

# 中国房地产 土地周报



供求均创 2024 年以来新高, 杭甬庐多地高溢价成交

## 【周报视点】

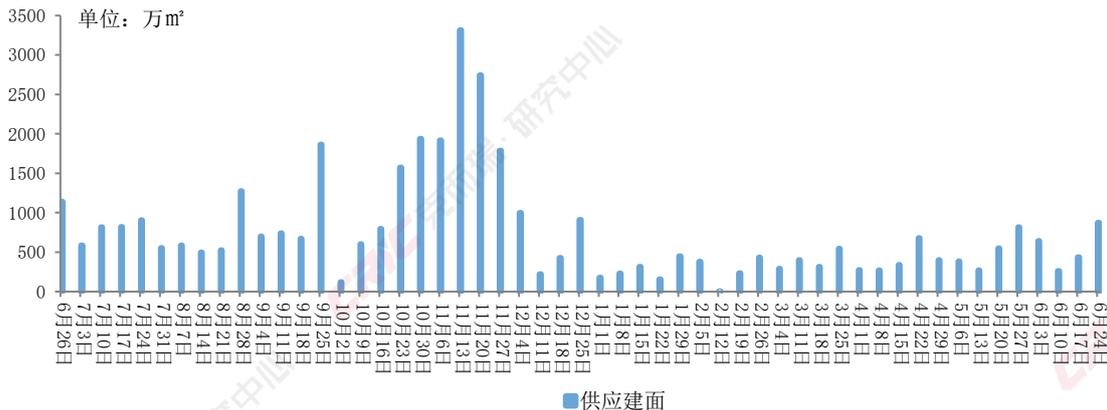
2024年6月24日-6月30日，土地市场供求大增、均创下2024年以来周度新高。重点监测城市供应建面874万平方米；成交建面825万平方米，成交总金额567亿元。市场热度方面，由于杭、甬、庐等城市均有高溢价地块成交，整体溢价率为4.4%，热度处于相对高位。从属性来看，含宅地块成交占比升至六成，较之前明显上升。

◆ **供应：总建面874万平方米，创下2024年以来周度供应新高。**本周重点城市供应119宗地块，总建面874万平方米，环比大增101%，含宅地块的幅数占比明显提升，增至64%。一线城市仅北京房山区挂牌1宗宅地，建面仅有9万平方米，此外，广州黄埔、增城挂牌3宗小体量商办地，合计建面5万平方米，上海、深圳无供应。二线城市挂牌42宗地，建面达352万平方米，其中有29宗含宅地块，含宅地块主要分布于成都、西安、太原、宁波等城市，尤其是成都，供应涉宅地多达12宗，建面超71万平方米；三四线城市共挂牌73宗地，总建面508万平方米，涉宅用地超过六成，含宅地块主要分布于温州、绍兴、金华、丽水等长三角城市。

◆ **成交：总建面825万平方米，二线成交规模占比升至六成。**本周重点城市成交129宗地块，总建面825万平方米，环比增长2倍，总金额增加288%至567亿元，成交均价环比上月大涨30%至6869元/平方米。一线城市共成交7宗地块，涉及北京、上海、广州三城，总成交建面37万平方米，成交总价94亿，不过宅地仅涉及北京2宗、广州1宗，其余均是商办地块；热度来看，除广州荔湾广钢广船地块被保利发展以9%溢价拿下外，其余地块均底价成交；二线城市共成交73宗地，总成交建面491万平方米，其中商办用地23宗、含宅地块50宗，含宅地块分别位于天津、成都、武汉、西安、合肥、长沙等城市，其中杭州、宁波、合肥等城市均有涉宅地溢价率超过20%，市场热度处于相对高位；三四线城市共成交49宗地，总建面297万平方米，其中含宅地块24宗，三亚、义乌均有较大规模宅地高溢价成交，因此三四线城市整体热度有所上升。

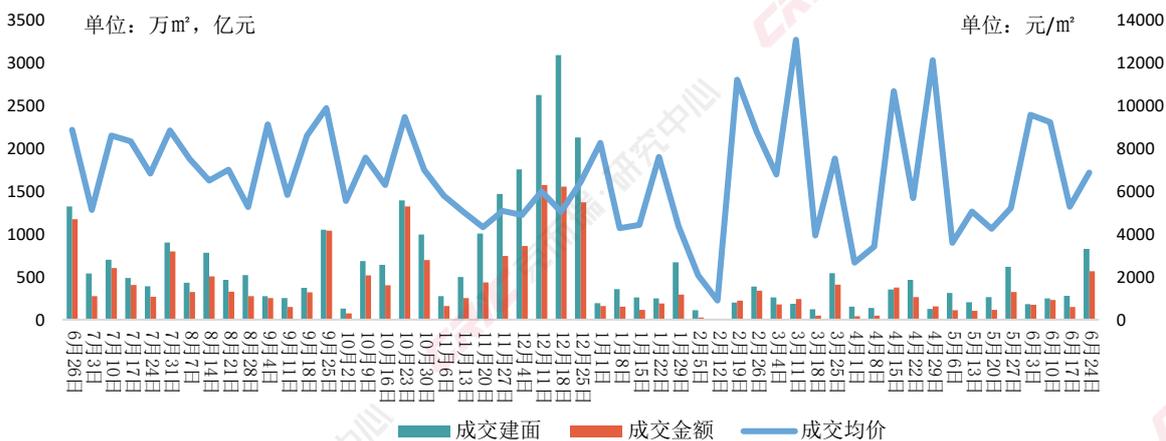
◆ **热度：平均溢价率4.4%，杭、甬、庐均有宅地高溢价成交。**本周重点城市整体成交溢价率为4.4%，溢价成交地块占比接近两成，市场热度虽不及上周，但仍处于相对高位。分能级来看，一线城市中广州广钢广船地块9%溢价成交，其余宅地和商办地均底价成交，整体溢价率0.59%；二线城市中杭、甬、庐均有宅地高溢价成交（超过20%），市场延续上周的较高热度，整体溢价率达4.4%；三四线城市热度明显回升，平均溢价率增至7.01%。本周流拍率环比上月略有下降，降至14.1%。流拍的21宗地中，有14宗为商办地块、7宗为涉宅地块，宅地分别位于成都、福州、济南、宁波、天津、长沙和漳州等城市，以二线城市为主，多位于较为偏远的远郊区县。

图1 2023年6月26日-2024年6月30日周度土地供应走势图



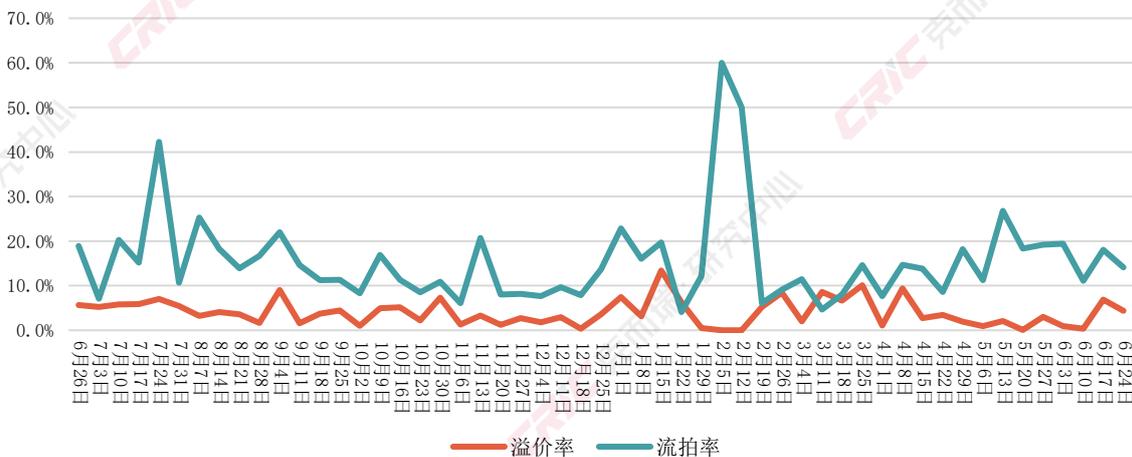
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年6月26日-2024年6月30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6月26日-2024年6月30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6月24日-2024年6月30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	朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-686 地块 R2 二类居住用地、1303-687 地块 A334 托幼用地	金隅集团	63.8	0%	50694
2	佛山	南海区 TD2024(NH)WG0019	佛山市南海金智投资	30.7	0%	4759
3	宁波	鄞州区 YZ06-01-h4-1 地块	宁波轨交、江山万里置业、雅戈尔	26.3	0%	28600
4	青岛	黄岛区江山南路东、富春江路北 370211005537GB00084W00000000	瑞源控股	25.2	6%	7444
5	成都	成华区二仙桥街道二仙桥西北路 19 号	华润置地&成华旧改	21.5	0%	13100

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2024年6月24日-2024年6月30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	朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-686 地块 R2 二类居住用地、1303-687 地块 A334 托幼用地	金隅集团	0%	50694
2	杭州	庆隆小河单元 GS0303-R21-10A 地块	滨江	23%	41716
3	杭州	西兴单元 BJ030205-12 地块	绿城	34%	40105
4	宁波	鄞州区 YZ06-01-h4-1 地块	宁波轨交、江山万里置业、雅戈尔	0%	28600
5	广州	2024 挂-0523(荔湾区鹤洞路以南 AF040134 地块)	保利发展	9%	27105

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。