

2020 年度江苏省城市地价动态监测报告

一、2020 年度全省城市地价动态监测工作概况

城市地价动态监测是根据土地市场的特点，通过设立地价监测点，收集、处理并生成系列的地价指标，对城市地价状况进行观测、描述和评价的过程。

全省各设区市、县（市、区）通过确定监测范围、划分地价区段、设立地价监测点，按季度对监测范围内地价监测点的地价信息进行收集整理、评估分析，形成市、县级动态监测成果，省级在此基础上按年度汇总形成地价监测报告并向社会发布。城市地价动态监测工作反映土地价格走势和市场运行态势，提供客观的地价信息，为加强地价管理及市场调控提供决策依据。

（一）监测范围与监测对象

城市地价动态监测范围包括全省各设区市、县（市、区）城镇建成区和近期建设规划区。2020 年度全省城市地价动态监测主要包括南京城区、浦口区、六合区、江宁区、溧水区、高淳区；无锡城区、江阴市、宜兴市；徐州城区、贾汪区、铜山区、丰县、沛县、睢宁县、新沂市、邳州市；常州城区、溧阳市、金坛区；苏州城区、吴江区、常熟市、张家港市、昆山市、太仓市；南通城区、通州区、海安市、如东县、启东市、如皋市、海门区；连云港城区、赣榆区、东海县、灌云县、灌南县；淮安城区、涟水县、洪泽区、盱眙县、金湖县；盐城城区、响水县、滨海县、阜宁县、射阳县、建湖县、东台市、大丰

区；扬州城区、江都区、宝应县、仪征市、高邮市；镇江城区、丹阳市、扬中市、句容市；泰州城区、姜堰区、兴化市、靖江市、泰兴市；宿迁城区、沭阳县、泗阳县、泗洪县 69 个监测单元。

根据《江苏省城镇地价动态监测技术规范》，以 2019 年度布设的地价监测点为基础，参照国家级动态监测数据汇总思路，在保持监测范围、区段划分、地价监测点相对稳定的前提下，对原有的地价区段、地价监测点进行维护和更新。截至 2020 年 12 月 31 日，全省 69 个监测单元共设有地价动态监测点 10879 个，其中商服用地设有 6040 个监测点，住宅用地设有 3581 个监测点，工业用地设有 1258 个监测点；地价区段共 5185 个，其中商服用地地价区段 2929 个，住宅用地地价区段 1678 个，工业用地地价区段 578 个。

（二）监测时段

2020 年度城市地价监测时段为 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

（三）技术路线

1. 地价内涵的设定

城市地价动态监测体系中的监测点地价是指在设定的估价期日、用途、土地使用权年限、土地开发程度和容积率等条件下，通过评估或市场交易地价修正得到的监测点在一定时点和一定条件下的地价。

（1）估价期日：2020 年度地价动态监测体系中的估价期日统一设定为 2020 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：按各监测单元区域平均土地开发程度分别设定。

(5) 容积率：按各监测单元内区段的设定容积率来测算。

2、监测数据采集

2020 年度城市地价监测的数据主要通过市场调查、监测的方式获得。其中地价监测点的数据来源于各监测单元的地价动态监测年度数据库成果，土地市场的供应数据来源江苏省建设用地全程跟踪管理系统，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。以各监测单元的地价动态监测数据库成果为基础，建立 2020 年度全省城市地价动态监测数据库成果。

3. 地价水平、地价增长率的测算方法

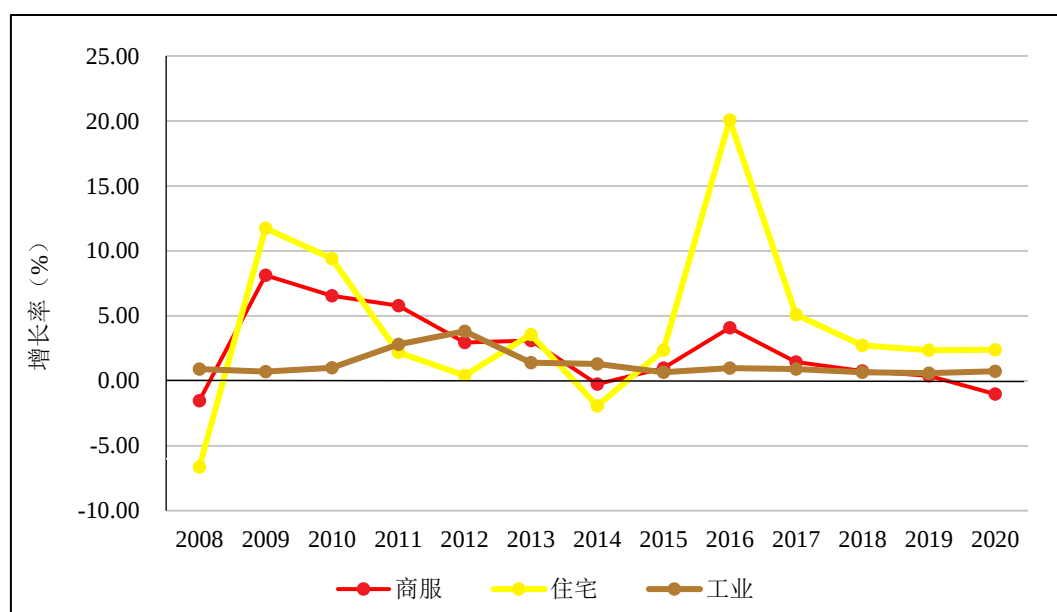
根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007) 和《江苏省城镇地价动态监测技术规范(2019 年)》相关要求，通过布设地价监测点，对地价动态监测点进行地价评估，测算区段地价，在此基础上，采用面积加权的方法汇总形成各监测单元、各区域、全省总体分用途的地价水平及地价增长率。

二、2020 年度全省城市地价状况

(一) 全省总体地价状况

1.年度同比增长率

2020 年度商服用地平均地价同比增长率为-1.03%，较上年放缓 1.42 个百分点；住宅用地平均地价同比增长率为 2.38%，较上年上升 0.02 个百分点；工业用地平均地价同比增长率为 0.72%，较上年上升 0.13 个百分点。



2008-2020 年度全省分用途平均地价同比增长率变化趋势图

2.季度环比增长率

2020 年度全省商服用地平均地价各季度的环比增长率分别为-0.15%、-0.55%、-0.24%、-0.10%。

住宅用地平均地价各季度的环比增长率分别为 0.15%、0.72%、0.76%、0.73%，第一季度住宅地价环比增长率较上一年第四季度下降 0.35 个百分点，第二季度环比增速有所回升，第三、四季度环比增速基本保持稳定；

工业用地平均地价水平全年运行较为平稳，各季度的环比增长率分别为 0.09%、0.19%、0.31%、0.12%。

（二）三大监测区域地价状况

2020 年度，三大监测区域分用途平均地价水平同比变化各异，其中苏南、苏中、苏北地区的商服用地平均地价同比增长率分别为-1.26%、-0.14%、0.66%；住宅用地平均地价同比增长率分别为 1.64%、4.16%、4.57%；工业用地平均地价同比增长率分别为 0.49%、0.42%、1.61%。

（三）各设区市市域地价状况

南京市、无锡市、苏州市、南通市、淮安市、盐城市 6 个地区的商服用地平均地价均同比下降，其余各市同比增长，其中常州市商服用地平均地价同比增长率最高，为 1.67%。

住宅用地平均地价除苏州市同比下降外，其余各市均同比增长，其中淮安市住宅用地平均地价同比增长率最高，为 8.74%，苏州市住宅用地平均地价增长率为-0.38%。

各市工业用地平均地价均同比增长，其中盐城市工业用地平均地价同比增长率最高，为 3.13%，泰州市工业用地平均地价涨幅最小，为 0.21%。

（四）各设区市城区地价状况

南京城区、无锡城区、苏州城区、南通城区、淮安城区、盐城城区 6 个地区的商服地价均同比下降，其余各市城区同比增长，其中常州城区商服用地平均地价同比增长率最高，为 1.69%。

住宅用地平均地价除苏州城区同比下降外，其余各市城区均同比增长，其中淮安城区住宅用地平均地价同比增长率最高，为 9.92%，苏州城区住宅用地平均地价同比增长率为-0.68%。

各市城区工业用地平均地价均同比增长，其中镇江城区工业用地平均地价同比增长率最高，为 1.42%，无锡城区工业用地平均地价水平涨幅最小，为 0.15%。

三、2021 年度全省城市地价动态监测工作

一是做好城镇地价动态监测工作。依据《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009—2007)、《江苏省城镇地价动态监测技术规范(2019 年版)》，开展国家级、省级城镇地价动态监测，按季度监测各用途地价水平及变化趋势，建立公示地价体系。

二是开展土地市场分析研判。及时发布城镇地价动态监测报告，真实、准确地反映季度和年度的地价变化趋势。深化工业用地供应制改革，完善产业用地差别化供应机制。围绕土地、住房、金融等相关问题开展综合分析研究，为精准调控提供决策依据。

三是加强住宅用地分类调控。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“稳房价、稳地价、稳预期”的要求，加强住宅用地地价监管，对住宅地价走势超出合理区间或发生异常交易严重影响市场预期的城市，及时预警并督促整改，构建房地产市场健康发展长效机制。