

中国房地产 土地周报



供求规模均环比倍增，北京三间房宅地溢价 10%

【土地周报视点】

2025年2月10日-2025年2月16日，第7周土地供求规模进入年初的规模恢复期。重点城市本周监测供应建筑面积241万平方米，环比增长118%，成交建筑面积274万平方米，环比增长94%。随着春节假期的结束，各地土地供求规模也开始逐步恢复。本周平均溢价率6.6%，较上周提升了4.2个百分点，主要是由于部分北京、杭州等一二线城市迎来了高溢价地块成交。流拍率3.4%，仍处于低位区间。

供应：本周供应建筑面积241万平方米，环比上升118%。春节假期过后，各地供地规模逐步恢复，本周成都共挂牌供应9宗土地，合计建面57万平方米，合计出让底价39亿元。本周供应含宅用地平均容积率为2.06，福州、沈阳供应宅地平均容积率均低于1.5。

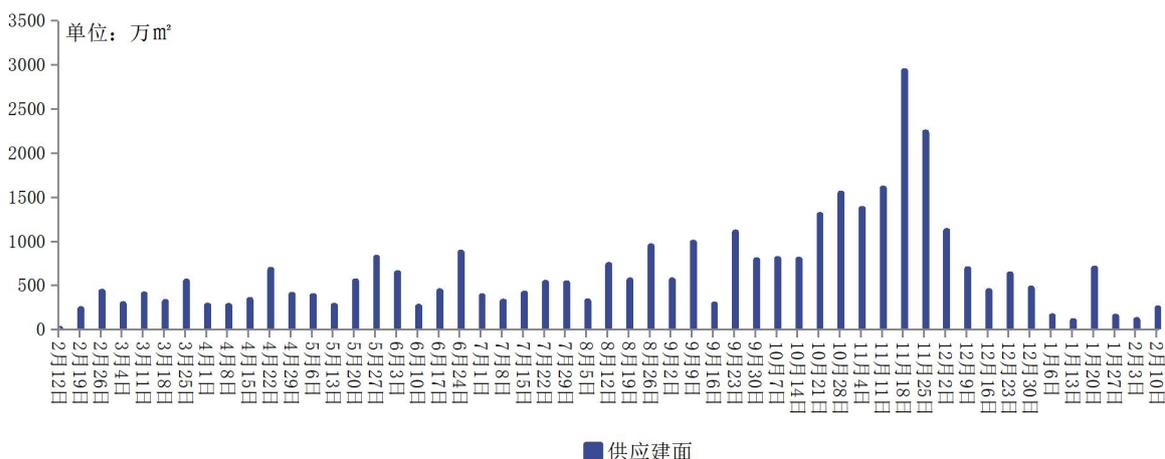
重点供应地块方面，杭州西湖区之江度假区挂牌了一宗宅地，起拍总价18.7亿元，容积率2.2，起拍楼板价约为1.8万元/平方米。地块紧邻钱塘江西岸，周边商业、医疗资源也较为丰富。周边新房在售价格为3.8万元/平方米，高端二手房挂牌价在4.5万元/平方米左右。临近的建发云涌之江楼板价为1.9万元/平方米，而不限价的华润云璟文华府楼面价为2.7万元/平方米。

成交：总建面274万平方米，环比上升94%，成交金额190亿元，环比上升140%。周内北京、杭州迎来高溢价地块拍出，本周重点城市平均楼板价为6594元/平方米，环比上升23%，平均溢价率6.6%，环比上升4.2个百分点。

2月11日，北京朝阳区三间房宅地出让，该地块处于东五环外，周边各类配套丰富，地块未设置土地竞价最高价，也未设置销售指导价。地块出让底价79亿元，容积率2.51，起拍楼板价4.6万元/平方米。该地块迎来了3家买方竞拍，经历了超百轮竞价后，由保利发展和金茂联合体竞得，成交总价87.3亿元，溢价率10.5%，成交楼板价5万元/平方米。3公里内仅有2个新房在售，报价均为8.5万元/平方米左右。

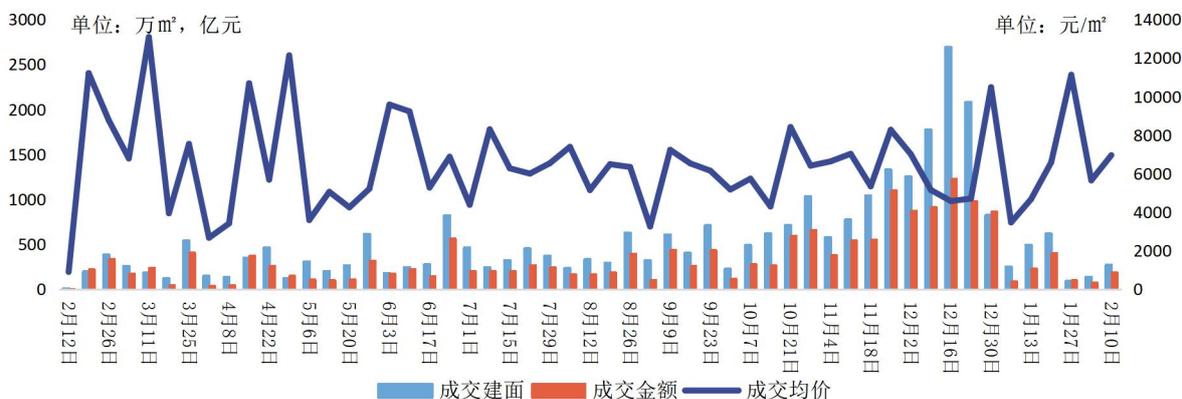
2月14日，杭州土地市场迎来3宗涉宅用地出让，其中市场关注度最高的当属临平经开区宅地，该地块紧邻五洲路站，周边教育、商业、公园配套较为丰富。起拍总价2.6亿元。共有9家房企参拍，经过了35轮竞拍后，由汇嘉房地产以4.3亿元竞得，溢价率高达65%，1.57万元/平方米的楼板价也刷新了板块地价纪录。目前周边高层新房在售价格在2万元/平方米左右，不过凭借该项目1.1的容积率，预计将打造为差异化的高端产品，预计未来售价可达到3万元/平方米以上。

图1 2024年2月12日-2025年2月16日周度土地供应走势图



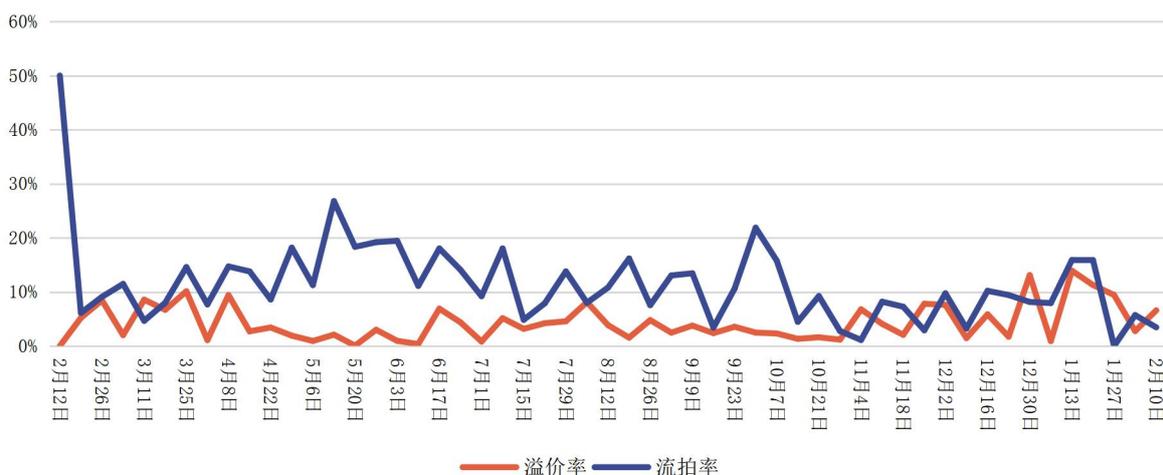
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

图2 2024年2月12日-2025年2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2月12日-2025年2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2月10日-2025年2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	北京	朝阳区三间房D区棚户区改造土地开发项目1205-0007等	保利发展；金茂	87	50478	11%
2	保定	雄安新区起步区第五组团北片区XACR—2024—026	雄安集团	23	2701	0%
3	西安	西土出告字[2025]4号GX3-17-33高新区细柳街道纬三十路以北	陕西地建嘉信置业	21	8096	0%
4	呼和浩特	赛罕区银河南街以南、呼伦贝尔南路以西呼土收储挂2024038号	呼和浩特市鹏盛房地产	12	3795	0%
5	温州	瑞安市温州市域铁路S2线汀田段上盖开发地块【北区】	瑞安市国投安居	12	2754	0%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2025年2月10日-2025年2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	北京	朝阳区三间房D区棚户区改造土地开发项目1205-0007等	保利发展；金茂	50478	11%
2	杭州	良渚西单元YH040203-31地块（康良路南网周路东地块）	厦门建发	15962	16%
3	杭州	荷禹路临平大道东北地块二	呼伦贝尔汇嘉房地产	15686	65%
4	杭州	杭州市余杭区良渚文化村单元YH060201-13地块	杭州量执房地产	15000	0%
5	海宁	海自然资告字（2024）61号海自然字24308号	海宁市恒立房地产	11163	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。