

中国房地产 土地周报



土拍热度低位回升，上海真如刷新地价纪录

【土地周报视点】

2025年9月1日-2025年9月7日，第36周土地供应规模、成交规模均环比下降超过四成，土拍热度低位回升。本周重点城市监测供应土地建筑面积为464万平方米，环比下降45%，成交建筑面积为203万平方米，环比下降41%。本周北京、上海均有宅地出让，土拍热度低位回升，平均溢价率6.4%，环比增加了4.1个百分点。

供应：本周供应建筑面积464万平方米，环比下降45%。本周一线城市仅广州新增挂牌了3宗含宅地，其中白云新城宅地出让总价13.3亿元。重点城市供应含宅用地55幅，平均容积率2.05，成都、石家庄、郑州、广州本周供应宅地平均容积率均不低于2.0。

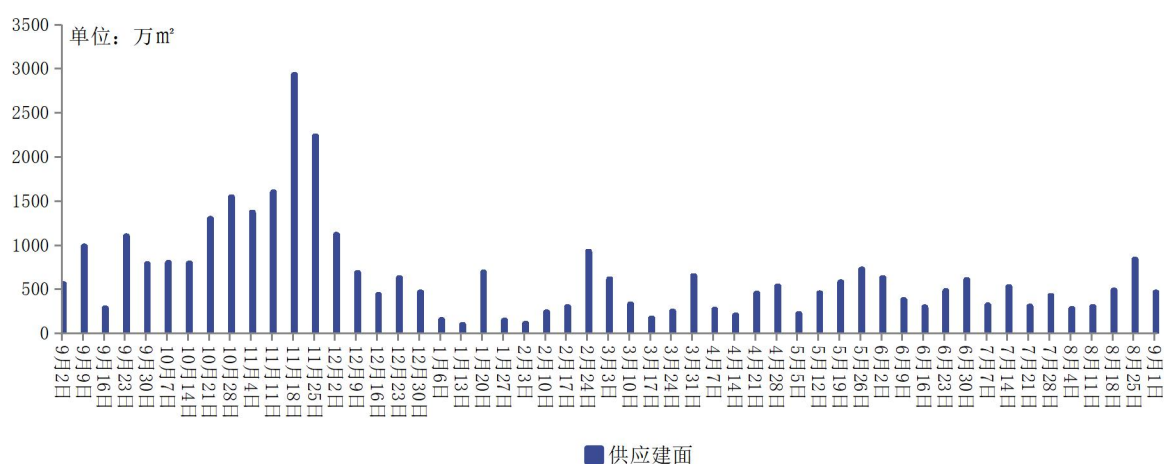
重点供应地块方面，厦门本周进行了集中挂牌，4宗地块起拍价均不低于15亿元，容积率均不低于2.1。其中起拍楼板价最高的是湖里中心地块，达到3.87万元/平方米，地块出让底价20.38亿元，容积率2.1，是本轮厦门挂牌宅地中容积率最低的一块。地块隶属湖里西部老城核心区，教育、商业等配套齐全，南侧临近仙岳山公园，西面海湾湿地，生态资源优势突出。地块西南方向约1公里的建发象屿观云项目地块于2024年11月成交，容积率2.5，平均楼板价为3.88万元/平方米，目前项目已经开盘，住宅成交均价在5.5万元/平方米左右。

成交：本周成交建筑面积203万平方米，环比下降41%，成交金额217亿元，环比大幅持平。本周高溢价成交地块数量略有回升，主要是上海七批次土拍中，普陀、杨浦、闵行宅地均如期溢价成交。

9月4日，上海迎来2025年第七批次集中土拍，共成交5宗宅地，合计成交总价111.2亿元，3宗溢价成交，2宗底价成交。**杨浦滨江**地块吸引了多家房企参拍，经过75轮竞价后由中铁置业竞得，成交总价27.36亿元，溢价率28%，楼板价达到9.2万元/平方米，成为杨浦区内中环楼板价第一的宅地。在所属的东外滩板块中楼板价排名第二，仅次于内环内的平凉社区宅地，该地块于2025年6月由保利发展竞得，成交楼板价9.55万元/平方米。**真如翠谷**宅地吸引了上海城建、中海和招商三家竞买人参与竞拍，经过68轮竞价后，由上海城建竞得，地块成交总价52.4亿元，平均楼板价7.9万元/平方米，成为普陀新的单价地王，地块可比房地价差大约在3万元/平方米。**闵行颛桥**地块因其强确定性加小体量，吸引了上海闵房、象屿地产+天安中国联合体以及浙江精工钢结构（精工钢构）三家企业参拍，最终由精工钢构以11%溢价率竞得，地块成交总价5.5亿元，房地价差超过3万元/平方米。

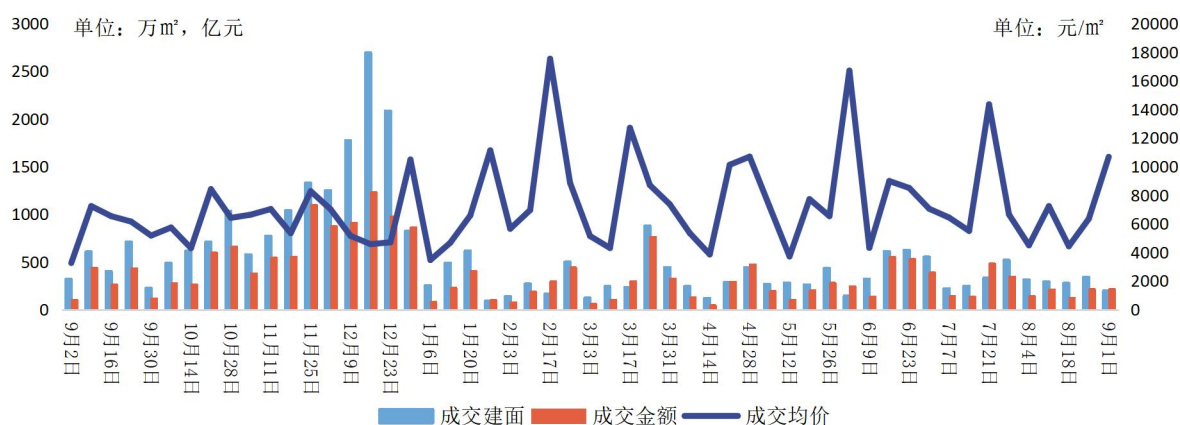
9月5日，北京丰台区六里桥街道棚改宅地出让，城建发展+北京建工+住总金第以29亿元的底价竞得该地块。地块容积率2.66，规划建筑面积5.8万平方米，成交总价29亿元，平均楼板价5万元/平方米。2020年以来，地块周边3公里内仅成交了一宗纯宅地，为北京建工在2023年5月封顶溢价15%竞得，成交楼板价5.3万元/平方米，地块容积率3.07，新房项目为熙华台，目前已经为尾盘，近一年销售均价7.9万元/平方米左右。值得注意的是，3家公司与地块本身已有很深的关联，8月15日北京公共资源交易平台发布信息显示，北京建工作为暂定招标人，已经提前介入了项目施工招标。而北京岳各庄村棚户区改造土地开发项目的项目主体，则是北京城建旗下的子公司。而住总金第，则为北京城建集团二级子公司。

图1 近一年土地供应周度供应走势图



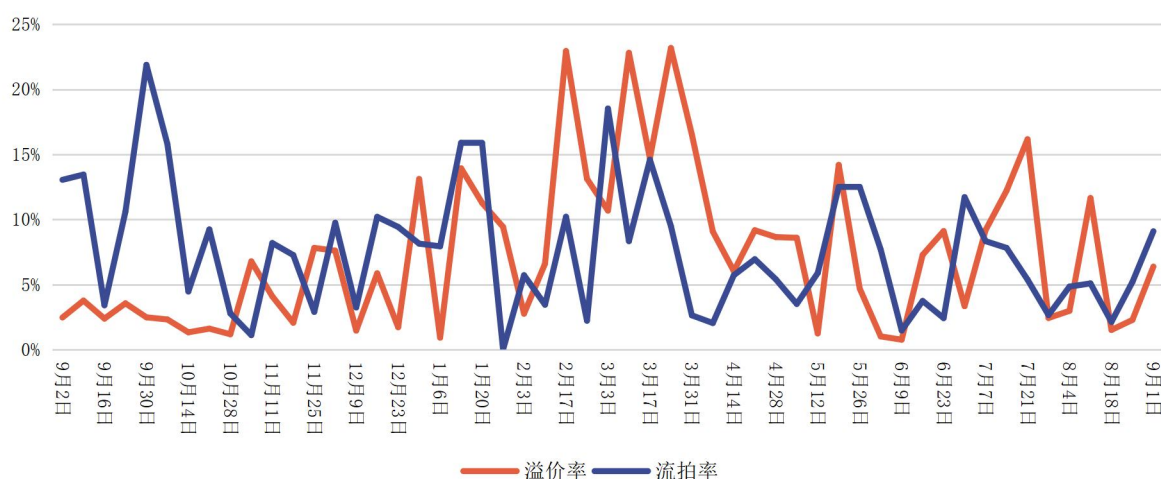
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 近一年周度土地成交走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图3 近一年周度土地溢价率与流拍率走势（%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 1 2025 年 9 月 1 日-2025 年 9 月 7 日总价 TOP5 地块房企竞拍情况（亿元，元/平方米）

排名	城市	重点地块	竞得房企	成交总价	竞得楼板价	溢价率
1	上海	沪告字[2025]第 073 号普陀区 W060401 单元 A03B-04、05 地块	上海城建	52	79324	13%
2	北京	丰台区岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目 DC-L01 地块 R2 二类居住用地	北京城建;北京建工 ;金第住总	29	50000	0%
3	上海	沪告字[2025]第 072 号杨浦区 N090601 单元 I4-01 地块	中铁置业	27	92225	28%
4	上海	沪告字[2025]第 074 号宝山区 BSP0-2102 单元 0212-01、0211-02、0216-03、0217-07	厦门建发	23	21300	0%
5	南通	如东县挂[2025]10 号如东县城解放路东 侧、庆丰路南侧地块 2504-02	如东县拼兴建发	8	6351	0%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 9 月 1 日-2025 年 9 月 7 日单价 TOP5 地块房企竞拍情况（元/平方米）

排名	城市	重点地块	竞得房企	竞得楼板价	溢价率
1	上海	沪告字[2025]第 072 号杨浦区 N090601 单元 I4-01 地块	中铁置业	92225	28%
2	上海	沪告字[2025]第 073 号普陀区 W060401 单元 A03B-04 地块	上海城建	79324	13%
3	北京	朝阳区呼家楼南里 CY00-0310-9001、9002 地块 R2 二类居住用地	首开股份	58777	0%
4	北京	丰台区岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目 DC-L01 地块 R2 二类居住用地	北京城建;北京建工 ;金第住总	50000	0%
5	上海	沪告字[2025]第 072 号闵行区 MHC10402 单元 24A-06A 地块	浙江精工钢结构	36649	11%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。