

2023 年第二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 年第二季度城市地价监测报告如下：

一、整体情况

（一）全省各用途环比增速均略降，同比增速综合、住宅微扬，商服、工业微降

从环比看，全省监测城市总体地价增速为 0.76%，较上季度下降 0.07 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业环比增速依次为-0.17%、0.90%、0.00%，较上季度分别略降 0.38、0.02、0.36 个百分点（见图 1-1）。

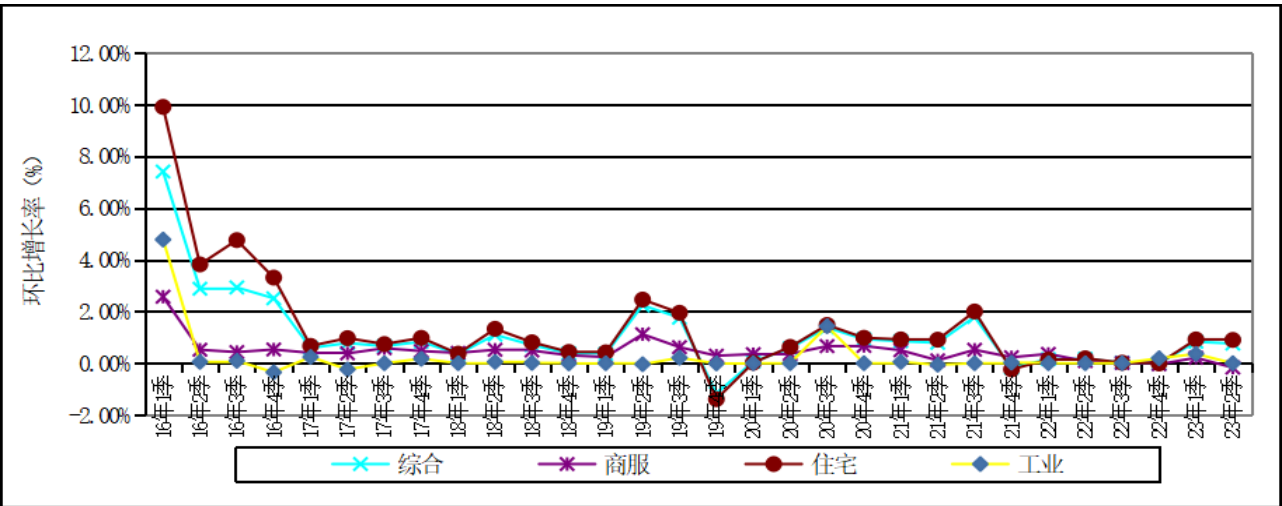


图 1-1 安徽省监测城市各类用途地价环比增长率对比图

从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速分别为 1.56%、-0.07%、1.80%、0.50%，综合、住宅地价较上季度上升 0.54、0.68 个百分点，商服、工业地价较上季度下降 0.33、0.05 个百分点（见

图 1-2)。

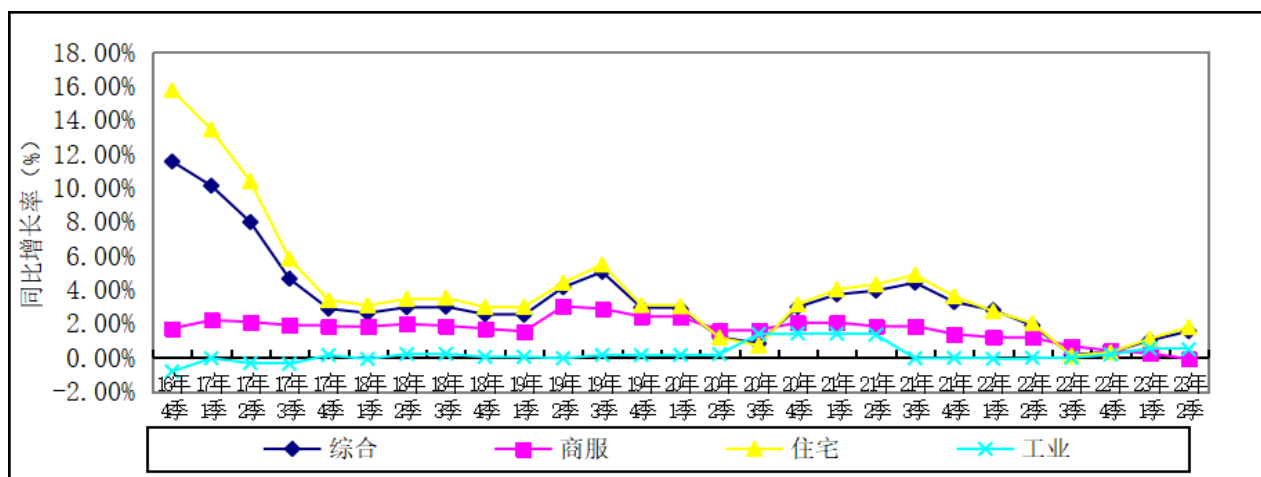


图 1-2 安徽省监测城市各类用途地价同比增长率对比图

(二) 皖南环比、同比增速商服、住宅均略降，工业无变化；皖中环比、同比增速商服略降，住宅微扬，工业无变化；皖北环比、同比增速商服微扬、住宅和工业下降

二季度，从环比看，皖南、皖北、皖中地区综合地价环比增速依次为 0.03%、0.09%、0.96%，较上季度分别下降 0.13、0.1、0.01 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%、0.04%、0.00%，商服、住宅较上季度变化为下降 0.01、下降 0.21 个百分点，工业无变化。皖中商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.26%、1.10%、0.00%，商服、住宅地价较上季度变化为下降 0.55、上升 0.05 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 0.01%、0.11%、0.00%，分别较上季度变化为上升 0.01、下降 0.05、下降 1.02 个百分点（见图 1-3 至 1-5）。

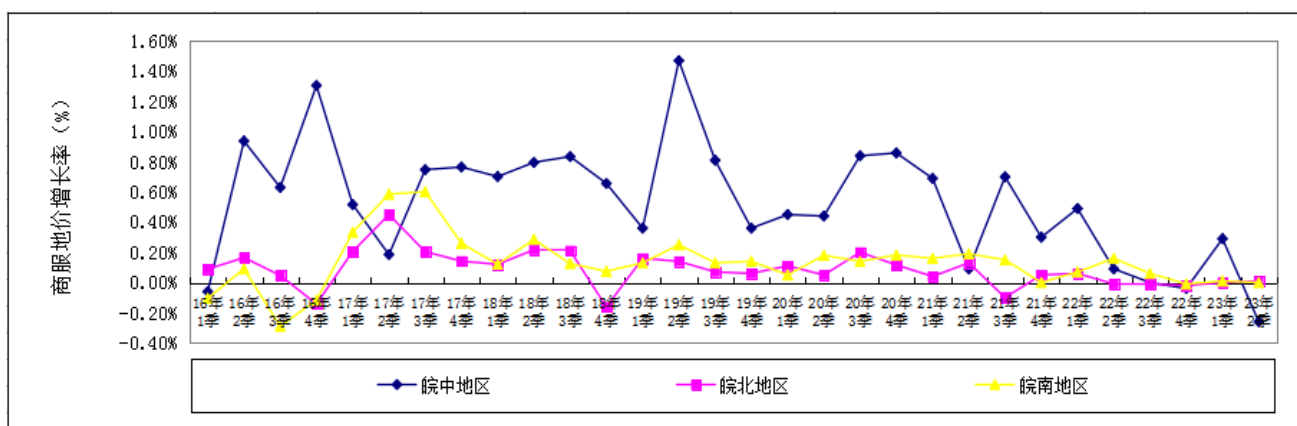


图 1-3 三大地区城市商服地价环比增长率图

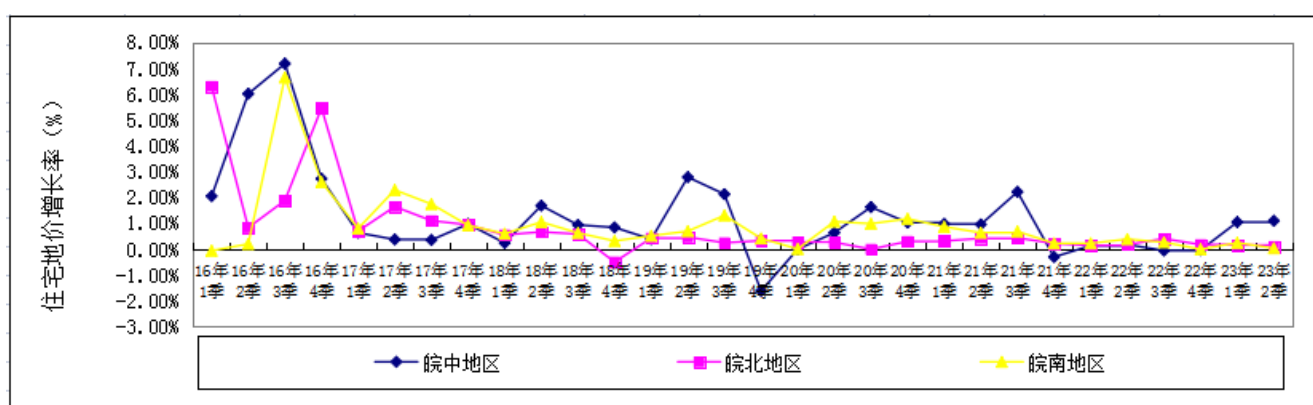


图 1-4 三大地区城市住宅地价环比增长率图

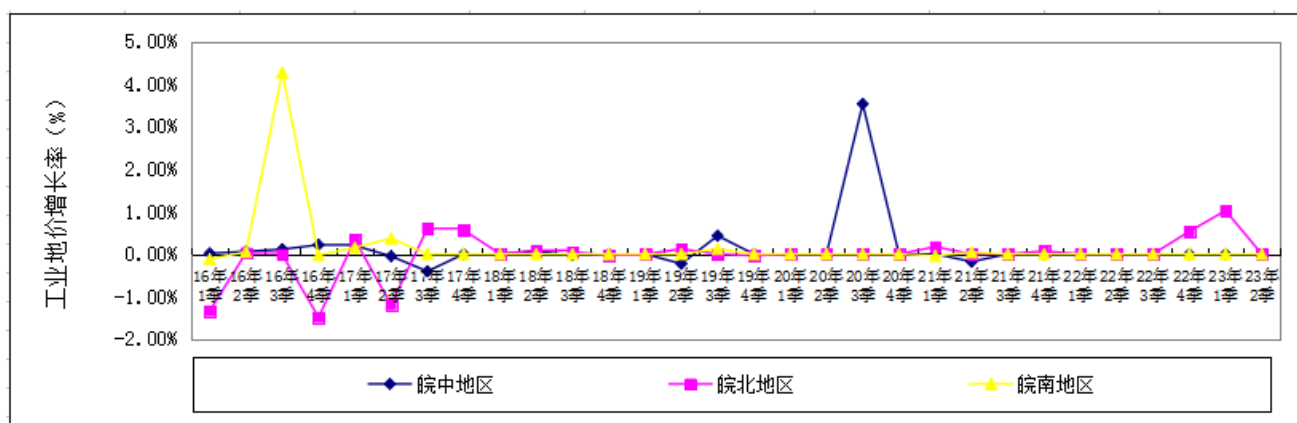


图 1-5 三大地区城市工业地价环比增长率图

从同比看，皖南、皖北、皖中地区综合地价同比增长率分别为 0.16%、0.78%、1.85%，较上季度分别变化下降 0.46、下降 0.05、上升 0.78 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-0.27%、

0.30%、0.00%，商服、住宅较上季度分别下降 0.48、0.62 个百分点，工业无变化。**皖中**商服、住宅、工业地价同比增速依次为-0.03%、2.08%、0.00%，商服、住宅地价较上季度下降 0.37、上升 0.93 个百分点，工业无变化。**皖北**商服、住宅、工业地价同比增速依次为-0.01%、0.87%、1.44%，较上季度分别变化为上升 0.03、下降 0.06、下降 0.11 个百分点。（见图 1-6 至 1-8）。

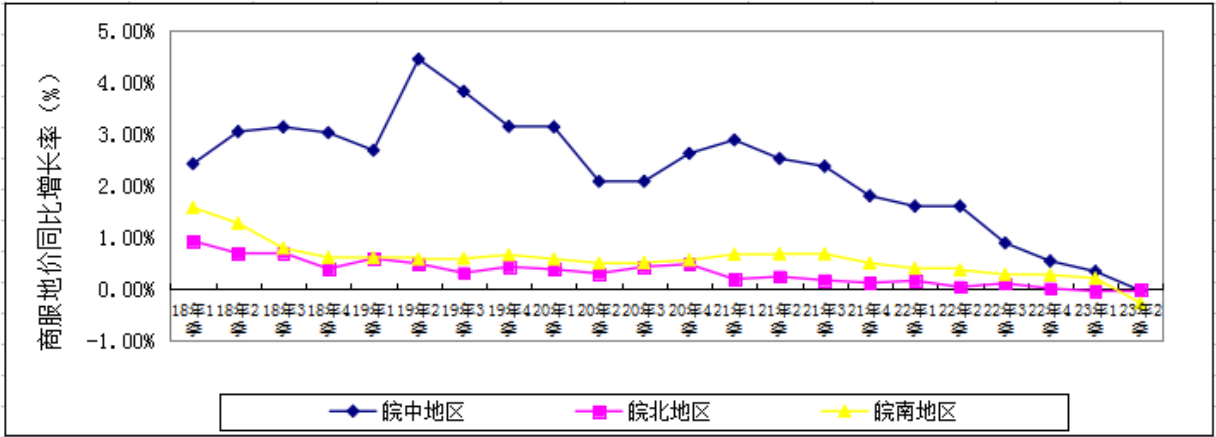


图 1-6 全省三大地区各季商服地价同比增长率

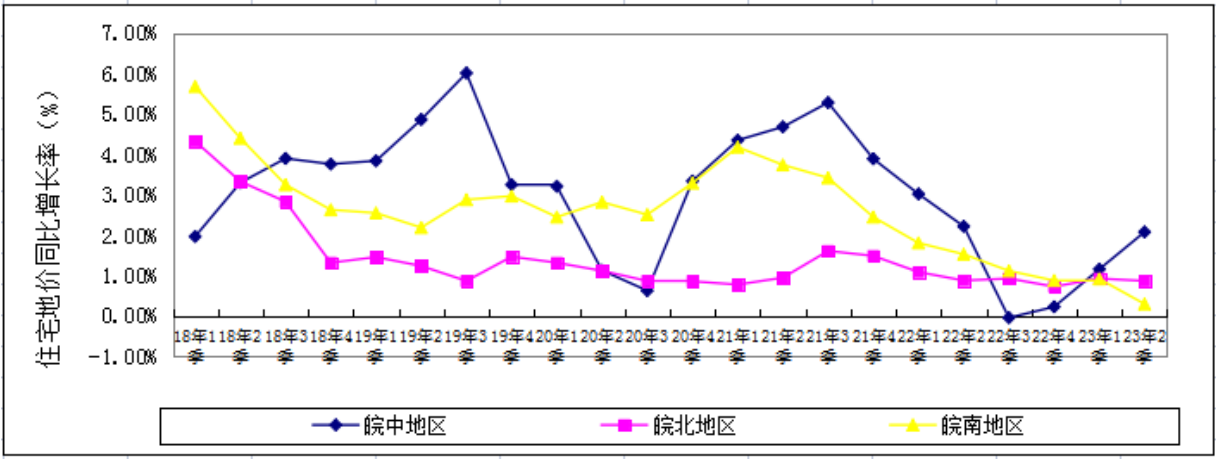


图 1-7 全省三大地区各季住宅地价同比增长率

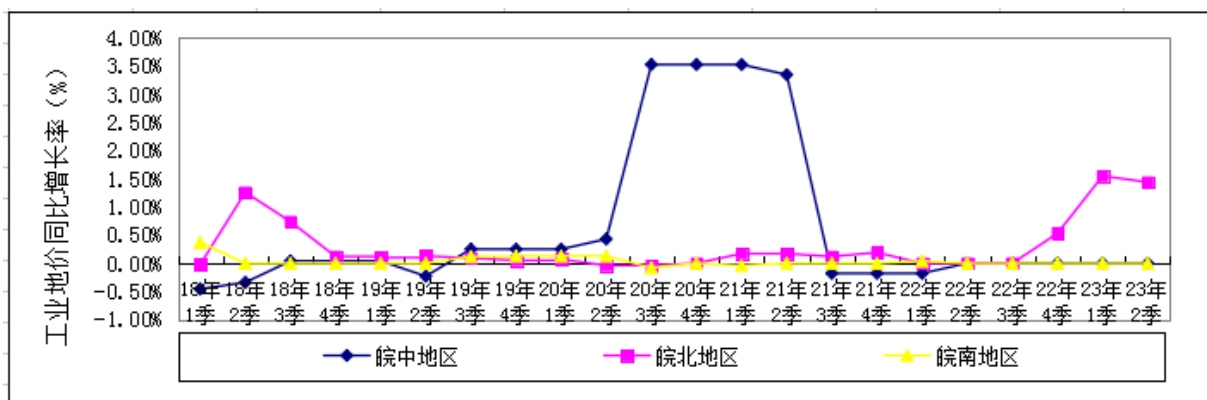


图 1-8 全省三大地区各季工业地价同比增长率

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

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 0.91%、0.97%、0.93%，较上季度均分别下降 0.02、0.01、0.01 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-0.23%、1.06%、0.00%，较上季度变化为下降 0.47、上升 0.04、下降 0.51 个百分点。“合芜蚌试验区”商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.27%、1.12%、0.00%，商服、住宅较上季度变化为下降 0.55、上升 0.08 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-0.22%、1.08%、0.00%，商服、住宅较上季度下降 0.48、上升 0.04 个百分点，工业无变化（见图 1-9 至 1-11）。

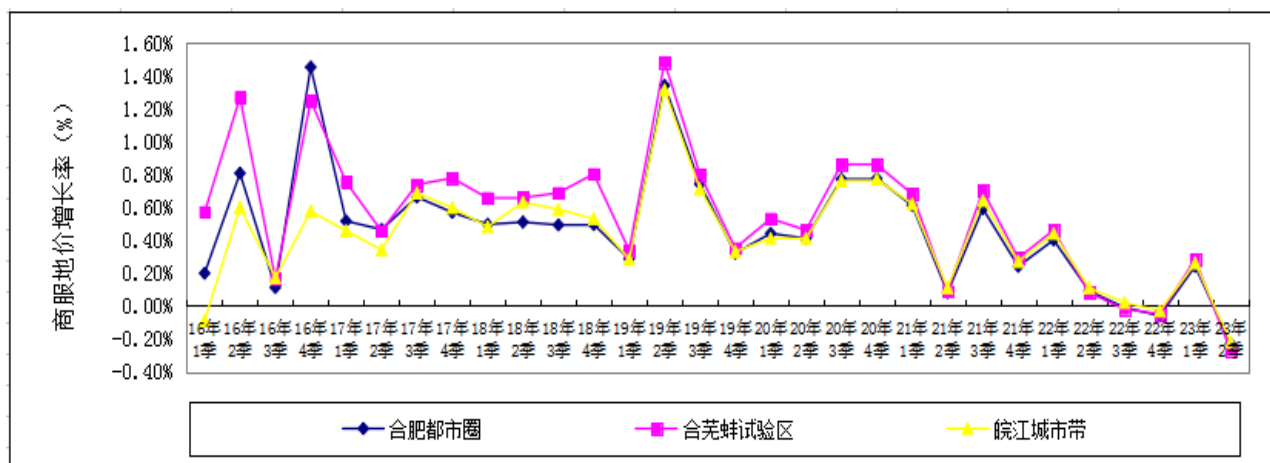


图 1-9 三大重点区域城市商服地价增长率环比变化

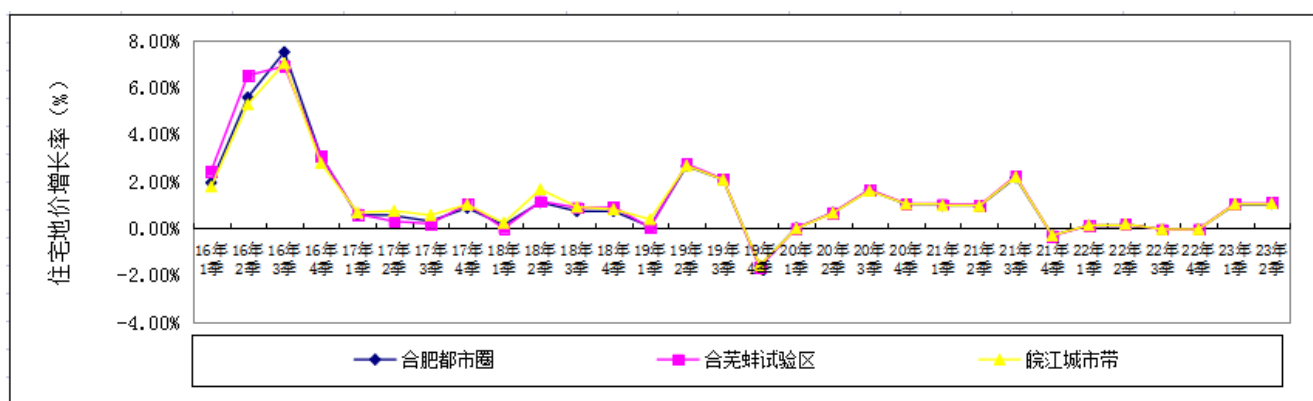


图 1-10 三大重点区域城市住宅地价增长率环比变化

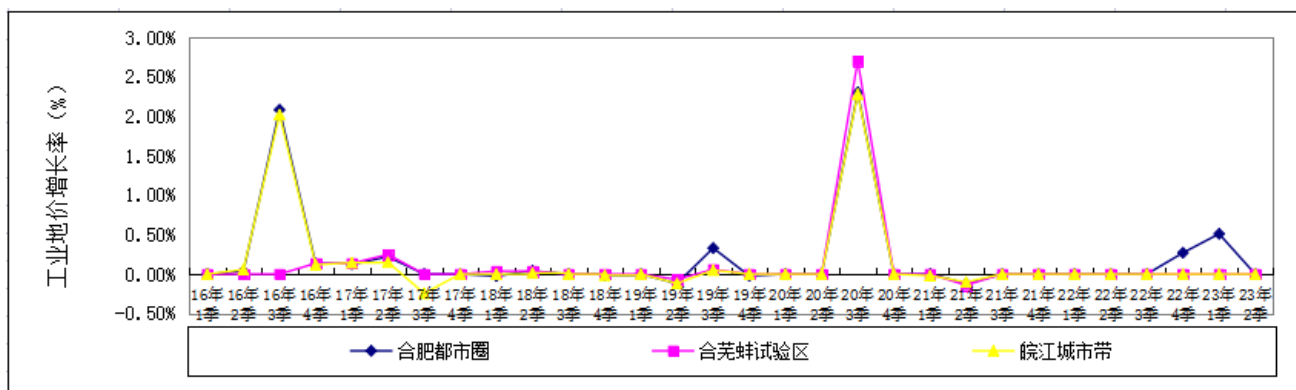


图 1-11 三大重点区域城市工业地价增长率环比变化

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 1.79%、1.89%、1.82%，较上季度分别上升 0.74、0.8、0.74 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-0.06%、2.03%、0.72%，较上季度分别变化为下降 0.32、上升 0.88、下降 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-0.07%、2.13%、0.00%，商服、住宅较上季度变化为下降 0.37、上升 0.94 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 0.01%、2.07%、0.00%，商服、住宅较上季下降 0.34、上升 0.89 个百分点，工业无变化（见图 1-12 至 1-14）。

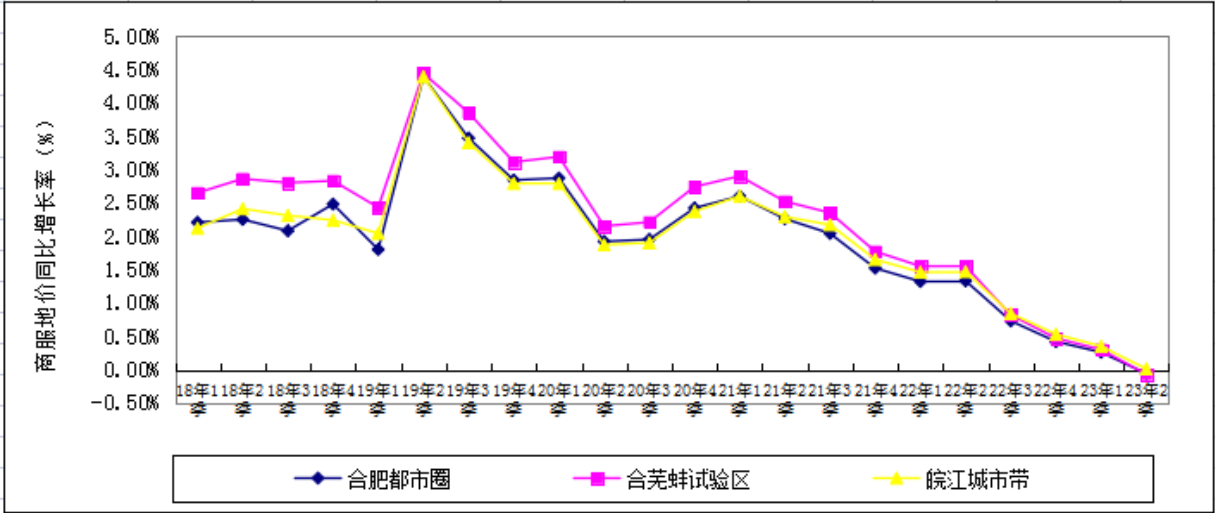


图 1-12 全省重点区域各季度商服地价同比增长率 (%)

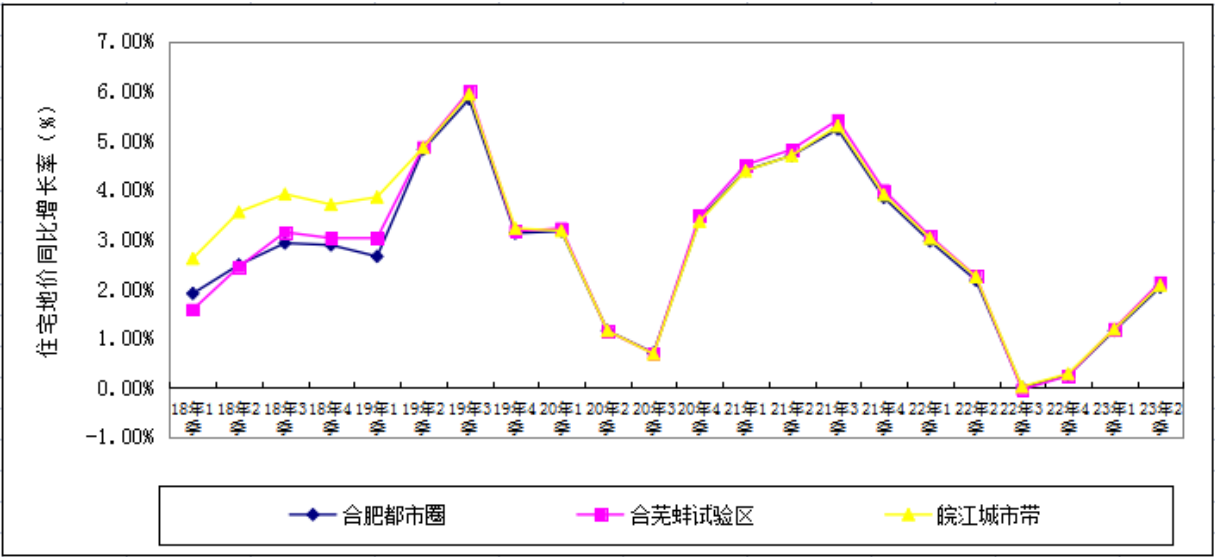


图 1-13 全省重点区域各季度住宅地价同比增长率 (%)

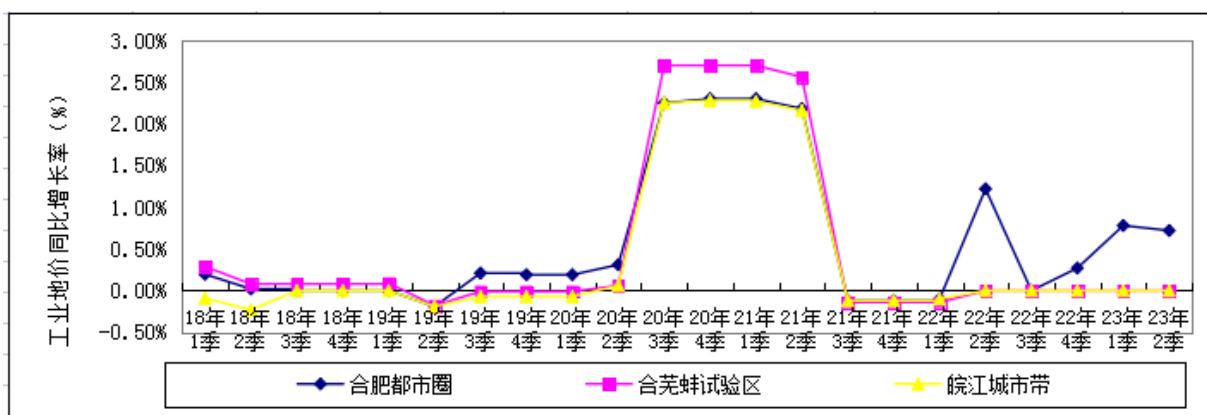


图 1-14 全省重点区域各季度工业地价同比增长率 (%)

(四) 四个重点城市环比地价增速，商服用地合肥、安庆微降，蚌埠增速持平，芜湖略升；住宅合肥微扬，安庆、蚌埠、芜湖略降。同比地价增速，住宅用地芜湖、蚌埠、安庆微降，合肥微涨；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 1.01%、0.14%、0.20%、-0.05%，较上季度均下降为 0.01、0.05、0.15、0.06 个百分点。

分用途看，合肥商服、住宅、工业地价增速依次为-0.30%、1.15%、0.00%，商服、住宅较上季度变化为下降 0.62、上升 0.05 个百分点，工业无变化；安庆商服、住宅、工业地价增速依次为 0.19%、0.13%、0.00%，商服、住宅较上季度均下降为 0.05 个百分点，工业无变化；蚌埠商服、住宅、工业地价增速依次为 0.08%、0.26%、0.00%，住宅较上季度下降 0.2 个百分点，商服、工业地价无变化；芜湖商服、住宅、工业地价增速依次为-0.05%、-0.06%、0.00%，商服、住宅较上季度上升 0.04、下降 0.12 个百分点，工业无变化（见图 1-15）。

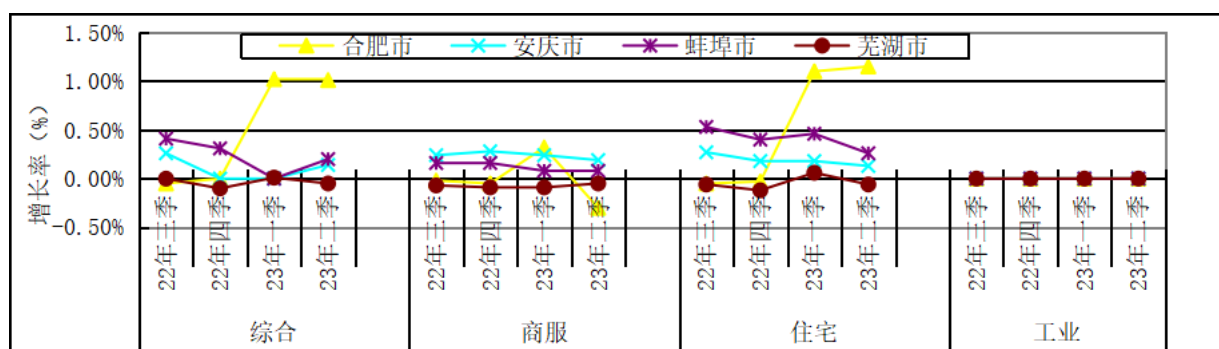


图 1-15 重点城市各季度环比地价增长率比较

从同比看，合肥、安庆、蚌埠、芜湖综地价增速为 1.96%、0.76%、1.27%、-0.20%，较上季度分别上升 0.84、下降 0.37、下降 0.06、上升 0.09 个百分点。

分用途看，合肥商服、住宅、工业地价增速依次为-0.06%、2.18%、0.00%，商服、住宅较上季度下降 0.4、上升 0.97 个百分点，工业无变化；安庆商服、住宅、工业地价增速依次为 0.85%、0.76%、0.00%，商服、住宅较上季度下降 0.24、下降 0.32 个百分点，工业无变化；蚌埠商服、住宅、工业地价增速依次为 0.48%、1.67%、0.00%，商服、住宅较上季度下降 0.08、下降 0.07 个百分点，工业无变化；芜湖商服、住宅、工业地价增速依次为-0.31%、-0.19%、0.00%，商服、住宅较上季度下降 0.06、下降 0.13 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 1 季度同比增长率				2023 年 2 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	1.12%	0.34%	1.21%	0.00%	1.96%	-0.06%	2.18%	0.00%
安庆市	1.06%	1.09%	1.08%	0.00%	0.76%	0.85%	0.76%	0.00%
蚌埠市	1.33%	0.56%	1.74%	0.00%	1.27%	0.48%	1.67%	0.00%
芜湖市	-0.11%	-0.25%	-0.06%	0.00%	-0.20%	-0.31%	-0.19%	0.00%

二、影响地价的主要影响因素分析

（一）全省经济总体回升向好，综合地价相对平稳上扬

今年以来，面对复杂严峻的外部环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，全省上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，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，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署及省委、省政府工作要求，更好统筹疫情防控和经济社会发展，突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作，全省经济持续恢复、总体回升向好，高质量发展扎实推进。上半年全省生产总值 23073 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 1260 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 9661 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 12152 亿元，增长 6.1%。

全省深入实施扩大内需战略，扎实开展有效投资专项行动。各地坚持守正创新，深化“一改两为”，提升自然资源保障能力，提高自然资源保护水平，强化自然资源利用效率，全力抓项目强保障、促开工快建设。二季度我省综合地价平稳上扬，环比增长 0.76%，较上季度下降 0.07 个百分点；同比增长 1.56%，较上季度上升 0.54 个百分点。

（二）实物商品网上零售额持续提升，商服地价稳定中略降

全省大力推进城镇化进程，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。2023 年全省不失时机恢复和扩大消费，扩容升级“徽动消费”行动，调整制约消费的过时政策，合

理增加消费信贷，着力改善消费条件，创新消费场景，促进聚集性、接触性消费加快恢复。上半年，全省社会消费品零售总额 11528.4 亿元，同比增长 7.3%。同时，持续加快培育消费新业态新模式，为消费增长注入新动力，推动互联网和各类消费业态紧密融合，实物商品网上零售额增长 11.6%，占社会消费品零售总额的比重由去年同期的 12.8% 提升至 13.7%。多因素综合交织促使二季度商服地价稳定中略降，环比、同比下降 0.17%、0.07%，较上季度分别下降 0.38、0.33 个百分点。

(三) 房地产企业拿地意愿减弱，住宅地价运行平稳调整

全省各地因城施策分类调控，坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。各地结合实际，采用适当延长土地出让金缴纳期限，合理确定住宅用地供应的起始价，减少流拍现象发生，减轻企业资金压力，保障房地产平稳健康发展。全面实行拟出让住宅地块清单制度，提高市场透明度，每季度定期完成存量住宅用地信息更新信息，切实稳定市场预期。各地做好各类住宅用地应保尽保，惠民生，强保障，加大城市困难群众住房用地保障力度，加强城市更新和存量住房改造提升，上半年住宅用地供应 17231.58 亩，其中经济适用房、廉租和公租等保障性住宅用地供应 6037.20 亩。多部门进一步加大对房地产企业的资金支持力度，需求端侧重降低购房成本，各地在房贷利率调整、公积金支持政策、二手房服务简化、优化限购、购房补贴等多方面精准施策，但前期房企资产负债表受创，短期不具备供给端大幅扩张能力，企

业整体拿地意愿减弱,土地需求上涨动力不足。在上述因素作用下,二季度住宅地价环比增长 0.9%,较上季度略降 0.02 个百分点;同比增长 1.8%,较上季略升 0.68 个百分点。

(四)工业用地多以底价成交,地价保持稳定

随着经济社会全面恢复常态化运行,我省工业生产延续恢复向好势头,上半年全省规模以上工业增加值同比增长 6.9%。全省深化二产“提质扩量增效”,推动优势产业融合集群发展,加快培育专精特新企业,深化亩均效益评价,落实用地、用能、创新要素与亩均效益挂钩政策,深入推进“增品种、提品质、创品牌”。各地用好省政府建设用地审批权委托下放政策,健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系,对于规划建设条件明确的工业项目用地,实行带方案出让,实现“拿地即开工”,国家级开发区按照“标准地”供应,全力推行“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。二季度工业地价基本稳定,环比不变,同比增长 0.5%,较上季度分别下降 0.36、0.05 个百分点。

三、后期走势判断

预计下一阶段,全省继续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,完整、准确、全面贯彻新发展理念,着力扩大内需、提振信心、防范风险,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,推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。全省进一

步提振市场信心、稳定发展预期，实施加大财税支持力度，提升金融服务实体经济能力，提高创新驱动发展效能，扩容升级“徽动消费”行动，促进经济平稳健康运行。各地将加强逆周期调节，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施，继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，推动房地产市场平稳健康发展。将持续推进工业经济高质量发展，着力恢复和扩大需求，持续提振市场信心，但工业经济运行仍面临市场需求不足、企业经营仍存在较多困难等问题，为招商引资，工业用地多以出让底价成交。在上述因素共同作用下，预计下一阶段，全省商服、工业地价均运行平稳，住宅或将平稳小幅波动。

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。