

层次调控的延续，政策总体稳定，市场向理性回归；政策边际效应递减，精准性要求进一步提升，长效机制构建的预期不断增强。

地方层面，因城施策强调区域差异化，地方作为实施主体，具有较大自主权。随着房价基本保持稳定，市场活跃度下降，部分城市对限购、限售等政策微调。菏泽取消新购住房限制转让措施，广州放宽公积金异地提取，对商服类物业不再限定销售对象，长沙推行公租房货币化补贴，衡阳出台调整楼市限价政策后紧急撤销。同时，江西、深圳、海南等省市进一步加强商品房销售及价格备案管理。总体上，调控政策保持从严，调控成果进一步巩固。四季度，一线城市住宅地价同比增幅连续 8 个季度收窄，北京、上海等 10 个热点城市住宅地价同比增幅双双回落。

（四）主要监测城市土地供应大幅增加，房地产用地供应面积达到 2014 年以来单季度最高

2018 年第四季度，全国 106 个主要监测城市土地供应面积⁶11.75 万公顷，环比增加 102.23%，同比增加 40.09%。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 0.42、1.56、1.71、8.06 万公顷，环比分别增加 17.93%、22.09%、23.57%、188.65%，同比变化分别为-8.05%、8.03%、7.06%、64.85%。房地产用地供应面积 1.98

⁶ 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至 2018 年 12 月 31 日。数据保留 2 位小数。

万公顷，环比增加 21.19%，同比增加 4.18%。建设用地和交通、水利基础设施等其他用地供应达到历史最高。四季度，是 2014 年以来房地产用地供应面积最多的一个季度。

四季度，保障性住房用地供应面积约为 0.40 万公顷，环比增加 130.47%，同比增加 112.53%，同比增幅达到了历史最高值。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 3.56%、13.28%、14.57%和 68.59%，较上一季度分别变化-2.54、-8.72、-9.28 和 20.54 个百分点，较去年同期分别变化-1.86、-3.94、-4.50 和 10.30 个百分点。房地产用地供应量占比 16.84%，较上个季度减少 11.26 个百分点，较去年同期减少 5.80 个百分点。

分城市类型来看，四季度，一线城市商服用地、交通、水利基础设施等其他用地供应环比减少，其余各类城市、各类用途土地供应均环比上涨。一线城市住宅用地、工矿仓储用地供应环比增加明显，二、三线城市交通、水利基础设施等其他用地供应环比上涨明显。同比方面，一线城市除商服用地同比增加，其余各类用途供应均同比减少；二三线城市商服用地供应同比减少，其余各类用途供应均同比增加。二三线城市保障性住房用地供应同比增幅明显，均超过 100%。

住宅用地供应上，环比方面，一、二、三线城市环比分别增加 61.15%、9.86%、30.19%，同比分别变化-25.95%、24.23%、1.88%。一线城市环比增加、同比减少；二三线城市环比、同比均有所增加。从 20 个热点城市来看，商服用

地供应环比减少 26.63%，同比减少 9.53%，住宅用地供应环比环比增加 2.13%，同比增加 9.08%。

三、后期走势预判

2019 年，中央把“稳增长”放在首位，强调“逆周期调节”，提高宏观政策的引导性，财政政策、货币政策向支撑实体经济方向预调微调的可能性增加。随着减费降税、定向降准深入实施，逆周期调控政策的托底效应将逐步显现，2019 年宏观经济持续调整、向好。房地产政策方面，全国性、系统性政策放松的可能性较小，因地制宜的政策微调在多地出现的可能性增加，调控政策保持相对稳定的概率较大。预计 2019 年第一季度，全国城市地价继续温和上行，住宅地价涨幅保持趋稳态势。