

中国房地产 土地周报



供应回落、成交增加，
中建智地 112 亿斩获北京“巨无霸”地块

【周报视点】

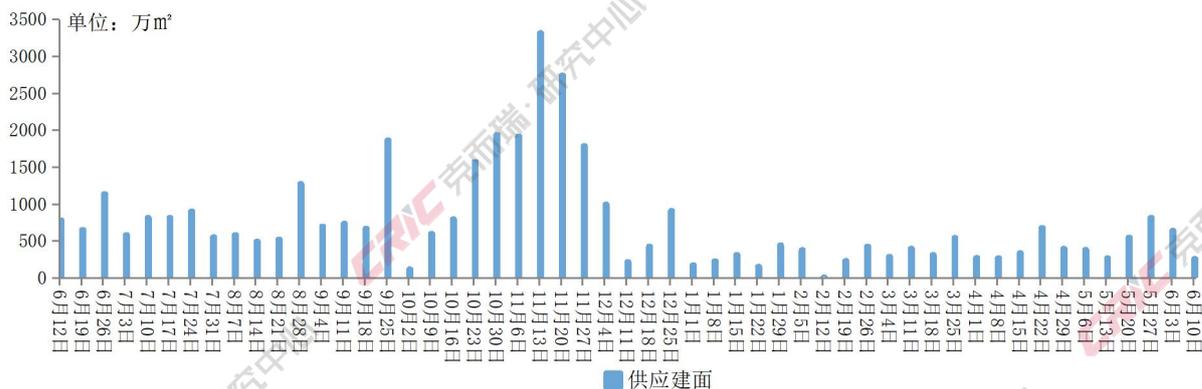
2024年6月10日-6月16日，土地市场供应减少、成交增加，热度继续回落。重点监测城市供应建面261万平方米；成交建面247万平方米，成交总金额228亿元，由于北京112亿元成交一宗高价巨无霸地块，平均楼板价高达9226元/平方米。市场热度明显回落，溢价率降至0.4%，一线城市溢价率为0，二线城市溢价率仅0.3%，三四线略高，仅有1.75%。分城市来看，仅厦门、太原、泉州、东莞、海宁、湖州等城市少量地块溢价成交。从成交地块属性来看，含宅地块出让幅数稳定在四成左右。

◆ **供应：总建面261万平方米，环比降幅高达59%。**本周重点城市供应61宗地块，总建面261万平方米，环比下降59%，含宅地块的幅数占比约为41%。一线城市共仅广州增城区挂牌1宗商办地，建面仅有3万平方米；二线城市本周供应规模最大，共挂牌29宗地块，总建面131万平方米，其中有14宗含宅地块，含宅地块主要分布于福州、石家庄、苏州、昆明等城市，尤其是福州，供应涉宅地多达5宗，建面达24万平方米；三四线城市共挂牌31宗地，总建面126万平方米，涉宅用地仅占1/3，含宅地块主要分布于衢州、金华、温州、江门等长三角和粤港澳城市。

◆ **成交：总建面仅247万平方米，中建智地112亿斩获北京“巨无霸”地块。**本周重点城市成交32宗地块，总建面247万平方米，环比增幅达36%，总金额增加31%至228亿元，成交均价环比上月微降4%至9226元/平方米。一线城市仅北京成交1宗综合地块，成交建面28万平方米，成交总价112亿，由中建智地底价拿下；二线城市共成交13宗地，总成交建面117万平方米，其中商办用地9宗、含宅地块4宗，含宅地块分别位于长沙（2宗）、厦门和西安，4宗宅地均底价成交；三四线城市共成交18宗地，总建面102万平方米，商办地块占13宗，含宅地块5宗，泉州和湖州地块分别以15%和3%的溢价成交，台州、温州和嘉兴均底价成交。

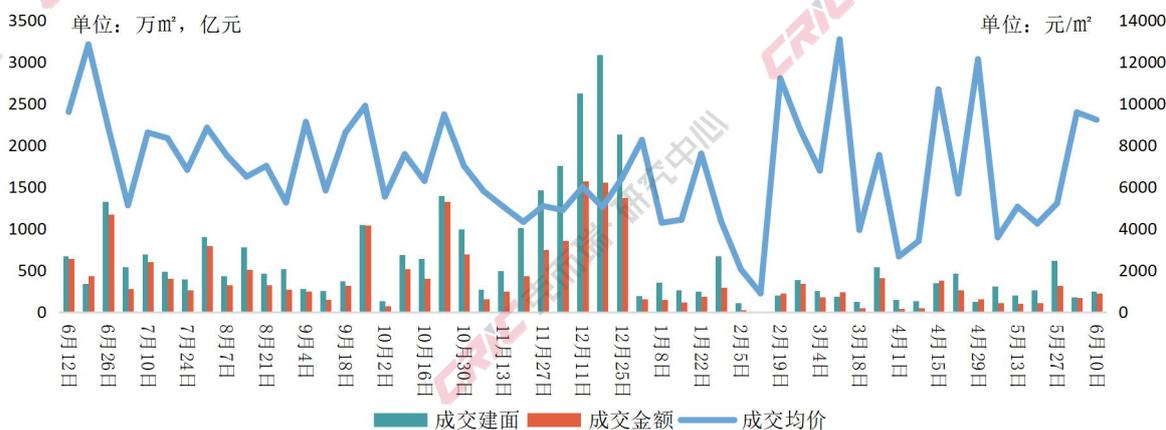
◆ **热度：平均溢价率0.4%，广州白云1宗宅地终止出让。**本周重点城市整体成交溢价率为0.4%，溢价成交地块占比仍不足两成，市场热度继续回落。分能级来看，一线城市中仅北京海淀孙河底价成交一宗综合地块；二线城市仅宁波和太原分别溢价成交1宗商办地块，其余地块均底价成交，整体溢价率仅有0.33%；三四线城市市场热度延续低位，平均溢价率仅有1.75%。本周流拍率环比上月大降8个百分点，为11.1%。流拍的4宗地中，有3宗为商办地块，仅1宗为涉宅地块，位于广州白云区，起始总价高达33.82亿元，该地块原定于6月12日出让，6月11日，广州公共资源交易中心发布公告显示，该地块因故终止出让。

图1 2023年6月12日-2024年6月16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12日-2024年6月16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12日-2024年6月16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10日-2024年6月16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	朝阳区酒仙桥旧城区改建项目 1019-0005、0006、0007 地块、孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 3006-006、008、009、010、011 地块、中关村朝阳园北区 2905-0017 地块	中建智地&朝开公司	112.0	0.0%	39579
2	厦门	湖里区 2024P08	建发	57.6	0.0%	44240
3	湖州	南浔城区新区单元 CD-03-03-10B 地块	南浔交投	11.1	3.1%	6306
4	西安	雁塔区西沣二路以南，沈家桥二路以东	中海	10.6	0.0%	3360
5	台州	路桥区路桥街道泰隆街以东、墨池路以南出让地块 台州市路桥区路桥街道泰隆街以东、墨池路以南地块	路桥城建	6.8	0.0%	5465

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2024年6月10日-2024年6月16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	湖里区 2024P08	建发	0.0%	44240
2	北京	朝阳区酒仙桥旧城区改建项目 1019-0005、0006、0007 地块、孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 3006-006、008、009、010、011 地块、中关村朝阳园北区 2905-0017 地块	中建智地&朝开公司	0.0%	39579
3	嘉兴	2024 嘉秀洲-012 号	嘉兴福工地产	0.0%	9058
4	青岛	崂山区香港东路以南、樱海园小区以西 LS0104-35、LS0104-36 地块 370212001520GB00064W00000000	青岛崂山湾置业	0.0%	9046
5	东莞	东城街道 2024WG004	广东新虎威物业管理	9.5%	6427

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。