

中国房地产 土地周报



土拍缩量升温，平均溢价率创近三年新高

【土地周报视点】

2025年2月17日-2025年2月23日，第8周土地环比缩量升温。重点城市本周监测供应建筑面积300万平方米，环比上升24%，成交建筑面积171万平方米，环比下降38%。受节前供地节奏影响，本周土地成交量出现环比回落，但供应规模仍在持续攀高。本周上海、杭州、苏州、成都等地拍出多宗高溢价地块，重点城市平均溢价率22.9%，创近三年新高。流拍率10.2%，回升至近一年均线附近。

供应：本周供应建筑面积300万平方米，环比上升24%，主要是二线城市供地规模持续回升，较上周增加了27%。本周供应含宅用地平均容积率为2.11，苏州、长春、西安等地供应宅地平均容积率均低于2.0。

重点供应地块方面，苏州湖西挂牌了一宗商住地块，起拍总价36.6亿元，容积率仅为1.6，起拍楼板价2.8万元/平方米。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，自然资源优势显著，且商业、学校、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。

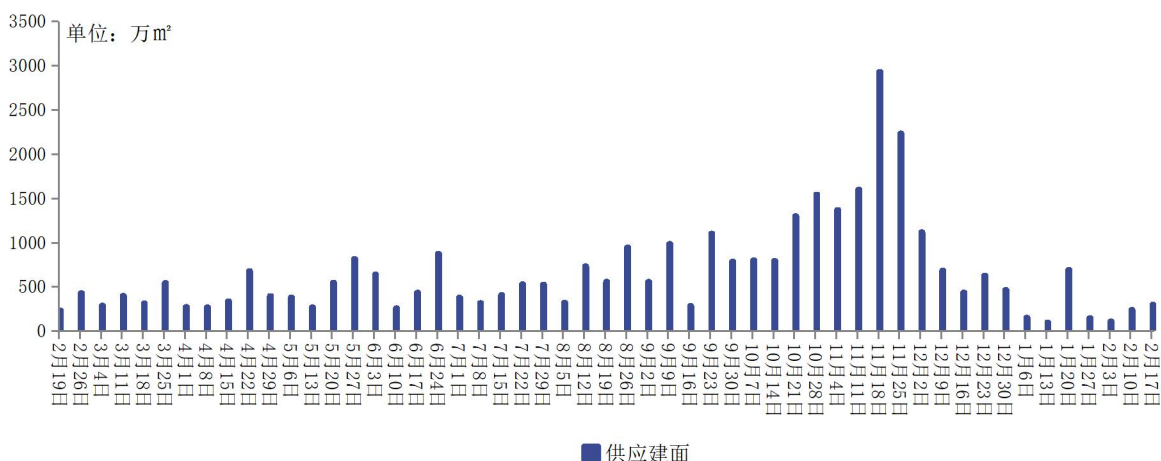
杭州滨江区本周挂牌了一宗宅地，起拍总价30.6亿元，容积率2.5，起拍楼板价5.3万元/平方米。地块距离钱塘江较近，建成后高楼层可俯瞰江景。临近的中海商住地块在2024年末成交，在商业占比40%的情况下，依旧溢价60%，估算宅地成本楼板价将达到6.5万元/平方米以上。目前地块周边二手豪宅项目较多，挂牌价均在9万元/平方米以上。

成交：总建面171万平方米，环比下降38%，成交金额299亿元，环比增加57%。周内上海、杭州、苏州、成都多地拍出高溢价地块，本周重点城市平均楼板价为1.75万元/平方米，环比上涨152%。平均溢价率22.9%，为近三年新高，上一次周度溢价率突破20%，还是在2021年的7月。

2月20日，上海迎来2025年第一次集中土拍，其中虹口宅地容积率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，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。杨思宅地吸引了6位竞买人竞拍，76轮竞价后成交。该地块容积率2.5，起拍价38.2亿元，由越秀地产以50.9亿元竞得，溢价率33.4%，成交楼板价约7.5万元/平方米，此前2024年11月成交的临近宅地楼板价为7.44万元/平方米。目前地块周边二手房挂牌价在9万元/平方米以上。

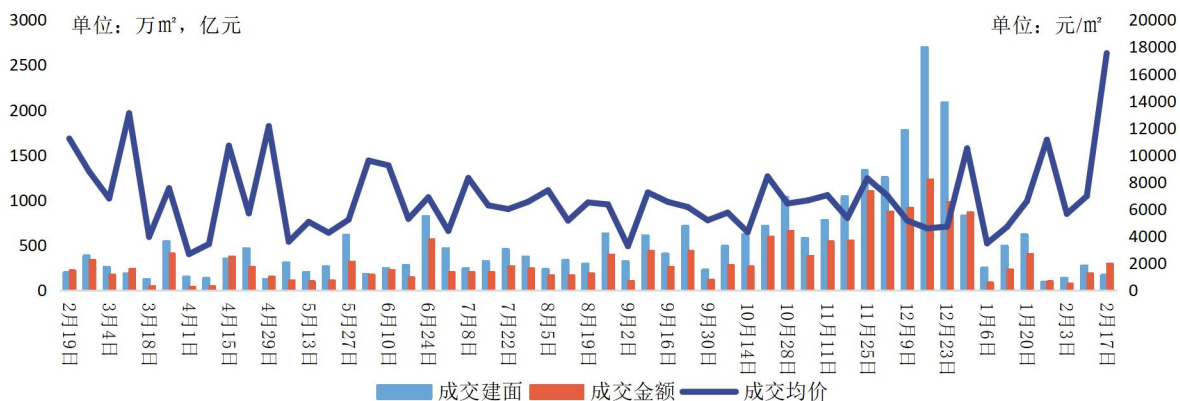
同日，杭州也迎来集中土拍，其中热度最高的当属城东新城地块，该地块地处杭州主城，可零距离观赏京杭大运河景观，且各类商业、交通、医疗、教育资源丰富。地块容积率2.4，经过77轮土拍，由大家房产竞得，溢价率54%，成交总价10.8亿元，平均楼板价4.7万元/平方米，刷新了板块的宅地楼板价纪录。目前周边二手房挂牌价普遍在6万元/平方米以上。

图1 2024年2月19日-2025年2月23日周度土地供应走势图



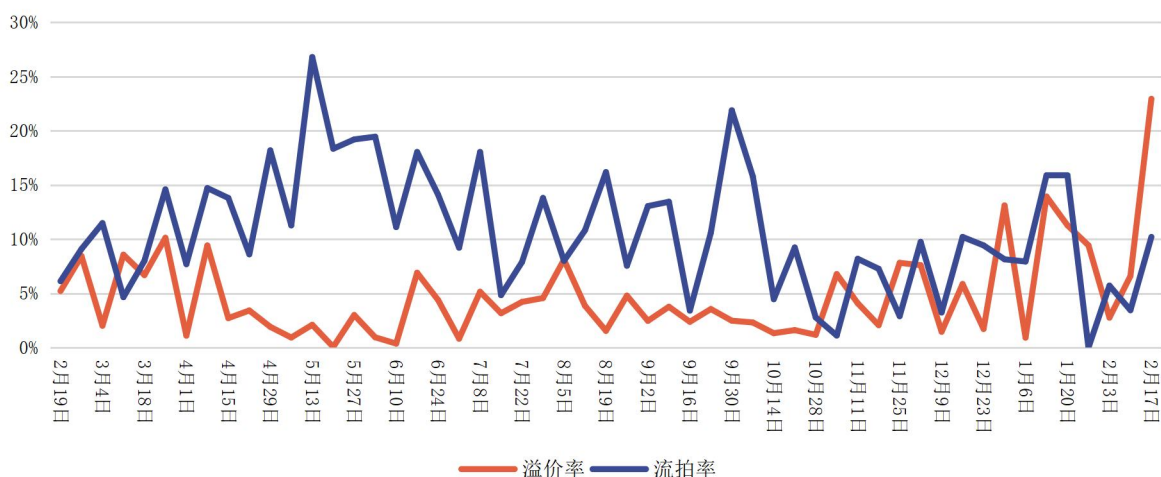
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年2月19日-2025年2月23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19日-2025年2月23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17日-2025年2月23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	沪告字[2025]第003号虹口区C080302单元hk329-11地块	金茂；庆隆	90	117474	38%
2	上海	沪告字[2025]第003号浦东新区Z000602单元20Ea-01地块	华润置地；越秀	51	74695	33%
3	成都	成华区保和街道长春社区2、3、4组，东升社区10组	华润置地	17	17700	28%
4	苏州	苏地2025-WG-Z02号工业园区金堰路西、金鸡湖大道北	绿城	14	26754	22%
5	杭州	杭政储出[2025]2号西兴单元BJ030302-29地块	杭州滨江	14	42989	44%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2025年2月17日-2025年2月23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	沪告字[2025]第003号虹口区C080302单元hk329-11地块	金茂；庆隆	117474	38%
2	上海	沪告字[2025]第003号浦东新区Z000602单元20Ea-01地块	华润置地；越秀	74695	33%
3	杭州	杭政储出[2025]4号城东新城单元SC080201-48地块	大家房产	47486	54%
4	杭州	杭政储出[2025]2号西兴单元BJ030302-29地块	杭州滨江	42989	44%
5	苏州	苏地2025-WG-Z02号工业园区金堰路西、金鸡湖大道北	绿城	26754	22%

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。