

中国房地产 土地周报



供求规模周期性下降，溢价率升至年内均线

【土地周报视点】

2025年7月7日-2025年7月13日，第28周土地供求规模迎来了下半年初的周期性回落，成交规模环比下降超过一半，但溢价率显著回升。本周重点城市监测供应建筑面积为319万平方米，环比下降48%；成交建筑面积225万平方米，环比下降59%。本周深圳出让了一宗高总价、高溢价宅地，二线城市平均溢价率也环比上涨，带动周度平均溢价率达到9.2%，重回年内均线附近。

供应：本周供应建筑面积319万平方米，环比下降48%，迎来了下半年初的季节性回调。本周重点城市供应含宅用地32幅，平均容积率2.04，无锡、南通、张家港、南京本周供应宅地平均容积率均不高于1.5。

重点供应地块方面，深圳龙华区挂牌一宗宅地，地块出让底价15.54亿元，容积率3.1，规划建面5.1万平方米，起拍楼板价3.04万元/平方米。地块处于龙华区民治板块，临近地铁站，周边商业、教育、公园等配套较为成熟，与上周挂牌的民治36号宅地（容积率3.1，起拍楼板价2.8万元/平方米）仅一街之隔。毗邻的卓越项目2025年成交价达到7万元/平方米，相邻不远的民治板块0619号地块于2025年6月成交，容积率2.5，溢价率达到46.55%，成交楼板价4.5万元/平方米，由联发集团竞得。

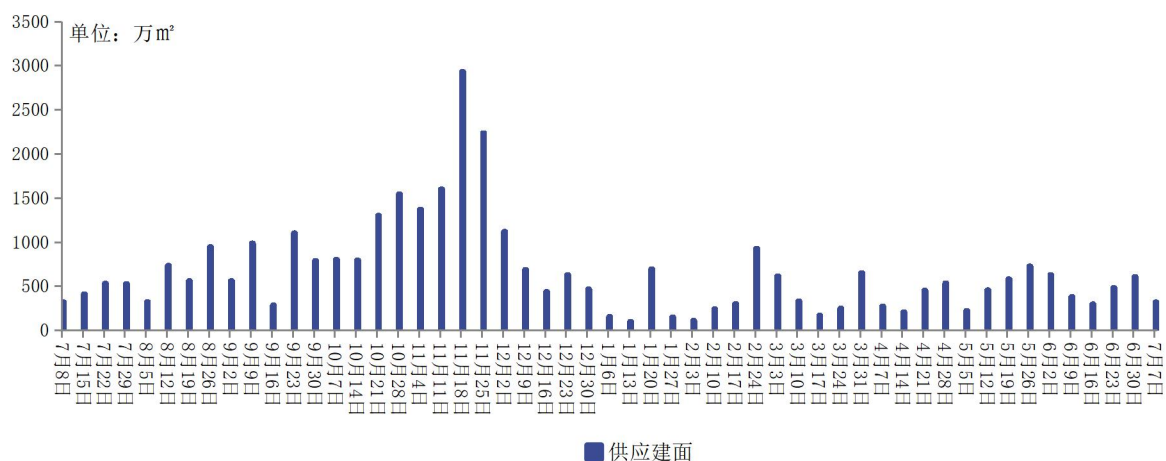
成交：成交建筑面积225万平方米，环比下降59%，成交金额145亿元，环比下降63%。本周深圳成交了一宗高溢价宅地，再加之整体成交金额的下降，带动平均溢价率上升至9.2%，重回年内均线附近。

深圳龙华区A802-0309地块于7月7日成交，地块容积率2.8，起拍总价16.84亿元，吸引了6家房企竞拍，经过108轮竞价后，由中海地产竞得，成交总价23.7亿元，溢价率40.74%，平均楼板价3.9万元/平方米。该地块是此前通过商业办公用地调整而来的居住用地，临近深圳北站商圈，交通、商业配套较为成熟。目前周边优质新房在售均价在7.2万元/平方米左右。与6月份出让的龙华民治0619号地块相似，该地块如期以高溢价成交，将持续推高当前民治板块挂牌的36和37号宅地关注度。

青岛崂山区本周成交一宗高溢价宅地，地块位于午山板块，容积率2.0，起拍总价8.4亿元，吸引了海信、君一控股、华润置地等4家房企参拍，历经197轮竞价后，由君一控股以9.89亿元竞得，溢价率17.78%，成交楼板价2.65万元/平方米。地块位于主城区稀缺地段，东邻崂山景区，南邻滨海城市公园，距石老人沙滩仅800米，周边交通、教育、医疗、商业、文体等配套资源均十分成熟。地块处于青岛市豪宅板块，周边优质项目在售价格可达6万元/平方米以上。

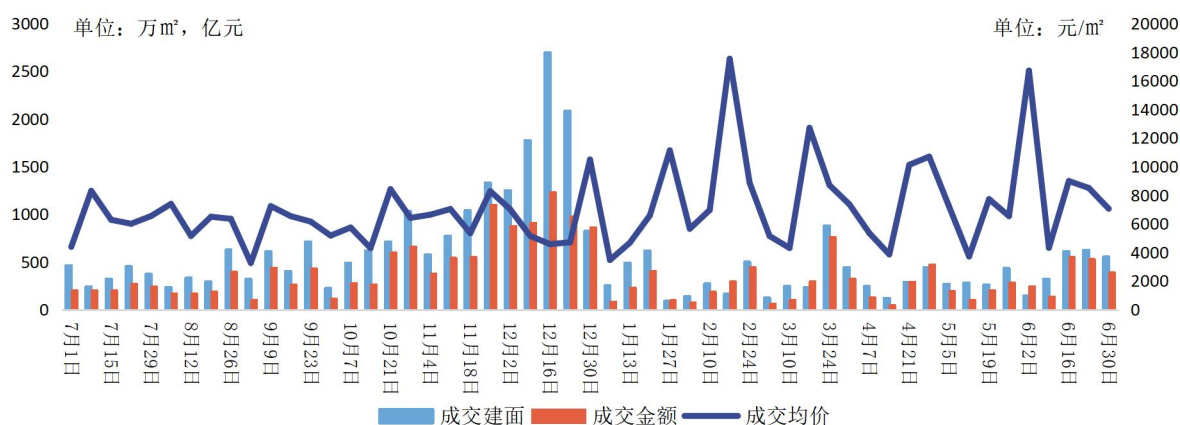
东莞本周也有一宗含宅地高溢价成交，常平镇东部产业园片区地块吸引了4家房企参与，历经109轮竞价后以22.1%的溢价率成交，竞得方母公司为中信国际资产管理有限公司。地块最终成交总价6亿元，平均楼板价7542元/平方米。该地块建成后由常平镇政府指定单位回购，住宅和商业物业回购价格为13650元/平方米，车位回购价格为12万元/个。此类回购地块的高溢价成交，反映出当前企业对于盈利确定性的追求，也说明了大力发展城市更新和保障房对于稳市场的积极作用。

图1 2024年7月8日-2025年7月13日周度供应走势图



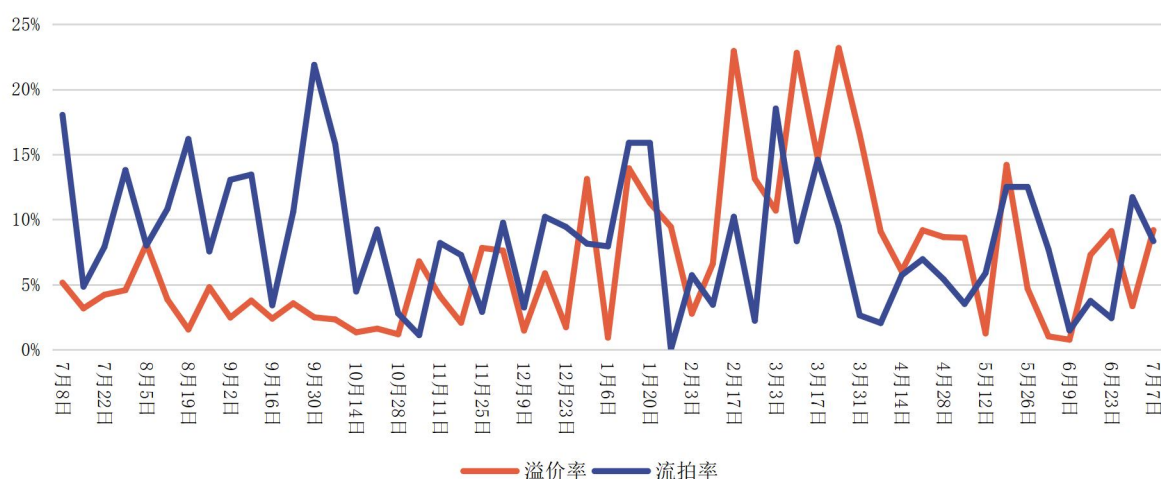
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年7月8日-2025年7月13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8日-2025年7月13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 7 日-2025 年 7 月 13 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]16 号/A802-0309	中海地产	24	38795	41%
2	青岛	崂山区梅岭东路以北、银川东路以西	君一控股	10	26500	18%
3	泉州	丰泽区金崎片区经十四路东侧	泉州城建	9	10433	0%
4	绍兴	越城区 DHP-01-A-03-05 地块	浙江元垄	9	8139	0%
5	南京	江宁区天元中路以南、望河路以东	常州嘉宏	7	17006	10%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 7 月 7 日-2025 年 7 月 13 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]16 号/A802-0309	中海地产	38795	41%
2	青岛	崂山区梅岭东路以北、银川东路以西	君一控股	26500	18%
3	苏州	姑苏区金阊街道金门路北、馨泓路东	厦门建发	22800	0%
4	南京	江宁区天元中路以南、望河路以东	常州嘉宏	17006	10%
5	昆山	朝阳中路南侧、车站路东侧	昆山国创投资	13637	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。