

4 月数据概览

公告地块数量:	210 幅
# 居住:	37 幅
# 商办:	22 幅
# 工业:	147 幅
公告地块面积:	853 公顷
# 居住:	213 公顷
# 商办:	55 公顷
# 工业:	555 公顷

成交地块数量:	158 幅
# 居住:	42 幅
# 商办:	32 幅
# 工业:	83 幅
成交地块面积:	956 公顷
# 居住:	380 公顷
# 商办:	57 公顷
# 工业:	463 公顷
成交地块金额:	156.49 亿元
# 居住:	106.84 亿元
# 商办:	31.24 亿元
# 工业:	16.46 亿元

成交地块价格:	1004 元/m ²
# 居住:	1273 元/m ²
# 商办:	2318 元/m ²
# 工业:	362 元/m ²
(楼面地价)	

土地市场渐现暖意 大型房企竞相入市

整体: 供应- 23% 成交+ 15% 价格- 13%

居住: 供应- 43% 成交+ 38% 价格- 16%

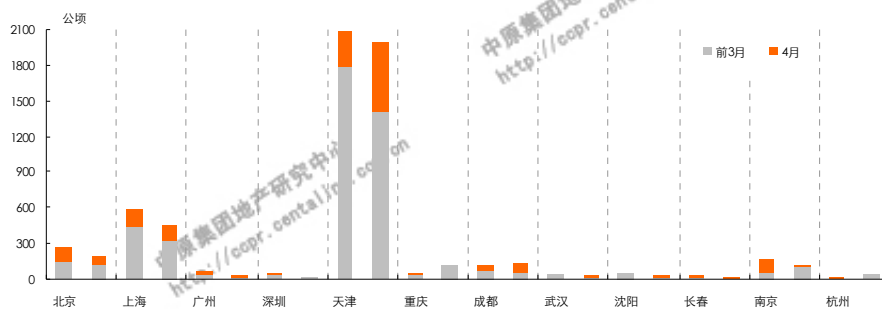
2009 年 4 月中原土地监测系统数据显示, 继 3 月居住用地放量后, 部分城市居住用地供应出现回落。4 月居住用地供应面积较前 12 月均值出现下滑, 但北京、深圳依然加速推出居住用地。

受 3 月推出大量地块影响, 4 月土地成交面积增加明显, 其中居住用地成交面积较前 12 月均值上升 38%。地价水平较 3 月出现回升, 但与前 12 月均值相比仍下降 13%。4 月土地流标率保持平稳, 居住用地底价成交率下降, 溢价成交现象较 3 月明显增多, 且部分地块溢价幅度颇高。

4 月大型房企纷纷入市拿地, 金地以 5.6 亿元, 溢价 82% 的价格击败 10 余家竞争对手竞得上海徐泾镇 3 号地块; 万达斥资 13 亿接连在武汉、长春购地; 绿地 10 亿获取上海松江、青浦两幅地块, 其中一幅溢价 36%。

出现上述状况的主要原有两点: 一是近期住宅销售火爆, 发展商资金回笼迅速, 购地资金充裕; 二是政府加大推地力度, 推出地块底价较低。值得注意的是, 尽管成交频现较高溢价率, 但地块实际出让价格仍处于低位, 距离 2007 年历史高位仍有较大差距。

4 月重点城市土地公告/成交面积



注: 同一城市中, 左栏为供应面积, 右栏为成交面积

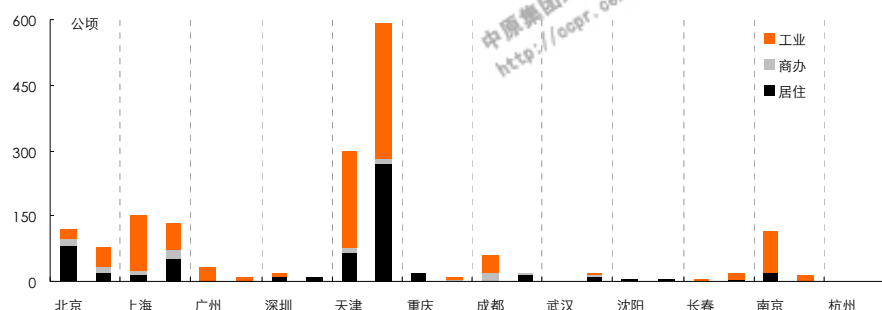
数据来源: 中原土地监测系统, 中原地产研究中心

数据来源: 中原地产研究中心根据各城市土地资源管理部门公布的相关信息整理补充而得。

数据说明: 统计数据为十二城市相关数据加总所得, 这些城市分别为: 北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉、沈阳、长春、南京和杭州。

发布日期: 2009 年 5 月 8 日

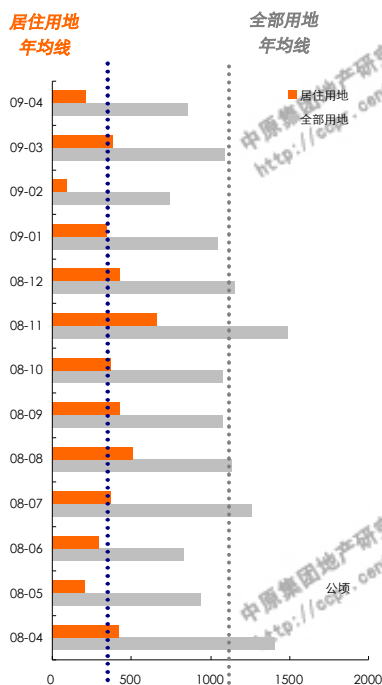
4 月重点城市各用途土地公告/成交面积



注: 同一城市中, 左栏为供应面积, 右栏为成交面积

数据来源: 中原土地监测系统, 中原地产研究中心

土地供应面积



推地放缓，居住用地供应回落

- 4月未能延续3月供应放量的势头，部分城市土地供应量出现回落，居住用地更为明显。4月居住用地供应占全部用地比例较3月出现下降，仅为25%。
- 4月12个被监测城市土地整体供应853公顷（210幅），低于前12月均值23%，其中居住用地供应213公顷（37幅），低于前12月均值43%。土地供应回落。
- 12个城市中，上海在3月推出大规模居住用地后，4月居住用地供应放缓；北京和深圳依然延续居住用地放量的态势，居住用地供应量增长明显；广州居住用地则突破连续四个月的“零供应”。

表1：4月重点城市土地公告情况（单位：公顷）

城市	4月数值		前12月均值		与前12月均值比		居住用地面积比例	
	整体	居住	整体	居住	整体	居住	4月	前12月均值
北京	130	82	78	33	67%	145%	63%	43%
上海	150	13	147	27	2%	-52%	9%	18%
广州	43	1	59	14	-27%	-94%	2%	23%
深圳	20	9	29	4	-29%	142%	45%	13%
天津	300	64	425	126	-29%	-49%	21%	30%
重庆	18	17	49	15	-63%	15%	94%	31%
成都	61	2	76	35	-20%	-94%	3%	46%
武汉	0	0	26	21	-100%	-100%	—	81%
沈阳	5	5	102	56	-95%	-91%	100%	55%
长春	3	0	56	19	-94%	-100%	0%	35%
南京	114	20	30	17	275%	20%	18%	55%
杭州	7	0	27	9	-72%	-100%	0%	34%
合计	853	213	1104	376	-23%	-43%	25%	34%

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

沪深津居住用地成交激增

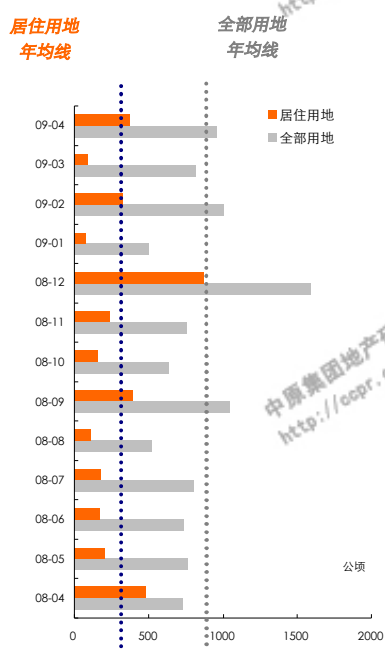
- 由于3月大量土地集中上市，4月土地成交量迅速增长。居住用地成交量增加更为明显。主要原因为上海、天津3月份推出的大量居住用地于本月顺利成交。
- 4月12个被监测城市共成交土地956公顷（158幅），高于前12月均值15%，其中居住用地成交380公顷（42幅），低于前12月均值38%。
- 本月居住用地成交比例为40%，今年首次超过前12月均值。成交开始活跃，显示市场对后市的信心开始恢复。

表2：4月重点城市土地成交情况（单位：公顷）

城市	4月数值		前12月均值		与前12月均值比		居住用地面积比例	
	整体	居住	整体	居住	整体	居住	4月	前12月均值
北京	76	17	65	28	17%	-39%	22%	44%
上海	134	50	121	17	11%	186%	37%	14%
广州	10	0	32	8	-67%	-100%	0%	25%
深圳	8	8	23	4	-66%	113%	100%	16%
天津	590	271	386	122	53%	121%	46%	32%
重庆	8	1	42	12	-82%	-96%	7%	29%
成都	83	13	37	20	125%	-34%	16%	55%
武汉	11	11	16	13	-33%	-18%	100%	82%
沈阳	4	4	36	13	-89%	-71%	100%	37%
长春	19	6	23	14	-18%	-58%	30%	59%
南京	12	0	30	17	-59%	-100%	0%	57%
杭州	2	0	18	6	-91%	-100%	0%	35%
合计	956	380	828	276	15%	38%	40%	33%

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

土地成交面积



流标率持平 溢价成交现象明显

- 截至 4 月底，12 个被监测城市的土地流标率为 15%，与 3 月持平。其中居住用地流标率为 22%，较 3 月份显著下降，居住用地成交情况较为乐观。
- 流标率较低的城市为上海、天津和杭州，均为个位数，其中杭州流标率为零，无土地流标；沈阳和成都流标率较高，超过 50%。
- 居住用地流标率较低的城市为上海、长春和杭州，无居住用地流标；沈阳和南京居住用地流标率较高。
- 4 月 12 个城市底价成交率为 90%，其中居住用地为 69%，居住用地底价成交率较 3 月份下降明显。
- 溢价成交在 3 月份初露苗头后，4 月份愈演愈烈。北京、上海、深圳、天津、重庆和杭州均出现溢价成交土地，其中杭州位于上城区南山路地块溢价幅度最高达 127%，且楼面地价达 46284 元/平方米，创下地王新纪录。值得注意的是，尽管近期成交频现较高溢价率，但整体土地市场的实际出让价格仍处于较低水平，距离 2007 年历史高位仍有较大差距。

土地成交价格

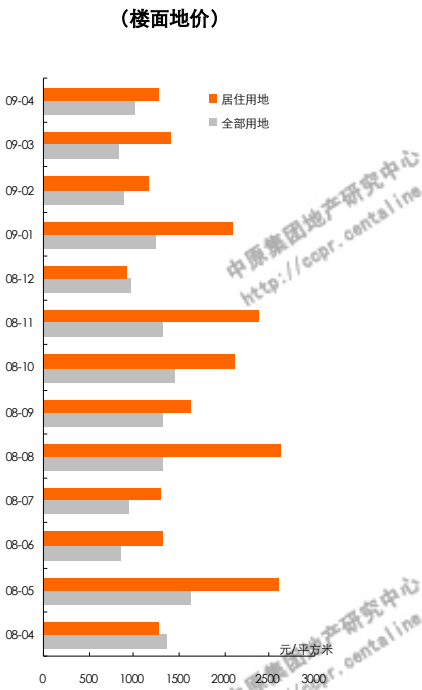


表 3：4 月重点城市土地流标情况 (单位：幅)

城市	全部用地			居住用地		
	累计推出	累计成交	流标率	累计推出	累计成交	流标率
北京	62	55	11%	11	8	27%
上海	122	116	5%	12	12	0%
广州	13	9	31%	0	0	—
深圳	10	9	10%	0	0	—
天津	314	291	7%	42	37	12%
重庆	36	28	22%	13	9	31%
成都	51	21	59%	14	10	29%
武汉	22	18	18%	15	12	20%
沈阳	25	11	56%	11	3	73%
长春	14	11	21%	9	9	0%
南京	36	24	33%	6	3	50%
杭州	23	23	0%	3	3	0%
合计	728	616	15%	136	106	22%

注：累计推出指截止日期在 1-4 月的地块幅数，累计成交为成交日期在 1-4 月的地块幅数；
累计流标率={1-（成交土地幅数/推出土地幅数）}×100%；
本报告中所指流标包括：无人应标、摘牌及叫价、政府撤回以及未成交情况不明。

表 4：4 月重点城市土地底价成交率 (单位：幅)

城市	全部用地			居住用地		
	成交地块幅数	底价成交幅数	底价成交率	成交地块幅数	底价成交幅数	底价成交率
北京	13	9	69%	3	1	33%
上海	31	26	84%	8	3	38%
广州	1	1	100%	0	0	—
深圳	2	0	0%	2	0	0%
天津	82	81	99%	17	16	94%
重庆	6	5	83%	1	0	0%
成都	7	7	100%	4	4	100%
沈阳	1	1	100%	1	1	100%
南京	4	4	100%	0	0	—
杭州	2	0	0%	0	0	—
合计	149	134	90%	36	25	69%

4 月各地数据概览

各地市况：

公告地块幅数

	合计	居住	商办	工业
北京	26	10	8	6
上海	55	3	4	48
广州	7	1	1	4
深圳	9	3	0	6
天津	66	7	2	57
重庆	8	6	2	0
成都	18	2	5	11
武汉	0	0	0	0
沈阳	3	3	0	0
长春	3	0	0	3
南京	14	2	0	12
杭州	1	0	0	0

北京——居住用地供应集中放量 成交持续活跃

本月供地 26 幅，土地供应面积与前 12 月均值相比增加 67%。居住用地供应集中放量，居住用地供应 10 幅，面积 82 公顷，与前 12 月均值相比增加 145%。本月土地成交面积 76 公顷，与前 12 月均值相比增加 17%。本地开发商北京金隅嘉业连续两个月在土地市场上有所收获，分别摘得一幅居住用地和一幅商办用地。

上海——居住用地“溢价”成交 金地、绿地各有所获

由于 3 月居住用地供应集中放量，4 月，居住用地成交面积创 2008 年 10 月以来新高，居住用地成交面积 50 公顷，与前 12 月均值相比，增幅超过 180%。4 月 29 日，上海徐泾镇 3 号地块受到 10 余家开发商的激烈争夺。最终，金地集团以 5.6 亿元的价格获得该地块，溢价 82%。4 月 29 日和 30 日，上海绿地集团分别以 9.5 亿元和 0.33 亿元拿下松江区辰花路 15 号 B 地块和青浦区白鹤镇 5 号地块。值得注意的是，上海绿地集团和上海豫园商城拿下的两幅松江区居住用地均有超过 30% 的溢价。

公告地块面积（公顷）

	合计	居住	商办	工业
北京	130	82	16	22
上海	150	13	9	128
广州	43	1	0	30
深圳	20	9	0	11
天津	300	64	13	223
重庆	18	17	1	0
成都	61	2	16	44
武汉	0	0	0	0
沈阳	5	5	0	0
长春	3	0	0	3
南京	114	20	0	94
杭州	7	0	0	0

广州——居住用地打破“零供应” 成交依然难脱窘境

2008 年 12 月以来，广州连续 4 个月居住用地“零供应”，4 月，广州终于推出居住用地。该幅地块位于海珠区江南大道，占地 8579 平方米，用地性质住宅商品房。该地块总建筑面积为 53809 平方米，出让挂牌底价为 1.925 亿元，折合楼面地价为 3577 元/平方米。本月初成交 1 幅土地，为工业用地。与前 12 月均值相比，成交面积已连续四个月降幅超过 50%。成交的持续疲软主要由于供应的匮乏。

深圳——111 次举牌竞拍 两幅居住用地卖 8 亿

3 月深圳居住用地供应迎来今年首个破冰之日，4 月继续推出居住用地 3 幅，面积 9 公顷。3 月推出的两幅居住用地于 4 月 29 日“溢价”50%成功出让。两幅捆绑出让的居住用地位于龙岗区龙城街道，属于旧改项目。参与竞买的两家公司经过 111 次举牌才决出胜负，深圳市尚模发展有限公司以 8 亿元竞得，高出底价 2.7 亿元。这是 2009 年深圳首次出让旧改用地，也是继 2008 年 11 月份后第一次成功出让居住用地。

成交地块幅数

	合计	居住	商办	工业
北京	14	3	4	7
上海	33	8	6	19
广州	1	0	0	1
深圳	2	2	0	0
天津	83	18	17	48
重庆	6	1	3	2
成都	7	4	2	0
武汉	3	3	0	0
沈阳	1	1	0	0
长春	3	1	0	2
南京	4	0	0	4
杭州	2	0	2	0

天津——供地放缓 成交出色

2009 年第一季度，天津每月公告地块接近百幅，供地面积均在 500 公顷以上。本月供地步伐略微放缓，供地 66 幅，供地 300 公顷，低于前 12 月均值 29%，居住用地比例 21%，依然低于前 12 月均值 30%。由于前几个月供地的充足，本月成交土地 83 幅，土地面积 590 公顷，高于前 12 月均值 53%。本月未成交的 5 幅地块，其中 4 幅为因故暂停挂牌，2009 年 1-4 月累计流标率为 7%，处于较低水平。

重庆——供求略有起色 仍处低位徘徊

本月供地 8 幅，供应面积 18 公顷，成交 6 幅，成交面积 8 公顷，较 3 月有所增长，但与前 12 月均值相比仍缩减 60% 以上。本月成交 6 幅地块中除 1 幅居住用地溢价成交外，其他 5 幅地块均以底价成交。溢价地块为渝北区观音桥组团 E 分区 E6-1-2/02 号宗地，土地面积为 5426 平方米，最大建筑规模为 36285 平方米，共有 14 家开发商同时报名。经过 19 轮激烈竞价，最终被重庆仁强房地产公司以 4900 万元拍得，该价格超出起拍价 1466 万元。

4 月各地数据概览

成交地块面积 (公顷)

	合计	居住	商办	工业
北京	76	17	15	44
上海	134	50	23	62
广州	10	0	0	10
深圳	8	8	0	0
天津	590	271	8	311
重庆	8	1	5	3
成都	83	13	4	0
武汉	11	11	1	7
沈阳	4	4	0	0
长春	18	5	0	13
南京	12	0	0	12
杭州	2	0	2	0

成都——居住供地萎缩 城南将推商业用地

本月供地面积 61 公顷, 和 3 月基本持平, 与前 12 月均值相比缩减 20%。其中, 居住用地的供应萎缩严重, 供地面积仅 2 公顷, 与前 12 月均值相比缩减 94%。本月总成交面积 84 公顷, 与前 12 月均值相比增长 125%, 但居住用地成交面积与前 12 月均值相比缩减 34%。4 月 21 日, 成都市国土资源局发布公告, 宣布将在 5 月 11 日至 5 月 22 日之间挂牌出让 3 幅商业用地。3 地块都位于成都近年来炙手可热的城南新区。而这 3 块地 260 万~300 万元/亩的起始价, 与其邻近地域部分 2007 年成交价格高达 1000 万元/亩的地块相比, 似乎显得“低调”了很多。

武汉——万达 12 亿元圈地新华西

本月无土地供应。本月成交 3 幅地块, 均为居住商业混合用地, 成交面积 11 公顷, 与前 12 月均值相比仍然缩减近三成。3 月公告的 4 幅地块本月成交其中的 3 幅, 另外一幅因故延期交易。其中, 大连万达 12 亿元竞得位于新华西路地块, 地块面积为 9.45 公顷, 建筑面积达 40 万平方米, 其中商业和居住比例各为一半。

沈阳——供求无起色 市场仍低迷

2009 年以来沈阳土地市场一直处于低迷局面, 每月公告及成交的地块幅数始终为个位数。本月供地 3 幅, 全部为居住用地, 供地面积 5 公顷, 均为小地块。本月仅成交 1 幅居住用地, 位于沈河区万泉街西, 被沈阳惠民房地产开发股份有限公司以 2.32 亿的总价竞得, 折合楼面地价为 1474 元/平方米。

长春——推地缓慢 万达 1.1 亿元拿地

本月供地 3 幅, 均为工业用地, 土地面积 3 公顷, 推地步伐依然缓慢。本月成交 4 幅地块, 其中 2 幅为居住用地, 2 幅为工业用地。大连万达本月继武汉拿地后, 又斥资 1.1 亿元将长春市红旗街居住商业地块收入囊中。该地块土地面积 1.12 公顷, 建筑面积 5.73 万平方米, 楼面地价为 1921 元/平方米。

南京——供应激增 流标地块再挂牌

本月供地 114 公顷, 与前 12 月均值相比增长 275%。但成交依旧冷清, 本月成交 4 幅地块, 均为工业用地, 共 12 公顷, 与前 12 月均值相比缩减 59%。本月有 4 块居住用地进入预告, 分别位于栖霞区与雨花台区。从 2008 年 11 月份开始, 南京江南八区范围内可以上市的住宅地块几乎为零, 因此这四块地“相当金贵”。四幅地块中一幅曾在 2008 年 12 月流标过, 该地块位于栖霞区和燕路 498 号, 与燕子矶巨无霸地块相邻, 出让面积达 7 万多平方米。重新挂牌后地块的面积、容积率等指标都没有变化, 但出让价格尚未公布。

杭州——南山路绝版地块溢价 127% 楼面地价 46284 元创纪录

本月仅推出 1 幅教育科研用地。受 2008 年住宅市场成交低迷、土地流拍频现的影响, 2009 年政府推地谨慎, 都是小量试水。前 4 个月推出 8 幅地块, 供地面积仅 5.48 公顷。本月成交两幅商办用地, 均溢价成交。其中一幅位于上城区南山路的商办用地经过足足 46 轮的报价, 最终以 7 亿元成交, 溢价 127%, 折合成楼面地价为 46284 元/平方米, 竞得者为曾经竞得龙翔里地块的杭州上城区投资控股集团有限公司。这一楼面地价刷新了 2005 年出让的西湖八号公馆 22297 元/平方米的记录。

成交金额 (亿元)

	合计	居住	商办	工业
北京	12.51	6.11	4.50	1.90
上海	36.32	22.73	11.13	2.47
广州	0.41	0.00	0.00	0.41
深圳	8.00	8.00	0.00	0.00
天津	49.16	33.15	5.72	10.28
重庆	1.70	0.49	1.08	0.13
成都	6.31	4.09	0.28	0.00
武汉	29.44	28.06	0.86	0.52
沈阳	2.32	2.32	0.00	0.00
长春	1.11	0.81	0.00	0.30
南京	0.43	0.00	0.00	0.43
杭州	7.67	0.00	7.67	0.00

楼面地价 (元/平方米)

	合计	居住	商办	工业
北京	942	1711	1210	318
上海	2123	3539	3053	350
广州	199	—	—	199
深圳	2586	2586	—	—
天津	694	821	1492	387
重庆	852	1350	760	624
成都	362	948	2291	—
武汉	1221	1236	1683	583
沈阳	1474	1474	—	—
长春	583	815	—	329
南京	253	—	—	253
杭州	33716	—	33716	—

报告作者

宋 莉	+8621 5178 7516	Songli@centaline.com.cn
许 芹	+8621 5178 7509	Erin@centaline.com.cn
吴维娜	+8621 5178 7521	Wuwn.ce@centaline.com.cn
陶 琦	+8621 5178 8618	Kenney@centaline.com.cn

中原地产研究中心

上海市延安西路 889 号太平洋中心 809 室
 电话: +8621 5178 7508 传真: +8621 5118 7311
 电邮: ccpr@centaline.com.cn



©2009 版权声明:

本报告由中原地产研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。

本报告版权归中原地产研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“中原地产研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。