

中国房地产 土地周报



土拍同环比大幅增长，溢价率连续 4 周高于 10%

【土地周报视点】

2025年3月10日-2025年3月16日，第11周土地成交规模同环比均大幅回升。本周重点城市监测供应建筑面积330万平方米，环比下降46%，同比下降17%。**成交503万平方米，环比增加301%，同比增加172%**。随着土地市场交易节奏的恢复，本周土地成交量同环比均大幅上涨。本周成都成交了多宗高溢价地块，将重点城市平均溢价率进一步提升至22.8%，连续四周在10%以上。流拍率8.3%，重新回落至近年均值附近。

供应：本周供应建筑面积330万平方米，环比下降46%。一二线城市本周供地规模分别下降了56%和62%。本周供应含宅用地平均容积率为2.09，天津、沈阳、泰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，长沙岳麓区洋湖垸板块挂牌了一宗纯宅地，起拍价11.7亿元，综合容积率2.07，起拍楼板价约6300元/平方米，执行“交房即交证”政策及住宅阳台统一封闭设计。地块优势为一线临江景观资源、低密规划、地铁通达性较好，教育、生态、医疗资源尚可，周边新房售价在1.5万元/平方米左右。此前同板块绿城地块距离江景更远、容积率更高（2.4），成交楼板价为7200元/平方米。因该地块稀缺江景资源和低密属性，坊间预期该地块成交楼板价将达到8000元/平方米以上。

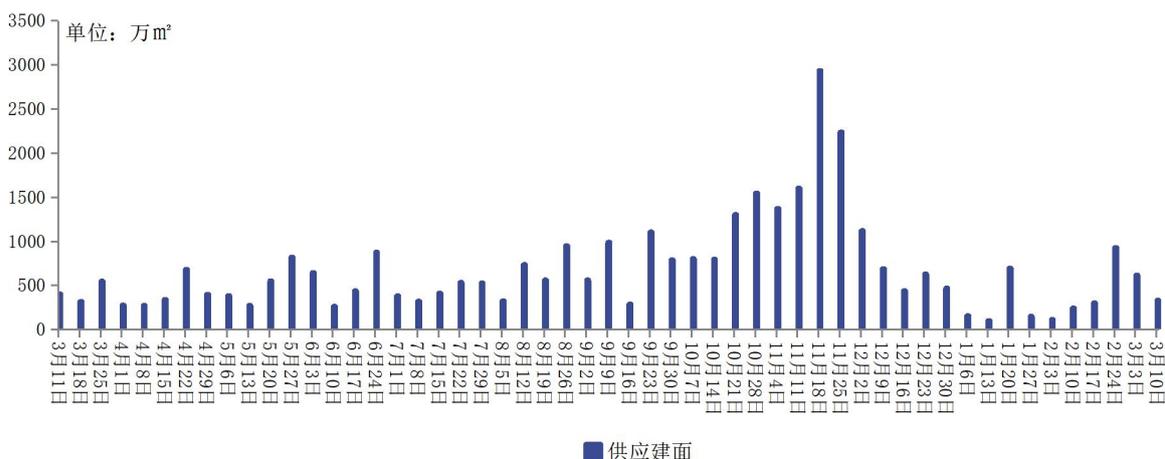
天津挂牌了一宗低密袖珍宅地，位于静海区团泊东板块，起拍总价2.25亿元，容积率仅为1.01，起拍楼面价约3256元/平方米，地块优势为超低容积率、生态宜居属性及团泊新城东区的发展潜力，未来可打造为低密别墅类产品。目前周边二手别墅售价在8000元/平方米左右。

成交：总建面5036万平方米，比增加301%，同比增加172%。周内上海、杭州等高单价地块交易量占比下降，导致重点城市平均楼板价环比下降59%，为2120元/平方米。但在成都、沈阳等地纷纷拍出高溢价地块的推动下，溢价率仍达到22.85%，连续四周突破10%。

3月11日，成都迎来集中土拍，当日成交了4宗宅地，其中3宗均为高溢价成交，仅崇州的一宗远郊宅地底价成交。其中热度最高的当属高新南区大源板块的宅地，该地块起拍底价15.8亿，容积率2.0，吸引了十余家房企参拍，经过130余轮竞价，由招商蛇口以楼板价3.17万元/平方米、溢价率70.43%竞得，总成交价27亿元，**刷新了成都市宅地楼板价新纪录**。该地块交通、教育、商业、医疗等各项配套完善，周边高档新房售价在4.2万元/平方米左右，临近历史成交地块中，远达2024年11月竞得北侧地块楼板价为2.63万元/㎡。

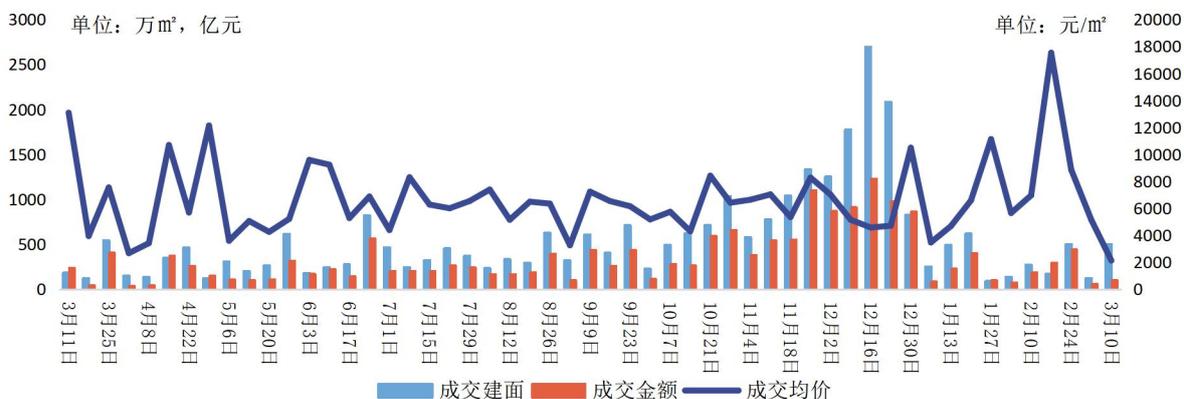
3月14日，沈阳浑南区迎来了睽违已久的高溢价土拍，一宗低密宅地进入拍卖环节，该地块容积率1.2，起拍底价5.9亿元。经过60轮竞拍，由中海以6.9亿元竞得，成交楼板价7050元/平方米，溢价率达到了17.5%。该地块位于浑南区长白南片区，商业、生态配套成熟，再加之1.2的低容积率，是近两年来沈阳住宅地块的最低规划容积率，预计将打造为高端低密改善类住宅。目前地块附近高品质住宅在售均价在1.6万元/平方米左右。

图1 2024年3月10日-2025年3月16日周度土地供应走势图



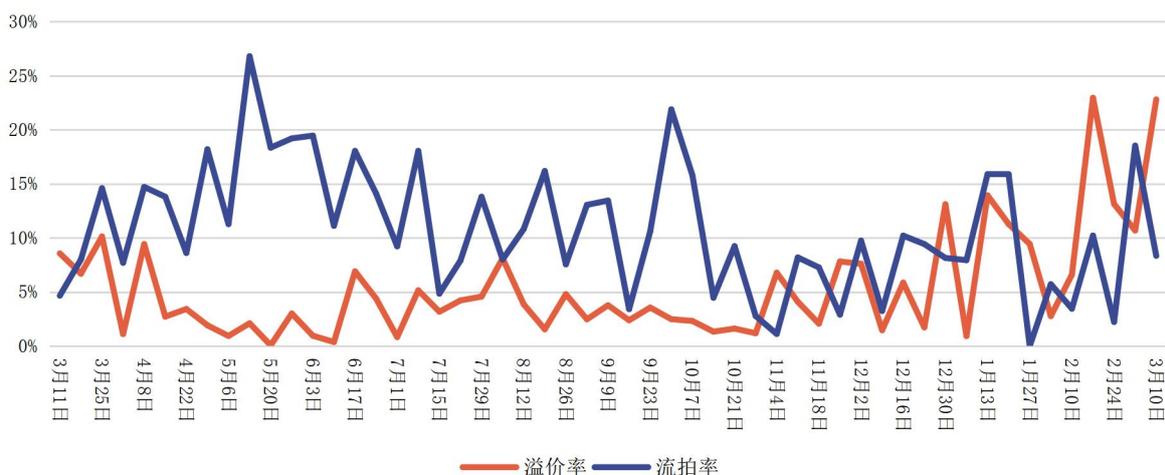
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年3月10日-2025年3月16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3月11日-2025年3月16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3月10日-2025年3月16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	GX2025-05(070102)高新区桂溪街道铜牌村9组、10组	招商蛇口	27	31700	70%
2	成都	锦江区三圣街道驸马村1组、10组、集体，陈家堰村1组、3组等	珠海华发	20	25100	36%
3	沈阳	(沈土挂[2025]2号)东至:维科街西侧规划绿线南至:美园路北侧道路红线	中海地产	7	7050	18%
4	长沙	芙蓉区东岸街道东屯村，远大路以南、东屯路以北、双杨路两厢	中交集团	6	4996	0%
5	苏州	相城区高铁新城民乐路东、陶村街北	绿城中国; 高铁国控	5	15828	6%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2025年3月10日-2025年3月16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	成都	高新区桂溪街道铜牌村9组、10组	招商蛇口	31700	70%
2	成都	锦江区三圣街道驸马村1组、10组、集体，陈家堰村1组、3组等	珠海华发	25100	36%
3	成都	成华区跳蹬河南路9号	四川中昕	19500	39%
4	苏州	相城区高铁新城民乐路东、陶村街北	绿城中国; 高铁国控	15828	6%
5	重庆	沙坪坝区D02单元07街区001/01地块、06街区001/01地块25004	华侨城	8659	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。