CRIC 克而瑞·研究中心

中国房地产土地月报

成交建面周期性回落，市场热度持续分化

（2024 年:7 月刊）

文/马千里、邱娟

7 月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止 7 月 28 日，全国 300 城 7 月经营性土地成交规模仅 4828 万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，市场热度略有提升，平均溢价率升至 3.8%，环比上月上涨 0.6 个百分点。不过，城市间热度持续分化，典型如上海和苏州，在土地质量提升以及政策利好因素的影响下，上海杨浦 2 幅地溢价率均超过 15%，土拍热度明显提升；而苏州 3 宗地均底价或超低溢价成交，市场持续低温。

核心要点

供求：本月土地供应量 7418 万平方米，同比下降 17%，供应量持续紧缩。成交 4828 万平方米，环比减少 15%，同比下降三成。

热度：月内土拍明显冷热分化，杭州接连出现高溢价地块，绿城九乔宅地溢价率更是高达 59%，而武汉月末计划出让 7 宗地块，最终仅 1 宗成交，其余地块均终止出让。7 月平均溢价率 3.8%，较上月上升 0.6 个百分点，平均流拍率土地流拍率 14%，环比回落 5 个百分点。

分布：各能级城市表现略有差异，一线成交规模环比上涨，二三线同环比均降。具体来看，一线城市成交规模增至 115 万平方米，环比上月上涨 13%；不过，虽然本月京、沪均有地块溢价成交，但仍不及 6 月北京超大体量高价地成交的影响，楼板价降至 24012 元/平方米。

后市展望

新房去化传导效应显著，城市间土地市场热度仍将继续分化

7 月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止 7 月 28 日，全国 300 城 7 月经营性土地成交规模仅 4828 万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，市场热度略有提升，平均溢价率升至 3.8%，环比上月上涨 0.6 个百分点。不过，城市之间热度继续分化，以本月集中土拍的上海和苏州为例，在土地质量提升以及政策利好因素的影响下，上海本轮土拍热度明显提升。出让的 4 宗地全部顺利成交，其中杨浦 2 幅地溢价率均超过 15%（21%和 17%），整体溢价率增至 8.44%，是 2023 年以来月度溢价率第二高。而苏州本轮土拍热度依然较低，3 宗地均底价或超低溢价成交，结果截然不同。

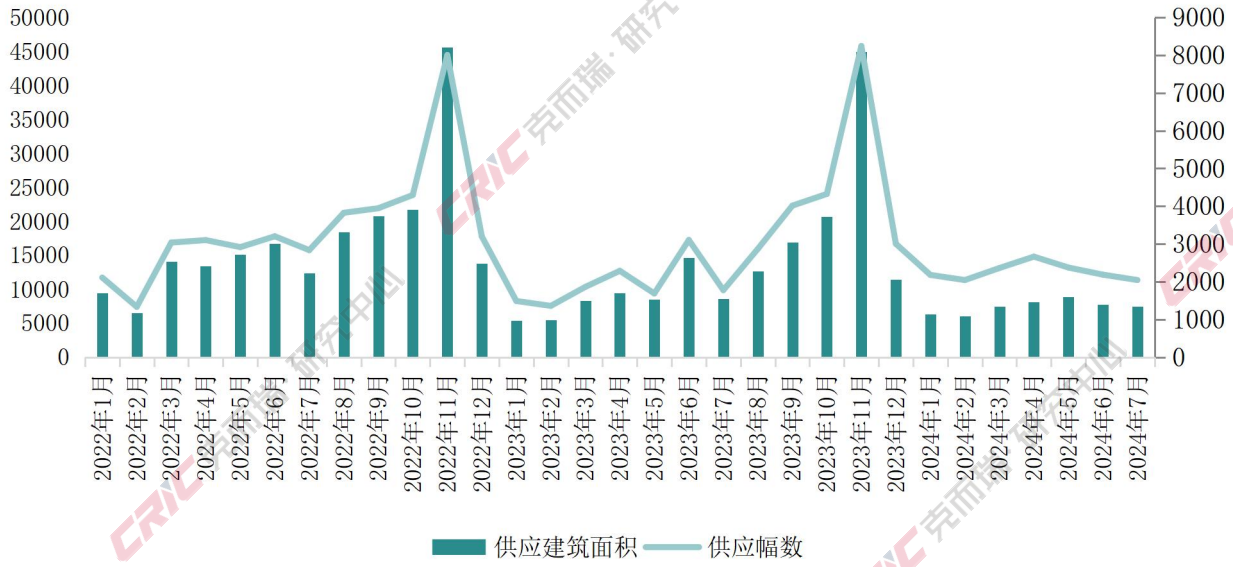
究其原因，很大程度上还是与当地新房去化速度有关，上海、苏州在“517”新政之后，均出台了地方新政，但效果却大相径庭。新政之后的 6 月，上海新房开盘去化率维持在 50%的相对高位，中心城区优质项目更是出现“日光盘”，这也很好地解释了上海杨浦宅地得到热捧的原因；反观苏州，6 月整体去化率仅有 13%，核心地段项目去化也比较惨淡，房企拿地积极性受挫，土拍结果表现相对平淡。

1、供求：供地规模基本持平，成交建面周期性回落

土地供应方面，截止 2024 年 7 月 28 日，本月土地供应量为 7418 万平方，环比 6 月同期下降 4%，同比下降 17%。6 月份以来，地方层面供应优质宅地的积极性明显提升，平均容积率指标持续下降，2022 年、2023 年平均供应宅地容积率均高于 2.1，而本月供应宅地平均容积率为 2.06，较上月再度下降 0.02。

至截稿时，一线城市中北上广均有新增土地挂牌，其中其中关注度较高的为上海徐汇龙华板块的宅地，起始楼板价已达到 10 万元/平方米，该地块曾经为某互联网大厂意向总部地块，在 2024 年才由商办属性更改为住宅属性。广州海珠区南洲宅地挂牌底价最高，达到 47 亿元，起拍单价 3.1 万元/平方米，周边在售新房价格约 5-6 万元/平方米。二线城市方面，乌鲁木齐、昆明月内供地面积超过 100 万平方米，合肥也在 90 万平方米以上。杭州、苏州、南京、济南等月内均有新增低密宅地挂牌，如南京挂牌的 5 宗宅地容积率全部未超过 2.0，其中江北新区挂牌的两宗姊妹地块较为值得关注，出让底价均在 3 亿元左右，起拍楼板价均为 1.9 万元/平方米左右，临近项目目前售价约为 3.5 万元/平方米，开盘去化率能达到四成左右，优于南京大多数项目。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

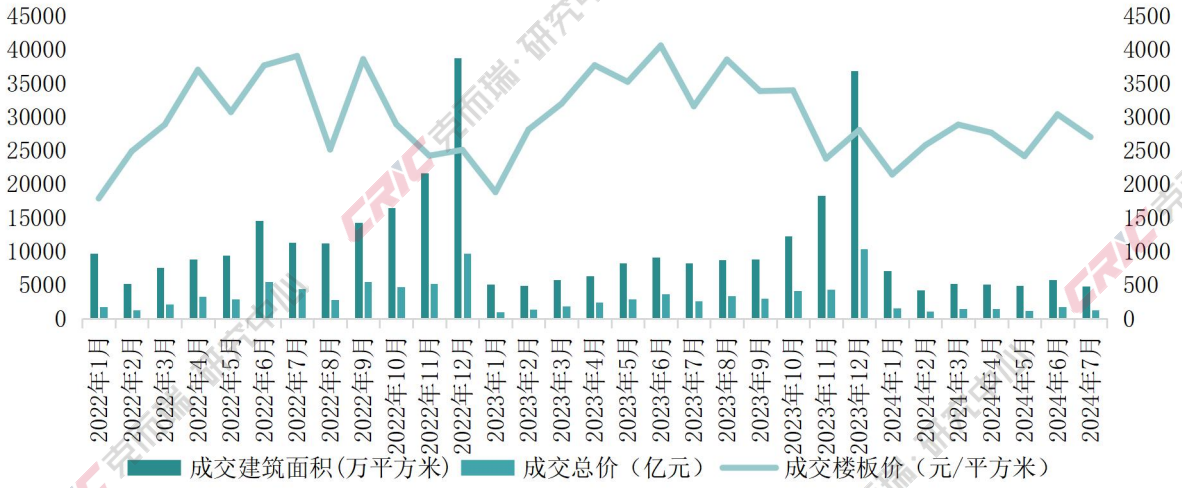


注：土地数据截止至2024年7月28日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 7 月 28 日，全国 300 城经营性土地成交 4828 万平方米，环比上月同期下降 15%，同比下降 33%。一二线城市中，至截稿时西安、成都成交建面突破 200 万平方米，其余城市均在 100 万平方米以下，北京、成都、西安、上海成交金额突破 90 亿元，其余城市均在 50 亿元以下。 杭州月内接连拍出高溢价宅地，成交总价仍未超过 40 亿元，“高频、少量、质优”已成为当前地市发展的主流趋势。随着三四线成交占比上升，月内平均楼板价下降至 2699 元/平方米，环比下降 11%。

图：300 城经营性用地月度成交情况

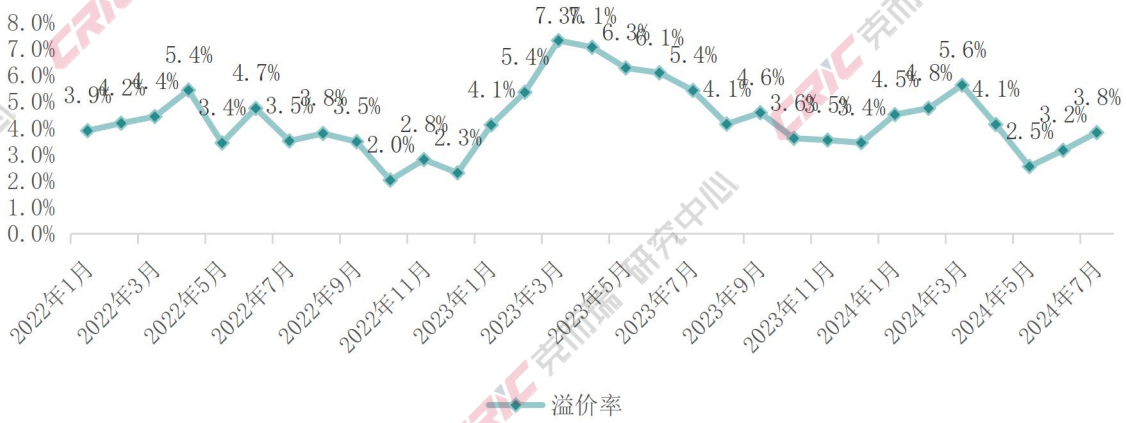


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：土拍热度冷热分化，流拍率延续回落

市场热度方面，与上月预计一致，至截稿时 7 月平均溢价率 3.8%，较上月上升 0.6 个百分点。得益于北京、上海、杭州、长沙等地的优质地块入市，本月平均溢价率有所回升。典型如杭州本月平均溢价率更是再度回到 20%以上，月末杭州土拍接连出现高溢价宅地成交，其中绿城竞得的临平九乔宅地容积率 1.2，溢价率高达 59%，滨江竞得的杭州上城区宅地溢价率也达到了 23，优质宅地仍能拍出历史级的高溢价水平。但也应当看到，地块之间的冷热分化依旧显著，如月初北京土拍，2 宗底价成交，1 宗高溢价，高溢价地块为金鱼池袖珍低密宅地，溢价率高达 25%，最终摇号成交，该地块住宅体量仅 1700 平方米，预计为大平层产品。从城市视角来看，大多数城市平均溢价率均低于均低于 1%，合肥、西安等城市亦在其列。随着各地低密宅地持续入市，预计 8 月份仍将会有较多高溢价地块成交，但在需求规模同比持续回落的大环境下，土地市场的冷热分化也会更加显著。

图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7 月土地流拍率 14%，环比明显回落。随着各地供地策略愈加精准，流拍率指标明显回落。不过也有少数城市出现了多宗流拍，如武汉月末计划出让 7 宗地块，最终仅 1 宗成交，其余地块均于出让前一天宣布终止土拍，这些终止出让地块大多相对偏远，且容积率较高、达到 3.0 以上。此外佛山、西安、丽水也有多宗宅地流标或撤牌。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、重点地块：京、沪包揽两榜 TOP3，两榜占比超六成

7 月，重点城市北京、上海均有多宗优质宅地开拍，因此两榜含“京、沪”量明显提升，占比超过六成。总价榜地块来自北京海淀区，该宗地是二次出让，2016 年曾被万科竞得，后又被退回，调整土地性质之后，重新出让，本次出让吸引了中海、海开、保利&建工三家竞买人参拍，最终保利&建工联合体以 89 亿元的总价竞得该地，溢价率 3.5%，楼板价 54643 元/平方米。

表：2024 年 7 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	北京	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类城镇住宅用地、零售商业用地	89.0
2	北京	大兴区大兴新城核心区 DX00-0101-051、052 地块、黄村七街 DX00-0201-0248、0255 地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地、A334 托幼用地	32.2
3	上海	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	31.1
4	成都	青羊区蔡桥街道华严社区 4、5、6 组	24.2
5	杭州	城东新城单元 SC080201-57 地块	23.4
6	上海	杨浦区长白社区 H2-17 地块	22.3
7	上海	杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	22.0
8	北京	大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003、DX00-0406-0011 地块 R2 二类居住用地等	21.5
9	成都	金牛区营门口街道茶店村 5、6 组	21.1

10	北京	昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地等	19.9

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，榜首地块来自上海杨浦，位于平凉社区，在区位优势的助力下，引得华润、中海、绿城多家房企积极参拍，经过 60 轮竞价后，由保利发展竞得，溢价率高达 21.18%。单价榜第二地块也是来自上海杨浦，位于长白社区，该地吸引了 4 家竞买人，在经过 79 轮竞价后，由越秀&北京城建联合体竞得，溢价率为 17.12%。值得注意的是，两地均是“沪九条”出台后的首批出让宅地。自该批次起，上海取消自 2021 年实行的溢价率 10%封顶原则，在出让条件中也没有房地联动价的相关规定。从土拍结果来看，新政取得了明显地效果，杨浦两地均高溢价成交（21%、17%），土地市场热度有明显回升。

表：2024 年 7 月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	上海	杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	88462
2	上海	杨浦区长白社区 H2-17 地块	70272
3	北京	东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块 F2 公建混合住宅用地	60811
4	北京	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类城镇住宅用地、零售商业用地	54643
5	杭州	城东新城单元 SC080201-57 地块	35524
6	苏州	高新区狮山商务创新区玉山路南、淮海街东	32116
7	福州	榕宗地 2024-24 号地块	25764
8	北京	大兴区大兴新城核心区 DX00-0101-051、052 地块、黄村七街 DX00-0201-0248、0255 地块 R2 二类居住用地等	22339
9	杭州	杭州市数字商贸城单元 JG1807-06-01 地块	22287
10	上海	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	22252

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

免责申明

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。

地址：上海市静安区广延路 383 号引力楼 6 楼
电话：021-60867863