



诸葛找房

z h u g e . c o m

百城月报|2月百城二手住宅市场均价环比上涨0.1%，环渤海经济圈连续两月跌幅居首

诸葛找房数据研究中心发布

2021年3月1日

核心结论：

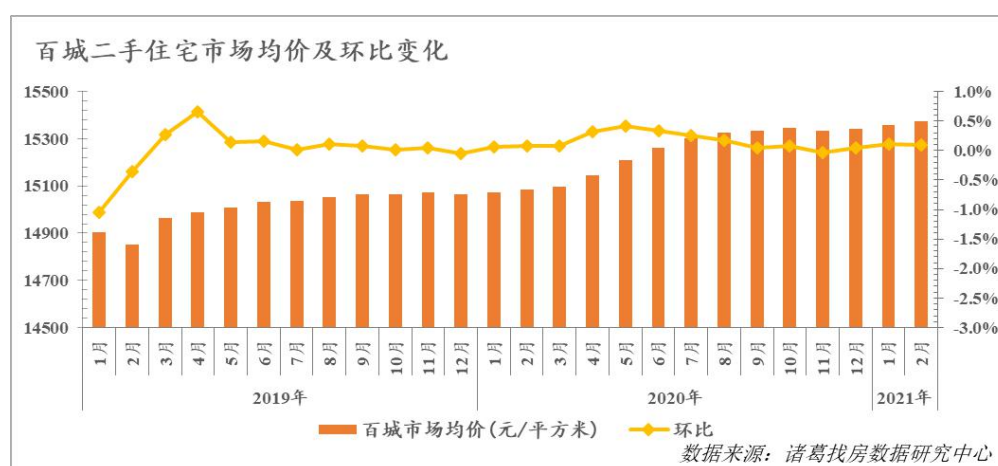
1、2021年2月，100个重点城市二手住宅市场均价为15372元/平方米，环比上涨0.1%，同比上涨1.9%。随着疫情的影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，2020年3月份开始价格环比涨幅持续扩大，6、7月份以来全国多地纷纷出台收紧调控政策，市场均价环比涨幅呈现回落迹象，市场均价保持温和上涨，进入2021年，市场均价延续平稳上涨态势，随着1月份多城出台的调控政策逐渐发酵，本月环比涨幅较上月收窄0.01个百分点。整体来看，二手住宅市场均价维持稳定运行态势。

2、分城市等级来看，2021年2月一线城市二手住宅市场均价下滑，二线和三四线城市市场均价上升。一线城市市场均价为63060元/㎡，环比下跌0.51%。主要是受到北京、深圳价格的影响，本月北京、深圳市场均价环比跌幅分别为1.85%、1.14%。二线城市市场均价为18106元/平方米，环比上涨0.31%。三四线城市市场均价为11727元/平方米，环比上涨0.08%。

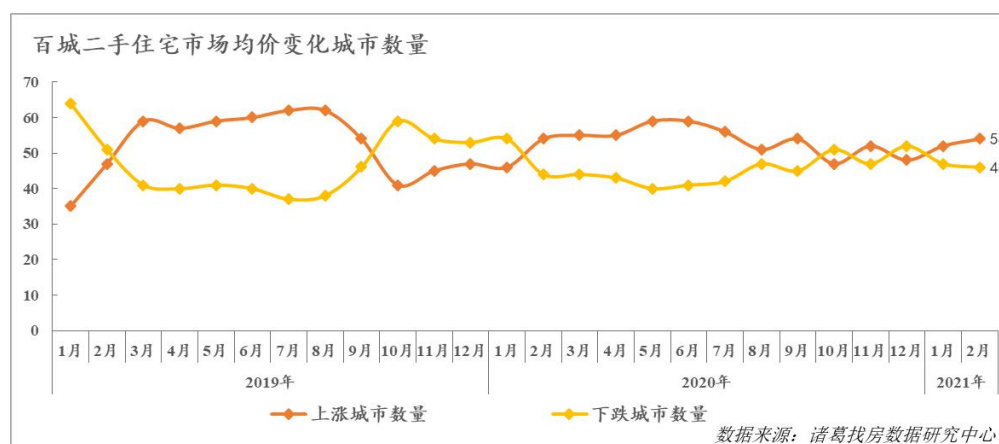
3、环比来看，2月份有2个区域市场均价环比下滑，6个区域市场均价环比上涨。其中，长三角经济圈环比涨幅继续居首，为0.68%；西北城市以0.65%的环比涨幅位居第二；西南城市以0.29%的涨幅位居第三。环渤海经济圈本月环比下跌0.82%，位居跌幅首位，其次为珠三角经济圈，环比跌幅为0.18%。

一、2月百城二手住宅市场价格环比上涨0.1%，较上月收窄0.01个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021年2月，100个重点城市二手住宅市场均价为15372元/平方米，环比上涨0.1%，同比上涨1.9%。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，市场均价延续平稳上涨态势，随着1月份多城出台的调控政策逐渐发酵，本月环比涨幅较上月收窄0.01个百分点。整体来看，二手住宅市场均价维持稳定运行态势。



从涨跌城市数量来看，2月份二手住宅市场均价上涨城市54个，较上月增加2个，平均涨幅0.94%，涨幅收窄0.1个百分点；下跌城市46个，较上月减少1个，平均跌幅为0.81%，跌幅收窄0.15个百分点；持平城市0个，较上月减少1个。进入2021年2月，上涨城市数量继续增加，占据半数以上份额，市场行情整体向好。



从环比涨幅前十的城市情况来看，以长三角、珠三角以及中部的二线和三四线城市为主。其中，长三角经济圈的合肥以 2.9% 的涨幅居首，珠三角经济圈的广州以 2.89% 的涨幅位居第二，长三角经济圈的温州以 2.14% 的涨幅位居第三。本月长三角经济圈共有 4 城上榜，市场热度可见一斑。

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，珠三角、西南、中部等均有城市上榜。其中，环渤海经济圈的烟台以 2.09% 的跌幅位居首位；珠三角经济圈的柳州以 2.05% 的跌幅位居第二，环渤海经济圈的淄博以 1.94% 的跌幅位居第三。除此之外，环渤海的北京、泰安、张家口、廊坊等城市二手住宅均价也均呈现明显下滑态势，整体来看环渤海经济圈二手房市场活跃度较低，不少城市市场均价进入下滑通道。

2021年2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	
54	合肥	(2.90%)	46	烟台	(-2.09%)
	广州	(2.89%)		柳州	(-2.05%)
	温州	(2.14%)		淄博	(-1.94%)
	延安	(2.06%)		南充	(-1.92%)
	德阳	(1.95%)		北京	(-1.85%)
	临沂	(1.92%)		泰安	(-1.84%)
	株洲	(1.66%)		张家口	(-1.60%)
	嘉兴	(1.66%)		廊坊	(-1.51%)
	上海	(1.63%)		常州	(-1.49%)
	南阳	(1.52%)		许昌	(-1.29%)

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、2月二线和三四线城市二手住宅市场均价同环比均上涨

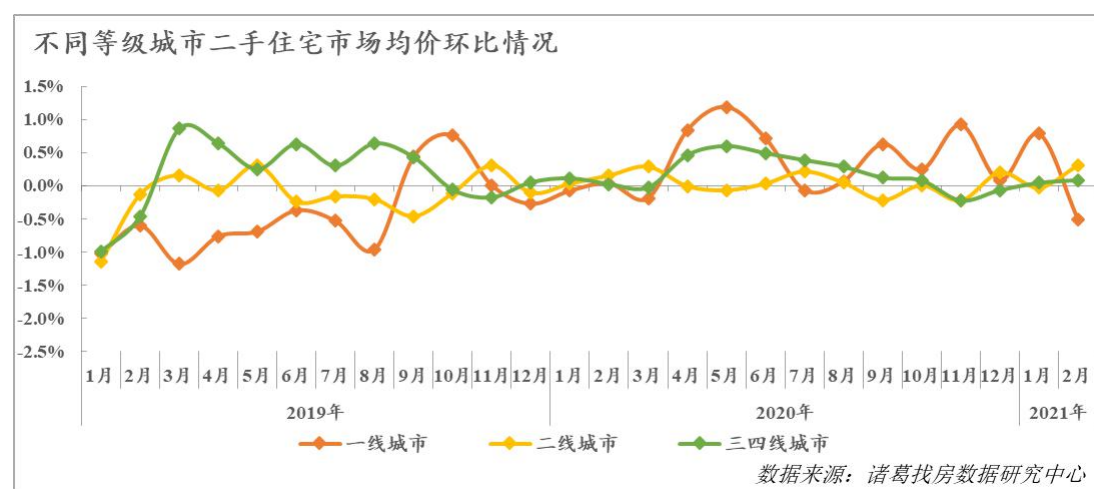
分城市等级来看，2021年2月，一线城市二手住宅市场均价下滑，二线和三四线城市市场均价上升。一线城市市场均价为 63060 元/㎡，环比下跌 0.51%。主要是受到北京、深圳价格的影响，本月北京、深圳市场均价环比跌幅分别为 1.85%、1.14%。同比变化来看，较去年同期上涨 4.81%，涨幅收窄 0.57 个百分点。

二线城市市场均价为 18106 元/平方米，环比上涨 0.31%。其中环比下跌城市数量 17 个，上涨城市数量 16 个，较上月减少 2 个。从同比变化来看，同比上涨 0.56%，涨幅扩大 0.15 个百分点。

三四线城市市场均价为 11727 元/平方米，环比上涨 0.08%。其中环比下跌城市数量 27 个，上涨城市数量 37 个；同比变化来看，同比上涨 2.26%，涨幅扩大 0.06 个百分点。

2021年2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	63060	-0.51%	4.81%
二线城市	18106	0.31%	0.56%
三四线城市	11727	0.08%	2.26%
100城二手住宅	15372	0.10%	1.90%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



三、长三角经济圈环比涨幅居首，环渤海连续两月跌幅领先

环比来看，2 月份有 2 个区域市场均价环比下滑，6 个区域市场均价环比上涨。其中，长三角经济圈环比涨幅继续居首，为 0.68%；西北城市以 0.65% 的环比涨幅位居第二；西南城市以 0.29% 的涨幅位居第三。环渤海经济圈本月环比下跌 0.82%，位居跌幅首位，其次为珠三角经济圈，环比跌幅为 0.18%。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稳居涨幅一、二，同比涨幅分别为 5.26%和 4.71%；同比下跌区域中，环渤海经济圈跌幅继续居首，同比下跌 3.62%，其次为海峡经济圈，跌幅为 1.93%。

2021年2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	10252	0.02%	2.34%	2	6
海峡经济圈	25411	0.21%	-1.93%	3	1
环渤海经济圈	15092	-0.82%	-3.62%	5	13
西北城市	9905	0.65%	3.73%	7	3
西南城市	10434	0.29%	0.82%	4	4
长三角经济圈	20205	0.68%	4.71%	15	6
中部城市	10021	0.18%	0.24%	10	7
珠三角经济圈	21761	-0.18%	5.26%	8	6

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2021 年 2 月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2021年2月市场均价（元/平方米）	环比	同比
深圳	75020	-1.14%	-16.31%
上海	58761	0.63%	2.79%
北京	55399	-1.85%	-5.11%
厦门	45531	0.15%	-2.82%
三亚	36586	-1.22%	3.63%
杭州	35245	0.28%	7.24%
广州	34312	-2.82%	0.76%
南京	29840	-0.41%	0.17%
苏州	29080	-0.66%	-5.36%
福州	28256	-0.35%	-0.87%
宁波	27876	1.23%	19.36%
温州	24406	2.14%	2.31%
东莞	24207	0.12%	19.32%
珠海	23670	-0.71%	-0.72%
天津	22388	0.04%	-3.56%
青岛	21457	-0.86%	-8.76%
南通	19904	-0.50%	19.28%
无锡	18669	0.52%	7.75%
嘉兴	18601	0.66%	25.61%
常州	18406	-1.49%	10.52%
济南	18183	0.69%	-3.90%
武汉	18145	0.07%	-6.41%
佛山	17567	0.18%	-0.76%
金华	17487	0.52%	5.96%
合肥	17263	2.60%	6.62%
扬州	16617	0.57%	6.57%
海口	16309	0.10%	-0.29%
成都	16081	1.14%	4.61%
大连	15904	1.24%	2.28%
西安	15480	-0.16%	0.81%
石家庄	15384	-0.46%	-6.94%
南昌	15301	0.55%	1.12%
郑州	14612	-0.54%	-1.19%
徐州	14594	0.63%	0.02%
中山	14588	0.79%	-1.84%
昆明	14431	-0.12%	3.24%
泉州	13974	1.34%	-1.54%
漳州	13883	0.38%	-1.51%
廊坊	13724	-1.51%	-7.94%
南宁	13534	-0.43%	3.68%
兰州	13421	-0.01%	2.09%
惠州	13366	0.35%	0.25%
重庆	13255	-0.25%	-1.71%
唐山	13113	-0.73%	0.05%
连云港	12814	1.06%	6.00%
盐城	12709	1.25%	3.36%
泰安	12427	-1.84%	3.81%
烟台	12301	-2.09%	-6.39%
沈阳	11970	-0.50%	4.41%
呼和浩特	11965	0.99%	1.96%
泰州	11897	-0.88%	-1.77%
长沙	11772	-0.10%	0.00%
太原	11677	-0.49%	4.87%
芜湖	11526	0.16%	-3.09%
赣州	11380	0.18%	8.38%
秦皇岛	11219	-0.34%	6.21%
威海	11092	-0.99%	-1.61%
长春	11002	-0.61%	3.33%
哈尔滨	10970	-0.32%	1.03%
保定	10714	-0.08%	-6.42%
承德	10698	0.63%	6.32%
洛阳	10634	0.22%	-0.64%
湛江	10560	0.88%	5.84%
湖州	10275	1.06%	-3.18%
西宁	10220	1.11%	7.52%
临沂	9996	0.52%	4.74%
贵阳	9994	0.88%	1.13%
南阳	9891	0.52%	7.15%
淮安	9806	1.01%	10.39%
柳州	9668	-2.05%	-4.39%
襄阳	9517	0.35%	1.21%
宜昌	9495	-0.11%	-1.87%
乌鲁木齐	9373	0.88%	0.74%
绵阳	9319	1.01%	2.86%
上饶	9268	-0.63%	3.56%
赤峰	9188	0.64%	-0.93%
张家口	8672	-1.60%	-9.13%
岳阳	8537	-0.64%	-9.21%
淄博	8494	-1.94%	-4.95%
榆林	8449	1.39%	5.09%
九江	8396	0.51%	4.61%
吉林	8116	-0.20%	-1.93%
潍坊	8113	0.11%	0.46%
衡水	7828	-0.58%	-4.01%
鄂尔多斯	7801	1.13%	7.14%
开封	7785	1.12%	1.54%
北海	7709	-1.27%	-1.96%
桂林	7555	0.08%	-1.63%
丹东	7527	0.98%	-0.91%
常德	7518	1.03%	0.44%
银川	7256	-0.34%	1.80%
德阳	7221	0.55%	1.35%
南充	7116	-1.92%	-8.30%
许昌	7095	-1.29%	-5.70%
岳阳	6889	-0.10%	-1.96%
株洲	6783	0.66%	1.53%
遵义	6053	-1.13%	-1.21%
延安	5899	0.66%	6.10%
周口	5882	-1.26%	-1.79%
鞍山	5805	-0.71%	2.33%

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 2 月 1 号至 2 月 28 日。

2021 年 2 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 3 月 1 日

租金月报 | 2 月全国大中城市租金环比上涨 0.15%，租赁市场呈现回温迹象

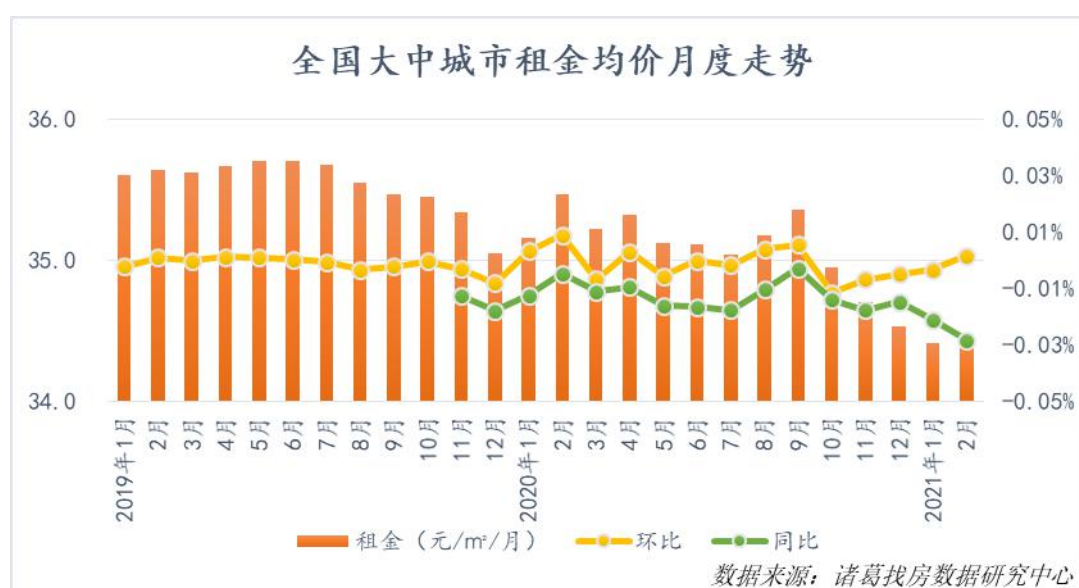
核心结论：

- 1、2021 年 2 月，全国大中城市租金挂牌均价为 34.46 元/平方米/月，环比上涨 0.15%，同比下降 2.84%，本月租金水平止跌转涨。2020 年受到疫情的影响，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。进入 2021 年，受到春节期间“就地过年”的号召，本地租赁需求增加，同时随着疫情的阴霾逐渐褪去，市场需求逐渐回升，租赁市场开始呈现回温迹象。
- 2、2021 年 2 月，一线城市平均租金为 87.91 元/平方米/月，环比上涨 0.27%，同比下跌 5.52%；二线城市平均租金为 33.74 元/平方米/月，环比下跌 0.14%，同比下跌 4.44%；三四线城市平均租金为 26.31 元/平方米/月，环比上涨 0.61%，同比下跌 2.03%。
- 3、全国大中租赁城市中，租金均价上涨城市 22 个，较上月增加 9 个，平均涨幅为 0.94%，涨幅收窄 0.17 个百分点；下跌城市数 17 个，与上月相比减少 9 个，平均跌幅 0.73%，跌幅收窄 0.2 个百分点；持平城市 1 个，与上月持平。

一、2月全国大中城市租金止跌转涨，环比上涨0.15%，同比下降2.84%

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021年2月，全国大中城市租金挂牌均价为34.46元/平方米/月，环比上涨0.15%，同比下降2.84%，本月租金水平止跌转涨。2020年受到疫情影响，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。进入2021年，受到春节期间“就地过年”的号召，本地租赁需求增加，同时随着疫情的阴霾逐渐褪去，市场需求逐渐回升，租赁市场开始呈现回温迹象。

2021年2月，租金水平连续4个月回落后本月止跌转涨，市场开始扭转低温行情，随着租赁市场的逐渐恢复，预计接下来或将有一波“小阳春”到来。



表：2021年2月全国大中城市租金均价

城市	2021年2月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	34.46	0.15%	-2.84%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、2月一线和三四线城市租金环比上升，各等级城市租金同比均下滑

2021年2月，一线城市平均租金为87.91元/平方米/月，环比上涨0.27%，同比下跌5.52%；二线城市平均租金为33.74元/平方米/月，环比下跌0.14%，同比下跌4.44%；三四线城市平均租金为26.31元/平方米/月，环比上涨0.61%，同比下跌2.03%。

一线和三四线城市租金均上涨，仅二线城市租金小幅回落。一线城市主要是受到北京、上海的带动，租金水平分别环比上涨0.84%和0.52%。

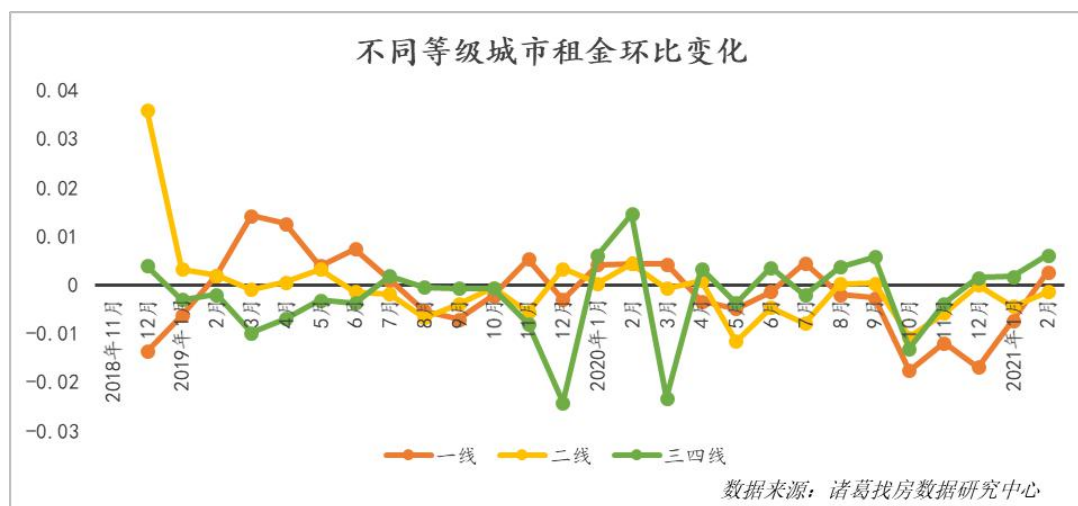


表:不同城市等级租金均价环比情况

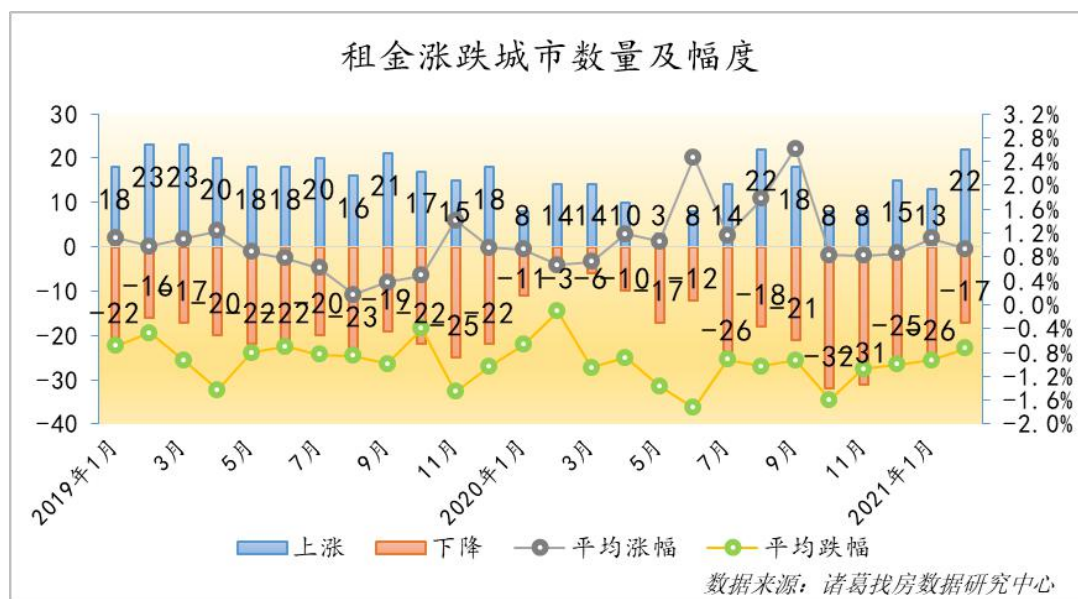
城市等级	2021年2月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	87.91	0.27%	-5.52%
二线城市	33.74	-0.14%	-4.44%
三四线城市	26.31	0.61%	-2.03%

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、2月上涨城市数量22个，较上月增加9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22个，较上月增加9个，平均涨幅为0.94%，涨幅收窄0.17个百分点；下跌城市数17个，与上月相比减少9个，平均跌幅0.73%，跌幅收窄0.2个百分点；持平城市1个，与上月持平。



表：2021 年 2 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
22	0.94%	17	-0.73%

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 城市为泉州、威海、温州、成都、盐城，分别环比上涨 2.25%、2.09%、1.74%、1.55%、1.46%。从同比变化来看，仅有威海、温州租金同比下滑，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	2月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	泉州	26.8	↑ 2.25%	↑ 6.94%
2	威海	19.55	↑ 2.09%	↓ 2.83%
3	温州	38.68	↑ 1.74%	↓ 1.40%
4	成都	32.03	↑ 1.55%	↑ 4.74%
5	盐城	25.1	↑ 1.46%	↑ 15.40%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比跌幅 TOP5 城市来看，2 月份租金跌幅前 5 城市分别是杭州、太原、贵阳、天津、广州，分别环比下跌 2.19%、1.94%、1.34%、1.2%、0.89%，同比分别下跌 9.71%、3.05%、10.35%、6.3%、3.33%。

表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	2月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	杭州	52.81	↓2.19%	↓9.71%
2	太原	21.27	↓1.94%	↓3.05%
3	贵阳	24.95	↓1.34%	↓10.35%
4	天津	33.74	↓1.20%	↓6.30%
5	广州	58.1	↓0.89%	↓3.33%

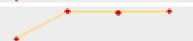
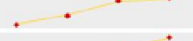
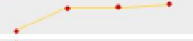
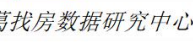
数据来源：诸葛找房数据研究中心

附表 1: 全国大中城市 2021 年 2 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2021年2月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
40城租金	34.46	0.15%	-2.84%
上海	94.43	0.52%	2.54%
深圳	85.6	-0.57%	-10.16%
北京	83.7	0.84%	-8.80%
广州	58.1	-0.89%	-3.33%
杭州	52.81	-2.19%	-9.71%
厦门	49.64	0.22%	8.41%
南京	44.84	0.11%	-4.29%
三亚	39.54	-0.85%	-17.33%
温州	38.68	1.74%	-1.40%
福州	38.6	-0.23%	2.91%
苏州	38	0.66%	-1.94%
珠海	37.19	-0.11%	0.30%
大连	35.85	-0.08%	-4.07%
天津	33.74	-1.20%	-6.30%
成都	32.03	1.55%	4.74%
东莞	31.42	-0.13%	-1.50%
武汉	30.82	1.31%	-2.93%
无锡	28.21	0.32%	5.34%
青岛	27.8	-0.43%	-7.52%
重庆	27.76	0.11%	-6.85%
西安	27.66	-0.22%	3.95%
佛山	26.94	1.32%	-5.51%
泉州	26.8	2.25%	6.94%
济南	26.68	-0.48%	-0.85%
常州	26.08	1.36%	2.80%
乌鲁木齐	25.78	0.55%	13.17%
沈阳	25.71	0.59%	-3.38%
江门	25.45	-0.31%	-6.09%
盐城	25.1	1.46%	15.40%
贵阳	24.95	-1.34%	-10.35%
郑州	24.37	-0.57%	-6.66%
中山	23.39	0.00%	-2.66%
惠州	21.83	0.37%	-3.54%
太原	21.27	-1.94%	-3.05%
烟台	21.1	0.24%	-5.64%
石家庄	20.99	0.77%	-1.22%
桂林	19.56	1.45%	0.00%
威海	19.55	2.09%	-2.83%
洛阳	18.89	0.85%	0.11%
保定	17.48	-0.85%	-4.48%

数据来源: 诸葛找房数据研究中心

附表 2：全国大中城市月内周度租金价格变化

全国大中城市2月周度租金均价走势（元/平方米）					
城市	第6周	第7周	第8周	第9周	月内周度价格变化
北京	83.42	83.70	83.56	83.86	
成都	31.75	31.85	31.95	32.17	
大连	35.83	35.86	35.89	35.85	
广州	57.97	58.06	58.10	58.17	
杭州	51.82	52.03	52.02	52.03	
济南	26.70	26.72	26.67	26.64	
南京	44.25	44.47	44.54	45.25	
青岛	27.80	27.79	27.80	27.82	
泉州	27.30	27.70	28.09	28.55	
三亚	39.56	39.35	39.36	39.48	
上海	94.11	94.40	94.70	94.37	
深圳	85.43	85.55	85.62	85.69	
沈阳	25.68	25.69	25.73	25.73	
石家庄	20.89	20.98	21.01	21.02	
苏州	37.81	37.91	38.05	38.12	
天津	32.70	32.74	32.87	32.94	
武汉	30.53	30.63	30.70	30.80	
西安	27.54	27.59	27.65	27.73	
郑州	24.37	24.34	24.36	24.41	
重庆	27.72	27.74	27.77	27.80	
保定	17.52	17.50	17.48	17.63	
常州	26.39	26.84	27.09	27.19	
东莞	31.38	31.41	31.43	31.43	
佛山	26.88	26.91	26.96	26.97	
福州	38.55	38.55	38.61	38.67	
贵阳	25.51	25.52	25.53	25.58	
桂林	18.45	18.55	18.64	18.85	
惠州	21.80	21.83	21.83	21.83	
江门	25.51	25.47	25.45	25.44	
洛阳	18.67	18.85	18.90	18.98	
厦门	49.66	49.63	49.54	49.70	
太原	21.88	21.51	21.39	21.29	
威海	18.84	18.98	19.24	19.47	
温州	38.25	38.55	38.78	38.83	
乌鲁木齐	25.88	25.89	25.90	25.87	
无锡	28.30	28.42	28.55	28.61	
烟台	21.05	21.07	21.12	21.14	
盐城	25.09	25.06	25.12	25.15	
中山	23.39	23.40	23.40	23.39	
珠海	37.12	37.13	37.22	37.24	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

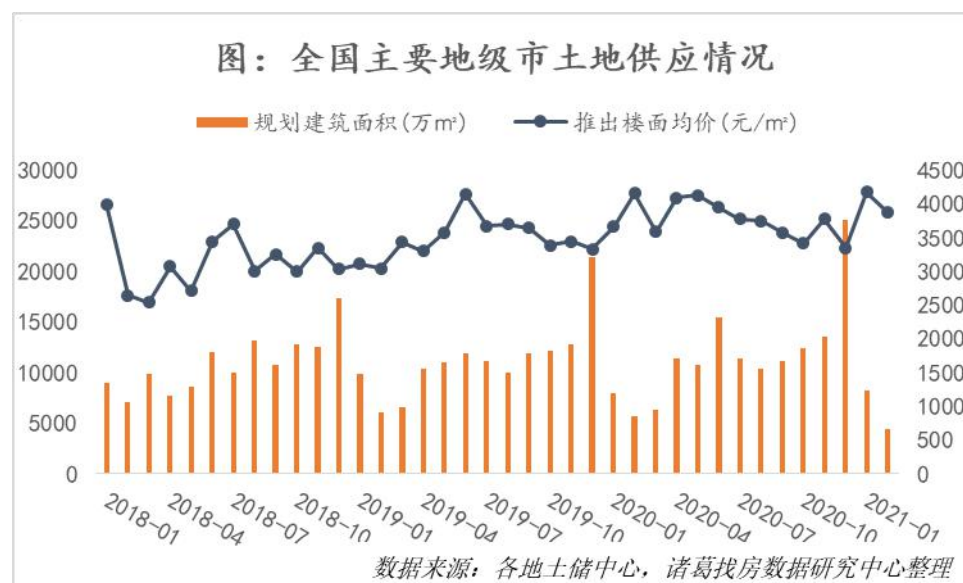
土地月报|2021年2月土地市场供需水平稳中有降，上海土地收金领跑全国

2021年2月全国主要地级市供应规划建筑面积为4383.67万 m^2 ，同比下跌23.08%，环比下跌44.27%；成交规划建筑面积为4093.64万 m^2 ，同比上涨3.33%，环比下跌35.3%。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2月，受到春节假期影响，土地市场供需水平延续下滑态势，但是从成交楼面价来看，热点一二线城市优质地块大量成交带动整体楼面价上扬。接下来，预计随着多城发布“两集中”供地政策，一定程度上或将降低土拍竞争激烈程度和溢价率水平，土拍热度将会有所回落。

一、2月份土地供需水平持续回落

1、2月份受到春节假期影响，土地供应延续下滑态势

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市2021年2月共供应土地507宗，同比下跌16.2%，环比下跌47.79%；供应规划建筑面积为4383.67万 m^2 ，同比下跌23.08%，环比下跌44.27%；推出楼面均价为3874.74元/ m^2 ，同比下跌5.88%，环比下跌4.74%。进入2021年2月，受到春节假期影响，土地市场供应量呈现周期性回落，延续下滑态势。



从地块性质来看，2月推出住宅用地343宗，同比下跌11.6%，环比下跌44.14%；商办用地推出164宗，同比下跌24.42%，环比下跌54.06%。从推出楼面价上看，住宅用地推出

楼面价为 4122.14 元/㎡，同比下跌 9.56%，环比下跌 7.29%。

表：全国主要地级市 2 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	343	-11.6	-44.14	3684.01	-20.21	-41.66	4122.14	-9.56	-7.29
商业/办公用地	164	-24.42	-54.06	699.66	-35.32	-54.87	2571.68	20.79	3.31
总计	507	-16.2	-47.79	4383.67	-23.08	-44.27	3874.74	-5.88	-4.74

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，2 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 127.94 万㎡，同比下跌 67.88%，环比下跌 80.23%；二线城市供应规划建筑面积 1914.49 万㎡，同比下跌 33.23%，环比下跌 29.38%；三四线城市供应规划建筑面积 2341.24 万㎡，同比下跌 3.78%，环比下跌 48.06%。从推出楼面价来看，一线、三四线城市楼面价均有所上涨，仅二线城市推出楼面价下滑。

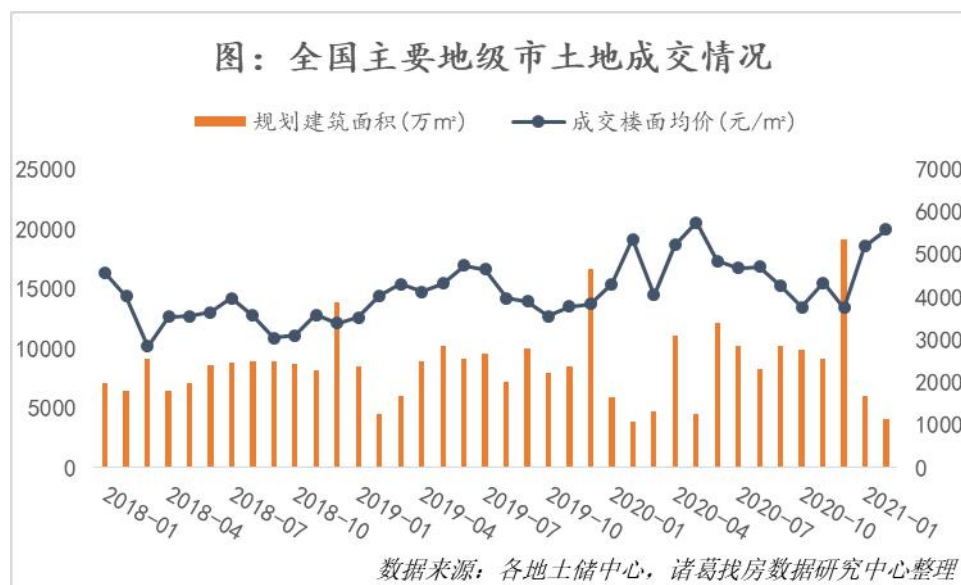
表：各等级城市 2 月土地供应及同环比情况

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	12	-64.71	-85	127.94	-67.88	-80.23	23369.63	44.45	106.25
二线城市	184	-17.12	-36.55	1914.49	-33.23	-29.38	4378.7	3.3	-21.82
三、四线城市	311	-10.89	-48.25	2341.24	-3.78	-48.06	2300.21	22.32	11.39
总计	507	-16.2	-47.79	4383.67	-23.08	-44.27	3874.74	-5.88	-4.74

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

2、土地市场成交周期性回落，楼面价继续上扬

据诸葛找房数据中心监测，2021 年 2 月全国主要地级市土地成交 442 宗，成交规划建筑面积为 4093.64 万㎡，同比上涨 3.33%，环比下跌 35.3%；成交楼面价为 5591.47 元/平方米，同比上涨 6.18%，环比上涨 9.69%；土地出让金为 2289.55 亿元，同比上涨 9.74%，环比下跌 29.01%。2021 年 2 月，受到春节假期的影响，土地市场成交规模周期性回落，但是从成交楼面价来看，热点一二线城市优质地块大量成交带动整体楼面价上扬。接下来，预计随着多城发布“两集中”供地政策，将会对房企资金产生分流效果，一定程度上降低土拍竞争激烈程度和溢价率水平，预计土拍热度将会有所回落。



从地块性质来看，2月住宅用地成交面积为3489.13万 m^2 ，同比上涨6.24%，环比下跌26.84%；成交商办用地604.51万 m^2 ，同比下跌10.8%，环比下跌61.19%。住宅成交楼面价6038.48元/ m^2 ，同比上涨5.04%，环比上涨7.58%；商业办公用地成交楼面价为3011.41元/ m^2 ，同比上涨2.84%，环比下跌14.45%。从土地出让金来看，住宅和商办用地土地出让金均呈下滑趋势。

表：全国主要地级市2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	292	3489.13	6.24	-26.84	6038.48	5.04	7.58	2106.90	11.6	-21.3
商业/办公用地	150	604.51	-10.8	-61.19	3011.41	2.84	-14.45	182.65	-7.96	-66.68
总计	442	4093.64	3.33	-35.3	5591.47	6.18	9.69	2289.55	9.74	-29.01

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。本月一线城市成交34宗，成交规划建筑面积355.17万 m^2 ，同比下跌24.64%，环比下跌35.49%；成交楼面价为19611.88元/ m^2 ，同比下跌2.88%，环比上涨55.62%；土地出让金696.55亿元，同比下跌26.81%，环比上涨0.4%。分具体城市看，上海成交18宗遥遥领先，其次为广州成交12宗。受到大量优质地块成交热度的带动，本月一线城市成交楼面价显著上升。

2月份二线城市土地成交143宗，成交规划建筑面积1388.27万 m^2 ，同比下跌6.55%，环比下跌44.07%；成交楼面价达6493.17元/ m^2 ，同比上涨44.95%，环比下跌1.58%；土地出让金902.03亿元，同比上涨35.55%，环比下跌44.91%。分具体城市来看，杭州、长沙、福州成交宗数位居前三，分别为13宗、11宗、11宗。

三四线城市土地成交265宗，土地成交规划建筑面积为2350.2万 m^2 ，同比上涨17.22%，环比下跌28.66%；土地出让金690.97亿元，同比上涨47.27%，环比下跌22.7%。分城市来

看，潍坊、遵义、威海位居成交前三，分别成交 16、15、14 宗。

表：各等级城市 2 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	34	355.17	-24.64	-35.49	19611.88	-2.88	55.62	696.55	-26.81	0.4
二线城市	143	1388.27	-6.55	-44.07	6493.17	44.95	-1.58	902.03	35.55	-44.91
三、四线城市	265	2350.2	17.22	-28.66	2940.04	25.63	8.35	690.97	47.27	-22.7
总计	442	4093.64	3.33	-35.3	5591.47	6.18	9.69	2289.55	9.74	-29.01

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

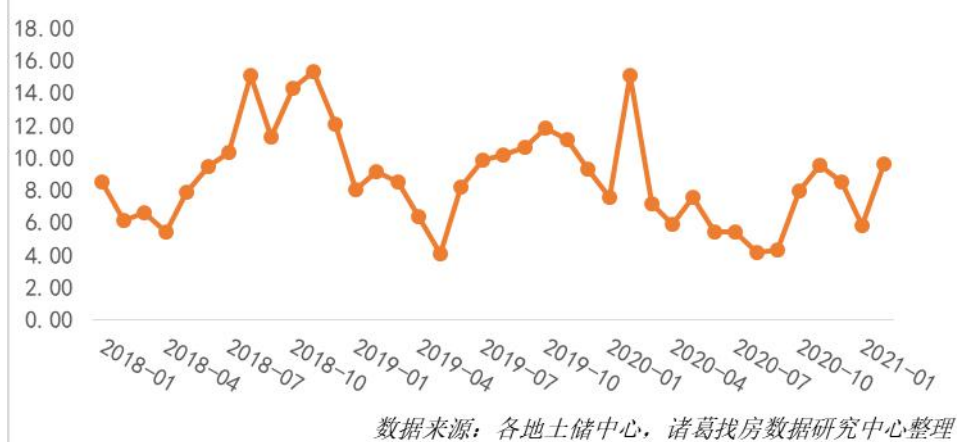
二、本月溢价率水平升至较高位，流拍现象增加

2021 年 2 月全国主要地级市溢价率为 17.18%，环比上升 3.96 个百分点，同比上涨 5.79 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，成交溢价率连续两月回升，今年以来热点城市土地市场热度居高，尤其对于热点板块优质地块，房企竞拍积极性较高。预计后续集中供地政策真正实施后，或将会带动土拍溢价率回落。



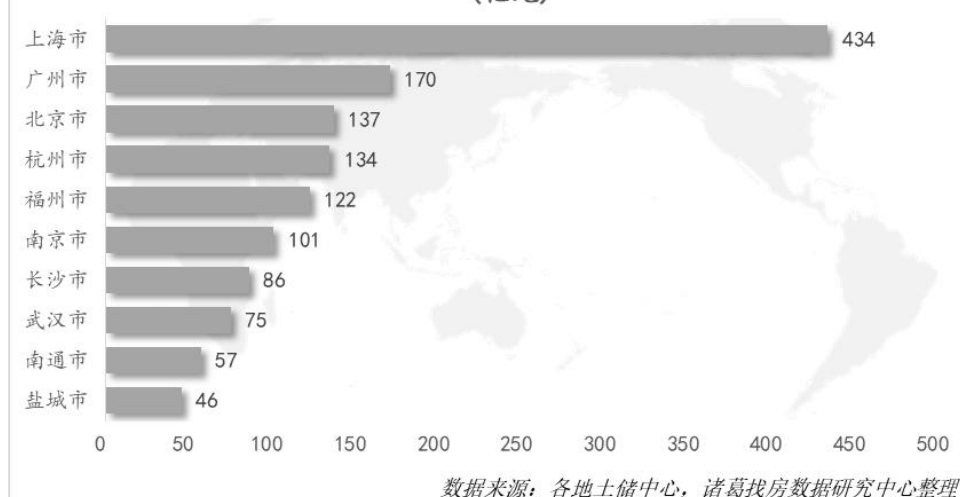
流拍率方面，疫情后，前期积压的需求逐渐释放加上优质地块大量供应，房企拿地积极性强，流拍率波动走低；8 月份流拍率降至 2020 年最低水平，四季度流拍率回升。进入 2021 年 2 月，流拍现象较上月增加，本月流拍率为 9.61%，较上月上升 3.76 个百分点。流拍地块主要集中于部分三四线城市，如遵义、菏泽、鄂州等城市流拍现象较多。

图：全国主要地级市土地流拍情况



三、上海土地收金 434 亿元位居榜首，一线城市土拍热度较高

2021 年 2 月城市土地出让金 TOP10 榜单中，一线城市占据前三，上海土地收金 434 亿元位居榜首，其次为广州和北京，土地收金分别为 170 和 137 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。部分中部城市土拍热度较高，如长沙、武汉等城市表现优异。

图：2021年2月城市土地出让金TOP10榜单
(亿元)

成交总价排行榜中，上海虹口城市更新建设发展有限公司以底价 111.35 亿元竞得虹口区一宗商住办综合地块，成交楼面价 44904 元/㎡，位居全国总价排名第一；其次，北京润置商业运营管理有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司以总价 67.77 亿元拿下北京顺义新城第 23 街区新国展三期项目（原 22 街区南部）22-02-007-1、22-02-007-2 地块，成

交楼面价 25782 元/㎡，溢价率为 35%，位居成交总价第二。

表：2021 年 2 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 (㎡)	楼面价 (元/㎡)	溢价率 (%)	竞得人
1	虹口区四川北路街道HK193-02、HK193-03，北外滩街道HK300-02、HK300-03	上海市	居住用地、商业用地、办公用地	1113534	247978.51	44904	0	上海虹口城市更新建设发展有限公司
2	北京市顺义新城第23街区新国展二期项目（原22街区南部）22-02-007-1、22-02-007-2地块R2二类居住用地	北京市	R2二类居住用地	677700	262859.32	25782	35	北京润置商业运营管理有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司
3	普陀区石泉社区W060402单元B3-2地块	上海市	住宅用地	645200	76494.8	84346	36.15	上海兆颢企业管理有限公司
4	浦东新区浦兴社区Y000901单元02-01A地块	上海市	住宅用地、商业用地、办公用地	601382	252347.29	23832	0.2	Brilliant Return Limited卓
5	虹口区嘉兴路街道HK341-06号地块	上海市	居住用地	566600	61156.44	92648	20.04	赏有限公司，RECO IROKO PRIVATE LIMITED
6	萧山城区市北单元XSCQ1311-R2-15地块（原萧山城区市北单元F-10地块）	杭州市	城镇住宅用地（普通商品房）	413074	159037.5	25973	29.87	太仓招宏商务咨询有限公司
7	福州滨海新城漳江路西北侧漳江环路东南侧	福州市	商服、住宅、公共管理与公共服务（幼儿园）用地	378800	617269.72	6137	14.34	杭州滨朔企业管理有限公司
8	岳麓区桐梓坡路以南、望月路以东	长沙市	商业、住宅（B1B2R2，商住比≥47:53）	372191	547339.5	6800	0	深圳市润投咨询有限公司
9	瑞安市中子山区块改造提升工程一期地块	温州市	城镇住宅用地（普通商品房）/零售商业用地、旅馆用地、商务金融用地、文化设施用地、教育用地、城镇村道路用地、公园与绿地	358153.29	431016	8310	15.29	长沙润城房地产开发有限公司
10	北京市顺义新城第23街区新国展二期项目SY00-0023-6002地块A21图书展览用地	北京市	A21图书展览用地	354000	438500	8073	30.1	杭州桂悦房地产开发有限公司

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理