

江苏省城市地价动态监测报告

（2016 年度）

江苏省地价所
二〇一七年四月

前 言

2016 年是“十三五”的开局之年，也是推进供给侧结构性改革的攻坚之年。面对错综复杂的宏观经济环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，依据中央经济工作会议提出的总体思路，2016 年我省围绕“强富美高”新江苏建设目标，坚持稳中求进工作总基调，主动适应经济发展新常态，以推进供给侧结构性改革为主线，统筹做好改革发展稳定各项工作。2016 年全省实现地区生产总值 7.6 万亿元，增长 7.8%；一般公共预算收入 8121 亿元，同口径增长 5.0%；固定资产投资完成额为 4.9 万亿元，增长 7.5%；社会消费品零售总额为 2.9 万亿元，增长 10.9%^①。

为及时了解全省土地市场运行态势，掌握全省城市地价变化信息，不断提高国土资源参与宏观调控的能力，根据江苏省国土资源厅统一部署和组织，江苏省地价所开展了全省 2016 年度城市地价动态监测工作，在此基础上分析汇总编制了本报告。

^①数据来源：2017 年江苏省政府工作报告。

目 录

一、2016 年度全省城市地价动态监测工作概况	1
(一) 监测范围.....	1
(二) 监测时段.....	2
(三) 工作任务.....	2
(四) 监测数据采集.....	2
(五) 监测对象与说明.....	3
(六) 地价内涵的设定.....	4
(七) 地价水平、地价指数的测算方法.....	4
二、2016 年度全省城市地价状况	4
(一) 全省地价总体状况.....	4
(二) 三大监测地区地价状况.....	6
(三) 各设区市市域地价状况.....	6
(四) 各设区市市区地价状况.....	7
三、2016 年度全省城市地价的主要影响因素分析	8
(一) 经济因素.....	8
(二) 宏观调控政策因素.....	9
(三) 城市设施状况因素.....	10
(四) 市场心理因素.....	10
四、2017 年度全省城市地价变化趋势	11

2016 年度江苏省城市地价动态监测报告

一、2016 年度全省城市地价动态监测工作概况

全省城市地价动态监测工作是指对各监测区域通过划分商服、住宅、工业等用途地价区段，布设地价监测点并测算其地价，确定区段基准地价与地价指数，然后利用系列指标对城市地价状况进行描述与分析，最后形成城市地价监测报告并向社会发布。

（一）监测范围

城市地价动态监测范围包括全省所有县城以上城市的建成区和近期建设规划区。2016 年度全省城市地价动态监测范围如下：

一是主要监测城市，包括：南京市区、浦口区、六合区、江宁区、溧水区、高淳区；无锡市区、江阴市、宜兴市；徐州市区、贾汪区、铜山区、丰县、沛县、睢宁县、新沂市、邳州市；常州市区、溧阳市、金坛区；苏州市区、吴中区、相城区、吴江区、常熟市、张家港市、昆山市、太仓市；南通市区、通州区、海安县、如东县、启东市、如皋市、海门市；连云港市区、赣榆区、东海县、灌云县、灌南县；淮安市区、涟水县、洪泽区、盱眙县、金湖县；盐城市区、响水县、滨海县、阜宁县、射阳县、建湖县、东台市、大丰区；扬州市区、江都区、宝应县、仪征市、高邮市；镇江市区、丹阳市、扬中市、句容市；泰州市区、姜堰区、兴化市、靖江市、泰兴市；宿迁市区、沭阳县、泗阳县、泗洪县等 71 个监测城市。

二是三大监测地区，包括苏南地区、苏中地区和苏北地区。其中苏南地区包括南京市、无锡市、常州市、苏州市、镇江市，苏中地区包括南通市、扬州市、泰州市，苏北地区包括徐州市、连云港市、淮安市、盐城市、宿迁市。

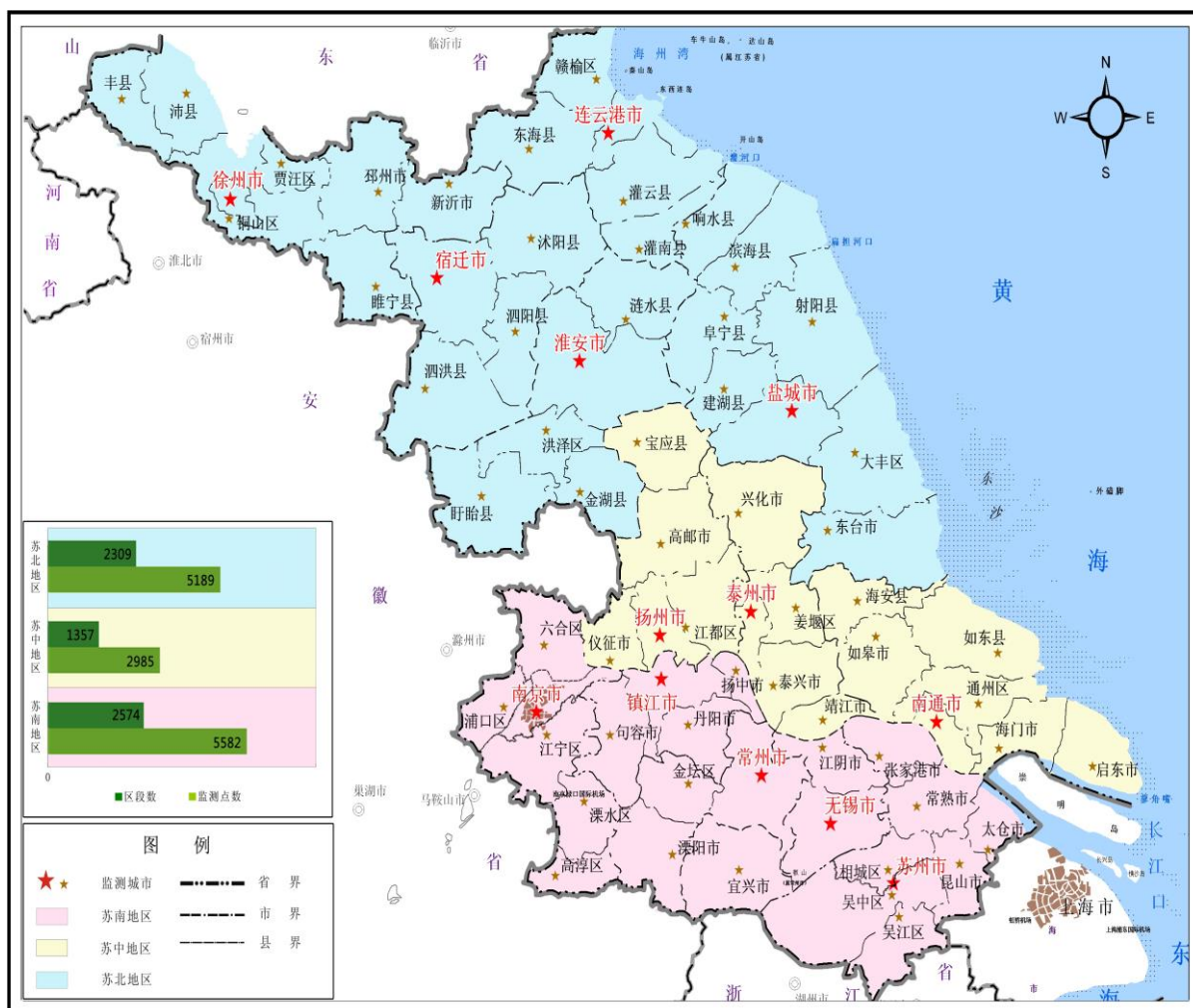


图 1 2016 年度江苏省城市地价动态监测区域图

(二) 监测时段

2016 年度城市地价监测时段为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

(三) 工作任务

本次报告主要完成 2016 年度全省县城以上城市地价动态监测数据的汇总、分析。主要包括：

1. 2016 年度全省总体平均地价水平及地价增长率测算；
2. 2016 年度苏南、苏中、苏北三大区域平均地价水平及地价增长率测算；
3. 2016 年度全省 13 个设区市市域平均地价水平及地价增长率测算；
4. 2016 年度全省 13 个设区市市区平均地价水平及地价增长率测算；
5. 编制并发布年度城市地价动态监测报告。

(四) 监测数据采集

2016 年度城市地价监测的数据主要通过市场调查和查询政府公开数据的方式获得。其中地价监测点的地价数据，采用市场调查并在此基础上进行地价评估的方式获得；土地市场的供应数据，通过查询政府公开数据获得；与地价相关的其他数据，主要来源于有关统计资料和市场调查。汇总分析后形成各地的地价监测数据库，在此基础上建立了 2016 年度全省城市地价动态监测数据库。

（五）监测对象与说明

本次监测以 2015 年度布设的地价监测点为基础，在保持地价监测点相对稳定的前提下，对原有的监测点进行维护和更新。截至 2016 年 12 月 31 日，全省 71 个监测城市共设有地价动态监测点 13756 个，其中商服用地设有 7315 个监测点，住宅用地设有 4511 个监测点，工业用地设有 1930 个监测点；地价区段共 6240 个，其中商服用地地价区段 3393 个，住宅用地地价区段 1960 个，工业用地地价区段 887 个。

为保证省级监测成果的衔接性、可比性，以土地变更调查遥感影像成果为依据，按照建成区为主（不包含乡镇）原则，在地方监测范围的基础上划定省级监测范围，从 2015 年度开始，省级成果仅汇总、统计、分析省级监测范围内的相关区段及监测点，地价水平、地价指数为省级监测范围内不变区段的测算结果。按照此原则，2016 年度实际参与省级数据汇总的区段共 5458 个，监测点 12093 个。

表 1 2016 年度全省各用途区段数与监测点数

土地用途		地方监测范围	省级监测范围	占比（%）
商服	区段数	3393	2978	87.8
	监测点数	7315	6444	88.1
住宅	区段数	1960	1597	81.5
	监测点数	4511	3727	82.6
工业	区段数	887	883	99.5
	监测点数	1930	1922	99.6
全省	区段数	6240	5458	87.5
	监测点数	13756	12093	87.9

（六）地价内涵的设定

全省城市地价动态监测体系中的地价是指在设定的基准日、用途、土地使用权年限、土地开发程度和容积率等条件下出让国有建设用地使用权市场价格。

1.估价期日：2016 年度地价动态监测体系中的估价期日统一设定为 2016 年 12 月 31 日。

2.用途：按商服、住宅、工业三种用途设定。

3.土地使用权年限：按各类用地法定最高出让年期设定，即商服用途 40 年、住宅用途 70 年、工业用途 50 年。

4.土地开发程度：按各监测城市区域平均土地开发程度分别设定。

5.容积率：按各监测城市区域平均容积率分别设定。

（七）地价水平、地价指数的测算方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年）》，由江苏省城市地价动态监测与基准地价更新信息系统汇总形成各监测城市的平均地价，再计算各区域和全省地价水平及地价指数。

综合地价为商服、住宅、工业平均地价水平按面积加权测算的结果。为成果公布需要，地价水平结果四舍五入取整。

二、2016 年度全省城市地价状况

（一）全省地价总体状况

2016 年，全省不同用途平均地价水平有所上升，分用途来看，住宅平均地价水平提升最为明显，工业平均地价水平提升幅度较少，其中：

商服平均地价水平为 6802 元/平方米，较上年提高了 267 元/平方米，同比增长 4.08%；

住宅平均地价水平为 4477 元/平方米，较上年提高了 749 元/平方米，同比增长 20.08%；

工业平均地价水平为 406 元/平方米，较上年提高了 4 元/平方米，同比增长 0.98%；

综合地价为 1934 元/平方米，较上年提高了 257 元/平方米，同比增长 15.30%
(图 2、图 3)。

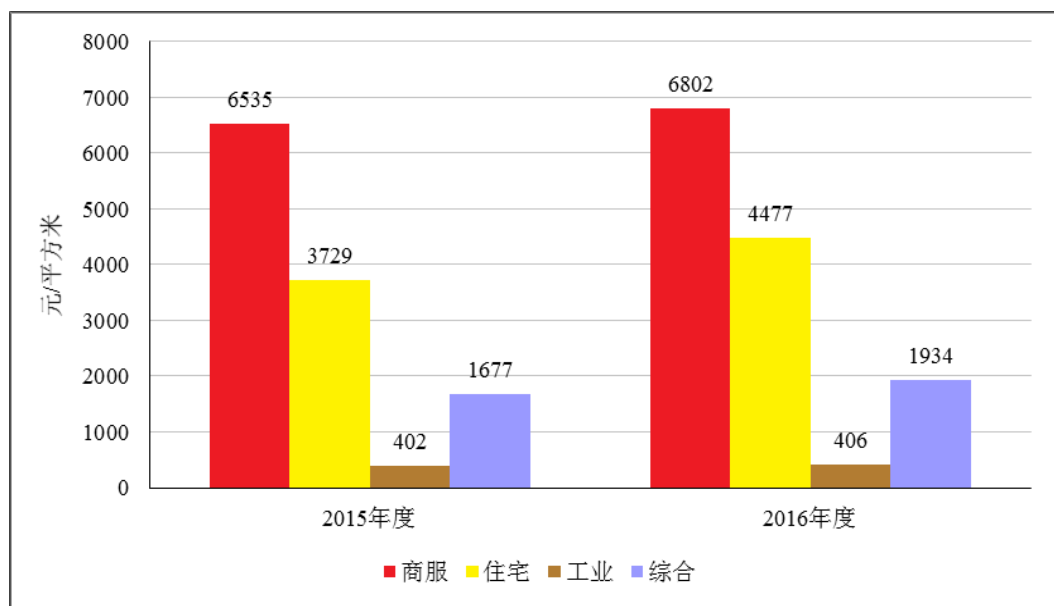


图 2 2015-2016 年度全省城市平均地价水平对比图

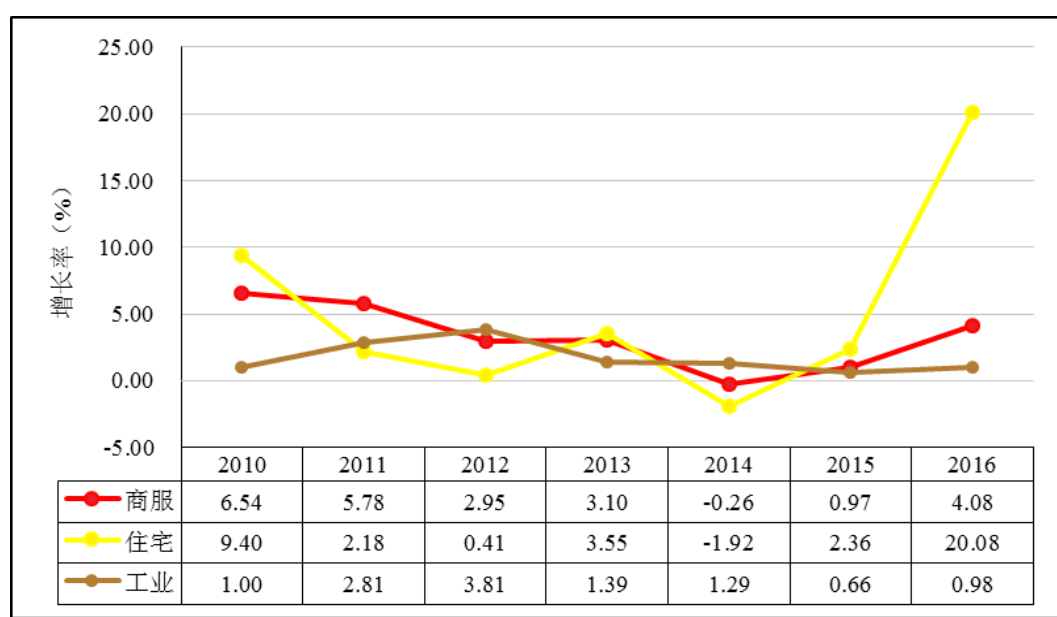


图 3 2010-2016 年度全省分用途平均地价同比增长率

从季度分析来看，2016 年全省各季度分用途平均地价环比增长率呈先升后降态势，其中：

商服平均地价环比增长率一、二季度稳中略升，三、四季度略降；

住宅平均地价环比增长率前三季度持续上涨，随着各地调控政策密集出台，调控力度加大，第四季度住宅平均地价环比增长率出现小幅回落；

工业平均地价水平全年运行较为平稳，除第一季度环比增长率为 0.66%外，其他各季度环比增长率都小于 0.2%。

（二）三大监测地区地价状况

2016 年度，全省三大监测地区间地价差异显著，分用途平均地价水平总体上均呈苏南最高、苏中次之、苏北最低的分布格局。

分用途来看，苏南、苏中、苏北地区的商服平均地价水平分别为 10886 元/平方米、4211 元/平方米、3149 元/平方米；住宅平均地价水平分别为 8050 元/平方米、2215 元/平方米、1482 元/平方米；工业平均地价水平分别为 594 元/平方米、352 元/平方米、219 元/平方米。

从地价增长率来看，三大区域分用途平均地价水平同比上升，其中苏南、苏中、苏北地区的商服平均地价同比增长率分别为 5.71%、0.49%、0.04%；住宅平均地价同比增长率分别为 26.77%、2.13%、0.23%；工业平均地价同比增长率分别为 1.12%、1.08%、0.46%。

（三）各设区市市域地价状况

从地价水平来看，2016 年度各市分用途平均地价水平差异较大，其中：

商服平均地价水平排前三位的是南京市、苏州市、无锡市，地价水平值分别为 19343 元/平方米、12485 元/平方米、6829 元/平方米，排后三位的是连云港市、盐城市、宿迁市，地价水平值分别为 2136 元/平方米、2985 元/平方米、3278 元/平方米；

住宅平均地价水平排前三位的是南京市、苏州市、无锡市，地价水平值分别为 15551 元/平方米、4991 元/平方米、3646 元/平方米，排后三位的是连云港市、淮安市、宿迁市，地价水平值分别为 1075 元/平方米、1312 元/平方米、1338 元/平方米；

工业平均地价水平排前三位的是南京市、无锡市、苏州市，地价水平值分别为 811 元/平方米、604 元/平方米、485 元/平方米，排后三位的是宿迁市、盐城市、徐州市，地价水平值分别为 164 元/平方米、209 元/平方米、215 元/平方米。

从地价增长率来看，商服平均地价同比增长的地区有：南京市、徐州市、常州市、苏州市、南通市、盐城市、扬州市、镇江市、泰州和宿迁市；同比下降的地区有：无锡市、连云港市、淮安市；其中南京市商服平均地价同比增长率最高，

为 11.47%，无锡市、连云港市、淮安市商服平均地价为负增长，同比增长率分别为-2.88%、-1.47%、-1.17%。

住宅平均地价除淮安市同比下降外，其余各市均同比增长，其中南京市住宅平均地价同比增长率最高，为 32.69%，淮安市住宅平均地价为负增长，同比增长率为-1.90%。

各市工业平均地价均同比增长，其中苏州市工业平均地价同比增长率最高，为 2.24%，宿迁市工业平均地价水平涨幅最小，为 0.06%。

（四）各设区市区地价状况

从地价水平来看，2016 年度各设区市市区的商服和住宅平均地价水平差异较大，其中：

商服平均地价水平排前三位的是南京市区、苏州市区、无锡市区，地价水平值分别为 25063 元/平方米、16918 元/平方米、10055 元/平方米，排后三位的是连云港市区、镇江市区、盐城市区，地价水平值分别为 2644 元/平方米、3726 元/平方米、4487 元/平方米；

住宅平均地价水平排前三位的是南京市区、苏州市区、无锡市区，地价水平值分别为 20592 元/平方米、6579 元/平方米、3981 元/平方米，排后三位的是连云港市区、泰州市区、淮安市区，地价水平值分别为 1102 元/平方米、1586 元/平方米、1590 元/平方米；

工业平均地价水平排前三位的是南京市区、苏州市区、无锡市区，地价水平值分别为 1177 元/平方米、704 元/平方米、686 元/平方米，排后三位的是宿迁市区、盐城市区、徐州市区，地价水平值分别为 178 元/平方米、246 元/平方米、258 元/平方米。

从地价增长率来看，商服平均地价除无锡市区、南通市区、淮安市区外，其余各市市区均同比增长，其中南京市区商服平均地价同比增长率最高，为 13.02%，无锡市区、南通市区、淮安市区商服平均地价为负增长，同比增长率分别为-5.13%、-0.30%、-0.86%。

住宅平均地价除淮安市区同比下降外，其余各市市区均同比增长，其中南京市区住宅平均地价同比增长率最高，为 33.08%，淮安市住宅平均地价水平为负增长，同比增长率为-1.88%。

各市工业平均地价均同比增长，其中苏州市区工业平均地价同比增长率最高，为 4.53%，宿迁市工业平均地价水平涨幅最小，为 0.15%。

三、2016 年度全省城市地价的主要影响因素分析

地价的影响因素包括经济因素、社会因素、行政因素、心理因素、区域因素、城市设施状况因素等。2016 年度影响全省城市地价比较突出的因素有以下几个方面：

（一）经济因素

1. 实体经济下行压力犹存，资本“脱实向虚”

目前我国经济形势总的特点是缓中趋稳、稳中向好，经济运行保持在合理区间，但在经济运行仍存在不少突出矛盾和问题，需要特别关注经济运行中的国内投资与国外投资失衡、国有投资与民间投资的失衡、实体经济与虚拟经济的失衡等问题^①。由于原材料、人力、融资成本的不断上升，税负压力大，实体经济投资回报率下降，资本“脱实向虚”，来自互联网、房地产、金融等行业的冲击等因素制约了实体经济的发展，实体经济乏力，影响工业用地需求。根据国家统计局发布的数据显示，2016 年第一季度中国制造业采购经理指数（PMI）略低于 50%，二、三季度开始回升，12 月份中国制造业采购经理指数（PMI）为 51.4%，位于景气边缘。

根据江苏统计局发布的数据显示，2016 年度我省进出口总额出现 6.60% 的负增长，较上年降低 3.38 个百分点；固定资产投资完成额中民间投资同比增长 6.8%，较上年降低 7.20 个百分点，制造业投资同比增长 7.73%，较上年降低 3.17 个百分点。

省物价局、省财政厅出台的《关于调整耕地开垦费标准的通知》，规定从 2016 年 1 月 1 日起，我省耕地开垦费标准调整为 30-50 元/平方米，对占用基本农田的，加收 40% 的耕地开垦费，一定程度上提高了工业用地的取得成本。2016 年度全省工业平均地价同比增长率为 0.98%。

^①数据来源：中国工业经济运行分析年度报告(2016-2017)。

2.货币政策基本稳健，房地产领域资金流入量大

根据国家统计局发布的数据显示，2016 年末全国广义货币（M2）余额达 155.01 万亿元，同比增长 11.33%，市场资金充沛。随着楼市成交复苏和资金面的放松，房地产企业有更强意愿和能力进行土地储备，企业用地竞争增加。受货币政策的影响，房地产领域资金流入量大，促进了住宅平均地价增速上行。监测数据显示，2016 年度我省住宅平均地价水平同比增长率为 20.08%，商服平均地价同比增长率为 4.08%。

3.信贷与社会融资规模增大，带动部分城市土地市场升温

近年来金融产品不断创新，出现了以互联网为代表的网贷平台、第三方支付、互联网资产管理、股权众筹、互联网保险等，产生了不受或不直接受表内监管的影子银行业务，增加了金融风险的可能性。根据中国银行业监督管理委员会发布的数据显示，2016 年末商业银行不良贷款余额 15123 亿元，较上季末增加 183 亿元，不良贷款率 1.74%。

2016 年社会融资规模增大，银行信贷支撑资金流入房地产市场，为房地产市场价格上涨提供了资金支撑。根据国家统计局发布的数据显示，2016 年末社会融资规模存量同比增长 12.8%，人民币各项贷款余额同比增长 13.5%，其中住户部门贷款增加 6.3 万亿元，中长期贷款增加 5.68 万亿元，中长期贷款增加额占住户部门贷款增加额的比重为 90.16%。

根据江苏省统计局发布的数据显示，2016 年 12 月末全省金融机构人民币贷款余额同比增长 15.52%，增速较上年提高了 2.16 个百分点，其中住户贷款的中长期贷款余额同比增长 43.66%。在实体经济下行的宏观背景条件下，资本投向、信贷投放、金融产品的创新所对应的资金，加大流向房地产市场，带动部分城市土地市场升温。

（二）宏观调控政策因素

上半年部分热点城市高价地频出，城市之间以及城市内部区域分化持续，下半年调控政策密集出台，银监会、证监会、保监会、发改委、住建部等部门采取系列措施降低行业杠杆，维护市场秩序，抑制热点城市市场异动。9 月 9 日国家发展改革委召开电视电话会议，部署贯彻落实《中共中央国务院关于深化投融资

体制改革的意见》及 9 月 5 日国务院常务会议精神时，关于促进房地产平稳健康发展，明确强调分类调控，因城施策，落实城市政府调控责任；12 月中央经济工作会议、中央财经领导小组会议集中表态，明确住宅的“居住”属性，要求缓解供需矛盾，建立房地产基础性制度和长效机制。

一线城市调控力度加大的挤出效应促使部分二线、三线城市成为投资热点。2016 年度我省各地房地产市场冷热不均，土地市场地区差异显著。南京、苏州等热点城市土地市场异常活跃，房地产开发企业拿地热情高，土地出让金均超过千亿，地价增幅较大，而库存较多的三、四线城市地价上涨动力不足。为进一步促进房地产市场稳定健康发展，南京出台调控意见稳定房价地价，在下半年加大商品住宅上市供应；苏州出台“苏十条”、严审个人住房信贷、实行土地拍卖最高限价制度。随着各地调控政策密集出台，从资金、需求、信贷等多方面加以约束，第四季度政策效应初步显现，房地产市场呈现降温趋势。根据监测数据显示，全省 2016 年前三季度住宅平均地价环比增长率持续上升，分别为 3.75%、6.28%、6.88%，第四季度环比增长率为 1.88%，较前三季度明显降温。

（三）城市设施状况因素

城市设施状况包括基础设施完善和公用设施完备两个方面，完善城市设施建设，有利于进一步完善城市功能、提升城市品质、优化城市环境、增进民生福祉，也有利于拉动有效投资、促进经济发展，在一定程度上也影响了城市地价的变化。

目前南京市共有 7 条地铁线路运营，2016 年初南京长江隧道（纬七路隧道）、扬子江隧道（纬三路隧道）同步免费，加上中小学名校分校设立等因素的影响，2016 年南京市住宅平均地价同比增长 33.08%；受苏州高新区文体中心开放、苏州科技城医院启用、常嘉高速公路开通、西环南延通车、苏州通上海市域线 S1 开工等城市设施完善的利好影响，2016 年度苏州市区住宅平均地价同比增长率为 29.78%；2016 年 3 月，无锡市区地铁 1 号线南延线工程及地铁三号线一期工程正式开工，缓解了主城区的交通压力，带动了新城、新区的开发建设，影响了城市地价上涨，无锡市区住宅平均地价同比增长 25.10%；宁镇扬一体化快速推进和宁句城际 S6 号线将于 2017 年开工等一系列利好信息释放，推动了句容房地产市场的发展，2016 年度句容住宅平均地价大幅增长，同比增长率为 59.68%。

（四）市场心理因素

2015 年 8 月 11 日中国外汇交易中心受权公布人民币汇率中间价公告，“811 汇改”后，人民币对美元汇率有所贬值，影响购房者心里预期。根据国际清算银行的计算，2016 年，人民币名义有效汇率贬值 5.85%，实际有效汇率贬值 5.69%，均为七年来首次出现年度下跌。受人民币对美元汇率有所贬值的影响，居民往往倾向于购买房地产以实现资本的保值增值。

同时，随着改善性需求增加，城乡居民的需求内容发生变化，更关注于房源自身的品质、生活教育配套、交通的便利性、物业管理等，对房地产开发成品的品牌、品质、品位需求层次提升。但房地产业的二次加工生产能力差异化加大，品牌较好的房地产企业在规划设计、功能配套等方面能力相对较高，品牌一般的房地产企业能力则较弱，从房地产市场总体来看，在一定时期内能够提供符合市场需求的产品数量有限。在以上因素的综合影响下，消费者往往存在盲从购房、恐慌消费、提前消费，使其市场预期的作用体现在升值预期和潜在需求的提前释放上，促使房价快速上涨，从而间接影响地价走势。

四、2017 年度全省城市地价变化趋势

2017 年是实施“十三五”规划的重要一年，也是供给侧结构性改革的深化之年。目前国际形势依然错综复杂，国内经济发展长期积累的深层次矛盾尚未实质性缓解，经济下行压力仍然较大，去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板的任务依然较重。2016 年 12 月召开的中央经济工作会议明确提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2017 年 4 月发布的《住房城乡建设部 国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80 号）提出“各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序”，进一步贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

2017 年我省将以推进供给侧结构性改革为主线，聚力创新，聚焦富民，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、优生态、防风险各项工作，坚持去库存与稳市场并重，促进房地产市场平稳健康发展。2017 年 3 月 31 日，省委、省

政府召开全省基础设施建设推进会，出台了《关于加快新一轮基础设施建设为推进“两聚一高”提供坚强保障的意见》，明确提出“到 2020 年，我省综合交通基础设施总体上达到世界先进水平，基本形成所有设区市到南京 1.5 小时高铁交通圈”，有利于完善城市交通设施，进一步优化城市路网格局，提高道路通达性，在一定程度上将影响城市地价的变化。

目前我省房地产市场分化明显，去库存与防过热并存，调控压力依然存在，既要防范房地产市场快速上涨带来的社会不稳定因素增加，也要防范房地产市场快速下跌带来的金融系统风险。在调控政策趋紧的背景下，房地产企业开发投资将趋于谨慎，预计 2017 年南京、苏州等热点地区的住宅平均地价增速将趋缓，其他库存较高的城市住宅平均地价将总体趋稳。

随着电子信息、智能制造、新能源、新材料等高新技术的快速发展，一系列高技术、高附加值、符合转型升级趋势的新产业新产品迅速增长，第三方支付、网上购物、网络约车、网上订餐、在线医疗等新业态改变着人们的生产生活方式，消费理念升级提档，实体经济发展压力较大，加上部分地区商服用地库存压力较大，以商业综合体形式为主的商服地产不断发展，区域商服用地总体趋于饱和。受以上因素影响，预计 2017 年度部分地区商服平均地价增速将有下行压力。

中央经济工作会议明确提出要着力振兴实体经济，2017 年两会政府工作报告中也指出要运用多种货币政策工具，支持实体经济发展，促进金融资源更多流向实体经济，以创新引领实体经济转型升级。2017 年我省将全面落实中国制造 2025 江苏行动纲要，不断推动产业优化升级，加快积蓄经济增长新动能，进一步提升我省实体经济整体竞争力。在此背景下，2017 年度工业平均地价水平增速将保持平稳。

综上所述，2017 年我省土地市场预计将平稳运行，区域间及城市间的分化局面短时间内难以改变。