

池州市 2020 年地价状况分析报告

池州市自然资源和规划局
安徽永祥房地产土地评估测绘有限责任公司
二〇二一年一月

目 录

城市地价水平及变化趋势·····	1
一、整体地价水平与整体变化趋势·····	1
三、不同区段地价水平与变化趋势·····	5
城市地价与房价对比分析·····	8
一、地价与房价比值分析·····	8
二、地价增长率与房价增长率比较·····	9
城市地价与土地市场协调状况·····	11
一、地价增长率与土地计划供应面积增长率对比·····	11
二、地价增长率与土地实际供应面积增长率对比·····	12
城市地价与房屋市场协调状况·····	15
城市地价与社会经济环境协调状况·····	17
一、地价增长率与国内生产总值增长率比较·····	17
二、地价增长率与固定资产投资增长率对比·····	17
三、地价增长率与城市房地产投资增长率对比·····	17
背景情况与未来趋势分析·····	19

一、城市地价变化的背景及存在的问题·····	19
二、未来地价变化的趋势预测·····	21

城市地价水平及变化趋势

一、整体地价水平与整体变化趋势

2020 年初，受到疫情等客观因素影响，土地市场整体交易水平较低。随着高铁正常运行，企业复工复产，低迷之下的楼市也开始“热闹”起来。天堂湖新区几宗地块的拍出，新房企的引进，使得天堂湖新区的发展如虎添翼，对池州土地市场发展有一定的促进作用。

池州市 2020 年城市整体地价水平继 2019 年，基本维持不变。2020 年城市综合地价 1108 元/平方米与 2019 年相比维持不变，以 2006 年为基期，综合地价指数为 174。2020 年商业地价 2492 元/平方米，相比 2019 年 2480 元/平方米上涨 0.48%，商业地价指数为 168。住宅地价 1649 元/平方米，相比 2019 年 1653 元/平方米下降 0.24%，住宅地价指数为 186，工业地价 160 元/平方米，与 2019 年维持不变，地价指数为 114。

表 1-1 池州市历年地价水平状况一览表

(单位：平方米)

年份	综合	商业	居住	工业
2006 年	638	1479	888	140
2007 年	677	1562	949	144
2008 年	713	1660	997	149
2009 年	763	1768	1077	151
2010 年	850	1958	1222	152
2011 年	899	2110	1287	152
2012 年	957	2251	1374	155
2013 年	1022	2378	1486	159
2014 年	1032	2394	1502	159
2015 年	1039	2409	1515	159
2016 年	1049	2429	1533	159
2017 年	1077	2476	1582	160
2018 年	1083	2480	1595	160
2019 年	1108	2480	1653	160
2020 年	1108	2492	1649	160

图 1-1 池州市历年地价水平变化图

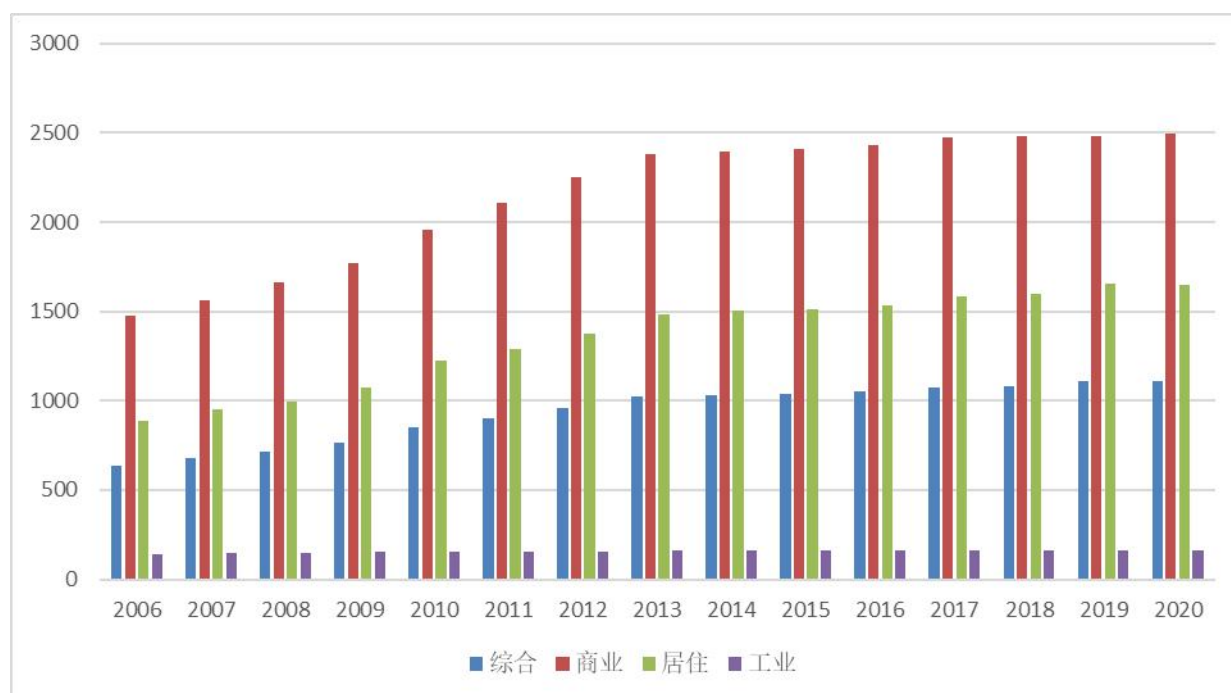
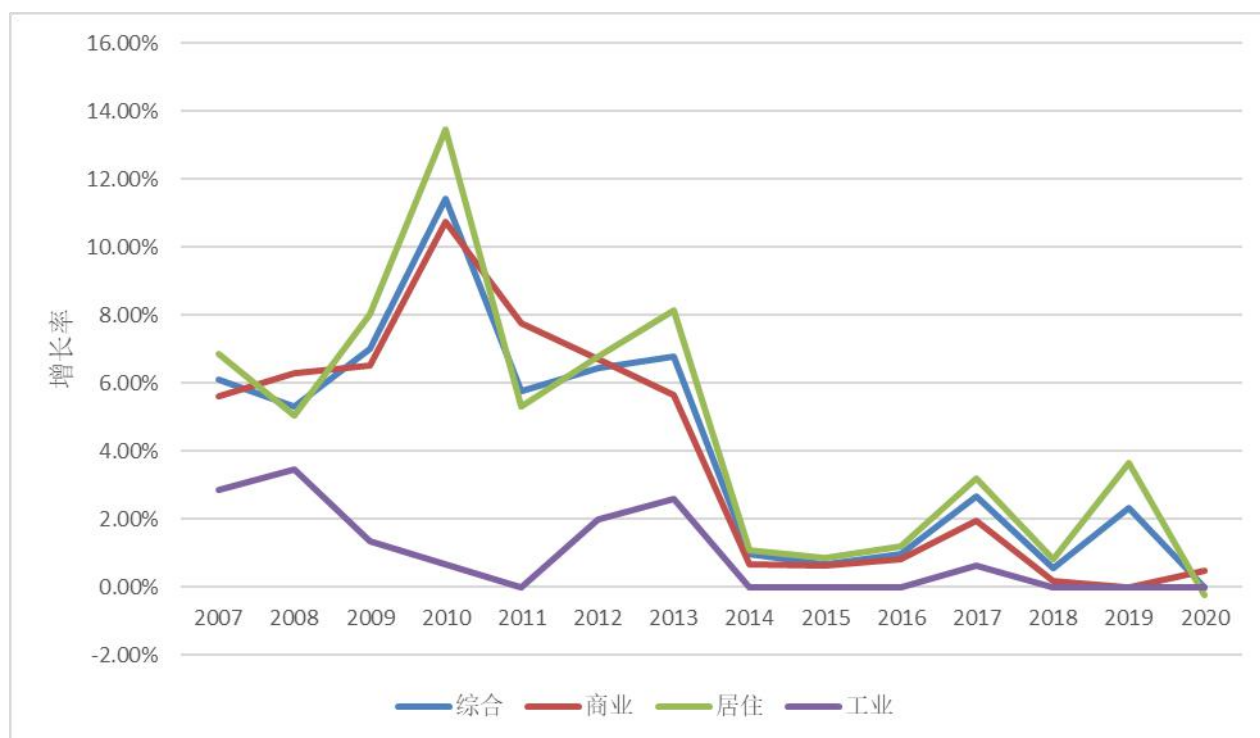


表 1-2 池州市历年地价增长率趋势表

(单位: %)

年份	综合	商业	居住	工业
2007	6.11%	5.61%	6.87%	2.86%
2008	5.32%	6.27%	5.06%	3.47%
2009	7.01%	6.51%	8.02%	1.34%
2010	11.40%	10.75%	13.46%	0.66%
2011	5.76%	7.76%	5.32%	0.00%
2012	6.45%	6.68%	6.76%	1.97%
2013	6.79%	5.64%	8.15%	2.58%
2014	0.98%	0.67%	1.08%	0.00%
2015	0.68%	0.63%	0.87%	0.00%
2016	0.96%	0.83%	1.19%	0.00%
2017	2.67%	1.93%	3.20%	0.63%
2018	0.56%	0.16%	0.82%	0.00%
2019	2.31%	0.00%	3.64%	0.00%
2020	0.00%	0.48%	-0.24%	0.00%

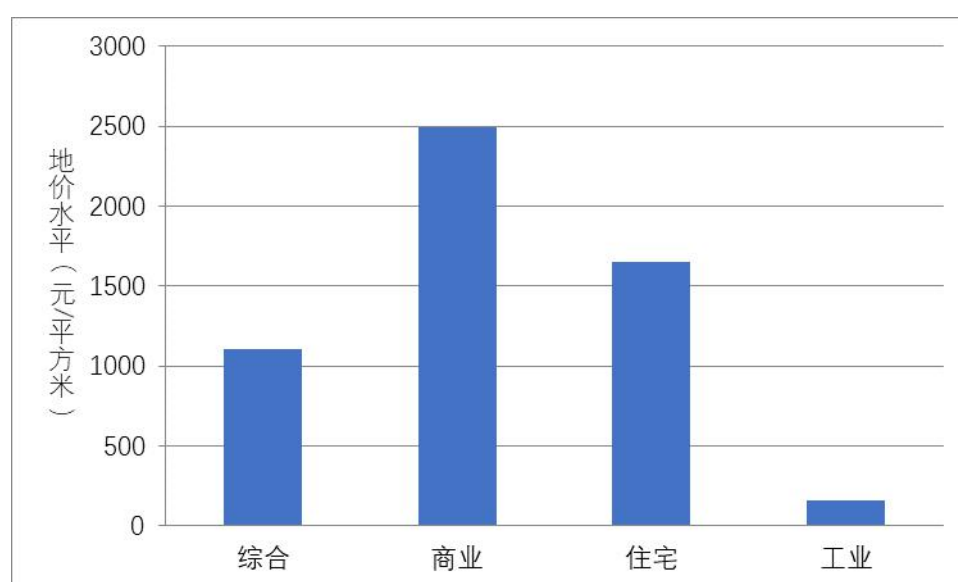
图 1-2 池州市历年地价变化趋势图



二、不同用途地价水平与变化趋势

商业、居住、工业地价水平呈阶梯状排列，商业地价最高，居住地价次之，工业地价最低，水平值之比为 1: 0. 66: 0. 06。

图 1-3 池州市 2020 年度（分类）地价水平状况图



1) 商业地价水平及变化趋势

2020 年，商业地价水平值为 2492 元/平方米，比 2019 年增长了 12 元/平方米，增长率为 0.48%，以 2006 年为基期，商业地价指数为 168。

2) 居住地价水平及变化趋势

2020 年，居住地价水平值为 1649 元/平方米，比 2019 年下降了 4 元/平方米，增长率为-0.24%，以 2006 年为基期，居住地价指数为 186。

3) 工业地价水平及变化趋势

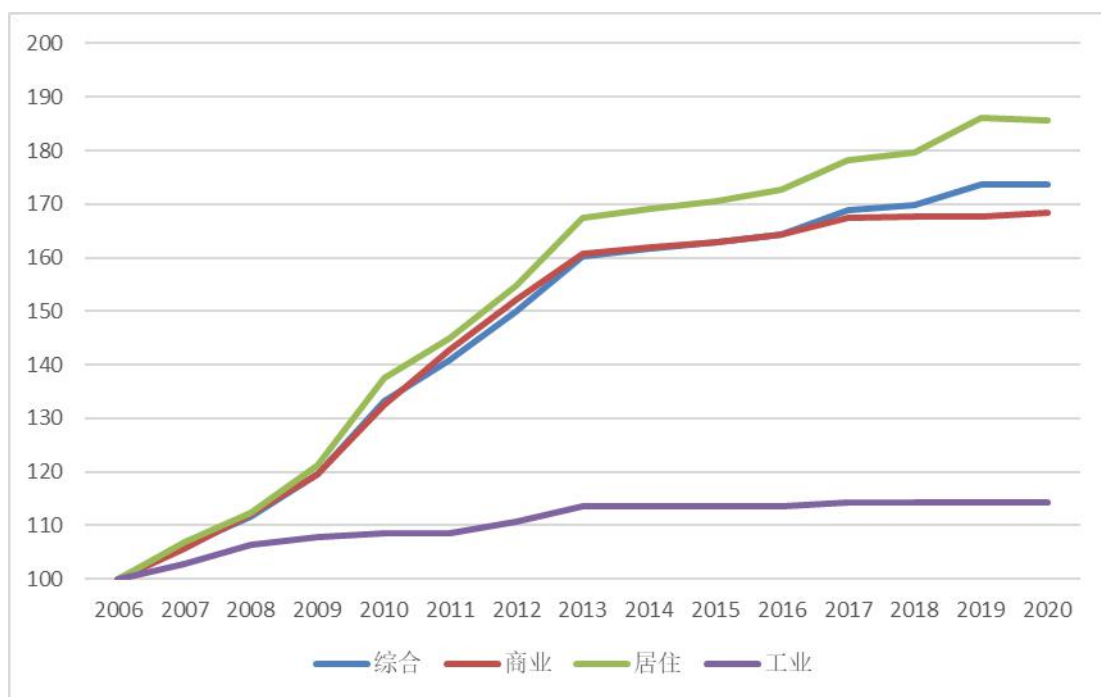
2020 年，工业地价水平值为 160 元/平方米，与 2019 年保持一致，增长率为 0，以 2006 年为基期，工业地价指数为 114。

表 1-3 池州市历年地价指数状况一览表

年份	综合	商业	居住	工业
2006 年	100	100	100	100
2007 年	106	106	107	103
2008 年	112	112	112	106
2009 年	120	120	121	108
2010 年	133	132	138	109
2011 年	141	143	145	109
2012 年	150	152	155	111
2013 年	160	161	167	114
2014 年	162	162	169	114
2015 年	163	163	171	114
2016 年	164	164	173	114
2017 年	169	167	178	114
2018 年	170	168	180	114
2019 年	174	168	186	114
2020 年	174	168	186	114

从历年整体地价指数来看，池州市地价整体指数从 2006 年开始一直处于上升趋势。

图 1-4 2006 年至 2020 年池州市地价指数图



三、不同区段地价水平与变化趋势

池州市监测区主要主城区、站前区和工业园区三个部分组成，从空间布局上看，主城区为中心区域，站前区为南部区域，工业园区为东北部区域。由于地价受不同区域的发展模式、发展重心、基础公用设施的完善程度以及经济发展状况的影响，呈现出明显的地域性，从监测的范围和结果来看，池州市的地价分布及其变化趋势总体上反映了池州市的地理分布特征和经济发展方向，其地价分布具有以下空间特性：

① 主城区是池州市中心城区整治经济中心，区内基础设施和公用设施完善度为市内最高，人口密度最大，金融、商业服务业最发达。众多房地产开发和投资项目都争取在该区域内落户，同时由于城市规划等限制因素，开发空间狭窄，土地取得成本极高，地价一直居

高不下。主城区中心区域地价相对最高，但向四周迅速衰减。从监测区段分布上看，该区域商业监测区段主要包括 S001-S008，商业地价水平在 1823-4625 元/m²，是城市地价商业地价水平最高的区域；居住监测区段主要包括 J001-J007，居住区段地价水平在 1218-2746 元/m²；该区域工业监测区段主要包括 G001-G002，工业区段地价水平在 166-170 元/m²。

② 平天湖风景区是池州市“一城五区”的重要组成部分，铜九铁路、沿江高速和宁宜城际铁路在这里汇集，池州汽车客运总站、公交总站在这里落户，是池州市连接外部地区的重要交通枢纽。池州平天湖风景区是于 2006 年规划建设的城市新区，地处池州市主城区南部，毗邻省级风景名胜区齐山风景区，是进入“两山一湖”世界级旅游胜地的北大门。从监测区段分布上看该区域商业监测区段主要包括 S009，商业地价水平在 2023-2864 元/m²；居住监测区段主要包括 J008，居住区段地价水平在 1324-1653 元/m²。工业监测区段主要包括 G003，工业区段地价水平为 165 元/m²。

③ 工业园区位于池州市主城区东北，全区总体规划控制面积 115 平方公里，分为东部园区和西部拓展区两部分。东部园区规划控制面积 40 平方公里，规划建设面积 30 平方公里。区内拥有长江岸线 20 公里，建有国家一类开放口岸，常年可停靠万吨级船舶，是绿色与工业为一体的生态园区。西部拓展区总建设用地约 75 平方公里，起步区用地面积 15 平方公里。从监测区段分布上看该区域商业监测区段主要包括 S010，商业地价水平在 1380-2238 元/m²；居住监测区

段主要包括 J009，居住区段地价水平在 1124-1137 元/m²，工业监测区段主要包括 G005，工业区段地价水平在 154-165 元/m²。

池州市城区的商业中心区域是全市的政治经济中心，基础设施和公用设施完善度较高，人口密度较大，金融、商业服务业发达，但随着可开发土地逐渐减少，开发空间狭窄，土地取得成本较高，今后房地产开发项目多为旧城改造，房地产开发项目已有向外围发展的趋势，这必将使外围地价有新一轮的上涨。由于工业园地价水平总体较低，随着城区内工业企业的逐步迁移，理论上其上升幅度应该相对较大，但受政府招商引资政策影响，工业用地实际市场成交价只有较小涨幅。池州市火车站、长途汽车站均位于平天湖风景区，随着平天湖风景区建设步伐不断加快，道路、水电等基础设施不断完善，南边区域的商业和居住地价也在不断提升。

市辖区范围内地价水平具有明显的集聚分布特征。一是在主要的商业核心区，沿主要街道地价具有接近性；二是区域内存在一个或若干个地价较高区，像这类区域商业用地如新西街的商圈区域，住宅用地如中、小学附近的校园板块；三是随着主城区工业企业的外迁，未来池州市工业集中区将以池州经济技术开发区和池州高新技术产业开发区为主；四是随着天堂湖新区和绿地产城融合区的基础设施建设的展开今后的房地产项目将重点放在天堂湖新区和开发区。

城市地价与房价对比分析

一、地价与房价比值分析

据池州市统计局的调查资料显示，2020 年度，全市商业用房销售均价 6458 元/m²，住宅用房销售均价 5050 元/m²。而在对比地价与房价的关系中，最本质的问题是在房屋的售价中，地价占多大的比例。在分析地价在房价中的比例时，一般应分析楼面地价与房价的关系

表 2-1 池州市分类楼面地价表

(单位：元/平方米)

用途	商业	住宅	工业
楼面地价	1802	1024	160
销售均价	6458	5050	-

通过上表我们可以得出，我市商业楼面地价平均水平为 1802 元/m²，占房价的比例为 22%；住宅楼面地价平均水平为 1024 元/m²，占房价的比例为 17%。从池州市 2020 年地价水平与房屋销售情况来看，此比例基本合理。

图 2-1 池州市 2020 年度商业地价与房价比例构成图

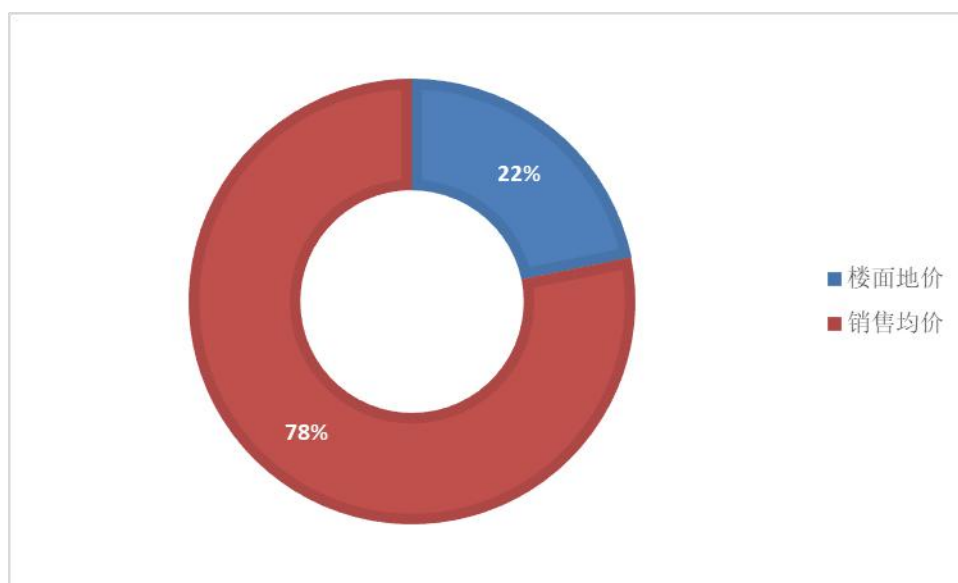
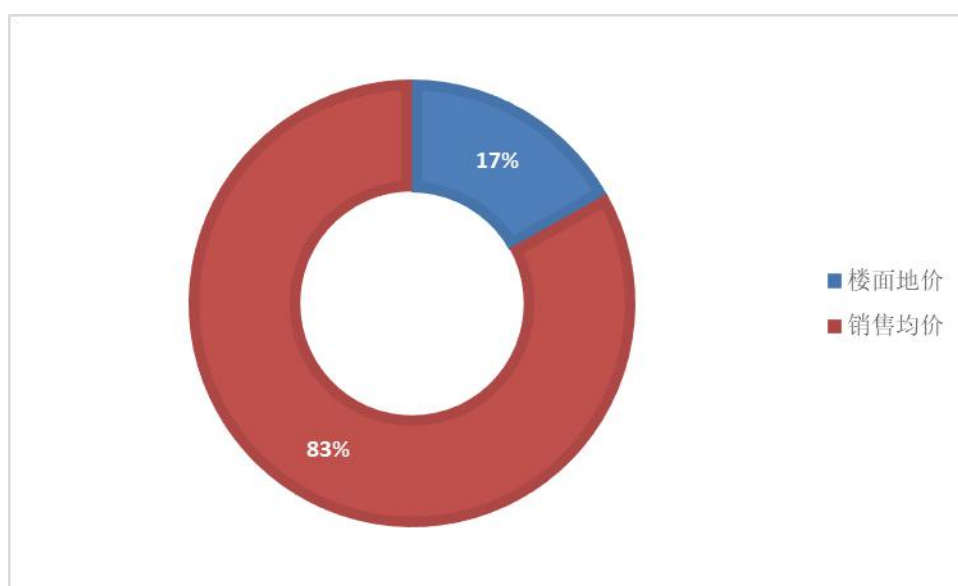


图 2-2 池州市 2020 年度住宅地价与房价比例构成图



二、地价增长率与房价增长率比较

2020 年，我市商业用房销售均价为 6458 元/m²，同比上升 1.29%（2019 年同期为 6376 元/m²），住宅用房销售均价为 5050 元/m²，同比下降 1.44%（2019 年同期为 5124 元/m²）。中心城区监测范围内呈

现住宅成交均价缓慢下降，商业用房成交均价缓速上涨的局面。

本年度，商业用地和居住用地价格增长率分别为 1.29%和-1.44%，与房屋销售价格走势有差异，其原因是动态监测土地价格是均质地域价格，而房屋销售价格成交的空间具有区域性。

城市地价与土地市场协调状况

一、地价增长率与土地计划供应面积增长率对比

2020 年度土地计划供应总面积 282 公顷，较 2019 年度土地计划供应总面积 257 公顷增加了 9.73%。

其中，2020 年度商业土地供应计划 20 公顷，较 2019 年度商业土地供应计划 40 公顷减少了 50%，相对应的商业地价增长了 0.48%；2020 年度住宅土地供应计划 62 公顷，较 2019 年度住宅土地供应计划 67 公顷减少 7.46%，相对应的住宅地价减少 0.24%；2020 年度工业土地供应计划 200 公顷，较 2019 年度工业土地供应计划 150 公顷增加了 33.33%，相对应的工业地价保持不变。

表 3-1 2019、2020 年池州市土地计划供应量一览表

（单位：公顷）

	2019 年	2020 年	增长率
商业	40	20	-50.00%
居住	67	62	-7.46%
工业	150	200	33.33%
合计	257	282	9.73%

图 3-1 2019、2020 年池州市土地计划供应量示意图

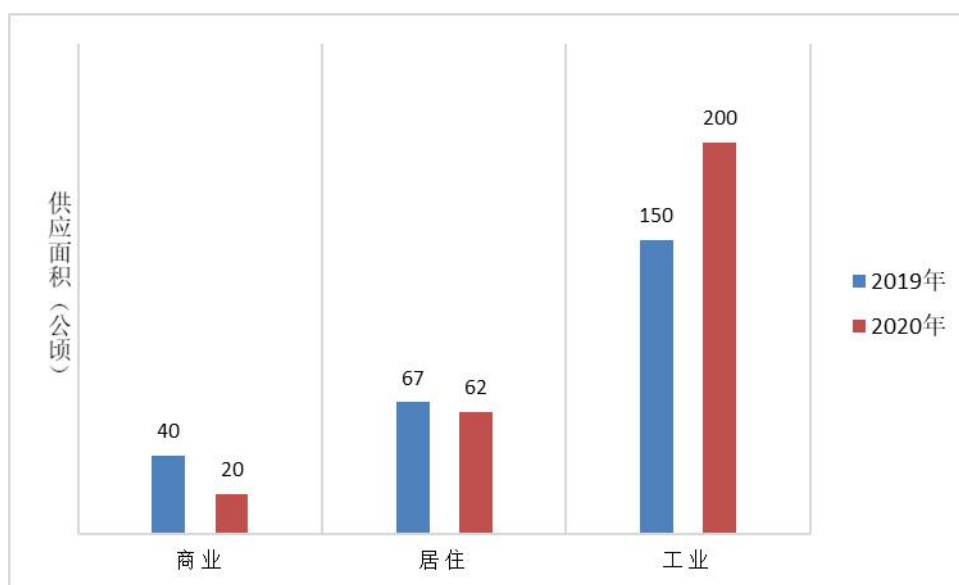
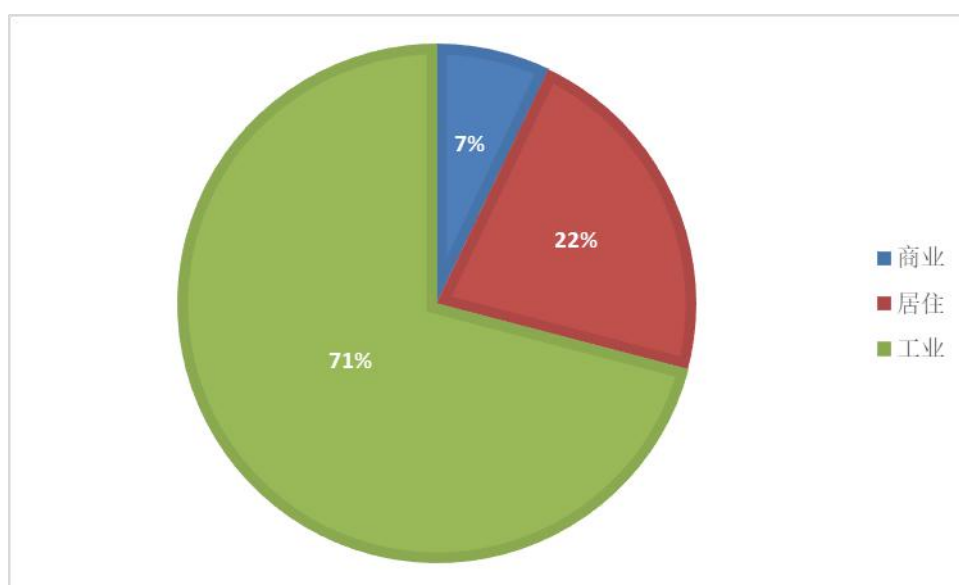


图 3-2 2020 年池州市土地计划供应比例示意图



二、地价增长率与土地实际供应面积增长率对比

2020 年全市实际供应各类用地 214.44 公顷，较上年度全市实际供应各类用地 252.67 公顷减少了 15.13%，综合地价维持不变。

其中，2020 年度商业用地实际供应 1.56 公顷较 2019 年度商业用地实际供应 6.63 公顷减少了 76.47%，相对应的商业地价增长了

0.48%；2020 年度居住用地实际供应为 40.04 公顷较 2019 年居住用地实际供应 59.24 公顷减少了 32.41%，相对应的住宅地价减少了 -0.24%；2020 年度工业土地实际供应 172.84 公顷，较 2019 年度工业土地供应计划 186.80 公顷减少了 7.47%，相对应的工业地价维持不变。

表 3-2 2019、2020 年池州市土地实际供应量一览表

（单位：公顷）

	2019 年	2020 年	增长率
商业	6.63	1.56	-76.47%
居住	59.24	40.04	-32.41%
工业	186.80	172.84	-7.47%
合计	252.67	214.44	-15.13%

图 3-3 2019、2020 年池州市土地实际供应量示意图

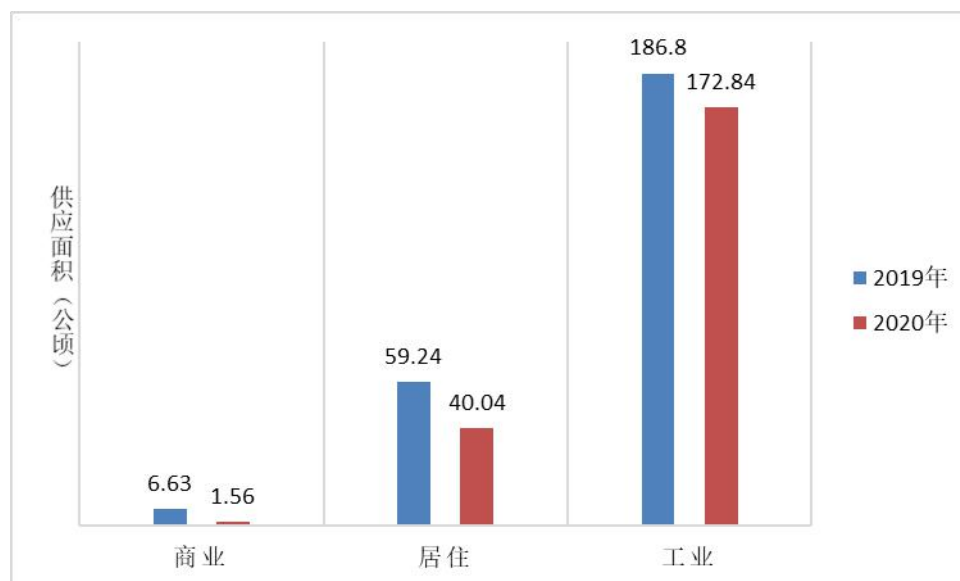
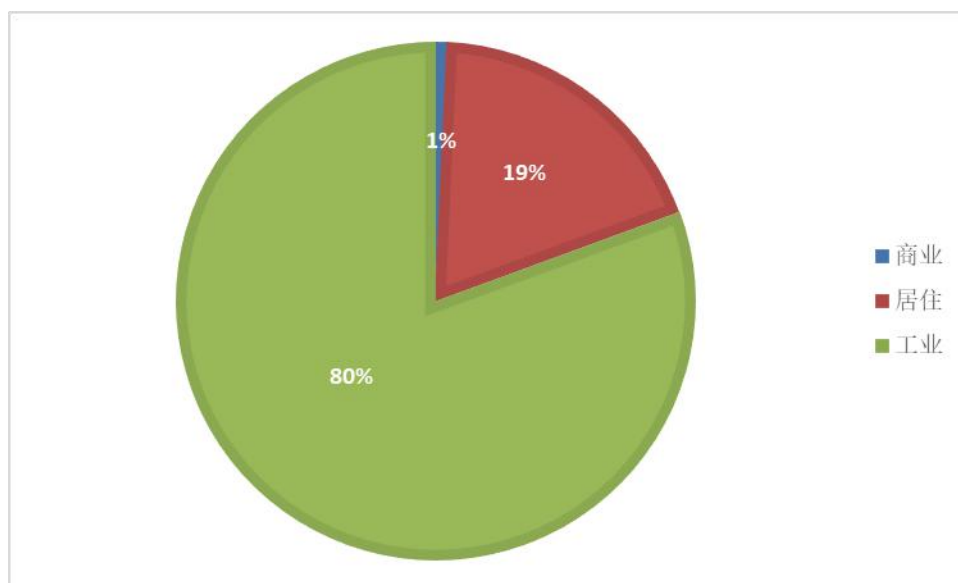


图 3-4 2020 年池州市土地实际供应比例示意图



城市地价与房屋市场协调状况

2020 年，我市商品房销售总面积 170.62 万平方米，较 2019 年度商品房销售总面积 186.99 万平方米下降了 8.75%，其中新建商品房销售总面积 85.42 万平方米，较 2019 年新建商品房销售总面积 122.78 万平方米下降了 30.43%；存量商品房销售总面积 85.20 万平方米，较 2019 年存量商品房销售总面积 64.21 万平方米增加 32.69%。

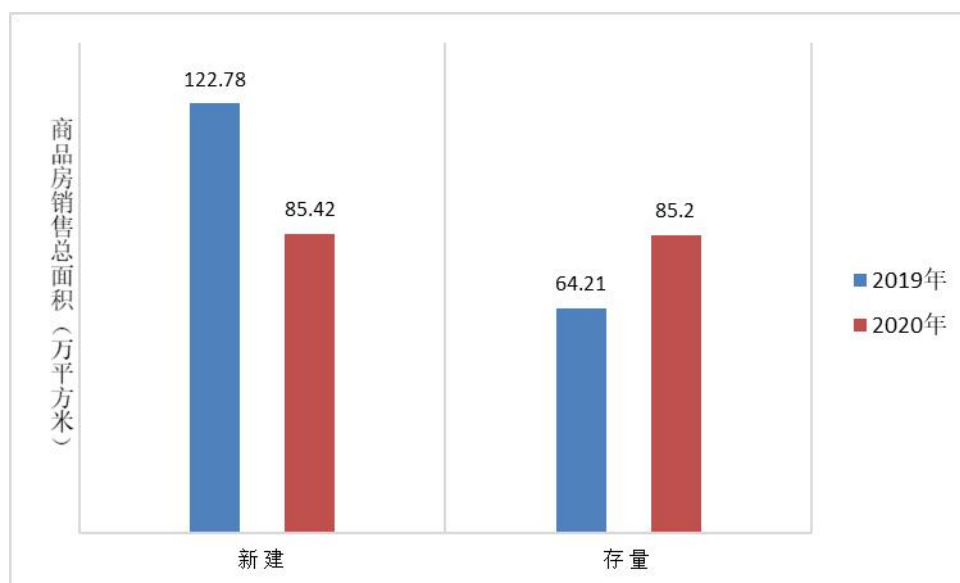
商品房销售总面积减少主要是由于主城区开发空间狭窄，位置较好的商圈区域商业已开发成型导致可供开发的商业土地面积减少而导致可销售总面积减少。另外，疫情之下，包括房地产行业在内的全国经济都受到影响，虽然经过了半年多的恢复，总成交量下滑的走势是难以挽回的经济持续低迷导致大众对商铺投资和经营的欲望降低。

表 4-2 2019、2020 年池州市房屋销售面积一览表

(单位：万平方米)

	2019 年	2020 年	增长率
新建商品房销售面积	122.78	85.42	-30.43%
存量商品房销售面积	64.21	85.2	32.69%
商品房销售总面积	186.99	170.62	-8.75%

图 4-2 2019、2020 池州市房屋实际销售面积示意图



城市地价与社会经济环境协调状况

一、地价增长率与国内生产总值增长率比较

池州市 2020 年，地区生产总值 869 亿元，较 2019 年增加了 4%。
池州市综合地价增长率为 0。

地价增长与经济增长的变化，反映了地价与其他市场要素的协调变化，受政府调控房价的影响，地价增长低于经济增长，符合社会合理控制土地供给、合理利用土地资源，降低社会生产要素成本需要，促进国民经济健康发展。

二、地价增长率与固定资产投资增长率对比

2020 年，全市完成固定资产投资较 2019 年固定资产投资增长了 5.5%。

固定资产投资使得城市基础设施环境明显改善，对地价增长起到了拉动作用，地价增长与经济增长变化，符合规律。

三、地价增长率与城市房地产投资增长率对比

综合地价增长率和房地产投资总额增长率呈反向变化，地价增速高于房地产开发投资增速，商业地价增速与商业用房投资增速相吻

合，而住宅地价增速与住宅用房投资总额呈反向增长。

背景情况与未来趋势分析

一、城市地价变化的背景及存在的问题

2020 年池州楼市相对还是“热闹”的，随着天堂湖新区几宗地块的拍出，新房企的引进，使得天堂湖新区的发展如虎添翼，对池州整体的市场发展有一定的促进作用。今年池州在政策方面有“限价”的执行，房贷利率的转化，其中最引人关注的还是第二套住房公积金个人住房贷款利率上调！具体政策如下：

（一）房贷利率换锚，贷款利率下降

从 2020 年 3 月 1 日到 8 月 30 日，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以 LPR 为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。

池州普遍执行的住房商业贷款利率为：首套房 5.635%、二套房 6.125%；本地的九华农商行贷款利率略有差异：首套房为 5.65%、二套房为 5.9%。

（二）全市住宅小区物业服务企业实施分类分级管理

根据小区建设年代、居住人口、基础设施配套、居住环境、住户整体经济条件、管理现状等，将住宅小区分为一、二、三类。一类小区等级最高。移交不超过 2 年的新建小区（从最后一批交房开始计

算)，可划分为一类小区。具体划分办法由县(区)、管委会物业主管部门会同乡镇人民政府(街道办事处)制定。

现有小区分类工作应在 2020 年 9 月 30 日前完成。此后，每 3 年进行一次调整。

(三) 第二套住房公积金个人住房贷款利率上调

自 9 月 1 日起，第二套住房公积金个人住房贷款，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。

(四) 加强商品房预售管理

5 月 15 日池州市住建局印发《关于进一步加强商品房预售管理有关事项的通知》，多措并举规范商品房预售行为。

一是全面加强商品房预售许可申报管理。商品房预售许可严格按照工程形象进度要求申报，且最低规模不得小于栋。

二是全面加强预售方案管理。制定商品房预售方案格式文本，严格规范商品房预售方案内容。

三是全面加强信息公示监督管理。要求开发企业将有关证件材料和可能影响业主利益的不利因素在销售现场醒目位置集中进行公示。

四是严格规范商品房销售行为。开发企业应如实向购房人介绍商品房项目相关情况，不得擅自承诺房屋附赠院落、公共露台和设施设备平台等。

五是加强商品房预售资金监管。预售款必须专户存储、专款专用，不得账外循环。六是加大对违法违规行为的查处力度。房地产管理部门将多渠道开展房地产市场巡查，及时查处违法违规行为，维护房地

产市场秩序。

二、未来地价变化的趋势预测

从以上地价变化的分析可见，2020年在政府充分运用市场手段来调控和实施稳定为主的房地产市场调控政策的背景下，池州市全年的房价比较平稳，没有出现大幅波动。

从国家宏观经济政策层面分析，国内经济复苏表现差异明显，新兴经济体增长动能偏弱，国内经济下行压力依然较大。当前及今后较长时期内，国内经济形式处于调整的敏感期和复杂期，国内各领域深化改革亦处于攻坚期和关键期。此背景下，稳增长和调结构的协调尤为重要。

近年来池州市地区生产总值、固定资产投资均保持稳定增长，池州市社会经济的健康发展，将对地价起决定性作用。

房地产市场作为中国经济的重要组成部分，顺应宏观经济运行的大周期规律，适时适度的合理调整有利于宏观经济的平稳健康持续发展。土地价格在消除了行政干预的背景下围绕自身价值合理波动，更是房地产市场以及宏观经济正常运行的信号特征。目前国家出台的政策都反映了国家希望房地产市场稳定发展。另一方面受土地财政的影响，地方政府也希望土地市场保持稳定发展的状态。

因此，预计2021年池州市土地市场总体平稳，大幅波动的可能性不大，商业地价水平将维持在目前水平，住宅地价水平将小幅上涨，工业地价水平受土地取得成本的增加或有小幅度增长。