

2024 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 2024 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、环比增速略降、同比增速下降，商服环比、同比增速略升，住宅同比增速收窄，工业略降

从环比看，全省监测城市总体地价增速为-0.68%，较上季度下降 0.25 个百分点。分用途看，商服、住宅、工业环比增速依次为-0.35%、-0.73%、-0.19%，商服、住宅较上季度分别下降 0.32、下降 1.24 个百分点，工业下降 0.52 个百分点（见图 1-1）。

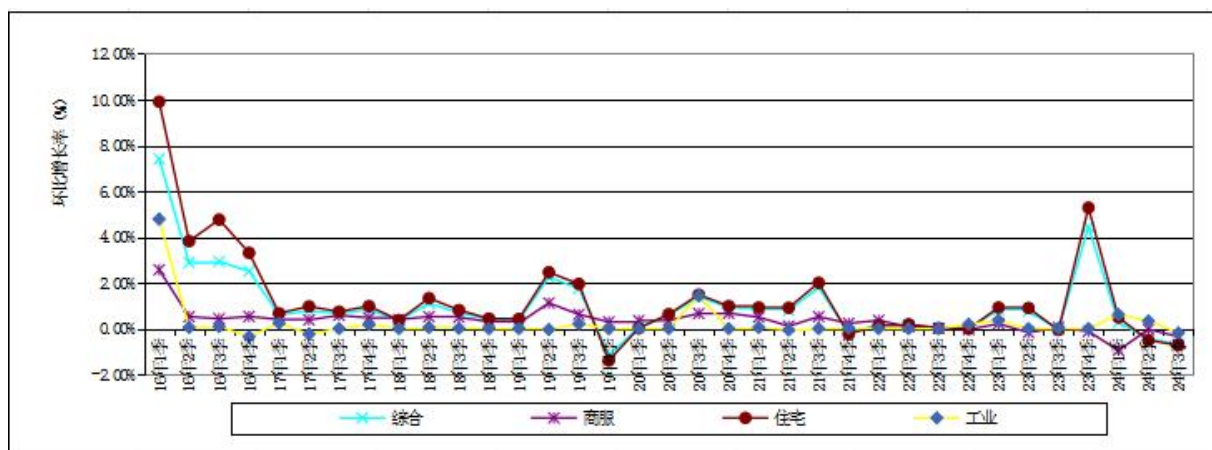


图 1-1 安徽省监测城市各类用途地价环比增长率对比图

从同比看，综合、商服、住宅、工业地价同比增速分别为 3.15%、-0.74%、3.77%、0.79%，商服地价较上季度下降 0.41 个百分点。综合、住宅、工业地价较上季度下降 0.67、0.71、0.19 个百分点。

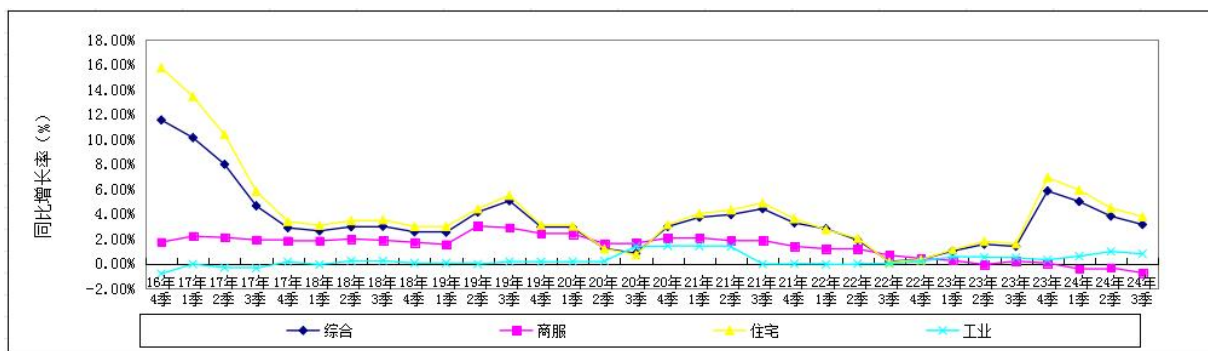


图 1-2 安徽省监测城市各类用途地价同比增长率对比图

（二）主要经济区域综合、住宅环比增速均下降、同比增速收窄，工业微降

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-0.93%、-0.85%。较上季度均分别下降 0.31、0.20 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-0.65%、-0.96%、0.00%，较上季度商服下降 0.74、住宅下降 0.29 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-0.45%、-0.89%、-0.22%，商服、住宅、工业地价较上季度均下降 0.51、0.17、0.48 个百分点（见图 1-3 至 1-5）。

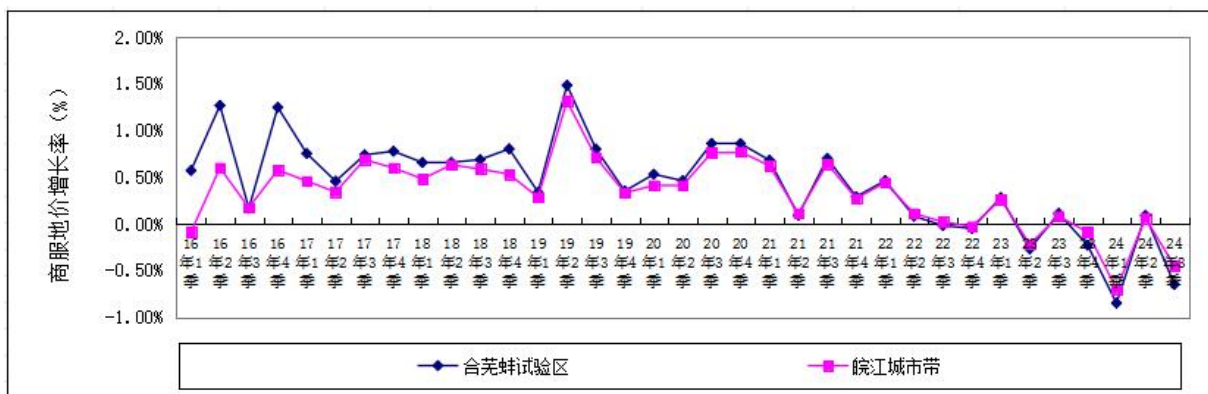


图 1-3 主要经济区域各季商服地价环比增长率

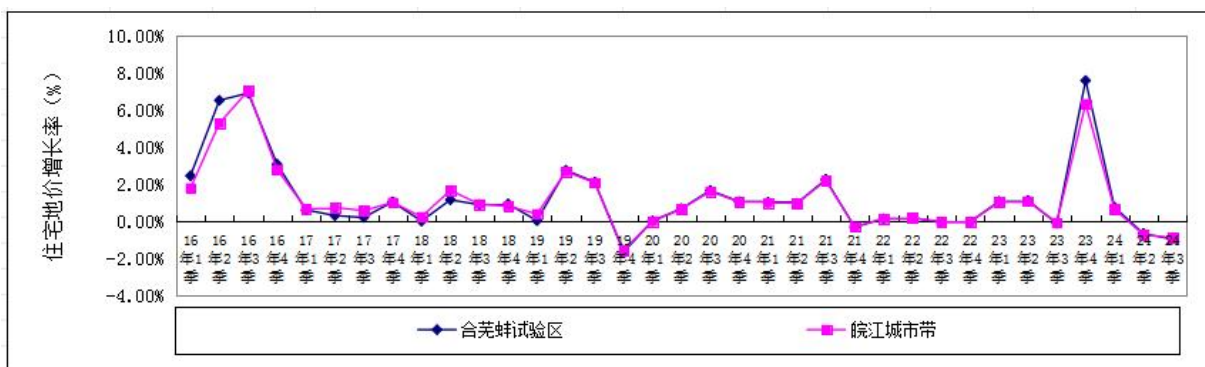


图 1-4 主要经济区域各季住宅地价环比增长率

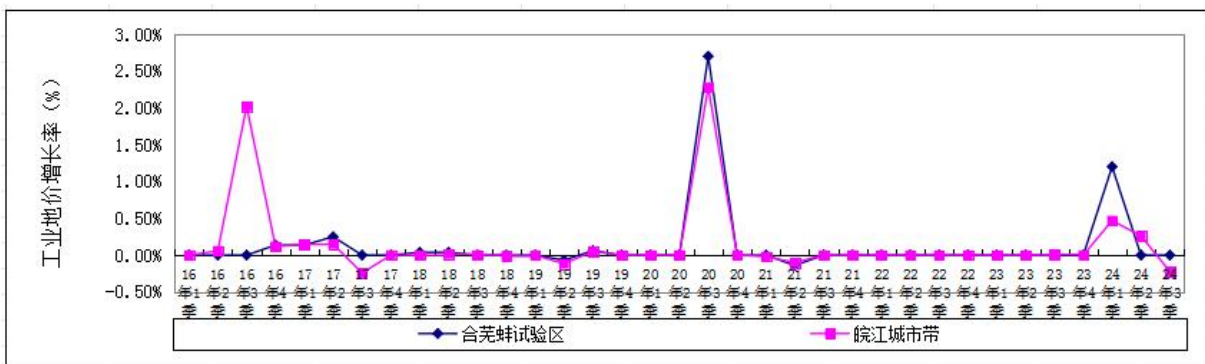


图 1-5 主要经济区域各季工业地价环比增长率

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 5.21%、4.43%，较上季度分别下降 0.9、0.84 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-1.65%、5.74%、1.20%，商服、住宅较上季度分别下降 0.91、下降 0.91 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-1.15%、4.97%、0.53%，商服、住宅、工业地价较上季下降 0.66、下降 0.87 个、下降 0.23 个百分点（见图 1-6 至 1-8）。

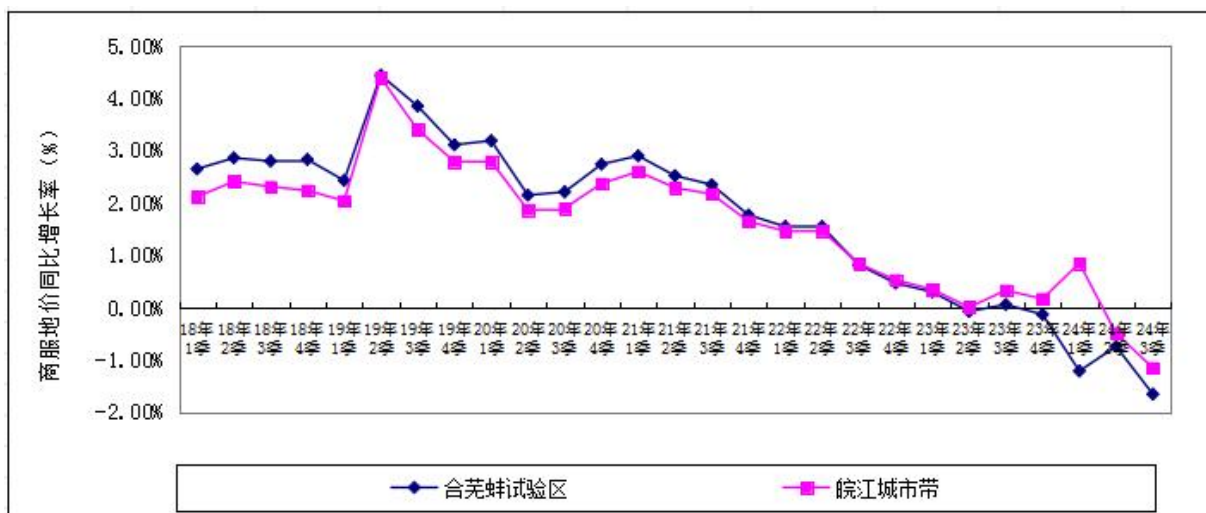


图 1-6 主要经济区域各季商服地价同比增长率

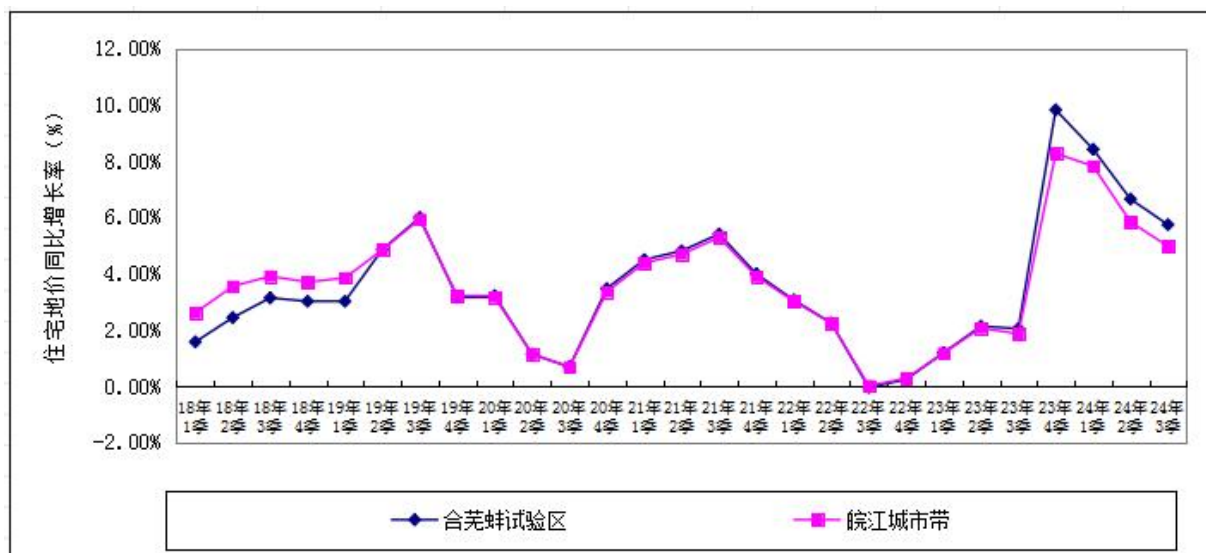


图 1-7 主要经济区域各季住宅地价同比增长率

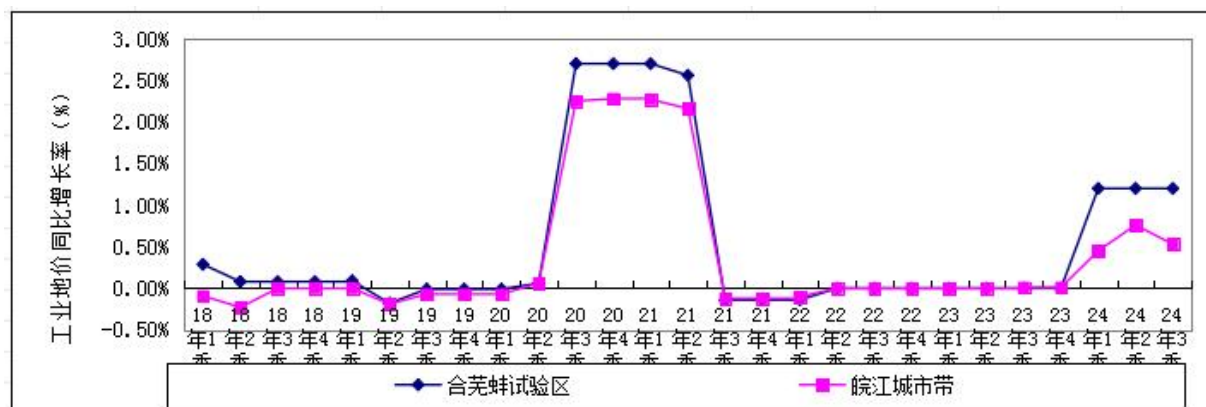


图 1-8 主要经济区域各季工业地价同比增长率

(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-0.91%、-0.20%、-0.31%、-1.29%，四市较上季度分别下降 0.21、下降 0.34、下降 0.28、下降 1.1 个百分点。**同比看**，合肥、安庆、蚌埠、芜湖综地价增速为 6.15%、0.15%、-0.26%、-1.49%，较上季度分别下降 0.88、下降 0.31、下降 0.47、下降 1.27 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滁州、铜陵、淮南，分别为 0.62%、0.17%、0.15%。**同比看**，增速排名前三位的市为铜陵、淮南、六安，分别为 1.86%、0.65%、0.51%。

表 全省各监测市 2024 年三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	6.15%	-0.91%
	安庆	0.15%	-0.20%
	蚌埠	-0.26%	-0.31%
	芜湖	-1.49%	-1.29%
13 个省级 监测市	亳州	-0.95%	-0.10%
	池州	-0.38%	0.00%
	滁州	-1.49%	0.62%
	淮南	0.65%	0.15%
	六安	0.51%	-0.60%
	铜陵	1.86%	0.17%
	黄山	-3.13%	-0.99%
	宿州	-0.79%	-0.10%
	淮北	-0.04%	-0.11%
	马鞍山	-2.15%	-0.34%
	阜阳	0.27%	-0.15%
	宣城	-0.60%	-0.28%
	巢湖	-5.51%	-0.14%

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

全省经济持续回升向好，经济运行稳中有进。前三季度，全省 GDP 为 37257 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。其中第一产业增加值 2054 亿元，增长 2.7%，对经济增长的贡献率为 3.3%；第二产业增加值 15411 亿元，增长 7.2%，对经济增长的贡献率为 54.4%；第三产业增加值 19792 亿元，增长 4.3%，对经济增长的贡献率为 42.3%。固定资产投资同比增长 4.2%，高于全国 0.8 个百分点。全省规模以上工业增加值同比增长 8.8%，居全国第 4 位。受上述因素影响，城市总体地价环比下降 0.68%，同比上升 3.15%；工业地价环比下降 0.19%，同比上升 0.79%。

（二）房地产稳市场任务依然艰巨，住宅地价运行相对平稳

三季度，全省大力推进以人为核心的新型城镇化，为城市商服用地提供有效需求，消费市场总体保持回升向好态势，但电子商务依然对实体店铺造成一定的冲击。前三季度，全省社会消费品零售总额 17963.7 亿元，同比增长 4.3%，分别高于上半年和一季度 0.2、0.3 个百分点。其中，限额以上消费品零售额增长 4.7%。前三季度，全省实物商品网上零售额增长 12.8%，比社会消费品零售总额增速高 8.5 个百分点。房地产市场表现出审慎与积极并存的态势，房地产企业拿地活跃度有所降低，市场政策也在不断调整，房地产市场在政策与需求的双重作用下，显现出新的变化。当前，市场上对优质地块的争夺较为激烈，而性价比不高的地块则相对冷清。各地区也为适应房地产市场新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策。

1-8 月房地产开发投资，比上年同期下降了 16.7%，商品房销售面积比上年同期下降了 24.9%，商品房销售额比上年同期下降了 35.1%。在上述因素影响下，三季度，监测城市商服地价环比下降 0.35%，同比下降 0.74%；住宅地价环比下降 0.73%，同比上升 3.77%。

三、后期走势预判

随着新一轮消费品以旧换新政策落地显效，形式多样的促消费活动持续开展，消费活力得到有效激发，全省消费品市场将延续平稳增长态势。房地产市场调整转型，各地政府积极盘活存量房地产用地，优化供应结构，促进房地产市场平稳运行。预计下一季度城市总体地价相对平稳。下一步，要继续落实相关政策，盘活存量闲置土地和低效用地，优化土地供应结构，有效促进房地产市场平稳健康发展。

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。