CRIC 克而瑞·研究中心

2025 年

中国房地产土地周报

成交规模维持低位，深圳刷新楼板价纪录

【土地周报视点】

2025 年 7 月 14 日-2025 年 7 月 20 日，第 29 周土地供应规模环比大幅回升，成交规模延续低位，溢价率继续上行至年内高位。本周重点城市监测供应建筑面积为 527 万平方米，环比上升 65%；成交建筑面积 251 万平方米，环比上升 12%，仍在低位。本周深圳又成功出让了一宗高总价高溢价宅地，并刷新深圳楼板价纪录。

供应：本周供应建筑面积 527 万平方米，环比上升 65%。本周重点城市供应含宅用地 55 幅，平均容积率 1.99，南通、太仓、成都本周供应宅地平均容积率均不高于 1.6。

重点供应地块方面，深圳市 7 月 16 日宝安区挂牌一宗宅地，出让底价 64.09 亿元，总建筑面积 14.5 万平方米，起拍楼板价 4.42 万元/平方米。该地块曾于 4 月 30 日出让，起始价 86.27 亿元，后官宣中止出让。本次出让进行了规划调整，大幅降低商业用地配比，将容积率从原来的 5.7 降低至 3.4，商业部分 18350 平方米限整体转让。该地块是宝中片区近年来最临近海岸线的集中连片净地，周边文体、商业、教育、医疗、交通等配套较为成熟，临近高端住宅售价可达 11 万元/平方米以上。

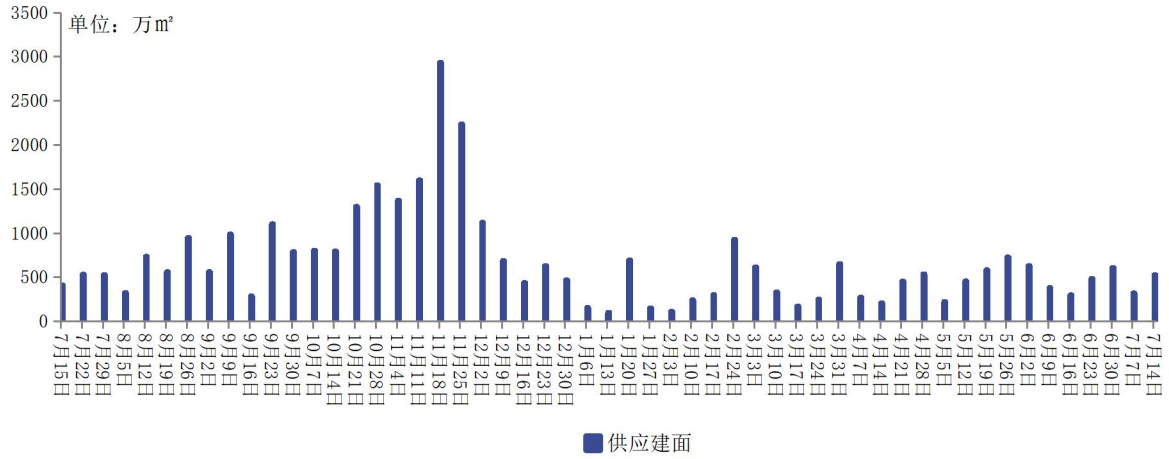
成交：成交建筑面积 251 万平方米，环比上升 12%，成交金额 138 亿元，环比下降 5%。本周深圳再度成交了一宗高溢价宅地，再加之杭州高溢价地块的成交，带动平均溢价率上升至 12.2%，重回年内高位。

深圳本周又成交了一宗高溢价宅地，该地块位于南山区前海板块，出让底价 11.58 亿元，容积率 3.09。作为前海片区近五年来首宗公开出让的纯商品住宅用地，地块热度颇高，吸引了中铁、保利等 12 家房企报名，在 158 轮竞价后，由招商蛇口竞得，溢价率高达 86.1%，成交总价 21.55 亿元，楼面价 84180 元/平方米。该地块不仅刷新了深圳土拍的楼板价纪录，也创下了 2024 年深圳取消 15%溢价上限后的溢价率新高。地块所在的桂湾片区作为前海三湾中发展最为成熟的区域，集聚了腾讯、华润、招商等总部基地，产业发展优势极为突出。该地块是前海近年出让宅地中建筑限高最低的一宗（≤80 米），预计开发为低密小高层改善型社区，地块西侧可享海景，周边各类商业、教育、医疗资源丰富，周边新房普遍售价在 11 万元/平方米以上。

杭钱塘区本周如期溢价成交一宗宅地，容积率 2.3，起拍底价 10.2 亿元，经过了 14 轮竞价后，由绿城中国竞得。成交总价 11.5 亿元，溢价率 12.75%，成交楼板价 17513 元/平方米。地块商业占比仅 4.35，紧邻地铁下沙西站，地处金沙湖居住成熟区域，周边商业、景观优势突出。地块一路之隔的绿城项目售价在 3.8 万元/平方米。

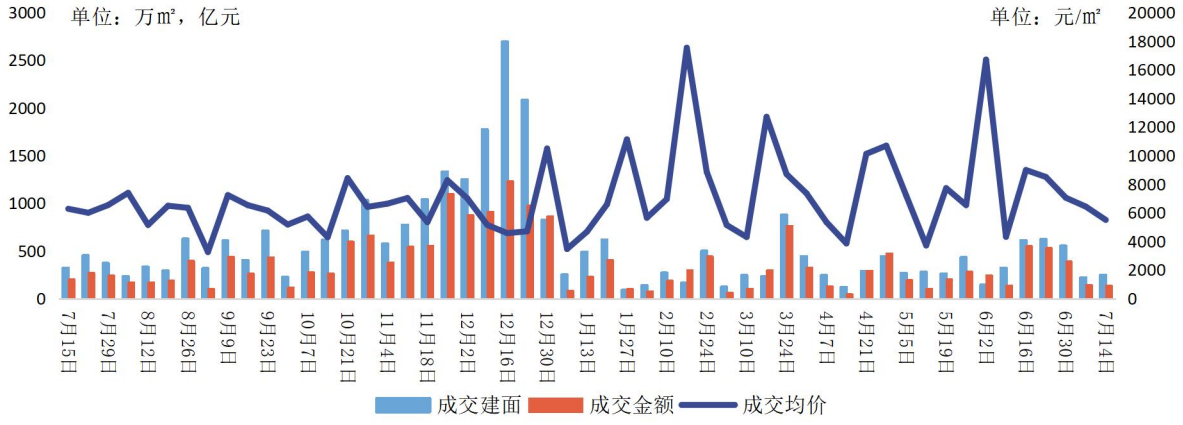
哈尔滨本周成交一宗高溢价含宅地，地块位于南岗区，出让底价 4.3 亿元，容积率 2.39，最终以 4.96 亿元成交，溢价率 15.63%，由汇龙地产竞得。地块周边地铁、商业、教育等配套均较为成熟。该地块是汇龙在哈西的第五个项目，地块成交楼板价 5413 元/平方米，周边在售项目价格在 1.2 万元/平方米左右。

图 1　2024 年 7 月 15 日-2025 年 7 月 20 日周度供应走势图



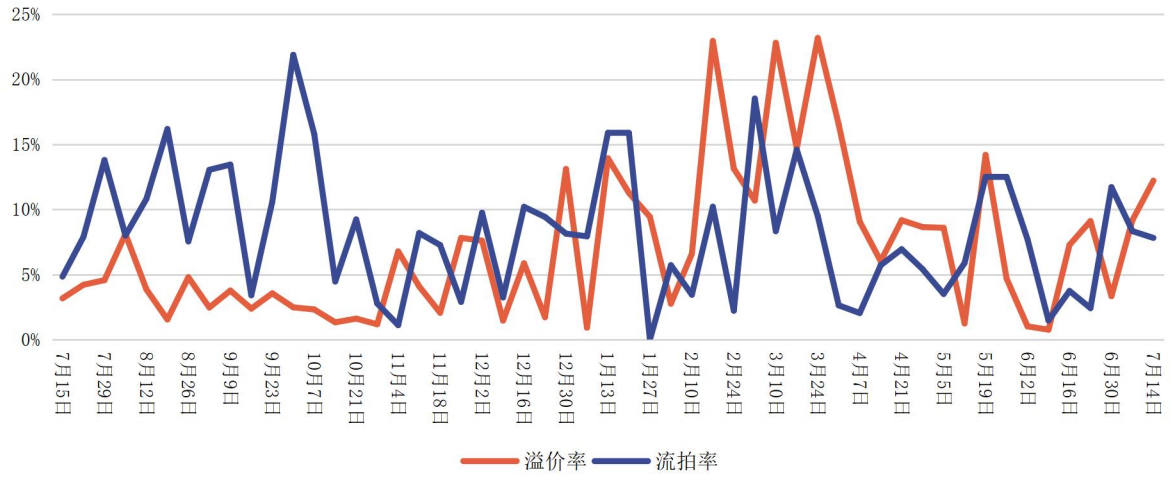
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 2　2024 年 7 月 15 日-2025 年 7 月 20 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 7 月 15 日-2025 年 7 月 20 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 7 月 14 日-2025 年 7 月 20 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	深圳	深土交告[2025]18 号/T201-0232	招商蛇口	22	84180	86%
2	杭州	西站新城单元 YH080601-13 地块	滨江房产	18	15103	3%
3	苏州	东太湖度假区（太湖新城）流虹西路南侧夏蓉街东侧	吴江城投	16	17291	0%
4	南京	江宁区天元中路以北、竹山路以西地块	中国金茂	15	10958	0%
5	杭州	下沙单元 QT010102-32 地块	绿城中国	11	16463	13%

数据来源：　CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2　2025 年 7 月 14 日-2025 年 7 月 20 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	深圳	深土交告[2025]18 号/T201-0232	招商蛇口	84180	86%
2	苏州	东太湖度假区（太湖新城）流虹西路南侧夏蓉街东侧	吴江城投	17291	0%
3	杭州	下沙单元 QT010102-32 地块	绿城中国	16463	13%
4	杭州	西站新城单元 YH080601-13 地块	滨江房产	15103	3%
5	南京	江宁区天元中路以北、竹山路以西地块	中国金茂	10958	0%

数据来源：　CRIC 中国房地产决策咨询系统

免责申明

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。

版权所有©克而瑞集团·研究中心