

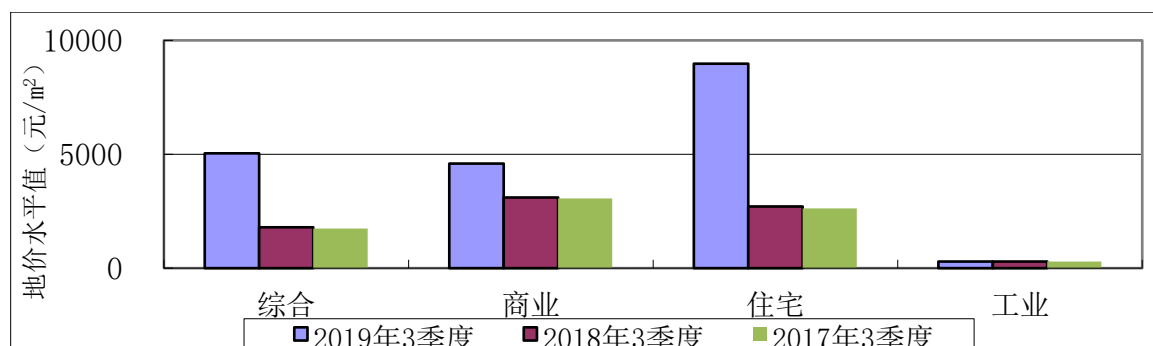
2019 年第三季度安徽省城市地价监测报告

通过城市地价动态监测数据处理系统，在全省十六个省辖市和县级巢湖市布设商服 587 个、住宅 507 个、工业 319 个地价监测点，经对地价监测点维护、维护、评估、汇总、分析，形成全省 2019 年第三季度城市地价监测报告如下：

一、总体情况

(一) 全省商服、住宅、工业地价水平比值持续扩大，综合、住宅地价环比同比均低速增长。

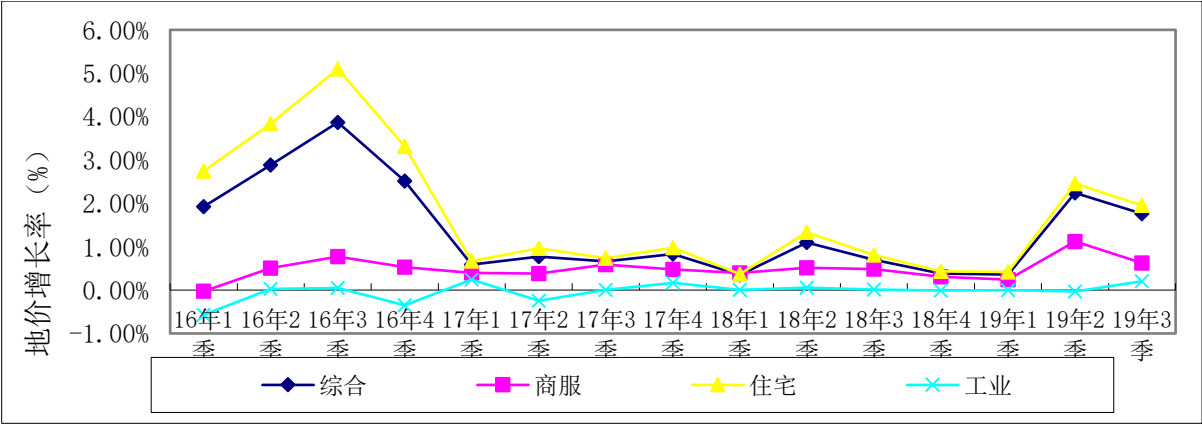
2019 年第三季度，安徽省监测城市地价总水平为 5036 元/㎡，商服、住宅、工业地价分别为 4595 元/㎡、8978 元/㎡、293 元/㎡。商服、住宅和工业地价水平值之比波动较大，由上季的 15.6:30.1:1 变化为 15.7:30.6:1，住宅是商服的 1.95 倍。



图一 全省分用途地价水平值（元/㎡）

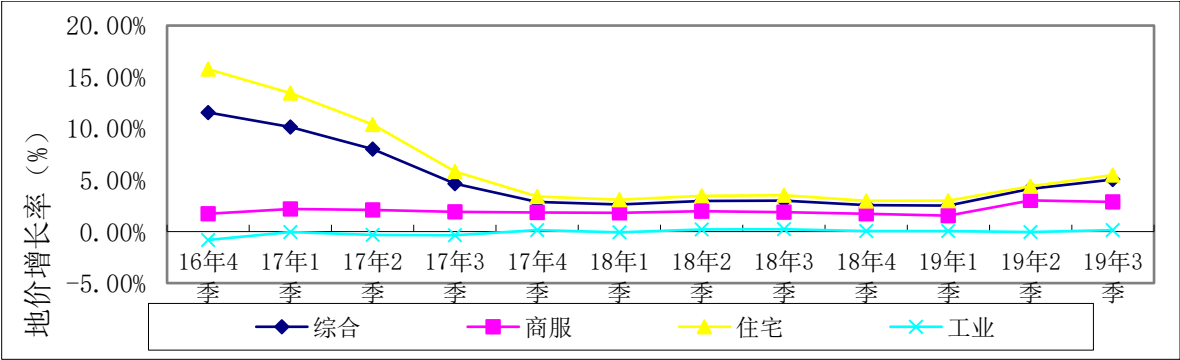
全省综合、商服、住宅及工业地价环比增速分别为 1.76%、0.62%、1.95%和 0.21%，较上季度分别变化-0.48、-0.5、-0.51、0.25 个百分点。综合、住宅地价环比地仍保持低速增长，工业地价环比增速则略上扬（见图二）。全省综合环比地价增幅较上季回落监测市有 10 个，回落前三位的城市分别有巢湖（3.06%）、马鞍山（0.68%）、

合肥（0.67%）；增幅较上季提升的监测市有 7 个，提升前三位的城市分别为六安（2.65%）、池州（1.64%）、黄山（1.45%）。



图二 全省各用途各季综合地价环比增长率 (%)

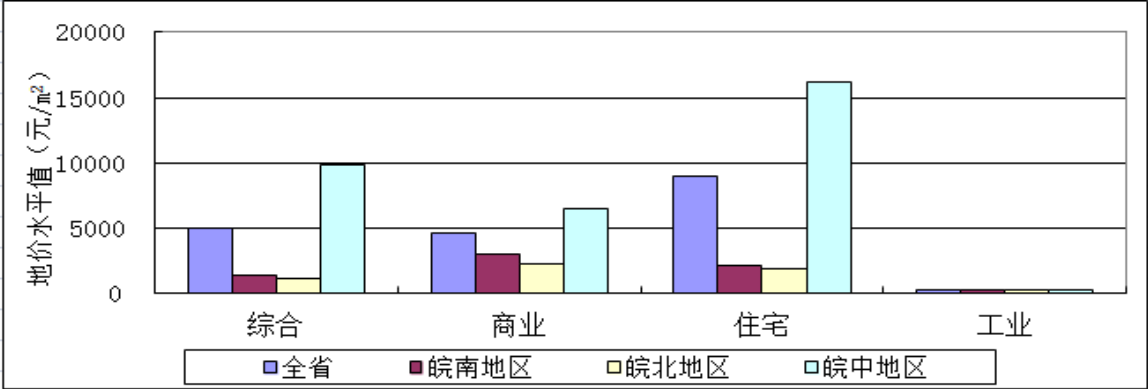
综合、商住、住宅、工业地价同比增速分别为 5.06%、2.89%、5.49%、0.16%，较上季度变化 0.91、-0.14、1.08、0.19 个百分点。综合、住宅同比地价市场属于温和上行（见图三）。全省综合地价同比增幅较上季回落监测市有 9 个，回落前三位的城市分别有巢湖（2.70%）、亳州（0.52%）、安庆（0.57%）；增幅较上季提升的监测市有 8 个，提升前三位的城市分别为六安（2.60%）、池州（1.64%）、合肥（1.09%）。



图三 全省各季综合地价同比增长率 (%)

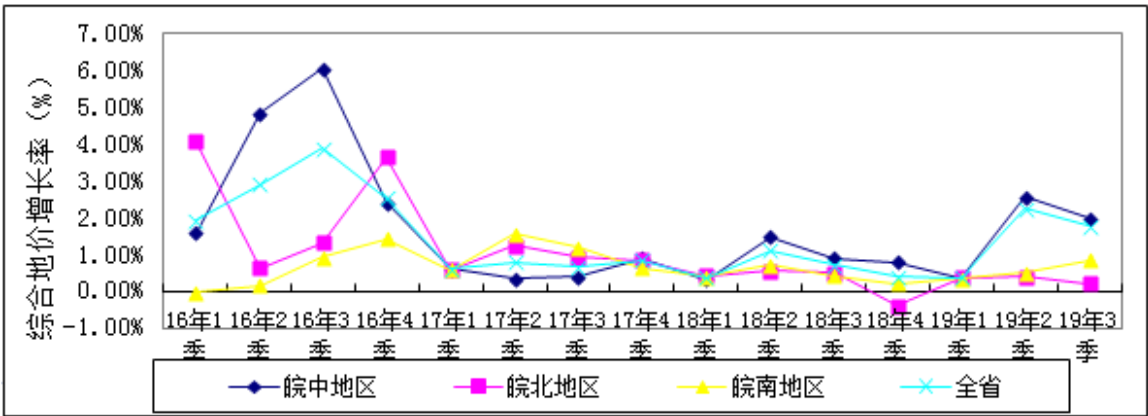
(二) 皖中地区地价水平、同比和环比增速均高于皖南、皖北

2019 年第三季度，皖南、皖北、皖中三大地区综合地价分别为 1375 元/m²、1219 元/m²、9850 元/m²，皖中地区高于皖南、皖北 7.16、8.08 倍（见图四）。



图四 全省三大地区分用途地价水平值（元/m²）

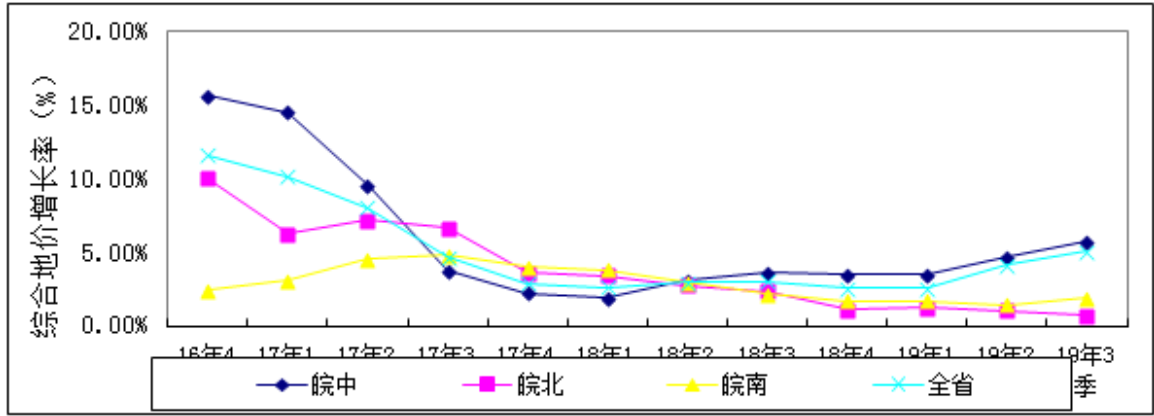
从环比增速来看，皖南、皖北、皖中地区综合地价环比增长率均为 0.83%、0.20%、1.98%（见图五），皖南、皖北、皖中商服分别为 0.13%、0.07%、0.81%，住宅分别为 1.31%、0.25%、2.13%，工业分别为 0.12%、0.00%、0.43%。皖北、皖中地区综合地价增幅回落，皖南地价增幅略升。



图五 全省三大地区各季综合地价环比增长率（%）

从同比增速来看，皖南、皖北、皖中地区综合地价同比增速分别为 1.88%、0.71%、5.74%。其中商服地价同比增速分别为 0.59%、0.31%、3.82%，住宅地价同比增速分别为 2.88%、0.87%、6.01%，工业

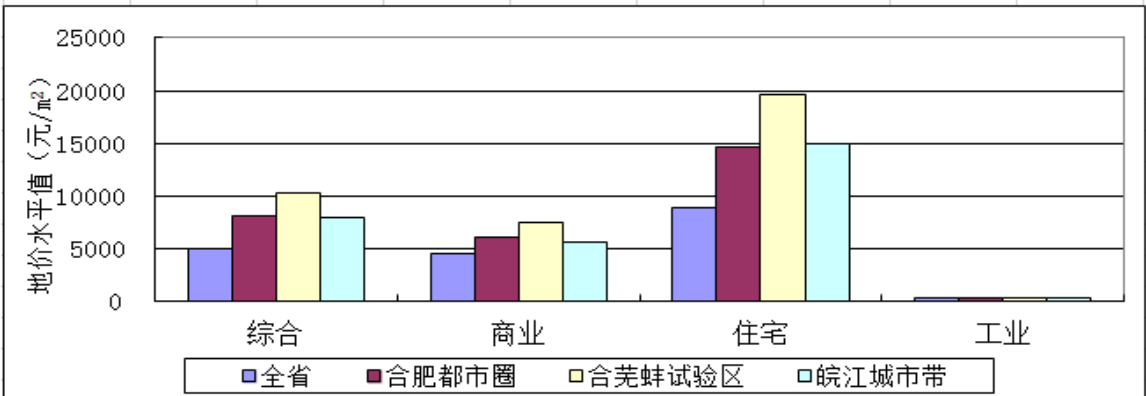
地价同比增速为 0.12%、0.09%、0.25%。皖中地区综合地价同比增幅持续高于皖南、皖北（见图六）。



图六 全省三大地区各季综合地价同比增长率 (%)

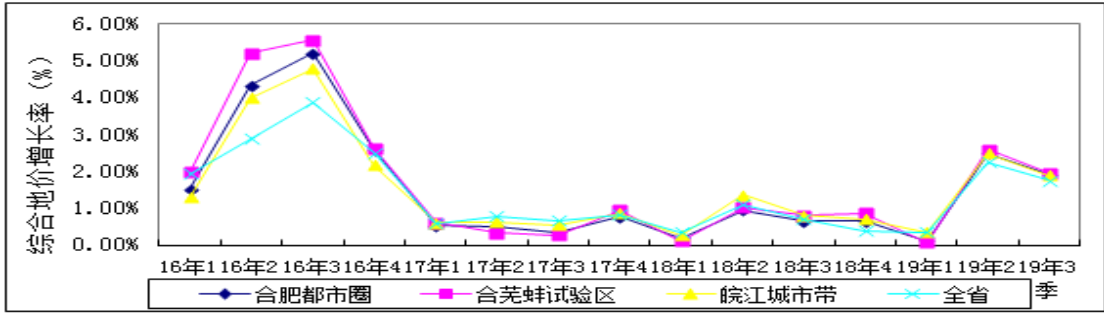
（三）三大经济区域各用途地价水平均高于全省平均，环比增速放缓，同比增速持续上升

合肥都市圈、合芜蚌试验区、皖江城市带区域综合地价水平分别为 8098 元/m²、10332 元/m²、8039 元/m²。其中，商服地价分别为 6138 元/m²、7548 元/m²、5696 元/m²，住宅地价分别为 14716 元/m²、19651 元/m²、14929 元/m²，工业地价分别为 342 元/m²、359 元/m²、341 元/m²。各重点区域的各用途地价水平均高于全省平均(见图七)。



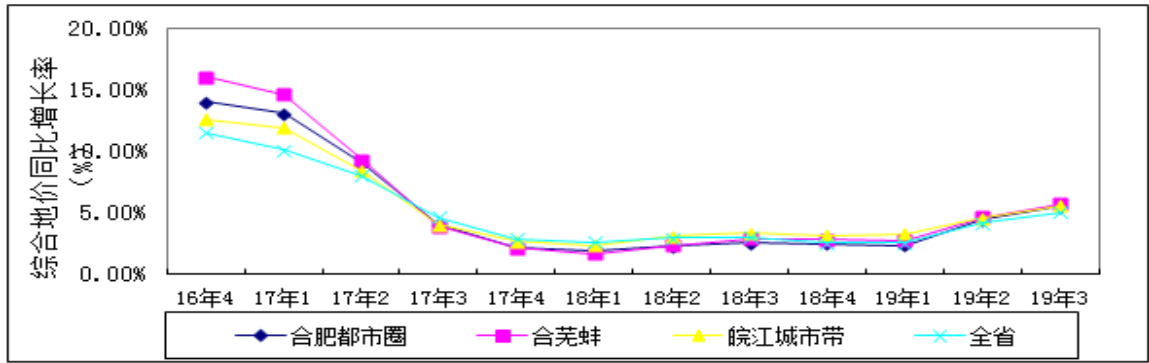
图七 全省经济重点区域分用途地价水平值 (元/m²)

从环比增速看，合肥都市圈、合芜蚌试验区、皖江城市带综合地价增速分别为 1.91%、1.95%、1.90%，较上季度分别变化-0.57、-0.64、-0.59 百分点。其中商服地价环比增速分别为 0.74%、0.80%、0.71%，住宅地价环比增速分别为 2.08%、2.11%、2.08%，工业地价三地区环比基本无变化。三大经济区域住宅地价环比增速较快。



图八 全省经济区域各季综合地价环比增长率 (%)

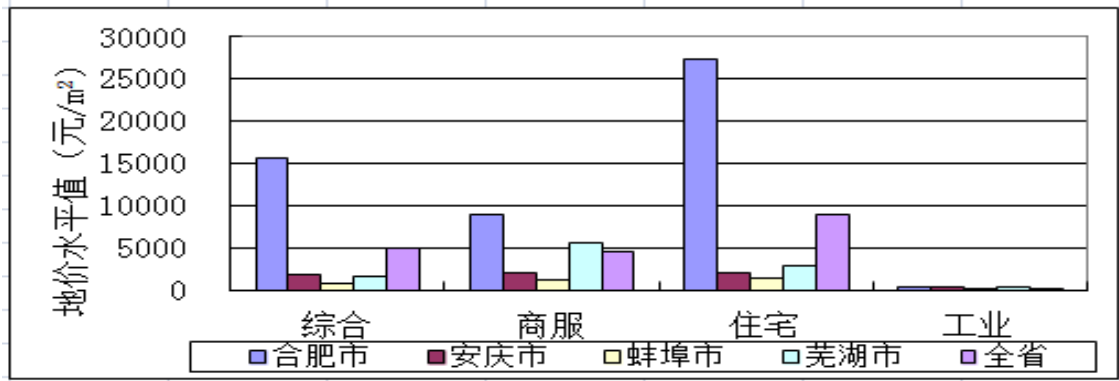
从同比增速看，合肥都市圈、合芜蚌试验区、皖江城市带三大经济区域同比综合地价增长率分别为 5.49%、5.69%、5.56%，较上季度上升 1.06、1.06、1.01 个百分点（见图九），其中商服地价同比增速依次为 3.47%、3.85%、3.40%，住宅地价同比增速为依次 5.83%、5.99%、5.93%，工业地价同比保持稳定，同比增速依次仅为 0.21%、-0.01%、-0.07%。



图九 全省经济区域各季综合地价同比增长率 (%)

（四）合肥、安庆、蚌埠住宅地价水平高于商服，安庆住宅环比、同比增幅高于其余三市，处较高位运行态势

四重点监测城市中合肥、安庆、蚌埠、芜湖市综合地价水平分别为 15754 元/m²、1895 元/m²、822 元/m²、1778 元/m²，其中商服地价水平分别为 9036、2068、1222、5558 元/m²，住宅地价水平值分别为 27413、2165、1413 元/m²，工业地价水平值 400、369、259 元/m²。合肥、安庆、蚌埠住宅地价水平高于商服地价水平（见图十）。



图十 全省五个重点市分用途地价水平值（元/m²）

三季度四个重点监测市，安庆住宅地价环比、同比增速表现为 2.51%、9.51%，市场处于较高位运行，商服、工业市场变化幅度较小。合肥住宅地价环比持续较快增长，商服增速较上季放缓。蚌埠住宅地价较上季回落呈平稳态势；芜湖住宅市场有上扬的趋势（见表一）。

表一 全省五个重点市分用途地价环比、同比增长率

2019 年 二季度	环比增长率				同比增长率			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
合肥市	2.02%	0.90%	2.15%	0.00%	5.89%	4.33%	6.11%	-0.25%
安庆市	1.83%	0.10%	2.51%	0.00%	7.05%	1.22%	9.51%	0.00%
蚌埠市	0.53%	0.16%	0.71%	0.00%	2.36%	0.91%	3.06%	0.39%
芜湖市	0.59%	-0.04%	1.01%	0.26%	1.03%	0.05%	1.73%	0.26%
全省	1.76%	0.62%	1.95%	0.21%	5.06%	2.89%	5.49%	0.16%

二、当前市场形势分析

（一）经济运行稳中有进，支撑综合地价小幅上涨，皖中地区发展较快，经济区域温和上行

今年以来，面对复杂严峻的宏观环境，全省上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在省委、省政府坚强领导下，认真贯彻党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革，着力激发微观主体活力。经济运行保持总体平稳、质量提升、效益改善的态势。据统计局公布数据，前三季度全省生产总值 23783.2 亿元，比去年同期增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 1631.9 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 11142.3 亿元，增长 8%；第三产业增加值 11009 亿元，增长 8.2%。

全省坚定不移推动高质量发展，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，努力促进经济持续健康发展。货币政策相对宽松，流动性合理充裕。总体来看，三季度我省综合地价环比增长 1.76%，同比增长 5.06%。皖南、皖北、皖中地区综合地价环比增速 0.83%、0.20%、1.98%，同比增速分别为 1.88%、0.71%、5.74%。合肥都市圈、合芜蚌试验区、皖江城市带综合地价环比增速分别为 1.91%、1.95%、1.90%，同比增速分别为 5.49%、5.69%、5.56%。

（二）市场销售增长较快，受电商影响，商服地价微幅上涨

全省大力推进城镇化进程，多地实施人才引进政策，大量农民进城，城市人口稳步提升，为城市商服用地提供有效需求。前三季度，全省社会消费品零售总额 9857.6 亿元，增长 10.8%，增幅比全国高 2.6 个百分点。货币政策相对宽松，流动性合理充裕。同时网上零售持续较快增长。限额以上网上商品零售额 419.6 亿元，增长 24.8%，比上半年加快 5.1 个百分点。网上零售的增长依然对商服地产的需求影响。上述因素交织作用下，三季度商服地价出现微幅上

涨，其中环比增长 0.62%，同比增长 2.89%。皖南、皖北、皖中商服环比地价增速分别为 0.13%、0.07%、0.81%，同比增速为 0.59%、0.31%、3.82%。合肥都市圈、合芜蚌试验区、皖江城市带商服地价环比增速分别为 0.74%、0.80%、0.71%，同比增速依次 3.47%、3.85%、3.40%。

（三）全省住宅地价增幅有所收窄，受个别因素交织影响各地区增幅有升有降

近年来，“房住不炒”一直都是楼市调控政策主基调。7 月 30 日中央政治局会议再次强调房住不炒定位，落实长效调控机制，明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。此次会议确定了三四季度的政策基调，对市场情绪、后续政策的跟进起到了关键引导作用。全省房地产调控以稳为主，因城施策，分类调控。前三季度，房地产开发投资增长 11.2%，增速比上半年提高 0.8 个百分点。住宅用地供应 5128.97 公顷，同比增长 9.6%。经济适用房、廉租和公租等保障性住宅用地供应 1175.23 公顷，同比上升 12.7%。合肥市进一步加快培育住房租赁市场，遏制投机炒房，同时增加供应自持比例，引导房地产市场的平稳健康发展。一系列举措，促使全省三季度住宅地价持续放缓。环比增长 1.95%，较上季回落 0.51 个百分点，同比增长 5.5%。皖南、皖北、皖中环比地价增速分别为 1.31%、0.25%、2.13%，同比增速为 2.88%、0.87%、6.01%，皖中、皖南住宅环比、同比地价增速提升，皖北环比、同比增速下降。合肥都市圈、合芜蚌试验区、皖江城市带环比增速分别为 2.08%、2.11%、2.08%，同比增速为 5.83%、5.99%、5.93%，三大地区环比地价增速较上季收窄，同比地价增速上升。

（四）工业用地仍然多以协议出让最低价成交，地价保持平稳

随着供给侧结构性改革的深入推进，全省大力支持企业转型升级，工业生产平稳增长，效益持续改善，经济结构持续优化，转型升级取得新成效。前三季度，全省规模以上工业增加值增长 7.6%，增幅比全国高 2 个百分点。规模以上工业中，高新技术产业增加值增长 13.2%、比全部工业高 5.6 个百分点，战略性新兴产业产值增长 15.2%。全省持续推进产业结构调整、转型升级和去产能，为增强实体经济支撑力度，全省工业用地延续上季度多以协议出让最低价成交，全省、三大地区、各经济区域工业地价均保持稳定，表现为全省工业地价环比、同比增幅 0.21%，0.17%。皖南、皖北、皖中工业分别为 0.12%、0.00%、0.43%，同比增速为 0.12%、0.09%、0.25%。合肥都市圈、合芜蚌试验区、皖江城市带工业地价环比增速分别为 0.33%、0.06%、0.05%，同比增速 0.21%、-0.01%、-0.07%。

（五）个别监测市因政策调整，工业地价上涨

六安因执行皖发改收费〔2019〕33 号，上浮新增建设用地耕地开垦费，土地前期取得费用明显上涨。调整工业用地出让底价，带动监测范围内工业地价环比增长 7.07%。

三、后期走势判断

预计下一阶段，我省坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持稳中求进工作总基调，坚持以五大发展行动计划为总抓手，协调推进“四个全面”战略布局，着力做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，推进各项政策落实落地，全省经济稳中有进、稳中向好。货币政策相对宽松，流动性合理充裕。消费需求继续扩大，电商发展较快，对实体零售业依然冲击较大。各地继续坚持“房住不炒”这一基本定位，因城施策、分类调控，房地产市场平稳健康发展的长效机制逐渐建立。工业平稳向前发展，结构持续优化，效益持续

改善。各地为吸引投资，工业地价多以协议出让最低价成交。预计主要监测城市整体保持平稳或低速增长，各用途间增速差异或将缩小，各监测城市住宅用地市场将保持收窄趋稳态势。

备注：环比指标（A）： $A \geq 3\%$ 为快速增长，市场处于高位运行； $3\% > A \geq 2\%$ 为较快增长，市场处于较高位运行； $2\% > A \geq 1\%$ 为低速增长，市场处于温和上行； $1\% > A \geq -1\%$ 为市场运行平稳， $A < -1\%$ 为负增长，对应的同比量化指标（A）分别为： $A \geq 10\%$ 、 $10\% > A \geq 7\%$ 、 $7\% > A \geq 4\%$ 、 $4\% > A \geq 0\%$ ， $A < 0\%$ 为负增长。

二〇一九年十一月七日