

中国房地产 土地周报



供求规模处于周期性低位，桐庐一宅地溢价 56%

【土地周报视点】

2025年2月3日-2025年2月9日，第6周土地供应规模仍处于年初周期性低位。重点城市本周监测供应建筑面积111万平方米，环比下降25%，成交建筑面积141万平方米，环比上升53%，重点城市供求规模均低于200万平方米，处于农历新年的周期性低位。本周平均溢价率2.8%，一二线城市均无高总价地块溢价成交。流拍率5.7%，同样处于低位区间。

供应：本周供应建筑面积111万平方米，环比下降25%。受春节假期影响，供应规模仍处在低位震荡。本周供应含宅用地平均容积率为2.0，苏州、北京、供应宅地容积率均低于2.0。

重点供应地块方面，北京海淀区挂牌了1宗起拍底价58.64亿元的宅地，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。

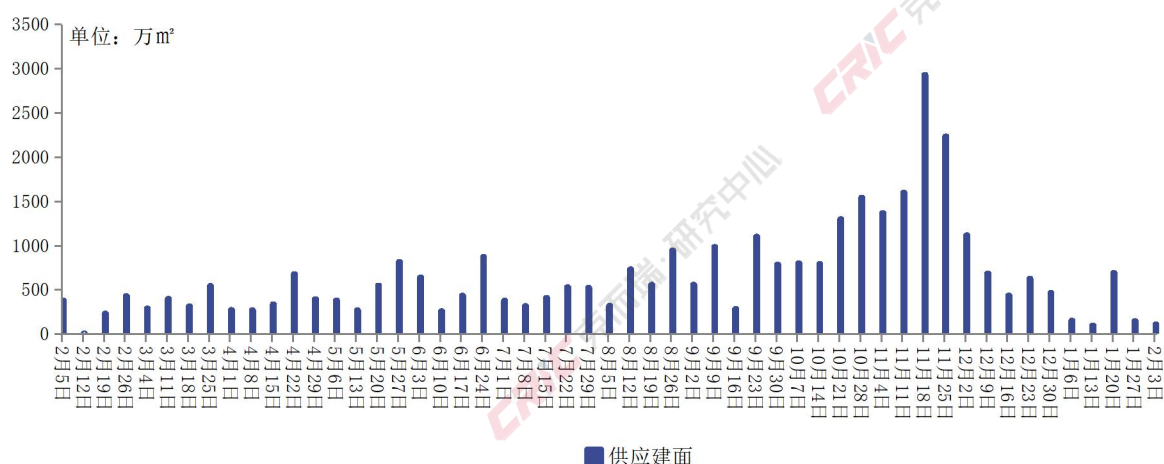
苏州相城区挂牌了一宗低密宅地，容积率1.4，起拍总价5.1亿元，楼板底价1.5万元/平方米。地块处于高铁新城南部成熟片区核心位置，周边交通、教育、商业、文体休闲配套资源均较为成熟，周边新房售价在3万元/平方米左右。其容积率为1.4，上一次高铁新城出现1.5容积率以下的地块，还是在2013年，预计该项目将打造含叠墅类产品的低密产品。

成交：总建面141万平方米，环比上升53%，成交金额79亿元，环比下降22%。周内一二线城市均无高总价高溢价地块拍出，本周重点城市平均楼板价为5645元/平方米，环比下降49%，平均溢价率2.8%，环比下降6.7个百分点。

2月7日，桐庐城南街道宅地迎来竞拍，出让底价7307万元，有5家房企参与竞拍，经过了30轮竞价，最终由桐庐金汇房地产竞得。溢价率为56.11%，成交总价1.14亿元，成交楼板价1.25万元/平方米。该地块临近桐庐县政府，各类配套均较为成熟。该地块之所以受到房企热捧，一方面因其地段优越，堪比杭州的“武林广场”；另一方面容积率仅1.01，适合打造排屋类低密产品，且周边老小区房龄较长，改善型住房需求量较大，再加上桐庐营商环境优越，允许土地出让金分期缴纳，降低了房企拿地资金门槛。竞得该地块的桐庐金汇房地产董事长，要将该地块计划打造成桐庐最高端的小区，打造桐庐最具地标性的代表建筑。

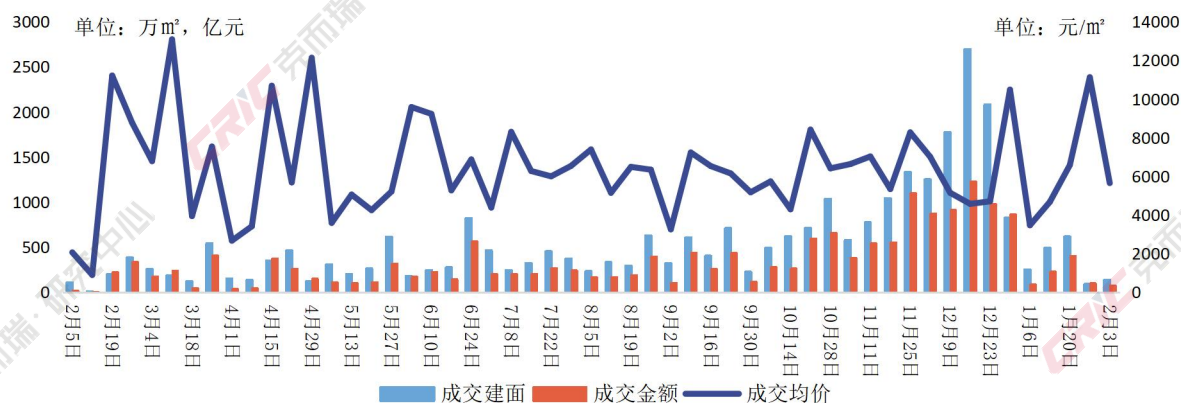
2月8日，北京石景山京西商务板块综合用地出让，该地块出让总底价28亿元，位于石景山区八角街道，地处西五环外，邻近未来规划的轨道交通站点，交通条件较为便利。项目周边有三甲医院，且商业配套较为丰富。不过石景山区整体新房销售情况较为一般，2024年四季度开盘去化率大多不到三成，且新盘数量较多，压低了市场预期。该地块平均成交楼板价在2.7万元/平方米，目前周边在售新房均价在6.5万元/平方米左右。

图1 2024年2月5日-2025年2月9日周度土地供应走势图



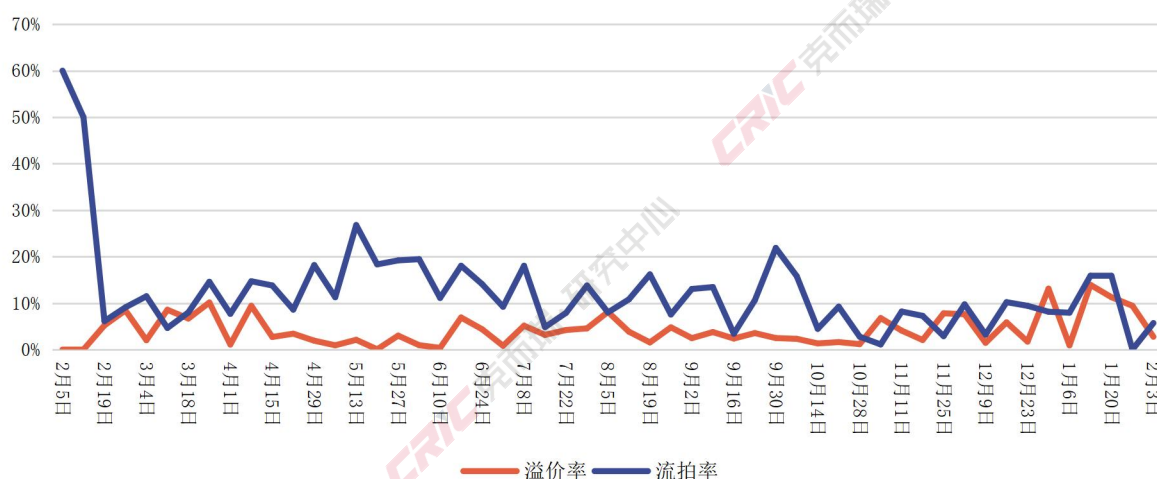
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年2月5日-2025年2月9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5日-2025年2月9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 3 日-2025 年 2 月 9 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	北京市石景山区首钢设备处收储项目 SS00-1617-0001、0003 地块 R2	北京首钢	28	27154	0%
2	西安	西安市雁塔区大雁塔街道雁翔路以东，翔博路以北。	保利	15	7485	0%
3	重庆	重庆市自然资源利用事务中心国有土地使用权公开公告(渝[2025]2 号)渝北区 H02 单元 02 街区 N18-6-1/07 地块 25001	重庆蜀驰	5	6000	0%
4	杭州	之江度假区单元 XH110101-15 地块	杭州村口控股； 杭州西投置业	4	5640	0%
5	东莞	长安镇 2025WG002	OPPO	3	7601	0%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 2 月 3 日-2025 年 2 月 9 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	北京市石景山区首钢设备处收储项目 SS00-1617-0001、0003 地块 R2	北京首钢	27154	0%
2	桐庐	桐政储出【2024】13 号 桐政储出【2024】13 号 桐庐县城南街道 JS2024-3 号地块	桐庐金汇	12500	56%
3	西安	YT6-6-113 西安市雁塔区延兴门西路以东，延兴门一路以北。	保利	8877	0%
4	东莞	长安镇 2025WG002	OPPO	7601	0%
5	台州	温土公告字[2025]整第 3 号 温岭市 CD030221 地块 温土公告字[2025]整第 3 号	台州兴宸置业	7580	29%

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。