

百分点。三季度，个税改革、支持民营经济等改革利好政策释放，效应逐步开始显现。供给侧结构性改革成效显著，企业经营成本和杠杆率双降，企业信心增强；内需对经济的拉动不断上升，市场预期总体稳定，经济表现出强大的韧性。但同时，三季度，经济下行压力依然较大，外部贸易冲击下外贸订单减少，内部受监管趋严、地方财政增速放缓等因素影响，固定资产投资增速弱于预期，有所下滑。1-8 月全国固定资产投资增速 5.3%，较前值下滑 0.1 个百分点，基建投资累计增速 4.2%，回落 1.5 个百分点。总体来看，经济增长潜力与压力并存。在上述条件下，全国地价总体水平持续上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速均有所放缓。

（二）房地产开发投资平稳，景气指数创近年新高。

1-8 月，房地产开发投资情况总体平稳，累计增速为 10.1%，下降 0.1 个百分点，新开工面积、施工面积累计增速均有所加快，同时销售面积略有减少，但销售额有所提升，显示建设和销售周转速率显著提升。房地产开发景气指数持续处于高位，达到了 2011 年 6 月份以来的最高值。8 月，新建商品住宅销售价格上涨的城市个数有所增加。房地产开发企业到位资金年内涨幅基本平稳，除贷款持续收紧外，自筹资金、定金及预付款等三季度均出现了同比涨幅扩大。企业提高去化速率，加快资金回笼，保障了企业的土地购置能力。企业购地需求持续处于高位，1-8 月份，房地产开发企业土

地购置面积同比增长 15.6%，增速提高 4.3 个百分点；土地成交价款增长 23.7%，增速提高 1.8 个百分点⁶。成交价款增速变化低于购置面积增速变化，显示企业购置土地的价格策略有所变化。本季度，全国主要监测城市住宅地价继续保持上涨，但同、环比增幅收窄，异常交易地块数量及平均竞价溢价率有所下降。

（三）供需两端持续发力，调控全面深化从严，成果显著。

三季度，房地产调控的政策工具不断丰富和完善，力度持续加强。7月31日，中共中央政治局召开会议，指出要“合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”“加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”。8月，住建部召开房地产工作座谈会，提出要加快制定住房发展规划，对楼市调控不力的城市坚决问责。在此背景下，各地普遍加强调控力度，从供需两端发力完善政策措施，全面深化从严。浙江、湖北、河南、重庆、广州、三亚等多个省市开展了加强市场监管、打击和查处违法违规行为的专项行动，整顿市场秩序。深圳、上海、杭州、西安、长沙、南京等热点城市对企事业单位及其他机构实行限售；陕西、福州、厦门等省市出台公证摇号政策优先保障合理购房需求；广东、上海等发布共有产权住房发展的指导文件；北京、山西、广州、南京、

⁶ 数据来源：国家统计局

哈尔滨、济宁、嘉兴、咸阳等地调整住房公积金贷款的政策，均以严格提取条件、降低贷款比例为主要方向。北京、济南、南京、武汉、西安、深圳、天津等城市相继出台政策意见，促进建立房地产长效机制。总体来看，全国层面，限购限售等持续扩围，重点保障合理居住需求，调控政策继续深化，基础制度研究不断加强，各类城市经济手段和行政手段协同发力，规范市场秩序。

各类城市从严调控，效果逐步显现。三季度，一线城市住宅地价同比增幅连续7个季度收窄。热点城市中，10个城市住宅地价环比增速回落，上海、北京分别连续8个和7个季度持续降速；11个城市住宅地价同比涨幅回落。

（四）全国主要监测城市住宅用地供应同比涨幅达到2014年以来最高，各类城市住宅用地供应环比、同比均有所增加

2018年第三季度，全国106个主要监测城市土地供应面积⁷5.81万公顷，环比增加14.51%，同比增加6.58%。其中商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地分别供应约0.35、1.28、1.39、2.79万公顷，环比变化分别为-2.92%、26.03%、9.79%、14.76%，同比变化分别为27.01%、31.98%、10.37%、-5.31%。房地产用地供应面积1.63万公顷，环比增加18.37%，同比增加30.87%。建设用地和房地产用地供应面积均为2014年以来历年同季度供应最高

⁷ 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至2018年6月30日。数据保留2位小数。

值。住宅用地和房地产用地供应同比增幅是 2014 年以来单季度最高值。

三季度，保障性住房用地供应面积约为 0.18 万公顷，环比增加 33.46%，同比增加 55.76%，同比增幅达到了 2011 年四季度以来的季度最高值。从供地结构来看，商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地供应量占建设用地供应总量的比例分别为 6.10%、22.00%、23.85%和 48.05%，较上一季度分别变化-1.09、2.01、-1.03 和 0.11 个百分点，较去年同期分别变化 0.98、4.23、0.82 和-6.03 个百分点。房地产用地供应量占比 28.10%，较上个季度增加 0.92 个百分点，较去年同期增加 5.21 个百分点。

分城市类型来看，三季度，除三线城市建设用地同比略有减少外，各类城市建设用地供应环比、同比均上升。一线城市商服、住宅用地环比增加明显，工矿仓储用地环比大幅减少。二线城市商服环比减少、同比增加，工矿仓储用地环比增加，同比减少。三线城市商服用地环比减少，住宅环比增加，同比商服、住宅均增加。

住宅用地供应上，环比方面，一、二、三线城市环比分别增加 163.58%、34.82%、16.12%，同比分别变化 0.42%、38.97%、28.83%，一线城市环比增加最为明显，二线城市同比增加显著。从 20 个热点城市来看，商服、住宅用地供应同比分别增加 56.13%和 39.84%，住宅用地供应环比增加 67.45%，是 2012 年以来环比涨幅最大的季度。房地产用地供应同比增加 43.05%，达到 2013 年 3 季度以来单季度最高

值。

三、后期走势预判及关注要点

四季度，房地产调控政策仍将延续，在严控杠杆、严防风险、严管市场的政策背景下，房地产开发投资增速或将继续趋缓。各地出台政策加强调控，预计市场将进一步回归理性预期。在政策稳定的前提下，住宅地价涨幅或将进一步回落。

下一步，一要保持定力，坚持宏观调控政策的稳定性和延续性。当前楼市库存去化基本完成，市场出现根本性转向的趋势尚不明确，对上涨过快的城市仍需重点关注，坚持整体导向和分类调控。二要深挖潜力，加强基础研究，加强数据变化监测和预判，建立地价、房价预警机制，提升市场管理工作质量和效率。三要统筹谋划，开展基础性制度建设，研究有效促进土地和房地产市场平稳发展的政策规划。