

中国房地产 土地周报



成交规模延续高位，郑州北龙湖宅地溢价 21%

【土地周报视点】

2024年12月23日-12月29日，周内土地供应规模环比回升，成交规模延续年末高位。重点城市本周监测供应建筑面积628万平方米，环比上升44%，仍低于年内均值，成交建筑面积2085万平方米，连续两周超过2000万平方米。本周平均溢价率下降至1.7%，较上周减少4.2个百分点。主要是由于南京、苏州等地底价成交了大量土地所致，流拍率9.4%，环比下降0.8个百分点。

供应：本周供应建筑面积628万平方米，环比上升44%，但仍低于年内均值。本周供应含宅用地平均容积率2.2，再度回到2.0以上，广州、太原、北京、合肥本周均有容积率2.5以上的宅地供应。

重点供应地块方面，本周广州挂牌了一宗起拍总价38亿元的综合用地，地块位于荔湾区白鹅潭，容积率高达7.5，按价高者得确定出让人。地块分为2个子地块，其中商业商务子地块用于建设五星级酒店，5334平方米，需整体确权，不得分割销售。二类宅地子地块1.6万平方米，合计计容建面16万平方米。周边类似住宅项目在售均价约为10万元/平方米。

成交：总建面2085万平方米，环比下降23%，仍在年内高位。成交金额980亿元，环比下降20%。随着岁末的到来，高能级城市核心地块成交占比下降，持续位于年内低位，本周平均楼板价4700元/平方米。土拍热度方面，由于南京、苏州、徐州等地底价成交了大量地块，平均溢价率下降至1.7%，较上周减少4.2个百分点。

12月23日，郑州郑东新区北龙湖地块迎来出让，地块出让底价13.4亿元，容积率1.7，由金茂以16.16亿元竞得，溢价率20.5%，成交楼板价2.2万元/平方米，新房毛坯参考价3.8万元/平方米，精装参考价4.42万元/平方米。该地块为二次出让，此前在10月份土拍中终止挂牌。2024年以来，郑州市区仅有两宗宅地拍出了高溢价，第一宗宅地同样也位于北龙湖片区，在2024年1月成交，由河南国资控股的房地产公司以7.9亿元竞得，溢价率36.2%。

图1 2023年12月25日-2024年12月29日周度土地供应走势图



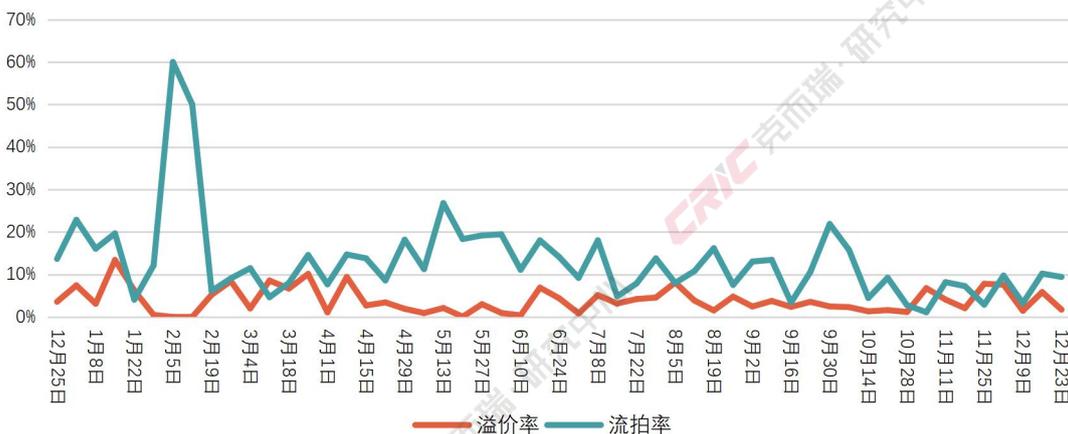
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年12月25日-2024年12月29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25日-2024年12月29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23日-2024年12月29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	武汉	江汉区沿江大道和大兴一路交叉口、民族路和勤劳一街交叉口P（2024）218号	武汉富耀置业	49	16875	0%
2	义乌	义土挂（2024）97号 下骆宅工业区地块	义乌市稳宸置业	25	7371	25%
3	武汉	武告字（2024年）29号江岸区沿江大道与四唯路交汇处P（2024）197号	武汉鼎新	20	4814	0%
4	天津	津南长（挂）2024-43号	中海	20	24411	10%
5	广州	海珠区大干围 AH101533 地块（穗规划资源挂出告字（2024）105号）	越秀	20	33501	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2024年12月23日-2024年12月29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	广州	2024挂-1121（海珠区大干围 AH101533 地块（穗规划资源挂出告字（2024）105号））	越秀	33501	0%
2	天津	津南长（挂）2024-43号	中海	24411	10%
3	郑州	郑国土资交易告字[2024]21号如意河东二街南、九如路东郑政东出（2024）10号	金茂	21970	21%
4	武汉	江汉区沿江大道和大兴一路交叉口、民族路和勤劳一街交叉口P（2024）218号	武汉富耀置业	16875	0%
5	武汉	武告字（2024年）29号江汉区航空路北侧P（2024）199号	长江产业投资	16346	0%

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。