

百城二手住宅市场均价、全国租金、全国土地月报

诸葛找房数据研究中心

百城月报|1月百城二手住宅市场均价环比上涨0.11%，长三角经济圈价格涨幅居首

诸葛找房数据研究中心发布

2021年2月1日

核心结论：

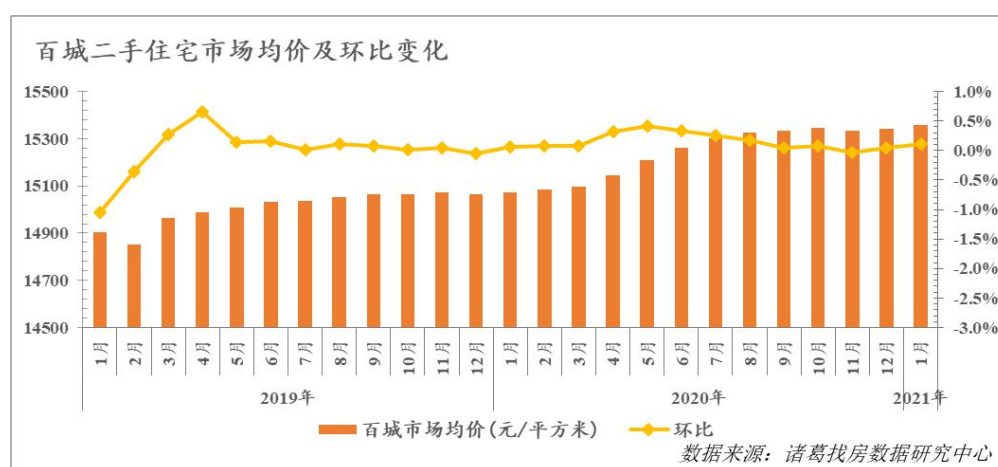
1、2021年1月，100个重点城市二手住宅市场均价为15357元/平方米，环比上涨0.11%，同比上涨1.88%。随着疫情的影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，2020年3月份开始价格环比涨幅持续扩大，6、7月份以来全国多地纷纷出台收紧调控政策，市场均价环比涨幅呈现回落迹象，市场均价保持温和上涨，进入2021年首月，市场均价延续上涨态势，且涨幅扩大。1月份部分城市市场热度过高，促使多城加码调控，预计2月份热度将会有所回落。

2、分城市等级来看，2021年1月一线和三四线城市二手住宅市场均价上涨，二线城市市场均价微跌。一线城市市场均价为63381元/㎡，环比上涨0.78%，涨幅扩大0.7个百分点。主要是受到上海价格涨幅的带动，本月上海环比涨幅为2.39%，其次为深圳环比上涨0.85%。二线城市市场均价为18050元/平方米，环比微跌0.03%。三四线城市市场均价为11717元/平方米，环比上涨0.04%。

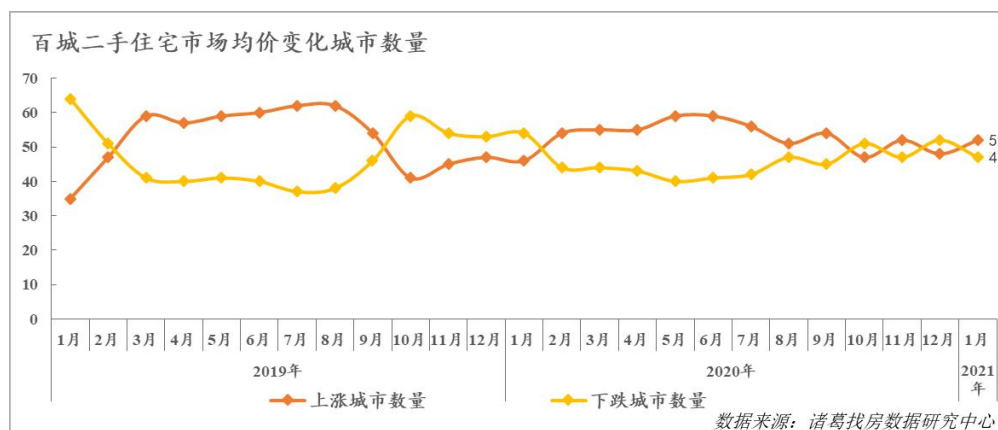
3、环比来看，1月份有3个区域市场均价环比下滑，5个区域市场均价环比上涨。其中，长三角经济圈环比涨幅居首，为0.72%；西北城市以0.58%的环比涨幅位居第二；中部城市以0.13%的涨幅位居第三。环渤海经济圈本月环比下跌0.7%，位居跌幅首位，其次为海峡经济圈，环比跌幅为0.53%。整体来看，南部城市表现优于北方城市。

一、1月百城二手住宅市场价格环比上涨0.11%，同比上涨1.88%

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021年1月，100个重点城市二手住宅市场均价为15357元/平方米，环比上涨0.11%，同比上涨1.88%。随着疫情的影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，2020年3月份开始价格环比涨幅持续扩大，6、7月份以来全国多地纷纷出台收紧调控政策，市场均价环比涨幅呈现回落迹象，市场均价保持温和上涨，进入2021年首月，市场均价延续上涨态势，且涨幅扩大。1月份部分城市市场热度过高，促使多城加码调控，预计2月份热度将会有所回落。



从涨跌城市数量来看，1月份二手住宅市场均价上涨城市52个，较上月增加4个，平均涨幅1.04%，涨幅扩大0.16个百分点；下跌城市47个，较上月减少5个，平均跌幅为0.96%，跌幅扩大0.14个百分点；持平城市1个，较上月增加1个。进入2021年首月，上涨城市数量有所增加，且超过下跌城市数量，市场预期总体向好。



从环比涨幅前十的城市情况来看，以长三角、西北以及中部的二线和三四线城市为主。其中，中部城市上饶以 2.7% 的涨幅居首，上海以 2.39% 的涨幅位居第二，西北城市延安以 1.99% 的涨幅位居第三。长三角经济圈共有 4 城上榜，市场热度不容小觑。

从环比跌幅前十的城市情况来看，以二线和三四线城市为主，环渤海经济圈占据半数以上份额，其次为东北和西南。其中，环渤海经济圈的保定以 2.3 的跌幅位居首位；东北城市长春以 2% 的跌幅位居第二，环渤海经济圈的唐山以 1.86% 的跌幅位居第三。除此之外，环渤海的天津、张家口、潍坊、廊坊等城市二手住宅均价也均呈现下滑态势，环渤海经济圈整体二手房市场活跃度较低。

2021年1月二手住宅市场价涨跌城市TOP10					
环比上涨 城市数量	涨幅前十城市		环比下跌 城市数量	跌幅前十城市	
52	上饶	(2.70%)	47	保定	(-2.30%)
	上海	(2.39%)		长春	(-2.00%)
	延安	(1.99%)		唐山	(-1.86%)
	南阳	(1.94%)		遵义	(-1.84%)
	常州	(1.89%)		天津	(-1.80%)
	鞍山	(1.83%)		漳州	(-1.79%)
	盐城	(1.75%)		芜湖	(-1.70%)
	乌鲁木齐	(1.71%)		张家口	(-1.66%)
	鄂尔多斯	(1.57%)		潍坊	(-1.66%)
	扬州	(1.45%)		廊坊	(-1.45%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、1月一线和三四线城市二手住宅市场均价同环比均上涨

分城市等级来看，2021年1月，一线和三四线城市二手住宅市场均价上涨，二线城市市场均价微跌。一线城市市场均价为 63381 元/㎡，环比上涨 0.78%，涨幅扩大 0.7 个百分点。主要是受到上海价格涨幅的带动，本月上海环比涨幅为 2.39%，其次为深圳环比上涨 0.85%。同比变化来看，较去年同期上涨 5.38%，涨幅扩大 0.9 个百分点。

二线城市市场均价为 18050 元/平方米，环比微跌 0.03%。其中环比下跌城市数量 15 个，上涨城市数量 18 个，较上月减少 2 个。从同比变化来看，同比上涨 0.41%，涨幅收窄 0.06 个百分点。随着 1 月份以来部分重点二线城市出台楼市调控政策，二手住宅市场热度有所回落。

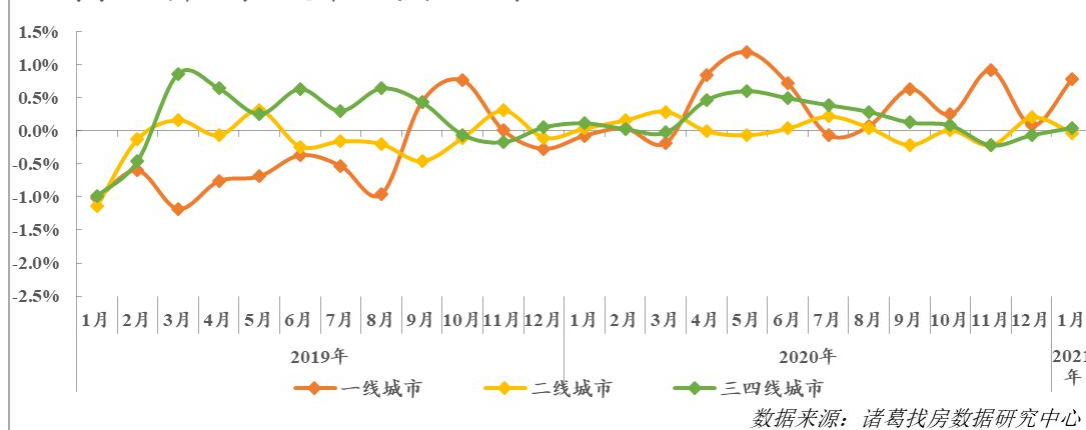
三四线城市市场均价为 11717 元/平方米，环比上涨 0.04%。其中环比下跌城市数量 31 个，上涨城市数量 32 个；同比变化来看，同比上涨 2.2%，涨幅收窄 0.07 个百分点。

2021年1月不同城市等级市场均价及同环比变化

城市等级	市场均价 (元/平方米)	环比变化	同比变化
一线城市	63381	0.78%	5.38%
二线城市	18050	-0.03%	0.41%
三四线城市	11717	0.04%	2.20%
100城二手住宅	15357	0.11%	1.87%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

不同等级城市二手住宅市场均价环比情况



三、长三角经济圈环比涨幅居首，环渤海跌幅明显

环比来看，1 月份有 3 个区域市场均价环比下滑，5 个区域市场均价环比上涨。其中，长三角经济圈环比涨幅居首，为 0.72%；西北城市以 0.58% 的环比涨幅位居第二；中部城市以 0.13% 的涨幅位居第三。环渤海经济圈本月环比下跌 0.7%，位居跌幅首位，其次为海峡经济圈，环比跌幅为 0.53%。整体来看，南部城市表现优于北方城市。

同比来看，本月 2 个区域市场均价同比下跌，6 个区域市场均价同比上涨，其中，珠三角经济圈和长三角经济圈位居涨幅一、二，同比涨幅分别为 5.84%和 4.07%；同比下跌区域中，环渤海经济圈跌幅继续居首，同比下跌 2.76%，其次为海峡经济圈，跌幅为 1.37%。

2021年1月百城二手住宅市场均价分区域情况					
区域	市场均价（元/平方米）	环比	同比	上涨城市数量	下跌城市数量
东北城市	10250	-0.03%	1.52%	4	4
海峡经济圈	25359	-0.53%	-1.37%	1	3
环渤海经济圈	15217	-0.70%	-2.76%	6	12
西北城市	9841	0.58%	3.43%	7	3
西南城市	10404	0.05%	0.74%	4	4
长三角经济圈	20068	0.72%	4.07%	14	7
中部城市	10004	0.13%	0.04%	9	8
珠三角经济圈	21800	0.10%	5.84%	7	6

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2021 年 1 月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2021年1月市场均价(元/平方米)	环比	同比
深圳	75882	0.85%	19.26%
上海	57820	-0.30%	0.85%
北京	56442	-0.90%	-3.34%
厦门	45462	-0.84%	-2.02%
三亚	37038	-0.99%	2.64%
杭州	35145	-0.39%	6.69%
广州	33348	-0.76%	-2.24%
南京	29962	-0.12%	0.48%
苏州	29273	-0.69%	-4.46%
福州	28355	0.50%	0.69%
宁波	27537	0.37%	0.45%
东莞	24179	0.00%	1.79%
温州	23894	0.24%	0.47%
珠海	23840	0.86%	0.19%
天津	22379	-1.80%	-3.66%
青岛	21644	0.81%	-8.23%
南通	20005	-0.28%	1.23%
常州	18685	1.49%	1.81%
无锡	18572	0.71%	7.49%
嘉兴	18297	1.13%	20.41%
武汉	18132	0.03%	-6.48%
济南	18058	0.23%	-4.17%
佛山	17535	-0.97%	-0.95%
金华	17226	0.90%	4.81%
合肥	16776	0.21%	2.81%
扬州	16522	0.45%	5.69%
海口	16293	-0.41%	1.17%
成都	15900	1.18%	4.06%
大连	15709	0.69%	0.60%
西安	15505	-0.76%	1.53%
石家庄	15455	-1.35%	-6.36%
南昌	15217	-0.83%	0.36%
郑州	14692	0.13%	-0.74%
徐州	14503	-0.71%	9.56%
中山	14473	0.42%	-1.63%
昆明	14449	0.94%	3.14%
廊坊	13935	-1.45%	-5.66%
漳州	13830	-1.79%	-1.18%
泉州	13789	-0.28%	-3.50%
南宁	13593	0.21%	3.28%
兰州	13423	0.82%	2.81%
惠州	13319	0.54%	0.48%
重庆	13288	-1.09%	-1.70%
唐山	13210	1.86%	1.64%
连云港	12680	1.01%	4.65%
泰安	12660	-1.09%	2.99%
烟台	12564	-1.32%	-3.39%
盐城	12552	0.55%	9.37%
沈阳	12030	0.45%	4.90%
泰州	12003	0.09%	-0.34%
呼和浩特	11848	0.35%	1.03%
长沙	11784	-0.14%	0.26%
太原	11734	1.14%	8.13%
芜湖	11508	-1.70%	-4.56%
赣州	11360	-1.24%	7.80%
秦皇岛	11257	-0.09%	4.25%
威海	11203	-0.75%	-0.91%
长春	11069	-2.00%	5.05%
哈尔滨	11005	-0.18%	-1.74%
保定	10723	-2.30%	-6.62%
承德	10631	0.91%	6.46%
洛阳	10611	0.14%	-0.38%
湛江	10468	0.28%	5.60%
湖州	10167	1.02%	-4.16%
西宁	10108	0.19%	6.39%
贵阳	9907	1.10%	0.73%
柳州	9870	-1.28%	-1.30%
临沂	9808	0.77%	2.18%
南阳	9743	1.44%	5.83%
淮安	9708	1.17%	9.65%
宜昌	9505	-0.45%	-1.79%
襄阳	9484	-0.15%	0.13%
上饶	9327	2.70%	4.14%
乌鲁木齐	9291	0.71%	9.89%
绵阳	9226	-0.88%	1.59%
赤峰	9130	-0.19%	-1.54%
张家口	8813	-1.66%	-7.59%
淄博	8662	0.40%	-4.11%
阜阳	8592	-1.31%	-8.73%
九江	8353	0.92%	3.92%
榆林	8333	0.35%	4.78%
吉林	8132	-0.40%	-3.01%
潍坊	8104	-1.66%	0.17%
衡水	7874	-0.57%	-3.49%
北海	7808	-1.01%	-0.22%
鄂尔多斯	7714	0.57%	5.96%
开封	7699	0.39%	0.57%
桂林	7549	0.37%	-2.53%
丹东	7454	0.08%	-2.00%
常德	7441	0.31%	-0.33%
银川	7381	-0.93%	2.98%
南充	7255	-1.33%	-4.95%
许昌	7188	-1.05%	-6.13%
德阳	7081	-0.73%	-0.69%
岳阳	6896	-0.06%	-0.88%
株洲	6672	-1.05%	0.50%
遵义	6122	-1.84%	-0.13%
周口	5957	0.71%	-0.52%
延安	5780	0.99%	3.96%
鞍山	5345	0.13%	3.57%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

附:百城二手住宅市场均价说明

百城二手住宅市场均价是由诸葛找房数据研究中心监测,结合市场全量市场房源和真实交易数据,真实反映二手住宅价格变化趋势。为确保数据严谨可靠,采用统计时间为2021年1月1日至1月31日。

2021年1月全国大中城市租金均价报告

诸葛找房数据研究中心发布

2021年2月1日

租金月报|1月全国大中城市租金环比下跌0.35%,跌幅连续三月收窄

核心结论:

- 1、2021年1月,全国大中城市租金挂牌均价为34.41元/平方米/月,环比下降0.35%,同比下降2.12%,环比降幅较上月收窄0.15个百分点。进入2021年首月,租赁市场延续低温态势,但是从跌幅来看,近三个月租金降幅逐渐减缓,预计在春节假期过后,随着需求逐渐回升,租赁市场或将会扭转低温行情。
- 2、2021年1月,一线城市平均租金为87.68元/平方米/月,环比下跌0.73%,同比下跌5.36%;二线城市平均租金为33.78元/平方米/月,环比下跌0.44%,同比下跌3.88%;三四线城市平均租金为26.15元/平方米/月,环比上涨0.18%,同比下跌1.2%。
- 3、全国大中租赁城市中,租金均价上涨城市13个,较上月减少2个,平均涨幅为1.11%,涨幅扩大0.24个百分点;下跌城市数26个,与上月相比增加1个,平均跌幅0.93%,跌幅收窄0.07个百分点;持平城市1个,与上月相比增加1个。

表:全国大中城市 2021 年 1 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2021年1月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
40城租金	34.41	-0.35%	-2.12%
上海	93.94	0.03%	2.08%
深圳	86.09	-1.13%	-8.62%
北京	83	-1.18%	-9.49%
广州	58.62	-0.09%	-2.46%
杭州	53.99	-2.21%	-7.76%
厦门	49.53	0.81%	8.86%
南京	44.79	-1.47%	-3.59%
三亚	39.88	2.57%	-15.53%
福州	38.69	-0.41%	4.96%
温州	38.02	0.08%	6.47%
苏州	37.75	-0.26%	-2.28%
珠海	37.23	-1.14%	0.62%
大连	35.88	0.59%	-3.86%
天津	34.15	-2.09%	-4.45%
成都	31.54	2.20%	4.02%
东莞	31.46	-0.25%	-0.57%
武汉	30.42	-2.22%	-4.19%
无锡	28.12	-0.32%	5.83%
青岛	27.92	-0.75%	-6.62%
重庆	27.73	-0.14%	-6.38%
西安	27.72	-0.32%	3.94%
济南	26.81	0.00%	0.37%
佛山	26.59	-0.23%	-6.90%
泉州	26.21	-0.57%	4.59%
常州	25.73	2.80%	1.78%
乌鲁木齐	25.64	0.87%	12.06%
沈阳	25.56	0.08%	-2.70%
江门	25.53	-0.43%	-5.55%
贵阳	25.29	-0.55%	-4.78%
盐城	24.74	-0.12%	15.88%
郑州	24.51	-1.57%	-6.16%
中山	23.39	-0.76%	-2.99%
惠州	21.75	-0.64%	-4.90%
太原	21.69	-2.47%	1.45%
烟台	21.05	0.10%	-6.69%
石家庄	20.83	-0.48%	-1.28%
桂林	19.28	1.10%	3.77%
威海	19.15	-2.40%	-1.90%
洛阳	18.73	1.13%	0.43%
保定	17.63	2.08%	-3.13%

数据来源: 诸葛找房数据研究中心

一、1月全国大中城市租金持续下滑，环比跌幅收窄0.15个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021年1月，全国大中城市租金挂牌均价为34.41元/平方米/月，环比下降0.35%，同比下降2.12%，环比降幅较上月收窄0.15个百分点。2020年，全国大中城市租金均价波动下滑，10月份以来租赁市场进入传统的行业淡季，租赁市场持续低温表现。春节假期临近，租房需求减少，加之疫情近期有反弹态势，进入2021年1月份，租金延续下滑行情，创历史新低。

进入2021年首月，租赁市场延续低温态势，但是从跌幅来看，近三个月租金降幅逐渐减缓，预计在春节假期过后，随着需求逐渐回升，租赁市场或将会扭转低温行情。



表：2021年1月全国大中城市租金均价

城市	2021年1月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	34.41	-0.35%	-2.12%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、1月一二线城市租金环比下跌，各等级城市租金同比均回落

2021年1月，一线城市平均租金为87.68元/平方米/月，环比下跌0.73%，同比下跌5.36%；二线城市平均租金为33.78元/平方米/月，环比下跌0.44%，同比下跌3.88%；三四线城市平均租金为26.15元/平方米/月，环比上涨0.18%，同比下跌1.2%。

一二线城市租金持续下滑态势，仅三四线城市租金小幅上涨。一线城市中，深圳、北京租金水平均下降，分别环比下跌1.13%、1.18%。

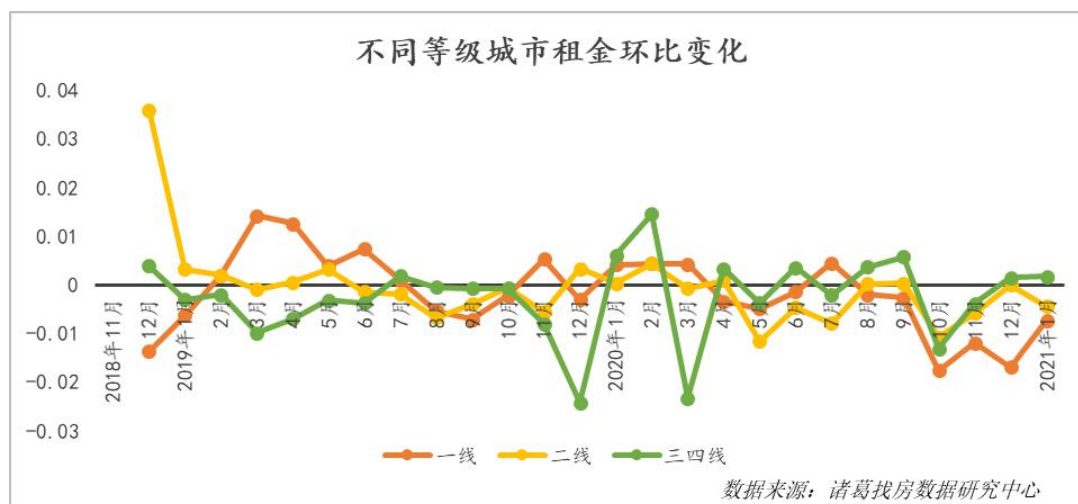


表:不同城市等级租金均价环比情况

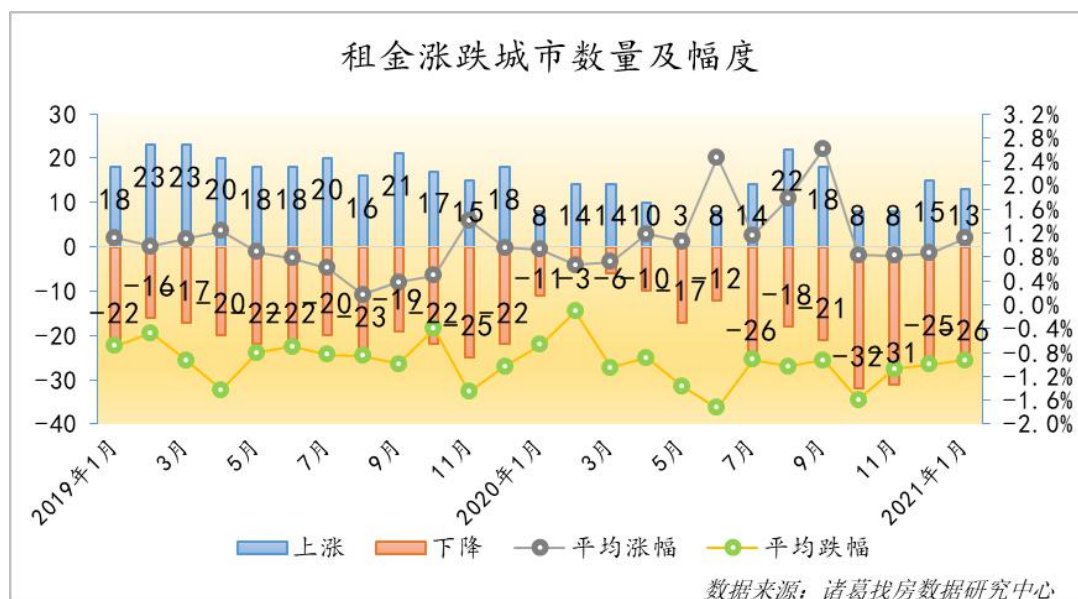
城市等级	2021年1月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	87.68	-0.73%	-5.36%
二线城市	33.78	-0.44%	-3.88%
三四线城市	26.15	0.18%	-1.20%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

备注：一线城市仅统计北京、上海、深圳

三、1月上涨城市数量13个，较上月减少2个

据诸葛找房数据研究中心监测数据，从涨跌城市数量来看，全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市13个，较上月减少2个，平均涨幅为1.11%，涨幅扩大0.24个百分点；下跌城市数26个，与上月相比增加1个，平均跌幅0.93%，跌幅收窄0.07个百分点；持平城市1个，与上月相比增加1个。



表：2021 年 1 月全国大中城市租金价格涨跌城市

环比上涨城市数量	平均涨幅	环比下跌城市数量	平均跌幅
13	1.11%	26	-0.93%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比上涨城市来看，本月租金环比上涨的 TOP5 城市为常州、三亚、成都、保定、洛阳，分别环比上涨 2.8%、2.57%、2.2%、2.08%、1.13%。从同比变化来看，仅有三亚、保定租金同比下滑，其他城市租金均高于去年同期水平。

表：环比涨幅 TOP5 城市排名

排名	城市	1月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	常州	25.73	↑ 2.80%	↑ 1.78%
2	三亚	39.88	↑ 2.57%	↓ 15.53%
3	成都	31.54	↑ 2.20%	↑ 4.02%
4	保定	17.63	↑ 2.08%	↓ 3.13%
5	洛阳	18.73	↑ 1.13%	↑ 0.43%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比跌幅 TOP5 城市来看，1 月份租金跌幅前 5 城市分别是太原、威海、武汉、杭州、天津，分别环比下跌 2.47%、2.4%、2.22%、2.21%、2.09%。

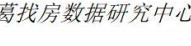
表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	1月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	太原	21.69	↓ 2.47%	↑ 1.45%
2	威海	19.15	↓ 2.40%	↓ 1.90%
3	武汉	30.42	↓ 2.22%	↓ 4.19%
4	杭州	53.99	↓ 2.21%	↓ 7.76%
5	天津	34.15	↓ 2.09%	↓ 4.45%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

附表：

表：全国大中城市月内周度租金价格变化

全国大中城市1月周度租金均价走势（元/平方米）						
城市	第1周	第2周	第3周	第4周	第5周	月内周度价格变化
北京	83.37	83.03	82.98	82.96	83.08	
成都	31.55	31.65	31.60	31.55	31.54	
大连	35.83	35.87	35.87	35.90	35.87	
广州	59.23	59.02	58.69	58.54	58.17	
杭州	54.19	54.05	53.71	52.91	52.15	
济南	26.98	26.90	26.83	26.77	26.73	
南京	45.31	45.13	44.92	44.62	44.41	
青岛	28.06	28.04	27.94	27.86	27.81	
泉州	25.91	26.33	26.12	26.50	27.00	
三亚	38.26	39.01	39.47	39.92	39.67	
上海	94.18	93.90	93.89	94.06	93.92	
深圳	86.77	86.46	86.12	85.97	85.73	
沈阳	25.53	25.51	25.55	25.58	25.63	
石家庄	20.91	20.83	20.83	20.85	20.83	
苏州	37.86	37.70	37.73	37.76	37.79	
天津	34.17	34.00	33.84	33.55	33.05	
武汉	30.45	30.44	30.42	30.47	30.50	
西安	27.84	27.81	27.80	27.78	27.45	
郑州	24.79	24.63	24.56	24.45	24.39	
重庆	27.73	27.73	27.77	27.72	27.71	
保定	17.41	17.49	17.59	17.76	17.60	
常州	25.45	25.53	25.64	25.69	26.10	
东莞	31.55	31.51	31.46	31.44	31.41	
佛山	26.60	26.56	26.47	26.57	26.77	
福州	38.65	38.65	38.71	38.75	38.66	
贵阳	25.82	25.87	25.82	25.77	25.56	
桂林	18.31	18.30	18.43	18.48	18.36	
惠州	21.83	21.83	21.72	21.71	21.75	
江门	25.51	25.52	25.52	25.55	25.53	
洛阳	18.64	18.71	18.68	18.75	18.75	
厦门	49.32	49.32	49.48	49.63	49.68	
太原	21.86	21.77	21.73	21.62	21.70	
威海	18.86	18.53	18.55	18.66	18.51	
温州	38.07	37.99	38.02	38.03	38.05	
乌鲁木齐	25.64	25.67	25.80	25.97	25.96	
无锡	28.20	28.17	28.23	28.24	28.22	
烟台	20.99	21.01	21.04	21.06	21.10	
盐城	24.69	24.64	24.64	24.78	24.97	
中山	23.45	23.39	23.39	23.41	23.39	
珠海	37.50	37.47	37.07	37.19	37.17	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

土地月报|2021 年首月土地市场平淡开场，杭州土地收金领跑全国

2021 年 1 月全国主要地级市供应规划建筑面积为 8278.21 万 m^2 ，同比上涨 2.32%，环比下跌 67.14%；成交规划建筑面积为 5959.25 万 m^2 ，同比下跌 11.81%，环比下跌 72.14%。疫情后，土地市场回暖，随着大量优质地块放出，房企拿地积极性高涨，部分城市土地市场热度居高不下。下半年以来，多地出台收紧楼市调控政策，叠加房地产金融监管持续趋严，土地市场热度回落。进入 2021 年首月，土地市场平淡开局，供需水平环比降温，但仍好于去年同期，预计 2 月份受到春节假期等的影响，成交规模或将继续回落。

一、1 月土地供需水平双双回落

1、开年首月土地供应环比下滑，但仍高于去年同期水平

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市 2021 年 1 月共供应土地 1022 宗，同比上涨 19.25%，环比下跌 57.93%；供应规划建筑面积为 8278.21 万 m^2 ，同比上涨 2.32%，环比下跌 67.14%；推出楼面均价为 4178.12 元/ m^2 ，同比上涨 16.23%，环比上涨 26.95%。开年首月，土地市场供应呈现周期性回落，环比大幅下滑，但是从同比来看，表现好于去年同期。



从地块性质来看，1 月推出住宅用地 641 宗，同比上涨 17.61%，环比下跌 61.73%；商办用地推出 381 宗，同比上涨 22.12%，环比下跌 49.47%。从推出楼面价上看，住宅用地推出楼面价为 4580.92 元/ m^2 ，同比上涨 20.06%，环比上涨 28.49%。

表：全国主要地级市 1 月土地供应及环比情况

地块性质	土地宗数 (块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面 积(万㎡)	同比(%)	环比(%)	推出楼面均 价(元/㎡)	同比(%)	环比(%)
住宅用地	641	17.61	-61.73	6618.72	2.71	-66.23	4580.92	20.06	28.49
商业/办公用地	381	22.12	-49.47	1660.09	0.8	-70.32	2496.08	-7.83	6.34
总计	1022	19.25	-57.93	8278.81	2.32	-67.14	4178.12	16.23	26.95

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

分各能级城市来看，1 月份各等级城市供地规模呈现不同幅度的下滑，其中，一线城市供应规划建筑面积 712.77 万㎡，同比上涨 74.52%，环比下跌 4.85%；二线城市供应规划建筑面积 2800.87 万㎡，同比上涨 5.44%，环比下跌 66.56%；三四线城市供应规划建筑面积 4765.17 万㎡，同比下跌 5.19%，环比下跌 70.35%。从推出楼面价来看，一线、三四线城市楼面价均下滑，仅二线城市推出楼面价上涨。

表：各等级城市 1 月土地供应及同环比情况

城市等级	土地宗数 (块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面 积(万㎡)	同比(%)	环比(%)	推出楼面均 价(元/㎡)	同比(%)	环比(%)
一线城市	84	162.5	42.37	712.77	74.52	-4.85	12419.68	-28.01	-6.82
二线城市	300	32.74	-59.79	2800.87	5.44	-66.56	5563.18	24.73	25.13
三、四线城市	638	6.51	-60.71	4765.17	-5.19	-70.35	2060.33	7.07	-6.49
总计	1022	19.25	-57.93	8278.81	2.32	-67.14	4178.12	16.23	26.95

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

2、土地市场成交冷淡，楼面价上扬

据诸葛找房数据中心监测，2021 年 1 月全国主要地级市土地成交 660 宗，成交规划建筑面积为 5959.25 万㎡，同比下跌 11.81%，环比下跌 72.14%；成交楼面价为 5204 元/平方米，同比上涨 31.02%，环比上涨 44.06%；土地出让金为 3101.19 亿元，同比上涨 15.54%，环比下跌 59.87%。开年首月，土地市场平淡开局，成交环比降温，但是成交地块区位及品质较优。预计 2 月份土地市场将会维持平稳态势，受到春节假期的影响，成交量或将持续回落。



从地块性质来看，1月住宅用地成交面积为4474.9万 m^2 ，同比下跌13.94%，环比下跌73.44%；成交商办用地1484.35万 m^2 ，同比下跌4.68%，环比下跌67.3%。住宅成交楼面价5744.26元/ m^2 ，同比上涨29.86%，环比上涨45.57%；商业办公用地成交楼面价为3575.27元/ m^2 ，同比上涨45.07%，环比上涨50.59%。住宅和商办用地均呈现量跌价升态势，楼面价结构性上扬。

表：全国主要地级市1月土地成交及环比情况

地块性质	土地宗数(块)	规划建筑面积(万 m^2)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/ m^2)	同比(%)	环比(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)	环比(%)
住宅用地	431	4474.9	-13.94	-73.44	5744.26	29.86	45.57	2570.49	11.75	-61.34
商业/办公用地	229	1484.35	-4.68	-67.3	3575.27	45.07	50.59	530.70	38.28	-50.79
总计	660	5959.25	-11.81	-72.14	5204	31.02	44.06	3101.19	15.54	-59.87

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

分等级城市来看，各等级城市成交规模均有不同幅度的下滑，其中三四线城市成交规模跌幅居首。本月一线城市成交65宗，成交规划建筑面积534.28万 m^2 ，同比上涨62.63%，环比下跌26.38%；成交楼面价为12752.26元/ m^2 ，同比下跌17.63%，环比下跌5.93%；土地出让金681.33亿元，同比上涨33.96%，环比下跌30.74%。分具体城市看，上海成交52宗遥遥领先，其次为广州成交7宗。

1月份二线城市土地成交256宗，成交规划建筑面积2408.49万 m^2 ，同比上涨0.59%，环比下跌67.07%；成交楼面价达6751.02元/ m^2 ，同比上涨26.37%，环比上涨44.19%；土地出让金1625.98亿元，同比上涨27.11%，环比下跌52.52%。分具体城市来看，杭州、成都、南京成交宗数位居前三，分别为56宗、25宗、24宗。

三四线城市土地成交339宗，土地成交规划建筑面积为3016.48万 m^2 ，同比下跌25.23%，环比下跌77.41%；土地出让金793.89亿元，同比下跌11.42%，环比下跌76.08%。分城市

来看，绍兴、济宁、聊城位居成交前三，潍坊、威海表现良好。

表：各等级城市 1 月土地成交及同环比情况

城市等级	土地宗数 (块)	规划建筑 面积(万 m ²)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均 价(元/m ²)	同比(%)	环比(%)	土地出让金 (亿元)	同比(%)	环比(%)
一线城市	65	534.28	62.63	-26.38	12752.26	-17.63	-5.93	681.33	33.96	-30.74
二线城市	256	2408.49	0.59	-67.07	6751.02	26.37	44.19	1625.98	27.11	-52.52
三、四线城市	339	3016.48	-25.23	-77.41	2631.84	18.47	5.87	793.89	-11.42	-76.08
总计	660	5959.25	-11.81	-72.14	5204	31.02	44.06	3101.19	15.54	-59.87

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

二、本月溢价率水平回升，流拍现象减少

2021 年 1 月全国主要地级市溢价率为 13.09%，环比上升 2.98 个百分点，同比上涨 1.36 个百分点。全国主要地级市溢价率自 2019 年 4 季度开始逐渐回升，2020 年 5 月达到年内峰值，随后溢价率水平波动下滑。进入 2021 年首月，成交溢价率小幅回升，本月成交地块在区位及地块品质上均较优，房企竞拍积极性增强。



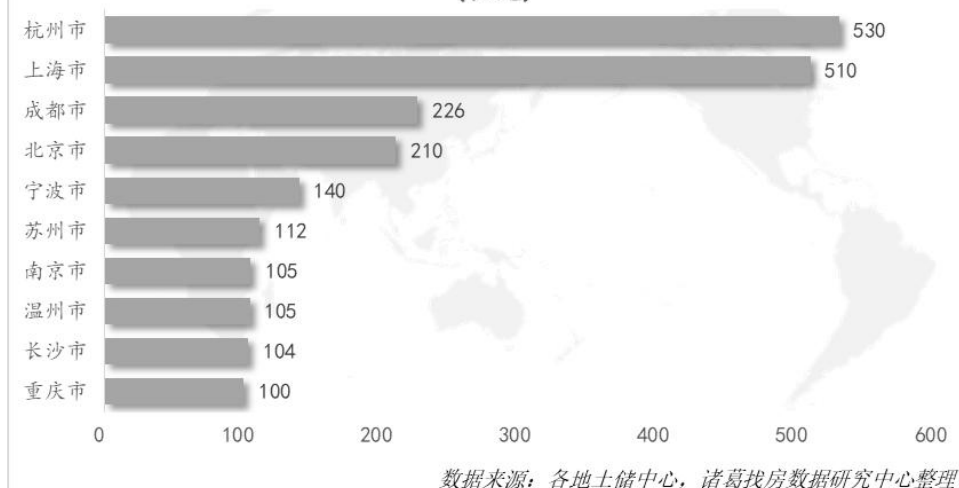
流拍率方面，疫情后，前期积压的需求逐渐释放加上优质地块大量供应，房企拿地积极性强，流拍率波动走低；8 月份流拍率降至 2020 年最低水平，四季度流拍率回升。开年首月，流拍率延续下滑态势，本月流拍率为 5.85%，较上月回落 2.69 个百分点。

图：全国主要地级市土地流拍情况



三、杭州土地收金 530 亿元位居榜首，长三角城市占据半数份额

2021 年 1 月城市土地出让金 TOP10 榜单中，杭州土地收金 530 亿元位居榜首，上海市紧随其后，土地收金 510 亿元。TOP10 排行榜中，长三角城市占据半壁江山，土地市场热度居高不下。成渝经济圈持续表现优异，成都、重庆均上榜。

图：2021年1月城市土地出让金TOP10榜单
(亿元)

成交总价排行榜中，上海城投、上海建工以底价 176 亿元拿下上海黄浦区豫园商住地块，成交楼面价为 89567 元/㎡，位居全国总价排名第一；其次，上海信乐彼成文化咨询有限公司以底价 81.18 亿元摘得上海杨浦区定海社区 N090603 单元 N3-01、N4-02、N5-02、N6-01 地块，成交楼面价 22600 元/㎡，位居成交总价第二，该地块未来或将建设 B 站（哔哩哔哩）总部大楼。

表：2021 年 1 月全国主要地级市土地成交总价 TOP10 榜单

排名	宗地名称	城市	规划用途	成交总价 (万元)	规划建筑面 积 (m ²)	楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)	竞得人
1	黄浦区豫园社区210F-01、210G-01、211J-01、211J-02、211K-04、211K-05、211K-06、211L-01、213A-01、213B-01地块及210F-02、213A-02、211K-01、211K-02、211L-02、211L-03地下空间地块	上海市	商业、住宅	1760000	196500	89567	0	上海建工集团股份有限公司, 上海城投控股股份有限公司
2	杨浦区定海社区N090603单元N3-01、N4-02、N5-02、N6-01地块(大桥街道119、120街坊)	上海市	街巷商办、租赁住房、文体用地	811818	359211.52	22600	0	上海信乐彼成文化咨询有限公司
3	萧山区市北单元XSCQ1310-R2-27地块(原D-15地块)	杭州市	城镇住宅用地(普通商品房)	490810	188905	25982	29.91	杭州滨璟企业管理有限公司
4	北京市大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目DX05-0200-0037、0038、6002等地块R2二类居住用地	北京市	R2二类居住用地	465700	133065.75	34998	10.88	北京盛宏展悦房地产开发有限公司
5	温州市三溪片区瓯海中心南单元F-01b地块	温州市	城镇住宅用地(普通商品房)/零售商业用地、餐饮用地、教育用地	458637	293865.07	15607	30.06	厦门兆隆盛房地产开发有限公司
6	浦东单元R21-02、R21-03地块	杭州市	城镇住宅用地(普通商品房)	438728	172029	25503	29.91	杭州荣裕置业有限公司
7	自贸区临港新片区PDC1-0302单元06-02、07-01、07-05、08-05、10-02地块	上海市	居住用地、商业用地	430500	332332.15	12954	25.38	龙光集团
8	北京市顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6060、6066、6067地块二类居住用地、6058地块商业用地、6063地块综合性商业金融服务业用地、6065地块托幼用地	北京市	二类居住用地、商业用地、综合性商业金融服务业用地、托幼用地	406100	219262.23	18521	0.52	中建地产(苏州)有限公司
9	运河新城单元C-R21-02地块	杭州市	城镇住宅用地(普通商品房)	406024	141601.2	28674	29.71	杭州锦腾置业有限公司
10	鄞州区JD05-03、JD05-05-04(金钟地块)	宁波市	城镇住宅用地(普通商品房)	403065.04	205578.4	19606	11.48	宁波轨道交通华润置地有限公司

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理