

中国房地产 土地周报



成交进入年末高位期，杭州萧山宅地溢价 77%

【土地周报视点】

2024年12月16日-12月22日，周内土地供应规模继续环比回落，成交如期进入年末高位期。重点城市本周监测供应建筑面价437万平方米，环比下降36%，成交建筑面积2695万平方米，环比上升52%。本周平均溢价率上升至5.9%，较上周增加4.4个百分点，主要是受杭州、合肥、成都等地带动，流拍率10.2%，重回下半年均线以上。

供应：本周供应总建筑面积437万平方米，环比下降36%，继续收窄。随着次月农历新年的临近，土地供应规模持续收窄。本月供应含宅用地平均容积率1.92，重新回到2.0以下，本周苏州挂牌的姑苏区两宗宅地，容积率均只有1.0左右。

重点供应地块方面，本周北京挂牌了一宗起拍总价34.8亿元的综合用地，地块位于大兴区河西板块，容积率仅有1.7。在正式公告时，取消了预申请阶段设定的40.02亿元上限价格和现房销售面积。根据出让公告，该地块将成为亦庄首个架空层项目，建设规划打造“亦庄好房子”模式，鼓励居住用地设置面积不超过1000平方米首层架空空间，架空层层高不得低于3.6米；层高在3.6米至4.9米之间，其面积不计入容积率。架空层应只作为公共开敞空间，提供公共服务功能，不得作为停车、车行交通空间或商业用房使用。地块出让楼板底价为3万元/平方米，目前周边在售项目均价在7.5万元/平方米左右。

成交：总建面2695万平方米，环比上升52%，进入年末交易高位期。成交金额1232亿元，环比增加35%。随着岁末的到来，高能级城市核心地块成交占比下降，成交均价有所回落，但在杭州、成都、合肥等地热点地块出让的带动下，本周平均溢价率5.9%，较上周回升4.4个百分点。

12月19日，杭州萧山北干东地块迎来竞价出让，该地块出让底价10.2亿元，容积率1.8，经过70轮竞价，最终由海威置业和中天美好以总价18亿元竞得，成交楼板价3.7万元/平方米，溢价率76.5%，为2024年以来杭州溢价率最高的一幅宅地。杭州新房限价的取消，充分释放了该地块的溢价空间，该楼面价也刷新了萧山区宅地第二的纪录，第一为11月20日成交的奥体博览中心地块。该地块周边地铁、教育、医疗、商业等配套均较为完善，二手房价在5.5万元/平方米左右。同日杭州成交的乔司宅地，也拍出了48.8%的溢价率，该地块容积率1.1，成交总价7.9亿元，成交楼板价1.8万元/平方米，周边在售项目均价在3万元/平方米左右。

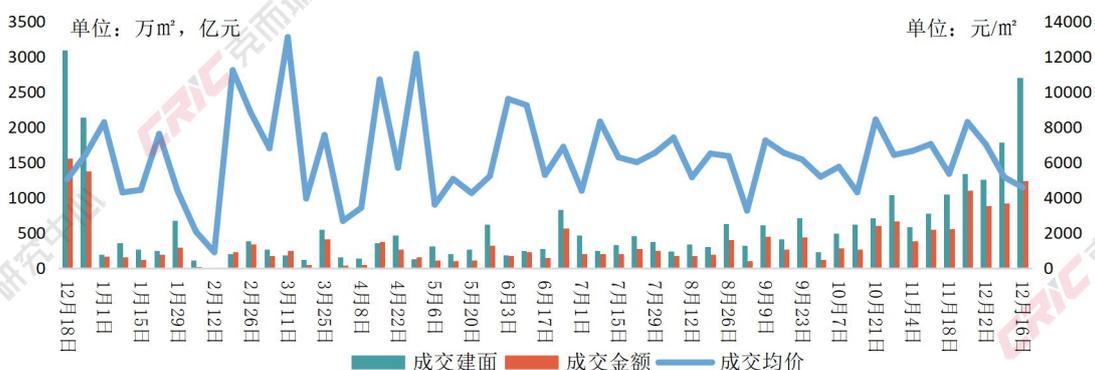
在同日合肥土拍中，也有4宗宅地拍出了高溢价，均为地方城投竞得。其中位于政务区的红四方地块成交总价43.8亿元，平均楼板价2.8万元/平方米，该地块有7家房企参与拍卖，进行了上百轮举牌，最终溢价率40.8%。该地块刷新了合肥的平均楼板价纪录，此前单价纪录由滨湖区的招商玺保持，该地块于2024年2月出让，成交楼板价2.5万元/平方米，项目售价5万元/平方米左右。

图1 2023年12月18日-2024年12月22日周度土地供应走势图



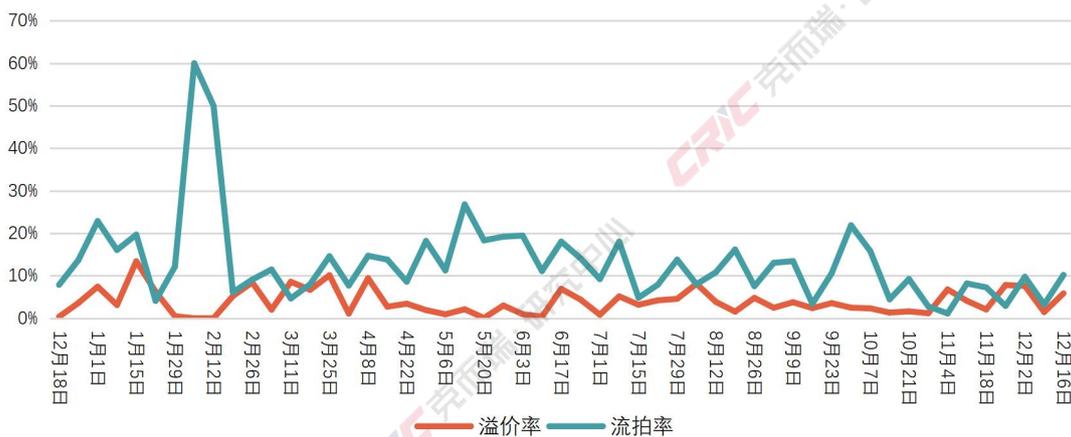
数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年12月18日-2024年12月22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12月18日-2024年12月22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12月16日-2024年12月22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	竞得楼板价	溢价率
1	合肥	蜀山区规划仙龙湖路以北、规划荷叶地路以西 SS202408	合肥轨交	44	27917	41%
2	成都	JJ12(070102):2024-067 锦江区三圣街道幸福社区粉坊堰村2、3组	四川中瑞天悦	21	24800	36%
3	合肥	包河区金寨路以东、龙图路以南 BH202439	合肥城建	21	18475	43%
4	南京	NO. 2024G77 江宁区东山街道文靖路以南、东沟巷以东地块	中国建筑;江宁国资	19	15493	0%
5	杭州	杭政储出[2024]134号 北干东单元 XSCQ20A-14 地块	中天美好;海威置业	18	37064	77%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2024年12月16日-2024年12月22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	竞得楼板价	溢价率
1	杭州	杭政储出[2024]134号 北干东单元 XSCQ20A-14 地块	中天美好;海威置业	37064	77%
2	合肥	蜀山区规划仙龙湖路以北、规划荷叶地路以西 SS202408	合肥轨交	27917	41%
3	合肥	蜀山区祁门路以南、规划荷叶地路以东 SS202409	合肥轨交	25417	28%
4	成都	JJ12(070102):2024-067 锦江区三圣街道幸福社区粉坊堰村2、3组	四川中瑞天悦	24800	36%
5	成都	JJ09(070102):2024-029 锦江区沙河街道花果村8组、成华区斑竹社区3组	成都城投	20700	38%

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。