

2020 年 11 月百城二手住宅市场均价月报
2020 年 11 月全国大中城市租金均价报告
2020 年 11 月全国大中城市租金均价报告

诸葛找房数据研究中心

百城月报|11 月百城二手住宅市场均价环比下跌 0.03%，嘉兴价格涨幅居首

诸葛找房数据研究中心发布

2020 年 12 月 1 日

核心结论：

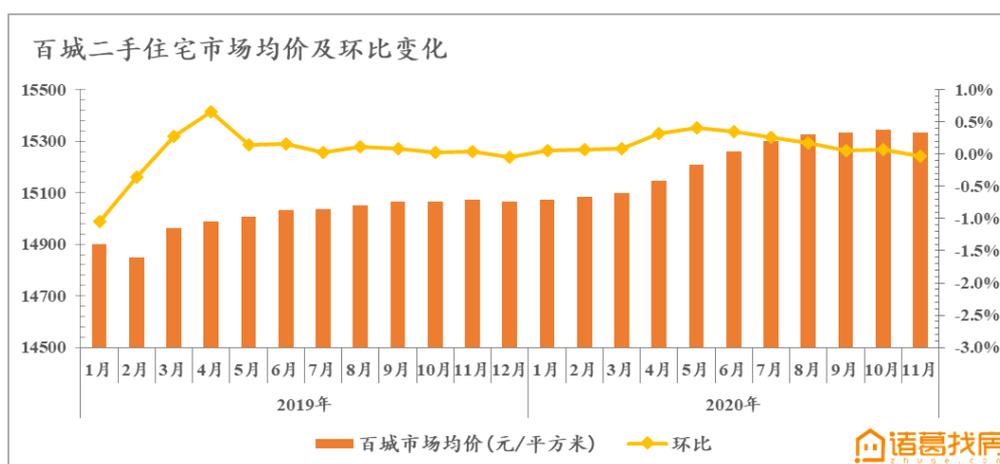
1、2020 年 11 月，100 个重点城市二手住宅市场均价为 15332 元/平方米，环比下跌 0.03%，同比上涨 1.72%。随着疫情的影响逐步褪去，市场活跃度逐步提升，3 月份开始价格环比涨幅持续扩大，随着 6、7 月份以来多城纷纷出台收紧调控政策，市场均价环比涨幅自 6 月份开始呈现回落迹象，本月二手住宅市场均价止涨转跌，整体来看二手住宅市场呈现稳定运行态势。

2、分城市等级来看，2020 年 11 月一线城市二手住宅市场均价继续上涨，二线和三四线城市市场均价均回落。一线城市市场均价为 62838 元/m²，环比上涨 0.92%，涨幅扩大 0.68 个百分点。本月深圳、北京、上海市场均价均上涨，其中深圳涨幅最高为 1.98%，其次为北京环比上涨 0.42%。二线城市市场均价为 18019 元/平方米，环比下跌 0.22%。三四线城市市场均价为 11719 元/平方米，环比下跌 0.22%。

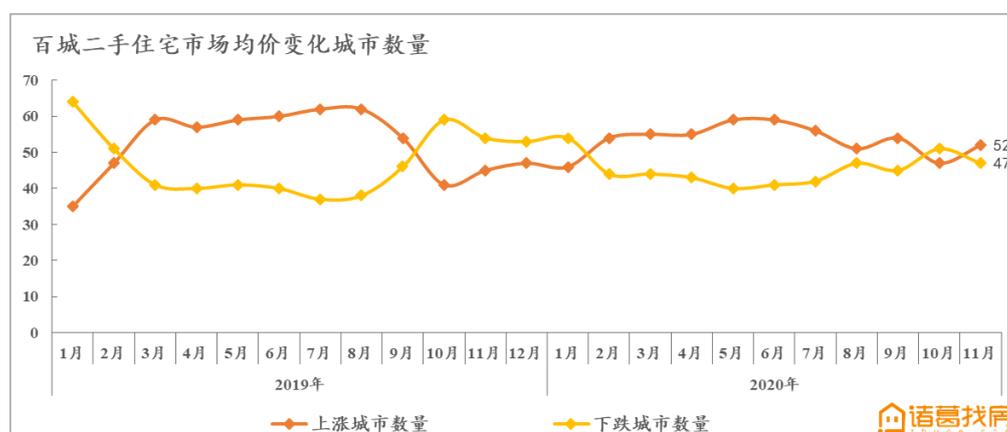
3、环比来看，11 月份有 3 个区域市场均价环比下滑，5 个区域市场均价环比上涨。其中，东北城市环比涨幅居首，为 0.27%；长三角经济圈以 0.2% 的环比涨幅位居第二；西北城市以 0.14% 的涨幅位居第三。海峡经济圈本月环比下跌 1.42%，位居跌幅第一，其次为环渤海经济圈，环比下跌 0.34%。

一、11月百城二手住宅市场价格环比下跌0.03%，同比上涨1.72%

据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年11月，100个重点城市二手住宅市场均价为15332元/平方米，环比下跌0.03%，同比上涨1.72%。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，随着6、7月份以来多城纷纷出台收紧调控政策，市场均价环比涨幅自6月份开始呈现回落迹象，本月二手住宅市场均价止涨转跌，整体来看二手住宅市场呈现稳定运行态势。



从涨跌城市数量来看，11月份二手住宅市场均价上涨城市52个，较上月增加5个，平均涨幅0.84%，涨幅扩大0.37个百分点；下跌城市47个，较上月减少4个，平均跌幅为1.05%，跌幅扩大0.66个百分点；持平城市1个，较上月减少1个。11月上涨城市数量增加，随着10月份“以价换量”潮的褪去，上涨城市数量恢复至往日水平。



从环比涨幅前十的城市情况来看，长三角经济圈占据半数席位，其次为西北城市。其中，长三角经济圈的嘉兴以2.22%的涨幅居首，环渤海经济圈的泰安以2.16%的涨幅

位居第二，长三角经济圈的泰州以 2.15% 的涨幅位居第三。深圳本月二手住宅市场价格环比上涨 1.98%，位居涨幅第六，预计随着政策逐渐发酵，深圳二手房市场热度将会逐渐回落。

从环比跌幅前十的城市情况来看，以长三角、珠三角、环渤海以及西南的二线和三四线城市为主。其中，长三角经济圈的温州以 2.67% 的跌幅位居第一；西南城市南充和海峡经济圈的泉州分别以 2.46% 和 2.31% 的跌幅位居二、三。环渤海城市天津房价继续下滑通道，本月环比下跌 2.12%。

2020年11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	
52	嘉兴	(2.22%)	47	温州	(-2.67%)
	泰安	(2.16%)		南充	(-2.46%)
	泰州	(2.15%)		泉州	(-2.31%)
	榆林	(2.06%)		青岛	(-2.19%)
	常州	(2.01%)		贵阳	(-2.17%)
	深圳	(1.98%)		天津	(-2.12%)
	乌鲁木齐	(1.83%)		湛江	(-2.08%)
	宁波	(1.70%)		阜阳	(-1.95%)
	大连	(1.60%)		厦门	(-1.79%)
	合肥	(1.57%)		桂林	(-1.76%)

 诸葛找房
ZHU GE . C O M

二、11月一线城市二手住宅市场均价同环比均上涨

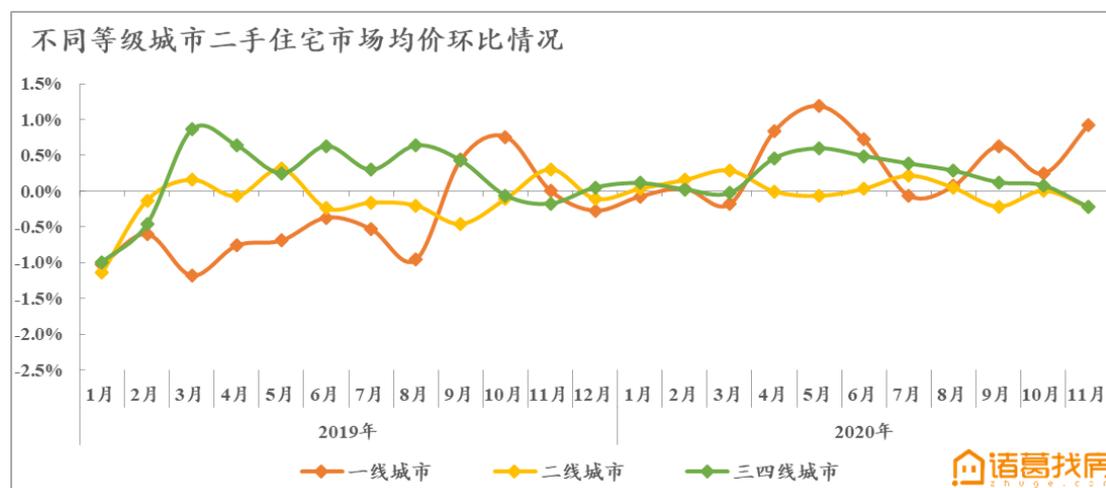
分城市等级来看，2020年11月，一线城市二手住宅市场均价继续上涨，二线和三四线城市市场均价均回落。一线城市市场均价为 62838 元/m²，环比上涨 0.92%，涨幅扩大 0.68 个百分点。本月深圳、北京、上海市场均价均上涨，其中深圳涨幅最高为 1.98%，其次为北京环比上涨 0.42%。同比变化来看，较去年同期上涨 4.12%，涨幅扩大 0.94 个百分点。

二线城市市场均价为 18019 元/平方米，环比下跌 0.22%。其中环比下跌城市数量 15 个，上涨城市数量 18 个，较上月增加 6 个；同比变化来看，较去年同期上涨 0.16%，涨幅收窄 0.53 个百分点。自 7 月份以来多个热点二线城市接连出台调控政策稳楼市，二手住宅市场热度有所回落，但仍高于历史同期水平。

三四线城市市场均价为 11719 元/平方米，环比下跌 0.22%。其中环比下跌城市数量 32 个，上涨城市数量 31 个；同比变化来看，同比上涨 2.4%，涨幅收窄 0.05 个百分点。

2020年11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	62838	0.92%	4.12%
二线城市	18019	-0.22%	0.16%
三四线城市	11719	-0.22%	2.40%
100城二手住宅	15332	-0.03%	1.72%

 诸葛找房

 诸葛找房

三、东北城市环比涨幅居首，珠三角经济圈同比涨幅领先

环比来看，11 月份有 3 个区域市场均价环比下滑，5 个区域市场均价环比上涨。其中，东北城市环比涨幅居首，为 0.27%；长三角经济圈以 0.2% 的环比涨幅位居第二；西北城市以 0.14% 的涨幅位居第三。海峡经济圈本月环比下跌 1.42%，位居跌幅第一，其次为环渤海经济圈，环比下跌 0.34%。

同比来看，本月半数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位居涨幅一、二，同比涨幅分别为 5.74% 和 3.55%；同比下跌区域中，环渤海经济圈跌幅居首，同比下跌 2.98%，其次为海峡经济圈，跌幅为 0.79%。

2020年11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	10293	0.27%	2.76%	4	4
海峡经济圈	25477	-1.42%	-0.79%	1	3
环渤海经济圈	15371	-0.34%	-2.98%	7	11
西北城市	9756	0.14%	2.76%	7	3
西南城市	10370	-0.32%	-0.20%	4	4
长三角经济圈	19901	0.20%	3.55%	15	6
中部城市	10014	0.03%	-0.10%	10	7
珠三角经济圈	21683	0.05%	5.74%	4	9

表：2020年11月百城二手住宅市场均价及同环比情况

城市	2020年11月市场均价 (元/平方米)	环比	同比
深圳	74248	1.98%	16.63%
北京	57465	0.42%	-3.05%
上海	56090	0.07%	-1.36%
厦门	45662	-1.79%	-1.42%
三亚	37694	-1.06%	0.25%
杭州	35146	0.8%	5.13%
广州	33018	-1.54%	-4.33%
南京	30000	0.43%	-0.21%
苏州	29754	0.07%	1.55%
福州	28182	-1.10%	0.18%
宁波	26810	0.7%	5.30%
东莞	24181	-0.04%	6.73%
珠海	23671	-1.39%	0.05%
温州	23512	-2.67%	-1.47%
天津	22483	-2.12%	-4.72%
青岛	21568	-2.19%	-10.17%
南通	20155	-0.06%	16.87%
常州	18263	2.01%	16.85%
无锡	18204	0.02%	6.33%
武汉	18161	-0.19%	-5.65%
嘉兴	17994	0.2%	2.58%
济南	17990	-1.16%	-4.32%
佛山	17795	-1.7%	5.34%
金华	16842	-1.58%	3.94%
合肥	16583	-1.3%	0.36%
海口	16343	-0.74%	6.25%
扬州	16313	0.41%	4.46%
石家庄	15958	-0.98%	-3.31%
西安	15773	0.01%	2.17%
大连	15584	0.1%	-1.20%
成都	15540	0.08%	1.30%
南昌	15510	0.84%	1.79%
徐州	14626	0.15%	0.46%
昆明	14566	0.21%	3.89%
郑州	14565	0.16%	-2.08%
中山	14431	-0.23%	-3.02%
漳州	14273	0.04%	3.35%
廊坊	13964	0.1%	-4.92%
泉州	13791	-2.31%	-4.65%
佛山	13470	0.75%	2.24%
南宁	13337	0.2%	1.52%
重庆	13311	-0.05%	-2.18%
兰州	13239	-0.57%	1.99%
惠州	13087	0.70%	8.98%
泰安	12948	2.1%	6.78%
烟台	12842	0.52%	-2.37%
连云港	12735	0.79%	4.06%
盐城	12225	0.95%	3.92%
泰州	11943	-2.1%	-0.91%
沈阳	11930	1.0%	5.10%
呼和浩特	11901	0.10%	1.33%
芜湖	11781	-0.73%	-2.53%
长沙	11767	0.20%	-0.93%
赣州	11630	0.75%	9.14%
长春	11449	-1.40%	9.61%
太原	11431	0.2%	3.00%
威海	11356	-1.20%	-1.71%
秦皇岛	11283	-0.14%	1.14%
保定	11174	-1.74%	-3.64%
哈尔滨	11055	-0.41%	4.62%
洛阳	10666	-0.78%	1.51%
承德	10377	-1.09%	-1.41%
湛江	10206	-2.08%	2.77%
柳州	10019	-1.11%	0.40%
湖州	9966	-0.29%	-4.94%
西宁	9890	0.59%	5.34%
贵阳	9681	-2.17%	-2.45%
宜昌	9631	-1.08%	1.59%
临沂	9596	-0.08%	2.23%
襄阳	9577	1.8%	1.24%
南阳	9505	0.24%	4.16%
淮安	9463	0.0%	8.45%
绵阳	9218	0.56%	1.10%
赤峰	9067	-1.58%	-2.69%
乌鲁木齐	9026	-1.8%	7.79%
张家口	9013	0.16%	-6.90%
上饶	8985	0.14%	-0.27%
岳阳	8815	-1.95%	-6.47%
淄博	8676	-0.39%	-8.70%
潍坊	8344	-0.76%	1.10%
吉林	8309	-0.54%	2.25%
九江	8252	0.26%	0.17%
榆林	8115	2.0%	5.12%
衡水	8030	-0.24%	-3.02%
北海	7965	0.00%	2.40%
开封	7799	-0.22%	5.04%
桂林	7573	-1.76%	-3.65%
鄂尔多斯	7492	0.24%	4.23%
南充	7447	-2.46%	-3.56%
常德	7428	-1.46%	-1.03%
银川	7420	-1.00%	2.81%
丹东	7419	0.71%	-2.71%
许昌	7332	-1.52%	-4.12%
德阳	7048	-0.06%	-1.82%
岳阳	6908	-0.29%	-7.87%
株洲	6651	0.86%	0.86%
遵义	6147	0.89%	-1.08%
周口	5870	0.26%	-2.57%
延安	5640	0.32%	1.22%
鞍山	5311	0.70%	4.40%

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11月1号至11月30日。

2020年11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12月1日

租金月报|11月全国大中城市租金环比下跌0.7%,各等级城市租金均回落

核心结论:

- 1、11月,全国大中城市租金挂牌均价为34.71元/平方米/月,环比下降0.7%,同比下降1.79%,环比降幅较上月收窄0.46个百分点。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,叠加疫情影响尚未完全消散,租赁市场持续低温表现,本月租金水平降至2019年以来最低。
- 2、11月,一线城市平均租金为89.84元/平方米/月,环比下跌1.2%,同比下跌2.9%;二线城市平均租金为33.93元/平方米/月,环比下跌0.58%,同比下跌3.1%;三四线城市平均租金为26.06元/平方米/月,环比下跌0.38%,同比下跌3.32%。各等级城市租金水平均呈现下滑态势,行业淡季之下市场活跃度显著下降。
- 3、全国大中租赁城市中,租金均价上涨城市8个,与上月持平,平均涨幅为0.83%,与上月持平;下跌城市数31个,与上月相比减少1个,平均跌幅1.07%,跌幅收窄0.52个百分点。持平城市数1个,较上月增加1个。

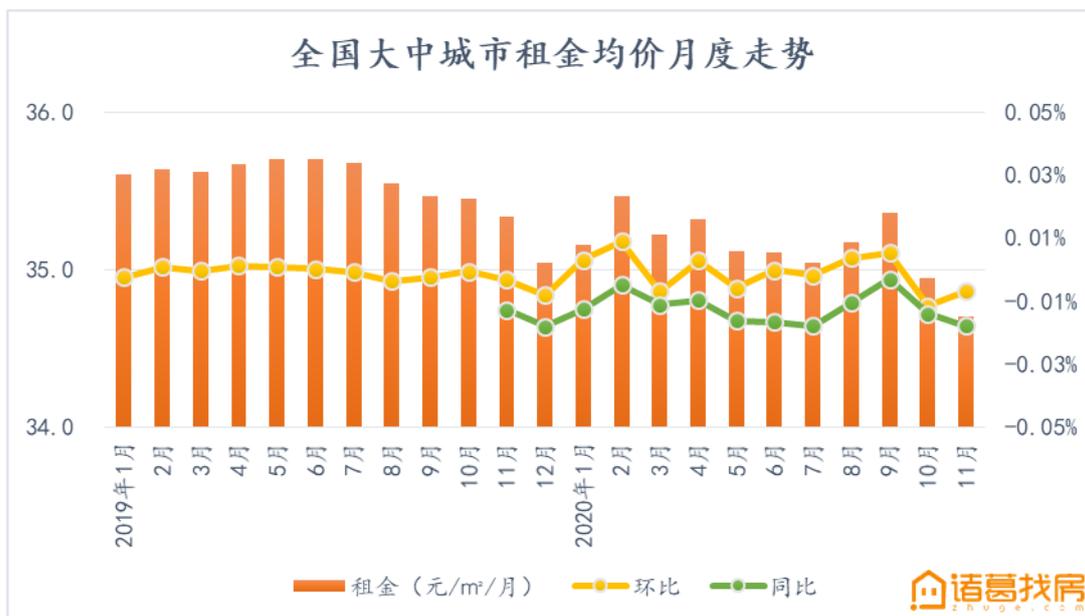
表:全国大中城市 2020 年 11 月份租金均价及同环比变化幅度

城市	2020年11月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
40城租金	34.71	-0.70%	-1.79%
上海	96.45	-1.57%	7.13%
深圳	87.41	0.01%	-8.26%
北京	85.67	-1.98%	-7.16%
广州	58.46	-0.36%	-1.05%
杭州	56.08	0.21%	-2.77%
厦门	49.19	0.29%	4.91%
南京	45.78	-0.65%	0.20%
福州	38.96	-0.28%	6.89%
温州	38.66	-2.08%	2.38%
苏州	38.07	-1.60%	0.58%
三亚	37.99	-0.96%	-19.34%
珠海	37.63	1.48%	3.01%
大连	35.66	-1.27%	-4.47%
天津	34.85	-1.78%	-3.60%
东莞	31.75	-0.56%	1.44%
武汉	31.40	-0.32%	0.71%
成都	30.25	1.95%	0.83%
青岛	28.07	-0.60%	-9.10%
重庆	27.90	-0.64%	-6.84%
西安	27.80	-0.71%	2.66%
无锡	27.62	-0.14%	12.41%
佛山	26.82	-0.04%	-7.80%
济南	26.76	-1.36%	1.67%
乌鲁木齐	26.11	-1.92%	3.98%
贵阳	25.94	-1.71%	2.17%
泉州	25.93	1.41%	1.35%
江门	25.78	0.74%	-3.91%
沈阳	25.62	-0.62%	-2.21%
郑州	25.11	-0.63%	-4.12%
常州	25.00	-1.69%	-2.72%
盐城	24.82	-0.52%	7.59%
中山	23.49	0.51%	-3.65%
太原	22.55	-2.21%	6.47%
惠州	21.95	-0.68%	-5.75%
烟台	21.15	-0.98%	-9.31%
石家庄	21.10	-2.18%	0.29%
威海	20.04	-1.23%	-11.95%
桂林	18.70	0.00%	-4.88%
洛阳	18.26	-0.49%	-3.95%
保定	17.42	-1.41%	-4.55%

一、11月全国大中城市租金继续下滑，租赁市场低温运行

据诸葛找房数据研究中心监测数据,2020年11月,全国大中城市租金挂牌均价为34.71元/平方米/月,环比下降0.7%,同比下降1.79%,环比降幅较上月收窄0.46个百分点。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,叠加疫情影响尚未完全消散,租赁市场持续低温表现,本月租金水平降至2019年以来最低。

11月份多数城市持续市场淡季表现,租金呈现持续下滑态势,租赁市场活跃度较低,预计12月在租赁需求较弱的情况下,租赁市场或将维持低温。



表：2020年11月全国大中城市租金均价

城市	2020年11月租金均价 (元/平方米/月)	环比	同比
全国大中城市	34.71	-0.70%	-1.79%

 诸葛找房

二、11月各等级城市租金水平同环比均下滑

2020年11月,一线城市平均租金为89.84元/平方米/月,环比下跌1.2%,同比下跌2.9%;二线城市平均租金为33.93元/平方米/月,环比下跌0.58%,同比下跌3.1%;三四线城市平均租金为26.06元/平方米/月,环比下跌0.38%,同比下跌3.32%。各等级城市租金水平均呈现下滑态势,行业淡季之下市场活跃度显著下降。

一线城市租金跌幅居首,其中北京、上海租金水平均下降,分别环比下跌 1.98%和 1.57%。从同比来看,本月一线城市租金同比下跌 2.9%,在行业淡季叠加疫情的阴霾之下,租金上涨乏力。二线和三四线城市租金环比跌幅均在 1%以内,小于一线城市租金下跌幅度。

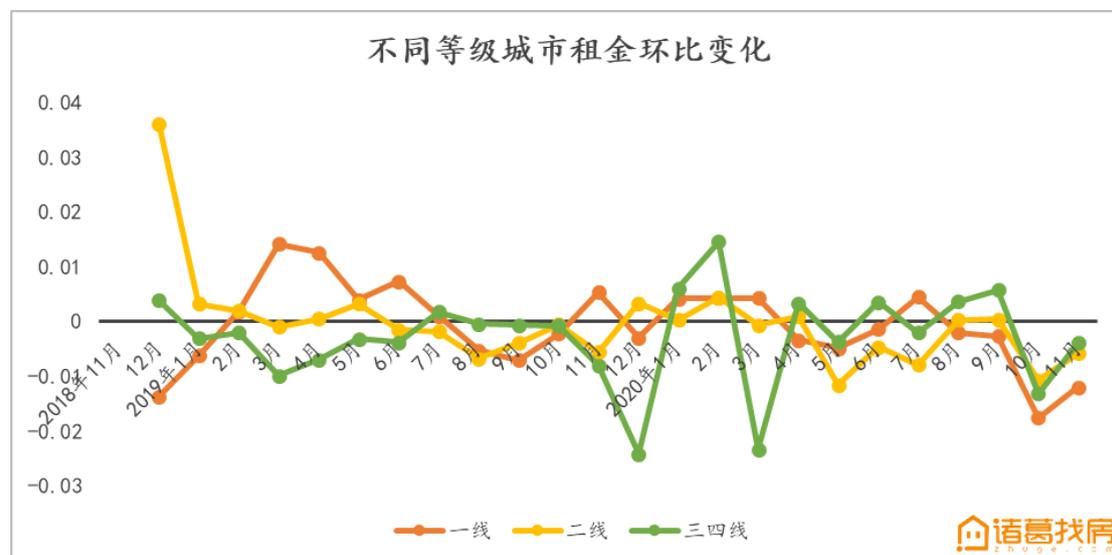


表:不同城市等级租金均价环比情况

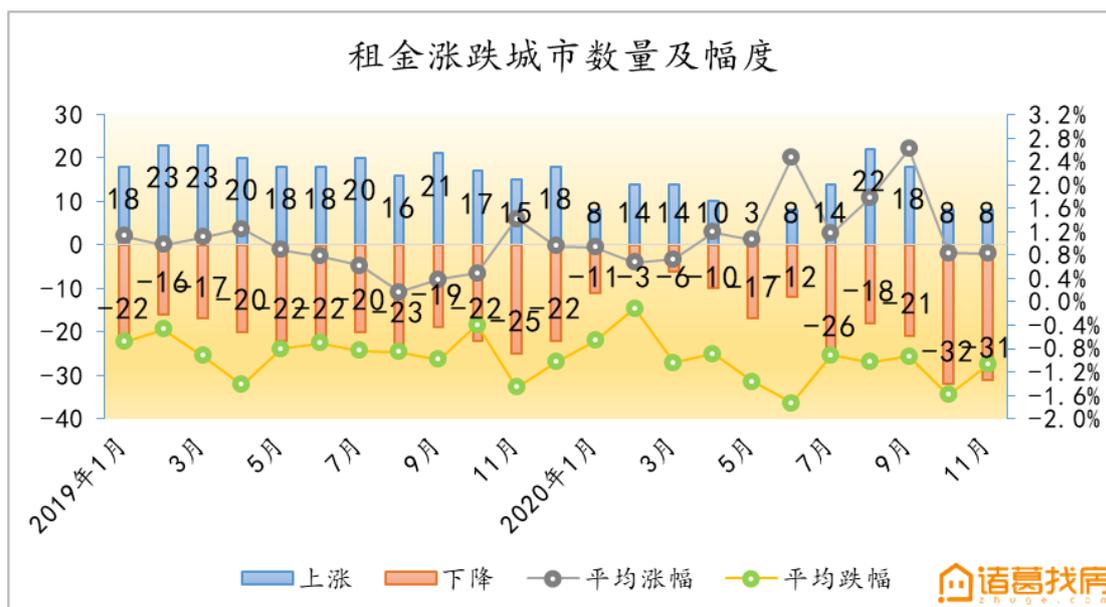
城市等级	2020年11月 (元/平方米/月)	环比	同比
一线城市	89.84	-1.20%	-2.90%
二线城市	33.93	-0.58%	-3.10%
三四线城市	26.06	-0.38%	-3.32%

 诸葛找房

备注:一线城市仅统计北京、上海、深圳

三、11月涨跌城市数量与上月基本一致,成都位居租金涨幅首位

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 8 个,与上月持平,平均涨幅为 0.83%,与上月持平;下跌城市数 31 个,与上月相比减少 1 个,平均跌幅 1.07%,跌幅收窄 0.52 个百分点。持平城市数 1 个,较上月增加 1 个。



表：2020年11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
8	0.83%	31	-1.07%

 诸葛找房

从环比上涨城市来看，本月租金环比上涨的TOP5城市为成都、珠海、泉州、江门、中山。疫情后，租赁市场受冲击较大，其中成都受到成渝都市圈利好的带动，租赁市场活跃度较高。珠海作为粤港澳大湾区的重要城市，租赁市场表现良好。

表：环比涨幅TOP5城市排名

排名	城市	11月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	成都	30.25	↑1.95%	↑0.83%
2	珠海	37.63	↑1.48%	↑3.01%
3	泉州	25.93	↑1.41%	↑1.35%
4	江门	25.78	↑0.74%	↓3.91%
5	中山	23.49	↑0.51%	↓3.65%

 诸葛找房

从环比跌幅TOP5城市来看，11月份租金跌幅前5城市分别是太原、石家庄、温州、北京、乌鲁木齐。北京受到疫情反复的影响，加上现阶段进入行业淡季，市场活跃度呈现持续下降趋势。

表：环比跌幅 TOP5 城市排名

排名	城市	11月租金均价 (元/平方米/月)	环比变化	同比变化
1	太原	22.55	↓2.21%	↑6.47%
2	石家庄	21.1	↓2.18%	↑0.29%
3	温州	38.66	↓2.08%	↑2.38%
4	北京	85.67	↓1.98%	↓7.16%
5	乌鲁木齐	26.11	↓1.92%	↑3.98%

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11月周度租金均价走势（元/平方米）						
城市	第44周	第45周	第46周	第47周	第48周	月内周度价格变化
北京	86.46	86.29	85.83	85.26	84.86	
成都	30.10	30.15	30.20	30.58	30.86	
大连	35.85	35.74	35.68	35.67	35.61	
广州	58.62	58.54	58.50	58.39	58.44	
杭州	56.38	56.59	56.50	55.82	55.62	
济南	27.02	26.99	26.93	26.64	26.59	
南京	45.93	45.88	45.86	45.81	45.64	
青岛	28.11	28.06	28.02	28.11	28.10	
泉州	25.71	25.70	25.72	25.98	26.12	
三亚	36.84	36.83	36.81	36.85	36.50	
上海	97.22	96.83	96.55	96.64	96.02	
深圳	87.32	87.37	87.39	87.51	87.37	
沈阳	25.66	25.63	25.63	25.63	25.61	
石家庄	21.36	21.30	21.26	21.03	20.91	
苏州	38.43	38.35	38.24	37.96	37.86	
天津	34.85	34.67	34.53	34.32	34.72	
武汉	31.68	31.67	31.64	31.51	31.52	
西安	27.99	27.97	27.90	27.74	27.68	
郑州	25.30	25.33	25.30	24.99	24.92	
重庆	28.03	28.00	27.96	27.87	27.82	
保定	17.41	17.21	17.22	17.33	17.30	
常州	25.34	25.43	25.35	25.05	25.16	
东莞	31.86	31.84	31.80	31.68	31.69	
佛山	26.92	26.96	26.94	26.72	26.73	
福州	39.02	39.07	39.04	38.87	38.90	
贵阳	26.39	26.39	26.28	25.89	25.73	
桂林	17.90	17.67	17.82	18.05	18.25	
惠州	22.13	22.09	22.05	21.87	21.84	
江门	25.59	25.68	25.69	25.90	25.83	
洛阳	17.94	17.89	18.04	18.21	18.19	
厦门	49.05	49.05	49.09	49.27	49.32	
太原	22.89	22.72	22.64	22.52	22.37	
威海	19.85	19.85	19.89	20.27	20.10	
温州	39.03	38.91	38.72	38.61	38.50	
乌鲁木齐	26.37	26.33	26.09	25.73	25.43	
无锡	27.50	27.47	27.45	27.58	27.78	
烟台	21.24	21.20	21.18	21.12	21.11	
盐城	24.91	24.90	24.85	24.76	24.79	
中山	23.51	23.49	23.45	23.49	23.51	
珠海	37.53	37.52	37.54	37.69	37.71	

土地月报|2020年11月土地放量，整体成交回落，一线城市表现仍可观

2020年11月全国主要地级市供应规划建筑面积为13549.39万 m^2 ，同比下降0.92%，环比上涨9.11%；成交规划建筑面积为9177.16万 m^2 ，同比下降2.53%，环比下跌13.99%。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。进入四季度，为了完成全年供地计划，土地市场继续放量，但成交上涨乏力，受一线城市成交面积上升带动，整体楼面价呈现上升趋势。本月溢价率水平明显升高，流拍现象增加，房企拿地积极性下降。

一、11月土地市场继续放量，成交上涨乏力

1、11月土地供应持续稳步回升

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市11月共供应土地1374宗，同比没有变化，环比上涨5.94%；供应规划建筑面积为13549.39万 m^2 ，同比下降0.92%，环比上涨9.11%；推出楼面均价为3778.31元/ m^2 ，同比上涨11.27%，环比上涨8.44%。进入11月份，随着疫情影响逐步褪去，加上马上临近年底，为了完成年度供地计划，政府持续放量。



从地块性质来看，11月推出住宅用地923宗，同比下跌3.15%，环比上涨6.21%；商办用地推出451宗，同比上涨7.13%，环比上涨5.37%。从推出楼面价上看，住宅用地推出楼面价为3982.63元/ m^2 ，同比上涨11.34%，环比上涨5.25%。

表：全国主要地级市 11 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	923	-3.15	6.21	10872.3	-5	7.79	3982.63	11.34	5.25
商业/办公用地	451	7.13	5.37	2677.1	20.05	14.84	2961.3	22.87	40.63
总计	1374	0	5.94	13549.39	-0.92	9.11	3778.31	11.27	8.44



分各能级城市来看，11 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 813.14 万 m²，同比上涨 28.05%，环比上涨 128.17%；二线城市供应规划建筑面积 4579.82 万 m²，同比上涨 2.97%，环比下降 3.92%；三四线城市供应规划建筑面积 8156.43 万 m²，同比下降 5.07%，环比上涨 11.81%。从推出楼面价来看，三四线城市楼面价下滑，虽然推出的地块数量增加，但是从地块品质上看优质地块供应减少。

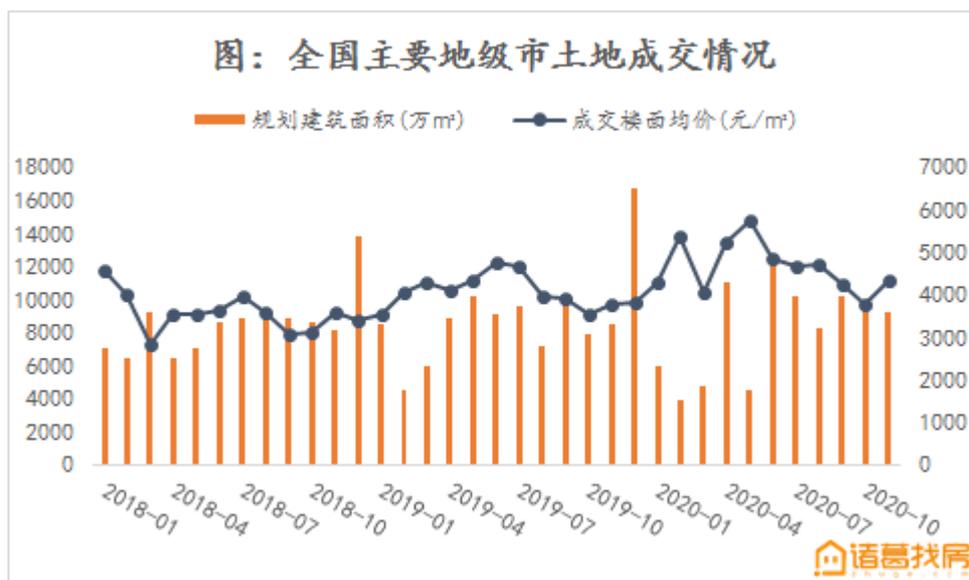
表：各等级城市 11 月土地供应及同环比情况

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	54	-8.47	22.73	813.14	28.05	128.17	13294.14	0.85	5.81
二线城市	438	0.23	-8.56	4579.82	2.97	-3.92	4442.47	-1.55	4.86
三、四线城市	882	0.46	13.95	8156.43	-5.07	11.81	2419.71	16.12	-3.51
总计	1374	0	5.94	13549.39	-0.92	9.11	3778.31	11.27	8.44



2、11 月土地成交小幅回落，二线城市降幅较大

据诸葛找房数据中心监测，11 月全国主要地级市土地成交 952 宗，成交规划建筑面积为 9177.16 万 m²，同比下降 2.53%，环比下跌 13.99%；成交楼面价为 4339.55 元/平方米，同比上涨 19.45%，环比上涨 12.31%；土地出让金为 3988.26 亿元，同比上涨 16.6%，环比下跌 3.26%。进入下半年，土地市场从上半年的高烧热度转向平稳，逐渐回归理性，11 月虽供应量上升，但成交不及 10 月。



从地块性质来看，11月住宅用地成交面积为7426.02万 m^2 ，同比下跌5.37%，环比下跌14.61%；成交商办用地1751.14万 m^2 ，同比上涨11.68%，环比下跌11.28%。住宅成交楼面价4703.53元/ m^2 ，同比上升19.4%，环比上涨9.79%；商业办公用地成交楼面价为2796.01元/ m^2 ，同比上涨33.16%，环比上涨39.04%。住宅和商办用地成交规模下滑但成交价格有所上涨，成交价格上涨的主要原因是一线城市楼面价比较高，本月大幅成交，带动了整体的楼面价上涨。

表：全国主要地级市11月土地成交及环同比情况

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	635	7426.02	-5.37	-14.61	4703.53	19.4	9.79	3493.19	13	-6.25
商业/办公用地	317	1751.14	11.68	-11.28	2796.01	33.16	39.04	495.07	50.38	24.71
总计	952	9177.16	-2.53	-13.99	4339.55	19.45	12.31	3988.263123	16.6	-3.26

分等级城市来看，一线城市成交规模上涨，二线、三四线城市成交规模均有回落，其中，二线城市跌幅居首。11月份，一线城市成交40宗，成交规划建筑面积601.65万 m^2 ，同比上升43.04%，环比上涨77.53%；成交楼面价为14032.52元/ m^2 ，同比上涨17.23%，环比上涨0.45%；土地出让金844.26亿元，同比上涨67.69%，环比上涨78.33%。分具体城市看，广州成交15宗居首，其次为上海成交13宗。

11月二线城市土地成交286宗，成交规划建筑面积2759.08万 m^2 ，同比下降12.64%，环比下跌37.41%；成交楼面价达4859.48元/ m^2 ，同比下跌5.94%，环比上升7.92%；土地出让金1346.56亿元，同比下跌17.47%，环比下跌32.16%。分具体城市来看，成都、郑州、昆明成交宗数位居前三，青岛、宁波紧随其后。

三四线城市土地成交626宗，土地成交面积5816.43万 m^2 ，同比下跌0.34%，环比下跌

1.81%；土地出让金 1797.43 亿元，同比上涨 39.84%，环比上涨 3.26%。分城市来看，泰州、威海、扬州位居成交前三。

表：各等级城市 11 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	40	601.65	43.04	7.53	14032.52	17.23	0.45	844.268	67.69	78.33
二线城市	286	2759.08	-12.64	37.41	4859.48	-5.94	7.92	1346.560819	17.47	32.16
三、四线城市	626	5816.43	-0.34	-1.81	3090.27	40.31	9.97	1797.43	39.84	7.98
总计	952	9177.16	-2.53	13.99	4339.55	19.45	12.31	3988.263123	16.6	3.26

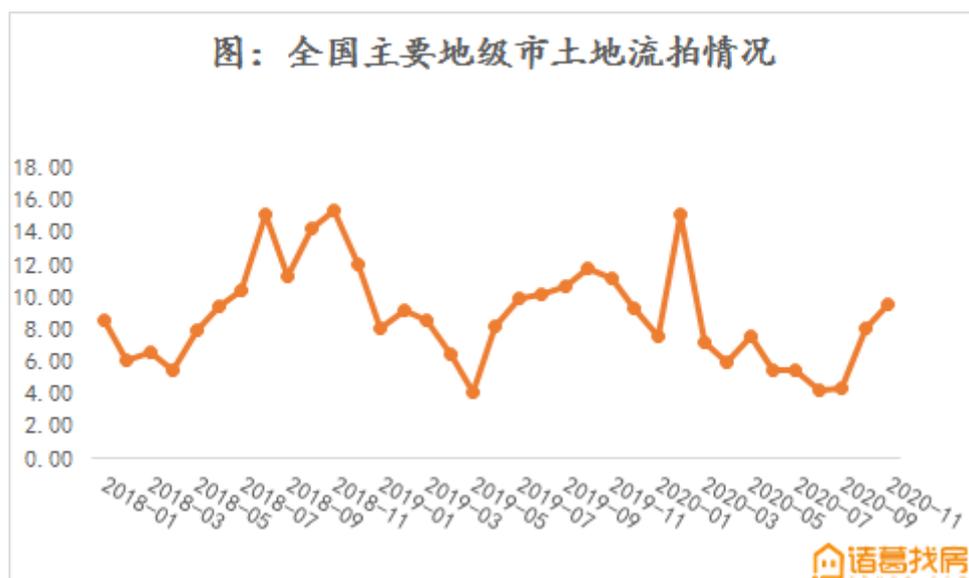


二、本月溢价率缓慢上涨，流拍现象增加

11 月全国主要地级市溢价率为 14.51%，环比上升 1.83 个百分点，同比上升 6.65 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，本月溢价率止跌转涨，受到一二线热点城市热点地块成交的带动，溢价率有所上扬。

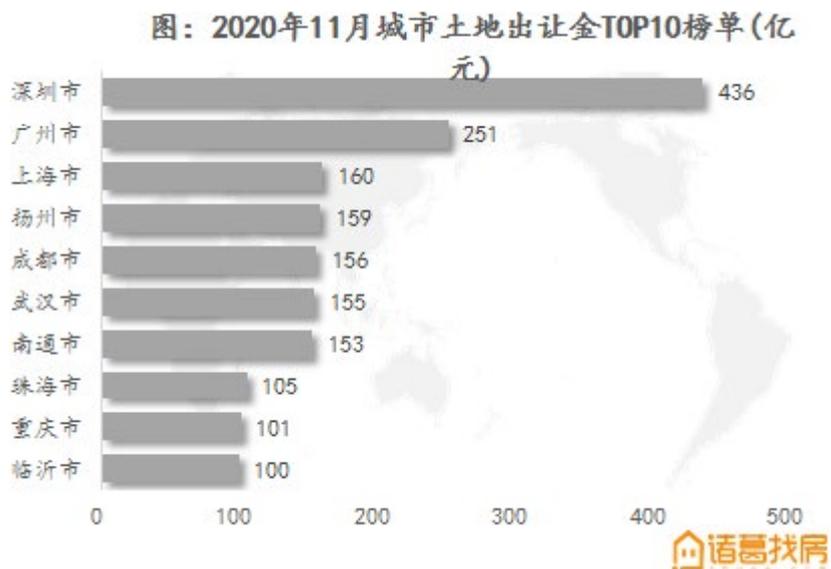


流拍率方面，疫情后，前期积压的需求逐渐释放加上优质地块频频放出，房企拿地积极性强，流拍率走低；8 月份流拍率降至年内最低水平，9、月份以来流拍率持续走高，本月流拍率为 9.58%，较上月上涨 1.59 个百分点。分具体城市来看，恩施土家族苗族自治州、宜春市、乌鲁木齐市居流拍前三。



三、深圳土地收让金 436 亿元位居榜首

2020 年 11 月城市土地出让金 TOP10 榜单中，深圳土地收金 436 亿元位居榜首，广州、上海紧随其后，分别收金 251 亿元和 160 亿元。一线城市仅有深圳、广州、上海上榜，土拍热度有所上涨。



成交总价排行榜中，深圳融华置地投资有限公司以 127.1 亿元底价竞得宝安区沙井街道一宗商住综合地块，楼面价 9697 元/m²，成为本月总价榜首；其次，中海地产（珠海）有限公司以 104.76 亿元竞得珠海市十字门中央商务区湾仔片区地块，楼面价 23188 元/m²，溢价率 24.62%，位居全国总价排名第二。

表：2020年11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 ²)	楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)	竞得人
1	宝安区沙井街道	深圳市	商业用地、游乐设施用地、居住用地、公园用地、道路用地	1271000	1310703	9697	0	深圳融华置地投资有限公司
2	十字门中央商务区湾仔片区金碧路东侧、南海大道南侧、会展四路西侧、情侣南路北侧	珠海市	城镇住宅-普通商品住房用地	1047622.9	451788.44	23188	24.62	中海地产(珠海)有限公司
3	前海片区十开发单元02街坊	深圳市	二类居住用地	815190	130000	62707	45	深圳市金地益全房地产开发有限公司,武汉赋能企业管理咨询有限公司,深圳市前海开发投资控股有限公司,深圳市润投咨询有限公司
4	龙华区大浪街道	深圳市	二类居住用地、教育设施用地	665300	310750	21409	0	深圳市地铁集团有限公司
5	江岸区解放大道与头道街交汇处	武汉市	住宅、公园与绿地	657000	215000	30558	52.79	武汉润置房地产开发有限公司
6	杨浦区定海社区N090603单元M4-01、M5-01、N1-01、N2-01地块(大桥街道119街坊)	上海市	商办	654130	292670.89	22350	0	汉海信息技术(上海)有限公司
7	宝安区西乡街道	深圳市	二类居住用地+商业用地+教育设施用地+绿地+道路用地	599800	189575	31639	45.02	深圳市万科发展有限公司
8	同安区双溪片区环城南路与石潭路交叉口西南侧	厦门市	0701城镇住宅用地; 0501零售商业用地; 0507其他商服用地; 0803教育用地; 0801机关团体用地; 0809公用设施用地; 1005交通服务场站用地; 1004城镇村道路用地	520000	464920	11185	0	厦门潜龙置业有限公司
9	天河区奥体公园北侧北AT1003036地块	广州市	二类居住用地(R2)	486479	94530	51463	19.68	广州合景颂誉置业发展有限公司
10	泰州医药高新区海陵南路东侧、周山河路北侧	泰州市	商住、零售商业用地	416500	488413.53	8528	10.27	宁波宁兴房地产开发有限公司、泰州城投发展置业有限公司、南京崇茂置业有限公司

 诸葛找房