

## 2019 年中国 300 城市土地市场交易情报

### 2019 年整体供应增速放缓，成交较去年同期微降，收金和均价同比上扬

#### 【导读】

2019 年，全国 300 城市土地供应同比微增，一二线城市供应走高，三四线城市供求两端同比下滑。总体楼面均价和收金同比上涨，平均溢价率基本持平，“稳字当头”的调控政策效果明显。一季度供求同比下滑，收金和均价亦出现缩水，热点城市坚持调控，土地拍卖趋冷；二季度市场出现回暖，土地市场迎来了短暂的小阳春，土地出让金同比增加过半；进入三四季度以后，土地市场仍保持着较低的态势。对比去年的市场情况可知，土地供应市场增速放缓，而成交已出现下滑态势，土地出让金和楼面均价同比走势有加速的趋势，究其原因主要在于二线城市收金和均价走高导致。

分城市来看，一线城市土地供求同比走高，出让金总额增加，均价出现下滑。深圳收金总额同比增加过半。二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积较去年上行，收金及均价同比走高，溢价率变化较小，土地市场总体保持稳定。三四线城市，供地面积同比缩水，承接热点城市需求外溢成交方面量跌价涨，溢价率下滑两个百分点。

2019 年经营性用地供求两端占比均比 2018 年多三个百分点，供应合计占比约为 52%，成交合计占比约为 50%，工业用地推出仍占比逾四成。出让金方面，住宅收金总额占比仍旧较大，住宅类用地出让金占比增至 84%，商办类用地占比降低 2 个百分点，工业用地占比下降 1 个百分点。

#### 供应

- 总量同比微增，一线城市推地增加，三四线下滑

#### 成交

- 整体成交量同比缩水，住宅成交面积同比走高

#### 出让金

- 整体出让金较去年走高，二季度收金同比增加过半

#### 楼面价

- 成交均价增近两成，住宅成交均价上涨近两成

#### 溢价率

- 整体溢价率基本持平，一二线城市溢价同比微增

## 目录

一. 2019 年市场总结 .....	1
1. 总体情况 .....	1
2. 各类城市 .....	6
二. 排行榜 .....	10
1. 出让金 .....	10
2. 住宅用地成交总价 .....	11
3. 住宅用地楼面地价 .....	12
三. 十大城市 .....	14

## 一. 2019年市场总结：整体供应增速放缓，成交较去年同期微降，收金和均价同比上扬

### 1. 总体情况：整体供应增速放缓，成交较去年同期微降，收金和均价同比上扬

2019年，全国300城市土地供应同比微增，一二线城市供应走高，三四线城市供求两端同比下滑。总体楼面均价和收金同比上涨，平均溢价率基本持平，“稳字当头”的调控政策效果明显。一季度供求同比下滑，收金和均价亦出现缩水，热点城市坚持调控，土地拍卖趋冷；二季度市场出现回暖，土地市场迎来了短暂的小阳春，土地出让金同比增加过半；进入三四季度以后，土地市场仍保持着较低的态势。对比去年的市场情况可知，土地供应市场增速放缓，而成交已出现下滑态势，土地出让金和楼面均价同比走势有加速的趋势，究其原因主要在于二线城市收金和均价走高导致。

从各类用地的供求结构来看，2019年，经营性用地供求两端占比均比2018年多三个百分点，供应合计占比约为52%，成交合计占比约为50%，工业用地推出仍占比逾四成。出让金方面，住宅收金总额占比仍旧较大，住宅类用地出让金占比增至84%，商办类用地占比降低2个百分点，工业用地占比下降1个百分点。

表：2019年全国300个城市土地市场情况

时间	指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
2019年	绝对量	129816	106568	50294	2507	13%
	同比	1%	-1%	19%	17%	下降0.02个百分点
一季度	绝对量	25451	21685	8437	2123	13%
	同比	-6%	-10%	-14%	-5%	下降6个百分点
二季度	绝对量	31023	26818	14388	2844	21%
	同比	3%	8%	51%	33%	上升1个百分点
三季度	绝对量	31774	26797	13013	2578	10%
	同比	-1%	0.3%	18%	16%	上升0.4个百分点
四季度	绝对量	41568	31268	14458	2418	9%
	同比	5%	-3%	23%	21%	上升2个百分点

数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

表：2019年12月全国300个城市土地市场情况

指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
绝对量	19534	15287	7319	2497	9%
环比	72%	105%	95%	-3%	上升1个百分点
同比	24%	8%	35%	19%	上升2个百分点

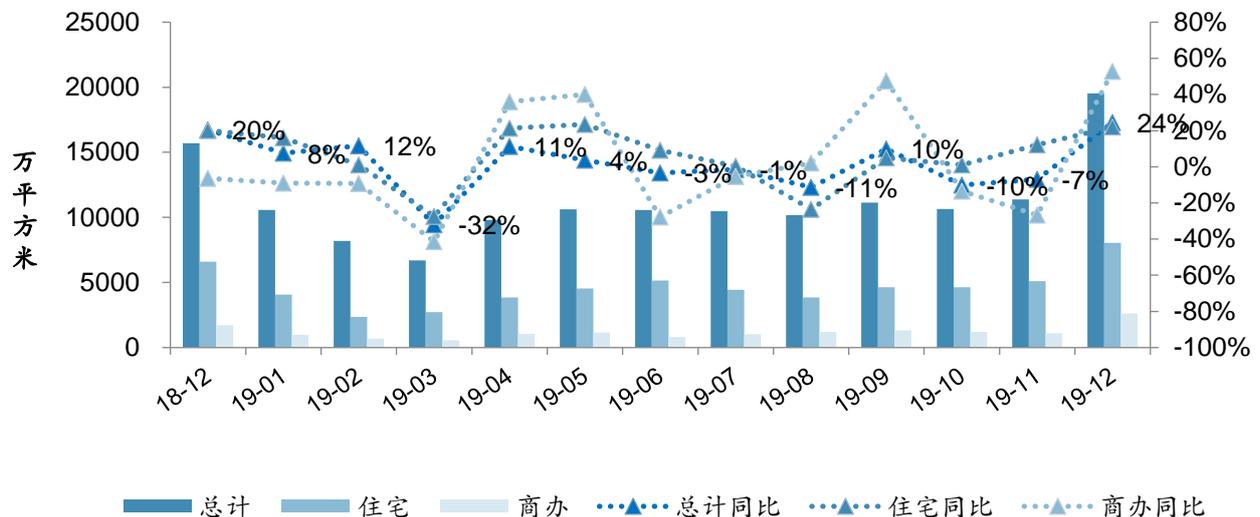
数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

➤ **供应情况：全年供地总量同比微增，一线城市推地增加近三成，三四线城市出现下滑**

2019年，全国300个城市共推出土地31116宗，同比增加2%；推出土地面积129816万平方米，同比增加1%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）10992宗，同比增加6%，推出土地面积53417万平方米，同比增加5%；商办类用地5050宗，同比增加7%，推出土地面积13693万平方米，同比增加3%。

2019年12月，全国300个城市共推出土地4366宗，推出土地面积19534万平方米，环比增加72%，同比增加24%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）1580宗，推出土地面积8045万平方米，环比增加58%，同比增加22%；商办类用地883宗，推出土地面积2632万平方米，环比增加140%，同比增加53%。

图：2019年1-12月全国300城市月度供应情况



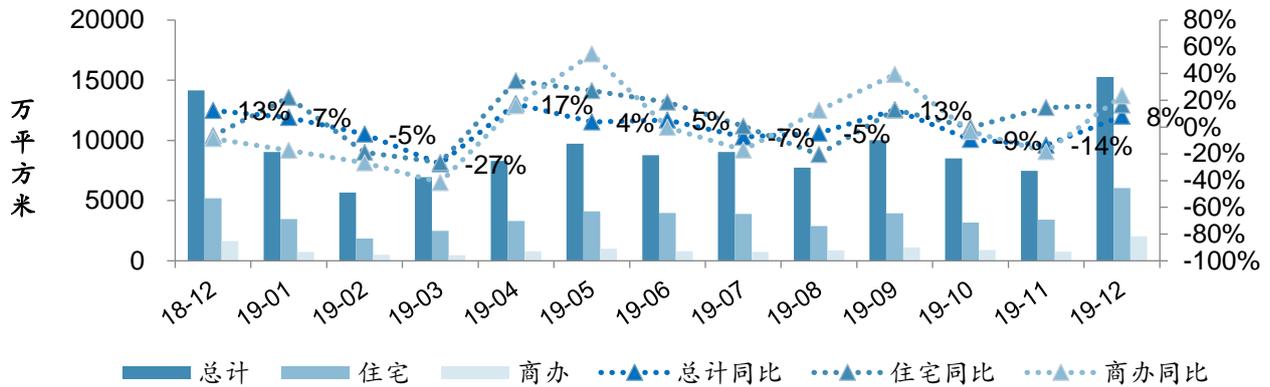
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

➤ **成交情况：整体成交量同比缩水，三四线城市全年供应同比下滑，住宅成交面积同比走高**

2019年，全国300个城市共成交土地25899宗，同比减少1%；成交面积106568万平方米，同比减少1%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）8799宗，同比增加6%，成交面积42557万平方米，同比增加7%；商办类用地4037宗，同比增加5%，成交土地面积10699万平方米，同比增加2%。

2019年12月，全国300个城市共成交土地3447宗，成交面积15287万平方米，环比增加105%，同比增加8%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）1180宗，成交面积6041万平方米，环比增加77%，同比增加16%；商办类用地676宗，成交土地面积2037万平方米，环比增加168%，同比增加23%。

图：2019年1-12月全国300城市月度成交情况



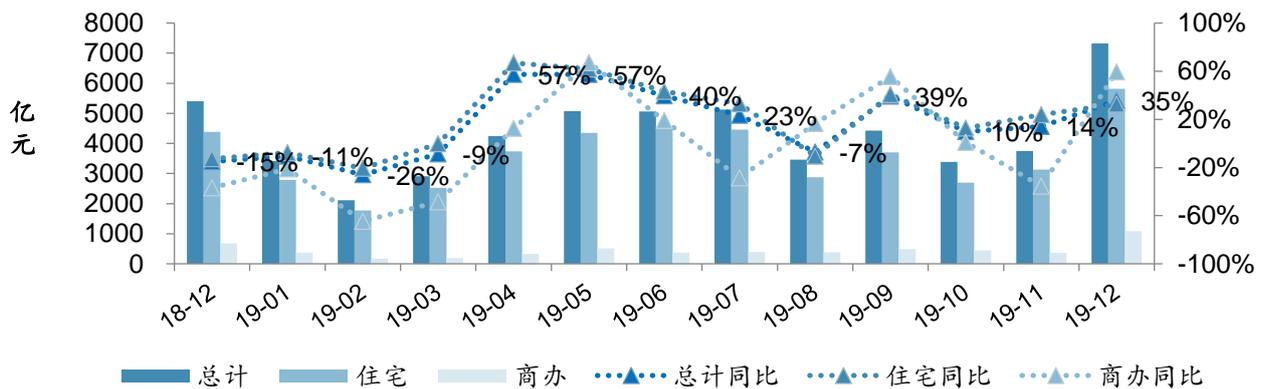
数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com

➤ 出让金：整体出让金较去年走高，二季度收金同比增加过半，杭州、上海等12城年度收金过千亿

2019年，全国300个城市土地出让金总额为50294亿元，同比增加19%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为42342亿元，同比增加23%；商办类用地出让金总额为5108亿元，同比减少0.4%。

2019年12月，全国300个城市土地出让金总额为7319亿元，环比增加95%，同比增加35%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为5812亿元，环比增加86%，同比增加33%；商办类用地出让金总额为1077亿元，环比增加200%，同比增加59%。

图：2019年1-12月全国300城市月度出让金情况



数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com

2019年，经营性用地出让金在总额中占比为94%，较去年同期增加0.9个百分点，住宅类用地占比有所增加。全国40个大中城市出让金以同比增加为主，二线城市中共31个同比增加，中西部城市为主力；一线城市供应面积走高，成交面积及出让金同比上涨。三亚以收金121.7亿、同比增加553%占据出让金涨幅榜单头名。

数据说明：1.推出地块：指正式挂牌时间在本年的地块；成交地块：指成交时间在本年的地块。2.推出与成交面积均为建设用地面积。3.住宅用地包括纯住宅及含住宅的综合性用地。4.所有数据时点均为报告公布当日，后期可能做相应调整，仅供参考。如有疑问，请咨询010-56319086。

表：2019年全国40个大中城市出让金同比涨跌幅榜单（仅包含市本级数据）

涨幅前十城市				降幅前五城市			
排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比	排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比
1	三亚市	121.7	553%	1	南昌市	268.9	-27%
2	兰州市	140.4	207%	2	乌鲁木齐市	334.8	-18%
3	大连市	298.4	142%	3	济南市	641.1	-15%
4	福州市	817.9	96%	4	郑州市	912.3	-14%
5	长春市	481.8	92%	5	石家庄市	439.8	-5%
6	南京市	1696.8	77%				
7	银川市	70.6	71%				
8	昆明市	923.1	60%				
9	西宁市	81.5	60%				
10	宁波市	1019.9	58%				

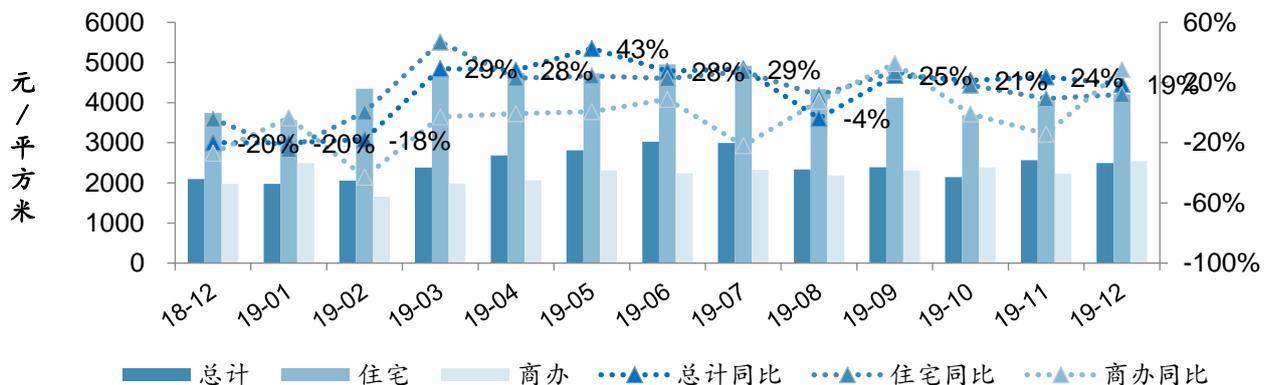
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

➤ 楼面均价：成交均价增加近两成，仅一线城市均价出现下滑，整体住宅成交均价上涨近两成

2019年，全国300个城市成交楼面均价为2507元/平方米，同比增加17%。其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为4363元/平方米，同比增加16%；商办类用地成交楼面均价为2289元/平方米，同比下滑0.2%。

2019年12月，全国300城市成交楼面均价为2497元/平方米，环比下滑3%，同比增加19%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为4202元/平方米，环比上涨4%，同比上涨12%，商办类用地成交楼面均价为2539元/平方米，环比上涨14%，同比上涨29%。

图：2019年1-12月全国300城市月度楼面均价情况



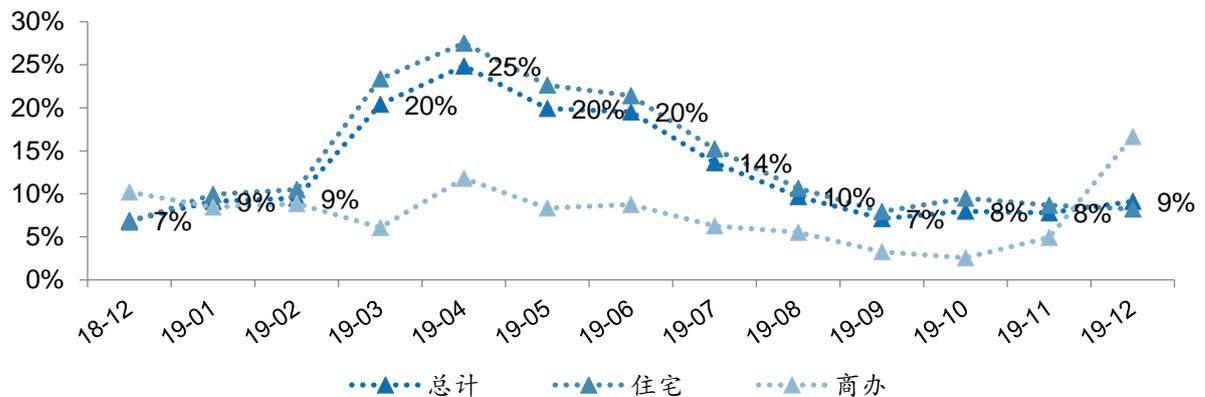
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

➤ 溢价率：整体溢价率基本持平，一二线城市溢价同比微增，整体市场趋于稳定

2019年，全国300个城市土地平均溢价率13%，较去年下滑0.02个百分点。其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率15%，较去年下滑0.23个百分点；商办类用地平均溢价率8%，较去年增加0.8个百分点。

2019年12月，全国300个城市土地平均溢价率9%，较上月增加1个百分点，较去年同期增加2个百分点。其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率8%，较上月减少0.5个百分点，较去年同期增加2个百分点；商办类用地平均溢价率17%，较上月上升12个百分点，较去年同期上升6个百分点。

图：2019年1-12月全国300城市月度溢价情况



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 2. 各类城市：一线整体供求走高，二线成交均价增加，三四线供求缩水

2019年，一线城市土地供求同比走高，出让金总额增加，均价出现下滑。深圳收金总额同比增加过半。二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积较去年上行，收金及均价同比走高，溢价率变化较小，土地市场总体保持稳定。三四线城市，供地面积同比缩水，成交方面因承接热点城市需求外溢量跌价涨，溢价率下滑两个百分点。

表：2019年不同城市土地市场情况

城市类别	指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
一线城市	绝对量	3622	3292	6075	7734	6%
	同比	27%	20%	10%	-12%	上涨0.1个百分点
二线城市	绝对量	46771	40390	26504	3296	14%
	同比	5%	6%	28%	18%	上涨1个百分点
三线城市	绝对量	79422	62886	17716	1576	15%
	同比	-3%	-6%	10%	15%	下降2个百分点

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

表：2019年12月不同城市土地市场情况

城市类别	指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
一线城市	绝对量	539	499	1182	9047	2%
	环比	25%	46%	91%	39%	下降2个百分点
	同比	139%	17%	25%	3%	下降1个百分点
二线城市	绝对量	5923	5209	3370	3147	11%
	环比	60%	96%	89%	-10%	上涨2个百分点
	同比	12%	10%	32%	14%	上涨3个百分点
三线城市	绝对量	13072	9579	2768	1597	11%
	环比	80%	115%	105%	1%	上涨2个百分点
	同比	28%	7%	45%	30%	上涨2个百分点

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

### ➤ 一线城市：土地供需同比走高，出让金较去年增加逾一成，溢价率同比基本持平

2019年，一线城市共推出土地726宗，推出土地面积3622万平方米，同比增加27%；成交方面，共成交土地657宗，成交土地面积3292万平方米，同比增加20%；土地出让金为6075亿元，同比增加10%；楼面均价7734元/平方米，同比下跌12%；平均溢价率为6%，较去年增加0.1个百分点。

2019年12月，一线城市共推出土地103宗，推出土地面积539万平方米，环比增加25%，同比增加139%；成交方面，共成交土地96宗，成交土地面积499万平方米，环比增加46%，同比增加17%；土地出让金为1182亿元，环比增加91%，同比增加25%；楼面均价为9047元/平方米，环比增加39%，同比增加3%；平均溢价率为2%，环比下降2个百分点，较去年同期下降1个百分点。

➤ **二线城市：土地供求量较去年上扬，成交均价增加近两成，出让金总额同比走高**

2019年，二线城市共推出土地10590宗，推出土地面积46771万平方米，同比增加5%；成交方面，共成交土地9206宗，成交土地面积40390万平方米，同比增加6%；土地出让金26504亿元，同比增加28%；土地成交楼面均价3296元/平方米，同比增加18%；土地平均溢价率为14%，较去年增加1个百分点。

2019年12月，二线城市共推出土地1351宗，推出土地面积5923万平方米，环比增加60%，同比增加12%；成交方面，共成交土地1189宗，成交土地面积5209万平方米，环比增加96%，同比增加10%；土地出让金为3370亿元，环比增加89%，同比增加32%；土地成交楼面价为3147元/平方米，环比下降10%，同比增加14%；土地平均溢价率为11%，较上月增加2个百分点，比去年同期增加3个百分点。

➤ **三四线城市：土地供求热度下降，出让金总额及楼面价走高，溢价率同比下滑**

2019年，三四线城市共推出土地19800宗，推出土地面积79422万平方米，同比下滑3%；成交方面，共成交土地16036宗，成交土地面积62886万平方米，同比减少6%；土地出让金17716亿元，同比增加10%；土地成交楼面均价为1576元/平方米，同比增加15%；土地平均溢价率为15%，较去年下降2个百分点。

2019年12月，三四线城市共推出土地2912宗，推出土地面积13072万平方米，环比增加80%，同比增加28%；成交方面，共成交土地2162宗，成交土地面积9579万平方米，环比增加115%，同比增加7%；土地出让金2768亿元，环比增加105%，同比增加45%；土地成交楼面均价1597元/平方米，环比上涨1%，同比增加30%；土地平均溢价率为11%，较上月增加2个百分点，比去年同期增加2个百分点。

表：2019年全国主要城市土地市场交易情报（仅包含市本级数据）

城市	总计用地						住宅用地					
	宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)		宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
北京	95	83	553	464	16362	19054	55	50	370	326	21445	23292
上海	323	307	1451	1348	7686	7919	180	172	830	762	10690	10987
广州	252	219	1412	1297	4739	4510	71	55	455	377	12015	12642
深圳	56	48	207	183	9157	10091	14	11	45	31	20425	29751
杭州	568	549	1710	1648	6109	6686	155	138	763	676	12147	14228
天津	437	387	2711	2348	4271	4061	192	155	1459	1102	6561	6859
南京	366	361	1621	1556	4659	5341	119	116	684	657	9423	10858
武汉	380	328	2322	1994	3859	4025	156	130	1174	971	5457	5845
重庆	253	229	1691	1548	3651	4089	124	110	889	771	5755	6825
成都	332	284	1756	1528	2498	2947	122	104	716	645	5806	6632
宁波	330	317	1162	1089	3843	4958	94	91	498	475	7417	9558
苏州	277	265	1000	985	5550	6805	72	74	474	496	11230	12943
无锡	160	154	685	637	4106	4125	39	34	277	237	9678	10297
厦门	70	68	271	286	5093	5639	22	22	60	60	23235	27477
长沙	170	154	1061	948	2410	2400	66	59	501	429	3603	3787
西安	437	364	1960	1662	2271	2033	175	154	808	720	2613	2994
南宁	153	132	786	695	1937	2571	78	70	368	335	3334	4517
大连	124	98	654	517	2953	3695	56	43	375	304	3773	4907
沈阳	234	188	1554	1222	2611	2889	91	81	645	554	3522	4324
郑州	264	243	1345	1246	2707	2669	186	172	858	785	3506	3675
昆明	507	403	1936	1503	2179	2372	232	196	863	717	2900	3046
青岛	589	538	2135	1970	2694	2646	233	210	967	868	4129	4104
长春	245	200	1546	1282	1960	2304	116	97	1015	857	2197	2635
济南	257	226	1387	1218	2702	2791	101	86	439	370	5807	6134
贵阳	169	132	1135	854	2225	2084	86	66	616	452	3278	3276
合肥	121	102	738	630	3675	4577	48	39	399	335	5322	8566
温州	124	108	374	329	5565	6914	43	39	199	177	8531	10153
南昌	97	85	462	382	3166	3946	45	37	280	211	4393	5544
太原	231	200	999	877	1627	2022	129	113	513	458	2088	2458
银川	76	54	434	342	1062	1277	28	25	190	173	1526	1739
兰州	107	55	390	227	2473	2464	49	28	235	155	2590	2451
福州	90	81	347	327	8771	10507	60	57	297	286	9237	11102
西宁	14	14	101	101	3125	3257	8	8	74	74	3400	3562
海口	73	66	242	239	1898	1772	33	30	77	81	1037	1319
北海	47	42	420	370	1369	1439	12	11	129	124	2614	2855

数据说明：1.推出地块：指正式挂牌时间在本年的地块；成交地块：指成交时间在本年的地块。2.推出与成交面积均为建设用地面积。3.住宅用地包括纯住宅及含住宅的综合性用地。4.所有数据时点均为报告公布当日，后期可能做相应调整，仅供参考。如有疑问，请咨询 010-56319086。

城市	总计用地						住宅用地					
	宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)		宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
三亚	49	44	159	131	3512	4268	9	9	33	33	1344	3236
石家庄	241	164	736	552	2753	3287	108	83	424	323	4126	5051
哈尔滨	113	88	577	447	2251	2671	53	42	288	220	2825	3545
呼和浩特	104	62	381	239	2870	2884	70	40	293	178	3072	3213
乌鲁木齐	254	223	1031	882	2014	2040	136	112	577	478	2633	2694

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 二. 排行榜：多榜水平较去年同期上涨，杭州揽金近 2765 亿蝉联年度榜首

### 1. 出让金 TOP 20：榜单总额同比上涨逾两成，杭州收金近 2765 亿元蝉联榜首

2019 年，全国 300 城市土地出让金总额同比增加 19%，其中住宅类用地总额同比上涨 23%，占比约 84%。一线城市中深圳收金涨幅较为明显，同比增加 51%，二线城市整体收金增长近三成。

全国土地出让金排名前二十城市总额为 24308 亿元，同比增加 21%，上榜门槛为 641.1 亿元。榜单前十二城市收金较去年同期均有上扬。其中，杭州收金近 2765 亿元蝉联年度榜单首位，上海收金逾 1992 亿元位列第二。一二线城市上榜 18 席，占据榜单九成。北上广深均有入榜，合计收金近 6075 亿元，占榜单总额的 25%。长三角、中西部地区土地交易依旧活跃，各有 6 个城市上榜。

12 月，出让金前二十城市成交总额为 3813 亿元，同比增加 29%，上榜门槛为 84.4 亿元。榜单前 15 个城市收金破百亿元。广州收金逾 524 亿元高居榜首，较去年同期微降，上海、成都位列二三席。

表：2019 年全国土地出让金 TOP20（仅包含市本级数据）

排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比	排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比
1	杭州市	2764.7	13%	11	重庆市	937.0	7%
2	上海市	1992.4	4%	12	昆明市	923.1	60%
3	武汉市	1765.9	28%	13	郑州市	912.3	-14%
4	广州市	1702.0	15%	14	青岛市	893.7	55%
5	北京市	1699.5	1%	15	福州市	817.9	96%
6	南京市	1696.8	77%	16	佛山市	775.3	-13%
7	天津市	1357.7	28%	17	西安市	712.6	0.5%
8	苏州市	1231.1	41%	18	深圳市	680.9	51%
9	成都市	1115.8	33%	19	绍兴市	668.3	134%
10	宁波市	1019.9	58%	20	济南市	641.1	-15%

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

表：2019 年 12 月全国土地出让金 TOP20（仅包含市本级数据）

排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比	排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比
1	广州市	524.3	-4%	11	乌鲁木齐市	149.6	18%
2	上海市	325.6	69%	12	珠海市	123.3	585%
3	成都市	296.4	10%	13	宁波市	117.3	-
4	南京市	283.9	70%	14	扬州市	116.9	16%
5	杭州市	282.1	491%	15	济南市	103.8	21%
6	武汉市	272.4	-15%	16	深圳市	98.1	89%
7	北京市	233.7	49%	17	无锡市	96.0	-

排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比	排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比
8	潍坊市	187.2	78%	18	石家庄市	93.7	56%
9	郑州市	177.2	130%	19	青岛市	92.5	63%
10	厦门市	154.7	226%	20	柳州市	84.4	164%

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 2. 住宅用地成交总价 TOP 10：榜单成交总价同比微涨，杭州上城区宅地领衔

2019年，住宅用地成交总价榜单成交总额较去年同期走高，同比增加3%，杭州、武汉、上海、北京各有2宗地块入榜。其中杭州望江单元 SC0402-R21/B-02、03、04 地块被新世界发展以 97.9 亿元揽入囊中，位居榜首，登榜地块具体特点如下：

- **均为综合宅地：**入榜地块均为综合类住宅用地，且规划建筑面积较大，半数上榜地块体量逾 40 万平方米。武汉武昌区秦园路以南地块规划建面逾 90 万平方米，为规划体量最大的宅地。
- **地块分布集中：**入榜地块均来自一二线城市，其中杭州、武汉、上海、北京各有两宗地块入榜，杭州、武汉、上海宅地分别以 97.9 亿元、96 亿元、91.1 亿元占据榜单前三位。
- **溢价率水平较低：**入榜地块平均溢价率为 10%，较去年同期减少 6 个百分点，武汉、上海入榜的 4 宗宅地均以底价成交，榜单头名溢价率水平也未超过 5%。

表：2019 年全国住宅用地成交总价排行榜 TOP10

排名	城市	区域	宗地名称	规划用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得方	成交时间
1	杭州	上城区	望江单元 SC0402-R21/B-02、03、04 地块	住宅用地、商业商务用地、社会停车场库用地	393886	979187	24860	安添国际有限公司	07-30
2	武汉	武昌区	武昌区秦园路以南、武车二路以北、和平大道及中部次干道以西、规划道路以东	住宅、商服、公园与绿地、交通服务场站	903000	959600	10627	华御江(武汉)房地产开发有限公司	09-10
3	上海	浦东新区	浦东新区张江中区 56-01、57-01、73-02、74-01、75-02 地块及 57-02 公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间	商办、其他商服用地、租赁住房	510897	910870	17829	上海东翌置业有限公司	09-05
4	北京	丰台区	北京市丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	216452	794000	36682	北京中海地产有限公司	07-15
5	福州	台江区	台江区排尾路北側，排尾红星及周边地块改造项目地块一	住宅用地、商服(商业、办公)用地、公共管理与公共服务(幼儿	625821	764000	12208	福州市万滨房地产有限公司	02-15

数据说明：1.推出地块：指正式挂牌时间在本年的地块；成交地块：指成交时间在本年的地块。2.推出与成交面积均为建设用地面积。3.住宅用地包括纯住宅及含住宅的综合性用地。4.所有数据时点均为报告公布当日，后期可能做相应调整，仅供参考。如有疑问，请咨询 010-56319086。

排名	城市	区域	宗地名称	规划用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得方	成交时间
				园)用地					
6	厦门	湖里区	湖里区枋湖北二路与纵四路交叉口东南侧 A1	住宅、商服用地	174550	<b>752500</b>	43111	厦门恒融晨房地产开发有限公司	12-24
7	北京	石景山区	北京市石景山区古城南街东侧 1612-761、764 等地块、1612-768 地块、1612-760 地块	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	214138	<b>734000</b>	34277	北京润置商业运营管理有限公司、北京海赋丰业房地产开发有限公司和上海兴沈置业有限公司联合体	06-27
8	上海	浦东新区	浦东新区张江中区 58-01、76-02、77-02 地块及 76-03 公共绿地、卓慧路(南段)地下空间地块	商办,文体用地,租赁住房	425356	<b>713705</b>	16779	上海灏集建设发展有限公司	10-31
9	武汉	硚口区	硚口区解放大道以南,沿河大道以北,京广铁路以西,水厂二路以东	住宅、商服、公园与绿地、交通运输、科教、公共管理与公共服务	483500	<b>700000</b>	14478	逸尚(香港)投资有限公司	04-23
10	杭州	下城区	文晖单元 XC0402-28、XC0403-07、09、33、XC0404-07 地块	居住/商务/商业/商业服务业/城市轨道交通/社会停车场库用地	229613	<b>681414</b>	29677	卓韶有限公司	05-17

数据来源: CREIS 中指数据, fdc.fang.com

### 3. 住宅用地楼面地价 TOP 10: 榜单均价同比小幅走高, 北京朝阳区宅地居首

2019 年, 宅地楼面价榜单均价同比小幅上扬, 北上深占据榜单前九席。其中, 北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块由恒基兆业以楼面价 69542 元/平方米竞得, 领衔榜单, 登榜地块具体特点如下:

- **一线城市为榜单主力:** 上榜地块城市分布集中, 一线城市包揽榜单前九席, 成为榜单主力。其中, 上海有 5 宗地块入榜, 北京、深圳各有 2 宗。北京朝阳区孙河乡宅地以楼面价 69542 元/平方米领跑。
- **榜单均价水平上升:** 年度榜单均价较去年同期小幅上扬, 入榜门槛上升至 45622 元/平方米, 超半数上榜地块楼面均价超 5 万元/平方米。
- **下半年成交居多:** 宅地楼面价前十地块中共有 7 宗于下半年成交, 其中深圳桂片区三开发单元 04 街坊于本月 11 日由天健集团以楼面价 57887 元/平方米竞得, 位列年度榜单次席。

表: 2019 年全国成交住宅用地楼面地价排行榜 TOP10

排名	城市	区域	宗地名称	规划用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得方	成交时间
1	北京	朝阳区	北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块	R2 二类居住用地	43427	302000	<b>69542</b>	苏州恒相房地产开发有限公司	05-28

数据说明: 1. 推出地块: 指正式挂牌时间在本年的地块; 成交地块: 指成交时间在本年的地块。2. 推出与成交面积均为建设用地面积。3. 住宅用地包括纯住宅及含住宅的综合性用地。4. 所有数据时点均为报告公布当日, 后期可能做相应调整, 仅供参考。如有疑问, 请咨询 010-56319086。

排名	城市	区域	宗地名称	规划用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得方	成交时间
2	深圳	南山区	桂湾片区三开发单元 04 街坊	二类居住用地	67200	389000	<b>57887</b>	深圳市天健地产集团有限公司	12-11
3	上海	静安区	静安区天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块	居住用地	17325	95287	<b>55001</b>	上海大宁资产经营(集团)有限公司	11-22
4	上海	杨浦区	杨浦区江浦社区 B2-03 地块(江浦街道 159 街坊)	居住用地	77725	417943	<b>53772</b>	上海保利建霖房地产有限公司	04-29
5	上海	杨浦区	杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块(新江湾城街道原 D6)	居住用地	72611	381308	<b>52514</b>	上海润钻置业有限公司	09-11
6	上海	普陀区	普陀区中山北社区 C060201 单元 A16-02 地块	居住用地	76508	397900	<b>52008</b>	中海地产(杭州)有限公司	02-01
7	北京	朝阳区	北京市朝阳区孙河乡西甸村、孙河村 2902-88 地块	F1 住宅混合公建用地	47876	242500	<b>50652</b>	北京天恒正同资产管理有限公司和徐州恒江房地产开发有限公司联合体	09-12
8	上海	静安区	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 18-03 地块	居住用地	69523	343200	<b>49365</b>	上海仁崇置业有限公司	06-11
9	深圳	宝安区	宝安区西乡铁岗地区	居住用地	121310	590800	<b>48702</b>	广州越璟房地产开发有限公司	06-24
10	厦门	湖里区	湖里区 06-07 枋湖片区枋湖路与纵六路交叉口西南侧 A7	0701 城镇住宅用地(普通住宅); 0501 零售商业用地(商业)	130200	594000	<b>45622</b>	福建中骏置业有限公司	11-19

数据来源: CREIS 中指数据, fdc.fang.com

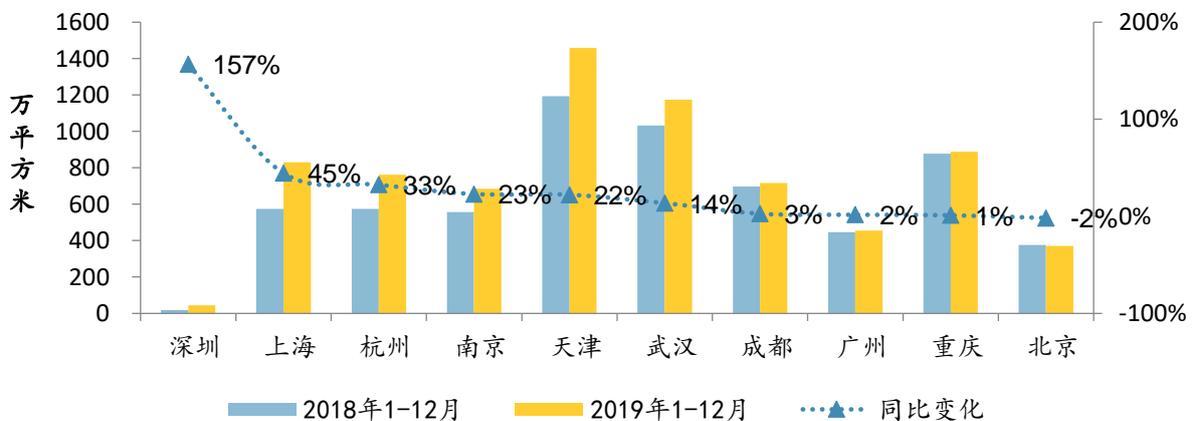
### 三. 十大城市：经营性用地成交量同比走高，宅、商地溢价率较去年均升

2019年，中央强调长期坚持“房住不炒”，明确提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，各级政府继续“因城施策”，全国10重点城市土地市场活跃度较去年同期走高。一线城市宅地供求同比增加，北京政策有所松动，部分宅地取消销售房价限制；二线城市宅地供应量同比增近两成，成交量较去年增逾一成，天津入市宅地1102万平方米，成交量居前；商办用地方面，整体供需双降，收金总额较去年下滑近三成。

2019年，全国10重点城市住宅用地供应量较去年增加近两成，成交量同比上涨逾一成。天津、上海、南京、杭州、武汉、广州、深圳8城市供需均增；天津宅地市场表现活跃，成交量居前；北京宅地供求同比均降。商办用地方面，整体供求同比走低，重庆供求同比涨幅领衔。

**供应方面：**12月，10重点城市均有住宅用地供应，武汉以290万平方米居首位。2019年，全国10重点城市除北京外累计供应量同比均涨，深圳、上海、杭州分别以157%、45%、33%位列同比涨幅前三，天津、武汉、重庆分别以1459万平方米、1174万平方米、889万平方米的累积供应量排名前三位。

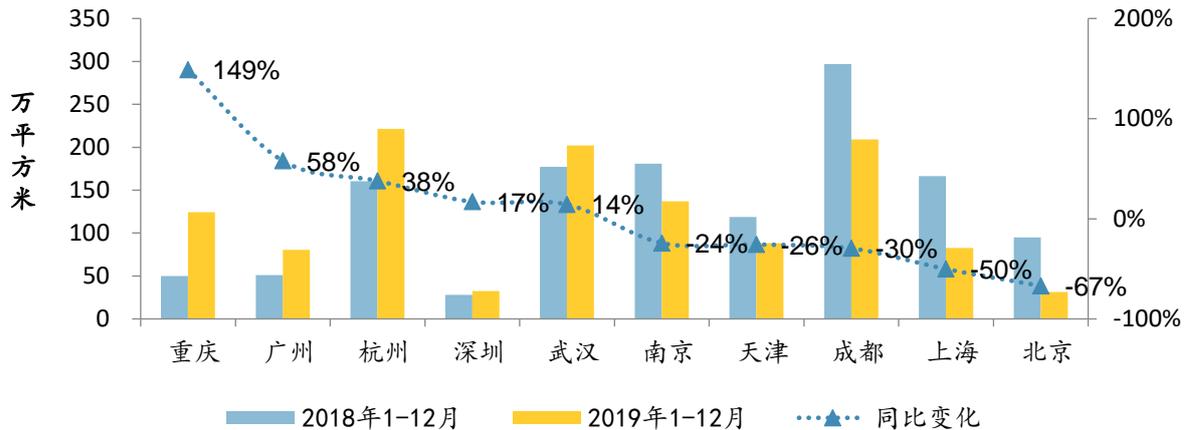
图：2019年1-12月10重点城市住宅用地供应情况



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

商办用地方面，12月，10重点城市除北京外均有商办用地供应，武汉以48万平方米供应量居首。2019年，杭州、武汉、广州、深圳、重庆5城市商办用地累积供应量超过2018年，重庆、广州、杭州分别以149%、58%、38%的增长幅度位列同比涨幅前三，杭州、成都、武汉分别以221万平方米、209万平方米、202万平方米的累积供应量排名前三位。

图：2019年1-12月10重点城市商办用地供应情况

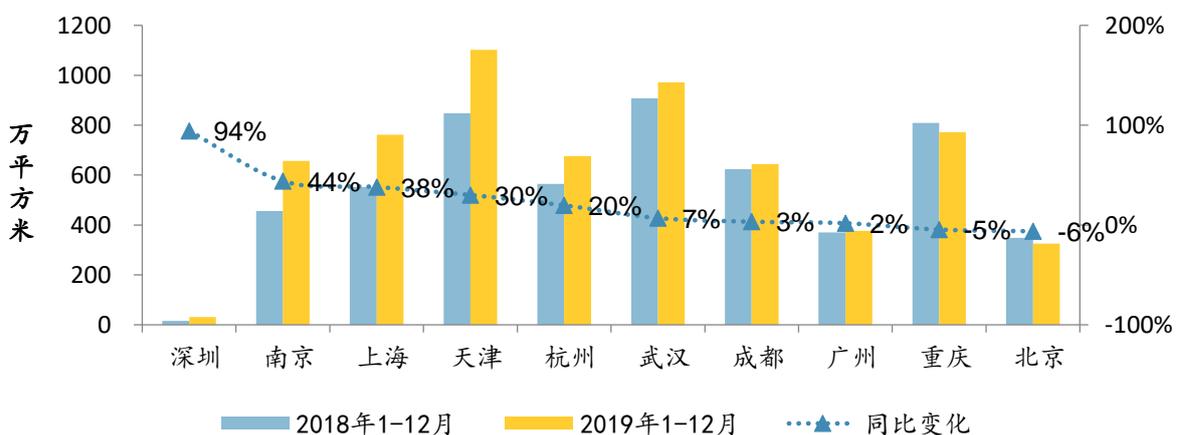


数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com

**成交方面：**2019年，10重点城市经营性用地整体成交量增加一成。其中，一线城市住宅用地成交量同比增长16%，商办用地成交量同比下降39%；二线城市商办用地成交量较去年同期微降。

12月，10个重点城市均有住宅用地成交，武汉以190万平方米的成交量排在首位。2019年，10重点城市中天津、上海、南京、杭州、武汉、广州、深圳、成都8城市宅地累积成交量超过2018年，同比涨幅前三为深圳94%、南京44%、上海38%，天津、武汉、重庆分别以1102万平方米、971万平方米、771万平方米的累积成交量排名前三位。

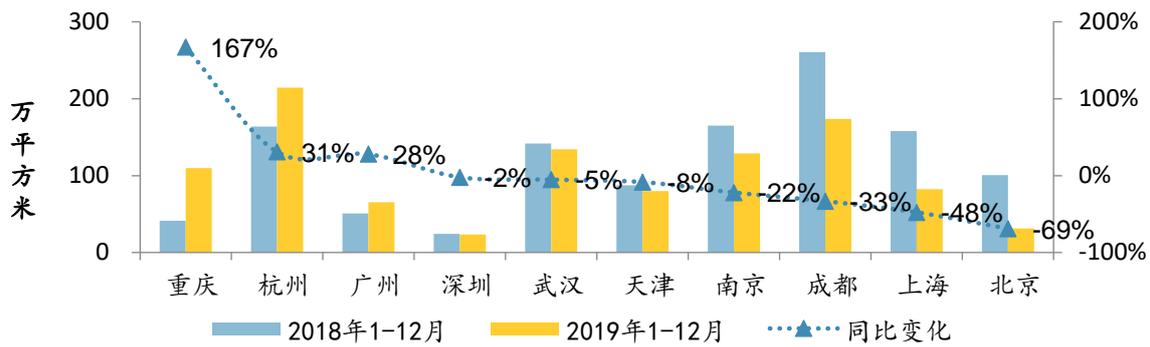
图：2019年1-12月10重点城市住宅用地成交情况



数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com

商办用地方面，12月，10重点城市均有成交，武汉成交量最大，为34万平方米。2019年，10重点城市中杭州、广州、重庆3城市商办用地累积成交量超过2018年，同比涨幅前三为重庆167%、杭州31%、广州28%，杭州、成都、武汉分别以214万平方米、174万平方米、134万平方米的累积成交量排名前三位。

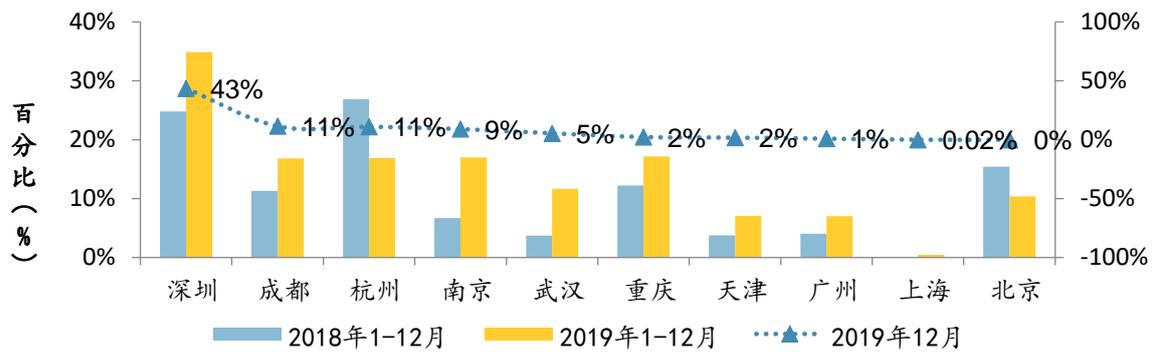
图：2019年1-12月10重点城商办用地成交情况



数据来源：CREIS 中指数据, fdc.fang.com

**溢价率：**12月，重点城市住宅用地溢价率环比下滑0.7个百分点，深圳以43%的平均溢价率居首。2019年，10城市除北京、杭州外住宅用地平均溢价率均高于去年，整体溢价率同比上升1.4个百分点，深圳、重庆、南京分别以35%、17%、17%的平均溢价率位列前三。

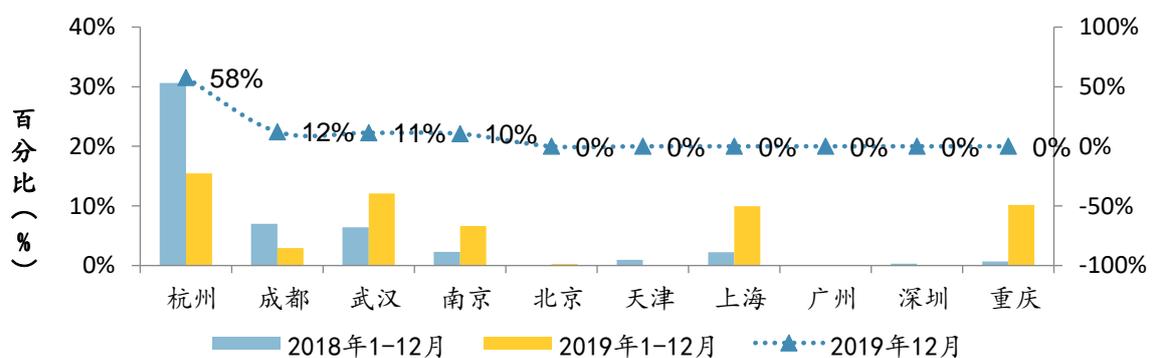
图：2019年1-12月10重点城市住宅用地溢价水平变化情况



数据来源：CREIS 中指数据, fdc.fang.com

商办用地方面，12月，10重点城市商办用地溢价率环比走高，杭州以58%的平均溢价率居首。2019年，10重点城市整体溢价率同比上升1.4个百分点，杭州、成都、天津、深圳4城市平均溢价率低于2018年，杭州、武汉、重庆分别以15%、12%、10%的平均溢价率位列前三。

图：2019年1-12月10重点城市商办用地溢价水平变化情况



数据来源：CREIS 中指数据, fdc.fang.com

数据说明：1.推出地块：指正式挂牌时间在本年的地块；成交地块：指成交时间在本年的地块。2.推出与成交面积均为建设用地面积。3.住宅用地包括纯住宅及含住宅的综合性用地。4.所有数据时点均为报告公布当日，后期可能做相应调整，仅供参考。如有疑问，请咨询010-56319086。