

# 中国房地产 土地周报



周成交金额创下半年新高，平均溢价率回升至 5%

## 【周报视点】

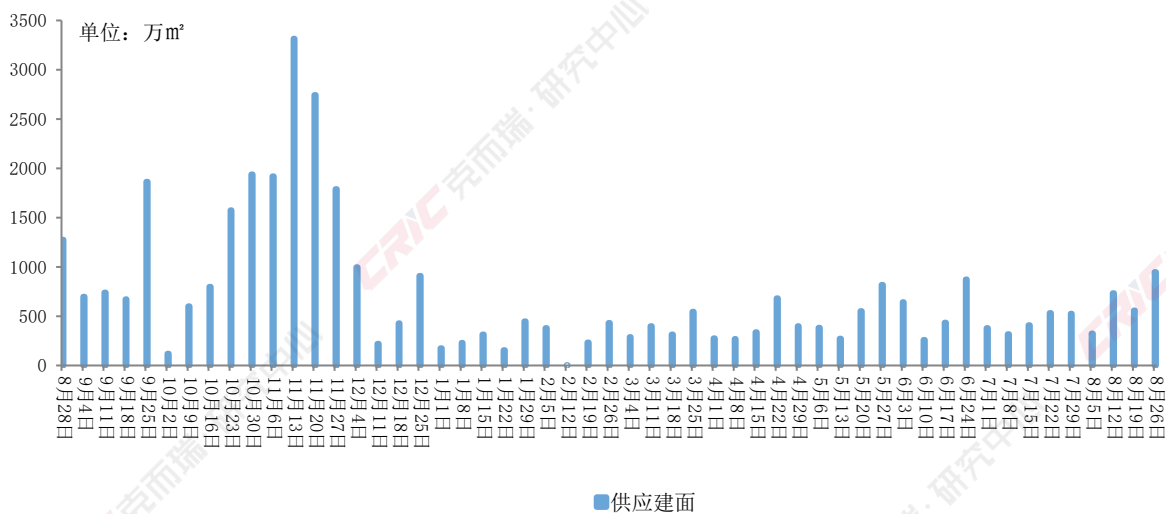
2024年8月26日-9月1日，土地成交金额连续两周环比回升，二线城市周内大量优质土地成交，平均溢价率也出现回升。重点城市监测供应建面946万平方米，环比上升69%，成交建面629万平方米，环比上升113%。市场热度方面，本周杭州、福州、合肥等二线城市成交了多宗高溢价地块，整体平均溢价率回升至5%，重回年内均线上方，流拍率出现回落，再度降至一成以内。

◆ **供应：总建面946万平方米，环比上升七成左右**，各能级城市本周新增供应均环比增加超过五成，其中二线城市增幅最大，达到83%。一线城市中，北京、深圳各有1宗宅地挂牌，广州有4宗含宅用地，1宗商办用地挂牌。其中关注度最高的当属广州金融城的综合用地，居住建面占比为87%，地块起拍总价高达88亿元，底价楼板价5万元/平方米，有望刷新广州楼板价TOP10名单，该地块在土地推荐页面中被官方称为“金融地王”。值得一提的是，金融城2024年上半年挂牌的两宗地均未如期售出，本次出让的地块容积率、得房率限制等方面均优于上半年地块，半开敞空间比例可由20%提升到30%，不计容的公共开放空间面积则可由5%扩大到10%，地方主管部门提振土拍市场热度、“稳市场”的期望可见一斑。二线城市方面挂牌80宗地块，其中含宅用地54宗，苏州于本周挂牌了一宗出让底价高达52亿的宅地，是2022年以来苏州出让底价最高的宅地，地块位于园区双湖板块，处于低密别墅区域，限高24米，周边二手房在售价格可达10万元/平方米以上，该地块出让楼板底价5.8万元/平方米，参照上半年临近出让地块6.5万元/平方米的成交楼板价来看，预计大概率将溢价成交。三四线城市本周供应83宗地块，其中含宅用地43宗，南通、三亚、徐州等地均有多宗宅地供应。

◆ **成交：总建面629万平方米，环比倍增**。成交金额399亿元，环比增加108%，本周二线城市亦成交了多宗溢价地块，成交均价6339元/平方米，环比基本持平。一线城市本周成交面积82.4万平方米，环比下降18%，本周一线城市有2宗含宅用地和2宗商办用地成交，含宅用地分别位于北京和广州，商办用地来自上海和广州，均为底价成交。其中出让总价最高的为北京门头沟宅地，容积率1.8，中国电建以16.36亿元底价拿地，近年来门头沟出让土地不多，2023年四季度公告的综合用地历经延期后最终暂停出让，至今仍未重新进入出让环节。二线城市方面，本周成交57宗地块，其中含宅用地45宗。杭州、合肥、福州土拍热度较高，均有地块溢价率突破20%。市场关注度较高的杭州上塘地块吸引了十五家房企竞拍，该地块容积率仅1.2，同板块地块容积率均在1.6以上，精装限价56820元/平方米，也较周边项目高出了8700元/平方米，最终由招商以41577元/平方米竞得，并刷新了板块楼板价纪录。三四线本周成交了37宗地块，其中含宅用地21宗，其中无锡东亭地块成交总价达到21.8亿元，容积率1.8，被金地和地方城投联合底价竞得。

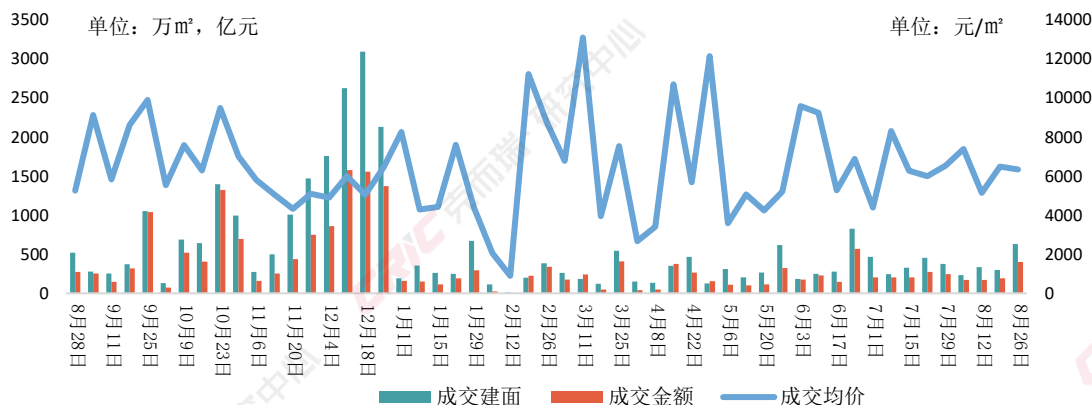
◆ **热度：平均溢价率4.8%，重回年度均线上方**。本周平均溢价较上周上升3.3个百分点。主要是依赖于二线城市出现了多宗高溢价地块。流拍率7.5%，环比下降8.6个百分点，本周流拍地块主要为商办地块，二线城市仅天津河东区有一宗纯宅地撤牌。

图1 2023年8月28日-2024年9月1日周度土地供应走势图



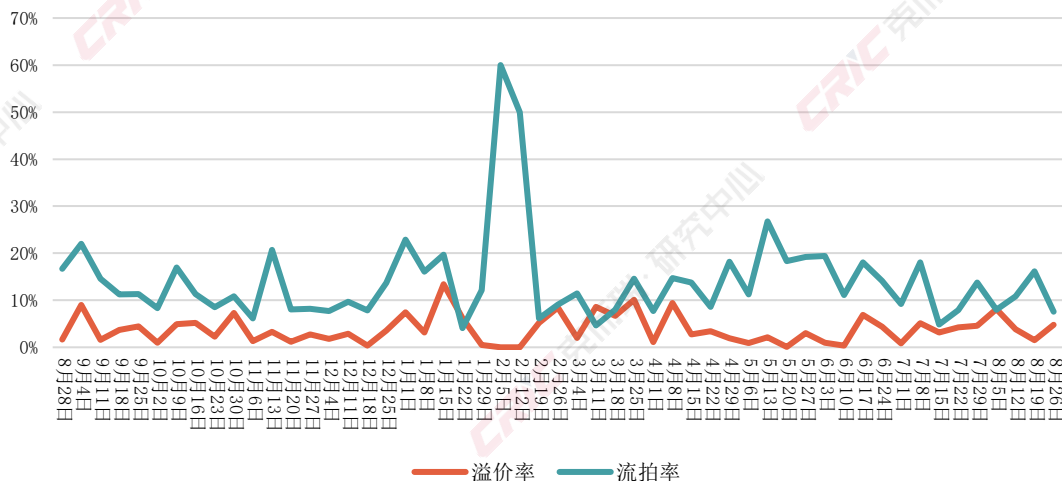
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

图2 2023年8月28日-2024年9月1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28日-2024年9月1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 26 日-2024 年 9 月 1 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	无锡	XDG-2024-2 号	金地, 无锡和居, 无锡锡山	22	12800	0%
2	杭州	杭规划资源告[2024]R011 号 杭政储出[2024]90 号 三塘单元 XC0501-R21-16 地块	绿城中国	19	37485	25%
3	北京	京土储挂(门)[2024]029 号北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01 等地块	中国电建	16	19135	0%
4	上海	2024 年 076 号公告浦东新区祝桥镇祝桥物流园社区单元 A1A-01、A1B-01 等地块	上海地产集团	16	2908	0%
5	杭州	杭规划资源告[2024]R011 号 杭政储出[2024]91 号 康桥单元 GS120201-03 地块	杭州滨江	16	22975	37%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2024 年 8 月 26 日-2024 年 9 月 1 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]R011 号 杭政储出[2024]88 号 上塘单元 FG09-R21/S2-01 地块	招商蛇口	41577	25%
2	杭州	杭规划资源告[2024]R011 号 杭政储出[2024]90 号 三塘单元 XC0501-R21-16 地块	绿城中国	37485	25%
3	杭州	杭规划资源告[2024]R011 号 杭政储出[2024]89 号 三塘单元 XC0502-R21-11 地块	中天美好	35724	21%
2	杭州	杭规划资源告[2024]R011 号 杭政储出[2024]91 号 康桥单元 GS120201-03 地块	杭州滨江	22975	37%
3	南京	NO.2024G19 栖霞区西岗街道华佗路以东、白雪路以北地块	南京东南国资	20807	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。