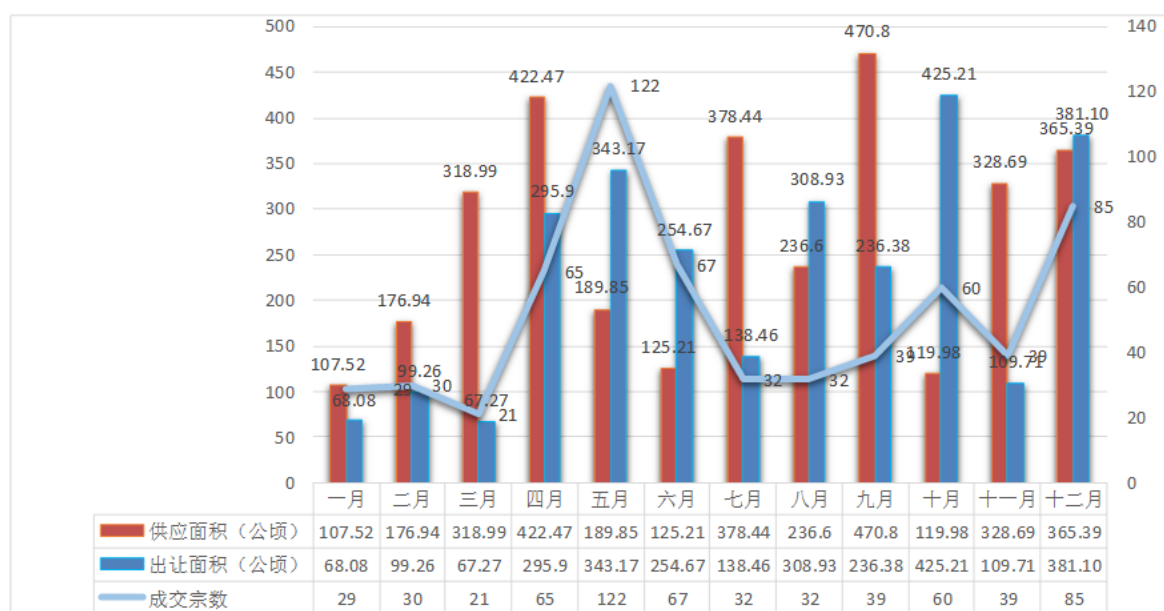


长沙公共资源交易中心 土地使用权出让数据分析报告 (2020 年度)

一、概况

2020 年全市一级土地市场挂牌供应土地 725 宗，同比增长 28.09%，供应面积 3240.88 公顷，同比增长 24.13%；出让土地 621 宗，同比增长 19.88%，出让面积 2728.15 公顷，同比增长 13.14%，成交金额 1023.46 亿元，同比增长 13.65%，溢价 80.08 亿元，同比增长 85.93%。

图 1: 2020 年度全市土地供应与成交情况



土地使用权出让成交金额和出让面积同比增长超一成。主要是各级政府维持了稳中有进的土地供应力度，除二季度受省自然资源厅关于“全省实行全域‘净地’供应，杜绝‘毛地’供应行为”要求影响，土地出让审批趋严，各地区土地

供应节奏有所放缓外，一、三、四季度供应面积同比分别为上升 68.19%、37.86%、55.15%。

2020 年共有 56 宗土地出现溢价，溢价同比增长 85.93%，除住宅用地外主要是区位条件优越的加油加气站用地竞争激烈，如位于浏阳市西北外环线东侧的 [2020] 浏阳市 002 号地块溢价率 404%，浏阳市西北外环线西侧的 [2020] 浏阳市 119 号地块溢价率 325%，长沙县靠近机场高速、人民东路等多条主干道的 [2020] 长沙县 1 号地块溢价率 331%，位于长沙县黄兴大道北延线以南的 [2020] 长沙县 013 号溢价 290%。住宅用地中溢价率高的地块主要集中在未实施“限房价、竞地价”土地出让试点政策的长沙县，2020 年度溢价率最高的商住（含住宅）用地为 [2020] 长沙县 051 号地块，14 家竞买人经过 74 轮竞价由长沙市爱之月房地产开发有限公司竞得，溢价率 88.01%。

二、各行政区域土地出让情况

从行政区域来看，长沙市本级土地成交金额和出让面积均大于其他地区，分别占总量的 56.88%、26.69%，其次为长沙县，成交金额和出让面积分别占总量的 18.28%、24.98%。望城区供地较为谨慎，出让宗数、成交金额和出让面积均小于其他地区。

表 1：2020 年度各行政区域土地成交情况

行政区域	2019 年度			2020 年度			同比增长率 (%)		
	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数	成交额	出让面积
长沙市本级	118	513.52	762.92	116	582.1	728.24	-1.69%	13.35%	-4.55%
长沙县	83	139.31	406.53	119	187.12	681.43	43.37%	34.32%	67.62%
望城区	39	77.62	219.76	29	45.78	163.03	-25.64%	-41.02%	-25.81%
浏阳市	161	67.75	510.82	151	77.4	447.66	-6.21%	14.24%	-12.36%
宁乡市	117	102.3	511.18	206	131.06	707.79	76.07%	28.11%	38.46%
合计	518	900.5	2411.21	621	1023.46	2728.15	19.88%	13.65%	13.14%

长沙市内五区中，土地成交量主要集中在岳麓区和雨花区，其中岳麓区出让面积 422.38 公顷，占内五区出让面积的 58%，成交金额 311.76 亿元，占内五区成交总额的 53.56%。雨花区出让面积 139.66 公顷，占内五区出让面积的 19.18%，成交金额 120.94 亿元，占内五区成交总额的 20.78%。

图 2：2020 年度各行政区域土地成交金额占比情况

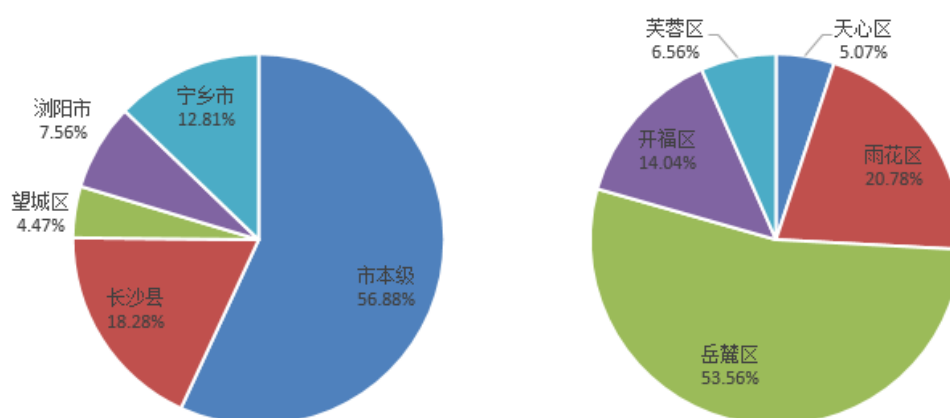
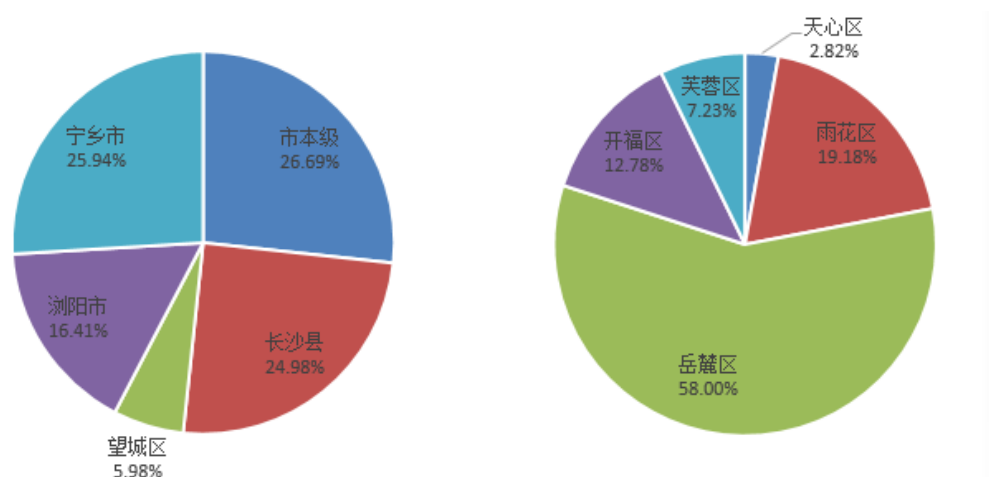


图 3:2020 年度各行政区域土地出让面积占比情况



三、各地类土地出让情况

(一) 住宅用地和商住用地

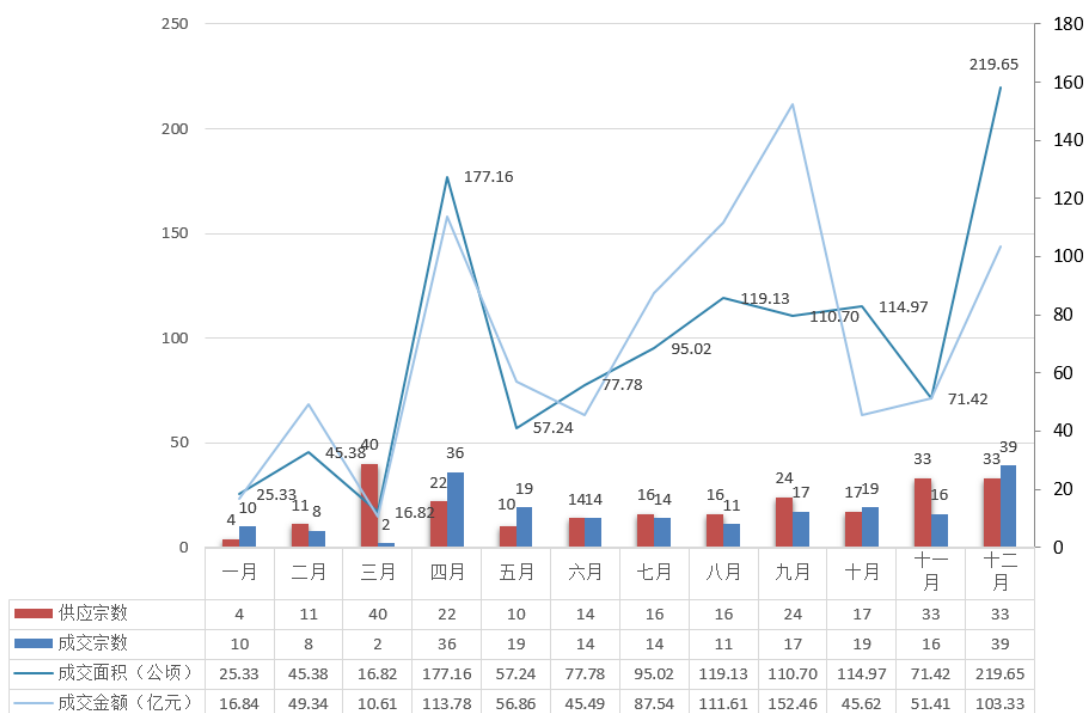
2020 年一级土地市场挂牌供应住宅用地（含商住用地）240 宗，供应面积 1376.28 公顷，占总量的 42.47%，出让土地 205 宗，出让面积 1130.6 公顷，占总量的 41.44%，成交金额 844.88 亿元，占总金额的 82.55%，溢价 69.24 亿元。

表 2: 2020 年度全市住宅用地（含商住用地）成交情况

行政区域	2019 年			2020 年			同比增长率 (%)		
	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数	成交额	出让面积
长沙市本级	52	462.18	375.88	49	536.79	414.65	-5.77%	16.14%	10.31%
长沙县	27	80.44	142.48	46	144.7	311.46	70.37%	79.89%	118.60%
望城区	11	64.66	106.56	9	37.39	69.67	-18.18%	-42.17%	-34.62%
浏阳市	79	46.94	209.52	69	60.67	196.66	-12.66%	29.25%	-6.14%
宁乡市	31	67.16	182.43	32	65.33	138.16	3.23%	-2.72%	-24.27%
合计	200	721.38	1016.87	205	844.88	1130.6	2.50%	17.12%	11.18%

住宅用地（含商住用地）成交金额和出让面积同比增加 17.12%、11.18%，其中长沙市本级和长沙县出让土地较多，长沙市有 3 宗地块成交金额超过 30 亿元（[2020]长沙市 022 号、051 号、066 号地块），长沙县有 2 宗地块成交金额超过 10 亿元（[2020]长沙县 045 号、051 号地块）。主要是政府为稳地价、稳市场、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展，实行稳健的住宅用地供应政策。望城区受市政府住宅用地出让政策调控影响，出让面积较去年下降幅度较大。

图 4: 2020 年度全市住宅用地（含商住用地）供应与成交情况



2020 年有 29 宗“限房价、竞地价”试点地块成交，其中有 11 宗此类地块达到最高限价，以现场摇号方式确定竞得人。从价格来看，2020 年长沙市土地最高限价持续上移，其中开福区中心板块最高限价 14800 元/平米（毛坯），岳麓区梅溪湖板块最高限价 13500 元/平米（毛坯），洋湖板块最高限价 13800 元/平米（毛坯）。

（二）商业用地

2020 年一级土地市场挂牌供应商业用地 122 宗，供应面积 207.22 公顷，占总量的 6.39%，出让土地 88 宗，出让面积 146.48 公顷，占总量的 5.37%，成交金额 87.57 亿元，占总量的 8.56%，溢价 10.04 亿元。

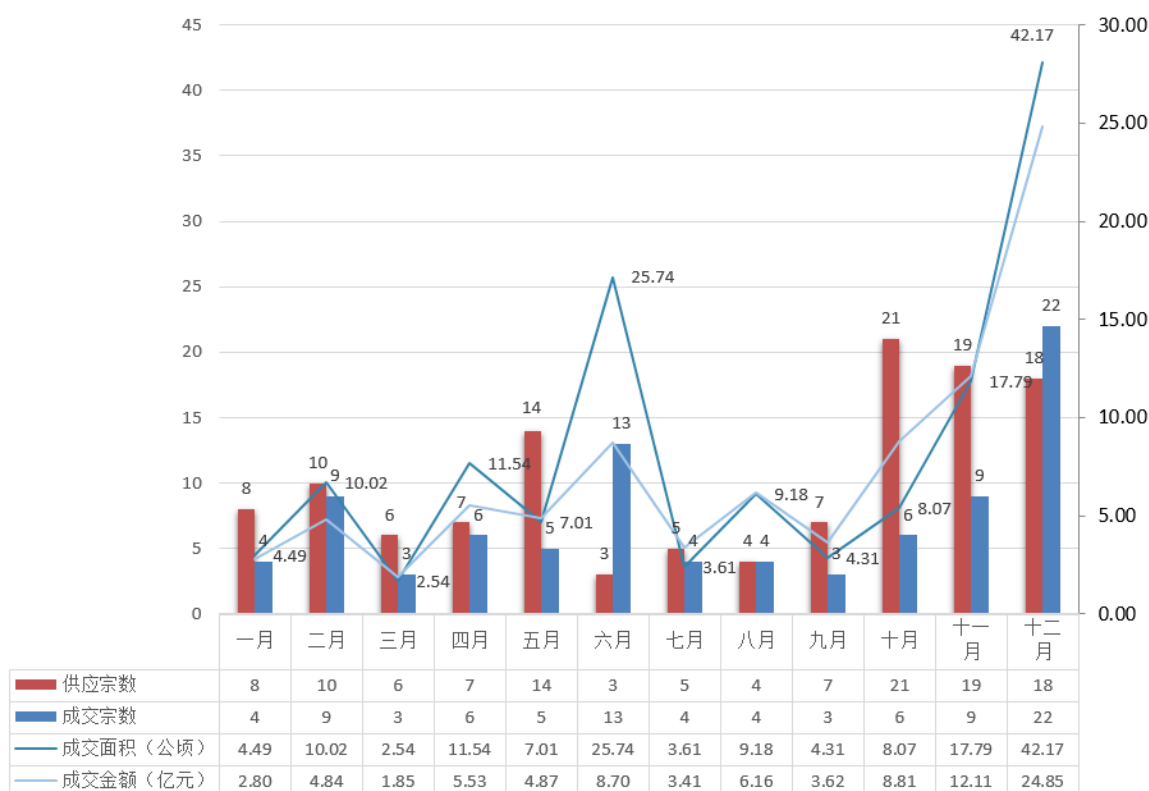
表 3：2020 年度全市商业用地成交情况

行政区域	2019 年			2020 年			同比增长率 (%)		
	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数	成交额	出让面积
长沙市本级	23	57.16	81.66	16	19.54	14.52	-30.43%	-65.82%	-82.22%
长沙县	15	12.97	30.71	24	19.25	44.72	60.00%	48.42%	45.62%
望城区	12	9.2	32.52	6	4.53	10.56	-50.00%	-50.76%	-67.53%
浏阳市	15	11.63	58.79	15	7.02	19.43	0.00%	-39.64%	-66.95%
宁乡市	14	18.68	29.29	27	37.23	57.25	92.86%	99.30%	95.46%
合计	79	109.64	232.97	88	87.57	146.48	11.39%	-20.13%	-37.12%

商业用地成交金额和出让面积同比下降 20.13%、37.12%。主要是受疫情影响，市场整体对商业用地需求度不高，第一至三季度商业用地出让持续下降，直至第四季度商业用地出

让面积和出让金额大幅上升，分别占全年商业用地总量的59.62%、52.28%，环比第三季度分别增长了577.25%、247.07%。长沙县和宁乡市成交金额和出让面积增幅较大，主要是两地为落实省自然资源厅对地方存量“批而未供”土地处置工作要求，加大对存量商业用地出让力度。此外，为推动制造业高质量发展，长沙县重点保障了三一智能重卡项目用地（长沙县112号-121号地块）共计66.67公顷，其中商业用地（长沙县117号、119号地块）8.05公顷，占长沙县全年商业用地成交面积的41.83%。

图 5: 2020 年度全市商业用地供应与成交情况



（三）工业用地

2020年一级土地市场挂牌供应工业用地340宗，供应面积1571.89公顷，占总量的48.50%，出让土地310宗，出让面积1382.69公顷，占总量的50.68%，成交金额74.96亿元，占总量的7.32%，溢价0.8亿元。

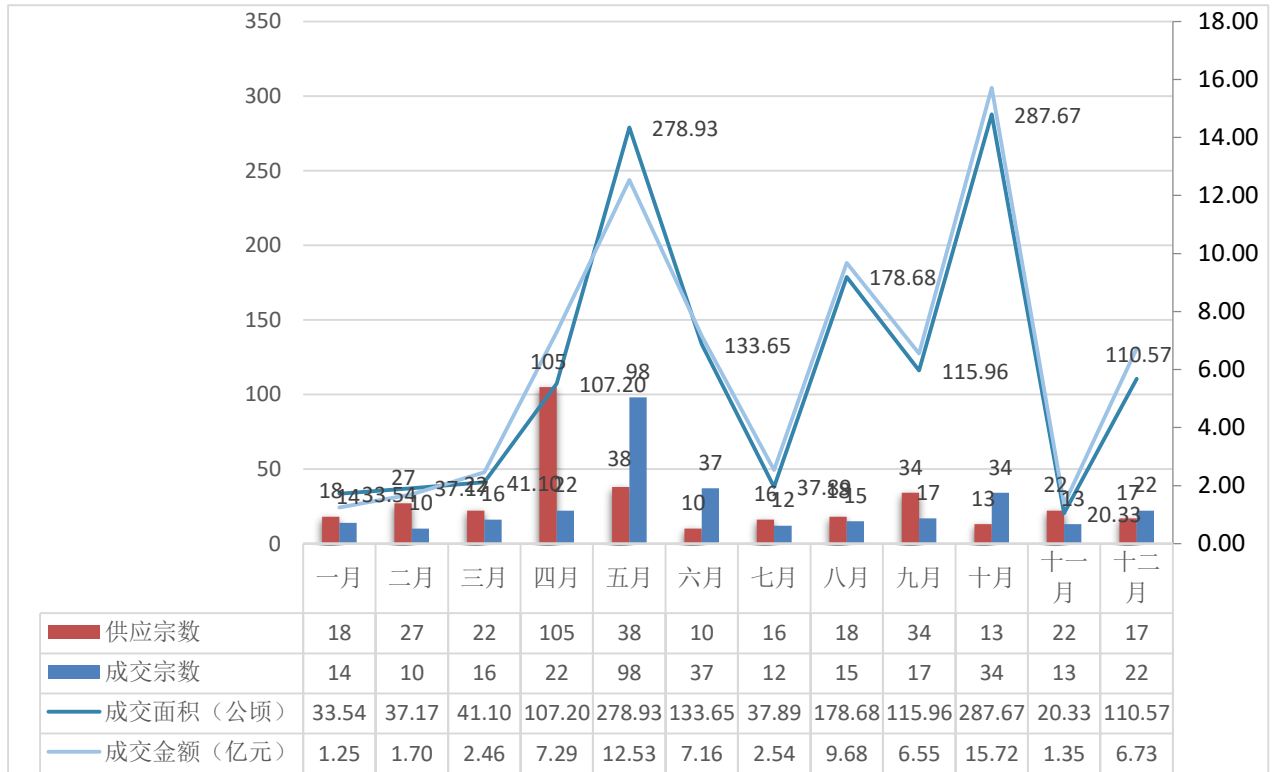
表4：2020年度全市工业用地成交情况

行政区域	2019年			2020年			同比增长率(%)		
	出让数(宗)	成交额(亿元)	出让面积(公顷)	出让数(宗)	成交额(亿元)	出让面积(公顷)	出让数	成交额	出让面积
长沙市本级	45	25.31	331.14	50	23.66	292.26	11.11%	-6.52%	-11.74%
长沙县	38	14.62	206.15	40	19.14	285.03	5.26%	30.92%	38.26%
望城区	16	3.77	80.68	14	3.86	82.8	-12.50%	2.39%	2.63%
浏阳市	65	8.65	237.14	65	9.34	228.19	0.00%	7.98%	-3.77%
宁乡市	65	10.41	265.38	141	18.96	494.41	116.92%	82.13%	86.30%
合计	229	62.76	1120.49	310	74.96	1382.69	35.37%	19.44%	23.40%

工业用地成交金额和出让面积同比增长19.44%、23.4%，出让面积占总量50.68%，说明大力发展实体经济背景下，工业供地供应持续保持高位，我市产业尤其是开发（园）区发展相对稳定。宁乡市成交金额和出让面积同比增长82.13%、86.30%，主要原因一是宁乡市对重大产业项目用地应保尽保，2020年重点保障格力冰洗（[2020]宁乡市144号地块）、三一机械（[2020]宁乡市066号、174号地块）、中伟新能源（[2020]宁乡市032-034、154号地块）等一批重点项目的用地需求，共计96.78公顷，占宁乡市工业用地成交面积的

19.57%。二是宁乡市按照省自然资源厅“月清三地”工作要求，在4月份集中出让一批工业用地，出让面积共计236.7公顷，占宁乡市全年总量的47.88%。

图 6: 2020 年度全市工业用地供应与成交情况



(四) 其他用地

2020年一级土地市场挂牌供应其他用地(包括医疗卫生用地、交通服务站场用地、社会福利用地、文化设施用地、科研教育用地、物流仓储、公园用地等)23宗,供应面积85.48公顷,占总量的2.64%,出让土地18宗,出让面积68.38公顷,占总量的2.51%,成交金额16.05亿元,占总量的1.57%,无溢价。

表 5：2020 年度全市其他用地成交情况

行政区域	2019 年			2020 年			同比增长率(%)		
	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数 (宗)	成交额 (亿元)	出让面积 (公顷)	出让数	成交额	出让面积
长沙市 本级	0	0	0	1	2.12	6.81	/	/	/
长沙县	1	0.14	1.42	9	4.03	40.22	800.00%	2778.57%	2732.39%
望城区	0	0	0	0	0	0	/	/	/
浏阳市	2	0.53	5.38	2	0.37	3.37	0.00%	-30.19%	-37.36%
宁乡市	7	6.05	34.08	6	9.53	17.98	-14.29%	57.52%	-47.24%
合计	10	6.72	40.88	18	16.05	68.38	80.00%	138.84%	67.27%

其他用地成交金额和出让面积同比增长 138.84%、67.27%。成交金额同比增长近 1.5 倍主要是政府加大了对医疗卫生、科研教育等民生工程用地的保障力度，2020 年医疗卫生用地 4 宗，成交金额 3.05 亿元，占总量的 18.98%，科研教育用地 3 宗，成交金额 5.42 亿元，占总量的 33.8%。出让面积增长近七成主要是长沙县有 4 宗物流仓储用地出让，出让总面积 33.92 公顷，占总量的 49.6%。

图 4-7: 2020 年上半年全市其他用地供应与成交情况

