

2023 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，经对地价监测点维护、评估、汇总、分析，形成全省 2023 年第三季度城市地价监测报告如下：

一、整体情况

（一）全省综合、住宅用途环比、同比增速略降，商服环比、同比增速微扬，工业环比略升，同比微降

从环比看，全省监测城市总体地价增速为-0.05%，较上季度下降 0.81 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业环比增速依次为 0.05%、-0.06%、0.01%，住宅较上季度略降 0.22 个百分点，商服、工业上升 0.22、0.01 个百分点（见图 1-1）。

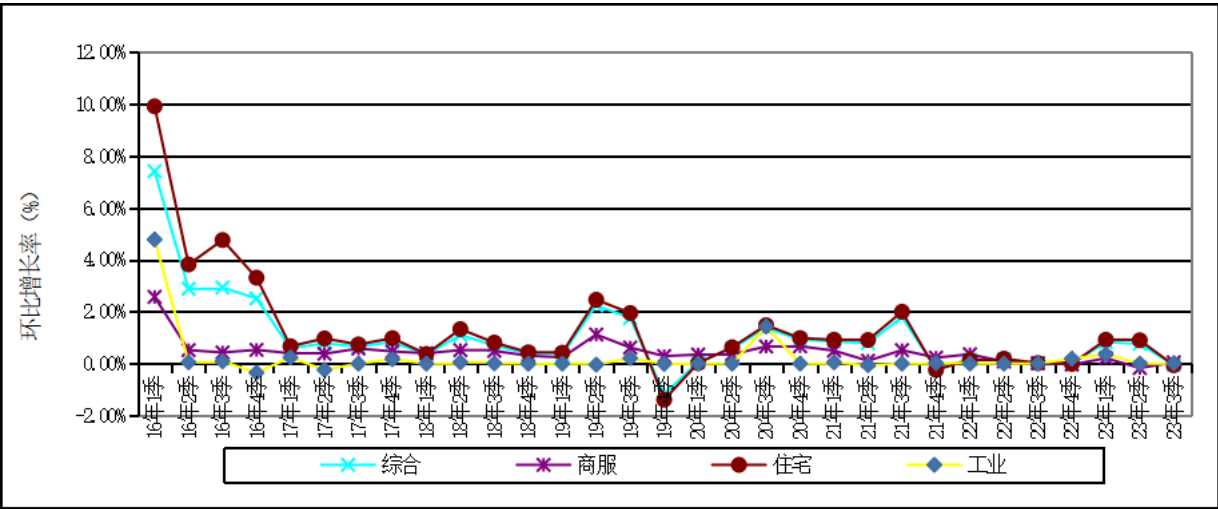


图 1-1 安徽省监测城市各类用途地价环比增长率对比图

从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速分别为 1.39%、0.20%、1.60%、0.47%，商服地价较上季度上升 0.27 个百分点，综合、住宅、工业地价较上季度下降 0.17、0.2、0.03 个百分点（见图 1-2）。

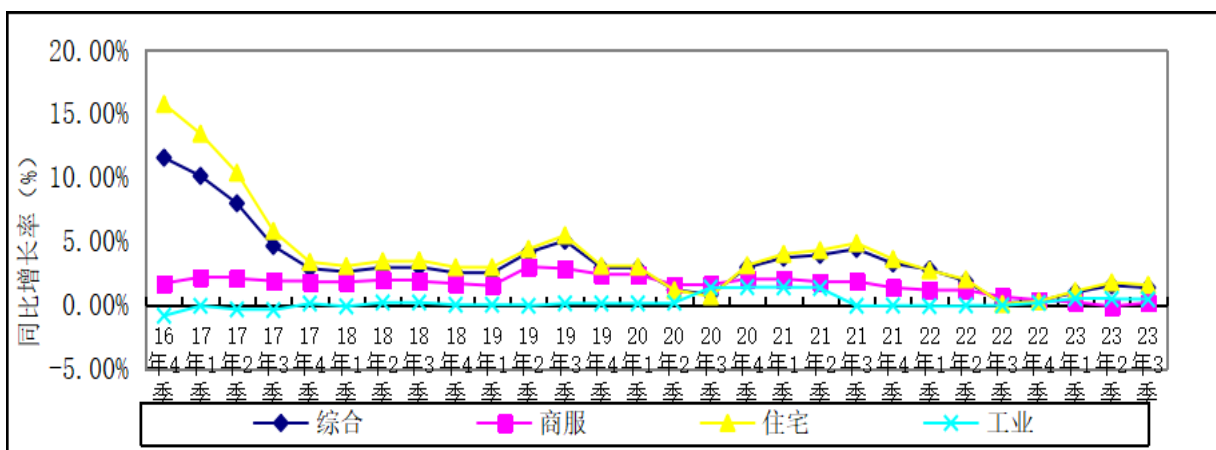


图 1-2 安徽省监测城市各类用途地价同比增长率对比图

（二）皖中商服、住宅、工业地价同比、环比增速均略扬；皖南住宅、工业地价同比、环比微升，商服环比增速无变化，同比略升；皖北同比、环比增速商服微升，住宅略降

三季度，从环比看，皖南、皖北、皖中地区综合地价环比增速依次为 0.04%、0.04%、-0.09%，较上季度上升 0.01、下降 0.05、1.05 个百分点。

分用途看，皖南商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.00%、0.06%、0.01%，住宅、工业较上季度变化为分别上升 0.02、0.01 个百分点，商服无变化。皖中商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.11%、-0.11%、0.00%，商服、住宅地价较上季度变化为上升 0.37、下降 1.21 百分点，工业地价无变化。皖北商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.02%、0.05%、0.00%，商服、住宅分别较上季度变化为上升 0.01、下降 0.06 个百分点，工业地价无变化（见图 1-3 至 1-5）。

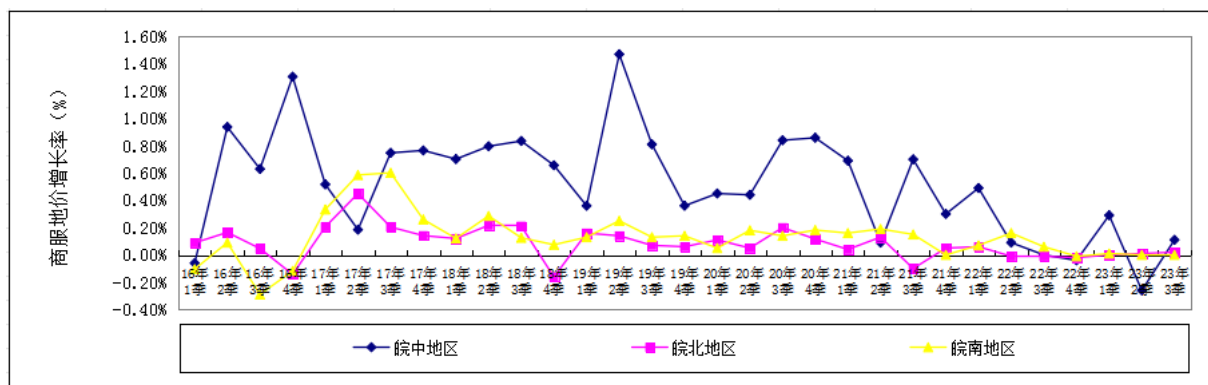


图 1-3 三大地区城市商服地价环比增长率图

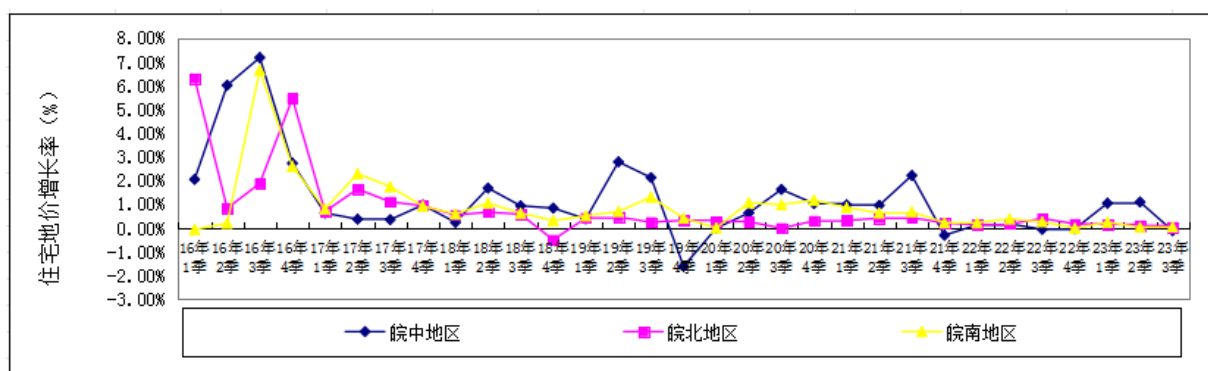


图 1-4 三大地区城市住宅地价环比增长率图

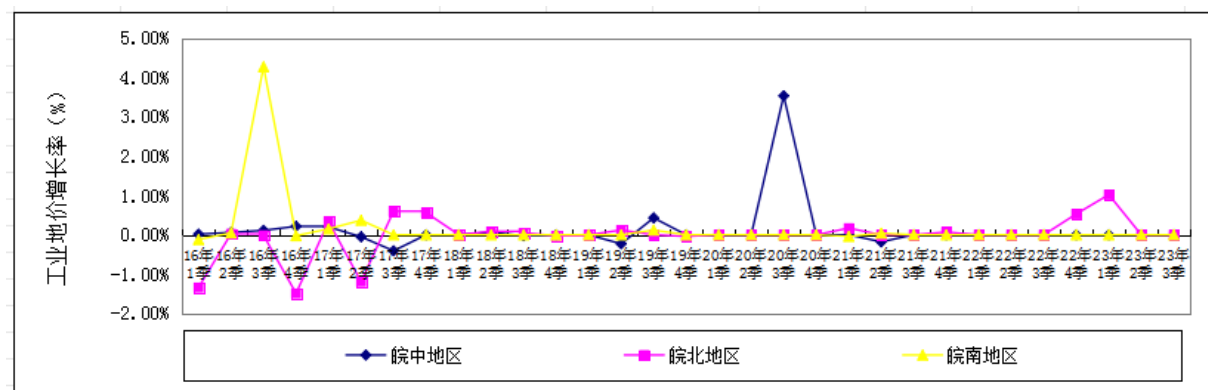


图 1-5 三大地区城市工业地价环比增长率图

从同比看，皖南、皖北、皖中地区综合地价同比增长率分别为 0.60%、0.50%、1.79%，较上季度分别变化上升 0.44、下降 0.28、下降 0.06 个百分点。

分用途看，皖南商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.39%、0.70%、0.01%，依次较上季度分别上升 0.66、0.40、0.01 个百分

点。**皖中**商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.08%、2.00%、0.00%，商服、住宅地价较上季度上升 0.11、下降 0.08 个百分点，工业地价无变化。**皖北**商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.02%、0.50%、1.55%，较上季度分别变化为上升 0.03、下降 0.37、上升 0.11 个百分点。（见图 1-6 至 1-8）。

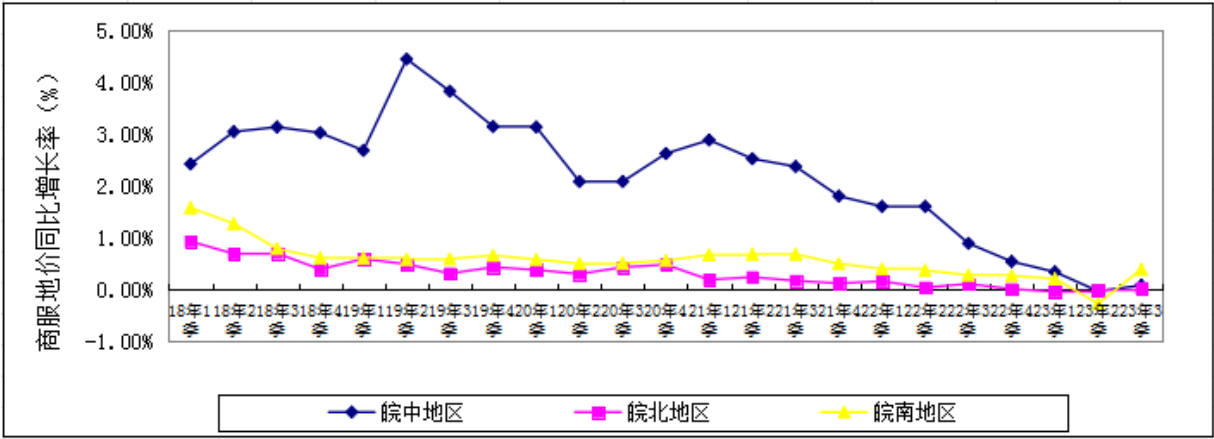


图 1-6 全省三大地区各季商服地价同比增长率

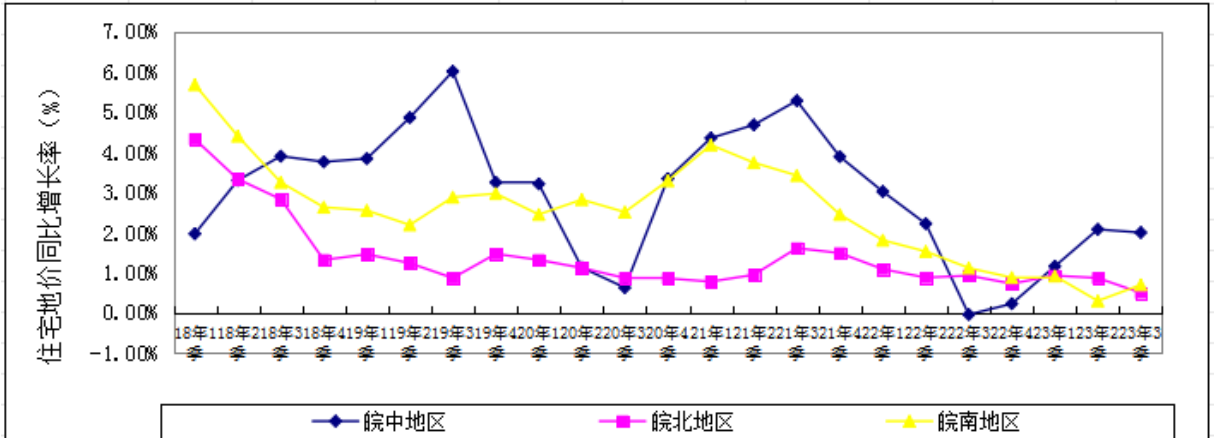


图 1-7 全省三大地区各季住宅地价同比增长率

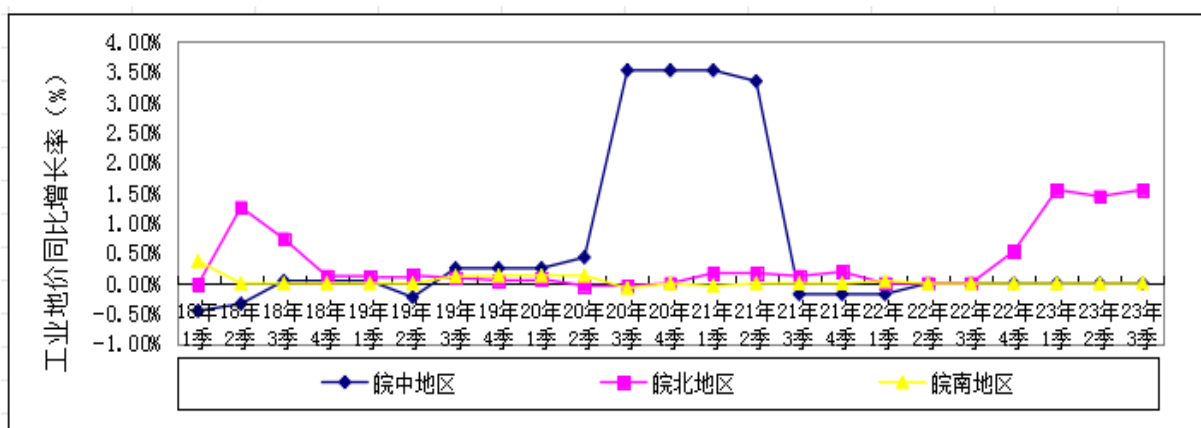


图 1-8 全省三大地区各季工业地价同比增长率

（三）“合芜蚌试验区”环比、同比增速商服微扬，住宅略降，工业无变化；“皖江城市带”环比、同比增速商服、工业微扬，住宅略降；“合肥都市圈”环比、同比增速商服略扬，住宅微降

从环比看，“合肥都市圈”、“合芜蚌试验区”和“皖江城市带”综合地价环比增长率分别为-0.80%、-0.09%、-0.05%，较上季度均分别下降 1.71、1.06、0.98 个百分点。

分用途看，“合肥都市圈”商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.10%、-0.11%、0.00%，商服、住宅地价较上季度变化为上升 0.33、下降 1.17 个百分点，工业地价无变化。“合芜蚌试验区”商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.11%、-0.11%、0.00%，商服、住宅较上季度变化为上升 0.38、下降 1.23 个百分点，工业无变化。“皖江城市带”商服、住宅、工业地价环比增速依次为 0.08%、-0.07%、0.01%，分别较上季度上升 0.3、下降 1.15、上升 0.01 个百分点（见图 1-9 至 1-11）。

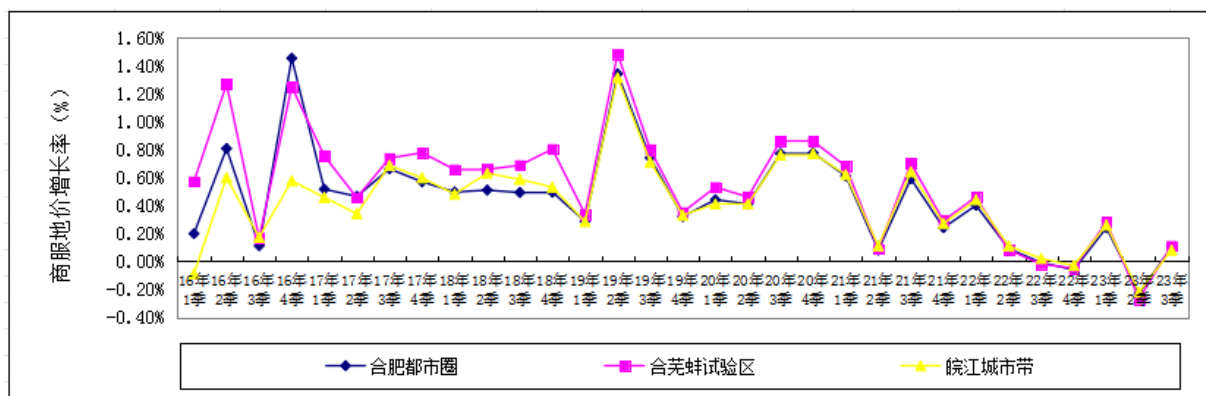


图 1-9 三大重点区域城市商服地价增长率环比变化

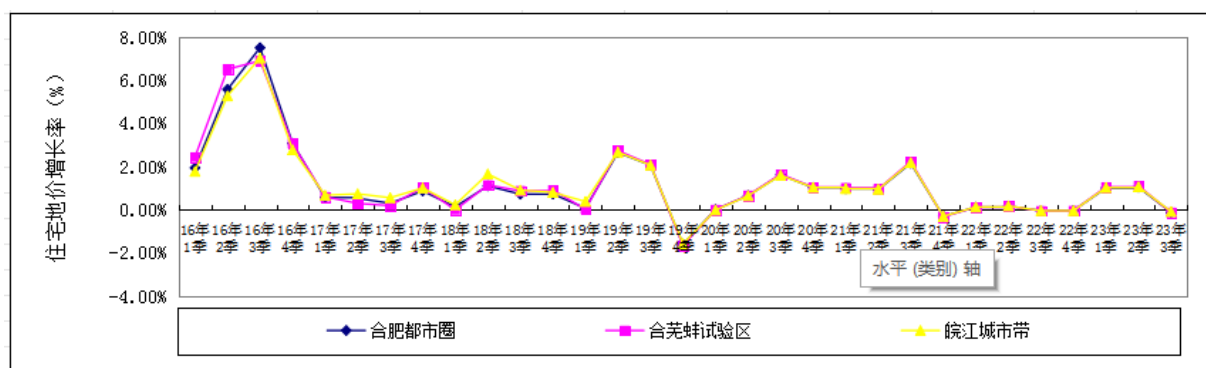


图 1-10 三大重点区域城市住宅地价增长率环比变化

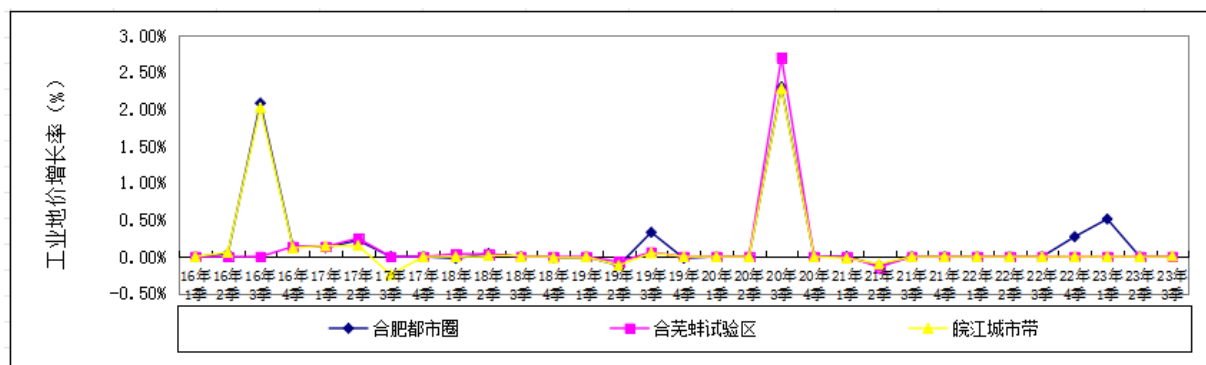


图 1-11 三大重点区域城市工业地价增长率环比变化

从同比看，“合肥都市圈”、“合芜蚌试验区”和“皖江城市带”综合地价同比增长率分别为 1.73%、1.83%、1.59%，较上季度分别下降 0.06、0.06、0.23 个百分点。

分用途看，“合肥都市圈”商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.03%、1.94%、0.78%，较上季度分别变化为上升 0.09、下

降 0.09、上升 0.06 个百分点。“合芜蚌试验区”商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.06%、2.05%、0.00%，商服、住宅较上季度变化为上升 0.13、下降 0.08 个百分点，工业无变化。“皖江城市带”商服、住宅、工业地价同比增速依次为 0.33%、1.86%、0.01%，依次较上季度上升 0.32、下降 0.21、上升 0.01 个百分点（见图 1-12 至 1-14）。

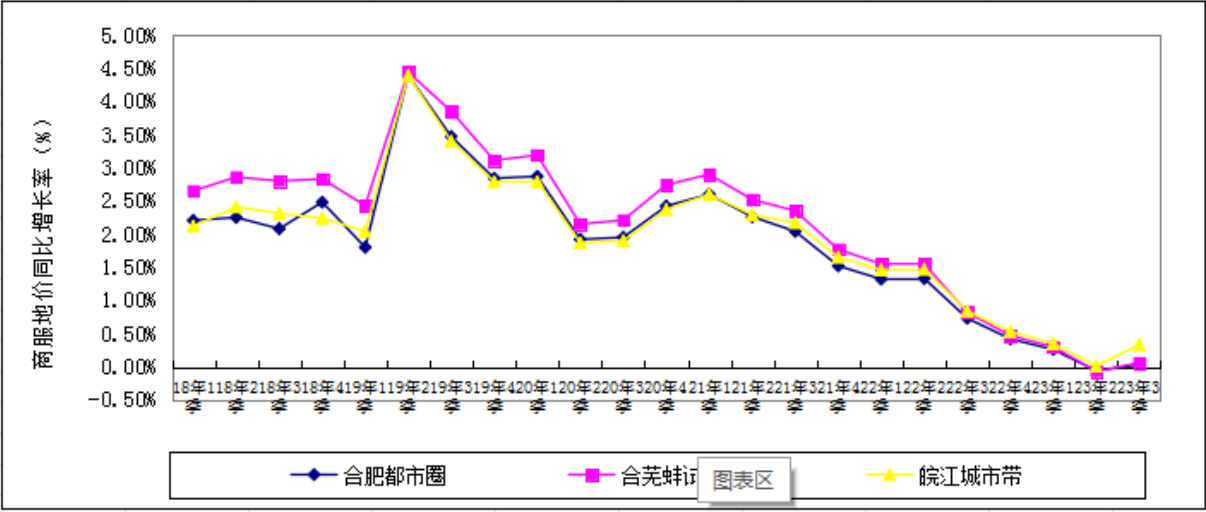


图 1-12 全省重点区域各季度商服地价同比增长率 (%)

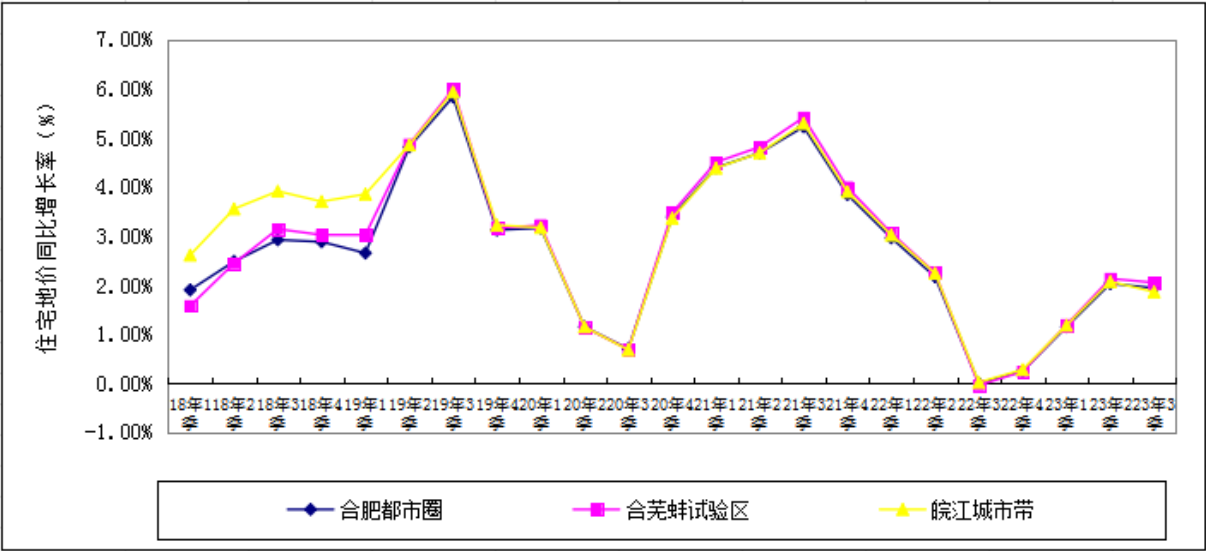


图 1-13 全省重点区域各季度住宅地价同比增长率 (%)

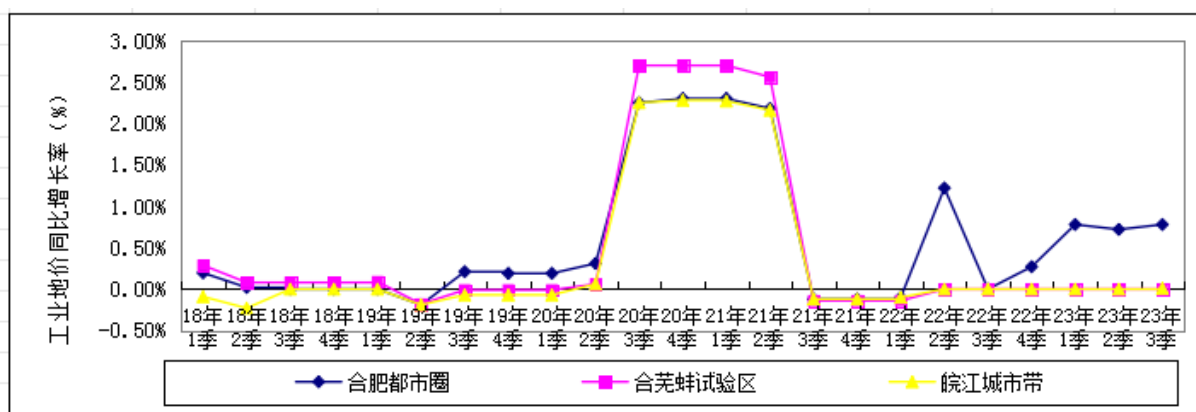


图 1-14 全省重点区域各季度工业地价同比增长率 (%)

(四) 四个重点城市环比地价增速，商服用地合肥、芜湖微升，安庆、蚌埠略降；住宅合肥、蚌埠微降，安庆、芜湖略升；同比地价增速，商服用地合肥、芜湖微升，安庆、蚌埠略降，住宅用地合肥、安庆、蚌埠微降，芜湖微扬；工业用地同比、环比均无变化

从环比看，合肥、安庆、蚌埠、芜湖综合地价增速为-0.10%、0.15%、0.15%、-0.02%，较上季度为下降 1.2、上升 0.01、下降 0.05、下降 0.03 个百分点。

分用途看，合肥商服、住宅、工业地价增速依次为 0.13%、-0.12%、0.00%，商服、住宅较上季度变化为上升 0.43、下降 1.27 个百分点，工业无变化；安庆商服、住宅、工业地价增速依次为 0.09%、0.18%、0.00%，商服、住宅地价较上季度变化为下降 0.1、上升 0.05 个百分点，工业地价无变化；蚌埠商服、住宅、工业地价增速依次为 0.00%、0.20%、0.00%，商服、住宅地价较上季度下降 0.08、0.06 个百分点，工业地价无变化；芜湖商服、住宅、工业地价增速依次为-0.02%、-0.03%、0.00%，商服、住宅较上季度均上升 0.03 个百分点，工业无变化（见图 1-15）。

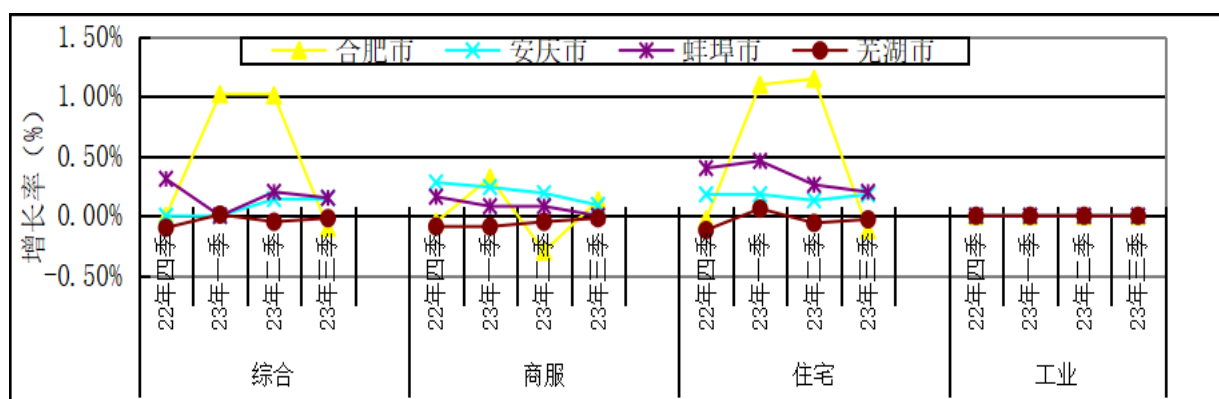


图 1-15 重点城市各季度环比地价增长率比较

从同比看，合肥、安庆、蚌埠、芜湖综地价增速为 1.90%、0.66%、1.01%、-0.17%，较上季度分别下降 0.06、下降 0.10、下降 0.26、上升 0.03 个百分点。

分用途看，合肥商服、住宅、工业地价增速依次为 0.08%、2.10%、0.00%，商服、住宅较上季度上升 0.14、下降 0.08 个百分点，工业无变化；安庆商服、住宅、工业地价增速依次为 0.71%、0.67%、0.00%，商服、住宅地价较上季度分别下降 0.14、0.09 个百分点，工业无变化；蚌埠商服、住宅、工业地价增速依次为 0.32%、1.33%、0.00%，商服、住宅地价较上季度下降 0.16、0.34 个百分点，工业无变化；芜湖商服、住宅、工业地价增速依次为-0.25%、-0.16%、0.00%，商服、住宅地价较上季度上升 0.06、0.03 个百分点，工业无变化（见下表）。

表 全省四个重点市分用途地价同比增长率变化表

城市	2023 年 2 季度同比增长率				2023 年 3 季度同比增长率			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
合肥市	1.96%	-0.06%	2.18%	0.00%	1.90%	0.08%	2.10%	0.00%
安庆市	0.76%	0.85%	0.76%	0.00%	0.66%	0.71%	0.67%	0.00%
蚌埠市	1.27%	0.48%	1.67%	0.00%	1.01%	0.32%	1.33%	0.00%
芜湖市	-0.20%	-0.31%	-0.19%	0.00%	-0.17%	-0.25%	-0.16%	0.00%

二、影响地价的主要影响因素分析

（一）全省经济运行持续恢复向好，综合地价运行平稳

今年以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全省上下全面贯彻党的二十大和习近平总书记关于安徽工作的重要讲话重要指示精神，认真落实党中央、国务院决策部署及省委、省政府工作要求，坚持稳中求进工作总基调，全力做好稳增长、稳就业、防风险工作，全省经济延续恢复向好态势，高质量发展取得新进展。前三季度全省生产总值 35653 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 2017 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 15026 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 18610 亿元，增长 6%。

全省构建“党委领导、政府负责、部门协同、上下联动、公众参与”的节约集约用地管理新格局，围绕“一降两挂三提升”改革目标，大力弘扬首创精神，坚持系统集成、积极推进，加快转变土地利用方式和发展方式，“试点探索、点上开花、面上推广”的工作格局逐步形成，改革氛围日益浓烈，改革成效日益显现。经济的恢复向好促使综合地价平稳运行，全省综合地价环比、同比增速为下降 0.05%、上升 1.39%，较上季度分别下降 0.81、0.17 个百分点。

（二）消费市场稳步恢复，商服地价相对稳定

全省认真贯彻落实中央、省委关于恢复和扩大消费的系列决策部署，推动扩内需促消费政策落地见效，消费市场总体保持回升向好态势。前三季度，全省社会消费品零售总额 17217.1 亿元、同比

增长 6.7%，其中，限额以上消费品零售额增长 4.4%，比上半年高 0.1 个百分点。但是电子商务降低了实体店的需求，改变着商业模式，影响着商业地产市场，削弱了商业地价上涨的动力。在上述因素的综合作用下，三季度商服地价保持相对平稳，环比、同比上升 0.05%、0.2%，较上季分别上升 0.22、0.27 个百分点。

(三)房地产市场转型调整，住宅地价分化逐步缩小

全省坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，用足用活政策，稳定地价、房价和预期，保障房地产市场平稳健康发展。各地积极完善住房供应结构，加强住宅用地供应管理，健全房地联动机制，促进新建商品住宅供应规模、结构、时序、区域布局基本合理。各地做好各类住宅用地应保尽保，前三季度住宅用地供应 2.9 万亩，其中经济适用房、廉租和公租等保障性住宅用地供应 8340.75 亩。惠民生，强保障，逐步优化城市基本公共服务设施布局，提高城市新区、中心城市周边中小城市和重点城镇交通、教育、医疗、养老等公共服务水平，促进职住平衡，推动产城融合。落实房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理等政策。各地多措并举，服务“保交楼、稳民生”，助力项目交付，解民生难题。多部门进一步加大对房地产企业的资金支持力度，但由于有效需求偏弱，风险释放等因素影响，房地产行业进入深度调整期，拿地信心依然不足，各地三季度住宅地价增幅在-0.15 至 0.95 之间，分化持续缩减。全省环比、同比变化为下降 0.06%、上涨 1.6%，较上季分别下降 0.22、0.2 个百分点。

(四)工业用地多以底价成交，地价保持稳定

省委省政府扎实推进长三角一体化发展、长江经济带发展，精准施策，深入实施创新驱动发展战略，推动产业结构优化升级，推动产业向中高端迈进。工业生产稳中向好，创新动能持续增强。前三季度，工业投资同比增长 26.9%，高于全国 17.9 个百分点；工业增加值增长 6.2%，拉动经济增长 1.9 个百分点。全省各地强化政策供给，制定第一批政策指导目录。完善土地要素保障会商机制，推进规划选址综合论证，深化“标准地”改革，落实“用地清单制”。各地为招商引资，工业用地招拍挂仍然多以底价成交。三季度工业地价基本稳定，环比、同比增长 0.01%、0.47%，较上季变化为上升 0.01、下降 0.03 个百分点。

三、后期走势判断

下阶段，全省将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，狠抓各项政策举措落地见效，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，在克难奋进中努力实现全年经济社会发展目标。全省进一步提振市场信心、稳定发展预期，从扩大重点领域消费、打造高品质消费场景等 9 个方面，提出消费促进、补贴奖励、项目保障、金融支持等 30 条政策干货，释放消费潜力，夯实经济回升向好基础，持续增强高质量发展新动能。新房改“市场+保障”双轨制下，各地将匹配市场需求，建立多层次的住房供应体系，多措并举“保交楼、稳民生”，防范化解房地产领域债务风险，加大力度“稳预期、稳房价、稳地价”，推动房地产市场回归正常轨道，

促进房地产行业平稳转型。各地为招商引资，工业用地招拍挂仍然多以底价成交。在上述因素共同作用下，预计下一阶段，全省商服、住宅、工业地价均运行平稳。

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，下同。