

中国房地产 土地周报



供求规模周期性收窄，成都刷新城市楼板价纪录

【周报视点】

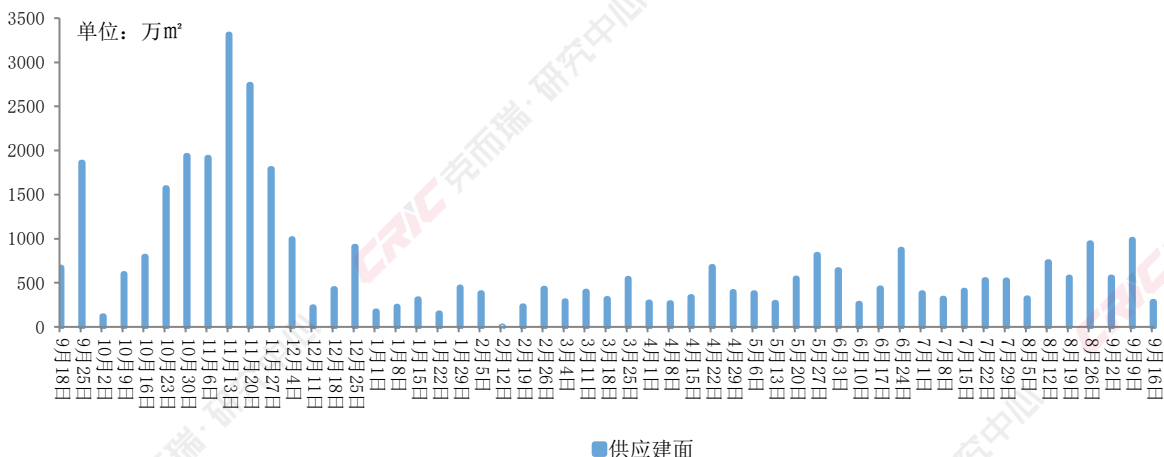
2024年9月16日-9月22日，恰逢中秋佳节，土地成交金额出现周期性下降，平均溢价率也出现回落。重点城市本周监测供应建面285万平方米，环比下降71%，成交建面405万平方米，环比下降34%。市场热度方面，本周平均溢价率2.4%，较上周下降1.4个百分点，流拍率出现回落，下行至3.4%的年内低点。

◆ **供应：总建面285万平方米，环比下降七成。**主要是二三线城市新增供应量均大幅下降，其中三线城市环比降幅达到79%。一线城市本周共挂牌12宗经营性用地，其中北京3宗宅地，上海9宗宅地。关注度较高的当属北京宋家庄棚户区改造和环境整治项目，出让底价40.1亿，起拍楼板价5.56万元/平方米，销售指导价10.75万元/平方米，目前周边3公里内有多在在售高端项目，主力房型报价在10-13万元/平方米之间。二线城市本周挂牌18宗，其中含宅用地13宗，本周苏州进一步加强了低密地块的出让力度，挂牌三宗地块均为别墅类地块，容积率都是1.02，其中位于吴中太湖新城的22号地块，是该板块的首宗超低密度别墅地块，要求户型均不小于120平方米，预计该地块将刷新板块楼板价纪录。三四线城市本周供应27宗地块，其中含宅用地仅10宗，徐州和南通分别有3宗宅地挂牌。

◆ **成交：总建面405万平方米，环比下降34%。**成交金额264亿元，环比下降40%。本周成交高单价地块占比减少，成交均价6527元/平方米，环比下降10%。一线城市本周成交面积32万平方米，环比下降八成，上海成交1宗商办用地，北京成交1宗宅地，广州成交3宗含宅用地。成交总价最高的是广州海珠区广纸新城地块，由广州本地国企越秀底价摘得，成交总价35.6亿，楼板价3.4万元/平方米。二线城市本周成交137万平方米，环比下降37%，成都、杭州本周均有高溢价地块出现。其中成都金融城三期宅地溢价率高达42%，该地块是所属片区调规后公开出让的第二宗宅地。此前的首宗宅地在2023年年中出让，熔断后71家企业参与摇号抽签，当时首宗地块被华润竞得。本次土拍也迎来了十多家房企参与竞拍，最终由贝好家以楼面价2.7万元/平方米竞得，同时也刷新了成都的最高楼面价纪录，2024年上半年同板块的锦宸府开盘表现火热，认购价约4.4万元/平方米，开盘去化率高达100%。三四线城市方面，本周成交宅地58宗，其中含宅用地仅18宗，有7宗宅地位于徐州。

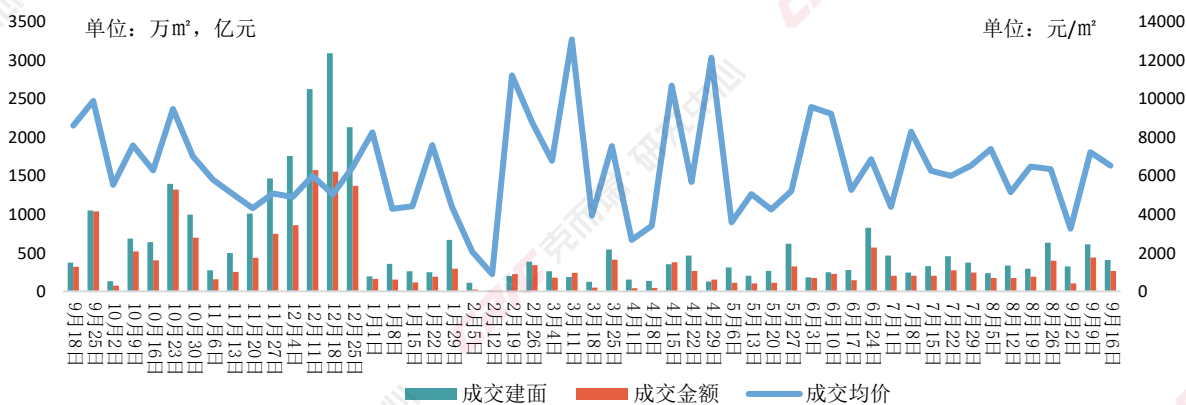
◆ **热度：平均溢价率2.4%，环比下降1.4个百分点。**本周成都、杭州虽然均有高溢价地块拍出，但大多数地块仍是底价成交，如一线城市本周成交地块也均为0溢价。近期各地政府虽有意加强了优质地块的供给，但是在市场预期没有真正转变之前，除了极少数去化确定性+盈利确定性“双强”的优质地块之外，对于大多数地块而言，能够顺利底价出让已然不易。本周流拍率3.4%，较上周下降10个百分点，回落至年内低位，但值得注意的是，本周广州、天津均有地块停止出让，也说明土地市场的买卖双方对于地块的预期分歧依旧存在，随着四季度各地供地节奏加快，流拍率指标或再度回升。

图1 2023年9月18日-2024年9月22日周度土地供应走势图



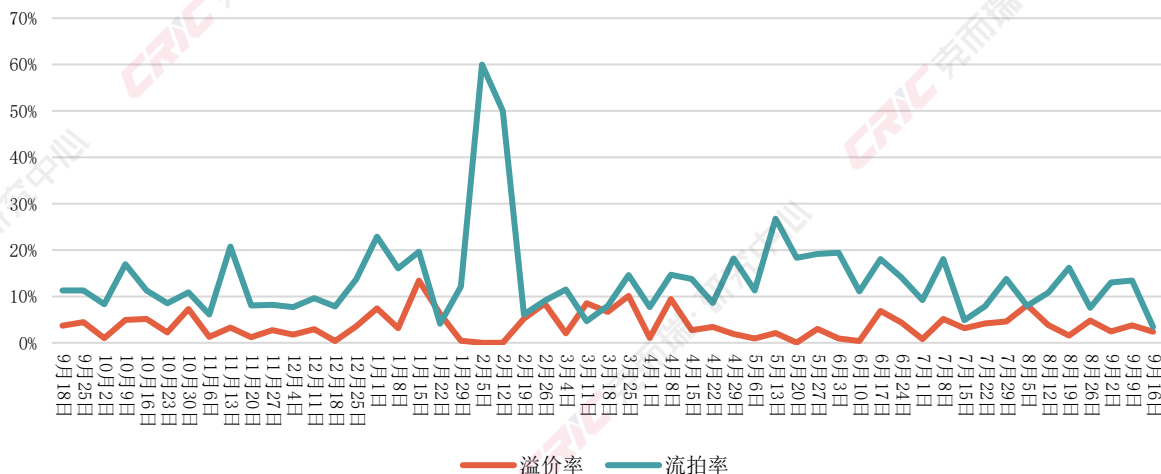
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年9月18日-2024年9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9月18日-2024年9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9月16日-2024年9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	广州	2024挂-0816(海珠区AH050314地块(穗规划资源挂出告字(2024)42号))	越秀集团	36	34000	0%
2	北京	北京市大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目DX04-0102-6030、6029地块	北京兴创置地	22	33849	0%
3	杭州	杭政储出[2024]98号 杭州市余杭区良渚东单元YH030502-13地块	建杭置业	17	11202	2%
4	杭州	杭规划资源告[2024]R012号 杭政储出[2024]96号 双桥单元XH020203-03地块	万科; 杭州地铁	15	9660	0%
5	杭州	杭规划资源告[2024]R012号 杭政储出[2024]97号 萧山城区市北单元XS070102-32地块	绿城	14	29145	17%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2024年9月16日-2024年9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	上海	2024年083号公告黄浦区南京东路街道135-01地块	上海新世界	51414	0%
2	广州	2024挂-0816(海珠区AH050314地块(穗规划资源挂出告字(2024)42号))	越秀集团	34000	0%
3	北京	北京市大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目DX04-0102-6030、6029地块	北京兴创置地	33849	0%
4	杭州	杭政储出[2024]97号 萧山城区市北单元XS070102-32地块	绿城	29145	17%
5	成都	JJ10(070102):2024-030 锦江区柳江街道祝国寺村6、7组	贝好家	27300	42%

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。