

中国主要城市土地市场交易情报(20200113-20200119)

目录

一. 市场概况：整体供应量环比微增，成交量及收金环比走高	1
二. 各类城市：一线城市供应减少，二线城市成交翻番	2
1. 一线城市：整体供应量环比下滑，成交方面量跌价涨	2
2. 二线城市：供求两端环比走高，出让金总额环比上行	3
三. 周度 TOP10：各榜水平环比上升，二线城市土地交易活跃	3
1. 出让金：榜单总额环比增加，杭州收金逾 146 亿元领衔	3
2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比提升，二线城市成为榜单主力	4
3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比翻番，广州荔湾区宅地居首	4
4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增逾六成，广州荔湾区宅地再居首	5
5. 地块点评：广州旧改宅地收金近 82 亿，武汉逾 239 亿新推 9 宗宅地	6

一. 市场概况：整体供应量环比微增，成交量及收金环比走高

根据中指研究院数据信息中心监测显示，2020年1月13日至1月19日，监测40个主要城市土地推出量环比增加2%，成交量环比增加74%，出让金总额较上周增加152%。其中，17个城市无土地推出，18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143宗，较上周减少8宗，推出面积542万平方米，较上周增加12万平方米；西安、石家庄推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地127宗，较上周增加24宗，成交面积604万平方米，较上周增加257万平方米；成都、西安成交量较大。40个主要城市成交总金额679亿元，较上周增加410亿元，杭州出让金居前。

住宅用地推出方面，40个主要城市推出住宅用地49宗，较上周增加8宗，推出面积260万平方米，较上周增加20万平方米；西安推出75万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地49宗，较上周增加24宗，成交面积301万平方米，较上周增加148万平方米；西安成交75万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额613亿元，较上周增加390亿元，杭州收金居前。

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	4	21	29131	0	0	-	0	3	19	31104	0	0	-	0
上海	1	1	3211	2	6	20161	20	0	0	-	1	6	20232	19
广州	6	15	16398	4	8	27687	96	3	11	21449	1	4	37216	82
杭州	5	10	3827	14	40	14905	146	1	5	6863	6	31	18383	138
天津	3	12	9858	7	37	6304	40	3	12	9858	3	19	11736	39
南京	7	25	3344	10	46	5444	61	1	3	15500	3	21	10918	58
武汉	1	10	391	5	33	4756	43	0	0	-	3	21	6133	38
成都	8	38	1066	13	115	680	23	1	8	6754	1	8	10131	16
重庆	5	45	2054	5	45	2054	15	2	24	3537	2	24	3537	13
宁波	0	0	-	1	12	525	1	0	0	-	0	0	-	0
苏州	8	18	137	7	26	439	4	0	0	-	0	0	-	0
无锡	1	3	300	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
长沙	1	0.2	3731	2	8	2511	4	0	0	-	1	7	2383	3
西安	22	114	3915	16	90	3950	103	9	75	4581	9	75	4627	92
南宁	2	6	2397	3	7	9667	14	2	6	2397	2	7	9755	14
大连	0	0	-	3	11	146	0.2	0	0	-	0	0	-	0
沈阳	8	13	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
郑州	3	9	3615	6	37	3963	46	3	9	3615	6	37	3963	46

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

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)
昆明	13	27	573	0	0	-	0	3	7	1015	0	0	-	0
青岛	5	22	5334	4	19	3846	12	3	17	5873	2	14	4224	10
长春	0	0	-	6	9	990	1	0	0	-	2	3	1453	1
济南	0	0	-	1	4	6142	10	0	0	-	1	4	6142	10
贵阳	1	9	-	5	19	3152	17	0	0	-	3	13	4373	17
温州	3	10	303	6	11	7203	18	0	0	-	3	7	9472	17
太原	3	1	2856	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
三亚	0	0	-	2	10	5226	5	0	0	-	0	0	-	0
石家庄	23	79	530	5	10	345	2	5	11	3018	0	0	-	0
哈尔滨	10	52	3049	0	0	-	0	10	52	3049	0	0	-	0

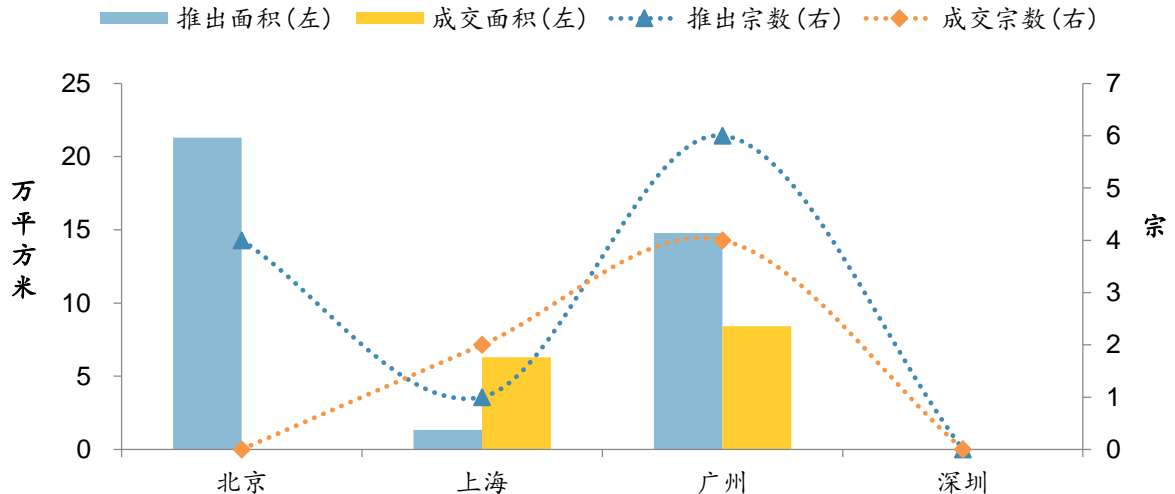
注：深圳、厦门、合肥、南昌、银川、兰州、福州、西宁、海口、北海、呼和浩特和乌鲁木齐等 12 个城市周度无土地推出及成交。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com；

二. 各类城市：一线城市供应减少，二线城市成交翻番

1. 一线城市：整体供应量环比下滑，成交方面量跌价涨

图：一线城市周度土地交易情况

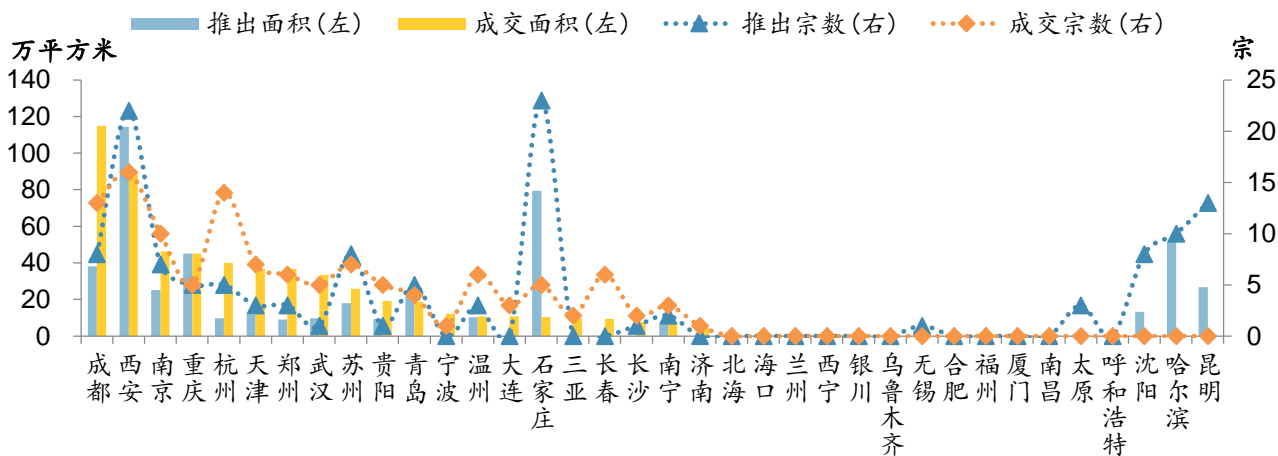


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

推出方面环比减少，除深圳外均有土地供应。一线城市共推出土地 11 宗，较上周减少 6 宗，推出面积 37 万平方米，较上周减少 25 万平方米，环比缩水，除深圳外均有土地供应。成交方面量跌价涨，广沪均有宅地入市。一线城市共成交土地 6 宗，比上周减少 6 宗，总成交面积 15 万平方米，较上周减少 55 万平方米，成交楼面均价 26022 元/平方米，成交总金额为 115 亿元，较上周增加 75 亿元。一线城市沪广均有宅地入市。

2. 二线城市：供求两端环比走高，出让金总额环比上行

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，代表二线城市供应小幅上涨，36个城市中20个城市有土地推出。二线代表城市共推出土地132宗，较上周减少2宗，推出面积504万平方米，较上周增加37万平方米，环比增加8%。其中，西安推出22宗，共计114万平方米，石家庄推出23宗，共计79万平方米，为土地推出量较大的城市。12个二线城市有住宅用地推出，其中西安推出9宗，共计75万平方米，为住宅用地推出量较大的二线城市。

成交方面，代表二线城市量价均增，36个城市中20个城市有土地成交。二线代表城市共成交土地121宗，较上周增加30宗，成交面积589万平方米，较上周增加313万平方米，环比增加113%。其中，成都成交13宗，共计115万平方米，西安成交16宗，共计90万平方米，为成交量较大的城市；二线城市成交总金额564亿元，较上周增加335亿元。15个二线城市有住宅用地成交，其中西安成交9宗，共计75万平方米，为住宅用地成交量较大的二线城市。

三. 周度 TOP10：各榜水平环比上升，二线城市土地交易活跃

1. 出让金：榜单总额环比增加，杭州收金逾146亿元领衔

出让金榜单总额较上周增近九成，半数入榜城市收金过45亿元。二线城市入榜七席且包揽榜单前两席，成为榜单主力。其中，杭州6宗宅地、4宗商办、3宗工业用地和1宗其它用地入市，建设用地面积逾40万平方米，合计收金146.2亿元，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	杭州	40	146.2	14905
2	西安	90	102.8	3950
3	广州	8	95.7	27687
4	南京	46	60.5	5444
5	郑州	37	45.7	3963
6	武汉	33	42.7	4756
7	天津	37	40.0	6304
8	成都	115	22.9	680
9	包头	41	22.3	2532
10	中山	57	21.4	1371

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比提升，二线城市成为榜单主力

宅地活跃度榜单共成交宅地 50 宗，较上周增加 19 宗，成交总量为 315 万平方米，环比增加 42%，榜单楼面均价为 6719 元/平方米，环比增加 23%。二线城市入榜六席，成为榜单主力。西安 9 宗宅地批量入市，建设用地面积逾 75 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	西安	9	75	4627
2	郑州	6	37	3963
3	包头	6	32	2683
4	杭州	6	31	18383
5	淮安	5	24	1645
6	常州	5	20	5222
7	宜昌	4	36	1880
8	武汉	3	21	6133
9	南京	3	21	10918
10	天津	3	19	11736

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比翻番，广州荔湾区宅地居首

宅地总价榜单整体成交总额环比走高，半数地块收金逾 30 亿元。长三角城市占据榜单 6 席为榜单主力。19 日，广州南广船旧改宅地，经过 56 轮激烈争夺后由中信泰富联合体以 45% 的溢价率，近 82 亿的总价揽入囊中，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	广州	荔湾区芳村大道南广船一期地块	819623	上海凌翔投资有限公司
2	杭州	杭州未来科技城 212 号地块	490154	宁波悦荣置业有限公司
3	杭州	下沙中心区单元 J80403-39 地块	411386	坤和建设集团股份有限公司联合体
4	西安	雁展路以南、长安南路以东、汇新路以西	347345	西安中央文化商务区控股有限公司
5	南京	秦淮区红花街道南部新城怡居东路以北地块	343000	南京金基东南置业有限公司
6	南京	江宁区麒麟高新区运粮河东路以南、光华路以东地块	225500	南京星绘恒企业管理有限公司
7	天津	滨海高新区华苑科技园	217690	保利（天津）房地产开发有限公司
8	武汉	东西湖区径河街滨河南路以南、径西六路以西	209530	武汉迪马合益实业有限公司
9	上海	宝山新城杨行东社区 BSP0-0801 单元 06-06 地块（“城中村”改造项目-杨行镇老集镇）	190549	上海诚卫兴置业发展有限公司
10	杭州	牛田单元 R21-06 地块	181858	上海花样年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：榜单均价增逾六成，广州荔湾区宅地再居首

宅地单价榜单均价环比增逾六成，入榜门槛升至 13025 元/平。长三角宅地入榜八席成为绝对主力，入榜地块仅一宗为底价出让。广州南广船旧改宅地继总价榜居首后，再以 37216 元/平方米的楼面价居单价榜首位。

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	广州	荔湾区芳村大道南广船一期地块	37216	上海凌翔投资有限公司
2	南京	秦淮区红花街道南部新城怡居东路以北地块	31149	南京金基东南置业有限公司
3	杭州	牛田单元 R21-06 地块	27367	上海花样年房地产开发有限公司
4	杭州	杭州未来科技城 212 号地块	22843	宁波悦荣置业有限公司
5	泰州	海陵区南通路南侧、老东河西侧	21009	中海宏洋地产集团有限公司, 泰州市古城建设投资有限公司
6	上海	宝山新城杨行东社区 BSP0-0801 单元 06-06 地块（“城中村”改造项目-杨行镇老集镇）	20232	上海诚卫兴置业发展有限公司
7	杭州	下沙中心区单元 J80403-39 地块	17768	坤和建设集团股份有限公司联合体
8	杭州	灯塔单元 XC0701-R/B-03 地块	15122	杭州滨梵企业管理有限公司
9	温州	温州市核心片区葡萄棚单元 B-04a 地块	13217	杭州新杰企业管理有限公司
10	佛山	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沿江路地段	13025	佛山市时代天泽投资有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

5. 地块点评：广州旧改宅地收金近 82 亿，武汉逾 239 亿新推 9 宗宅地

19 日，广州南船厂宅地成功入市，总规划建筑面积逾 22 万平方米，合计揽金近 82 亿元。该宅地紧挨地铁 15 号线马泉营站，地块周围住宅齐聚，紧邻珠江和地铁站，最终中信泰富联合体以近 82 亿元，楼面价 37216 元/平方米将其收入囊中。



本周，武汉市公告挂牌 9 宗住宅用地，总起始价逾 239 亿元，总规划建筑面积逾 341 万平方米，9 宗地块的截止日期均为 2 月中旬。其中，汉阳区汉阳大道以南宅地起始价 72 亿元，占地逾 100 亩，该地块临近长江，周边商住云集，为少有的优质地块。

