

# 九月百城二手住宅市场均价月报、 全国租金月报、全国土地月报

诸葛找房数据研究中心

# 百城月报|9月百城二手住宅市场均价环比上涨0.05%，西北城市涨幅居首

诸葛找房数据研究中心发布

2020年10月1日

## 核心结论：

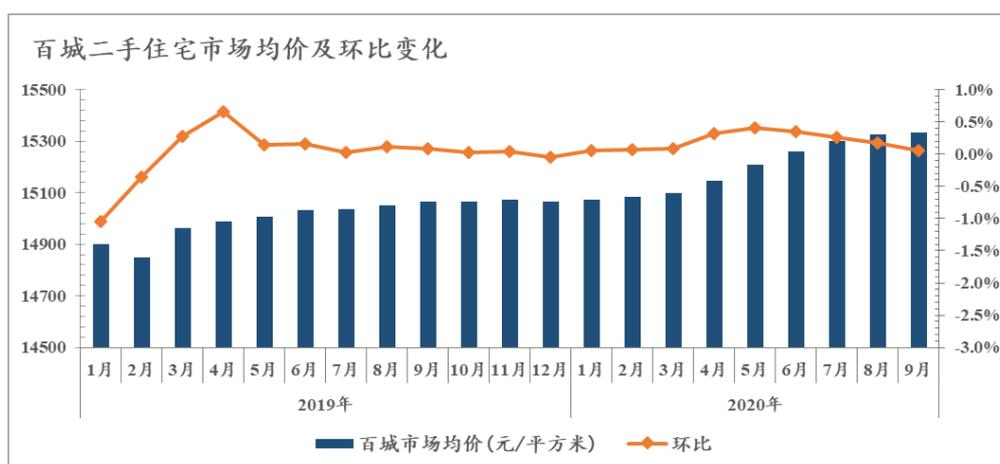
1、2020年9月，100个重点城市二手住宅市场均价为15334元/平方米，环比上涨0.05%，涨幅收窄0.12个百分点；同比上涨1.79%，涨幅收窄0.03个百分点。随着疫情的影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，3月份开始价格环比涨幅持续扩大，自6月份以来连续四个月环比涨幅呈现收窄迹象，随着近几个月以来各地纷纷出台收紧调控政策，二手住宅市场进入平稳运行周期。

2、分城市等级来看，2020年9月一线和三四线城市市场均价上涨，二线城市市场均价呈现下滑态势。主要是由于前一轮调控主要集中于热点二线城市。一线城市市场均价为62113元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.63%，涨幅扩大0.56个百分点。其中深圳、北京、上海市场均价均较上月有所上涨，深圳涨幅最高为0.97%，北京和上海涨幅均为0.42%。二线城市市场均价为18058元/平方米，环比下跌0.22%。三四线城市市场均价为11736元/平方米，环比上涨0.12%，涨幅收窄0.17个百分点。

3、环比来看，9月份有2个区域市场均价环比下滑，5个区域市场均价环比上涨，1个区域市场均价与上月持平。其中，西北城市环比涨幅居首，为0.43%；长三角经济圈以0.16%的环比涨幅位居第二；珠三角经济圈以0.12%的涨幅位居第三。同比来看，环渤海经济圈以及中部城市同比下降，跌幅分别为3.32%和0.58%；其他区域同比均上涨，珠三角经济圈同比涨幅居首，为6.24%，其次是西北城市，涨幅为3.58%。

## 一、9月百城二手住宅市场价格环比上升0.05%，涨幅收窄0.12个百分点

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年9月，100个重点城市二手住宅市场均价为15334元/平方米，环比上涨0.05%，涨幅收窄0.12个百分点；同比上涨1.79%，涨幅收窄0.03个百分点。随着疫情的影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，3月份开始价格环比涨幅持续扩大，自6月份以来连续四个月环比涨幅呈现收窄迹象，随着7月份以来各地纷纷出台收紧调控政策，二手住宅市场进入平稳运行周期。



从涨跌城市数量来看，9月份二手住宅市场均价上涨城市54个，较上月增加3个，平均涨幅0.76%，涨幅收窄0.19个百分点；下跌城市45个，较上月减少2个，平均跌幅为0.76%，跌幅扩大0.15个百分点；持平城市1个，较上月减少1个。9月上漲城市数量止跌转涨，且高于下跌城市数量，市场信心不减，市场情绪在稳定范围内波动。



从环比涨幅前十的城市情况来看，涨幅较大的城市以珠三角、环渤海以及西北的二线和三四线城市为主。其中，珠三角经济圈的东莞以 2.94% 的涨幅居首，海峡经济圈的泉州以 2.81% 的涨幅位居第二，环渤海经济圈的泰安以 2.25% 的涨幅位居第三。

从环比跌幅前十的城市情况来看，跌幅较大的城市主要以环渤海、珠三角以及西南的二线和三四线城市为主。其中，西南城市贵阳以 2.81% 的跌幅位居第一；南充和宁波分别以 2.59% 和 2.42% 的跌幅位居二、三。同时，保定、廊坊、唐山等环京区域的二手住宅市场价格下滑较为明显，主要原因还是在于前期房价虚高，在调控收紧以及疫情冲击下，当地经济水平、市场需求量以及产业配套均难以支撑高房价。

2020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
54	东莞 ( 2.94% )	45	贵阳 ( -2.81% )
	泉州 ( 2.81% )		南充 ( -2.59% )
	泰安 ( 2.25% )		宁波 ( -2.42% )
	岳阳 ( 2.24% )		珠海 ( -1.91% )
	银川 ( 2.16% )		广州 ( -1.58% )
	西宁 ( 2.01% )		保定 ( -1.56% )
	哈尔滨 ( 1.81% )		廊坊 ( -1.48% )
	威海 ( 1.64% )		淄博 ( -1.40% )
	徐州 ( 1.63% )		唐山 ( -1.38% )
	桂林 ( 1.46% )		湛江 ( -1.34% )

数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、9月一线和三四线城市市场均价同环比均呈现不同幅度的上涨

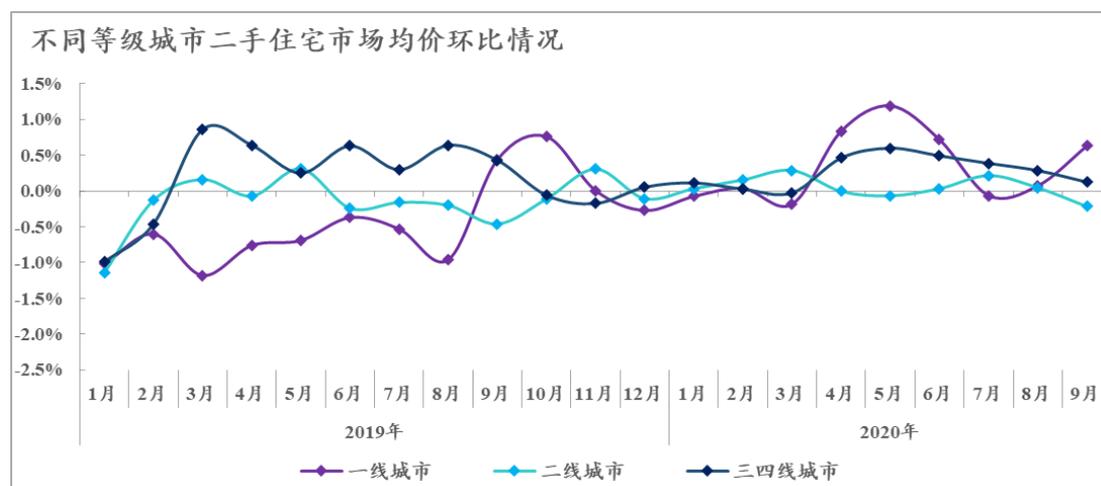
分城市等级来看，2020年9月一线和三四线城市市场均价上涨，二线城市市场均价呈现下滑态势。主要是由于前一轮调控主要集中于热点二线城市。一线城市市场均价为 62113 元/㎡，环比上涨 0.63%，涨幅扩大 0.56 个百分点。其中深圳、北京、上海市场均价均较上月有所上涨，深圳涨幅最高为 0.97%，北京和上海涨幅均为 0.42%。随着北京疫情的影响逐渐淡去，市场逐渐恢复活力。

二线城市市场均价为 18058 元/平方米，环比下跌 0.22%。其中环比下跌城市数量 18 个，上涨城市数量 15 个，与上月相差不大；同比变化来看，较去年同期上涨 0.57%，涨幅扩大 0.25 个百分点。自 7 月份以来多个二线热点城市接连出台调控政策稳楼市，二手住宅市场热度逐渐下滑，但仍处于历史较高水平。

三四线城市市场均价为 11736 元/平方米，环比上涨 0.12%，涨幅收窄 0.17 个百分点。其中环比下跌城市数量 27 个，上涨城市数量 36 个；同比变化来看，同比上涨 2.31%，涨幅收窄 0.31 个百分点。

**2020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	62113	0.63%	3.70%
二线城市	18058	-0.22%	0.57%
三四线城市	11736	0.12%	2.31%
100城二手住宅	15334	0.05%	1.79%



数据来源：诸葛找房数据研究中心

### 三、西北城市环比涨幅领先，环渤海经济圈同环比均下滑

环比来看，9 月份有 2 个区域市场均价环比下滑，5 个区域市场均价环比上涨，1 个区域市场均价与上月持平。其中，西北城市环比涨幅居首，为 0.43%；长三角经济圈以 0.16% 的环比涨幅位居第二；珠三角经济圈以 0.12% 的涨幅位居第三。

同比来看，环渤海经济圈以及中部城市同比下降，跌幅分别为 3.32%和 0.58%；其他区域同比均上涨，珠三角经济圈同比涨幅居首，为 6.24%，其次是西北城市，涨幅为 3.58%。

2020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	10280	0.03%	1.67%	5	3
海峡经济圈	25883	0.02%	0.53%	1	3
环渤海经济圈	15471	-0.14%	-3.32%	7	11
西北城市	9778	0.43%	3.58%	8	2
西南城市	10414	-0.35%	0.41%	5	3
长三角经济圈	19787	0.16%	3.52%	15	6
中部城市	10009	0.00%	-0.58%	6	10
珠三角经济圈	21596	0.12%	6.24%	7	7

数据来源：诸葛找房数据研究中心

表：2020年9月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2020年9月市场均价(元/平方米)	环比	同比
深圳	72130	0.97%	13.01%
北京	57132	0.42%	-3.53%
上海	57076	0.42%	0.77%
厦门	46499	-0.05%	-1.16%
三亚	37563	-0.27%	16.92%
杭州	34589	0.64%	2.03%
广州	33650	-1.58%	-0.70%
苏州	29785	-0.29%	3.36%
南京	29611	0.82%	-0.82%
福州	28679	-1.09%	2.64%
宁波	25807	-2.42%	4.86%
东莞	24400	-2.94%	8.48%
珠海	23978	-1.91%	0.61%
温州	23894	0.21%	1.59%
天津	22980	-0.42%	-4.08%
青岛	22120	-0.46%	-6.24%
南通	20198	0.51%	15.42%
无锡	18938	0.77%	14.10%
武汉	18275	-0.62%	-4.70%
济南	18227	-0.55%	-6.24%
常州	17724	-0.19%	13.49%
佛山	17455	0.50%	3.05%
嘉兴	17433	-0.20%	19.60%
金华	17073	0.38%	2.62%
合肥	16314	0.19%	0.51%
海口	16288	0.15%	2.38%
扬州	16214	0.17%	2.11%
石家庄	16172	-0.17%	-3.07%
西安	15674	0.32%	0.43%
成都	15495	0.03%	1.97%
南昌	15328	-0.12%	0.50%
大连	15327	-0.75%	-4.54%
郑州	14560	-0.41%	-2.12%
中山	14520	-1.03%	-3.12%
昆明	14488	1.01%	8.70%
徐州	14374	1.63%	4.60%
漳州	14317	-0.13%	8.40%
泉州	14036	2.81%	-5.10%
廊坊	13922	-1.48%	-10.19%
唐山	13749	-1.38%	7.62%
兰州	13352	-0.07%	1.78%
重庆	13304	0.25%	-5.40%
南宁	13203	-0.14%	2.49%
惠州	12872	1.23%	7.76%
烟台	12818	-1.32%	-3.38%
泰安	12686	2.22%	3.72%
连云港	12621	0.82%	5.77%
盐城	12010	-0.83%	1.54%
呼和浩特	11913	0.01%	1.37%
芜湖	11868	0.47%	-2.04%
沈阳	11759	0.16%	3.66%
长沙	11752	-0.92%	-1.33%
泰州	11681	-0.61%	0.35%
长春	11621	0.76%	10.43%
威海	11523	1.64%	-4.36%
赣州	11488	0.57%	7.57%
太原	11391	-0.58%	6.20%
保定	11383	-1.56%	-2.57%
秦皇岛	11333	-1.07%	-3.04%
哈尔滨	11200	1.11%	5.63%
洛阳	10716	-0.59%	1.92%
湛江	10643	-1.34%	2.10%
承德	10622	0.86%	-3.41%
柳州	10037	0.22%	1.60%
湖州	10003	0.01%	-12.78%
贵阳	9957	-2.81%	0.86%
西宁	9840	2.17%	8.82%
宜昌	9709	0.48%	6.01%
临沂	9628	1.16%	5.85%
南阳	9440	1.16%	5.97%
襄阳	9432	-0.05%	-0.45%
淮安	9303	1.05%	6.50%
赤峰	9217	-0.66%	0.40%
绵阳	9140	0.21%	-1.05%
阜阳	9004	0.22%	-5.55%
张家口	8978	0.28%	-11.32%
上饶	8977	-0.09%	-2.07%
乌鲁木齐	8865	0.28%	5.98%
淄博	8755	-1.40%	-13.14%
吉林	8403	-1.15%	2.21%
潍坊	8340	-0.64%	0.83%
九江	8228	0.15%	-0.50%
衡水	8052	0.05%	-3.72%
北海	7965	-0.05%	5.29%
榆林	7945	0.35%	4.40%
银川	7890	2.16%	7.23%
开封	7811	0.19%	2.01%
南充	7780	-2.59%	1.51%
桂林	7635	1.46%	-3.21%
常德	7543	-0.08%	0.41%
鄂尔多斯	7467	0.13%	9.15%
许昌	7453	-0.09%	-2.87%
丹东	7331	0.19%	-4.28%
德阳	7049	0.04%	-3.11%
岳阳	6997	2.24%	-12.89%
株洲	6583	-0.14%	-3.62%
遵义	6096	-0.08%	-3.71%
周口	5862	0.00%	-3.35%
延安	5616	0.23%	0.18%
鞍山	5269	0.86%	3.52%

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9月1号至9月30日。

## 2020年9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

2020年10月1日

### 租金月报|9月全国大中城市租金环比下跌0.05%,重点二线城市租金继续回升

#### 核心结论:

- 1、9月,全国大中城市租金挂牌均价为43.21元/平方米/月,环比微降0.05%,同比下降1.3%,环比降幅与上月持平。全国大中城市租金均价连续6月下滑,租赁市场恢复较为缓慢。租赁市场与就业形势及收入状况密切相关,虽然当前疫情已经逐步受控,但距离租赁市场恢复到往日水平仍有一段时间。9月份全国租金水平仍未见回涨,租赁市场活跃度仍不高,租金持续下滑态势。
- 2、9月,一线城市平均租金为92.55元/平方米/月,环比下跌0.26%,同比上涨0.33%,一线城市租金同比在连续下跌3个月后转正;重点二线城市平均租金为34.5元/平方米/月,环比上涨0.04%,同比下跌2.08%。
- 3、全国大中租赁城市中,租金均价上涨城市9个,与上月相比减少1个城市,平均涨幅为1.14%,涨幅扩大0.15个百分点;下跌城市10个,与上月持平,平均跌幅0.88%,跌幅收窄0.23个百分点;持平城市1个。

表:全国大中城市 2020 年 9 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2020年9月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
<b>20城租金</b>	<b>43.21</b>	<b>-0.05%</b>	<b>-1.30%</b>
上海	99.45	2.21%	11.23%
北京	89.94	-1.63%	-0.26%
深圳	88.27	-1.55%	-9.15%
广州	59.11	-0.92%	2.76%
杭州	56.25	0.54%	-5.33%
南京	46.87	0.58%	4.57%
三亚	39.36	-2.36%	-18.27%
苏州	38.81	-0.18%	4.81%
大连	36.98	-0.46%	-2.63%
天津	36.29	-0.06%	-2.48%
武汉	30.94	1.18%	-0.58%
成都	30.51	1.60%	2.90%
青岛	28.74	-0.24%	-7.14%
重庆	28.42	0.46%	-6.14%
西安	28.13	-0.04%	2.85%
济南	27.54	0.00%	3.65%
沈阳	26.04	0.04%	-2.58%
郑州	25.11	-1.37%	-5.35%
泉州	25.35	3.09%	-3.47%
石家庄	21.99	0.55%	3.09%

## 一、9月全国大中城市租金持续下滑态势，跌幅与上月持平

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年9月，全国大中城市租金挂牌均价为43.21元/平方米/月，环比微降0.05%，同比下降1.3%，环比降幅与上月持平。全国大中城市租金均价连续6月下滑，租赁市场恢复较为缓慢。

租赁市场与就业形势及收入状况密切相关，虽然当前疫情已经逐步受控，但距离租赁市场恢复到往日水平仍需一段时间。9月份全国租金水平仍未见回涨，租赁市场活跃度仍不高，租金持续下滑态势。



表：2020年9月全国大中城市租金均价

城市	二手住宅租金		
	2020年9月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	43.21	-0.05%	-1.30%

数据来源：诸葛找房数据研究中心

## 二、一线城市租金环比下跌，重点二线城市租金继续上行

2020年9月，一线城市平均租金为92.55元/平方米/月，环比下跌0.26%，同比上涨0.33%，一线城市租金同比在连续3个月下跌后转正；重点二线城市平均租金为34.5元/平方米/月，环比上涨0.04%，同比下跌2.08%。

进入9月份，各等级城市租赁市场恢复状况不一。一线城市租金水平继续小幅下滑态势，其中北京、深圳租金水平均下降，分别环比下跌1.63%和1.55%。但从同比来看，本月一线城市租金同比在连续下跌3个月后转正，租赁市场好于去年同期。重点二线城市租赁市场继续恢复，租金环比涨幅扩大0.01个百分点。

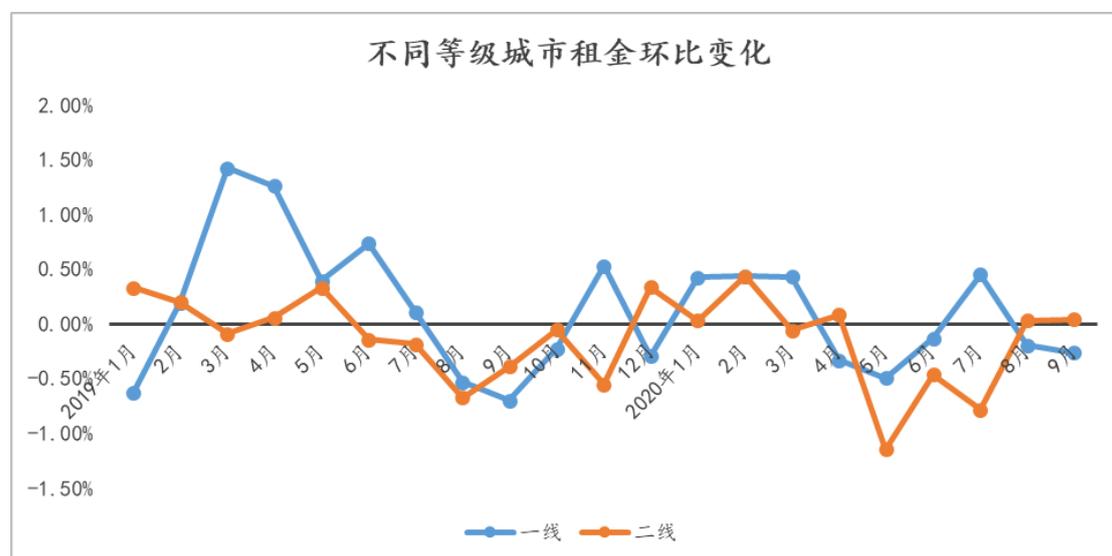


表:不同城市等级租金均价环比情况

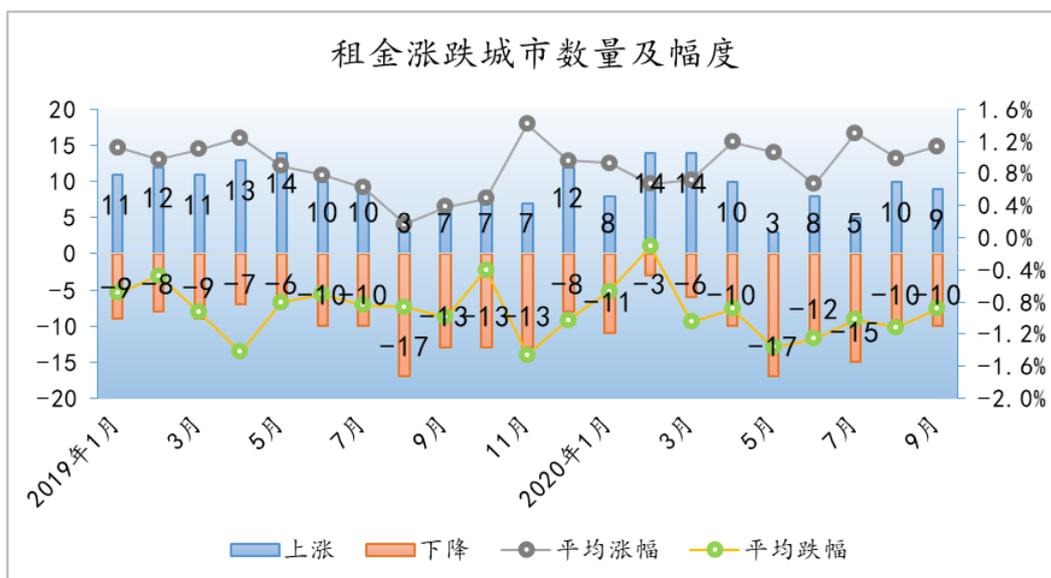
城市等级	2020年9月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	92.55	-0.26%	0.33%
重点二线城市	34.50	0.04%	-2.08%

备注：一线城市仅统计北京、上海、深圳

数据来源：诸葛找房数据研究中心

### 三、9月下跌城市数量与上月持平，三亚、北京租金跌幅位居一、二

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9个，与上月相比减少1个城市，平均涨幅为1.14%，涨幅扩大0.15个百分点；下跌城市数10个，与上月持平，平均跌幅0.88%，跌幅收窄0.23个百分点；持平城市数1个。



表：2020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
9	1.14%	10	-0.88%

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、上海、成都、武汉、南京。疫情后，租赁市场受冲击较大，恢复较为缓慢，而上海、南京作为长三角经济圈重点城市，经济复苏迅速，人流量大，租赁市场活跃度较高，租金涨幅明显。成都凭借成渝经济圈的优势条件，热度逐渐提升，人口吸附性较强，租赁市场活跃度提高。

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	泉州	25.35	↑3.09%	↓3.47%
2	上海	99.45	↑2.21%	↑11.23%
3	成都	30.51	↑1.60%	↑2.90%
4	武汉	30.94	↑1.18%	↓0.58%
5	南京	46.87	↑0.58%	↑4.57%

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城市分别是三亚、北京、深圳、郑州、广州。三亚随着逐步迈入旅游淡季，租赁市场活跃度下降。北京虽然疫情逐步受控，但是租赁市场仍未完全从前一波的疫情冲击中走出来，租赁市场恢复缓慢。

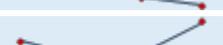
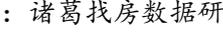
表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	9月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	三亚	39.36	↓ 2.36%	↓ 18.27%
2	北京	89.94	↓ 1.63%	↓ 0.26%
3	深圳	88.27	↓ 1.55%	↓ 9.15%
4	郑州	25.11	↓ 1.37%	↓ 5.35%
5	广州	59.11	↓ 0.92%	↑ 2.76%

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	91.89	91.68	91.59	91.39	
成都	29.99	29.98	29.97	30.10	
大连	37.00	37.05	37.13	37.20	
广州	59.83	59.74	59.67	59.65	
杭州	56.08	56.07	55.97	56.18	
济南	27.43	27.48	27.45	27.62	
南京	46.25	46.41	46.47	46.72	
青岛	29.01	28.96	28.83	28.76	
泉州	25.43	25.23	24.96	24.66	
三亚	39.35	39.44	39.58	40.11	
上海	99.27	99.48	99.61	99.94	
深圳	90.52	90.26	89.75	89.53	
沈阳	26.01	25.99	25.99	26.04	
石家庄	21.76	21.79	21.85	21.91	
苏州	38.93	39.08	39.35	39.73	
天津	36.31	36.30	36.25	36.45	
武汉	30.95	30.91	30.90	30.88	
西安	28.24	28.13	28.35	28.52	
郑州	25.61	25.57	25.51	25.44	
重庆	28.31	28.27	28.28	28.33	

数据来源：诸葛找房数据研究中心

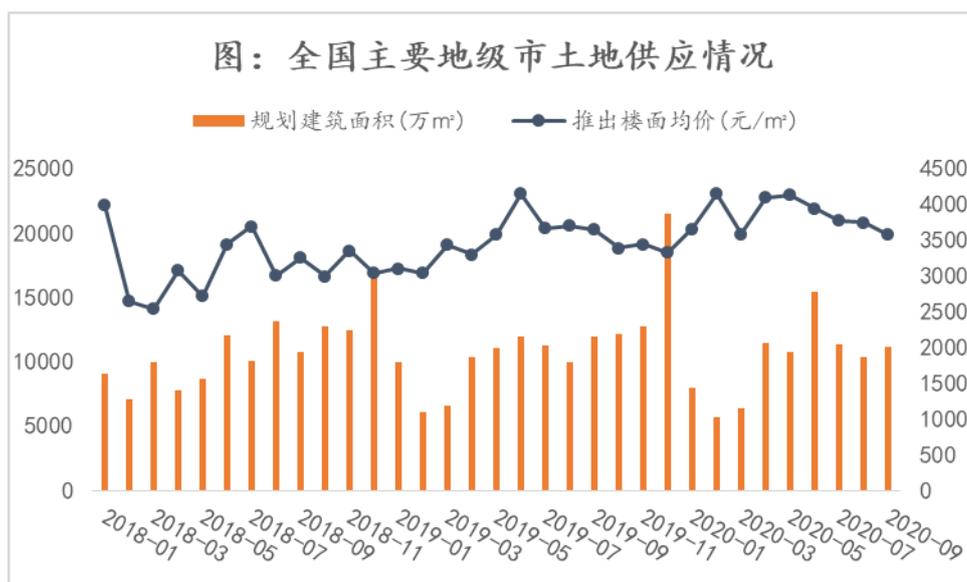
## 土地月报|2020年9月土地供需水平小幅回升，溢价率创3月以来新低

2020年9月全国主要地级市供应规划建筑面积为11121.33万 $\text{m}^2$ ，同比下跌6.44%，环比上涨3.97%；成交规划建筑面积为10247.83万 $\text{m}^2$ ，同比上涨0.8%，环比上涨19.4%。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。三季度以来，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，土地市场逐渐回归理性。“金九”之际，土地市场成交呈现量升价跌的局面，溢价率水平创下3月份以来新低，房企拿地积极性减弱。

### 一、“金九”土地供应增加，成交量升价跌

#### 1、9月土地供应小幅回升，其中商办用地增加明显

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市9月共供应土地1142宗，同比下降2.73%，环比上涨11.52%；供应规划建筑面积为11121.33万 $\text{m}^2$ ，同比下跌6.44%，环比上涨3.97%；推出楼面均价为3578.48元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨1.19%，环比下跌1.49%。进入二季度后，随着疫情逐步受控，多城推地节奏明显加快，6月份供应量达到年内最高水平，三季度随着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，土地市场逐渐回归理性，7、8月土地放量逐渐减少，进入金秋九月，土地供应规模小幅回升。



从地块性质来看，9月推出住宅用地788宗，同比下跌5.63%，环比上涨12.09%；商办用地推出354宗，同比上涨4.42%，环比上涨10.28%。从推出楼面价上看，住宅用地推出楼

面价为 3824.77 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 0.56%，环比上涨 2.47%。

表：全国主要地级市 9 月土地供应及环同比情况

地块性质	土地宗数 (块)	同比(%)	环比(%)	规划建筑面 积(万 m <sup>2</sup> )	同比(%)	环比(%)	推出楼面均 价(元/m <sup>2</sup> )	同比(%)	环比(%)
住宅用地	788	↓ -5.63	↑ 12.09	9234.01	↓ -5.48	↑ 1.91	3824.77	↑ 0.56	↑ 2.47
商业/办公用地	354	↑ 4.42	↑ 10.28	1887.32	↓ -10.86	↑ 15.37	2410.85	↑ 6.23	↓ -21.61
总计	1142	↓ -2.73	↑ 11.52	11121.33	↓ -6.44	↑ 3.97	3578.48	↑ 1.19	↓ -1.49

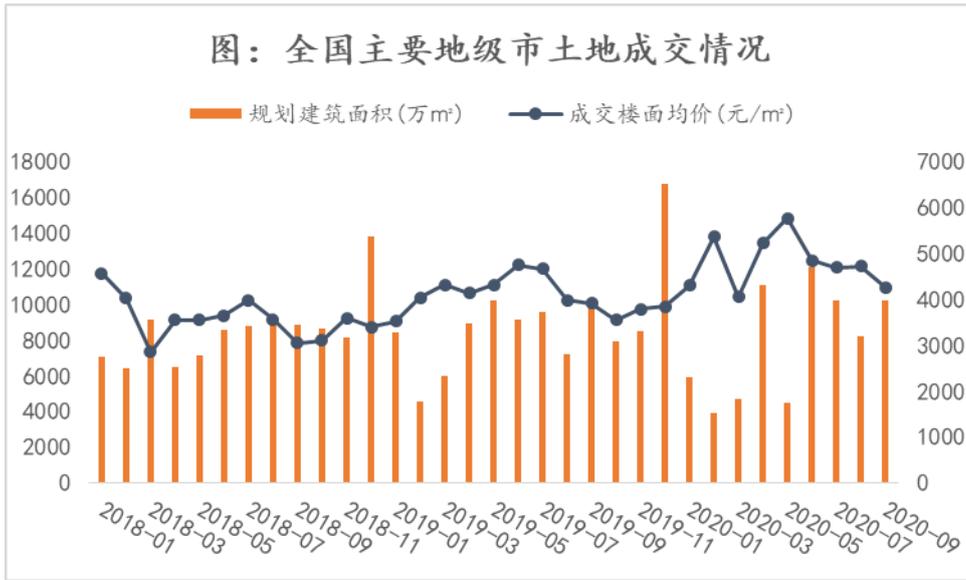
分各能级城市来看，9 月份二线城市土地供应规模下滑，一线和三四线呈现不同幅度的上涨，其中，一线城市供应规划建筑面积 546.23 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 34.39%，环比上涨 70.73%，涨幅居首；二线城市供应规划建筑面积 3911.62 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 15.77%，环比下跌 17.82%；三四线城市供应规划建筑面积 6663.48 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 2.54%，环比上涨 18.63%。从推出楼面价来看，一线城市显著下滑，二线和三四线城市均有所上扬。

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 <sup>2</sup> )	同比(%)	环比(%)	推出楼面均 价(元/m <sup>2</sup> )	同比(%)	环比(%)
一线城市	48	↑ 4.35	↑ 37.14	546.23	↑ 34.39	↑ 70.73	10209.04	↓ -29.08	↓ -51.45
二线城市	362	↓ -19.02	↓ -1.09	3911.62	↓ -15.77	↓ -17.82	4699.67	↑ 1.03	↑ 11.52
三、四线城市	732	↑ 7.49	↑ 17.5	6663.48	↓ -2.54	↑ 18.63	2302.03	↑ 13.36	↑ 9.09
总计	1142	↓ -2.73	↑ 11.52	11121.33	↓ -6.44	↑ 3.97	3578.48	↑ 1.19	↓ -1.49

## 2、9 月土地供应增加带动成交小幅回升，一二线成交同环比均上涨

据诸葛找房数据中心监测，9 月全国主要地级市土地成交 981 宗，成交规划建筑面积为 10247.83 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 0.8%，环比上涨 19.4%；成交楼面价为 4262.47 元/平方米，同比上涨 10.48%，环比下跌 6.6%；土地出让金为 4368.21 亿元，同比上涨 11.36%，环比上涨 11.45%。9 月份，全国土地成交止跌转涨，受到本月供应增加的带动，成交量有所上涨。而成交楼面价较上月下滑，一方面是成交结构的影响，另外，在三道红线高压之下，房企拿地积极性有所减弱。



从地块性质来看，9月住宅用地成交面积为8534.01万 $\text{m}^2$ ，同比上涨2.23%，环比上涨16.82%；成交商办用地1713.82万 $\text{m}^2$ ，同比下跌5.78%，环比上涨34.13%。住宅成交楼面价4624.88元/ $\text{m}^2$ ，同比上升10.57%，环比下跌4.76%；商业办公用地成交楼面价为2457.86元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨3.76%，环比下跌15.02%。住宅和商办用地成交规模双双上涨，成交楼面价呈现不同幅度的下滑，主要是热点城市优质地块减少，地块品质下降导致楼面价下滑。

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 $\text{m}^2$ )	同比(%)	环比(%)	成交楼面均价(元/ $\text{m}^2$ )	同比(%)	环比(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)	环比(%)
住宅用地	669	8534.01	↑ 2.23	↑ 16.82	4624.88	↑ 10.57	↓ -4.76	3946.87	↑ 13.04	↑ 11.26
商业/办公用地	312	1713.82	↓ -5.78	↑ 34.13	2457.86	↑ 3.76	↓ -15.02	421.33	↓ -2.22	↑ 13.3
总计	981	10247.83	↑ 0.8	↑ 19.4	4262.47	↑ 10.48	↓ -6.6	4368.21	↑ 11.36	↑ 11.45

分等级城市来看，各等级城市成交规模呈现不同幅度的回升，其中，三四线城市涨幅居首，一线城市次之。9月份，一线城市成交42宗，成交规划建筑面积450.96万 $\text{m}^2$ ，同比上升9.93%，环比上涨16.49%；成交楼面价为11887.39元/ $\text{m}^2$ ，同比下跌22.79%，环比下跌38.88%；土地出让金536.07亿元，同比下跌15.12%，环比下跌28.81%。分具体城市看，上海成交23宗居首，其次为广州成交16宗。

9月二线城市土地成交353宗，成交规划建筑面积4076.24万 $\text{m}^2$ ，同比上涨5.24%，环比上涨3.38%；成交楼面价达5479.14元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨7.15%，环比上涨5.24%；土地出让金2233.43亿元，同比上涨12.76%，环比上涨8.8%。分具体城市来看，南京、西安、济南成交宗数位居前三，贵阳、天津紧随其后。

三四线城市土地成交586宗，土地成交面积5720.63万 $\text{m}^2$ ，同比下跌2.76%，环比上涨34.51%；土地出让金1598.7亿元，同比上涨22.01%，环比上涨43.56%。分城市来看，菏泽、惠州、眉山位居成交前三。惠州作为粤港澳大湾区的重要城市，楼市热度持续上升，并且在

深圳、东莞加码调控后部分购房需求外溢至惠州，一定程度上也推动其市场热度走高，房企布局的积极性较强。

表：各等级城市9月土地成交及同环比情况

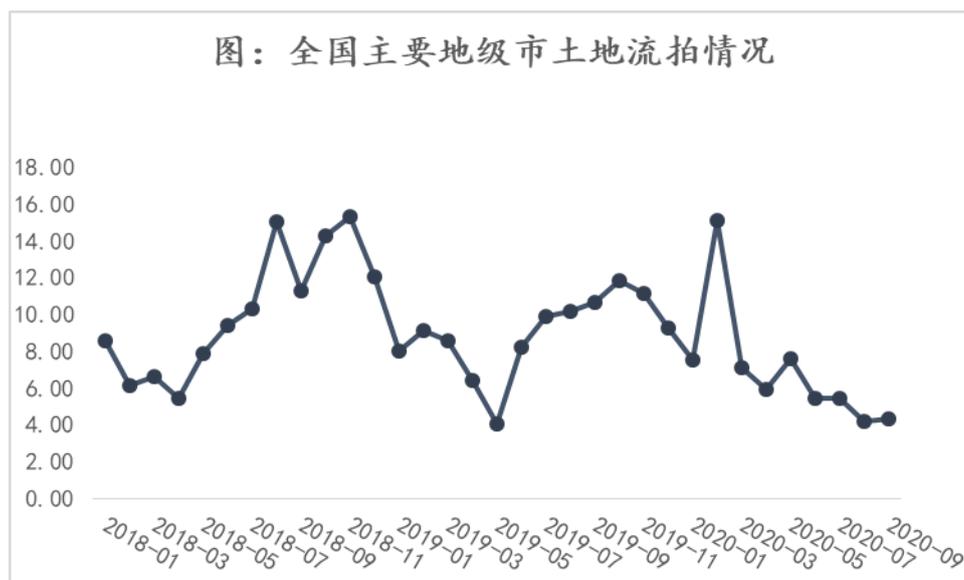
城市等级	土地宗数 (块)	规划建筑 面积(万 m <sup>2</sup> )	同比(%)	环比(%)	成交楼面均 价(元/m <sup>2</sup> )	同比(%)	环比(%)	土地出让金 (亿元)	同比(%)	环比(%)
一线城市	42	450.96	↑ 9.93	↑ 16.49	11887.39	↓ -22.79	↓ -38.88	536.07	↓ -15.12	↓ -28.81
二线城市	353	4076.24	↑ 5.24	↑ 3.38	5479.14	↑ 7.15	↑ 5.24	2233.43	↑ 12.76	↑ 8.8
三、四线城市	586	5720.63	↓ -2.76	↑ 34.51	2794.45	↑ 25.47	↑ 6.95	1598.70	↑ 22.01	↑ 43.56
总计	981	10247.83	↑ 0.8	↑ 19.4	4262.47	↑ 10.48	↓ -6.6	4368.21	↑ 11.36	↑ 11.45

## 二、本月溢价率回落至历史低位，流拍现象增加

9月全国主要地级市溢价率为12.79%，环比下降3.26个百分点，同比上升5.5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，但与去年同期相比仍有所不足，处于历史中位水平。随后溢价率在稳定区间内小幅波动，本月溢价率创3月份以来新低。受到多地出台收紧调控政策叠加房企三道红线新规的影响，房企拿地积极性减弱。

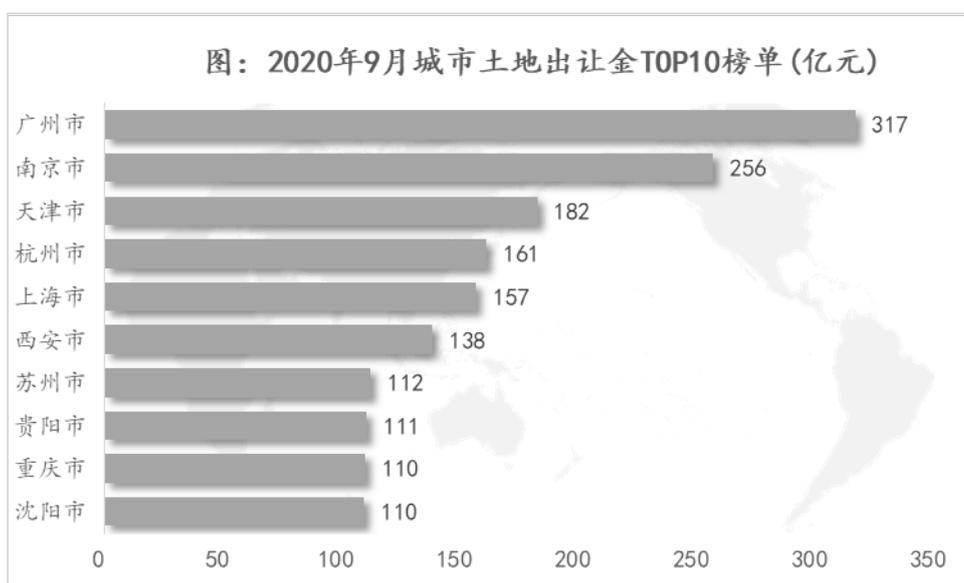


流拍率方面，疫情后，前期积压的需求逐渐释放加上优质地块频频放出，房企拿地积极性强，流拍率走低；8月份流拍率降至年内最低水平，本月小幅回升至4.29%，环比上升0.13个百分点，溢价率整体低位运行。



### 三、广州土地收金 317 亿元位居榜首，南京、天津紧随其后

2020 年 9 月城市土地出让金 TOP10 榜单中，广州土地收金 317 亿元位居榜首，南京和天津位居第二、三，分别收金 256 亿元和 182 亿元。其中，一线城市仅有广州、上海上榜，土拍热度有所回落。长三角城市如南京、杭州、苏州等土地市场热度居高。



成交总价排行榜中，北京鑫安兴业房地产开发有限公司（中海）以 69.78 亿元底价竞得北京石景山区北辛安棚户区改造地块，成交楼面价为 26118 元/平方米，成为本月总价榜首；其次，广州奥昇置业有限公司（奥园+恒基）以 67.78 亿元竞得广州番禺大学城地块，溢价率达 11.15%，位居全国总价排名第二。

表：2020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 (万元)	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	北京市石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-658地块其他类多功能用地、1608-673-B地块二类居住用地、1608-676地块托幼用地	北京市	二类居住用地、其他类多功能用地、托幼用地	697800	267169.69	26118	0	北京鑫安兴业房地产开发有限公司
2	番禺区新造镇新化快速路东側地块	广州市	二类居住用地(R2)、商业设施用地(B1)	677830	304915	22230	11.15	广州奥昇置业有限公司
3	宝山区杨行镇BSP0-0501单元YH-B-1-01-06地块(“城中村”改造项目-杨行镇老集镇)	上海市	居住用地	472464	235747.2	20041	0	上海诚卫兴置业发展有限公司
4	云岩区八鸽岩街道办事处,地块东至人民大道,南至北京路,北至八鸽岩路,西尔十七中、云岩小学和银海元隆	贵阳市	商业、住宅(居住≤60%、商业≥40%)	404314.94	530527.41	7621	1.55	新城控股集团企业管理有限公司
5	栖霞区燕子矶街道和燕路418号B地块东側	南京市	R2二类居住用地	381000	172181.07	22128	20.19	南京万融置业有限公司
6	白云区亭岗站AB2404118、AB2404121、AB2404122地块	广州市	二类居住用地(R2)	371456	315757	11764	0	广州越秀华城房地产开发有限公司
7	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、勤政东路以东地块	佛山市	A、B区为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、新闻出版用地;C区为公园与绿地;D区为城镇村道路用地	371159	239114.22	15522	63.39	广州新希望置业有限公司
8	中山市南朗镇(翠亨新区起步区)西二围	中山市	城镇住宅用地	366474.49	311310.3	11772	9	珠海依云房地产有限公司
9	福田街道稠州北路与大道路交叉口西南側	金华市	商服、住宅、城镇村道路用地	360480	206903.73	17423	48.05	义乌国深商博置业有限公司
10	镇海区XCL02-03-07a(国家高新区)地块	宁波市	城镇住宅及配套用地	339203.24	214918	15783	33.75	杭州浙砾企业管理有限公司