

中国房地产 土地周报



成交建面延续高位，溢价率低位持平

【土地周报视点】

2025年9月22日-2025年9月28日，第39周土地供应规模大幅上升，成交规模延续高位，土拍热度低位持平。本周重点城市监测供应土地建筑面积为695万平方米，环比上升89%，成交建筑面积为648万平方米，环比下降7%，依旧延续年内高位。本周厦门出让了4宗高总价宅地，合计成交总价81.25亿元，但均由本地国企底价竞得，土拍热度低位持平，周度平均溢价率1.5%。

供应：本周供应建筑面积为695万平方米，环比上升89%。一线城市中北京挂牌2宗宅地，均位于昌平区，合计出让底价54.1亿元。广州番禺区挂牌1宗宅地，出让底价11亿元。重点城市本周供应宅地72宗，平均容积率1.95。

重点供应地块方面，北京昌平区天通苑歇甲庄村挂牌一宗低密度高总价地块，地块容积率1.65，起拍总价26亿元，起拍楼板价2.5万元/平方米。地块距离17号线天通苑东站约2公里，未来可换乘13A线，连接望京、西三旗、上地乃至中关村软件园等重要就业区域。教育和商业主要依赖歇甲庄村规划新建。周边有清河、温榆河公园等生态资源，生态配套较佳。不过地块周边城市界面较为老旧，且临近拆迁安置房片区。该地块歇甲庄村A、B、C三个组团地块中第一个进入开发环节的，周边目前尚无同质新房在售，临近的二手房也是2公里外的天通苑东苑，业内预计新房均价将达到5万元/平方米左右。

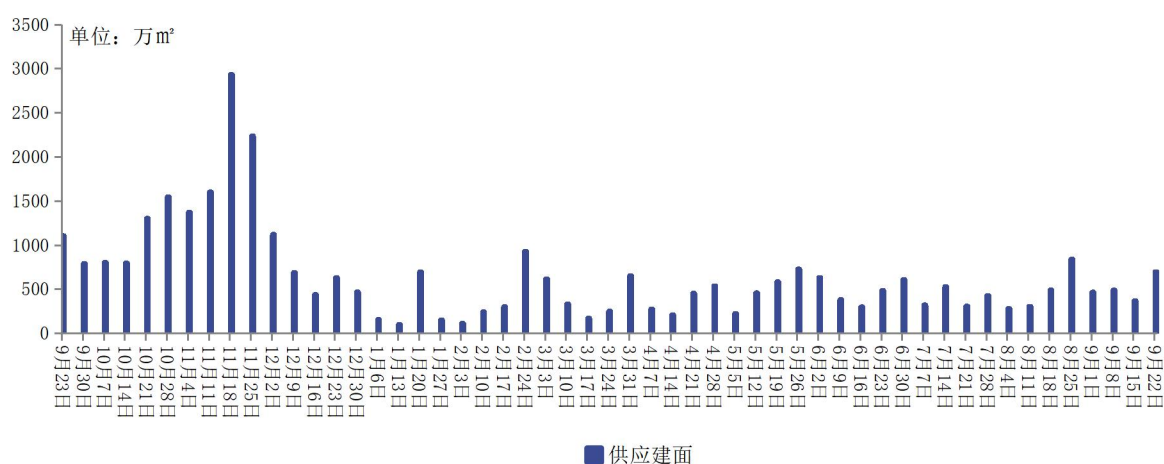
昌平区另一宗宅地位于昌平区东小口镇，容积率2.8，起拍底价28.09亿元，起始楼板价3.2万元/平方米。地块临近建设中的地铁13号线建材城东站，距离西三旗万象汇约1.5公里，南侧紧邻东小口城市休闲公园及奥林匹克森林公园，休闲环境资源较好。但板块界面较杂乱，区域内教育资源也较为稀缺。临近的优质次新房目前售价在5.5万元/平方米左右。

成交：本周成交建筑面积648万平方米，环比下降7%，仍在年内高位，成交金额356亿元，环比增长10%。本周高能级城市高热地块成交比例依旧处于低位，平均溢价率1.5%，较上周环比持平。

9月23日，厦门4宗宅地顺利出让，合计揽金81.25亿元，均由本地国企底价竞得，竞得企业也与此前坊间预测较为一致。其中思明、湖里两宗地块单价较高，住宅部分楼板价均为4万元/平方米。其中思明区地块由厦门国贸底价竞得，成交总价22.2亿元。地块位于莲前一莲花板块，容积率2.6，要求建设住宅不多于650套。地处厦门东部核心城区前埔片区，隶属开元创新社区，是厦门产城融合示范区域，人口密度高，居住氛围成熟。地块北侧的学仕里容积率为3.87，及西北侧的中海国贸商城容积率为3.47，目前售价均在6万元/平方米左右。

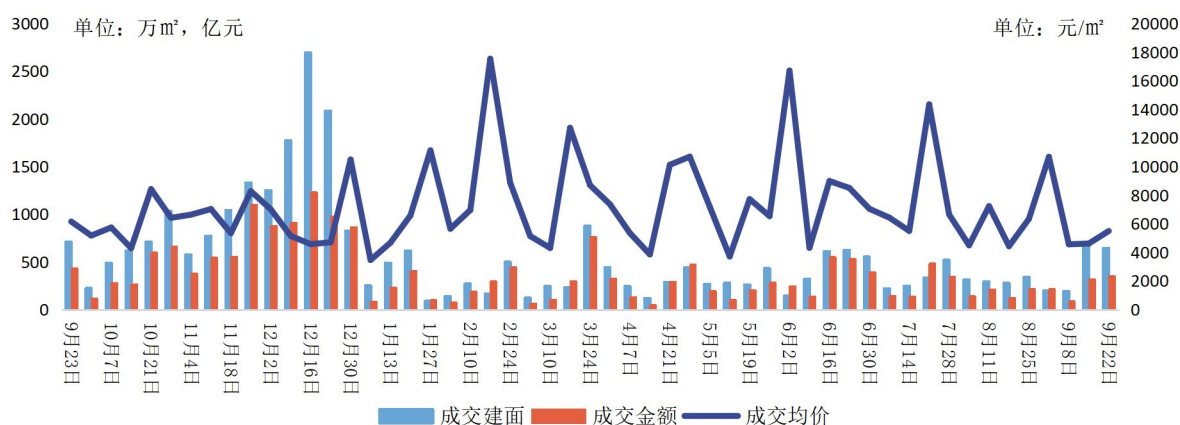
9月24日，成都天府新区麓湖板块两宗地块捆绑出让，两宗地容积率均为2.0，出让底价17.7亿元，地块吸引了5家房企竞拍，经过逾20轮竞价后，由中铁建和成都产投联合体以20.64亿元竞得，溢价率16.4%，地块成交楼板价1.6万元/平方米。地块属于麓湖公园区板块，交通便利，距离地铁1号线麓湖站约300米，周边有红石公园、天府公园等生态资源，教育配套包括元音小学、元音中学等，医疗资源有华西天府医院，商业方面则有天府大悦城和在建的伊藤天府店。地块临近的麓湖西派臻境售价在3.1万元/平方米左右。

图1 近一年周度土地供应走势图



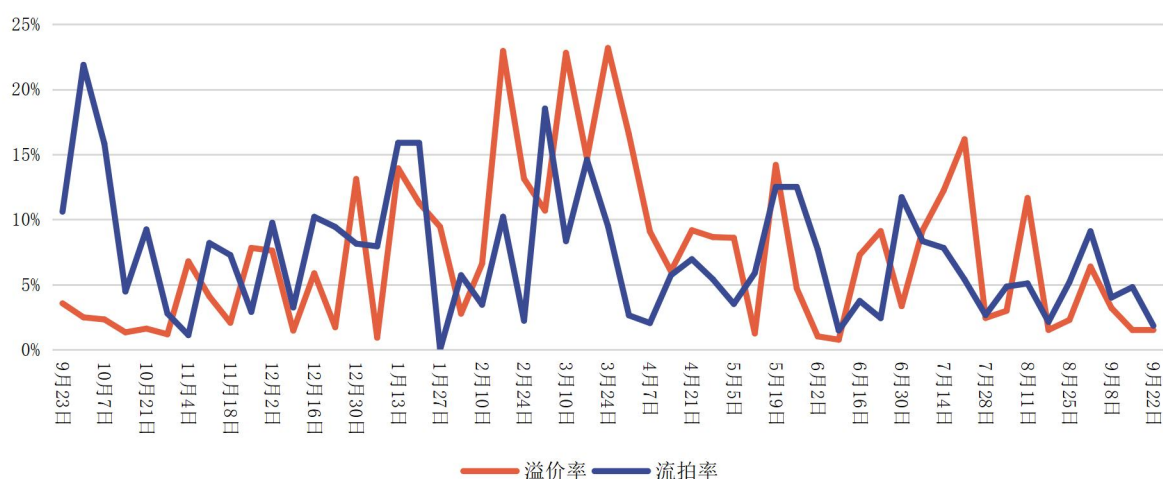
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

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 9 月 22 日-2025 年 9 月 28 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	厦门	土地市场 2025 第 080 号集美区 2025JP05	象屿地产；集美发展	23	22000	0%
2	厦门	土地市场 2025 第 078 号思明区 2025P15	厦门国贸	22	40000	0%
3	成都	TF(070102):2025-14、15 号地块	中铁建；成都产投	21	16300	16%
4	厦门	土地市场 2025 第 079 号湖里区 2025P16	建发房产	20	40000	0%
5	厦门	土地市场 2025 第 081 号海沧区 H2025P02	厦门地铁	16	18000	0%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 9 月 22 日-2025 年 9 月 28 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	厦门	土地市场 2025 第 078 号思明区 2025P15	厦门国贸	40000	0%
2	厦门	土地市场 2025 第 079 号湖里区 2025P16	建发房产	40000	0%
3	成都	JJ07(070102):2025-042 锦江区一心桥片 区 2 号地块	成都蓉悦云锦	25100	20%
4	厦门	土地市场 2025 第 080 号集美区 2025JP05	象屿地产；集美发展	22000	0%
5	郑州	龙润西路南、龙源路西郑政东出〔2025〕 11 号（网）	中国金茂	18643	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。