

2020 年第一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，2020 年第一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)全国各用途地价环比、同比增速持续放缓，商服、工业地价较上一季度略有下降

2020 年第一季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速为 0.09%，较上一季度下降 0.45 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价环比增速依次为 -0.22%、0.34%、-0.08%，较上一季度分别下降 0.70、0.32、0.48 个百分点。总体来看，全国地价整体运行平稳，各用途地价环比增速均保持放缓态势；其中，商服、工业地价全国整体水平在近十年中首次出现负增长；综合、商服、住宅地价环比增速则连续三个季度放缓。

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，大理市未纳入全国及区域测算统计。

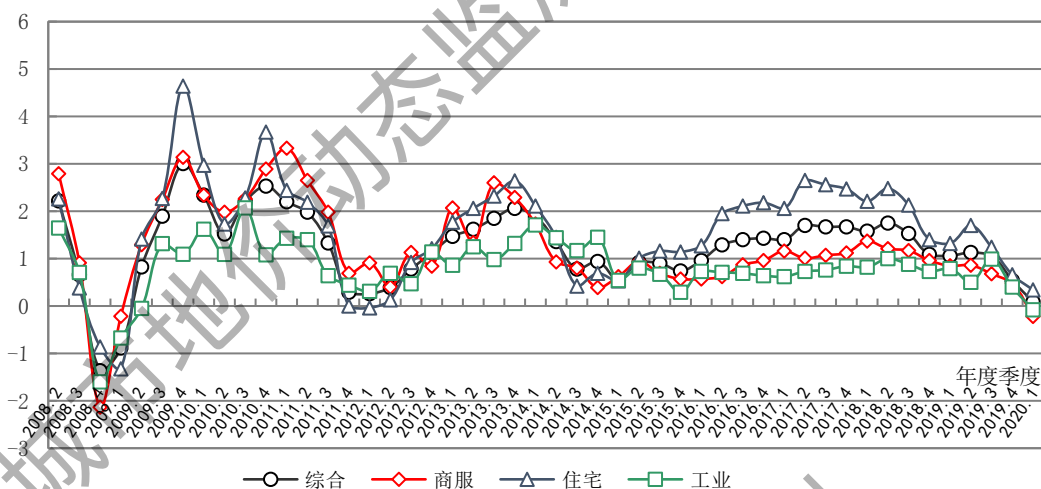


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长 2.66%，增速较上一季度下降 1.11 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为 1.36%、3.89%、1.72%，较上一季度分别下降 1.42、1.08、0.89 个百分点。其中，住宅地价同比增速连续八个季度放缓，综合、商服地价同比增速连续七个季度放缓，工业地价同比增速持续放缓。

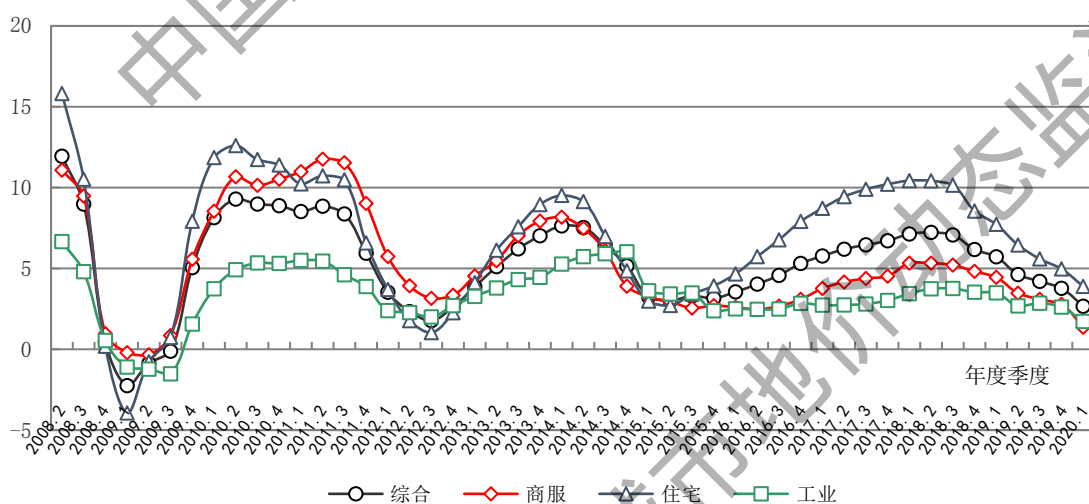


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

重点城市定基地价指数²保持稳定。2020年第一季度，以2000年为基期的重点城市综合、商服、住宅、工业平均地价指数分别为310、299、390、229，较上一季度分别变化0、-1、0、-1个点，其中，商服地价指数首次出现下降。

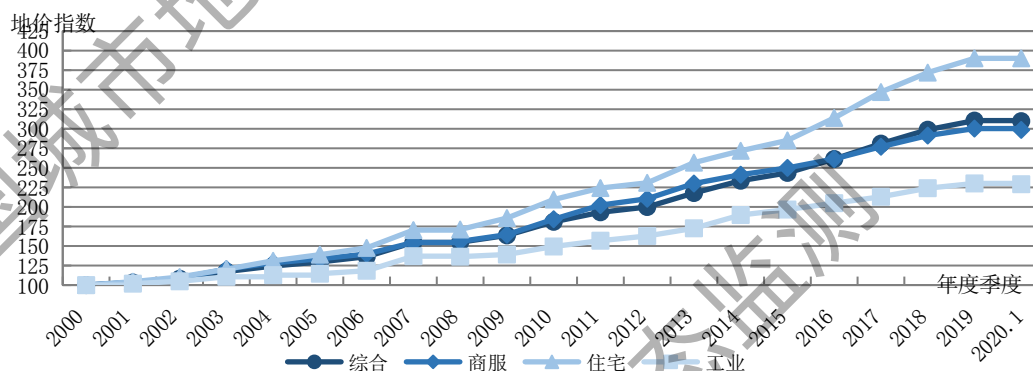


图3 2000-2020年第一季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.17%，较上一季度下降0.25个百分点，增速连续三个季度放缓；同比增速为2.81%，较上一季度下降1.10个百分点，增速连续九个季度放缓。商服、住宅、工业地价环比增速分别为-0.19%、0.36%和0.06%，其中，商服地价水平较上一季度略有下降；同比增速依次为1.59%、3.82%和1.84%。

² 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。

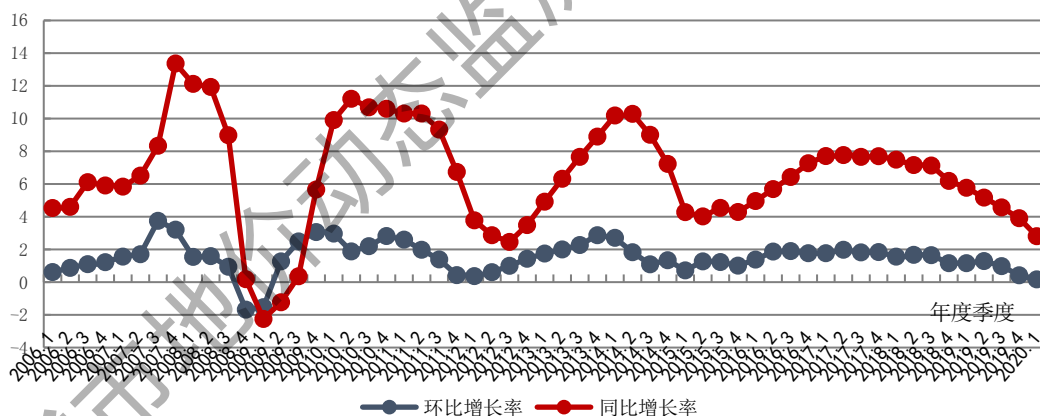


图 4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二)除长三角地区住宅地价环比持平外，三大重点区域各用途地价环比、同比增速均下降

2020 年第一季度，从环比看，三大重点区域综合地价环比增速持续下降，长江三角洲地区、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区综合地价增速依次为-0.05%、0.20%、-0.68%，较上一季度分别下降 0.14、0.42、1.29 个百分点，其中，长江三角洲、环渤海与京津冀地区综合地价水平出现负增长。

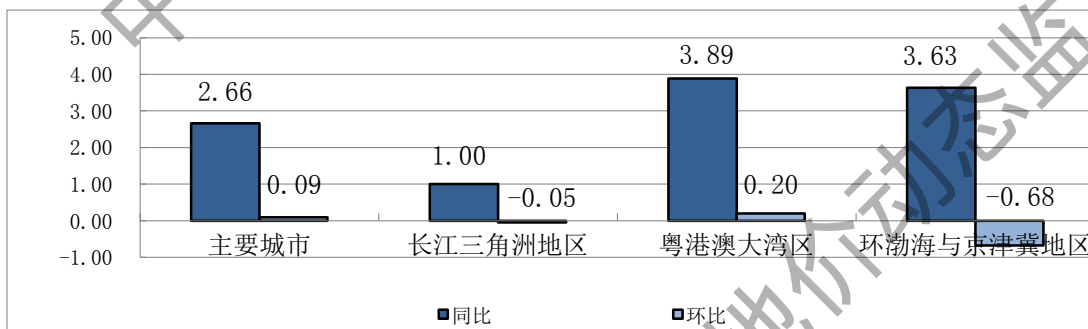
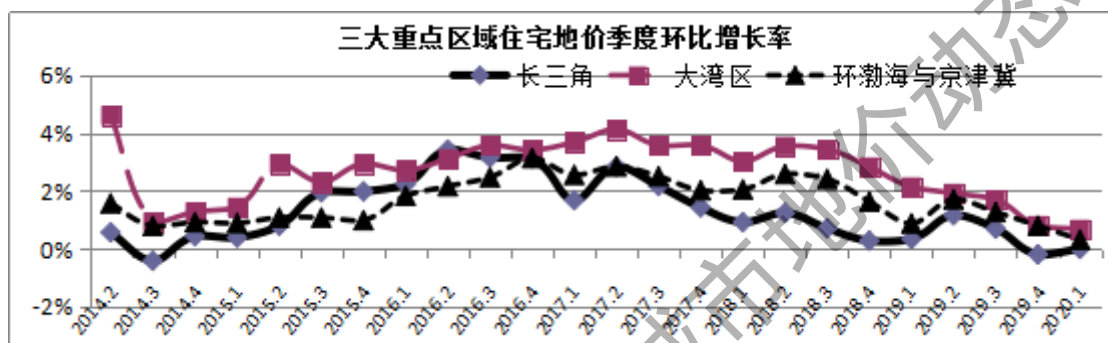
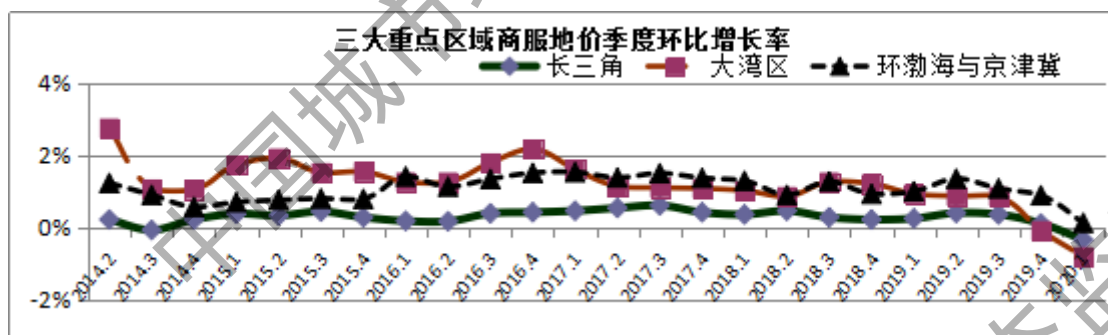


图 5 2020 年第一季度三大重点区域综合地价增速 (%)

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.34%、0%、0.10%，较上一季度分别变化-0.45、

0.19、-0.24 个百分点，其中，商服地价水平下降，住宅地价增速在上一季度负增长的基础上持平。粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区各用途地价环比增速均放缓，粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.80%、0.68%、0.13%，较上一季度分别下降 0.72、0.13、0.61 个百分点，其中，商服地价连续两个季度负增长；环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.13%、0.32%、-2.24%，较上一季度分别下降 0.76、0.48、2.51 个百分点。就各区域的城市住宅地价来看，长江三角洲地区的上海市、杭州市、苏州市、温州市、湖州市、金华市等 6 个城市住宅地价下降；粤港澳大湾区仅广州市住宅地价下降；环渤海与京津冀地区的天津市和烟台市住宅地价下降。



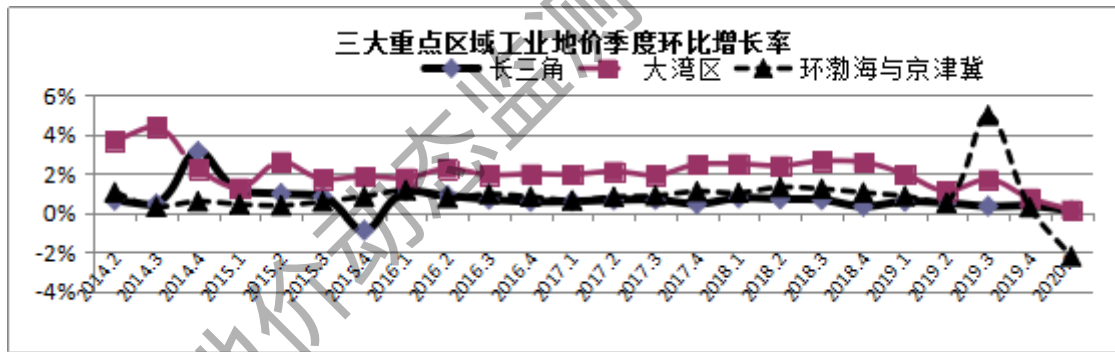


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

从同比增速看，长江三角洲地区、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区综合地价同比增速依次为 1.0%、3.89%、3.63%，较上一季度分别下降 0.70、1.67、1.75 个百分点。

分用途看，三大重点区域各用途地价同比增速均放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0%、1.54%、1.16%，较上一季度分别下降 1.09、0.43、0.54 个百分点。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价同比增速持续回落，较上一季度分别下降 1.77、1.54、1.82 个百分点，依次为 0.84%、5.22%、3.81%，其中，佛山市顺德区、中山市、惠州市、东莞市住宅地价同比涨幅超过 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 3.52%、4.17%、2.97%，较上一季度分别下降 1.03、0.68、3.37 个百分点，其中，潍坊市、廊坊市、秦皇岛市、大连市住宅地价同比增速超过 5%。

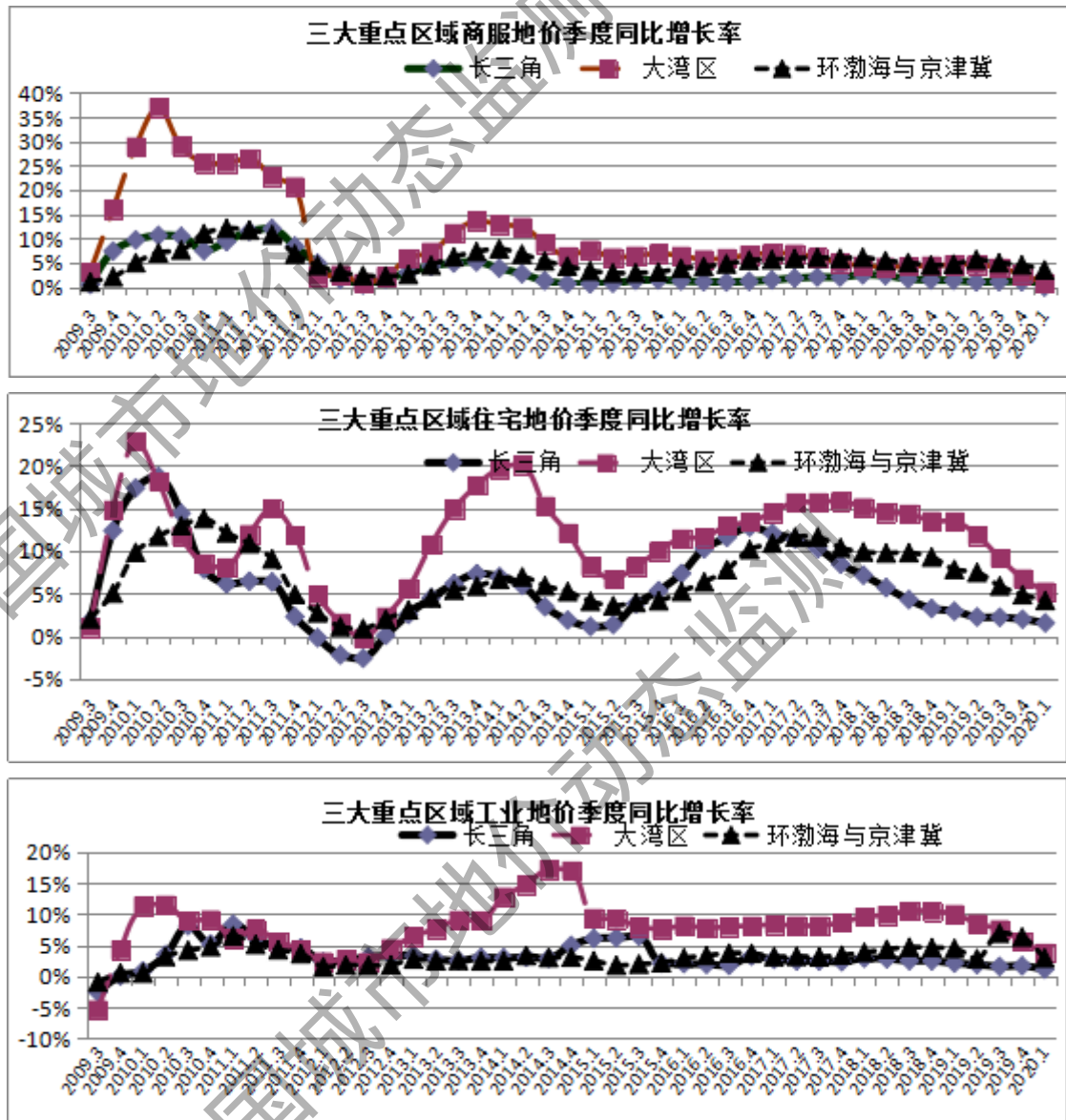


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三)除东部地区住宅地价环比增速外，各区域不同用途地价环比、同比增速均放缓

2020年第一季度，全国重点城市中，从环比看，东部、中部、西部地区综合地价环比增速依次为0.07%、0.14%、0.41%，较上一季度分别下降0.16、0.38、0.32个百分点。分用途看，除东部地区住宅地价增速上升外，各区域不同用途地价增速均放缓。东部、中部、西部地区住宅地价环比增

速依次为 0.32%、0.14%、0.63%，较上一季度分别变化 0.27、-0.44、-0.17 个百分点，其中，东部地区住宅地价环比增长较快的城市为深圳市（2.34%）、石家庄市（1.85%）、沈阳市（1.16%），区域内其他 13 个城市的住宅地价环比增速保持在-1.0%~1.0%之间。

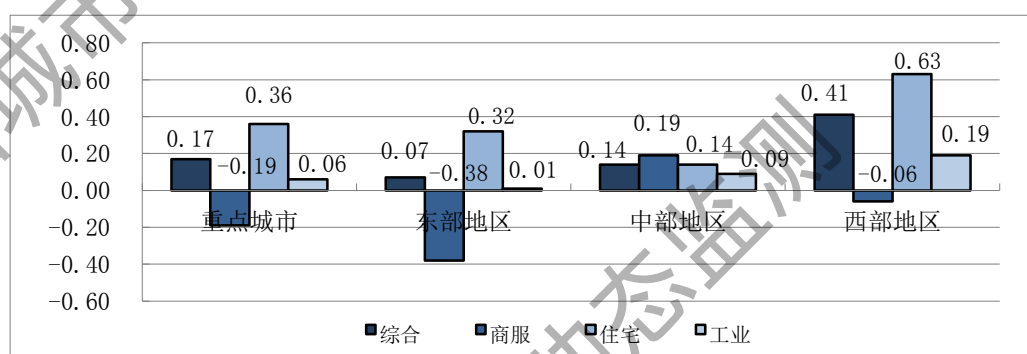


图 8 2020 年第一季度东、中、西部地区环比增速 (%)

从同比看，东部、中部、西部地区各用途地价增速均回落。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 2.48%、0.80%、3.32%、2.33%，较上一季度分别下降 1.19、1.44、0.84、1.34 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 3.0%、3.25%、4.06%、0.71%，较上一季度分别下降 1.16、1.15、1.56、0.25 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 3.45%、2.12%、4.60%、1.48%，较上一季度分别下降 0.71、1.06、0.86、0.09 个百分点。

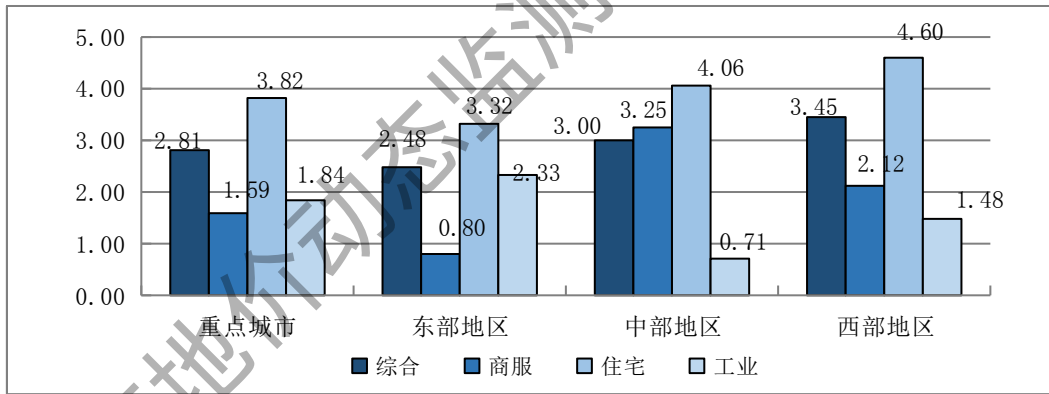


图9 2020年第一季度东、中、西部地区同比增速(%)

(四) 一、二、三线城市³各用途地价环比、同比增速均回落

2020年第一季度，一线城市各用途地价水平较上一季度均有所下降，同比增速均为正向增长；二线城市各用途地价水平保持微升，环比、同比增速放缓；三线城市商服和工业地价较上一季略有下降，住宅地价正向增长，涨幅明显回落。

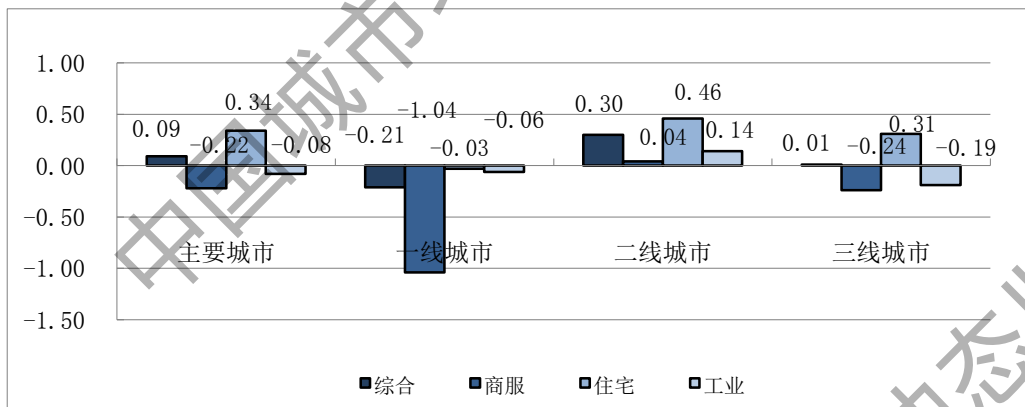


图10 2020年第一季度一、二、三线城市地价环比增速(%)

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。

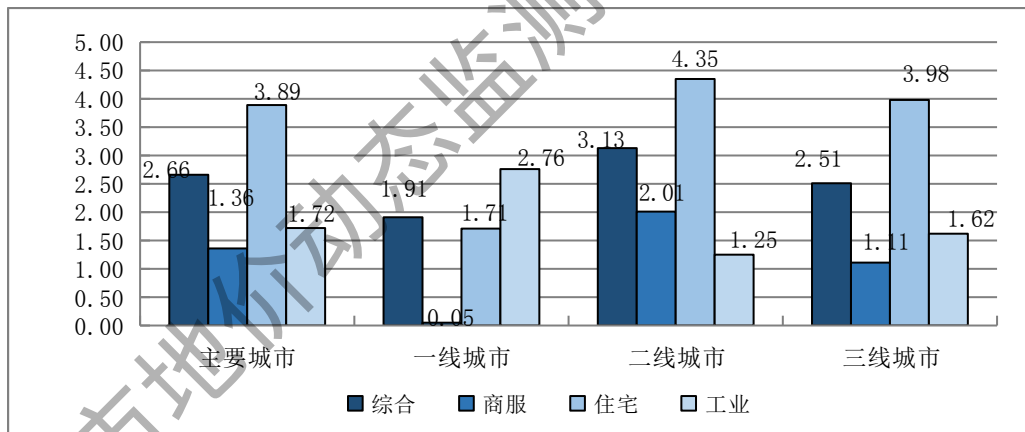


图 11 2020 年第一季度一、二、三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价水平平均较上一季度略有下降，增速依次为-0.21%、-1.04%、-0.03%、-0.06%，较上一季度分别放缓 0.49、0.88、0.04、0.74 个百分点。北京市、上海市、广州市住宅地价环比增速下降，深圳市住宅地价环比增速上升，其中，上海市、广州市住宅地价环比持续负增长。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 1.91%、0.05%、1.71%、2.76%，较上一季度分别下降 1.42、1.74、0.76、1.89 个百分点，北京市、广州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，深圳市住宅地价同比增速由降转升。

表 1 2020 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	-0.21	-1.04	-0.03	-0.06	1.91	0.05	1.71	2.76
北京市	0.12	-0.40	0.21	0.27	2.73	1.16	3.00	3.06
上海市	-0.58	-1.03	-0.51	0.05	-0.24	0.22	-0.46	2.59
广州市	-0.87	-0.77	-0.95	0.29	1.86	1.38	1.87	6.53
深圳市	0.77	-1.80	2.34	-0.97	1.75	-2.78	4.74	-2.76

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次

为 0.30%、0.04%、0.46%、0.14%，较上一季度分别下降 0.18、0.56、0.05、0.20 个百分点；同比增速依次为 3.13%、2.01%、4.35%、1.25%，较上一季度分别下降 1.0、1.52、1.22、0.22 个百分点。本季度，呼和浩特市住宅地价环比增速超过 3.0%，天津市、青岛市、哈尔滨市、杭州市、福州市、武汉市、成都市、贵阳市、乌鲁木齐市等 9 个城市住宅地价环比为负增长；沈阳市、太原市、呼和浩特市、银川市住宅地价同比增速超过 10%。

表 2 2020 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	呼和浩特市	天津市	呼和浩特市	乌鲁木齐市	太原市	天津市	太原市	天津市
增长率	4.71	-0.95	5.70	-1.41	13.23	-2.94	16.82	-2.78

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.01%、-0.24%、0.31%、-0.19%，较上一季度分别下降 0.66、0.81、0.70、0.53 个百分点；同比增速依次为 2.51%、1.11%、3.98%、1.62%，较上一季度分别下降 1.10、1.33、1.07、0.89 个百分点。本季度，洛阳市、平顶山市住宅地价环比增速超过 3%，23 个城市住宅地价下降，比上一季度增加 14 个；5 个城市住宅地价同比增速超过 10%，比上一季度减少 3 个。

表3 2020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	洛阳市	三亚市	洛阳市	泸州市	洛阳市	金华市	洛阳市	金华市
增长率	4.56	-2.63	5.00	-3.29	17.04	-1.72	18.77	-1.91

(五)综合及住宅地价环比上涨的城市数量明显减少，地价水平下降的城市达到三分之一

2020年第一季度，全国主要监测城市中，综合地价环比为正向增涨的城市64个，比上一季度减少20个。综合地价环比增速大(等)于3%的城市2个，比上一季度减少1个；地价环比下降的城市37个，较上一季度增加19个。另外，89个城市的地价环比增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，95个城市地价正向增涨，较上一季度减少5个，同比增速超过10%的城市6个，较上一季度减少3个；地价同比下降的城市为9个，比上一季度增加5个。

住宅地价环比正向增涨的城市68个，较上一季度减少16个。住宅地价环比增速超过3%的城市3个，较上一季度减少3个；地价环比下降的城市34个，较上一季度增加16个。此外，84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96个，较上一季度减少3个；增速超过10%的城市9个，比上一季度减少2个；地价同比下降的城市9个，比上一季度增加4个。

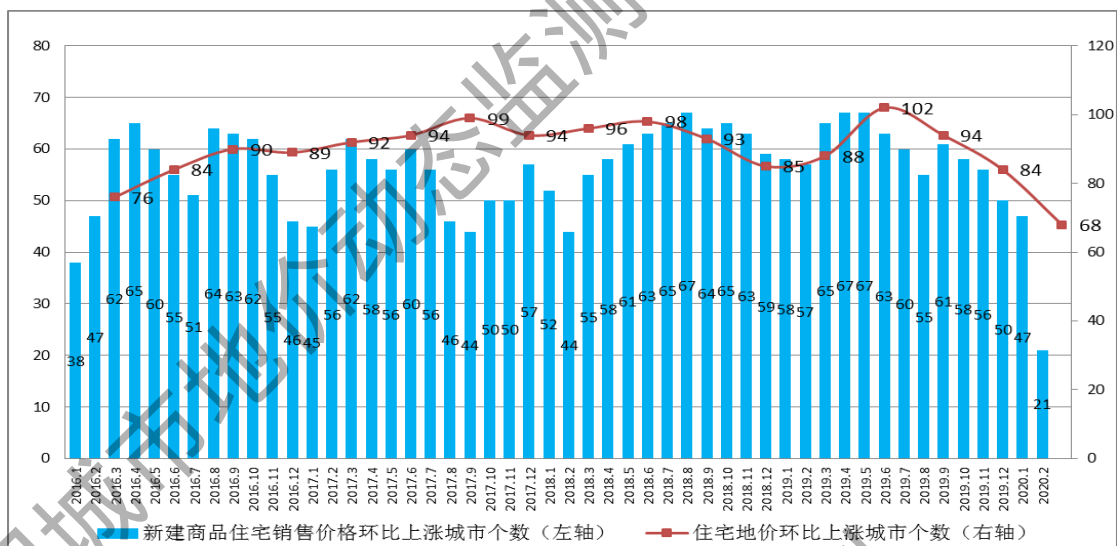


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图⁴

二、当前市场形势分析⁵

（一）突发疫情加重阶段性压力，主要经济指标明显下降，全国地价水平总体平稳，商服、工业地价环比负增长

2020 年第一季度，受突发公共卫生事件冲击，国际国内经济明显承压。国际方面，2 月份摩根大通全球制造业采购经理指数结束了连续三个月的扩张，3 月份经济合作与发展组织下调今年全球经济增长预期，国际金融市场大幅波动，世界经济贸易增长遭受冲击严重，我国外部市场需求整体低迷。

国内方面，春节假期叠加新冠肺炎疫情，企业生产经营活动总体放缓，消费需求疲软，制造业、基础设施等领域投资受到抑制，出口冲击明显，各主要经济指标大幅下降，经

⁴ 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局。

⁵ 相关经济数据来源于国家统计局。

济短期下行态势明显。1-2 月份，规模以上工业增加值同比下降 13.5%，全国固定资产投资同比降幅为 24.5%，其中制造业投资和基础设施投资同比分别下降 31.5%、30.3%；货物进出口总额同比下降 9.6%，进出口贸易出现逆差。随着疫情的逐步控制，复工复产有序推进，系列对冲政策落地实施，3 月部分指标较 2 月份好转，制造业 PMI 和综合 PMI 产出指数环比回升，经济社会运行秩序逐渐恢复。

在国内外宏观经济形势影响下，全国总体地价水平平稳运行，各用途地价增速持续放缓，商服、工业地价出现近十年来的首次环比下降。

（二）房地产开发投资和销售双降，相关扶持、减压政策频出，“房住不炒”定位持续，住宅地价增速进一步放缓

一季度，房地产开发投资和销售双降，房地产市场开局遇冷。1-2 月份，全国房地产开发投资同比下降 16.3%，自 2012 年以来首次跌入负值区间，较 2019 年全年降低 26.2 个百分点。从房地产开发企业到位资金来看，总资金增速由正转负，降幅为 17.5%；利用外资中止了 2019 年的升势，下降 77.2%。与此同时，房地产销售阶段性大幅下降，房地产开发景气指数跌破 100。房地产供需双向回落，市场整体处于调整通道。

为应对疫情，中央加大宏观政策的对冲力度，营造良好金融环境。财政部减税降费政策持续发力，人民银行深化利

率市场化改革，灵活运用多种政策工具，保持流动性合理充裕。地方层面，多地积极因城施策，从供需两端密集出台措施稳定预期、提振合理自住需求，缓解企业资金压力。供给端，上海、广州、无锡、南昌等地以延期或分期缴纳土地出让金、延长竣工时间、调整商品房预售条件和预售资金监管、调整土地出让竞买保证金比例等措施助力企业应急脱困。需求端，衡阳、南宁、杭州等地，聚焦加大住房公积金支持力度、放宽公积金贷款条件、发放购房补贴、支持人才购房和降低人才落户门槛等方面，以支持合理需求。

同时，房地产行业金融监管依旧从严，调控整体定位并未改变。季度初期，银保监会、人民银行等部门强调防止资金违规流入房地产市场。疫情发生以来，中央保持房地产政策调控定力，多部门表态坚持“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段。地方层面，海南省继续全域限购政策，广州市出台发展住房租赁市场奖补办法。此外，驻马店、广州、宝鸡等城市涉及放宽限购、限贷的政策条款被快速撤回。

本季度，房地产市场显著下挫，开发企业土地购置面积同比降幅进一步扩大至 29.3%，房地产用地需求疲软。各级政府采取灵活政策缓解企业困局、助力市场稳定。全国住宅用地市场总体平稳缓行，主要监测城市住宅地价环比涨幅较上一季度进一步回落 0.32 个百分点，同比涨幅回落 1.08 个

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 8.96%、22.15%、29.90%、39.00%，较上一季度分别变化 4.18、6.81、11.17 和-22.16 个百分点，较去年同期分别变化 1.06、1.20、-2.78、0.52 个百分点。房地产用地供应量占比 31.11%，较上季度增加 10.99 个百分点，较去年同期增加 2.26 个百分点。

分城市类型来看，一季度，一、二、三线城市各类用地供应量环比均下降。同比方面，除一线城市商服用地和三线城市其他用地外，城市各类用地供应量同比均下降。

三、后期走势分析

2020 年二季度，国内疫情管控效果进一步稳固，随着中央一系列扩内需、稳投资政策的实施，市场活跃度将有所回升，投资、消费指标有望转好，但疫情的全球蔓延直接影响经济恢复进程，下行压力依然严峻。复杂形势下，宏观层面将更加注重在各领域发挥好深化改革的长效作用与救助性措施的短期效果，土地及房地产市场持续调整，各地调控政策的灵活性、针对性增强。预计 2020 年第二季度，全国城市地价稳中小幅波动，部分城市住宅地价增速持续回落，商服、工业地价的调整幅度或将相对明显。