

中国房地产 土地周报



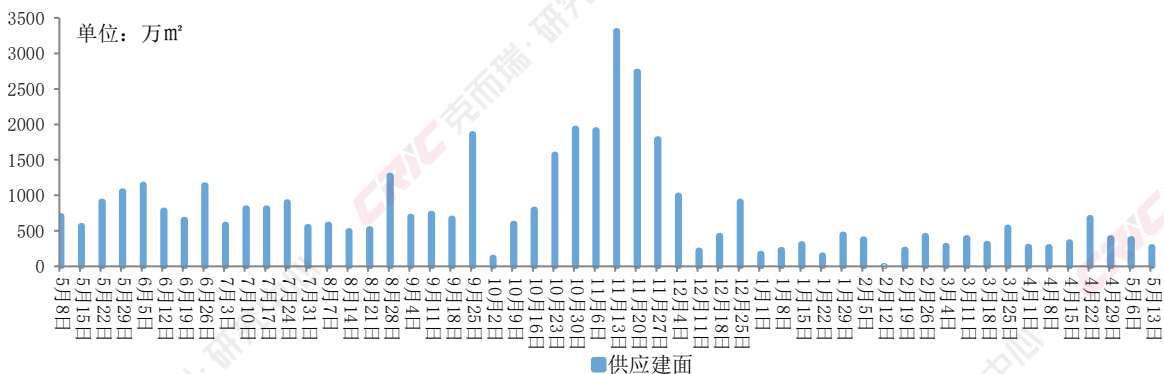
土地供求持续收缩，新政后杭州 4 宅地均底价成交

【周报视点】

2024年5月13日-5月19日，土地市场供求规模继续下滑、热度延续低位，重点监测城市供应建面271万平方米，环比下降29%，成交建面203万平方米，成交总金额102亿元，由于二线城市成交占比较上周显著提升，受到成交结构性影响，平均楼板价增至5051元/平方米。市场热度继续走低，新政后杭州首拍4宗宅地均底价成交，溢价率仅有2.1%。此外，从成交地块属性来看，商办用地连读多周成为主流，含宅地块出让幅数不足35%。

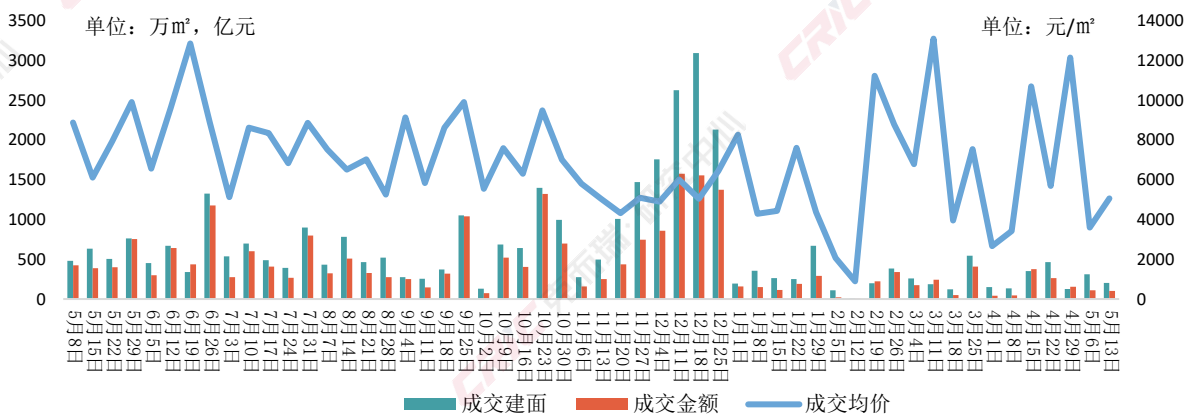
- ◆ **供应：总建面271万平方米，含宅地块占比增至六成。**本周重点城市供应56宗地块，总建面271万平方米，环比大降29%，含宅地块的幅数占比增至六成。一线城市共挂牌4宗地块，总建面仅8万平方米，仅广州南沙挂牌一宗综合地块，京、沪挂牌少量商办用地，住宅用地含量较低；二线城市本周供应规模最大，共挂牌16宗地块，总建面137.7万平方米，其中有12宗含宅地块，含宅地块主要分布于宁波、厦门、郑州、石家庄和西安；三四线城市共挂牌36宗地，总建面125.1万平方米，有一半以上地块为涉宅用地，含宅地块主要分布于清远、安庆、云浮、湛江、洛阳等地。
- ◆ **成交：总建面203万平方米，二线城市占55%。**本周重点城市成交41宗地块，总建面203万平方米，环比下降35%，但由于二线成交占比增至55%，总金额仅下降8%至102亿元，成交均价增至5051元/平方米，环比大涨41%。一线城市零成交；二线城市共成交14宗地，总成交建面112万平方米，其中商办用地3宗、含宅地块11宗，含宅地块主要集中在杭州（4宗）和长沙（5宗），杭州的4宗虽然配套比较完善，但由于位置偏远（富阳、临平、钱塘），均底价成交；此外石家庄和沈阳各1宗，也均底价成交；三四线城市共成交27宗地，总建面91万平方米，商办地块占9宗，含宅地块18宗，含宅地块主要位于义乌、嵊州、温州、台州等长三角城市。
- ◆ **热度：平均溢价率2.1%，超八成流拍地块为商办地块。**本周重点城市整体成交溢价率为2.1%，超过七成地块底价成交，市场热度持续低位运行。分能级来看，一线城市零成交；二线城市零溢价，杭州、长沙、石家庄和沈阳均底价成交；三四线城市平均溢价率8.2%，高溢价地块以义乌小规模、低底价的商住用地为主，义乌有7宗地溢价率超过30%。总体来说本周重点城市无高热度的核心地块成交。本周流拍率26.8%，环比增加15.5个百分点。主要是清远本周有多达10宗商办地块撤牌，因此极大地拉高了流拍率，并且流拍地块超八成为商办地块；流拍的涉宅地仅济南、洛阳分别有1宗。

图1 2023年5月13日-2024年5月19日周度土地供应走势图



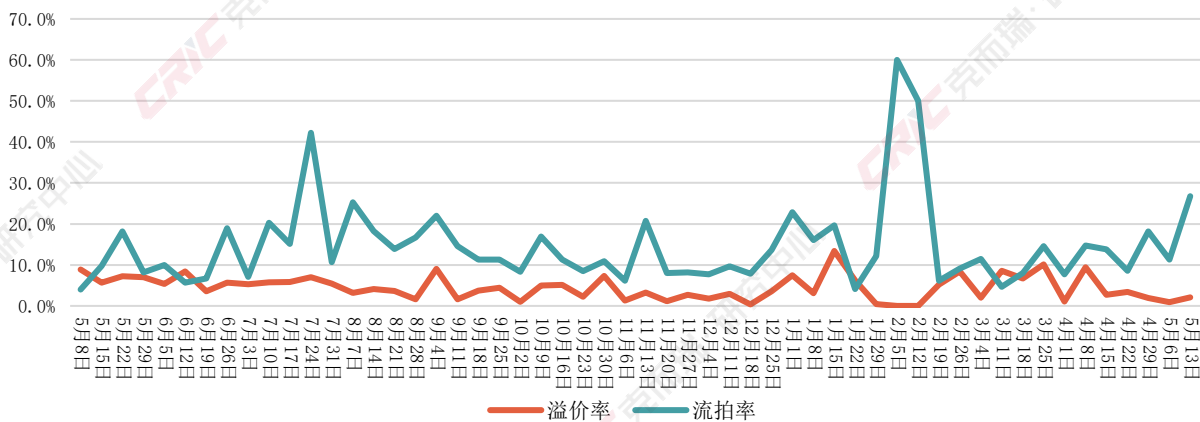
数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年5月13日-2024年5月19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5月13日-2024年5月19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5月13日-2024年5月19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	杭州	钱塘东部湾新城单元 QT020102-05 地块(原 05、07、09 地块)、QT020102-04、06 地块	建发&杭州东部湾新城开发	19.0	0.0%	19360
2	长沙	[2024]长沙市 013 号雨花区湘府路以南、天华路以西、圭塘河路以东	中建信和	13.0	0.0%	6904
3	长沙	[2024]长沙市 012 号雨花区韶山路以西，赤黄路以北，国防科技大学社科院以东，市工人文化宫以南	长沙房产（集团）	8.3	0.0%	7345
4	杭州	临平副城星桥区块控规 LP0704-R21-25 地块	保亿置业&杭州临平乔司国际商贸城	7.6	0.0%	10680
5	泉州	(泉自然资源告字[2024]3 号)丰泽区北峰街道丰 2023-30 号	泉州建工集团	7.4	0.0%	4314

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2024年5月13日-2024年5月19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	杭州	钱塘东部湾新城单元 QT020102-05 地块（原 05、07、09 地块）、QT020102-04、06 地块	建发&杭州东部湾新城开发	0.0%	19360
2	杭州	临平副城星桥区块控规 LP0704-R21-25 地块	保亿置业&杭州临平乔司国际商贸城	0.0%	10680
3	扬州	GZ569 蒋王街道，东至琴台西街，南至红旗大街，西至中心西路，北至滨河路	扬州维投建设发展	0.0%	7701
4	中山	2024-04-11 东区 G21-2024-0017	保利发展&远洋	0.0%	7500
5	长沙	[2024]长沙市 012 号雨花区韶山路以西，赤黄路以北，国防科技大学社科院以东，市工人文化宫以南	长沙房产（集团）	0.0%	7345

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。