

## 中国主要城市土地市场交易情报(20210510-20210516)

### 目录

一. 市场概况：整体供应量环比显增，成交及收金环比走高.....	1
二. 各类城市：一线城市成交显增，二线城市供应走高.....	2
1. 一线城市：土地供应量下滑逾两成，成交方面环比显增.....	2
2. 二线城市：土地供应环比走高，成交方面量涨价跌.....	3
三. 周度 TOP10：多榜水平环比上升，北京宅地市场活跃.....	3
1. 出让金：榜单总额增逾四成，北京收金逾 981 亿元领衔.....	3
2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比显增，二线城市占据榜单半数.....	4
3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比走高，厦门思明区宅地居首.....	4
4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增近六成，北京石景山宅地领跑.....	5
5. 地块点评：北京 25 宗宅地收金 981 亿，合肥首批新推 18 宗宅地.....	7

## 一. 市场概况：整体供应量环比显增，成交及收金环比走高

根据中国指数研究院数据信息中心监测显示，2021年5月10日至5月16日，监测40个主要城市土地推出量环比增加73%，成交量环比增加91%，出让金总额较上周增加45%。其中，11个城市无土地推出，17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339宗，较上周增加210宗，推出面积1134万平方米，较上周增加477万平方米；济南、青岛推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地233宗，较上周增加127宗，成交面积944万平方米，较上周增加451万平方米；天津、青岛成交量较大。40个主要城市成交总金额2191亿元，较上周增加676亿元，北京出让金居首。

**住宅用地**推出方面，40个主要城市推出住宅用地191宗，较上周增加125宗，推出面积572万平方米，较上周增加184万平方米；济南推出239万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地168宗，较上周增加100宗，成交面积739万平方米，较上周增加359万平方米；天津成交291万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额2106亿元，较上周增加718亿元，北京收金领衔。

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	1	19	1097	25	132	35893	981	0	0	-	25	132	35893	981
上海	3	8	782	3	8	782	1	0	0	-	0	0	-	0
广州	6	14	305	1	7	500	1	0	0	-	0	0	-	0
深圳	0	0	-	6	36	15212	138	0	0	-	6	36	15212	138
杭州	8	10	1875	14	28	1737	14	0	0	-	0	0	-	0
天津	4	47	281	46	293	9146	499	0	0	-	45	291	9207	499
南京	1	4	3397	4	21	877	4	0	0	-	0	0	-	0
武汉	1	1	404	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
重庆	11	58	1636	11	58	1922	21	0	0	-	0	0	-	0
宁波	1	12	435	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
苏州	13	29	339	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
无锡	0	0	-	1	13	300	0.8	0	0	-	0	0	-	0
厦门	6	23	22947	5	19	35823	190	5	19	27690	5	19	35823	190
长沙	0	0	-	4	5	4585	3	0	0	-	0	0	-	0
南宁	1	4	2409	2	7	440	1	1	4	2409	1	4	848	1
大连	5	13	-	1	1	371	0.05	4	12	-	0	0	-	0
沈阳	0	0	-	2	3	110	0.1	0	0	-	0	0	-	0
昆明	8	15	4155	4	19	4777	18	5	4	9948	2	4	12483	17

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	63	152	4178	61	150	4253	135	56	142	4048	55	141	4129	121
长春	2	2	-	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
济南	114	343	3518	2	3	525	0.1	77	239	4238	0	0	-	0
贵阳	16	88	208	1	5	216	0.2	0	0	-	0	0	-	0
合肥	1	2	320	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
温州	2	27	185	3	8	3204	7	0	0	-	2	7	4216	7
太原	2	12	401	2	7	568	1	0	0.0	-	0	0	-	0
兰州	10	25	2474	0	0	-	0	9	23	2546	0	0	-	0
福州	29	99	7592	26	92	9283	157	23	87	7523	20	81	9291	135
海口	5	14	1883	0	0	-	0	4	14	1792	0	0	-	0
三亚	1	0.4	2744	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
石家庄	7	16	1006	3	6	1110	2	2	4	3081	1	2	2991	2
哈尔滨	1	1	597	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
呼和浩特	3	25	3313	6	22	3199	16	2	13	5118	6	22	3199	16
乌鲁木齐	14	71	2105	0	0	-	0	3	11	4348	0	0	-	0

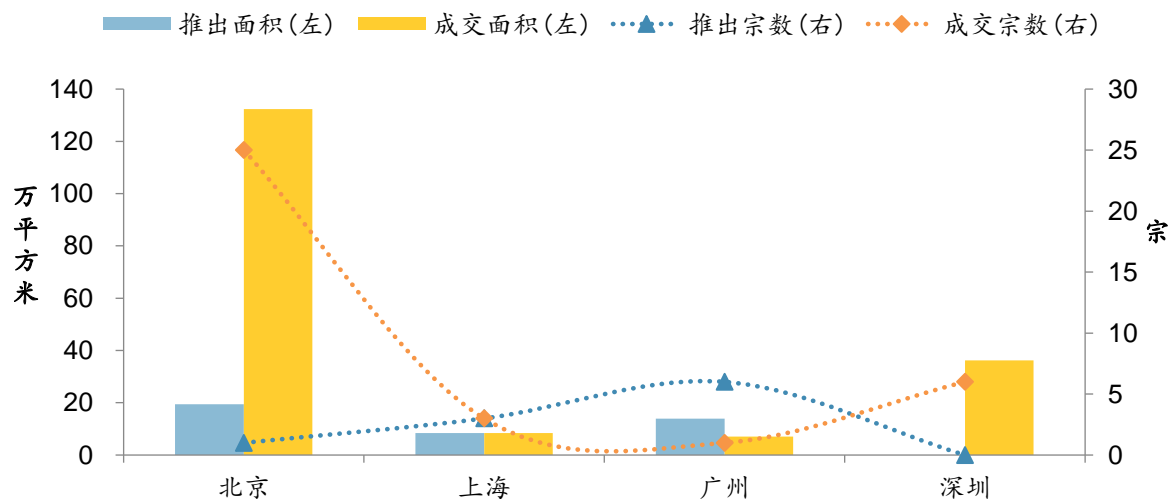
注：成都、西安、郑州、南昌、银川、西宁和北海等7个城市周度无土地推出及成交。

数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com；

## 二. 各类城市：一线城市成交显增，二线城市供应走高

### 1. 一线城市：土地供应量下滑逾两成，成交方面环比显增

图：一线城市周度土地交易情况



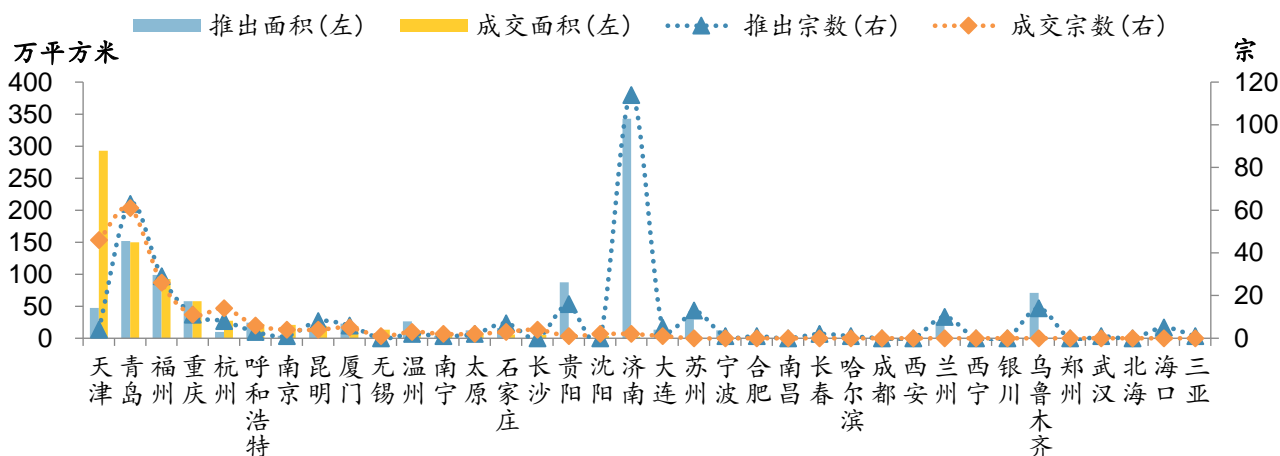
数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com

推出方面环比下滑逾两成，除深圳外均有土地供应。一线城市共推出土地 10 宗，较上周减少 6 宗，推出面积 42 万平方米，较上周减少 11 万平方米，环比下滑逾两成，除深圳外

均有土地供应。成交方面环比显增，京深均有宅地入市。一线城市共成交土地 35 宗，比上周增加 25 宗，总成交面积 184 万平方米，较上周增加 146 万平方米，成交楼面均价 27788 元/平方米，成交总金额为 1122 亿元，较上周增加 907 亿元，北京收金 981 亿元居首。

## 2. 二线城市：土地供应环比走高，成交方面量涨价跌

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逾八成，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 329 宗，较上周增加 216 宗，推出面积 1092 万平方米，较上周增加 488 万平方米，环比增加 81%。其中，济南推出 114 宗，共计 343 万平方米，青岛推出 63 宗，共计 152 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，其中济南推出 77 宗，共计 239 万平方米，为住宅用地推出量较大的二线城市。

**成交方面，代表二线城市上涨近七成，36 个城市中 19 个城市有土地成交。**二线代表城市共成交土地 198 宗，较上周增加 102 宗，成交面积 760 万平方米，较上周增加 306 万平方米，环比增加 67%。其中，天津成交 46 宗，共计 293 万平方米，青岛成交 61 宗，共计 150 万平方米，为成交量较大的城市；二线城市成交总金额 1069 亿元，较上周减少 231 亿元。9 个二线城市有住宅用地成交，其中天津成交 45 宗，共计 291 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，北京宅地市场活跃

### 1. 出让金：榜单总额增逾四成，北京收金逾 981 亿元领衔

出让金榜单总额较上周增逾四成，半数以上上榜城市收金过 100 亿元。二线城市入榜七席为榜单主力。北京首批供应 25 宗住宅用地集中入市，建设用地面积逾 132 万平方米，合计收金逾 981 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	132.4	<b>981.4</b>	35893
2	天津	293	<b>499.1</b>	9146
3	厦门	19	<b>190.1</b>	35823
4	福州	92	<b>157.4</b>	9283
5	深圳	36	<b>138.4</b>	15212
6	青岛	150	<b>135.1</b>	4253
7	重庆	58	<b>20.5</b>	1922
8	昆明	19	<b>18.0</b>	4777
9	台州	24	<b>16.9</b>	3452
10	呼和浩特	22	<b>15.6</b>	3199

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比显增，二线城市占据榜单半数

宅地活跃度榜单共成交宅地 171 宗，较上周增加 91 宗，成交总量为 750 万平方米，环比增加 70%，榜单楼面均价为 12097 元/平方米，环比增加 89%。二线城市入榜五席，占据榜单半壁江山。青岛 55 宗宅地批量入市，建设用地面积逾 141 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	青岛	<b>55</b>	141.4	4129
2	天津	<b>45</b>	291.3	9207
3	北京	<b>25</b>	132.4	35893
4	福州	<b>20</b>	80.9	9291
5	深圳	<b>6</b>	36.2	15212
6	呼和浩特	<b>6</b>	22.1	3199
7	厦门	<b>5</b>	19.0	35823
8	淮南	<b>3</b>	14.3	1511
9	唐山	<b>3</b>	10.1	2908
10	惠州	<b>3</b>	1.8	3795

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比走高，厦门思明区宅地居首

宅地总价榜单整体成交总额环比走高，入榜地块收金均超过 40 亿元。北京占据榜单七席为榜单主力。13 日，厦门成功出让 1 宗住宅用地，思明区半兰山片区洪莲路与蔡岭路交叉口东南侧宅地经过激烈竞价，被中海+厦门国贸以 92.3 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	厦门	思明区 03-06 半兰山片区洪莲路与蔡岭路交叉口东南侧	923000	厦门中海地产有限公司、厦门悦元企业咨询有限公司
2	深圳	南山区西丽街道	690000	深圳市龙光房地产有限公司
3	北京	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1615-708 地块二类居住用地、1612-734 地块基础教育用地	644000	北京西斯马管理咨询有限公司、北京石泰鸿业置业有限公司
4	北京	北京市大兴区大兴新城核心区 H 组团 DX00-0106-001a、001b 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	625000	中冶置业集团有限公司、宁波雨航企业管理合伙企业（有限合伙）
5	北京	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地	620000	北京首都开发股份有限公司、北京承华房地产开发有限公司
6	北京	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01 地块 R2 二类居住用地（配建“公共租赁住房”）	509400	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、北京金泰辉华科技有限公司
7	北京	北京市昌平区中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造和环境整治项目 CP00-1805-6001、6002 地块 R2 二类居住用地、CP00-1805-6009 地块 A33 基础教育用地（配建“公共租赁住房”）	499000	华通置业有限公司、北京领华房地产开发有限公司、北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）
8	天津	西青区日朗路与香雅道交口西北侧、西青区保山西道与天宇路交口东北侧	496000	天津融创杰耀置业有限公司
9	北京	北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 TZ03-0403-6001、6004、6007、6010、6021、6024 地块 R2 二类居住用地、6018 地块 B1 商业用地、6009 地块 A334 幼儿园用地	451600	北京兴远慧业科技有限公司
10	北京	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地（配建“公共租赁住房”）	422000	招商局地产（北京）有限公司、北京城建投资发展股份有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

#### 4. 住宅用地楼面地价：榜单均价增近六成，北京石景山宅地领跑

宅地单价榜单均价环比增近六成，入榜门槛增至 37767 元/平。榜单水平分化不大，北京宅地占据榜单七席成为主力。北京市石景山区衙门口棚户区改造地块以楼面价 58116 元/平方米居首。

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	北京	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1615-708 地块二类居住用地、1612-734 地块基础教育用地	58116	北京西斯马管理咨询有限公司、北京石泰鸿业置业有限公司
2	北京	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-02 地块 R2 二类居住用地	52988	北京卓华房地产开发有限公司
3	北京	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地	52983	北京璞北管理咨询有限公司
4	厦门	思明区 03-06 半兰山片区洪莲路与蔡岭路交叉口东南侧	50589	厦门中海地产有限公司、厦门悦元企业咨询有限公司
5	厦门	湖里区 06-08 五缘湾片区云顶北路与钟智西三路交叉口东南侧	50577	厦门兆元盛房地产开发有限公司
6	北京	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地 (配建“公共租赁住房”)	49474	招商局地产(北京)有限公司、北京城建投资发展股份有限公司
7	北京	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01 地块 R2 二类居住用地 (配建“公共租赁住房”)	49472	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、北京金泰辉华科技有限公司
8	北京	北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-612 西侧地块 R2 二类居住用地	47612	中冶置业集团有限公司、宁波雨航企业管理合伙企业(有限合伙)
9	北京	北京市昌平区东小口镇马连店 1803-610 地块 R2 二类居住用地	40881	华通置业有限公司、北京领华房地产开发有限公司、北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)
10	深圳	宝安区西乡街道	37767	深圳市金桂商务信息有限公司(佳兆业集团控股有限公司)

数据来源: CREIS 中指数据, fdc.fang.com

## 5. 地块点评：北京 25 宗宅地收金 981 亿，合肥首批新推 18 宗宅地

10 日，北京 25 宗宅地成功入市。总规划建面 132 万平方米，合计揽金 981.4 亿。其中，北京市石景山区衙门口地块周边住宅齐聚，北邻莲石路，最终，斯马管理咨询有限公司、北京石泰鸿业置业有限公司以 64.4 亿元，楼面价 58116 元/平方米收入囊中。



11 日，合肥公告首批 18 宗住宅用地，出让土地面积逾 162 万平方米，总起始价近 189 亿元。其中，合肥高新区创新大道以西、复兴路以南地块规划建筑面积 36.6 万平方米，起始价 29.7 亿元，将于 6 月 3 日进行拍卖出让。

