

## 中国主要城市土地市场交易情报(20191014-20191020)

### 目录

一. 市场概况：整体供应量环比增加，成交量及收金下滑 .....	1
二. 各类城市：一线城市成交走高，二线城市收金下滑 .....	2
1. 一线城市：整体供应量环比微跌，成交方面量价齐升 .....	2
2. 二线城市：供应总量环比增加，出让金总额降逾四成 .....	3
三. 周度 TOP10：多榜水平环比上升，北京土地占据多榜榜首 .....	3
1. 出让金：榜单总额环比走高，北京收金近 108 亿元领衔 .....	3
2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比下滑，中西部城市成为榜单主力 .....	4
3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比增加，北京大兴区宅地居首 .....	4
4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增近四成，北京大兴宅地再居首 .....	5
5. 地块点评：北京 3 宗宅地收金近 98 亿，近 59 亿新推 2 宗宅地 .....	7

## 一. 市场概况：整体供应量环比增加，成交量及收金下滑

根据中指研究院数据信息中心监测显示，2019年10月14日至10月20日，监测40个主要城市土地推出量环比增加10%，成交量环比减少29%，出让金总额较上周减少16%。其中，8个城市无土地推出，16个城市无土地成交。

**各类用地**推出方面，40个主要城市共推出各类土地236宗，较上周增加4宗，推出面积1079万平方米，较上周增加94万平方米；青岛、济南推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地95宗，较上周减少68宗，成交面积526万平方米，较上周减少217万平方米；青岛、武汉成交量较大。40个主要城市成交总金额420亿元，较上周减少79亿元，北京出让金居前。

**住宅用地**推出方面，40个主要城市推出住宅用地92宗，较上周减少2宗，推出面积460万平方米，较上周减少84万平方米；乌鲁木齐推出71万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地31宗，较上周减少39宗，成交面积199万平方米，较上周减少222万平方米；武汉成交86万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额357亿元，较上周减少42亿元，北京收金居前。

表：周度40个主要城市土地推出与成交情况（市本级数据）

城市	整体推出			整体成交				住宅推出			住宅成交			
	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	出让金 (亿元)	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	出让金 (亿元)
北京	0	0	-	4	22	24104	108	0	0	-	3	19	25989	98
上海	11	36	6878	11	36	6878	41	5	14	14636	5	14	14636	38
广州	11	35	13919	2	4	3654	5	6	22	17623	0	0	-	0
深圳	2	1	14555	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
杭州	12	41	2930	2	10	13170	58	4	14	8677	1	5	30135	42
天津	13	71	3457	3	15	4684	16	8	43	4893	1	3	17906	13
南京	12	60	6440	0	0	-	0	5	28	13268	0	0	-	0
武汉	8	34	3336	15	115	4103	87	3	12	6494	9	86	5122	86
成都	1	10	175	6	13	155	1	0	0	-	0	0	-	0
重庆	5	20	3301	1	5	8115	11	1	5	7664	1	5	8115	11
宁波	10	24	307	4	6	16691	26	2	7	-	1	5	17380	26
苏州	2	10	9458	3	13	273	1	2	10	9458	0	0	-	0
无锡	5	19	14285	6	37	325	3	4	14	14474	0	0	-	0
厦门	2	5	30704	3	10	162	0.5	2	5	30704	0	0	-	0
长沙	12	63	2305	3	4	1068	1	3	38	3208	0	0	-	0
西安	1	4	-	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
南宁	7	40	1067	0	0	-	0	2	9	3609	0	0	-	0
大连	2	7	-	0	0	-	0	1	6	-	0	0	-	0

城市	整体推出			整体成交				住宅推出			住宅成交			
	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	出让金 (亿元)	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	宗数 (宗)	面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	出让金 (亿元)
沈阳	20	38	115	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
郑州	5	20	6563	0	0	-	0	3	17	7927	0	0	-	0
昆明	13	58	842	1	4	4423	8	8	31	2306	1	4	4423	8
青岛	15	145	570	15	145	570	8	1	8	1574	1	8	1574	2
长春	2	5	1016	1	4	2708	5	1	4	1278	0	0	-	0
济南	25	94	2298	1	1	410	0.1	6	23	4376	0	0	-	0
贵阳	7	34	-	2	1	10075	1	2	20	-	0	0	-	0
合肥	2	7	-	1	19	678	3	0	0	-	0	0	-	0
温州	0	0	-	1	2	16988	6	0	0	-	1	2	16988	6
南昌	2	24	-	2	14	3749	11	2	24	-	2	14	3749	11
银川	2	20	1190	5	38	1722	13	1	19	1208	3	28	1916	12
海口	3	13	612	2	4	1724	2	1	0.1	3034	1	4	1211	2
北海	4	54	777	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
三亚	2	4	-	0	0	-	0	1	4	-	0	0	-	0
哈尔滨	2	11	2589	1	2	4311	2	2	11	2589	1	2	4311	2
乌鲁木齐	16	71	2398	0	0	-	0	16	71	2398	0	0	-	0

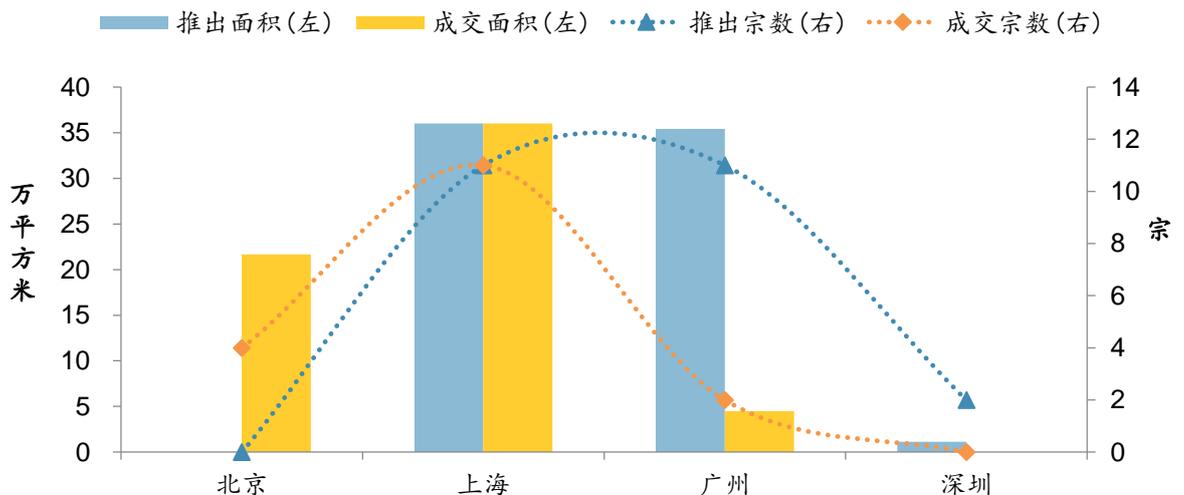
注：太原、兰州、福州、西宁、呼和浩特和石家庄等6个城市周度无土地推出及成交。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com；

## 二. 各类城市：一线城市成交走高，二线城市收金下滑

### 1. 一线城市：整体供应量环比微跌，成交方面量价齐升

图：一线城市周度土地交易情况



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

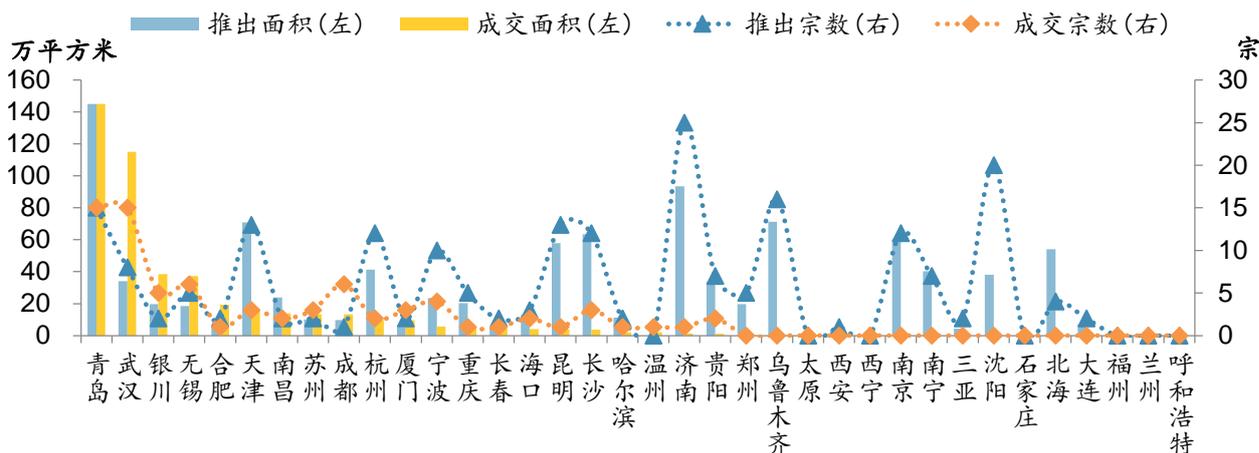
推出方面环比微跌，除北京外均有土地供应。一线城市共推出土地 24 宗，较上周增加 12 宗，推出面积 73 万平方米，较上周减少 0.4 万平方米，环比微跌，除北京外均有土地供

数据说明：1. 推出地块：正式挂牌时间在统计期的地块；成交地块：成交时间在统计期的地块。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

应。成交方面量价齐升，京沪均有宅地成交。一线城市共成交土地 17 宗，比上周增加 10 宗，总成交面积 62 万平方米，较上周增加 13 万平方米，成交楼面均价 12943 元/平方米，成交总金额为 154 亿元，较上周增加 125 亿元。一线城市京沪均有宅地入市。

## 2. 二线城市：供应总量环比增加，出让金总额降逾四成

图：二线城市周度土地交易情况



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

推出方面，代表二线城市供应增加，36 个城市中 29 个城市有土地推出。二线代表城市共推出土地 212 宗，较上周减少 8 宗，推出面积 1006 万平方米，较上周增加 94 万平方米，环比增加 10%。其中，青岛推出 15 宗，共计 145 万平方米，济南推出 25 宗，共计 94 万平方米，为土地推出量较大的城市。24 个二线城市有住宅用地推出，其中乌鲁木齐推出 16 宗，共计 71 万平方米，为住宅用地推出量较大的二线城市。

成交方面，代表二线城市量价齐跌，36 个城市中 21 个城市有土地成交。二线代表城市共成交土地 78 宗，较上周减少 78 宗，成交面积 464 万平方米，较上周减少 230 万平方米，环比减少 33%。其中，青岛成交 15 宗，共计 145 万平方米，武汉成交 15 宗，共计 115 万平方米，为成交量较大的城市；二线城市成交总金额 266 亿元，较上周减少 204 亿元。12 个二线城市有住宅用地成交，其中武汉成交 9 宗，共计 86 万平方米，为住宅用地成交量较大的二线城市。

## 三. 周度 TOP10：多榜水平环比上升，北京土地占据多榜榜首

### 1. 出让金：榜单总额环比走高，北京收金近 108 亿元领衔

出让金榜单总额较上周增近一成，榜单水平分化明显，仅榜单前两席突破 87 亿。二线城市入榜六席成为榜单主力。其中，北京 3 宗宅地和 1 宗商办用地入市，建设用地面积近 22

万平方米，合计收金 107.6 亿元，位居榜首。

表：周度土地出让金城市排名 TOP10（市本级数据）

序号	城市名称	建设用地面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)
1	北京	22	107.6	24104
2	武汉	115	87.1	4103
3	杭州	10	58.3	13170
4	珠海	23	56.4	5828
5	上海	36	41.2	6878
6	宁波	6	26.1	16691
7	天津	15	16.4	4684
8	南阳	15	13.7	3876
9	银川	38	12.8	1722
10	南昌	14	11.3	3749

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比下滑，中西部城市成为榜单主力

宅地活跃度榜单共成交宅地 43 宗，较上周减少 19 宗，成交总量为 215 万平方米，环比减少 39%，榜单楼面均价为 6615 元/平方米，环比增加 55.6%。中西部城市入榜五席，占据榜单半壁江山。武汉 9 宗宅地批量入市，建设用地面积逾 86 万平方米，领跑榜单。

表：周度住宅用地成交活跃度城市 TOP 10（市本级数据）

序号	城市名称	宗数 (宗)	建设用地面积 (万平方米)	楼面均价 (元/平方米)
1	武汉	9	86	5122
2	赣州	5	18	2630
3	南阳	5	15	3876
4	上海	5	14	14636
5	南通	4	14	1625
6	银川	3	28	1916
7	北京	3	19	25989
8	济宁	3	13	2914
9	襄阳	3	7	5694
10	衡水	3	1	1743

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比增加，北京大兴区宅地居首

宅地总价榜单整体成交总额环比走高，过半入榜地块收金逾 20 亿元。二线城市占据榜单六席为榜单主力。15 日，北京成功出让 3 宗住宅用地，其中，大兴区旧宫宅地经过 49 轮现场竞价被电建地产联合体以 44.3 亿元收入囊中，位居榜单首位。

表：周度住宅用地成交总价排名 TOP 10

序号	城市	地块名称	成交价 (万元)	竞得方
1	北京	北京市大兴区地铁亦庄线旧宫东站2号地项目DX05-0102-6003、6004、6005地块R2居住用地、A334基础教育用地及S1城市道路用地	443000	中国电建地产集团有限公司和京能置业股份有限公司联合体
2	杭州	奥体博览中心BJ1705 11/12/13地块	415246	杭州滨颂企业管理有限公司
3	北京	北京市通州区马驹桥镇国家环保产业园区YZ00-0703-6004、6005、6006地块R2二类居住用地及A33基础教育用地	332000	北京融玺企业管理服务有限公司、北京首都开发股份有限公司和北京通州投资发展有限公司联合体
4	宁波	海曙区HS17-03-09地块	258134	宁波建本置业有限公司
5	上海	宝山区杨行镇BSP0-0502单元YH-B-2-07-10地块	218780	大华(集团)有限公司
6	北京	北京市大兴区黄村镇孙村组团DX00-0009-6010地块R2二类居住用地、DX00-0009-6009地块A33基础教育用地	203000	北京融创恒基地产有限公司和北京昌政大道实业有限公司联合体
7	武汉	东湖新技术开发区花山大道以西、春和路以南	173913	武汉鸿信长山房地产有限公司
8	天津	河东区万东路与程昆道交口	130000	大华(天津)发展有限公司
9	武汉	东湖新技术开发区神墩一路以南、高科园二路以西、神墩二路以北	122235	武汉盘龙南山房地产有限公司
10	苏州	高新区庆庆路北侧、柏庐路东侧	117832	上海合生房地产开发有限公司

数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

#### 4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增近四成，北京大兴宅地再居首

宅地单价榜单均价环比增近四成，入榜门槛升至15540元/平。仅榜单前两席突破3万元/平方米，过半入榜地块为溢价出让。北京市大兴区地旧宫宅地继总价榜居首后，再以35597元/平方米居单价榜首位。

表：周度住宅用地楼面地价排名 TOP 10

序号	城市	地块名称	楼面价 (元/平方米)	竞得方
1	北京	北京市大兴区地铁亦庄线旧宫东站2号地项目DX05-0102-6003、6004、6005地块R2居住用地、A334基础教育用地及S1城市道路用地	35597	中国电建地产集团有限公司和京能置业股份有限公司联合体
2	杭州	奥体博览中心BJ1705 11/12/13地块	30135	杭州滨颂企业管理有限公司
3	上海	宝山区杨行镇BSP0-0502单元YH-B-2-07-10地块	24000	大华(集团)有限公司
4	上海	嘉定区新成路街道D01-03、D02-01地块	22000	上海嘉宝联友房地产有限公司，上海西上海集团置业有限公司，上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司
5	北京	北京市通州区马驹桥镇国家环保产业园区YZ00-0703-6004、6005、6006地	21560	北京融玺企业管理服务有限公司、北京首都开发股份有限公司

数据说明：1. 推出地块：正式挂牌时间在统计期的地块；成交地块：成交时间在统计期的地块。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

序号	城市	地块名称	楼面价 (元/平方米)	竞得方
		块 R2 二类居住用地及 A33 基础教育用地		和北京通州投资发展有限公司 联合体
6	北京	北京市大兴区黄村镇孙村组团 DX00-0009-6010 地块 R2 二类居住用地、DX00-0009-6009 地块 A33 基础教育用地	<b>20742</b>	北京融创恒基地产有限公司, 北京昌政大道实业有限公司,
7	天津	河东区万东路与程昆道交口	<b>17906</b>	大华(天津)发展有限公司
8	宁波	海曙区 HS17-03-09 地块	<b>17380</b>	宁波建本置业有限公司
9	温州	温州市广化桥路周边 D-4-1 地块	<b>16988</b>	杭州润仕企业管理咨询有限公司
10	金华	义乌市福田街道	<b>15540</b>	浙江绿恒物流有限公司

数据来源: CREIS 中指数据, fdc.fang.com

## 5. 地块点评：北京 3 宗宅地收金近 98 亿，近 59 亿新推 2 宗宅地

15 日，北京 3 宗宅地成功入市，总规划建筑面积近 38 万平方米，合计揽金 97.8 亿元。其中，大兴区旧宫宅地紧挨地铁亦庄线旧宫站，地块周围商住齐聚，居住氛围浓厚，最终电建地产联合体以 44.3 亿元，楼面价 35597 元/平方米将其收入囊中。



本周，北京市公告挂牌 2 宗住宅用地，总起始价近 59 亿元，总规划建筑面积逾 22 万平方米，3 宗地块的截止日期均在 11 月中旬。其中，北京市石景山区古城南街东侧地块，起始价 51 亿元，将采用“限地价、竞自持、报方案”的方式出让。

