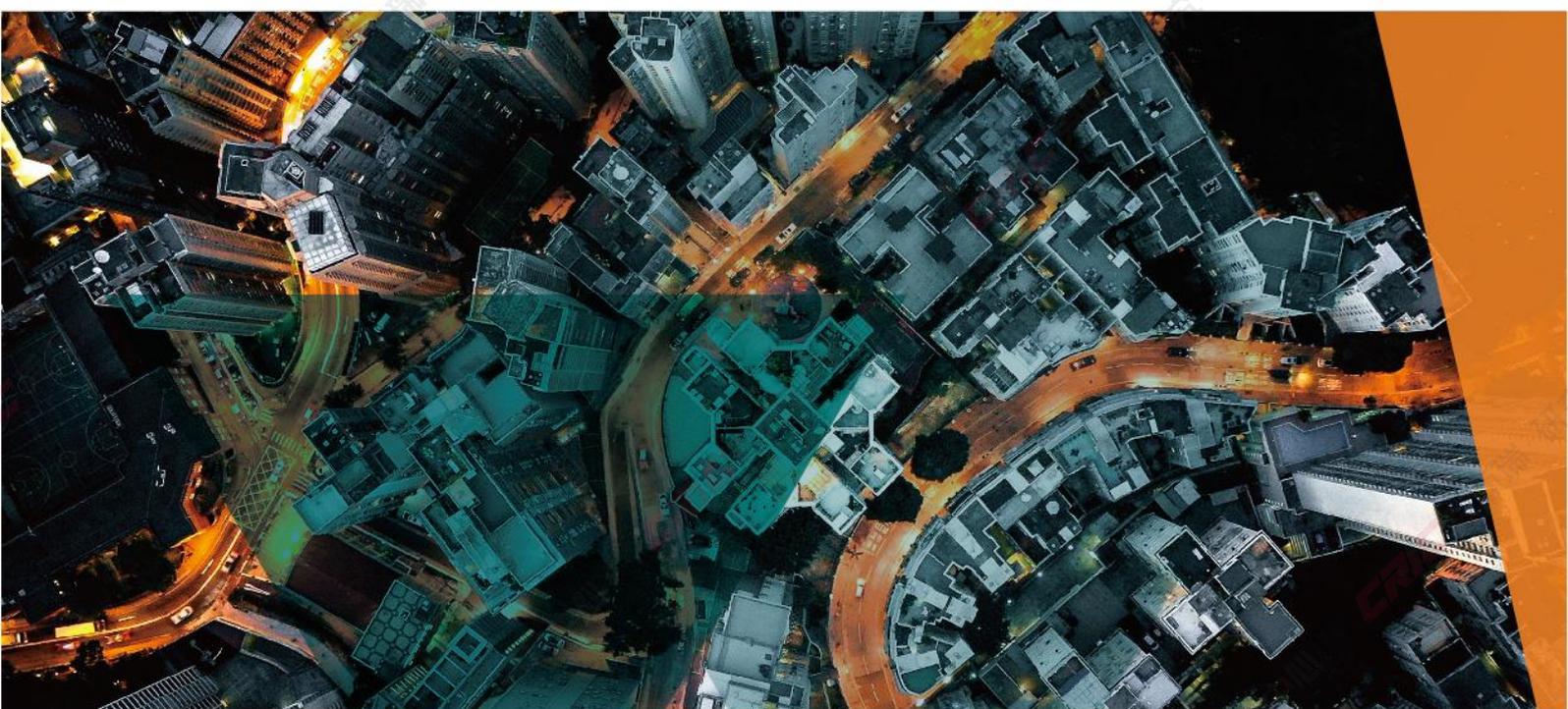


中国房地产 土地周报



月末供求继续回升，成都宅地楼面价创新高

【周报视点】

2024年4月22日-4月28日，月末土地市场供求持续回升，重点监测城市供应建面升至680万平方米，达到年内小高峰，成交建面465万平方米，环比上升32%，但成交总金额回落至264.3亿元，平均楼板价也下降至5683元/平方米。土地市场热度持续低位徘徊，整体溢价率3.4%，一线、三四线城市以底价成交为主，溢价率环比升高依赖于成都两宗高热度优质地块的带动，成都含宅用地楼板价创新高。

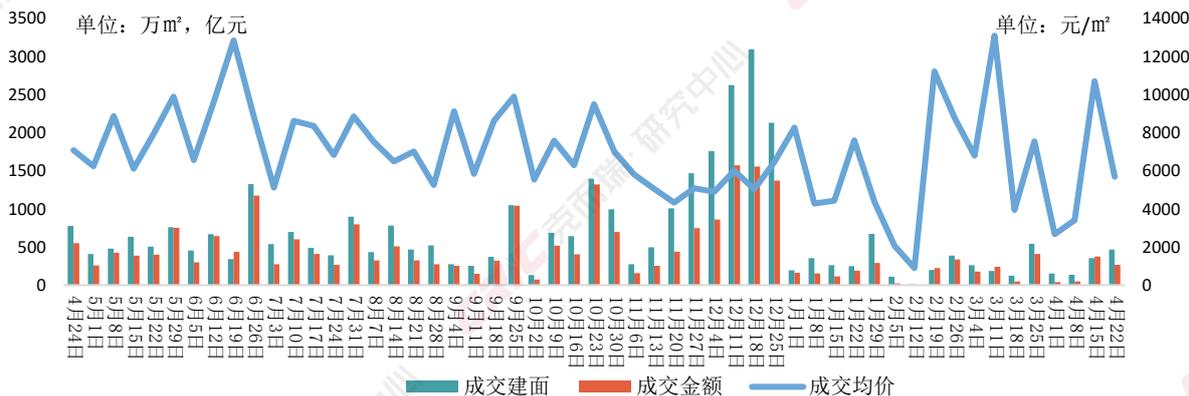
- ◆ **供应：规模回升至680万平方米，二线城市建面占49%。**本周重点城市供应90宗地块，总建面680万平方米，升至年内最高位，环比涨幅达到101%，各能级月末供应规模均环比回升。一线城市共挂牌10宗地块，总建面92.3万平方米，上海挂牌4宗纯宅地和1宗商办用地，北京和广州共挂牌5宗商办用地，一线城市的宅地供应持续低迷；二线城市共挂牌26宗地块，总建面333.7万平方米，环比升高132%，长沙挂牌6宗地但仅有2宗位于市区，西安、昆明各有5宗地挂牌，其余地块则零散分布于石家庄、宁波、大连、海口等地；三四线本周挂牌54宗地，总建面254.1万平方米，清远持续以12宗地位列挂牌数量第一，同样全部为商办用地，此外海门、台州各自挂牌5宗地，太仓、丽水、洛阳、衢州等地也有2-3宗地块挂牌。
- ◆ **成交：建面较上周上升32%，共成交465万平方米。**本周成交规模环比回升32%，共成交465万平方米，总金额264.3亿元，环比降低30%，成交均价5683元/平方米，环比下降47%。一线城市本周共成交4宗地，总建面仅有22.3万平方米，其中2宗为商办用地，另外广州、上海各自成交1宗含宅地块；二线城市共成交37宗地，成都以12宗地、82.1万平方米成为本周成交规模最大的城市，天津、南京各有5宗成交，但南京成交的地块均为纯宅地，天津则以商办用地为主，此外杭州、石家庄、济南、长沙、郑州成交地块幅数为2-4宗，本周有土地成交的二线城市较少；三四线城市本周共成交44宗地块，其中商办用地占30宗，含宅用地仅14宗，主要集中于无锡、海门、金华、舟山等地。
- ◆ **热度：平均溢价率3.4%，仅依靠成都两宗优质地块带动热度上升。**本周重点城市整体成交溢价率为3.4%，环比增加0.7个百分点，但分能级来看，一线和三四线城市均全部底价或极低溢价成交，仅二线城市溢价率6.2%，带动整体溢价率上升。热度较高的两宗地块均来自成都，且均为板块内的优质地块，锦江工业园板块的商住地块以21.4亿元，48.5%溢价率成交，成交楼板价达24500元/平方米，刷新成都含宅地块的最高楼板价；另一宗高溢价地块为青羊区蔡桥街道商住地块，溢价率达到19.4%，成交楼板价20300元/平方米。流拍率方面，由于本周成交增多，流拍率降至8.6%，较上周减少5.2个百分点，但值得一提的是，有较多流拍和撤牌地块来自一二线城市，北京、广州、成都、福州等地均有流拍现象发生。

图1 2023年4月24日-2024年4月28日周度土地供应走势图



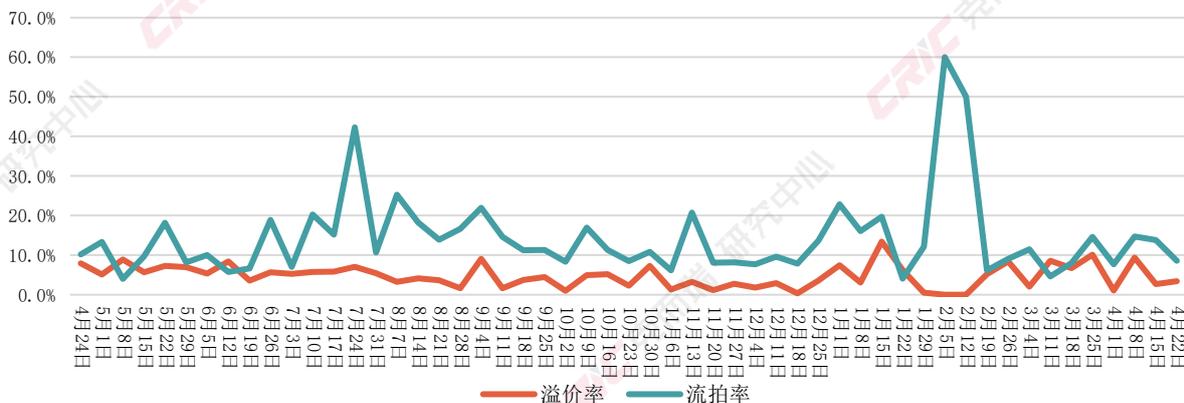
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年4月24日-2024年4月28日周度土地成交走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图3 2023年4月24日-2024年4月28日周度土地溢价率与流拍率走势 (%)



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表1 2024年4月22日-2024年4月28日总价TOP5地块房企竞拍情况（亿元，元/平方米）

排名	城市	重点地块	竞得房企	成交总价	溢价率	竞得楼板价
1	成都	JJ13(251):2023-076 锦江区柳江街道潘家沟社区1、11组	中国金茂	21.4	48.5%	24500
2	无锡	XDG-2024-14号	盐城海锐置业	17.1	0.0%	12776
3	广州	2024挂-0327(天河区大观路以东、奥体路以北AT1003009地块(穗规划资源挂出告字(2024)14号))	越秀地产	14.6	0.0%	47488
4	杭州	杭规划资源告[2024]B011号 杭政储出[2024]35号牛田单元B1/B2-02地块	杭州建隆投资	11.5	0.0%	7104
5	成都	QY10(251/21):2023-078 青羊区蔡桥街道蔡桥社区4、5组	中旅新川置业	10.7	19.4%	20300

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2024年4月22日-2024年4月28日单价TOP5地块房企竞拍情况（元/平方米）

排名	城市	重点地块	竞得房企	溢价率	竞得楼板价
1	广州	2024挂-0327(天河区大观路以东、奥体路以北AT1003009地块(穗规划资源挂出告字(2024)14号))	越秀地产	0.0%	47488
2	成都	JJ13(251):2023-076 锦江区柳江街道潘家沟社区1、11组	中国金茂	48.5%	24500
3	无锡	XDG-2024-13号	梁城美景	0.0%	21000
4	成都	QY10(251/21):2023-078 青羊区蔡桥街道蔡桥社区4、5组	中旅新川置业	19.4%	20300
5	无锡	XDG-2023-93	城利建设+城荣置业+城融建设+滨湖产业运营	0.0%	17500

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。