

2月适逢春节假期，在“就地过年”以及多数售楼处春节不打烊的带动下，全国各城市购房需求发生了特殊变化。而农历新年的调控节奏也比平日更加紧凑：北上广深杭等多地出台楼市调控政策，住房信贷收紧、房地产市场秩序进一步规范。此外，部分城市持续对人才落户、人才购房等推出了更为积极的政策。

多数房企也在2月调整了供货节奏，但在多重因素影响下，全国新房价格涨幅收窄、部分城市二手房价格迅速升温。相比去年同期，百强房企销售额正在快速恢复，但房企间阵营加速分化。

广州新房成交面积同比增长623%

二月一线城市整体成交面积环比下降29.33%，广州降幅较大约46%，上海降幅为34%，深圳降幅22.2%，位列第三。同比来看，整体成交上行，升幅为409%，其中广州升幅显著，为623%；北京升幅居次位，为413%。

1~2月，百城新建住宅价格环比涨幅前20位的城市中，珠三角城市占5席，其中广州(2.37%)取代深圳、东莞，成为涨幅最大的城市。

值得注意的是，成交面积同比增速较高并非市场过热，而是基于去年同期疫情影响后的正常恢复。

2021年2月，全国百城楼市整体成交下滑，一线降幅为29.33%、二线降幅为31.22%，三线城市降幅显著，为64.2%。

二线城市中，西安重新受到关注。

据中指研究院统计，2月份西安需要摇号的项目数量共3个，其中山水美树项目424套洋房房源，总共登记总家庭数23791个，创下了西安自施行限购政策以来的最高记录，房源与登记人数比例接近1:50，但摇号项目均价和周边价格相比较低。

不过西安之外，二三线城市成交正在快速下降，二线代表城市环比下降31.22%。其中宁波降幅显著，为50.62%；武汉降43.92%、青岛降37.74%。环比上升的城市中，温州升幅明显，为34.49%。三线代表城市成交量环比下降64.2%，韶关降幅较大，为21.44%。

价格方面，全国100个城市新建住宅平均价格为15884元/平方米，环比上涨0.20%，同比上涨4.01%。同环比涨幅最高的分别是二线城市和三四线城市，其中，一线

城市环比上涨0.13%，同比上涨4.27%；二线城市环比上涨0.24%，同比上涨4.32%；三四线代表城市环比上涨0.21%，同比上涨3.17%。

具体到城市，徐州、嘉兴等7个城市环比涨幅在0.5%~1.0%之间；南京、杭州等57个城市涨幅在0.5%以内；马鞍山、宿迁等7个城市新房价格均与上月持平。

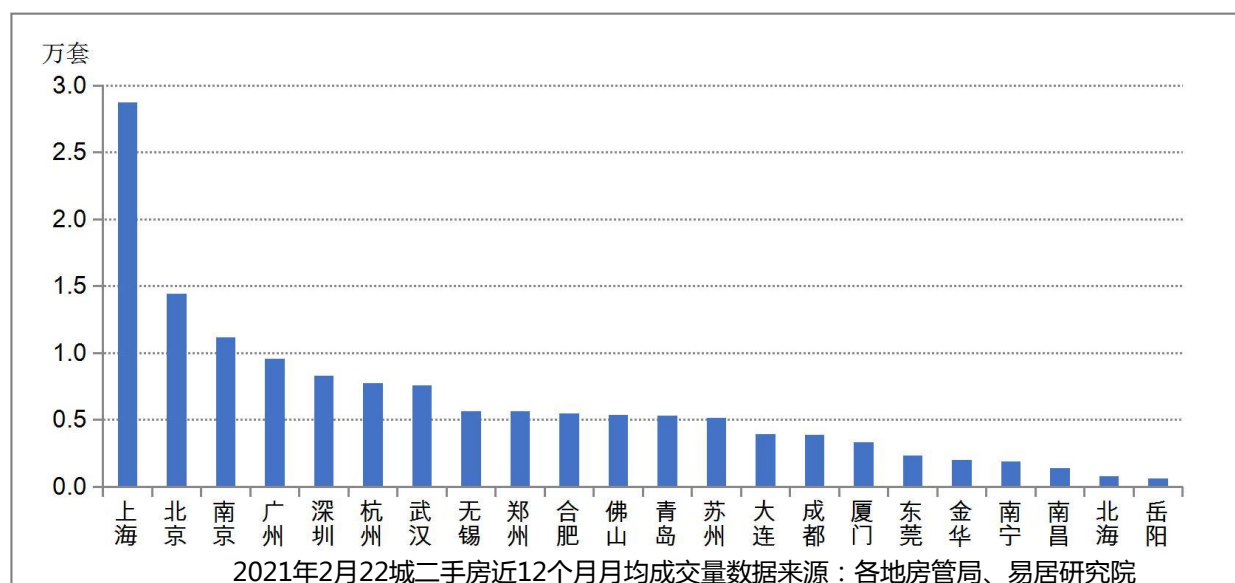
## 上海二手房成交量全国第一

二手房成交量价涨幅均居高不下的上海，终于在2月份实现了库存回升。易居研究院《22城二手房去化周期报告》显示，2021年2月末，22城二手房总库存环比增长1.8%。其中上海二手房库存环比增速最快，达到7.8%；郑州和无锡紧随其后，环比增速分别为7.6%、4.6%。

库存环比降速最快的三个城市分别为南宁、厦门和杭州，达到1.2%、0.9%、0.8%。

尽管上海二手房库存已经环比增长第一，但不敌强大的购买力。以“库存/近12个月平均销量”的公式来计算，上海去化周期仍然仅为1.3个月，此外，深圳、北京、广州去化周期分别为3.9、5.4、7.7个月，均短于22个城市的平均值，一线城市二手房火热程度可见一斑。

截至2月份，上海继续蝉联二手房月均成交量冠军，以2.9万套的绝对优势将第二名北京(近1.5万套)甩在身后，南京则力压广州深圳，站上月成交第三名。



去化周期较长的城市如大连、北海、成都、南昌同样值得关注，其中南昌以41.8个月成为去化周期最长的城市，反映了这几个城市的二手房市场供给大于需求的现状

。从去化周期环比增速来看，郑州、大连紧随上海脚步，增速分别达到7.8%、3.8%；后三名分别为金华、苏州和厦门，增速分别为-6.1%、-5.1%、4.9%

二手房价格方面，据中指研究院数据，2月全国100个城市二手住宅平均价格为15585元/平方米，环比上涨0.28%，同比上涨3.30%。其中，一线城市二手住宅平均价格环比上涨0.97%，同比上涨9.65%；二线城市环比上涨0.11%，同比上涨2.09%；三四线代表城市环比上涨0.20%，同比上涨2.43%。

百强房企拿地规模同比增长近一成

2021年2月，全国300个城市共推出土地1658宗，环比减少34%，同比减少5%；推出土地面积6305万平方米，环比减少33%，同比减少10%。

但今年以来热点城市土地市场热度仍在延续，地价和溢价率继续保持上行的态势，特别是热点城市叠加优质地块，竞拍热度不减、高价地成交宗数处在高位。

不过2月份土地市场的一记重锤，或将彻底重塑土地供应及市场周期。自然资源部2月18日发布住宅用地分类调控文件，要求22个重点城市住宅用地实现“两集中”：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。

22个重点城市为：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、南京、杭州、厦门、合肥、济南、武汉、成都、福州、郑州、无锡、苏州、沈阳、长春、宁波、青岛和长沙，均是历次成交榜单高位的“常客”。

中指研究院分析认为，集中供地将分流房企资金，客观上带动土地市场溢价率下行，土地市场降温。按照2020年的供地情况，上海、杭州、南京、武汉、青岛等城市单次集中供地将超40宗，现有招拍挂方式需高额的保证金、土地出让金，客观上集中供地将分流企业资金，热点宅地的溢价率或将回落。



2月土地出让金TOP20 来源：中指院

土地集中出让为住房供应带来稳定预期、地价回归理性预期有助于房企利润率得到边际改善，但带来的可能造成项目集中入市，进一步加剧竞争，而市场周期可能将因此重塑。

房企对于2021年土地市场有着自己的理解和节奏。1~2月，TOP100企业拿地总额3866亿元，拿地规模同比增长9.2%。TOP100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为60.3%。

50家代表房企拿地总额同比下降4.0%。同时房企间拿地分化显著，部分企业拿地增长势头不减，如万科、招商蛇口、绿城、滨江集团等；在招拍挂市场上，这50家代表房企权益金额占比有所上升。1~2月，50家代表房企招拍挂权益金额占比均值为86.9%，较上年同期增长近10个百分点，其中前10阵营企业和11~30阵营企业权益金额占比分别上升12.8和13.9个百分点，31~50阵营企业则走出不同路线，在招拍挂市场更倾向于合作拿地，权益金额下降3.8个百分点。

长三角仍是全国最火热的区域。

从布局区域来看，房企仍然偏爱长三角。1~2月长三角TOP10企业拿地金额1043亿元，依旧位居四区域首位；中西部TOP10企业拿地金额297亿元，位列第二；粤港澳大湾区TOP10企业拿地金额283亿元，位列第三。

拿地面积来看，中西部TOP10企业拿地面积以717万平方米位居四区域首位，继续领跑。

头部房企则继续多城齐发力。保利发展、中海地产、绿城中国、招商蛇口出现在2个城市的1~2月拿地总额TOP10榜单中，在多个城市齐发力，与企业的全国化战略布局相契合。

其中浙江本土房企再次强化深耕区域，绿城中国拿下了杭州1~2月拿地总额冠军(126亿元)、滨江集团持续深耕大本营杭州，拿下杭州1~2月拿地总额亚军(120亿元)。

到期债务规模同比增加183.4%

贝壳研究院《房企融资月报》显示，2021年2月境内外债券融资到期债务规模约768亿元，环比下降46.9%，同比增加183.4%。融资新规至今，新增发债规模不及到期债务规模已成为新常态。

2021年1~2月房企境内外债券融资累计约2072亿元，同比下降10.2%，降幅较2021年首月(3.5%)持续扩大，今年前2月融资规模较2019年同期融增长27.4%。2月单月因春节假期交易日减少，境内外债券融资共发行46笔，较上月减少88笔，发行规模折合人民币约480亿元，环比减少69.8%，同比减少28.6%。

从结构上看，2月单月境外融资共发行12笔，融资规模约204亿元人民币，环比减少73.8%，同比减少21.5%。2月境内债券成为2月发债主导，共发行34笔，发行规模约276亿元，环比减少66.0%，同比减少33.2%。

利率方面，2月境内债券融资票面利率中位数为4.75%，较上月增加0.18个百分点，同比上升30.5%。

据贝壳研究院预测，今年3月为上半年偿债高峰，偿债规模预计将达1479亿元，但境内实体经济回暖，实体企业融资需求旺盛，将影响资本流入房地产企业的规模；同时“集中供地”的政策出台后，房企融资需求将进一步加剧，票面利率短期易升难降，房企融资难度恐将再度升级。