











等 7 个城市的增速均超过 3%，处于高位运行，住宅地价快速增长的城市大部分集中在东部三线城市。

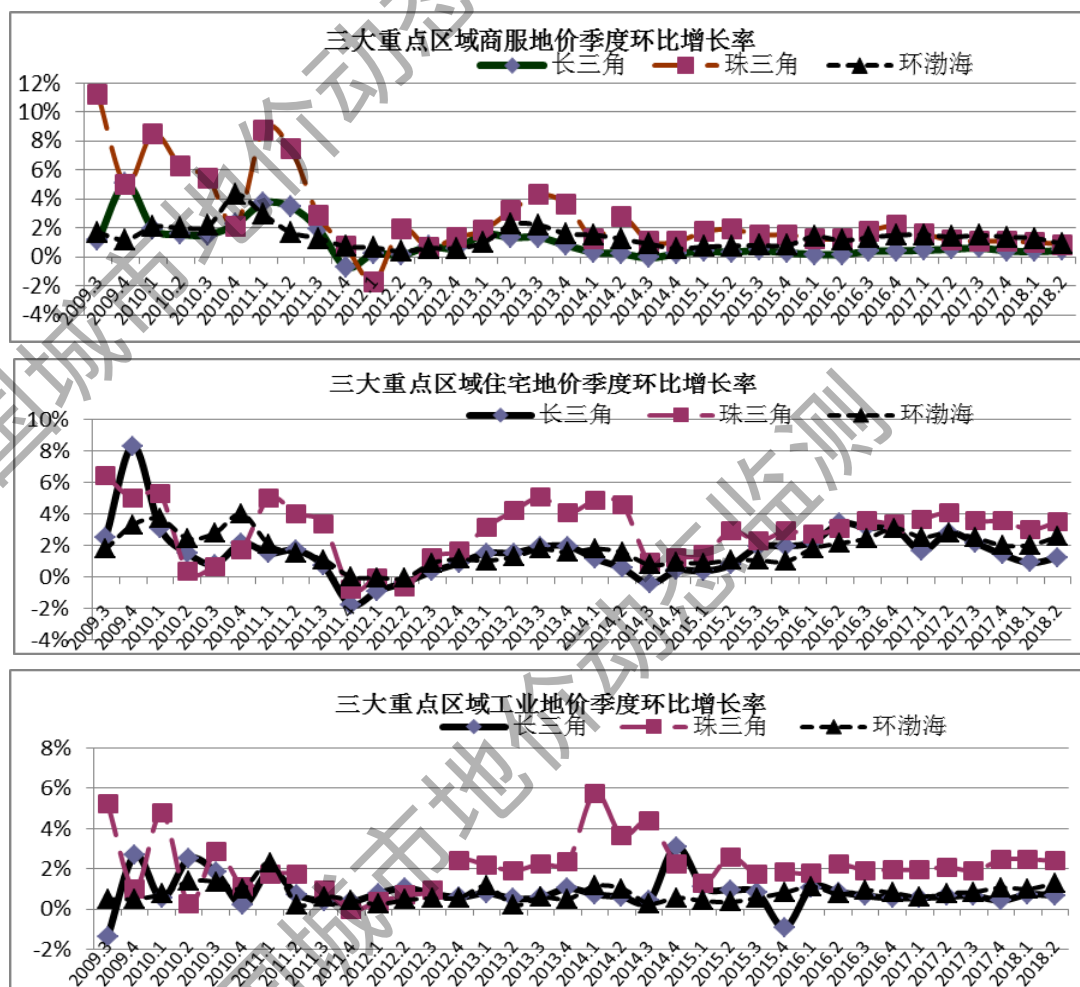


图 8 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

从同比增速看，长江三角洲、珠江三角洲地区综合地价增速依次为 4.14%、10.73%，较上一季度分别下降 0.76、0.21 个百分点；环渤海地区综合地价增速为 7.08%，较上一季度上升 0.04 个百分点。珠江三角洲、环渤海及长江三角洲地区地价分别处于快速增长、较快速增长及低速增长态势。

分用途看，三大重点区域的商服、住宅地价增速均有所放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速均放缓，依次为 2.35%、5.67%、2.82%，较上一季度分别下降 0.16、

1.47、0.10 个百分点，住宅地价增速降入低速区间运行。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速较上一季度分别变化-0.29、-0.61、0.25 个百分点，依次为 4.13%、14.49%、9.87%，商服、住宅地价增速持续放缓，住宅地价增速仍处于高位运行，广州、珠海、佛山市顺德区、东莞、中山均超过 10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 5.41%、9.74%、4.36%，较上一季度分别变化-0.67、-0.13、0.50 个百分点，住宅地价增速处于较高位运行，唐山、廊坊、烟台、潍坊均超过 10%。

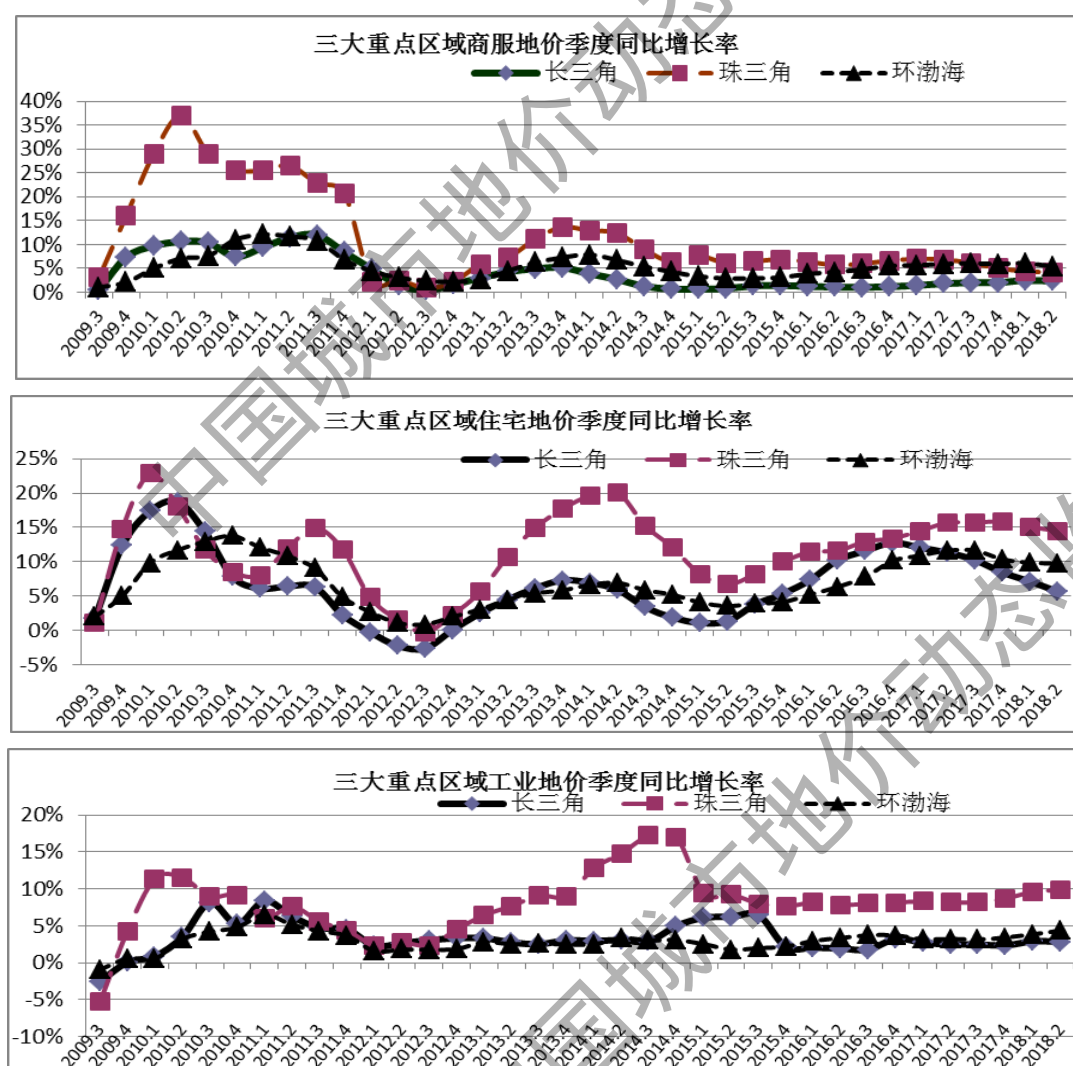


图9 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

（三）东中西部地区综合、住宅、工业地价环比增速上升；西部地区除商服地价环比外，各用途地价环比、同比增速持续上升

2018年第二季度，全国重点城市中，东部、中部、西部地区平均地价水平呈东高、西次、中低的布局。中部地区仅工业地价平均水平略高于西部地区。

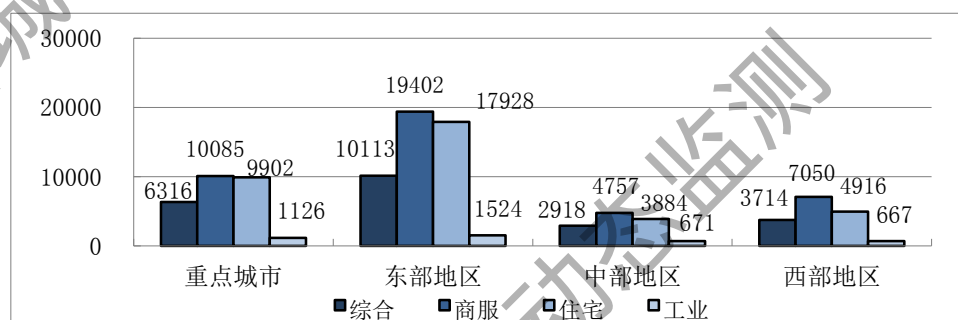


图 10 2018 年第二季度东中西部地区地价水平值（元/平方米）

从环比增速看，东中西部地区综合、住宅地价增速继上一季度放缓后，本季度均有所回升，其中住宅地价增速依次为 1.82%、2.05%、2.41%，较上一季度分别上升 0.09、0.22、0.17 个百分点，中部和西部地区住宅地价增速处于较高位运行，青岛、沈阳、广州、海口、长春、哈尔滨、西安等 7 个城市地价增速超过 3.0%；东中西部地区商服地价增速均放缓，工业地价增速上升。

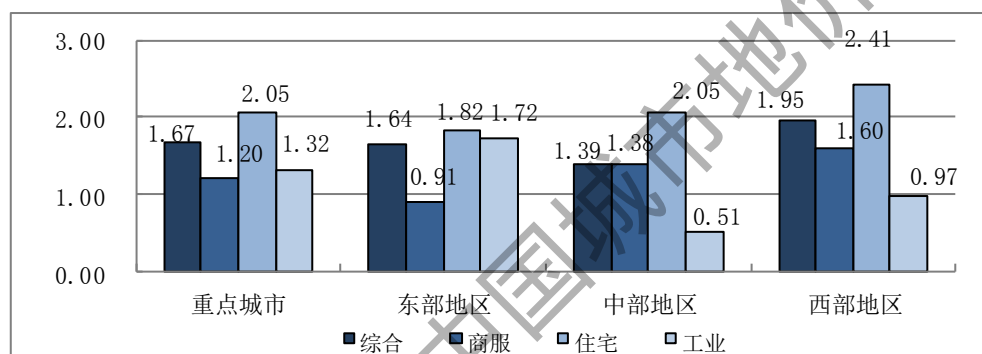




图 11 2018 年第二季度东中西部地区环比增速 (%)

从同比增速看，东部和中部地区综合、商服、住宅地价增速下降，工业地价增速上升；西部地区各用途地价增速持续上升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 7.27%、4.71%、8.66%、6.57%，较上一季度分别变化-0.69、-0.34、-1.41、0.05 个百分点，住宅地价增速降入较高位运行。中部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为 5.40%、6.89%、7.76%、1.38%，较上一季度分别变化-0.09、-0.65、-0.08、0.22 个百分点。西部地区各用途地价增速持续上升，综合、住宅地价同比增速为 8.36%和 10.91%，较上一季度分别上升 0.25、0.10 个百分点，住宅地价增速仍处于高位运行。

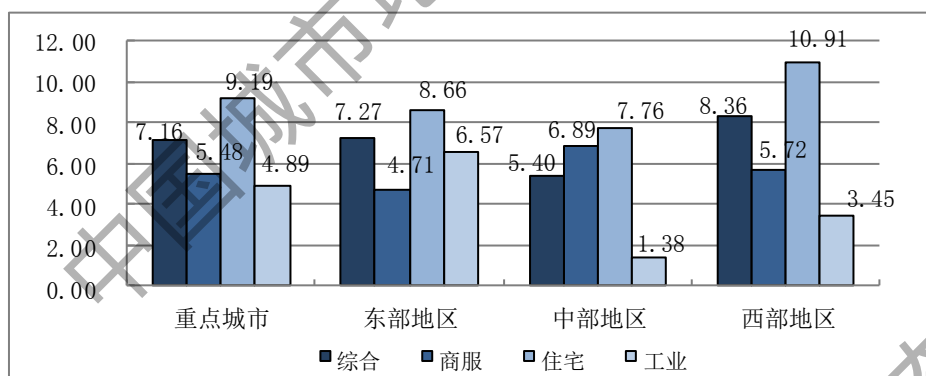


图 12 2018 年第二季度东中西部地区同比增速 (%)

**(四) 环比显示，一二三线城市仅商服地价增速下降；三线城市各用途地价同比增速上升<sup>4</sup>**

2018 年第二季度，主要监测城市中，一线、二线城市综合、住宅、工业地价环比增速上升，商服地价环比增速下降，

<sup>4</sup> 106 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 70 个监测城市。

综合、商服、住宅地价同比增速下降，工业地价同比则上升；三线城市，除商服地价环比增速放缓外，其他各用途地价环比、同比增速均上升。

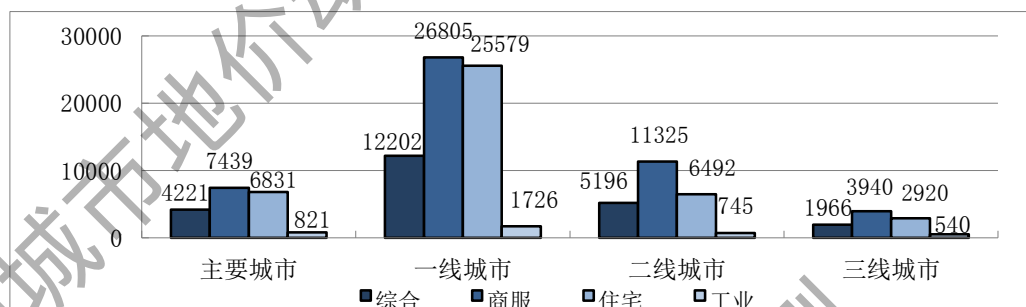


图 13 2018 年第二季度 一二三线城市地价水平值（元/平方米）

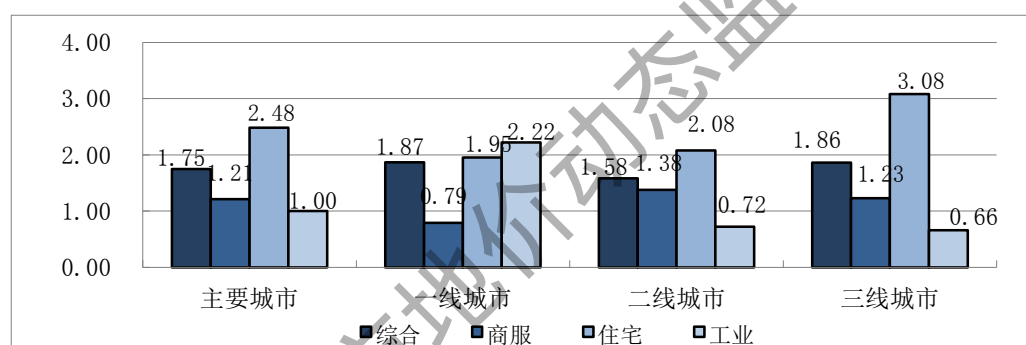


图 14 2018 年第二季度 一二三线城市地价环比增速（%）

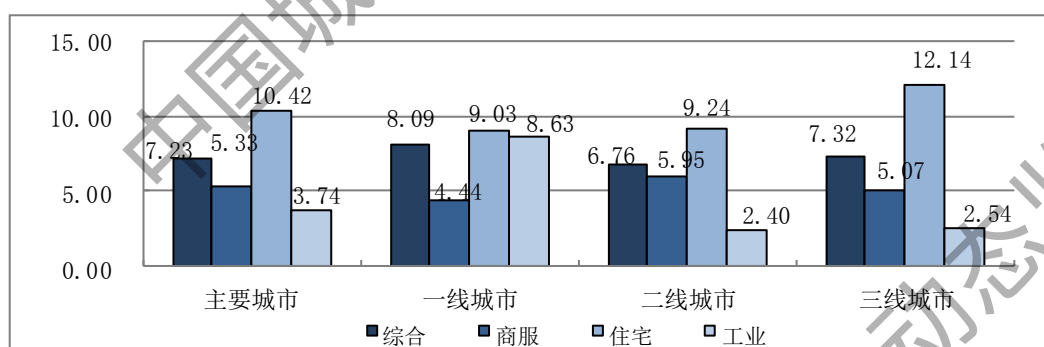


图 15 2018 年第二季度 一二三线城市地价同比增速（%）

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 1.87%、0.79%、1.95%、2.22%，较上一季度分别变化 0.12、-0.28、0.32、0.09 个百分点。广州住宅地价快速增长；北京住宅地价低速增长；上海、深圳住宅地价增

速平稳。与上一季度比较，广州住宅地价增速上升，其他 3 个城市住宅地价增速均放缓。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 8.09%、4.44%、9.03%、8.63%，较上一季度分别变化-0.71、-0.51、-1.85、0.26 个百分点。其中，广州住宅地价增速为 15.53%，仍处于快速增长区间，北京住宅地价降入较快速增长区间，上海和深圳住宅地价低速增长。

二线城市，综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 1.58%、1.38%、2.08%、0.72%，同比增速依次为 6.76%、5.95%、9.24%、2.40%。本季度，青岛、沈阳、长春、哈尔滨、海口、西安等 6 个城市住宅地价环比增速超过 3%，呈高速增长态势；石家庄、济南、青岛、沈阳、长春、海口、重庆、成都、西安、太原等 10 个城市的住宅地价同比增速超过 10%。

三线城市综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 1.86%、1.23%、3.08%、0.66%，同比增速依次为 7.32%、5.07%、12.14%、2.54%，其中住宅地价环比、同比增速超过全国主要城市及一二线城市平均水平，处于高位运行。本季度，19 个三线城市的住宅地价环比快速上涨，增速超过 3%，比上一季度增加 4 个；29 个三线城市住宅地价同比增速超过 10%。

总体而言，20 个<sup>5</sup>热点城市中，10 个城市住宅地价环比增速回落，其中，上海连续 7 个季度持续降速，北京连续 6

<sup>5</sup> 20 个热点城市是指北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都、石家庄、南昌、长沙、青岛。

个季度持续降速，苏州连续4个季度持续降速；15个城市住宅地价同比涨幅回落。本季度，北京、天津、济南、上海、厦门、深圳、南昌、成都、苏州等9个城市住宅地价同、环比涨幅均有所放缓，另外，南京、厦门住宅地价环比、同比均为负增长。

#### （五）主要监测城市住宅地价环比涨幅收窄的城市明显减少

2018年第二季度，全国主要监测城市中，住宅地价环比上涨的城市98个，较上一季度增加2个，其中，33个城市涨幅收窄，较上一季度减少17个。住宅地价环比增速超过3.0%的城市有26个，较上一季度增加4个；地价下降的城市3个，较上一季度减少3个。与去年同期相比，地价上涨的城市101个，较上一季度增加3个；增速超过7.0%的城市53个，比上一季度减少3个，其中，40个城市地价增速超过10.0%，西安、烟台、安阳、中山、株洲、岳阳、北海等7个城市超过20%；地价下降的城市3个，比上一季度减少3个。

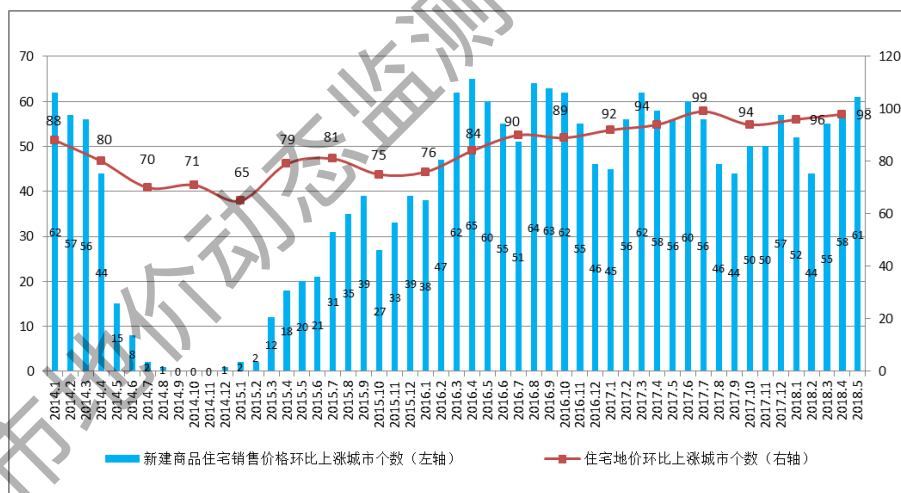


图16 2014年1月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价环比上涨的城市数量情况图<sup>6</sup>

## 二、当前市场形势分析

### (一) 国内经济持续稳中向好，工业生产平稳，企业效益改善，发展预期向好

二季度，我国经济外部环境不确定性增强，美国政策反复，贸易摩擦升级，冲击全球经济复苏的稳定性；美联储加息预期不断加强并最终落地，货币政策分化，对人民币资产形成压力；美国房地产开发投资加速，新屋开工增速持续回升，5月已升至2016年11月以来新高；欧美日私人投资整体保持上升态势；东北亚地缘政治态势缓和，对周边发展提供了相对改善的政治环境，直接影响我国东北地区部分城市开发投资力度加大。国内方面，各经济部门在既定的发展战略下，持续推动经济发展，二季度，国内工业生产平稳，企业效益改善，发展预期向好。统计局数据显示，5月，制造

<sup>6</sup> 新建商品住宅销售价格数据来源：国家统计局

业 PMI 为 51.9%，环比同比均增加，为 2017 年 10 月以来的高点，6 月略有回落，但指数仍持续在扩张区间运行，制造业扩张步伐加快，发展动力进一步增强；规模以上工业企业利润同比增速继续加快 1.5 个百分点，主营业务收入利润率同比提高 0.35 个百分点，工业盈利能力持续增强；受居民资产财富效应减弱影响，消费意愿降低，社会消费品零售增速出现下滑。尽管经济供需两端出现边际回落，但总体保持增长态势，发展预期向好。在上述综合因素下，二季度，全国地价总体水平保持温和上行，综合、工业地价环比增速上升，商服地价环比增速有所放缓。

## （二）房地产去库存成效显著，资金到位情况改善，土地购置需求增加，住宅地价增速提升

去库存政策持续下，市场正在调整变化。随着 2017 年下半年来销售的持续增长，当前去库存成效集中显现。1-5 月份，商品住宅待售面积继续减少，降至 2013 年 3 月前的水平，待售面积同比下降 23.1%，从 2016 年 8 月以来连续同比下降。从房地产开发企业到位资金来看，自筹资金、定金及预付款均出现了同比涨幅扩大，去化速度加快了资金周转，企业资金条件改善。企业购地补充库存需求明显，1-5 月份，房地产开发企业土地购置面积同比增长 2.1%，企业为补充土地储备的支付意愿增强。综合指标显示，房地产开发投资保持较快增长，房地产开发景气指数保持在较高位，并出现回

升，楼市升温，拉动住宅地价环比增速回升，同时，受前三季度降速的影响，本季度住宅地价同比微幅下降。

**（三）调控政策密集出台，楼市分化带动地价变化的差异性进一步扩大。**

二季度，房地产市场出现逆调控周期的差异化升温，即在调控总体从严的背景下，热点城市调控效果显著，其余部分城市热度明显上升。二季度，热点城市价格上涨的预期回落，市场趋向理性回归，20个热点城市中，半数城市住宅地价环比增速回落，9个城市住宅地价同、环比涨幅均有所放缓。

人才引进政策持续，张家口、唐山、珠海、合肥、南昌、武汉、海南等地区均出台奖励政策吸引落户。受益于人才政策和非热点城市调控力度宽松，同时，新房、二手房价格倒挂及摇号购房现象，刺激了各类需求；棚改进程中，大量安置资金的流入亦加剧了刚需的集中释放，部分二三线城市出现了非理性、逆调控周期的升温。本季度三线城市住宅地价环比、同比增速超过全国主要城市及一二线城市平均水平，处于高位运行，19个三线城市的住宅地价环比快速上涨，增速超过3%；29个三线城市住宅地价同比增速超过10%。

针对市场乱象，房地产调控升级。住建部等四部委联合发文，明确要求防止提取住房公积金用于炒房投机；5月住

建部约谈热点城市，各城市继续收紧调控；海南实行全域限购，非本省户籍居民家庭购买住房，住房取得不动产权证满5年后方可转让；长沙、西安、杭州等出台了暂停向企事业单位及其他机构销售住房的规定；丹东、温州、银川等城市继续上调首付款比例等；部、省、市各级继续收紧调控，对下半年房地产市场的降温具有促进作用，住宅地价上涨态势或将受到抑制。

#### （四）全国主要监测城市住宅用地供应量同比变化达到2014年以来的次高值，热点城市房地产用地供应同比增幅达到近5年来同期最高

2018年第二季度，全国106个主要监测城市土地供应面积<sup>7</sup>5.07万公顷，供应量环比增加18.61%，同比增加27.01%。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0.37、1.01、1.26、2.43万公顷，环比变化分别为-0.43%、-1.69%、-5.59%、57.68%，同比变化分别为41.24%、26.15%、8.70%、37.33%。房地产用地供应面积1.38万公顷，环比下降1.36%，同比增加29.82%。建设用地和商服用地分别是2012年以来和2010年以来历年第二季度同季度同比增长最多的季度，商服用地供应同比上涨明显，增幅是近21个月内的最高值。住宅用地供应同比变化是2014年以来的次高值，仅次于2017年第四季度。二季度，保障性住房用地供应面积约为0.13万公顷，环比减少3.01%，

<sup>7</sup> 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至2018年6月30日。数据保留2位小数。



同比减少 12.43%。

从供地结构来看，二季度，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 7.19%、19.99%、24.87%和 47.95%，较上一季度分别变化-1.38、-4.13、-6.38 和 11.88 个百分点，较去年同期分别变化 0.72、-0.14、-4.19 和 3.60 个百分点。房地产用地供应量占比 27.18%，较上个季度减少 5.50 个百分点，较去年同期增加 0.59 个百分点。

分城市类型来看，二季度，一线城市商服、住宅用地供应环比、同比下降，二线城市环比下降、同比上升，三线城市环比、同比增长。住宅用地供应上，环比方面，一、二、三线城市环比分别变化-52.77%、-11.34%、10.07%，同比分别变化-41.84%、29.21%、27.74%，三线城市增量明显。从 20 个热点城市来看，商服、住宅用地供应同比分别增加 76.34%、14.01%，房地产用地供应同比增加 26.05%，达到 2013 年以来同期最高值。

### 三、后期走势预判及关注要点

下半年，外部环境不稳定不确定性因素扰动持续对经济施压，但从内部来看，制造业发展动能走强，工业生产上升态势将有所延续，同时消费的积极因素集聚，拉动增长的可能性加强，经济总体保持向好的态势不会转变。在去杠杆、严监管的背景下，货币政策持续稳健中性，定向宽松重点支持实体经济。房地产市场在紧缩型调控和市场秩序整顿的多

措并举下，开发投资将向理性回归。下半年，全国城市地价将保持基本稳定，住宅地价涨幅收窄的可能性增加。下一步，一要加强协同监管机制。加大对土地供后监管力度，促进存量土地开发形成实际供应，同时加强相关部门的沟通协调和信息共享，强化监管统筹。二要建立动态调节和阶段性政策退出机制。加强关联政策对房地产市场变动的研究，针对库存情况发生转变，探索建立“去库存政策”的有序退出机制；针对“以房引人”引发的市场异动，探索吸引人才方式的调整机制，避免政策产生负外部性效应。