

中国房地产 土地周报



供求规模延续年中高位，武汉刷新楼板价前二纪录

【土地周报视点】

2025年6月30日-2025年7月6日，第27周土地供应规模连续两周环比大幅增长，成交规模出现环比回落，但仍在年内高位，平均溢价率则再度下降至近期低位。本周重点城市监测供应建筑面积为608万平方米，环比上升26%，连续两周大幅增长；成交建筑面积556万平方米，环比回落11%，但仍达到年内均值的1.5倍以上。本周重点城市优质地块出让频次降低，周平均溢价率为3.3%，再度回落至年内低位。

供应：本周供应建筑面积608万平方米，环比上升26%，延续年中的季节性上涨。本周重点城市供应含宅用76幅，平均容积率为1.99，南京、南通、合肥、天津本周供应宅地平均容积率均不高于2.0。

重点供应地块方面，本周深圳龙华区挂牌一宗宅地，地块出让底价19.06亿元，容积率3.1，规划建面6.8万平方米，起拍楼板价2.8万元/平方米。地块处于龙华区民治板块，临近地铁站，周边商业、教育、公园等配套较为成熟，毗邻的卓越项目2025年成交价达到7万元/平方米。相邻不远的民治板块0619号地块于2025年6月成交，容积率2.5，溢价率达到46.55%，成交楼板价4.5万元/平方米，由联发集团竞得。

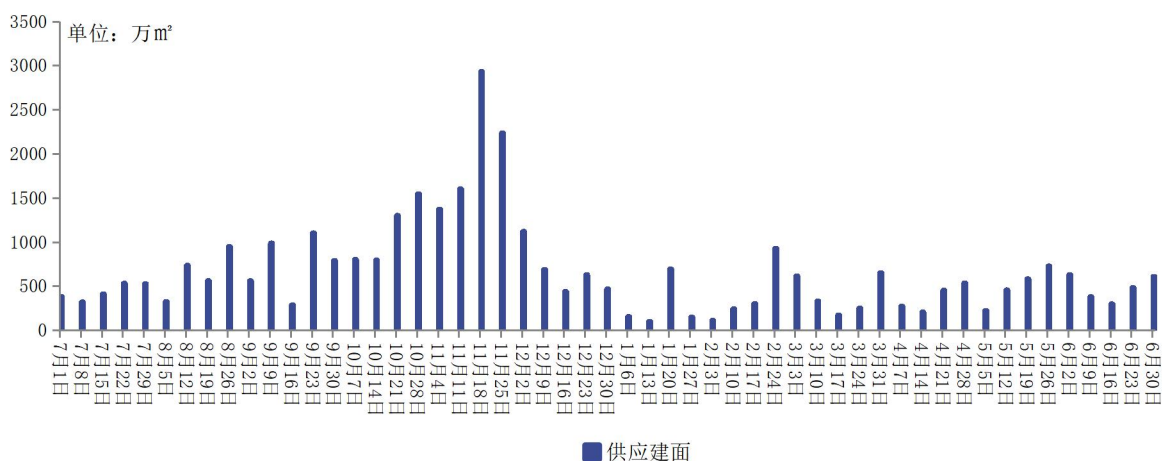
本周南京迎来新一轮宅地挂牌，共挂牌了16宗宅地，合计建面70.9万平方米，起拍总底价72.5亿元。其中**起拍楼板价最高**的是鼓楼河西北地块，地块出让底价2.8亿元，容积率2.2，起拍楼板价3万元/平方米，该地块是鼓楼区通过城市更新挖潜得到的优质宅地，体量小，地块西侧为金陵汇文中学，优质学区、交通、商业各类配套成熟，目前同板块新房售价可达6.5万元/平方米。**出让底价最高**的地块为江北新区的小鱼嘴地块，地块出让底价17.1亿元，规划建面8.9万平方米，起拍楼板价1.9万元/平方米。该地块容积率仅1.01，位于滨江大道以西，一路之隔即为浦口滨江湿地公园，一线临江，且周边有已建成的青奥体育公园、启龙亲江乐园等生态体育配套。目前江北新区核心区在售优质新房项目售价在4万元/平方米左右。

成交：成交建筑面积556万平方米，环比下降11%。成交金额392亿元，环比下降26%。本周二线优质宅地成交频次下降，导致平均溢价率下降至3.3%，再现6月份的“月初低溢价”。

6月30日成都金牛区成交一宗高溢价宅地，地块容积率2.5，起拍总价14.1亿元，吸引了8家房企竞拍，经过40轮竞价，由中能建竞得，成交总价达到17.48亿元，溢价率24%，成交楼板价2万元/平方米。地块位于金牛区茶店子板块，交通、商业、医疗、教育、文体等各类配套成熟，且板块流速为成都前三，去化预期良好，目前周边在售新房价格在3.3万元/平方米以上。

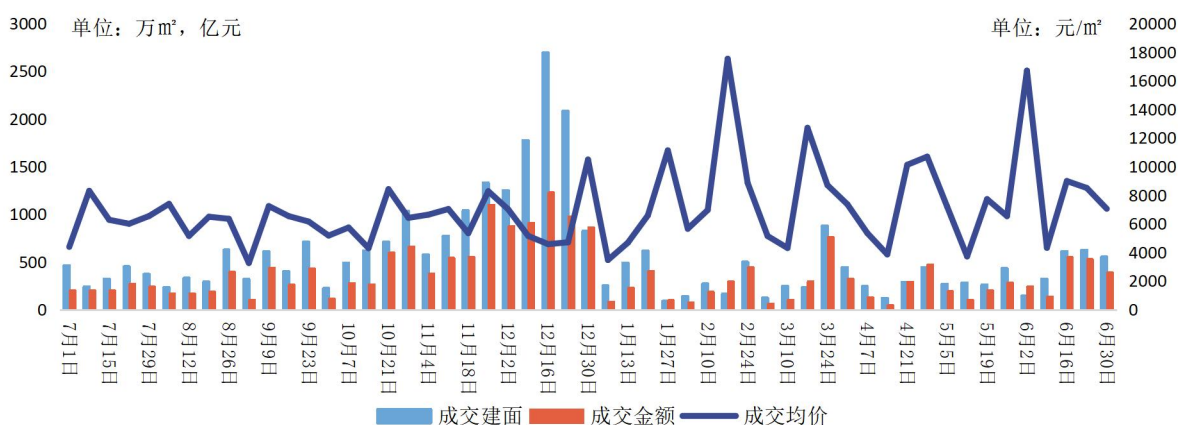
本周热度更高的地块来自武汉江岸区一宗小体量低密宅地，地块容积率1.3，起拍底价4.3亿元，吸引了14家房企参拍，经过了104轮竞拍后由绿城竞得，成交总价6.6亿元，成交楼板价2.8万元/平方米，刷新了**武汉住宅楼板价的第二名纪录**，仅次于2020年华润二七滨江地块的3.06万元/平方米。地块处于地处汉口历史风貌区和武汉天地商圈核心位置，周边交通、教育、生态等各项配套成熟，周边优质二手房售价可达5万元/平方米以上。

图1 2024年7月1日-2025年7月6日周度供应走势图



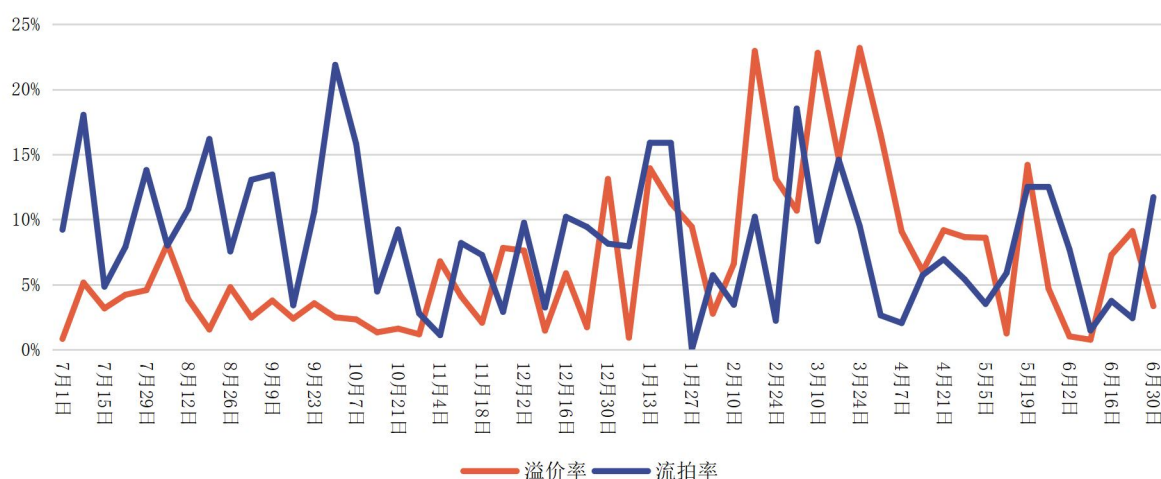
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年7月1日-2025年7月6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7月1日-2025年7月6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 6 月 30 日-2025 年 7 月 6 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	福州	榕宗地 2025-12 号地块	福州园开安筑	24	20900	0%
2	广州	白云区槎头车辆段（一期）地块	广州地铁	22	19000	0%
3	福州	榕宗地 2025-29 号地块	福州国贸	18	17822	0%
4	成都	金牛区金府路 555 号（D 地块）	中能建城市投资	17	20200	24%
5	福州	榕宗地 2025-10 号地块	福州新榕筑业	17	21882	0%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 6 月 30 日-2025 年 7 月 6 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	广州	荔湾区小梅大街 7 号 AL011408 地块	广州力迅	30000	0%
2	武汉	江岸区新兴街二、三期地块 P（2025）049	绿城中国	27920	54%
3	福州	榕宗地 2025-10 号地块	福州新榕筑业	21882	0%
4	天津	津西双（挂）2025-14 号	中国海外	21002	11%
5	福州	榕宗地 2025-12 号地块	福州园开安筑	20900	0%

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。