



供应规模环比翻番，核心区域宅地无一溢价成交

【周报视点】

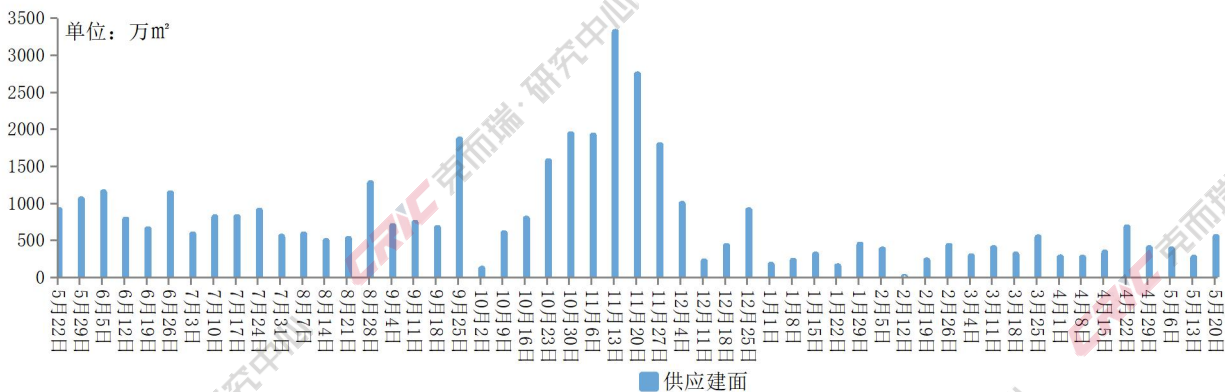
2024年5月20日-5月26日，土地市场供求规模环比均涨、热度降至历史低位。重点监测城市供应建面550万平方米，环比上周翻番；成交建面265万平方米，成交总金额112亿元，由于高价优质地块占比下降，平均楼板价降至4244元/平方米。市场热度继续走低，溢价率降至0.1%，其中一二线城市均底价成交，三四线城市仅芜湖、绍兴少量地块溢价成交，土拍溢价率仅有0.36%。此外，从成交地块属性来看，商办用地连读多周成为主流，含宅地块出让幅数不足三成。

◆ **供应：总建面550万平方米，京、广、杭、武等多个城市均有宅地挂牌。**本周重点城市供应109宗地块，总建面550万平方米，环比大涨103%，含宅地块的幅数占比增至六成。一线城市共挂牌9宗地块，总建面74万平方米；其中广州挂牌3宗纯宅地、4宗商办地，宅地分别位于花都区、荔湾区，北京则挂牌2宗纯宅地，分别位于顺义和朝阳区；二线城市共挂牌38宗地块，总建面236万平方米，其中有21宗含宅地块，含宅地块主要分布于南京、济南、西安、长沙、海口等城市；三四线城市本周供应规模最大，共挂牌62宗地，总建面239万平方米，有2/3以上地块为涉宅用地，含宅地块主要分布于清远、肇庆、三亚、江门等地。

◆ **成交：总建面265万平方米，含宅地块出让幅数不足三成。**本周重点城市成交52宗地块，总建面265万平方米，环比增加31%，虽然二线成交占比增至61%，但由于高价优质地块占比不高，总金额仅增加10%至112亿元，成交均价降至4244元/平方米，环比下降16%。一线城市共成交5宗地，成交建面41万平方米，仅北京石景山区底价成交一宗宅地，上海成交4宗商办地块，均底价成交；二线城市共成交18宗地，总成交建面161万平方米，其中商办用地11宗、含宅地块7宗，含宅地块分别位于昆明、长沙和宁波，均底价成交；三四线城市共成交29宗地，总建面63万平方米，商办地块占25宗，含宅地块4宗，含宅地块主要位于芜湖、嘉兴和丽水等长三角城市。

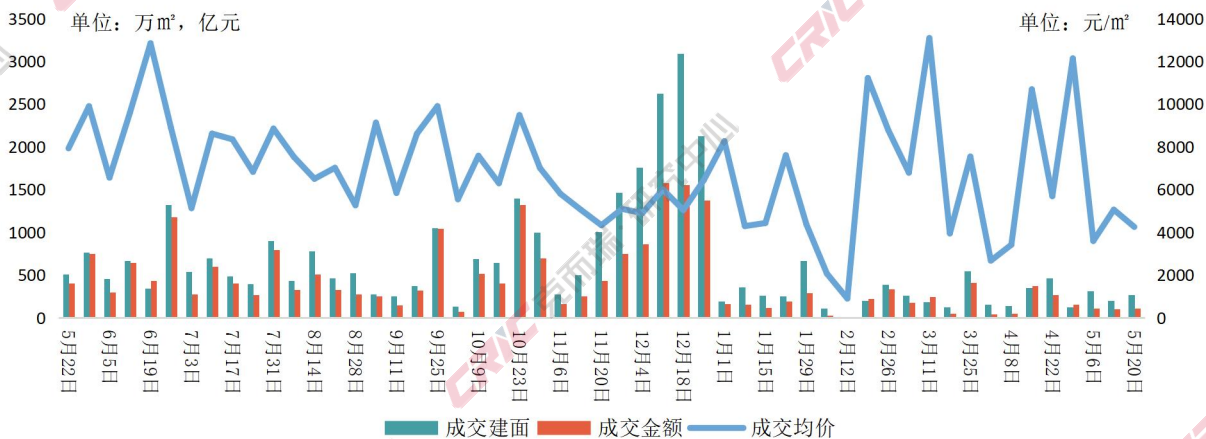
◆ **热度：平均溢价率0.1%，核心区域涉宅地无一溢价成交。**本周重点城市整体成交溢价率为0.1%，超过九成地块底价成交，市场热度降至历史低位。分能级来看，一、二线城市均零溢价，北京、昆明、长沙和宁波涉宅地均底价成交；三四线城市平均溢价率0.36%，除义乌、绍兴少量地块溢价成交外，其余地块均底价成交。总体来说本周重点城市无高热度的核心地块成交。本周流拍率18.3%，环比下降8.5个百分点。其中，超六成流拍地块为商办地块，分别位于西安、清远、台州和丽水等城市；流拍的涉宅地有4宗，分别位于长春、台州和惠州。

图1 2023年5月22日-2024年5月26日周度土地供应走势图



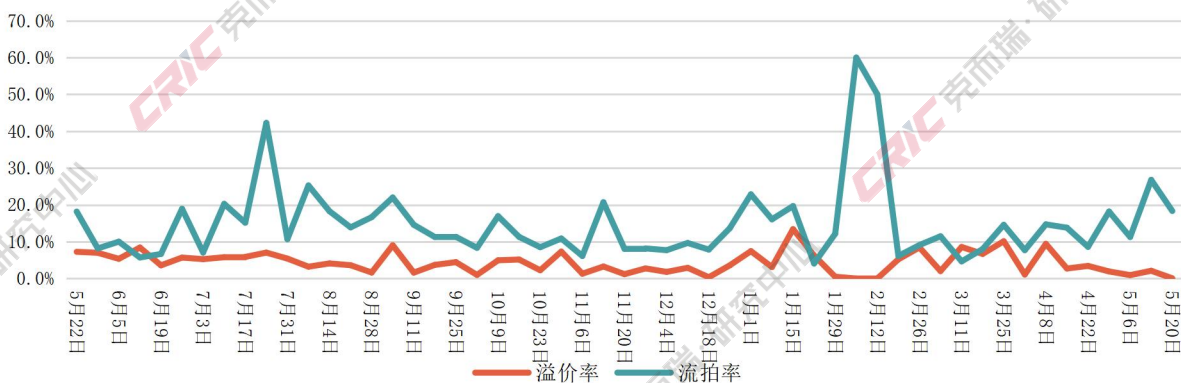
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年5月22日-2024年5月26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22日-2024年5月26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20日-2024年5月26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	北京	石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763 地块F2公建混合住宅用地	中海	57.5	0.0%	27999
2	长沙	宁乡高新区金水东路以南、新阳大道以东	湖南云起城市运营 管理有限公司	6.6	0.0%	2498
3	杭州	萧山城区市北单元XSCQ1302-B2/B1-22地块	金开城发置业	5.2	0.0%	5200
4	上海	青浦区西虹桥蟠龙路东侧25-07地块	波司登	4.1	0.0%	9180
5	唐山	路北区新华道北侧、站前路东侧 130203004005GB10092W00000000	唐山安居房地产开发 发	3.9	0.0%	7501

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2024年5月20日-2024年5月26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	北京	石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763 地块F2公建混合住宅用地	中海	0.0%	27999
2	丽水	丽阳街与大洋路交叉口西南侧地块	浙江中立建设	0.0%	9523
3	上海	青浦区西虹桥蟠龙路东侧25-07地块	波司登	0.0%	9180
4	唐山	路北区新华道北侧、站前路东侧 130203004005GB10092W00000000	唐山安居房地产开发	0.0%	7501
5	金华	兰花路北侧4#地块	自然人	0.0%	6313

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。