

中国房地产 土地周报



供求规模延续低位，杭州浦沿宅地溢价 20%成交

【土地周报视点】

2025 年 10 月 13 日-2025 年 10 月 19 日，第 42 周土地供求规模延续低位，整体土拍热度依旧平淡，仅少数优质地块保持点状热度。本周重点城市监测供应土地建筑面积 368 万平方米，环比上升 30%，成交建筑面积为 355 万平方米，环比上升 17%。本周溢价率 1.6%，环比低位回升，仍然只有少数优质地块保持点状热度。

供应：本周供应建筑面积为 368 万平方米，环比上升 30%。一线城市北京、广州各供应两宗宅地，合计出让底价 39.16 亿元。重点城市本周供应宅地 78 幅，平均容积率 2.0。

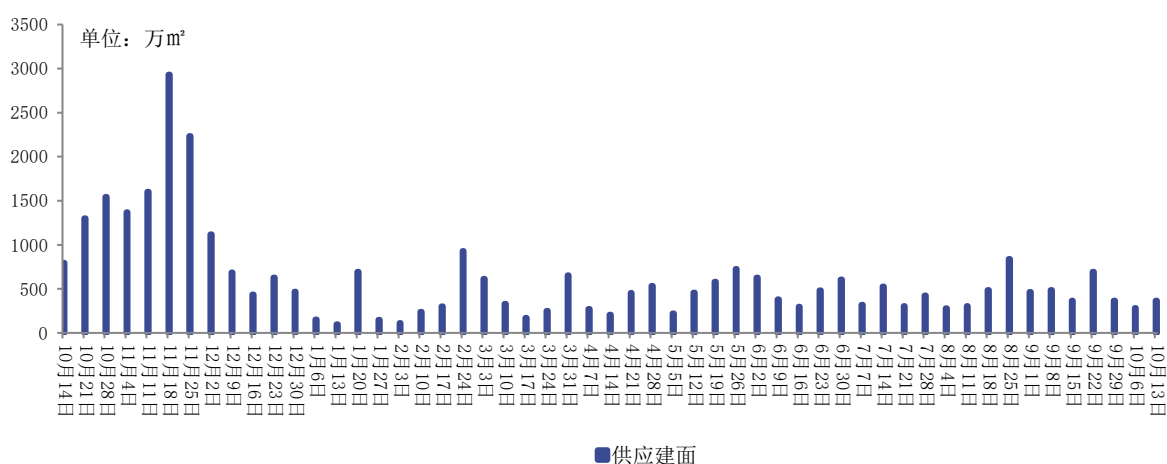
重点供应地块方面，北京东城区供应一幅低密宅地，地块容积率 1.1，出让底价 19.5 亿元，起拍楼板价 7.8 万元/平方米。地块位于东城板块，地块由 4 个子地块构成，其中 0127-0202 子地块限高 3.3 米、容积率 0.39，需按四合院形态建设并整院出售，其余三个地块限高 18 米，严禁高低配建别墅。地块自身优势在于位于二环内核心区域，距天安门约 3 公里，位置优越，且容积率低，居住舒适度高，周边交通便利，邻地铁 5 号线和 7 号线换乘的磁器口站，并有国瑞购物中心、新世界百货、同仁医院等成熟配套。地块周边尚无同类项目在售，参考临近金鱼池地块 15.1 万元/平方米的期房参考价来看，地块新房售价有望突破至 16 万元/平方米以上。

成交：本周成交建筑面积 355 万平方米，环比上升 17%，成交金额 176 亿元，环比下降 5%。本周平均溢价率 1.6%，土拍热度低位回升，高溢价成交地块依旧为数不多。

本周共有 4 宗宅地成交总价超过 10 亿元，仅杭州滨江区浦沿宅地一宗溢价成交。杭州浦沿宅地位于沿江的杨家墩地铁站附近，容积率为 2.5，总建筑面积 4.99 万平方米，起拍底价 10.53 亿元，起始楼面价 21111 元/平方米。地块在 10 月 14 日即有 2 轮报价，15 日又经过 20 轮竞价，共 22 轮竞价由大家房产以 12.64 元总价竞得，楼面价 25317 元/平方米，溢价率 19.93%。该地块是地铁 4 号线杨家墩站的上盖项目，交通便利性突出。地块建筑限高 80 米，高层住宅须设置层高不低于 4 米的架空层，地下空间不少于 1 层并与地铁站点互联互通。北临滨江著名的啦喜街美食广场，周边环境浙江警察学院、浙江中医药大学等多所高校，生活与学术氛围浓厚，同时靠近智慧新天地产业区，产业吸附能力较强；但大型商业配套成熟度略逊于滨江核心区。近 2 年来，地块周边共成交了 4 宗宅地，不过都是在 2023 年出让，均为溢价成交，由伟星、滨江集团、碧桂园、金地等开发商竞得，成交楼板价都在 2.6 万元/平方米左右，目前相关项目均已售罄。此外值得注意的是，其南侧毗邻的浦沿 BJ040301-02 地块也将在 2025 年 10 月出让，容积率 2.5、起拍楼板价 21040 元/平方米，均与 01 号地块相若；出让底价 14.5 亿元、规划建筑面积 6.9 万平方米，稍高于 01 号地块。

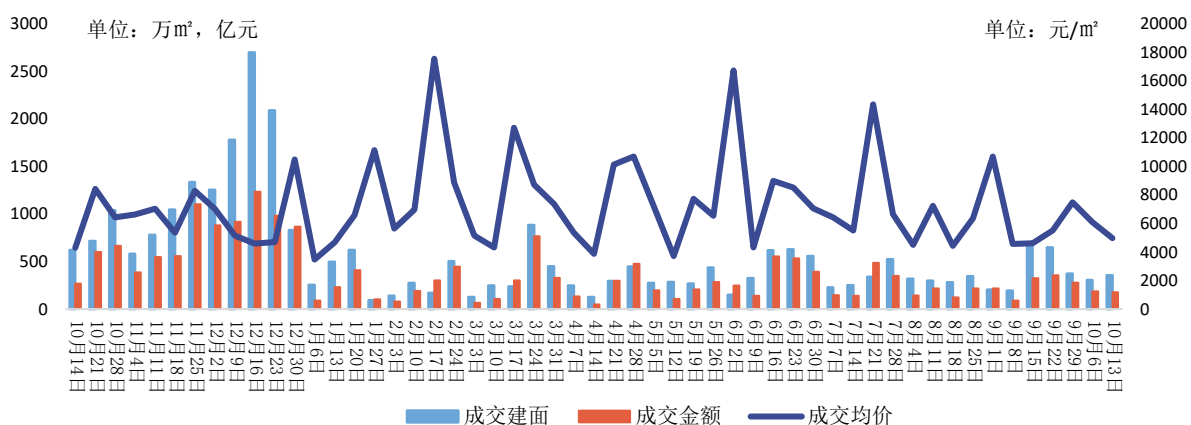
本周成交总价最高的地块为苏州吴江太湖新城宅地，容积率 1.2，由吴江城投以 19.36 亿元底价成交，平均楼板价 1.76 万元/平方米。地块不得建设私家庄园和带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类产品。地块紧邻轨交 4 号线、苏震桃公路及东太湖，生态环境优越，但板块尚处于发展阶段，周边商业、教育等配套成熟度待提升。临近的中建三局阅湖之星（容积率 1.3）售价在 3.1 万元/平方米左右。

图1 近一年周度土地供应走势图



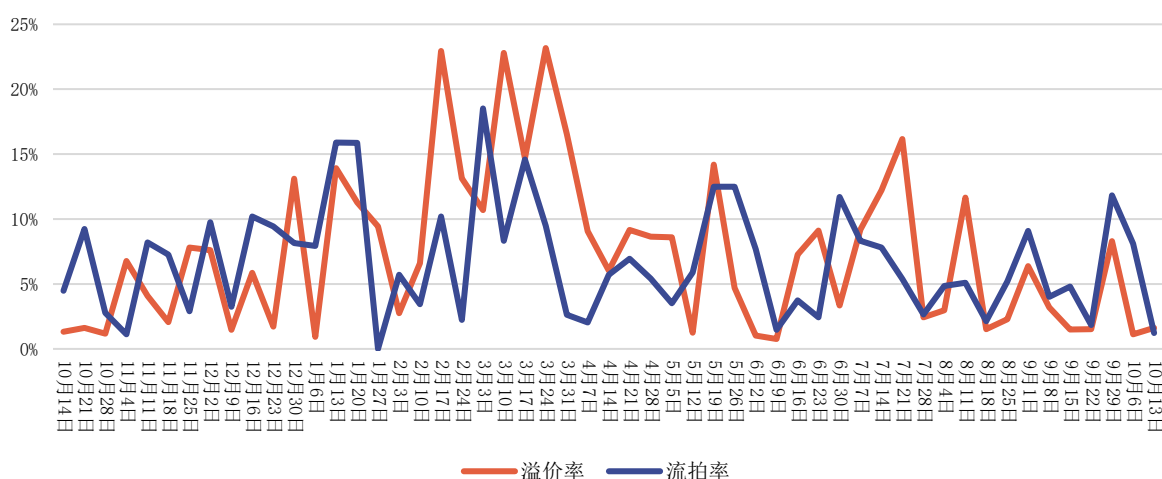
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

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 10 月 13 日-2025 年 10 月 19 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	苏州	东太湖度假区（太湖新城）笠泽路北夏蓉街西地块	吴江城投	19	17600	0%
2	杭州	浦沿单元 BJ040301-01 地块	杭州城建	13	25317	20%
3	绍兴	绍兴市上虞区 ZX-04CZ 单元 F3-6 地块	绍兴市上虞舜城建	12	9506	0%
4	成都	2025-056 武侯区金花桥街道花龙门社区	成都武侯宜居乐业	11	14100	0%
5	南通	海安市网挂[2025]026 号通榆北路西侧	海安富城房地产	7	6375	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 10 月 13 日-2025 年 10 月 19 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	杭州	浦沿单元 BJ040301-01 地块	杭州城建	25317	20%
2	苏州	东太湖度假区（太湖新城）笠泽路北夏蓉街西地块	吴江城投	17600	0%
3	成都	2025-056 武侯区金花桥街道花龙门社区	成都武侯宜居乐业	14100	0%
4	金华	永康市南苑片区 NY10-03 地块	永康市城投	11353	0%
5	启东	江海澜湾旅游度假区 25032	启东市绿韵建设	10000	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。