

中国房地产 土地周报



优质宅地出让频次下降，土拍热度回落至年内低位

【土地周报视点】

2025年9月8日-2025年9月14日，第37周土地供应规模小幅上升，成交规模小幅回落，土拍热度则较上周显著下降。本周重点城市监测供应土地建筑面积为487万平方米，环比上升5%，成交建筑面积为193万平方米，环比下降5%。本周优质宅地出让频次下降，土拍热度同步回落，平均溢价率3.2%，再度回落至年内低位。

供应：本周供应建筑面积487万平方米，环比上升5%。本周一线城市中上海集中挂牌了6宗宅地，总起拍价格达到185亿元，深圳南山区也有一宗宅地挂牌，起拍价9.5亿元。重点城市本周供应含宅用地62宗，平均容积率1.83，无锡、徐州、宣城等城市平均容积率均不高于1.8。

重点供应地块方面，上海在本周进行了2025年8批次集中挂牌，其中4宗地起始价高于20亿元。**起拍底价最高的是静安区不夜城地块，出让底价70.96亿元**，容积率3.33，地块住宅占比约73%，起拍楼板价7.08万元/平方米，是本批次唯一一宗内环内地块，距离苏州河仅200米，项目限高150米，未来将建成超高层地标，俯瞰苏州河景观。2025年7月，位于苏州河上游约2公里的静安北宅地由中海溢价10%竞得，楼板价约9万元/平方米，目前周边圣和静安公馆等优质新房售价可达13万元/平方米以上。**起拍单价最高的是徐汇龙华宅地，起拍楼板价13.5万元/平方米**，地块容积率1.5，起拍底价40.59亿元，距离黄浦江直线距离不到1公里，周边交通、商业配套成熟，且位于黄浦江西岸数字谷附近，高端产业人群基础优势突出。龙华地块限高仅30米，预计将建设为徐汇滨江极为罕见的洋房、联排类产品。周边宸嘉发展2024年末龙华地块楼板价约12.6万/平方米，云锦东方别墅房源售价在16万元/平方米以上。

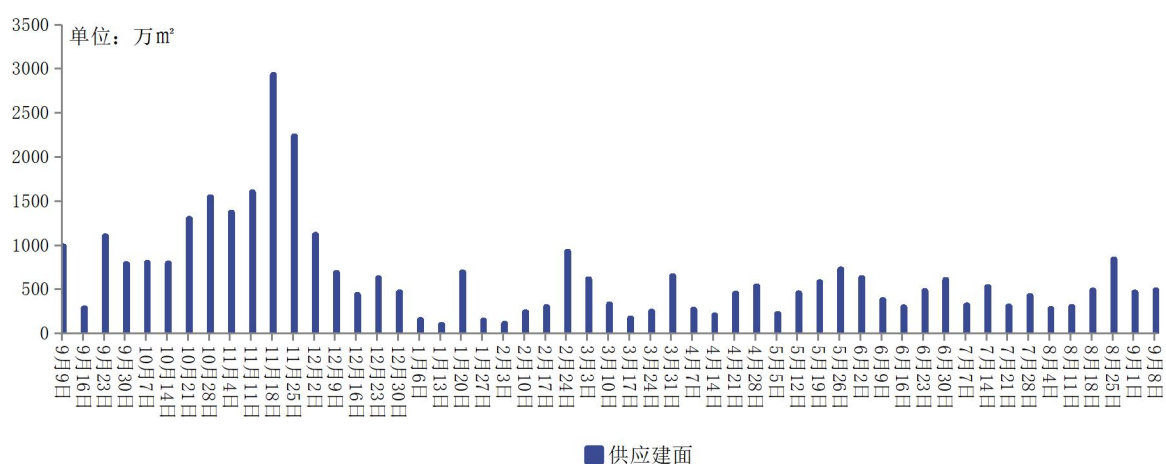
成交：本周成交建筑面积193万平方米，环比下降5%，成交金额88亿元，环比大幅下降59%。本周高能级城市优质地块成交频次回落，高溢价成交土地减少，平均溢价率3.2%，较上周下降3.2个百分点。

9月12日，青岛市市北区商住地块以8.4亿元出让，是一二线城市本周成交总价最高的宅地。地块经过5轮竞拍，由中海地产溢价0.61%竞得，成交楼板价1.31万元/平方米。地块容积率2.4，限高54米，该地块为青岛市北区CBD核心板块，临近3号线和4号线换乘站，周边商业、教育、医疗、休闲等配套成熟，周边在售的诺德·逸安居，新房售价在2.5万元/平方米左右。

9月9日，永康市东虹南区东南角低密宅地顺利出让，经过109轮竞拍，由金华听涧置业以2.6亿元竞得，溢价率高达72.2%。地块容积率仅有1.47，成交楼板价2.5万元/平方米，预计将建设为联排类高端产品。地块处于永康市溪心板块，各类生活配套相对完善，地块直面南溪湾公园、胡公文化园，享有稀缺的山水景观资源和良好的生态环境，目前周边尚无同类新房项目在建。

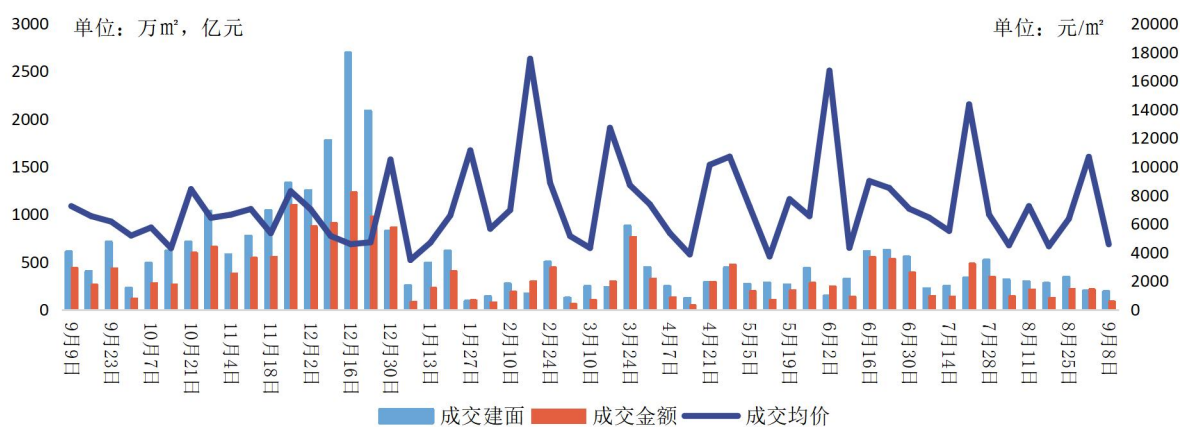
9月8日，东莞市万江街道商住地块进入竞拍环节，地块吸引了3家企业竞拍，经过100轮激烈竞价，由安徽华城住丽溢价35.61%竞得，成交总价3.77亿元，地块容积率3.5，平均楼板价约8149元/平方米。该地块是万江街道新村安置房项目用地，项目总回购款为6.72亿元，其中商住部分回购价为13200元/平方米，车位回购价为13.2万元/个，对比成交楼板价来看，开发商基本只能赚到车位的回购差价。

图1 近一年周度土地供应走势图



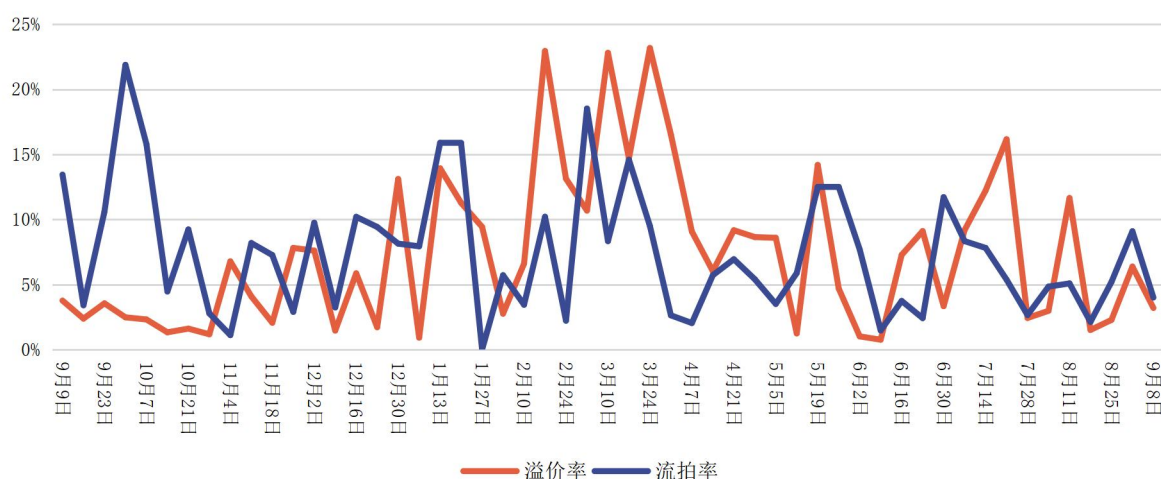
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 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8日-2025年9月14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	昆山	高新区马鞍山路北侧、江浦路西侧地块	昆山嘉航	11	15444	0%
2	佛山	南海区 TD2025(NH)WG0052	佛铁投资	9	4193	2%
3	青岛	市北区辽阳西路以南、南京路以西	青岛博莱置业	8	13180	1%
4	太仓	高新区东亭路西、柴行街南	太仓城发；太仓城投； 太仓水务	6	13800	0%
5	西安	[2025]90 号 XC3-3-62、XC3-3-61	陕西玖熙置业	6	3373	0%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2025年9月8日-2025年9月14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	金华	永康市东虹南区东南角地块	金华市听润置业	25231	72%
2	昆山	高新区马鞍山路北侧、江浦路西侧地块	昆山嘉航	15444	0%
3	太仓	高新区东亭路西、柴行街南	太仓城发；太仓城投； 太仓水务	13800	0%
4	青岛	市北区辽阳西路以南、南京路以西	青岛博莱置业有限公司	13180	1%
5	昆山	淀山湖镇环湖大道东侧、清水路北侧	昆山乐建	8579	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。