

2021 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,2021 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)全国总体地价环比增速与上一季度持平,住宅地价环比增速转升为降;各用途地价同比增速均上升

2021 年第一季度,从环比看,全国主要监测城市总体地价增速为 0.63%。分用途看,商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.33%、0.83%、0.49%,较上一季度分别变化 0.09、-0.13、0.09 个百分点。总体来看,全国整体地价环比增速与上一季度持平,住宅地价环比增速连续三个季度上升后有所放缓,商服、工业地价环比增速上升。就城市个体来看,本季度,91 个城市住宅地价环比上涨,其中三成城市环比增速超过 1.0%;12 个城市住宅地价环比小幅下降,降幅度均未超过一个百分点。

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。

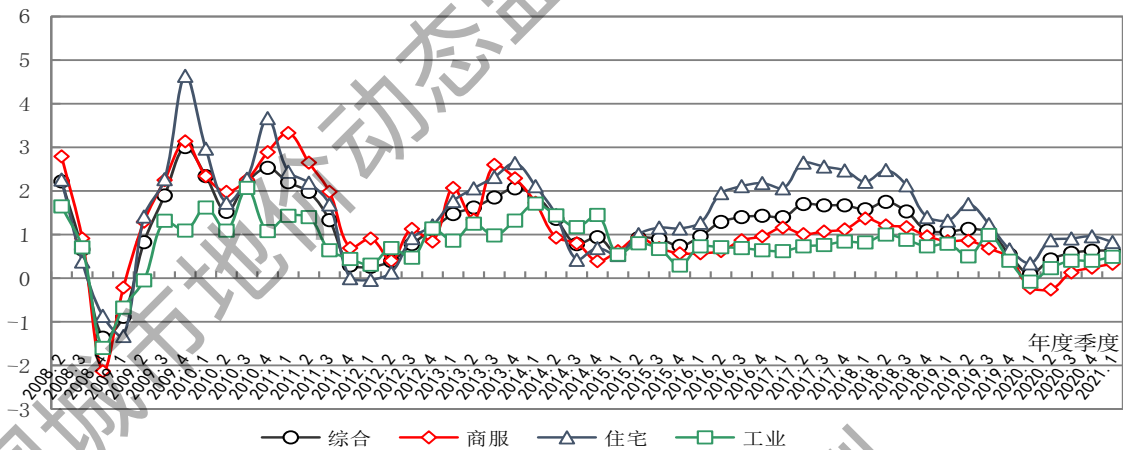


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图(%)

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长2.44%，增速较上一季度上升0.69个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为0.65%、3.61%、1.66%，较上一季度分别上升0.76、0.50、0.70个百分点。各用途地价同比增速均上升，其中，商服地价同比增速连续十个季度放缓后转为上升。就城市个体来看，个别二、三线城市住宅地价同比增速超过10%，处于高速运行区间。

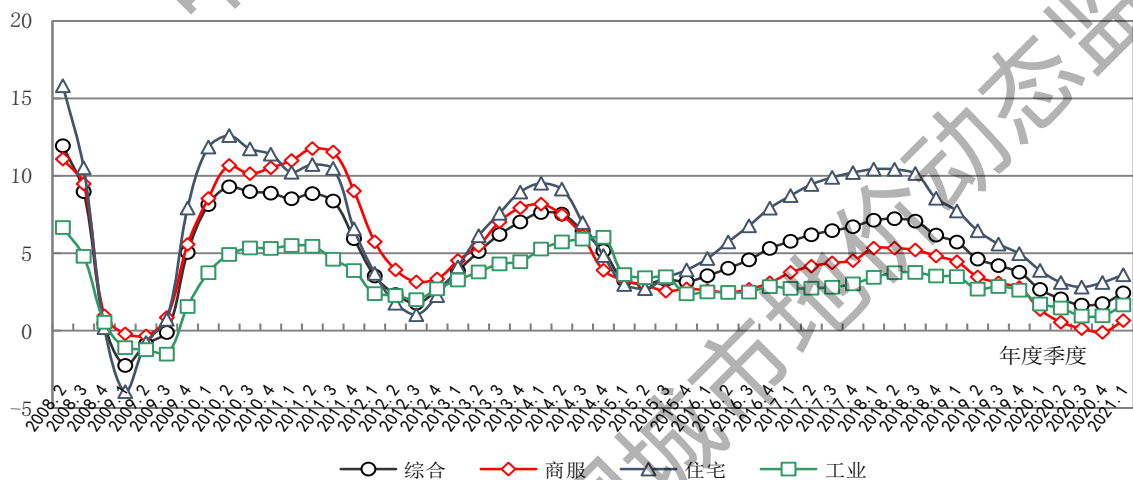


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图(%)

重点监测城市中，综合地价环比增速为 0.74%，较上一季度下降 0.08 个百分点；同比增速为 2.96%，较上一季度上升 0.68 个百分点。商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.41%、0.91% 和 0.64%，较上一季度分别变化 0.16、-0.25、0.04 个百分点；同比增速依次为 1.30%、3.98% 和 2.13%，较上一季度分别上升 0.87、0.52、0.68 个百分点。

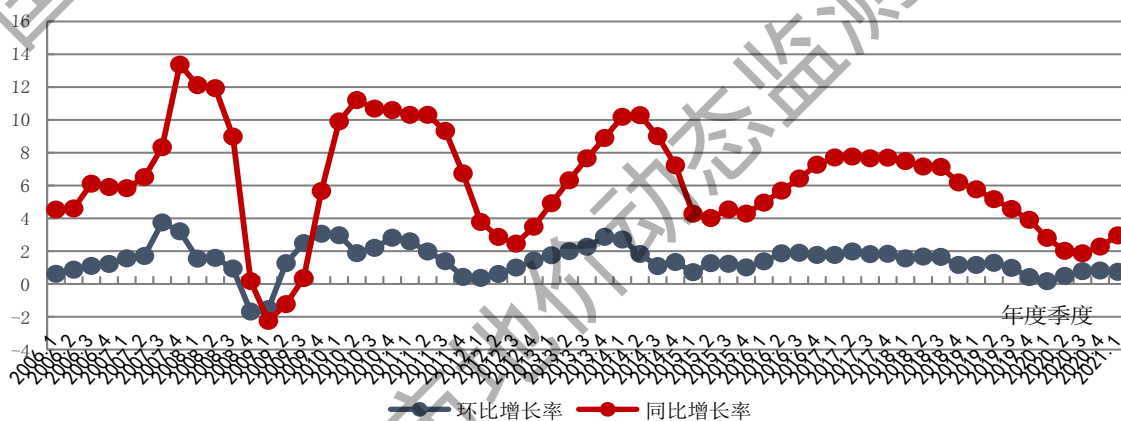


图 3 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图 (%)

(二)长三角地区各用途地价环比增速上升，环渤海地区各用途地价环比增速放缓；三大重点区域各用途地价同比增速均上升

2021 年第一季度，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 0.74%、0.80%、0.54%，较上一季度分别变化 0.31、0.02、-0.25 个百分点。

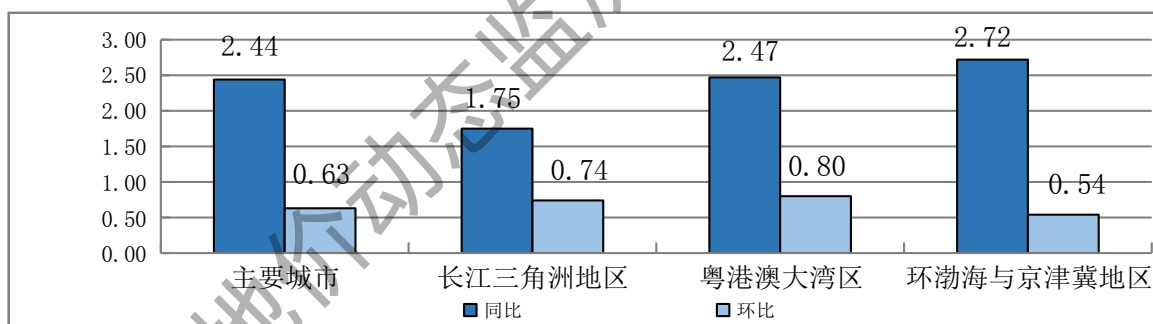
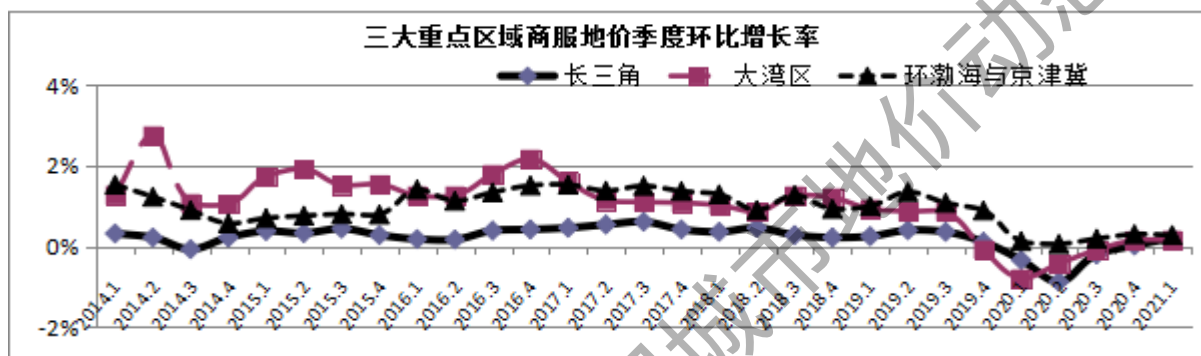


图4 2021年第一季度三大重点区域综合地价增速 (%)

分用途看，长江三角洲地区各用途地价增速上升，环渤海与京津冀地区各用途地价环比增速放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.21%、1.07%、0.67%，较上一季度分别上升 0.19、0.33、0.28 个百分点，其中，住宅地价环比增速由降转升，进入低速上涨区间。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.16%、0.87%、1.07%，较上一季度分别变化 0.01、0.14、-0.11 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 0.28%、0.81%、0.29%，较上一季度均转升为降，分别下降 0.02、0.35、0.18 个百分点。就各区域监测城市住宅地价来看，除深圳市、烟台市、锦州市住宅地价下降外，三大重点区域各城市住宅地价环比均为正向增长。



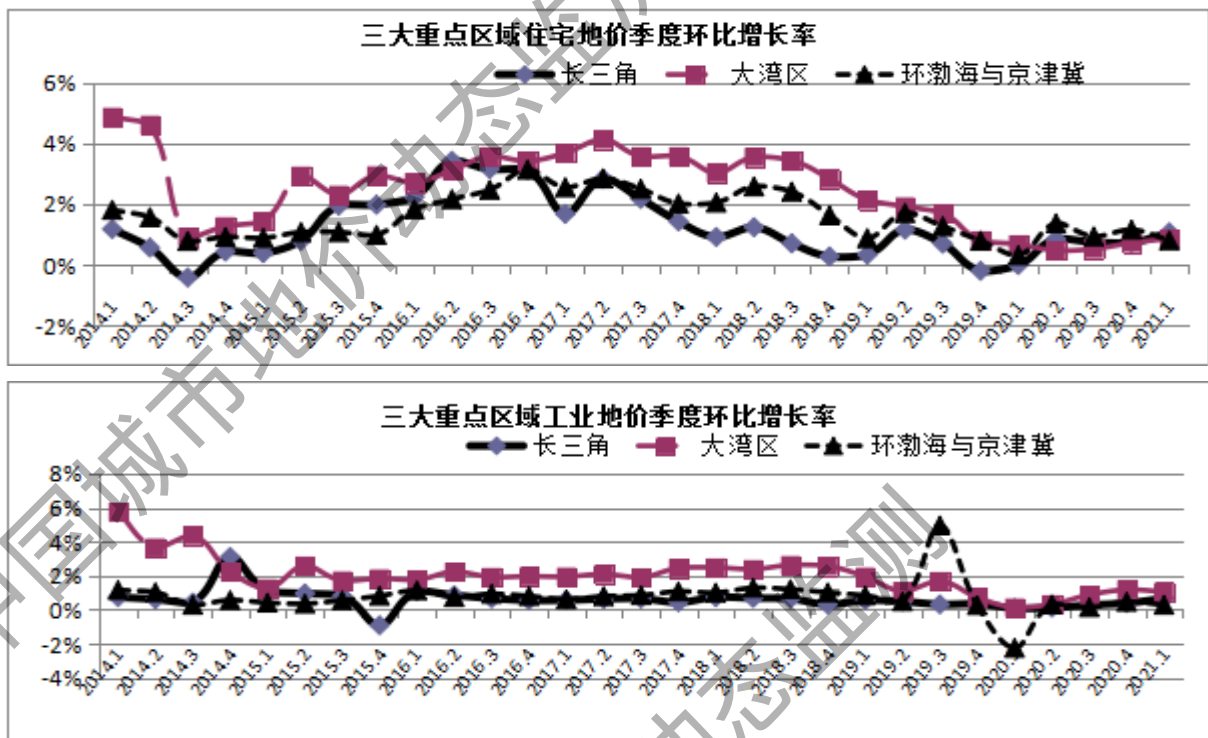


图5 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 1.75%、2.47%、2.72%，较上一季度分别上升 0.90、0.68、1.24 个百分点。

分用途看，三大重点区域商服、住宅、工业地价同比增速均上升。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 -1.19%、3.19%、1.72%，较上一季度分别上升 0.21、0.83、0.82 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 -0.11%、2.64%、3.73%，较上一季度分别上升 0.77、0.21、1.22 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 0.90%、4.41%、1.26%，较上一季度分别上升 0.20、0.54、2.57 个百分点。

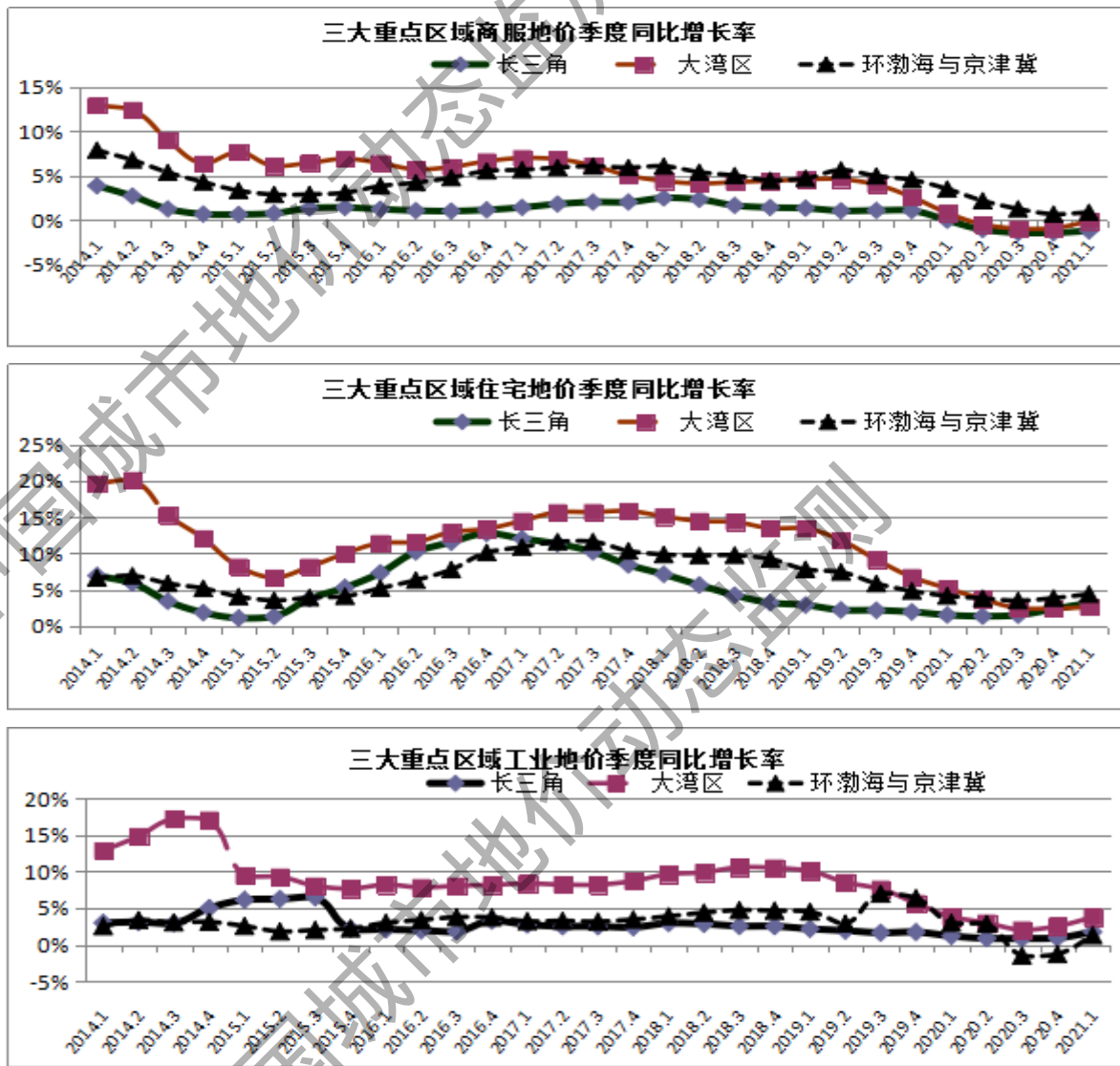


图6 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

(三) 东部地区各用途地价环比增速上升，中西部地区各用途地价环比增速变化各异；东中西部地区各用途地价同比增速上升

2021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 0.87%、0.53%、0.67%，较上一季度分别变化 0.13、-0.13、-0.49 个百分点。分用途看，东部地区各用途地价环比增速上升，中西部地区各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 1.02%、

0.66%、0.92%，较上一季度分别变化 0.09、-0.28、-0.90 个百分点，工业地价环比增速均上升。重点城市中，银川市、上海市住宅地价环比增长较快。

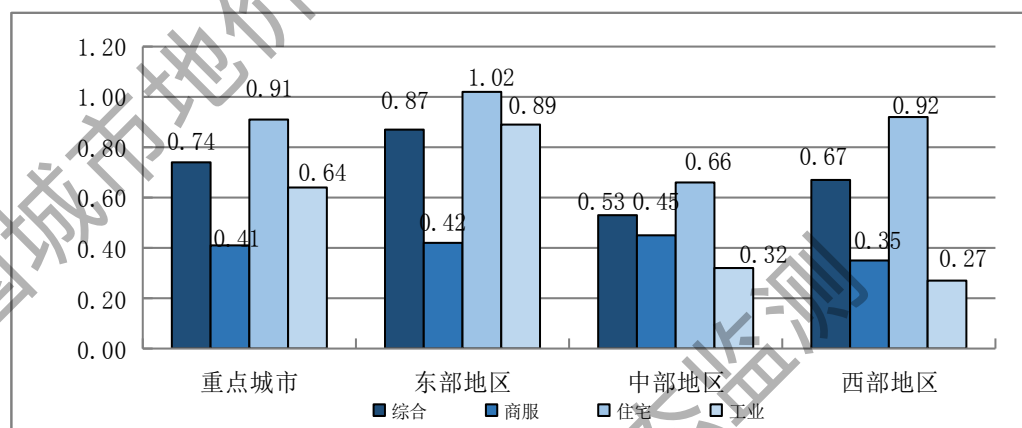


图8 2021年第一季度东中西部地区环比增速(%)

从同比看，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 2.84%、0.85%、3.57%、2.77%，较上一季度分别上升 1.0、1.14、0.68、1.10 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 2.54%、2.16%、3.26%、1.36%，较上一季度分别上升 0.41、0.27、0.54、0.23 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 3.60%、1.31%、5.29%、1.09%，较上一季度分别上升 0.05、0.33、0.04、0.02 个百分点。

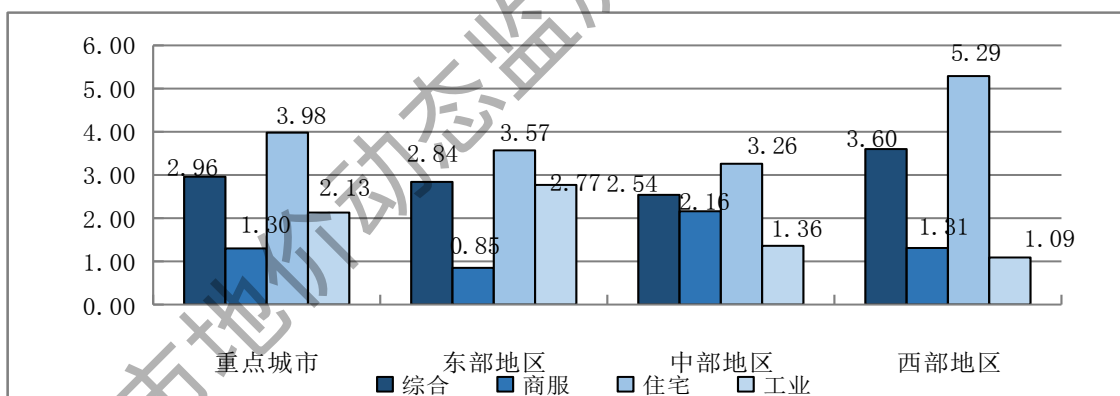


图9 2021年第一季度东中西部地区同比增速(%)

(四)一二三线城市²各用途地价环比增速变化各异，同比增速均上升

2021年第一季度，一线城市，除工业地价环比增速收窄，各用途地价环比、同比增速上升；二线城市综合、住宅地价环比增速放缓，商服、工业地价环比增速上升，各用途地价同比增速上升；三线城市各用途地价环比、同比增速均上升。

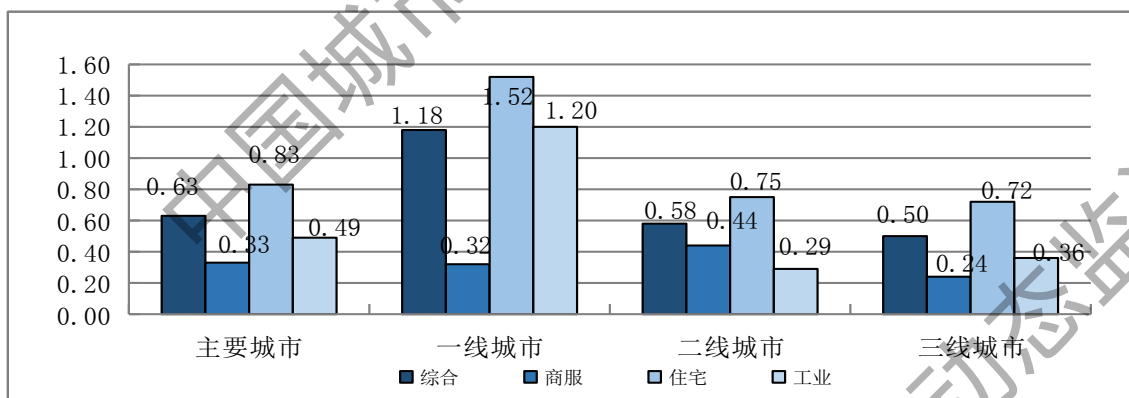


图10 2021年第一季度一二三线城市地价环比增速(%)

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。

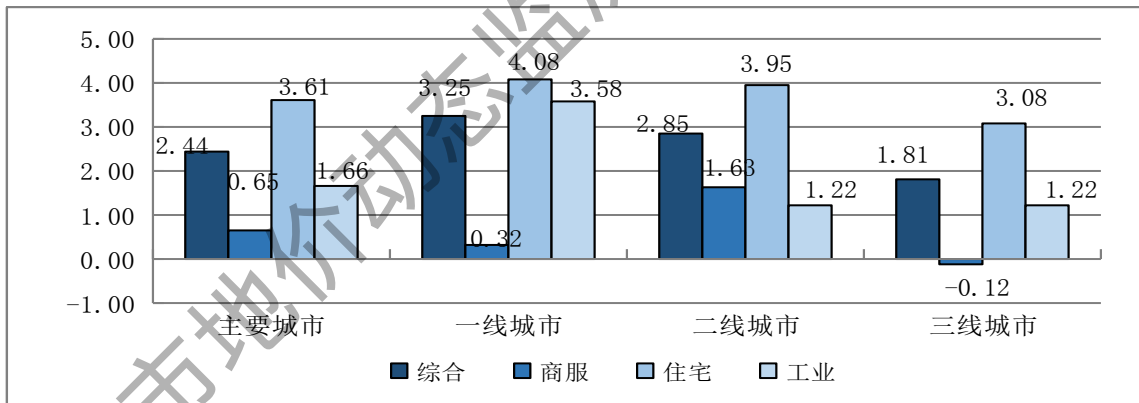


图 11 2021 年第一季度 一二三线城市地价同比增速 (%)

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.18%、0.32%、1.52%、1.20%，较上一季度分别变化 0.01、0.05、0.07、-0.05 个百分点。北京市、深圳市住宅地价环比增速下降，上海市、广州市住宅地价环比增速上升，其中，深圳市地价负增长。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 3.25%、0.32%、4.08%、3.58%，较上一季度分别上升 1.47、1.37、1.60、1.41 个百分点，北京市、上海市、广州市住宅地价同比增速保持上升，深圳市住宅地价同比增速下降。

表 1 2021 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	1.18	0.32	1.52	1.20	3.25	0.32	4.08	3.58
北京市	0.97	0.16	1.11	0.36	3.76	-0.64	4.51	3.61
上海市	2.43	0.82	2.82	1.41	5.73	2.53	6.54	3.36
广州市	1.04	0.55	1.22	1.71	1.93	0.50	2.40	5.98
深圳市	-0.47	-0.49	-0.48	-0.06	-0.64	-1.83	0.43	-0.49

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.58%、

0.44%、0.75%、0.29%，较上一季度分别变化-0.12、0.19、-0.34、0.11个百分点；同比增速依次为2.85%、1.63%、3.95%、1.22%，较上一季度分别上升0.39、0.79、0.25、0.24个百分点。本季度，银川市住宅地价增速仍处于高位，环比增速为4.24%，同比增速21.95%。

表2 2021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	银川市	青岛市	银川市	昆明市	银川市	青岛市	银川市	福州市
增长率	3.38	-0.29	4.24	-0.44	16.44	-1.55	21.95	-0.79

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.50%、0.24%、0.72%、0.36%，较上一季度分别上升0.07、0.01、0.02、0.12个百分点；同比增速依次为1.81%、-0.12%、3.08%、1.22%，较上一季度分别上升0.63、0.53、0.43、0.66个百分点。三线城市中，泉州市、金华市、东莞市住宅地价环比增速超过3%；8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%，与上一季度持平。

表3 2021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	泉州市	大理白族自治州	泉州市	南充市	济宁市	株洲市	济宁市	株洲市
增长率	3.13	-0.97	3.49	-0.89	12.18	-2.48	13.32	-2.54

(五)与上一季度相比，综合地价环比上涨城市数量保持不变，住宅地价环比上涨城市数量则持续减少

2021年第一季度，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，与上一季度持平。综合地价环比增速大(等)于3%的城市2个，比上一季增加1个；地价下降的城市13个，与上一季度持平。另外，83个城市的地价环比稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，92个城市地价正向增长，较上一季度增加4个，同比增速超过10%的城市3个，比上一季度减少1个；地价下降的城市为12个，比上一季度减少3个。

住宅地价环比正向增长的城市91个，比上一季度减少2个。住宅地价环比增速超过3%的城市4个，比上一季度增加1个；地价下降的城市12个，比上一季度增加2个。此外，70个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%。与去年同期相比，地价正向增长的城市95个，比上一季度增加4个；增速超过10%的城市5个，与上一季度持平；地价下降的城市9个，比上一季度减少5个。

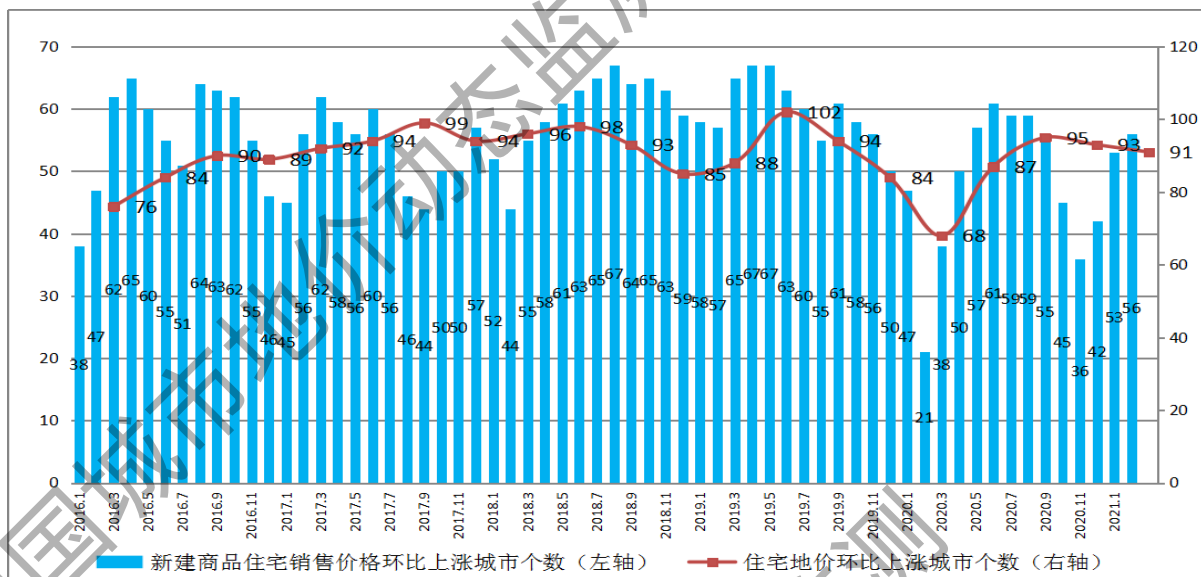


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图³

二、当前市场形势分析⁴

（一）全球经济前景显著改善，国内经济持续恢复性增长，城市地价总体运行平稳

2021 年一季度，随着疫苗接种覆盖率的提升以及多国经济刺激政策的不断推进，全球经济前景得到显著改善，联合国贸易和发展会议预测 2021 年全球 GDP 增长 4.7%，国际货币基金组织预计 2021 年全球贸易额将恢复性增长 8.1%。主要经济体的制造业景气度回升，我国外部需求有所改善，1-2 月份我国对东盟和美国的出口额同比分别增长 40%以上、70%以上。

国内经济保持恢复性增长，呈现低基数下高增长局面，扣除基数影响，宏观指标处于合理区间。1-2 月份，全国固定资产投

³ 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局。

⁴ 相关经济数据来源于国家统计局、中国人民银行、财政部。

资、投资到位资金近两年⁵平均同比增长分别达 1.7%、6.5%，继续保持平稳增长。全国规模以上工业增加值两年平均同比增长 8.1%，为近年来同期较高水平，31 个行业实现增长，行业增长面达 75.6%；全国规模以上工业企业利润两年平均增长 31.2%，延续去年下半年以来较快增长态势。3 月份制造业 PMI 为 51.9%，连续 13 个月位于临界点以上。

世界经济缓慢复苏，带动国内出口快速增长。国内宏观政策‘不急转弯’，‘就地过年’提振工业生产，居民消费潜力持续释放，经济循环日益畅通，国民经济稳定恢复，主要监测城市地价总体运行平稳，综合地价环比增速与上季度持平，综合地价同比增速持续上扬且上涨幅度较大。

（二）中央、地方持续协同调控楼市，供地新政引导市场理性运行，住宅地价环比增速小幅回落

一季度，2021 年政府工作报告坚持房住不炒定位，强调稳地价、稳房价、稳预期，解决好大城市住房突出问题。央行持续加强房地产金融调控，引导房地产贷款合理增长，落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度。住建部调研督导热点城市房地产市场情况，自然资源部推进住宅用地供应“两集中”制度，引导市场理性运行。各地灵活因城施策，紧跟中央调控楼市。上海市、杭州市、深圳市、东莞市等城市从限购、限贷、限售、

⁵从同比数据看，受 2020 年同期基数较低等因素影响，主要指标同比增速较高，为剔除基数影响，本文以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算两年平均增速。

土拍规则、上调中小银行涉房贷款占比上限、严控资金违规流入房市等方面出台调控政策；广州市、合肥市、成都市、北京市等城市严厉打击哄抬房价等交易违规行为；中山市、北京市、宁波市等城市从增加房源供给、培育市场主体、加强市场监管等方面培育和规范住房租赁市场；北京市、上海市、杭州市、青岛市等重点城市相继出台供地“两集中”政策，稳定市场预期。

在国民经济延续稳定恢复背景下，房地产开发投资、商品房销售、房地产开发企业到位资金等指标同比均持续上升，1月份新建商品住宅销售价格环比上涨，热点城市迅速启动房地产调控新政，2月份4个一线城市新建商品住宅销售价格环比较上月回落0.1个百分点，31个二线城市与上月持平。1-2月份房地产业土地成交价款同比增速较上年年底有所回落，主要监测城市住宅地价环比增速自2020年第2季度以来再次下降。

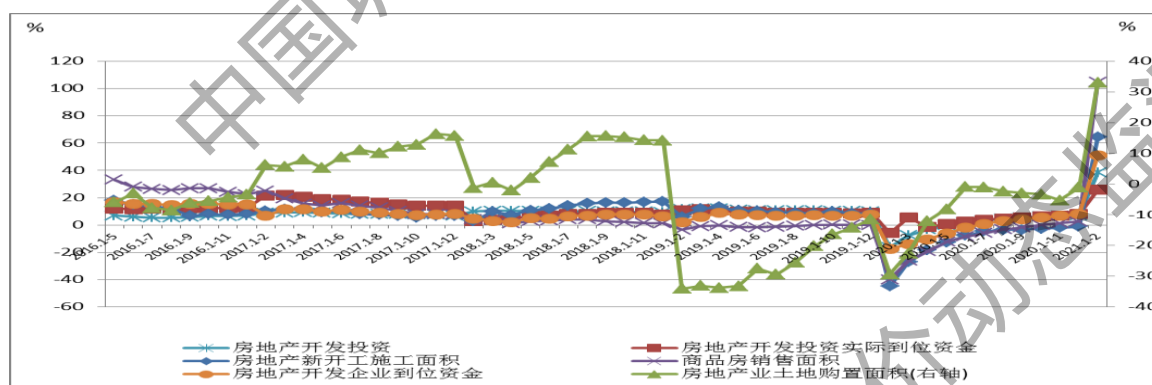


图 13 2016 年以来房地产开发和销售增长情况⁶

（三）主要监测城市土地供应环比下降、同比上升，住宅用

⁶ 数据来源：国家统计局。

地供应同比达 2011 年以来单季度次高值

2021 年第一季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积⁷5.64 万公顷，环比减少 47.35%，同比增加 52.45%。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 0.42、1.21、1.68、2.33 万公顷，环比分别减少 29.38%、31.06%、25.83%、61.79%，同比分别增加 25.83%、47.59%、52.26%、61.46%。房地产供应用地面积 1.62 万公顷，环比减少 30.64%，同比增加 41.32%。保障性住房用地供应面积约为 0.11 万公顷，环比减少 60.33%，同比减少 12.38%。

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 7.39%、21.45%、29.86%、41.30%，较上一季度分别变化 1.88、5.07、8.67、-15.61 个百分点，较去年同期分别变化-1.56、-0.71、-0.04、2.31 个百分点。房地产用地供应量占比 28.84%，较上季度增加 6.95 个百分点，较去年同期减少 2.27 个百分点。

分城市类型来看，一季度，除一线城市商服、住宅、工矿仓储用地供应量环比增加外，其余各类城市、各类用地供应量环比均减少。同比方面，各类城市、各类用地供应量同比均增加，其中，一线城市商服用地和交通、水利基础设施等其他用地同比增长较大，分别达 208.17%、261.68%。

⁷ 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 4 月 1 日，数据保留 2 位小数。

住宅用地供应方面，一线、二线、三线城市环比分别变化13.86%、-45.92%、-20.36%，同比分别增加37.76%、20.16%、70.15%。

三、后期走势预判及关注要点

2021年第二季度，世界经济将持续低位复苏，但仍面临着全球疫苗接种进度、美国财政刺激政策外溢影响、发展中国家债务高企叠加中美高层战略对话等因素带来的风险，我国出口增长压力不小。国内方面，主要宏观政策基调明确，国民经济有望运行在合理区间。房地产金融调控将进一步强化，各地政府调控政策趋于多样化。预计2021年第二季度全国主要监测城市地价总体运行平稳，热点城市住宅地价上涨进一步承压。下一步，一要合理适度增加土地供应，把握好供地节奏，保障租赁、共有产权住房供给规模；二要稳定住宅用地集中出让的正向效应预期；三要针对短期内土地市场热度较高、房价上涨预期较大的城市继续强化政策调控力度，从供给端完善长效机制建设。