第 31 周百城二手住宅挂牌均价上涨，三四线城市涨幅扩大

（2019 年 7 月 29 日-8 月 4 日）

诸葛找房数据研究中心发布

2019 年 8 月 5 日

诸葛点评：

2019 年第 31 周百城二手住宅挂牌均价为 15055 元/平方米，环比上周上涨 0.13%，总体价格小幅上涨。

分城市等级来看，第 30 周各等级城市表现各异。一线城市二手住宅挂牌均价环比均价 59871 元/平方米，环比下跌 0.54%，持续下跌，跌幅扩大；二线城市挂牌均价 18062 元/平方米，环比微涨 0.09%；三四线城市均价 11460 元/平方米，环比上涨 0.84%，挂牌均价连续四周上涨。

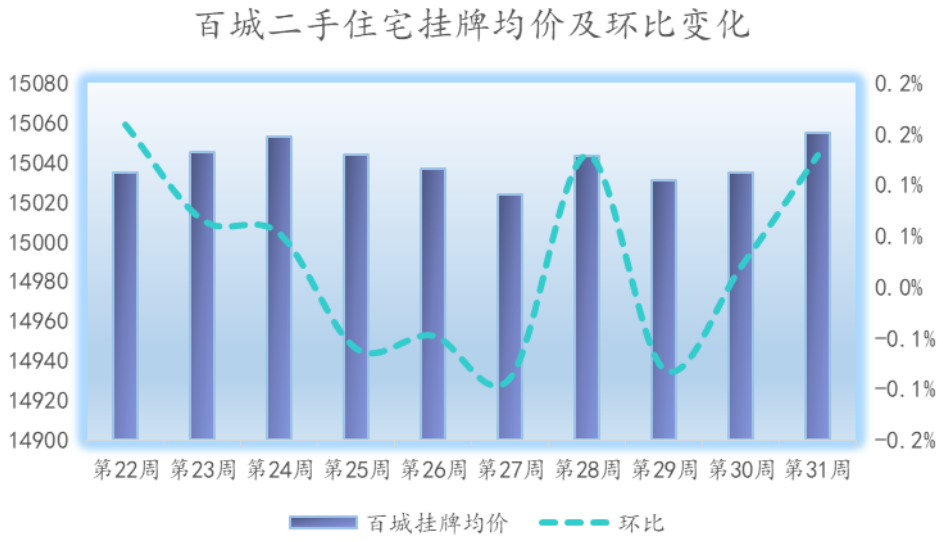
一、第 31 周百城二手住宅挂牌均价环比上涨 0.13%

据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2019 年第 31 周百城二手住宅挂牌均价 15055 元/平方米，环比上周上涨 0.13%，主要由于三四线城市挂牌均价上涨带动整体价格上涨。百城二手住宅挂牌均价近几周在波动中上涨。

表：2019 年第 31 周百城二手住宅挂牌均价

城市	二手住宅	
	挂牌均价（元/平方米）	环比上周
100城二手住宅	15055	0.13%

数据来源：诸葛找房数据研究中心



数据来源：诸葛找房数据研究中心

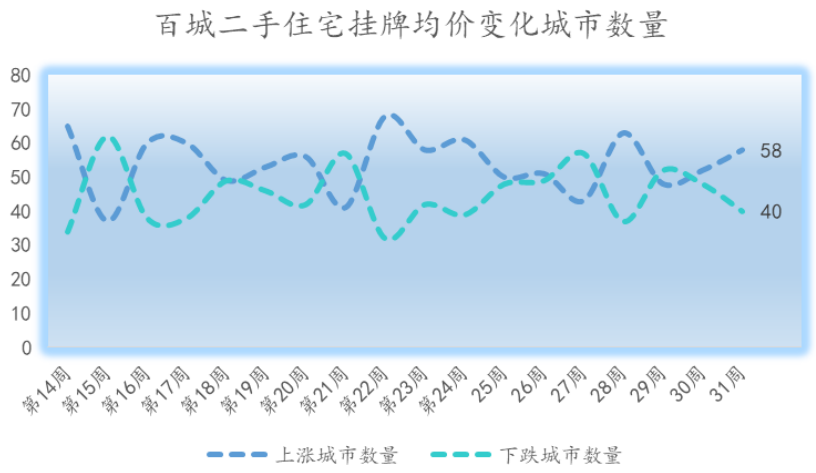
二、第 31 周上涨城市数量增加至 58 个，深圳位居跌幅前十

第 31 周百城二手住宅挂牌均价上涨城市增加至 58 个，平均涨幅为 0.76%，涨幅环比第 30 周扩大 0.09 个百分点；下跌城市减少至 40 个，比上月减少 8 个，平均跌幅为 0.51%，跌幅稍有扩大；持平城市两个。

而在环比涨幅前十城市中，以环渤海、长三角、环渤海经济圈的三四线城市

为主，连云港以 2.16%的涨幅居首；上涨城市主要是东部城市为主，其原因是受之前热点城市新房市场的带动作用，市场周期性较热。环比跌幅前十城市中，以长三角经济圈和中部的二线以及三四线城市为主。金华和长沙以 2.01%和 1.60%的跌幅位居一二；深圳也以 1.01%的跌幅跻身前十，一线城市受调控影响，市场预期有所变化。

图：百城二手住宅挂牌均价变化城市数量



表：2019 年第 31 周分城市二手住宅价格统计

分类	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
二手住宅	58	连云港 （ 2.16% ）	40	金华 （ -2.01% ）
		湛江 （ 2.03% ）		长沙 （ -1.60% ）
		泰州 （ 1.94% ）		宁波 （ -1.45% ）
		嘉兴 （ 1.93% ）		株洲 （ -1.20% ）
		临沂 （ 1.85% ）		赣州 （ -1.20% ）
		泰安 （ 1.71% ）		郑州 （ -1.14% ）
		桂林 （ 1.68% ）		深圳 （ -1.01% ）
		徐州 （ 1.63% ）		南充 （ -0.92% ）
		西宁 （ 1.34% ）		盐城 （ -0.81% ）
		沈阳 （ 1.34% ）		洛阳 （ -0.77% ）

数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、一线城市连跌不止，三四线城市价格连续四周上涨且涨幅扩大

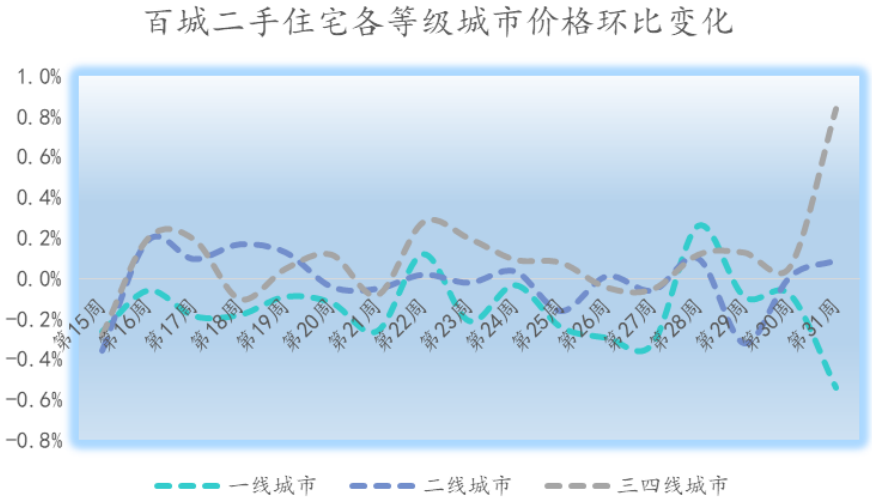
分城市等级来看，第 31 周不同等级城市二手住宅挂牌均价表现各异。其中一线城市二手住宅挂牌均价环比均价 59871 元/平方米，环比下跌 0.54%，价格持续下跌；二线城市挂牌均价 18062 元/平方米，环比微涨 0.09%，价格较为稳定；三四线城市均价 11460 元/平方米，环比上涨 0.84%，由于新房市场的辐射带动作用，三四线城市二手住宅挂牌均价连续四周上涨，涨幅扩大；。

表：2019 年第 31 周百城二手住宅分城市等级价格

城市等级	二手住宅	
	挂牌均价（元/平方米）	环比变化
一线城市	59871	-0.54%
二线城市	18062	0.09%
三四线城市	11460	0.84%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

图：百城二手住宅各等级城市价格环比变化



数据来源：诸葛找房数据研究中心

分区域来看，各区域挂牌均价涨跌情况各异，大部分区域呈上涨态势，仅有中部城市和珠三角经济圈城市环比下跌，其中中部城市环比第 30 周下跌 0.18%跌幅居首。

海峡经济圈第 31 周挂牌均价为 28584 元/平方米，环比上周上涨 0.81%，涨幅居首。西北城市挂牌均价为 9315 元/平方米，环比上涨 0.50%，涨幅位居第二；环渤海经济圈、东北城市、长三角经济圈和西南城市环比分别上涨 0.23%、0.22%、

0.15%和 0.02%。

表：2019 年第 31 周百城二手住宅分区域价格

区域	二手住宅	
	挂牌均价（元/平方米）	环比
海峡经济圈	26584	0.81%
西北城市	9315	0.50%
环渤海经济圈	15949	0.23%
东北城市	9923	0.22%
长三角经济圈	19008	0.15%
西南城市	10422	0.02%
珠三角经济圈	20486	-0.15%
中部城市	10010	-0.19%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2019 年第 31 周百城二手住宅挂牌均价

城市	2019年第31周挂牌均价（元/平方米）	环比
深圳	63939	-1.01%
北京	59791	-0.18%
上海	55882	-0.40%
厦门	49177	0.94%
广州	34673	-0.29%
杭州	34394	-0.15%
三亚	33137	-0.03%
南京	29730	-0.07%
福州	28858	0.67%
苏州	28232	0.44%
宁波	24304	-1.45%
珠海	24114	0.51%
天津	24113	-0.14%
温州	23475	0.55%
青岛	23323	-0.22%
东莞	22276	0.16%
济南	19396	0.76%
武汉	19254	-0.47%
佛山	17599	-0.31%
石家庄	16651	0.13%
金华	16613	-2.01%
合肥	16601	-0.38%
南通	16584	0.98%
无锡	16320	0.46%
大连	16136	-0.06%
常州	15754	0.48%
西安	15674	0.64%
扬州	15613	0.16%
海口	15531	-0.07%
南昌	15426	0.43%
成都	15375	-0.06%
廊坊	15106	0.72%
中山	15098	-0.24%
郑州	15043	-1.14%
嘉兴	15030	1.93%
泉州	14929	0.54%
重庆	14115	-0.05%
昆明	13551	0.30%
徐州	13494	1.68%
漳州	13372	0.96%
烟台	13275	0.00%
南宁	13137	0.04%
兰州	12948	-0.02%
威海	12302	0.34%
芜湖	12195	0.99%
唐山	12129	0.84%
长沙	12080	-1.60%
泰安	12026	1.71%
惠州	11973	0.42%
盐城	11913	-0.81%
湖州	11674	0.64%
保定	11626	1.13%
连云港	11616	2.16%
泰州	11545	1.94%
呼和浩特	11448	0.90%
沈阳	11098	1.34%
承德	11087	-0.52%
秦皇岛	11082	-0.43%
太原	10653	0.10%
长春	10634	-0.05%
赣州	10548	-1.20%
湛江	10270	2.03%
洛阳	10230	-0.77%
张家口	10216	-0.01%
哈尔滨	10032	0.15%
贵阳	9978	0.10%
淄博	9907	-0.38%
柳州	9608	-0.36%
阜阳	9543	-0.16%
襄阳	9411	-0.47%
绵阳	9223	0.39%
赤峰	9080	0.24%
上饶	8886	0.49%
西宁	8824	1.34%
宜昌	8793	-0.57%
南阳	8739	1.06%
临沂	8654	1.85%
淮安	8651	0.06%
衡水	8436	-0.38%
潍坊	8388	0.54%
九江	8120	0.67%
乌鲁木齐	8088	0.72%
桂林	7992	1.68%
岳阳	7929	0.93%
吉林	7906	0.10%
许昌	7716	1.06%
南充	7650	-0.92%
开封	7595	0.32%
常德	7588	0.93%
银川	7565	1.16%
北海	7503	-0.73%
丹东	7389	0.57%
榆林	7224	-0.63%
德阳	7159	0.28%
鄂尔多斯	6757	0.70%
株洲	6738	-1.20%
遵义	6321	0.00%
周口	6074	0.31%
延安	5539	-0.43%
鞍山	5104	0.49%

附:百城二手住宅挂牌均价说明

百城二手住宅挂牌均价是由诸葛找房数据研究中心监测，结合市场全量挂牌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，采用统计时间为周一至周日数据。

2019 年第 31 周全国大中城市租金报告

（2019 年 7 月 29 日-8 月 4 日）

诸葛找房数据研究中心发布

2019 年 8 月 5 日

2019 年第 31 周全国大中城市租金继续回落，毕业季行情结束，市场回归正常水平

核心结论：

1、全国大中城市 2019 年第 31 周租金均价为 44.14 元/平方米/月，环比下跌 0.11%，跌幅与上周持平。租赁市场季节性热度减退，价格逐渐回落。

2、分城市等级来看，本周北京、上海、深圳三个一线城市平均租金 93.39 元/平方米/月，环比微跌 0.09%。重点二线城市平均租金 35.97 元/平方米/月，环比下跌 0.13%，跌幅收窄，二线城市毕业季行情褪去，市场回稳。

3、分居室来看，本周不同户型的月租金均下降。监测全国大中城市一居室月租金平均 2449 元/月，与上周基本持平，环比微跌 0.04%；二居室月租金 3224 元/月，环比微跌 0.07%；三居室月租金 4386 元/月，环比下跌 0.33%。

4、租金均价上涨城市数量继续减少：本周下跌城市数量 13 城，比上周减少 1 城，下跌城市平均跌幅 0.29%，跌幅略有扩大；持平城市 3 城；上涨城市仅 4 城，比上周减少 2 城，平均涨幅 0.22%，涨幅扩大。总体而言，本周上涨城市数量继续减少，各城市价格保持小幅调整。毕业季的热潮已经过去，一些毕业生较多的地方租金还较为坚挺，大部分城市租金普遍下调。整体看来，全国大中城市租赁市场价格回落，租金价格小幅调整。

表:2019 年第 31 周全国大中城市租金均价

城市	2019年第31周租金均价（元/平方米/月）	环比
20城租金	**44.14**	**-0.11%**
深圳	96.85	-0.10%
上海	92.25	-0.05%
北京	91.08	-0.11%
杭州	59.60	0.04%
广州	57.16	0.00%
三亚	49.01	0.00%
南京	44.68	-0.03%
大连	38.73	-0.15%
苏州	37.58	0.59%
天津	37.11	-0.54%
武汉	31.41	0.06%
青岛	30.63	-0.10%
重庆	30.44	-0.15%
成都	30.09	-0.46%
西安	27.76	-0.79%
济南	27.46	0.00%
郑州	27.18	-0.37%
泉州	27.04	0.19%
合肥	25.44	-0.39%
石家庄	21.31	-0.55%

一、2019 年第 31 周全国大中城市租金价格继续下滑

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2019 年第 31 周全国大中城市租金均价 44.14 元/平方米/月，本周监测城市平均租金小幅下跌，环比下降 0.11%，租赁市场季节性热度减退，租金均价逐渐回归至正常水平。

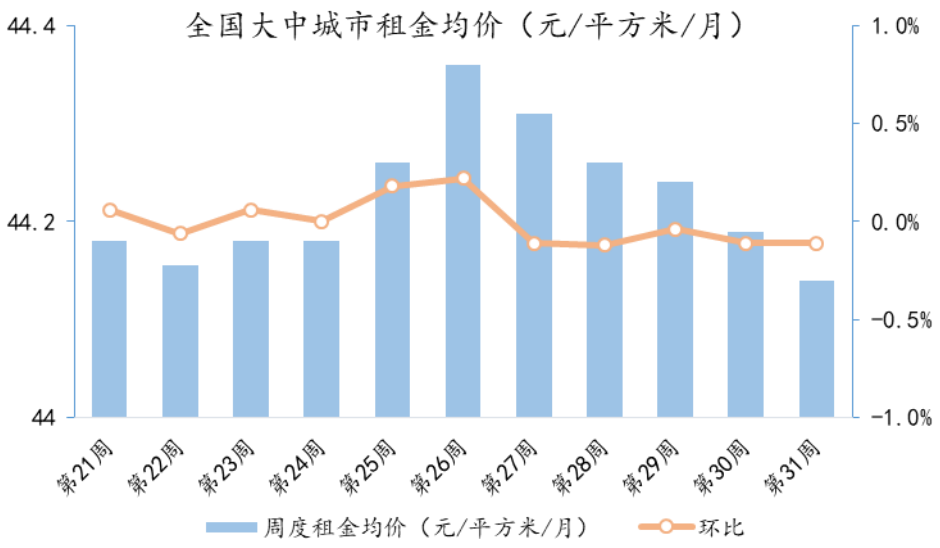
6 月之后，随着毕业季的到来，需求有所释放，租金价格持续上涨，租赁市场稳中有升，热度渐起。7 月开始，由于总体租金均价已处相对高位，监测城市租金均价高点回落。进入 8 月，租金价格继续下跌，租金价格逐渐回归至正常水平。整体来看，一些毕业生较多的城市市场热度持续时间较长，但整体来看各城市毕业季行情已经褪去，赁市场价格回落。

表：2019 年第 31 周全国大中城市租金均价

城市	租金均价（元/平方米/月）	环比
全国大中城市	44.14	-0.11%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

图：全国大中城市租金均价及环比变化



二、小户型月租金表现稳定，大户型价格跌幅明显

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，本周全国大中城市各居室月租金普遍下调。监测全国大中城市一居室月租金平均 2449 元/月，与上周基本持平，

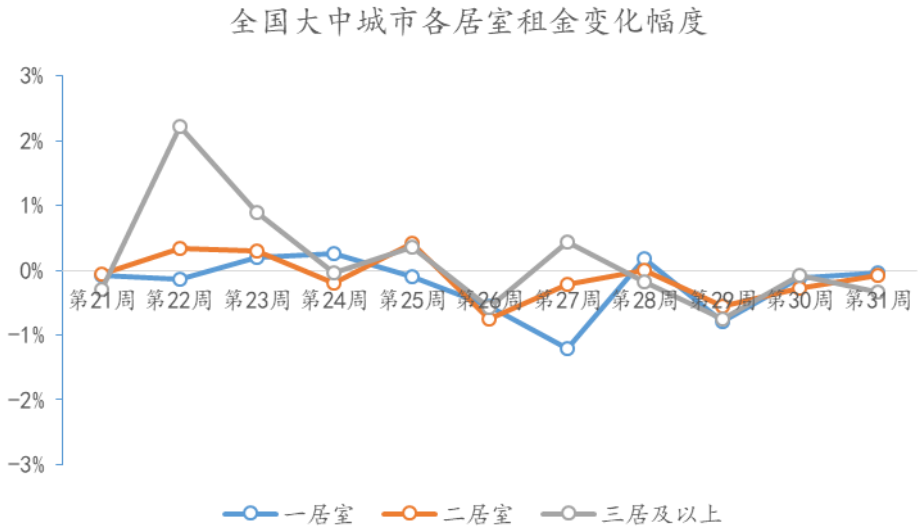
环比微跌 0.04%；二居室月租金 3224 元/月，环比微跌 0.07%；三居室月租金 4386 元/月，环比下跌 0.33%。

表：2019 年第 31 周全国大中城市分居室平均月租

户型	居室月租金（元/月）	环比
一居室	2449	-0.04%
二居室	3224	-0.07%
三居及以上	4386	-0.33%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

图：全国大中城市各居室租金变化幅度

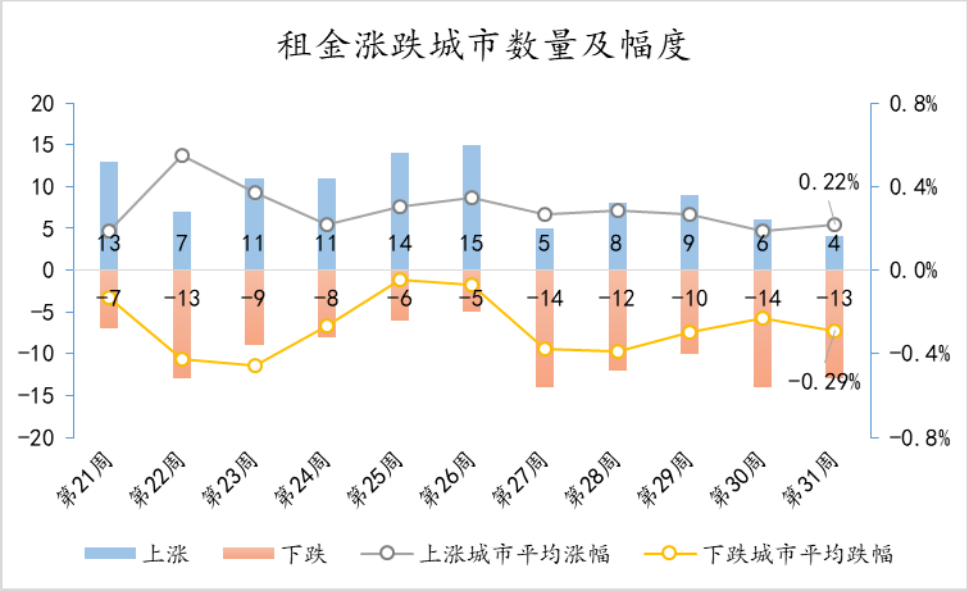


数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、仅 4 城租金上涨，毕业季行情褪去市场回归正常水平

2019 年第 31 周诸葛找房数据研究中心监测全国大中城市中，上涨城市数量 4 城，比上周减少 2 城。经历了六月毕业季带来的租金价格普遍上涨后，全国大中城市租金均价连续 5 周下滑。本周延续下跌趋势，毕业季行情已去。整体来看一些毕业生较多的地方租金表现还较为坚挺，但大部分城市租金普遍下调。总体而言全国大中城市租赁市场价格回落，租金价格小幅调整。

图：全国大中城市租金涨跌城市数量及幅度变化



本周下跌城市数量 13 城，比上周增加 1 城，下跌城市平均跌幅 0.29%，跌幅略有扩大；持平城市 3 城；上涨城市仅 4 城，是近 10 周以来上涨城市最少的一周，上涨城市平均涨幅 0.22%。总体而言，本周上涨城市数量继续减少，各城市价格波动较小。整体看来，全国大中城市租赁市场价格回落，租金价格高位小幅调整。

表：2019 年第 31 周租金均价上涨下跌城市 top3

分类	环比上涨城市数量	涨幅前三城市	环比下跌城市数量	跌幅前三城市
租赁	4	苏州（0.59%） 泉州（0.19%） 武汉（0.06%）	13	西安（-0.79%） 石家庄（-0.55%） 天津（-0.54%）

数据来源：诸葛找房数据研究中心

附:全国大中城市租金均价说明

全国大中城市租金均价是由诸葛找房数据研究中心监测全国 20 个重点城

市，结合市场全量挂牌房源和真实交易数据，真实反映热点租赁市场的价格变化趋势。

2019 年第三十一周（2019.7.29-2019.8.4）土地全国周报

杭州土地收金 228 亿元领衔，整体出让金总额增加

2019 年第三十一周（2019.7.29-2019.8.4）杭州土地出让收金 228 亿元位列周度城市出让金榜单首位，榜单总额增幅显著，环比上涨近 6 成。二线城市本周入榜 9 席，占据榜单大多数席位，长三角区域土地交易活跃。杭州新规后首场土拍降温，滨江新世界仍抢眼，杭州望江单元地块成交总价居首，钱江世纪城地块成交单价居首，长三角区域占据榜单多数席位

全国土地供求规模整体保持平稳，成交总额上涨，土地出让收金 1202.51 亿元，同比上涨 49.01%。全国主要地级市土地供应建筑面积为 2538.98 万㎡，同比去年同期上涨 23.34%；成交规模保持平稳，成交规划建筑面积为 2041 万㎡，同比小幅上涨 0.67%；其中三四线城市跌幅明显，成交规划建筑面积同比下跌 45.23%。土地市场热情不高，溢价率小幅上涨仍处低位，流拍率降低。

一、 政策要闻

01.央行：对高杠杆经营大型房企的贷款行为加强监管

7 月 31 日消息，中国人民银行日前在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，会议要求，银行要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。加强对存在高杠杆

经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

02. 深圳市正在研究制定规范产业用房租赁市场的措施

8 月 1 日，深圳特区报报道称，针对 2018 年下半年以来深圳市产业用房租金上涨较快、“二房东”市场乱象突出等问题，深圳市房地产和城市建设发展研究中心负责人汪峰表示，2019 年《政府工作报告》明确提出，进一步降低企业用房成本，出台专门政策严控产业用房租金过快上涨。

03. 北京住建委：加快共有产权房建设 累计房源已有 6.55 万套

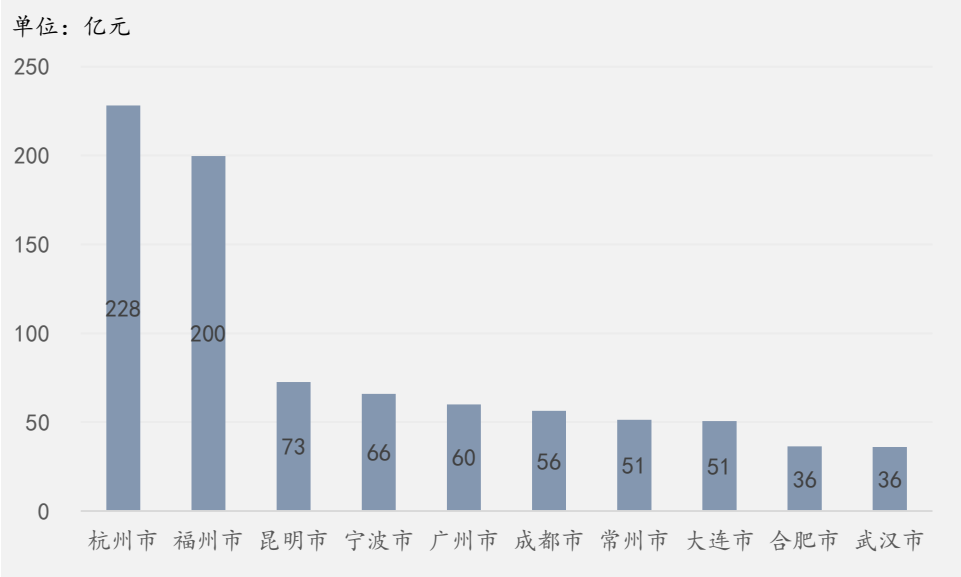
8 月 2 日上午，北京市住建委召开新闻发布会，正式发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2019）》。据悉，截至今年 6 月，北京全市累计有共有产权住房项目 64 个，提供房源约 6.55 万套；还有 11 个项目处于土地挂牌阶段，预计可提供房源约 2.1 万套。《白皮书》里提到，今年将健全共有产权住房相关配套政策，科学制定价格评估、代持机构管理等规定；加快共有产权住房项目工程建设和销售进度，稳定市场预期。

二、杭州土地收金 228 亿元居首，长三角土地交易活跃

1. 城市榜单：杭州土地收金 228 亿元居首，榜单总额增幅显著

分城市来看，2019 年第三十一周出让金榜单 8 城收金过 50 亿元，榜单总额增幅显著，环比上涨近 6 成。二线城市本周入榜 9 席，占据榜单大多数席位，长三角区域土地交易活跃，杭州、宁波、常州、合肥均有上榜。其中杭州本周共有 8 宗住宅成交，规划建设面积共计 107.2 万平方米，成交楼面价高达 13813 元/㎡，溢价率为 14.73%，合计收金 228 亿元居首；福州以 200 亿元位列第二，本周共成交 9 宗住宅用地及 1 宗商服用地，入市规划建筑面积为 20.41 万平方米，成交楼面价为 9941 元/㎡，溢价率为 19.9%；昆明市土地收金 73 亿元位列第三，本周集中成交 11 宗住宅用地及 13 宗商服用地，均以底价成交。

图：2019 年第三十一周（2019.7.29-2019.8.4）全国主要地级市(市本级)土地出让金 TOP10



2. 成交总价榜单：杭州望江单元地块成交总价居首，杭州一城包揽三甲

杭州市望江单元 SC0402-R21/B-02、03、04 地块以 97.9 亿元的成交总价位列第三十一周全国主要地级市土地成交总价排行榜榜首。经过 11 轮报价，最终由安添国际有限公司（新世界）以总价 979187 万元斩获，成交楼面价 24860 元/㎡，溢价率 3.93%。

该地块位于上城区望江单元，地块出让面积高达 93364 平方米，地上建筑面积 393886.1 平方米，地下建筑面积 60000 平方米，容积率不小于 1.5 不大于 4.2，起始价 942187 万元，根据最新土地政策该地块所建商品住房毛坯销售均价不高于 63800 元/平方米，且毛坯销售最高单价不高于 70180 元/平方米。如实施装修销售的，装修价格不高于 6000 元/平方米。

该地块地理位置优越，交通便利，地块位于 1 号线婺江路地铁站附近，周边有中国美术学院（南山校区）、北京师范大学附属杭州中学等，临近中央商务区、吴山商务综合楼、金衙庄公园、横河公园等。近年来，随着以西湖为核心的市中心及钱江新城新中心，这两大杭州核心区开发程度的逐渐饱和，望江新城凭借其优越的地理位置和可供货值成为房企眼中布局豪宅的重要阵地，然而近年来该区域的供应量却少之又少。不过，由于此次地块条件较为复杂，体量较大，让不少企业望而却步。据此，新世界成为继嘉里、恒隆后布局杭州商业地产的又一港资房企。此番进入杭州，新世界前有杭州老牌房企近水楼台，后有港资房企并驱争先，竞争不可谓不激烈。

图： 2019 年第三十一周（2019.7.29-2019.8.4）全国主要地级市土地成交总价排行榜

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（%）
1	望江单元SC0402-R21/B-02、03、04地块	杭州市	住宅用地、商业商务用地	979187	393886	24860	3.93
2	钱塘新区下沙街道	杭州市	住宅（设配套公建）	442880	171595	25810	27.68
3	世纪城核心区块单元SJC0305-03/04/05/06/09/11地块	杭州市	居住、幼儿园、道路、	432980	138484	31266	24.07
4	仓山区福泉高速连接线南侧规划岚湖小学西侧	福州市	住宅用地、公共服务用地 、商服用地	429000	543400	7895	37.06
5	海曙区后孙地段	宁波市	城镇住宅用地	399722.79	479859	8330	6.11
6	仓山区南二环路南侧	福州市	城镇住宅用地	385000	299637	12849	14.89
7	甘井子区山东路西侧、川岭路北侧	大连市	城镇住宅、商服用地	299853	344680	8699	26.6
8	魁浦大桥与福泉高速连接线交叉口东北侧	福州市	住宅用地、商服用地	289000	198360	14569	36.45
9	仓山区二环路南侧	福州市	住宅用地、商服用地	252600	377887	6685	0
10	江汉区绿柳路与秋桂街交汇处东北部	武汉市	住宅、商服、公园与绿地、轨道交通	249850	263000	9500	0

3. 成交单价榜单：杭州世纪城地块成交单价居首，长三角区域占据榜单多数席位

杭州市世纪城核心区块单元 SJC0305-03/04/05/06/09/11 地块以 31266 元/㎡的成交单价位列第三十一周全国主要地级市土地成交单价排行榜榜首。最终经过 52 轮竞价，由杭州滨碌企业管理有限公司（滨江集团）以总价 43.3 亿元竞得该地块，成交楼面价 31266 元/㎡，溢价率 24.07%。

该地块毛坯均价限价 40500 元/㎡（最高单价 44550 元/㎡），精装限价 4500 元/㎡，该地块西北面紧邻滨江·金色江南，金昌春和钱塘，东侧是顺发·和美家，西侧是神盘顺发·美哉美城，距离地铁 2 号线飞虹路站 300 多米，直线距国博中心要约 1.6 公里。此外，社区福利用地，即 5377 ㎡居住区养老院，需全部自持。考虑到地块条件复杂，实际地价有所上升。

“限房价，竞地价”，杭州土拍新规下，本土房企滨江 59 亿包揽钱江世纪城以及萧山市北西单元宅地，反映了滨江的底气和信心。

图：2019 年第三十一周（2019.7.29-2019.8.4）全国主要地级市土地成交单价排行榜

排名	宗地名称	城市	规划用途	成交总价（万元）	规划建筑面积(m²)	楼面价（元/m²）	溢价率(%)
1	世纪城核心区块单元SJC0305-03/04/05/06/09/11地块	杭州市	居住、幼儿园、道路、公园绿地	432980	138484	31266	24.07
2	钱塘新区下沙街道	杭州市	住宅（设配套公建）	442880	171595	25810	27.68
3	市北西单元兴议区块B-23地块	杭州市	居住用地	157394	61447	25615	28.07
4	望江单元SC0402-R21/B-02、03、04地块	杭州市	住宅用地、商业商务用地、停车场库用地	979187	393886	24860	3.93
5	青口镇旧改项目	福州市	城镇住宅用地	161000	67467	23863	1363.64
6	锦江区林家坡片区	成都市	住宅用地	103971.5	52511	19800	41.43
7	乔司新城中心区D2-6地块	杭州市	二类居住兼商业用地	22258	12255	18162	29.72
8	青羊区文家街道办事处快活社区2组	成都市	二类住宅用地兼容零售商业用地	77635.75	47923	16200	74.31
9	太湖新城（松陵镇）苏州河路东侧江厍路北侧02地块	苏州市	城镇住宅用地	84229.77	52953	15907	24.36
10	魁浦大桥与福泉高速连接线交叉口东北侧	福州市	住宅用地、商服（商业）用地	289000	198360	14569	36.45

二、 全国土地市场供求规模整体保持平稳，成交总额上涨

1、 全国主要地级市土地供应同比上涨，三四线城市同比上涨 23.8%

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市 2019 年第三十一周土地供应 283 宗，同比上涨 27.48%；其中住宅供应 197 宗，供应规划建筑面积为 2064.87 万㎡，同比去年同期上涨 27.57%；推出地块的楼面均价为 4252 元/㎡，同比略有下降；商业地块供应 86 宗，供应规划建筑面积为 474.12 万㎡，同比去年同期上涨 13.9%；推出地块的楼面均价为 2190 元/㎡，同比大幅上涨 39.17%。第三十一周全国土地市场整体供应同比小幅上涨，住宅用地及商业用地均有所增加。

表：全国主要地级市第三十一周土地供应及同环比情况

地块性质	土地宗数(块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)2	环比(%)2	推出楼面均价(元/㎡)	同比(%)3	环比(%)3
住宅	197	27.1	-8.8	2064.87	27.57	-18.33	4252	-4.45	8.68
商业	86	28.36	-27.12	474.12	13.9	-39.49	2190	39.17	-17.25
总计	283	27.48	-15.27	2538.98	24.78	-23.34	3851	-1.48	5.96

分各能级城市来看，一线城市第三十一周供应土地仅供应 4 宗，同比下跌 55.56%，供应规划建筑面积 29 万㎡，同比下跌 66.98%，本周一线城市供应量有所减少，共供应 3 宗宅地，上海供应 2 宗，广州供地 1 宗。

二线城市第三十一周土地供应 120 宗，同比上涨 50%，供应规划建筑面积

1181 万㎡，环比下跌 41.98%，同比上涨 24.81%，推出楼面价为 5079 元/㎡，同比上涨 44.07%，其中住宅用地供应 85 宗，同比下跌 20.48%。分城市来看，合肥及福州分别供应 10 宗宅地，太原供应供应 9 宗摘得本周前三。

三四线城市土地供应量涨幅最高，本周供应土地 159 宗，同比上涨 19.55%。供应规划建筑面积 1329 万㎡，同比去年同期上涨 32.88%，推出楼面价为 2819 元/㎡，涨幅明显，同比上涨 23.8%。其中住宅用地供应 109 宗，同比上涨 25.29%。分城市来看，金华供应 13 宗、惠州、南阳分别供应 6 宗摘得本周前三。

表：各等级城市第三十一周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	4	-55.56	100	29	-66.98	82.03	3153	-78.53	-59.23
二线城市	120	50	-39.7	1181	24.81	-41.94	5079	10.35	42.02
三、四线城市	159	19.55	19.55	1329	32.88	5.28	2819	23.8	-23.09

2、 全国土地市场土地成交面积保持平稳，成交总额增加

成交方面，全国主要地级市 2019 年第三十一周土地成交 194 宗，成交规划建筑面积 2041 万㎡，同比基本持平，成交楼面均价同比大幅上涨，土地出让收金走高，同比增加近 5 成。其中住宅用地成交规划建筑面积为 1725 万㎡，同比小幅上涨 2.19%，土地出让金为 1112 亿元，同比上涨 51%；商业用地成交规划建筑面积为 316 万㎡，同比下跌 6.85%，土地出让收金 90.09 亿元，同比上涨 28.14%，涨幅不及住宅用地。本周土地市场成交回温，成交总额显著增加。

表：全国主要地级市第三十一周土地成交及同环比情况

土地性质	土地宗数(块)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/㎡)	同比(%)	环比(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)	环比(%)
住宅	137	1725	2.19	10.9	6450	47.77	39.37	1112.42	51	54.55
商业	57	316	-6.85	8.06	2847	40.12	10.09	90.09	28.14	18.96
全部	194	2041	0.67	10.45	5892	48.25	36.87	1202.51	49.01	51.16

其中一线城市本周土地成交 9 宗，成交规划建筑面积 64 万㎡，同比下跌 7.11%，土地出让金亦有所下滑，土地出让收金 63.07 亿元，同比下跌 57.6%；本周共成交 5 宗宅地，上海成交 2 宗，广州成交 3 宗。

二线城市本周土地成交 115 宗，成交规划建筑面积 1323 万㎡，环比上周上涨 19.03%，同比上涨 72.92%；本周成交地块多位于热点二线城市，带动成交楼

面均价大幅上涨，同环比上涨均超50%；土地收金952.16亿元，环比上涨97.16%，同比大幅上涨163.51%；本周住宅成交83宗，同比上涨25.76%。分城市来看，昆明成交宅地最高为11宗，福州成交10宗，长沙成交8宗位列前三。

三四线城市本周成交土地70宗，成交规划建筑面积653万㎡，环比上周下跌2.86%，同比下跌45.23%，土地成交规模下降显著；土地收金187.28亿元，同比下跌36.83%；本周住宅用地成交54宗，同比下跌48.08%。分城市来看，南通、南阳及徐州分别成交6宗，摘得本周前三。

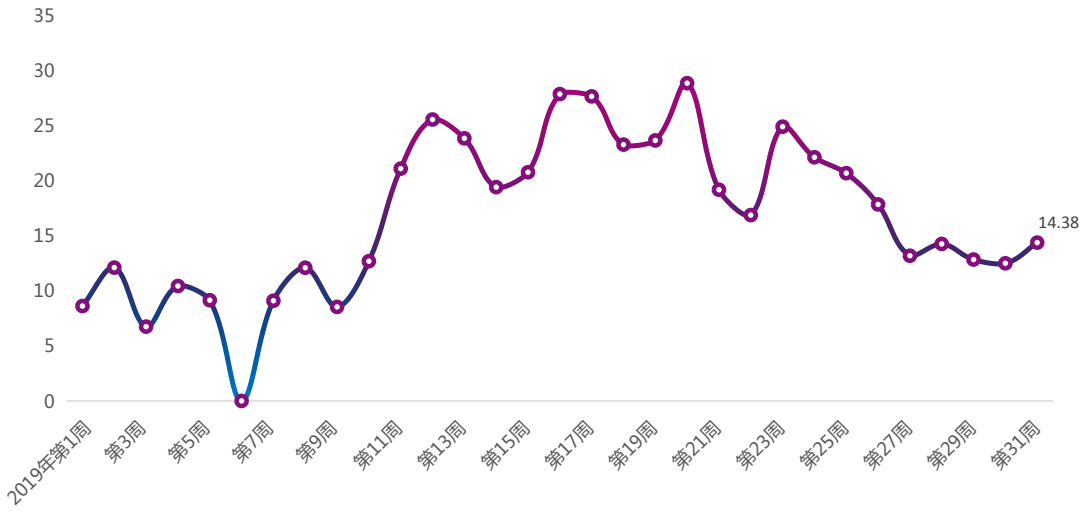
表：各等级城市第三十一周土地成交及同环比情况

城市等级	土地宗数(块)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/㎡)	同比(%)	环比(%)	土地出让金(万元)	同比(%)	环比(%)
一线城市	9	64	-7.11	1.15	9797	-54.36	-9.99	63.07	-57.6	-8.95
二线城市	115	1323	72.92	19.03	7195	52.93	65.64	952.16	163.51	97.16
三、四线城市	70	653	-45.23	-2.86	2866	15.16	-20.76	187.28	-36.93	-23.02

三、 溢价率小幅上涨，流拍率降低

第三十一周全国主要地级市溢价率为14.38%，环比小幅上涨1.88个百分点，仍处于低位，土地市场热情不高，受融资收紧影响，房企拿地更加谨慎。一线城市本周溢价率为5.08%，环比上周上涨3.51个百分点；二线城市平均溢价率为15.5%，为各等级最高，环比上涨4.51个百分点，同比上涨5.46个百分点，三四线城市本周溢价率为12.33%，土地热度不及去年同期水平。同比下跌4.03个百分点。

图：2019年以来全国主要地级市溢价率周度走势

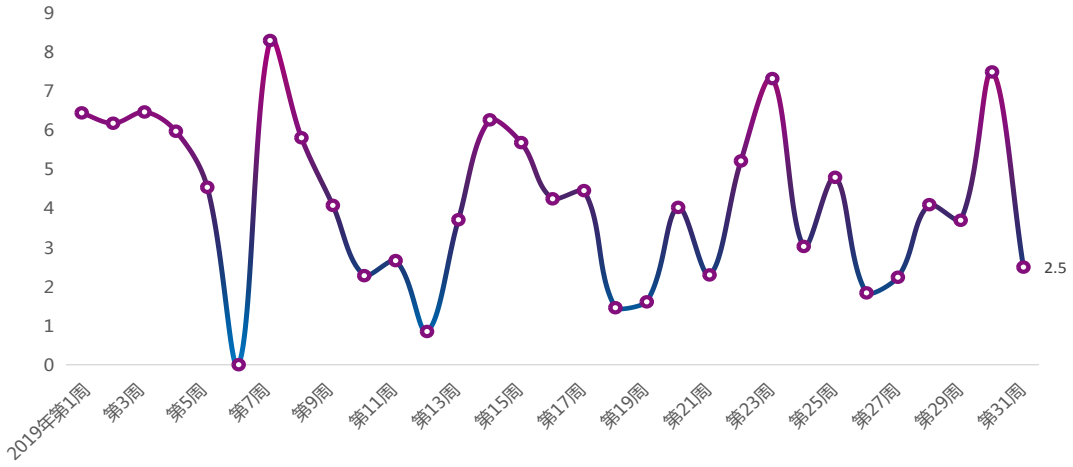


图：各等级城市第三十一周溢价率及同环比

城市等级	平均溢价率(%)	同比(%)	环比(%)
一线城市	5.08	4.99	3.51
二线城市	15.5	5.46	4.51
三、四线城市	12.33	-4.03	-7.32

流拍率方面，全国主要地级市本周共流拍 13 宗地块，流拍率为 2.5%，环比大幅下降 5 个百分点，流拍率波动下跌。其中一线城市本周无流拍地块，流拍率为 0%；二线城市流拍率仅为 2.54%，同比降低 8.89 个百分点；三、四线城市的流拍率为 2.74%，处于较低水平，环比大幅下降 7.93 个百分点，同比同期降低 11.63 个百分点，流拍情况好转。

图：2019 年以来全国主要地级市流拍率周度走势



图：各等级城市第三十一周流拍率及同环比

城市等级	平均流拍率(%)	同比(%)	环比(%)
一线城市	0.00	0.00	-33.33
二线城市	2.54	-8.89	-0.72
三、四线城市	2.74	-11.63	-7.93

重要声明

以上数据不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性，文章内容仅供参考，不构成市场交易投资建议。

本文版权为诸葛找房数据研究中心所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或者引用本文的任何部分。