

中国主要城市土地市场交易情报(20210201-20210207)

目录

| | |
|--|---|
| 一. 市场概况：整体供应量环比下滑，成交量及收金环比走高 | 1 |
| 二. 各类城市：一线城市供应缩水，二线城市收金上扬 | 2 |
| 1. 一线城市：整体供应量环比缩水，成交方面量价双涨 | 2 |
| 2. 二线城市：总体供应量降近四成，出让金总额增逾一成 | 3 |
| 三. 周度 TOP10：多榜水平环比上升，二线城市土地交易活跃 | 3 |
| 1. 出让金：榜单总额环比回升，上海收金近 223 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：榜单总额环比上升，上海虹口区宅地居首 | 4 |
| 4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增近两成，广州海珠区宅地居首 | 5 |
| 5. 地块点评：上海 1 宗宅地收金 111 亿元，苏州逾 30 亿新推 3 块宅地 | 7 |

一. 市场概况：整体供应量环比下滑，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，2021年2月1日至2月7日，监测40个主要城市土地推出量环比减少53%，成交量环比增加22%，出让金总额较上周增加38%。其中，19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83宗，较上周减少61宗，推出面积286万平方米，较上周减少324万平方米；福州、青岛推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地162宗，较上周增加26宗，成交面积689万平方米，较上周增加122万平方米；北京、长沙成交量较大。40个主要城市成交总金额984亿元，较上周增加273亿元，上海出让金居前。

住宅用地推出方面，40个主要城市推出住宅用地33宗，较上周减少14宗，推出面积151万平方米，较上周减少88万平方米；福州推出34万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地71宗，较上周增加13宗，成交面积355万平方米，较上周增加49万平方米；长沙成交58万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额814亿元，较上周增加200亿元，上海收金居前。

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 | - | 8 | 95 | 11934 | 136 | 0 | 0 | - | 1 | 11 | 25782 | 68 |
| 上海 | 3 | 11 | 953 | 13 | 61 | 16598 | 223 | 0 | 0 | - | 8 | 48 | 20094 | 219 |
| 广州 | 0 | 0 | - | 7 | 14 | 17008 | 67 | 0 | 0 | - | 2 | 7 | 29416 | 56 |
| 杭州 | 2 | 1 | 4282 | 13 | 69 | 6356 | 132 | 0 | 0 | - | 5 | 19 | 18554 | 83 |
| 天津 | 2 | 10 | 3346 | 13 | 24 | 2219 | 8 | 1 | 8 | 4262 | 2 | 9 | 5646 | 8 |
| 南京 | 4 | 16 | 746 | 5 | 9 | 9816 | 19 | 0 | 0 | - | 2 | 4 | 18298 | 19 |
| 武汉 | 0 | 0 | - | 7 | 51 | 4088 | 51 | 0 | 0 | - | 6 | 47 | 4091 | 47 |
| 成都 | 8 | 15 | 3720 | 6 | 28 | 1373 | 10 | 2 | 13 | 3999 | 1 | 7 | 4450 | 6 |
| 宁波 | 5 | 21 | 8421 | 8 | 23 | 3875 | 11 | 1 | 3 | 22026 | 2 | 3 | 7513 | 8 |
| 苏州 | 0 | 0 | - | 24 | 65 | 3168 | 43 | 0 | 0 | - | 4 | 18 | 10133 | 41 |
| 无锡 | 0 | 0 | - | 3 | 13 | 13300 | 40 | 0 | 0 | - | 3 | 13 | 13300 | 40 |
| 长沙 | 3 | 10 | 6880 | 10 | 78 | 2461 | 48 | 1 | 9 | 6800 | 6 | 58 | 2927 | 45 |
| 西安 | 2 | 16 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| 南宁 | 1 | 5 | 3484 | 0 | 0 | - | 0 | 1 | 5 | 3484 | 0 | 0 | - | 0 |
| 大连 | 4 | 18 | - | 2 | 10 | 10105 | 21 | 0 | 0 | - | 1 | 9 | 10086 | 21 |
| 沈阳 | 5 | 16 | - | 3 | 8 | 381 | 1 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| 郑州 | 2 | 8 | 4917 | 4 | 13 | 2557 | 11 | 2 | 8 | 4917 | 1 | 6 | 3338 | 7 |
| 昆明 | 1 | 0.4 | 7379 | 1 | 3 | 3176 | 8 | 0 | 0 | - | 1 | 3 | 3176 | 8 |

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) |
| 青岛 | 12 | 34 | 3298 | 9 | 17 | 2723 | 8 | 8 | 23 | 3545 | 6 | 11 | 3018 | 6 |
| 长春 | 5 | 9 | - | 0 | 0 | - | 0.00 | 1 | 3 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| 济南 | 0 | 0 | - | 1 | 14 | 482 | 1 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| 贵阳 | 0 | 0 | - | 2 | 7 | 232 | 0.3 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| 温州 | 0 | 0 | - | 4 | 7 | 11476 | 22 | 0 | 0 | - | 4 | 7 | 11476 | 22 |
| 南昌 | 1 | 10 | 2453 | 1 | 10 | 2453 | 5 | 1 | 10 | 2453 | 1 | 10 | 2453 | 5 |
| 太原 | 0 | 0 | - | 1 | 0.04 | 3486 | 0.1 | 0 | 0 | - | 1 | 0.04 | 3486 | 0.1 |
| 银川 | 1 | 7 | 128 | 1 | 1 | 5023 | 1 | 0 | 0 | - | 1 | 1 | 5023 | 1 |
| 福州 | 12 | 38 | 10990 | 10 | 35 | 13951 | 84 | 8 | 34 | 11227 | 8 | 34 | 13612 | 82 |
| 西宁 | 1 | 1 | 360 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| 三亚 | 0 | 0 | - | 1 | 3 | 13241 | 10 | 0 | 0.0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| 石家庄 | 3 | 5 | 2860 | 0 | 0 | - | 0 | 2 | 5 | 3148 | 0 | 0 | - | 0 |
| 哈尔滨 | 6 | 34 | 3918 | 5 | 30 | 4264 | 22 | 5 | 30 | 4254 | 5 | 30 | 4264 | 22 |

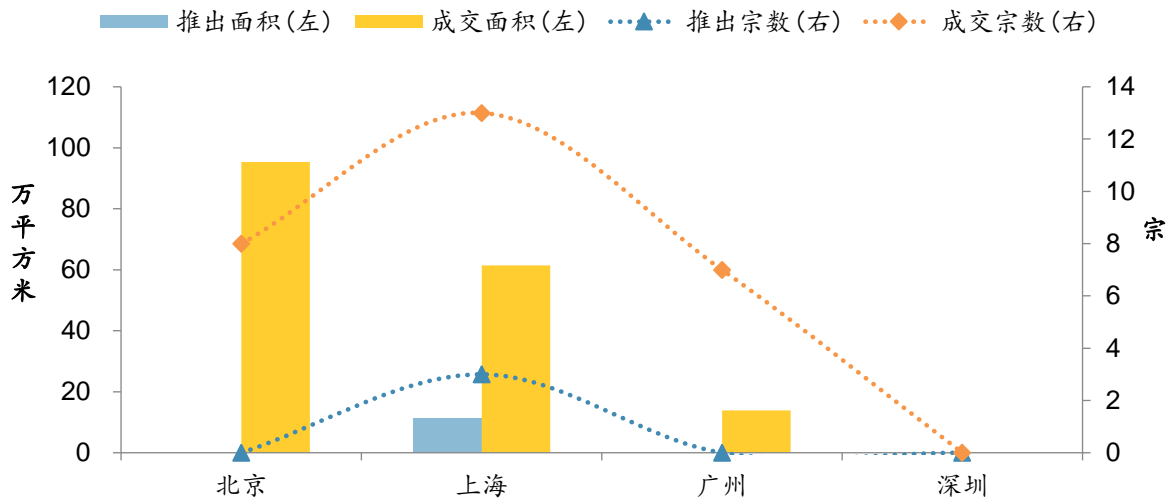
注：深圳、重庆、厦门、合肥、海口、兰州、北海、呼和浩特和乌鲁木齐等 9 个城市周度无土地推出及成交。

数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com；

二. 各类城市：一线城市供应缩水，二线城市收金上扬

1. 一线城市：整体供应量环比缩水，成交方面量价双涨

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，一线城市仅上海有土地供应。一线城市共推出土地 3 宗，较上周减少 24 宗，推出面积 11 万平方米，较上周减少 111 万平方米，环比降逾九成，仅上海有土地供应。成交方面量价双涨，北上广均有宅地入市。一线城市共成交土地 28 宗，比上周增加 11 宗，总成交面积 171 万平方米，较上周增加 109 万平方米，成交楼面均价 14801 元/平方

| 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 | 上海 | 61 | 222.5 | 16598 |
| 2 | 北京 | 95 | 136.3 | 11934 |
| 3 | 杭州 | 69 | 132.3 | 6356 |
| 4 | 福州 | 35 | 84.3 | 13951 |
| 5 | 广州 | 14 | 66.8 | 17008 |
| 6 | 武汉 | 51 | 51.0 | 4088 |
| 7 | 长沙 | 78 | 47.7 | 2461 |
| 8 | 苏州 | 65 | 43.5 | 3168 |
| 9 | 徐州 | 60 | 42.6 | 3224 |
| 10 | 无锡 | 13 | 40.4 | 13300 |

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 64 宗，较上周增加 15 宗，成交总量为 370 万平方米，环比增加 55%，榜单楼面均价为 7611 元/平方米，环比减少 5%。二线城市入榜六席，成为榜单主力。上海 8 宗宅地批量入市，建设用地面积近 48 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 | 上海 | 8 | 48 | 20094 |
| 2 | 福州 | 8 | 34 | 13612 |
| 3 | 临沂 | 7 | 53 | 3659 |
| 4 | 滨州 | 7 | 31 | 2056 |
| 5 | 长沙 | 6 | 58 | 2927 |
| 6 | 武汉 | 6 | 47 | 4091 |
| 7 | 徐州 | 6 | 40 | 3832 |
| 8 | 青岛 | 6 | 11 | 3018 |
| 9 | 哈尔滨 | 5 | 30 | 4264 |
| 10 | 杭州 | 5 | 19 | 18554 |

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比上升，上海虹口区宅地居首

宅地总价榜单整体成交总额环比上升，半数入榜地块收金不足 30 亿元。长三角城市入榜五席占据榜单半壁。7 日，上海成功出让 1 宗宅地，位于虹口区四川北路街道，被上海地产以总价逾 111 亿元竞得，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 | 上海 | 虹口区四川北路街道 HK193-02、HK193-03， 北外滩街道 HK300-02、HK300-03 | 1113534 | 上海虹口城市更新建设发展有限公司 |
| 2 | 北京 | 北京市顺义新城第 23 街区新国展三期项目 (原 22 街区南部) 22-02-007-1、22-02-007- 2 地块 R2 二类居住用地 | 677700 | 北京润置商业运营管理有限公司、保 利(北京)房地产开发有限公司 |
| 3 | 杭州 | 萧山区市北单元 XSCQ1311-R2-15 地块(原萧 山城区市北东单元 F-10 地块) | 413074 | 杭州滨朔企业管理有限公司 |
| 4 | 无锡 | 澄地 2020-C-38 | 336500 | 建发房地产集团有限公司 |
| 5 | 广州 | 黄埔区黄埔东路以北、龙头路以西黄埔化工改 造居住地块 | 334200 | 广州纬信实业发展有限公司 |
| 6 | 徐州 | 昆仑大道北、故黄河西 | 288500 | 徐州万起企业管理服务有限公司 |
| 7 | 福州 | 晋安区横屿路南侧前横北路西侧牛岗山公园东 侧 | 265900 | 福州兆裕房地产开发有限公司 |
| 8 | 福州 | 晋安区福新东路南侧前横路西侧 | 255800 | 福州中海海逸地产有限公司 |
| 9 | 东莞 | 东莞市松山湖湖景路与健行路交汇处西侧 | 254800 | 东莞市科安实业投资有限公司 |
| 10 | 上海 | 自贸区临港新片区书院社区 B0701 地块 | 237945 | 北京中建 |

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增近两成，广州海珠区宅地居首

宅地单价榜单均价环比增近两成，入榜门槛升至 20518 元/平方米。榜单水平分化较为明显，仅榜首地块突破 5 万元/平，八成入榜地块单价不足 3 万元/平方米。广州海珠区石岗路 AH050946 地块以 50011 元/平方米位居榜首。

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 | 海珠区石岗路 AH050946 地块 | 50011 | 中国海外发展有限公司 |
| 2 | 上海 | 虹口区四川北路街道 HK193-02、 HK193-03，北外滩街道 HK300-02、 HK300-03 | 44904 | 上海虹口城市更新建设发展有 限公司 |
| 3 | 上海 | 宝山区罗店新镇 BSP0-2202 单元 H-06 地块 | 26052 | 绍兴光逸房地产开发有限公司 |
| 4 | 杭州 | 萧山区市北单元 XSCQ1311-R2-15 地 块(原萧山区市北东单元 F-10 地块) | 25973 | 杭州滨朔企业管理有限公司 |
| 5 | 北京 | 北京市顺义新城第 23 街区新国展三期 项目(原 22 街区南部) 22-02-007- 1、22-02-007-2 地块 R2 二类居住用 地 | 25782 | 北京润置商业运营管理有限公司、保 利(北京)房地产开发有限公司 |
| 6 | 福州 | 晋安区横屿路南侧前横北路西侧牛岗 山公园东侧 | 25373 | 福州兆裕房地产开发有限公司 |
| 7 | 南京 | 江北新区新浦路以东、万寿路以南 | 23449 | 惠州大亚湾东圳房地产有限公 |

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 |
|----|----|---------------------------|----------------|---------------|
| | | (NJJBd030-17-08-01) 地块 | | 司 |
| 8 | 广州 | 黄埔区黄埔东路以北、龙头路以西黄埔化工改造居住地块 | 23123 | 广州纬信实业发展有限公司 |
| 9 | 东莞 | 东莞市松山湖湖景路与健行路交汇处西侧 | 20941 | 东莞市科安实业投资有限公司 |
| 10 | 杭州 | 南站 XSCQ1802-42 地块 | 20518 | 杭州浙行企业管理有限公司 |

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

5. 地块点评：上海 1 宗宅地收金 111 亿元，苏州逾 30 亿新推 3 块宅地

7 日，上海 1 宗宅地成功入市，位于虹口区四川北路街道，该地块地理位置优越，四川北路地区历史文化底蕴深厚，商务商业发达，周围顶级商贸聚集，最终被上海地产以总价 111.4 亿元，楼面单价 44904 元/平方米的价格竞得。



1 日，苏州挂牌 3 宗宅地，总建设用地面积近 15 万平方米，总起始价逾 30 亿。三块地的挂牌截止时间均为 3 月 17 日。其中，相城区黄桥街道旺湖路西、永青路北地块起始价 17 亿元，地块附近交通便利，住宅林立，受到较多关注。

