

中国主要城市土地市场交易情报(20210111-20210117)

目录

一. 市场概况：整体供应量环比上涨，成交量及收金较上周缩水.....	1
二. 各类城市：一线城市收金下跌，二线城市供应上扬.....	2
1. 一线城市：整体供应量环比走高，收金总额下滑近八成.....	2
2. 二线城市：整体供应环比走高，出让金总额减少过半.....	3
三. 周度 TOP10：多榜水平环比降低，长三角城市土地交易活跃.....	3
1. 出让金：榜单总额环比下滑，杭州收金逾 98 亿元领衔.....	3
2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比下滑，三四线城市成为榜单主力.....	4
3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比降低，杭州江干区宅地居首.....	4
4. 住宅用地楼面地价：榜单均价环比缩水，北京石景山宅地领跑榜单.....	5
5. 地块点评：北京 2 宗宅地收金逾 36 亿，上海逾 58 亿新推 2 宗宅地.....	7

一. 市场概况：整体供应量环比上涨，成交量及收金较上周缩水

根据中国指数研究院大数据中心监测显示，2021年1月11日至1月17日，监测40个主要城市土地推出量环比增加31%，成交量环比减少17%，出让金总额较上周减少61%。其中，10个城市无土地推出，20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162宗，较上周增加43宗，推出面积678万平方米，较上周增加160万平方米；上海、南京推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地78宗，较上周减少39宗，成交面积383万平方米，较上周减少76万平方米；上海、西安成交量较大。40个主要城市成交总金额313亿元，较上周减少489亿元，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56宗，较上周增加1宗，推出面积299万平方米，较上周增加72万平方米；南京推出40万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地27宗，较上周减少18宗，成交面积128万平方米，较上周减少84万平方米；杭州成交23万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额245亿元，较上周减少349亿元，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	6	44	12932	2	8	26689	36	3	24	22552	2	8	26689	36
上海	18	104	1285	18	104	1285	28	5	16	3814	5	16	3814	12
广州	7	17	356	1	10	337	1	0	0	-	0	0	-	0
杭州	16	21	11182	9	25	16743	98	6	15	12408	6	23	17948	94
天津	10	33	6898	1	3	1084	0.2	2	8	17709	0	0	-	0
南京	15	53	7784	0	0	-	0	6	40	8149	0	0	-	0
武汉	2	5	374	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
成都	6	35	5136	6	26	9089	45	4	21	11583	4	21	12892	39
重庆	7	29	2921	7	29	3018	12	2	14	4595	2	14	4656	9
宁波	5	21	8011	0	0	-	0	5	21	8011	0	0	-	0
苏州	7	32	11806	3	9	4243	22	5	29	12676	1	6	4804	21
厦门	1	6	193	1	3	140	0.1	0	0	-	0	0	-	0
长沙	4	27	2105	3	27	694	3	1	20	2206	0	0	-	0
西安	1	21	-	6	45	1078	13	0	0	-	2	12	2136	7
南宁	2	8	545	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
大连	0	0	-	1	4	1508	3	0	0	-	0	0	-	0
郑州	0	0	-	10	32	2798	29	0	0	-	1	5	5414	6
昆明	2	8	400	0	0	-	0	0	0	-	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)
青岛	1	1	596	1	1	597	0.1	0	0	-	0	0	-	0
长春	0	0	-	2	16	2100	5	0	0	-	1	6	2852	4
济南	13	25	2045	2	8	589	1	6	15	2625	0	0	-	0
贵阳	1	1	3600	1	2	229	0.1	1	1	3600	0	0	-	0
合肥	1	2	320	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
温州	2	22	8235	1	2	5344	4	2	22	8235	1	2	5344	4
南昌	2	24	1652	2	24	1652	10	1	11	2954	1	11	2954	9
太原	6	35	663	1	4	2027	3	2	3	1994	1	4	2027	3
银川	1	29	173	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
兰州	4	0.3	484	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
福州	3	5	235	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
海口	3	3	4312	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
三亚	1	1	14814	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
石家庄	13	41	2149	0	0	-	0	4	21	3756	0	0	-	0
呼和浩特	2	23	2887	0	0	-	0	1	17	3075	0	0	-	0

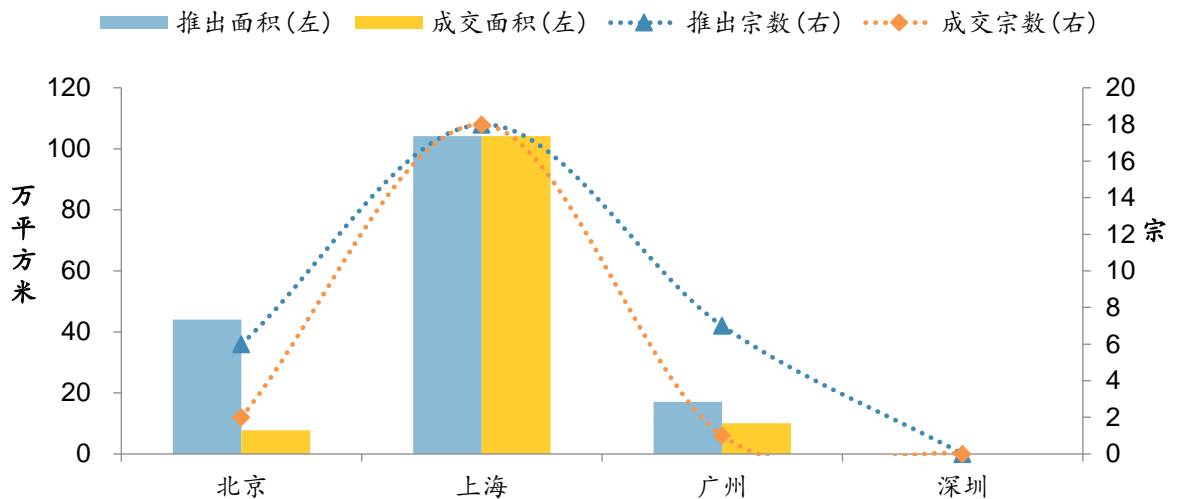
注：无锡、深圳、沈阳、西宁、北海、哈尔滨和乌鲁木齐等 8 个城市周度无土地推出及成交。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com；

二. 各类城市：一线城市收金下跌，二线城市供应上扬

1. 一线城市：整体供应量环比走高，收金总额下滑近八成

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

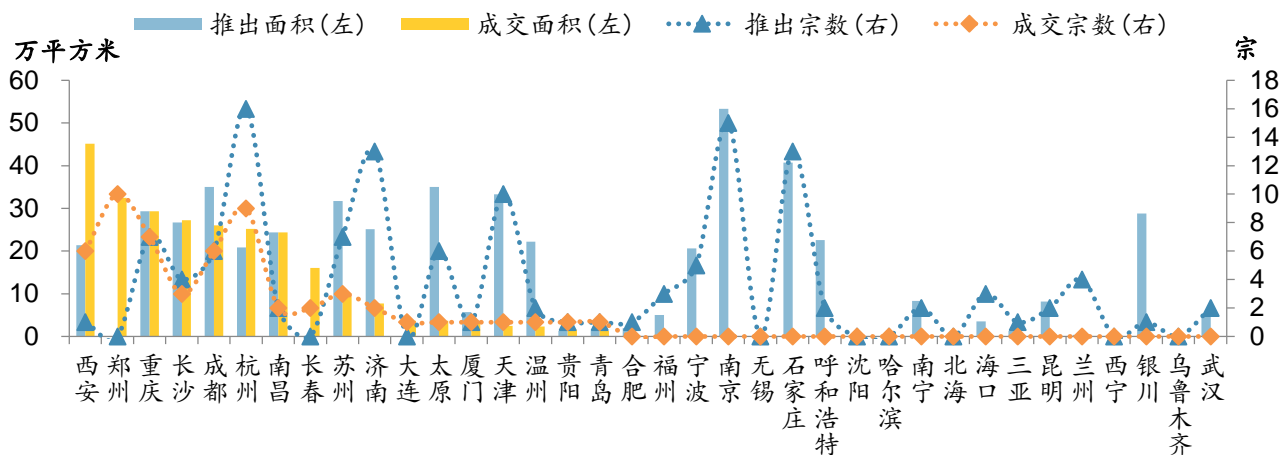
推出方面环比上涨，除深圳外均有土地供应。一线城市共推出土地 31 宗，较上周减少 6 宗，推出面积 165 万平方米，较上周增加 25 万平方米，环比倍增，除深圳外均有土地供应。成交方面量价双降，京沪均有宅地成交。一线城市共成交土地 21 宗，比上周减少 14 宗，

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 010-56902456

总成交面积 122 万平方米，较上周减少 11 万平方米，成交楼面均价 2474 元/平方米，成交总金额为 66 亿元，较上周减少 223 亿元，一线城市京沪均有宅地成交。

2. 二线城市：整体供应环比走高，出让金总额减少过半

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 27 个城市有土地推出。二线代表城市共推出土地 131 宗，较上周增加 49 宗，推出面积 513 万平方米，较上周增加 135 万平方米，环比增加 36%。其中，南京推出 15 宗，共计 53 万平方米，石家庄推出 13 宗，共计 41 万平方米，为土地推出量较大的城市。15 个二线城市有住宅用地推出，其中南京推出 6 宗，共计 40 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跌，36 个城市中 17 个城市有土地成交。二线代表城市共成交土地 57 宗，较上周减少 25 宗，成交面积 261 万平方米，较上周减少 66 万平方米，环比减少 20%。其中，西安成交 6 宗，共计 45 万平方米，郑州成交 10 宗，共计 32 万平方米，为成交量较大的城市；二线城市成交总金额 247 亿元，较上周减少 266 亿元。10 个二线城市有住宅用地成交，其中杭州成交 6 宗，共计 23 万平方米，为住宅用地成交量较大的二线城市。

三. 周度 TOP10：多榜水平环比降低，长三角城市土地交易活跃

1. 出让金：榜单总额环比下滑，杭州收金逾 98 亿元领衔

出让金榜单总额较上周降逾六成，过半数入榜城市收金不足 30 亿元。长三角城市占据榜单半壁江山，其中杭州 6 宗宅地和 3 宗商办用地入市，建设用地面积逾 25 万平方米，合计收金 98.3 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	25	98.3	16743
2	成都	26	45.2	9089
3	北京	8	36.2	26689
4	郑州	32	29.0	2798
5	上海	104	28.5	1285
6	绍兴	13	27.6	10417
7	苏州	9	21.7	4243
8	湖州	17	20.1	6063
9	珠海	9	19.1	7582
10	西安	45	12.6	1078

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比降低，三四线城市成为榜单主力

宅地活跃度榜单共成交宅地 36 宗，较上周减少 23 宗，成交总量为 167 万平方米，环比减少 49%，榜单楼面均价为 7276 元/平方米，环比增加 13.5%。三四线城市入榜五席，成为榜单主力。聊城 6 宗宅地批量入市，建设用地面积近 36 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	聊城	6	36	1113
2	杭州	6	23	17948
3	上海	5	16	3814
4	成都	4	21	12892
5	湖州	3	13	8845
6	威海	3	12	3123
7	绍兴	3	10	14051
8	重庆	2	14	4656
9	西安	2	12	2136
10	徐州	2	10	4183

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比降低，杭州江干区宅地居首

宅地总价榜单整体成交总额环比缩水近六成，7 宗入榜地块收金不足 20 亿元。长三角城市占据榜单七席为榜单主力。15 日，杭州成功出让 4 宗住宅用地，其中，牛田单元 R21-19 地块在 64 轮竞价后被绿城联合体以逾 30 亿元的总价收入囊中，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	杭州	牛田单元 R21-19 地块	301623	浙江杨柳郡投资有限公司
2	杭州	运河新城单元 B-R21-03 地块	261481	浙江保利房地产开发有限公司
3	苏州	思安街东、旺墩路南	210000	恒力集团有限公司
4	绍兴	镜湖新区 03-09-1 号地块	194500	中海宏洋地产集团有限公司
5	北京	北京市房山区拱辰街道 FS00-LX04-0087、0093、0092、0085 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	182800	北京鑫汇房地产开发有限公司
6	北京	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	179000	北京鑫安兴业房地产开发有限公司
7	成都	成华区圣灯街道长林盘社区二、三组、长林盘社区集体	160002	成都融创辛祥房地产开发有限公司
8	杭州	丁桥单元 JG0406-15 地块	148203	杭州润辛企业管理有限公司
9	湖州	吴兴区常溪单元 02-07F 号地块	130200	上海竹胜园地产有限公司
10	南通	洪江东路南、胜利路东、崇州大道西、支路 D 北侧	108664	南通市中央创新区科创产业发展有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

4. 住宅用地楼面地价：榜单均价环比缩水，北京石景山宅地领跑榜单

宅地单价榜单均价环比下滑近两成，入榜门槛环比下跌。榜单水平呈阶梯状分布，半数地块收金不足 2 万元/平，杭州 4 宗地块入围榜单。北京石景山北辛安棚改地块被中海地产以 46727 元/平方米的楼面价竞得，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	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	46727	北京鑫安兴业房地产开发有限公司
2	杭州	牛田单元 R21-19 地块	30045	浙江杨柳郡投资有限公司
3	杭州	丁桥单元 JG0409-11 地块	23389	浙江杨柳郡投资有限公司
4	杭州	运河新城单元 B-R21-03 地块	22040	浙江保利房地产开发有限公司
5	绍兴	镜湖新区 03-09-1 号地块	20227	中海宏洋地产集团有限公司
6	北京	北京市房山区拱辰街道 FS00-LX04-0087、0093、0092、0085 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	18797	北京鑫汇房地产开发有限公司
7	成都	成华区保和街道斑竹社区 8、9 组	16000	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司
8	成都	成华区保和街道斑竹社区 8、9 组	16000	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

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 010-56902456

序号	城市	地块名称	楼面价 (元/平方米)	竞得方
9	成都	成华区圣灯街道长林盘社区二、三组、长林盘社区集体	16000	成都融创辛祥房地产开发有限公司
10	杭州	丁桥单元 JG0406-15 地块	13561	杭州润辛企业管理有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

5. 地块点评：北京 2 宗宅地收金逾 36 亿，上海逾 58 亿新推 2 宗宅地

本周，北京 2 宗宅地成功入市，总规划建筑面积近 14 万平方米，合计揽金 36.18 亿元。其中，石景山棚改地块紧邻首钢园，地块临近地铁金安桥站，其它方面配套有待完善，最终中海以总价 17.9 亿元，楼面价 46728 元/平的楼面价将其收入囊中。



12 日，上海市公告挂牌 2 宗住宅用地，总起始价逾 58 亿元，总规划建筑面积逾 22 万平方米，两宗地块的截止日期均为 2 月 20 日。其中，普陀区石泉社区 W060402 单元 B3-2 地块起始价 47.39 亿元，该地块以建设中小型住宅为主。

