

中国房地产 土地周报



土拍量价齐升，溢价率连续两周高于 10%

【土地周报视点】

2025年2月24日-2025年3月2日，第9周土地成交环比量价齐升。本周重点城市监测供应建筑面积928万平方米，环比上升210%，成交建筑面积502万平方米，环比上升194%。受月末放量及土地市场季节性周期影响，本周供应及成交规模环比显著增长。本周杭州、宁波、长沙、佛山拍得多宗高溢价地块，重点城市平均溢价率13%，连续两周在10%以上。流拍率2.2%，下降至近年低位。

供应：本周供应建筑面积928万平方米，环比上升210%，主因是一二线城市供地规模持续回升，其供应建面较上周增加了266%。本周供应含宅用地平均容积率为1.87，上海、合肥、杭州等地供应宅地平均容积率均低于2.0。

重点供应地块方面，广州天河区本周挂牌一宗综合用地，起拍总价66亿元，容积率高达6.66，起拍楼板价2.9万元/平方米，其中住宅部分建面占比约为65%，地块各类配建面积大约3.3万平方米。按出让合同中住宅部分出让价款占比计算，实际住宅部分起拍楼板价大约为5万元/平方米。地块周边交通、商业、办公配套成熟，目前周边新房售价在10万元/平方米左右。

杭州望江新城挂牌了一宗TOD地块，起拍总价59.6亿元，容积率2.57，名义起拍楼板价3.2万元/平方米，地块由三宗子地块组成，需协调住宅、商业、轨交等多功能开发。望江新城作为杭州豪宅核心区域，土地市场已连续3年无新增供应，周边次新房售价普遍在10万元/平方米以上。此前望江新城新房限价7万元/平方米左右，预计在不限价后，该地块有望刷新杭州土拍新纪录。

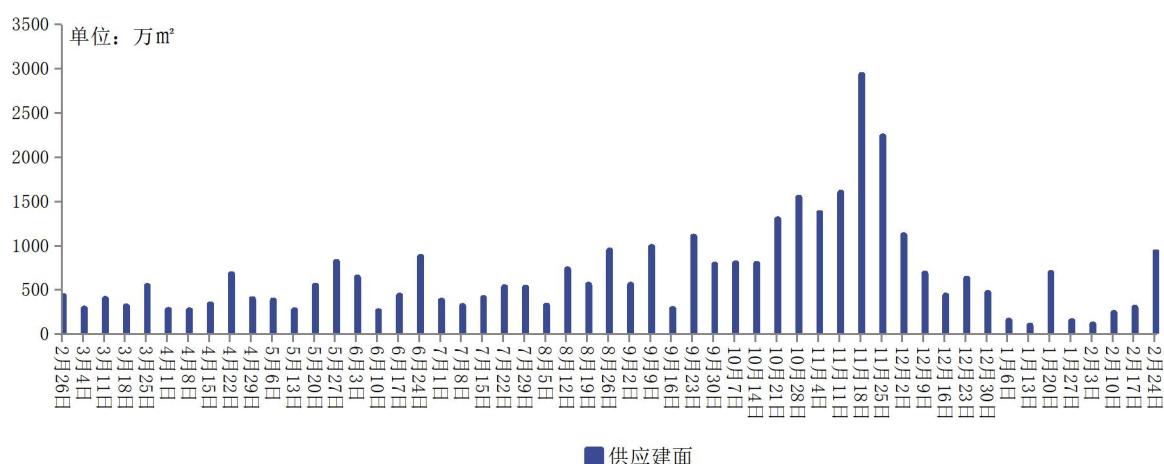
上海闵行江川紫竹板块挂牌了1宗组合用地，包含2宗住宅子地块（容积率均为1.01）及1宗商业子地块（容积率1.04）。住宅部分起拍楼板价3.45万元/平方米。地块临近紫竹科技园，交通、教育、产业等配套优势较为显著。周边目前低密别墅价格普遍在10万元/平方米以上。

成交：总建面504万平方米，环比上升194%，成交金额445亿元，环比增加49%。周内杭州、宁波、长沙、佛山多地拍出高溢价地块，不过由于一线城市成交占比下降，导致本周重点城市平均楼板价环比下降49%，为8852元/平方米。平均溢价率13.1%，连续两周突破10%。

2月25日，杭州迎来集中土拍，其中城东新城安琪儿地块再度掀起了土拍热潮，城东新城板块地处杭州主城，临近京杭大运河，商业、交通、教育资源丰富，二手房挂牌价普遍在6万元/平方米以上。该地块出让底价15.2亿元，容积率2.3，吸引了11家房企参与竞拍，经过110轮竞价后，由华润以26.2亿元竞得，溢价率高达72.5%，并以5.07万元/平方米的楼板价，再度刷新了2月20日大家房产刚刚创造的板块地价纪录（4.7万元/平方米）。

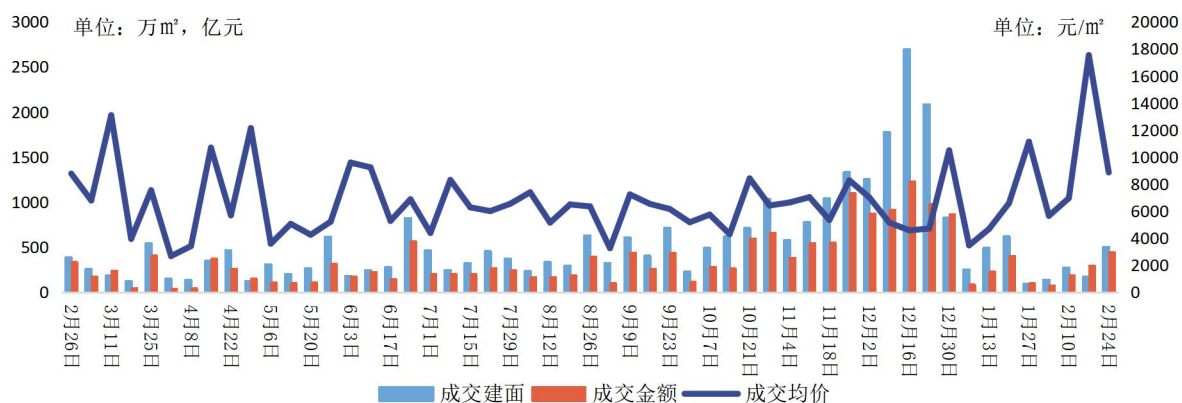
同日，宁波鄞州江东板块一宗宅地出让，出让底价11.1亿元，容积率2.05，迎来了绿城、建发等多家房企参拍，最终经过63轮竞拍后，由得力房地产竞得，溢价率28%，成交总价14.2亿元，名义楼板价2.6万元/平方米，与紧邻的龙湖地块（2023年成交）相比，楼板价上涨了约9%。地块周边轨交、教育、医疗、商业、生态等各类配套均已发展成熟，目前周边新房售价在5万元/平方米左右。

图1 2024年2月26日-2025年3月2日周度土地供应走势图



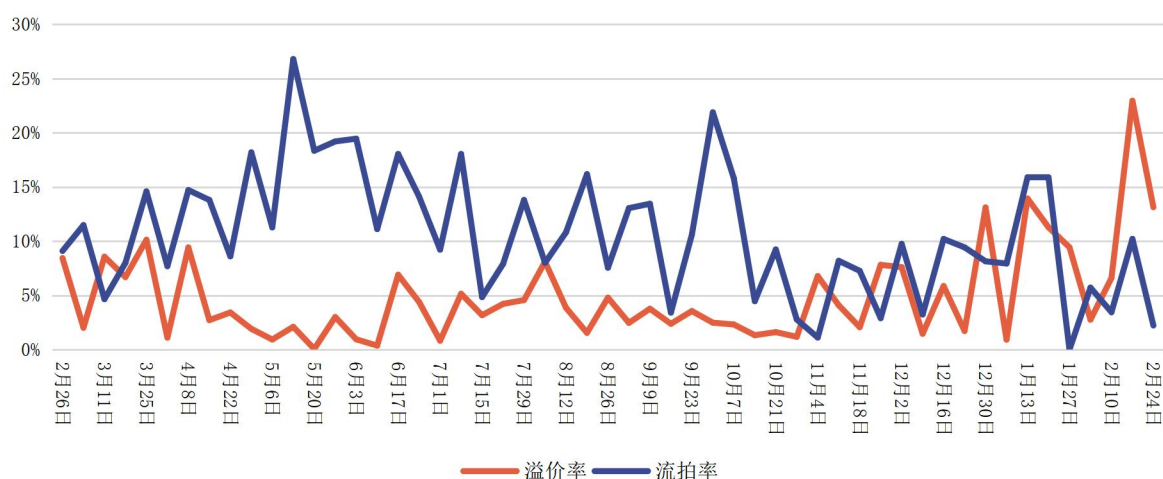
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年2月26日-2025年3月2日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 2024年2月26日-2025年3月2日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2月24日-2025年3月2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	北京	后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目 SY00-2101-2007 等	华润置地	60	35007	0%
2	杭州	城东新城单元 SC080201-46 地块	华润置地	26	50683	72%
3	北京	顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-093、096 地块等	天竺房地产;顺义城发	26	19406	0%
4	杭州	世纪城核心单元 XS010404-23 地块	绿城中国	23	36486	46%
5	杭州	浦沿单元 BJ040501-04 地块	绿城;浙江英冠	23	14420	21%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2025年2月24日-2025年3月2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	杭州	城东新城单元 SC080201-46 地块	华润置地	50683	72%
2	天津	津和山（挂）2025-05 号	泰达建设;津城建开	43449	9%
3	杭州	世纪城核心单元 XS010404-23 地块	绿城中国	36486	46%
4	北京	后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目 SY00-2101-2007 等	华润置地	35007	0%
5	宁波	鄞州区 JD10-A3-8 地块	得力房地产	26316	28%

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。