

## 中国主要城市土地市场交易情报 (20210517-20210523)

### 目录

一. 市场概况：整体供应量走高，成交量及收金环比缩水 .....	1
二. 各类城市：一线城市供应倍增，二线城市收金上扬 .....	2
1. 一线城市：整体供应量环比倍增，成交方面量价双跌 .....	2
2. 二线城市：供求两端环比回暖，出让金总额微升 .....	3
三. 周度 TOP10：各榜水平环比下降，南京土地交易活跃 .....	3
1. 出让金：榜单总额环比下滑，南京收金 993 亿元领衔 .....	3
2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比走低，三、四线城市成为榜单主力 .....	4
3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比缩水，南京玄武区宅地领跑 .....	4
4. 住宅用地楼面地价：榜单均价降近四成，南京秦淮区宅地居首 .....	5
5. 地块点评：南京 28 宗宅地收金 686 亿，上海 821 亿新推 56 宗宅地 .....	7

## 一. 市场概况：整体供应量走高，成交量及收金环比缩水

根据中国指数研究院数据信息中心监测显示，2021年5月17日至5月23日，监测40个主要城市土地推出量环比增加47%，成交量环比减少14%，出让金总额较上周减少47%。其中，10个城市无土地推出，19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296宗，较上周减少43宗，推出面积1663万平方米，较上周增加529万平方米；苏州、长沙推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地169宗，较上周减少64宗，成交面积810万平方米，较上周减少135万平方米；南京、苏州成交量较大。40个主要城市成交总金额1158亿元，较上周减少1033亿元，南京出让金居前。

**住宅用地**推出方面，40个主要城市推出住宅用地133宗，较上周减少58宗，推出面积863万平方米，较上周增加291万平方米；长沙推出295万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地72宗，较上周减少96宗，成交面积410万平方米，较上周减少329万平方米；南京成交279万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额1064亿元，较上周减少1042亿元，南京收金居前。

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	2	26	837	2	5	7812	7	0	0	-	0	0	-	0
上海	11	30	3288	6	20	4541	24	0	0	-	0	0	-	0
广州	8	79	350	6	14	2404	11	0	0	-	0	0	-	0
杭州	23	46	2270	11	17	422	2	0	0	-	0	0	-	0
天津	5	37	300	4	18	458	2	0	0	-	0	0	-	0
南京	1	3	23668	54	285	13609	993	1	3	23668	51	279	13861	993
武汉	21	107	684	1	4	5071	11	0	0	-	0	0	-	0
成都	3	16	3383	7	35	1900	20	2	8	5752	2	8	6602	14
宁波	6	4	3964	2	13	963	2	0	0	-	0	0	-	0
苏州	53	295	6977	17	107	162	4	28	224	8882	0	0	-	0
无锡	0	0	-	4	12	497	1	0	0	-	0	0	-	0
厦门	1	7	225	1	3	145	0.1	0	0	-	0	0	-	0
长沙	34	295	3731	0	0	-	0	34	295	3731	0	0	-	0
西安	11	29	-	0	0	-	0	1	1	0	0	0	-	0
南宁	6	17	1083	0	0	-	0	3	10	1189	0	0	-	0
大连	3	6	-	3	12	7753	21	0	0	-	3	12	7753	21
沈阳	4	50	-	13	94	1234	22	0	0	-	12	80	1330	21
郑州	49	236	5096	1	11	5324	8	48	233	5105	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)
昆明	2	4	410	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
青岛	2	22	351	2	22	351	1	0	0	-	0	0	-	0
长春	1	1	2455	8	13	485	1	0	0	-	0	0	-	0
济南	8	50	405	8	31	350	2	0	0	-	0	0	-	0
贵阳	6	49	4681	13	82	1350	23	4	41	4905	4	31	1956	16
合肥	1	97	384	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
温州	2	6	7904	0	0	-	0	2	6	7904	0	0	-	0
太原	14	59	856	0	0	-	0	6	15	2051	0	0	-	0
银川	1	5	334	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
福州	4	5	4464	3	4	5791	4	0	0	-	0	0	-	0
三亚	1	6	3440	0	0	-	0	1	6	3440	0	0	-	0
石家庄	0	0	-	3	10	209	1	0	0	-	0	0	-	0
哈尔滨	2	19	5092	0	0	-	0	1	16	5430	0	0	-	0
乌鲁木齐	11	57	1137	0	0	-	0	2	6	2434	0	0	-	0

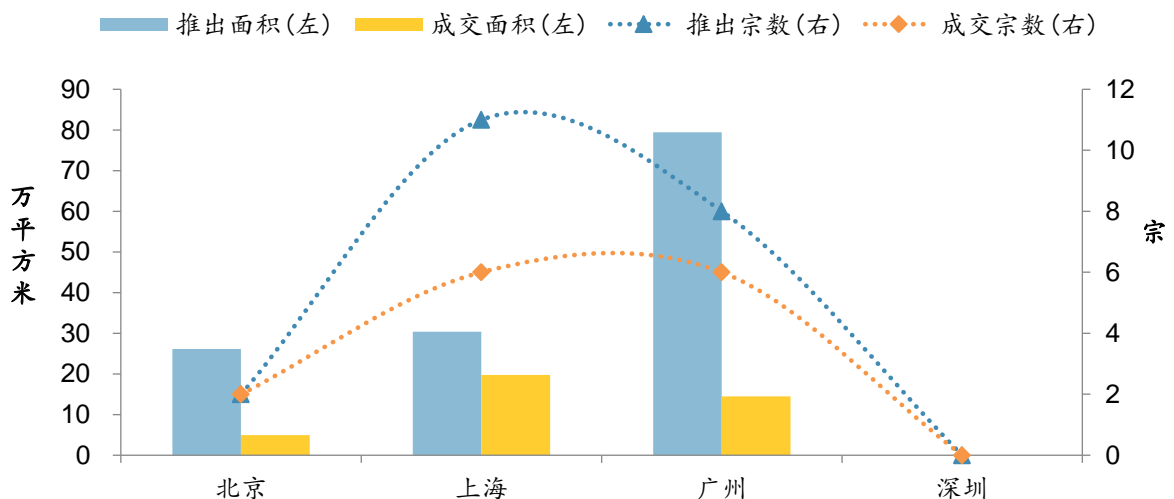
注：深圳、重庆、南昌、兰州、西宁、海口、北海和呼和浩特等 8 个城市周度无土地推出及成交。

数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com；

## 二. 各类城市：一线城市供应倍增，二线城市收金上扬

### 1. 一线城市：整体供应量环比倍增，成交方面量价双跌

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

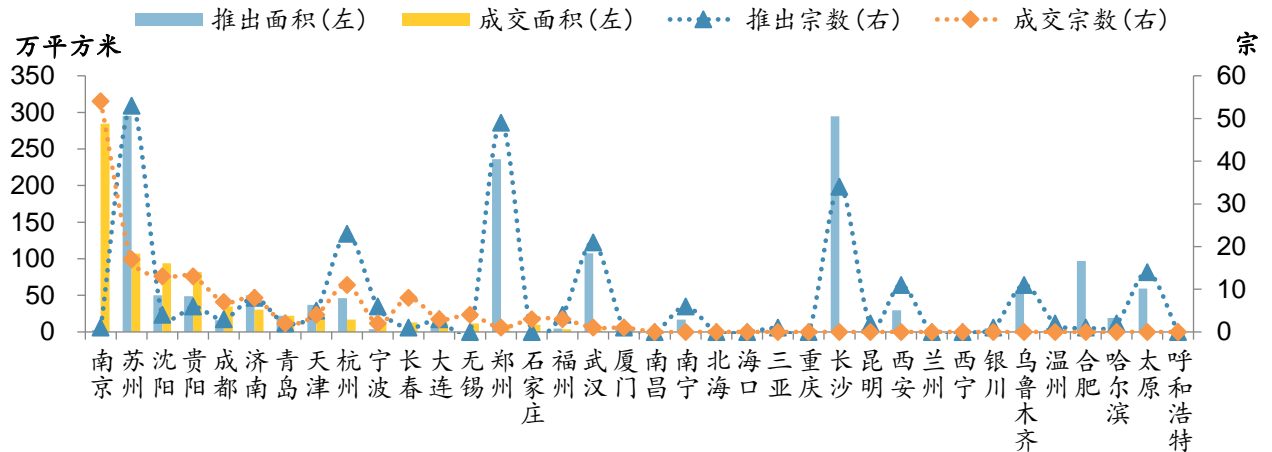
推出方面环比倍增，除深圳外均有土地供应。一线城市共推出土地 21 宗，较上周增加 11 宗，推出面积 136 万平方米，较上周增加 94 万平方米，环比倍增，除深圳外均有土地供应。成交方面量价双跌，一线城市均无宅地入市。一线城市共成交土地 14 宗，比上周减少

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

21 宗，总成交面积 39 万平方米，较上周减少 145 万平方米，成交楼面均价 3930 元/平方米，成交总金额为 42 亿元，较上周减少 1081 亿元。一线城市均无宅地入市。

## 2. 二线城市：供求两端环比回暖，出让金总额微升

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，代表二线城市供应回暖，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 275 宗，较上周减少 54 宗，推出面积 1527 万平方米，较上周增加 435 万平方米，环比增加 40%。其中，苏州推出 53 宗，共计 295 万平方米，长沙推出 34 宗，共计 295 万平方米，为土地推出量较大的城市。13 个二线城市有住宅用地推出，其中长沙推出 34 宗，共计 295 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18个城市有土地成交。**二线代表城市共成交土地 155 宗，较上周减少 43 宗，成交面积 771 万平方米，较上周增加 10 万平方米，环比增加 1%。其中，南京成交 54 宗，共计 285 万平方米，苏州成交 17 宗，共计 107 万平方米，为成交量较大的城市；二线城市成交总金额 1117 亿元，较上周增加 48 亿元。5 个二线城市有住宅用地成交，其中南京成交 51 宗，共计 279 万平方米，为住宅用地成交量较大的二线城市。

## 三. 周度 TOP10：各榜水平环比下降，南京土地交易活跃

### 1. 出让金：榜单总额环比下滑，南京收金 993 亿元领衔

出让金榜单总额较上周降逾三成，半数入榜城市收金过 60 亿元。长三角地区入榜六席为榜单主力。其中，南京 51 宗宅地、2 宗商办和 1 宗工业用地入市，建设用地面积近 285 万平方米，合计收金 993 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	南京	285	<b>993.0</b>	13609
2	嘉兴	63	<b>118.2</b>	9206
3	东莞	9	<b>66.0</b>	15298
4	宿迁	63	<b>65.1</b>	4963
5	金华	54	<b>61.8</b>	5525
6	盐城	30	<b>28.6</b>	4632
7	漳州	15	<b>24.0</b>	5355
8	佛山	18	<b>24.0</b>	4810
9	上海	20	<b>23.7</b>	4541
10	贵阳	82	<b>23.4</b>	1350

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比走低，三、四线城市成为榜单主力

宅地活跃度榜单共成交宅地 118 宗，较上周减少 54 宗，成交总量为 601 万平方米，环比减少 22%，榜单楼面均价为 4471 元/平方米，环比减少 62%。三、四线城市入榜七席，成为榜单主力。南京 51 宗宅地批量入市，建设用地面积 279 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	<b>51</b>	279	13861
2	嘉兴	<b>13</b>	63	9206
3	沈阳	<b>12</b>	80	1330
4	宿迁	<b>8</b>	55	5379
5	邢台	<b>8</b>	10	1556
6	抚州	<b>7</b>	11	2462
7	金华	<b>6</b>	44	6983
8	泉州	<b>5</b>	15	908
9	贵阳	<b>4</b>	31	1956
10	邯郸	<b>4</b>	13	2186

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比缩水，南京玄武区宅地领跑

宅地总价榜单整体成交总额环比下降，六成入榜地块收金不足 45 亿元。南京占据榜单九席为榜单主力。20 日，南京成功出让 28 宗住宅用地，其中，玄武区红山街道丹霞路以北、恒嘉路以东地块经过 158 轮激烈竞价被招商蛇口以 88.9 亿元收入囊中，位居榜首。

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	南京	玄武区红山街道丹霞路以北、恒嘉路以东地块	889000	乐富投资有限公司
2	南京	雨花台区数字大道以南、兴梅路以东地块	706000	华润置地(常州)有限公司
3	南京	浦口区江浦街道浦滨路以北、河滨路以东地块	606000	永嘉万新恒锦置业有限公司, 重庆泽悦实业有限公司
4	东莞	黄江镇北岸社区、宝山社区	473574	保利(东莞)房地产开发有限公司
5	南京	江北新区定山大街以北、浦滨路以西地块	438000	南京越赛铭置业有限公司
6	南京	浦口区江浦街道浦滨路以北、城南河路以西地块	420000	南京银城房地产开发有限公司
7	南京	雨花台区经济开发区西寇北路以南、吉祥路以北地块	414000	杭州越秀房地产开发有限公司
8	南京	栖霞区仙林街道元化路以东、纬地路以南地块	381000	江苏兰华投资开发有限公司
9	南京	建邺区江心洲街道梅子洲路以东、文泰街以北(21—004)地块	379000	广州招商房地产有限公司、南通瑞城置业有限公司
10	南京	江北新区城南河路以南、园创路以北(NJJBd030-02-23)地块	360000	江苏兰华投资开发有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

#### 4. 住宅用地楼面地价：榜单均价降近四成，南京秦淮区宅地居首

宅地单价榜单均价环比降近四成，入榜门槛跌至 28519 元/平。榜单水平分化不大，南京宅地占据榜单九席为主力，且入榜地块均为溢价出让。南京市秦淮区南部新城东风河路以北、天华路以东地块以 37137 元/平居榜单首位。

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	南京	秦淮区南部新城东风河路以北、天华路以东地块	37137	常州常盛置业有限公司
2	南京	秦淮区光华路街道石杨路以北、友谊河路以西地块	37022	安徽西湖新城置业有限公司
3	南京	秦淮区南部新城嘉园路以南、冶修二路以东地块	36793	联发集团有限公司
4	南京	秦淮区南部新城嘉园路以南、承天大道以西地块	36190	广州招商房地产有限公司
5	南京	秦淮区南部新城应天大街以北、承天大道以西地块	36160	南京正荣德信房地产开发有限公司、南京奥体建设开发有限责任公司
6	南京	建邺区河西南中和路以西、秦新路以北(26-7)地块	35907	南京市下关城市建设开发(集团)有限公司、南京宏顺房地产开发有限公司
7	南京	秦淮区南部新城红花路以南、冶修二路以东地块	34600	深圳市振业(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
8	金华	经开区中心区C地块	<b>30633</b>	中海宏洋地产集团有限公司
9	南京	建邺区江心洲街道梅子洲路以东、文泰街以北(21—004)地块	<b>30247</b>	广州招商房地产有限公司、南通瑞城置业有限公司
10	南京	雨花台区铁心桥街道数字大道以南、迎江路以西地块	<b>28519</b>	上海铎发创盛置业有限公司

数据来源: CREIS 中指数据, fdc.fang.com



## 5. 地块点评：南京 28 宗宅地收金 686 亿，上海 821 亿新推 56 宗宅地

20 日，南京 28 宗宅地成功入市，总规划建筑面积逾 539 万平方米，合计揽金 686.3 亿元。其中，玄武区红山街道丹霞路以北、恒嘉路以东地块紧挨地铁 9 号线，地块周围住宅齐聚，居住氛围浓厚，最终招商蛇口以 88.9 亿元，楼面价 12520 元/平将其收入囊中。



20 日，上海市公告挂牌 56 宗住宅用地，总起始价 821 亿元，总规划建筑面积近 590 万平方米，截止日期均为 6 月 18 日。其中，普陀区万里社区 W060701 单元 X101-01、X102-02、X103-01 地块(237 坊地块)，起始价 99.1 亿元，将采用“限地价、限房价、一次性报价”的方式出让。

