



扫码试用中指地主土地市场一键研判工具
citymap.fang.com

2021 年二季度百城地价指数报告

中指研究院

土地价格指数系统



目录

一、研究目的	3
二、研究方法体系	4
(一) 样本	4
(二) 计算模型	5
(三) 数据采集和复核	5
(四) 样本宗地价格评估方法	6
三、研究成果	7
(一) 2021 年二季度百城居住用地均价	7
(二) 研究成果分析	8
● 二季度中国百城地价为 12606 元/平方米，同比增长 6.45%，环比增长 1.81%	8
● 5 大区域，长三角地价最高，环渤海区域城市差异最大	9
◇ 长三角地价涨幅最显著，热点城市持续受到市场关注	9
◇ 五大区域环比变化均上涨，长三角、环渤海地区环比涨幅明显	10
● 100 城，北上深平均地价持续领衔百城前列，厦门地价独占 3 万元档位	12
◇ 地价上涨区域结构马太效应明显，大城市居住环境彰显城市价值	12
◇ 二季度全国经济快速恢复，近 9 成城市地区地价环比上涨	14
● 1000 个区县，北京上海区县地价占据头部，西城区地价稳居第一	15
● 5000 个版块衡山路、金融街、红树湾占据榜前，资源配套提升土地价值	18
四、结语	20



一、研究目的

新中国成立 70 年，特别是改革开放以来，中国经济发展取得了巨大的成就，中国已经成为世界第二大经济体，作为基本生产生活资料的土地市场发展方兴未艾，特别是随着土地市场交易的日益规范化和透明化，中国土地市场逐渐成熟。但由于起步较晚，土地市场也存在着诸多问题，特别是由于没有一个全面详细准确可靠的地价¹指数体系，有效的市场运行机制无法形成。

2005 年 6 月，中指研究院基于 10 多年积累的宏观经济以及房地产市场的数据库，总结在房地产市场的研究经验，启动了对中国部分城市土地价格指数的研究，并于 2006 年 6 月通过了十几位国家级专家组成的专家组的鉴定。经过十四年的发展，中国土地价格指数系统的监测范围已由原来的不到 10 个城市，拓展至对 100 多个城市每季度持续系统监测，形成了中国最详实的动态地价数据库，使用大数据计算方法和先进的动态图片处理技术，并于 2019 年第三季度的平均地价研究成果制作成《中国百城地价指数云图》对外首次公开发布。

百城地价指数研究目的：

- 1、为地方政府的土地出让定价提供参考，同时也为各级政府对土地市场的调控、管理提供重要的辅助工具；

¹ 除另有说明，本报告中的土地、地价均为居住用地和居住用地楼面地价。

- 2、 为房企等参与土地交易的企业在土地招拍挂、收并购等过程中提供价格以及长期趋势参考，为企业战略布局提供决策支持，提高企业宏观和微观决策的效率；
- 3、 为土地市场提供实时动态的价格信号，引导市场各方达成基本共识，促进交易的快速达成，加速市场存量土地的流转，提高土地利用效率，促进土地市场的持续健康发展，使土地更好地为人民群众的生产生活服务；
- 4、 为行业提供重要的土地价格基础研究资料。

二、研究方法体系

中国土地价格指数是一套以价格形式反映全国 100 个城市土地市场发展变化轨迹和当前市场状况的指标体系和分析方法。其中价格水平以 100 个城市的宗地块样本均价表示。

（一）样本

中国土地价格指数监测的样本是当期交易的宗地（居住用地），这里的宗地是指地籍登记中以权属界线组成的封闭地块，是地籍登记的基本单元。

我们选择全国经济水平高、土地市场发展比较成熟的 100 个城市作

为监测城市，样本框定为城区、郊区以及房地产市场较为发达的下辖县市。

(二) 计算模型

本研究采用算术平均的方式来计算单个城市及百城土地价格指数，具体公式如下：

$$\text{全国土地均价} \quad P_{\text{全国}} = \frac{\sum_{abcd=1}^N P_{abcd}}{\sum_{abcd=1}^N n_{abcd}}$$

$$\text{城市土地均价} \quad P_{\text{城市}} = \frac{\sum_{bcd=1}^N P_{bcd}}{\sum_{bcd=1}^N n_{bcd}}$$

$$\text{区县土地均价} \quad P_{\text{区县}} = \frac{\sum_{cd=1}^N P_{cd}}{\sum_{cd=1}^N n_{cd}}$$

$$\text{版块土地均价} \quad P_{\text{版块}} = \frac{\sum_{d=1}^N P_d}{n_d}$$

注：a、b、c、d分别代表城市、区县、版块、宗地

(三) 数据采集和复核

(1) 采集时间：季度第一天至季度最后一天

(2) 采集方法：通过中指研究院和分布在各城市的直属人员实地调查采集项目数据信息；企业填报数据；中介及经纪代理公司提供的数据信息；政府及企业公开信息。

(四) 样本宗地价格评估方法

根据中华人民共和国国土资源部颁布的《城镇土地估价规范》(GB/T 18508-2014) 规定，宗地地价的评估有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）、基准地价系数修正法等五种方法。我们基于数据情况，选用假设开发法求取宗地价格。其基本公式为：

$$P = A - B - C$$

式中：

P——待估宗地价格

A——不动产总价

B ——开发项目整体的开发成本

C ——客观开发利润

①不动产总价是用市场比较法或收益法估算的新开发完成的不动产价值；

②开发成本是项目开发建设期间所发生的客观费用的总和。

开发项目整体的开发成本 = 购地税费 + 房屋建造成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费

③客观开发利润以不动产总价值的一定比例计算。

三、研究成果

(一) 2021 年二季度百城居住用地均价

(单位：元/平方米)

城市	土地均价	城市	土地均价	城市	土地均价	城市	土地均价
北京	45585	大连	7950	哈尔滨	5102	柳州	3877
上海	41919	成都	7809	秦皇岛	5000	吉林	3854
深圳	40130	南通	7582	长春	4950	马鞍山	3845
厦门	30028	郑州	7553	镇江	4917	衡水	3785
杭州	24097	绍兴	7142	中山	4889	日照	3776
广州	21704	扬州	7059	嘉兴	4824	贵阳	3756
南京	20564	南昌	6830	赣州	4814	九江	3738
福州	15877	兰州	6829	烟台	4757	绵阳	3703
苏州	14688	泉州	6702	连云港	4707	淄博	3641
宁波	14665	呼和浩特	6499	乌鲁木齐	4675	包头	3559
三亚	14344	芜湖	6437	聊城	4666	西宁	3497
天津	14079	海口	6416	洛阳	4640	济宁	3427
东莞	13083	盐城	6415	沈阳	4618	威海	3340
温州	11636	西安	6094	德州	4600	东营	3320
青岛	11285	太原	6071	长沙	4550	湛江	3249
珠海	10877	徐州	6010	南阳	4544	新乡	3088
武汉	10327	南宁	5931	湖州	4470	南充	3008
金华	10024	佛山	5894	惠州	4452	肇庆	2786
济南	9923	昆明	5643	汕头	4417	桂林	2734
合肥	9851	邯郸	5611	张家口	4392	岳阳	2703
无锡	9297	唐山	5541	临沂	4304	江门	2681
石家庄	8430	漳州	5520	泰州	4245	银川	2598
常州	8416	淮安	5478	襄阳	4192	潍坊	2452
台州	8130	保定	5426	宜昌	4057	菏泽	2371
廊坊	8049	重庆	5382	湘潭	4018	北海	1972

(区县、版块及样本宗地价格详见《中国百城地价指数云图》)

(二) 研究成果分析

通过对20多万宗土地价格进行算术平均，我们得到2021年二季度5大区域、100城、1000个区县和5000个版块的土地均价，基于各层级土地均价，我们分别进行分析，结论如下：

- 二季度中国百城地价为 12606 元/平方米，同比增长 6.45%，环比增长 1.81%

以下我们分别从5大区域、100城、1000个区县和5000个版块进行分析。



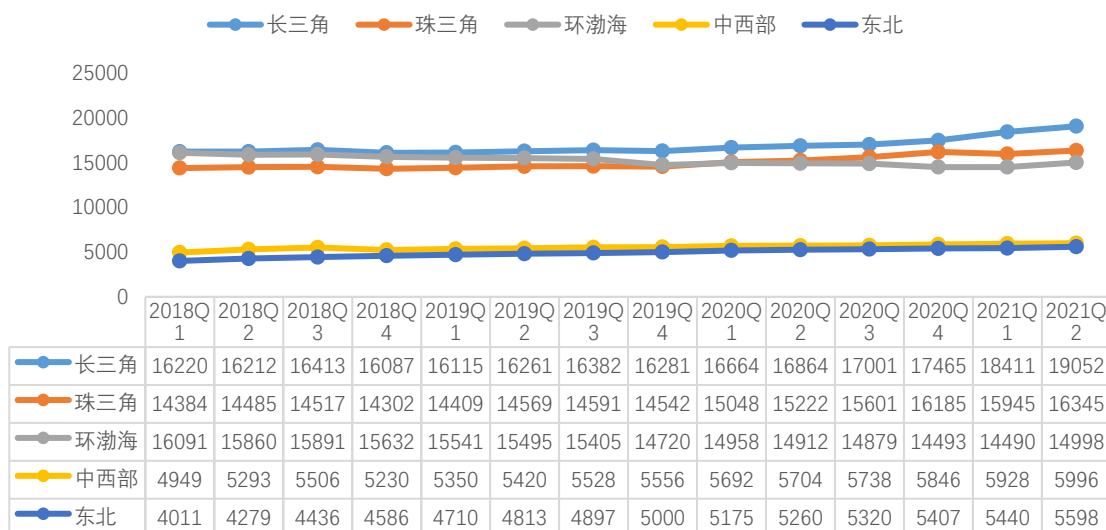
扫码试用中指地主土地市场一键研判工具

citymap.fang.com

● 5大区域，长三角地价最高，环渤海区域城市差异最大

◇ 长三角地价涨幅最显著，热点城市持续受到市场关注

◇ 5大区域土地价格走势



首先，我们将100城²按照长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部地区划为5大区域，从土地均价来看，5大区域价格差异分化明显，第一层级长三角、珠三角、环渤海地价分别为19052元/平方米、16345元/平方米、14998元/平方米，均超过万元；第二层级中西部地区和东北地区地价分别为5996元/平方米和5598元/平方米。

从第一层级来看：长三角地价最高，地价中位数也是最高，标准差明显低于珠三角和环渤海，主要在于长三角以上海为中心，区域内交通发达，形成相互依存的产业集群，在上海的带动下，各城市经济发展相对均衡，地价水平也相对接近。

环渤海地价极差最大，标准差也仅次于珠三角，说明区域地价离散明显，这主要是因为北京和天津的优势显著，而区域内其他城市近年来

²具体监测城市范围见 p10。

土地价格虽然也有所上升，但仍存在较大差距。

珠三角地价的标准差最高，极差明显低于环渤海，说明区域地价差浮动大。珠三角是我国较早实行改革开放的地区，区域内城市竞争更加市场化，2019年2月18日中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，区域内部分城市的土地价值提升空间更加明显。

东北和中西部的土地价值也逐渐彰显，两个区域的地价的标准差、极差和标准差率均明显低于前面的三大区域，究其原因，核心城市的基本面不足，以及人口持续外流是重要原因。

5大区域内各城市地价差异的统计分析

单位：元/平方米

	长三角	珠三角	环渤海	中西部	东北
中位数	7362	6416	4666	4544	4950
最大值	41919	40130	45585	10327	7950
最小值	3845	2681	2371	1972	3854
标准差	8284	10228	8652	1803	1396
极差	38074	37449	43214	8355	4096
标准差率	81%	90%	119%	38%	26%
样本数(个)	24	17	23	31	5

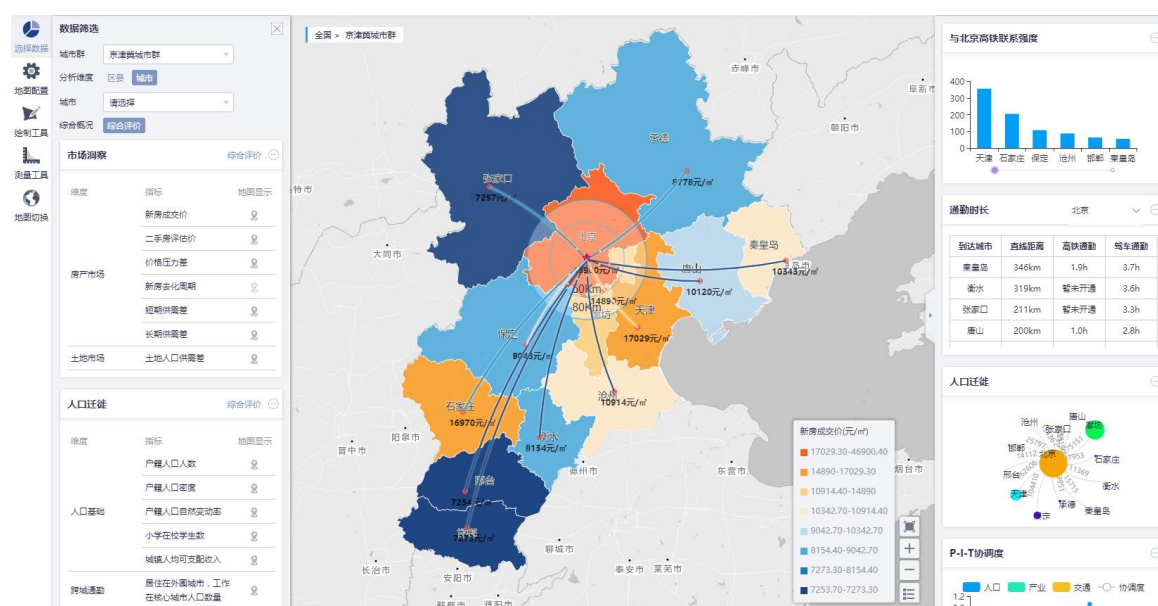
数据来源：中国土地价格指数系统

以上数据均为以城市地价口径计算

◇ 五大区域环比变化均上涨，长三角、环渤海地区环比涨幅明显

环比变化中，5大区域土地均价环渤海地区环比涨幅最大，土地均价为14998元/平方米，环比上涨3.51%，受上季度基数较低影响环比涨

幅较上一季度变化最大；长三角地区环比变化紧随其后，环比上涨3.48%，土地均价为19052元/平方米，在五大区域中最高；中西部地区环比涨幅最缓慢，环比增长1.14%，较去年同期同比上涨5.1%，涨幅明显；珠三角和东北地区环比变化也较为显著，珠三角地区环比上涨2.51%，东北地区环比上涨2.91%。



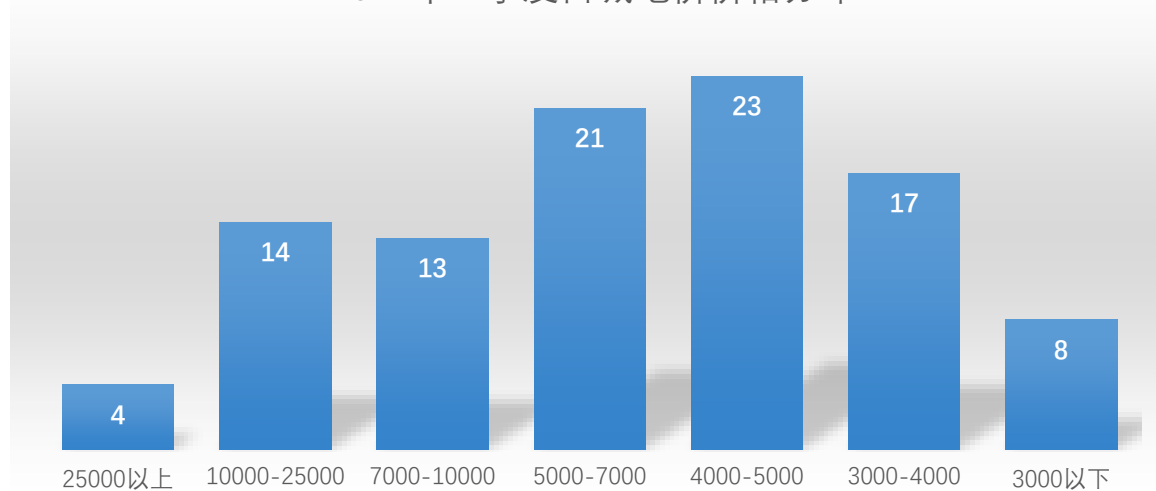
中指地主 (citymap.fang.com) - 京津冀城市群分析

● 100 城，北上深平均地价持续领衔百城前列，厦门地价独占 3 万元档位

◇ 地价上涨区域结构马太效应明显，大城市居住环境彰显城市价值

为使监测范围更具代表性，我们通过GDP、常住人口、房地产开发投资额等指标从中国656个城市中初步选择100个最具代表性的城市，对其土地价格进行跟踪调查研究。我们对100城价格进行分析，并划分为7个等高段，我们对每段的的城市组成进行分析：第一段为25000元/平方米以上地区，包括北京、深圳、上海、厦门4个城市，其中北京平均地价最高，为45585元/平方米，北京作为中国的首都，是政治、文化和国际交往中心，政治地理位置优越，经济实力雄厚，2020年北京全年实现地区生产总值36102.6亿元，按可比价格计算，比上年增长1.2%。同时以金融、高科技等服务行业为核心的经济产业也不断升级，落后产能持续腾退，城市环境不断改善，近年来土地价值不断提升。

2021年二季度百城地价价格分布



上海以41919元/平方米排名全国第二位，土地均价较上季度增加1533元，环比上涨3.8%；深圳以40130元/平方米位居第三，环比上涨0.2%；排在前三的都是传统意义上的一线城市，并且持续稳居头部。同时，厦门地价30028元/平米排在第四位，独自占据三万元价格区间，主要是厦门具有较优质的居住环境，经济发展水平比较高，同时城市整体面积却比较小，造成土地供应不足，而土地价值不断提升；可见城市的经济发展状况决定了城市土地的价值，同时也受到城市土地可供应量的影响。

第二价格段10000-25000元/平方米，包括杭州、广州、南京、福州、苏州、宁波、三亚、天津、东莞、温州、青岛、珠海、武汉、金华14个城市。其中，金华是新晋第二价格段城市，东莞价格攀升幅度最大。除了广州是一线城市外，杭州、南京、天津、苏州等为1.5线城市，青岛、温州、宁波为二线城市，三亚为2.5线城市。这些城市尽管分布在不同层级，但都是全国房地产热点（或曾经是热点）的城市，城市经济均有较强支撑，特别是大部分城市的居住环境明显好于其他城市。

第三、四、五价格段分别为7000-10000、5000-7000、4000-5000元/平方米，这三个价格段的城市以全国各区域省会城市居多，如济南、石家庄等，依托省会优势，省内人口不断聚集，是地价的重要支撑。还有部分经济强市，如无锡、成都等城市群内承接产业城市，经济人口发展迅速，更加凸显城市土地的价值。

第六、七价格段分别为3000-4000、3000元/平方米以下，这两个价格段中的城市，尽管不如前几个价格段的城市优越，但大部分是周边城市的经济翘楚，如柳州、贵阳地价在周边有明显优势，地价在城市价

值增长基础下已经上升一个阶段；而马鞍山等城市则依靠自身独特的经济区位、人文优势，为土地价值提升打下基础。

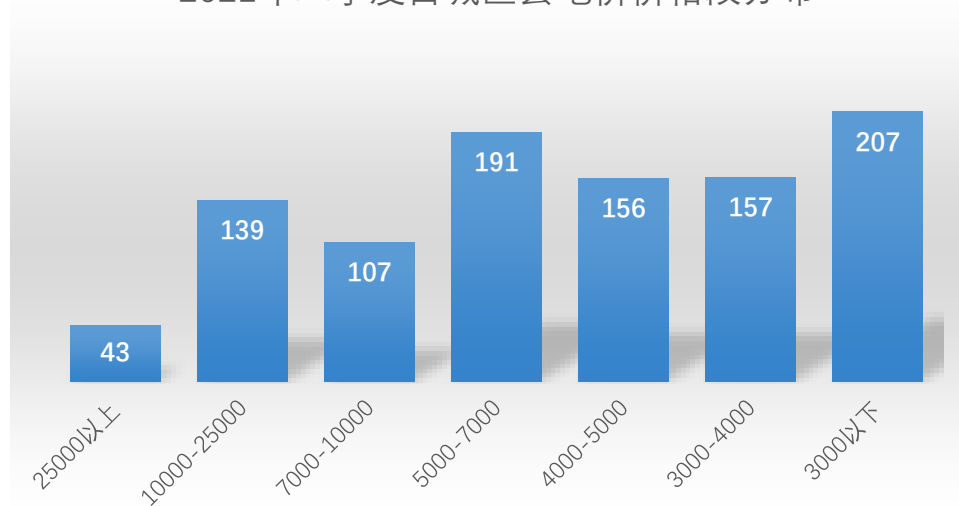
◇ 二季度全国经济快速恢复，近9成城市地区地价环比上涨

从100城地价环比涨幅来看，二季度有89个城市地价环比上涨，仅11个城市地价环比下跌。环比上涨城市中，9个位于珠三角、长三角的城市涨幅超10%。其中，东莞涨幅最高，上涨15.2%与惠州并列前两位；长三角地区盐城第三，上涨14.0%。主要原因是，珠三角、长三角地区经济基础实力雄厚，经济恢复能力强，此外，东莞、惠州还承接周边主要城市的产业转移任务，经济优势，地理优势较其他地区非常明显，人口吸附能力持续上升。近两年东莞不论是土地还是房产，都备受房企和购房者的关注，在疫情期间东莞的房地产良好的抵御了制造业市场的冲击，为恢复生产提供了保障。惠州与深圳的规划逐渐清晰，受自身基数较低的影响发展和提升空间逐渐得到市场认可。但是随着房地产政策持续严控，金融监管持续加强，日后的市场也会持续趋向平稳。

其余环比涨幅超10%的城市有银川、合肥、济宁、菏泽、江门；5%以上的城市有18个，有宜昌、西安、杭州、泉州、威海等环渤海、长三角以及中西部的城市；环比涨幅4%-5%有日照、包头、无锡等9个城市；3%-4%之间的有宁波、上海、珠海等13个城市；1-3%之间的有长沙、金华、苏州等30个城市；环比变化在0-1%之间的有温州、唐山、湛江等11个城市；另外有部分城市环比涨幅下跌，有保定、廊坊、张家口、呼和浩特等11个环京和中西部城市。整体来看，涨幅大的城市以长三角、珠三角城市居多，经济的快速恢复刺激了该区域的市场活力。

● 1000 个区县，北京上海区县地价占据头部，西城区地价稳居第一

2021年二季度百城区县地价价格段分布



按照城市区县划分标准，我们在100城中选择了经济较为发达，土地市场较活跃的1000个区县作为监测点进行研究。从1000个区县的地价来看，北京西城区地价以79588元/平米稳居第一，绝对值较上一季度上涨4641元/平米，上涨幅度6.19%；上海黄浦区地价76156元/平方米，绝对值上涨413元/平米。从区县地价的分布来看，每平米25000元以上区县上涨至43个区县，规模进一步扩大，其主要位于北京、上海、深圳、厦门、杭州、南京等城市；10000-25000元/平方米有139个区县，主要包括一、二线城市的城区以及部分三四线城市的城市核心区；7000-10000、5000-7000、4000-5000、3000-4000、低于3000元/平方米的区县分别有107个、191个、156个、157个、207个。

从第一层级25000元/平方米以上的43个区县的来看，主要集中于北京、上海、深圳、厦门、杭州、南京这些城市，其中北京、上海、

深圳的区县在第一层级占比超70%；北京西城区、上海黄浦区、北京东城区排名前三，徐汇区、海淀区紧随其后，位列第四和第五位。其中，北京西城区以79588元/平方米占据百城区县地价首位，上海黄浦区以76156元/平方米紧随其后。其中，上海地理位置优越，黄浦区更是上海的经济、行政和文化中心，也是大型企业总部首选区域，财政收入排上海中心城区首位，社会文化事业资源十分丰富，由于资源集中以及社会热点炒作，黄浦区地价波动较大；此外，北京西城区优越的地理位置，处于首都最核心区域，还有区域内金融、高科技产业的精英聚集，空间资源供不应求，西城区地价毋庸置疑高居榜前；另外，上海徐汇区以65343元/平方米位列第三。可见第一层级区县的地价，很大程度上取决于区县自身的区位和资源优势。

第二层级10000-25000元/平方米有139个区县，规模较上一季度逐渐扩大。主要包括一、二线城市的城区以及部分三四线城市的城市核心区，主要分布在北京、上海、南京、广州、杭州、东莞、福州等30个城市。其中，杭州江干区土地价格24868元/平方米，珠海横琴区24021元/平方米，东莞南城街道22775元/平方米，苏州工业园区22225元/平方米，这些区域依托长三角、珠三角区域一体化进程，产业集群比较发达，产业集群周边居住区促进人口聚集，可见依托于产业，土地价值也得到一定的实现。

第三、四、五层级7000-10000、5000-7000、4000-5000元/平方米的区县分别有107个、191个、156个，主要分布在一些重点城市的城郊区域和三、四线城市的重要城区，如常州钟楼区9982元/平方米，台州温岭9847元/平方米、济南高新区9757元/平方米。这些区域具有良好的产业基础，同时承接内陆地区经济发展的产业转移，促进了人口发展，土地价值也进一步凸显。

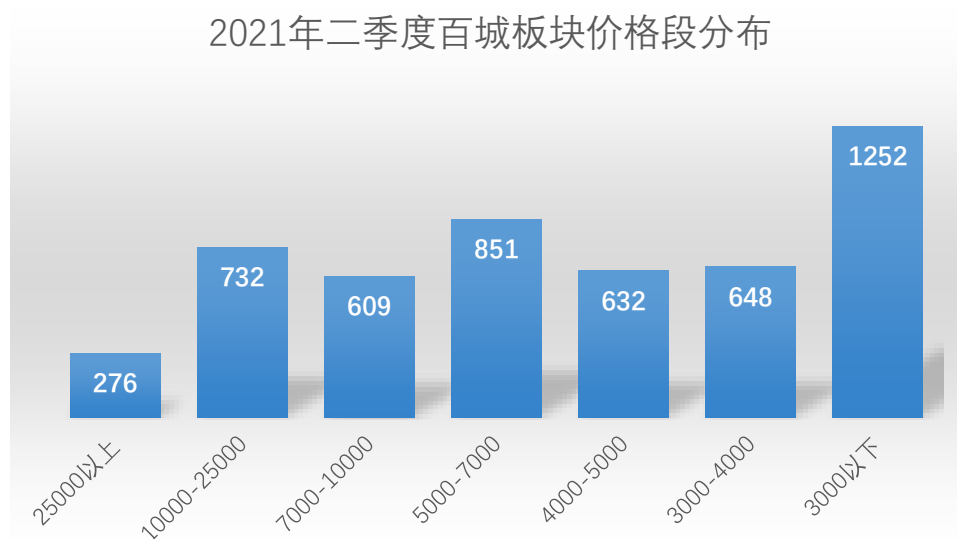
第六、七层级3000-4000、低于3000元/平方米的区县分别有157个、207个，4000元/平方米以下土地在1000个区县中占比已经不足40%，这些区县主要分布在城市远郊和内陆地区，这些区县在推进城镇化进程中发挥着重要作用，合理的土地价格也改善了人们的居住和就业环境。



扫码试用中指地主土地市场一键研判工具

citymap.fang.com

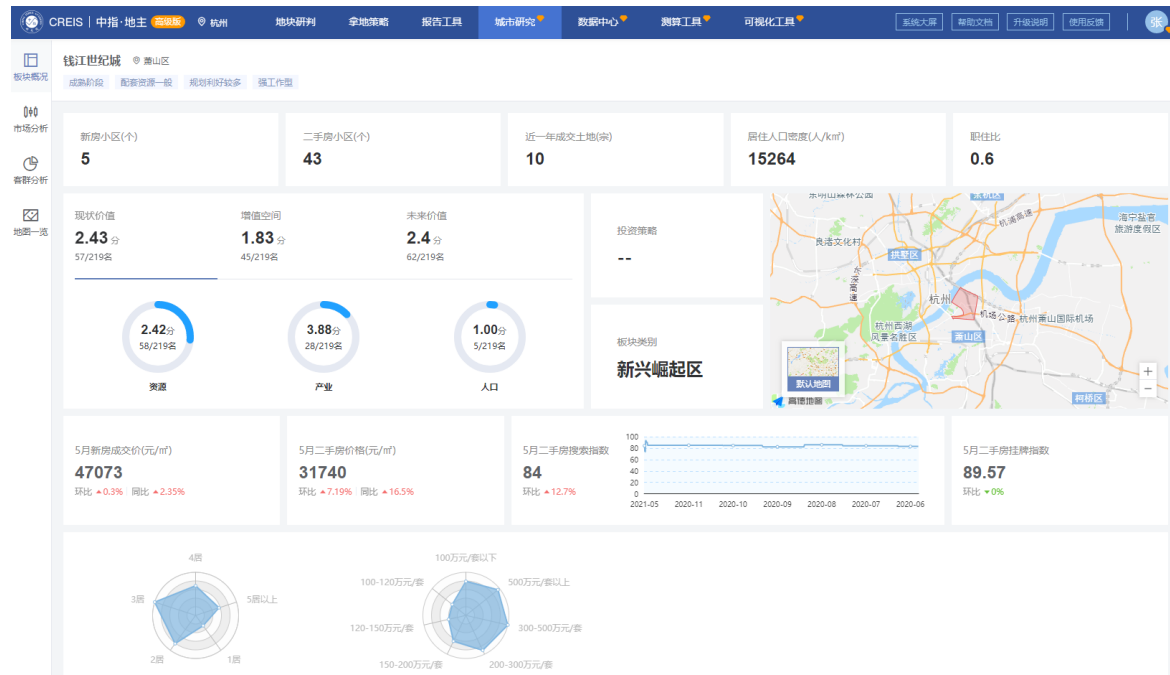
● 5000 个版块金融街、德胜门、衡山路板块占据榜前，稀缺地段土地价值彰显



为更准确地对地价进行监测，我们选取了100城中的5000个版块进行研究，这些版块均位于市中心区及土地市场较为活跃的郊区、远郊区。从5000个版块的地价来看，版块价格突破90000元/平方米的有4个，其中，北京金融街版块地价最高，为97043元/平方米，德胜门外板块与上海衡山路板块紧随其后，德胜门外板块价格为95678元/平方米、上海衡山路板块价格为94162元/平米；北京新街口、什刹海板块价格为90793元/平方米，位列全国第四。其中，衡山路南接商业中心徐家汇，北邻时尚购物街淮海路，处在两大繁华区域间的通道，也是上海最负盛名的休闲娱乐一条街，土地价格不言而喻；北京金融街版块则作为首都金融主中心区，版块内集中了国家级银行总部和各大金融机构总部，是名副其实的“寸土寸金”，使得周边居住用地价格高企。

同时，版块价格80000 -90000元/平方米的有3个，分别位于上海南

京西路、人民广场和北京月坛板块。此外单价超过50000元/平方米的版块有64个，同比增加21个板块，头部城市地价上涨明显，全部被北京、上海、深圳内的版块包揽。



中指地主 (citymap.fang.com) - 杭州钱江世纪城板块分析

版块均价在25000元/平方米以上的共有276个，杭州黄龙板块47829元/平方米，厦门五缘湾板块46576元/平方米，广州、南京、青岛、天津等城市板块进入行列。10000-25000元/平方米板块有732个。7000-10000元/平方米的版块有609个，7000元/平方米以下的版块有3383个，百城土地整体均价向头部前移明显。

四、结语

2021年上半年，在外界不平衡，不稳定的发展环境下，国内经济迅速恢复。两会政府工作报告中提出，今年主要的预期目标是国内生产总值增长6%以上；城镇新增就业1100万人以上，城镇调查失业率5.5%左右；居民消费价格涨幅3%左右。经济增速目标的制定考虑了经济运行恢复情况，有利于引导各方面集中精力推行改革创新，推动高质量发展，经济增速、就业、物价等预期目标，体现了保持经济运行在合理区间的要求，与今后目标平稳衔接，有利于实现可持续健康发展。有关房地产方面两会表述依然坚持“房住不炒”、稳地价、稳房价稳预期，楼市的调控政策保持连续性和稳定性。从一季度开始，部分热点城市从限购、限贷、限售等方面逐步升级，政策打补丁补足漏洞，因城施策，坚持“房住不炒”。此外“两集中”政策的提出，一方面对于房企的资金压力产生了一定影响；土地管理方面也提出了要求，增加了土地市场的透明度。

截止6月底“22城”全部完成“第一批两集中”供地任务，各个城市积极响应政策，及时公布公告土地信息，因城施策、因地施策、一地一策等从多方面，多角度保持市场供给平衡，维护市场稳定。不少城市积极吸取集中供地经验，在第二批次供地前夕推出相应政策，以保证与两集中政策目标一致，为今后房地产市场平稳发展打下基础保障。



扫码试用中指地主土地市场一键研判工具

citymap.fang.com