

2024 年第一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 2024 年第一季度城市地价监测报告如下：

一、整体情况

（一）全省综合、住宅环比增速下降、同比增速略降，商服微降，工业微升

从环比看，全省监测城市总体地价增速为 0.27%，较上季度下降 4.17 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业环比增速依次为 -0.95%、0.49%、0.61%，商服、住宅较上季度分别下降 0.83、4.79 个百分点，工业上升 0.61 个百分点（见图 1-1）。

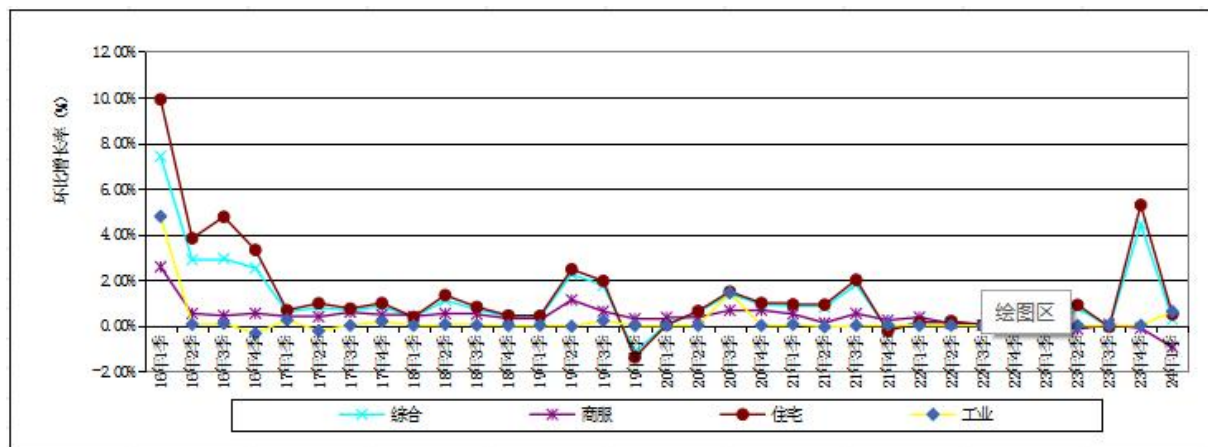


图 1-1 安徽省监测城市各类用途地价环比增长率对比图

从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速分别为 5.02%、-0.42%、5.92%、0.60%，综合、商服、住宅地价较上季度下降 0.87、0.47、1.01 个百分点，工业地价较上季度上升 0.29 个百分点。

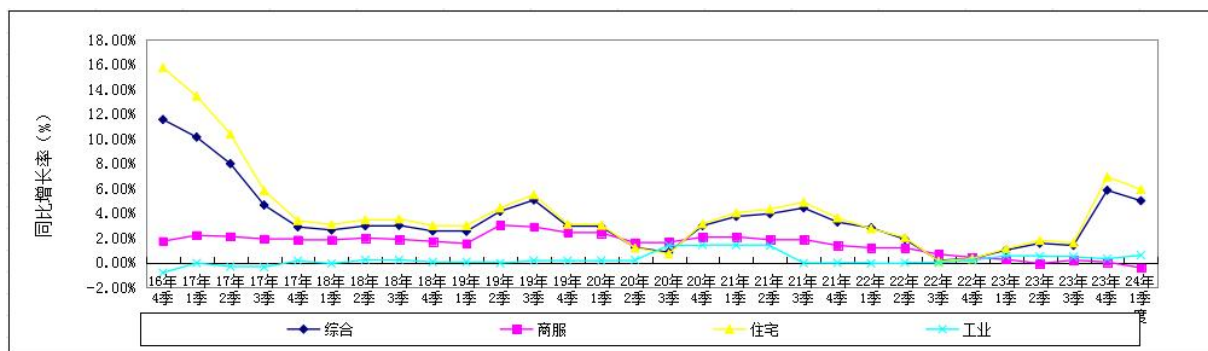


图 1-2 安徽省监测城市各类用途地价同比增长率对比图

（二）主要经济区域综合、住宅环比增速均下降，商服、住宅同比增速略降，工业微涨

从环比看，“合芜蚌试验区”和“皖江城市带”综合地价环比增长率分别为 0.67%、0.56%较上季度均分别下降 6.08、4.8 个百分点。

分用途看，“合芜蚌试验区”商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.85%、0.76%、1.20%，商服、住宅较上季度变化为下降 0.62、下降 6.83 个百分点，工业上升 1.20 个百分点。“皖江城市带”商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.70%、0.65%、0.47%，商服、住宅、工业地价较上季度下降 0.61、5.68、上升 0.47 个百分点（见图 1-3 至 1-5）。

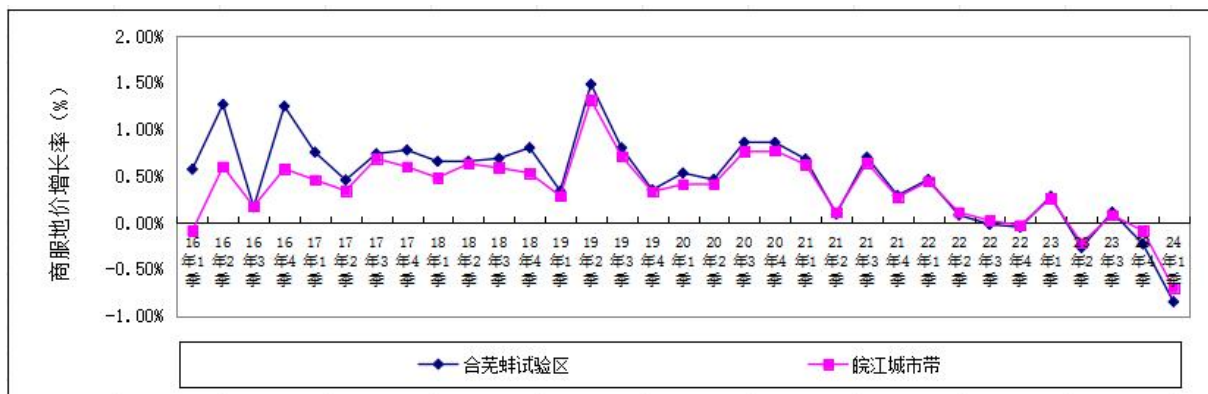


图 1-3 主要经济区域各季商服地价环比增长率

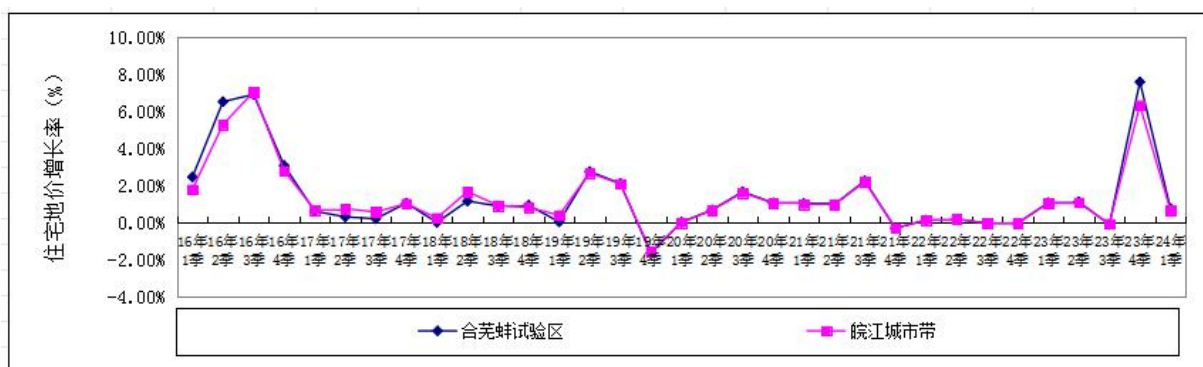


图 1-4 主要经济区域各季住宅地价环比增长率

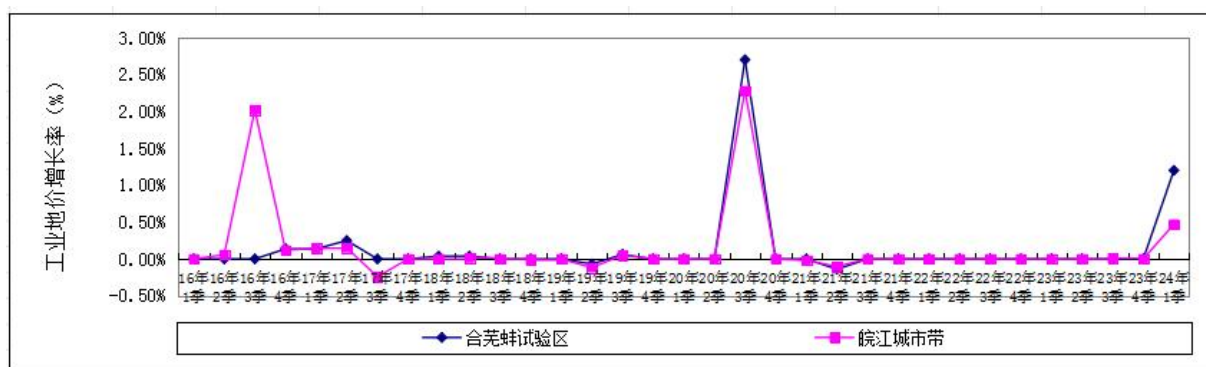


图 1-5 主要经济区域各季工业地价环比增长率

从同比看，“合芜蚌试验区”和“皖江城市带”综合地价同比增长率分别为 7.71%、7.05%，较上季度分别下降 1.03、上升 0.02 个百分点。

分用途看，“合芜蚌试验区”商服、住宅、工业地价同比增速依次为-1.21%、8.42%、1.20%，商服、住宅较上季度变化为下降 1.09、下降 1.4 个百分点，工业上升 1.2 个百分点。“皖江城市带”商服、住宅、工业地价同比增速依次为-0.85%、7.82%、0.45%，商服、住宅地价较上季下降 1.02、下降 0.45 个百分点。工业地价上升 0.44 个百分点（见图 1-6 至 1-8）。

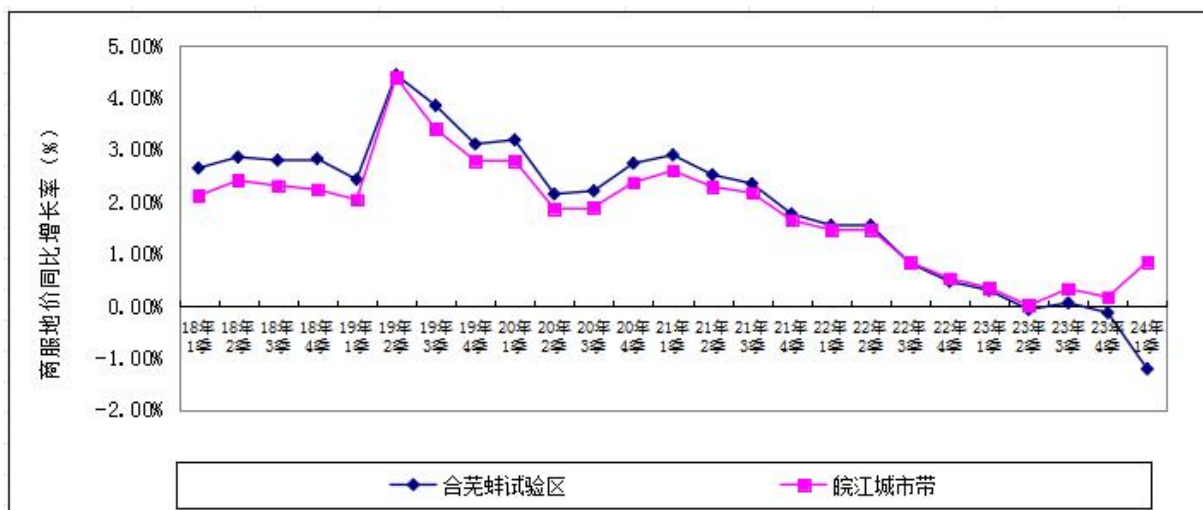


图 1-6 主要经济区域各季商服地价同比增长率



图 1-7 主要经济区域各季商服地价同比增长率

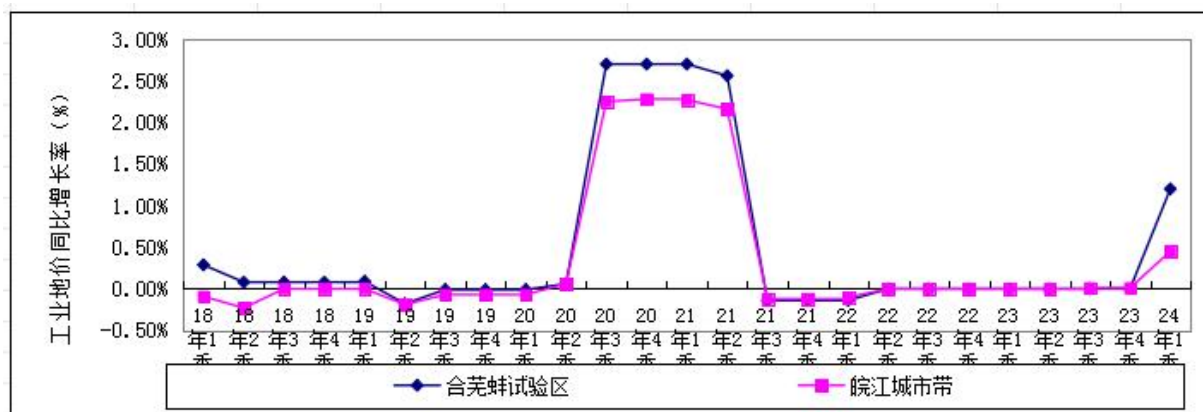


图 1-8 主要经济区域各季商服地价同比增长率

（三）国家监测城市综合地价同比增速合肥最大，省级监测城市综合地价除四个市外其他市增速为负增长

在 4 个国家重点监测城市中，**环比看**，合肥、安庆、蚌埠、芜湖综合地价增速为 0.78%、0.14%、0.03%、0.02%，较上季度分别下降 6.27、上升 0.06、下降 0.02、上升 0.04 个百分点。**同比看**，合肥、安庆、蚌埠、芜湖综地价增速为 8.87%、0.41%、0.48%、-0.07%，较上季度分别下降 0.26、0.13、0.26、上升 0.01 个百分点。受土地拍卖成交限价取消的影响，合肥市综合地价同比增速最大。

全省 13 个省级监测市中，**环比看**，综合地价增速排名前三位的为六安、滁州、铜陵（淮南），分别为 1.12%、0.68%、0%。**同比看**，增速排名前三位的市为铜陵、六安、淮南（池州），分别为 2.78%、1.17%、0.75%。

表 全省各监测市 2024 年一季度综合地价同比及环比增速

城市		同比增长率	环比增长率
四个国家 重点监测 市	合肥	8.87%	0.78%
	安庆	0.41%	0.14%
	蚌埠	0.48%	0.03%
	芜湖	-0.07%	0.02%
13 个省级 监测市	亳州	-0.88%	-0.58%
	池州	0.75%	-0.38%
	滁州	0.23%	0.68%
	淮南	0.75%	0.00%
	六安	1.17%	1.12%
	铜陵	2.78%	0.00%
	黄山	-2.00%	-0.02%
	宿州	-0.38%	-0.76%
	淮北	0.29%	-0.07%
	马鞍山	-0.19%	-0.67%
	阜阳	-0.03%	-0.03%
	宣城	0.19%	-0.19%
	巢湖	-6.47%	-7.35%

二、当前市场形势分析

(一) 全省经济保持平稳运行，主要指标稳定增长，城市地价总体相对平稳

一季度，经济运行总体平稳，全省地区生产总值 11293.6 亿元，同比增长 5.2%。其中，第一产业增加值 469.9 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 4377.5 亿元，增长 7%；第三产业增加值 6446.2 亿元，增长 4.1%。此外，固定资产投资同比增长 6.3%，比全国高 1.8 个百分点，规上工业增加值同比增长 7.6%，增幅高于全国 1.5 个百分点，工业生产稳步增长，企业预期向好，受上述因素影响，城市总体地价环比上升 0.27%，同比上升 5%，工业用地地价环比上升 0.61%，同比上升 0.6%。

(二) 房地产市场处于调整转型期，稳市场任务依然艰巨，住宅地价运行平稳

1 月份开始建立城市房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，为房地产项目开发建设提供精准融资支持。自然资源部 2 月初发文要求各地创新项目建设全生命周期登记服务，推进“交地即交证”“成交即交证”“竣工即交证”“交房即交证”“抵押即交证”举措，深化不动产登记“带押过户”改革，覆盖工业、商业等各类不动产，推广“无还本续贷”抵押登记。总体上，市场积极因素持续累积，但有效需求仍然不足。一季度，全省房地产开发投资下降 13.7%。据国家统计局发布的 3 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况看，一季度新建商品住宅销售价格合肥、蚌埠、安庆同比分别下降 1.2%、2.3%、3.3%，3 月环比分别下降 0.2%、0.4%、0.6%；一季度

二手房销售价格合肥、蚌埠、安庆同比分别下降 5.7%、4.6%、5.3%，3 月环比分别下降 0.3%、0.7%、0.6%，但三市无论是新建商品住宅或是二手房销售价格 3 月降幅均比 2 月降幅收窄。一季度全省住宅用地供应 5280 亩，同比减少 21.8%，较上年同期收窄 6.1 个百分点，占建设用地供应总量的比重又上年的 4.6%提高到 6.2%；住宅供地显著分化，中心城市、热点地段土拍情绪回暖，民企拿地信心有所恢复，而普通城市土地市场依然下行。商业地产复苏动能减弱，一季度商服用地供应面积同比下降 21.1%，较上年同期扩大 18.7 个百分点。

在上述因素影响下，一季度，监测城市住宅用地地价环比上升 0.49%，同比上升 5.92%，较上季度分别下降 4.79、1.01 个百分点；商服用地地价环比下降 0.95%，同比下降 0.42%，较上季度分别下降 0.83、0.47 个百分点。

三、后期走势预判

当前，主要宏观经济政策基调明确，全省经济有望运行在合理区间。各地政府为适应房地产市场供求关系新变化，加快构建房地产发展新模式，进一步调整优化房地产政策措施，建立商品住房去化周期和土地存量的住宅用地供应双向调节机制。预计二季度城市总体地价相对平稳，热点城市地段住宅地价有所回落。下一步，一是商品住房去化周期长、流拍率高、需求不强的城市减少商品住宅用地供应；去化周期较长的城市按照“盘活多少、供应多少”的原则，加快盘活存量商品住宅用地。二是加大改善性住房、低密度住宅用地供应。三是土地市场需求弱的城市将持续优化政策举措，增强市场信心，促进房地产市场平稳健康发展。