

中国房地产 土地周报



供求规模均大幅收窄，成交金额创下半年新低

【周报视点】

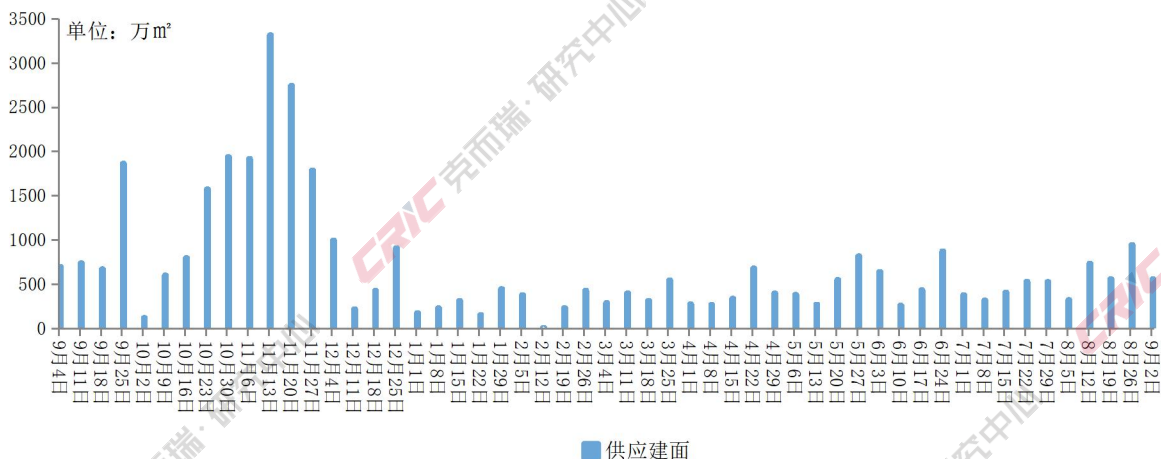
2024年9月2日-9月8日，土地成交金额在连续两周上升之后，出现周期性回落，平均溢价率指标也再度走低。重点城市本周监测供应建面559万平方米，环比下降41%，成交建面322万平方米，环比下降49%。市场热度方面，本周热点城市出让的优质地块明显减少，整体平均溢价率回落至2.5%，流拍率也有所上升，上行5.5个百分点至13%。

◆ **供应：总建面559万平方米，环比下降四成。**主要是由于二线城市新增供应量大幅下降，环比降幅达到58%。一线城市本周共挂牌3宗经营性用地，其中北京有1宗宅地，深圳有1宗宅地和1宗商办用地。北京、深圳2宗宅地的容积率均为1.6，关注度较高的是深圳宝安区航城板块的宅地，起拍价66.65亿，起拍楼板价2.3万元/平方米，周边在售项目均价约为5万元/平方米，该地块公告要求，所有普通商品住房均需现房销售。在当前以“去库存”为主要导向的市场环境下，对适宜的地块采取现房销售，即可保证地方土地财政的连续性，也可延后新房供应的上市时间，为市场去库存留下更多缓冲时间。二线城市本周挂牌42宗地块，其中含宅用地23宗，起拍总价最高的是合肥包河区28号地块，出让底价15.8亿元，位于省府北板块，该地块原为特巡警支队办公用地，周边配套发展较为成熟，地块楼板底价1.09万元/平方米，临近项目售价2.2-2.4万元/平方米。三四线城市本周供应61宗地块，其中宅地34宗，常州、桐乡、漳州等地均有多宗宅地供应，联系此前常州“原则性停止普通宅地供应”的说法来看，本周常州供应宅地均为容积率2.0以下的低密地块。

◆ **成交：总建面322万平方米，环比下降49%。**成交金额105亿元，环比骤降74%。本周成交优质地块明显减少，成交均价3253元/平方米，环比下降近半。一线城市本周成交面积11.6万平方米，均为商办用地。二线城市本周成交建面58.5万平方米，环比下降八成。其中含宅用地8宗，其中石家庄桥西区宅地热度最高，经过202轮竞拍后，最终由保利以27%的溢价率竞得，楼面价约为9188元/平方米，自此保利在石家庄桥西区已经拥有4宗优质地块，在地块正式竞拍之前，保利便打出了“谁与争锋”的海报，彰显了保利对于该地块势在必得的信心，预计未来将与保利在石家庄的其他在售项目一致，打造为保利高端的“天系”产品。三四线城市方面，本周成交23宗地，合计建面252万平方米，其中龙泉市一宗保障性租赁住房用地溢价率达到438%，主要是因为回购条件较好，而起拍总价较低，最终地块成交价2039万元，折合成交楼板价约1389元/平方米，据相关公开信息，该地块住宅部分的毛坯房回购价为4500元/平方米、车位回购价为10万元/个。

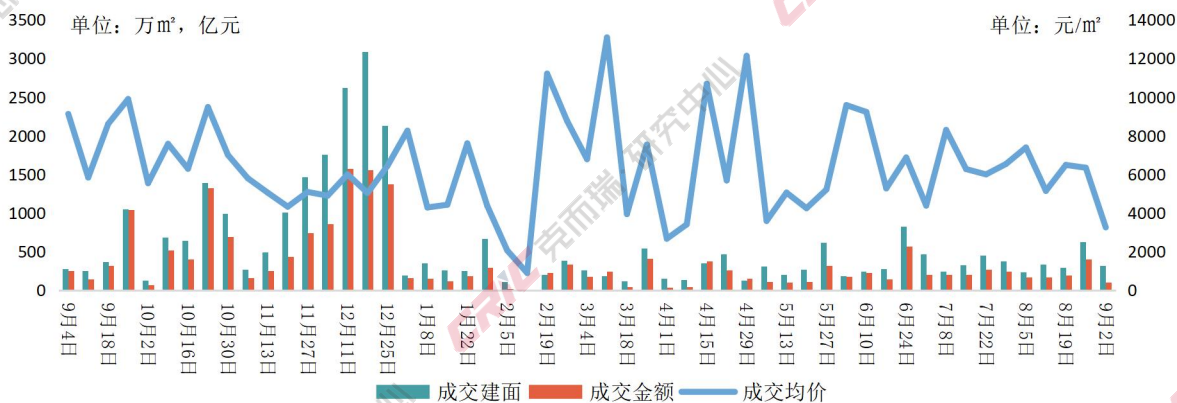
◆ **热度：平均溢价率2.5%，环比下降2.3个百分点。**本周平均溢价率的回落，主要是由于优质高溢价地块的减少，且周内成交的高溢价地块成交总价大多相对较低，石家庄桥西区地块成交总价也未超过10亿元。流拍率13%，环比上升5.5个百分点，本周广州出现了一宗宅地撤牌，海珠区工业大道宅地在竞拍前一天被官方下架，地块起拍楼板价约4.3万元/平方米，定位高端，该地块周边在售项目较多，价格竞争较为激烈，少数项目清盘价已低至5.2万元/平方米左右。

图1 2023年9月4日-2024年9月8日周度土地供应走势图



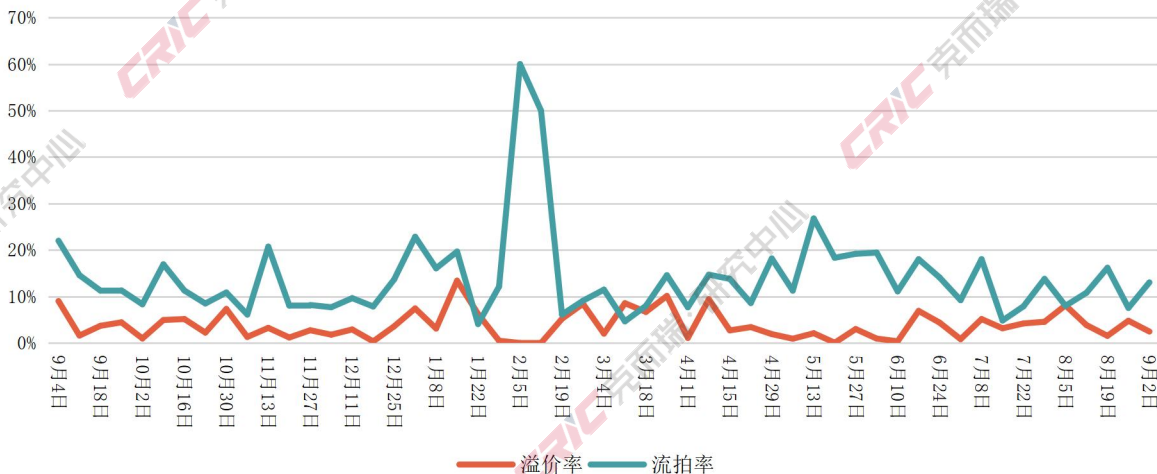
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2023年9月4日-2024年9月8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9月4日-2024年9月8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9月2日-2024年9月8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 | 温州 | 温政务中心土告字(2024)55号温州市南动车所片区E片区盖上空间一期地块 | 温州瓯港城建 | 16 | 1232 | 0% |
| 2 | 泉州 | (泉自然资源告字[2024]18号)丰泽区东海后埔片区丰2024-2号 | 泉州开源置业 | 10 | 3444 | 0% |
| 3 | 石家庄 | (石公资交[2024]107-1号)维明大街以西、新石北路以南130104012001GB01589 | 保利 | 10 | 9188 | 27% |
| 4 | 温州 | 温政务中心土告字(2024)48号温州市仰双片区中央涂单元C-09地块 | 大承城建 | 8 | 7280 | 0% |
| 5 | 石家庄 | (石公资交[2024]110号)建设北大街以东、光华路以南、130102001005GB00043(42) | 北人集团 | 7 | 5566 | 0% |

数据来源: CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2024年9月2日-2024年9月8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 | 苏州 | 苏地2024-WG-Z14号相城区黄桥街道华元路南、虎丘湿地公园东 | 象屿地产&黄桥国资 | 13500 | 0% |
| 2 | 南通 | 2024年第18号公告崇川区濠东路东、濠北路南R24003 | 南通天扬置业 | 13138 | 0% |
| 3 | 广州 | 2024挂-0731(海珠区琶洲南区AH090226地块(穗规划资源挂出告字(2024)36号)) | 广州龙星科技 | 12117 | 0% |
| 4 | 海门 | 2024年8号公告海门镇长江路东、大润发超市北侧CR24013 | 海泰置业 | 9192 | 0% |
| 5 | 石家庄 | (石公资交[2024]107-1号)维明大街以西、新石北路以南130104012001GB01589 | 保利 | 9188 | 27% |

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。