

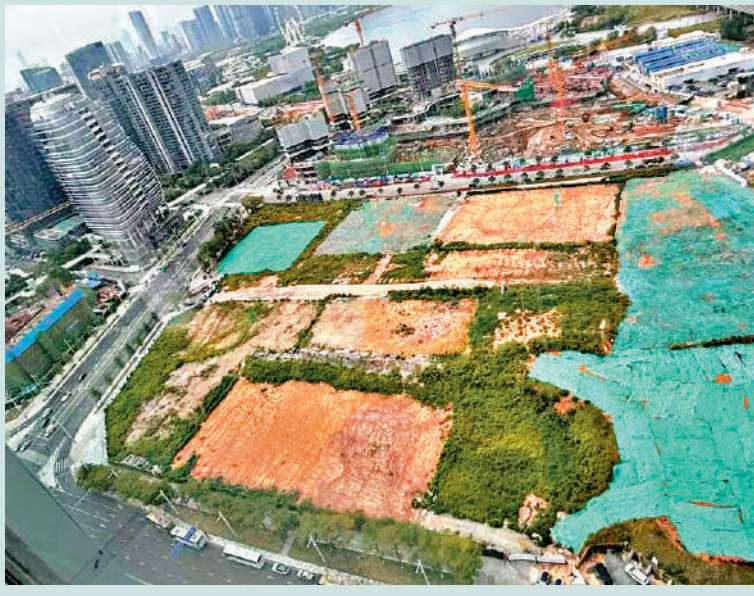
# 大城市競拍熱度升溫 深圳上月誕三幅地王

# 內地土地拍賣平均溢價17.4% 創一年新高

## 積極信號

今年上半年，內地核心城市土地成交延續暢旺態勢，包括深圳、上海、廣州、杭州、長沙等城市近月陸續出現高溢價成交地塊（見附表）。中國指數研究院數據顯示，300城地塊平均溢價率達17.4%，為近一年新高。分析認為，今年上半年土地市場延續「縮量提質」特徵，房企買地進一步向核心城市聚集，一線及強二線城市核心區有望迎來更多優質住宅用地入市，以穩定預期；三四線城市及一二線城市的郊區，土地市場仍將面臨壓力。

大公報記者 白悅鳴



▲深圳6月湧現三幅「地王」，包括寶安新安街道地塊以105.1億元人民幣成交，成為深圳今年內首宗總價超百億元的「地王」。

## 近期高溢價成交地塊

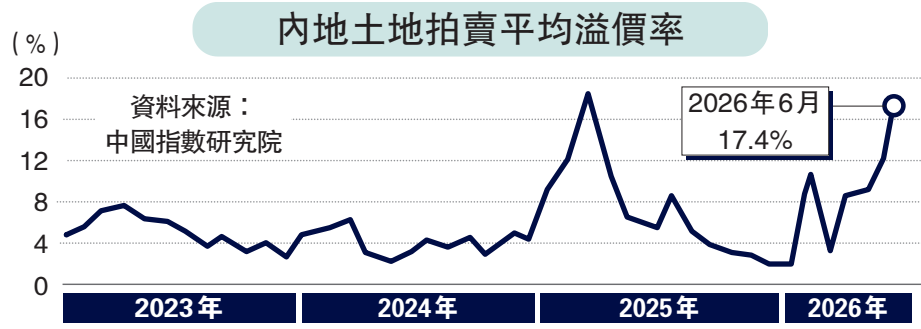
城市	地塊	成交價 (億元人民幣)	溢價率 (%)	買地開發商	日期
深圳	南山區粵海街道地	57.72	150.74	保利置業	6月5日
深圳	前海桂灣地	35.25	114.29	建發房產	6月12日
深圳	寶安區新安街道地	105.10	99.05	保利發展	6月25日
杭州	濱江區永久河地	60.94	79.03	招商蛇口	6月26日
廣州	番禺洛浦街地	10.29	55.00	廈門國貿	6月30日
廣州	海珠區琶洲	13.75	46.28	越秀地產	6月30日
長沙	梅溪湖航天二期地塊	7.13	46.00	山東新航置業	6月26日
上海	閔行區浦江鎮地	36.55	40.72	大華集團	5月28日
上海	浦東南碼頭路街道地	34.90	40.04	保利置業	5月29日
長沙	濱江新城宅地	12.12	38.98	嘉信地產	6月26日
杭州	余杭未來科技城單元	16.04	33.22	建發國際	6月23日
上海	靜安大寧地	72.80	29.63	建發國際	6月30日

今年上半年，全國300城住宅用地成交面積按年下降約23.7%，土地出讓金額減少31.4%。中國指數研究院的分析指出，6月深圳、杭州等少數熱點城市拍出高溢價地塊，受核心地塊高溢價成交帶動，300城地塊平均溢價率達17.4%，為近一年新高。克而瑞研究中心在報告內表示，今年第二季度以來，一線及強二線城市核心成熟板塊土地拍賣熱度快速升溫，高溢價地塊集中入市，百輪競價、單價破局的交易場景頻繁出現，成為本輪房地產調整周期中標誌性的市場信號。

## 優質地塊價值獲重估

深圳6月湧現三幅「地王」。南山粵海街道地塊成為深圳首宗每平米樓面價突破10萬元（人民幣，下同）的住宅用地，刷新全市單價紀錄；前海桂灣地塊以每平米9.6萬元刷新前海片區樓面價歷史紀錄，位列深圳住宅用地單價第二；寶安新安街道地塊以105.1億元總價，膺深圳今年內首宗總價超百億元的「地王」，同時刷新寶安中心區樓面價歷史紀錄。

其他城市方面，杭州6月26日出讓的濱江區永久河單元地塊，成交總額60.94億元，每平米樓面價51577元，溢價率79.03%，成為杭州住宅地塊最高總額、樓面價及溢價率地王。克而瑞認為，核心城市地價的結構



性上漲，並非單一因素所致，而是政策面、資金面、供需面與房企戰略面四維共振、相互強化的結果，是房地產行業深度調整期內，「控增量、優供給」政策導向、資金避險配置邏輯、需求結構升級與房企戰略聚焦共同作用下的結構性產物，是核心城市優質不動產價值的理性重估。分析人士表示，核心地塊對房企的後續利潤更有保障。同時，隨着土地供給逐年收緊，後續可供選擇的地塊或將減少，也影響開發商後續的產品開發和回收資金，所以核心區的優質地塊均成為他們的追捧對象。

## 上海楊浦地總起拍價118億

多幅備受市場關注地塊將在本月出讓。上海第六批次土地將於7月28日舉行現場競價，共推出的3幅住宅地因稀缺區位和「減量提質」導向，成為市場關注焦點。其中，楊浦內環濱江組合地塊總起拍價高達118.68億元最受矚

目，地塊包含兩宗純住宅地及一宗商業地，住宅合計建築面積約14.78萬平米。被市場視作2026年潛在「地王」候選。

另外，定於7月24日出讓的深圳光明城站北拓區住宅地塊，主打低密改善產品，被視為當前稀缺的「地鐵+中心+低密」組合資產，起始價12.66億元，起拍樓面價每平米約1.92萬元。

中國指數研究院表示，短期看，後續一線及強二線城市核心區有望繼續迎來更多優質住宅用地入市，憑藉優質區位與完善配套，以維持土地市場熱度、穩定預期；而三四線城市及一二線城市的郊區土地市場仍將面臨壓力。而土地市場的全面回暖，仍有賴於商品房銷售的實質性回暖以及房企投資信心的持續修復。克而瑞認為，對於開發企業而言，認清行業分化大勢、聚焦核心價值賽道、深耕產品力打造，才是穿越行業周期、實現可持續發展的根本路徑。

## 百城新房樓價升2% 銷售料續改善

### 延續升勢

中國指數研究院發布的百城房價報告顯示，今年6月份百城新建住宅每平米均價為17184元（人民幣，下同），按月上漲0.16%，按年升2%，新房價格按月延續結構性上漲態勢。6月百城二手住宅每平米均價為12639元，按月下跌0.42%，跌幅較5月擴大0.1個百分點。

中國指數研究院預計，下半年核心城市在優質項目持續入市及政策支持帶動之下，新房成交有望邊際改善，但結構性分化將進一步加劇。全國來看，下半年新房銷售仍處築底階段，但在較低基数影響下，按年降幅有望逐步收窄。二手房成交量預計保持一定規模，價格整體仍將以窄幅波動為主。

6月新建住宅中，34個城市按月上漲，57個城市按月下跌，9個城市持平。一線城市新建住宅價格按月及按年分別升0.27%及5.11%，其中廣州、上海、深圳按月分別升0.8%、0.42%、0.15%，北京則跌0.1%。二線城市按月及按年分別升0.18%及1.95%，三四線代表城市按月及按年分別跌0.05%及2.53%。

二手住宅方面，6月一線、二線及三四線城市二手住宅價格按月分別下

跌0.16%、0.46%、0.48%，一線城市按月跌幅較5月擴大0.01個百分點，其中上海、深圳保持按月分別升0.1%及0.03%；廣州及北京分別跌0.25%及0.54%。二線及三四線城市按月跌幅較5月分別擴大0.12、0.10個百分點。按年來看，一線、二線及三四線城市分別跌6.95%、8.21%、7.48%。

## 深圳住宅上月交投增14.2%

此外，根據深圳中原研究中心數據，6月深圳一二手住宅成交8878伙，按月跌11.9%，按年升14.2%。其中，一手住宅（預售+現售）網簽3785伙，按月下滑16.7%，按年上升15.6%；二手住宅過戶5093伙，按月下降8%，按年上升13.1%。監測數據顯示，深圳6月新房預售及二手成交量均刷新近6年同期成交紀錄。

中國指數研究院預計，下半年房地產政策將圍繞供需兩端持續發力。住房公積金政策有望進一步優化調整，各地或將圍繞擴大使用範圍和繳存覆蓋面、提高貸款額度等方面繼續加力。各地仍將延續控增量、規範土地供給導向，同時加大存量盤活力度，收購存量商品房、存量土地等政策有望進一步落實。

## 百強房企半年斥3360億買地 央國企積極

### 看好後市

在銷售表現和市場熱度帶動下，買地金額按年降幅連續4個月收窄。中國指數研究院數據顯示，今年上半年100家房企買地總額3360億元（人民幣，下同），按年下降33.7%，跌幅較首5個月收窄6.8個百分點。大型央國企買地金額位居前列，民企買地整體仍處於偏低水平。上半年央國企仍是土地市場「壓艙石」，民企普遍聚焦深耕城市。

從買地金額榜單看，前十排名中，僅位列第十的濱江集團為民營企業，排名前九家均為大型央國企

（見表）。其中，保利發展以377億元居首，惟買地金額按年減少9%；排第二為華潤置地，買地金額311億元，按年增長19%；越秀地產以286億元排第三，金額按年大增1.7倍。排名11至20位中，有大華集團、邦泰集團兩家民企，數目與去年同期相同；排名21至30中有一家民企，去年同期為3家。

從買地規模看，2025年上半年排名前30中，民企買地總額約553億元，今年上半年減至189.1億元。從民企買地城市來看，主要是杭州、上海、重慶等城市。

## 上半年十大買地企業

排名	企業	買地金額 (億元人民幣)	按年變幅 (%)
1	保利發展	377	▼9
2	華潤置地	311	▲19
3	越秀地產	286	▲173
4	建發房產	211	▼38
5	綠城中國	170	▼56
6	招商蛇口	130	▼37
7	中國金茂	115	▼56
8	保利置業	101	▼15
9	國貿地產	93	▲36
10	濱江集團	93	▼70

## 四大一線城市6月房價表現

新房		二手房	
按月變幅 (%)	每平米均價 (元人民幣)	城市	按月變幅 (%)
▼0.10	47117	北京	▼0.54
▲0.42	64097	上海	▲0.10
▲0.80	25366	廣州	▼0.25
▲0.15	53444	深圳	▲0.03



▲深圳新房6月每平米均價為53444元人民幣。



▲上海6月新房及二手房樓價同樣按月上升。

### 擴張



## 製造業具韌性 PMI連續7個月擴張

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：標普聯合RatingDog發布的6月中國製造業採購經理指數（PMI）報51.7，雖較前值回落0.1個百分點，但仍連續7個月保持擴張，表明製造業整體運行延續穩步改善勢頭。RatingDog創始人姚煜介紹，第二季度中國製造業PMI均值为51.9，為2020年第四季度後單季最佳表現。

分析指出，中國製造業景氣度的持續平穩擴張，得益於新訂單的支撐，以及企業成本壓力的明顯緩和。隨着政策的持續發力顯效，需求端的修復料將延續，本季中國經濟有望邊際改善，製造業PMI大概率延續平穩擴張格局。

## 新接訂單創8年最長升浪

標普數據顯示，6月中國製造業新接訂單連續13個月保持增長勢頭，為2018年後最長增長周期；當月，新出口業務量連續兩個月輕微下降，惟

降幅僅算輕微，顯示內需表現優於外需。新訂單進一步增長背景下，製造商進一步擴大生產，產出擴張率雖然放緩至3個月低位，但仍遠高於長期均值，且第二季度的產出增速均為2024年第二季度後最高。

為配合新訂單和產量的增長，製造商在6月選擇增加用工，這是該指標近3個月來首次上升，增速為2023年8月後最勁。雖然用工量增長，但積壓工作量仍連續5個月攀升，惟積壓率尚算平穩，且繼續低於該項調查的長期均值，製造業成品庫存則連續3個月保持增長。

價格指標方面，6月製造業投入品平均購進價格連續一年錄得上升，持續周期為2022年上半年後最長，但其漲速較今年4月創下的4年高位進一步回落。成本漲速雖進一步放緩，但成品銷售價格漲幅卻較5月輕微加劇，銷售價格連續6個月上揚，創2021年後最長漲價周期。

姚煜補充說，6月製造商增加對投入品的採購，採購增速連續5個月超過該項調查的長期平均值，採購庫存指標連續7個月上升。當月，供應商供貨速度連續4個月下降，供應延宕程度尚屬輕微，而且供應延宕問題僅限於投資品製造類，消費品和中間品類的供應商供貨速度仍有所加快。

## 成本壓力緩和 強化復甦

展望後市表現，6月製造業企業對未來一年的產出繼續持樂觀態度，向好的情緒源自新訂單的增加、業務開發、新產品問世，以及產能改善等預期因素。

姚煜強調，中國製造業擴張勢頭保持穩固，其核心支撐來自新訂單的持續增長，以及成本壓力的顯著緩和，而就業指標的顯著改善，進一步強化復甦的廣泛性，短期看「中國製造業PMI有望繼續在擴張區間運行，但擴張速度或趨於溫和」。

## RatingDog中國製造業PMI

