

04/土地 成交同比降幅显著扩大，平均溢价率年内新低

2025 年 10 月，土地成交规模环比回落，同比降幅亦显著扩大。据月末快报数据显示，当月土地成交建筑面积与金额分别环比下降 13%和 20%；同比来看，二者降幅进一步扩大至 25%和 33%，均创下年内最高同比跌幅。供地节奏同步有所放缓，截至 25 日，本月土地供应建筑面积达 8294 万平方米，环比上月微降 1%。从市场热度看，本月土拍呈现鲜明的结构性分化特征，热度仍集中于上海徐汇滨江、杭州滨江、广州白云等核心城市的少数核心板块，但整体平均溢价率则进一步回落，创下年内新低。本月召开的二十届四中全会明确了房地产行业的高质量发展路径，以“好房子”建设与城市更新为核心方向。接下来，为确保行业供求平衡及新增投资的安全预期，预计土地市场供求规模将继续维持低位运行；与此同时，得益于高品质开发新规、城市更新等有利因素的推进，新增宅地项目的强投资确定性也将更为普遍。

核心要点

供求：供求规模同比显著下行。本月供应建筑面积 8294 万平方米，环比下降 1%，同比下降 34%。成交 6057 万平方米，环比下降 13%，同比下降 25%。

热度：再创新低。10 月平均溢价率为 2.7%，环比回落 0.9 个百分点。土拍热度仍集中在少数城市的少数板块，本月成交的 14 宗 10 亿元以上土地中，仅有上海、杭州的 3 宗宅地溢价成交。

分布：各能级均同比均显著回落。就成交金额变动来看，一线城市同比回落 35%，二线同比回落 42%，三四线下跌 33%。

后市展望

四中全会明确行业高质量发展方向，供给侧将进一步践行控量提质

2025 年 10 月，土地市场交易热度进一步下降，成交规模环比、同比均出现回落。下半年大量稀缺优质宅地出让频次回落，再加之各地郊县重点住宅项目陆续入市，拉低了土地市场的平均溢价率，导致下半年以来该指标持续回落。不过从土地成交规模收缩的实际情况来看，当前地方土地市场供求已处于更合理的规模水平。

月内召开的四中全会审议通过“十五五”规划建议，会议公报首次提出推动房地产行业高质量发展。在土地市场领域，规划建议明确将持续完善商品房开发、融资等基础制度，因城施策增加改善性住房供给，同时推进房屋品质提升工程与城市更新工作。结合当月中央部委多次表态“加快落实中央城市工作会议任务”，预计后续土地市场将在供给侧进一步优化调整：一方面按需求确定各地供地指标，另一方面推动住房新规落地。在此背景下，未来增量宅地的平均质量与去化前景有望持续提升，市场供求规模也将长期保持合理水平，行业供给侧“控量提质”的方向将进一步落地。

1、供求：供应规模环比转降，成交同比降幅年内新高

土地供应方面，截至 2025 年 10 月 25 日，本月供应建筑面积 8294 万平方米，环比下降 1%，同比下降 34%。环比来看供应规模结束了连续四月的增长态势，同比来看延续下滑，且降幅较上月扩大了 25 个百分点。随着行业高质量发展的持续推进，预计土地供给规模将与新房市场交易同步调整，推动行业去库存脚步持续前进。

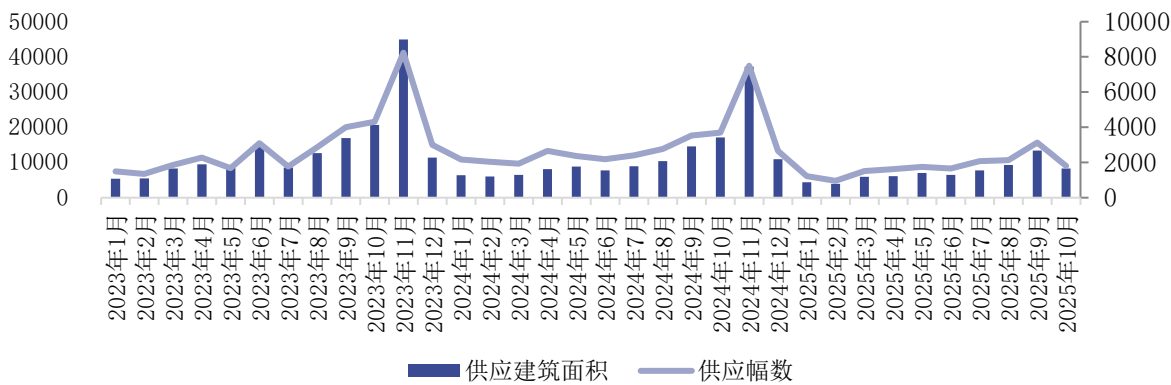
至截稿时，一线城市中北上广均有宅地供应，最值得关注的当属上海第九次集中挂牌，合计 9 宗宅地，出让底价 169 亿元。其中杨浦区东外滩宅地起拍楼板价最高、达到 6.9 万元/平方米，地块容积率 2.28，出让底价 21.8 亿元。地块位于杨浦滨江南段，步行约 700 米即可抵达江边，距离地铁 12 号线隆昌路站和爱国路站均在 1 公里内，周边有国际时尚中心、超级合生汇等商业配套以及丰富的教育和医疗资源，目前周边新房售价在 12 万元/平方米左右。杨浦区五角场地块起拍总价最高，达到 43 亿元，起拍楼板价为 3 万元/平方米，容积率 2.52。地块分为 2 宗商品房子地块和 1 宗租赁住房房子地块，为 3 号线江湾镇站地铁上盖，交通便利，紧邻逸仙路高架，面临一定噪音问题，临近的绿城沁香园、中建虹悦里项目售价在 8.6 万元/平方米左右。

一线城市本月出让底价最高的单宗地块为北京朝阳区南磨房宅地，地块容积率 2.8，出让底价 42.5 亿元，规划建面 8 万平方米，起拍楼板价为 5.3 万元/平方米。需要建设一处用地面积约 300 平方米的开闭站，建成后无偿移交，并预留与 11 号线一体化结合的空间。地块自身优势在于其为纯住宅用地，居住氛围纯粹，且容积率较为舒适宜居，同时紧邻 14 号线北工大西门地铁站，交通便利，周边商业配套成熟，有合生汇、芳园里 ID MALL、燕莎奥特莱斯等，教育资源有垂杨柳中心小学、汇文中学（朝阳垂杨柳分校）等，医疗配套有北京垂杨柳医院等。周边新房方面，北方 1 公里左右的东誉府报价在 10.8 万元/平方米左右。

二线城市方面，本月杭州、成都出让地块底价超过 50 亿元。其中杭州未来科技城低密宅地关注度较高，地块容积率为 1.05，建筑面积约 5.14 万平方米，起拍底价 17.98 亿元，起拍楼面价 35000 元/㎡。作为全市住宅品质提升试点项目，建筑限高 30 米，为未来科技城时隔五年推出的低密宅地，东西北三面环河，南侧紧邻五常湿地生态绿心，生态环境优越，且临近阿里巴巴、钉钉总部等产业核心，人口吸引力强。地块周边唯一同质项目为东侧 1 公里的绿城交投晓月澄庐，早已于 2021 年售罄，目前二手房均价在 6 万元/平方米左右。

月内央行多次提及要做好房地产市场风险化解工作，强化市场纪律，尊重市场规律；住建部加快推进中央城市工作会议任务落实落地，从五方面推进“好房子”建设，聚焦城市更新与居住品质提升。随着行业融资环境的持续改善，各地土地要素使用效率的不断提升，以及住房新规的稳步落地，预计接下来各地土地供应端将持续控量提质，供给侧将在更加合适的规模水平上，继续提升新供应宅地的平均质量，为房地产企业提供更多市场化拿地机会。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

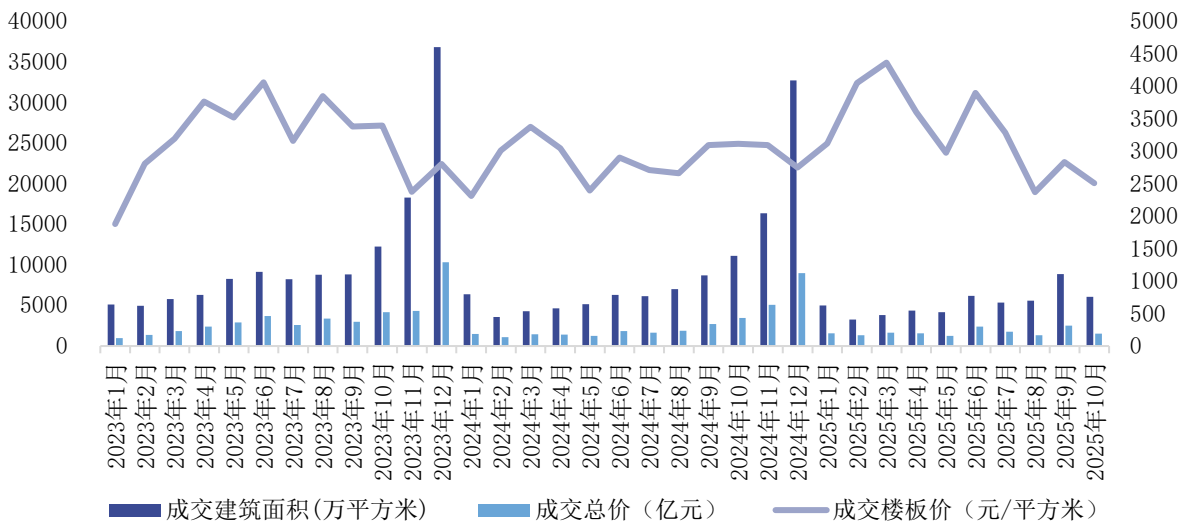


注：土地数据截至2025年10月25日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交层面，截至 10 月 25 日，全国经营性土地招拍挂成交建面 6057 万平方米，环比下降 13%、同比减少 25%；成交金额上，本月共 1519 亿元，环比减少 20%、同比下降 35%。重点城市成交表现回落，其中土地成交金额超 50 亿元的城市仅上海、无锡 2 座，较上月减少 4 座；成交建面超 100 万平方米的城市共重庆、盐城、淮安、连云港 4 座，同样较上月减少 4 座。受高能级城市成交占比下降影响，本月全国平均楼板价为 2508 元/平方米，环比下降 8%、同比减少 14%。

图：300 城经营性用地月度成交情况

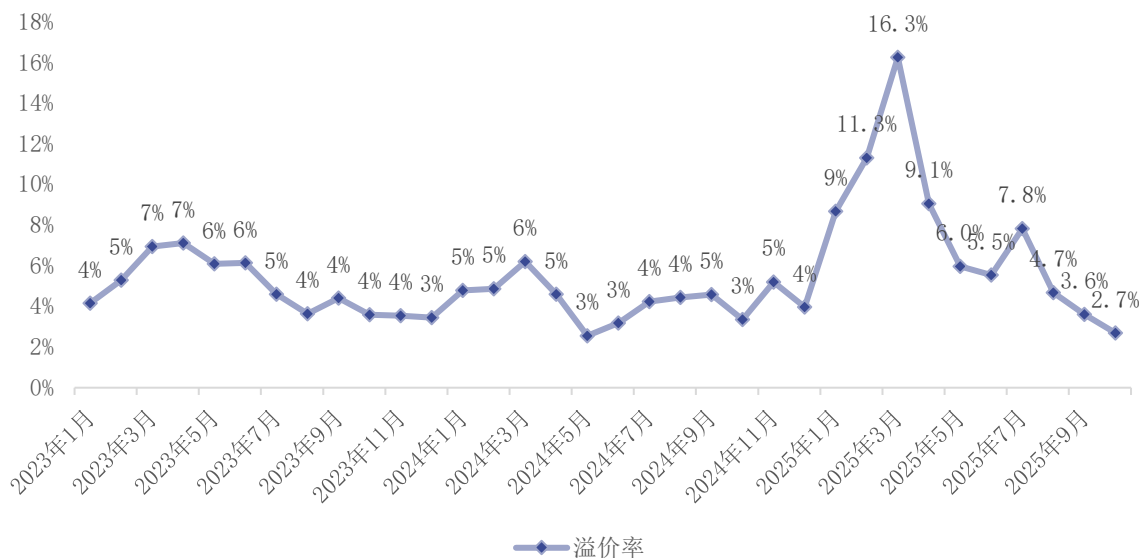


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：溢价率延续回落，10月溢价率再创年内新低

市场热度方面，至截稿时10月平均溢价率为2.7%，再创年内新低。仅上海、杭州等热点城市仍保持点状热度，由于月内成交了多宗非热点地块，导致整体平均溢价率出现回落。具体来看，在本月成交总价超过10亿元的14宗宅地中，仅上海和杭州的3宗优质宅地实现溢价成交，其余地块均为底价或低溢价成交。

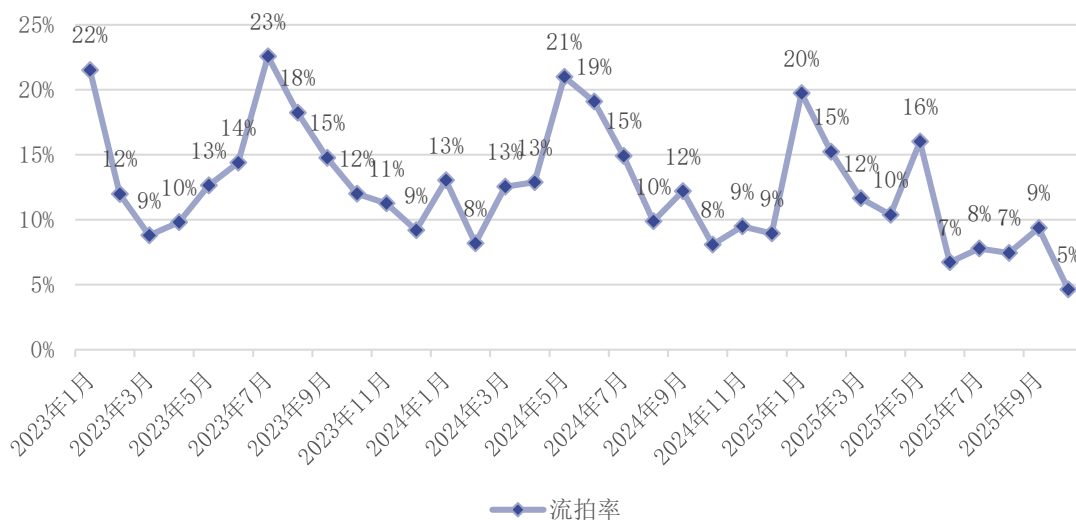
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

10月土地流拍率5%，仍在近年低位。具体来看，本月南宁、宁波、西安、常州均有宅地流标或撤牌，多位于宁波象山、南宁上林县等远郊县区域，因未来销售前景确定性不足或未达出让预期，未能成功如期出让。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、重点地块：上海包揽两榜半数席位，上海徐汇滨江再现 10 万+楼板价

本月上海八批次土拍如期举行，成交了多宗高总价高单价地块，10 月两榜半数席位均由上海占据，且两榜 TOP3 均来自上海。总价榜单方面，仅上海 3 宗宅地和广州 1 宗宅地为溢价成交。

本月成交总价最高的宅地为上海静安苏河湾地块，由招商、越秀等四家企业组成的联合体经过 52 轮竞价，以 77.37 亿元竞得，溢价率 9.03%，名义楼板价 7.7 万元/平方米，可售部分楼板价突破 11 万元/平方米，该地块是苏河湾片区最后的一个住宅地块，坐拥苏河湾水景和商业文化配套，周边豪宅项目普遍售价在 13 万元/平方米以上。

二线城市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。

表：2025 年 10 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价 (亿元)	溢价率 (%)
1	上海	静安区 C070102 单元 32-04 地块及 32-08 地块地下空间	77	9%
2	上海	徐汇区 WS5 单元 188N-I-21 地块	45	10%
3	上海	徐汇区 XHPO-0001 单元 D7C-2、D7D-1 地块及 D7C-1 公共绿地	27	0%
4	上海	杨浦区 N090602 单元 D1-7 地块	26	15%
5	苏州	WJ-J-2025-008 东太湖度假区（太湖新城）笠泽路北夏蓉街西地块	19	0%
6	上海	宝山区 BSP0-0801 单元 02aB-01、13D-06 地块	18	0%
7	广州	白云区萧岗村城中村改造项目齐富路北侧 AB2804035 地块	13	0%
8	南京	建邺区沙洲街道白龙江东街以北、云龙山路以西地块	13	0%
9	杭州	杭政储出[2025]110 号 浦沿单元 BJ040301-01 地块	13	20%
10	无锡	XDG-2025-34 号地块	12	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，上海徐汇滨江 WS5 单元地块位居榜首，成交楼板价 14.85 万元/平方米，刷新板块地价纪录，由中海以 44.65 亿元总价、10%溢价率拿下。地块距黄浦江仅 800 米，紧邻地铁 11 号线云锦路站，1 公里范围内环绕跑道公园、西岸美术馆、油罐艺术中心等文化地标，以及龙华会、西岸凤巢等成熟商业体，周边人工智能、文化创意等产业集群集聚，人口吸引力强。地块容积率仅 1.5，为板块内罕见的低密宅地，可打造高端纯粹改善产品，预期售价可达 20 万元/平方米以上。

表：2025 年 10 月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价
----	----	------	-----

			(元/平方米)
1	上海	徐汇区 WS5 单元 188N-I-21 地块	148503
2	上海	静安区 C070102 单元 32-04 地块及 32-08 地块地下空间	77171
3	上海	杨浦区 N090602 单元 D1-7 地块	69958
4	南京	建邺区沙洲街道白龙江东街以北、云龙山路以西地块	34083
5	广州	白云区萧岗村城中村改造项目齐富路北侧 AB2804035 地块	33271
6	上海	徐汇区 XHPO-0001 单元 D7C-2、D7D-1 地块及 D7C-1 公共绿地	27703
7	广州	番禺区黄沙岛 BC0613035 地块	25936
8	杭州	杭政储出[2025]110 号 浦沿单元 BJ040301-01 地块	25317
9	上海	沪告字[2025]第 091 号松江区 SJC10010 单元 14-01 号地块	21500
10	武汉	黄陂区蔡家榨街都市圈环线高速公路两侧 P（2025）092 号	20697

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。