

全国主要城市土地市场交易周报 (2009.05.25-05.31)

【导语】五月最后一周，土地市场延续了“地段性”回暖的态势。广州 09 年首宗住宅用地高价成交、南京江北 2 宗地块成为 09 年首次溢价成交地块。虽然整体交易量受端午小长假的影响有所下降，但是广州、南京地块成交为 5 月的土地出让完美收官。

中国指数研究院数据信息中心监测显示，本周 20 个重点城市共推出土地 99 宗，环比增加 8%，推出土地面积 492 万平方米，环比增加 7%。成交量受端午小长假影响明显，本周共成交地块 44 宗，环比下降 51%，成交土地面积 152 万平方米，环比下降 49%。佳兆业地产以 5910 元/平方米的楼面价格拿下广州海珠区江南大道中 99 号“准地王”地块；广渠路 15 号修改挂牌条件重出江湖，其归属成为业内关注的焦点。

1、本周土地市场推出成交情况

单位：宗 % 万平方米 元/平方米

城市	推出宗地情况				成交宗地情况					
	宗数	环比	面积	环比	宗数	环比	面积	环比	楼面价	环比
北京	5	150%	21	35%	6	-33%	28	-42%	2097	-14%
天津	4	-43%	12.6	-80%	8	-11%	31	-43%	355	-42%
石家庄	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
上海	7	250%	20	7%	2	-85%	1.7	-97%	9968	204%
杭州	1	-75%	0.5	-98%	0	-	0	-	0	-
南京	7	600%	22	286%	2	-	20	-	1300	-
苏州	10	-	15	-	8	-27%	4.9	-67%	2934	482%
宁波	4	100%	19	-24%	0	-	0	-	0	-
无锡	1	-67%	4.9	-74%	0	-	0	-	0	-
广州	0	-	0	-	2	-	24	-	996	-
深圳	2	-33%	8.4	-7%	0	-	0	-	0	-
成都	1	-96%	13	-83%	3	-	10	-	654	-
重庆	4	-	19	-	0	-	0	-	0	-
西安	13	333%	93	1376%	9	50%	22	-4%	399	-11%
武汉	22	-37%	73	-50%	2	100%	5.7	850%	153	-88%
长沙	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
南昌	1	-75%	1.9	-91%	1	-75%	1.9	-91%	643	29%
大连	1	-50%	21.4	-14%	0	-	0	-	0	-
沈阳	16	-	147	-	0	-	0	-	0	-
长春	0	-	0	-	1	-	3	-	549	-

- 数据说明：**
- 1、全部数据来源于中国指数研究院数据信息中心、中国房地产数据信息系统
 - 2、推出与成交面积均为建设用地面积
 - 3、监测周期以周度为单位

4、周度数据后期可能会有相应调整，因此数据仅供参考

2、本周土地市场概况

受端午小长假的影响，本周土地市场整提成交量环比有所下降，地段条件较好的地块仍然受到开发商的“追捧”，土地市场仍然延续了地块高溢价成交现象。

土地推出方面：本周土地推出量不降反增。20个大中城市中，北京、天津、上海、西安等16个城市共推出土地99宗，环比增加8%，推出土地面积约492万平方米，环比增加7%。其中，沈阳推出16宗地，推出土地面积147万平方米，成为本周推出土地最多的城市，推出地块有14宗位于铁西区，住宅用地4宗，商业科研用地2宗，其他10宗为工业用地；西安本周突然发力，共推出13宗土地，推出土地面积93万平方米，环比成倍增加，此次推出地块全部位于曲江，全部为住宅用地；北京本周推出5宗地块，推出土地面积21万平方米，推出地块以住宅用地为主，地块大多位于远郊区；上海本周有10宗地块入市，共计土地面积20万平方米，推出地块全部为工业用地。

土地成交方面：土地市场整体成交量受端午小长假影响明显，成交量大幅下降。本周20个重点城市共成交土地44宗，环比减少51%，成交土地面积152万平方米，环比减少49%。其中，北京成交6宗地块，成交土地面积约28万平方米，成为本周成交量最大的城市，成交地块包括1宗住宅用地，2宗商业用地，3宗工业用地，成交地块以通州为主，石景山、顺义等区域也有成交地块分布；西安成交9宗地块，成交土地面积约22万平方米，成为本周成交宗数最多的城市，成交地块以住宅用地为主，同时包括2宗商业用地，1宗仓储用地；上海本周仅有2宗地块成交，1宗为商业办公用地，1宗为工业用地；天津本周无经营性地块成交，成交地块全部为工业用地。

土地成交价格：本周宗地成交楼面价格出现较大波动，地段较好地块仍然高溢价成交。北京、天津等城市本周成交地块楼面价格环比出现较大降幅。北京2宗工业用地拉低了评价成交价格，天津本周成交全为工业用地，355元/平方米反映了工业用地价格水平。北京、广州、南京等城市热点地块仍然受到开发商的青睐，“抢地”现象仍然存在。北京顺义区后沙峪镇中心区东北部地块被北京顺

鑫茂峰花卉物流有限公司以 152%的溢价拿下，成交价格由 1.6 亿攀升至 4.05 亿；广州“准地王”海珠区江南大道中 99 号地块，被佳兆业以 3.18 亿拿下，地块溢价 65%；南京江北 2 宗地块分别以 26%、13%的溢价成交，这是南京 09 年首次出现的溢价成交地块。同时，上海、苏州成交地块楼面价格环比大幅上涨。上海吴淞路 150 号地块被上海城投置地以 1.12 万元/平方米的价格拿下；苏州成交的 8 宗住宿餐饮用地除了 2 宗底价成交外，其他 6 宗全部溢价成交，其中苏地 2009-B-5 号地块被李丕国以 1.36 万元/平方米的楼面价格拿下，地块溢价 172%。

3、住宅类地块推出成交情况：

单位：宗 % 万平方米 元/平方米

城市	推出宗地情况				成交宗地情况					
	宗数	环比	面积	环比	宗数	环比	面积	环比	楼面价	环比
北京	3	200%	17	42%	1	-75%	12	-69%	1909	-33%
天津	1	-83%	0.7	-99%	0	-	0	-	0	-
石家庄	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
上海	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
杭州	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
南京	3	-	11	-	2	-	20	-	1300	-
苏州	1	-	5.8	-	0	-	0	-	0	-
宁波	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
无锡	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
广州	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
深圳	1	-50%	8.1	7%	0	-	0	-	0	-
成都	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
重庆	3	-	9.7	-	0	-	0	-	0	-
西安	11	450%	92	1433%	6	100%	18	29%	397	-30%
武汉	12	-33%	60	-5%	0	-	0	-	0	-
长沙	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
南昌	1	-	1.9	-	1	-	1.9	-	643	-
大连	1	0%	21.4	0%	0	-	0	-	0	-
沈阳	4	-	15	-	0	-	0	-	0	-
长春	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

4、本周住宅类地块市场概况

本周土地市场住宅用地交易状况延续了 5 月“地段性”回暖的态势，地段较

好的住宅地块备受青睐。北京广渠路 15 号地块修改挂牌条件重新入市，成为本周土地市场最热的话题。

土地推出方面：本周住宅用地入市交易量环比较大幅度增加。20 个大中城市，共推出住宅用地 41 宗，环比增加 17%，推出土地面积约 243 万平方米，环比增加 20%。其中，西安本周推出 11 宗住宅用地，土地面积共计 92 万平方米，是本周推出地块最多的城市，西安推出地块全部位于曲江，地块面积最大的约 13.5 万平方米，最小的约 0.6 万平方米；武汉本周推出 12 宗住宅用地，土地面积共计 60 万平方米，本次推出地块以市区为主，大多位于武昌区、洪山区、汉阳区；北京本周推出 3 宗住宅用地，土地面积共计 17 万平方米，3 宗地块分别位于通州、顺义、密云区；沈阳土地市场二季度一直处于低迷状态，本周沈阳推出 4 宗住宅用地，土地面积共计 15 万平方米，1 宗位于于洪区，3 宗位于经济技术开发区；深圳宝安大道西侧地块本周开始竞价，该宗地的交易状况直接影响深圳未来房价走势；此外，天津、南京、苏州等地本周也有少量住宅用地入市。

土地成交方面：住宅用地交易量同样受端午小长假影响明显，成交量大幅下降。20 个重点城市共成交住宅用地 11 宗，环比下降 54%，成交土地面积 53 万平方米，环比下降 58%。大多数地块挂牌时间规避了端午小长假，挂牌截止时间顺延至下周。可以预计，下周成交量或大幅增加。西安是土地市场大赢家。西安共成交 6 宗住宅用地，成交面积约 18 万平方米，是本周成交地块最多的城市，西安成交地块全部位于曲江，拿地企业以本土企业为主。南京本周成交 2 宗住宅地块，成交面积约 20 万平方米。2 宗地块全部位于浦口区顶山街道，分别被南京平安电子工程有限责任公司和南京恒辉房地产开发有限公司拿下。北京本周仅成交 1 宗住宅用地，该地块位于通州区梨园镇砖厂村，规划建筑面积约 28 万平方米，被北京金隅嘉业以 5.4 亿的价格拿下。

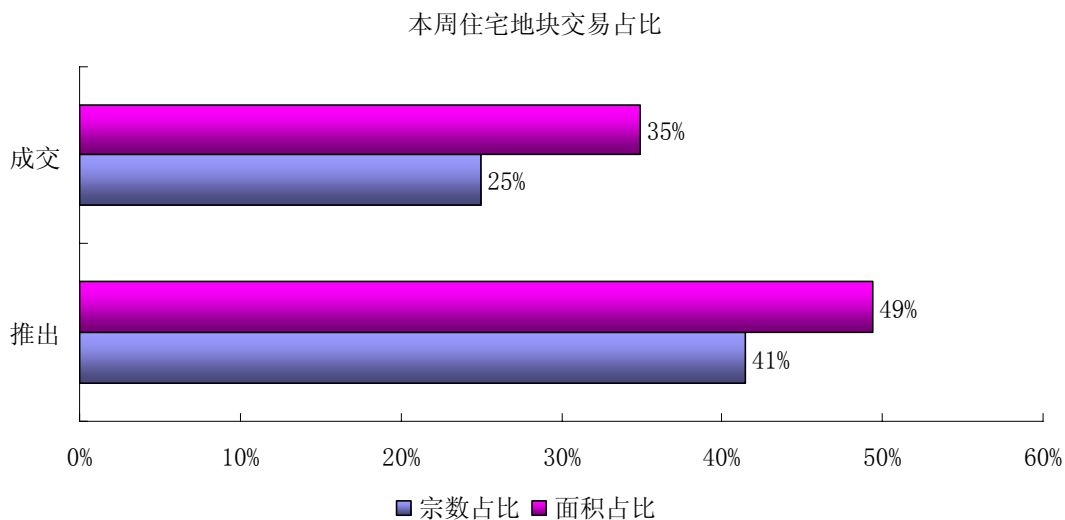
土地成交价格：本周 20 个重点城市成交价格涨跌互现。北京、西安等城市成交地块位置相对较偏，成交价格环比下降，广州、南京等城市住宅用地成交价格环比上涨。北京成交地块位于通州区梨园镇砖厂村，该地块不在市区，成交楼面价格为 1909 元/平方米，环比下降 33%；西安成交地块位于曲江，成交楼面价格为 397 元/平方米，环比下降 30%。广州江南大道中 99 号的广州益丰搪瓷

厂地段地块是广州今年出让的首幅住宅用地，经过 31 轮竞价被佳兆业地产以 5910 元/平方米的价格拿下，高出底价 2332 元/平方米；南京成交地块也出现过多轮竞价，编号为 NO.2009G08 的地块溢价 3000 万元成交，编号为 NO.2009G09 的地块溢价 4400 万元成交，这 2 宗地是南京土地市场上 09 年以来首次出现的溢价成交地块。

5、本周全国土地市场住宅类用地推出及成交结构

	推出情况			成交情况		
	住宅类	总量	占比	住宅类	总量	占比
宗数	41	99	41%	11	44	25%
面积	243	492	49%	53	152	35%

单位：宗 万平方米 %



6、热点地块分析

6.1 推出地块——258 轮竞价终遭弃 广渠路 15 号“改头换面”四出宫

6.1.1 地块简介：

端午未到，北京市土地储备中心就为端午节献上了一份“厚礼”。5 月 27 日，北京土地储备中心推出了 8 宗住宅用地，规划建筑面积共计 170 万平方米，是 09 年以来单日推出住宅用地最多的一天。备受关注的广渠路 15 号地赫然在册。

广渠门 10 号地的高价成交越发加深了业内对广渠路 15 号地的关注。

算上这次挂牌，广渠路 15 号地已经是第四次挂牌。

第一次在 2004 年 3 月，挂牌后被北京市首都城市房地产开发有限公司于 4 月 9 日经过 258 轮竞价以 18.2 亿元拿下。但首都城市地产没有缴清土地出让金，地块被收回。

第二次是在 2006 年 9 月底，虽然没有正式挂牌，但该地块作为北京第一批限价房用地而备受关注，最终也没有推入市场。

第三次在 2007 年 12 月 14 日，用地性质由“限价房用地”改为“商品房（含 2 万平方米的廉租房）用地”，但是最终由于投标的开发商不足 3 家而流标。

本次是第四次挂牌，也是挂牌条件改动最大的一次。出让方式由“招标”变为“挂牌”，土地面积由“22.8 万平方米”变为“15.6 万平方米”，建筑面积由“41.7 万平方米(含 2 万平方米廉租房)”变为“28 万平方米(含 1.5 万平方米廉租房)”，保证金由“3 亿元”变为“2 亿”，首都城市地产拿地的楼面价格为 4439 元/平方米，现挂牌价楼面价为 6500 元/平方米。

该地块具体指标如下表：

广渠路 15 号地块详情			
宗地编号	京土整储挂（朝） [2009]061 号	用地性质	居住及公共服 务设施
建设用地面积	11.9 万平方米	规划建筑面积	28 万平方米
保证金	2 亿	起始价	16.47 亿
挂牌时间	2009-6-16 起，不少于 10 个工作日		
地块位置	朝阳区广渠路 15 号		

6.1.2 价值分析

广渠路 15 号地块规划建筑面积 280121.4428 平方米，其中可售面积 253401.4428 平方米。按照可售面积计算，地块楼面地价约为 6500 元/平方米。

根据中国指数研究院数据信息中心对北京朝阳区广渠路附近住宅用地成交状况市场监测显示，宗地周边地块成交情况如下：

周边土地招拍挂市场成交地块情况			
宗地名称	用地性质	楼面地价	成交时间
朝阳区广渠门外 10 号	居住及公服	15141 元/平方米	2009-05-21
朝阳区广渠路 36 号	住宅、商业	5648 元/平方米	2006-11-29
北京广渠门外五厂	住宅	2747 元/平方米	2002-03-14

广渠路 15 号地位于比较成熟的住宅区域，城市交通便利，社区生活设施齐全，宗地附近已有很多在售住宅项目楼盘。根据中国指数研究院数据信息中心监测显示，该片区在售商品房项目价格如下：

广渠路附近在售楼盘项目				
项目名称	项目位置	物业类型	平均价格	开盘时间
后现代城	朝阳区百子湾路 16 号	住宅、普通住宅	13433 元/平方米	2006-11-25
商富中心	朝阳区广渠路 21 号	住宅、商住楼	11624 元/平方米	2007-01-01
帝景·博悦	朝阳区西大望路甲 23 号	住宅、公寓	22000 元/平方米	2009-06
首城国际中心	朝阳区广渠路 36 号	住宅、商业、公寓	14500 元/平方米	2009-06

比较周边住宅地块成交价格，结合目前在售楼盘价格情况，该地块正常价值（楼面地价）在 8000-9000 元/平方米之间，但是受广渠门 10 号地块高价成交的影响，该地块极有可能出现多轮竞价的场面。地块成交价格或上浮 10% 左右，预计成交价格在 10000 元/平方米左右，预计成交价在 25 亿元左右。

该项目竣工后，销售价格或以首城国际中心为参照物，但会高于首城国际。首城国际交房时间在 2010 年 5 月 31 日。目前，首城国际平均售价为 14500 元/平方米。

6.1.3 潜在竞得者分析

潜在竞得者之一：合生创展

合生在 2008 年 7 月将总部从广州迁至北京。但是合生在北京的土地储备并不多。中国指数研究院数据信息中心监测显示，合生从 2007 年至 2008 年在北京招拍挂市场上仅拿了 4 宗地，而住宅用地仅有 1 宗。如此少量的土地储备难以支撑合生的发展，增强北京核心区域土地储备合生是移师北京的当务之急。

广渠路 15 号挂牌后，合生更是毫不掩饰对该地块的浓厚兴趣：“公司对于去年初流标的广渠路 15 号地很感兴趣，如无意外，公司肯定会参与。”可见，合生拿地也是意料之中。

潜在竞得者之二：万科

万科最近频频拿地，上周万科在无锡和佛山以 19.4 亿的巨资拿下两宗大型地块，在沈阳和政府签订了 30 亿的房地产开发协议。万科参与拿地或有可能，但是如果楼面价格超过 10000 元/平方米，万科或会退出竞价。万科在 2007 年以 11400 元/平方米的楼面价格拿下朝阳区西大望路 27 号地块，由于地价过高，地块至今未动工。该地块就位于广渠路 15 号对面。

潜在竞得者之三：首开

首开在 2006 年 11 月 31 号以 5648 元/平方米的楼面价格竞得广渠路 36 号地，开发了首城国际中心项目，目前该项目售价为 14500 元/平方米。广渠路 36 号地成交价还不及广渠路 15 号的挂牌价。首开拿地具有天然的优势，一方面可以摊底拿地成本，形成整体开发优势，另一方面提升首开区域品牌形象。

6.1.4 附录——同批次推出地块

地块编号	土地位置	土地面积	土地用途	总建筑面积	起始价	竞买保证金
		(m ²)		(m ²)	(万元)	(万元)



京土整储挂 (怀) [2009]055 号	怀柔区杨 宋镇杨雁 路东侧	145965.5 75 其中: 建设用地 77813.18 4	宾馆饭店、 商业金融、 文化设施、 办公、住宅 及居住公 共服务设 施	≤ 172891.843 5	9777.479 2	1000
京土整储挂 (通) [2009]056 号	通州区梨 园镇	69330.85 4 其中: 建设用地 61785.89 7	居住,可兼 容居住公 共服务设 施	≤ 154464.742 5	38610	3900
京土整储挂 (兴) [2009]057 号	大兴区黄 村镇	19号地: 70687.94 其中:建 设用地 40086.35 20号地: 163982.8 2 其中: 建设用地 122176.3 4	商业金融 设施和综 合体、住 宅及居 住公共 服务设 施	19号地: ≤ 140302.23 20号地: ≤ 317658.48	140064.4 97	10000
京土整储挂 (兴) [2009]058 号	大兴区黄 村镇	103210.3 2 其中: 建设用地 69940.05	居住公共 服务设施	≤ 133559.32	38489.66	4000
京土整储挂 (兴) [2009]059 号	大兴区黄 村镇	212257.8 4 其中: 建设用地 152118.4 0	住宅及居 住公共 服务设施、医 疗卫生设 施	≤ 275773.95	75018.43	8000
京土整储挂 (兴) [2009]060 号	大兴区康 庄	187342.5 6 其中: 建设用地 87375.75	居住用地	≤ 188485.464	43325.15	4500
京土整储挂 (朝) [2009]061 号	朝阳区广 渠路15 号	155919.7 65 其中: 建设用地 119057.1 65	居住及公 共服务设 施	≤ 280121.442 8 (可出让 253401.442 8)	164700	20000





京土整储挂 (顺) [2009]062 号	顺义区站 前街北侧	25785.3 其中：建 设用地 21757.4	商业金融、 住宅、居住 公共服 务设施	≤ 60920.72 (为地上 建筑面积， 含住宅 18222)	19835.83 4	2000
----------------------------------	--------------	-----------------------------------	------------------------------	--	---------------	------

