

## 04/土地 土地成交量缩价涨，月度溢价率自 2021 年以来首破 10%

2025 年 2 月，受季节性因素和降库存目标影响，土地成交面积同环比持续回落，但北京、上海、杭州迎来多宗高总价地块的高溢价成交，土地成交金额同比上涨，平均溢价率也再创新高。截至 2 月 25 日，本月土地供应 2702 万平方米，环比下降 22.6%，成交建面 2283 万平方米，环比下降 52%。平均溢价率 13.4%——自 2021 年 7 月以来首次突破 10%。随着核心城市新房去化加速、地方库存压力显著缓解，叠加各地供地策略的精准调整，房企对优质地块的投资意愿持续增强。

### 核心要点

**供求：**至截稿时，本月土地供应量为 2702 万平方米，环比 1 月同期下降 22.6%，同比下降 36%。成交 2283 万平方米，环比同期下降 52%，同比下降 6%。成交金额 917 亿元，同比上升 39%。

**热度：**平均溢价率 13.4%，较上月增加了 4.7 个百分点，再创新高。上海、杭州、成都、苏州等多地均有高总价高溢价地块拍出，在本月成交金额 TOP10 城市中，有 6 个城市平均溢价率超过 10%。

**分布：**各能级城市土地成交明显分化，一二线成交金额环比持平、同比增加，而三四线同环比均现回落。一线城市本月成交金额 304 亿元，环比下降 4%，同比上升 27%。

### 后市展望

#### 上海、杭州等地土拍如期高溢价成交，上半年土地市场热度有望延续

2025 年 2 月，一二线城市土地市场高溢价地块频现，而三四线城市仍以底价成交为主，凸显市场热度的分化与房企投资逻辑转向，也折射出各地稳市场进程的差异。在房企愈加注重“利润率”和“安全性”的背景下，一二线城市采取多批次、缩量提质供地策略，其核心板块因需求强劲、库存低位，优质宅地成为头部房企低风险配置的首选。土拍热度又反向强化市场预期，形成正向循环。

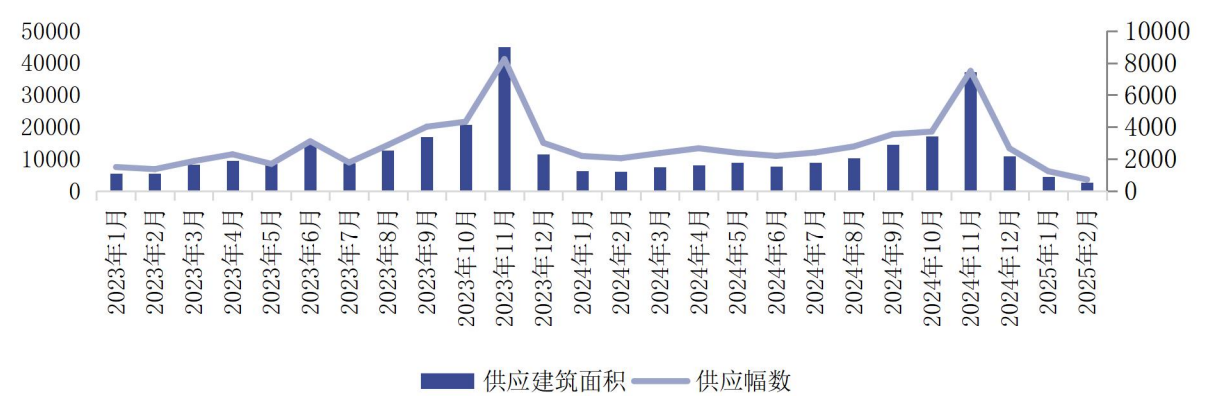
月内，国务院会议明确提出，要敢于打破常规、推出可感可及的政策举措，从央行、证监会、住建部的后续发声来看，施政重点仍在盘活存量土地、降低库存压力等方面。北京、上海、杭州、宁波等一二线城市均在月内表态，将进一步加强推动高品质住宅的提质扩面。结合 2 月份供应规模的持续收缩表现来看，预计 2025 年上半年土地市场供求规模仍将维持低位运行。

土拍热度方面，得益于新增供地质量的持续提升，以及控规调整、税费减免、购房补贴带来的需求侧预期向好，接下来核心城市有望迎来更多高热地块的成交。再加之一二手房价、去化率、成交规模等需求侧指标带来的正反馈，2025 年上半年核心城市有望延续年初的土拍热度，并助力房地产行业加快筑底企稳。对三四线城市而言，借力 2025 年地方债务空间扩容的政策窗口，建议继续严控供地规模并聚焦核心区供求调整，优先盘活关键区域闲置土地，以点带面扭转市场预期，实现渐进式筑底。

1、供求：供求规模仍在季节性低位，成交金额同比增长近四成

土地供应方面，截至 2025 年 2 月 25 日，本月土地供应量为 2702 万平方米，环比 1 月同期下降 22.6%，同比下降 36%。2 月份土地供应规模仍在季节性低位，且供地规模维持同比回落。至 2 月末，大多数城市尚未明确 2025 年的国有建设用地计划，至截稿时，一二线城市仅有北京和郑州发布了土地供应计划，其中北京计划首次对商品住宅用地实行弹性供应，商品住宅用地计划供应 240-300 公顷，计划下限较 2024 年下降了 60 公顷；郑州市八区宅地供应计划的同比降幅更是达到三成。由此来看，得益于地方债务上限和专项债对于地方财政压力的缓解，以及推动稳市场进程稳步发展的需求，2025 年土地供应规模将在“以需定供”的前提下延续低位。不过从月度走势来看，随着土地供求规模的季节性波动，3、4 月份供地规模还是会迎来明显的环比回升。本月低密地块占比继续维持高位，新增供应经营性用地平均容积率为 1.97，连续 7 个月低于 2.0。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）



注：土地数据截至至2024年2月25日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

至截稿时，一线城市中北京、广州、深圳各有 1 幅土地挂牌，上海一批次挂牌在 1 月份执行，本月无新增土地招拍挂供应。广州、深圳挂牌地块均为商办用地，唯一的一宗宅地供应来自北京海淀，地块底价 58.64 亿元，地块容积率 1.84，位于上地板块，位置较为优越；周边学校、医院等资源相对丰富。地块楼板底价 8 万元/平方米，周边高端二手房项目挂牌价在 16 万元/平方米。

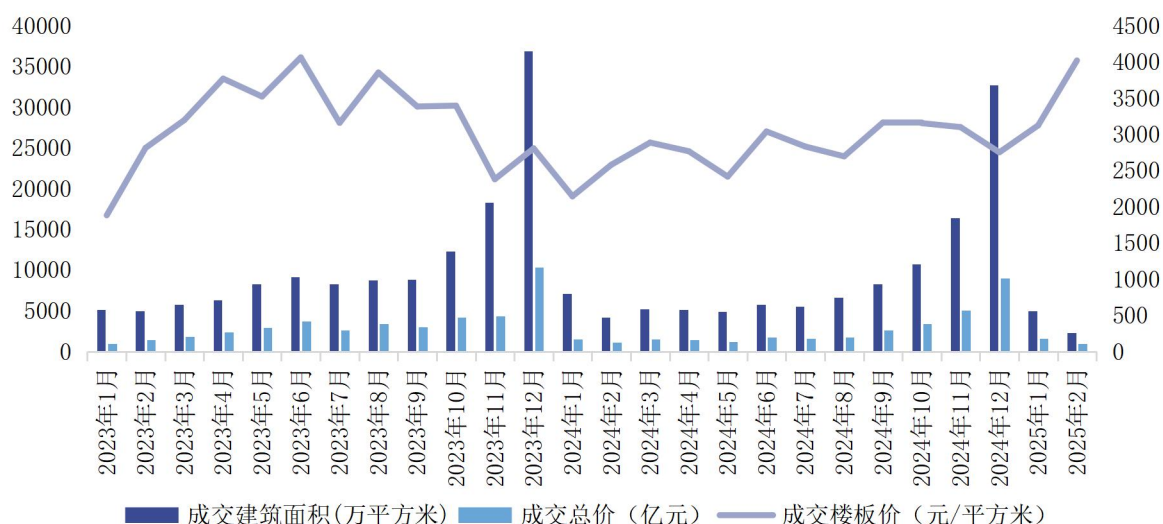
二线城市方面，本月成都、长春、郑州新增出让建面超过 50 万平方米，其中成都连续两个月供应建面超过 50 万平方米。从个体地块来看，苏州湖西商住地块起拍价最高，出让底价 36.6 亿元，容积率仅为 1.6，起拍楼板价 2.8 万元/平方米。该地块原为国际科技园 1-2 期，现已拆除完毕。要求装修标准不低于 5000 元/平方米，商业部分需整体持有 3 年。地块三面环水，自然资源优越，且商业、教育、交通等配套也较为成熟。目前周边高端二手房挂牌价在 6 万元/平方米左右，于 2023 年出让的湖西观云地块，楼板价 3.6 万元/平方米，成交价约 5.5 万元/平方米，现已售罄。杭州于 14 日、21 日进行了两次集中供地，其中滨江区府宅地底价最高，起拍总价 30.6 亿元，容积率 2.5，

起拍楼板价 5.3 万元/平方米。地块距离钱塘江较近，建成后高楼层可俯瞰江景。临近的中海商住地块在 2024 年末成交，在商业占比 40% 的情况下，依旧溢价 60%，估算宅地成本楼板价将达到 6.5 万元/平方米以上。目前地块周边二手豪宅项目较多，挂牌价均在 9 万元/平方米以上。

2 月土地供应规模延续低位，但正如我们预计，各地土地供应亮点颇多，北京、杭州、苏州等核心城市均拿出了确定性较强的高端优质宅地，持续优化土地资源配置。再加之预供地制度对于土地的筛选作用，预计 2025 年全年土地供应端将维持低量高质，成为促进房地产筑底企稳有力抓手之一。

土地成交方面，截至 2 月 25 日，全国 300 城经营性土地招拍挂成交 2283 万平方米，环比下降 52%，同比下降 6%。杭州、西安成交建面超过 50 万平方米，上海、北京、杭州成交金额超过 100 亿元。上海、杭州、成都等地出现了多宗高总价高溢价地块。因一二线优质地块成交占比上升，本月平均楼板价达到 4019 元/平方米，环比上月同期增加 48%。

图：300 城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、热度：溢价率再创新高，多宗地块刷新地价纪录

市场热度方面，至截稿时 2 月平均溢价率 13.4%，较上月增加了 4.7 个百分点。上海、杭州、成都、苏州等多地均有高总价高溢价地块拍出，在本月成交金额 TOP10 城市中，有 6 个城市平均溢价率超过 10%。本月多宗地块刷新了地价纪录，典型如杭州城东新城，5 天内两次刷新板块地价纪录；郑州金水区一宗宅地拍出了 87% 的溢价率，创近三年以来溢价率新高；而上海在月末协议出让静安的高品质袖珍地块，若在 3 月 1 日成功通过公示期，将以 16 万元/平方米的单价刷新上海新的地价纪录。

随着典型城市新房去化表现的向好、地方降库存逐见成效，与各地供地计划的调整同步，2025 年各地优质地块的竞拍信心有望进一步提振，预计上半年将有更多高溢价优质宅地出现，并且会蔓

延到更多城市，新房成交表现向好、潜在库存控制得当板块的土地热度有望先一步回升。

随着核心城市新房去化加速、地方库存压力显著缓解，叠加各地供地策略的精准调整，房企对优质地块的投资意愿持续增强。预计上半年土地市场将呈现两大趋势：一是重点城市优质宅地高溢价成交将成为常态，如杭州、苏州等点板块地价已出现点状突破；二是土地热度回升范围从核心城市的核心板块向外扩散，具备“低库存+强购买力”双重优势的区域有望率先迎来地价回暖。

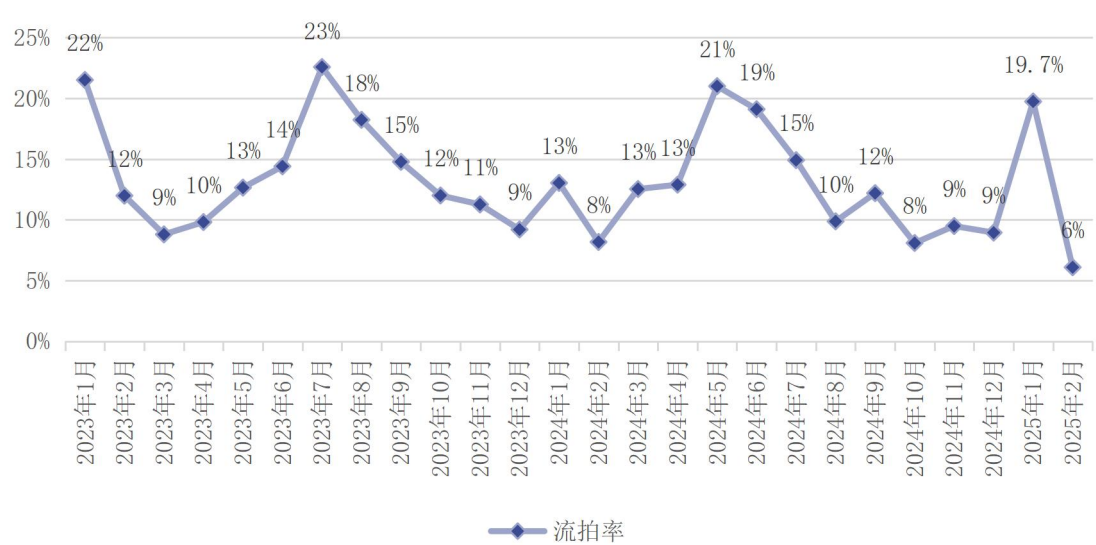
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2月土地流拍率6%，环比下降了14个百分点。回顾过去三年数据可见，2月份流拍率环比均会出现较大幅度的环比下滑，这主要是受供地节奏影响，每年1月均有较多出让难度较大的地块，因此1月的基期流拍率都会短暂冲高。具体来看，本月广州、扬州、南通等地均有宅地撤牌或流标，如广州白云山地块容积率1.25，起拍价11亿元，为二度出让，且将出让期延期至2025年2月，但直至1月末仍旧问津者寥寥，最终遭遇撤牌。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：京沪杭占据总价榜七席，上海包揽单价榜 TOP3

2 月份两榜持续向北京、上海、杭州等核心城市集中。总价 TOP10 中，北京、上海、杭州占据七席位置，单价 TOP3 均来自上海。总价榜首为上海虹口区宅地，该地块容积率 3.95，起拍价 64.86 亿元，该地块位于内环瑞虹新城板块，为旧改地块。地块吸引了 5 家竞买方，最终经过 184 轮报价后，由金茂和庆隆联合体竞得，成交总价 89.64 亿元，溢价率 38.2%。折算成交楼板价约 11.7 万元/平方米，成交时为全国名义楼板价第三高。目前周边高端二手房挂牌价格普遍在 14 万元/平方米以上。在本月成交总价 TOP10 地块中，有 6 宗地块溢价率超过 20%，其中杭州城东新城安琪儿的 46 号地块，更是拍出了 72.5%的溢价率，成交总价 26.2 亿元，在短短 5 天之后再度刷新了所属板块的楼板价纪录。2025 年 1、2 月份大量高总价地块的高溢价成交，为行业筑底企稳开了一个好头，也大大提振了业内和相应客群的心理预期。

表：2025 年 2 月成交土地总价排行榜

| 排名 | 城市 | 地块名称                                       | 成交价<br>(亿元) |
|----|----|--------------------------------------------|-------------|
| 1  | 上海 | 沪告字[2025]第 003 号虹口区 C080302 单元 hk329-11 地块 | 89.6        |
| 2  | 北京 | 朝阳区三间房 D 区棚户区改造土地开发项目 1205-0007 等地块        | 87.3        |
| 3  | 上海 | 沪告字[2025]第 003 号浦东新区 Z000602 单元 20Ea-01 地块 | 50.9        |
| 4  | 北京 | SS00-1617-0001、0003 地块 R2 二类居住用地等地块        | 28.0        |
| 5  | 杭州 | 杭政储出[2025]6 号 城东新城单元 SC080201-46 地块        | 26.2        |
| 6  | 保定 | 雄安新区起步区第五组团北片区 XACR—2024—026               | 23.4        |
| 7  | 杭州 | 杭政储出[2025]8 号 浦沿单元 BJ040501-04 地块          | 23.0        |
| 8  | 西安 | 高新区细柳街道纬三十路以北、经三十四路以东、纬二十六路以南              | 21.1        |
| 9  | 杭州 | 杭政储出[2025]7 号 石桥单元 GS130202-42 地块          | 18.8        |
| 10 | 成都 | 成华区保和街道长春社区 2、3、4 组，东升社区 10 组              | 17.1        |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，榜首为上海静安寺 095-7 袖珍宅地，该地块已经处于成交公示期，公示期将于 2025 年 3 月 1 日结束，该地块建筑面积仅 3000 平方米，出让价格达到 4.9 亿元，折算楼板价高达 16 万元/平方米，若过地块成功出让，将刷新 2024 年 8 月成交的斜土路地块 13 万元/平方米的纪录，成为上海新的单价地王。此外上海的虹口宅地成交楼板价达到了 11.7 万元/平方米，杨思宅地成交楼板价达到了 7.5 万元/平方米，也均高于前期同板块的成交楼板价。

表：2025 年 2 月成交土地单价排行榜

| 排名 | 城市 | 地块名称                                       | 楼板价<br>(元/平方米) |
|----|----|--------------------------------------------|----------------|
| 1  | 上海 | 静安区静安寺社区 C050101 单元 095-7 地块（协议）           | 161101         |
| 2  | 上海 | 沪告字[2025]第 003 号虹口区 C080302 单元 hk329-11 地块 | 117474         |
| 3  | 上海 | 沪告字[2025]第 003 号浦东新区 Z000602 单元 20Ea-01 地块 | 74695          |
| 4  | 杭州 | 杭政储出[2025]6 号 城东新城单元 SC080201-46 地块        | 50683          |
| 5  | 北京 | 朝阳区三间房 D 区棚户区改造土地开发项目 1205-0007 等地块        | 50478          |

|    |    |                                                |       |
|----|----|------------------------------------------------|-------|
| 6  | 杭州 | 杭政储出[2025]4号 城东新城单元 SC080201-48 地块             | 47486 |
| 7  | 杭州 | 杭政储出[2025]2号 西兴单元 BJ030302-29 地块               | 42989 |
| 8  | 北京 | 石景山区首钢设备处收储项目 SS00-1617-0001、0003 地块           | 27154 |
| 9  | 苏州 | 苏地 2025-WG-Z02 号工业园区金堰路西、金鸡湖大道北                | 26754 |
| 10 | 宁波 | 甬土告〔2025〕01002号 甬储出 2025-002号 鄞州区 JD10-A3-8 地块 | 26316 |

说明：静安区静安寺社区地块为协议出让用地，出让公示期于 2025 年 3 月 1 日结束

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。