

2021 年第三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) 全国综合地价与住宅地价同、环比增速均放缓

2021 年第三季度,从环比看,全国主要监测城市总体地价增速为 0.52%,增速较上一季度下降 0.18 个百分点。分用途看,商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.26%、0.63%、0.50%,较上一季度分别变化-0.08、-0.38、0.07 个百分点。总体来看,全国整体地价增速较上一季度放缓,商服地价环比增速连续四个季度上升后有所回落,住宅地价环比增速由升转降,工业地价环比增速则转降为升。就城市个体来看,本季度,住宅地价环比增速超过 1.0%的城市为 23 个,较上一季度减少 12 个;此外,深圳市、厦门市、张家口市、烟台市、珠海市、东莞市、泸州市等 15 个城市住宅地价环比下降。

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。

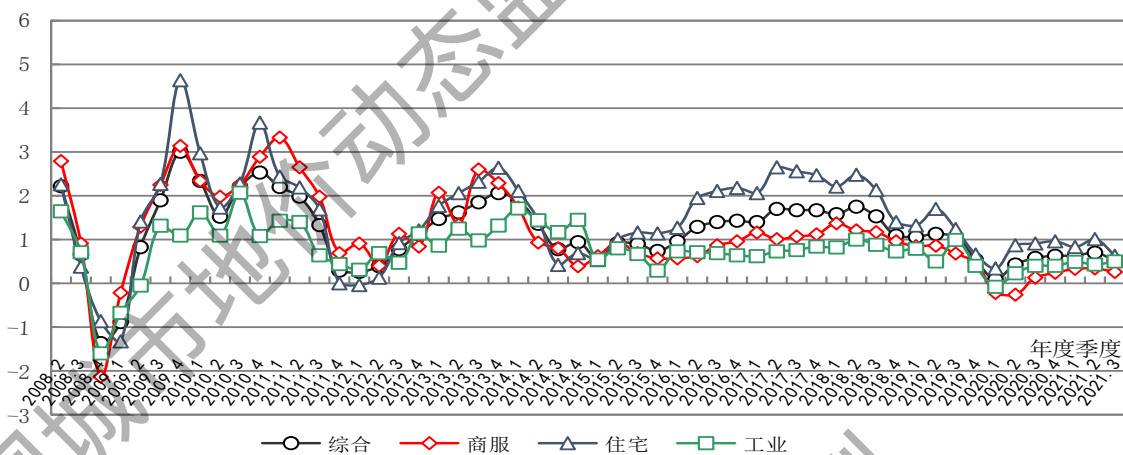


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图(%)

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长2.55%，增速较上一季度下降0.12个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为1.26%、3.49%、1.87%，较上一季度分别变化0.06、-0.28、0.03个百分点。其中，商服地价增速连续三个季度上升，工业地价增速连续四个季度上升，住宅地价增速连续三个季度上升后出现回落。就城市个体来看，17个城市住宅地价同比增速超过5%，较上一季度减少7个城市，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。

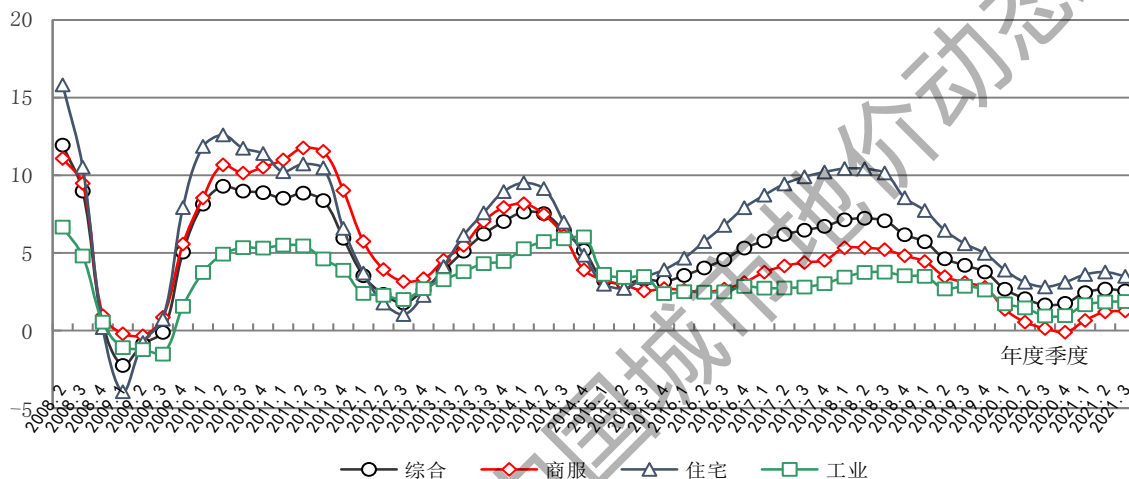


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图(%)

重点城市定基地价指数²保持上升。2021年三季度，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324、305、415、237，较上一季度分别上涨2、1、3、1个点。

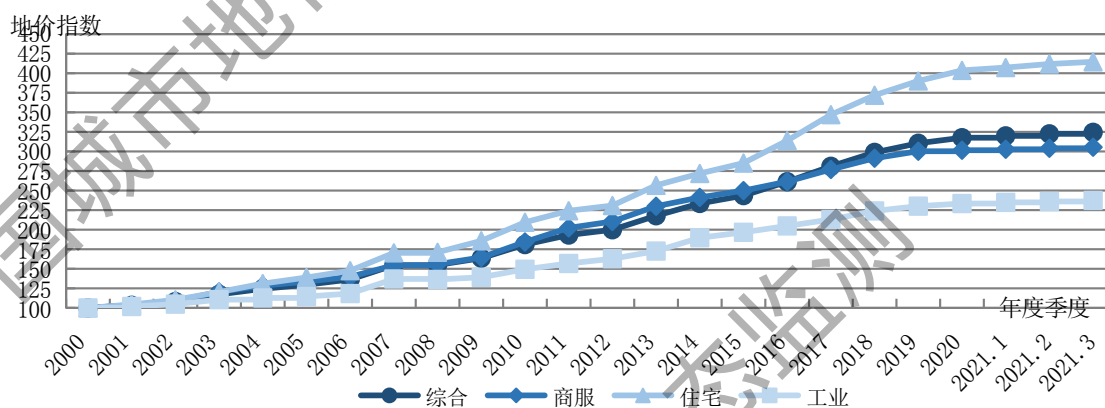


图3 2000-2021年三季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.59%，较上一季度下降0.22个百分点；同比增速为3.04%，较上一季度下降0.23个百分点。商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.40%、0.67%和0.55%，较上一季度分别变化-0.06、-0.45、0.08个百分点；同比增速依次为1.64%、3.92%和2.30%，较上一季度分别变化0.01、-0.37、-0.11个百分点。

² 重点城市定基地价指数包括除拉萨市以外的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。

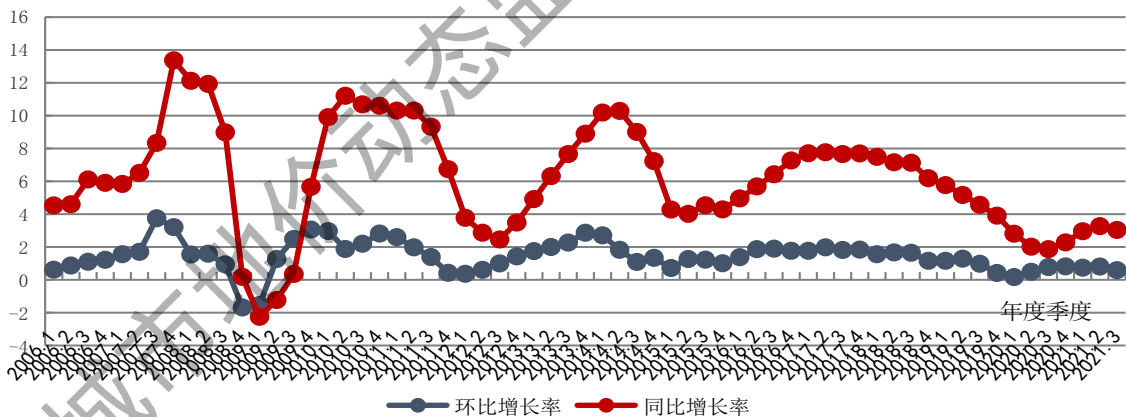


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图(%)

(二)三大重点区域商服、住宅用途地价环比增速回落；粤港澳大湾区各用途地价同比增速上升

2021年第三季度，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%、0.68%、0.51%，较上一季度分别变化0、-0.45、-0.23个百分点。

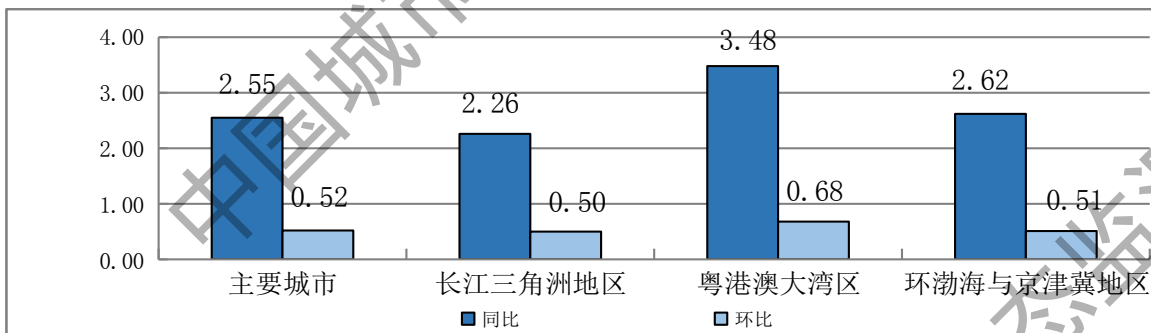


图5 2021年第三季度三大重点区域综合地价增速(%)

分用途看，三大重点区域商服、住宅地价环比增速均回落。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.16%、0.50%、0.67%，较上一季度分别变化-0.10、-0.18、0.24个百分点，其中，住宅地价环比增速连续两个季度下降。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.19%、0.62%、1.03%，

较上一季度均转升为降，分别下降 0.16、0.65、0.37 个百分点，其中，住宅地价环比增速连续四个季度上升后转为下降。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.23%、0.56%、0.54%，较上一季度分别下降 0.17、0.23、0.26 个百分点，其中，住宅地价环比增速连续三个季度放缓。就各区域监测城市住宅地价来看，深圳市、珠海市、东莞市、烟台市住宅地价环比负增长，三大重点区域其他城市住宅地价环比均为正向增长。

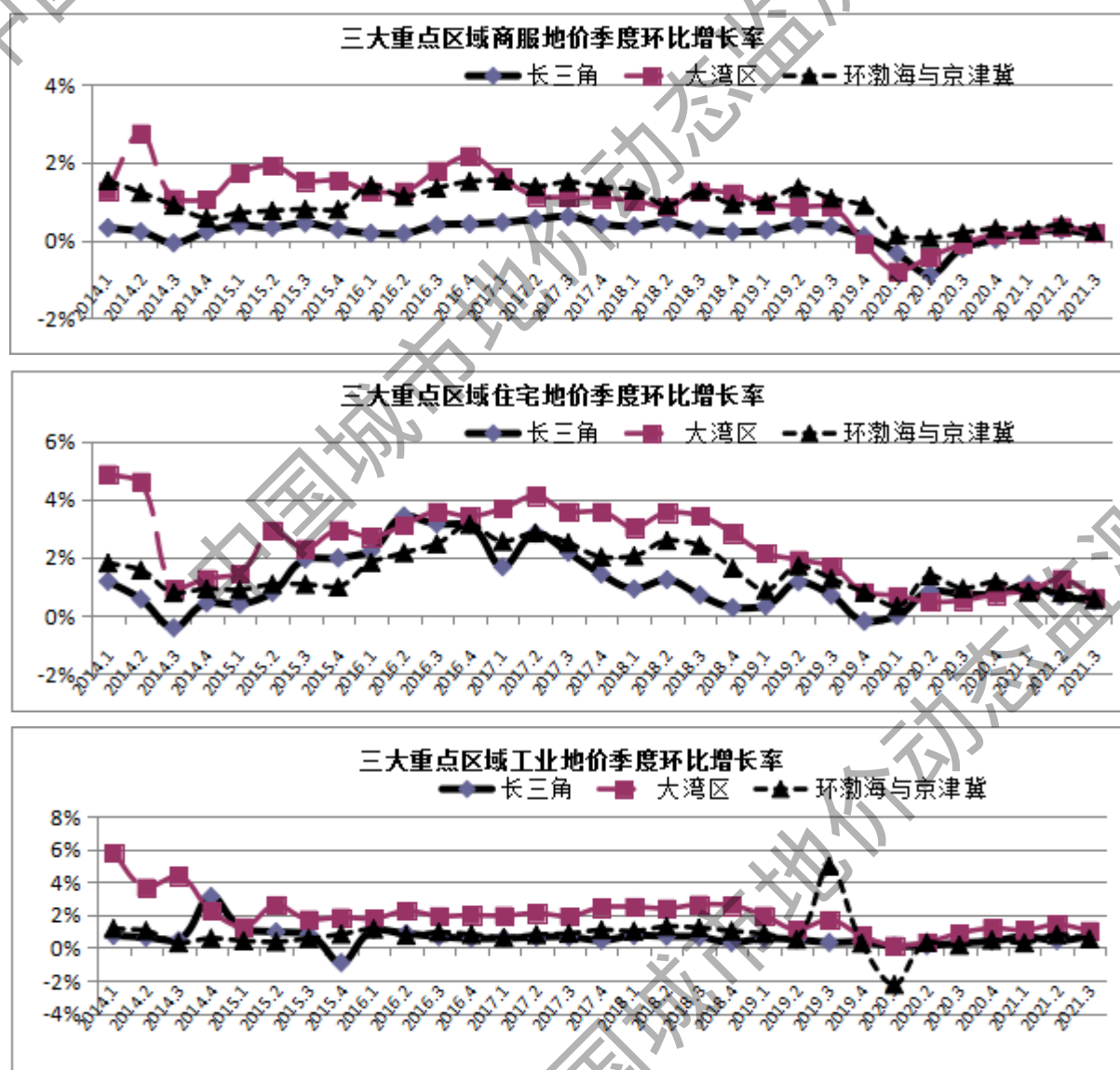
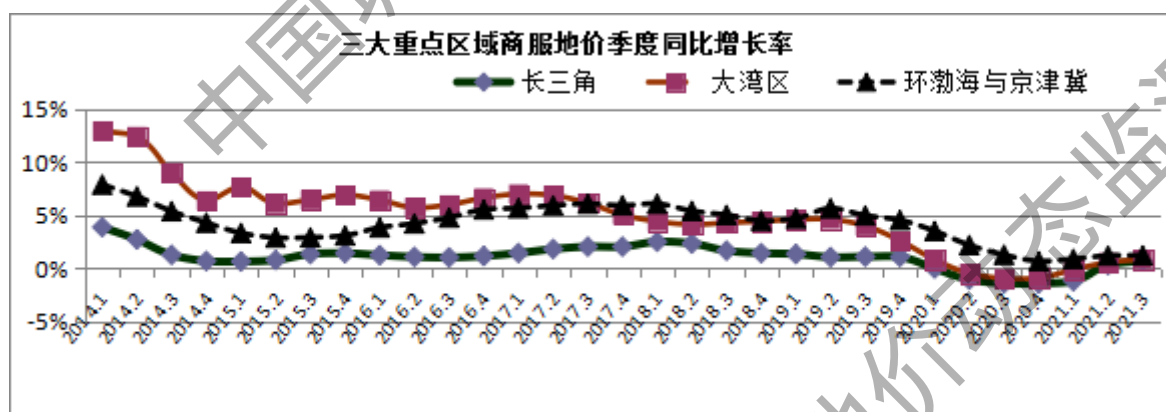


图 6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

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 2.26%、3.48%、2.62%，较上一季度分别变化 0.11、0.13、-0.03 个百分点。

分用途看，三大重点区域商服、工业地价同比增速分别连续三个季度和四个季度上升，长三角和环渤海地区住宅地价同比增速连续两个季度下降，粤港澳大湾区住宅地价同比增速连续三个季度上升。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.74%、2.95%、2.30%，较上一季度分别变化 0.41、-0.22、0.30 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 0.86%、3.56%、4.88%，较上一季度分别上升 0.28、0.09、0.11 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 1.23%、3.39%、2.14%，较上一季度分别变化 0.02、-0.40、0.40 个百分点。



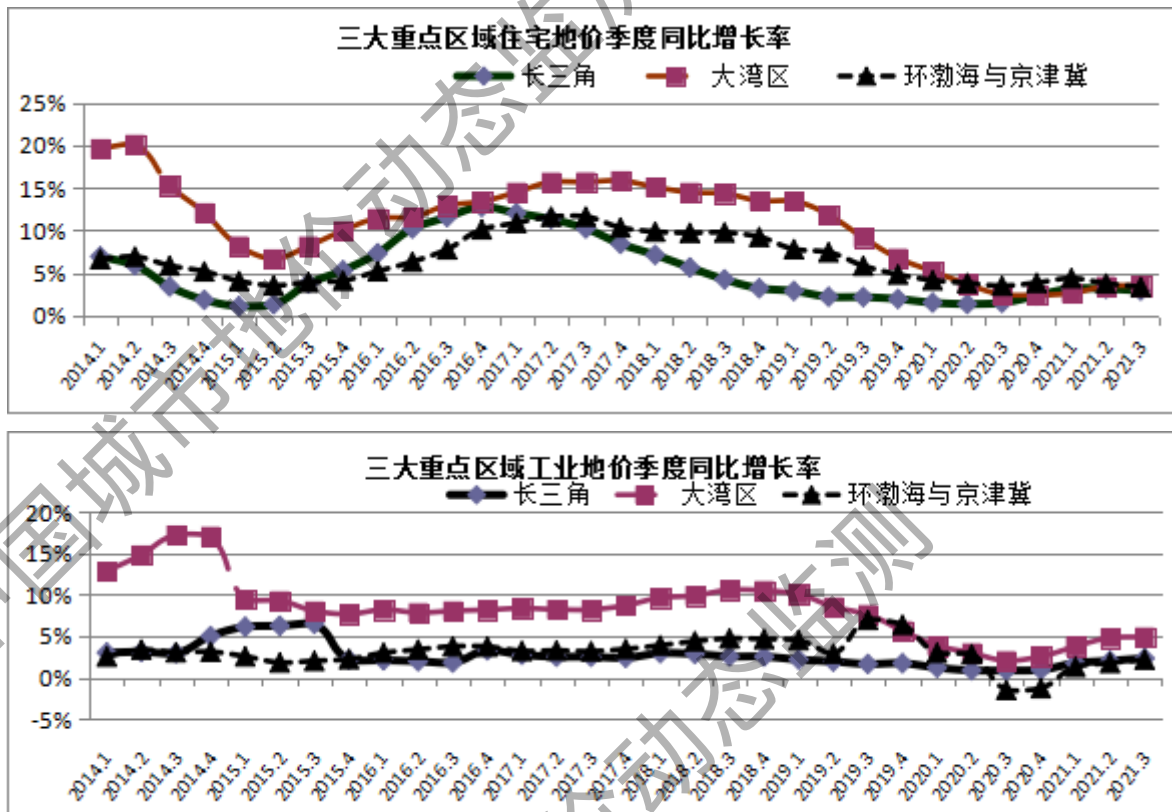


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速（%）

（三）东、中、西部地区各用途地价环比增速变化各异；除东部地区商服、工业地价同比增速上升外，其余各地区各用途地价同比增速下降

从环比看，2021年第三季度全国重点城市中，东部地区综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.60%、0.41%、0.48%、0.86%，较上一季度分别变化-0.22、-0.03、-0.48、0.06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0.66%、0.57%、0.94%、0.18%，较上一季度分别变化0.14、0.07、0.24、-0.01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0.50%、0.19%、0.77%、0.06%，较上一季度分别变化-0.56、-0.29、-0.98、0.25个百分点。

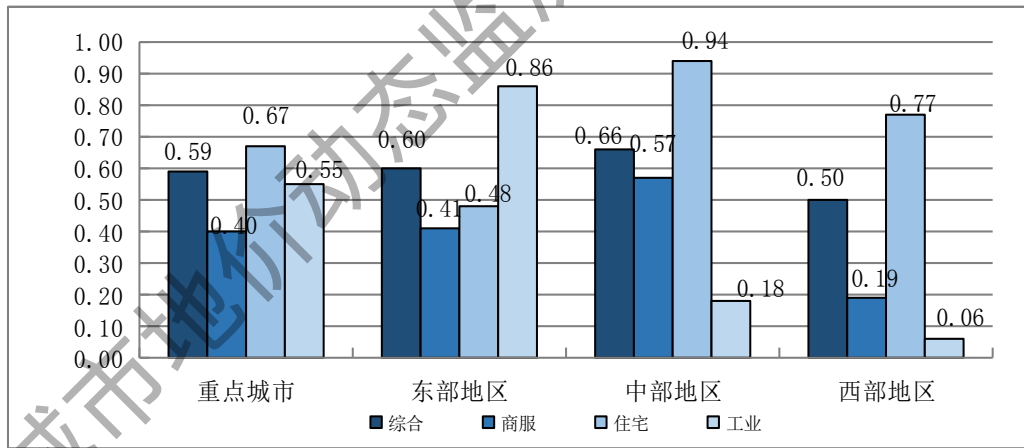


图8 2021年第三季度东、中、西部地区环比增速(%)

从同比看，除东部地区商服、工业地价同比增速上升外，东、中、西部地区其余用途地价同比增速下降。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为3.15%、1.63%、3.43%、3.52%，较上一季度分别变化-0.08、0.21、-0.28、0.09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2.40%、2.10%、3.27%、0.87%，较上一季度分别下降0.33、0.12、0.25、0.66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3.39%、1.15%、5.29%、0.34%，较上一季度分别下降0.45、0.28、0.65、0.11个百分点。

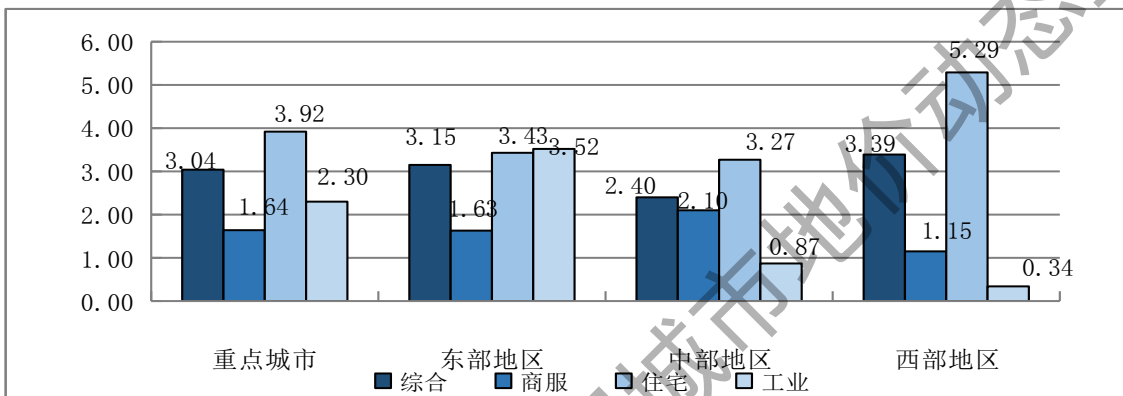


图9 2021年第三季度东、中、西部地区同比增速(%)

(四)一、二、三线城市³住宅地价同、环比增速均放缓

2021年第三季度，一、二、三线城市，综合、商服、住宅地价环比增速下降，工业地价环比增速上升。一线、三线城市住宅地价同比增速放缓，综合、商服、工业地价同比增速上升；二线城市各用途地价同比增速回落。

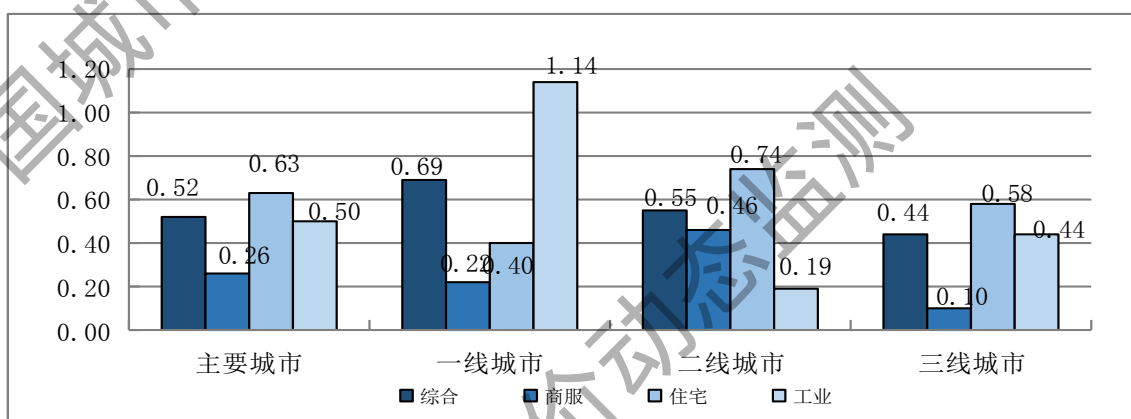


图10 2021年第三季度一、二、三线城市地价环比增速(%)

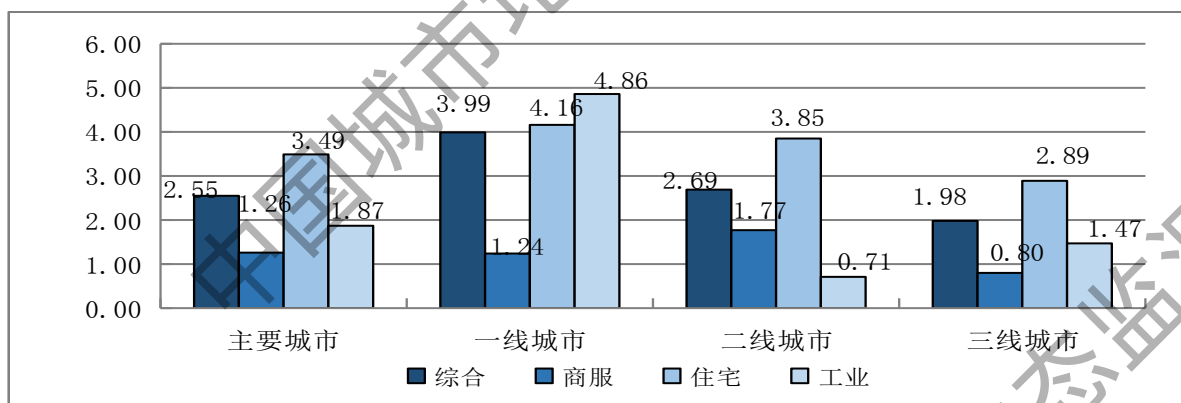


图11 2021年第三季度一、二、三线城市地价同比增速(%)

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0.69%、0.22%、0.40%、1.14%，较上一季度分别变化-0.15、-0.21、-0.32、0.03个百分点。北京市、广州市、深圳市住宅地价环比增速下降，上海市住宅地价环比增速略有上升，其中，深

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。

圳市住宅地价连续三个季度负增长。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 3.99%、1.24%、4.16%、4.86%，较上一季度分别变化 0.07、0.19、-0.30、0.35 个百分点，北京市、上海市、深圳市住宅地价同比增速下降，广州市住宅地价同比增速上升。

表 1 2021 年第三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	0.69	0.22	0.40	1.14	3.99	1.24	4.16	4.86
北京市	0.47	0.41	0.48	0.48	4.50	1.67	4.97	4.60
上海市	0.24	0.26	0.19	1.23	4.60	1.94	5.19	4.44
广州市	0.80	0.39	0.94	1.71	4.02	1.90	4.78	7.96
深圳市	-0.16	-0.18	-0.16	0.00	-0.61	-0.75	-0.56	0.11

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.55%、0.46%、0.74%、0.19%，较上一季度分别变化-0.25、-0.01、-0.48、0.12 个百分点；同比增速依次为 2.69%、1.77%、3.85%、0.71%，较上一季度分别下降 0.34、0.06、0.40、0.39 个百分点。本季度，银川市住宅地价环比增速 3.48%，同比增速 20.81%，同、环比增速较上一季度有所放缓，但仍位列各城市之首。

表 2 2021 年第三季度二线城市综合、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	拉萨市	银川市	厦门市	银川市	青岛市	银川市	昆明市
增长率	2.83	-0.86	3.48	-0.03	15.95	0.22	20.81	0.90

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.44%、0.10%、0.58%、0.44%，较上一季度分别变化-0.12、-0.10、-0.28、

0.05 个百分点；同比增速依次为 1.98%、0.80%、2.89%、1.47%，较上一季度分别变化 0.02、0.11、-0.14、0.17 个百分点。三线城市住宅地价环比增速均未超过 3%；13 个城市住宅地价环比负增长，比上一季度增加 9 个；1 个城市住宅地价同比增速超过 10%，与上一季度持平。

表 3 2021 年第三季度三线城市综合、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	三亚市	泸州市	常州市	南充市	泉州市	株洲市	泉州市	株洲市
增长率	1.83	-0.67	2.38	-1.21	8.74	-2.27	10.06	-2.48

(五) 综合、住宅地价环比上涨城市数量较上一季度减少一成左右

2021 年第三季度，全国主要监测城市中，综合地价环比为正向增长的城市 85 个，比上一季度减少 12 个。综合地价环比增速大(等)于 3%的城市 0 个，比上一季度减少 1 个；地价下降的城市 16 个，比上一季度增加 9 个。此外，90 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，同比增速超过 10%的城市 1 个，地价下降的城市 8 个，均与上一季度持平。

住宅地价环比正向增长的城市 87 个，比上一季度减少 9 个。住宅地价环比增速超过 3%的城市 1 个，较上一季度减少 3 个；地价下降的城市 15 个，比上一季度增加 10 个。此外，81 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 94 个，比上一季度减少 3 个；增速超过 10% 的城市 2 个，与上一季度持平；地价下降的城市 9 个，比上一季度增加 3 个。

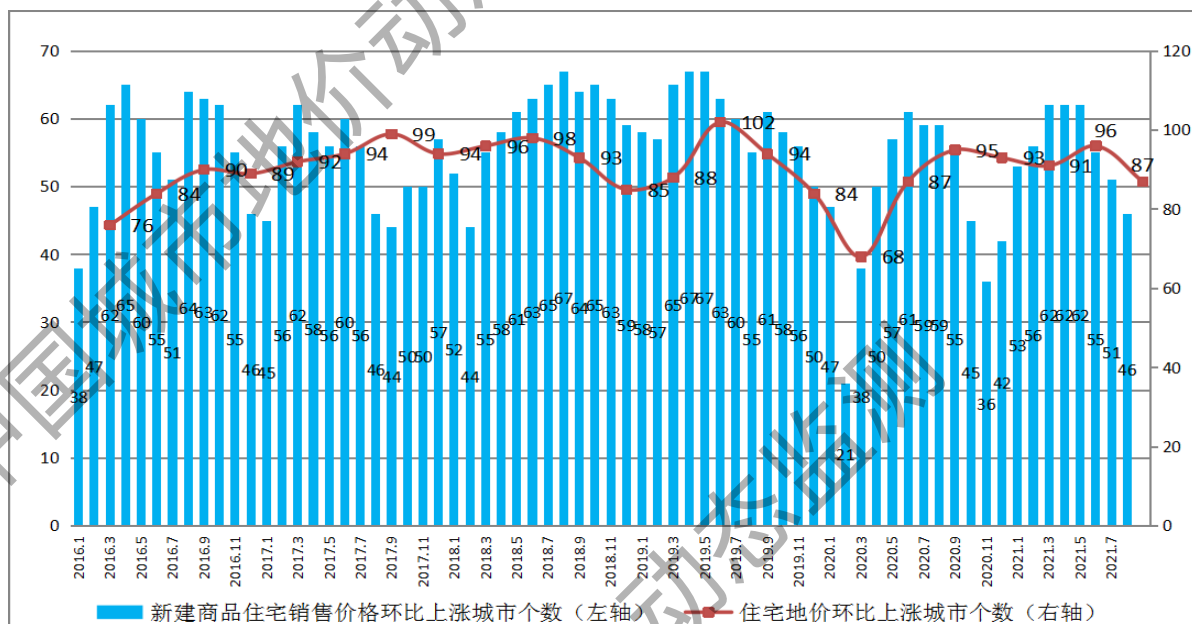


图 12 2016 年 1 月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图⁴

二、当前市场形势分析⁵

（一）世界经济复苏态势趋缓，国内经济发展韧性持续显现，城市地价运行总体平稳

2021 年第三季度，受疫情反复、通胀压力、国际政治等扰动因素影响，经济合作与发展组织下调 2021 年全球经济增长预期，世界经济复苏步伐趋缓，不确定性加大。基于全球变异新冠病毒传播及消费需求惯性，我国生产替代效应持续显现，进出口贸易保持较快增长，利用外资持续增加。国内方面，第三季度，在宏观政策跨周期调节实施、实体经济支持政策聚焦的作用下，经济稳定向好的基本面未变，发展韧性持续显现；同时，受疫情汛情

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。

冲击，以及国际环境复杂、大宗商品价格高企、上年同期基数抬升等因素的综合影响，主要宏观指标同比增速有所回落，但累计增速仍保持在合理区间。第三季度，国内生产总值同比增长 4.9%，9 月份，主要经济指标有升有降：服务业生产指数、社会消费品零售总额等指标的同比增速上升，工业和投资指标增幅下降。

综上，第三季度以来，国内外风险挑战增多，经济转型调整压力有所显现，宏观政策有力有效实施，经济保持恢复态势，全国主要监测城市综合地价水平微幅上涨，同比、环比增速放缓。

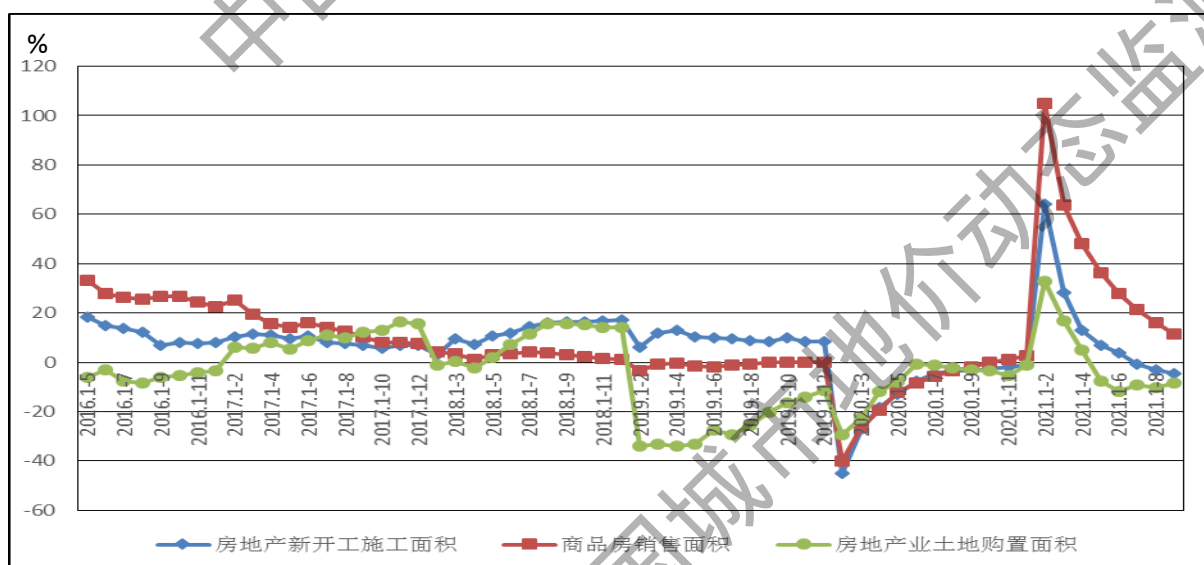
（二）房地产金融监管持续强化，央地各级管理部门积极施策，住宅地价同、环比增速回落

三季度，中央重申“房住不炒”和“三稳”目标，继续强化房地产金融监管，全面落实房地产长效机制，各部门积极响应。住房和城乡建设部、国家发改委等 8 部门联合通知，持续整治规范房地产市场秩序。银保监会强调严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求；中国人民银行强调实施房地产金融审慎管理制度；住房和城乡建设部提出着力建立房地联动机制，并约谈 5 城市政府负责人；自然资源部切实落实“稳地价”要求，及时调整完善住宅用地“招拍挂”出让规则。

地方层面，各城市因城施策，稳定市场预期。北京市、上海市、成都市等城市在离异买房、住房赠与管理、购房准入标准等方面收紧限购限售政策；无锡市、大连市、西安市、惠州市等城市实施二手住房成交参考价格发布机制；天津市、上海市、大连

市等城市在房企预售资金、二手房贷款额度、房地产市场违规资金检查等方面加强监管。土拍规则方面，青岛市、成都市等城市采取竞品质拍卖；天津市、福州市等多地下调溢价率上限；无锡市、天津市等城市推行“限价+摇号”方式竞拍、严格竞买准入条件、加强竞拍资金审核。同时，部分市场趋冷城市采取“逆向”措施，岳阳市、张家口市等出台房价“限跌”令，沈阳市、唐山市、株洲市等约谈房地产企业负责人，打压恶意降价。

总体来看，三季度从紧调控政策密集出台，房地产市场下行趋势明显。1-9月份，商品房销售面积、销售额和房地产开发企业到位资金同比增速连续7个月回落；8月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅延续回落态势。在政策调控加码和房企资金持续承压下，土地市场热度回落。1-9月，房地产开发企业土地购置面积同比增速为-8.5%，连续5个月下降。第三季度，全国及一二三线城市住宅用地监测价格同、环比增速均出现回落。



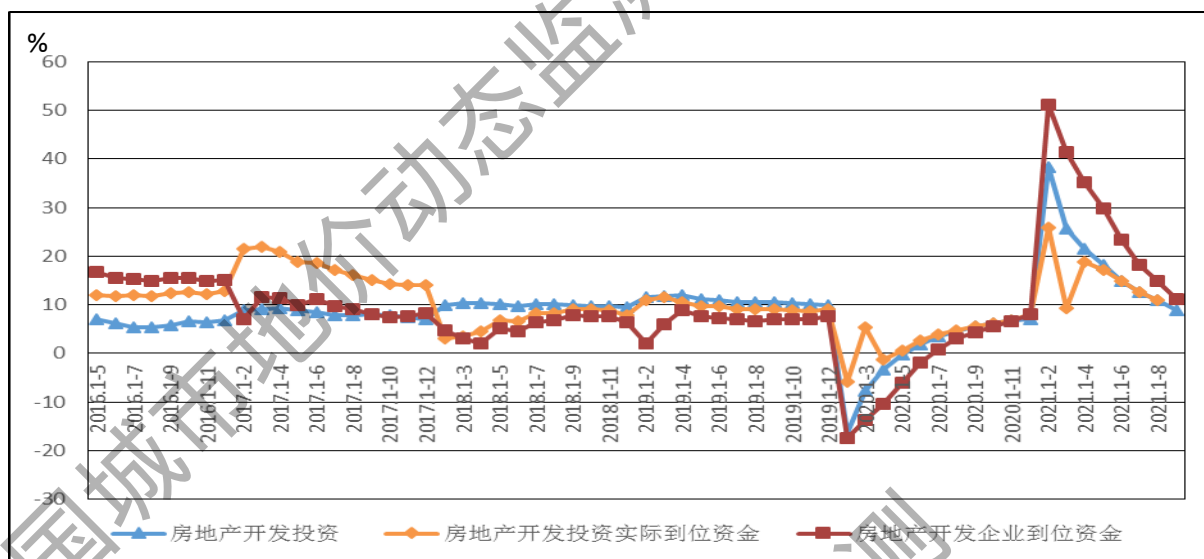


图 13 2016 年以来房地产开发和销售增长情况⁶

(三) 主要监测城市商服和住宅用地供应同、环比负增长；住宅用地供应同比增速为 2015 年以来单季度最低值

2021 年第三季度，全国 105 个主要监测城市建设用地供应面积⁷6.24 万公顷，环比增加 7.34%，同比下降 17.28%。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（以下简称“其他用地”）供应分别约 0.26、0.90、1.53、3.55 万公顷，环比分别为-18.34%、-20.37%、4.57%、22.31%，同比分别为-39.18%、-37.11%、-21.53%、-4.98%；住宅用地供应同比增速为 2015 年以来单季度最低值。房地产供应用地面积 1.16 万公顷，环比减少 19.93%，同比减少 37.59%。保障性住房用地供应面积约 0.13 万公顷，环比减少 0.17%，同比减少 39.11%。

从供地结构来看，商服、住宅、工矿仓储用地和其他用地供应量占建设用地供应比例分别为 4.14%、14.42%、24.51%、56.93%，

⁶ 数据来源：国家统计局。

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 10 月 1 日，数据保留 2 位小数。

较上一季度分别变化-1.30、-5.02、-0.65、6.97 个百分点，较去年同期分别变化-1.49、-4.55、-1.33、7.37 个百分点。房地产用地供应量占比 18.56%，较上季度减少 6.32 个百分点，较去年同期减少 6.04 个百分点。

分城市类型来看，三季度，一线城市住宅、工矿仓储用地，二线城市商服、住宅用地，三线城市商服、工矿仓储用地供应量环比减少，其余各线城市各类用地供应量环比均增加。同比方面，除一线、二线城市其他用地供应量同比增加外，其余各线各地类供应量同比均减少。

住宅用地供应方面，一线、二线、三线城市环比分别为-74.53%、-42.81%、8.19%，同比分别为-72.89%、-49.63%、-24.53%。

三、后期走势预判及关注要点

2021 年第四季度，全球疫情可能出现反复，国际环境存在通胀预期、地缘政治等不确定因素，“K 型复苏”分化特征日益显化，世界经济全面复苏承压。国内方面，经济持续恢复态势不会改变，但发展制约因素增多，宏观政策将更加强化跨周期调节，为经济恢复提供必要的支持。房地产领域，政策工具箱不断完善并灵活运用，金融监管持续趋严的同时，将保持信贷平稳有序投放；土地供应规则更加优化，房地产市场进一步趋于理性。四季度，预计全国城市地价走势平稳，住宅地价增速低位小幅波动。当前，在保持宏观政策定力的同时，还需关注市场微观主体动向，把握和预估政策叠加后的综合作用效果，引导和稳定预期。