、服务业均处于上行区间。但是国际金融和大宗商品市场的异常波动，增加了经济复苏的不确定性，新兴经济体增长动能趋弱，美联储加息预期加大了资本从新兴经济体回流的压力，引致部分国家本币、资产贬值，市场动荡。

三季度，我国经济结构调整继续深化，内、外需求均有所放缓，供应端受去库存、去产能制约，扩张积极性不足，股指继续二季度末的下行趋势并且进入自我修复和调节阶段。8、9月制造业PMI降至荣

枯线下，经济下行压力依然较大，增长放缓，表现在土地市场上，综合、商服、工业地价环比增速均有所回落。但同时，经济结构调整中的积极因素正在积累，加之中央层面在新区规划、基建投资、支持“双创”、国企混合所有制改革等方面出台了诸多支撑政策和鼓励措施，有利于培育市场活力，稳定长远预期。此外，宽松的货币政策以及分类、定向、微调信贷流向等综合措施，有助于稳定货币增速，8月份信贷出现了温和上涨，金融支持实体经济的力度有所恢复。9月制造业PMI为49.8%，在连续两个月回落后出现微幅回升0.1个百分点，非制造业商务活动指数为53.4%，与上月持平，表明非制造业市场信心稳定。

在上述因素的综合影响下，三季度全国地价水平整体平稳，微调中保持上升，但环比增速微降。

（二）房地产开发投资指标增速放缓，中央和地方多层次、多方面出台宽松政策组合，市场存量去化加速；土地市场持续分化，热点城市住宅用地供需情况好转

三季度，中央层面进一步释放流动性，多部委联合发布新政，涉及松绑房地产“限外令”，下调公积金二套首付比例和降低部分购房商贷首付比例，降低住房转让手续费等多项措施，住房消费的政策环境进一步放宽；同时，长效机制加快推进，房地产税立法列入立法计划，不动产登记工作进展顺利；地方层面，分城施策、因地制宜，北京、上海、广州、青岛、武汉、哈尔滨等城市均下调公积金贷款利率支持购房；山东、浙江、沈阳、贵阳等省市均下发了关于促进房地产市场平稳健康发展的文件，引导市场积极预期，江西要求各地确定保障房以购、以租代建计划。此外，多地货币补贴、税费减免和限购条

件放宽等相关措施,对于降低购房成本、扩大消费群体具有明显作用。政策逐步宽松,再加上对楼市“金九银十”传统销售旺季预期乐观,三季度以来商品房销售量、价齐升,8月份,房地产开发景气指数为93.46,连续3个月回升。楼市成交走高,带动了局部土地市场的升温。

尽管前期商品房库存基数较大,存量消化压力依然存在,一定程度上影响了开发企业的投资意愿,1-8月全国房地产开发投资增速继续放缓,房屋新开工、施工和竣工面积累计同比增速也出现下滑,但同期商品房销售面积和销售价格增速继续扩张,个人按揭贷款增速达到2014年以来的新高,市场销售层面显著好转,存量去化速度明显提高;房地产开发企业到位资金增长连续6个月回升,为下一阶段房地产开发投资准备了资金条件。整体来看,政策组合效应显化,三季度楼市延续了分化、回暖的态势,传导效应促使供需紧张热点城市的土地市场升温,北京、上海、厦门等多个热点城市在三季度有高价宗地成交,但供过于求的二、三线城市土地市场尚无明显改观。三季度,住宅地价环比增速继续上升,增幅超过商服、工业地价,一线城市环比增速远超过二、三线城市,在土地资源稀缺程度、产业集聚和人口流动等因素的影响下,不同类城市之间分化更加明显。

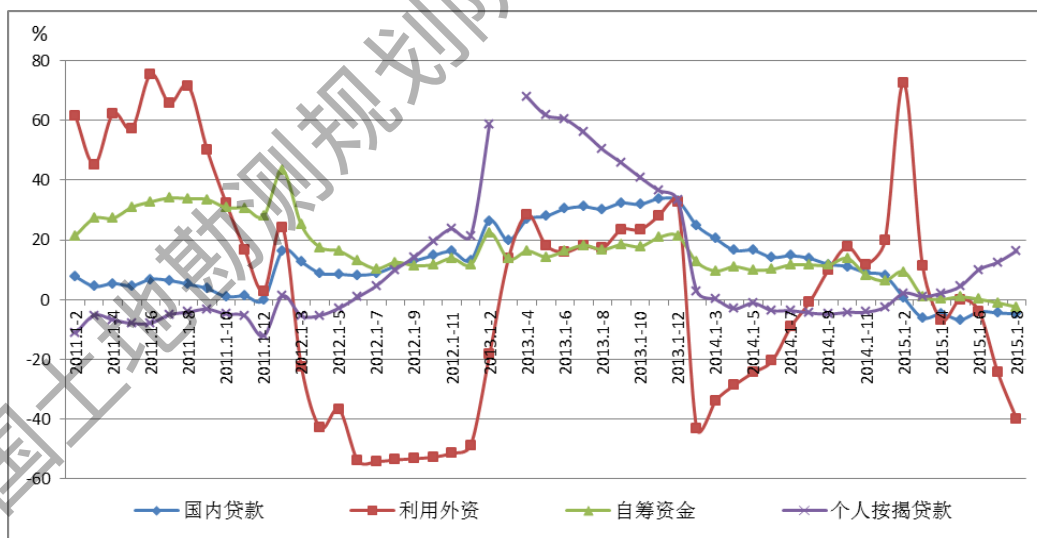


图 11 2011 年-2015 年房地产开发企业资金来源月度累计变化情况
数据来源：国家统计局

（三）土地供应总量环比涨幅较上一季度有所扩大，同比自去年一季度以来首次上涨；房地产用地、工业用地供应环比涨幅均达到 2014 年以来最高，其他用地供应比例近 5 年来同期最高，经营性建设用地供应出现明显上涨

全国 105 个主要监测城市土地供应量继续放大，环比涨幅扩大，与近期市场出现回暖迹象表现一致，商服用地供应环比涨幅最为明显。截至 2015 年 9 月 30 日，三季度，105 个主要监测城市土地供应面积达到 5.00 万公顷，环比涨幅继续扩大 9.75 个百分点，达到 17.80%，同比上涨 2.39%，是 2014 年以来首次同比上涨。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 0.44、0.90、1.45 和 2.21 万公顷，环比分别增加 55.95%、27.10%、29.33%、3.59%，同比变化分别减少 16.19%、12.30%、2.33%和增加 19.66%。其中，商服、住宅、工矿仓储三类经营性建设用地供应量环比增速均为 2014 年以来的最高值。

尽管存量消化压力依然存在，房地产投资仍然有所下滑，但受益于中央利好政策，尤其是热点房地产市场的带动效应下，房地产开发用地供应面积有所回升，供应面积约 1.34 万公顷，环比上涨 35.34%，

同比下降 13.62%，降幅收窄 23.6 个百分点。三季度，保障性住房用地供应加速，供应面积上升明显，供应面积约 0.23 万公顷，环比上升 28.04%，同比上涨 15.92%，出现了 2014 年以来的首次供应同比上涨。

三季度，交通水利基础设施等其他用地占比有所降低，住宅用地占比较去年同期降幅缩小。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 8.83%、17.98%、29.01%和 44.19%，分别较上一季度占比上升 2.16、1.31、2.59 个百分点和下降 6.06 个百分点。与去年同期相比，分别为下降 1.96、3.01、1.40 和上升 6.38 个百分点。房地产开发用地供应量占土地供应总量的 26.81%，较上一季度上升 3.47 个百分点，较去年同期下降 4.97 个百分点。保障性住房用地供应占比略有上涨，占比 4.62%，环比上升 0.37 个百分点，同比上升 0.54 个百分点。

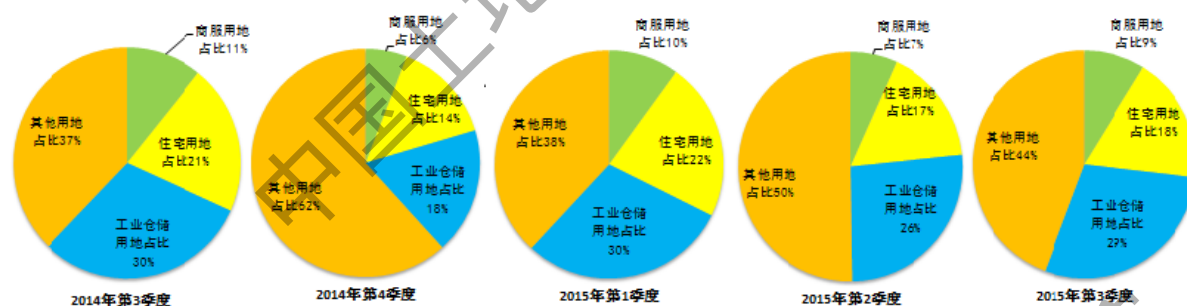


图 12 2014 年 3 季度以来各季度分用途用地供应占供地总量比例变化图

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

2015 年第四季度，在宏观政策宽松、结构调整持续的背景下，经济稳中向好的格局不变，地价整体亦将保持稳中略升的态势；土地市场在区域特征、用途差异等方面的分化与新常态下各影响因素的变化及相关调控政策相叠加，综合作用效果逐步显现；供需紧张、市场活跃的热点城市吸引投资能力加强，量价上涨动力进一步积聚。

当前及今后较长时期内，国内外经济形势处于调整的敏感期、复杂期，国内各领域深化改革亦处于攻坚期、关键期。此背景下，稳增长与调结构的配合、协调尤为重要。土地管理方面，一要坚持“十八大”既定的改革路线，深入评估政策实施可能产生的短期与长期效果，在市场化、法治化的基础框架下充分发挥行政管理效能。二要兼顾原则性和灵活性，加大土地利用对重点领域、重点行业和重点区域的服务支撑作用，以“先存量、后增量”为原则，通过制度创新和技术升级保障新产业、新业态的发展用地，助力大众创业万众创新。同时，要重视防范和化解系统性、区域性风险，对于房地产业的调整保持土地政策的持续性和稳定性，并妥善应对市场分化，继续引导供应过剩地区消化存量；对工业用地，探索租让结合等更加灵活多样的供应方式，以适应新兴产业的用地特点与需求；加大闲置土地处置，提高用地效率，推进基础设施建设工程落地。