

2020 年第四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) 全国综合、商服、住宅地价环比增速持续上升;综合、住宅、工业地价同比增速转降为升

2020 年第四季度,从环比看,全国主要监测城市总体地价增速为 0.63%,较上一季度上升 0.05 个百分点。分用途看,商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.24%、0.96%、0.40%,较上一季度分别变化 0.11、0.05、0 个百分点。总体来看,全国地价水平整体平稳微升,综合、商服、住宅地价环比增速持续上涨,工业地价环比增速与上一季度持平。

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。

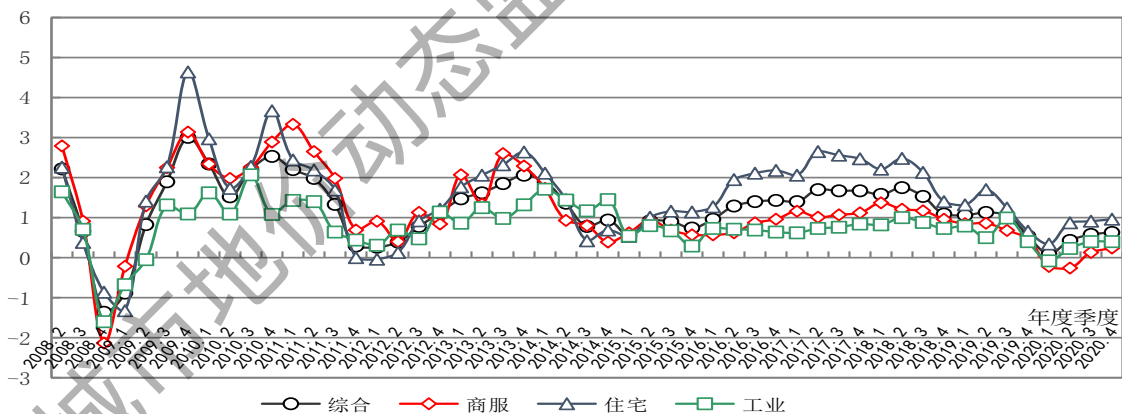


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图(%)

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长1.75%，增速较上一季度上升0.10个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为-0.11%、3.11%、0.96%，较上一季度分别变化-0.24、0.30、0.02个百分点。其中，综合、住宅地价同比增速在持续两年之余的逐季放缓后，本季度首次出现上升；商服地价同比增速连续十个季度放缓，工业地价同比增速由降转升。

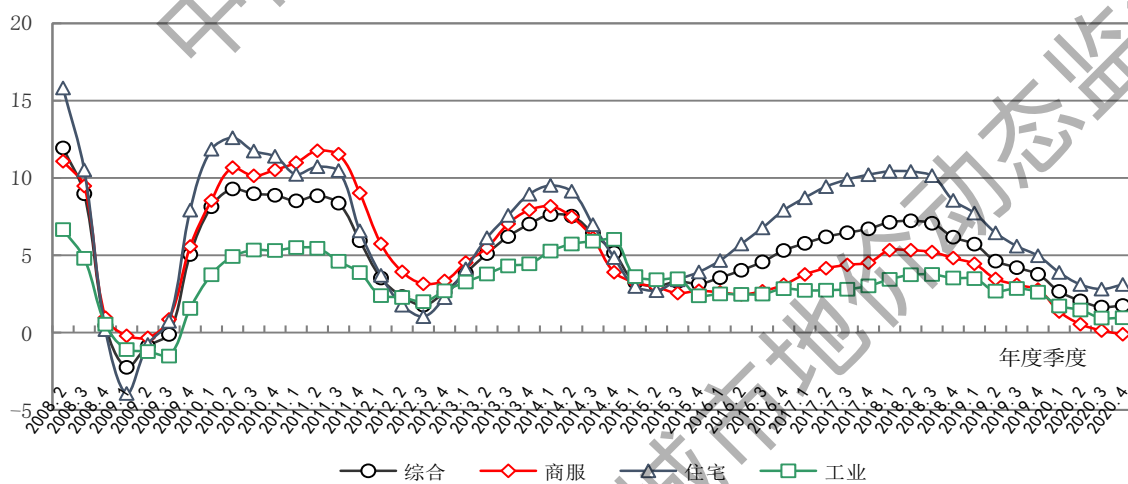


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图(%)

重点城市定基地价指数²保持上升。2020年，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318、302、404、233，较上一年度分别上涨8、2、14、3个点。

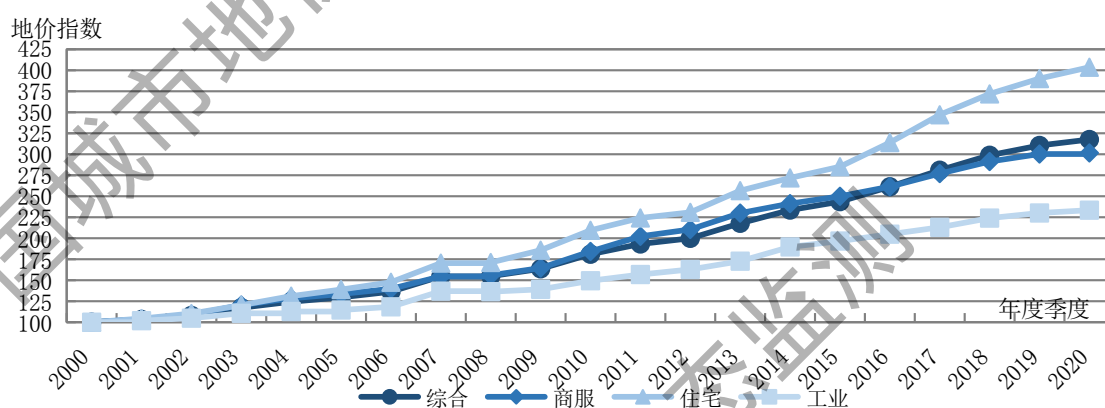


图3 2000-2020年度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.82%，较上一季度上升0.04个百分点；同比增速为2.28%，较上一季度上升0.41个百分点，增速连续十一个季度放缓后转为上升。商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.25%、1.16%和0.60%，较上一季度分别变化-0.03、0.09、0.01个百分点；同比增速依次为0.43%、3.46%和1.45%，较上一季度分别变化-0.11、0.78、0.13个百分点。

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。

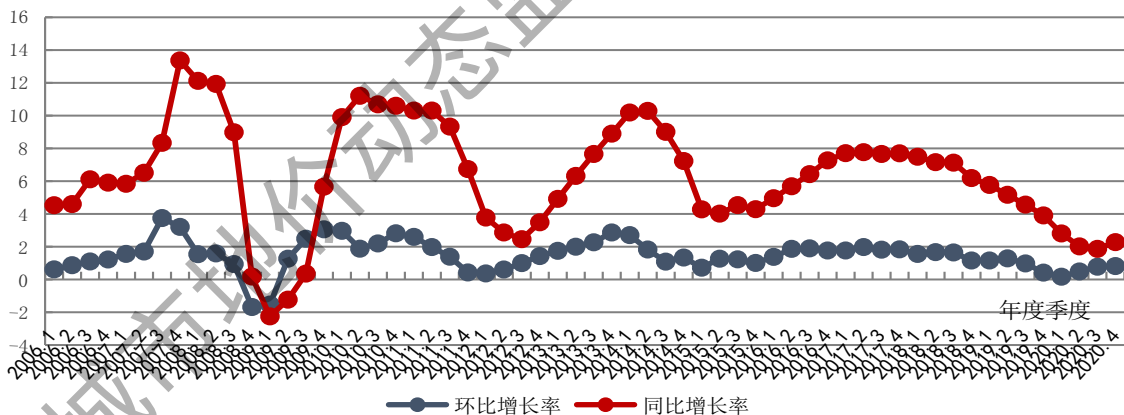


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图(%)

(二) 除长三角地区住宅地价外，其他各区域、各用途地价环比增速上升；三大重点区域综合、工业地价同比增速上升

2020年第四季度，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0.43%、0.78%、0.79%，较上一季度分别上升0.10、0.24、0.25个百分点。

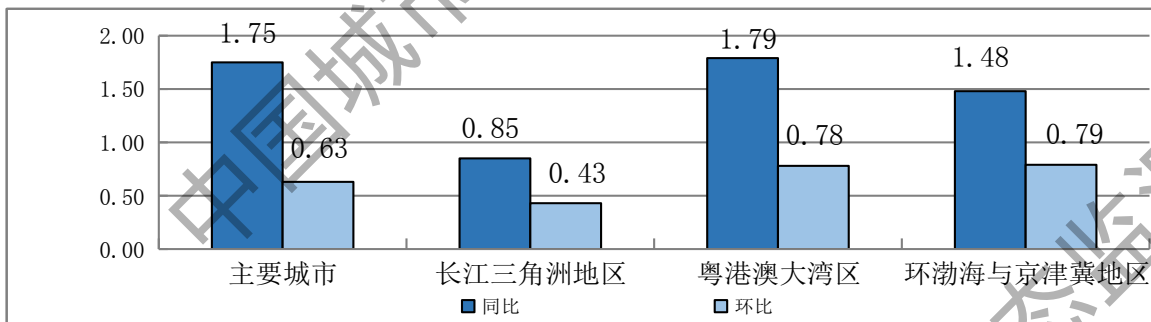
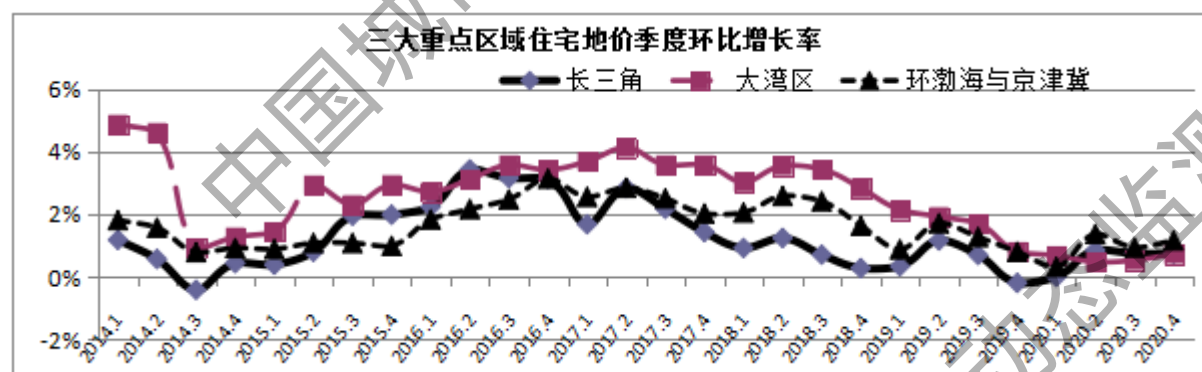
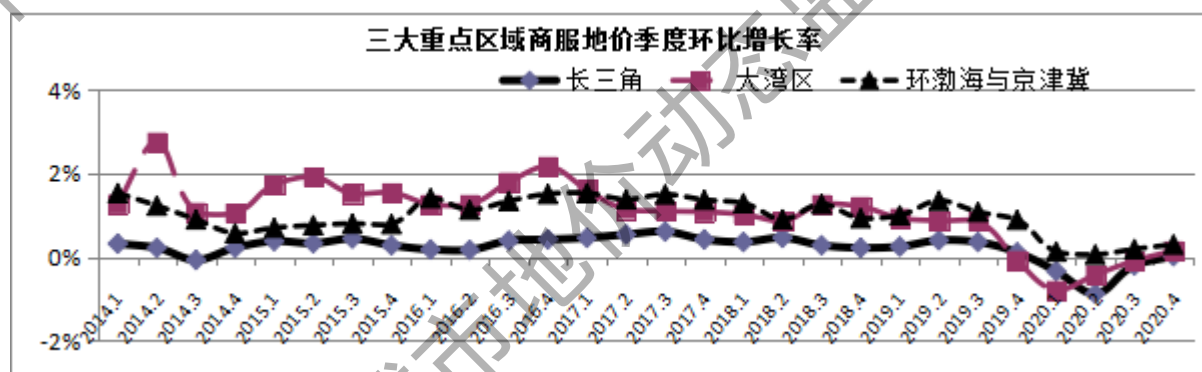


图5 2020年第四季度三大重点区域综合地价增速(%)

分用途看，除长江三角洲地区住宅地价增速略有放缓外，其他各区域、各用途地价环比增速均上升。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.02%、0.74%、0.39%，较上一季度分别变化0.22、-0.01、0.11个百分点，其中，商服、工业

地价环比增速持续上升，住宅地价环比增速保持微降。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.15%、0.73%、1.18%，较上一季度分别上升 0.24、0.20、0.30 个百分点。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.30%、1.16%、0.47%，较上一季度分别上升 0.11、0.22、0.32 个百分点。就具体城市来看，除苏州市、烟台市、锦州市住宅地价为负增长外，三大重点区域各城市住宅地价环比均为正向增长。



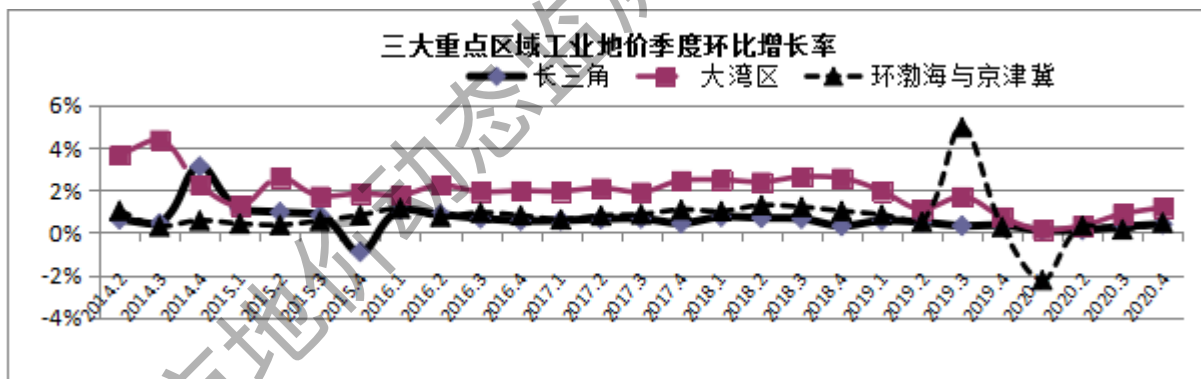
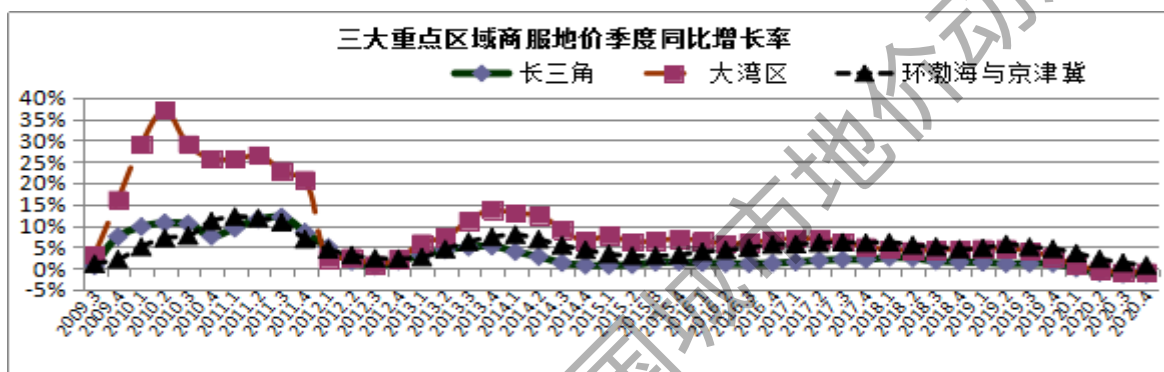


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 0.85%、1.79%、1.48%，较上一季度均转降为升，分别上升 0.34、0.17、0.17 个百分点。

分用途看，三大重点区域商服、住宅地价同比增速变化各异，工业地价同比增速均由降转升。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为-1.40%、2.36%、0.90%，较上一季度分别变化-0.01、0.84、0.08 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-0.88%、2.43%、2.51%，较上一季度分别变化 0.05、-0.07、0.50 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 0.70%、3.87%、-1.31%，较上一季度分别变化-0.59、0.35、0.21 个百分点。



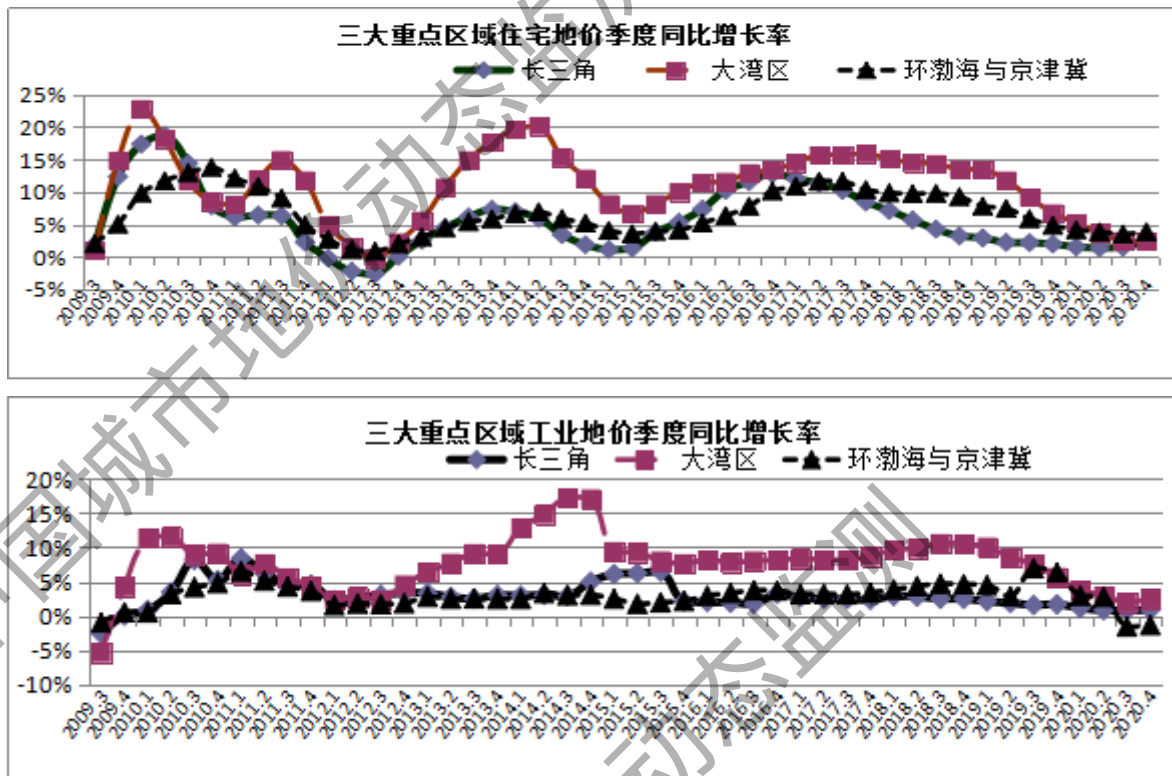


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速（%）

（三）东部地区各用途地价环比、同比增速均上升；中部地区各用途地价环比增速均放缓

2020年第四季度，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0.74%、0.66%、1.16%，较上一季度分别变化0.14、-0.33、0.15个百分点。分用途看，东部地区各用途地价环比增速上升，中部地区各用途地价环比增速均下降，西部地区不同用途地价环比增速变化各异。东部、中部、西部地区住宅地价环比增速依次为0.93%、0.94%、1.82%，较上一季度分别变化0.13、-0.24、0.34个百分点。重点城市中，银川市、成都市、兰州市、北京市、西安市等东、西部城市住宅地价环比增长较快。

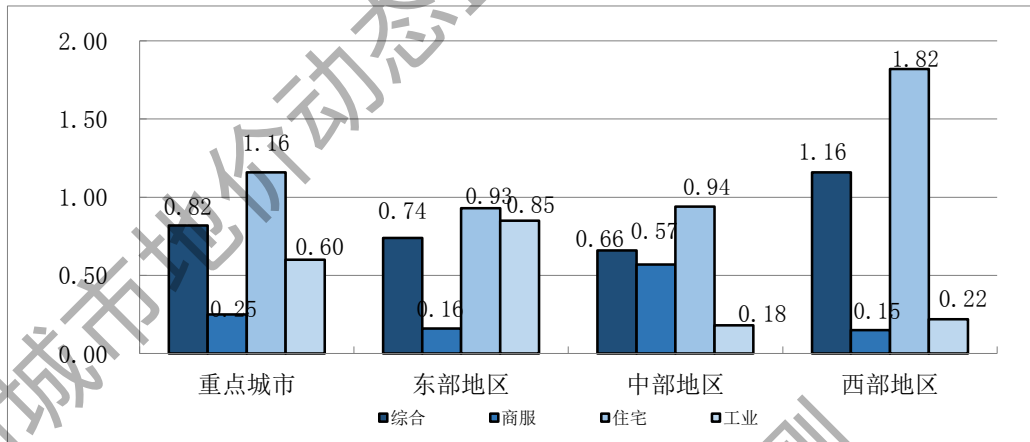


图 8 2020 年第四季度东中西部地区环比增速 (%)

从同比看，东中西部地区综合、住宅地价同比增速上升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 1.84%、-0.29%、2.89%、1.67%，较上一季度均由降转升，分别上升 0.52、0.07、0.83、0.33 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 2.13%、1.89%、2.72%、1.13%，较上一季度分别变化 0.15、-0.06、0.37、-0.14 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 3.55%、0.98%、5.25%、1.07%，较上一季度分别变化 0.45、-0.69、1.06、-0.27 个百分点。

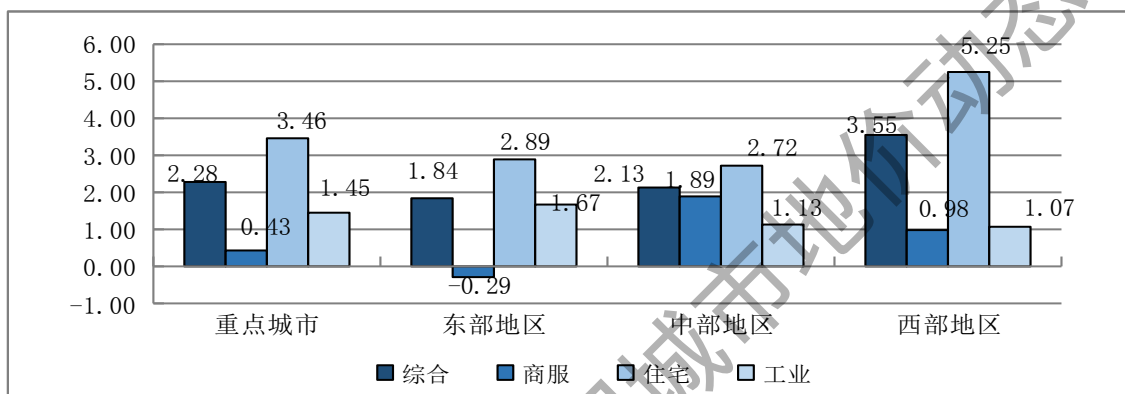


图 9 2020 年第四季度东中西部地区同比增速 (%)

(四) 一线城市³各用途地价环比、同比增速均上升；二线城市各用途地价环比增速转升为降；三线城市各用途地价同比增速持续回落

2020年第四季度，一线城市各用途地价环比增速持续上升，同比增速则由降转升；二线城市各用途地价环比增速转升为降，综合、住宅地价同比增速转降为升，商服、工业地价同比增速放缓；三线城市综合、商服地价环比增速持续上升，住宅、工业地价环比增速与上一季度持平，各用途地价同比增速持续回落。

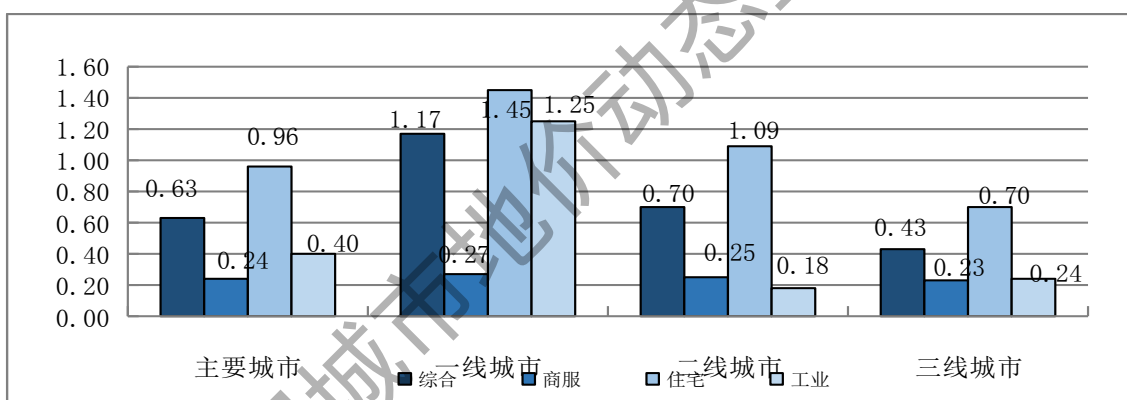


图10 2020年第四季度一二三线城市地价环比增速 (%)

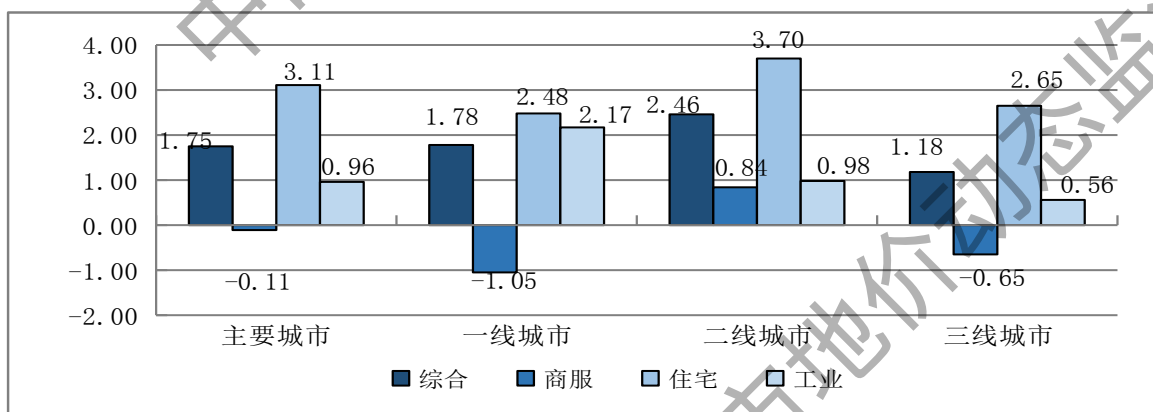


图11 2020年第四季度一二三线城市地价同比增速 (%)

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。

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价环比增速持续上升，增速依次为 1.17%、0.27%、1.45%、1.25%，较上一季度分别上升 0.55、0.24、0.76、0.47 个百分点。北京市、上海市、广州市住宅地价环比增速上升，深圳市则持续放缓。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 1.78%、-1.05%、2.48%、2.17%，较上一季度分别上升 0.91、0.41、1.46、0.58 个百分点，北京市、广州市住宅地价同比增速转降为升，上海市住宅地价同比增速持续上升，深圳市住宅地价同比增速持续下降。

表 1 2020 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	1.17	0.27	1.45	1.25	1.78	-1.05	2.48	2.17
北京市	2.07	0.37	2.35	2.69	2.88	-1.20	3.58	3.52
上海市	1.67	0.43	1.97	1.00	2.62	0.64	3.09	1.98
广州市	0.65	0.29	0.74	2.09	0.00	-0.83	0.21	4.50
深圳市	0.07	0.01	0.09	0.06	0.60	-3.12	3.28	-1.40

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.70%、0.25%、1.09%、0.18%，较上一季度均转升为降，分别下降 0.13、0.10、0.07、0.29 个百分点；同比增速依次为 2.46%、0.84%、3.70%、0.98%，较上一季度分别变化 0.25、-0.24、0.61、-0.17 个百分点。本季度，银川市、成都市、兰州市、西安市等西部二线城市住宅地价涨幅较大，环比增速分别为 7.98%、3.13%、2.42%、2.07%；

银川市住宅地价同比增速持续超过 10%。

表 2 2020 年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	银川市	青岛市	银川市	福州市	银川市	青岛市	银川市	福州市
增长率	5.94	-0.64	7.98	-0.47	14.41	-1.86	19.23	-1.27

三线城市,综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.43%、0.23%、0.70%、0.24%,较上一季度分别变化 0.05、0.25、0、0 个百分点;同比增速依次为 1.18%、-0.65%、2.65%、0.56%,较上一季度分别下降 0.24、0.38、0.33、0.06 个百分点。三线城市中,仅岳阳市住宅地价环比增速超过 3%;7 个城市住宅地价环比负增长,比上一季度增加 1 个;4 个城市住宅地价同比增速超过 10%,比上一季度减少 2 个。

表 3 2020 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	岳阳市	株洲市	岳阳市	株洲市	济宁市	烟台市	济宁市	张家口市
增长率	2.68	-2.37	3.13	-2.41	11.22	-3.24	12.37	-3.27

(五) 综合及住宅地价环比上涨城市的数量较上一季度略有减少;住宅地价同比上涨城市的数量微增

2020 年第四季度,全国主要监测城市中,综合地价环比为正向增长的城市 88 个,比上一季度减少 5 个;环比增速大(等)于

3%的城市 1 个，比上一季减少 1 个；综合地价下降的城市 13 个，比上一季度增加 3 个。与去年同期相比，88 个城市地价正向增长，较上一季度减少 1 个，同比增速超过 10%的城市 4 个，比上一季度减少 3 个；地价下降的城市为 15 个，与上一季度持平。

住宅地价环比正向增长的城市 93 个，比上一季度减少 2 个；环比增速超过 3%的城市 3 个，比上一季度减少 1 个；地价下降的城市 10 个，比上一季度增加 2 个。与去年同期相比，住宅地价正向增长的城市 91 个，比上一季度增加 3 个；增速超过 10%的城市 5 个，比上一季度减少 3 个；地价下降的城市 14 个，比上一季度减少 3 个。

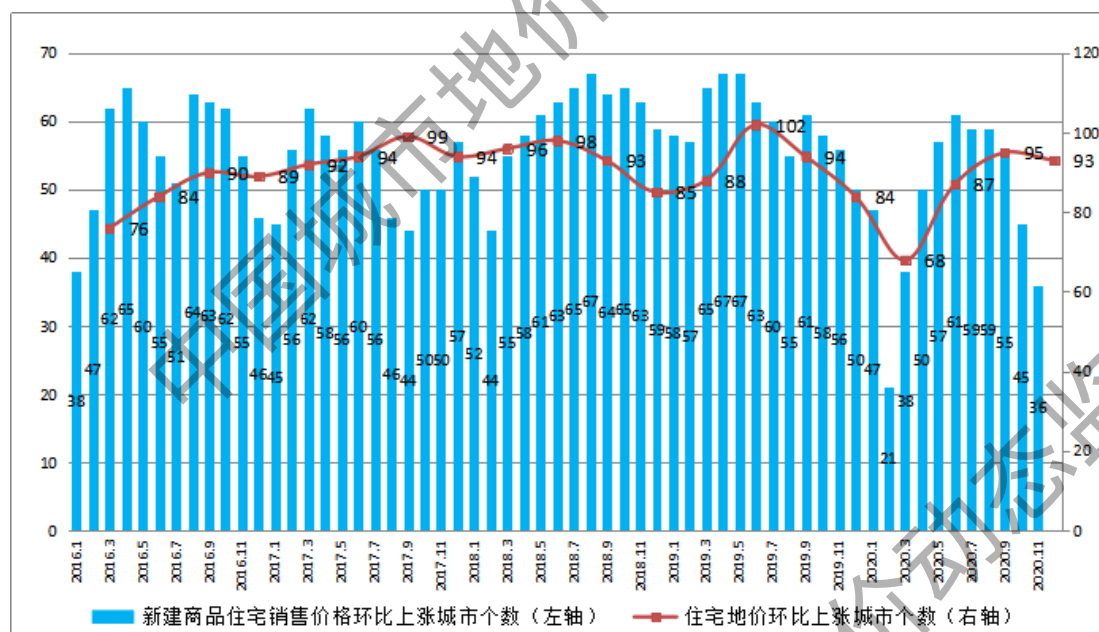


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图⁴

二、当前市场形势分析⁵

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、中国人民银行、财政部。

（一）世界经济脆弱复苏，国内生产和需求稳步回升，经济恢复态势持续显现，综合地价环比、同比增速整体微升

2020年四季度，境外疫情形势依然严峻，削弱了主要经济体的复苏动能，叠加美国大选、英国脱欧等政治因素，我国经济增长的外部环境复杂严峻。

国内方面，宏观政策精准发力，有力支持了经济的持续复苏。2万亿元中央财政资金直达基层加速落地，11月财政支出累计同比增速年内首次转正，财政政策效果日益显化。央行多次开展逆回购及中期借贷便利操作，金融支持实体经济力度有所稳固，稳健的货币政策传导效率提升。四季度，经济恢复态势持续显现，“三驾马车”全面提速，工业生产回归正常水平。1-11月份，全国固定资产投资继续回升，同比增长2.6%，民间投资同比增速年内首次转正。11月份，社会消费品零售总额同比增长5.0%，居民消费需求稳步释放；进出口总额同比增长7.8%，比上个月加快了3.2个百分点。与此同时，工业生产持续向好。12月份，中国制造业采购经理指数、非制造业商务活动指数和综合PMI产出指数虽较上月略有放缓，但已连续10个月保持在荣枯线以上。

在全球经济复苏受阻的背景下，国内有力有效地统筹了疫情防控与经济社会发展，生产恢复面不断扩展，内生性需求持续提升，经济运行稳步恢复态势得到巩固，综合地价环比、同比涨幅稳中趋升。

（二）中央彰显“房住不炒”基本定位，地方持续推进因城施策，住宅地价季度环比增速连续回升，全年涨幅进一步回落

四季度，中央多次重申“房住不炒”定位，促进房地产市场平稳健康发展。十九届五中全会强调推动金融、房地产同实体经济均衡发展。中央经济工作会议要求高度重视保障性租赁住房建设。相关部委就解决住房结构性供给不足、继续严控房地产信托规模、实施好房地产金融审慎管理等方面分别表态。各地政府因城施策，担当主体责任的意识进一步强化：徐州、绍兴、无锡、衢州、台州、厦门、成都、西安市等地采取土拍新政、限售、限价、提升公积金贷款利率、调整第二套住房贷款首付比例等紧缩型政策；苏州、福州、珠海、北京等地则采取放宽人才落户、放松公积金贷款条件等优惠措施；深圳、广州、重庆等城市进一步规范管理土地市场及住房租赁市场，从供应和需求两端入手，保障当地房地产市场平稳健康运行。

总体来看，在经济逐步复苏、货币政策灵活适度的宏观背景下，房地产调控政策积极介入，房地产开发投资和销售同比增速均继续回升，商品住宅销售价格稳中有落，市场运行趋于稳定。1-11月份，全国房地产开发投资、商品房销售面积、房地产开发企业到位资金同比分别增加6.8%、1.3%、6.6%，增速较上期均有提升。11月份，房地产开发景气指数实现9个月连续上涨，但70个大中城市房地产市场价格涨幅总体平稳，略有回落。四季度，

主要监测城市住宅地价环比增速连续三个季度上升、同比增速转降为升，但全年累计涨幅进一步回落，全国住宅用地市场处于平稳运行区间。

（三）主要监测城市土地供应环比、同比上升，房地产用地供应面积达到 2014 年以来单季度高值

2020 年第四季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积⁶10.70 万公顷，环比增加 41.79%，同比增加 1.81%。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 0.59、1.75、2.27、6.09 万公顷，环比分别增加 38.76%、22.46%、16.29%、62.83%，同比分别变化 17.59%、8.65%、15.22%、-5.25%。房地产用地供应面积 2.34 万公顷，环比增加 26.19%，同比增加 10.77%。保障性住房用地供应面积约为 0.28 万公顷，环比增加 28.72%，同比减少 11.94%。

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 5.51%、16.38%、21.20%、56.92%，较上一季度分别变化-0.12、-2.59、-4.65、7.35 个百分点，较去年同期分别变化 0.74、1.03、2.47、-4.24 个百分点。房地产用地供应量占比 21.89%，较上季度减少 2.71 个百分点，较去年同期增加 1.77 个百分点。

分城市类型来看，四季度，除一线城市住宅用地、二线城市

⁶ 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据保留 2 位小数。

工矿仓储用地外，其余各类城市、各类用地供应量环比均增加。同比方面，一线城市除住宅用地外，其他用地均同比增加；二线城市各类用地供应同比增加；三线城市商服、工矿仓储用地供应同比增加，其他用地同比减少。

住宅用地供应方面，一线、二线、三线城市环比分别变化-14.71%、21.93%、24.91%，同比分别变化-6.97%、31.16%、-4.40%。

三、后期走势预判及关注要点

2021年一季度，国际疫情形势仍不明朗，外部环境不稳定、不确定因素较多，外需增长面临压力。国内方面，积极应对疫情防控新形势，同时注重需求侧改革，着力畅通内循环，促进经济增长向潜在水平回归。在保持对经济恢复的必要支持力度，以及“双循环”格局加快形成进程中，稳健的货币政策及改善性需求对房地产市场仍有支撑作用，但“三道红线”融资监管试点与“一城一策”措施叠加，将继续引导市场趋稳运行。预计2021年一季度，全国城市地价总体延续微波动，商服、住宅地价稳中有升，地区及城市间的分化长期存在。下一步，在坚定“房住不炒”基本定位，持续落实金融审慎监管，进一步压实地方政府调控主体责任的同时，需充分利用结构性改革与内循环培育的机遇期，更加积极探索以市场为主导的长效机制建设，完善租购并举的政策法律措施，衔接市场与保障两个体系，从规划、供应，以及开发利用、市场监管等各环节形成合力，确保土地、房地产市场平稳

健康发展。

中国城市地价动态监测

中国城市地价动态监测

中国城市地价动态监测