

2024 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 2024 年第二季度城市地价监测报告如下：

一、整体情况

（一）全省综合、环比增速略降、同比增速下降，商服降幅收窄，住宅同比增速收窄，工业微升

从环比看，全省监测城市总体地价增速为-0.43%，较上季度下降 0.7 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业环比增速依次为-0.03%、0.51%、0.33%，商服、住宅较上季度分别上升 0.92、0.02 个百分点，工业下降 0.28 个百分点（见图 1-1）。

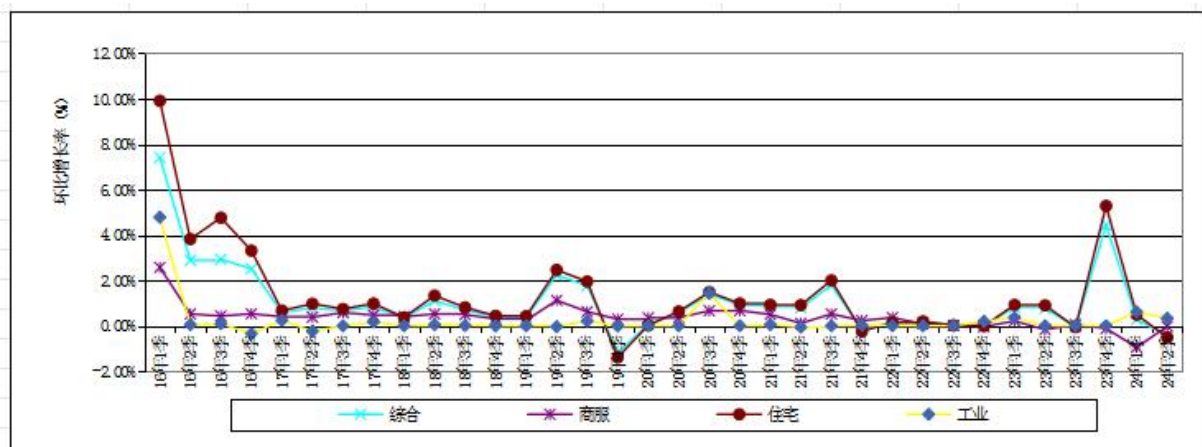


图 1-1 安徽省监测城市各类用途地价环比增长率对比图

从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速分别为 3.82%、-0.33%、4.48%、0.98%，综合、住宅地价较上季度下降 1.2、1.44、

个百分点，商服、工业地价较上季度上升 0.09、0.38 个百分点。

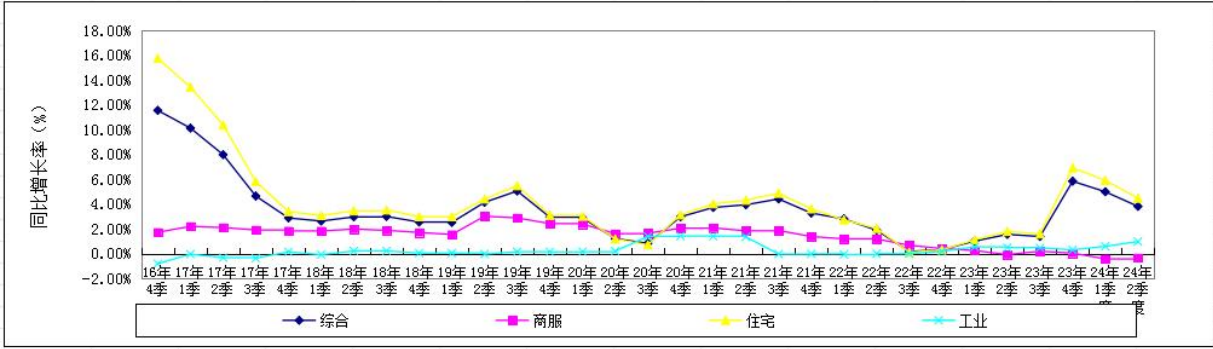


图 1-2 安徽省监测城市各类用途地价同比增长率对比图

（二）主要经济区域综合、住宅环比增速均下降、同比增速收窄，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-0.62%、-0.65%。较上季度均分别下降 1.29、1.21 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 0.09%、-0.67%、0.00%，较上季度商服上升 0.94、住宅下降 1.43 个百分点、工业下降 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 0.06%、-0.72%、0.26%，商服、住宅、工业地价较上季度上升 0.76、下降 1.37、下降 0.21 个百分点（见图 1-3 至 1-5）。

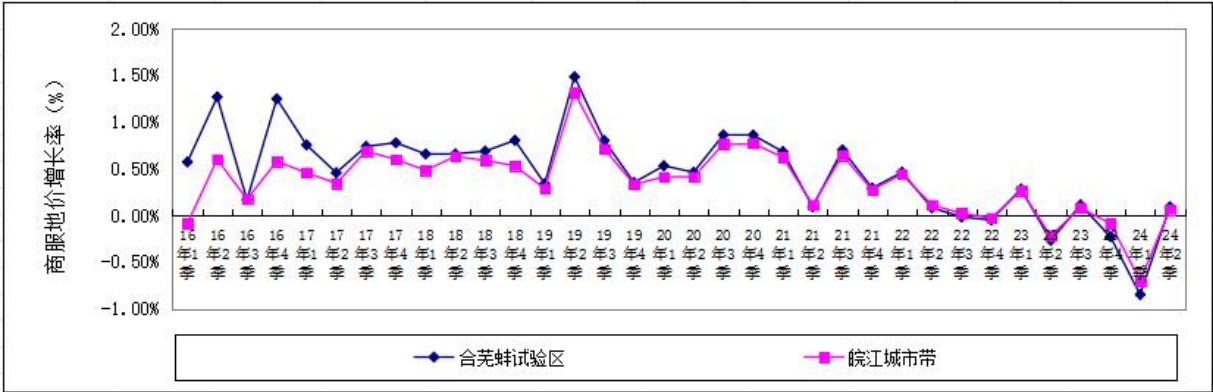


图 1-3 主要经济区域各季商服地价环比增长率

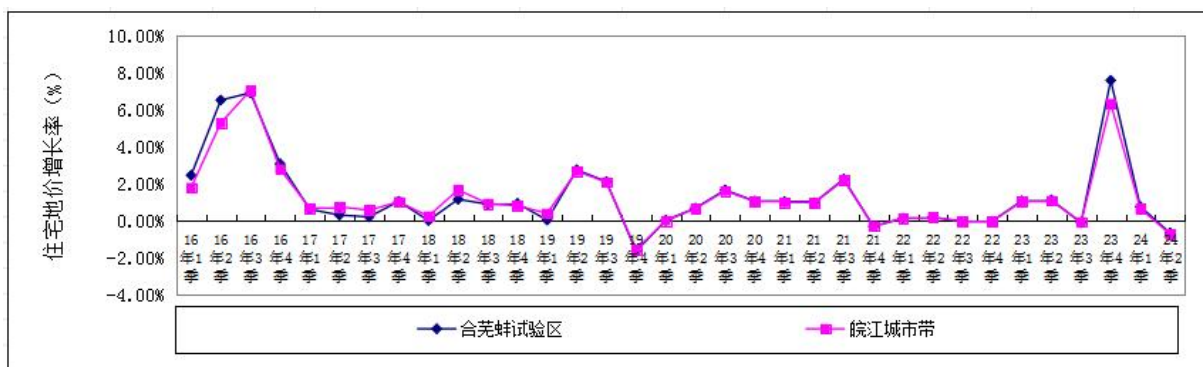


图 1-4 主要经济区域各季住宅地价环比增长率

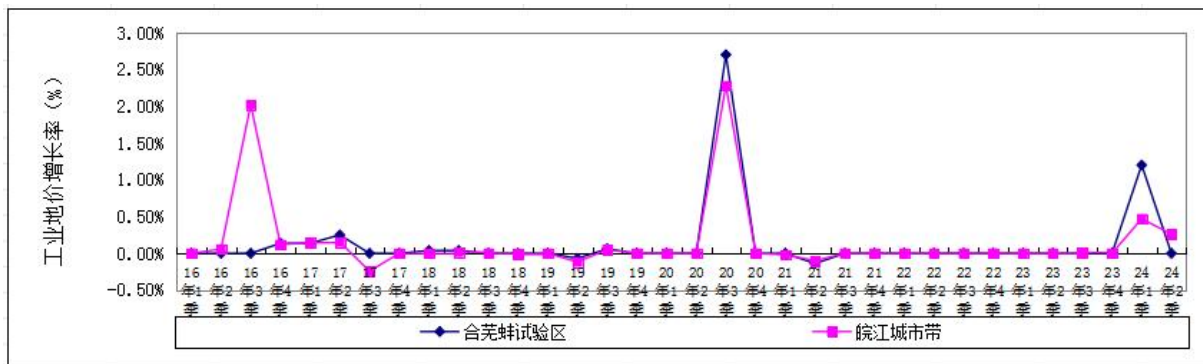


图 1-5 主要经济区域各季工业地价环比增长率

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 6.11%、5.27%，较上季度分别下降 1.6、1.78 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-0.74%、6.65%、1.20%，商服、住宅较上季度分别上升 0.47、下降 1.77 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-0.49%、5.84%、0.76%，商服、住宅地价较上季上升 0.36、下降 1.98 个百分点。工业地价上升 0.31 个百分点（见图 1-6 至 1-8）。

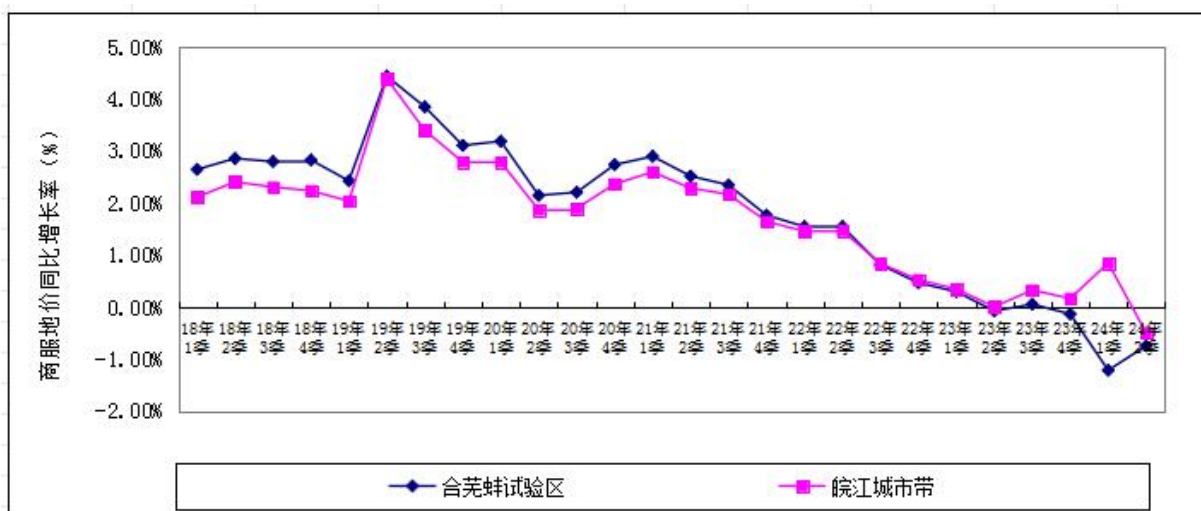


图 1-6 主要经济区域各季商服地价同比增长率

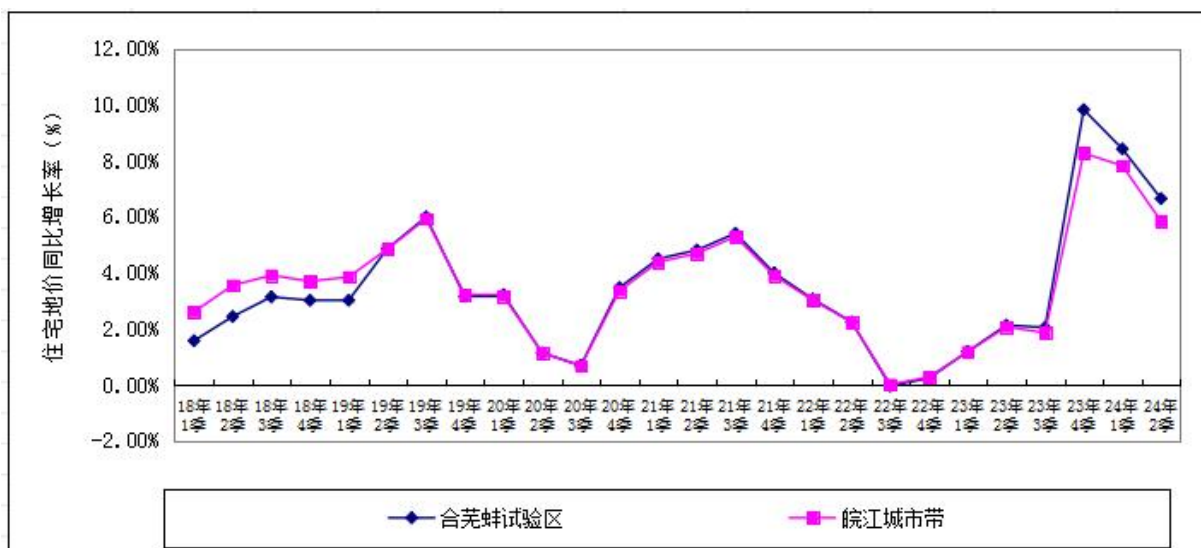


图 1-7 主要经济区域各季住宅地价同比增长率

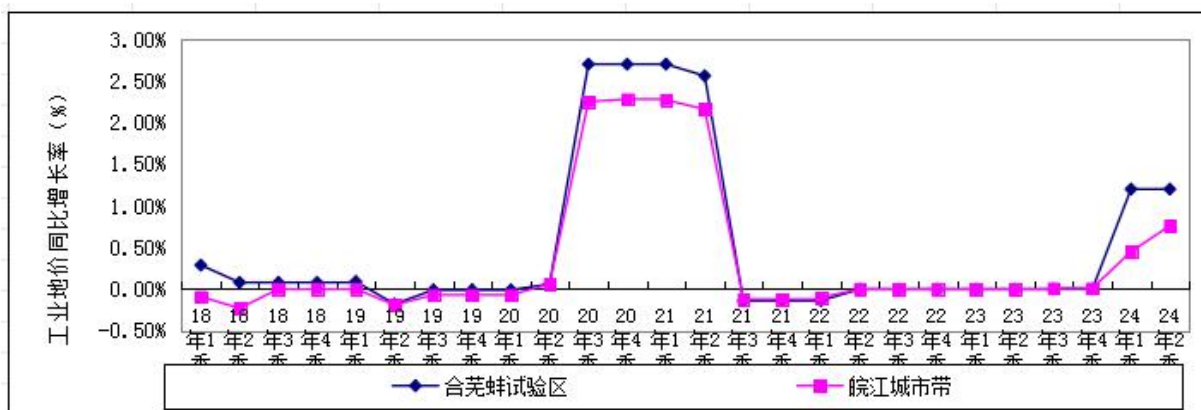


图 1-8 主要经济区域各季工业地价同比增长率

（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环比增速巢湖增速最大

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-0.70%、0.14%、-0.03%、-0.19%，除安庆无变化，其他三市较上季度分别下降 1.48、下降 0.06、下降 0.21。**同比看**，合肥、安庆、蚌埠、芜湖综地价增速为 7.03%、0.46%、0.21%、-0.22%，较上季度分别下降 1.84、上升 0.05、下降 0.27、下降 0.15 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巢湖、阜阳、铜陵，分别为 0.70%、0.45%、0.17%。**同比看**，增速排名前三位的市为铜陵、六安、淮南，分别为 2.64%、1.12%、0.50%。

表 全省各监测市 2024 年二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	7.03%	-0.70%
	安庆	0.46%	0.14%
	蚌埠	0.21%	-0.03%
	芜湖	-0.22%	-0.19%
13 个省级 监测市	亳州	-0.68%	-0.17%
	池州	0.06%	-0.38%
	滁州	-0.97%	-1.39%
	淮南	0.50%	0.00%
	六安	1.12%	0.00%
	铜陵	2.64%	0.17%
	黄山	-2.32%	-0.15%
	宿州	-0.60%	-0.03%
	淮北	0.18%	-0.04%
	马鞍山	-1.67%	-1.34%
	阜阳	0.36%	0.45%
	宣城	-0.23%	-0.23%
	巢湖	-5.52%	0.70%

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，城市地价总体较平稳

二季度全省经济恢复向好，上半年全省地区生产总值 23967 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.3%。分产业看，第一产业增加值 1257 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 9857 亿元，增长 7%；第三产业增加值 12853 亿元，增长 4.2%。全省固定资产投资同比增长 4%，其中房地产开发投资下降 16.9%，扣除房地产开发投资，固定资产投资增长 12.2%，全省规模以上工业增加值同比增 8.5%。受上述因素影响，全省环比下降 0.43%，同比上升 3.82%。工业地价环比上升 0.33%，同比上升 0.98%。

（二）房地产市场处于调整转型期，稳市场任务依然艰巨，住宅地价运行相对平稳

上半年，全省消费市场总体保持回升向好态势。全省社会消费品零售额增长 4.1%，网上零售额增长 19.1%，但电子商务依然对实体店铺造成一定的冲击。上半年商服用地供应 0.39 万亩，同比减少 0.17 万亩、下降 30%。各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策，通过降首付、降利率、实施购房补贴等支持刚性和改善性住房需求，政策效应逐渐释放，市场活跃度有所提升。同时，保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”积极

推进，有利于构建房地产市场发展新模式，也为投资扩张增添了动力。但目前房地产相关指标仍在下降，房地产市场仍处在调整转型过程中。根据国家统计局发布的 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况看，1-6 月份新建商品住宅销售价格合肥、蚌埠、安庆同比分别下降 2.1%、3.5%、4.6%，比 1-5 月有所扩大。上半年全省住宅用地供应 1.12 万亩，同比减少 0.58 万亩、下降 34%。在上述因素影响下，二季度，监测城市商服地价环比下降 0.03%，同比下降 0.33%；住宅地价环比下降 0.51%，同比上升 4.48%。

三、后期走势预判

预计下一阶段国民经济持续恢复向好。但由于国际环境依然复杂严峻，改革发展稳定任务依然艰巨繁重，经济仍面临较大的下行压力，不确定不稳定因素依然较多。房地产市场调整转型，各地政府积极探索多元供地机制，积极盘活存量房地产用地，优化房地产用地供应结构，促进房地产市场的常态平稳运行。预计三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，一是住宅用地供应计划稳定，向去化周期短、人口净流入多的地方倾斜；二是住宅供应结构不断优化，高品质住宅开发建设支持力度不断增强，进一步增加高品质住宅用地供给。