

中国房地产 土地周报



周成交建面创近半年新高，土拍热度低位下探

【土地周报视点】

2025年9月15日-2025年9月21日，第38周土地供应规模延续回落，成交规模大幅上升，整体土拍热度仍维持低位。本周重点城市监测供应土地建筑面积为367万平方米，环比下降25%，成交建筑面积为699万平方米，环比大增261%。本周杭州运河新城宅地虽如期高溢价成交，但大多数二线城市宅地均以底价出让，土拍热度低位下探，平均溢价率1.5%，较上周进一步下滑了1.7个百分点。

供应：本周供应建筑面积为367万平方米，环比下降25%。一线城市中仅广州挂牌了1宗宅地，位于番禺区黄沙岛，起拍价4.2亿元。重点城市本周供应含宅用地39宗，平均容积率1.73。

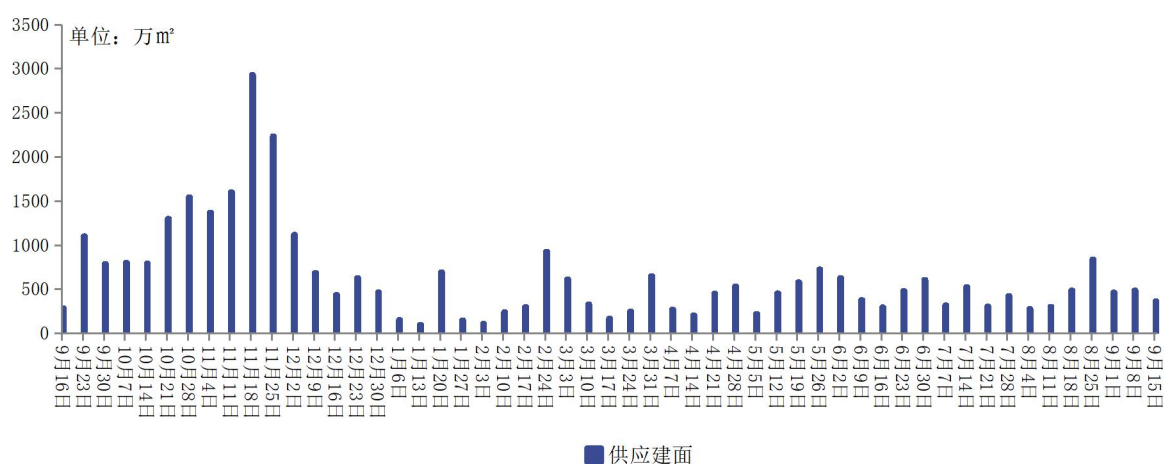
重点供应地块方面，在番禺举行的2025年土地招商服务推介会上，黄沙岛地块是唯一被列为“传世系列”的地块。该地块位于番禺中心城区核心地带、广场片区中轴线、市桥服务组团核心。位于一线滨江位置，宗地面积4.45万平方米，其中绿地面积1.8万平方米，道路用地面积0.9万平方米，实际可用建设用地面积仅1.7万平方米，规划住宅建面1.9万平方米，容积率低至1.1。地块限高24米，按地块推介效果图展示，预计将建设为9栋叠墅产品。地块出让底价4.2亿元，起拍楼板价2.2万元/平方米。目前地块周边尚无同类低密高品质楼盘在售，同区位容积率3.0左右的改善性楼盘，目前售价在3.8万元/平方米左右。

本周挂牌总价最高的宅地来自苏州吴江太湖新城的太湖度假区，出让底价19.4亿元，容积率1.2，起拍楼板价1.76万元/平方米，地块周边轨道交通发达，教育、商业资源丰富，且西面临近太湖，景观资源良好。2024年末地块东侧、南侧两宗低容积率地块出让，容积率分别为1.3和1.4，均以1.7万元/平方米左右的底价成交。周边新房售价方面，南侧的太湖之星2025年成交均价在3万元/平方米左右，而东北方向、容积率仅1.05的绿城别墅项目，售价可达5万元/平方米。

成交：本周成交建筑面积699万平方米，环比大增261%，成交金额322亿元，环比增长265%。本周高能级城市优质地块成交频次延续低位，高溢价成交土地减少，平均溢价率1.5%，较上周下降1.7个百分点。

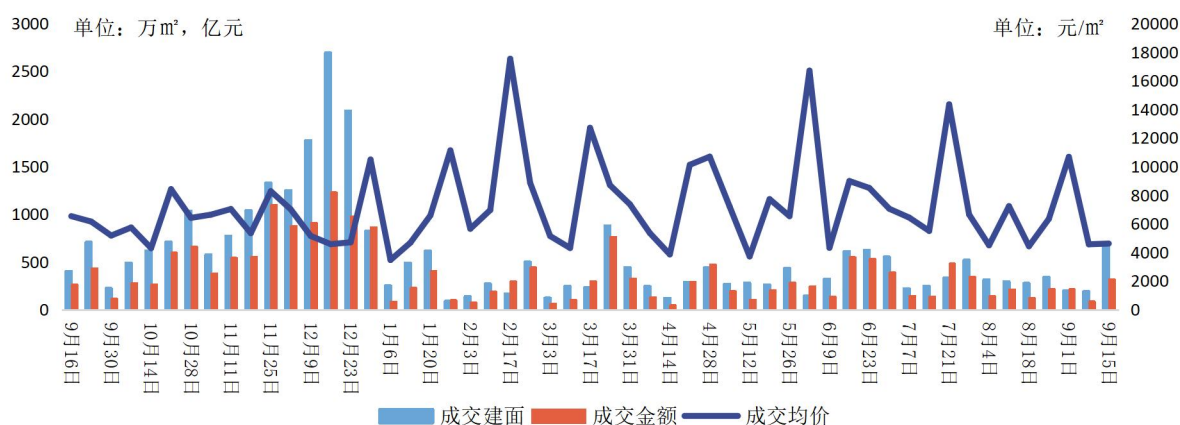
9月16日，杭州2宗低密宅地如期出让，其中拱墅区运河新城地块以13.3亿元出让，由越秀地产溢价25.5%竞得。钱塘区元成单元地块以7.9亿元出让，溢价1.28%，由星耀地产竞得。拱墅区康桥单元宅地位于运河新城板块，容积率1.9，要求建筑高度不大于54米，总规划建面6.5万平方米，起拍价10.6亿元。地块经过28轮竞价，由越秀地产竞得，成交楼板价20490元/平方米。地块位于大运河新城核心区，乘坐地铁可快速串联城北万象城、武林商圈与钱江新城。同时，教育、医疗配套完善。近年来运河新城单元新房市场表现优异，开盘和加推基本都能做到100%的当日去化率。周边新房市场方面，运河新城地块西侧的汀岸印月轩2025年成交均价3.35万元/平方米，该项目为绿城中国于2024年10月竞得的新房限价宅地，可售新房货量约9万平方米，地块容积率2.1，现已售罄。目前周边在售的宸岸栖月轩、泊缦府售价也均在3.3万元/平方米左右。

图1 近一年周度土地供应走势图



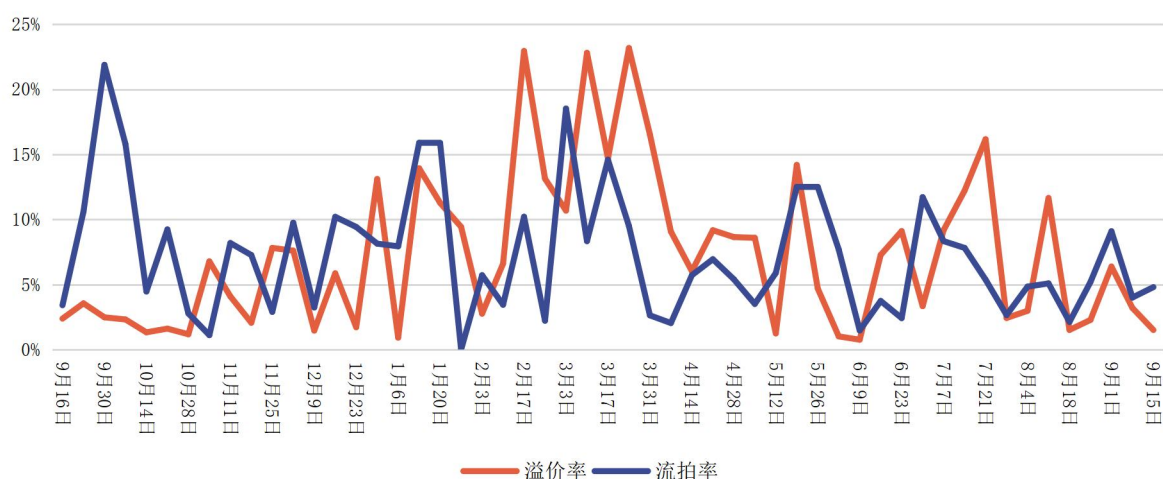
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

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 15 日-2025 年 9 月 21 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	成都	成华区府青路街道二仙桥西路五号	成华旧改；四川华西	21	10800	0%
2	西安	高新区天谷六路以北、云水三路以西	西安天地源	20	10481	0%
3	杭州	康桥单元 GS120103-09 地块	越秀地产	13	20490	25%
4	重庆	北碚区 G03 单元 03 街区 F13-1/05、F13-4/05、F13-2/05、F15-1-6/06 地块	重庆市蔡家组团建设开发	13	5228	0%
5	台州	台州市东环大道东侧、纬二路北侧	台州市开投； 常州长兴诺廷山	12	9757	0%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 9 月 15 日-2025 年 9 月 21 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	康桥单元 GS120103-09 地块	越秀地产	20490	25%
2	成都	成华区北、东临槐荫路，南临御风一路，西临御风二路	龙湖集团	15800	5%
3	成都	金泉街道互助社区 4 组、金桥社区 8 组，西华街道涧槽社区 2 组	成都金牛金浦汇	12100	0%
4	成都	西华街道涧槽社区 2 组，郫都区犀浦镇五粮村 1 组	成都金牛金浦汇	12100	0%
5	义乌	北苑街道宾王路与世俊路交叉口南侧地块	义乌市盈泰置业	11446	41%

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。