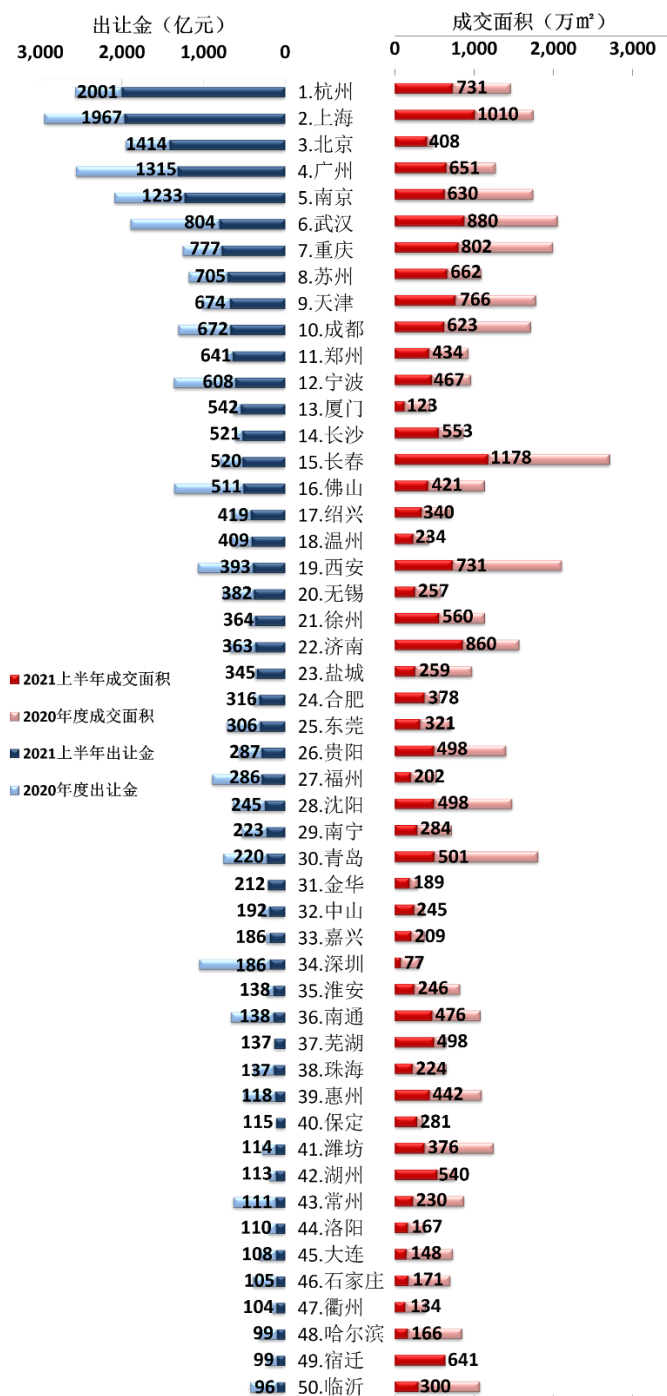


中指早八点-2021 上半年土地市场

2021年上半年，全国300城市土地出让金总额为**28340**亿元，同比增长8%。一线城市土地市场供需两旺，收金总额增加逾两成；二线城市供应同比下滑，成交方面量跌价涨；三四线城市出让金同比微降。**杭州上半年收金总额突破2000亿，连续四年居年中榜首**，上海、北京、广州和南京4城均突破1000亿，位列榜单第2-5席。三四线城市共21城入榜，佛山和绍兴入围前榜单前20。

2021年1-6月全国300城市土地收入排行榜TOP50



全国市场概况：整体供应同比略降，均价及出让金走高

溢价率较去年微升，土地市场保持稳定

2021年上半年，全国300城市土地市场整体供应量减少6%，成交量减少9%，成交均价上涨21%，溢价率上升1个百分点，前六个月出让金总额2.83万亿元，同比上涨8%，住宅用地供应量同比下降9%。一季度土地供求同比走高，二季度供地节奏放缓，上半年总体上出现出量跌价涨的态势。

一季度，一线城市供求两端同比走高，二三四线城市供求指标各指标均增，二线城市楼面均价涨幅最大；**二季度**，一线城市供求多指标同比走高，二三四线城市供求两端同比缩水，三四线城市成交总量降幅居首，出让金同比减少近两成。

表：2021年1-6月全国300城市土地市场情况

时间	指标	推出面积 (万平)	成交面积 (万平)	出让金 (亿元)	成交均价 (元/平)	溢价率
上半年	绝对量	56398	46449	28340	3263	16%
	同比	-6%	-9%	8%	21%	↑1个百分点
一季度	绝对量	24619	22121	9792	2427	15%
	同比	9%	16%	23%	11%	↑4个百分点
二季度	绝对量	31780	24328	18548	3987	16%
	同比	-15%	-24%	2%	32%	↑0.5个百分点

各类市场：一线供求走高，二线成交下滑，三线收金微降

一线城市土地供需同比走高，出让金较去年增逾两成，溢价率同比下滑2个百分点；

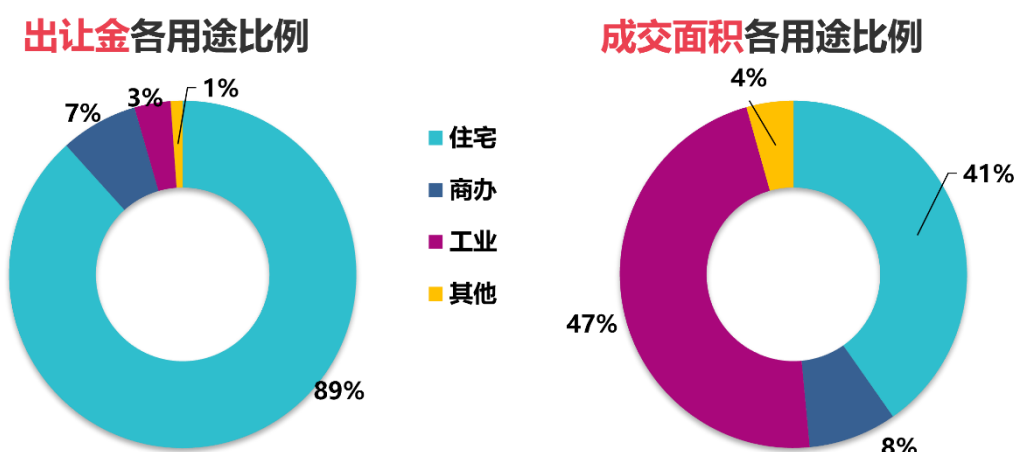
二线城市土地供应量较去年略降，成交量同比走低，成交均价同比上涨近三成；

三四线城市供应量同比小幅缩水，成交方面量跌价涨，溢价率达到21%，超越一二线城市。

表：2021年1-6月各线城市土地市场情况

时间	指标	推出面积 (万平)	成交面积 (万平)	出让金 (亿元)	成交均价 (元/平)	溢价率
一线城市	绝对量	2238	2146	4882	9436	8%
	同比	28%	27%	24%	0.3%	↓2个百分点
二线城市	绝对量	20840	17429	14681	4238	16%
	同比	-9%	-13%	10%	26%	↑2个百分点
三四线城市	绝对量	33321	26874	8777	1866	21%
	同比	-6%	-9%	-2%	10%	↑3个百分点

各用途用地：宅地成交面积占比微降，收金组成基本稳定



出让金方面，住宅类用地出让金占比较2020年上半年上涨近1个百分点，达89%，仍为收金主力；商办类用地出让金占比为7%，工业类和其他类用地出让金合计占比4%。

成交面积方面，各类用地供求结构较稳定，经营性用地占比较去年同期微降，住宅、商办用地分别为41%和8%，工业用地成交面积有所下滑，占比为47%，其他用地性质占比为4%。

住宅用地：一线城市为榜单主力，上海宅地交易活跃

表：2021年1-6月全国住宅用地成交总价 TOP10

序号	城市	地块名称	成交价 (亿元)	竞得方	成交时间
1	上海	黄浦区豫园社区 210F-01	176.0	城投控股	01-05
2	杭州	未来科技城三站换乘项目	111.6	华润置地	05-08
3	上海	虹口区四川北路街道地块	111.4	上海地产	02-07
4	上海	静安区灵石社区 N070403	105.1	保利地产	06-18
5	上海	普陀区万里社区 W060701	99.1	卓越置业	06-18
6	厦门	思明区 03-06 半兰山片区	92.3	厦门国贸+中海地产	05-13
7	杭州	临平新城鼎湖社区地块	91.0	中骏集团	05-08
8	南京	玄武区红山街道丹霞路北	88.9	招商蛇口	05-20
9	广州	海珠区赤沙车辆段地块	82.3	广州地铁	02-19
10	中山	翠亨新区起步区东五围	81.9	万科+深圳控股	06-23

表：2021年1-6月全国住宅用地成交总价 TOP10

序号	城市	地块名称	成交价 (元/m ²)	竞得方	成交时间
1	上海	虹口区嘉兴路街道地块	92648	招商蛇口	02-09
2	上海	黄浦区豫园社区地块	89567	城投控股	01-05
3	上海	普陀区石泉社区 W060402	84346	融创中国	02-20

4	北京	海淀区树村 B-1 北地块	68961	融创中国	05-26
5	北京	海淀区树村 B-1 南地块	68903	融创中国	05-26
6	上海	杨浦区定海社区 B3-1 地块	64040	杨浦城投	06-18
7	北京	石景山区衙门口 1615-708	58116	融创中国	05-11
8	北京	金盏乡小店村 3005-02	52988	卓越置业	05-10
9	北京	金盏乡小店村 3005-08	52983	融创中国	05-10
10	上海	静安区灵石社区 N070403	51707	保利地产	06-18

2021 上半年度总结

2021 年上半年，全国 300 城市土地市场整体供求量较去年同期小幅下滑，出让金总额小幅走高，成交楼面均价同比增逾两成。一季度，疫情影响较去年大幅减弱，土地市场较去年同期升温，供求两端各指标同比均增；二季度部分城市开始集中供地，但 300 城整体供求量仍不及去年同期，收金同比微涨，楼面均价同比增逾三成。

今年 2 月，土地“两集中”政策发布，要求 22 个重点城市集中发布出让公告、集中组织出让活动，且 2021 年发布住宅用地公告不能超过三次，同时要求重点城市单列租赁住房用地，占比一般不低于 10%。

“两集中”的政策发布之后，从土地供给侧落实“房住不炒”定位及“稳地价、稳房价、稳预期”决策部署，有利于稳定市场预期、降低土地竞拍热度，引导市场合理回归，对于平抑溢价率有积极作用，同时一二线及强三线城市优质地块会更受市场关注。

截止到 6 月 26 日，22 城中除武汉外的 21 城均已完成第一轮集中土拍，总入市土地 926 宗，总建设用地面积 5183 万 m²，总建筑体量达 11352 万 m²，其中杭州第一轮集中供地 57 宗，揽金总额 22 城居首。

指标说明：文中“面积”无特殊说明外均指“建设用地面积”

数据时间：截至 2021 年 06 月 26 日

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

数据范围：以公开招拍挂市场成交数据为准

以中指土地数据库 300 个重点城市作为监测对象，统计口径为市本级