

2021年第9周（2月22日-2月28日），重点城市的土地出让节奏逐步恢复，成交面积和金额均较节后首周大幅增加。同时，在南京、宁波等多城市有优质土地高溢价成交的带动下，本周重点城市的溢价率也进一步走高，并达到年内较高水平。

土地政策

济南、青岛证实“两集中”供地政策 重点城市土拍热度有望降低

2月24日，坊间传闻22个重点城市住宅用地出让将采取“集中挂牌、集中出让”的方式，并且一年仅有3次公告地块的机会。随即，青岛、济南官方发文确认宅地将实行“两集中”供应，同时厦门、广州等在传闻名单中的城市也发布公告暂停原挂牌宅地的出让活动，土地供给侧改革势在必行。重点城市土地供应采取集中式出让，大量土地短期内入市，有助于降低地块的竞争热度，重点城市的土拍平均热度也有望降低。

表1 近一周各省市出台土地相关政策一览

城市	政策	具体内容
济南	——	对于住宅用地“两集中”同步公开出让，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂活动新的政策要求，要在深刻理解、准确把握、做好研判的基础上，合理安排供地时序，科学编制实施方案，提高集中组织能力，切实保障全市房地产市场平稳健康发展。
青岛	——	严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动，引导市场理性竞争。
东莞	《关于进一步加强房地产市场调控的通知（东建〔2021〕6号）》	《通知》提出，将强化房地联动调控机制。围绕稳地价稳房价稳预期的调控目标，进一步完善土地市场管理；加大住宅用地供应，今年供应住宅用地不少于300公顷；优化住房供应结构，加大中小套型普通住房供应比例，增加住房供应数量，促进供需关系平衡。加大人才安居保障力度，严格落实住宅用地项目配建安居房要求，落实做好移交政府的配建安居房的配租配售工作，加快实施限价住房的建设和分配试点方案。

数据来源：CRIC

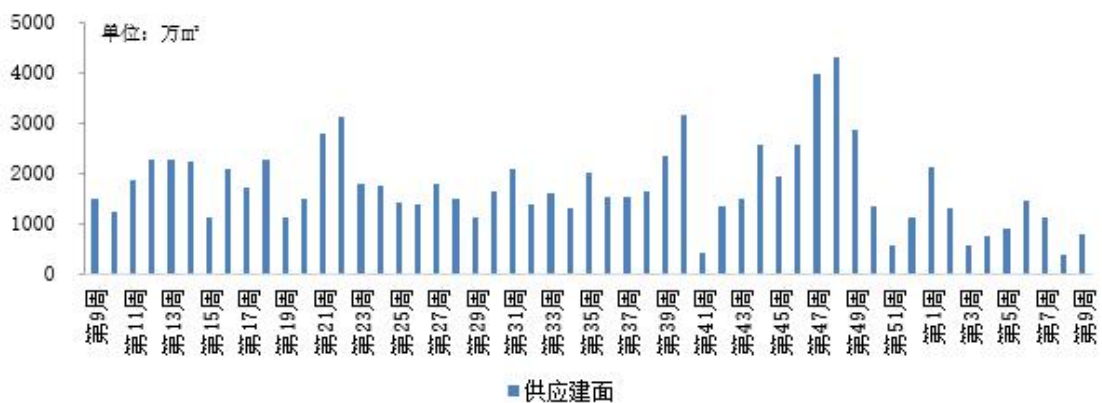
土地供应

土地挂牌量环比上涨

热点一二线新挂地块多以商办用地

供应方面，重点监测城市的土地供应节奏逐渐恢复，本周总挂牌量为 701 万平方米，几乎为上周的两倍。各能级城市的挂牌量也较上周明显增长，不过由于“两集中”宅地供应政策的影响，重点一二线城市调整了主城区供地节奏，新增地块多为商办用地或郊县的涉宅地。具体来看，一线城市本周共有 5 宗地挂牌，且均位于广州，其中有 4 宗住宅用地，分别位于增城区石滩镇、荔湖街、新塘镇与永宁街，总起价 33 亿元，其余一宗为位于番禺区的商业用地，起始价 24 亿元。二线城市中，宁波的供应量最大，总推出建面达 65 万平方米，多为商办地块，其余城市的供应量相对较少。重点监测的三四线城市中，柳州、漳州、惠州、肇庆等城市的推地量相对较高，均超过了 50 万平方米，其中柳州更是推出了主城区的 4 宗优质宅地，预计将于 3 月 25 日摘牌。

图 1 2020 年第 9 周-2021 年第 9 周土地供应走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

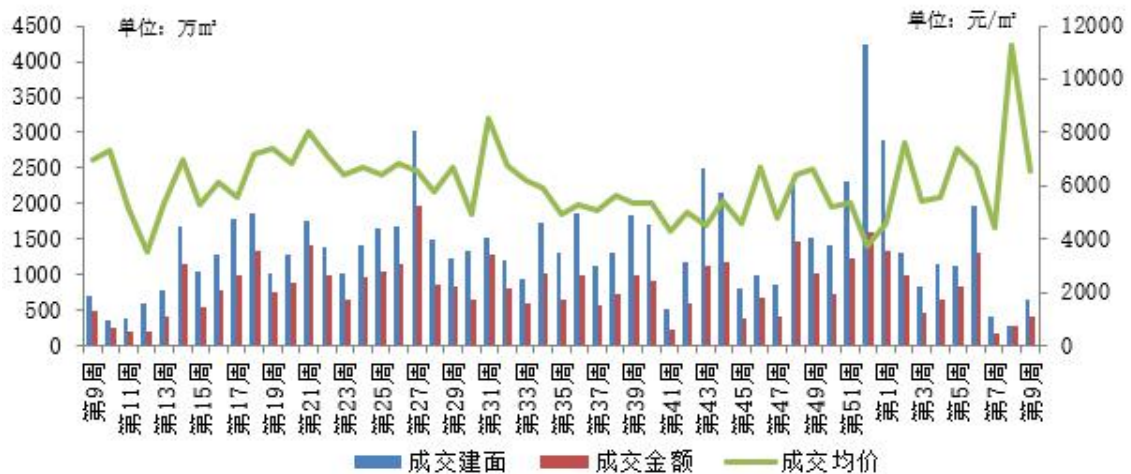
土地成交

成交建面环比上涨

能级成交结构变动致地价下滑

成交方面。本周重点监测城市成交量也呈上升趋势,总成交建筑面积为 646 万平方米,较上周大增 133%, 但和去年同比相比下降了 8%; 成交金额也同步增长, 环比大涨 53%, 重点城市的成交总金额达 422 亿元; 受能级成交结构变动影响, 重点城市平均楼板价环比回落至 6536 元/平方米, 同环比均为下降趋势。

图 2 2020 年第 9 周-2021 年第 9 周土地成交走势图

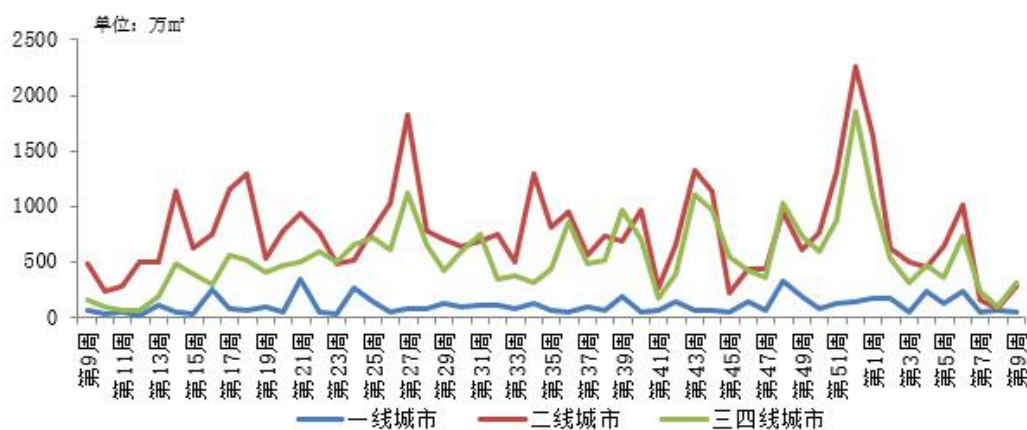


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

各能级城市中,除一线城市成交建面环比下降外,二三线城市的成交体量较上一周明显上涨。具体来看,一线城市本周共成交了 4 宗地,上海、广州、深圳均有土地成交;其中,上海成交两宗地分别位于浦东和松江,其中浦东地块位于金桥板块,介于中环和外环间,是一宗大型商住综合体项目,最终由嘉里建设竞得;深圳则成交了一幅位于龙华区的商住用地,是一宗定向出让地块,由开市客和星河联手竞得,成交总价为 22.32 亿元;广州则底价成交了一宗商业用地。二线城市中,除宁波外,其余城市的成交量均在 50 万平方米以下,成交量最大的宁波有鄞州、慈溪、宁海等多个区域的

优质宅地出让，总成交量达到 100 万平方米。重点监测的三四线城市本周有土地出让的城市较上周大幅增加，但大多数城市仅有一两宗入市，成交量仍维持在较低水平。

图 3 2020 年第 9 周-2021 年第 9 周成交土地城市能级分布走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

市场热度

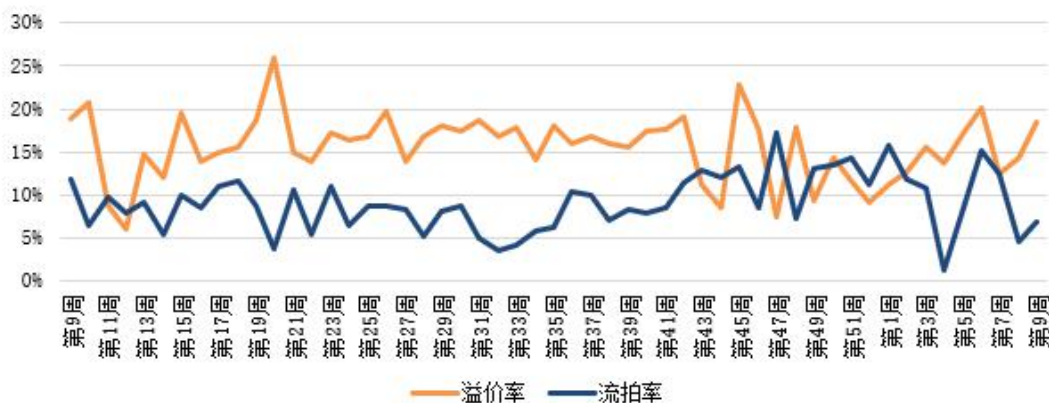
优质土地供应不断 溢价率持续走高

成交溢价方面。由于热点二线城市出让地块多位于限价较宽松的郊县，同时热点三四线又有多宗主城优质宅地高溢价出让，带动本周土地成交溢价率较上周大幅走高，重点监测城市的平均溢价率达 18.4%。各能级城市表现方面，除一线城市的成交溢价率因优质宅地出让减少而探底外，二三线城市的溢价率均较上一周明显上涨，且均超过了 20%。

土地流拍方面，随着土地供应量的恢复，重点监测城市的流拍土地幅数也较上周有所增长，流拍率也小幅增至 6.8%，不过同比仍然有近 5 个百分点的降幅，仍处于近一

年的较低水平。从流拍地块来看，本周流拍土地均为位于三四线城市的商办用地，企业对商办用地的青睐度仍然不高。

图 4 2020 年第 9 周-2021 年第 9 周重点监测城市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

周度 TOP5

热点城市优质土地持续入市
南京成交地块均触及上限价

2月最后一周，重点监测城市的土地成交量缓步回升，优质土地入市数量也随之增加，如福州、南京、温州等城市均有优质地块入市。以本周成交总价 TOP5 地块来看，本周成交总价最高的地块为上海浦东新区浦兴社区地块，该地块为商住办综合体项目，成交总价为 60.14 亿元，预计将打造成浦东最大的商业综合体；门槛地块来自深圳龙华，也是一宗商住用地，由于地块上有产业要求，最终底价成交，由星河联合开市客以 22.32 亿元的总价竞得。

表 2 第 9 周总价 TOP5 地块房企竞拍情况 (亿元, 元/平方米)

排名	城市	重点地块	竞拍情况	竞得房企	溢价率	成交总价	竞得楼板价	周边同类地块楼板价	价格变化	备注
1	上海	浦东新区浦兴社区地块	2家竞拍主体参拍; 12轮竞价	嘉里建设	0%	60.14	23832	—	—	商办占比超 8 成, 且须全部自持
2	福州	2021 滨拍-01 号地块	华润、金茂参拍	华润	14%	37.88	6137	4856	26%	需建 220 米地标建筑
3	温州	瑞安市巾子山区块改造提升工程一期地块	96 轮竞价	温州时代	15%	35.82	8301	—	—	需配建商业建筑, 高度可达 200 米
4	南京	雨花台区西善桥街道 NO. G06 地块	47 家房企报名; 38 轮触顶摇号	金基	20%	22.70	27907	22164	26%	毛坯房限价达 3.8 万/㎡
5	深圳	深土交告 (2021) 4 号 /A817-0613	—	星河+开市客	0%	22.32	11142	—	—	产业引进, 定向出让

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜单方面, 本周成交单价最高的地块为南京雨花台西善桥宅地, 该地块位于“两桥”核心区域, 位置优越, 周边配套资源优质, 吸引了 40 余家房企前来竞拍, 仅经过 38 轮竞价就成功触顶, 最终由金基成功摇中, 成交楼板价达 27907 元/平方米。事实上, 不仅是雨花台西善桥地块, 南京本周出让的 5 宗宅地均成功触及上限价, 包括位置较为偏远的禄口地块, 土拍竞争十分激烈。

表3 第9周单价TOP5地块房企竞拍情况(元/平方米)

排名	城市	重点地块	竞拍情况	竞得房企	溢价率	竞得楼板价	周边同类地块楼板价	价格变化	备注
1	南京	雨花台区西善桥街道 NO. G06 地块	47家房企报名; 38轮触顶摇号	金基	20%	27907	22164	26%	毛坯限价达3.8万/㎡
2	宁波	鄞州区(江南公路地段)地块	10余家房企参拍; 56轮竞价	绿城	24%	27320	24387	12%	—
3	上海	浦东新区浦兴社区地块	2家竞拍主体参拍; 12轮竞价	嘉里建设	0%	23832	—	—	商办占比超8成, 且须全部自持
4	南京	栖霞区马群街道 NO.2021G05 地块	28轮竞价	时代	21%	22697	22735	0%	—
5	海门	海门镇 CR21005 地块	334轮竞价	江苏致豪	19%	14380	13038	10%	—

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

重点地块点评

嘉里建设 60 亿元夺得浦兴社区重磅地块



周度重点成交地块：浦东新区浦兴社区 Y000901 单元 02-01A 地块

宗地概况				地块地图		
区域	浦东新区	成交日期	2021-02-23			
总用地面积 (万㎡)	6.61	成交总价 (亿元)	60.14			
总建筑面积 (万㎡)	25.23	楼板价 (元/平方米)	23832			
所属板块	金桥	详细交易方式	挂牌			
环线位置	中外环	地块属性	综合			
受让方	嘉里建设					
周边土地成交情况						
土地名称	成交日期	用途	占地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	总价 (亿元)	成交楼板价 (元/㎡)
浦东新区东沟配套商品房基地 A-4 地块	2021-01-06	配套商品房	4.78	7.17	4.39	6177
周边项目情况						
项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积 (㎡)		成交均价 (元/㎡)	
森兰星河湾	2020-07-20	普通住宅	92,406		75827	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

地块分析

2月，上海地市优质土地出让节奏不断，本周也不例外。本周，上海出让了一宗位于金桥板块的超级商住综合体项目，项目起价就高达60亿元，且有较高的自持比例，预计将打造成浦东最大的商业中心。由于起拍门槛较高，该地块仅吸引了2家联合体竞拍。最终，在经过12轮竞拍后，由嘉里建设联合体以60.14亿元的总价竞得，平均楼板价约23822元/平方米。

据地理位置来看，地块临近张杨北路，并靠近地铁6号线和12号线的换乘站点巨峰路站，交通出行十分便捷。目前，地块周边多以普通住宅小区为主，居住氛围浓厚，教育和医疗配套也比较完善，3公里范围内聚集了市重点小学上海福山外国语小学(五莲路)、市重点中学浦东模范实验中学、二级医院浦兴地段医院等。同时，由于地块所在板块为大型居住社区，人流量充裕，并且宗地周边3公里内缺少大型商业配套，因此该项目的落地有利于完善周边商业配套资源。楼市供求方面，项目附近3公里内近两年内仅有1宗配套商品住宅用地供应，土地供应较少，在售项目也不多，最新售价约在7.5万元/平方米左右，地块东侧小

区证大家园（五期）由于对口浦东一梯队小学，二手房售价已达 11 万元/平方米。以此来看，项目未来住宅部分入市面临的竞争压力也比较小。