



# 9月百城二手住宅市场均价报告

## 9月百城二手住宅市场均价环比上涨0.33%，南京疫后复苏和旺季作用下价格上涨显著

### 核心结论：

1、2021年9月，100个重点城市二手住宅市场均价为15580元/平方米，环比上涨0.33%，同比上涨1.66%，同比涨幅较上月扩大0.28个百分点。8月，中央重申“房住不炒”，多城发布二手房参考价机制，同时受市场淡季作用，市场预期减弱，市场均价短暂下滑，进入9月，随着市场迎来“金九银十”楼市旺季，市场热度有所提升，二手房市场价格由下跌转为上涨局面。整体来看，随着“人房地钱”联动机制的提出，房住不炒长效机制全面落实，二手房市场大概率将维持平稳运行态势。

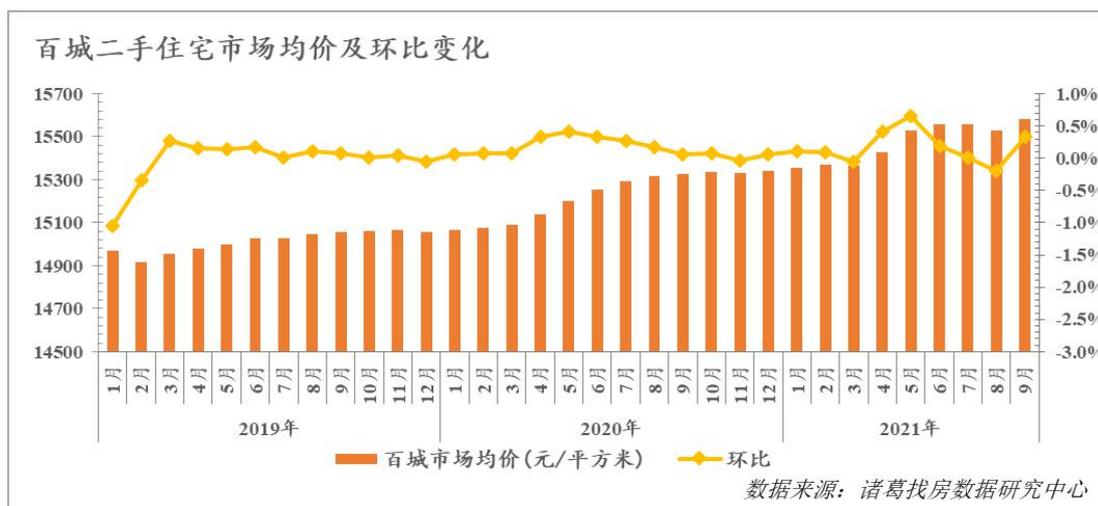
2、分城市等级来看，2021年9月，仅一线城市市场均价微跌，二线和三四线城市市场均价均呈上涨局面。其中，一线城市市场均价为55146元/㎡，环比下跌0.15%；二线城市市场均价为18976元/平方米，环比上涨0.50%；三四线城市市场均价为10170元/平方米，环比上涨0.28%。

3、从区域市场均价环比来看，9月份仅西北城市与环渤海经济圈市场均价环比下跌，其余区域市场均价环比均呈不同程度的上涨。价格上涨的区域中，长三角经济圈由于在长三角一体化国家战略重点发展下，区域囊括的大多数城市凭借对外贸易优势和政策红利等，经济发展动力较足，人口聚集效应显著，在旺季效应的助推下，城市市场热度较高，促使长三角经济圈整体价格上涨，本月市场均价为21560元/㎡，环比上涨1.01%，位列区域涨幅首席；其次为海峡经济圈，环比涨幅为0.88%，位居涨幅第二。

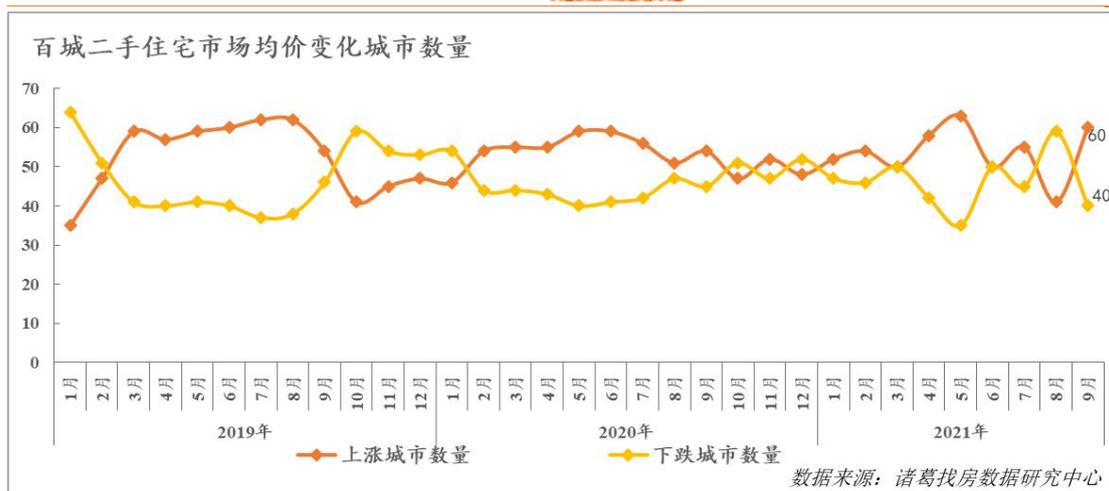


## 一、9月百城二手住宅市场价格环比上涨0.33%，旺季作用下市场热度提升

据诸葛找房数据研究中心监测数据,2021年9月,100个重点城市二手住宅市场均价为15580元/平方米,环比上涨0.33%,同比上涨1.66%,同比涨幅较上月扩大0.28个百分点。自2021年3月以来,随着部分城市出台较为严格二手房市场调控政策,如深圳发布二手住宅指导价机制,带动市场有所回落,二手房市场整体价格短暂下滑,进入二季度,随着楼市“小阳春”旺季效应逐渐显现,叠加部分城市土拍热度传导至交易市场,热点城市市场热度攀升,带动二手房整体市场均价连续4月上涨,但涨幅逐渐收窄,8月,中央重申“房住不炒”,多城发布二手房参考价机制,同时受市场淡季作用,市场预期减弱,市场均价短暂下滑,进入9月,随着市场迎来“金九银十”楼市旺季,市场热度有所提升,二手房市场价格由下跌转为上涨局面。整体来看,随着“人房地钱”联动机制的提出,房住不炒长效机制全面落实,二手房市场大概率将维持平稳运行态势。



从涨跌城市数量来看,9月份二手住宅市场均价上涨城市60个,较上月增加19个,平均涨幅0.99%,涨幅扩大0.14个百分点;下跌城市40个,较上月减少19个,平均跌幅为0.82%,较上月扩大0.05个百分点;持平城市0个,与上月持平。整体来看,2021年9月市场均价上涨城市数量较上月显著增加,且占据绝对份额,受“金九银十”销售旺季的作用,市场信心有所增加,多数城市二手房市场热度回升。



从环比涨幅前十的城市情况来看，各等级城市均有涉及，从经济圈来看，集中分布于西南城市、中部城市、长三角、珠三角及环渤海经济圈，长三角经济圈城市占据四席。其中，长三角经济圈的南京8月中上旬受疫情影响，线下带看房源受阻，9月随着市场恢复和旺季作用，二手房市场回温，本月市场均价为30760元/㎡，环比上涨2.46%，位居涨幅首位；其次为泰州，环比涨幅为2.45%，位居涨幅第二；海口居其次，本周市场均价为17304元/㎡，环比上涨1.99%，位居涨幅第三。

从环比跌幅前十的城市情况来看，除长三角经济圈和海峡经济圈外，其余区域均有分布，从城市等级来看，各等级城市均有上榜。其中，石家庄由于较为严格的限购和五年限售政策，以及城市产业支撑不足，地理位置靠近经济发达的北京天津等地，对人口吸引力较低，市场表现略有不足，二手房市场均价自入年以来连续9个月下跌，本月市场均价为14524元/㎡，环比下跌2.50%，位居跌幅首位；其次为丹东，环比跌幅为1.95%，位居跌幅第二；唐山次之，由于房源供应体量较大，人口流入规模较小，住房需求有限，造成供需失衡局面，部分急于出手的业主会选择降价，带动二手房整体市场价格下滑，本月市场均价为12209元/㎡，环比下跌1.87%，位居跌幅第三。另外，广州于8月31日发布二手住宅指导价机制，促使二手房市场降温，本月市场均价为34566元/㎡，环比跌幅为1.82%，位居跌幅第五位。



## 2021年9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	
60	南京	( 2.46% )	40	石家庄	( -2.50% )
	泰州	( 2.45% )		丹东	( -1.95% )
	海口	( 1.99% )		唐山	( -1.87% )
	遵义	( 1.98% )		鄂尔多斯	( -1.87% )
	徐州	( 1.95% )		广州	( -1.82% )
	北京	( 1.93% )		宜昌	( -1.77% )
	九江	( 1.92% )		乌鲁木齐	( -1.76% )
	阜阳	( 1.91% )		贵阳	( -1.70% )
	中山	( 1.91% )		深圳	( -1.63% )
	威海	( 1.88% )		张家口	( -1.41% )

数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、9月一线城市价格微跌，二线和三四线城市价格呈上涨局面

分城市等级来看，2021年9月，仅一线城市市场均价微跌，二线和三四线城市市场均价均呈上涨局面。其中，一线城市市场均价为55146元/m<sup>2</sup>，环比下跌0.15%，跌幅较上月收窄1.02个百分点，主要是受广州和深圳价格下跌幅度较大的带动，市场均价环比分别下跌1.82%和1.63%。整体来看，随着各一线城市纷纷出台二手房指导价机制，本月一线城市二手房市场价格基本保持稳定。从同比来看，较去年同期上涨0.27%，涨幅收窄0.44个百分点。

二线城市市场均价为18976元/平方米，环比上涨0.50%，其中，环比上涨城市数量27个，下跌城市数量14个。主要是由于二线城市多位于长三角、珠三角等热点区域，且多为省会城市，产业基础较为雄厚，相较于三四线城市来说对人口的吸引力更大，在楼市旺季的催化下，带动二线城市整体市场均价呈上涨态势。从同比变化来看，同比上涨2.40%，涨幅扩大0.55个百分点。

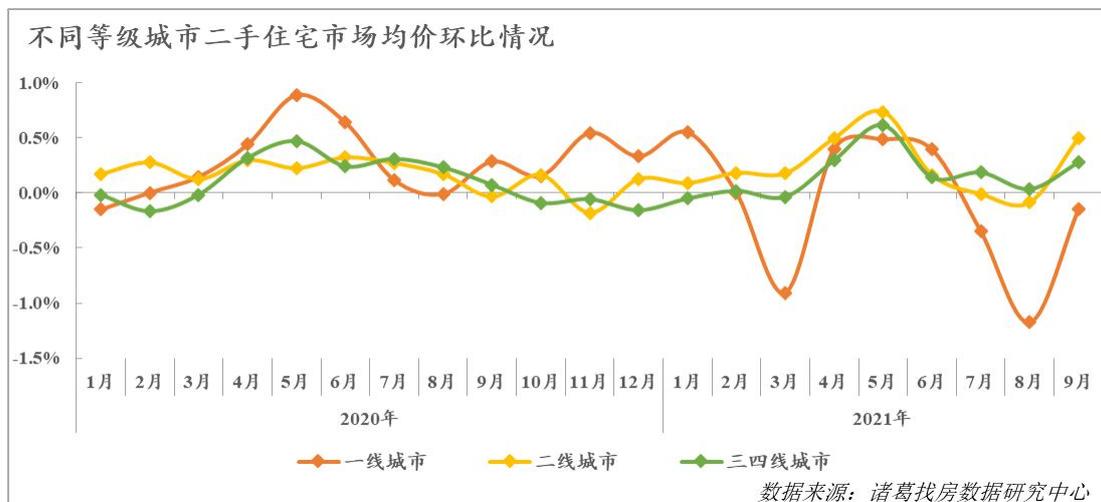
三四线城市市场均价为10170元/平方米，环比上涨0.28%，涨幅较上月扩大0.24个百分点，同比上涨1.19%，同比涨幅较上月扩大0.20个百分点。其中环比上涨城市数量31个，下跌城市数量24个。整体来看，随着楼市旺季到来，市场热度提升，市场均价上涨城市数量多于市场均价下跌城市数量，但涨幅较小，市场均价仍在稳定范围内波动。



## 2021年9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	55146	-0.15%	0.27%
二线城市	18976	0.50%	2.40%
三四线城市	10170	0.28%	1.19%
100城二手住宅	15580	0.33%	1.66%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



## 三、长三角经济圈价格涨幅高居首席，西北城市领跌

从区域市场均价环比来看，9月份仅西北城市与环渤海经济圈市场均价环比下跌，其余区域市场均价环比均呈不同程度的上涨。价格上涨的区域中，长三角经济圈由于在长三角一体化国家战略重点发展下，区域囊括的大多数城市凭借对外贸易优势和政策红利等，经济发展动力较足，人口聚集效应显著，在旺季效应的助推下，城市市场热度较高，促使长三角经济圈整体价格上涨，本月市场均价为21560元/m<sup>2</sup>，环比上涨1.01%，位列区域涨幅首席；其次为海峡经济圈，环比涨幅为0.88%，位居涨幅第二，主要是受到区域内的厦门、福州、泉州和漳州4个城市市场均价上涨的带动，市场均价环比分别上涨1.34%、0.47%、0.64%和0.37%；涨幅第三为东北城市，本月市场均价为10492元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.47%。环比下跌区域中，西北城市本月市场均价为10148元/m<sup>2</sup>，环比下跌0.49%，位居跌幅首位；珠三角经济圈次之，环比跌幅为0.40%，位居跌幅第二。



同比来看,本月仍是4个区域市场均价同比呈上涨趋势,4个区域市场均价同比呈下跌趋势。同比上涨区域中,长三角经济圈高居首位,同比上涨8.96%;其次为西北城市,同比上涨3.78%,位居第二;东北城市同比涨幅为2.06%,位居第三。同比下跌区域中,环渤海经济圈市场均价同比跌幅最大,同比下跌3.84%;其次为珠三角经济圈,同比跌幅为2.29%,位居同比跌幅第二;中部城市以0.63%的同比跌幅位居第三。

2021年9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	10492	0.47%	2.06%	5	3
海峡经济圈	26122	0.88%	0.93%	4	0
环渤海经济圈	14877	0.13%	-3.84%	8	10
西北城市	10148	-0.49%	3.78%	2	8
西南城市	10379	0.35%	-0.33%	6	2
长三角经济圈	21560	1.01%	8.96%	20	1
中部城市	9946	0.20%	-0.63%	9	8
珠三角经济圈	21101	-0.40%	-2.29%	6	8

数据来源: 诸葛找房数据研究中心



表：2021年9月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2021年9月市场均价(元/平方米)	环比	同比
深圳	64351	-1.63%	-10.78%
上海	64334	-0.46%	-12.72%
北京	57333	-1.82%	0.35%
厦门	48531	0.34%	4.37%
杭州	38330	-1.52%	-8.82%
三亚	36159	0.47%	-3.74%
广州	34566	-1.82%	2.72%
南京	30760	-0.86%	3.88%
宁波	30096	-0.86%	-16.92%
苏州	29031	0.79%	-2.53%
福州	27798	0.47%	-3.07%
东莞	25062	0.12%	2.71%
温州	24698	-1.18%	3.36%
珠海	23753	-0.62%	-0.94%
天津	21345	-0.85%	-7.11%
嘉兴	20842	1.12%	-19.52%
青岛	20651	-0.23%	-6.64%
金华	19512	0.71%	-14.97%
常州	19264	0.65%	3.69%
合肥	19175	0.79%	-17.58%
无锡	19113	0.13%	5.37%
南通	19081	0.65%	-5.53%
武汉	18191	0.85%	-0.46%
扬州	17719	-0.65%	9.28%
佛山	17596	-0.49%	0.81%
济南	17565	-0.27%	-3.63%
海口	17304	1.90%	6.24%
大连	16573	0.56%	8.13%
徐州	15545	1.90%	8.15%
成都	15374	-0.16%	-0.78%
西安	15316	-0.58%	-2.28%
中山	15246	1.10%	5.00%
南昌	14859	0.41%	-3.06%
昆明	14613	0.25%	0.86%
石家庄	14524	-2.50%	-10.19%
连云港	14230	0.75%	-17.75%
盐城	14195	0.01%	-18.49%
泉州	14167	0.64%	0.93%
漳州	13993	0.37%	-2.26%
重庆	13986	0.56%	5.13%
郑州	13953	0.15%	-4.17%
兰州	13650	-0.49%	2.23%
泰州	13548	-2.45%	-15.93%
惠州	13356	0.45%	3.76%
南宁	13303	-0.24%	0.76%
廊坊	12984	-0.90%	-6.74%
芜湖	12215	1.10%	2.92%
唐山	12209	-1.87%	-11.20%
秦皇岛	12085	0.33%	6.64%
沈阳	12045	0.44%	2.43%
烟台	11997	0.11%	-6.41%
长沙	11838	-0.94%	0.73%
呼和浩特	11697	-0.73%	-1.81%
太原	11677	-0.69%	2.51%
泰安	11370	1.10%	-10.37%
湖州	11254	0.53%	-12.51%
哈尔滨	11233	0.36%	0.29%
赣州	11202	0.56%	-2.49%
临沂	11202	1.11%	-16.35%
威海	11186	-1.88%	-2.92%
承德	11065	0.54%	4.17%
淮安	11017	1.14%	-18.43%
长春	10789	-0.38%	-7.16%
西宁	10774	-0.10%	0.49%
湛江	10757	-0.14%	1.07%
洛阳	10615	-0.01%	-0.94%
保定	10314	-0.94%	-9.39%
南阳	10106	0.22%	7.06%
贵阳	9628	-1.70%	-3.30%
襄阳	9537	-0.08%	1.11%
榆林	9437	1.14%	-18.78%
绵阳	9338	0.91%	2.17%
柳州	9305	-0.64%	-7.29%
乌鲁木齐	9233	-1.76%	4.15%
上饶	9195	0.05%	2.43%
宜昌	9115	-1.77%	-6.12%
九江	8939	1.03%	8.64%
赤峰	8926	-1.11%	-3.16%
阜阳	8791	0.90%	-2.37%
鄂尔多斯	8449	-1.87%	-18.05%
淄博	8328	-0.54%	-4.88%
张家口	8208	-1.41%	-8.58%
吉林	8123	0.37%	-3.33%
潍坊	7953	0.24%	-4.64%
衡水	7873	0.05%	-2.22%
银川	7801	1.51%	-1.13%
丹东	7750	-1.95%	5.72%
开封	7687	-0.14%	-1.59%
常德	7473	-0.15%	-0.93%
桂林	7428	-0.72%	-2.71%
德阳	7393	1.13%	4.88%
北海	7232	0.42%	-9.20%
株洲	6827	0.38%	3.71%
许昌	6815	-0.79%	-8.56%
岳阳	6803	-0.28%	-2.77%
南充	6786	0.50%	-12.78%
延安	6195	-0.71%	10.31%
周口	5927	-0.52%	1.11%
遵义	5917	1.90%	-2.94%
鞍山	5336	-0.28%	1.27%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



## 9月全国大中城市租赁市场延续淡季表现，仅二线城市租金止落回升

### 核心结论：

1、据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021年9月，全国大中城市租金挂牌均价为35.83元/平方米/月，环比下跌0.07%，跌幅收窄0.15个百分点，同比上涨1.32%，涨幅收窄0.62个百分点。在8月底，国务院新闻办召开新闻发布会，进一步完善住房保障体系，首次提出建立人、房、地、钱四位一体的联动机制，努力实现人们住有所居，明确城市住房租金年度涨幅不超过5%，这一信号叠加市场逐步进入传统淡季，9月份租金水平再度回调。预计接下来，随着市场淡季效应逐步深入，租金水平或将呈现稳步下滑态势。

2、2021年9月，一线、三四线城市租金均价环比下跌，且一线城市跌幅连续两月居首，二线城市租金均价止落回升。其中，一线城市平均租金为70.48元/平方米/月，环比下跌0.59%，同比上涨1.90%；二线城市平均租金为32.19元/平方米/月，环比上涨0.05%，同比上涨0.95%；三四线城市平均租金为24.16元/平方米/月，环比下跌0.21%，同比上涨0.36%。



## 9月全国大中城市租金均价报告

## 9月全国大中城市租赁市场延续淡季表现，仅二线城市租金止落回升

### 核心结论：

3、据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021年9月，全国大中城市租金挂牌均价为35.83元/平方米/月，环比下跌0.07%，跌幅收窄0.15个百分点，同比上涨1.32%，涨幅收窄0.62



## 一、9月全国大中城市租金均价稳步回落，同比涨幅连续2月收窄

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2021年9月，全国大中城市租金挂牌均价为35.83元/平方米/月，环比下跌0.07%，跌幅收窄0.15个百分点，同比上涨1.32%，涨幅收窄0.62个百分点。进入2021年，租金水平受“就地过年”号召及疫后租赁需求释放的影响，自年初开始持续上行，租赁市场热度较高，至7月份，“毕业季”效应推波助澜，使得租金均价达到年内单月峰值，8月旺季效应逐渐减弱，租金进入年内转折期，另外，在8月底，国务院新闻办召开新闻发布会，进一步完善住房保障体系，首次提出建立人、房、地、钱四位一体的联动机制，努力实现人们住有所居，明确城市住房租金年度涨幅不超过5%，这一信号叠加市场逐步进



入传统淡季，9月份租金水平再度回调。预计接下来，随着市场淡季效应逐步深入，租金水平或将呈现稳步下滑态势。



表：2021年9月全国大中城市租金均价

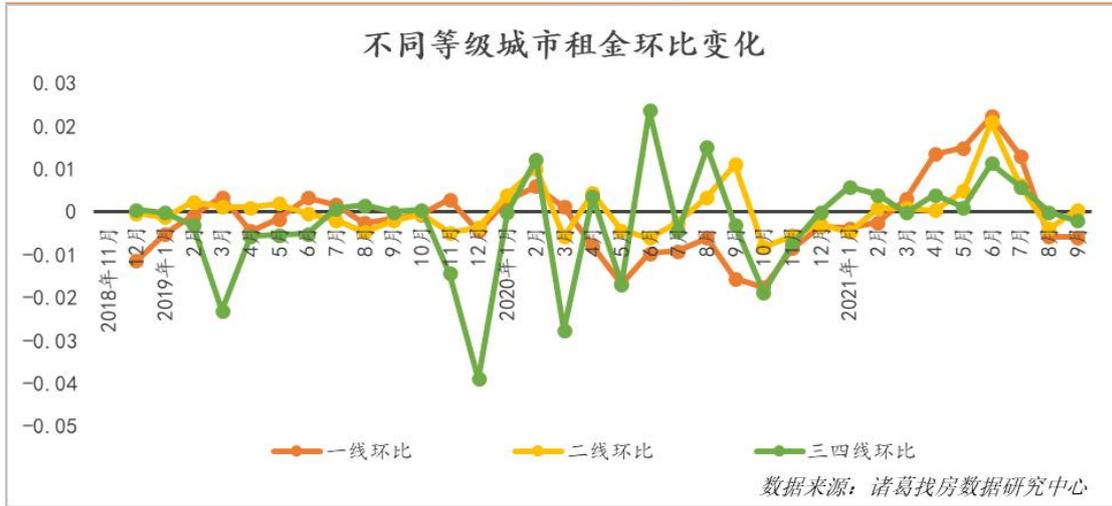
城市	2021年9月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	35.83	-0.07%	1.32%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、一线、三四线城市租金均价环比下跌，二线城市租金止落回升

2021年9月，一线、三四线城市租金均价环比下跌，且一线城市跌幅连续两月居首，二线城市租金均价止落回升。其中，一线城市平均租金为70.48元/平方米/月，环比下跌0.59%，同比上涨1.90%；二线城市平均租金为32.19元/平方米/月，环比上涨0.05%，同比上涨0.95%；三四线城市平均租金为24.16元/平方米/月，环比下跌0.21%，同比上涨0.36%。

进入9月份，一线城市租金跌幅仍然位居首位，北京、广州租金水平呈现回落趋势，租金环比分别下跌0.74%、1.95%，其中，广州租金下跌显著，受近期加强住房保障工作的影响，增加房源供应、税费减免等多方面措施将在一定程度上缓解住房紧张情形，导致租金水平下滑。另外，二线城市租金均价止跌转涨，人口流动力相对强劲的西安、郑州等城市租金水平有所上涨，带动整体租金水平回升。



备注：从 2021 年 7 月更新城市对应的等级，数据较之前公布数据有所调整。

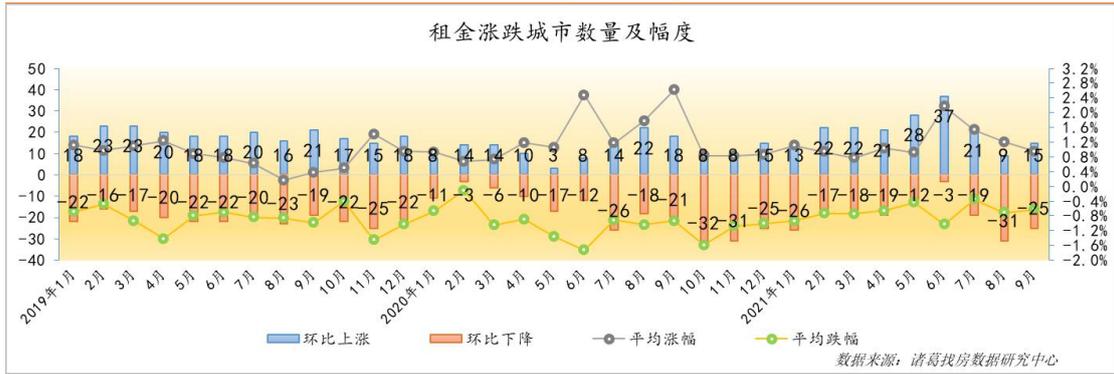
表：不同城市等级租金均价环比情况

城市等级	2021年9月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	70.48	-0.59%	1.90%
二线城市	32.19	0.05%	0.95%
三四线城市	24.16	-0.21%	0.36%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

### 三、9 月上涨城市数量增加 6 城，西安租金涨幅领跑

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 15 个，数量较上月增加 6 个，平均涨幅为 0.95%，涨幅收窄 0.26 个百分点；下跌城市数 25 个，较上月减少 6 个，平均跌幅 0.63%，跌幅收窄 0.08 个百分点。整体来看，上涨城市数量有所增加，下跌城市数量仍然占据市场主要份额，随着市场逐渐转淡，空置房源增多，租金水平呈现稳中有降态势。



表：2021年9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
15	0.95%	25	-0.63%

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 城市为西安、郑州、常州、济南、佛山，环比分别上涨 2.70%、2.61%、1.78%、1.41%、1.30%。西安具有一定的旅游业优势，人口流量较高带动租赁需求相对较多，租金涨幅领跑。从同比来看，5 城租金表现均呈现上扬态势，其中地处长三角经济圈的常州租金同比涨幅高达 8.45%，西安凭借相对活跃的人口流动力，租金同比涨幅达 6.72%。

表：环比涨幅 TOP5 城市排名

排名	城市	9月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	西安	30.02	↑ 2.70%	↑ 6.72%
2	郑州	25.59	↑ 2.61%	↑ 1.91%
3	常州	27.97	↑ 1.78%	↑ 8.45%
4	济南	27.99	↑ 1.41%	↑ 1.63%
5	佛山	27.98	↑ 1.30%	↑ 3.71%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

从环比跌幅 TOP5 城市来看，9 月份租金跌幅前 5 城市分别是泉州、广州、乌鲁木齐、厦门、大连，环比跌幅为 2.76%、1.95%、1.50%、1.02%、0.97%。泉州近期处于疫情反复期，叠加市场淡季效应，租金水平受到一定的冲击，另外，广州深入落实完善保障性住房政策，租赁市场供需关系有所缓解，导致租金呈现下跌态势。从同比来看，3 城租金水平较高于去年同期，其中厦门租金同比涨幅高达 8.89%。

表：环比跌幅 TOP5 城市排名



排名	城市	9月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	泉州	26.40	↓ 2.76%	↑ 4.14%
2	广州	60.42	↓ 1.95%	↑ 2.22%
3	乌鲁木齐	25.56	↓ 1.50%	↓ 4.70%
4	厦门	53.40	↓ 1.02%	↑ 8.89%
5	大连	35.88	↓ 0.97%	↓ 2.97%

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 9 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2021年9月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
40城	35.83	-0.07%	1.32%
上海	103.93	0.55%	4.50%
深圳	92.17	0.26%	4.42%
北京	90.01	-0.74%	0.08%
广州	60.42	-1.95%	2.22%
杭州	59.58	1.21%	5.92%
厦门	53.40	-1.02%	8.89%
南京	45.74	0.13%	-2.41%
苏州	39.58	0.56%	1.98%
三亚	39.33	-0.08%	-0.08%
福州	39.03	0.18%	-1.01%
珠海	37.96	-0.13%	2.35%
温州	37.53	-0.66%	-8.17%
大连	35.88	-0.97%	-2.97%
天津	34.97	-0.60%	-3.64%
成都	33.02	-0.24%	8.23%
武汉	32.32	-0.80%	4.46%
东莞	31.49	-0.63%	-1.62%
西安	30.02	2.70%	6.72%
无锡	29.15	-0.14%	5.20%
重庆	28.13	-0.28%	-1.02%
济南	27.99	1.41%	1.63%
佛山	27.98	1.30%	3.71%
常州	27.97	1.78%	8.45%
青岛	27.62	-0.43%	-3.90%
泉州	26.40	-2.76%	4.14%
沈阳	25.71	-0.27%	-1.27%
郑州	25.59	2.61%	1.91%
乌鲁木齐	25.56	-1.50%	-4.70%
江门	25.40	-0.24%	-0.66%
盐城	25.32	-0.28%	1.69%
贵阳	23.79	-0.42%	-7.14%
中山	23.50	-0.42%	0.60%
惠州	22.23	0.09%	0.45%
太原	21.93	0.27%	-6.52%
烟台	21.44	-0.23%	-0.60%
石家庄	21.32	-0.33%	-3.05%
威海	21.14	-0.47%	0.62%
保定	19.57	0.57%	10.07%
洛阳	19.46	0.57%	2.26%
桂林	19.46	-0.21%	-3.18%

数据来源: 诸葛找房数据研究中心



附表 2：全国大中城市 9 月内周度租金价格变化

全国大中城市9月周度租金均价走势（元/平方米）					
城市	第36周	第37周	第38周	第39周	月内周度价格变化
北京	93.27	93.13	92.78	92.43	
成都	36.69	37.74	37.74	37.74	
大连	36.07	35.97	35.90	35.80	
广州	61.58	60.34	60.37	60.35	
杭州	59.22	59.38	59.58	59.73	
济南	27.94	27.96	28.02	28.01	
南京	45.69	45.71	45.75	45.77	
青岛	27.68	27.66	27.63	27.60	
泉州	28.17	27.70	27.01	26.75	
三亚	40.22	40.23	41.23	41.50	
上海	103.80	103.90	103.95	103.95	
深圳	92.20	92.14	92.21	92.20	
沈阳	25.90	25.86	25.84	25.84	
石家庄	21.35	21.35	21.33	21.31	
苏州	39.58	39.56	39.60	39.58	
天津	35.83	35.73	35.64	35.47	
武汉	33.13	33.05	32.95	32.83	
西安	30.01	30.02	30.04	30.03	
郑州	25.50	25.55	25.60	25.62	
重庆	28.60	28.56	28.55	28.55	
保定	19.53	19.56	19.58	19.59	
常州	27.67	27.95	28.05	27.99	
东莞	31.56	31.52	31.49	31.46	
佛山	27.95	27.97	27.98	27.98	
福州	39.00	39.02	39.03	39.04	
贵阳	23.85	23.83	23.79	23.76	
桂林	19.45	19.45	19.45	19.47	
惠州	22.39	22.40	22.23	22.22	
江门	25.38	25.36	25.43	25.45	
洛阳	19.47	19.46	19.44	19.46	
厦门	53.62	53.49	53.38	53.33	
太原	21.89	21.88	21.91	21.94	
威海	21.73	21.71	21.70	21.69	
温州	37.62	37.57	37.53	37.52	
乌鲁木齐	25.35	25.10	24.86	24.62	
无锡	29.83	29.80	29.79	29.75	
烟台	22.06	22.03	22.02	22.00	
盐城	25.36	25.33	25.31	25.30	
中山	23.57	23.55	23.51	23.47	
珠海	38.80	38.75	38.72	38.69	

数据来源：诸葛找房数据研究中心



# 2021 年 9 月全国重点城市土地市场报告

## 9 月多城启动二轮集中拍地拉升土地成交规模，溢价率创近四年新低

### 核心结论：

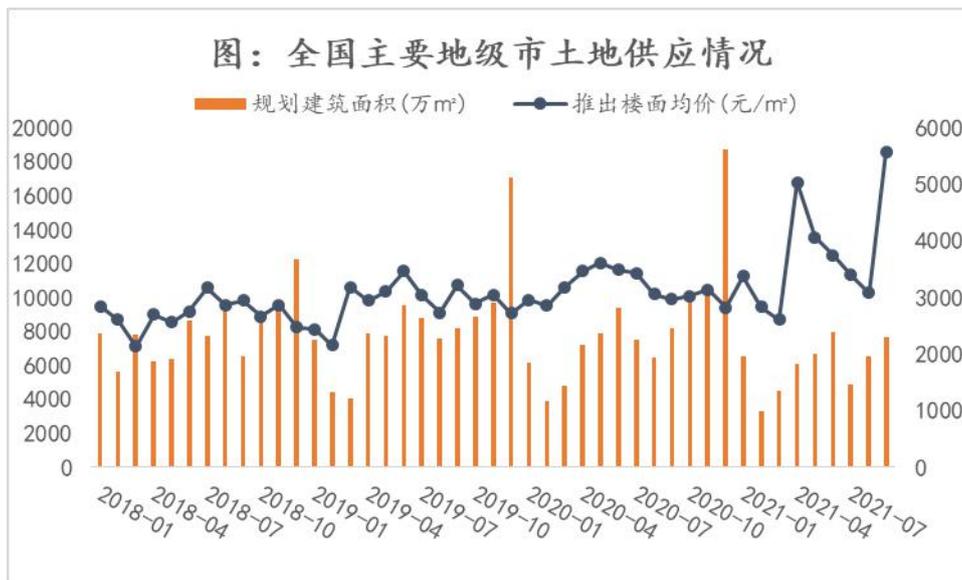
2021 年 9 月全国主要地级市供应规划建筑面积为 7646.2 万 $m^2$ ，同比下跌 6.43%，环比上涨 24%；成交规划建筑面积为 5103.96 万 $m^2$ ，同比下跌 32.36%，环比上涨 44.49%。由于多城延期第二批集中供地公告，9 月多城开启第二轮集中土拍，土地供应及成交规模较上月上涨。预计接下来，随着其余城市陆续开启二轮集中土拍，成交规模大概率维持稳中有升态势。



## 一、9月份土地供需水平双双上行，一、二线城市表现突出

### 1、9月份土地供应量价齐升，一线城市发力较足

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市2021年9月共供应土地1019宗，同比下跌8.03%，环比上涨30.98%；供应规划建筑面积为7646.2万 $m^2$ ，同比下跌6.43%，环比上涨24%；推出楼面均价为5577.16元/ $m^2$ ，同比上涨87.54%，环比上涨77.93%。第二批集中供地多城挂牌公告延期进行，9月苏州、上海等城市发布供地信息，土地市场供应规模较上月有所上涨，且推出楼面价涨幅更为显著。



从地块性质来看，9月推出住宅用地584宗，同比下跌7.89%，环比上涨39.05%；商办用地推出435宗，同比下跌8.23%，环比上涨21.51%。从推出楼面价上看，住宅用地推出楼面价为6815.72元/ $m^2$ ，同比上涨106.28%，环比上涨90.07%。商办用地推出楼面价为2164.77元/ $m^2$ ，同比下跌1.39%，环比上涨2.24%。

表：全国主要地级市9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 $m^2$ )	同比(%)	环比(%)	推出楼面均价(元/ $m^2$ )	同比(%)	环比(%)
住宅用地	584	-7.89	39.05	5648.7	-2.63	32.47	6815.72	106.28	90.07
商业/办公用地	435	-8.23	21.51	1997.5	-15.73	5.01	2164.77	-1.39	2.24
总计	1019	-8.03	30.98	7646.2	-6.43	24	5577.16	87.54	77.93

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，9月份各等级城市供地量全线上涨，且一线城市涨幅领跑。其中，一线城市供应规划建筑面积 602.41 万 $m^2$ ，同比上涨 67.84%，环比上涨 642.66%；二线城市供应规划建筑面积 3166.91 万 $m^2$ ，同比上涨 30.4%，环比上涨 38.85%；三四线城市供应规划建筑面积 3876.88 万 $m^2$ ，同比下跌 27.99%，环比上涨 1.91%。由于第二批集中供地正稳步推进中，一线城市和重点二线城市作为集中供地的主要参与者，尤其是上海、苏州等城市对 9 月土地市场供应有着较大的贡献，带动整体土地市场供应量上升。从推出楼面价来看，一、二线城市楼面价均上涨，三四线城市楼面价小幅下跌，其中一线城市楼面价涨幅突破 100%，从而带动整体楼面价呈现上扬态势。

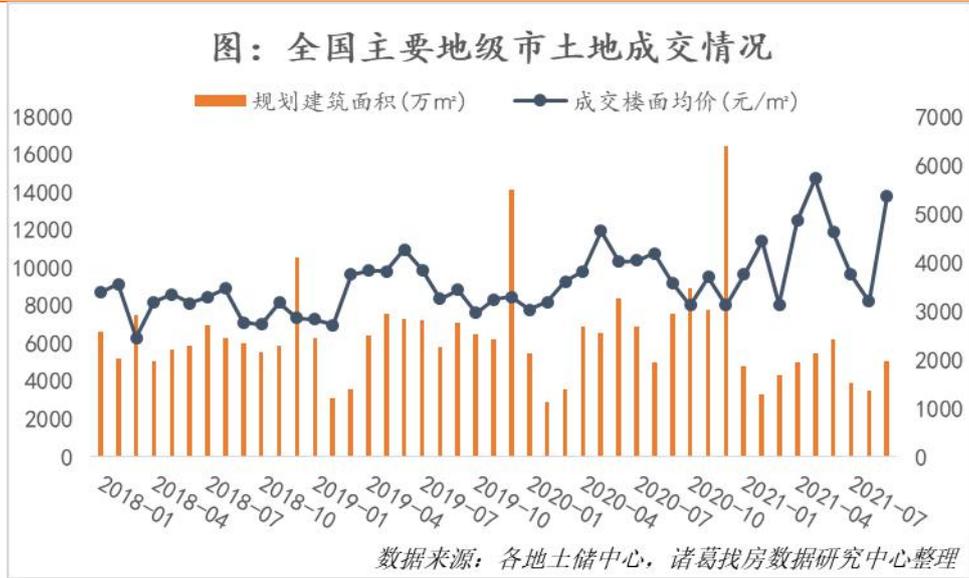
表：各等级城市 9 月土地供应及同环比情况

城市等级	土地宗数 (块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面 积(万 $m^2$ )	同比(%)	环比(%)	推出楼面均 价(元/ $m^2$ )	同比(%)	环比(%)
一线城市	56	47.37	460	602.41	67.84	642.66	22879.52	172.6	147.59
二线城市	431	50.17	45.61	3166.91	30.4	38.85	6095.29	46.63	47.03
三、四线城市	532	-2.06	12.71	3876.88	-27.99	1.91	2191.03	9.56	-8.24
总计	1019	8.03	30.98	7646.2	-6.43	24	5577.16	87.54	77.93

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

## 2、本月多城稳步推进二轮集中土拍，带动成交量呈现上涨态势

据诸葛找房数据中心监测，2021 年 9 月全国主要地级市土地成交 719 宗，成交规划建筑面积为 5103.96 万 $m^2$ ，同比下跌 32.36%，环比上涨 44.49%；成交楼面价为 5373.16 元/平方米，同比上涨 50.15%，环比上涨 67.42%；土地出让金为 2742.56 亿元，同比上涨 1.56%，环比上涨 141.83%。2021 年 9 月，集中供地的 22 城中有超过一半的城市在 9 月份陆续开启第二批集中拍地，其中，济南、成都等城市成交规模表现不俗，拉动本月土地成交量上涨。预计接下来随着其余城市陆续开启二轮集中土拍，成交规模大概率维持稳中有升态势。



从地块性质来看，9月住宅用地成交规划建筑面积为3636.85万 $m^2$ ，同比下跌31.52%，环比上涨67.19%；商办用地成交规划建筑面积为1467.11万 $m^2$ ，同比下跌34.37%，环比上涨8.1%。住宅用地成交楼面价6692.48元/ $m^2$ ，同比上涨62.71%，环比上涨74.97%；商业办公用地成交楼面价为2102.7元/ $m^2$ ，同比下跌8.91%，环比下跌5.4%。从土地出让金来看，住宅和商办用地土地出让金均上涨，且住宅用地土地出让金涨幅欲超200%。

**表：全国主要地级市9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	400	3636.85	-31.52	67.19	6692.48	62.71	74.97	2433.95	11.42	192.52
商业/办公用地	319	1467.11	-34.37	8.1	2102.7	-8.91	-5.4	308.61	-40.21	2.18
总计	719	5103.96	-32.36	44.49	5373.16	50.15	67.42	2742.56	1.56	141.83

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，一线、二线城市成交规划建筑面积均较上月上升，三四线城市成交规划建筑面积有所下降。本月一线城市成交30宗，成交规划建筑面积308.12万 $m^2$ ，同比上涨5.68%，环比上涨144.42%；成交楼面价为16192.16元/ $m^2$ ，同比上涨74.99%，环比上涨108.23%；土地出让金498.91亿元，同比上涨84.94%，环比上涨408.95%。深圳本次集中供地规模较首轮明显扩大，由于其住宅用地资源稀缺的特性，二批集中土拍热度依旧较高，吸引多家房企豪掷竞得优质地块，带动土地出让金高涨。

二线城市土地成交370宗，成交规划建筑面积2435.09万 $m^2$ ，同比下跌3.53%，环比上涨222.58%；成交楼面价达6404.81元/ $m^2$ ，同比上涨27.84%，环比上涨22.7%；土地出让金1559.75亿元，同比上涨23.34%，环比上涨295.47%。二线城市中本月南京、杭州、成都等城市相继完成第二批集中土拍，成交规模明显上涨，但仍不及去年同期。



三四线城市土地成交 319 宗，土地成交规划建筑面积为 2360.75 万 $m^2$ ，同比下跌 50.1%，环比下跌 10.97%；成交楼面价为 2896.96 元/ $m^2$ ，同比上涨 17.52%，环比上涨 19.71%；土地出让金 683.90 亿元，同比下跌 41.36%，环比上涨 6.58%。

表：各等级城市 9 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	30	308.12	5.68	144.42	16192.16	74.99	108.23	498.91	84.94	408.95
二线城市	370	2435.09	-3.53	222.58	6404.81	27.84	22.7	1559.75	23.34	295.47
三、四线城市	319	2360.75	-50.1	-10.97	2896.96	17.52	19.71	683.90	41.36	6.58
总计	719	5103.96	-32.36	44.49	5373.16	50.15	67.42	2742.56	1.56	141.83

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

## 二、本月溢价率创近四年新低，流拍现象有所减少

2021 年 9 月全国主要地级市溢价率为 5.42%，环比下降 1.95 个百分点，同比下降 9.92 个百分点。一方面，第二批集中供地多城调整土拍规则，其中包括严格控制溢价率等，集中拍地的上海、长春、厦门等城市溢价率均为 0，另外，受到行业融资监管趋严的影响，房企拿地更趋谨慎，房企面临现金流压力下，参与热情受限，多重因素导致本月整体溢价水平再度下滑，创近四年溢价率水平新低。



流拍率方面，本月流拍率为 11.23%，较上月降低 5.82 个百分点，但仍处于历史较高水平。流拍现象主要集中在昆明、沈阳、洛阳等城市。



### 三、南京土地收金 424 亿元位居榜首，深圳、成都紧随其后

2021 年 9 月城市土地出让金 TOP10 榜单中，南京土地收金以 424 亿元位居榜首，其次为深圳和成都，土地收金分别为 380 和 273 亿元。南京、深圳以及成都在本月陆续开启第二批集中土拍，相较第一批集中供地，第二批集中供地土拍规则进行了大幅度调整，竞拍门槛提高，导致整体土拍热度回落，但仍不乏部分热门板块竞争较大，如南京二轮土拍中，江心洲、南部新城等核心地块吸引多家房企参与竞拍，且 11 宗地块达到最高限价、触顶摇号。整体而言，长三角经济圈城市一直备受房企青睐，对其发展持长期看好态度，拿地意愿较为强烈。





成交总价排行榜中，中国铁建房地产集团有限公司（中国铁建）以底价 55.81 亿元竞得苏州相城区经开区春申湖路南、澄阳路东地块，成交楼面价 17500 元/m<sup>2</sup>，位居全国总价排名第一。值得注意的是，本宗地块是苏州第二批供地中体量最大的宗地，规划建筑面积近 32 万 m<sup>2</sup>，且地块地处相城核心板块，规划利好较多，有较大的升值空间；其次，深圳市天珺房地产开发有限公司（天健集团）以总价 52.41 亿元竞得深圳桂湾片区三开发单元 04 街坊地块，成交楼面价 41490 元/m<sup>2</sup>，溢价率为 14.98%，位居成交总价第二。

表：2021 年 9 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 (亿元)	规划建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率 (%)	竞得人
1	相城区经开区春申湖路南、澄阳路东	苏州市	城镇住宅-普通商品住房	55.81	318928	17500	0	中国铁建房地产集团有限公司
2	桂湾片区三开发单元04街坊	深圳市	住宅用地	52.41	126320	41490	14.98	深圳市天珺房地产开发有限公司
3	相城区黄桥街道春申湖路北、旺湖路西	苏州市	城镇住宅-普通商品住房	38.59	275648	14000	0	苏州和恒置地有限公司
4	光明区凤凰街道	深圳市	住宅用地	37.34	174655	21379	15	深圳市中海启明房地产开发有限公司
5	龙华区民治街道	深圳市	住宅用地	36.60	122477	29883	14.81	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司
6	江北新区浦滨路以东、康安路以南 (NJJBd030-06-04) 地块	南京市	城镇住宅-普通商品住房	36.20	170697	21207	0.84	中海企业发展集团有限公司
7	龙华区民治街道	深圳市	住宅用地	32.87	122291	26879	14.97	惠州市保置房地产开发有限公司
8	江北新区浦滨路以东、康华路以南 (NJJBd030-06-10) 地块	南京市	城镇住宅-普通商品住房	32.80	153845	21320	0.92	保利(武汉)房地产开发有限公司
9	鼓楼区幕府山街道五佰村路东两侧地块	南京市	城镇住宅-普通商品住房	31.60	130905	24140	9.72	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司
10	秦淮区南部新城国际路以东、机场四路以南地块	南京市	商住用地	31.30	242141	12926	0	南京威新房地产开发有限公司, 江苏中江国际房地产有限公司

数据来源：各地土储中心，诸葛找房数据研究中心整理

## 诸葛找房数据研究中心：

诸葛找房数据研究中心（又称：诸葛找房数据研究院）是依托于诸葛找房大数据和 AI 成立的专业房地产研究机构，自成立以来深受房地产企业、金融机构以及权威媒体的信赖与支持。诸葛找房数据研究院依托诸葛找房覆盖的八百多个城市的数据资源，建立了信息最全的、最专业房地产数据库，定期发布中国主要城市的价格指数，及时反应房地产市场变化及房产重要报告，研究领域覆盖土地市场、新房、二手房、租房、房企等全业态领域。

### 法律（免责）声明：

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。