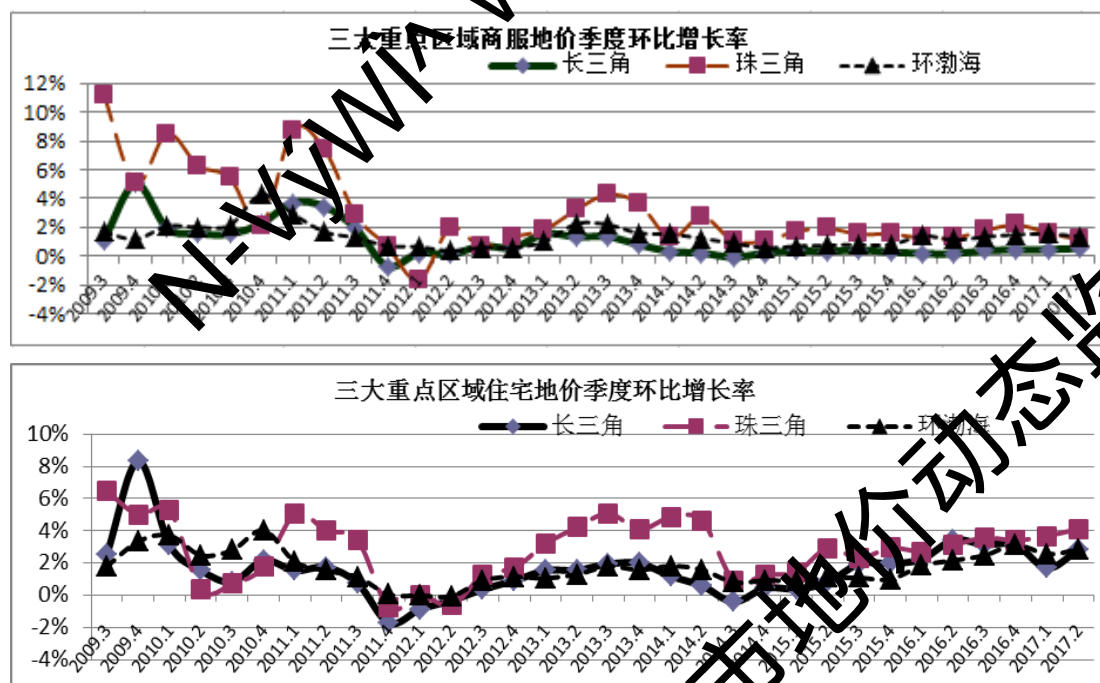








个百分点，回升至较快增长区间；商服、工业地价增速较上一季度分别上升 0.08、0.07 个百分点。珠江三角洲地区住宅、工业地价环比增速均高于其他两大区域平均水平，依次为 4.12%和 2.10%，商服地价增速较上一季度下降 0.47 个百分点，住宅地价增速仍处于高位运行，且增速上升 0.44 个百分点。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.38%、2.84%、0.80%，商服、工业地价增速较上一季度分别变化-0.15、0.18 个百分点，住宅地价增速上升 0.29 个百分点，回升至较快增长区间。三大重点区域中，上海市、宁波市、苏州市、嘉兴市、广州市、佛山市顺德、中山市、北京市、天津市、唐山市、秦皇岛市、廊坊市等 12 个城市的住宅地价增速均超过 3%，处于高位运行。



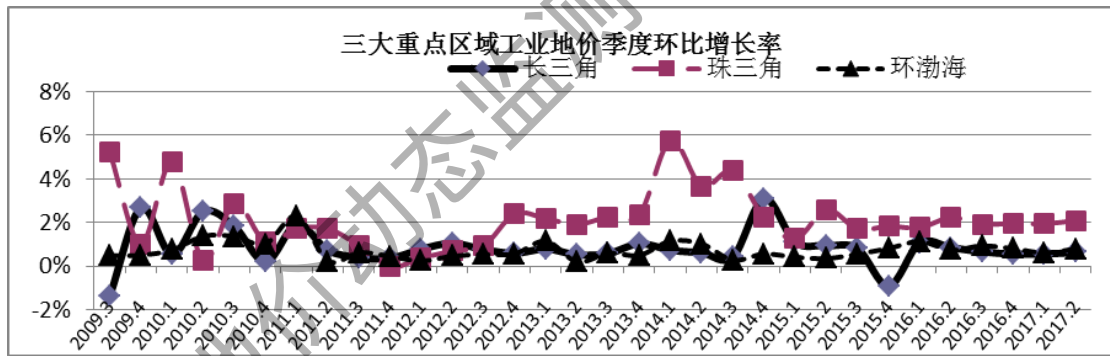
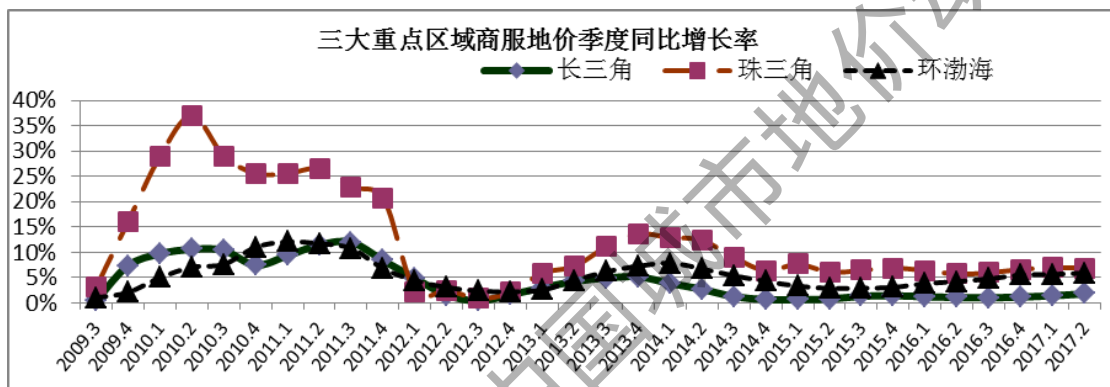


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速 (%)

从同比增速看，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为 5.99%、11.35%、7.59%，较上一季度分别变化-0.33、0.47、0.40 个百分点。珠江三角洲平均增速仍保持高位运行，环渤海地区平均增速持续较高位运行，长江三角洲地区仍保持低速增长。

分用途看，环渤海地区的各用途地价同比增速均呈上升态势。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为 1.83%、11.34%、2.49%，与上一季度相比，住宅地价增速下降 0.72 个百分点，但仍处于高位运行，商服和工业分别上升 0.38 和下降 0.23 个百分点，属平稳波动。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速较上一季度分别变化 -0.13、1.19、-0.14 个百分点，依次为 6.87%、15.69%、8.20%，住宅地价增速仍处于高位运行，除深圳及东莞，其他城市均超过 10.0%，中山市高达 25.26%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为 5.92%、11.63%、3.24%，较上一季度分别上升 0.25、0.73、0.05 个百分点。



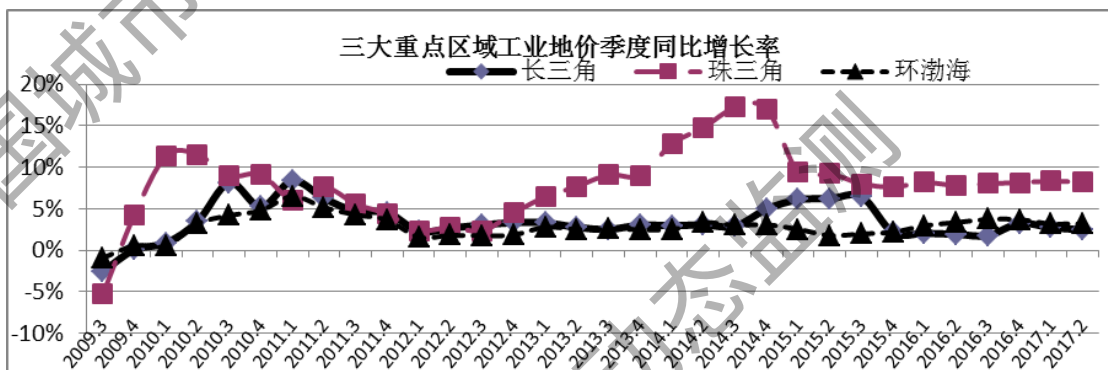
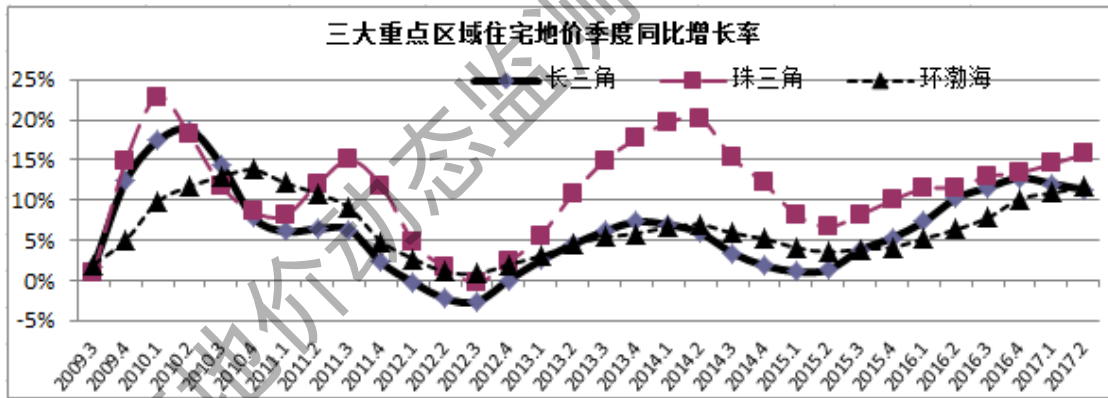


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速 (%)

### (三) 东部地区住宅地价环比、同比增速均处于高位，西部地区（除工业同比外）各用途地价环比、同比增速上升

2017 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。西部地区仅工业地价平均水平略低于中部地区。

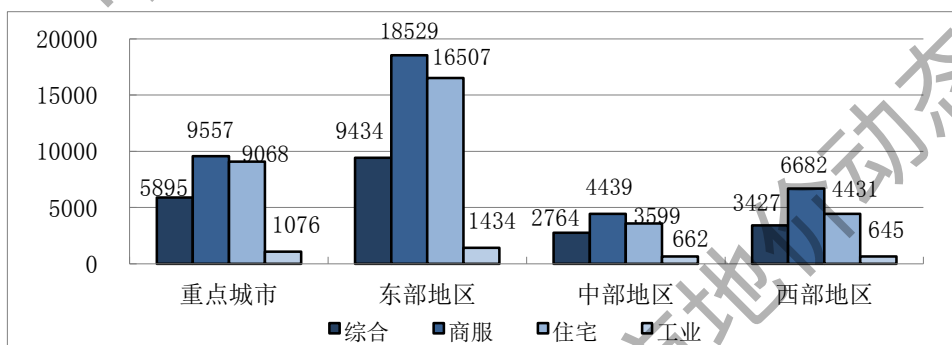


图8 2017 年第二季度东中西部地区地价水平值 (元/平方米)

从环比增速看，东部地区仅商服地价增速较上一季度略有放缓，综合、住宅及工业地价增速则略有上升，住宅地价增速回升至快速增

长区间，增速为 3.17%；中部地区仅工业地价增速微升，商服及住宅分别回落 1.09、0.99 个百分点，住宅地价增速回落至较快增长区间；西部地区各用途地价增速均较上一季度呈现上升态势，住宅地价增速上升明显，增加了 1.07 个百分点，上升至较高位运行。

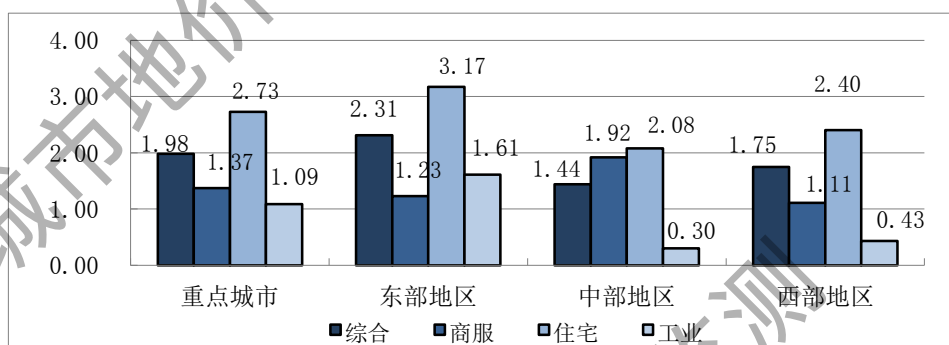


图9 2017年第二季度东中西部地区环比增速(%)

从同比增速看，东、中、西部地区商服地价增速仍呈上升态势，增速依次为 6.41%、7.99%、2.57%，较上一季度分别变化-0.04、1.15、0.69 个百分点；东、西部地区住宅地价增速变化明显，增速依次为 13.91%、5.73%，较上一季度分别变化-1.06、1.99 个百分点。东部、中部地区住宅地价增速仍处于高位运行；西部地区商服及工业地价增速保持平稳，住宅地价增速温和上行。

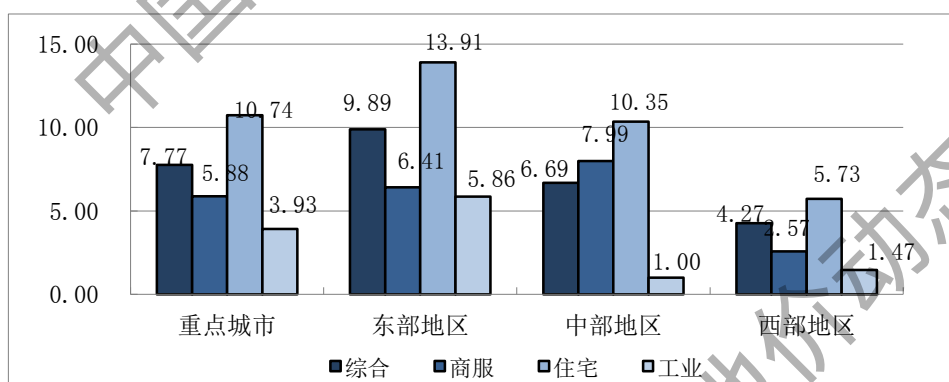


图10 2017年第二季度东中西部地区同比增速(%)

(四) 各线城市住宅地价环比增速均有所上升，商服地价环比增速以缓为主<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 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

2017 年第二季度，主要监测城市中，一线城市综合、住宅及工业地价环比增速上升，各用途同比增速均有所放缓；二线城市除商服地价环比微幅收窄，其他各用途环比、同比增速均呈上升态势；三线城市除商服环比持平，各用途地价环比、同比增速均呈上升态势。就住宅地价而言，一线城市、环京及珠三角部分城市的地价增速仍处于高位运行，二三线城市的地价增速处于较快增长，三线城市上升态势较为明显。

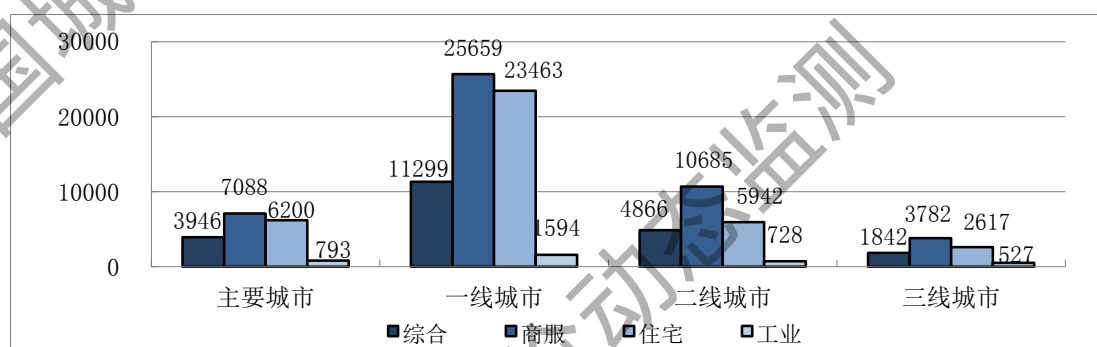


图 11 2017 年第二季度 一二三线城市地价水平值 (元/平方米)

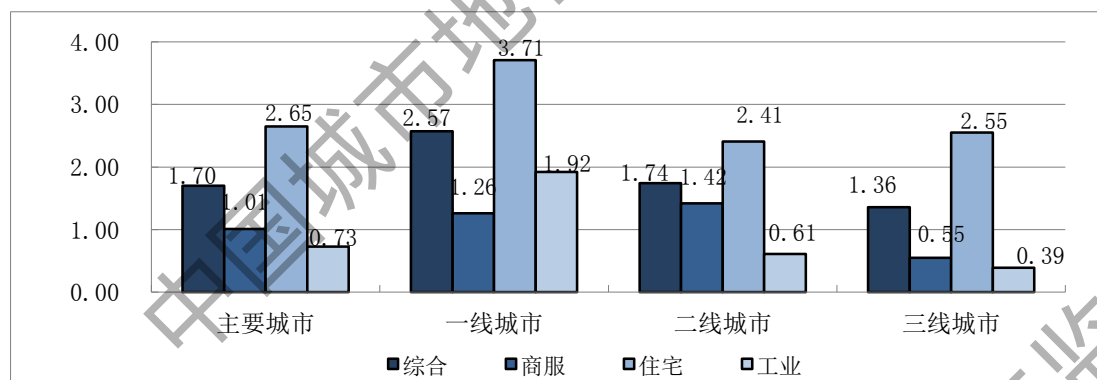
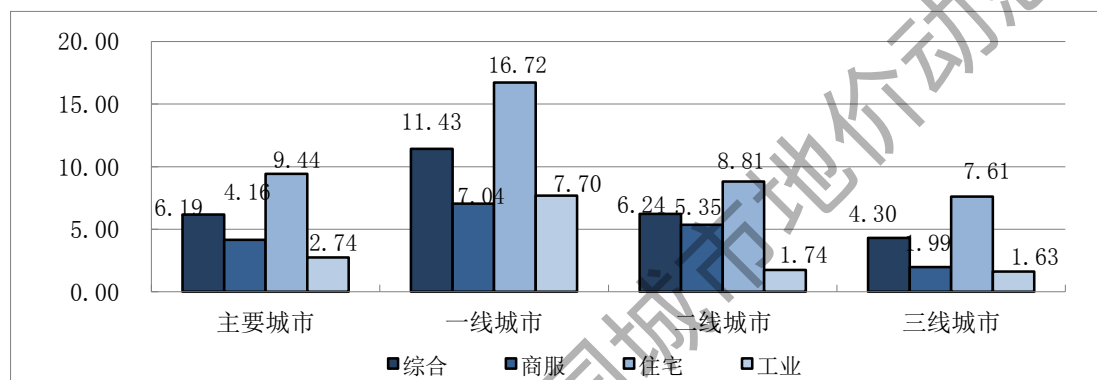


图 12 2017 年第二季度 一二三线城市地价环比增速 (%)



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 13 2017 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、住宅、工业地价平均增速依次为 2.57%、3.71%、1.92%，较上一季度分别上升 0.18、0.46、0.09 个百分点；商服地价增速为 1.26%，较上一季度下降 0.30 个百分点。北京、上海、广州住宅地价环比增速均超过 3.0%，属快速增长；深圳住宅地价增速回落至温和上行态势，京沪延续放缓态势，广州则明显上升。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价平均增速依次为 11.43%、7.04%、16.72%、7.70%，较上一季度分别下降 0.63、0.11、1.10 和 0.34 个百分点。除深圳外，各城市综合、住宅地价同比增速均超过 10%，处于高位运行。

表 1 2017 年第二季度 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	2.57	1.26	3.71	1.92	11.43	7.04	16.72	7.70
北京市	3.40	2.00	3.82	1.68	16.45	8.31	19.08	6.97
上海市	2.95	0.98	3.38	1.58	17.40	4.56	20.66	7.37
广州市	3.71	0.98	4.95	2.38	13.47	7.94	16.42	9.78
深圳市	1.57	1.17	1.74	2.26	6.39	5.59	6.80	7.02

二线城市，除商服地价环比增速呈放缓态势，其他各用途环比、同比增速均呈上升态势。综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 1.74%、1.42%、2.41%、0.61%，同比增速依次为 6.24%、5.35%、8.81%、1.74%。本季度，天津、济南、青岛、宁波、厦门、成都、西安、太原等 8 个二线城市住宅地价环比增速均超过 3%，呈高速增长态势；天津、青岛、郑州、南京、杭州、福州、厦门、合肥、太原 9 个二线城市的住宅地价同比增幅超过 10%。

表 2 2017 年第二季度 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	太原	南京	青岛	南京	太原	哈尔滨	太原	昆明
数值	5.67	0.06	6.86	0.01	27.45	1.06	32.56	0.82

三线城市各用途地价环比、同比增速变化不一。综合、商服、住宅、工业环比增速依次为 1.36%、0.55%、2.55%、0.39%，同比增速依次为 4.30%、1.99%、7.61%、1.63%。本季度，唐山市、秦皇岛市、邯郸市、廊坊市、安阳市、新乡市、苏州市、嘉兴市、汕头市、佛山市顺德、中山市、荆州市、株洲市、北海市等 14 个三线城市的住宅地价环比快速上涨，涨幅超过 3%，25 个三线城市住宅地价环比变化平稳。

表 3 2017 年第二季度 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	嘉兴	鹤岗	嘉兴	鹤岗	嘉兴	鹤岗	嘉兴	鹤岗
数值	7.51	-0.63	9.98	-1.00	20.9	-4.06	27.4	-4.78

总体而言，20 个热点城市<sup>4</sup>中，北京、上海、深圳、南京、合肥、厦门、郑州、长沙等 8 个城市本季度住宅地价环比增速有所回落，其中，北京、上海、南京、合肥、郑州等 5 个城市住宅地价环比增速连续 3 个季度收窄。

#### (五) 主要监测城市住宅地价环比、同比增速上升城市个数均有所增加

2017 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 94 个，比上一季度增加 2 个，其中，31 个城市涨幅收窄，比上一季度减少 13 个。住宅地价环比增速超过 3.0% 的城市有 25 个，较上一季度增加 8 个；环比下降的城市 5 个，比上一季度减少 2 个。此外，33 个城市的增速稳定在 -1.0%~1.0%，较上一季度减少 21 个。

<sup>4</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。

与去年同期相比，同比上涨的城市 95 个，较上一季度增加 1 个；增速超过 7.0%的城市 44 个，比上一季度增加 10 个，其中，北京等 24 个城市地价增速超过 10.0%，青岛、上海、厦门、太原、唐山、廊坊、安阳、嘉兴、中山超过 20%；同比下降的城市 8 个，与上一季度持平。

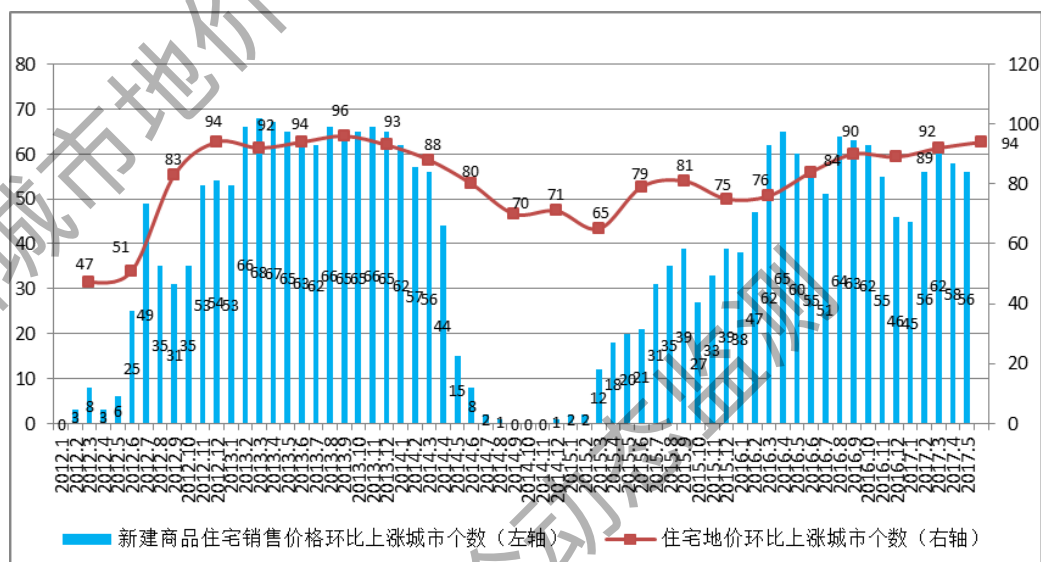


图 14 70 个大中城市新建住宅销售价格和 105 个城市住宅地价环比上涨的城市数量对比情况图

## 二、当前市场形势分析

(一) 全球经济延续复苏态势，货币环境整体宽松；国内经济继续向好，区域发展向纵深推进，主要城市投资价值整体提升，推动全国地价总体水平温和上行

2017年二季度，全球经济持续温和增长，尽管仍面临地缘政治风险上升、“逆全球化”趋势抬头等不确定性因素，但货币金融环境整体宽松，贸易和投资增速有所提高，景气指数继续上扬。5月份，摩根大通全球综合PMI指数为53.7%，较上月攀升0.1个百分点。美联储年内二次加息，显示对美国前景预期乐观。欧元区复苏强劲，6月份制造和服务业PMI指数均处于扩张区域，17国经济景气指数创2007年8月以来的新高。日本经济持续提升，二季度日本消费者信心

指数和收入增长指数继续走高，制造业和服务业PMI指数持续攀升。新兴市场国家经济继续向好，对全球经济的正向影响增强。

国内方面，经济运行继续保持稳中向好态势。生产品供需双向平稳增长，物价温和上涨，工业增速稳定，企业效益改善，新旧动能转型加速，经济继续结构优化，总体经济发展的协调性和稳定性增强。统计局数据显示，6月PMI（制造业采购经理）指数为51.7%，比上月上升0.5个百分点，连续11个月处于荣枯线以上，扩张步伐有所加快。5月份全国规模以上工业增加值同比增长6.5%，保持稳定，其中，高技术产业、装备制造业增加值同比分别增长11.3%、10.3%，新动能继续集聚。二季度，企业经营景气指数为54.6，较2017年1季度上升1.9，连续四个季度保持在50以上，显示样本企业整体景气程度继续好转，且呈现加速趋势。受益于企业利润改善、投资意愿增强，制造业投资增速处于一年来较高水平，1-5月，制造业投资同比增长5.1%，增速比1-4月加快0.2个百分点。同时，外部环境改善助推中国经济平稳向好，“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带战略深入推进，雄安新区、粤港澳大湾区规划的提出、国家级新区建设稳步实施，推动了覆盖区域和延伸腹地城市的发展，增加了对城市价值提升的预期和投资信心。

总体来看，在宏观经济持续向好、区域发展政策提升城市价值的背景下，市场对经济总体预期乐观，支撑二季度地价总体水平的持续温和上行。

**（二）货币政策中性，流动性整体偏紧，融资全面规范，房地产开发投资略有回落，企业到位资金结构调整**

二季度，在去杠杆和防风险的政策背景下，金融监管政策密集出

台，M2增速降至历史低值，流动性整体偏紧，货币乘数下降。5月M2增速9.6%，创历史新低；央行通过货币市场工具和逆向冲销投放的货币量也继续下降。为了进一步抑制资产价格泡沫，防范市场风险，金融监管部门收紧了对房地产企业的开发贷款、委托贷款、公司债、股权融资、资管计划等融资措施的管控，企业融资渠道全面收窄，房地产开发投资增速有所回落。

受监管和市场影响，贷款等方式微观调整。从房地产开发企业到位资金情况来看，国内贷款同比增幅依然在上升通道中，定金及预收款、个人按揭贷款等涨幅回落，显示新增居民中长期贷款受政策影响较大，规模出现下降。受益于前期销售回款状况良好，自有资金目前相对充足，企业自筹资金同比降幅有所收窄。外部资金方面，利用外资同比处于高位。综合来看，在2016年上半年房地产供需两端均经历了一轮加杠杆周期的背景下，2017年上半年房企到位资金同比增长，信贷收紧对企业需求端的抑制作用尚有时滞。在主要城市土地市场中企业拿地需求依然旺盛，带动房地产用地价格增速上扬。

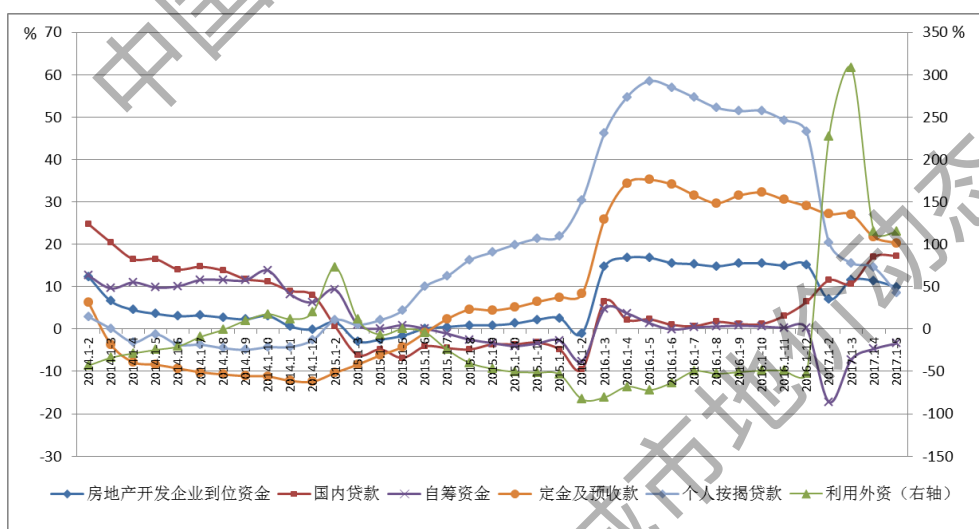


图 15 2014-2017 年 1-5 月房地产开发企业资金来源月度累计变化情况

### （三）分类调控持续加码，市场需求梯度转移，三四线城市投资热情回升

二季度以来，房地产市场延续一季度态势，保持了较快的去化水平。随着中央关于住房居住属性指示精神的落实，全国主要城市调控力度不断加码，稳市场的政策相继出台，包括淮安、临沂、南通、兰州等非热点城市在内，全国共计 70 余个行政单元出台了相关调控政策。北京、上海进一步规范企业开发和销售行为；北京、上海、深圳、广州、重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等城市上调房贷利率；济南、西安、成都等区域性热点城市限贷政策收紧、限购范围扩大；河北省要求环雄安新区和环京地区继续提高购房门槛、从严限购；珠海、东莞等城市限购区域联动范围持续扩大。此外，多地出台关于商品住房预售价格备案的管控措施，个别城市“双合同”现象有所抬头。

二季度，较早收紧调控的一、二线热点城市相对平稳，市场进入观望期，但需求侧管制下的资产价格仍然维持在较高水平。三四线城市作为价值洼地，继续享受鼓励去库存的政策红利，尤其是部分城市得益于交通建设、政策规划等利好，城市预期价值提升，楼市投资性需求增强，成为房地产市场需求梯度转移的承接区域，结构性热点地区区域呈现。当前，市场与政府、供给与需求、历史经验与未来预期等，进入了多方博弈的胶着期，房地产供需双方对房地产投资财富效应的预期尚未发生根本性扭转，投资投机性需求仍然存在，在一定程度上影响楼市变化。央行报告<sup>5</sup>显示，二季度居民购房意愿环比继续上涨，较上季度上涨 0.2 个百分点。统计局数据显示，4、5 月份，国房景气指数依然是 2011 年 8 月以来的最高和次高值，显示房地产市场热

<sup>5</sup>中国人民银行 2017 年 6 月 20 日发布的《2017 年第二季度城镇储户问卷调查报告》

度不减。

整体来看，受前期市场运行惯性、房地产市场分化以及政策效应滞后性等多重因素影响，一线城市住宅地价仍处高位盘整，三线城市则有明显上升迹象。

**（四）主要监测城市土地供应总量环比增加，同比下降；住宅用地供应同比增幅显著。**

截至2017年6月30日，2017年第二季度，全国105个主要监测城市土地供应面积<sup>6</sup>达到3.99万公顷，供应量环比增加8.38%，同比减少11.65%。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0.26、0.80、1.16、1.77万公顷，环比分别变化-6.66%、-4.53%、13.51%、14.71%，同比变化分别为-17.71%、17.10%、-29.37%、-5.63%。其中，住宅用地是2014年以来同比增幅最大的一个季度。房地产用地供应面积1.06万公顷，同比增加6.20%，环比减少5.06%。保障性住房用地供应面积约为0.10万公顷，环比增加48.23%，同比增加34.22%。

从供地结构来看，一季度，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6.45%、20.12%、29.07%和44.35%，较上一季度分别变化-1.04、-2.72、1.31和2.45个百分点，较去年同期分别变化-0.47、4.94、-7.29、2.83个百分点。房地产用地供应量占比26.57%，较上个季度降低3.76个百分点，较去年同期增加4.47个百分点。

分城市类型来看，本季度一线城市住宅用地供应量环比下降约

<sup>6</sup> 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，变化数据依据次季度首日统计的季度供应数据测算。2017年第一季度土地供应数据为2017年4月1日土地市场动态监测与监管系统统计下载数据。

15%，同比上涨9.52%；二线城市住宅用地环比下降16.18%，同比增加7.14%；三线城市住宅用地环比增加6.95%，同比增加12.47%。

从20个热点城市来看，住宅用地供应环比减少26.53%，同比则连续两个季度增加，本季度上涨12.30%。

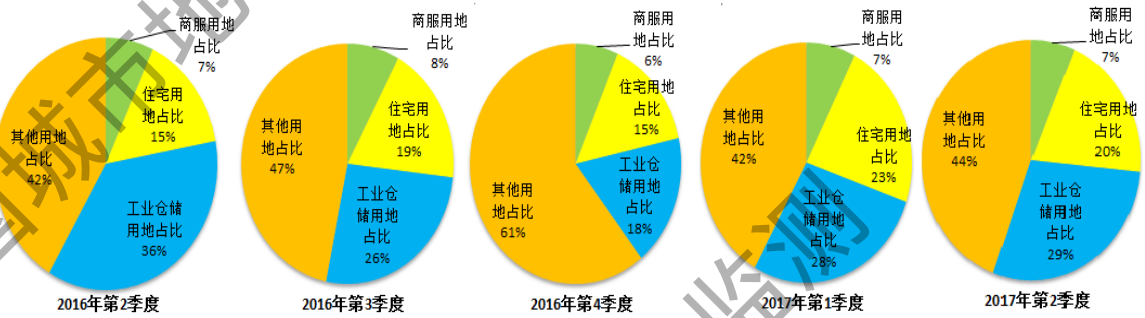


图 16 2016 年第 2 季度以来各季度分用途用地供应占供地总量比例变化图

数据来源：土地市场动态监测与监管系统

### 三、后期走势预判及关注要点

2017年下半年，外部环境的不稳定性、不确定性因素加剧国内经济稳增长难度，全球流动性的收紧预期较强，国内经济依然面临较大的发展压力，结构性矛盾依然突出，金融杠杆和债务水平依然过高，制造业上游价格抬升提升了中游行业的成本，并向下游和其他产业传导，区域价值提升和市场调控政策效应叠加，整体来看，下半年，国内经济增速或将保持总体平稳，结构继续调整。房地产市场方面，在热点城市高位趋稳、部分中小城市去库存加速的情况下，调控政策向三四线城市蔓延。政策持续深化下，流动性严格监管和紧缩，供需双向预期将进行适应性调整，趋于理性。在上述背景下，下半年热点地区住宅地价增速有望放缓。

下一步，一是要注重政策的灵活性和稳定性相结合。提高各类政策之间的协调配合，避免政策过度“叠加”或“冲减”。热点城市的



调控政策要继续保持稳中微调，增强定力，着眼未来，避免后市反弹；要综合权衡稳预期、去库存、去杠杆等政策，避免三四线城市的风险集聚。二是要关注热点板块轮动现象，关注区域之间产业和投资热点的转移扩散效应，避免市场过度炒作。