
目录

政策篇：调控层层递进、多管齐下，金融“强监管”高压不减.....	1
一、“房住不炒”常态化，调控政策“多点开花”.....	1
（一）“房住不炒”总基调不变，政策更趋精准化、主体化.....	1
（二）因城施策精细化发展，调控从一二线下沉至热点三四线城市.....	3
（三）集中供地新规发布，供应端源头发力平抑地价.....	4
二、金融端调控“双管齐下”，行业流动性收紧.....	6
（一）调控转向金融端，“两大政策”联动机制形成.....	6
（二）行业资金面趋紧，房企偿债压力倍增.....	7
三、预测：维稳目标坚定不移，政策走向多元化.....	9

摘要

2021 上半年，房地产市场延续去年底热度，部分城市甚至出现了升温过快现象，对此，自年初以来，从中央到地方调控不断升级。从政策总基调来看，中央对房地产市场调控的核心仍然是维稳，要求坚定不移的贯彻落实“房住不炒”的定位。同时，在“房住不炒”的总基调下，政策调控从市场参与的各大主体入手，“三道红线”从房企融资端抑制房企投资扩张，房贷集中管理政策从银行端控制资金流入房地产，集中供地则从供给端改变房企拿地节奏，房企端、银行端、土地端三大主体联合发力，多措并举，进一步落实稳地价、稳房价、稳预期的目标。

从地方层面来看，因城施策向着更加精细化方向发展，调控重点逐渐从一二线热点城市下沉至部分热点三四线城市，从重点针对新房市场逐渐转向二手房市场。从金融端来看，自去年以来，金融监管持续强化，信贷环境收紧成为了 2021 年的一个主要特征。展望下半年，从今年以来的两会及十四五规划为楼市定调来看，在接下来较长一段时间内，维稳仍是楼市的关键词，“房住不炒”仍是主旋律，因城施策将更趋细化量化。房企整体融资环境继续从紧，更多房企将走向主动“降负”，寻求高质量发展之路。

政策篇：调控层层递进、多管齐下，金融“强监管”高压不减

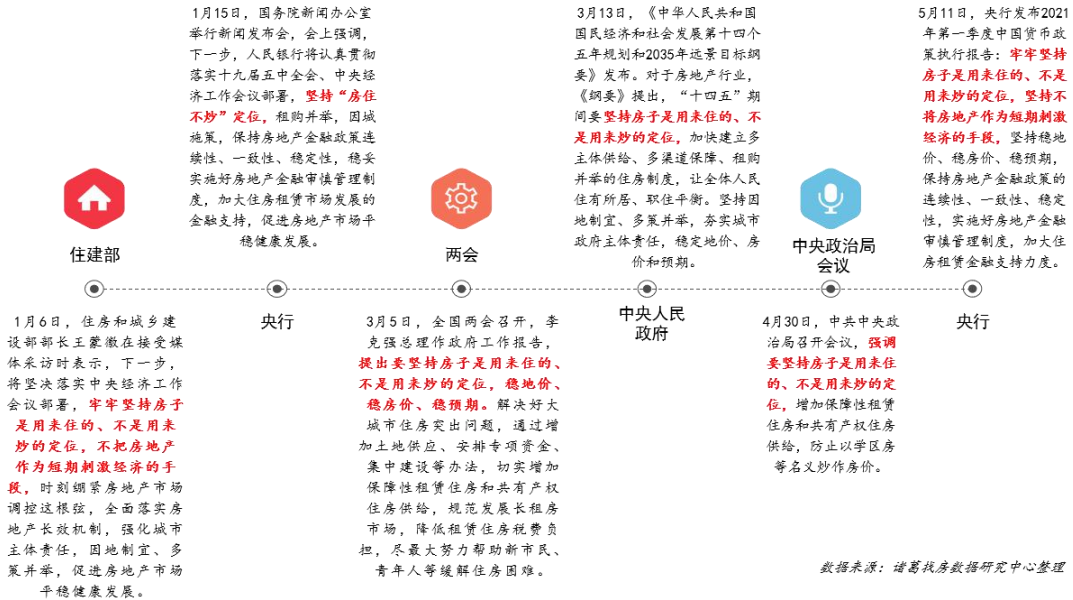
一、“房住不炒”常态化，调控政策“多点开花”

（一）“房住不炒”总基调不变，政策更趋精准化、主体化

2021 年初至今，调控政策不断升级，从中央层面来看，继续坚定不移的坚持“房住不炒”的定位，落实稳地价、稳房价、稳预期的目标不变。从今年上半年来看，两会政府工作报告、央行及住建部等发言中均强调房住不炒，共计被提及 6 次。1 月 6 日，住建部部长表示，下一步将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。1 月 15 日，在国务院新闻办公室举行新闻发布会时强调，下一步，人民银行将认真贯彻落实十九届五中全会、中央经济工作会议部署，坚持“房住不炒”定位，租购并举，因城施策，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁市场发展的金融支持，促进房地产市场平稳健康发展。3 月 5 日，全国两会召开，国务院总理作政府工作报告，提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。3 月 13 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》发布，对于房地产行业，《纲要》提出，“十四五”期间要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。4 月 30 日，中共中央政治局召开会议，强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。5 月 11 日，央行发布 2021 年第一季度中国货币政策执行报告，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。整体来看，今年上半年各项会议继续强调“房住不炒”的总基调，自从 2016 年底中央经济工作会议首次

提出“房住不炒”的概念，随后各类房地产政策的制定，都严格遵循，“房住不炒”定位逐渐常态化。

图：“房住不炒”定位不断深入强化



同时，在“房住不炒”的总基调下，政策调控从市场参与的各大主体入手，逐步走向精准化。“三道红线”从房企融资端抑制房企投资扩张，房贷集中度管理政策从银行端控制资金流入房地产，集中供地则从供给端改变房企拿地节奏，房企端、银行端、土地端三大主体联合发力，多措并举，共同构成了一套组合拳，在坚定践行“房住不炒”总基调的同时，进一步解决房价上涨过快、稳定房价预期。预计在接下来的较长一段时间内，“房住不炒”都将作为房地产市场调控的总基调不变，并且政策调控呈现逐步主体化特征。

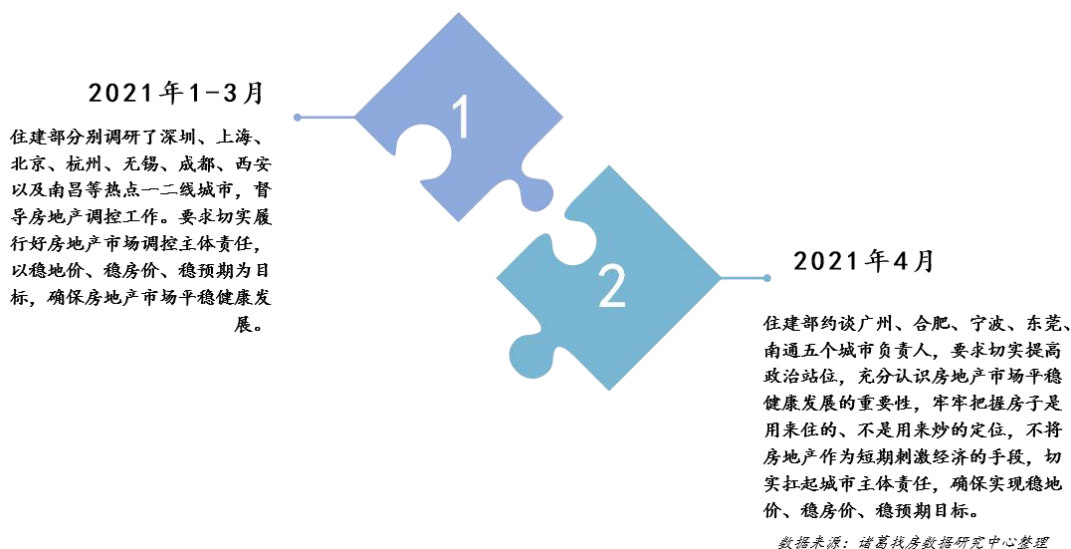
图：三大重点政策汇总



（二）因城施策精细化发展，调控从一二线下沉至热点三四线城市

在中央定调楼市后，地方以“房住不炒”为原则，进行了“因城施策”。与此同时，住建部于一季度调研了包括北京、上海、深圳、杭州、无锡等在内的一二线热点城市，对房地产调控工作做出相应指导，要求充分落实城市主体责任，牢牢把握房住不炒的定位，确保稳地价、稳房价、稳预期的目标。随后，多城发布调控新政，涉及限购、限售、限贷以及设立二手房参考价格等多方面。

图：2021 上半年中央对地方调控指导



2021 上半年，房地产市场整体延续去年末的市场热度，部分城市市场热度居高，多地出台调控政策稳定楼市，据不完全统计，上半年约有二十城左右出手稳楼市，出台次数高达数百次。并且本轮调控呈现出多维度、多主体的特点，从调控方向来看，政策层层递进，更加量化细化，主要包括加强限售、限售、限价、推行公证摇号、调整增值税免征年限、加强预售资金监管、土地市场管理以及二手房成交参考价机制等。从城市来看，调控重点从年初的一线城市逐渐扩展到热点二线城市，随后又下沉至热点三四线城市及都市圈城市；同时，调控政策有逐渐细化至区县的特征。从调控方向来看，政策从此前的重点针对新房市场到逐渐转向二手房市场，如深圳、成都等城市发布的二手房成交参考价机制。

图：2021 上半年调控升级的主要城市分布



数据来源：诸葛找房数据研究中心整理

表：2021 上半年地方调控重点

政策重点	城市
加强商品住房限购	上海、杭州、成都、东莞、嘉兴、湖州、西安、合肥、宁波、绍兴
加强住房限售	杭州、上海、嘉兴、成都、西安、合肥、湖州、绍兴
加强限价	上海、东莞、湖州、徐州、合肥、银川
推行公证摇号	嘉兴、合肥、湖州、绍兴
调整无房家庭认定标准	杭州、南京
调整增值税免征年限	上海、杭州
优先满足无房家庭	上海、西安、南京
完善高层次人才优先购房政策	杭州、广州
加强预售资金监管	上海、深圳、成都、丽水、广州、西安
加强备案管理制度	上海、丽水、南通、湖州、广州、徐州
加强房企销售管理	上海、成都、广州、合肥、宁波、绍兴
土地市场调控	上海、金华、成都、丽水、南通、东莞、湖州、西安、广州、合肥、徐州、宁波、绍兴
发布二手房成交参考价机制	深圳、成都、东莞、西安、宁波
加强住房金融监管	东莞、杭州、嘉兴、金华、成都、南通、西安、广州、合肥、宁波、湖州、绍兴、徐州

数据来源：诸葛找房数据研究中心整理

（三）集中供地新规发布，供应端源头发力平抑地价

2021 年 2 月底，22 城应自然资源部要求开始实行住宅用地“两集中”的政策，要求集中发布出让公告，原则上每年不超过 3 次，时间间隔要相对均衡，地块梳理要科学合理；集中组织出让活动，同批次公告出让的土地以挂牌文件交易的，应当确定共同的挂牌起止日期；

以拍卖方式交易的，应该连续集中完成拍卖活动。22 城包括北上广深 4 个一线城市以及杭州、南京、厦门、苏州、重庆、武汉等 18 个热点二线城市。这些重点城市作为房地产市场的风向标，对全国地价、房价的变动起到重要的引导作用。

同时，本次采用两集中供地方式的城市在土拍规则上也各具特点，更加丰富多样，除了大多数城市基本配置的“限房价、限地价、竞自持”等，还有“触顶摇号、竞高标准住宅以及一次性书面报价”等创新性的土拍规则，对房企的竞拍素质和测算水平提出更高的要求，促进竞拍公平，避免热度过高，以达到控地价、稳房价的目的。

表：22 城首轮集中土拍规则汇总

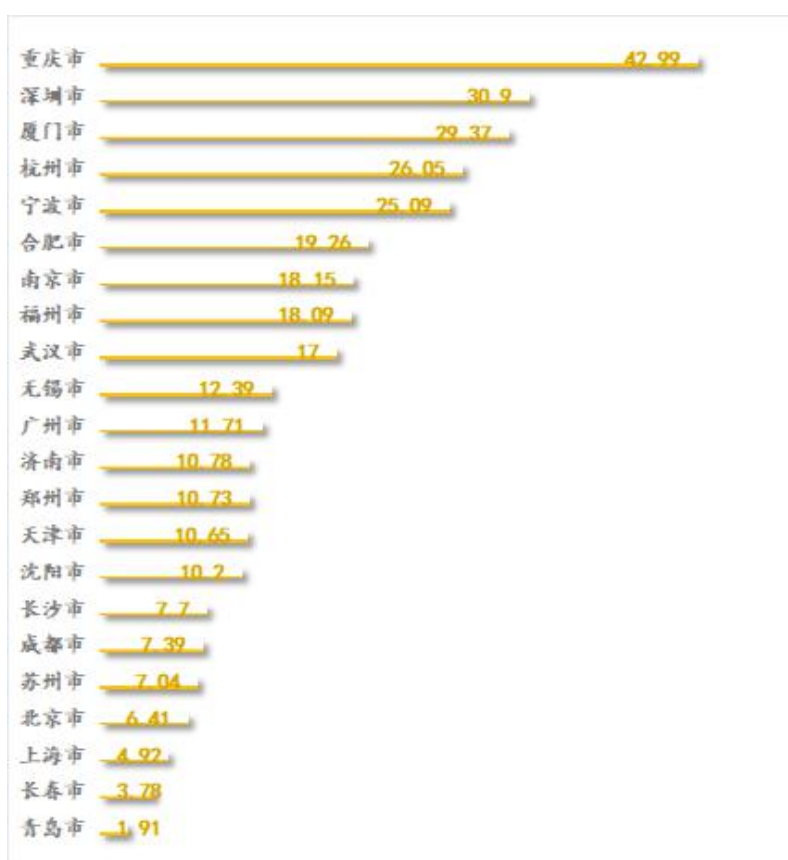
城市等级	城市	土拍规则
一线城市	深圳市	限地价+限房价+竞配建+竞自持+竞人才房
	北京市	限地价+限房价+竞公租房配建面积+竞政府持有商品住宅产权份额+竞高标准商品住宅建设方案等
	广州市	限地价+竞配建租赁住房+摇号
	上海市	限地价+限房价+一次性书面报价
二线城市	南京市	限房价+竞地价+摇号
	武汉市	直接竞价
	重庆市	直接竞价，部分地块竞拍溢价率超50%，企业需在一个半月内缴清全款
	厦门市	限地价+限房价+竞自持
	天津市	限地价+竞自持
	长春市	限地价+竞配建
	苏州市	限地价+控房价+一次性报价
	郑州市	限地价+限房价+摇号+竞自持
	长沙市	限房价+竞地价+摇号
	宁波市	限房价+竞地价+竞人才/租赁住房
	成都市	限房价+限地价+竞自持租赁
	济南市	限地价+竞自持
	无锡市	限地价+摇号+竞配建
	合肥市	限房价+价高者得+最高限价时转入竞配建租赁住房+摇号
	沈阳市	限地价+竞租赁
	福州市	限地价+控房价+竞自持社会租赁住房建筑面积
	杭州市	限地价+限房价+竞自持+竞配建
	青岛市	限地价+竞自持

数据来源：诸葛找房数据研究中心整理

集中土拍政策对于土地市场而言迎来新的变革，一方面，集中土拍对政府供地行为产生约束作用，土拍更加公开化、透明化。另一方面，加速房企间的分化，利好资金实力强劲的

大型房企。整体而言，集中土拍有利于平抑市场热度，稳定市场预期。值得注意的是，从竞拍结果来看，本次 22 城首轮集中土拍的平均溢价率为 15%，相较于往年来看，溢价率有所控制。从分城市来看，城市间分化显著，基本呈现出“南北分化”之势。其中，重庆受到新房库存量低位的影响，溢价率水平高居 22 城首位。长三角经济圈热度仍然领先，杭州、宁波、合肥、南京等热点城市溢价率位居前列。与之相对应的是，尽管土拍规则不甚严厉，长春、青岛等北方城市土拍表现仍较为冷淡。总体来看，虽然在集中供地新规下整体溢价率水平有所控制，但是部分城市土拍热度仍然不减，预计接下来二轮供地或将面临土拍规则加码的可能。

图：22 城首轮集中土拍溢价率排行榜



数据来源：各地上储中心，诸葛找房数据研究中心整理

二、金融端调控“双管齐下”，行业流动性收紧

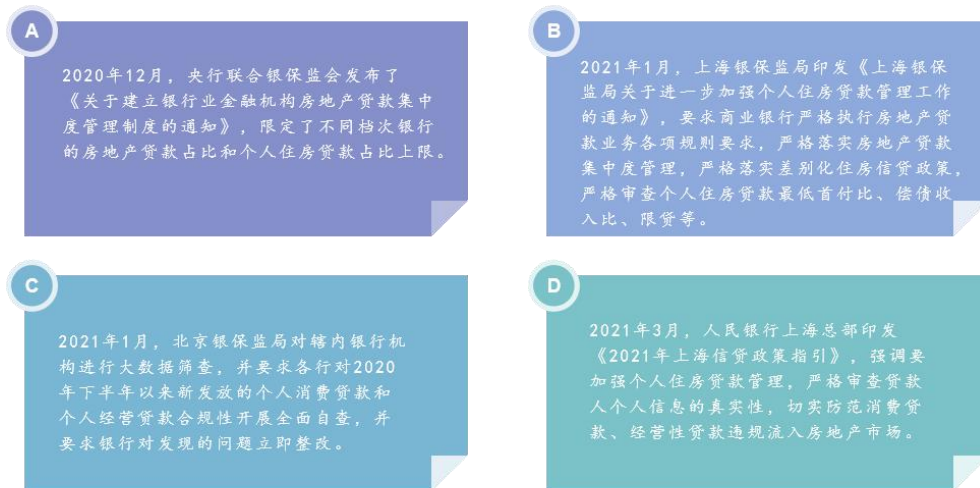
（一）调控转向金融端，“两大政策”联动机制形成

从去年开始，房地产调控重点转向金融端，房地产行业接连出台了两项重点政策，分别是房企“三道红线”新规以及央行发布的房地产贷款集中度管理制度，意味着调控已经逐渐

深入到金融端资金的源头,切实从源头上控制流入房地产的资金,以逐步实现去杠杆化。2020年8月,住建委、央行召开重点房企座谈会,对房企有息负债规模设置了“三道红线”。依据“三道红线”触线情况,房企的财务状况将划分为红、橙、黄、绿四档,分档设定有息负债的增速阈值;在三条红线后,2020年的最后一天,央行、银保监会共同发布《建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,将银行业金融机构划分五档,分档设定房地产贷款占比上限以及个人住房贷款占比上限的两道红线。与此同时,2021上半年房地产融资监管方面的审核持续加强,如上海、北京等城市相继出台政策严查经营贷、消费贷等违规入市。

房地产行业的金融监管持续强化,银行信贷环境收紧成了2021年的一个主要特征。展望后续政策走向,预计接下来在房贷新规“两道红线”压顶下,购房贷款额度严控,信贷环境或将继续趋紧。

图：2021 上半年重点融资政策汇总



数据来源: 诸葛找房数据研究中心整理

(二) 行业资金面趋紧, 房企偿债压力倍增

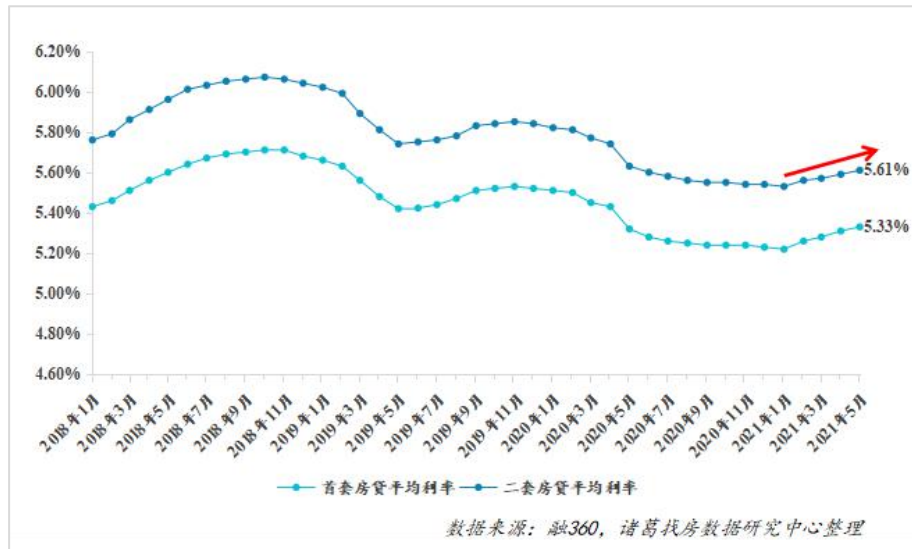
1、 信贷环境收紧下, 房贷利率企稳回升

根据数据显示,自2021年2月开始,全国首套及二套房贷款平均利率呈现显著的止跌回冲态势。2021年5月全国首套房利率为5.33%,环比上升0.02个百分点,较去年同期上升0.01个百分点。二手房贷款利率为5.61%,较上月上升0.02个百分点,较去年同期下降0.02个百分点。

2020年受到疫情影响,为维护疫情防控特殊时期货币市场平稳运行,银行体系流动性较为充裕,全国平均贷款利率呈现明显的下滑趋势。进入2021年后,随着整体信贷环境的

收紧，贷款利率企稳回升，主要是受到房贷集中度管理等政策的影响，房贷供给边际收紧，从而推升利率水平。对于房企来说，后续销售速度可能会进一步放缓，部分房企也会面临回款压力，导致偿债难度进一步提升。

图：全国房贷平均利率走势



2、房企到位资金增速收窄，金融监管难放松

近年来，随着房地产调控政策的不断深化以及去杠杆效果的逐渐显现，我国房地产信贷增长过快的现象逐渐有所控制，根据中国人民银行数据显示，2021年1-3月，全国房地产开发贷款余额同比增速为4.4%，较去年末下降了1.7个百分点，且创近年来新低。自2018年末开始，房地产开发贷款余额同比增速呈现持续下滑趋势。2021年1-5月份，房地产开发企业到位资金同比增长29.9%，增幅相较1-4月下降约1个百分点，比2019年1-5月份增长22个百分点。由于2020年疫情影响基数较低以及房地产金融环境持续收紧的影响，导致房企到位资金保持同比正增长，但增速则持续下降。整体来看，去年末银行房地产贷款集中度管理制度的出台，多地个人按揭贷款额度“紧俏”，房地产开发贷款余额增速持续下降。同时，政策限制了银行贷款流向房地产市场，导致到位资金增速仍是收紧状态。这也传递出在2021年下半年金融监管仍难言放松的信号。

图：全国房地产开发到位资金及房地产开发贷款余额同比增速



三、预测：维稳目标坚定不移，政策走向多元化

从今年以来的两会及十四五规划为楼市定调来看，在接下来较长一段时间内，维稳仍是楼市的关键词，“房住不炒”仍是主旋律，因城施策将更趋细化量化。从地方层面来看，调控加码的城市逐渐拓展到热点三四线城市及都市圈城市，同时热度居高的城市不排除多次加码的可能。同时，针对二手房调控的举措将会越来越多，出台二手房成交参考价机制的城市或将进一步扩围。另外，热点城市二轮集中供地规则或将优化调整，强化房地联动机制，持续发挥稳地价、稳房价作用。从政策重心上，房地产金融监管仍是重点，“三道红线”联合“房地产贷款集中度管理”持续发力，房企整体融资环境继续从紧，对于金融监管的重视抬升到空前高度，房地产去杠杆化刻不容缓，更多房企也将面临主动“降负”，追求高质量发展。

(完)

目录

新房篇：市场交易高位回稳，热度聚焦核心城市、向次核心圈层蔓延	11
一、开发投资信心高于去年，调控发力销售端下增速走缓.....	11
（一）施竣工强势拉动下，开发投资高位趋稳.....	11
（二）上半年商品房销售额创同期新高，增速指标逐渐放缓.....	12
二、新房成交量价“双稳”，市场步入调整期.....	13
（一）新房成交呈现“先抑后扬、高位趋稳”之势.....	13
（二）房价被上“紧箍咒”，价格涨幅“易稳难升”，上半年价格涨幅再创新低.....	14
（三）“强去化”叠加“严融资”，库存走低行情显现.....	14
三、高能级城市“势不可挡”，次热点城市“异军突起”.....	15
（一）一线城市涨势强劲，二线、三四线城市趋稳.....	15
（二）楼市“南北分化、中部突起”，热度向高能级优质城市聚集.....	16
四、房企内部阵营分化，头部房企“不急不躁”，中部阵营奋起直追.....	17
五、2021 年下半年预判：销售面积增速放缓，全年均价平稳上行.....	19

摘要

2021 上半年，市场活力持续恢复，年初成交延续去年末热度，2 月份受到春节假期等因素影响，成交走弱，随着 3、4 月份楼市“小阳春”的到来，部分热点区域热点城市成交热度提升，带动整体行情上行。随着多城频频加码调控以及信贷环境收紧等因素下，成交逐渐回稳，但是仍处于历史较高位。整体来看上半年呈现“先抑后扬、高位趋稳”的特征。分城市来看，楼市“南北分化、中部突起”，城市分化继续上演，热度向高能级优质城市聚集，长三角热度仍然领衔各大经济圈，珠三角以及成渝经济圈表现不俗。预计下半年在“房住不炒”的政策导向下，调控升级的城市或将继续扩围，市场成交规模和成交均价仍将以“稳”为主。随着行业集中度逐渐提升，加上三道红线新规、房贷集中度管理制度、集中供地政策的发布，行业面临新变革，市场逐步从“以量取胜”向“以质取胜”转变，精细化运营时代即将到来。

新房篇：市场交易高位回稳，热度聚焦核心城市、向次核心圈层蔓延

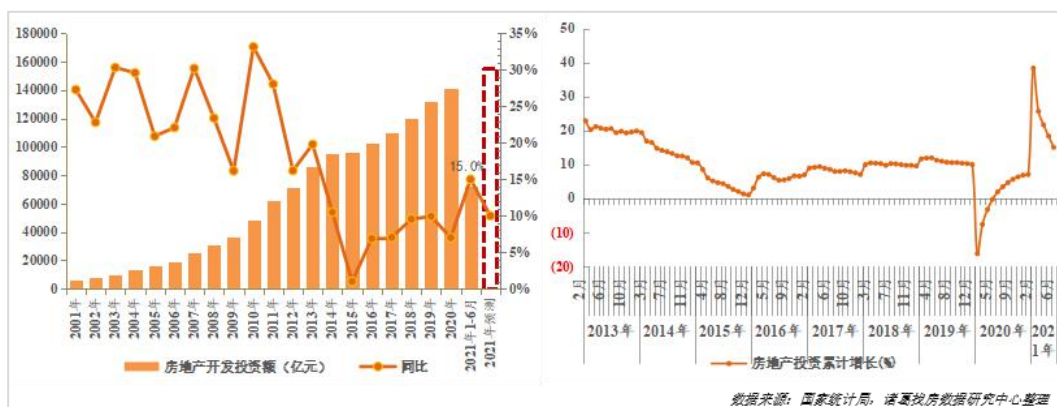
一、开发投资信心高于去年，调控发力销售端下增速走缓

（一）施竣工强势拉动下，开发投资高位趋稳

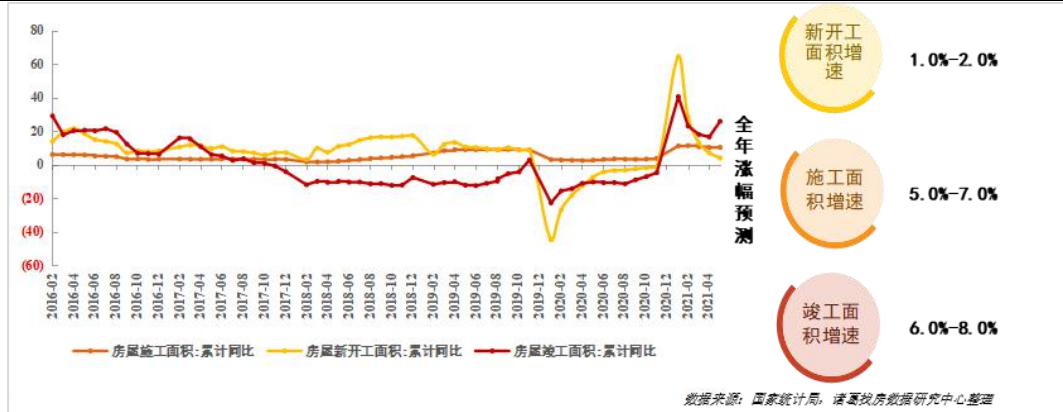
在 2020 年疫情影响下房地产开发投资增速呈现断崖式回落，进入 2021 上半年，随着新开工、施工等持续恢复活力，房地产开发投资同比增速低位回升，2 月份达到近年来高峰，随后稳步回落。根据数据显示，2021 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 72179 亿元，同比上涨 15%，比 2019 年 1-6 月份增长 17.2%，两年平均增长 8.2%。随着多城调控升级，开发投资累计增速自 3 月以来连续 4 月收窄，但是整体来看增速仍维持在较高位，房企投资信心仍较高。同时，在上半年集中供地以及融资收紧等因素下，新开工趋缓，累计增长 3.8%，房企加快竣工来增加库存，带动了投资增速维持在高位，

竣工面积累计增长 25.7%，高于新开工增速 21.9 个百分点。展望下半年，2021 作为“交付大年”，在竣工压力下房屋开工及施工面积有望提速，且随着集中供地的持续推进，新开工增速可能有所提升，对开发投资规模形成有力支撑。预计 2021 全年全国房地产开发投资额预计将超 15 万亿元，达到近 20 年峰值。随着新开工、施工等提速，开发投资增速或将升至 8%-10% 左右，高于去年同期。

图：全国房地产开发投资额及同比增速



图：全国房地产开工、施工及竣工面积累计同比走势

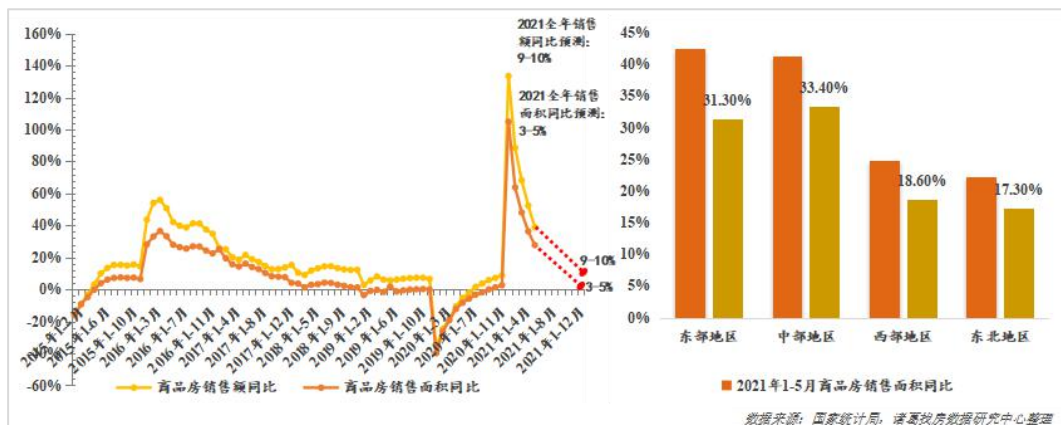


（二）上半年商品房销售额创同期新高，增速指标逐渐放缓

进入 2021 年，随着疫情的负面影响逐渐消除，市场预期持续好转，加之 2 月就地过年号召的带动下，楼市活跃度显著提升，增速指标迎来高位增长，随后，各地政府接连出台调控政策稳定楼市，抑制了部分需求的释放，加之金融端监管趋严，如严查经营贷等动作下，商品房销售增速自 3 月份开始连续 4 月收窄。根据数据显示，2021 年 1-6 月份，商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%，较 1-5 月收窄 8.6 个百分点。商品房销售额 92931 亿元，增长 38.9%，较上月收窄 13.5 个百分点。尽管在地方调控加码不断的影响下，市场预期减弱。但整体来看，6 月销售增速仍处在历史较高水平，预计接下来销售增速或将会继续收窄。从全年来看，预计全国商品房销售面积同比上涨 3%-5% 左右，销售金额同比增速达 9%-10% 左右。

分区域来看，2021 年 1-6 月份各大区域销售端均呈现走低迹象，其中中部地区销售增速赶超东部地区，1-6 月份同比上涨 33.4%，较上月收窄 7.9 个百分点。其次，东部地区销售端增长仍然较强劲，同比上涨 31.3%，较上月收窄 11.2 个百分点，涨幅收窄最为显著，主要是东部地区热点城市集中，是本轮调控的主要区域，政策加码抑制了部分需求的释放。

图：全国商品房销售面积、销售额同比及分地区商品房销售面积同比

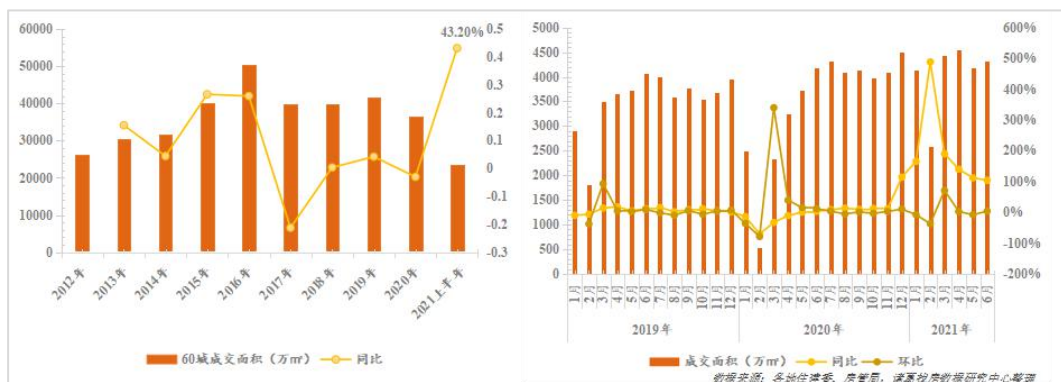


二、新房成交量价“双稳”，市场步入调整期

(一) 新房成交呈现“先抑后扬、高位趋稳”之势

进入 2021 年，市场活力持续恢复，年初成交延续去年末热度行情，随着多城调控频频加码，成交量逐渐呈现稳中有落迹象，但整体仍处于历史较高位。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2021 年 1-6 月监测 60 城新房成交 23605.31 万 m^2 ，同比去年同期上涨 43.2%。从逐月成交走势来看，年初成交量延续去年年末行情，进入 2 月份，受到春节假期等因素的影响，成交走弱，随着 3、4 月份楼市“小阳春”的到来，部分热点区域热点城市成交热度走高，带动整体行情上行，2021 年 4 月单月成交 4544.62 万 m^2 ，同比上涨 139.81%，环比上涨 2.47%，达到上半年成交峰值。随后，多城调控升级，信贷环境收紧等因素下，成交逐渐回稳，但是仍处于历史较高位。进入 6 月份后，房企冲刺半年业绩，加强营销力度，带动成交小幅回升。

图：监测 60 城商品住宅成交面积及同环比走势



注: 数据截止至 2021 年 6 月, 下同

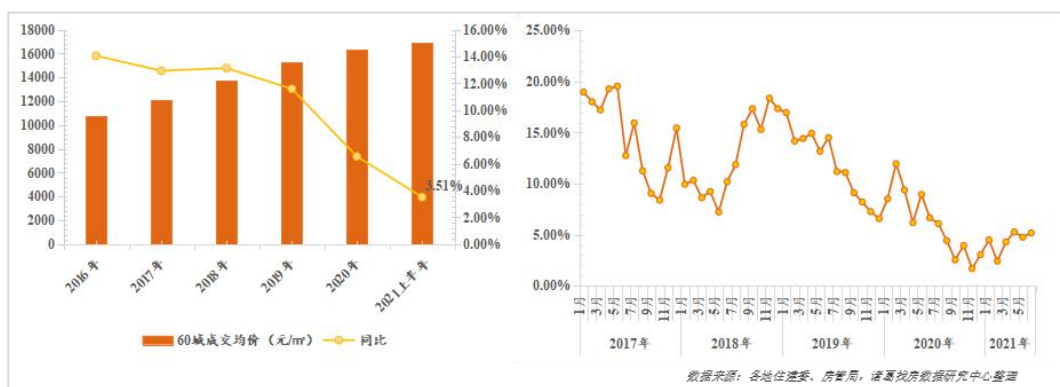
监测 60 城包含: 北京、上海、深圳、成都、广州、贵阳、哈尔滨、海口、济南、昆明、兰州、南昌、南京、南宁、宁波、青岛、

厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、乌鲁木齐、武汉、西安、长春、长沙、郑州、重庆、常州、东莞、佛山、昆山、廊坊、连云港、洛阳、唐山、无锡、徐州、扬州、镇江、常熟、衡水、湖州、江阴、秦皇岛、泉州、汕头、绍兴、泰安、泰州、芜湖、岳阳、张家港、中山、舟山、珠海、济宁、肇庆、南通，下同。

（二） 房价被上“紧箍咒”，价格涨幅“易稳难升”，上半年价格涨幅再创新低

2021 上半年，房地产市场调控政策密集出台，信贷政策趋紧，但是热点区域热点城市房价仍在上涨，随着调控不断深入，房价涨幅被抑制。监测 60 城 2021 上半年商品住宅成交均价创近年来新高，但从涨幅来看，同比涨幅再创新低。从年内成交均价同比走势来看，单月价格涨幅基本控制在 6% 以内，2 月份同比涨幅降至年内低点，主要受到春节假期以及去年基数的影响，随后涨幅逐渐转稳，尤其自二季度以来价格涨幅波动基本不大。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2021 年 1-6 月新房成交均价为 16877 元/m²，较 2020 年同期上涨 3.51%，涨幅收窄 3.03 个百分点。从年内来看，4 月价格涨幅最高，为 5.28%，较上月扩大 0.99 个百分点。

图：监测 60 城房价同比涨幅走势



（三）“强去化”叠加“严融资”，库存走低行情显现

今年上半年的库存行情走低，基本呈现波动下行的趋势。在从 2019 年下半年以来库存一路走高，去库存成为主要的任务，但从今年上半年来看，库存转而走低，在疫情后购房需求的大量释放，成交热度不可小觑，加之“三道红线”新规等相继出台，房企将加速去化作为重中之重任务。从去化周期来看，自 2020 年底开始呈现回落态势，在各地加大营销力度，积极打折促销之下，去化情况表现优异，尤其是一二线热点城市，市场去化能力较强。根据数据显示，截止至 2021 年 6 月份，库存达到 18311 万 m²，环比下降 8.31%，同比下降 6.94%。平均去清周期为 9.08 个月，较年初缩短 1 个月。在当前库存持续回落的情况下，预计在后期随着集中供地新规的持续深化，后续会有大批项目

集中入市，库存将得到再补充。

图：监测城市库存及上市面积走势



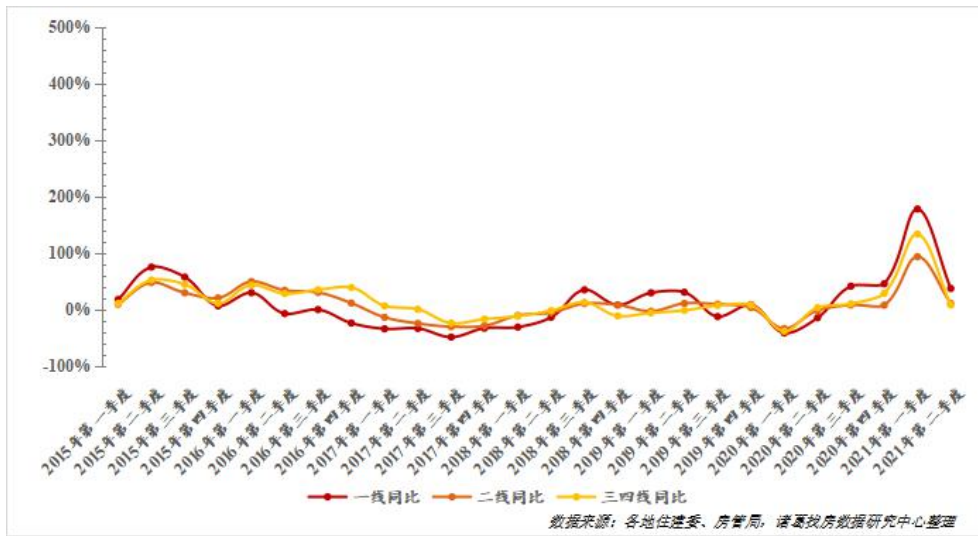
注：库存 25 城包括：北京、上海、深圳、广州、成都、南京、南宁、宁波、青岛、厦门、沈阳、苏州、天津、武汉、西安、长春、长沙、郑州、重庆、昆山、常熟、湖州、江阴、芜湖、张家港；上市面积 30 城包括：北京、上海、深圳、广州、成都、济南、南京、南宁、青岛、沈阳、苏州、天津、武汉、西安、长春、长沙、郑州、重庆、东莞、昆山、廊坊、无锡、常熟、衡水、江阴、泉州、芜湖、张家港、舟山、珠海

三、高能级城市“势不可挡”，次热点城市“异军突起”

(一) 一线城市涨势强劲，二线、三四线城市趋稳

从重点监测 60 城市数据来看，2021 上半年各等级城市成交面积同比呈现先升后降的态势，一季度同比达到年内峰值，随后在调控政策不断深入下，同比呈现回落态势。根据数据显示，2021 年一季度，一线城市商品住宅成交面积同比上涨 178.5%，二线同比上涨 94.1%，三四线同比上涨 134.1%。由于去年一季度疫情影响基数较低，导致今年一季度同比大幅提升，其中一线城市上涨势头强劲，领先各等级城市。进入二季度，各等级城市同比回落，但是一线城市同比仍然居高，同比涨幅为 37.8%，其次为二线城市，同比涨幅为 11.1%，三四线城市同比为 8.6%。整体而言，一线城市在经济、人口的强力支撑下，尽管调控政策严控，但是仍然表现出强劲的增长力。二线城市在政策导向下成交涨势低于一线，三四线城市未来上涨动力不足。

图：分等级城市商品住宅成交面积同比走势

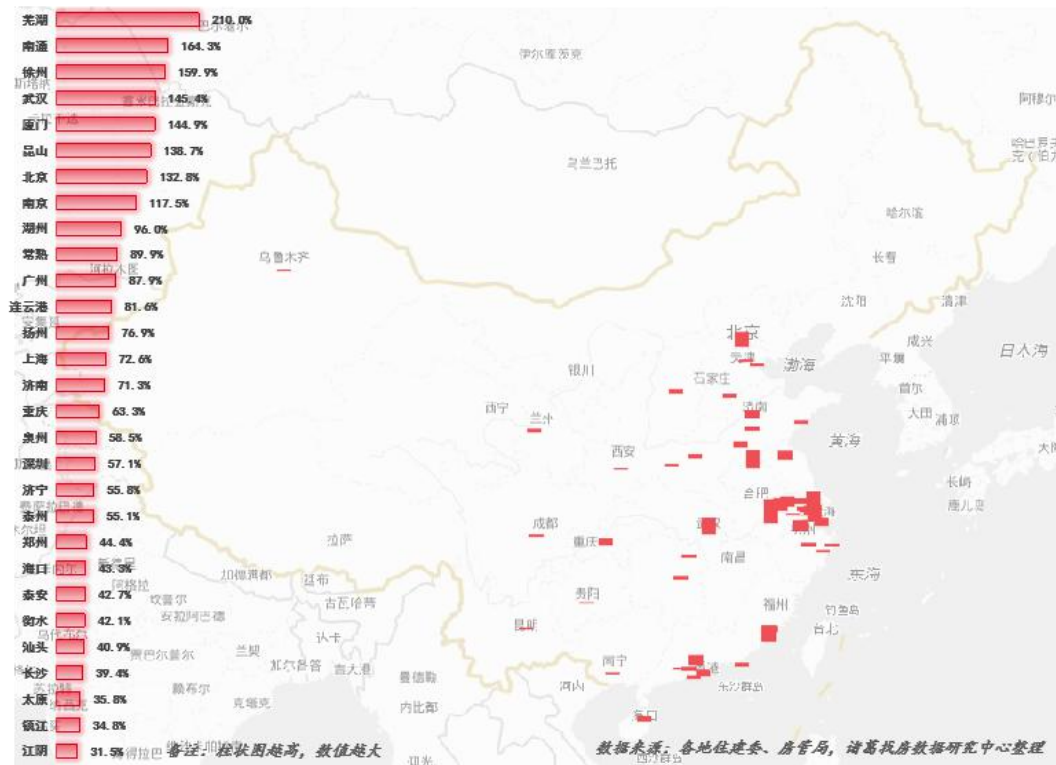


（二）楼市“南北分化、中部突起”，热度向高能级优质城市聚集

根据诸葛找房数据研究中心监测 60 城 2021 上半年商品住宅成交面积同比来看，长三角热度仍然领衔各大经济圈，珠三角以及成渝经济圈表现不俗。涨幅 TOP10 中长三角城市占据 7 个席位，其中芜湖、南通、徐州包揽前三，同比分别上涨 210%、164.3%、159.9%。值得注意的是，在长三角核心重点城市上海、杭州、南京等调控频频加码，政策环境趋紧的背景下，需求挤压至次重点城市，如芜湖、南通等，间接抬升了这部分城市的市场热度。另外，武汉、厦门涨幅紧随其后。TOP10 中，北方城市仅有北京一城上榜，同比上涨 132.8%。北京由于去年疫情大量需求被积压加之上半年供应放量等多方面因素的影响下，成交热度攀升，随着调控政策、信贷环境等的收紧，下半年热度或将有所回调。同时，广州、深圳成交同比涨幅也均超 50%，领衔粤港澳城市。

在大部分城市同比正增长的同时，部分城市成交甚至不如去年同期。沈阳、唐山、石家庄、哈尔滨、秦皇岛同比跌幅居前，集中分布于环渤海经济圈及东北地区。在缺乏产业支撑，以及房地产政策严控之下，人口吸附力较差，楼市发展动力不足。南北分化持续上演，随着核心产业、人口等的逐渐南移，南部城市群正在散发超强活力。

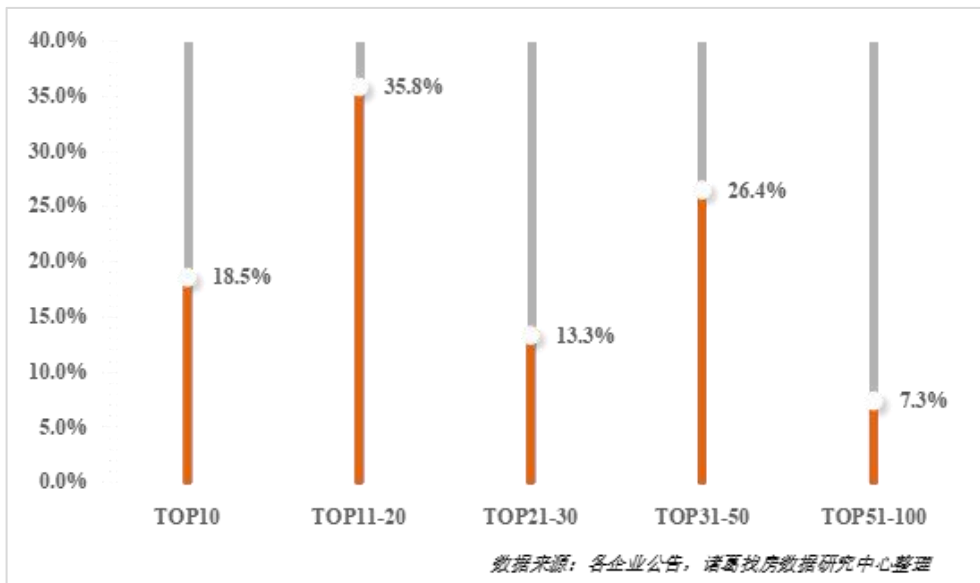
图：监测 60 城 2021 上半年商品住宅成交面积同比



四、房企内部阵营分化，头部房企“不急不躁”，中部阵营奋起直追

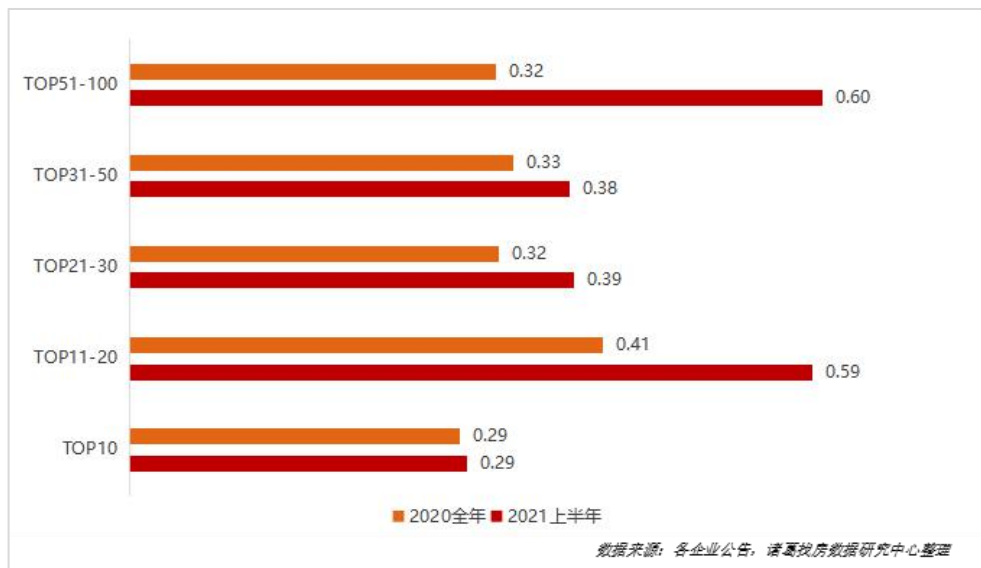
今年上半年，市场行情转好，房企销售形势乐观，TOP100 房企销售体量均高于去年同期水平。具体来看，销售面积 TOP11-20 的房企同比涨幅领跑，销售面积较去年同期上涨 35.8%，其次为 TOP31-50 的房企，同比增速为 26.4%，这部分中间阵营的房企通常来看多以千亿元为目标，期待向更高阵营突破，因此对规模较为渴求，扩张的动力较足。另外，TOP10 阵营的房企销售面积同比涨幅为 18.5%，表现较稳，而 TOP51-100 的中小房企销售增速垫底，较去年同期上涨 7.3%，在“三道红线”新规及房贷集中度管理等制度的约束下，中小房企发展举步维艰，部分甚至面临生存难题。

图：2021 上半年各阵营房企销售面积同比



从房企的拿地销售比来看，各大阵营拿地销售比增长，受到上半年发布的集中供地新规的影响，22个热点城市集中供地，且地价位居全国前列，推高了房企拿地金额，导致拿地销售比上涨。从各大阵营来看，销售业绩TOP51-100的房企拿地销售比领先，达0.6，且较2020年提升了0.28。其次，销售业绩TOP11-20的房企拿地销售比为0.59，较去年提升了0.18。在首轮集中土拍中，部分地方性深耕的中小房企发挥地方优势，拿地表现积极，拿地销售比提升。同时，中间阵营房企拿地势头仍然不减，在集中土拍中积极抢地扩充土储，为接下来的规模冲刺做准备。另外，销售业绩TOP10房企表现最为谨慎，得益于本身雄厚的实力以及充足的土储，在首轮集中土拍中多采取观望态度，并不急于加入此轮混战。

图：2021 上半年及 2020 年各阵营房企拿地销售比情况



五、2021 下半年预判：销售面积增速放缓，全年均价平稳上行

根据市场趋势预测，预计 2021 全年房地产开发投资增速约升至 8%-10%左右，全国商品房销售面积同比上涨 3%-5%左右，销售金额同比增速达 9%-10%左右。价格方面来看，全国商品房成交均价继续呈现结构性小幅上涨，涨幅更加趋平。

展望下半年，在“房住不炒”的政策导向下，调控升级的城市或将继续扩围，市场成交规模和成交均价仍将以“稳”为主。分各等级城市来看，城市间分化进一步加剧，一线城市当前成交较为活跃，预计在调控政策进一步发酵下，下半年活跃度或将有所回落，但仍然维持在较高位。二线城市内部加速分化，部分热点区域如长三角、珠三角、成渝经济圈的重点城市热度居高，同时，在热点城市调控升级的背景下，部分次热点城市将会承接一部分外溢需求，热度被抬升。对于房企来说，随着行业集中度逐渐提升，加上“三道红线”新规、房贷集中度管理制度、集中供地政策的发布，行业面临新变革，对于房企的挑战更加严峻，市场逐步从“以量取胜”向“以质取胜”转变，精细化运营时代即将到来。（完）

目录

二手房篇：市场量价齐升，参考价新政效应明显	21
一、二手房价格整体呈现“稳中趋涨”，成交先升后降.....	21
（一）二手住宅价格趋涨，二季度价格涨幅扩大.....	21
（二）楼市小阳春如期所至，二季度市场高位回落.....	23
二、南强北弱态势明显，二线城市房价涨势突出.....	24
（一）二线涨幅领跑，受深圳价格下降影响一线城市上半年房价涨幅垫底.....	24
（二）南强北弱态势明显，长三角房价涨幅居首，环渤海涨幅居末位.....	24
三、业主涨价预期高于去年同期，上海业主涨价意愿高.....	25
（一）年内涨价房源占比处于历史较高水平.....	25
（二）深圳涨价房源占比 2、3 月断崖式下跌，上海涨价房源占比位居高位.....	26
四、“小区参考价”政策效应见竿立影，长期作用需加强监管措施.....	26
五、2021 下半年二手房市场展望.....	28

摘要

2021 上半年二手房市场整体量价齐升，一季度市场成交量集中释放，3 月达到成交小高峰，随后在热点城市政策加码下，市场热度有所回落，但仍处于较高水平。受到成交量支撑，上半年价格稳中趋涨。上半年，二手房市场的调控政策更加落地化，五城市公布小区参考价格，及时改变买卖双方的市场预期，对抑制当地房价涨幅起到了积极作用，但如果让政策持续发力，还需加强后期监管。

下半年，经历了上半年的市场回温，在房住不炒政策基调下，各城市调控加码，小区参考价新政或将有更多热点城市跟进，市场预期减弱，预计下半年市场成交量价稳中有跌，但全年量价水平与去年持平。

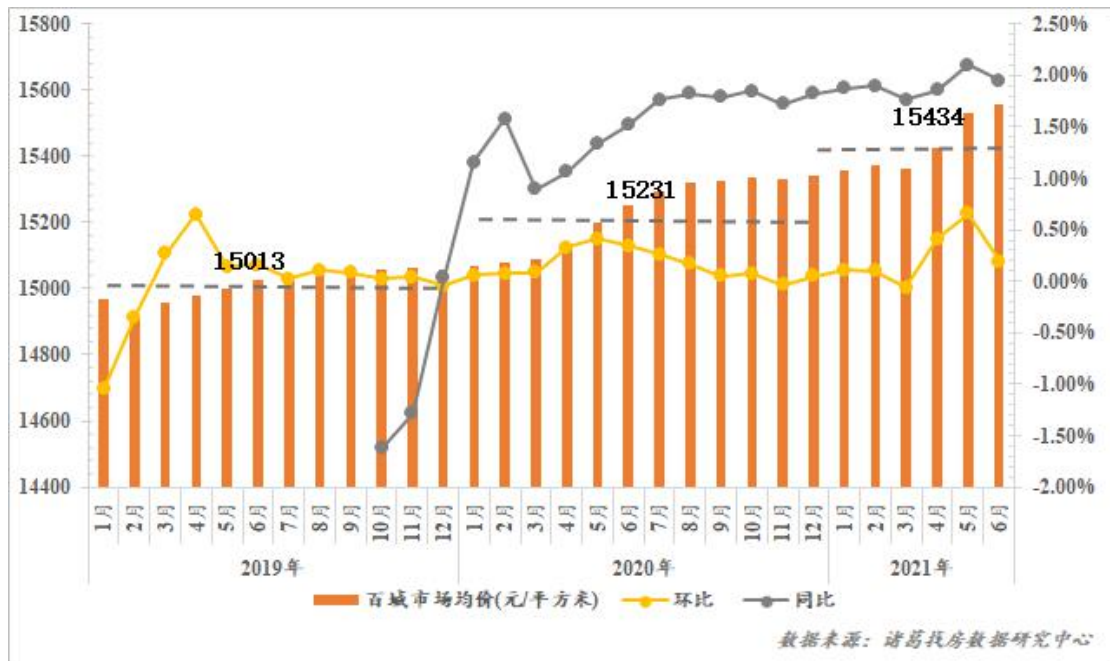
二手房篇：市场量价齐升，参考价新政效应明显

一、二手房价格整体呈现“稳中趋涨”，成交先升后降

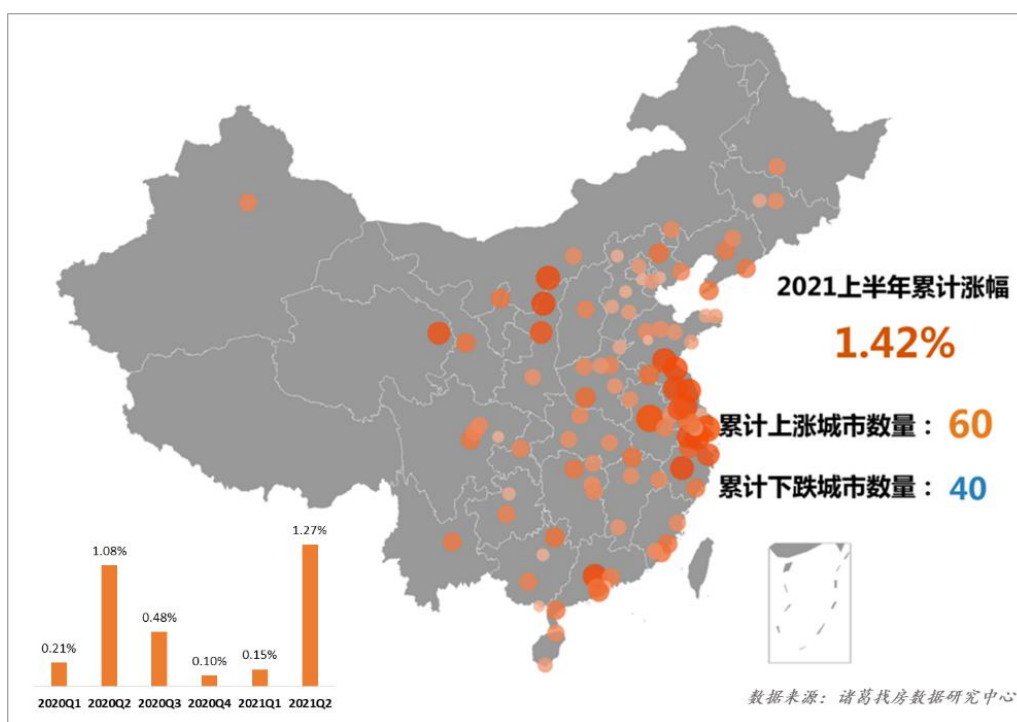
（一）二手住宅价格趋涨，二季度价格涨幅扩大

2021 上半年楼市成交热度呈现“前高后低”的局面，3 月迎来楼市小阳春，进入 4 月，随着全国多城调控频频加码，市场热度回落，但仍处于较高成交水平，受市场整体热度较高支撑，今年上半年的价格呈现稳中有升的趋势。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2021 上半年百城二手住宅平均价格为 15434 元/m²，累计上涨 1.42%。分季度来看，一季度价格上升 0.15%，二季度价格涨幅扩大至 1.27%，主要是由于价格的变化滞后于成交量变化，一季度市场成交量位居高位影响了二季度价格的上升。

图：百城二手住宅市场均价及同环比变化情况

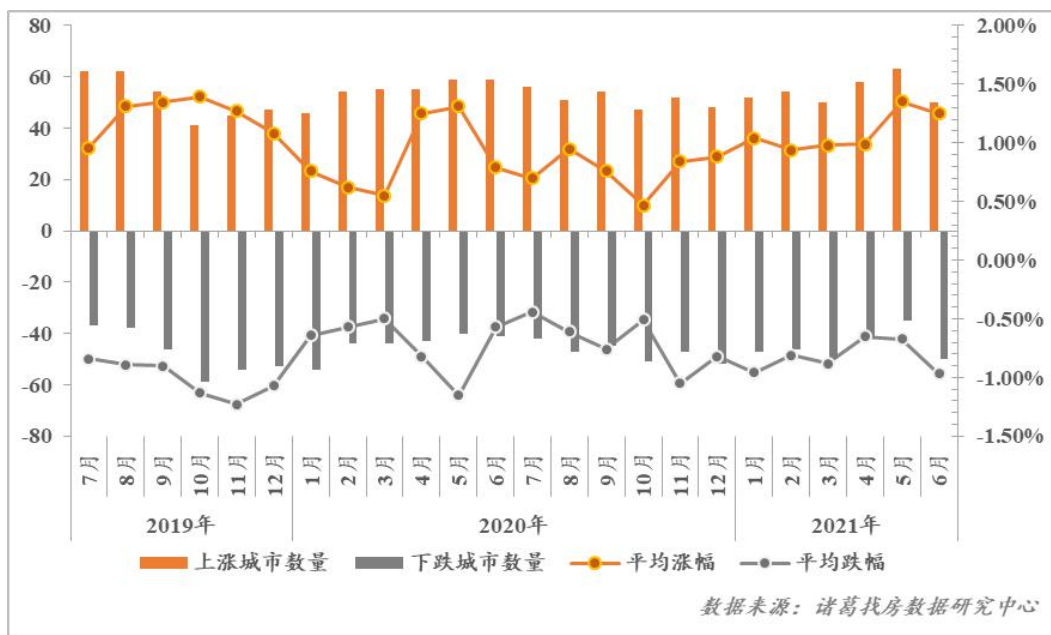


图：2021 年百城上半年及各季度累计涨跌幅情况



从百城涨降价城市数量及平均涨跌幅月度数据来看，2021 上半年以上涨城市为主，月度上涨城市数量均超过下降城市的数量，其中 5 月上涨城市数量超过 60 城。从平均涨跌幅上看，5 月、6 月市场价格涨幅扩大，维持在 1% 左右。

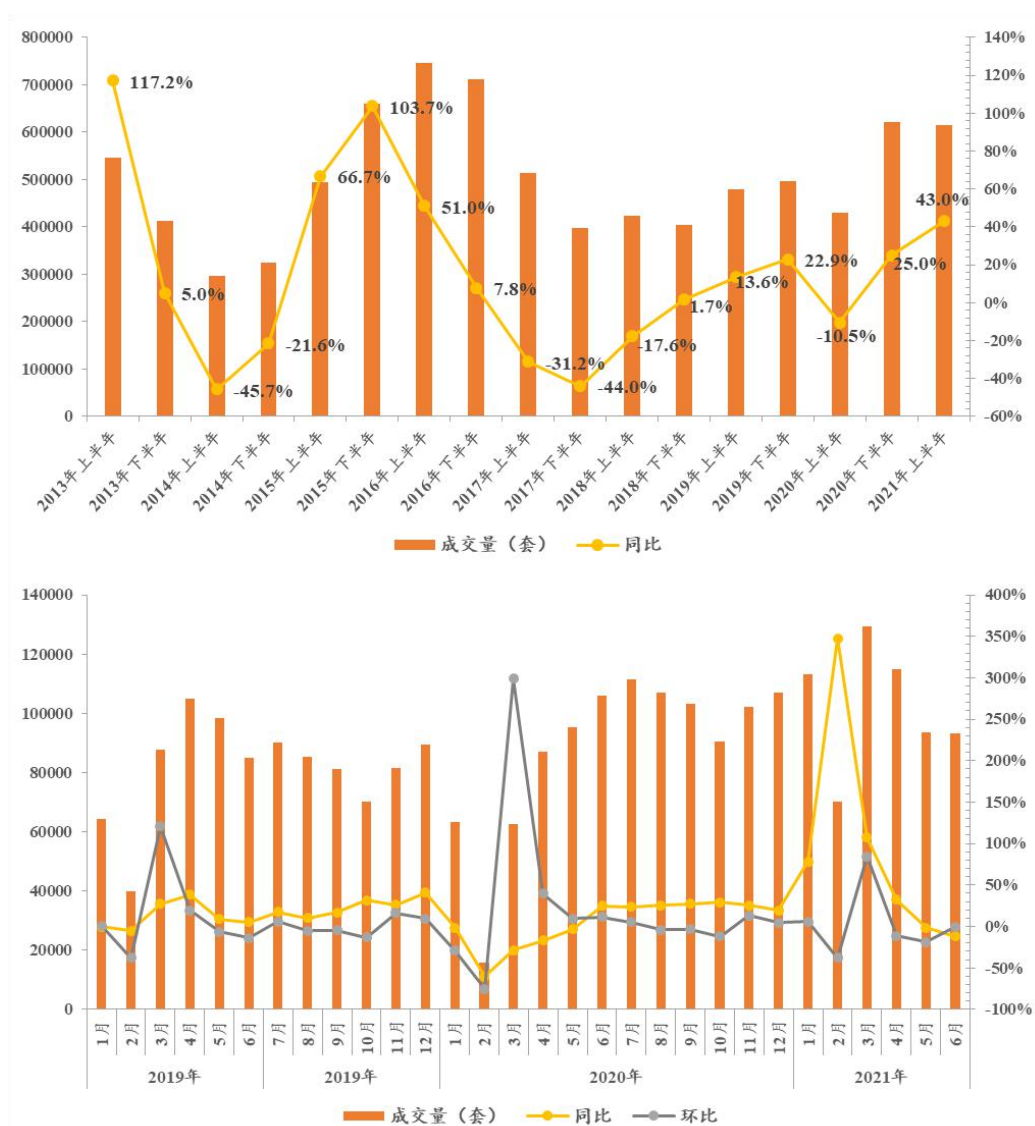
图：百城二手住宅市场均价涨跌城市数量



（二）楼市小阳春如期所至，二季度市场高位回落

2021 上半年，受到年初一波经营贷流入房地产市场以及国内的“学区热”，整体市场热度足，根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2021 上半年重点 10 城二手房成交量为 61.4 万套，较去年同期上升 42.98%。从上半年市场走势来看，成交呈现出“凸”型，3 月市场成交量达到一个小高峰，随后在政策频频加码下，地方严打消费贷、经营贷，成交量高位回落。下半年，预计政策维持收紧，二手房买卖双方预期减弱，成交量保持平稳。

图：10 个重点城市二手住宅成交量及同环比变化情况（年、月度）



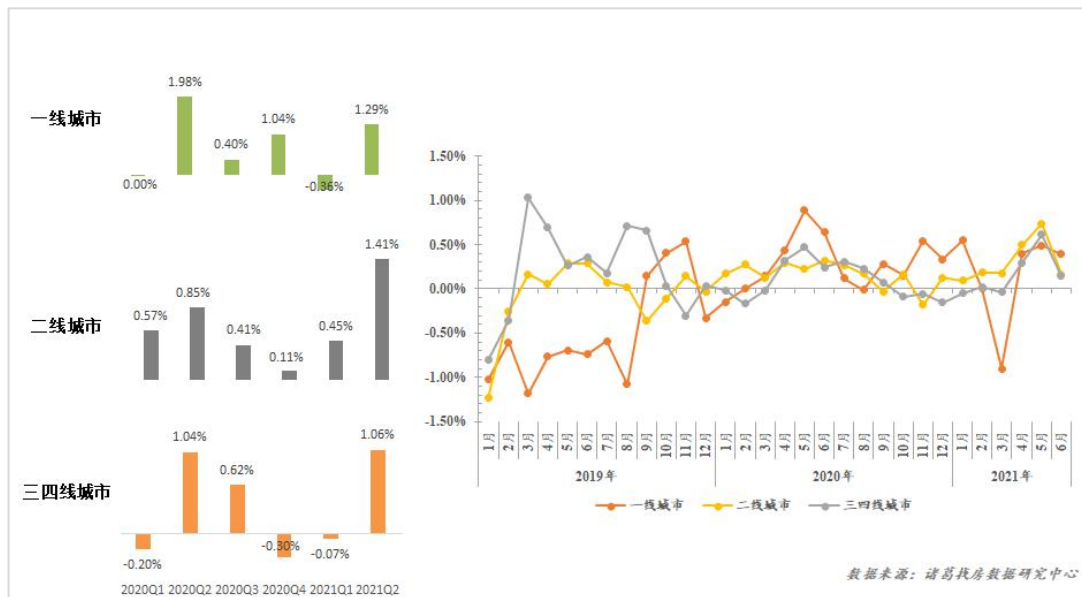
注：10 个重点城市包括北京、上海、深圳、广州、杭州、青岛、苏州、南京、厦门及成都
数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、南强北弱态势明显，二线城市房价涨势突出

（一）二线涨幅领跑，受深圳价格下降影响一线城市上半年房价涨幅垫底

2021 上半年，各等级城市价格均呈现上涨局面，其中二线城市房价涨幅领跑，上半年累计涨幅为 1.9%，主要是受到合肥、嘉兴、宁波、杭州等长三角城市房价涨幅的带动；其次为三四线城市，上半年在整体市场热于去年同期的背景下，房价整体呈现上涨，三四线城市也不例外，上半年累计上涨 1.0%；一线城市涨幅最小，上半年累计上涨 0.9%，原因在于 2 月深圳公布小区参考价格，3 月深圳价格出现断崖式下跌，降低了一线城市的房价涨幅。随着政策效应的减弱，预计下半年深圳房价稳中有升，一线城市房价涨幅或将打破末位水平。

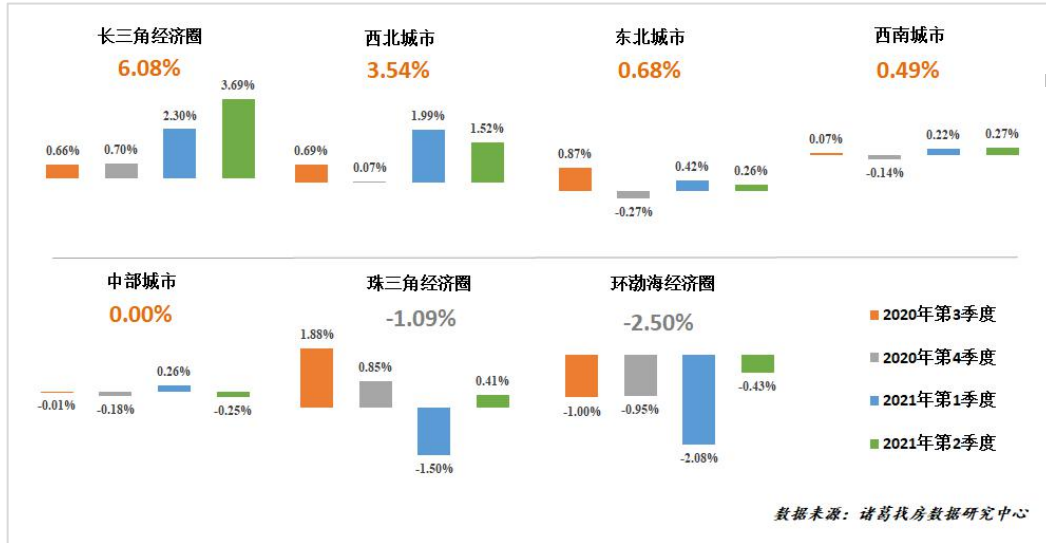
图：不同等级城市市场均价同环比及累计涨跌幅变化情况



（二）南强北弱态势明显，长三角房价涨幅居首，环渤海涨幅居末位

从各区域市场价格走势来看，2021 上半年长三角房价累计涨幅（6.08%）位居各大城市群之首，主要是上半年合肥、嘉兴、宁波市场较好带动，一季度价格上涨 2.3%，二季度涨幅扩大，上涨 3.69%；珠三角经济圈受到深圳价格下跌的影响，上半年房价累计下跌 1.09%，但在珠三角规划利好下，随着深圳市场对参考价政策的免疫力加强，下半年房价或呈上升趋势。环渤海经济圈近年来调控严格，尤其环京区域在限购之后市场热度下降，价格呈现下跌局面，上半年累计下降 2.5%，降幅超其他经济圈。

图：各经济圈季度价格涨幅走势

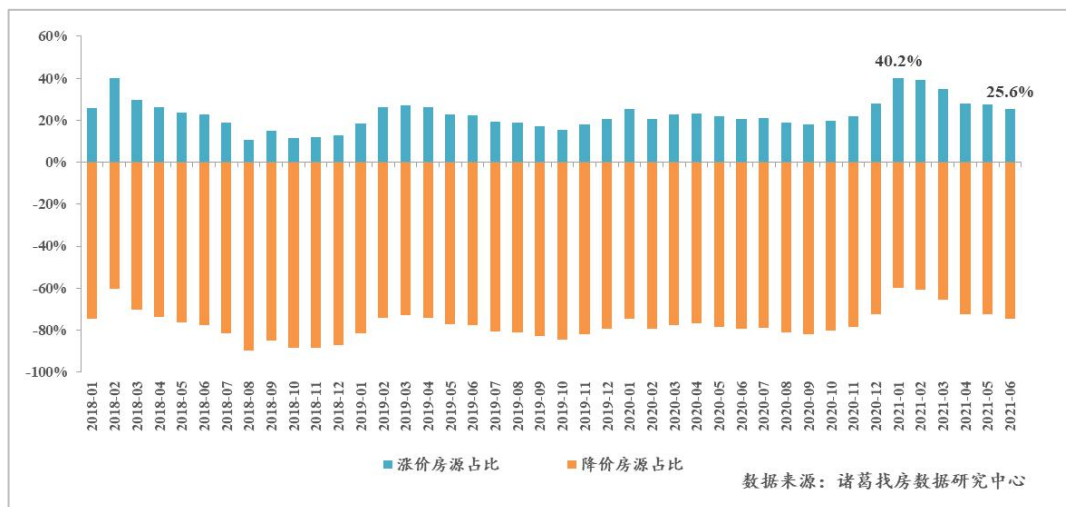


三、业主涨价预期高于去年同期，上海业主涨价意愿高

(一) 年内涨价房源占比处于历史较高水平

年初，涨价房源占比猛增，根据诸葛找房监测的 10 个重点城市，2021 年 1 月涨价房源占比为 40.2%，较 2020 年 12 月上升 12.5 个百分点。随后涨价房源占比下降，但涨价房源占比仍高于去年同期的水平。至 6 月，涨价房源占比为 25.6%，环比下降 2.0 个百分点，同比上升 5.0 个百分点。上半年，年初在经营贷流入房地产市场，以及一线城市的学区热度上升的影响下，涨价房源占比明显上升，随后市场成交迎来 3 月一个小高峰，4 月在调控加码下市场热度回落，涨价房源占比也随之下降，预计下半年涨价房源占比进一步下降。

图：重点 10 城调价房源涨价房源占比

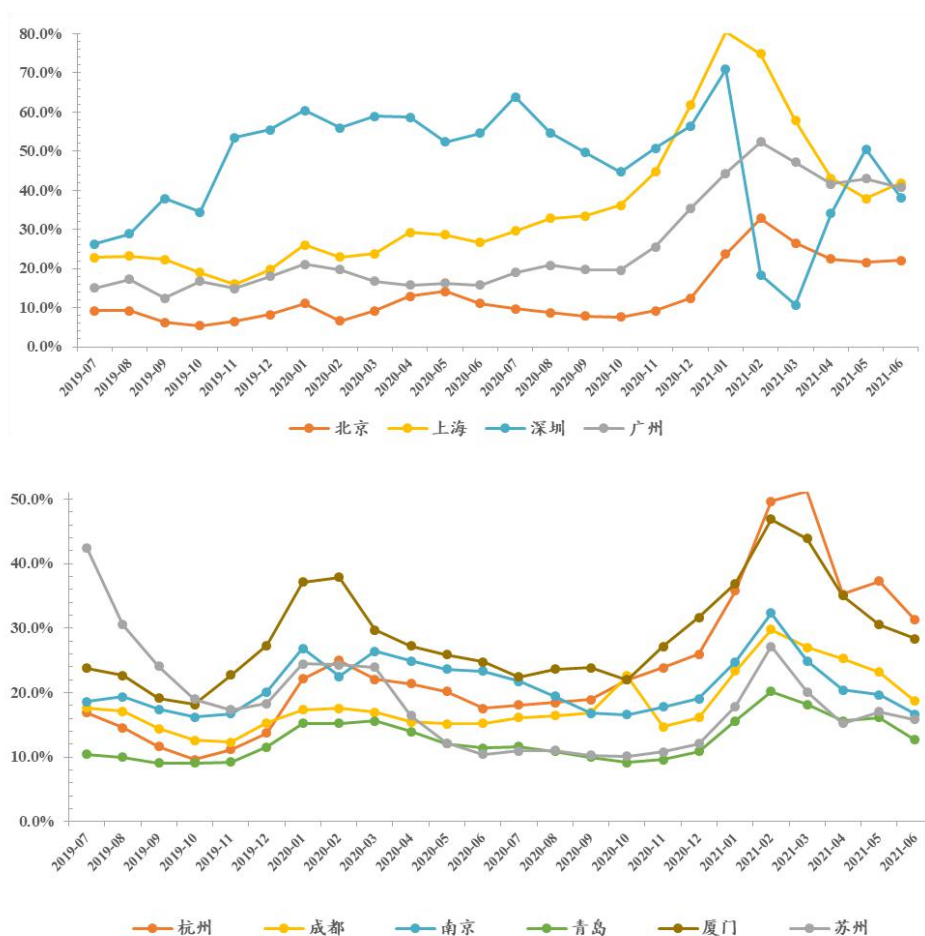


（二）深圳涨价房源占比 2、3 月断崖式下跌，上海涨价房源占比位居高位

分城市来看，深圳涨价房源占比波动较大，2、3 月占比下滑明显，4 月开始涨价占比逐步回升，主要也是受到小区参考价政策影响市场预期。一线城市中，上海、广州、深圳涨价占比位居高位，2021 年 6 月占比均超 35%，北京涨价房源占比仅为 22.1%，主要是由于较高的生活门槛，人口增速下滑，近两年市场价格处于平稳阶段。

热点二线城市中，杭州涨价房源占比最高，2021 年 6 月涨价房源占比为 31.2%，主要是随着杭州的就业环境趋好，人口吸引力强，较高的人口增速支撑着业主涨价。

图：重点 10 城调价房源涨价房源占比走势



四、“小区参考价”政策效应见竿立影，长期作用需加强监管措施

2021 上半年二手房市场也成为政策调控的焦点，2 月 8 日，深圳率先出台对 3921 个二手房小区公布参考价格，要求挂牌价格不得高于参考价格。随后市场上出现一些乱象，中介公司以水果来展示挂牌价格，但立即受到了整顿。在深圳公布小区参考价格之后，多个城市

跟进，截止到目前，出台二手房参考价格政策共覆盖 5 个城市，深圳、宁波、成都、东莞、西安，成都更是公布 2 批小区参考价格，前后覆盖 500 多个小区，宁波仅针对于重点学校周边的小区给予参考价格。

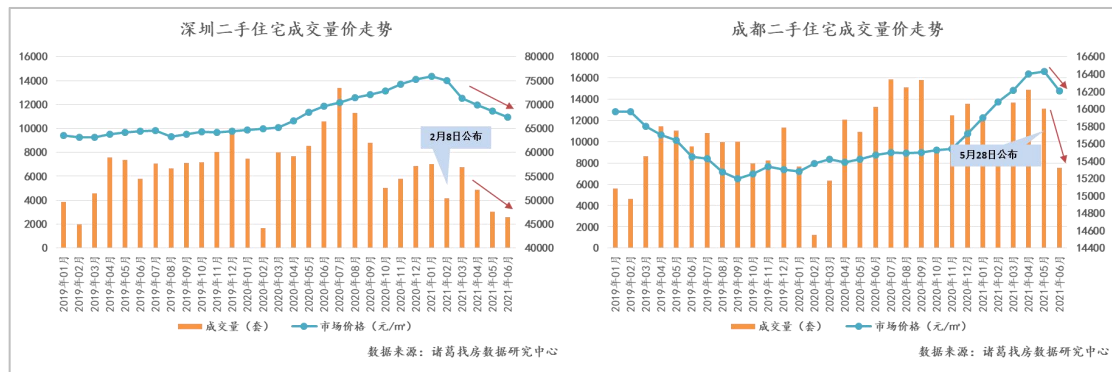
图：2021 上半年出台二手房小区参考价的城市及政策内容

城市	时间	政策内容
深圳	2月8日	深圳房管局在调查分析基础上，形成深圳市3921个住宅小区二手住房成交参考价格，定期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号和深圳市房地产信息平台等网络平台发布。
宁波	5月10日	宁波市先行发布宁波市实验小学、海曙外国语学校、宁波大学附属学校、华泰小学、董山小学、宋诏桥小学、四眼碶小学、镇海区中心学校、镇海应行久外语实验学校9个热点学校范围内，112个小区的二手住房交易参考价格。
成都	5月28日，7月8日	5月28日，成都市二手住房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格，第一批形成了交易活跃度较高的部分楼盘的参考价格，覆盖201个小区，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加，并及时发布参考价格。7月8日，成都公布第二批小区参考价，共涉及286个小区。
东莞	3月26日	26日，东莞市住建局发布了《我市首次发布典型镇街热点二手楼盘网签价格情况说明》文件，重点内容包括12个典型镇街（园区）的133个二手住宅楼盘网签套数和价格。
西安	7月8日	7月8日，西安市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》。共涉及102个小区。

数据来源：诸葛找房数据研究中心整理

参考价新政对市场短期有明显的降温效果，根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，深圳在 2 月公布小区参考价之后，3 月起，量价开始回落，至 6 月，深圳市场价格为 67407 元/m²，较 2 月下降 10.14%；成都 5 月份公布第一批小区参考价，6 月市场量价齐跌，成交量下降 42.4%，价格下降 1.4%。公布小区参考价格能够迅速改变买卖双方的市场预期，卖方在指导价格低于报价时可能选择收回房屋，买方在选中房屋价格高于参考价格后会延缓入市时间，因此导致市场成交量价立即下行。但如果不严格要求挂牌价格必须在参考价格范围波动，对于高于参考价过多的中介不惩治，那么政策所起到的作用时间较短。

图：深圳、成都二手住宅成交量价走势



五、2021 下半年二手房市场展望

1、全年量价维稳，下半年市场预期减弱量价稳中有跌

经历了上半年的市场回温，在房住不炒政策基调下，各城市调控加码，小区参考价新政或将有更多热点城市跟进，市场预期减弱，预计下半年市场成交量价稳中有跌，但全年量价水平与去年持平。

2、产品为王时代市场成交结构性上行，三居或成青睐户型

随着购房者对房屋自身品质的要求越来越高，一房难求时代已经过去，刚需对房屋的品质门槛也逐渐提高，未来二手房项目也逐步迈入“产品为王”时代。城市中心的一些小户型、年代老且没有优质学区加持的房屋将会面临去化压力。三居室逐渐受到购房者的青睐，也带动了市场成交结构性上行。（完）

目录

土地篇：集中供地催化市场“裂变”，上半年量缩价涨、“繁荣”与“荒芜”交织并存	31
一、“两集中”政策掀起变革热潮，“南北分化”之势形成	31
（一）22 城首轮集中供地力度不弱，部分城市表现谨慎	31
（二）南北城市群热度分化显著，重庆首轮拍地溢价率明显高于去年	32
（三）中部阵营及地方性中小房企抢占先机	33
二、土地新政导向下，“供需走弱”与“溢价高企”并存	34
（一）整体供需水平走低，一季度沉寂、二季度低位回升	34
（二）优质地块频频成交拉升地价，5 月创楼面价新高	35
（三）4 月单月溢价率创近三年次高峰，流拍现象缩减	36
三、高能级城市“一马当先”，城市分化继续上演	37
（一）城市等级分化凸显，一线城市热度领衔	37
（二）一线城市溢价受控，三四线城市高溢价高流拍并存	38
四、土地市场呈现向重点区域、大型房企“双聚集”特征	39
（一）长三角区域布局力度加大，东北地区增速紧随其后	39
（二）“集中供地”下国企、央企拿地优势凸显	40
五、土地市场预测：全年供需水平基本维稳，部分城市土拍规则或加码	41

摘要

2021 上半年，土地供应端发布了住宅用地“两集中”的新规，22 个重点城市住宅用地需集中挂牌、集中出让且一年仅能公告 3 次，带来土地市场的重大变革。受此影响，土地出让节奏重新调整，上半年土地市场供需规模也较去年同期收缩。在重点一二线城市土拍中，优质地块大量流出，楼面价“水涨船高”式上扬。同时，上半年整体溢价率水平走高，尽管受到一系列土拍规则的限制，但是房企拿地积极性仍然较高，加之恐慌性情绪的作用，扩储心理较强。从各等级城市来看，“两集中”政策后，一二线城市和三四线城市热度继续分化。长三角经济圈仍然是各大房企争相布局的热点区域。同时，中部阵营房企以及部分中小型地方深耕型房企表现亮眼，国企及央企背景的房企拿地优势凸显。同时，展望下半年，预计随着重点城市陆续启动二轮及三轮供地，供应量会有所增加，成交量随之上升，整体来看，全年供应和成交量基本维稳，预计与去年相差不大。

土地篇：集中供地催化市场“裂变”，上半年量缩价涨、“繁荣”与“荒芜”交织并存

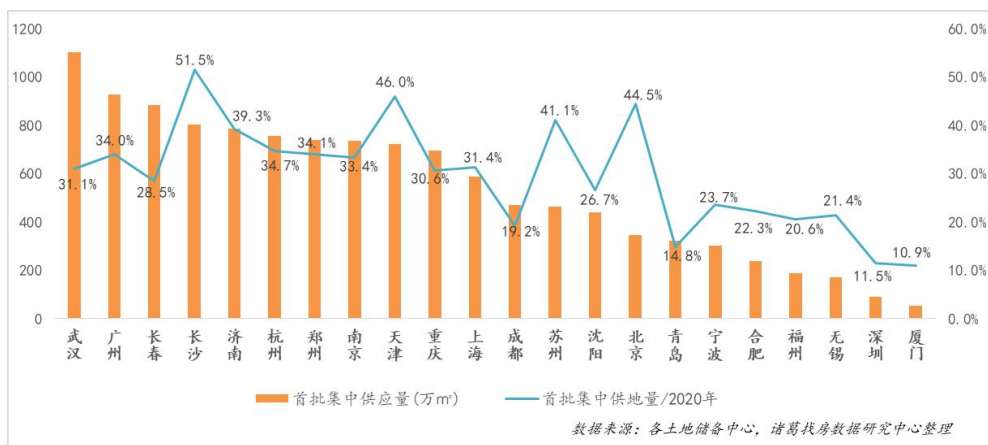
一、“两集中”政策掀起变革热潮，“南北分化”之势形成

2021年2月份，自然资源部发布22个重点城市实施住宅用地“两集中”的政策，一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。“两集中”供地政策涉及22个城市，包括北上广深四个一线城市以及南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡18个二线城市。截止至6月底，随着最后一个城市武汉完成首轮集中土拍，22个城市首批集中拍地落下帷幕。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，22城首批集中拍地共成交859宗，成交规划建筑面积10833.79万 m^2 ，土地收金1.07万亿元，平均溢价率达14.7%。

（一）22城首轮集中供地力度不弱，部分城市表现谨慎

从今年第一批集中供地情况来看，22城首批供应土地规划建筑面积11828.46万 m^2 ，占2020年全年供地量的31%。其中，长沙首批集中供地量占比高达51%，天津、北京、苏州首批集中供地占比均超过去年全年供地量的四成。另外，部分城市在首轮供地中表现较为谨慎，如成都、青岛、深圳、厦门四城首批集中供地量占比去年供地量均低于20%。

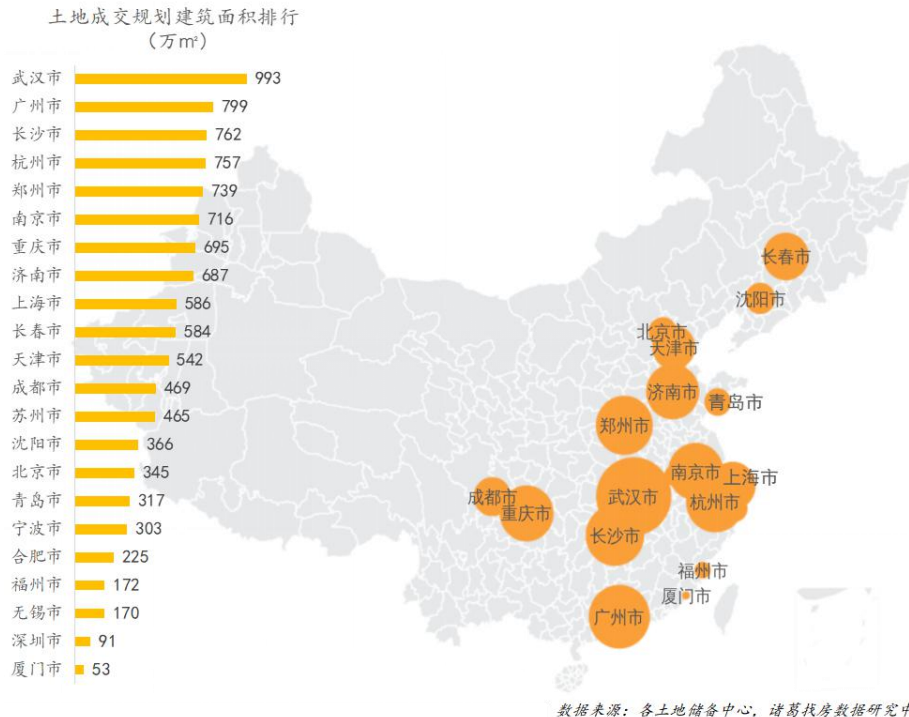
图：22城首批集中供地量及占比去年全年供地情况



（二）南北城市群热度分化显著，重庆首轮拍地溢价率明显高于去年

“两集中”政策首先在重点一二线的 22 城试点实施，然而不同区域城市土地市场成交热度分化显著，从成交规划建筑面积来看，中西部城市量级较大，武汉、广州、长沙 3 城的成交规划建筑面积位列前三，分别为 992.65 万 m²、799.15 万 m²、761.76 万 m²。其次长三角经济圈土地成交规模不减，其中，杭州成交规划建筑面积为 756.88 万 m²，南京紧随其后，成交规划建筑面积为 716.05 万 m²。与此同时，深圳、厦门成交量垫底，成交规划建筑面积分别为 91.01 万 m²、53.05 万 m²。

图：22 城首轮集中土拍成交规划建筑面积分布图

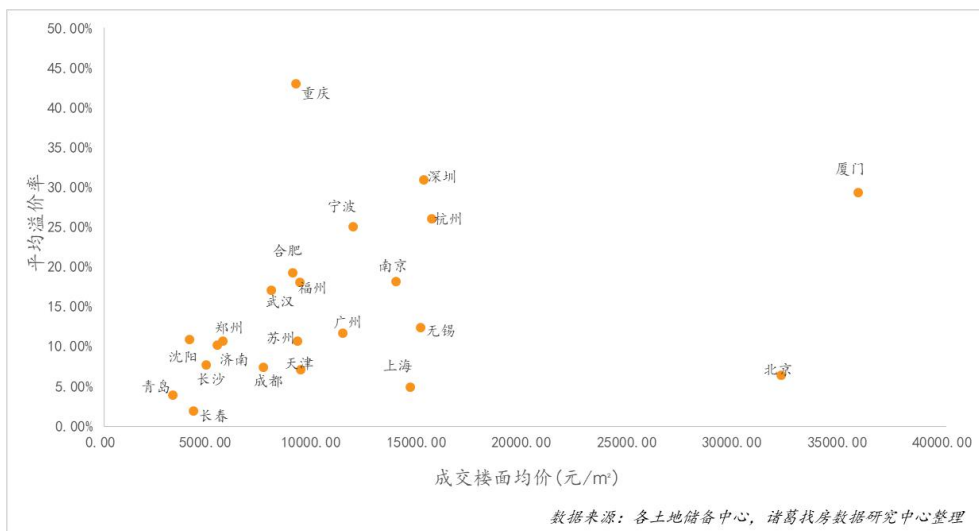


从土拍热度来看，重庆、深圳、厦门等南方城市表现亮眼，整体楼面价及溢价水平较高，其中重庆以溢价率 42.99% 位居榜首，楼面价为 9133 元/m²，其次，深圳表现也较为活跃，溢价率达 30.9%，楼面价为 15212 元/m²，厦门以 29.37% 的溢价率位列第三，楼面价为 35823 元/m²。同时，北方城市在本轮集中土拍中，多数城市表现较为平淡，北京、长春、青岛等城市的溢价率均低于 10%。整体来看，在地区经济、人口等逐步“南迁”的影响下，南北地区分化显著，市场热度也出现愈加明显的“南北分化”之势。

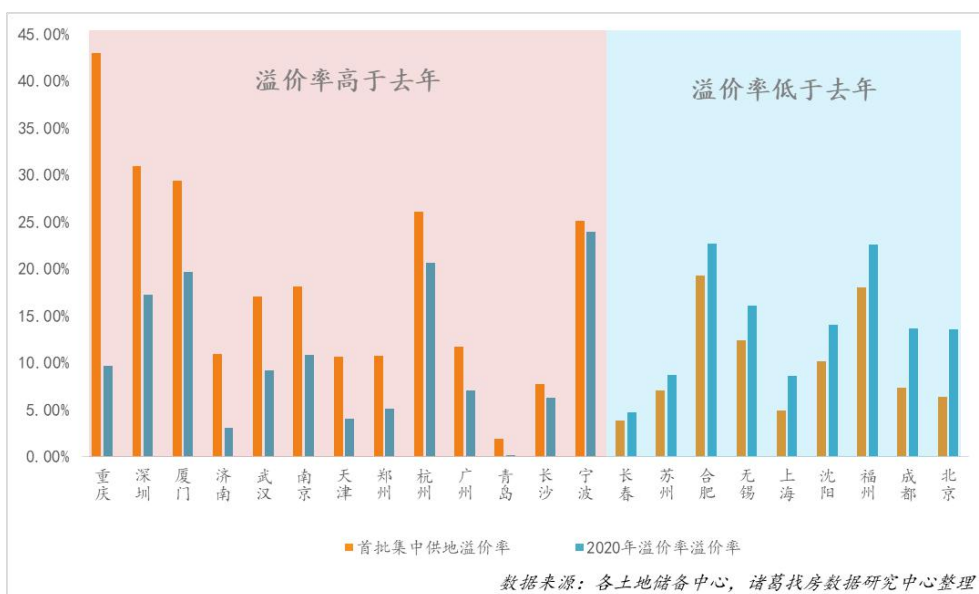
“两集中”政策的出台，旨在为土地市场降温，促使溢价率回稳。但是，从

首轮集中土拍情况来看，效果不甚显著，22 城中多数城市土拍溢价率高于去年。从这方面来看，为了切实落实“三稳”的目标，在接下来两轮的集中土拍中，部分城市或有加码土拍规则的可能性。

图：22 城首轮土拍成交楼面价及溢价率情况



图：22 城首批集中拍地溢价率与 2020 年溢价率对比

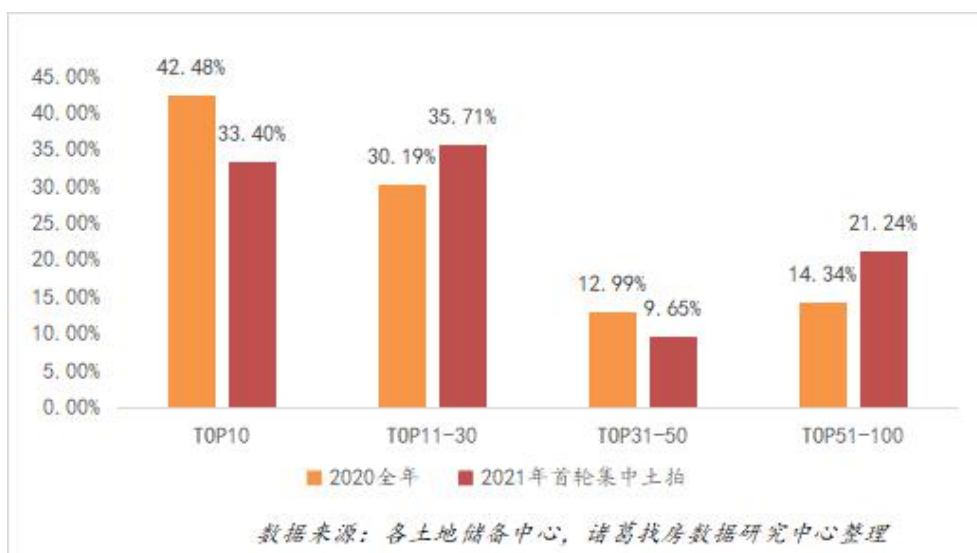


(三) 中部阵营及地方性中小房企抢占先机

从房企来看，在 22 城首批集中土拍中，不同业绩规模的房企呈现拿地分化特征。其中，销售业绩 TOP11-30 以及 TOP51-100 房企在今年首轮集中土拍中拿地占比较去年全年提升。销售业绩 TOP11-30 的房企在本轮集中土拍表现最佳，拿地占比 35.71%，较去年全年上升 5.52 个百分点。销售业绩 TOP51-100 的房企

拿地占比为 21.24%，较去年上升 6.9 个百分点。另外，销售业绩 TOP10 房企以及 TOP31-50 房企拿地占比均较去年有所下降，分别下降 9.08 和 3.34 个百分点。整体而言，在本轮土拍中，中部阵营房企以及部分中小型地方深耕型房企表现亮眼。各大阵营分化加剧，呈现出“中部活跃、头部趋稳”的特征。

图：各大阵营房企首轮集中土拍成交规划建筑面积占比与去年对比

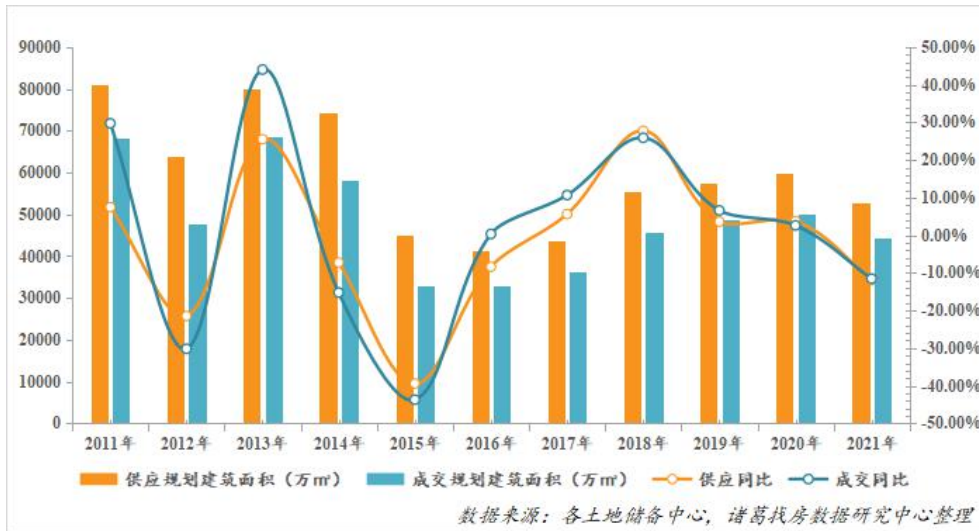


二、 土地新政导向下，“供需走弱”与“溢价高企”并存

（一）整体供需水平走低，一季度沉寂、二季度低位回升

2021 上半年，土地出让节奏重新调整，上半年土地市场供需规模也较去年同期收缩。根据数据显示，2021 上半年土地供应规划建筑面积 52685.37 万 m²，较去年同期下跌 11.94%，成交规划建筑面积 44350.48 万 m²，较去年同期下跌 11.54%。在重点城市实施“两集中”政策的影响下，其他城市错峰开展土地出让，导致整体土地供需量低于去年同期水平。

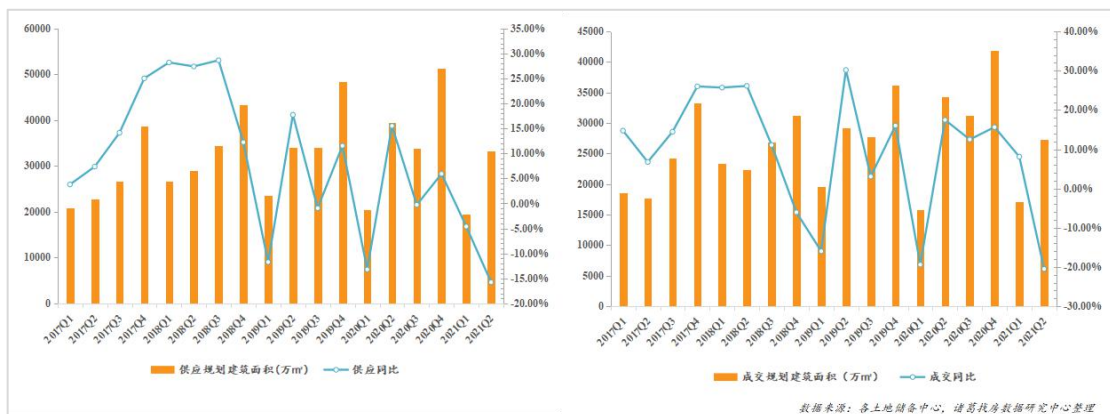
图：2011-2021 上半年住宅及商办用地供应及成交规划建筑面积走势



注：数据截止至 2021 年 6 月 30 日，下同

从土地季度数据来看，进入 2021 年，第一季度受春节假期等因素的影响，土地市场处于冷淡期，土地供应规划建筑面积为 19509.13 万 m²，较去年同期小幅下跌 4.62 个百分点，成交规划建筑面积为 17132.95 万 m²，较去年同期上涨 8.09%；转至二季度，供地量显著提升至 33173.45 万 m²，但仍不及去年同期。随着多城陆续启动集中拍地，成交量较一季度显著上升，土地成交规划建筑面积达 27252.18 万 m²，但是相较去年同期下跌 20.52%。

图：全国重点城市分季度土地供应、成交规划建筑面积及同比

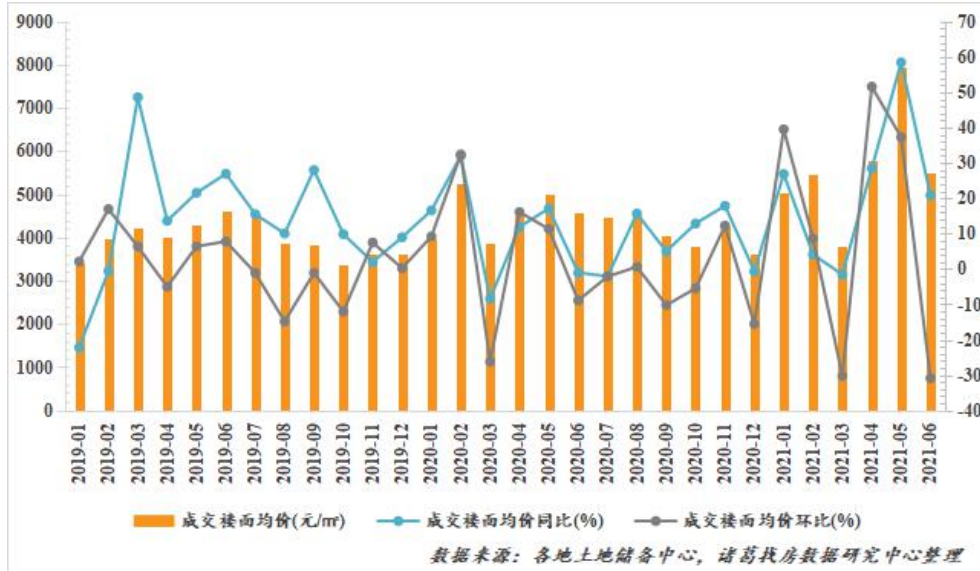


（二）优质地块频频成交拉升地价，5 月创楼面价新高

2021 上半年在重点一二线城市土拍中，优质地块大量流出，楼面价“水涨船高”式上扬。尤其在 5 月份，成交楼面价为 7939.5 元/m²，同比上涨 58.45%，环比上涨 37.26%，达到近年来单月新高。主要是由于 5 月份上海等热点城市集

中土拍，拉动地价直线上升。进入 6 月份，随着集中拍地接近尾声，成交楼面价缓缓回落。

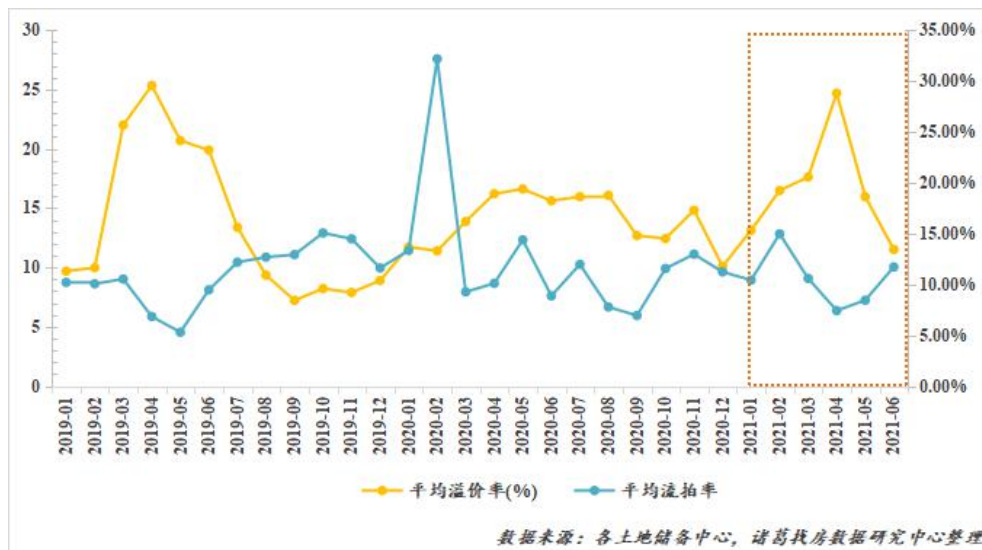
图：全国重点城市月度成交楼面价及同环比走势图



（三）4 月单月溢价率创近三年次高峰，流拍现象缩减

进入 2021 上半年，溢价率整体高位运行，流拍率低位徘徊。主要是两集中政策出台后，高能级城市优质地块集中成交，尽管受到一系列土拍规则的限制，但是房企拿地积极性仍然较高，加之恐慌性情绪的作用，扩储心理较强。具体来看，2 月份“两集中”供地政策发布，重点城市上半年陆续进行集中土拍，优质地块大量流出，激发了房企拿地热情，4 月份溢价率水平达到年内高峰。随着多城首批集中土拍纷纷落幕，土拍接近尾声，溢价率呈现小幅回落。随着调控收紧并扩围，热点城市严格控溢价，并加码对地价、房价的管控，5、6 月份的溢价率直线下降，市场热度有所收敛。从流拍率来看，前两个月受春节假期以及地块品质不佳等因素影响，土拍积极性不高，流拍现象加剧，之后 3-4 月份热点城市开启集中土拍，优质地块频出，带动土地市场回温，甚至部分热点城市战况激烈，流拍现象减少，进入 5-6 月份首批集中拍地接近尾声，加之政策管控趋严，流拍现象有所增加。

图：溢价率及流拍率月度走势

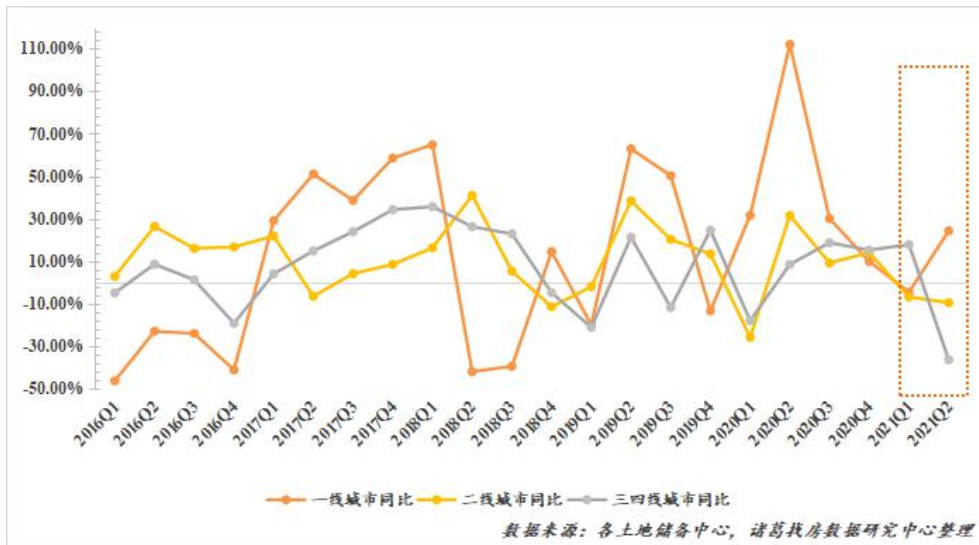


三、高能级城市“一马当先”，城市分化继续上演

（一）城市等级分化凸显，一线城市热度领衔

在今年发布的“两集中”政策影响下，催化各等级城市之间加速分化，一线城市升温，二线城市维稳，三四线城市降温。根据数据显示，进入2021年二季度，一线城市土拍热度只增不减，土地成交规模同比上涨24.25%，二线城市成交规模同比依旧下跌，跌幅扩大至7.76%，另外，三四线城市土地成交表现较为冷淡，同比下跌36.33%。一线城市受到今年集中供地新规的影响，成交同比领先其他等级城市，与此同时，二线和三四线城市成交均未及去年同期。

图：各等级城市分季度成交面积同比走势



(二) 一线城市溢价受控，三四线城市高溢价高流拍并存

从分等级城市溢价率来看，2021 年二线和三四线城市溢价率水平均呈现上扬趋势，其中三四线城市溢价率水平最高，2021 年二季度达到 22.23%，二线城市次之，溢价率为 16.79%，一线城市最低为 7.97%。在今年实行“两集中”政策的影响下，一二线城市对地价的限制更为严格，而三四线城市土拍政策相对宽松，加之房企看好一些热点三四线城市及都市圈城市，导致三四线城市溢价率高于一二线。

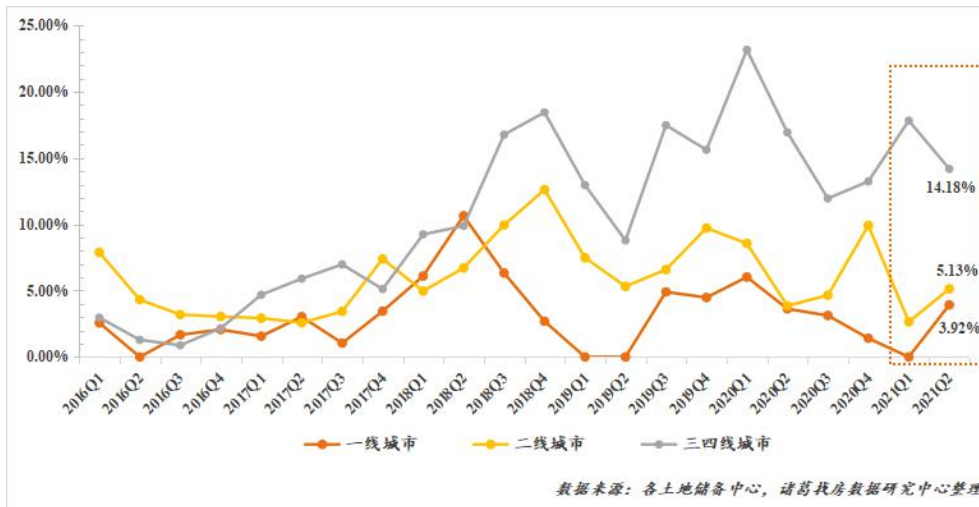
图：分等级城市溢价率走势



从分等级城市的流拍率看，一二线城市流拍率低位徘徊，三四线城市流拍率高位波动。根据数据来看，2021 年二季度一线城市流拍率为 3.92%，二

线城市、三四线城市流拍率分别为 5.13%、14.18%。

图：分等级城市分季度流拍率走势

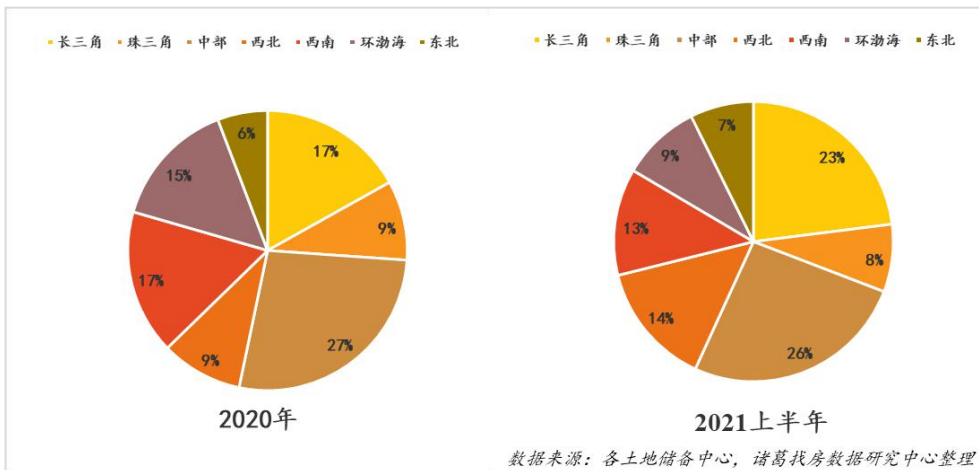


四、 土地市场呈现向重点区域、大型房企“双聚集”特征

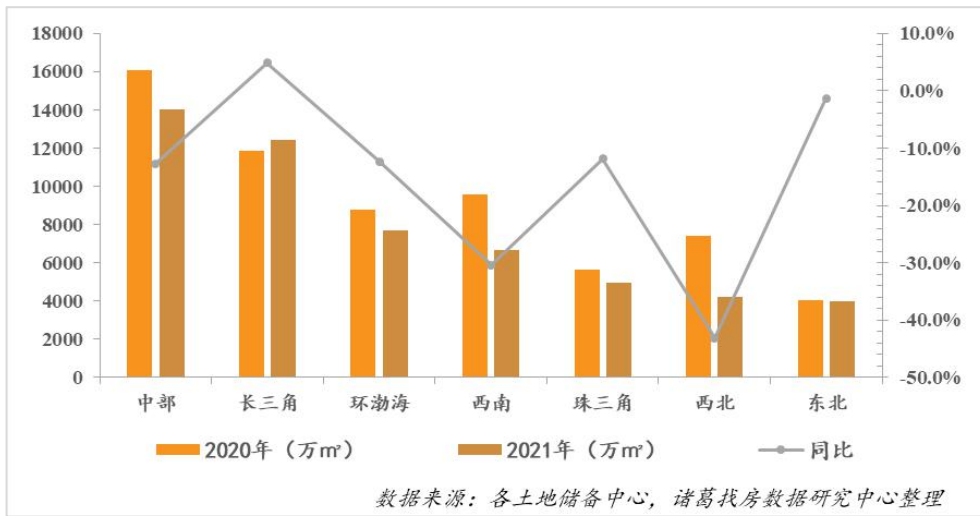
(一) 长三角区域布局力度加大，东北地区增速紧随其后

从各大经济圈土地成交占比来看，房企对热点城市集中的长三角经济圈仍然较为青睐，拿地占比上升 6 个百分点；其次东北地区，土地成交规划建筑面积也呈现上涨态势，拿地占比上升 2 个百分点。从各大经济圈成交情况来看，中部地区由于城市量级大，拿地面积仍然领跑，土地成交规划建筑面积为 14045.14 万 m²，同比下降 12.7%；其次为长三角经济圈，城市土地成交规划建筑面积为 12416.73 万 m²，同比上升 4.8%。

图：2021 及 2020 上半年各大经济圈成交土地占比情况



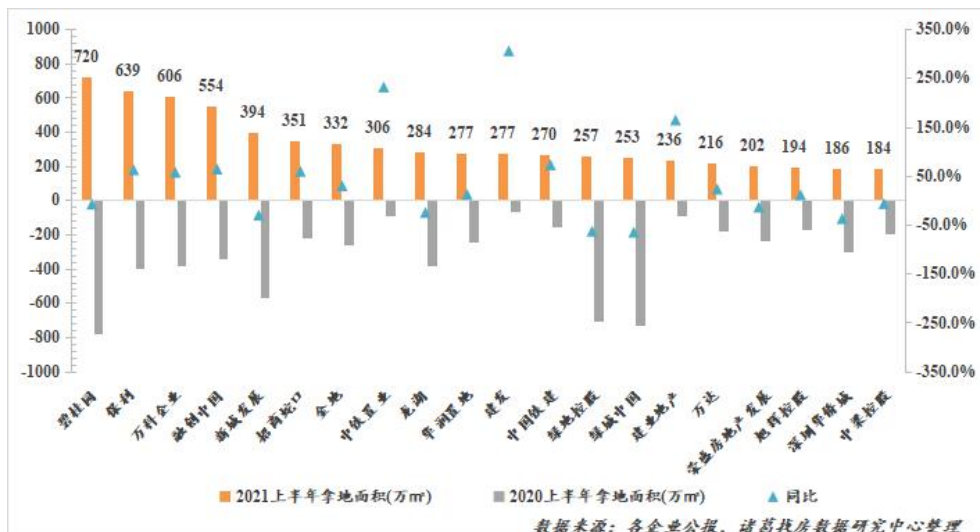
图：2021 及 2020 上半年各大经济圈拿地建筑面积走势



(二) “集中供地” 下国企、央企拿地优势凸显

从各大房企表现来看，2021 上半年碧桂园以 720 万 m² 的拿地面积位居首位，同比下降 7.9%，其次为保利发展，拿地面积为 639 万 m²，同比上涨 62.2%，位居第二，万科上半年拿地面积为 606 万 m²，同比上涨 57%。值得注意的是，国企及央企背景的房企在上半年表现较为突出，如保利、万科、招商蛇口、中铁置业较去年上半年拿地增加显著。在 22 城集中土拍中，优质地块大量释放，而拥有国企及央企背景的房企在本轮土拍中更具优势。

图：2021 上半年拿地面积 TOP20 房企与去年对比



五、土地市场预测：全年供需水平基本维稳，部分城市土拍规则或加码

在“两集中”的供地新政下，土地市场迎来新变革，土地供应节奏重新调整，上半年供地量不及去年同期，预计下半年随着重点城市陆续启动二轮及三轮供地，供应量会有所增加，成交量随之上升，整体来看，全年供应和成交量基本维稳，预计与去年相差不大。

从各等级城市来看，“两集中”政策将一二线城市和三四线城市的差距继续拉大，城市间分化加剧。对于集中供地的城市而言，部分首轮土拍热度较高的城市，不排除接下来有土拍规则加码的可能性，平均溢价率水平或将面临下滑。（完）