

2021 年第二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,2021 年第二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)全国总体地价增速微幅上升,住宅地价环比增速由降转升;各用途地价同比增速持续上升

2021 年第二季度,从环比看,全国主要监测城市总体地价增速为 0.70%,增速较上一季度上升 0.07 个百分点。分用途看,商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.34%、1.01%、0.43%,较上一季度分别变化 0.01、0.18、-0.06 个百分点。总体来看,全国整体地价增速较上一季度微幅上升,商服地价环比增速连续四个季度保持上升,住宅地价环比增速由降转升,且自 2019 年 4 季度以来首次突破 1 个百分点,工业地价环比增速则转升为降。就城市个体来看,本季度,35 个城市住宅地价环比增速超过 1.0%;此外,深圳市、张家口市、烟台市、北海市、泸州市共 5 个城市住宅地价环比小幅下降,降幅均在 0.5 个百分点以内。

¹ 全国主要监测城市指 105 个城市;重点监测城市指 36 个直辖市、省会城市和计划单列市。

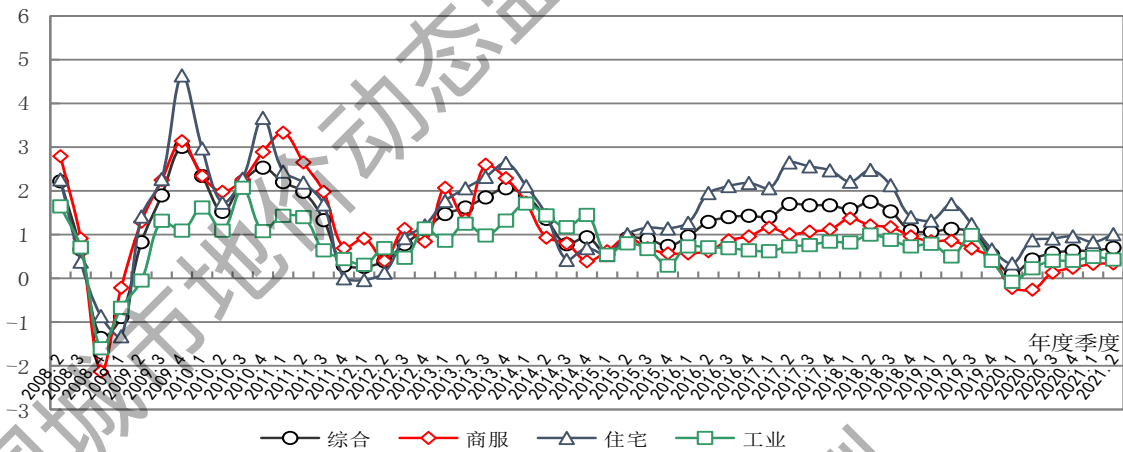


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长2.67%，增速较上一季度上升0.23个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为1.20%、3.77%、1.84%，较上一季度分别上升0.55、0.16、0.18个百分点。各用途地价同比增速持续上升，其中，商服地价增速连续两个季度上升，住宅、工业地价增速连续三个季度上升，住宅地价涨幅明显高于其他用地。就城市个体来看，24个城市住宅地价同比增速超过5%，其中银川市、泉州市住宅地价同比增速超过10%，处于高速运行区间。

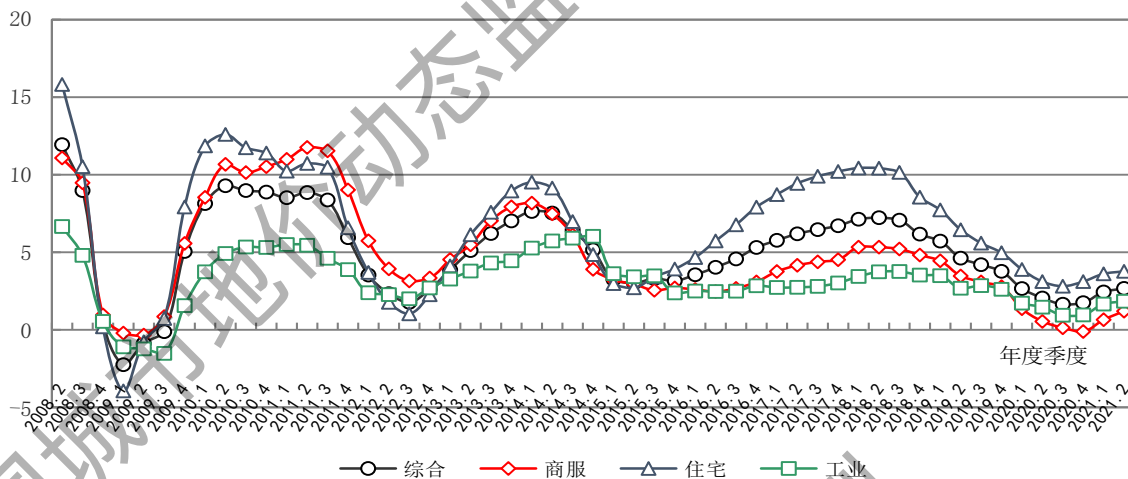


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

重点城市定基地价指数²保持上升。2021年二季度，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322、304、412、236，较上一季度分别上涨2、1、5、1个点。

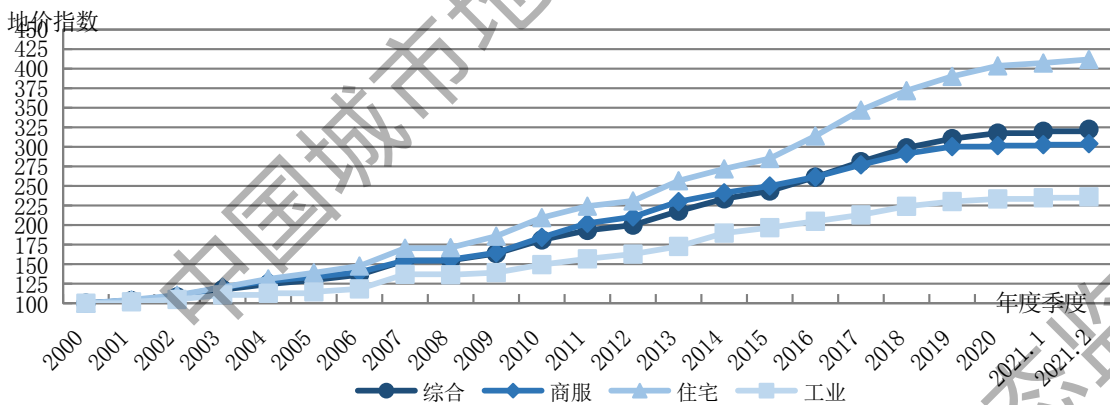


图3 2000-2021年二季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.81%，较上一季度上升0.07个百分点；同比增速为3.27%，较上一季度上升0.31个百分点。商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.46%、1.12%

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。

和 0.47%，较上一季度分别变化 0.05、0.21、-0.17 个百分点；同比增速依次为 1.63%、4.29%和 2.41%，较上一季度分别上升 0.33、0.31、0.28 个百分点。

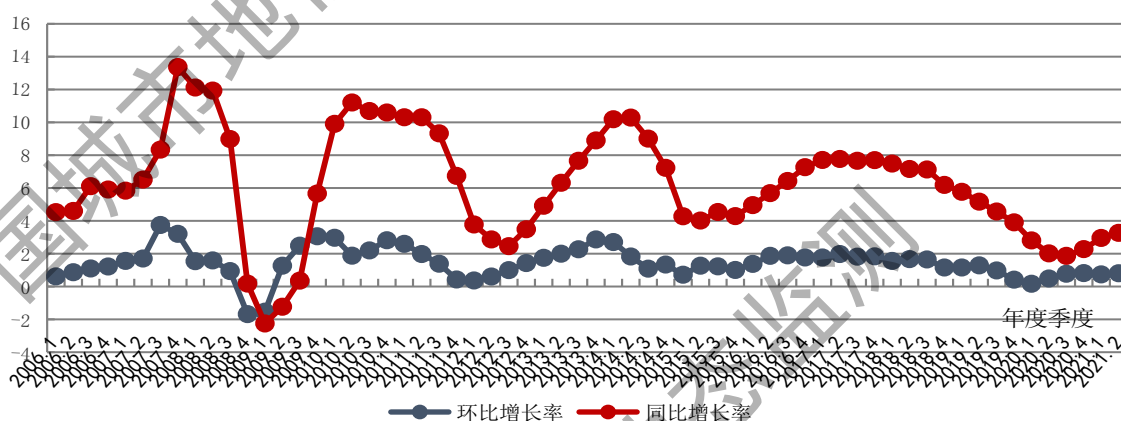


图 4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二) 粤港澳大湾区各用途地价同、环比增速上升；长三角、环渤海地区商服地价同、环比增速上升，住宅地价同、环比增速放缓

2021 年第二季度，从环比看，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环比增速依次为 0.50%、1.13%、0.74%，较上一季度分别变化-0.24、0.33、0.20 个百分点。

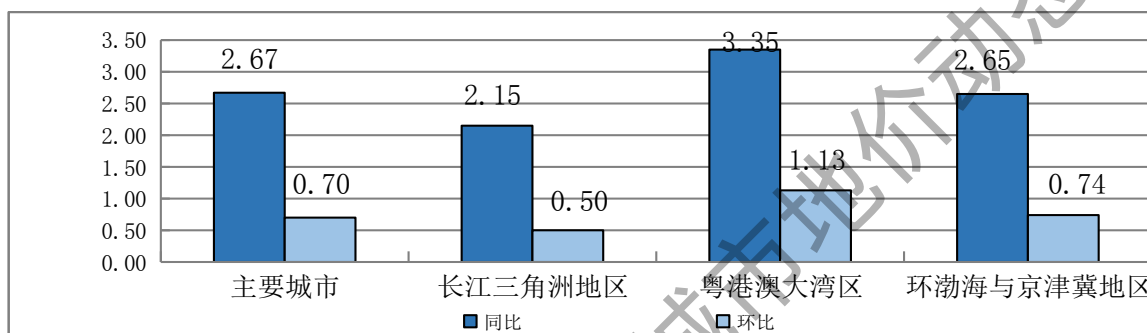
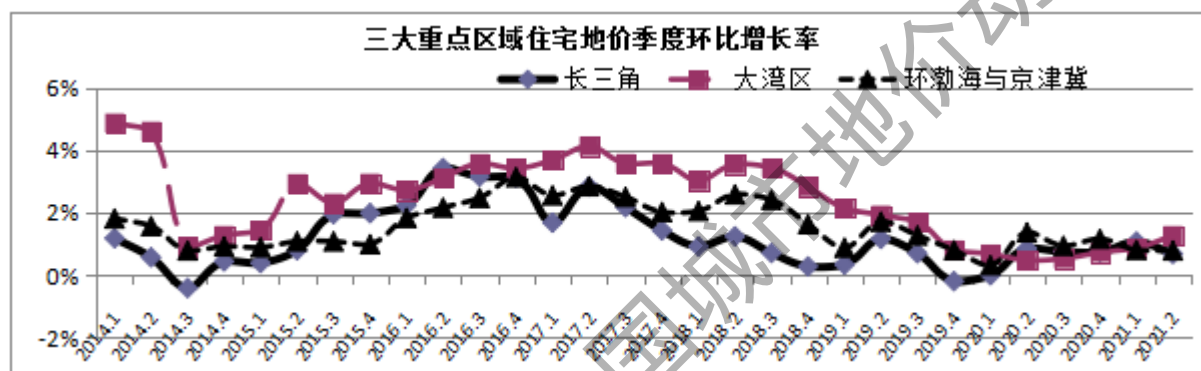
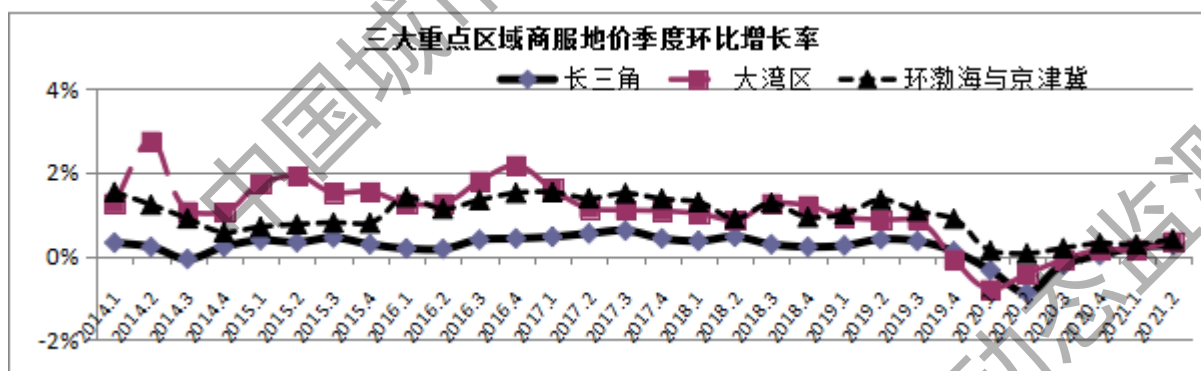


图 5 2021 年第二季度三大重点区域综合地价增速 (%)

分用途看，三大重点区域商服地价环比增速均上升，长三角和环渤海地区住宅地价环比增速放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.26%、0.68%、0.43%，较上一季度分别变化 0.05、-0.39、-0.24 个百分点，其中，住宅地价环比增速转升为降。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.35%、1.27%、1.40%，较上一季度分别上升 0.19、0.40、0.33 个百分点，其中，住宅地价环比增速连续四个季度上升。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.40%、0.79%、0.80%，较上一季度分别变化 0.12、-0.02、0.51 个百分点，其中，住宅地价环比增速连续两个季度放缓。就各区域监测城市住宅地价来看，除深圳市、烟台市住宅地价环比负增长，三大重点区域各城市住宅地价环比均为正向增长。



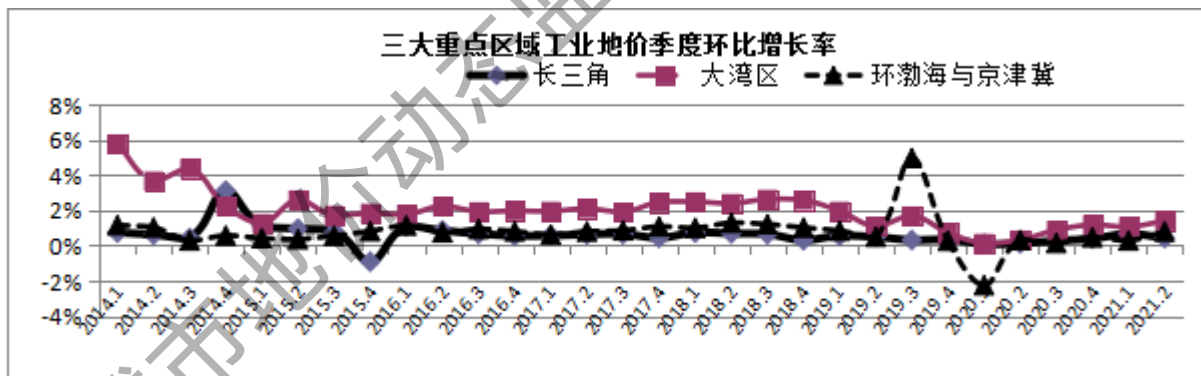


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

从同比看，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 2.15%、3.35%、2.65%，较上一季度分别变化 0.40、0.88、-0.07 个百分点。

分用途看，三大重点区域商服、工业地价同比增速持续上升，长三角和环渤海地区住宅地价同比增速由升转降，粤港澳大湾区住宅地价同比增速则保持上升。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.33%、3.17%、2.0%，较上一季度分别变化 1.52、-0.02、-0.28 个百分点。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.58%、3.47%、4.77%，较上一季度分别上升 0.69、0.83、1.04 个百分点。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 1.21%、3.79%、1.74%，较上一季度分别变化 0.31、-0.62、0.48 个百分点。

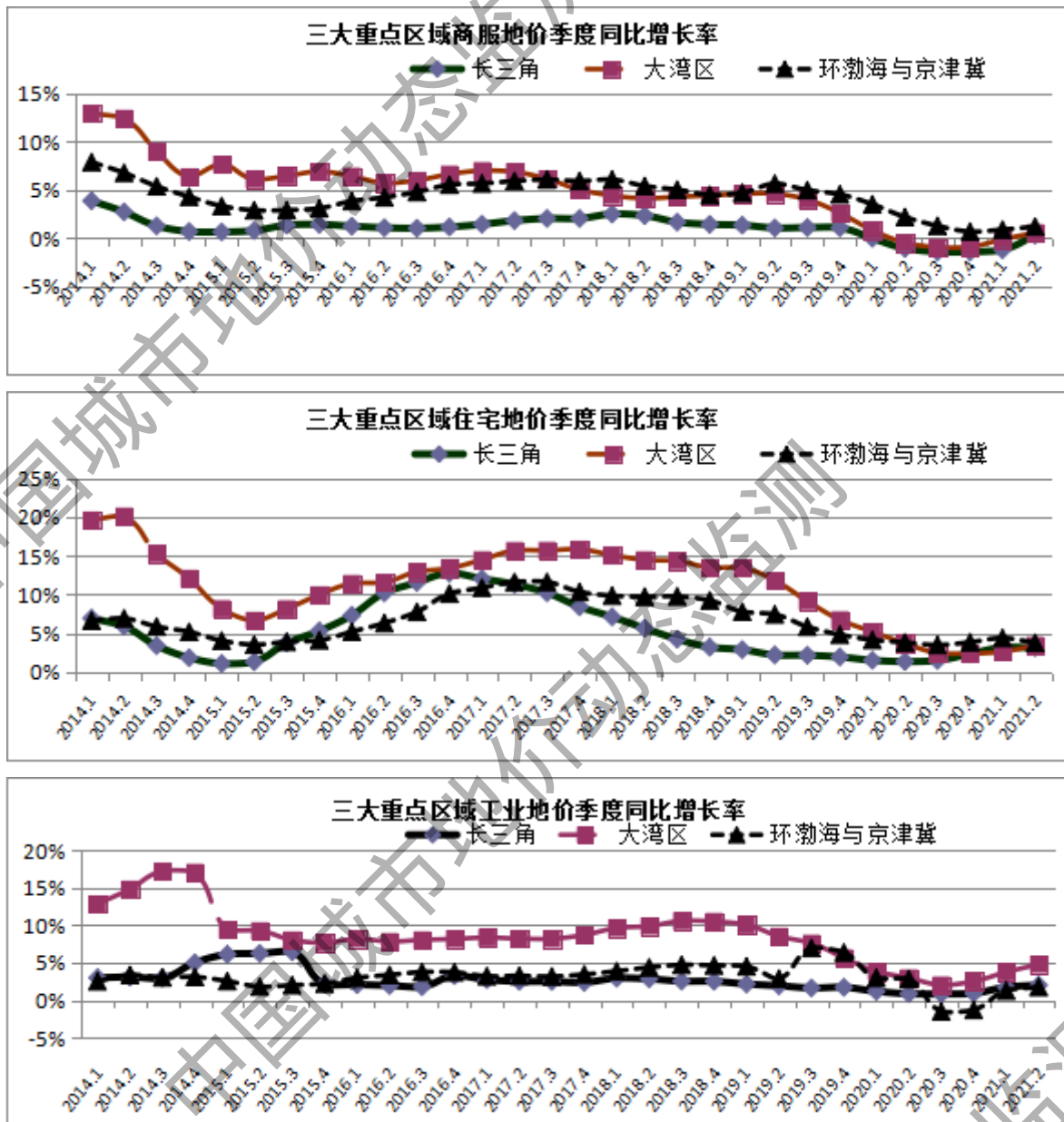


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东中西部地区商服地价环比增速上升，工业地价环比增速下降；除西部工业地价外，东中西部地区各用途地价同比增速持续上升

2021年第二季度，全国重点城市中，从环比看，东部地区综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.82%、0.44%、0.96%、

0.80%，较上一季度分别变化-0.05、0.02、-0.06、-0.09个百分点；中部地区综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.52%、0.50%、0.70%、0.19%，较上一季度分别变化-0.01、0.05、0.04、-0.13个百分点；西部地区综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为1.06%、0.48%、1.75%、-0.19%，较上一季度分别变化0.39、0.13、0.83、-0.46个百分点。

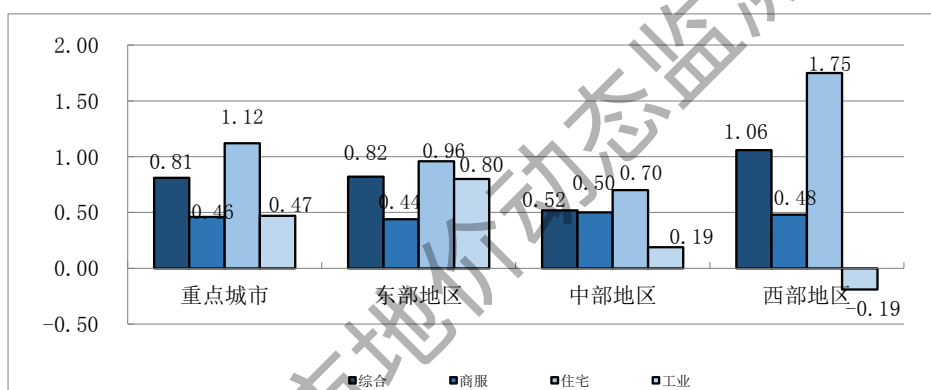


图8 2021年第二季度东中西部地区环比增速(%)

从同比看，除西部工业地价同比增速下降外，东中西部地区各用途地价同比增速上升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为3.23%、1.42%、3.71%、3.43%，较上一季度分别上升0.39、0.57、0.14、0.66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2.73%、2.22%、3.52%、1.53%，较上一季度分别上升0.19、0.06、0.26、0.17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3.84%、1.43%、5.94%、0.45%，较上一季度分别变化0.24、0.12、0.65、-0.64个百分点。

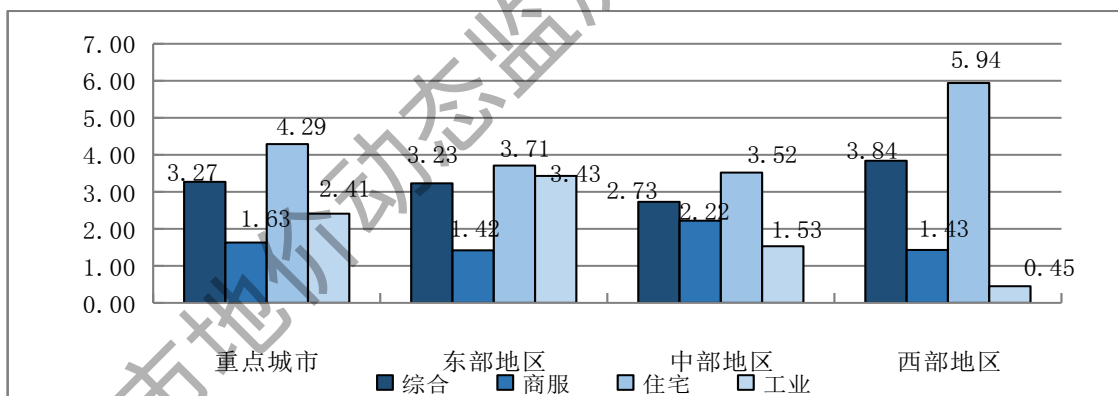


图9 2021年第二季度东中西部地区同比增速(%)

(四) 一线城市住宅地价环比增速放缓，二三线城市住宅地价环比增速有所提升；地价同比增速变化各异³

2021年第二季度，一线城市商服地价环比增速上升，综合、住宅、工业地价环比增速下降，各用途地价同比增速均上升；二线城市综合、商服、住宅地价同、环比增速上升，工业地价同、环比增速放缓；三线城市综合、住宅、工业地价环比增速上升，商服地价环比增速下降，综合、商服、工业地价同比增速上升，住宅地价同比增速放缓。

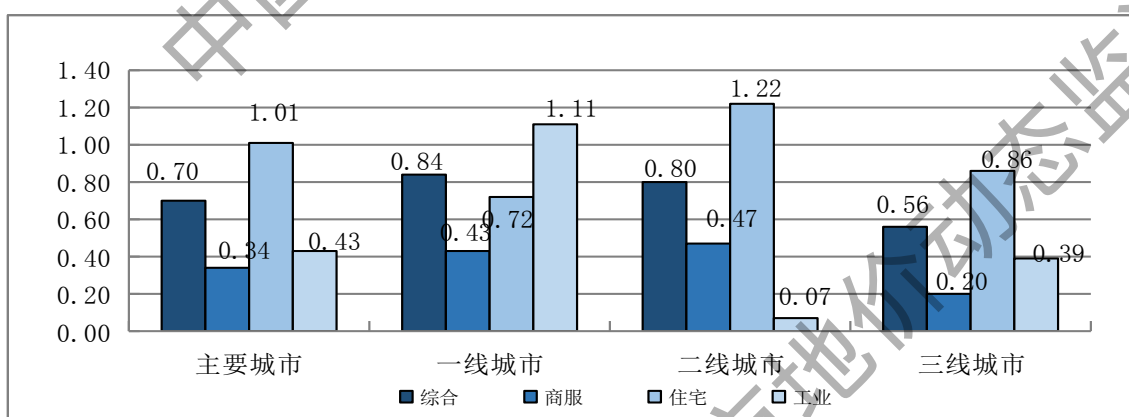


图10 2021年第二季度一二三线城市地价环比增速(%)

³ 105个监测城市中，一线城市包括北京、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。

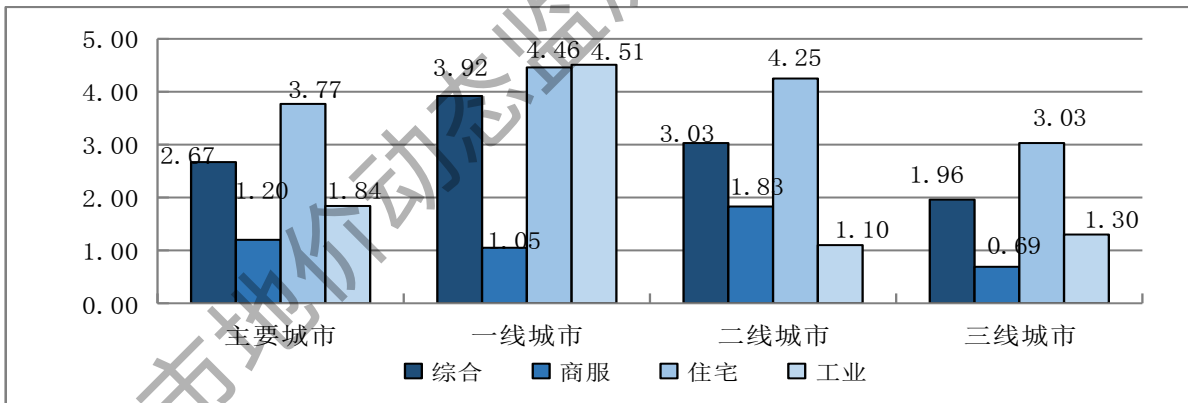


图 11 2021 年第二季度一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.84%、0.43%、0.72%、1.11%，较上一季度分别变化-0.34、0.11、-0.80、-0.09 个百分点，住宅地价增速自 2020 年第二季度以来首次放缓。北京市、上海市住宅地价环比增速下降，广州市、深圳市住宅地价环比增速上升，其中，深圳市地价连续两个季度负增长，但本季度增速较上一季度有所上升。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 3.92%、1.05%、4.46%、4.51%，较上一季度分别上升 0.67、0.73、0.38、0.93 个百分点，北京市、广州市住宅地价同比增速上升，上海市、深圳市住宅地价同比增速下降。

表 1 2021 年第二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	0.84	0.43	0.72	1.11	3.92	1.05	4.46	4.51
北京市	0.92	0.72	0.95	1.01	4.39	0.86	4.98	4.17
上海市	0.20	0.43	0.13	0.72	5.49	2.27	6.26	3.94
广州市	1.48	0.66	1.79	2.22	3.44	1.45	4.13	7.57
深圳市	-0.04	-0.09	-0.03	0.11	-0.54	-0.78	-0.03	0.34

二线城市,综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.80%、0.47%、1.22%、0.07%,较上一季度分别变化 0.22、0.03、0.47、-0.22 个百分点;同比增速依次为 3.03%、1.83%、4.25%、1.10%,较上一季度分别变化 0.18、0.20、0.30、-0.12 个百分点。本季度,银川市、重庆市住宅地价环比增速分别为 3.72%、3.11%,增速相对较高;银川市住宅地价同比增速达到 22.81%。

表 2 2021 年第二季度二线城市综合、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	银川市	乌鲁木齐市	银川市	太原市	银川市	青岛市	银川市	贵阳市
增长率	2.96	0.12	3.72	-0.07	17.12	-0.95	22.81	0.51

三线城市,综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.56%、0.20%、0.86%、0.39%,较上一季度分别变化 0.06、-0.04、0.14、0.03 个百分点;同比增速依次为 1.96%、0.69%、3.03%、1.30%,较上一季度分别变化 0.15、0.81、-0.05、0.08 个百分点。三线城市中,泉州市、常州市住宅地价环比增速超过 3%;4 个城市住宅地价环比负增长,比上一季度减少 4 个;1 个城市住宅地价同比增速超过 10%,较上一季度减少 3 个。

表 3 2021 年第二季度三线城市综合、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	泉州市	张家口市	泉州市	北海市	泉州市	株洲市	泉州市	株洲市
增长率	3.52	-0.24	3.96	-0.34	9.29	-2.46	10.45	-2.48

(五)综合、住宅地价同、环比上涨城市数量占比达到九成

2021年第二季度，全国主要监测城市中，综合地价环比为正向增长的城市97个，比上一季度增加9个。综合地价环比增速大(等)于3%的城市1个，比上一季度减少1个；地价下降的城市7个，比上一季度减少5个。此外，79个城市的地价环比处于-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，95个城市地价正向增长，较上一季度增加3个，同比增速超过10%的城市1个，比上一季度减少2个；地价下降的城市为8个，比上一季度减少4个。

住宅地价环比正向增长的城市96个，比上一季度增加5个。住宅地价环比增速超过3%的城市4个，与上一季度持平；地价下降的城市5个，比上一季度减少7个。此外，70个城市的地价增速处于-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，地价正向增长的城市97个，比上一季度增加2个；增速超过10%的城市2个，比上一季度增加1个；地价下降的城市6个，比上一季度减少3个。

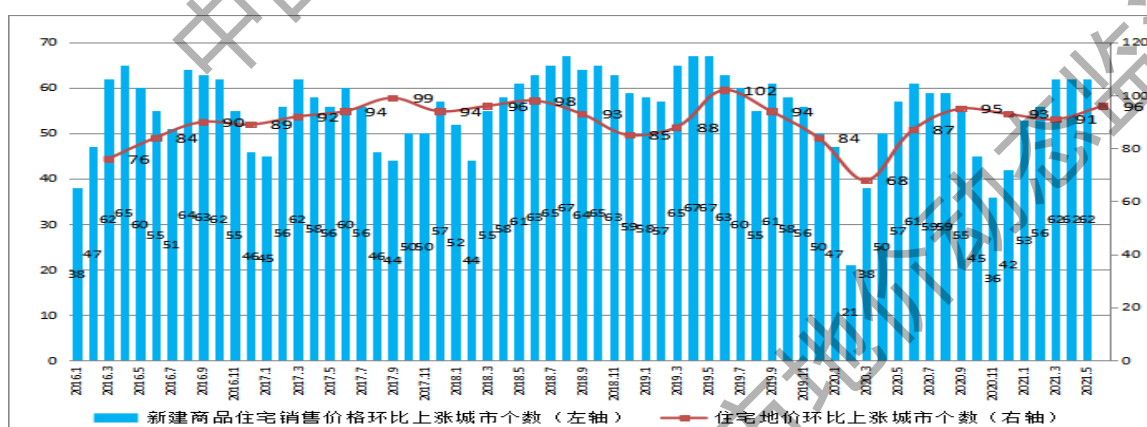


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图⁴

⁴ 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局。

二、当前市场形势分析⁵

(一) 全球经济复苏态势延续，国内制造业投资年均增速由负转正，产需形势继续改善，城市地价总体平稳上行

2021年第二季度，国际疫情形势总体改善，主要发达经济体大规模经济刺激政策外溢效应明显，全球需求预期上升，国际大宗商品价格上涨，美国经济继续温和复苏，新兴市场和发展中经济体增长较为强劲，低收入经济体增长缓慢。5月世贸组织(WTO)贸易晴雨表读数达109.7；我国出口增速虽明显下滑但仍保持强劲增长，5月份出口两年平均增长9.3%⁶，今年以来对东盟、欧盟和美国等主要贸易伙伴进出口均实现增长。

国内方面，第二季度，在经济恢复政策的支持下，财政收入呈现预期内的增长，虽受上年同期基数升高的影响，主要生产需求指标同比增速有所放缓，但从近期规模以上工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额等多个经济指标的年均增速来看，产需形势持续改善，国民经济整体处于恢复进程。6月份，中国制造业采购经理指数为50.9%，连续16个月高于临界点。

总体来看，国际与国内经济持续回暖、宏观政策稳定见效，统筹疫情防控和经济社会发展的成效继续显现，全国主要监测城市综合地价增速较上一季度有所提升，商服地价同比、环比增速持续上涨。

⁵ 相关经济数据来源于国家统计局、中国人民银行、财政部。

⁶ 以2019年同期为基数，采用几何平均方法计算；其他各经济指标的年均增速算法类同。

（二）中央强调完善政策工具箱，多地加码楼市调控、优化供地程序与规则，住宅地价走势区域分化持续

二季度，中央坚持“房住不炒”总体基调，不断完善政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。一方面，稳健的货币政策保持灵活精准，M1 同比增速有所回落；房地产金融风险识别与监管政策持续从严；多重因素影响下，开发企业资金面整体趋紧。1—5 月份，房地产开发投资、房地产开发企业到位资金同比累计增速连续 4 个月下降。另一方面，国务院常务会议定调保障性租赁住房政策，从税收政策、供应渠道等方面促进保障性租赁住房发展。多部委联合发文在资金链两端加强轻资产住房租赁企业监管；发改委提出扩大保障性租赁住房供给，完善长租房政策；住建部要求北京市、上海市、广州市、深圳市等 40 个城市大力发展保障性租赁住房，约谈 5 城市负责人，切实提高政治站位，完善人口、土地与住房联动机制。

地方层面，多地调控政策加码，从限购范围、用地和保障性住房供应、贷款监管、市场规范等方面加大住房市场调控，因城施策更加灵活。深圳市、杭州市等城市调高房贷利率；上海市、广州市严查房地产市场违规贷款；一线城市加大租赁市场秩序整顿力度；宁波市、成都市、西安市发布二手住房交易参考价，促进市场预期稳定。从土地政策来看，各地积极调整土地供应中的竞价规则与限制条件，多个城市采用“限地价，限房价，竞配建”

方式，开展“两集中”供地。南京市、重庆市等地实行“一地一策”，北京市首次引入房屋销售价格引导机制，长春市实行“限地价，竞配建”政策，成都市实行“限房价、定品质、竞地价”政策，发挥土地供应端的精细化调控作用。

在一揽子政策引导和金融收紧的作用下，全国商品房销售面积及销售额累计增速今年以来逐月回落。5月份，70个大中城市新房价格同比上涨城市数量自去年8月以来首次减少，二手住房价格同比17城停涨或下跌；6月份，商品住宅销售价格涨幅稳中有落。主要监测城市住宅地价增速变化在区域和城市间持续分化，一线城市住宅用地环比增速出现近一年以来的首次回落，二线城市住宅用地环比增速转降为升，三线城市住宅用地环比增速持续上升。

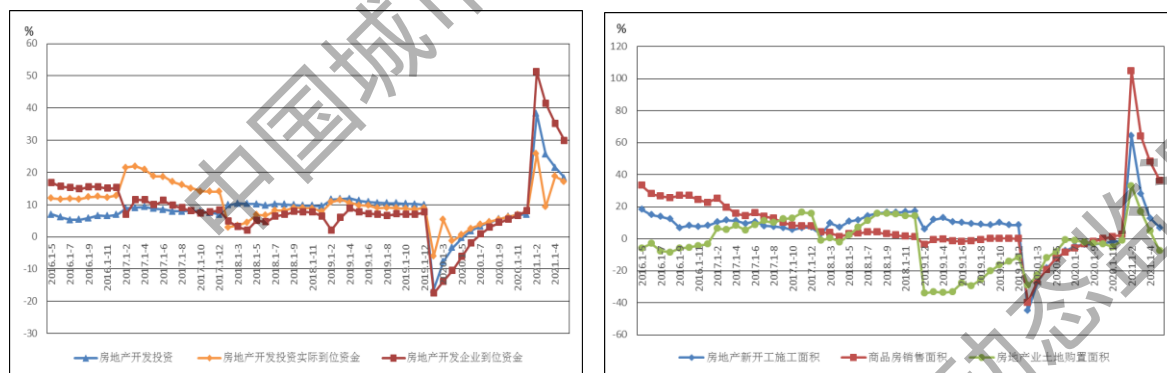


图 13 2016 年以来房地产开发和销售相关指标增长情况⁷

（三）主要监测城市商服、住宅及工矿仓储用地供应负增长；住宅用地供应占比下降

2021 年第二季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面

⁷ 数据来源：国家统计局。

积⁸5.82 万公顷，环比增加 3.24%，同比下降 10.36%。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供应分别约 0.32、1.13、1.46、2.91 万公顷⁹，环比分别变化-23.99%、-6.45%、-13.01%、24.88%，同比分别减少 26.36%、13.73%、5.70%、9.08%；住宅用地供应同比增速为 2019 年四季度以来单季度最低值。房地产供应用地面积 1.45 万公顷，环比减少 10.95%，同比减少 16.85%。保障性住房用地供应面积约 0.13 万公顷，环比增加 19.45%，同比减少 26.24%。

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比例分别为 5.44%、19.44%、25.16%、49.96%，较上一季度分别变化-1.95、-2.01、-4.70、8.66 个百分点，较去年同期分别变化-1.18、-0.76、1.24、0.70 个百分点。房地产用地供应量占比 24.87%，较上季度减少 3.96 个百分点，较去年同期减少 1.94 个百分点。

分城市类型来看，二季度，一线城市除住宅用地供应量环比增加外，其余各类用地供应量环比均减少；二线城市除工矿仓储用地供应量环比减少外，其余各地类供应量环比均增加；三线城市除交通、水利基础设施等其他用地供应量环比增加外，其余各地类供应量环比均减少。同比方面，一线城市住宅和工矿仓储用地供应同比增加，其余地类供应量同比减少；二线城市住宅和交

⁸ 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据提取时点截至 2021 年 7 月 1 日，数据保留 2 位小数。

⁹ 受保留两位小数处理的影响，土地供应类数据可能出现分项数据与总和数据间存在微小差异的现象。

通、水利基础设施等其他用地供应量同比增加，其余地类供应量同比减少；三线城市各用地供应量同比均减少。

住宅用地供应方面，一线、二线、三线城市环比分别变化 9.59%、33.55%、-29.88%，同比分别变化 24.35%、3.08%、-28.14%。

三、后期走势预判及关注要点

2021 年第三季度，世界经济有望在发达经济体刺激政策逐步落地中持续复苏，我国外需将仍保持较高景气，但随着新兴市场国家复产加快，中国出口替代效应边际减弱，我国外贸仍面临一定的下行压力。国内主要宏观政策保持连续性、稳定性和可持续性，国民经济持续稳中向好，但经济增长的内生动能不及预期，经济增速整体势头平缓。中央坚持房地产调控不放松，各地因城施策趋于灵活，房地产及土地市场将继续在理性区间内运行，预计 2021 年第三季度全国主要监测城市地价保持平稳上行态势，部分热度较高地区调控压力仍然较大。下一步，一是密切关注、深入分析住宅用地“两集中”供应等政策措施对房地产市场的短期影响与长期效果，有针对性地调整完善相关规则，助力稳定预期；二是准确分析市场供需的结构性关联，合理适度增加保障性租赁住房用地供给。