

中国房地产 土地周报



供求规模大幅回升，上海徐汇滨江刷新地价纪录

【土地周报视点】

2025 年 10 月 20 日-2025 年 10 月 26 日，第 43 周土地供求规模迎来大幅回升，整体土拍热度稍有升温。本周重点城市监测供应土地建筑面积 922 万平方米，环比上升 151%，成交建筑面积为 730 万平方米，环比上升 106%。本周溢价率 4.2%，较上周增加了 2.6 个百分点，主要是得益于上海八批次土拍拉动。

供应：本周供应建筑面积为 922 万平方米，环比上升 151%。一线城市中上海开启了九批次土拍公告，合计 9 宗宅地，出让底价 169 亿元，挂拍截止日期为 11 月 24 日。北京挂拍 3 宗含宅用地，合计出让底价 69.6 亿元。

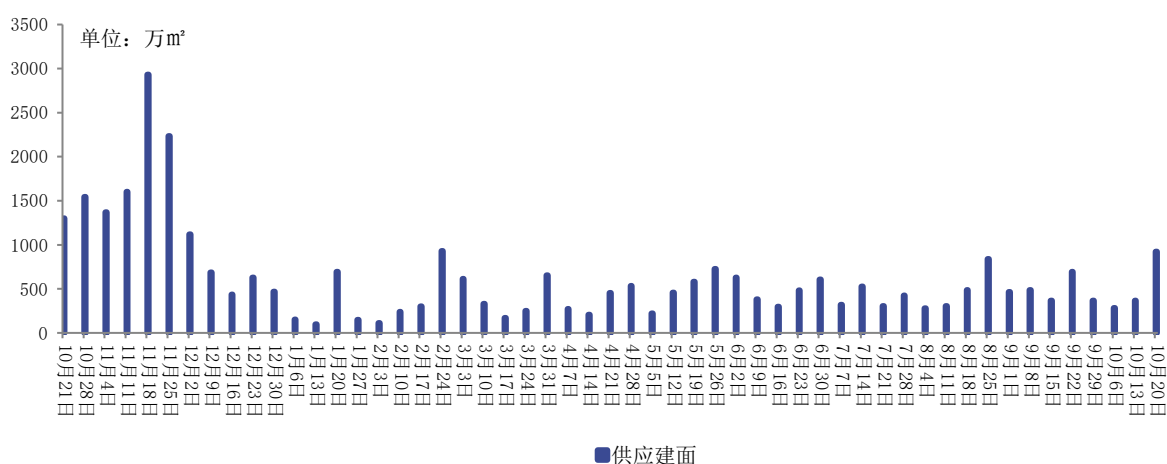
重点供应地块方面，北京朝阳区南磨房挂牌一宗高总价宅地，地块容积率 2.8，出让底价 42.5 亿元，规划建面 8 万平方米，起拍楼板价为 5.3 万元/平方米。需要建设一处用地面积约 300 平方米的开闭站，建成后无偿移交，并预留与 11 号线一体化结合的空间。地块自身优势在于其为纯住宅用地，居住氛围纯粹，且容积率较为舒适宜居，同时紧邻 14 号线北工大西门地铁站，交通便利，周边商业配套成熟，有合生汇、芳园里 IDMALL、燕莎奥特莱斯等，教育资源有垂杨柳中心小学、汇文中学（朝阳垂杨柳分校）等，医疗配套有北京垂杨柳医院等。周边新房方面，北方 1 公里左右的东誉府报价在 10.8 万元/平方米左右。

在本周上海公告的九批次土拍中，杨浦区东外滩宅地起拍楼板价最高、达到 6.9 万元/平方米，地块容积率 2.28，出让底价 21.8 亿元。地块位于杨浦滨江南段，步行约 700 米即可抵达江边，距离地铁 12 号线隆昌路站和爱国路站均在 1 公里内，周边有国际时尚中心、超级合生汇等商业配套以及丰富的教育和医疗资源，目前周边新房售价在 12 万元/平方米左右。杨浦区五角场地块起拍总价最高，达到 43 亿元，起拍楼板价为 3 万元/平方米，容积率 2.52。地块分为 2 宗商品房子地块和 1 宗租赁住房子地块，为 3 号线江湾镇站地铁上盖，交通便利，紧邻逸仙路高架，面临一定噪音问题，临近的绿城沁香园、中建虹悦里项目售价在 8.6 万元/平方米左右。

成交：本周成交建筑面积 730 万平方米，环比上升 106%，成交金额 454 亿元，环比上升 159%。本周平均溢价率 4.2%，较上周提升了 2.6 个百分点。

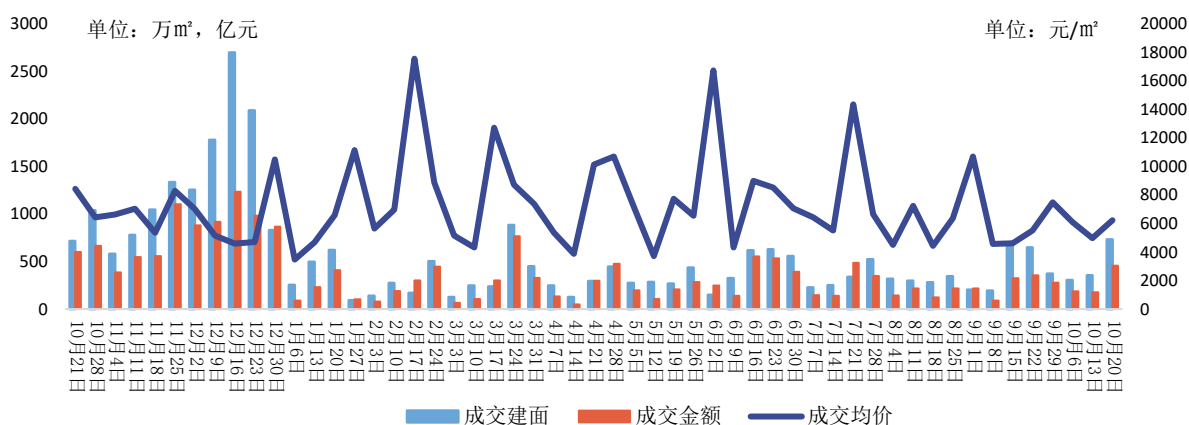
上海八批次土拍于本周举行，出让的 6 宗宅地中有 3 宗溢价成交，分别是徐汇滨江地块、杨浦东外滩地块和静安苏河湾地块。徐汇滨江 WS5 单元地块由中海以 44.65 亿元总价、10%溢价率拿下，成交楼板价 14.85 万元/平方米，刷新板块地价纪录，该地块距黄浦江仅 800 米，周边云锦东方等项目售价已达 16.5 万元/平方米，地块容积率仅 1.5、建筑限高 30 米，且无中小套型限制，未来大概率将打造叠墅+洋房产品，预期售价可达 20 万+。杨浦东外滩地块被保利溢价 14.69%拿下，成交楼板价 6.97 万元/平方米，周边新房售价在 12 万元/平方米左右。静安苏河湾 C070102 单元地块由招商、越秀等四家企业组成的联合体以 77.37 亿元竞得，楼板价 8.14 万元/平方米，溢价率 9.03%，该地块是苏河湾片区最后的一个住宅地块，坐拥苏河湾水景和商业文化配套，周边豪宅项目普遍售价在 10 万元/平方米以上。

图1 近一年周度土地供应走势图



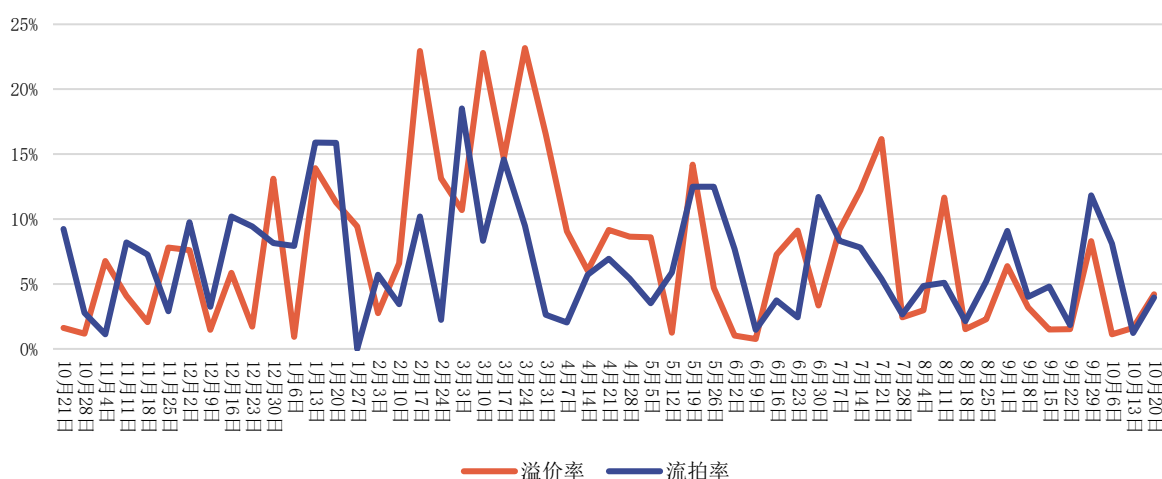
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

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 10 月 20 日-2025 年 10 月 26 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	上海	静安区 C070102 单元 32-04 地块及 32-08 地块地下空间	招商；越秀；星狮；瑞城	77	77171	9%
2	上海	徐汇区 WS5 单元 188N-I-21 地块	中海地产	45	148503	10%
3	上海	徐汇区 XHPO-0001 单元 D7C-2、D7D-1 地块及 D7C-1	上海徐房;上海汇成	27	27703	0%
4	上海	杨浦区 N090602 单元 D1-7 地块	保利置业	26	69958	15%
5	上海	宝山区 BSP0-0801 单元 02aB-01、13D-06 地块	中冶置业;中国金茂；杨行城建	18	14588	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 10 月 20 日-2025 年 10 月 26 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	上海	徐汇区 WS5 单元 188N-I-21 地块	中海地产	148503	10%
2	上海	静安区 C070102 单元 32-04 地块及 32-08 地块地下空间	招商；越秀；星狮；瑞城	77171	9%
3	上海	杨浦区 N090602 单元 D1-7 地块	保利置业	69958	15%
4	上海	徐汇区 XHPO-0001 单元 D7C-2、D7D-1 地块及 D7C-1	上海徐房;上海汇成	27703	0%
5	广州	番禺区黄沙岛 BC0613035 地块	绿城中国	25936	18%

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。