

中国房地产 土地周报



供求规模周期性回落，土拍热度重回低位

【周报视点】

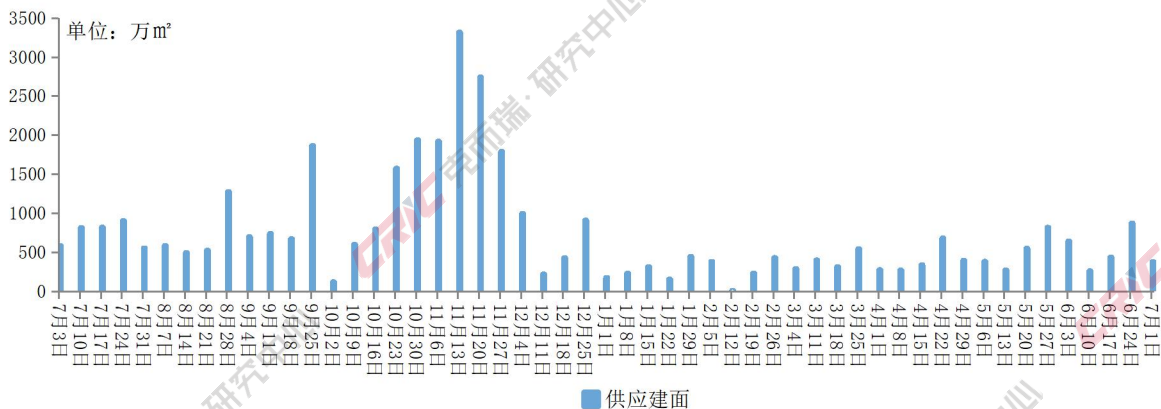
2024年7月1日-7月7日，土地市场供求周期性回落、环比下降超过四成。重点监测城市供应建面380万平方米；成交建面466万平方米，成交总金额204亿元。市场热度方面，随着优质入市地块数量减少，溢价率再度回落至低位。从属性来看，含宅地块成交面积占比接近八成，依旧处于高位。

◆ **供应：总建面380万平方米，季度性回落。**本周重点城市供应62宗地块，环比下降近半，含宅地块的面积占比达到七成，份额持续高位。一线城市仅广州、深圳各有一宗商办用地入市。二线城市挂牌24宗地，建面132万平方米，其中有14宗含宅地块，含宅地块主要分布于成都、昆明、南京、苏州等城市，其中南京供地量最多，达到6宗，且均为容积率低于2.0的低密地块，为挽回市场热度，近期以来一二线城市明显加强了优质低密地块的供应力度，如7月中旬苏州即将有多宗低密地块入市；三四线城市共挂牌37宗地，总建面244万平方米，涉宅用地面积占比达64%，含宅地块主要分布于温州、昆山、丽水等长三角城市。

◆ **成交：总建面466万平方米，二线成交规模占比升至七成。**本周重点城市成交69宗地块，环比减少近半，总金额下降64%至204亿元，成交均价环比下降15%至4380元/平方米，重新回到近一年低位。一线城市共成交4宗地块，其中北京3宗含宅用地，广州一宗商办用地，北京土拍冷热明显分化，2宗底价成交，另一宗金鱼池袖珍地块溢价率高达25%，最终摇号成交，该地块住宅体量仅1700平方米，预计为大平层产品；二线城市共成交36宗地，总成交建面323万平方米，其中商办用地12宗，含宅用地24宗。含宅用地主要位于西安、长沙、福州、合肥等城市，值得注意的是，由于土地区位和本身控规条件一般，本周二线城市含宅用地均为底价成交；三四线城市成交29宗地块，总建面107万平方米，其中含宅地块8宗，除衢州江山市一宗低密度的小体量宅地溢价成交之外，其余地块均为底价或低溢价成交，热度较上周明显回落。

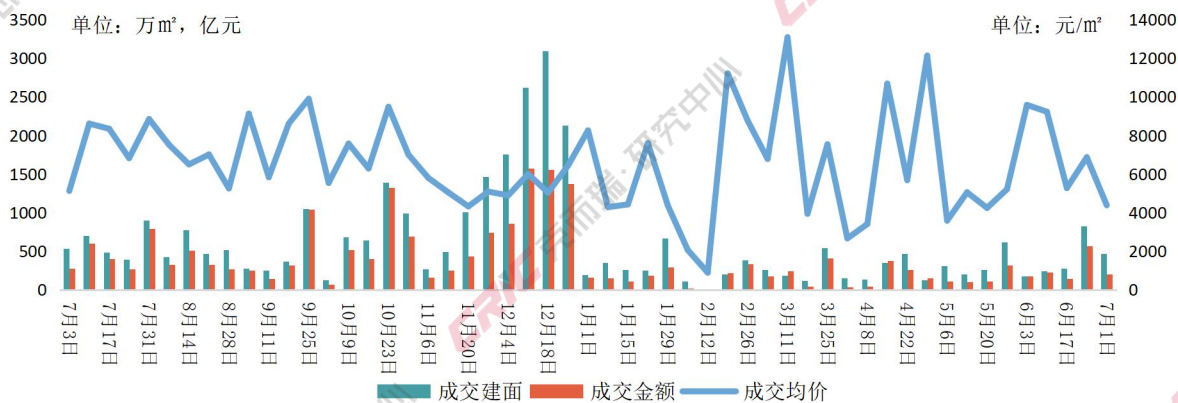
◆ **热度：平均溢价率0.8%，绝大多数地块均为底价成交。**本周重点一二线城市中，仅北京有一宗高溢价宅地成交，其余地块均为底价成交。本周西安、合肥成交地块均多为远郊县市或城市新城地块，底价成交在情理之中。本周流拍率环比上周进一步下降至9.2%，重点城市中仅有6宗涉宅地块流拍，分别位于长春、丽水、西安的远郊区县。虽然流拍率进一步下滑，但是结合溢价率的下滑来看，土拍热度仍在持续降温，结合重点地块的拿地企业表现来看，本周高总价地块仍多由地方城投或国企底价竞得。

图1 2023年7月1日-2024年7月7日周度土地供应走势图



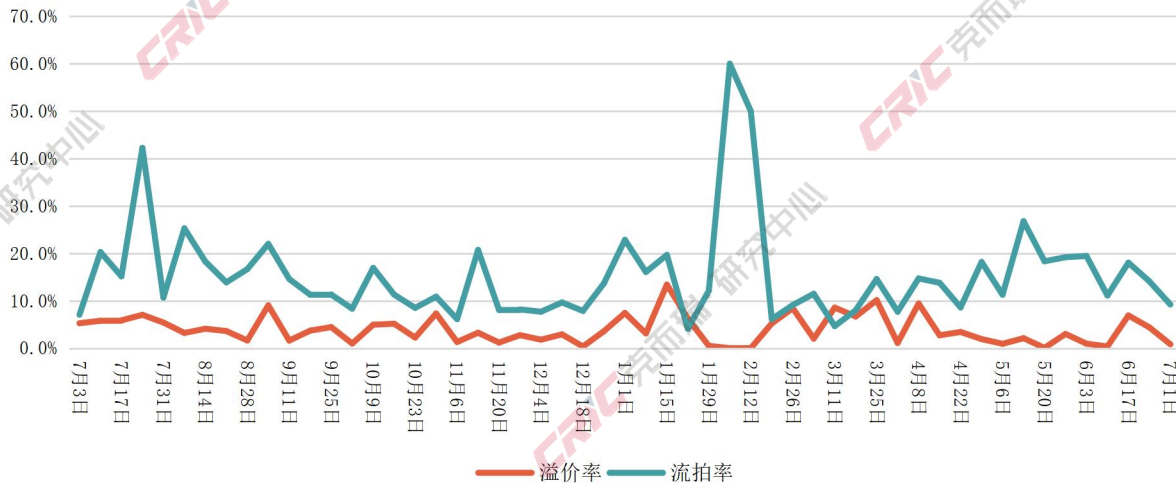
数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年7月1日-2024年7月7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1日-2024年7月7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1日-2024年7月7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	北京市大兴区大兴新城西片区一期A、B组团土地一级开发项目DX00-0406-0003等	大兴发展；大兴城开	21.5	0%	17956
2	北京	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目CP00-0602-0002、0003地块R2等	北京城建	19.9	0%	12773
3	西安	西咸土出告字（2024）16号XXKG-BD02-41-A	陕西空港城市发展	11.8	0%	5500
4	西安	西咸土出告字（2024）15号XXFX-XX01-64	西咸新区丝路科元	10.8	0%	4200
5	西安	西咸土出告字（2024）15号XXQH-WB06-35	陕西西咸新区发展	10.3	0%	3300

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2024年7月7日-2024年7月7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	北京市东城区金鱼池二期西土地一级开发项目DC-0127-0101地块F2公建混合住宅用地	河北鑫界房地产	25%	60811
2	福州	榕宗地2024-24号地块	保利集团	0%	25764
3	北京	北京市大兴区大兴新城西片区一期A、B组团土地一级开发项目DX00-0406-0003等	大兴发展；大兴城开	0%	17956
4	福州	榕宗地2024-26号地块	福州左海控股	0%	16038
5	南宁	铁山港路北侧、钦州路西侧GC2024-028	广西丰嘉能源	0%	12870

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。