

## 中国 300 城市土地市场交易情报 (2021.5)

### 供求两端同环比下滑，楼面均价及出让金同环比走高

#### 【五月导读】

- ◆ **供应情况:** 全国 300 个城市共推出土地 2513 宗, 环比增加 6%, 同比减少 8%; 推出土地面积 9757 万平方米, 环比减少 3%, 同比减少 10%。其中, 住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)909 宗, 环比增加 6%, 同比减少 8%; 推出土地面积 4054 万平方米, 环比减少 12%, 同比减少 17%。
- ◆ **成交情况:** 全国 300 个城市共成交土地 2143 宗, 环比增加 8%, 同比减少 11%; 成交土地面积 8141 万平方米, 环比减少 2%, 同比减少 10%。其中, 住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)792 宗, 环比增加 34%, 同比减少 9%; 成交面积 3639 万平方米, 环比增加 11%, 同比减少 14%。
- ◆ **出让金:** 全国 300 个城市土地出让金总额为 7665 亿元, 环比增加 55%, 同比增加 36%。其中, 住宅用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)出让金总额为 6962 亿元, 环比减少 55%, 同比上涨 38%。
- ◆ **成交价格:** 全国 300 个城市成交楼面均价为 4849 元/平方米, 环比增加 51%, 同比增加 53%; 其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)成交楼面均价为 8580 元/平方米, 环比增加 35%, 同比增加 60%。
- ◆ **溢价率:** 全国 300 个城市土地平均溢价率为 16%, 较上月减少 8 个百分点, 较去年同期下降 1 个百分点; 其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)平均溢价率为 17%, 较上月减少 9 个百分点, 较去年同期下降 2 个百分点。

## 目录

一. 市场概况.....	1
1. 总体情况 .....	1
2. 各类城市 .....	2
二. 月度排行榜.....	5
1. 出让金 .....	5
2. 住宅用地成交总价 .....	5
3. 住宅用地楼面地价 .....	6
三. 十大城市宅地 .....	10

## 一、市场概况：供求两端环比微跌，楼面均价及出让金同比上行

### 1. 总体情况：整体供求量环比下滑，成交均价及收金同环比上行

表：2021年5月全国300个城市土地市场情况

指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
绝对量	9757	8141	7665	4849	16%
环比	-3%	-2%	55%	51%	下降8个百分点
同比	-10%	-10%	36%	53%	下降1个百分点

数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

**供应情况：**土地供应量环比微降，较去年同期下跌近一成，宅地供应量同环比缩水。2021年5月，全国300个城市共推出土地2513宗，环比增加6%，同比减少8%；推出土地面积9757万平方米，环比减少3%，同比减少10%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）909宗，环比增加6%，同比减少8%；推出土地面积4054万平方米，环比减少12%，同比减少17%。

**成交情况：**土地成交量环比缩水，较去年同期降逾一成，一线城市成交量同比增进三成。2021年5月，全国300个城市共成交土地2143宗，环比增加8%，同比减少11%；成交土地面积8141万平方米，环比减少2%，同比减少10%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）792宗，环比增加34%，同比减少9%；成交面积3639万平方米，环比增加11%，同比减少14%。

**出让金：**出让金环比增加近六成，住宅收金总额同环比走高，杭州揽金近1253亿居首。2021年5月，全国300个城市土地出让金总额为7665亿元，环比增加55%，同比增加36%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为6962亿元，环比增加55%，同比上涨38%。

**楼面均价：**整体均价同环比增加过半，受集中供地影响，一二线城市成交均价环比上涨。2021年5月，全国300个城市成交楼面均价为4849元/平方米，环比增加51%，同比增加53%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为8580元/平方米，环比增加35%，同比增加60%。

**溢价率：**平均溢价率环比下滑8个百分点，各线城市溢价率环比下滑，宅地溢价率同比微降。2021年5月，全国300个城市土地平均溢价率为16%，较上月减少8个百分点，较去年同期下降1个百分点；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率为17%，较上月减少9个百分点，较去年同期下降2个百分点。

## 2. 各类城市：一二线城市出让金及均价同比走高，三四线城市供求同环比多指标下滑

表：2021年5月不同城市土地市场情况

城市类别	指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
一线城市	绝对量	252	400	1396	13211	8%
	环比	-56%	19%	44%	71%	下降4个百分点
	同比	-14%	29%	44%	24%	下降7个百分点
二线城市	绝对量	4488	3743	4804	5982	17%
	环比	12%	22%	131%	61%	下降6个百分点
	同比	16%	2%	73%	59%	上涨3个百分点
三四线城市	绝对量	5017	3998	1465	2125	19%
	环比	-8%	-19%	-22%	-2%	下降13个百分点
	同比	-25%	-21%	-22%	8%	下降2个百分点

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

**一线城市：**供应总量同环比下滑，成交方面同环比量价上涨，溢价率同比减少7个百分点。推出方面，一线城市共推出土地53宗，推出土地面积252万平方米，环比减少56%，同比减少14%；成交方面，共成交土地77宗，成交土地面积400万平方米，环比增加19%，同比增加29%；土地出让金1396亿元，环比增加44%，同比增加44%；成交楼面均价为15800元/平方米，环比增加71%，同比增加24%；土地平均溢价率8%，较上月减少4个百分点，比去年同期下滑7个百分点。

**二线城市：**整体供求量同环比上扬，收金总额环比增逾一倍，楼面均价同环比上涨。推出方面，共推出土地1052宗，推出土地面积4488万平方米，环比增加12%，同比上升16%；成交方面，共成交土地926宗，成交土地面积3743万平方米，环比增加22%，同比上涨2%；土地出让金为4804亿元，环比增加131%，同比增加73%；成交楼面均价为5982元/平方米，环比增加61%，同比增加59%；土地平均溢价率为17%，较上月减少6%，比去年同期增加3个百分点。

**三四线城市：**供求两端同环比下滑，收金总额下滑逾两成，溢价水平环比下滑明显。推出方面，共推出土地1408宗，推出土地面积5017万平方米，环比减少8%，同比减少25%；成交方面，共成交土地1140宗，成交土地面积3998平方米，环比减少19%，同比减少21%；土地出让金为1465亿元，环比减少22%，同比减少22%；成交楼面均价为2125元/平方米，环比减少2%，同比增加8%；土地平均溢价率19%，较上月下降13个百分点，比去年同期下跌2个百分点。

表：2021年5月全国主要城市土地市场交易情报（市本级数据）

城市	总计用地						住宅用地					
	宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)		宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
北京	5	34	50	214	1765	26425	0	29	0	165	-	32832
上海	21	18	46	43	8252	8570	0	0	0	0	-	-
广州	17	19	100	107	789	850	0	0	0	0	-	-
深圳	10	6	56	36	7356	15212	6	6	36	36	11621	15212
杭州	51	120	91	415	2015	11754	0	57	0	302	-	15567
天津	14	58	105	390	334	7031	0	45	0	291	-	9207
南京	56	60	306	310	11378	12657	52	51	297	279	11789	13861
武汉	26	2	124	7	640	4538	0	0	0	0	-	-
重庆	11	11	58	58	1636	1922	0	0	0	0	-	-
成都	6	8	35	38	1624	1795	2	2	8	8	5752	6602
宁波	39	37	156	153	8362	10619	29	29	132	132	9466	11834
苏州	72	55	405	242	5012	3774	28	9	224	66	9037	13883
无锡	4	9	12	34	497	394	0	0	0	0	-	-
厦门	8	7	32.3	25	16481	26301	5	5	19	19	27690	35823
长沙	35	6	297	6	3650	5262	34	0	295	0	3731	-
西安	22	2	58	6	5008	4811	2	2	7	6	5008	4811
南宁	12	9	32	31	1425	612	6	4	17	13	2325	1064
大连	8	6	19	15	7955	7774	4	4	12	12	7955	8102
沈阳	5	19	52	138	-	997	0	12	0	80	-	1330
郑州	51	2	248	14	5095	4988	48	0	233	0	5105	-
昆明	14	13	25	52	3661	2552	9	6	16	11	4344	5090
青岛	77	73	257	237	3247	3340	56	55	142	141	4048	4129
长春	17	10	39	15	622	577	3	0	4	0	551	-
济南	135	120	457	360	2864	3670	77	73	239	222	4238	4794
贵阳	33	28	219	165	2015	1196	10	6	92	41	3841	2784
合肥	2	0	99	0	382	-	0	0	0	0	-	-
温州	5	11	37	74	1216	4408	2	7	6	46	7904	6828
南昌	2	2	32	32	1733	1790	2	2	32	32	1733	1790
太原	20	4	79	11	1144	401	10	0	22	0	2369	-
银川	1	1	5	5	334	334	0	0	0	0	-	-
兰州	6	9	13	44	2431	1282	6	6	13	13	2431	2440
福州	33	29	103	96	7472	9151	23	20	87	81	7523	9291
西宁	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
海口	5	6	14	15	1883	2558	4	5	14	14	1792	2419
北海	3	1	17	13	729	138	1	0	4	0	2100	-

数据说明：1.推出地块：指正式挂牌时间在当月的地块；成交地块：指成交时间在当月的地块。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 010-56318997。

城市	总计用地						住宅用地					
	宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)		宗数 (宗)		用地面积 (万平方米)		楼面价格 (元/平方米)	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
三亚	2	2	6	6	3429	4224	1	1	6	6	3440	4246
石家庄	11	9	17	28	1005	673	3	2	5	4	2819	3136
哈尔滨	6	4	38	32	5778	6556	4	3	34	31	5973	6597
呼和浩特	3	8	25	43	3313	2660	2	7	13	32	5118	3132
乌鲁木齐	25	14	128	63	1671	1144	5	2	17	6	3887	2434

数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com

## 二. 月度排行榜：二线城市宅地交易活跃，杭州收金近 1253 亿领跑榜单

### 1. 出让金 TOP 20：榜单总额同比增逾九成，多数城市较去年同期收金上涨

2021 年 5 月，全国出让金排名前二十城市成交总额为 6133 亿元，同比上涨 93%。受集中供地影响，杭州、北京和南京收金均超千亿。一线城市北上深上榜，揽金总额占榜单总额的 22%；二线重点城市共入围榜单十一席，其中杭州收金近 1253 亿元领跑；三四线城市仅 6 城市上榜，嘉兴、盐城收金过百亿元。

2021 年 1-5 月，全国 300 城市土地出让金总额为 22396 亿元，同比增加 16%。本月，出让金总额为 7665 亿元，同比上涨 36%，一二线城市收金总额同比均增，其中二线城市收金同比增加 73%。

表：2021 年 5 月全国土地出让金 TOP20（市本级数据）

排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比	排名	城市名称	出让金 (亿元)	同比
1	杭州市	1252.9	264%	11	深圳市	138.4	-23%
2	北京市	1117.2	298%	12	嘉兴市	124.3	1132%
3	南京市	1003.3	770%	13	上海市	120.7	-32%
4	天津市	510.9	342%	14	盐城市	103.3	227%
5	宁波市	361.2	209%	15	东莞市	98.8	51%
6	济南市	284.2	-	16	温州市	89.5	24%
7	苏州市	202.0	167%	17	宿迁市	65.7	104%
8	厦门市	190.3	-	18	金华市	62.5	116%
9	福州市	161.3	21%	19	佛山市	56.6	-58%
10	青岛市	139.1	234%	20	哈尔滨市	50.7	-

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

### 2. 住宅用地成交总价 TOP 10：榜单总额较去年同期走高，二线城市包揽榜单前六

2021 年 5 月，宅地总价榜单总额同比增加近两成，半数地块收金超过 80 亿元。二线城市包揽榜单前六席。其中，杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块由华润置地以总价近 112 亿元竞得，高居榜单首位，登榜地块具体特点如下：

- **入榜地块多为综合用地：**入榜地块多为包含住宅配建商办或配套设施的综合性用地，且地块规划建筑体量较大。其中，雨花台区数字大道以南、兴梅路以东地块规划建筑面积逾 97 万平，为入榜地块中体量最大的一宗。
- **一二线城市分食榜单：**总价榜单前十地块，均来自一线及热点二线城市。其中，一线城市宅地入榜四席；二线城市包揽榜单前六，杭州余杭区宅地总价近 112 亿元，领跑榜单。

- **地块入榜门槛增高：**宅地入榜门槛上升至 63.7 亿元，较去年同期增加近三成，半数地块收金达 80 亿元以上

表：2021 年 5 月全国住宅用地成交总价排行榜 TOP10

排名	城市	区域	宗地名称	规划用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得方
1	杭州	余杭区	杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块	城镇住宅用地/商业用地、商务用地、住宅用地、公共交通场站用地	677778	<b>1116120</b>	16467	上海泓喆房地产开发有限公司
2	厦门	思明区	思明区 03-06 半兰山片区洪莲路与蔡岭路交叉口东南侧	0701 城镇住宅用地(普通住宅); 0501 零售商业用地; 0507 其他商服用地; 0809 公用设施用地; 0803 教育用地	182450	<b>923000</b>	50589	厦门中海地产有限公司、厦门悦元企业咨询有限公司
3	杭州	临平区	临平新城鼎湖社区地块	城镇住宅用地(普通商品房)/住宅用地、商务用地、商业用地、服务设施用地	814283	<b>910390</b>	11180	杭州中骏置业有限公司
4	南京	玄武区	玄武区红山街道丹霞路以北、恒嘉路以东地块	Rb 商住混合用地 R2 二类居住用地 Bb 商办混合用地	710058	<b>889000</b>	12520	乐富投资有限公司
5	杭州	上城区	四堡七堡单元 JG1402-32 地块	城镇住宅用地(普通商品房)/住宅(设配套公建)用地	179915	<b>808506</b>	44938	杭州滨璞企业管理有限公司
6	南京	雨花台区	雨花台区数字大道以南、兴梅路以东地块	R2 二类居住用地 Bb 商办混合用地	970236	<b>706000</b>	7277	华润置地(常州)有限公司
7	深圳	南山区	南山区西丽街道	商业用地+二类居住用地	291750	<b>690000</b>	23650	深圳市龙光房地产有限公司
8	北京	朝阳区	北京市朝阳区豆各庄乡孙家坟村 1306-638 地块 F1 住宅混合公建用地	F1 住宅混合公建用地	242377	<b>682000</b>	28138	北京宁诚置业有限公司
9	北京	石景山区	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	二类居住用地、基础教育用地	110813	<b>644000</b>	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
10	北京	海淀区	北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	92371	<b>637000</b>	68961	北京陕创企诚置业有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

### 3. 住宅用地楼面地价 TOP10：榜单均价同比增加近两成，一线城市为榜单主力

2021 年 5 月，宅地楼面价榜单价格较去年同期走高，同比增加 16%。一线城市占据榜单八席，且包揽榜单前五位置，为榜单主力。北京市海淀区树村 B-1 北地块由融创中国以楼面价 68961 元/平



方米竞得，位列榜首。登榜地块具体特点如下：

- **入榜城市分布集中：**一线城市本月有 8 宗地块入榜，均位于北京市，海淀区区宅地包揽榜单前两名，石景山区位于第三名，朝阳区占据榜单五席，二线城市近厦门入榜两席。
- **榜单均价同比走高：**榜单楼面均价较去年同期走高，榜单前七席楼面均价均破 5 万元/平方米，其中北京市海淀区树村 B-1 北地块楼面价近 6.9 万元/平方米，位居榜首。
- **溢价率水平大幅下降：**本月单价榜平均溢价率为 10%，较去年同期下降 17 个百分点。本次入榜地块多为北京宅地，北京本次集中供地设有地价上限，且上限价格较低，拉低了整体溢价率水平。

表：2021 年 5 月全国住宅用地成交楼面地价排行榜 TOP10

排名	城市	区域	宗地名称	规划用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得方
1	北京	海淀区	北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	92371	637000	<b>68961</b>	北京陕创企诚置业有限公司
2	北京	海淀区	北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 南地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	83160	573000	<b>68903</b>	北京融贸亿盛置业有限公司
3	北京	石景山区	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	二类居住用地、基础教育用地	110813	644000	<b>58116</b>	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	朝阳区	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-02 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	74111	392700	<b>52988</b>	北京卓华房地产开发有限公司
5	北京	朝阳区	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	50639	268300	<b>52983</b>	北京璞北管理咨询有限公司
6	厦门	思明区	思明区 03-06 半兰山片区洪莲路与蔡岭路交叉口东南侧	0701 城镇住宅用地；0501 零售商业用地；0507 其他商服用地；0809 公用设施用地；0803 教育用地	182450	923000	<b>50589</b>	厦门中海地产有限公司、厦门悦元企业咨询有限公司
7	厦门	湖里区	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	0701 城镇住宅用地(普通住宅)；0501 零售商业用地(商业)；0803 教育用地	52000	263000	<b>50577</b>	厦门兆元盛房地产开发有限公司
8	北京	朝阳区	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”)	R2 二类居住用地	85297	422000	<b>49474</b>	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
9	北京	朝阳区	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”)	R2 二类居住用地	102967	509400	<b>49472</b>	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
10	北京	朝阳区	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	R2 二类居住用地	47887	228000	<b>47612</b>	中冶置业集团有限公司、宁波雨航企业管理

数据说明：1.推出地块：指正式挂牌时间在当月的地块；成交地块：指成交时间在当月的地块。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 010-56318997。

排名	城市	区域	宗地名称	规划用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得方
			二类居住用地					合伙企业(有限合伙)

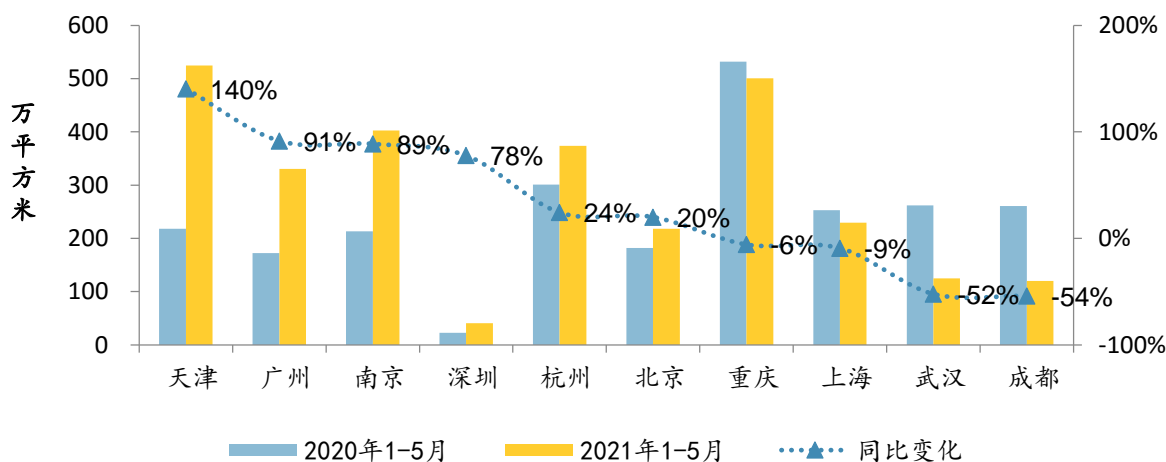
数据来源: CREIS 中指数据, fdc.fang.com

### 三. 十大城市宅地：整体成交量环比增近六成，北京、杭州宅地收金破千亿元

2021年5月，10个重点城市中北京、天津、南京、杭州、深圳第一轮集中供地入市，整体宅地供应量较上月回落，成交量环比增加60%，出让金总额环比上涨153%；其中，一线城市宅地供求量环比下行，北京、深圳均有宅地入市，收金总额环比增加36%；二线城市宅地成交量环比上扬，杭州57宗宅地集中入市，合计收金逾1178亿元，居十城首位。

**供应方面：**5月，10重点城市仅南京、深圳、成都三个城市有住宅用地推出，南京以297万平方米供应量居首。1-5月，天津、广州、南京、深圳、杭州、北京6个城市供应量超过去年同期，天津、重庆、南京分别以525万平方米、501万平方米、402万平方米的供应量排名前三位。

图：2021年1-5月10重点城市住宅用地供应情况

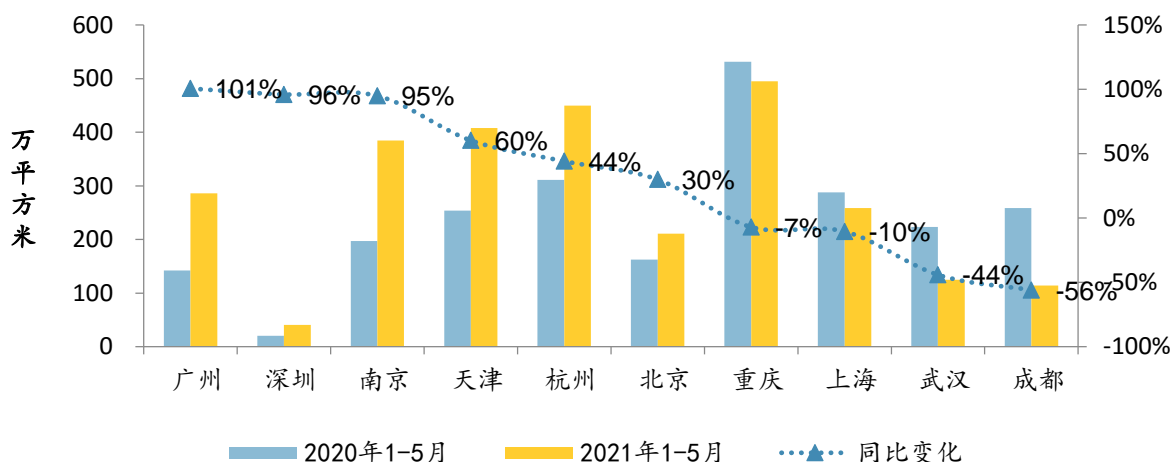


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

**成交方面：**5月，10重点城市宅地成交总量较上月增加近六成，出让金总额为3924亿元，环比增加153%。一线城市北京和深圳均有宅地入市，成交量环比下滑20%，收金总额环比增加36%，其中北京29宗宅地入市收金逾1102亿元；二线城市宅地成交量环比增加106%，杭州收金1178亿元，居十城之首。

5月，北京、天津、南京、杭州、深圳、成都6个重点城市均有住宅用地成交，杭州成交量最大，为302万平方米。1-5月，广州、深圳、南京、天津、杭州、北京6城市成交量超过去年同期，重庆、杭州、天津分别以495万平方米、449万平方米、408万平方米的成交量排名前三位。

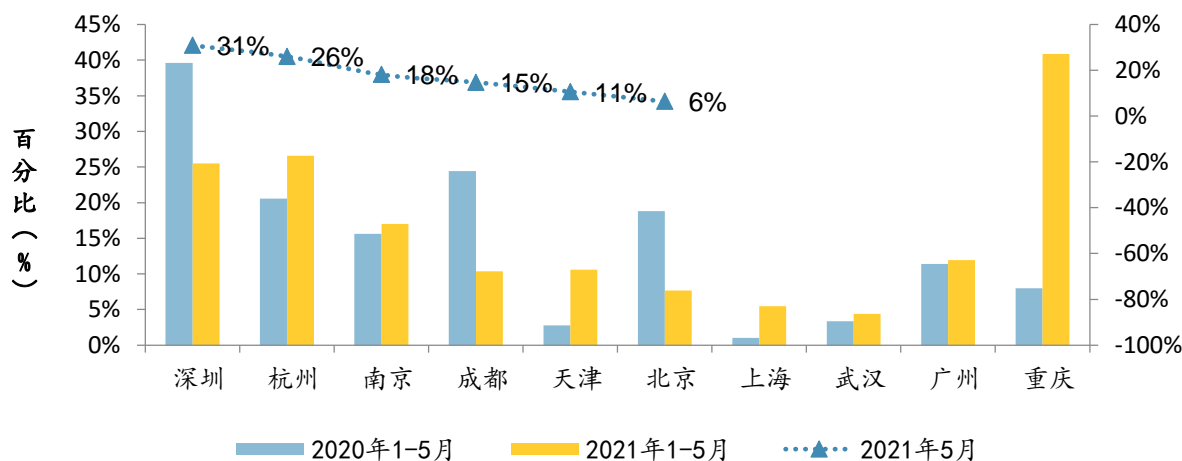
图：2021年1-5月10重点城市住宅用地成交情况



数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com

**溢价率：**5月，10个重点城市宅地整体平均溢价环比下滑近7个百分点，深圳以31%的宅地平均溢价率居首。1-5月，深圳、成都、北京三城市的平均溢价率均低于去年同期。“两集中”供地政策下，土地市场供给端透明度大幅增加，有助于平抑整体溢价率，但热点地块的竞拍热度仍然难以回落。

图：2021年1-5月10重点城市住宅用地溢价水平变化情况



数据来源：CREIS 中指数据， fdc.fang.com