

中国房地产 土地周报



一二线优质宅地土拍高热，溢价率连续 5 周超 10%

【土地周报视点】

2025年3月17日-2025年3月23日，第12周土地成交量缩价涨、热度不退。本周重点城市监测供应建筑面积170万平方米，环比下降48%，同比下降69%。成交236万平方米，环比下降5%，同比增长92%。本周北京、苏州、杭州均有高总价高溢价地块拍出，将重点城市平均溢价率拉升至14.7%，连续五周在10%以上。流拍率14.6%，重新回到年内高位。

供应：本周供应建筑面积170万平方米，环比下降48%。一二线城市本周供地规模分别下降了54%和45%。本周供应含宅用地平均容积率为1.91，杭州、嘉兴、泰州等地供应宅地平均容积率均低于1.6。

重点供应地块方面，3月17日杭州市萧山经开区挂牌了一宗容积率2.2的宅地，起拍价19.5亿元，起拍楼板价2.2万元/平方米。地处市北与钱江世纪城南交界，交通、医疗、教育配套较佳，地块北侧为回迁房小区。东北600米处浙江英冠地块于2025年1月14日成交，容积率2.5，楼面价达33558元/m²（溢价45.91%）。目前周边优质次新房房价在4.5万元/平方米左右。

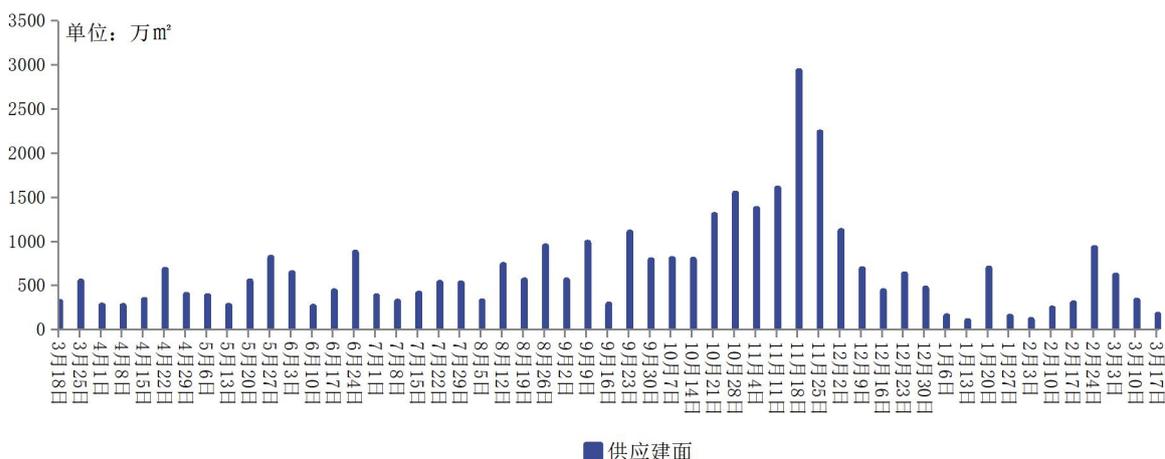
同日杭州闻堰板块也挂牌了一宗宅地，容积率仅为1.1，起拍总价7.8亿元，起拍楼板价1.1万元/平方米，该地块背山面水，距钱塘江仅700米可享一线江景，距离规划地铁站200米；周边拥有湘湖旅游度假区、杭州极地海洋公园等文旅配套；作为萧滨一体化核心区，承接“中国视谷”产业辐射，区域改善需求潜力较大。不过当前商业能级一般，城市界面仍有较大提升空间。周边优质低密二手小区交易价格在2万元/平方米左右。北侧相邻浦沿单元地块于2月份成交，成交楼板价为1.4万元/平方米，不过浦沿单元容积率为3.0，两宗地块未来产品形态和购买人群将有明显差异。

成交：成交建筑面积236万平方米，环比下降5%，同比增长92%。周内北京、苏州接连成交高单价地块，导致重点城市平均楼板价环比上升195%，达到1.3万元/平方米。本周重点三线城市地块均为底价成交，但在一二线城市高溢价地块的带动下，平均溢价率仍然达到了14.7%，连续5周在10%以上。

3月18日，北京海淀区上地板块宅地进入拍卖环节，该地块出让底价58.6亿元，容积率1.84，吸引10家房企竞拍。该地块最终由北京中海地产有限公司以75.02亿元竞得，溢价率27.93%，成交楼面价10.23万元/平方米，创北京土拍历史新高。地块紧邻中关村软件园、网易等高科技企业聚集区，职住需求优势突出，且属于上地学区，教育资源优越，交通便利，周边商业配套完善，生态资源丰富。目前周边新房限售价格12万元/平方米左右，高端二手房成交价约16万元/平方米。

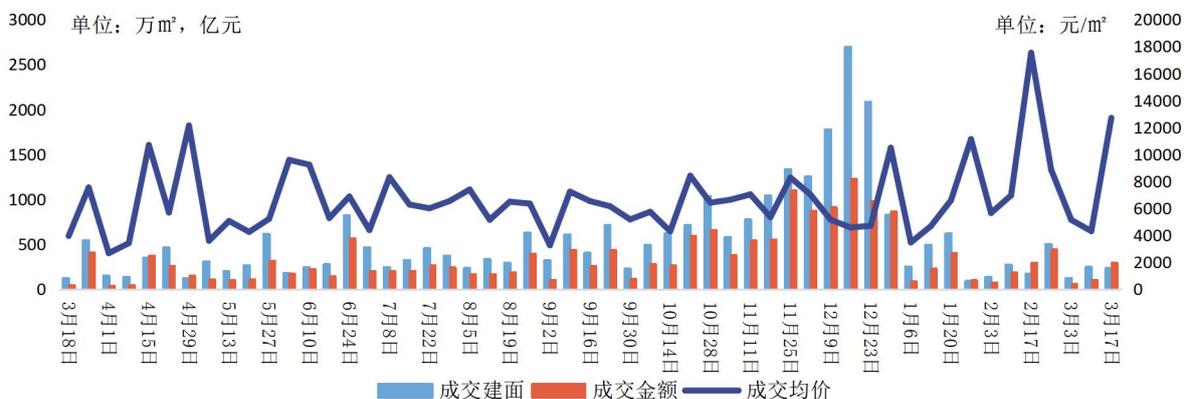
3月21日，苏州园区湖西地块迎来土拍，该地块容积率1.6，起拍底价36.6亿元。经182轮竞价后由绿城摘得，成交总价53.2亿元，平均楼板价4万元/平方米，溢价率45%，创取消限价以来苏州土拍溢价率新高。地块三面环水、紧邻金鸡湖景区，双地铁覆盖，教育配套完善。地块周边1公里内新房已经断供接近10年，周边高端二手房挂牌价可达8万元/平方米以上。

图1 2024年3月16日-2025年3月23日周度土地供应走势图



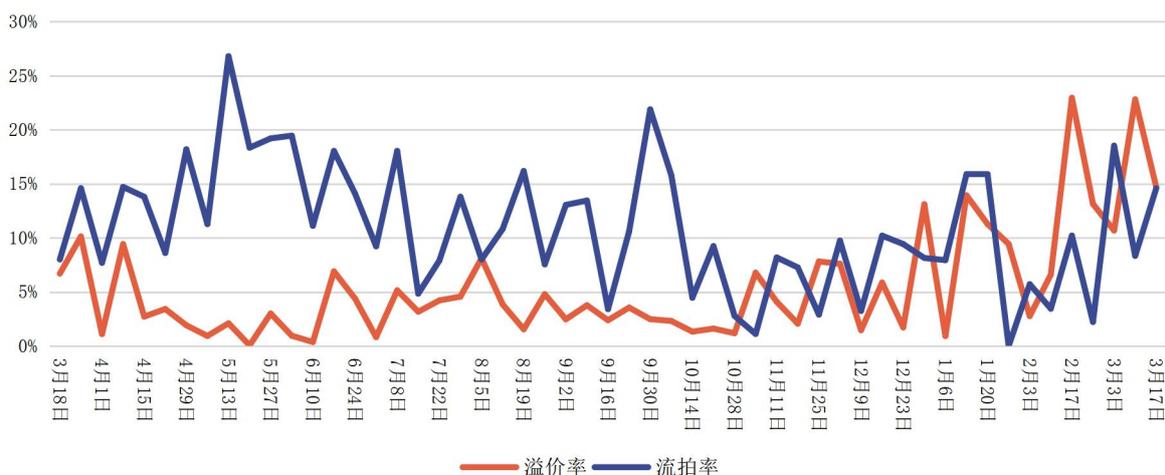
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年3月16日-2025年3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3月16日-2025年3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3月17日-2025年3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	北京	海淀区树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2	中海地产	75	102347	28%
2	苏州	东板桥河西、金鸡湖大道南	绿城中国	53	40684	45%
3	厦门	思明区 2025P04	厦门国贸	33	51260	9%
4	杭州	之江度假区单元 XH110304-11 地块	绿城中国	20	20171	9%
5	济南	历下区解放东路以北，茂陵山路以西 2025TDGP02R0001	保利置业+历下城发	16	15000	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2025年3月17日-2025年3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	北京	海淀区树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2	中海地产	102347	28%
2	厦门	思明区 2025P04	厦门国贸	51260	9%
3	厦门	湖里区 2025P05	厦门建发	41292	0%
4	苏州	东板桥河西、金鸡湖大道南	绿城中国	40684	45%
5	杭州	下沙单元 QT010110-08 地块	兴耀房地产	20472	24%

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。