

中国房地产 土地周报



成交规模环比回升，南京、济南挂牌多宗低密宅地

【周报视点】

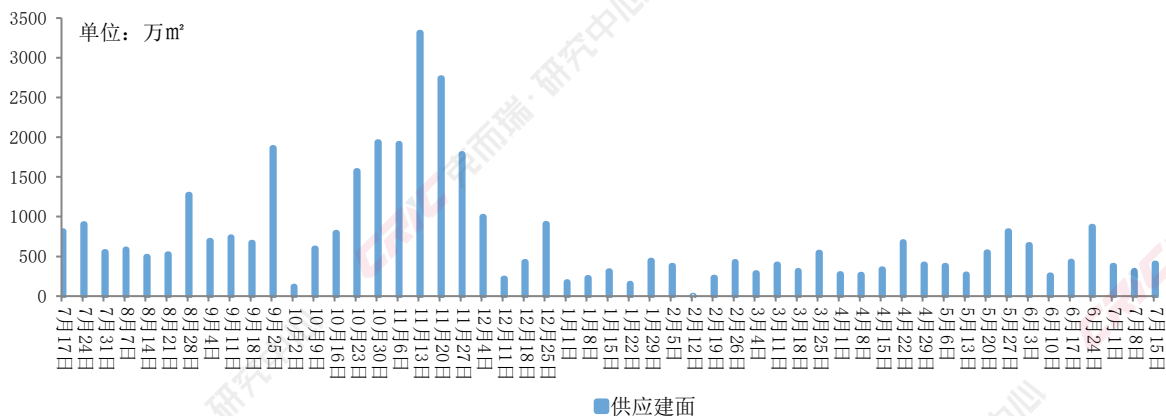
2024年7月15日-7月21日，土地市场供求规模均环比回升，土拍热度延续降温。重点监测城市供应建面409万平方米，环比上升28%；成交建面326万平方米，环比上升32%，成交金额204亿元，由于高单价地块成交占比下降，成交金额较上周仍是基本持平。市场热度方面，本月一二线高溢价宅地明显减少，仅石家庄高铁片区一宅地被央企以30%溢价率摘得，大多数地块仍是底价成交。从属性来看，含宅地块成交面积略有上升，本周占比约为72%。

◆ **供应：总建面409万平方米，南京、济南挂牌多宗低密宅地。**本周重点城市供应67宗地块，环比继续增加，含宅地块的面积占比约为六成，份额持续有所下降。一线城市中广州有3宗商办用地、2宗宅地挂牌，北京有1宗商办用地挂牌，其中关注度较高的为广州海珠区南洲宅地，挂牌底价超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。二线城市挂牌25宗地，其中含宅用地16宗，杭州、苏州、南京、济南等周内均有新增低密宅地挂牌，本周南京挂牌的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。三四线共挂牌36宗地，总建面186万平方米，含宅地块主要分布于南通、台州、泉州等东南省份城市。

◆ **成交：总建面326万平方米，环比回升32%。**本周重点城市共成交59宗地块，宗数增加18%，由于大体量地块占比增加，总建面环比上升32%。由于三四线成交占比上升、一线城市周内成交减少，成交金额环比持平、仍未204亿元，成交均价下探至6271元/平方米。一线城市方面，仅广州有1宗商办用地成交，成交总价6410万元；二线城市方面共成交24宗地，其中石家庄桥西区高铁板块宅地热度较高，拍出了30.6%的高溢价，最终被保利以3.37亿元竞得，成交楼板价约为1万元/平方米，周边二手房挂牌均价在1.5万元/平方米左右。三四线城市成交34宗地，台州、德清、舟山、绍兴等地出现了多宗高溢价成交地块，不过除了绍兴柯桥区宅地楼板价达到了1.1万元/平方米以外，其余楼板价均未超5000元/平方米。

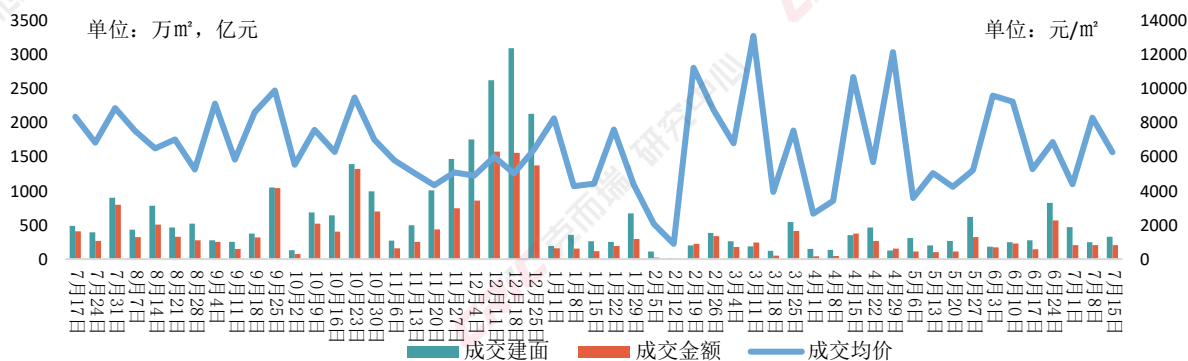
◆ **热度：平均溢价率3.2%，土拍热度再度回落。**本周平均溢价率再度回到年度均线下方，虽然周内二三线城市成交了不少高溢价宅地，但是最终成交楼板价大多不高，因此平均溢价率仍是不升反降。本周流拍率降至4.3%，武汉、南昌、石家庄周内均有流拍宅地，流拍地块原因多受规划条件影响，以武汉青山滨江流拍宅地为例，地块起拍楼板价为1万元/平方米，属性为住宅+公园绿地，容积率为2.76，而相邻纯宅地同日以1.76万元/平方米楼板价成交，地块容积率仅1.5，并刷新板块楼板价纪录。

图1 2023年7月17日-2024年7月21日周度土地供应走势图



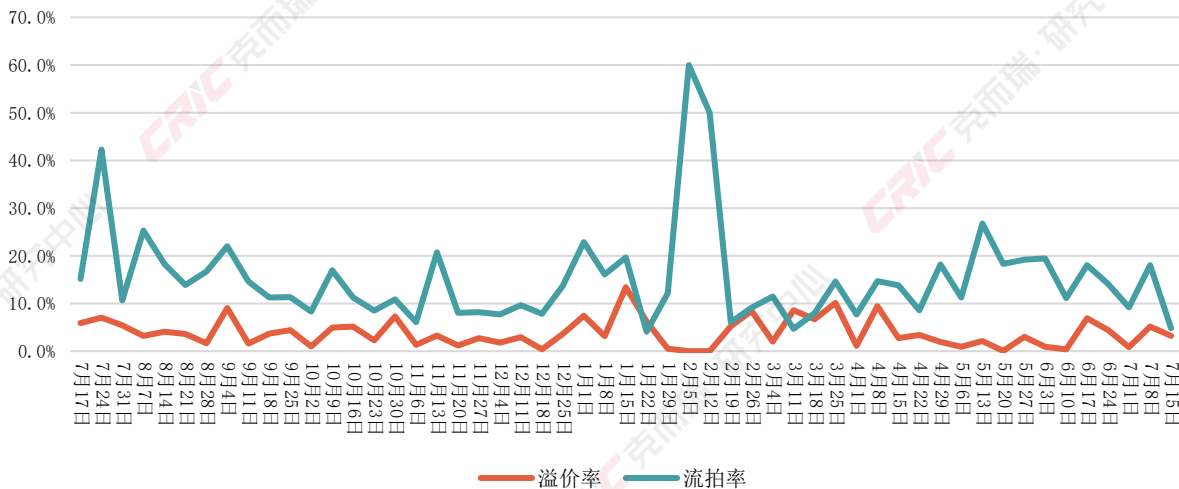
数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年7月17日-2024年7月21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7月17日-2024年7月21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7月15日-2024年7月21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	成都	QY03(070102/09):2024-020 青羊区蔡桥街道华严社区4、5、6组	中海	24	6%	18100
2	成都	JN07(070102):2024-022 金牛区营门口街道茶店村5、6组	保利	21	0%	16000
3	成都	JN06(070102):2024-021 金牛区营门口街道茶店子社区2、5、6组,花照社区4组	眉山海纳	18	1%	16200
4	成都	JN08(09/070102):2024-023 金牛区金泉街道清水河社区集体	成都栖岸置业	13	0%	9600
5	成都	JJ06(070102/09):2024-019 锦江区三圣街道驸马村1、3组	成都华锦焱弘	10	0%	17000

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2024年7月15日-2024年7月21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	成都	QY03(070102/09):2024-020 青羊区蔡桥街道华严社区4、5、6组	中海	6%	18100
2	武汉	武告字(2024年)8号青山区建设九路与红钢三街、和平大道交汇处(6街坊)P(2024)036号地块	武汉市青山楠姆城市更新	0%	17500
3	成都	JJ06(070102/09):2024-019 锦江区三圣街道驸马村1、3组	成都华锦焱弘	0%	17000
4	成都	JN06(070102):2024-021 金牛区营门口街道茶店子社区2、5、6组,花照社区4组	眉山海纳房地产开发	1%	16200
5	成都	JN07(070102):2024-022 金牛区营门口街道茶店村5、6组	保利	0%	16000

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。