

07年2月土地市场分析报告

“京沪穗深”四城市土地市场表现

2月北京土地市场交易较为平淡。交易方面，北京共成交4块地，规划建筑面积72万平方米，基本以底价或接近底价的价格成交。其中3幅为居住用地，规划建筑面积约61.3万平方米。交易土地分布在昌平、丰台和海淀。值得关注的是，建筑面积达53.5万平方米的昌平科技园区地块由金隅嘉业以约7.65亿元获得；而建筑面积超过10万平方米的丰台马家堡商业金融地块则被北京东亚信诚国际会展中心有限公司以底价获得。2月，北京新推出土地2幅，均为居住用地，规划建筑面积约23万平方米。其中，昌平北七家地块规划建筑面积达到21.38万平方米。

（说明：详细地块成交介绍参考附件）

上海土地市场表现较为平淡。本月上海有14块地上市交易，其中12块地如愿获得买主，南汇区惠南镇西门支路南侧商业地块流标，南汇临港地块仍在交易中。本月交易地块虽然依然大多以底价或接近底价的价格成交，但有2个地块成交价格高于底价的50%，特别值得一提的是，长宁区100街坊16/1丘商业办公地块最终以超过底价60%的14.32亿元被香港信德集团摘得。同时，上海绿地在浦东获得了新的地块。本月上海未有新的地块推出。

广州土地市场烂尾地块拍卖成为亮点，2月推出的荔湾区、海珠区两地块经过激烈竞争由雅居乐最终获得；本月，广州又推出两幅分别位于海珠区和荔湾区的烂尾地块。深圳土地市场本月未有新的土地成交，同时，除新推出几幅工业用地以外，没有其他土地推出。

市场研究中心

2007.3.8

附录：2月北京土地公开交易市场

表：07年2月北京土地公开交易统计

	成交地块(个)	规划建筑面 积(万平方米)	面积同比变 化(%)	主要供应区域
	总体/住宅			
2007年2月	4/3	71.99	1507%	昌平、丰台(91.7%)
2006年2月	2/1	4.48	--	东城、怀柔(100%)
2007年1-2月	9/4	154.39	1069%	昌平、亦庄(83.9%)
2006年1-2月	5/2	13.21	--	朝阳、海淀、东城(81.7%)

数据来源：北京土地整理储备中心

表：07年2月北京公开交易土地成交地块列表

宗地名称	土地面积(平方米)		规划建筑 面积(平 方米)	交易 方式	规划用 途	起始价	成交价	受让单位
	总用地面 积	建设用地 面积				(万元)	(万元)	
昌平区南口镇(南辛路6号)居住项目用地	13905.98	12327.15	18490.725	挂牌	居住	1278.312	1278.312	北京星火玉龙房地产开发有限公司
丰台区马家堡路角门14号	29860.74	29860.735	106750	挂牌	商业金融	37050.63	37050.63	北京东亚信诚国际会展中心有限公司
海淀区太平路36号居住、商业项目用地	21602	19881.8	59645.4	招标	住宅	29900	31800	中国新兴建设开发总公司 北京新兴建业房地产开发有限公司联合体
昌平区昌平科技园(振兴路北侧)居住及配套项目用地	199877.8	178908.21	535079.37	招标	居住及配套	75800	76500	北京金隅嘉业房地产开发有限公司

数据来源：北京土地整理储备中心

表 07年2月北京新推出地块列表

宗地名称	土地面积(平方米)		规划建筑面 积(平方米)	交易 方式	规划用 途	起始价
	总用地面 积	建设用地 面积				(万元)
昌平区北七家镇南部组团(平坊村东旧村改造项目)	226190.5	141957.4	213800	招标	住宅及配套公共设施	--
海淀区花园路25号居住用地	8088.5	8088.5	19412.4	招标	居住	--

注：--代表无此数据

数据来源：北京土地整理储备中心