

## 中国主要城市土地市场交易情报(20210719-20210725)

### 目录

一. 市场概况：整体供应量小幅下降，成交量及收金环比走低.....	1
二. 各类城市：一线城市供应倍增，二线城市收金下滑.....	2
1. 一线城市：整体供应量环比倍增，成交方面量涨价跌.....	2
2. 二线城市：供求两端环比走低，出让金总额降逾三成.....	3
三. 周度 TOP10：多榜水平环比下降，三、四线城市交易活跃.....	3
1. 出让金：榜单总额环比缩水，东莞收金逾 47 亿元领衔.....	3
2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比下降，三、四线城市成为榜单主力.....	4
3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比续降，贵阳云岩区宅地居首.....	4
4. 住宅用地楼面地价：榜单均价环比走低，大连中山区宅地领衔.....	5
5. 地块点评：贵阳 1 宗宅地收金 33 亿，天津 34.6 亿新推 1 宗宅地.....	7

### 一. 市场概况：整体供应量小幅下降，成交量及收金环比走低

根据中国指数研究院数据信息中心监测显示，2021年7月19日至7月25日，监测40个主要城市土地推出量环比减少7%，成交量环比减少54%，出让金总额较上周减少28%。其中，15个城市无土地推出，21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129宗，较上周增加9宗，推出面积528万平方米，较上周减少42万平方米；无锡、温州推出量较大。成交方面，40个城市共成交土地96宗，较上周减少3宗，成交面积331万平方米，较上周减少392万平方米；天津、上海成交量较大。40个主要城市成交总金额132亿元，较上周减少52亿元，贵阳出让金居前。

**住宅用地**推出方面，40个主要城市推出住宅用地39宗，较上周增加15宗，推出面积181万平方米，较上周增加54万平方米；无锡推出123万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，成交住宅用地9宗，较上周减少11宗，成交面积29万平方米，较上周减少95万平方米；大连成交9万平方米，为成交量较大的城市；住宅用地成交总金额74亿元，较上周减少50亿元，贵阳收金居前。

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	1	6	971	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
上海	15	72	1349	10	45	1148	11	0	0	-	0	0	-	0
广州	2	5	4327	3	20	1129	8	0	0	-	0	0	-	0
深圳	3	5	1582	5	8	1372	5	0	0	-	0	0	-	0
杭州	15	66	684	6	10	1184	4	0	0	-	0	0	-	0
天津	1	2	202	15	88	498	7	0	0	-	0	0	-	0
南京	3	11	994	6	9	594	2	0	0	-	0	0	-	0
武汉	3	14	289	9	40	816	5	0	0	-	0	0	-	0
重庆	5	10	1075	3	2	2688	1	0	0	-	0	0	-	0
宁波	2	3	1023	2	3	1023	1	0	0	-	0	0	-	0
无锡	27	127	11097	0	0	-	0	23	123	11431	0	0	-	0
厦门	2	10	166	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
长沙	6	8	4911	5	9	2055	4	0	0	-	0	0	-	0
西安	1	1	2008	1	1	2008	1	0	0	-	0	0	-	0
大连	13	39	-	7	14	12045	26	12	30	-	4	9	15856	25
沈阳	2	5	345	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
青岛	7	8	2138	7	8	2138	4	0	0	-	0	0	-	0
长春	3	9	591	3	14	564	1	0	0	-	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)
济南	0	0	-	2	16	423	2	0	0	-	0	0	-	0
贵阳	2	8.7	5215	1	7	7772	33	1	5	5430	1	7	7772	33
合肥	4	13	338	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
温州	5	73	2651	3	8	5107	13	3	22	5093	3	8	5107	13
太原	3	10	1079	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
福州	1	3	206	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0
北海	1	0.2	4300	1	6	2100	3	0	0	-	1	6	2100	3
石家庄	0	0	-	7	22	355	2	0	0	-	0	0	-	0
乌鲁木齐	2	17	123	0	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0

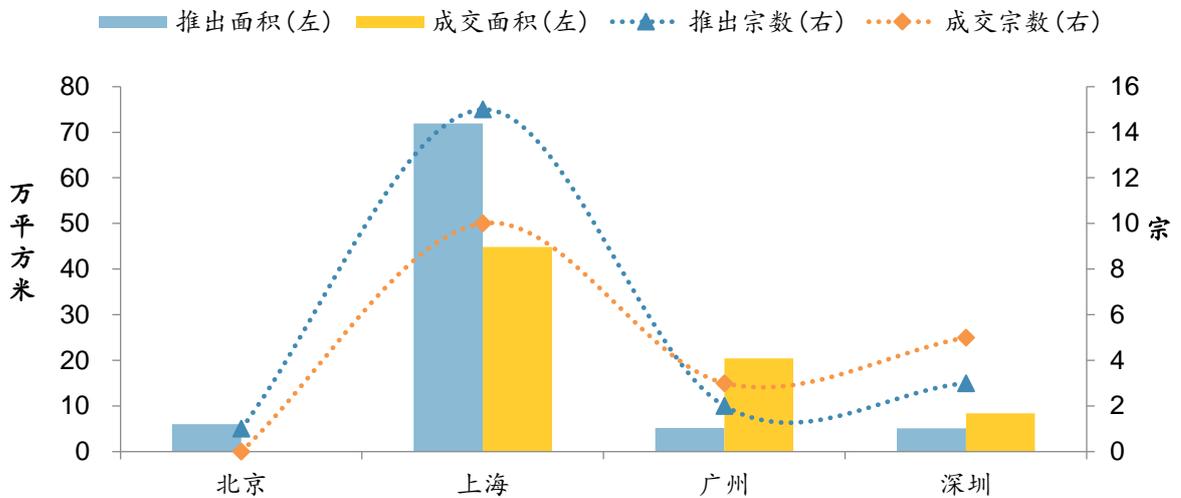
注：成都、苏州、南宁、郑州、昆明、南昌、银川、兰州、西宁、海口、三亚、哈尔滨和呼和浩特等 13 个城市周度无土地推出及成交。

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，二线城市收金下滑

### 1. 一线城市：整体供应量环比倍增，成交方面量涨价跌

图：一线城市周度土地交易情况

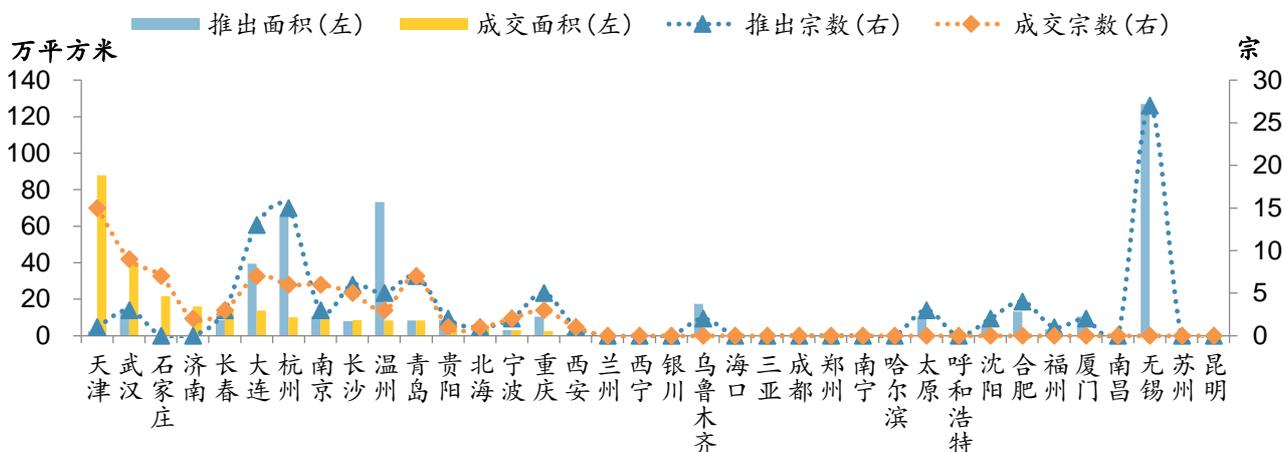


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

推出方面环比倍增，北上广深均有土地供应。一线城市共推出土地 21 宗，较上周增加 10 宗，推出面积 88 万平方米，较上周增加 52 万平方米，环比倍增，一线城市均有土地供应。成交方面量涨价跌，一线城市无宅地供应。一线城市共成交土地 18 宗，比上周增加 7 宗，总成交面积 74 万平方米，较上周增加 54 万平方米，成交楼面均价 1182 元/平方米，成交总金额为 23 亿元，较上周减少 2 亿元。北上广深均无宅地入市。

## 2. 二线城市：供求两端环比走低，出让金总额降逾三成

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，代表二线城市供应下跌，36个城市中21个城市有土地推出。**二线代表城市共推出土地108宗，较上周减少1宗，推出面积440万平方米，较上周减少94万平方米，环比减少18%。其中，无锡推出27宗，共计127万平方米，温州推出5宗，共计73万平方米，为土地推出量较大的城市。4个二线城市有住宅用地推出，其中无锡推出23宗，共计123万平方米，为住宅用地推出量较大的二线城市。

**成交方面，代表二线城市量跌价涨，36个城市中16个城市有土地成交。**二线代表城市共成交土地78宗，较上周减少10宗，成交面积258万平方米，较上周减少446万平方米，环比减少63%。其中，天津成交15宗，共计88万平方米，武汉成交9宗，共计40万平方米，为成交量较大的城市；二线城市成交总金额109亿元，较上周减少49亿元。4个二线城市有住宅用地成交，其中大连成交4宗，共计9万平方米，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，三、四线城市交易活跃

#### 1. 出让金：榜单总额环比缩水，东莞收金逾47亿元领衔

出让金榜单总额较上周降幅过半，半数入榜城市收金不足20亿元。三、四线城市入榜六席为榜单主力。其中，东莞2宗宅地入市，建设用地面积逾13万平方米，合计收金47.3亿元，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	东莞	13	47.3	14101
2	贵阳	7	33.0	7772
3	淮安	30	28.8	3941
4	大连	14	25.6	12045
5	绍兴	28	25.0	4081
6	佛山	36	17.1	1362
7	湘潭	33	14.3	1542
8	烟台	17	13.8	2637
9	温州	8	12.6	5107
10	上海	45	10.6	1148

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 2. 住宅用地活跃度：榜单活跃度环比下降，三、四线城市成为榜单主力

宅地活跃度榜单共成交宅地 31 宗，较上周减少 38 宗，成交总量为 148 万平方米，环比减少 59%，榜单楼面均价为 4800 元/平方米，环比减少 11.5%。三、四线城市入榜八席，成为榜单主力。淮安 8 宗宅地批量溢价入市，建设用地面积逾 50 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	淮安	8	50	5214
2	大连	4	9	15856
3	湘潭	3	29	1731
4	温州	3	8	5107
5	益阳	3	0	708
6	东莞	2	13	14101
7	烟台	2	11	2958
8	滨州	2	11	847
9	乐山	2	10	879
10	阳泉	2	6	596

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 3. 住宅用地成交总价：榜单总额环比续降，贵阳云岩区宅地居首

宅地总价榜单整体成交总额环比续降，入榜门槛收金跌至 12 亿元。长三角城市占据榜单五席为榜单主力。21 日，贵阳云岩区宅地被中交城投、中房集团以及云岩城更以 33 亿共同摘得，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	贵阳	贵阳市云岩区，北至北京路，南抵环城北路、永乐路，西至瑞金北路，东至六广门体育馆	330029	中交城市投资控股有限公司、中国房地产开发集团有限公司、贵阳云岩城市更新发展有限公司
2	东莞	道滘镇蔡白村	310023	上海金海伊上房地产开发有限公司
3	淮安	检察院东侧 1/2/3/4 号地块	280500	中海宏洋地产集团有限公司
4	绍兴	越城区 PJ-07-1-19、PJ-07-1-29 地块(东安村地块)	238800	绍兴光禹房地产开发有限公司、绍兴凯创置业有限公司
5	苏州	昆地网[2021]挂字 9 号	177495	昆山象淳企业管理咨询有限公司
6	东莞	麻涌镇大步村	162832	广州华侨城实业发展有限公司
7	宿迁	2021B2	146451	江苏富园房地产开发有限公司
8	大连	甘井子区泉水河南侧、中华路北侧、汇泉路东侧	134763	大华集团大连华旅置业有限公司
9	宿迁	2021B1	126358	徐州碧胜房地产开发有限公司
10	泉州	泉州台商投资区张坂镇玉埕村和崇山村	121200	泉州市美的房地产开发有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

#### 4. 住宅用地楼面地价：榜单均价环比走低，大连中山区宅地领衔

宅地单价榜单均价环比走低，入榜门槛跌至 9778 元/平。榜单水平分化较为明显，仅榜首地块突破 2 万元/平，且榜单中九宗地块为溢价出让。大连市中山区青泥洼桥街道地块以 23584 元/平居单价榜首位。

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	大连	大连市中山区青泥洼桥街道，七星街以南，风景街以东，七七街以北	23584	大连富诚房地产开发有限公司
2	大连	甘井子区泉水河南侧、中华路北侧、汇泉路东侧	16310	大华集团大连华旅置业有限公司
3	大连	甘井子区泉水河南侧、中华路北侧、汇泉路东侧	15911	大华集团大连华旅置业有限公司
4	东莞	道滘镇蔡白村	15397	上海金海伊上房地产开发有限公司
5	佛山	佛山市禅城区佛山大道东侧、澜石二路南侧、澜石大马路西侧	14510	佛山市泰旭房地产开发有限公司
6	苏州	昆地网[2021]挂字 9 号	13080	昆山象淳企业管理咨询有限公司
7	大连	甘井子区辛寨子街道张前路以西，华鑫小区西北侧，新星公园东侧。	12417	大连正合房地产开发有限公司
8	东莞	麻涌镇大步村	12154	广州华侨城实业发展有限公司
9	绍兴	越城区 PJ-07-1-19、PJ-07-1-29 地块(东安村地块)	10809	绍兴光禹房地产开发有限公司、绍兴凯创置业有限公司

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
10	无锡	宜兴市丁蜀镇青龙山H地块	<b>9778</b>	南通龙力斯贸易有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## 5. 地块点评：贵阳 1 宗宅地收金 33 亿，天津逾 533 亿新推 61 宗宅地

21 日，贵阳 1 宗宅地成功入市，总规划建筑面积逾 42 万平方米，揽金 33 亿元。贵阳市云岩区宅地紧挨地铁 1 号线北京路站，地块周围住宅与商厦齐聚，生活和商业氛围浓厚，最终被中交城投、中房集团以及云岩城更联合竞得，楼面价 7772 元/平将其收入囊中。



21 日，天津市第二批集中供地挂牌 61 宗宅地，总起始价 533.19 亿元，总规划建筑面积约 605 万平方米，所有地块的截止日期均为 8 月 20 日。其中，天津市红桥区芥园道与复兴路交口东南侧地块，起始价 34.6 亿元，将采用“竞自持、限地价、含租赁用地”的方式出让。

