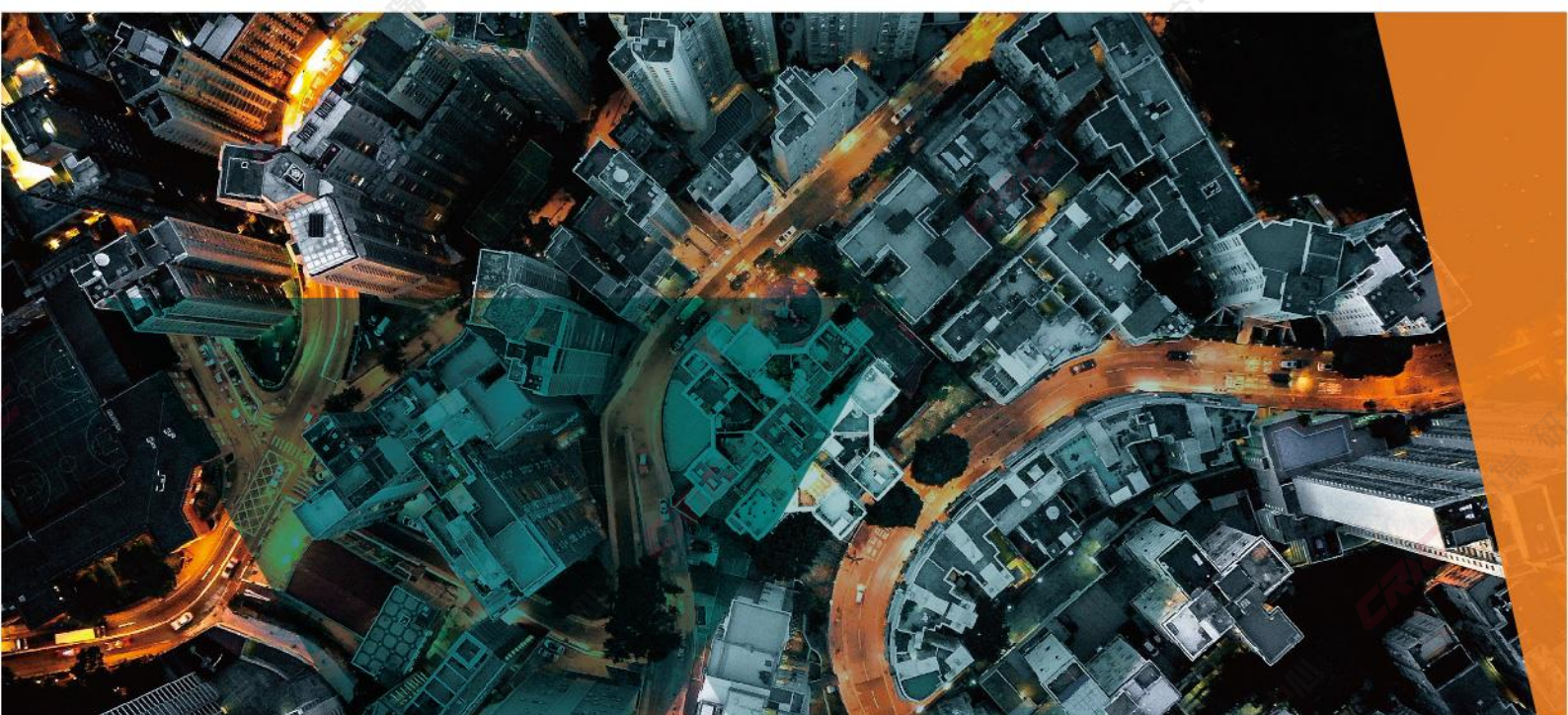


中国房地产 土地周报



土地供求环比双双上升，杭州拱墅宅地溢价 24%

【周报视点】

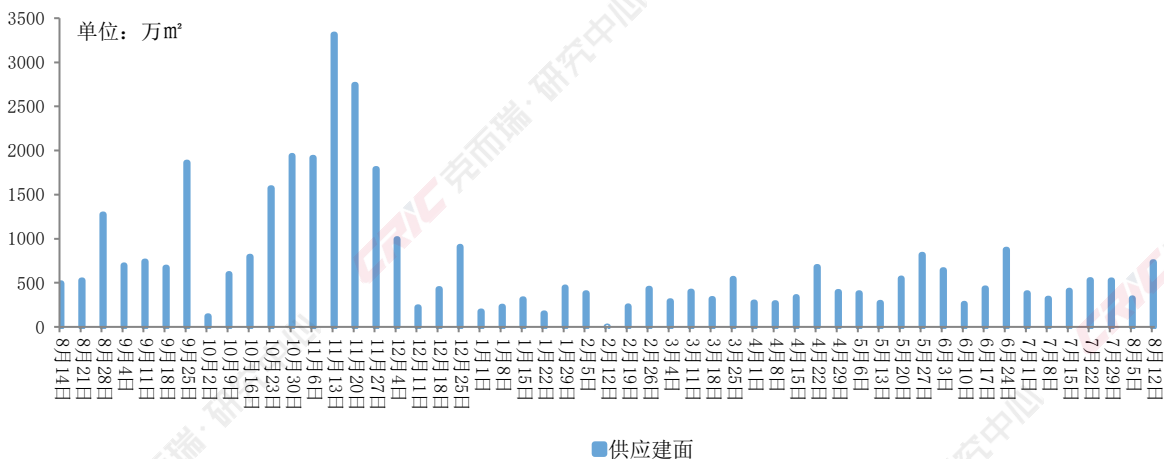
2024年8月12日-8月18日，土地市场成交规模环比回升，不过由于一线城市高价地成交占比下降，平均楼板价出现较大幅度回落。重点城市监测供应建面733万平方米，环比增长127%；成交建面334万平方米，环比增加43%，成交金额172亿元，环比持平。市场热度方面，周内杭州、福州土拍仍有高溢价地块出现，不过整体来看平均溢价率有所回落，重新回到年内平均水平。流拍率则是出现回升，达到10%以上。

◆ **供应：总建面733万平方米，同环比均大幅上升。**本周重点城市供应132宗地块，单宗平均体量5.5万平方米，依旧维持低位。其中含宅用地74幅，占比64%，份额较上周小幅下降4个百分点。一线城市中北京、上海各有2宗宅地挂牌，广州则有5宗含宅用地挂牌，其中关注度较高的当属上海静安区的曹家渡和灵石社区宅地，两宗地出让总价达107亿元，起拍楼板价分别为8.7万元/平方米和6.8万元/平方米，并且本轮两宗地块再一次优化了供地规则，实行“双高双竞”（两轮竞价、两轮竞高品质建设标准）举措，即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争举措，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。二线城市方面挂拍51宗，其中含宅用地36宗，出让地块的占地面积均小于8万平方米，起拍总价最高的是西安沣东新城10-11号宅地，出让底价14亿元。本周二线城市供应宅地中，大约八成的容积率未超过2.0，较上周占比进一步上升。三四线挂牌72宗，总建面292万平方米，含宅用地主要分布在徐州、启东等城市。

◆ **成交：总建面334万平方米，环比上升43%。**成交金额172亿元，环比持平，由于一线城市高价地成交占比下降，成交均价下降至5143元/平方米。一线城市方面，本周仅广州成交了一宗商办用地，成交总价2.2亿元。二线城市方面，本周成交31宗地块，其中宅地成交21宗，绝大多数容积率均在2.5以下，共有三幅地块溢价率超过10%，其中杭州1宗，福州2宗。溢价率最高的是杭州拱墅区新天地宅地，溢价率24.15%，被伟星以17.5亿元竞得，该地块吸引了超过10家房企报名，最终经过24轮竞价成交，成交楼板价3.6万元/平方米，也刷新了板块的名义楼板价纪录。拱墅区地块新房限售价格4.7万元/平方米，目前同板块仅1个同类项目近期可售，前期同类项目去化良好，未来去化前景较佳。三四线城市本周成交34宗地块，其中宅地12宗，主要位于温州、徐州等地，除桐庐县一宅地容积率达到3.0之外，其他宅地的容积率均在2以下。

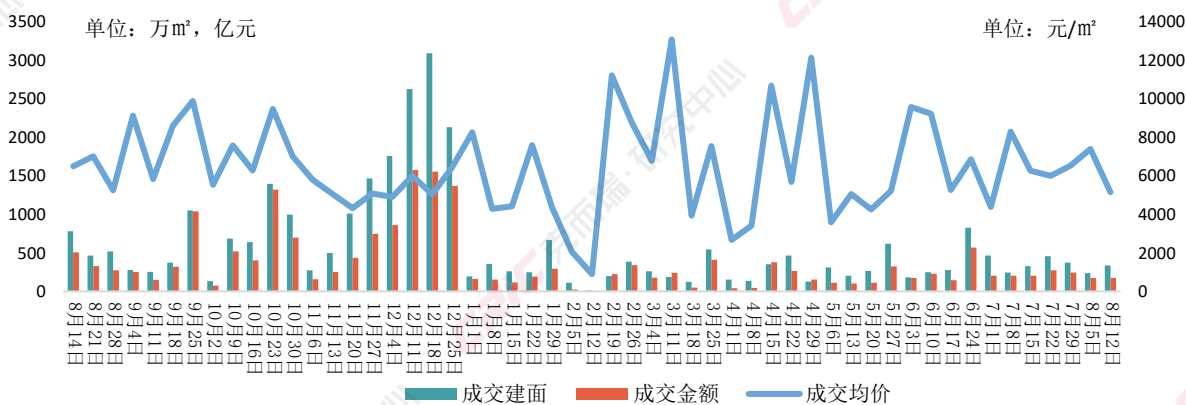
◆ **热度：平均溢价率3.9%，环比大幅回落。**本周平均溢价较上周下降4.3个百分点，高溢价成交的地块仍是少数，周内三线城市无一地块溢价率突破5%，二线城市方面同样冷热分化，如南京江北新区核心区的低密小体量宅地均为底价成交。本周平均流拍率10.8%，较上周上升2.8个百分点，流拍地块主要来自于洛阳老城区。

图1 2023年8月14日-2024年8月18日周度土地供应走势图



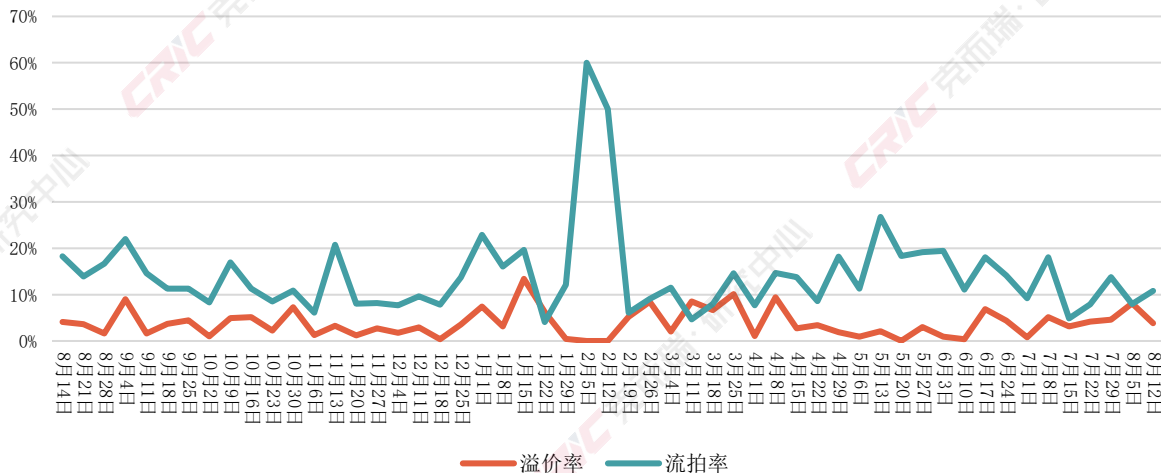
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年8月14日-2024年8月18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8月14日-2024年8月18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8月12日-2024年8月18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	东湖开发区武汉绕城高速以东、花城大道以南(3) P (2024) 054号地块	湖北联发	19	7778	0%
2	杭州	杭规划资源告[2024]R009号 杭政储出[2024]81号 东新单元XC0607-R21-10地块	伟星置业	17	36259	24%
3	杭州	杭规划资源告[2024]R009号 杭政储出[2024]80号 牛田单元R21-03-2地块	滨江集团	11	28691	18%
4	武汉	东湖开发区武汉绕城高速以东、花城大道以南(2) P (2024) 053号地块	湖北联发	11	7213	0%
5	大连	2024年第40号中山区东港区, 港隆路以南, 珠光街以西, 长江东路以北、珠宝街以东。	大连双中置业	8	11649	0%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2024年8月12日-2024年8月18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	杭州	杭规划资源告[2024]R009号 杭政储出[2024]81号 东新单元XC0607-R21-10地块	伟星置业	36259	24%
2	杭州	杭规划资源告[2024]R009号 杭政储出[2024]80号 牛田单元R21-03-2地块	滨江集团	28691	18%
3	南京	NO.新区2024G05 江北新区横江大道以东、七里河大街以南 (NJBd010-21-06) 地块	南京弘宁投资置业	19042	0%
4	南京	NO.新区2024G04 江北新区横江大道以东、七里河大街以南 (NJBd010-21-09) 地块	南京弘宁投资置业	18807	0%
5	成都	GX2024-06 (0701) 高新区中和街道观东社区2组 (原观东村3社)、3组 (原观东村4社)	成都高投聚智	17500	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。