

# 中国房地产 土地周报



土拍供求规模回落，上海嘉定新城刷新地价纪录

**【土地周报视点】**

2025年3月3日-2025年3月9日，第10周土地供求规模均环比回落。本周重点城市监测供应建筑面积615万平方米，环比下降34%，成交126万平方米，环比下降75%。全国两会于周内召开，加之月初供求规模周期性变化影响，本周供求规模环比均明显下降。本周上海嘉定新城出让了一宗高溢价高总价地块，将重点城市平均溢价率拉升至10.7%，连续三周在10%以上。流拍率达18.5%，升至近年高位。

**供应：本周供应建筑面积615万平方米，环比下降34%。**一二线城市本周供地规模分别环比下降了91%和42%，而三四线城市环比上升了33%。本周供应含宅用地平均容积率为2.3，泉州、海口、太原等地供应宅地的平均容积率均高于2.5。

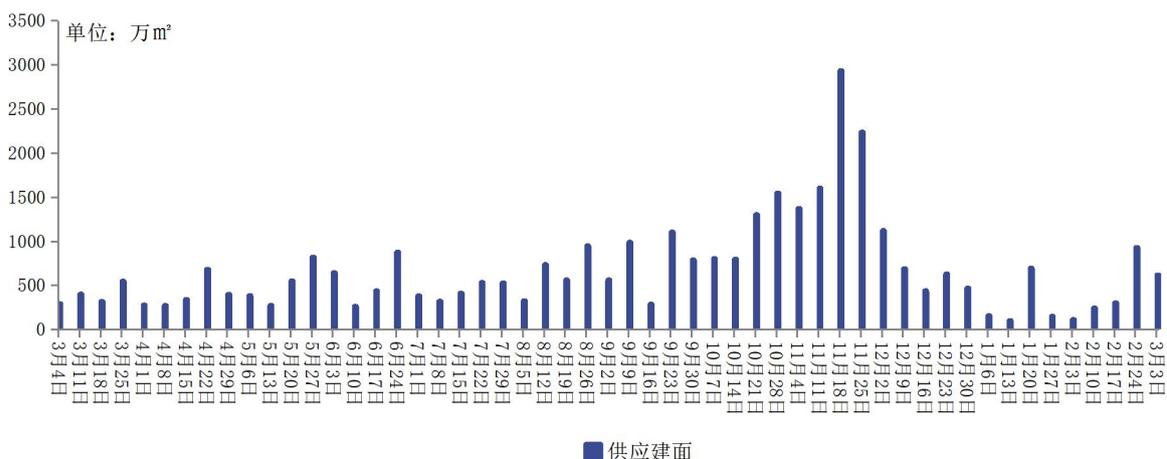
重点供应地块方面，北京通州老城挂牌了一宗宅地，起拍总价23.3亿元，容积率2.5，起拍楼板价2.7万元/平方米。地块优势在于交通便利、周边商业配套成熟、医疗资源丰富，且享有通惠河一线河景资源。不过地块西侧道路尚未建成，城市界面尚处于开发阶段。同区域优质新房售价在6.5万元/平方米左右。

杭州余杭区未来科技城本周挂牌一宗宅地，起拍总价36.1亿元，容积率2.4，建面20万平方米，起拍楼板价1.8万元/平方米。周边交通、商业配套较为完善。周边新房价格在3.5万元/平方米左右。该宗宅地西侧紧邻滨江集团宅地项目（建面13万平方米），滨江项目土地于2024年年末出让，成交楼板价为2.07万元/平方米。

**成交：总建面126万平方米，环比下降75%，成交金额65亿元，环比下降85%。**周内高能级城市优质地块成交占比下降，导致本周重点城市平均楼板价环比下降15%，为5138元/平方米。平均溢价率10.7%，连续三周突破10%。

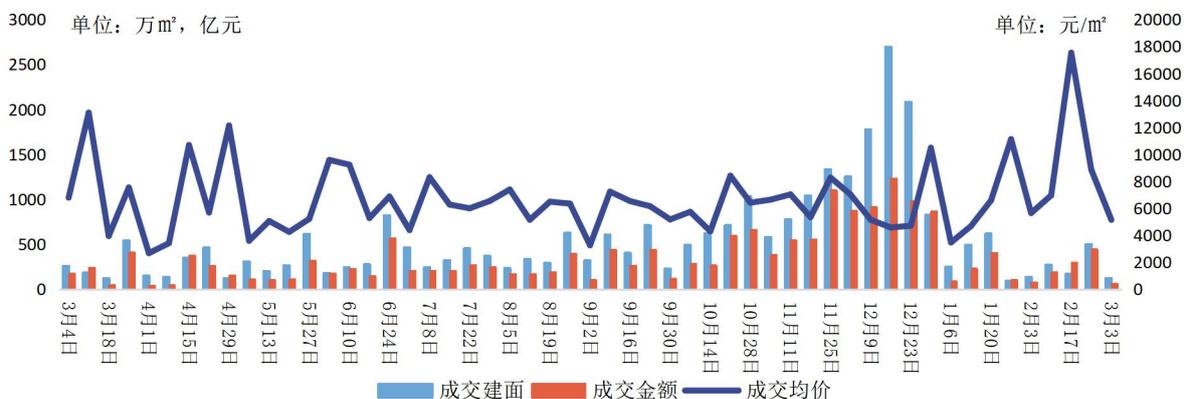
3月3日，上海嘉定新城宅地进入竞拍环节，该地块是嘉定新城远香湖中央活动区仅剩的住宅地块，起拍总价20.5亿元，容积率2.2，吸引了4家参拍方，经过49轮竞价后触发“高品质建设”指标环节，最终以装修标准3000元/平方米、公共服务设施1500平方米、高端人才住房配建0.2%成交。由招商蛇口以26.6亿元竞得，溢价率30%，成交楼板价约3.2万元/平方米，刷新板块地价纪录。临近地块多在2022-2023年成交，成交楼板价在2.5万元/平方米左右。目前地块周边新房售价在5万元/平方米左右，同板块近半年推盘的理想之地、远香湖岸等项目，均取得了九成以上的开盘去化率。

图1 2024年3月4日-2025年3月9日周度土地供应走势图



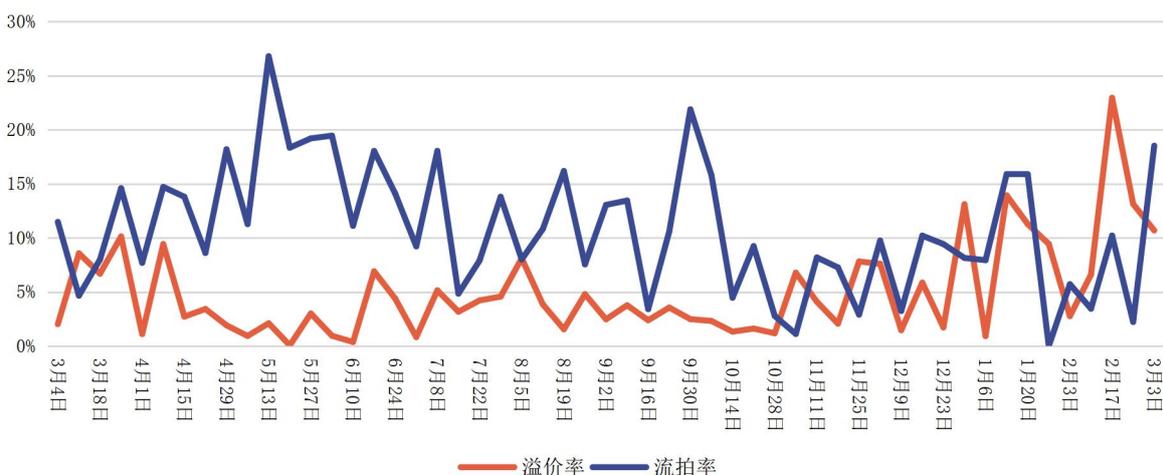
数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年3月4日-2025年3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3月4日-2025年3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3月3日-2025年3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	上海	嘉定区嘉定新城 F03A-4 地块	招商蛇口	27	31850	30%
2	北京	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0306 等	京投	16	13369	0%
3	西安	秦汉新城正阳一路以东，规划路以南，正阳二路以西，兰池大道以北	秦汉鲤跃产业	5	3375	0%
4	哈尔滨	花厂街与松梅街交汇处西南角 230110014004GB00081	锦钰汇龙	3	3563	0%
5	北京	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307 (1)	北京祥龙	2	13374	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2025年3月3日-2025年3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	上海	嘉定区嘉定新城 F03A-4 地块	招商蛇口	31850	30%
2	北京	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307 (1)	北京祥龙	13374	0%
3	北京	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0306 等	京投	13369	0%
4	三亚	三亚市中心城区控规 YC02-48-03 地块	凤凰健康集团	5092	0%
5	温州	瑞安市北部组团（鲍田片区）B1-2-10 地块公开出让部分	温州绿锦明扬地产	4300	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。