

中国主要城市土地市场交易情报(20210125-20210131)

目录

一. 市场概况：整体供应量下滑近半，成交量及收金环比走高	1
二. 各类城市：一线城市均价显增，二线城市供应下滑	2
1. 一线城市：整体供应量环比下降近半，成交方面量跌价涨	2
2. 二线城市：整体成交增加逾三成，出让金总额环比上涨	3
三. 周度 TOP10：多榜水平环比上升，长三角城市土地交易活跃	3
1. 出让金：榜单总额环比上扬，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，长三角城市成为榜单主力	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：榜单均价增逾两成，北京大兴宅地再居首	5
5. 地块点评：北京 3 宗宅地收金近 108 亿，杭州近 54 亿新推 2 地块	7

一. 市场概况：整体供应量下滑近半，成交量及收金环比走高

根据中国指数研究院大数据中心监测显示，2021年1月25日至1月31日，监测40个主要城市土地推出量环比减少49%，成交量环比增加15%，出让金总额较上周增加45%。其中，10个城市无土地推出，14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144宗，较上周减少79宗，推出面积610万平方米，较上周减少592万平方米；上海、苏州推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地136宗，较上周增加22宗，成交面积567万平方米，较上周增加75万平方米；南京、武汉成交量较大。40个主要城市成交总金额711亿元，较上周增加221亿元，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47宗，较上周减少59宗，推出面积240万平方米，较上周减少272万平方米；上海推出62万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地58宗，较上周增加4宗，成交面积306万平方米，较上周增加68万平方米；南京成交71万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额614亿元，较上周增加191亿元，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	4	17	53772	4	24	24231	108	3	15	63594	3	24	24260	108
上海	15	80	14936	7	29	13070	82	9	62	17676	2	19	16430	68
广州	7	20	4433	5	5	8000	27	1	8	2411	0	0	-	0
深圳	1	6	261	1	3	535	1	0	0	-	0	0	-	0
杭州	5	47	2416	8	12	15844	32	1	6	9836	3	10	14955	30
天津	13	24	1906	7	29	6153	32	2	9	4775	3	17	8705	31
南京	19	47	3197	28	93	5341	105	3	7	17509	10	71	5922	89
武汉	1	16	263	7	52	268	2	0	0	-	0	0	-	0
成都	6	45	1775	5	33	2741	22	2	7	9750	2	7	10611	16
重庆	3	33	287	3	33	287	2	0	0	-	0	0	-	0
宁波	1	7	309	5	20	7884	35	0	0	-	3	14	11317	34
苏州	20	53	3271	7	32	13263	69	4	18	9106	5	29	14249	69
无锡	3	27	13030	0	0	-	0	3	27	13030	0	0	-	0
厦门	1	0.3	164000	2	6	1139	2	0	0	-	0	0	-	0
长沙	4	18	1528	4	21	4065	18	1	10	2036	1	12	5050	12
西安	3	13	-	2	25	10036	26	0	0	-	1	7	15305	21
南宁	0	0	-	3	14	5768	28	0	0	-	3	14	5768	28
大连	1	9	-	2	6	3393	4	1	9	-	2	6	3393	4

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

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)
郑州	1	5	3040	0	0	-	0	1	5	3040	0	0	-	0
昆明	1	3	3176	0	0	-	0	1	3	3176	0	0	-	0
青岛	11	33	3174	11	33	3174	26	10	32	3225	10	32	3225	25
长春	5	18	389	1	1	563	0.04	2	13	-	0	0	-	0
济南	3	26	492	11	27	2686	14	0	0	-	6	12	4066	9
合肥	1	1	172	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
温州	2	2	4500	1	10	15607	46	1	1	6718	1	10	15607	46
南昌	1	1	608	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
太原	3	42	509	1	2	1958	2	1	5	2114	1	2	1958	2
兰州	1	5	295	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
福州	0	0	-	3	24	276	1	0	0	-	0	0	-	0
海口	3	6	824	3	3	4312	3	0	0	-	0	0	-	0
三亚	2	4	13255	0	0	-	0	0	0.0	-	0	0	-	0
哈尔滨	3	2	5615	3	2	6470	4	1	2	5615	1	2	6470	4
呼和浩特	0	0	-	2	23	3712	22	0	0	-	1	17	4174	18

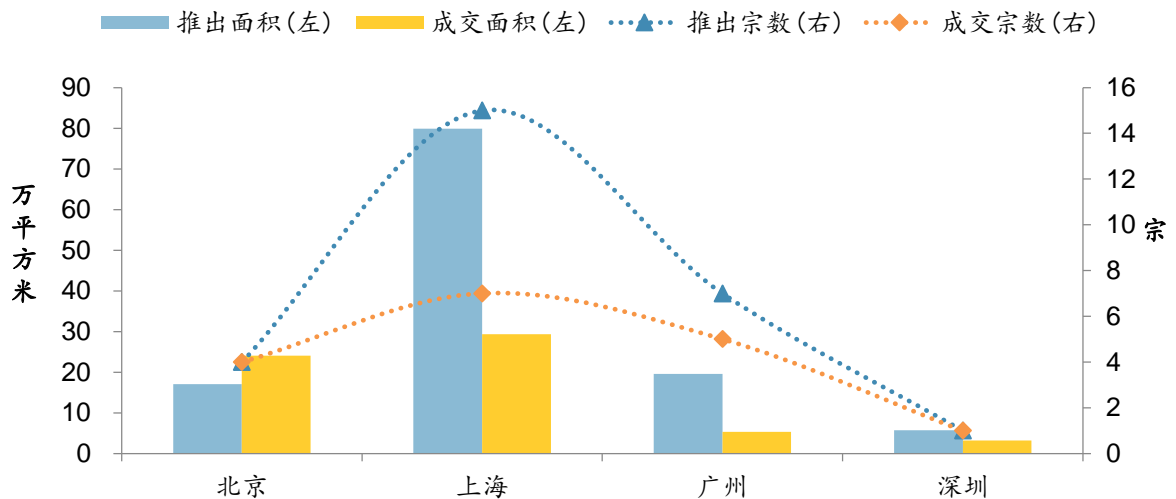
注：沈阳、贵阳、银川、西宁、北海、石家庄和乌鲁木齐等7个城市周度无土地推出及成交。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com；

二. 各类城市：一线城市均价显增，二线城市供应下滑

1. 一线城市：整体供应量环比下降近半，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

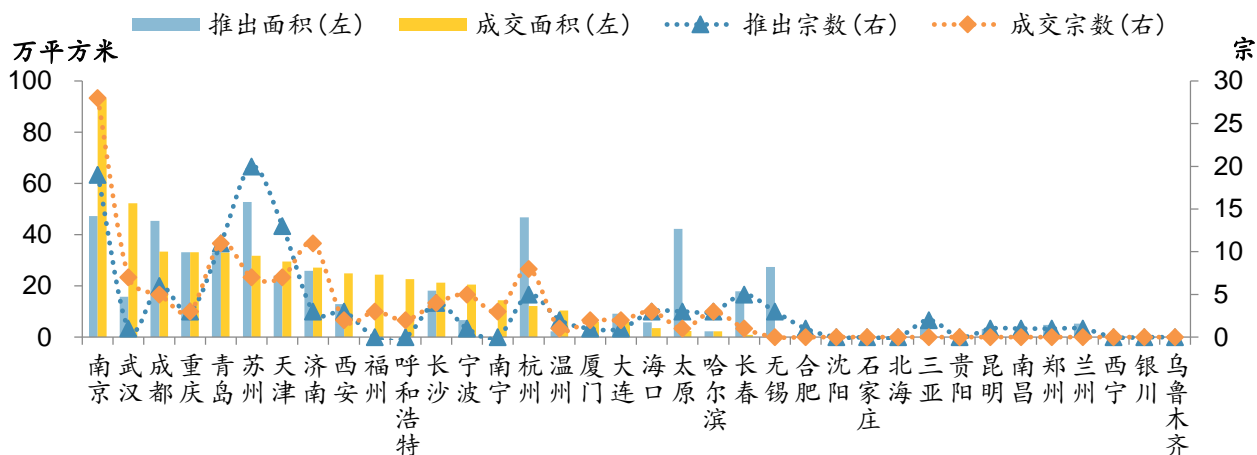
推出方面环比缩水，一线城市均有土地供应。一线城市共推出土地 27 宗，较上周减少 17 宗，推出面积 122 万平方米，较上周减少 102 万平方米，环比减少 46%，一线城市均有土地供应。成交方面量跌价涨，京沪均有宅地成交。一线城市共成交土地 17 宗，比上周减

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

少 9 宗，总成交面积 62 万平方米，较上周减少 43 万平方米，成交楼面均价 14112 元/平方米，成交总金额为 218 亿元，较上周增加 71 亿元，北京上海均有宅地成交。

2. 二线城市：整体成交增加逾三成，出让金总额环比上涨

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，代表二线城市供应下跌，36个城市中26个城市有土地推出。二线代表城市共推出土地 117 宗，较上周减少 62 宗，推出面积 487 万平方米，较上周减少 489 万平方米，环比减少 50%。其中，苏州推出 20 宗，共计 53 万平方米，南京推出 19 宗，共计 47 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，其中青岛推出 10 宗，共计 32 万平方米，为住宅用地推出量较大的二线城市。

成交方面，代表二线城市量涨价跌，36个城市中22个城市有土地成交。二线代表城市共成交土地 119 宗，较上周增加 31 宗，成交面积 505 万平方米，较上周增加 119 万平方米，环比增加 31%。其中，南京成交 28 宗，共计 93 万平方米，武汉成交 7 宗，共计 52 万平方米，为成交量较大的城市；二线城市成交总金额 494 亿元，较上周增加 150 亿元。16 个二线城市有住宅用地成交，其中南京成交 10 宗，共计 71 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，长三角城市土地交易活跃

1. 出让金：榜单总额环比上扬，北京收金近 108 亿元领衔

出让金榜单总额较上周增近两成，榜单水平分化明显。二线城市入榜七席为榜单主力，一线城市除深圳外均入围榜单，其中北京 1 宗商办用地，3 宗住宅用地入市，用地面积逾 24 万平方米，合计收金近 108 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	24	107.7	24231
2	南京	93	105.2	5341
3	上海	29	82.4	13070
4	苏州	32	69.4	13263
5	温州	10	45.9	15607
6	宁波	20	34.7	7884
7	杭州	12	32.3	15844
8	天津	29	31.7	6153
9	南宁	14	28.2	5768
10	广州	5	26.9	8000

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，长三角城市成为榜单主力

宅地活跃度榜单共成交宅地 49 宗，较上周减少 15 宗，成交总量为 239 万平方米，环比减少 6%，榜单楼面均价为 8033 元/平方米，环比增加 42%。长三角城市入榜五席，成为榜单主力。南京 10 宗宅地批量入市，建设用地面积逾 71 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	南京	10	71	5922
2	青岛	10	32	3225
3	济南	6	12	4066
4	苏州	5	29	14249
5	北京	3	24	24260
6	天津	3	17	8705
7	南宁	3	14	5768
8	淮安	3	14	1355
9	宁波	3	14	11317
10	徐州	3	12	1465

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增加，长三角城市占据榜单七席为榜单主力。26 日，北京大兴旧宫棚改地块入市，16 家房企鏖战京城，最终在总价达到最高限价后被合生创展以 46.57 亿的总价、21% 的自持比例竞得，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	北京市大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目 DX05-0200-0037、0038、6002 等地块 R2 二类居住用地	465700	北京盛宏辰悦房地产开发有限公司
2	温州	温州市三溪片区瓯海中心南单元 F-01b 地块	458637	厦门兆隆盛房地产开发有限公司
3	上海	自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 06-02、07-01、07-05、08-05、10-02 地块	430500	上海骏誉房地产有限公司
4	北京	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6060、6066、6067 地块二类居住用地、6058 地块商业用地、6063 地块综合性商业金融服务业用地、6065 地块托幼用地	406100	中建地产（苏州）有限公司
5	金华	北苑街道国贸大道与机场路交叉口北侧地块一	311843	宁波市梅山美的房地产发展有限公司
6	南京	浦口区江浦街道光明路以东、文德西路以北地块	264000	重庆龙湖企业拓展有限公司
7	上海	浦东新区川沙城东社区 PDP0-0703 单元 D05B-02 地块（“城中村”改造项目-太平村 A 片地块）	246516	上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司
8	台州	路桥区桐江路以东、现代大道以北地块二	243800	温州银园企业管理有限公司
9	苏州	高新区通安镇程河庄路南、钱家园路东	214045	合肥和玺房地产开发有限公司
10	西安	尚航七路以东、尚航六路以西、丰安路以南	207900	西北致美绿城置业发展有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增逾两成，北京大兴宅地再居首

宅地单价榜单均价环比增逾两成，入榜门槛升至 17546 元/平。北京上海两宅地占据榜单前两席，榜单中出让地块仅 1 宗为底价出让。本周北京共有 3 宗宅地入围榜单，大兴旧宫棚改地块继入围总价榜以后再次居单价榜单首位。

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	北京市大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目 DX05-0200-0037、0038、6002 等地块 R2 二类居住用地	34998	北京盛宏辰悦房地产开发有限公司
2	上海	浦东新区川沙城东社区 PDP0-0703 单元 D05B-02 地块（“城中村”改造项目-太平村 A 片地块）	30916	上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司
3	金华	北苑街道国贸大道与机场路交叉口北侧地块一	25009	宁波市梅山美的房地产发展有限公司
4	杭州	下沙中心区单元 JS0402-46 地块	24624	杭州浙佑企业管理有限公司
5	天津	南开区南开六马路东侧	24376	天津和诺房地产信息咨询有限公司

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
6	苏州	苏州工业园区唯亭街道科营路东、青澄路南	23994	海创福业(烟台)地产有限公司
7	南京	江北新区迎江路以西、天浦路以南 09-09 地块	23524	杭州市城建开发集团有限公司
8	北京	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6055、6056 地块二类居住 用地	22396	北京宏远泰业科技有限公司和 保利(北京)房地产开发有限公司 联合体
9	北京	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6060、6066、6067 地块二 类居住用地、6058 地块商业用地、 6063 地块综合性商业金融服务业用 地、6065 地块托幼用地	18521	中建地产(苏州)有限公司
10	宁波	镇海区 ZH06-03-04-01 地块	17546	宁波骏景房地产有限公司

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 108 亿，杭州近 54 亿新推 2 地块

本周，北京 3 宗宅地成功入市，总规划建筑面积逾 44 万平方米，合计揽金近 108 亿元。其中，大兴旧宫棚改地块地块周围住宅齐聚，居住氛围浓厚，最终合生创展以总价 46.57 亿元，楼面价 34998 元/平将其收入囊中。



29 日，杭州市公告挂牌 2 宗商业用地，总起始价近 54 亿元，总规划建筑面积逾 128 万平方米，2 宗地块的截止日期均为 3 月 2 日。其中余杭组团 YH-18 单元 F-09 地块规划建面近 69 万平，预计和 04 地块将建成超高层综合商业体，未来有望成为新地标。

