

中国房地产 土地周报



成交规模环比回升，武汉、杭州冷热显著分化

【周报视点】

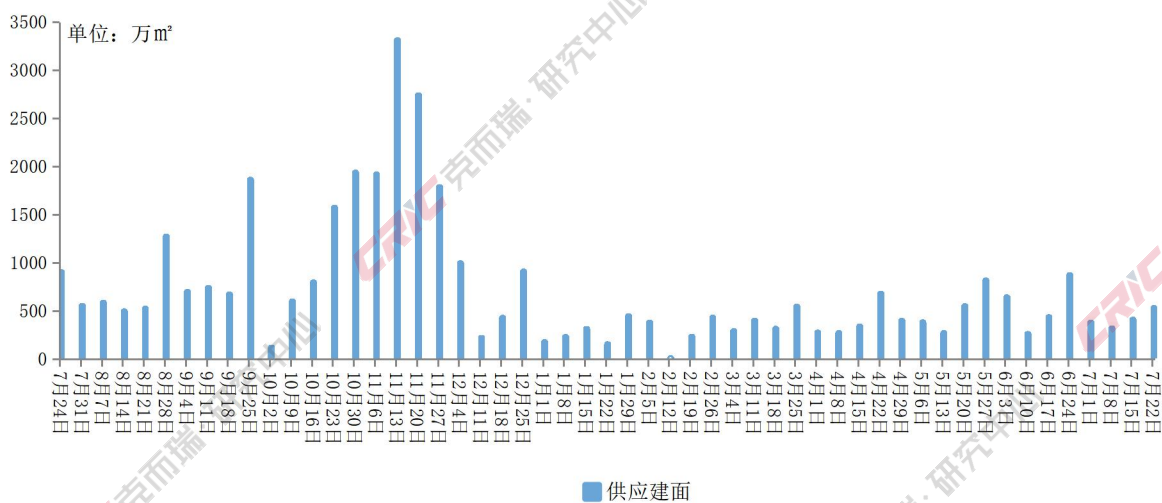
2024年7月22日-7月28日，土地市场供求规模环比继续回升，土拍热度冷热分化。重点监测城市供应建面531万平方米，环比上升30%；成交建面455万平方，环比增加40%，成交金额273亿元，环比增加34%。市场热度方面，得益于周内杭州、温州、义乌等城市成交了较多高溢价地块，平均溢价率有所上升，不过流拍率也有所增加，武汉原定于周内到期的7宗地，最终有6宗中止出让，本周土拍冷热分化明显加剧。

◆ **供应：总建面531万平方米，广州挂牌18亿铁路枢纽上盖宅地。**本周重点城市供应70宗地块，环比继续增加，含宅地块的面积占比67%，份额有所回升。一线城市中北京有1宗综合用地挂牌，上海有2宗商办用地挂牌，广州有3宗含宅、1宗商办挂牌。其中起拍总价最高的是广州白云区大朗客整所上盖地块，起拍价18.1亿元，总建面34万平方米，要求配建21.2万平方米的共有产权住房。二线城市方面，挂牌21宗宅地，其中含宅用地12宗，重庆、武汉周内均有低密宅地挂牌。其中较为值得关注的是武汉054号地块，该地块位于武汉东湖高新的花山板块东侧，容积率仅1.2，起拍楼板价7778元/平方米，目前绕城高速以东尚无新房在售，最近的低密度新房项目在售报价约为1.7万元/平方米。三四线共挂牌42宗，总建面230万平方米，含宅地块主要分布在台州、南通、洛阳等城市。

◆ **成交：总建面455万平方米，环比上升40%。**本周重点城市共成交70宗地块，较上周增加二成。成交金额环比上升34%，达到273亿元，受三四线成交地块增多影响，成交均价下探至5995元/平方米。一线城市方面，北京有2宗含宅用地、1宗商办用地成交，广州有1宗商办用地成交。海淀永丰板块宅地关注度较高，被保利和北京建工以89亿元竞得，地块容积率仅1.9，溢价率3.5%，该地块之前由万科竞得，为退还后二次出让，相较2016年前的首次成交，本轮总价高出了30亿元，不过2016年该地块最终竞至100%自持方才成交，而2024年尚未达到109亿的合理上限价格，土拍热度明显低于上一次出让，除了由于出让总价过高之外，也与由于周边在建项目较多有关，2024年上半年同板块已有三宗宅地出让。二线城市方面共成交23宗地，其中滨江竞得的杭州上城区宅地成交总价最高，达到了23亿元，溢价率也达到了23%。三四线成交43宗地，共250万平方米，温州、佛山等地成交了多宗高溢价地块，不过这些地块起拍楼板价大多不高，大多在5000元/平方米以下。

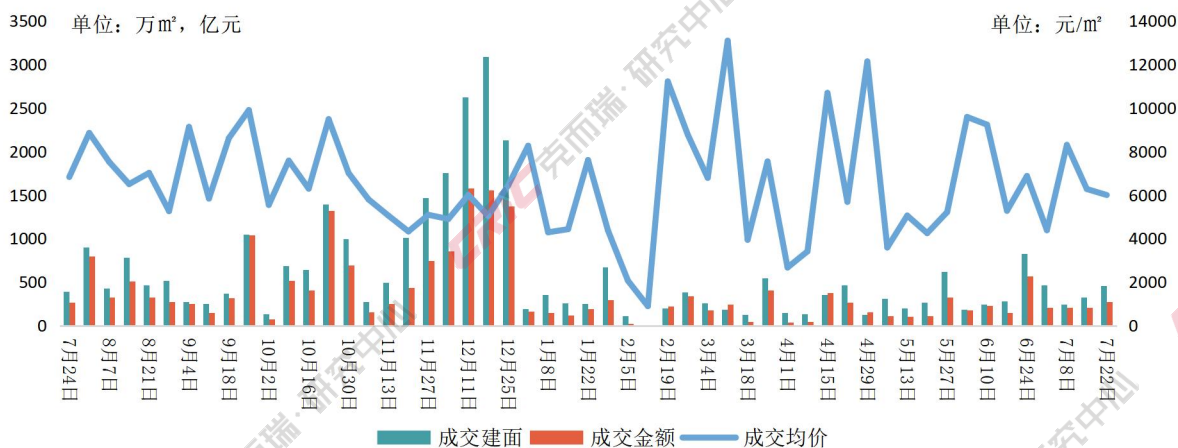
◆ **热度：冷热明显分化，杭州土拍最高溢价六成，武汉7宗地6宗终止出让。**本周平均溢价率4.2%，回升至年度均线上方，杭州接连出现高溢价宅地成交，其中绿城竞得的临平九乔宅地容积率1.2，溢价率高达59%，优质低密宅地仍能拍出历史级的高溢价水平。平均流拍率上升至8%，武汉周内计划出让7宗地块，最终仅1宗成交，其余地块均于出让前一天宣布终止土拍，这些终止出让地块大多相对偏远，且容积率较高、达到3.0以上。

图1 2023年7月24日-2024年7月28日周度土地供应走势图



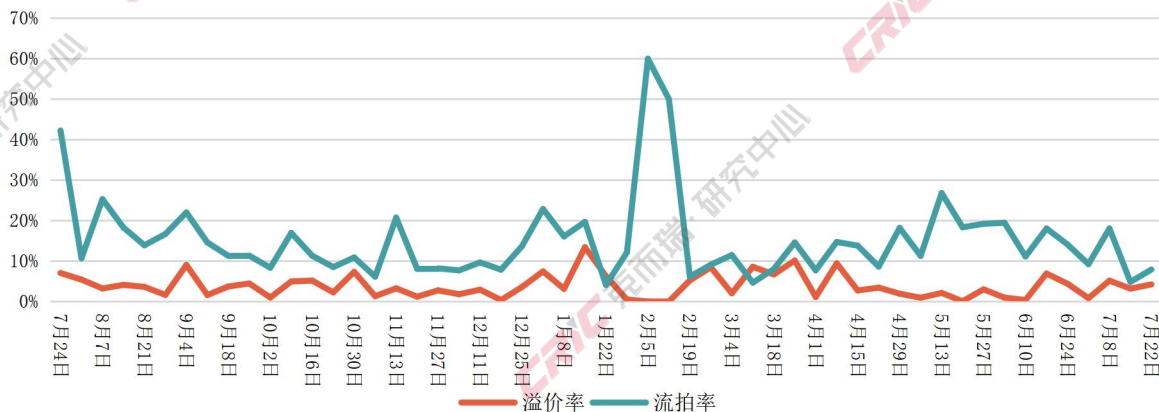
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

图2 2023年7月24日-2024年7月28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24日-2024年7月28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 22 日-2024 年 7 月 28 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	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块	保利;北京建工	89	4%	54643
2	北京	北京市大兴区大兴新城核心区 DX00-0101-051、052 地块、黄村七街 DX00-0201-0248 等地块	大兴发展	32	0%	22339
3	杭州	杭规划资源告[2024]R007 号 杭政储出[2024]72 号 城东新城单元 SC080201-57 地块	滨江房产	23	23%	35524
4	连云港	连云港市本级网挂[2024]03 号花果山大道东、圣湖路南花果山大道东、圣湖路南 LTC2024-03#	连云港城建	12	0%	5025
5	温州	温政务中心土告字（2024）29 号 温州市核心片区桃花岛单元 T03-03 地块	温州城建	10	0%	9489

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2024 年 7 月 22 日-2024 年 7 月 28 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	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块	保利;北京建工	4%	54643
2	杭州	杭规划资源告[2024]R007 号 杭政储出[2024]72 号 城东新城单元 SC080201-57 地块	滨江房产	23%	35524
3	北京	北京市大兴区大兴新城核心区 DX00-0101-051、052 地块、黄村七街 DX00-0201-0248 等地块	大兴发展	0%	22339
4	杭州	杭规划资源告[2024]R007 号 杭政储出[2024]73 号 杭州市数字商贸城单元 JG1807-06-01 地块	绿城浙超置业	59%	22287
5	武汉	武告字（2024 年）8 号武昌区中北路 231 号附近 P（2024）032 号地块	华润集团	0%	15301

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。