

中国房地产 土地周报



供求规模环比均降，北京永丰地块 1.5%低溢价成交

【周报视点】

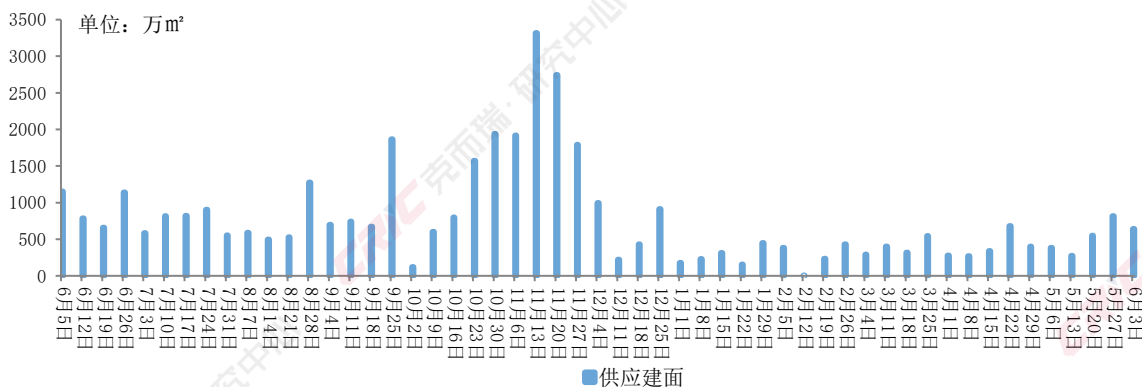
2024年6月3日-6月9日，土地市场供求规模环比均降、热度明显回落。重点监测城市供应建面642万平方米；成交建面182万平方米，成交总金额174亿元，由于北京等高价优质地块占比提升，平均楼板价增至9580元/平方米。市场热度明显回落，溢价率降至0.9%，一线城市溢价率仅有1.5%，二三线城市溢价率不足1%。分城市来看，仅北京、苏州、宁波、德清、丽水等城市少量地块溢价成交。此外，从成交地块属性来看，含宅地块出让幅数占比略有下降，降至四成。

◆ **供应：总建面642万平方米，武汉供应涉宅地建面超130万平方米。**本周重点城市供应117宗地块，总建面642万平方米，环比下降21%，含宅地块的幅数占比约为64%。一线城市共挂牌5宗地块，总建面32万平方米；其中上海挂牌4宗涉宅地，分别位于杨浦（2宗）、奉贤和宝山，广州白云区挂牌1宗商办地；二线城市本周供应规模最大，共挂牌57宗地块，总建面428万平方米，其中有35宗含宅地块，含宅地块主要分布于武汉、成都、西安、昆明、长沙、等城市，尤其是武汉，供应涉宅地多达14宗，建面多达130万平方米；三四线城市共挂牌55宗地，总建面182万平方米，涉宅用地占比约50%，含宅地块主要分布于佛山、绍兴、温州等长三角和粤港澳城市。

◆ **成交：总建面仅182万平方米，环比上周骤减七成。**本周重点城市成交31宗地块，总建面182万平方米，环比骤减七成，不过由于高价优质地块占比有所提升，总金额下降46%至174亿元，成交均价增至9580元/平方米，环比大增84%。一线城市仅北京成交1宗商住地，成交建面22万平方米，成交总价79.17亿，由海开斩获，溢价率1.5%；二线城市共成交10宗地，总成交建面58万平方米，其中商办用地4宗、含宅地块6宗，含宅地块分别位于苏州、厦门和宁波，除宁波余姚纯宅地高溢价成交外，其余地块均底价成交；三四线城市共成交20宗地，总建面101万平方米，商办地块占14宗，含宅地块6宗，含宅地块分别位于清远（2宗）、丽水、嘉善、洛阳和柳州。

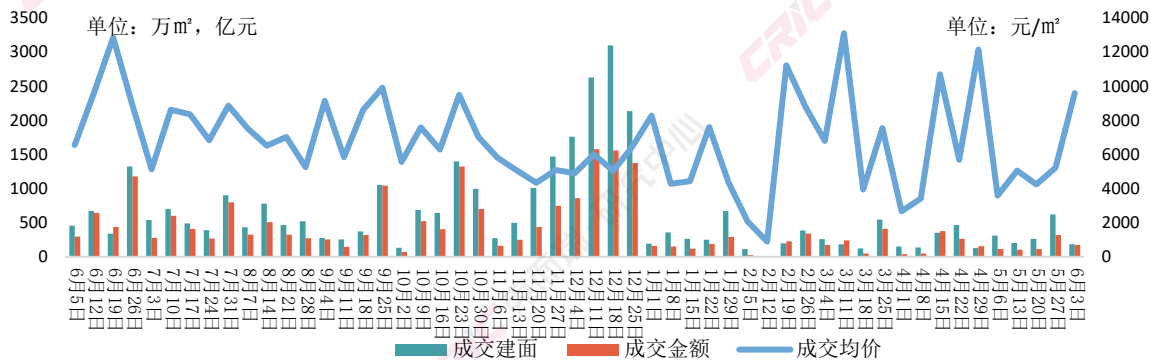
◆ **热度：平均溢价率0.9%，北京永丰地块1.5%低溢价成交。**本周重点城市整体成交溢价率为0.9%，溢价成交地块占比不足两成，市场热度明显回落。分能级来看，一线城市中仅北京永丰地块低溢价成交一宗宅地，溢价率仅有1.5%；二线城市宁波和苏州分别有1宗地块溢价成交，不过由于规模占比较低，整体溢价率仅有0.65%；三四线城市市场热度延续低位，平均溢价率仅有0.22%。本周流拍率环比基本持平，为19.4%。流拍的7宗地中，有3宗为商办地块，4宗为涉宅地块，济南、西安、泉州和丽水分别有1宗。

图1 2023年6月5日-2024年6月9日周度土地供应走势图



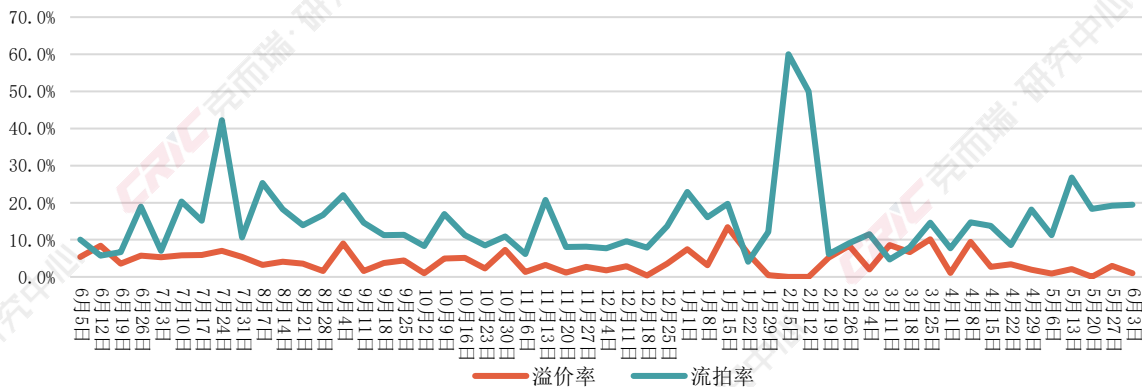
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年6月5日-2024年6月9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5日-2024年6月9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3日-2024年6月9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	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）0411街区HD00-0411-0055、0058、0064、0072地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公共交通场站用地	北京海开控股(集团)	79.2	1.5%	35588
2	厦门	土地市场 2024 第 029 号湖里区 2024P07	厦门建发	30.3	0.0%	44192
3	苏州	相城区高铁新城相城大道东、陶村街北	龙湖&苏州轨道交通 &高铁中亿丰	12.4	0.0%	15000
4	厦门	土地市场 2024 第 030 号翔安区 2024XP01	厦门象屿	10.5	0.0%	17998
5	泉州	丰泽区东海后埔片区丰 2023-34 号	泉州城建集团	7.3	0.0%	3595

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2024年6月3日-2024年6月9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	厦门	土地市场 2024 第 029 号湖里区 2024P07	厦门建发	0.0%	44192
2	北京	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）0411街区HD00-0411-0055、0058、0064、0072地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公共交通场站用地	北京海开控股(集团)	1.5%	35588
3	厦门	土地市场 2024 第 030 号翔安区 2024XP01	厦门象屿	0.0%	17998
4	苏州	相城区元和街道林荫一路北、济学路西	苏州合启鑫&相城元坤重	0.0%	15500
5	苏州	相城区高铁新城相城大道东、陶村街北	龙湖&苏州轨道交通&高铁 中亿丰	0.0%	15000

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。