

# 中国房地产 土地周报



供求规模均环比攀升，土拍热度延续低位

**【土地周报视点】**

2025年8月25日-2025年8月31日，第35周土地供应规模延续环比攀升，成交建面回升至年内均线附近，土拍热度仍延续年内低位。本周重点城市监测供应土地建筑面积为838万平方米，环比上升72%，成交建筑面积为343万平方米，环比上升23%。本周没有10亿元以上地块溢价成交，平均溢价率2.3%，仍处于年内低位。

**供应：本周供应建筑面积838万平方米，环比上升72%。**本周一线城市仅北京新增挂牌了2宗含宅地，其中朝阳区地块起拍总价31亿元。重点城市供应含宅用地73幅，平均容积率1.96，青岛、南京、漳州本周供应宅地平均容积率均不高2.0。

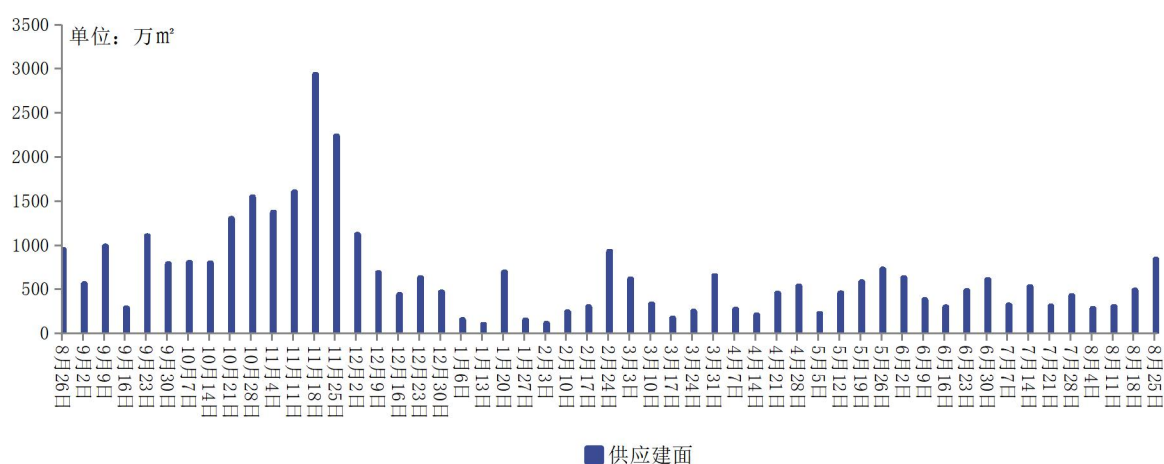
重点供应地块方面，北京朝阳区太阳宫挂牌一宗综合用地，地块容积率2.6，起拍价31亿元，规划建面5万平方米，起拍楼板价6.1万元/平方米。地块位于太阳宫新区，东北三环至四环之间，紧邻地铁10号线、17号线，周边聚集凯德MALL、中日友好医院、太阳宫体育休闲公园等成熟配套，地块北侧为回迁安置项目。东北侧毗邻的中建玖和府地块在2022年出让，其时楼板价8.8万元/平方米，封顶溢价15%成交。目前地块周边新房项目均已基本售罄，临近2024年末共有产权房项目售价在12万元/平方米左右（政府10%产权）。

苏州本周挂牌一宗低密宅地，位于吴中区城南中心板块，地块容积率1.3，规划建面7.2万平方米，出让底价11.56亿元，起拍楼板价1.6万元/平方米。要求住宅单套户型面积不得低于140平方米，6层以上住宅须装修交付，装修标准不低于3,000元/平方米。地块临近3号线和4号线换乘站，周边大型综合体、医院、生态公园等配套成熟，且有一线水景资源。其南侧龙湖东吴原著地块于2025年2月成交，容积率同为1.3，平均楼板价也为1.6万元/平方米，东吴原著在2025年8月首批备案房源售价在3.2万元/平方米左右。

**成交：本周成交建筑面积343万平方米，环比上升23%，成交金额218亿元，环比大幅上升76%。**本周高溢价成交地块数量延续低位，核心城市重点地块中，仅南京江宁谷里回购宅地拍出了44%的高溢价，北京中央别墅区宅地以底价成交。

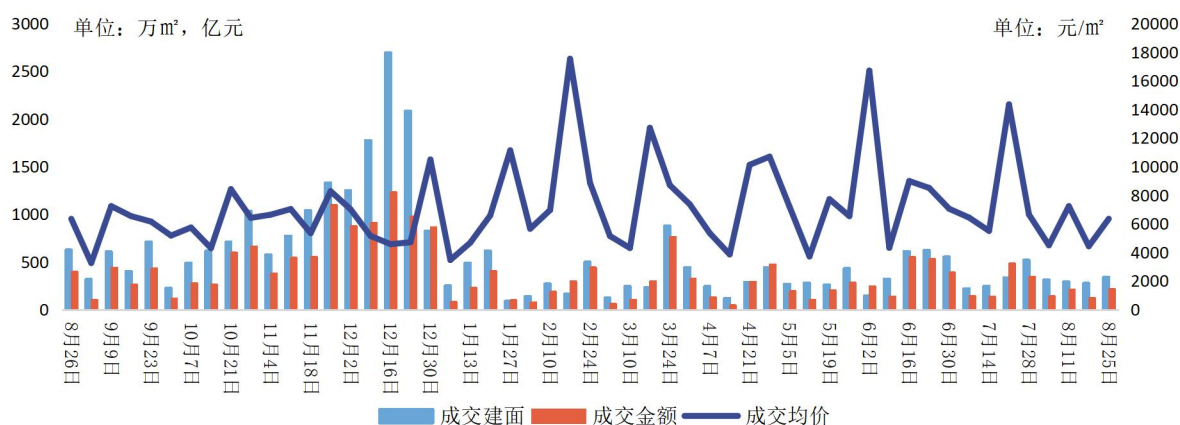
8月30日，南京4宗宅地进入出让环节，其中3宗底价出让，1宗高溢价成交。高溢价成交的地块位于江宁区谷里街道，为一宗定向回购地块，容积率2.1，起拍底价5.56亿元，经过经过170轮竞价，由江苏成章置业有限公司以8.02亿元竞得，溢价率44.24%，最终成交楼板价5634元/平方米。该地块采用定向开发模式，需建设订购商品住宅及配套设施，其中地上计容房屋（含住宅、物业用房等）由谷里街道指定单位以12100元/㎡包干单价整体回购，且需规划住宅不低于1388套，同时需满足绿色建筑标准和装配式建筑要求。定向开发大大保障了项目的风险可控性，在计容面积之外附属设施及车位不单独另外计算价格的情况下，该地块最终成交的房地价差仅为6466元/平方米，利润空间已经几乎被压缩到了极致。而南京同日出让的其他地块，虽然容积率更低、区位更佳，但全部仍为底价成交。如雨花台赛虹桥街道的低密宅地，容积率仅1.5，起拍楼板价1.86万元/平方米，周边地铁、综合体、三甲医院等配套成熟，华为、中兴等产业人口集聚，临近优质新房售价可达3-4万元/平方米。但是在周边项目同质化竞争考量下，最终仍然只是由地方国企颐居以18亿元的底价竞得。

图1 近一年土地供应周度供应走势图



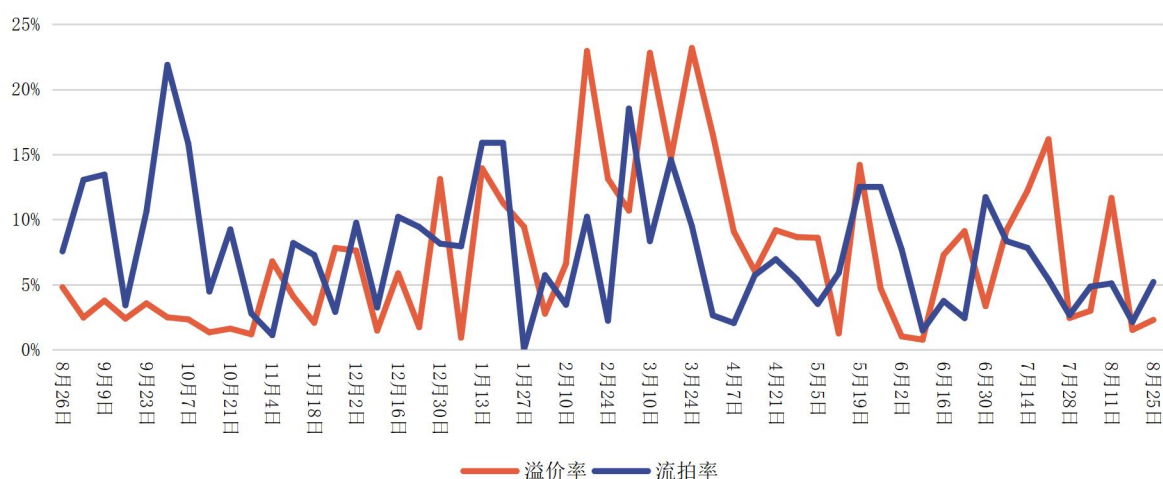
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

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 8 月 25 日-2025 年 8 月 31 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  | 南京 | 雨花台区赛虹桥街道安德门大街以东、雨花南路以南地块 | 颐居建设   | 18   | 18597 | 0%  |
| 2  | 无锡 | XDG-2025-27 号地块           | 无锡宜居投资 | 17   | 14156 | 0%  |
| 3  | 西安 | 欧亚五路以北、兴泰北路以东             | 招商蛇口   | 16   | 10165 | 0%  |
| 4  | 北京 | 顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块等       | 懋源地产   | 10   | 27989 | 0%  |
| 5  | 泉州 | 丰泽区城东片区同兴街北侧丰 2025-1 号    | 泉州城建   | 10   | 14213 | 0%  |

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 8 月 25 日-2025 年 8 月 31 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  | 北京 | 顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块等       | 懋源地产 | 27989 | 0%  |
| 2  | 无锡 | XDG-2025-31 号地块           | 无锡文旅 | 19612 | 0%  |
| 3  | 南京 | 雨花台区赛虹桥街道安德门大街以东、雨花南路以南地块 | 颐居建设 | 18597 | 0%  |
| 4  | 无锡 | XDG-2025-24 号地块           | 梁城美景 | 15807 | 0%  |
| 5  | 杭州 | 三墩单元 XH010401-28 地块       | 保利置业 | 14858 | 2%  |

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。