

中国房地产 专题

沪杭京等 5 城土地成交占四成，
能否破解新房供给约束魔咒？



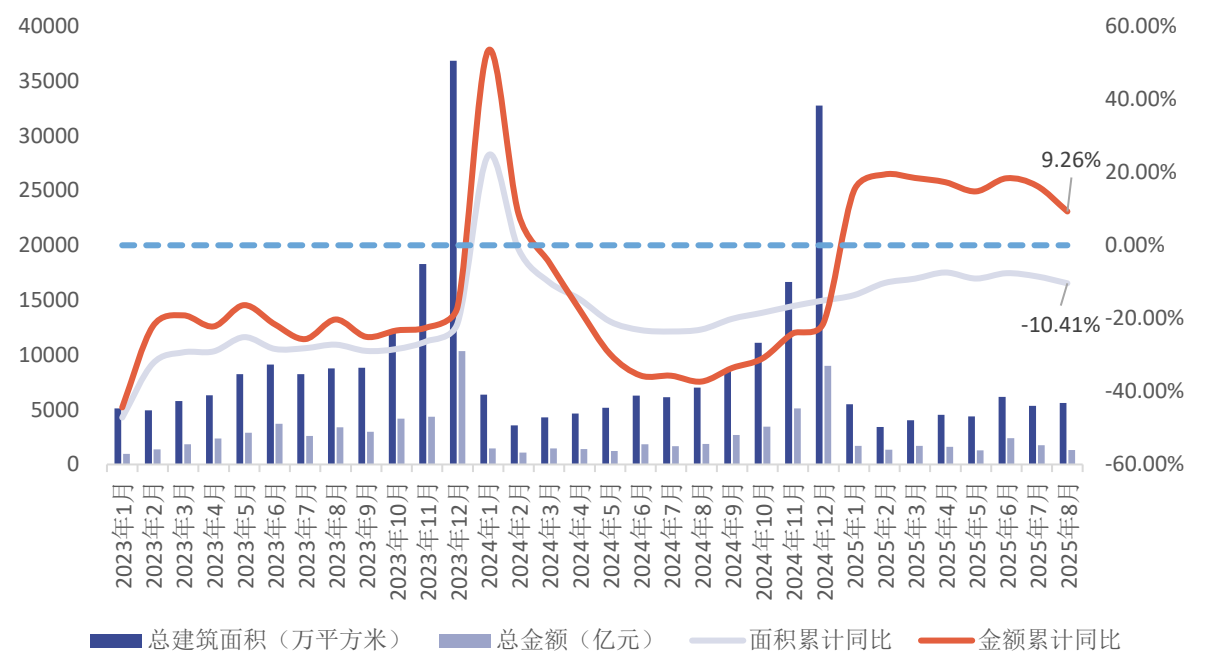
2025 年以来地市延续止跌企稳走势，成交面积累计同比降幅持续收窄持稳，成交金额累计同比正增，一二线韧性显著好于三四线。为了更好的分析地市止跌企稳对楼市新房供求影响，我们选择了北京、上海、成都、杭州、西安等地市成交金额居前的重点城市，短期来看这些城市楼市热度同样居前，究竟地市成交放量会对楼市产生怎样影响？又能否缓解城市供应短期问题呢？

一、前 8 月土地成交止跌企稳，京沪深杭缙等土地成交金额断层领先（本节有删减）

（一）前 8 月 300 城土地成交金额同比增 9%，一二线显著好于三四线

2025 年整体地市延续止跌企稳态势：据 CRIC 监测数据，2025 年前 8 月 300 城土地成交面积为 38982 万平方米，累计同比降幅收窄持稳 10%左右。成交金额累计同比转正 2025 年前 8 月 300 城土地成交金额为 13128 亿元，同比增长 9%。

图：2023 年以来全国 300 城土地招拍挂成交量价情况月度走势（单位：万平方米，亿元）



数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看，一二线韧性显著好于三四线：据 CRIC 监测数据，2025 年前 8 月成交金额、成交均价同比增幅均超 2 成，溢价率均在 10%以上，较去年同期稳中有增。三四线暂未止跌，土地成交量价齐跌，溢价率较去年同期仍降 0.2pcts。

表：2025 年 1-8 月各能级城市累计招拍挂土地成交量价（单位：万平方米，亿元，元/平方米）

能级	累计成交面积		累计成交金额		累计成交均价		累计平均热度	
	面积	同比	金额	同比	均价	同比	溢价率	同比
一线	861	-10%	2589	28%	30084	42%	12. 8%	8. 7PCTS
二线	8712	-3%	5316	21%	6102	24%	11. 4%	6. 1PCTS
三四线	29409	-13%	5223	-7%	1776	7%	3. 5%	-0. 2PCTS
总计	38982	-10%	13128	9%	3368	22%	8. 4%	4PCTS

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

（二）沪杭京蓉镐等前 8 月土地成交金额占全国 37%（本节有删减）

从重点城市地市表现来看，上海、杭州、北京、成都、西安等在成交金额上排名居前，前 8 月招拍挂土地成交金额均超 350 亿元，其中上海、杭州、北京、成都等同比正增，房企投资热情居高不下，究其原因，与京沪杭蓉等楼市行情短期高热不退密切相关，“以销定产”模式下倒逼房企更加积极补仓核心城市优质地块。

2025 年 1-8 月各能级城市累计招拍挂土地成交金额（单位：亿元）

排名	城市	成交金额	同比	排名	城市	成交金额	同比
1	上海	1848	99%	11	苏州	228	89%
2	杭州	1377	57%	12	厦门	211	42%
3	北京	1154	5%	13	武汉	188	13%
4	成都	526	27%	14	重庆	186	29%
5	南京	441	54%	15	合肥	184	-10%
6	西安	355	-28%	16	长沙	171	14%
7	深圳	354	78%	17	宁波	166	-17%
8	天津	264	90%	18	济南	154	-23%
9	广州	258	10%	19	镇江	148	-8%
10	南通	237	198%	20	石家庄	147	-12%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

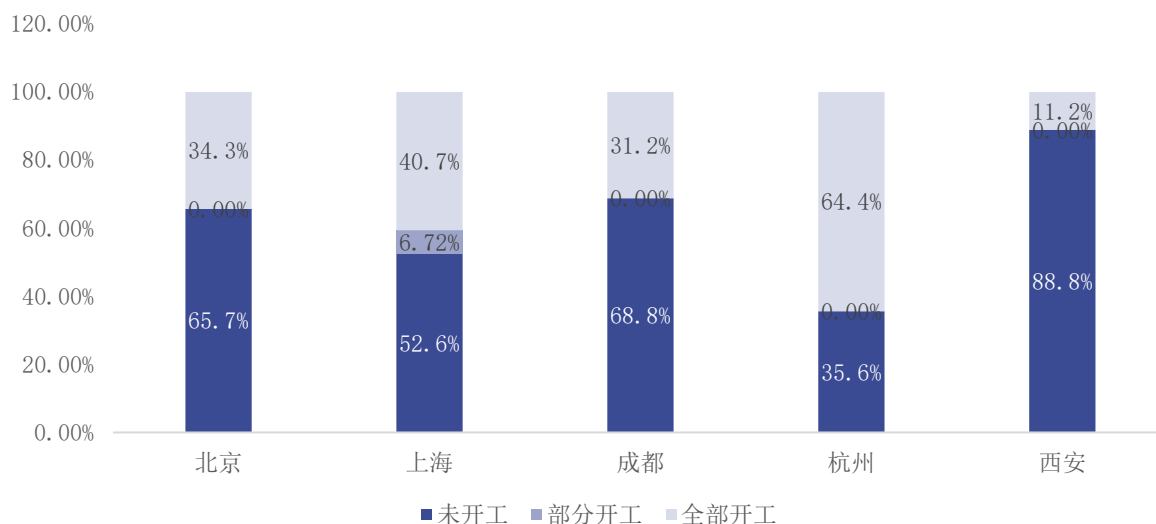
二、沪蓉杭预期供应同比显著回落，2025 年四季度为项目集中入市高峰（本节有删减）

（一）过去三年京杭等半数项目拿地半年内即可开盘，成都周转速度较慢（略）

（二）8 月末杭州 2025 年成交地块 6 成以上已开工，西安开工率不足 15%

在梳理完重点五城过去三年土地平均拿地到销售情况后，我们对2025年拿地地块动工情况进行细分，可以看出，截止2025年8月末，杭州项目周转速度相对较快，2025年成交地块中已有6成以上地块进入了开工阶段，上海次之，部分开工和全部开工累计占比也在5成左右，而西安2025年成交地块中近9成尚未开工，整体开工率偏低。西安开工率偏低与短期内新房市场成交萎靡密切相关，开发房企多将精力聚焦于销售端，主动延缓宅地开发进度，以避免楼市供应过剩。

图：重点 5 城 2025 年前 8 月成交地块开工占比情况（按成交总建面划分）



注：地块开工情况截止至 2025 年 8 月末

数据来源：CRIC 整理

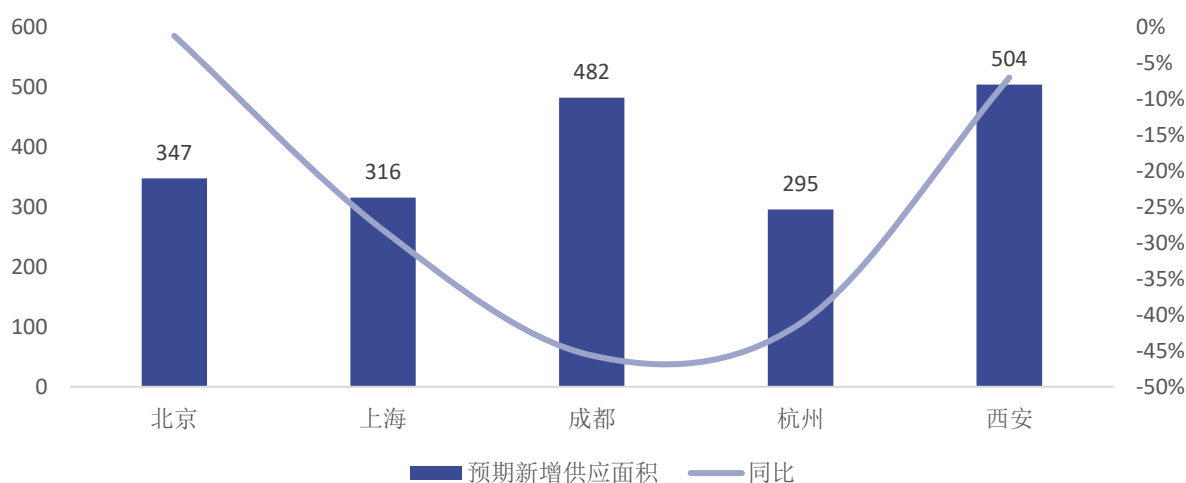
（三）重点 5 城未来 9 个月预期新增供应 1944 万平，蓉杭同比降幅超 4 成

根据重点5城当前项目开工情况和过去三年从项目拿地到首开时间推算，重点5城2025年前8月成交地块预计入市时间将横跨2025年四季度-2026年上半年，未来预期新增商品住宅供应面积1944万平方米，同比下降29%。

分城市来看，成都、西安供应规模约500万平方米，北京、上海、杭州基本保持在300万平方米左右，而从同比变化情况来看，成都、杭州缩量显著，同比降幅均超40%，上海降幅为28%，北京、西安基本与去年同期持平。

图：重点 5 城 2025 年四季度-2026 年上半年预期新增商品住宅供应面积和变动情况

（单位：万平方米，%）



数据来源：CRIC 预估

（四）沪杭蓉 2025 年四季度项目集中入市占比过半，京镐集中明年上半年

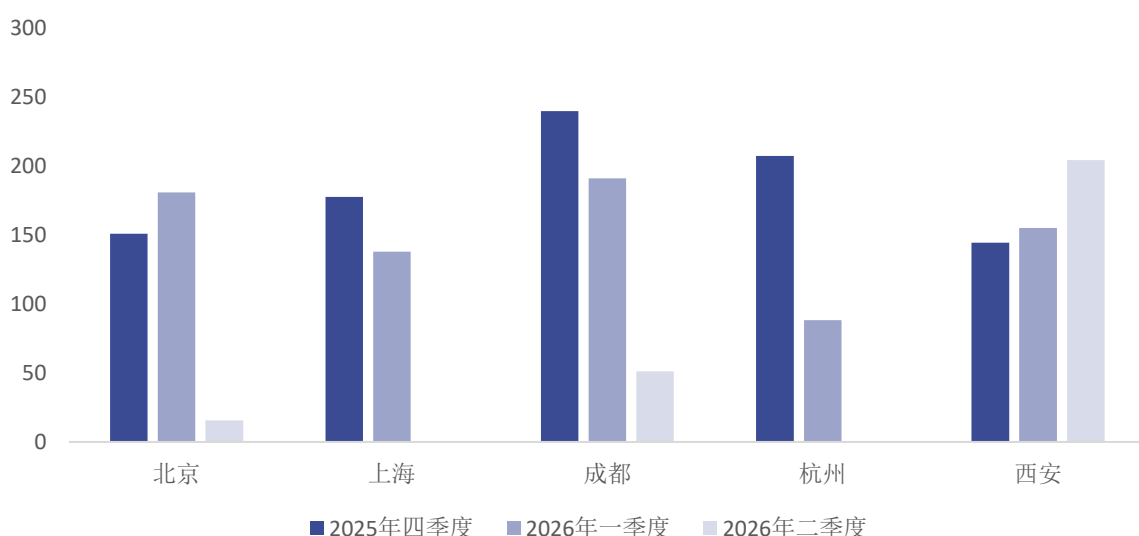
而从重点5城2025年前8月成交地块预期入市节奏来看，剔除了目前已经上市的部分地块，预判2025年三季度-2026年上半年各城市大体新房供应节奏，可以看出如下特征：

一是成都、杭州、上海2025年四季度仍是供应高峰，预期新增供应面积占比超50%，其中杭州占比超7成，值得关注的当属上海、杭州，因2025年以来整体项目开工进度加快，2025年前8月成交地块预期都将在2026年一季度之前上市，若后续无新的宅地出让，新房供应还将持续告急。

二是北京预期供应高峰在2026年一季度，预期新增供应面积占比为43%。

三是西安受楼市低迷行情影响，2025年以来入市节奏持续放缓，预期供应高峰将集中在2026年上半年，而且从变化趋势来看，呈现出逐个季度递增的特征。

图：重点5城2025年前8月成交地块预计入市分布情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 整理

三、京沪杭等核心区加速供货，预期供应仍以刚需、刚改产品为主（本节有删减）

（一）北京海淀、上海闵行、杭州钱塘、萧山、西湖为供应主力片区（略）

（二）蓉镐杭以刚需为供应主力，上海刚需、中高改产品“两头翘”

为了更好的分析重点5城2025年四季度-2026年上半年预期新增供应产品档次情况，我们以涉宅用地单个地块成交楼面价作为切入点，在合理建安成本的基础上对每宗地块的售价进行了预估，具体的假定条件和逻辑推理步骤如下：

- 1、假定2025年前8月成交涉宅地块都将在未来1年内形成有效供应。
- 2、考量到新房房价涨幅趋缓，故以2025年前8月各城市新房成交均价作为锚点。
- 3、每一宗宅地的未来入市价格，根据全市已入市宅地的地价房价比推理。
- 4、根据未来入市的新房供应房源的单价端结构，将入市产品分为

➤ **刚需（预售价格小于城市均价的0.8倍）、**

- 刚改（预售价格大于等于城市均价的 0.8 倍，小于城市均价的 1.2 倍）、
- 中改（预售价格大于等于城市均价的 1.2 倍，小于城市均价的 1.8 倍）
- 高改豪宅（预售价格大于等于城市均价的 1.8 倍）四个档次。

若 2025 年四季度年开工工期和拿证速度无延迟，可顺利入市，那不同城市的供应产品档次分布大体呈现出如下特征：

表：重点 5 城 2025 年四季度-2026 年上半年预期新增供应产品档次分布情况

城市	刚需	刚改	中改	高改豪宅
北京	29.2%	46.9%	15.6%	8.3%
上海	34.3%	30.4%	17.8%	17.6%
成都	51.9%	16.1%	12.9%	19.0%
杭州	42.0%	26.4%	12.3%	19.2%
西安	62.2%	31.9%	5.9%	0.0%
总计	46.2%	29.6%	12.3%	12.0%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

从上表可以看出，北京预期新增供应中仍以刚改产品为主力，占比高达 46.9%，而上海、成都、杭州、西安基本以刚需产品为供应主力，其中成都、杭州、西安刚需产品占比过半，西安高达 62.2%。值得关注的是上海、成都、杭州等高改豪宅占比也接近 2 成，高端供应相对充裕，也为豪宅市场成交放量提供了坚实的基础。

四、预判：沪杭蓉等供应“量跌质增”或能维持去化热度但对成交规模提升有限（本节有删减）

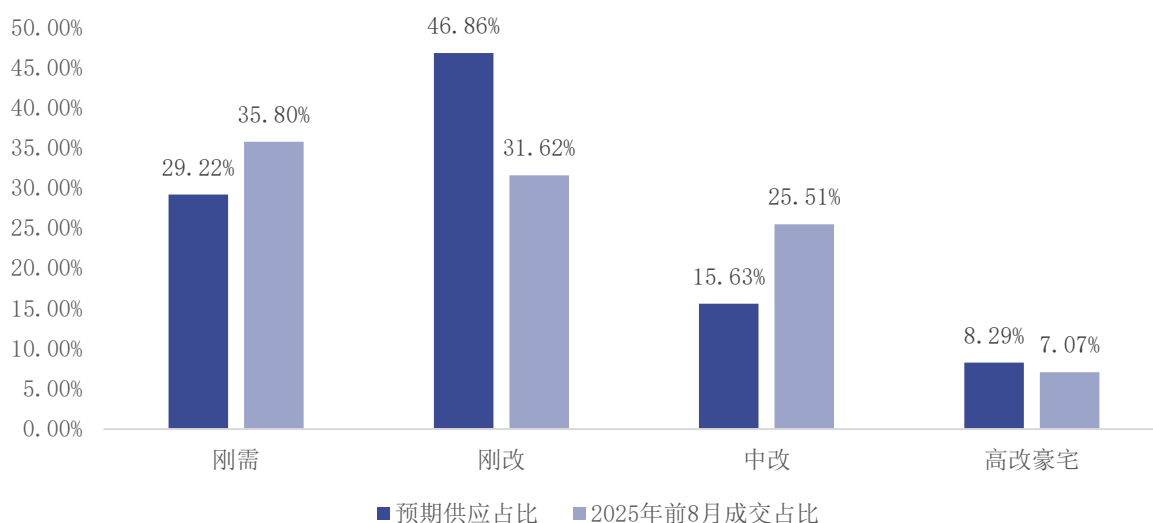
（一）杭州主力供求区域匹配度较高，沪蓉部分区域存在供需错配（略）

（二）蓉杭镐刚需产品存在供过于求，杭州刚改、成都中改或存供不应求

而从产品档次来看，我们按照上文划分的刚需（预售价格小于城市均价的 0.8 倍）、刚改（预售价格大于等于城市均价的 0.8 倍，小于城市均价的 1.2 倍）、中改（预售价格大于等于城市均价的 1.2 倍，小于城市均价的 1.8 倍）和高改豪宅（预售价格大于等于城市均价的 1.8 倍）四个档次，对于重点 5 城 2025 年前 8 月不同单价段成交面积进行划分，降预期新增供应占比和 2025 年前 8 月成交面积占比进行对比，可以看出，不同城市还是存在一定的差异化特征：

北京刚改产品或存在供应过量问题，而中改产品预期供应不足。据 CRIC 监测数据，刚需、高改豪宅产品供需基本匹配，占比接近。而刚改产品预期供应占比 46.86%显著高于成交占比 31.62%，而中改产品预期供应占比 15.63%显著低于成交占比 25.51%，存在一定程度错配。

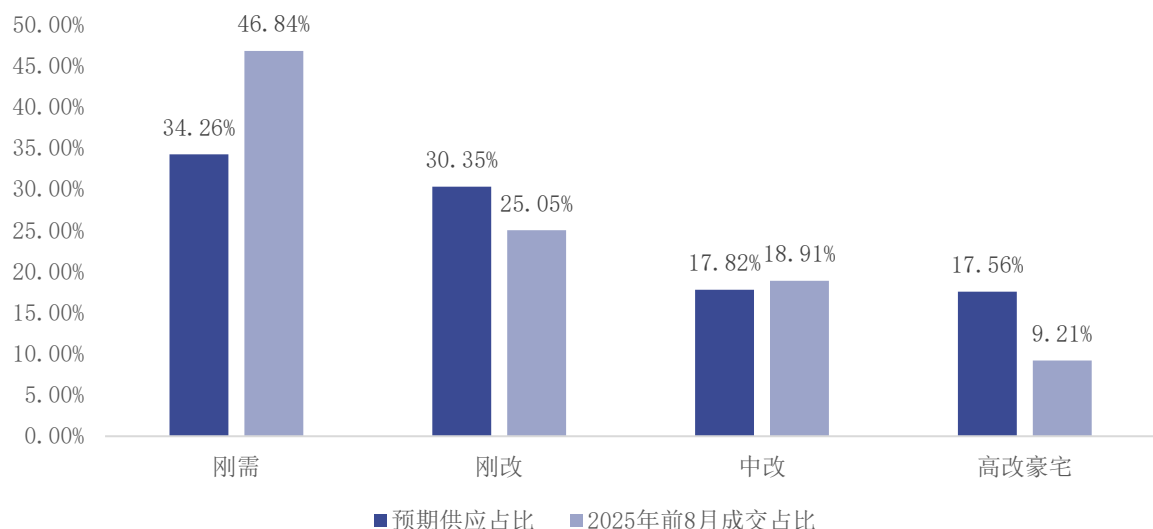
表：北京不同档次产品预期供应占比和2025年前8月成交面积占比对比情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

上海预期供应结构与成交结构基本匹配，刚需产品存在一定程度的供应过量问题，高改产品或因供应持续放量，成交出现小幅疲软迹象。据 CRIC 监测数据，刚改和中改产品供需结构基本匹配，占比接近，而刚需预期供应占比仅为 34.26% 显著小于成交占比 46.84%，而高改豪宅预期供应占比达到 17.56%，略高于成交占比 9.21%，因豪宅产品持续放量，或将导致上海高端市场迎来阶段性成交疲软行情。

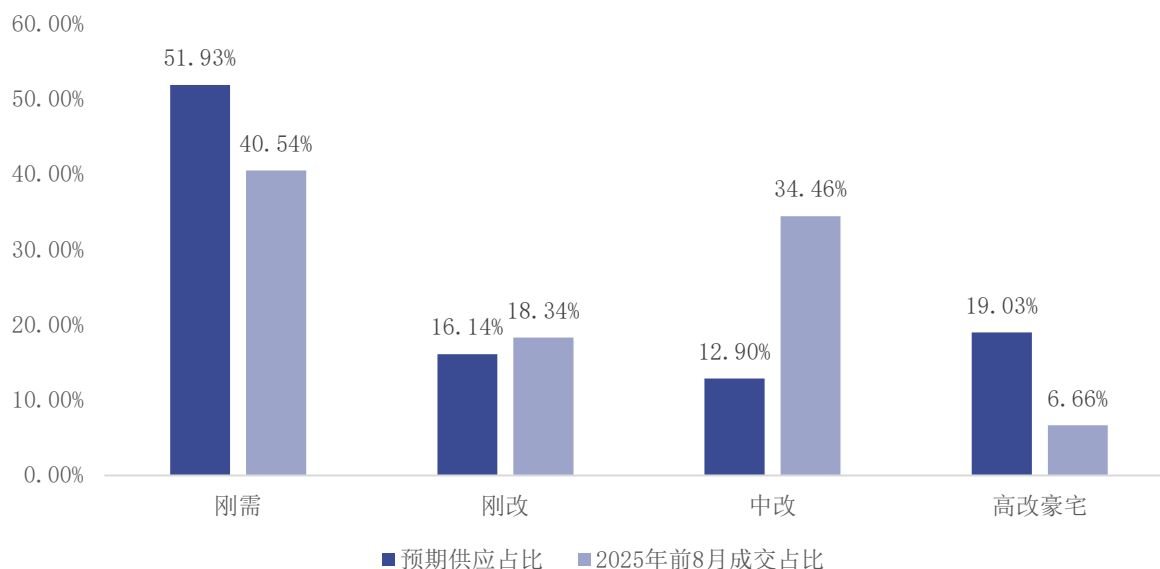
表：上海不同档次产品预期供应占比和2025年前8月成交面积占比对比情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

成都高端中改产品预期供应严重不足，供不应求现象持续加剧。据 CRIC 监测数据，成都刚需和高改豪宅产品存在一定的供过于求，而刚改产品供需相对匹配，中改产品预期供应量占比不足 15%，而从 2025 年上半年成交结构来看，成交占比高达 34.46%，预期后续供不应求也将持续加剧。

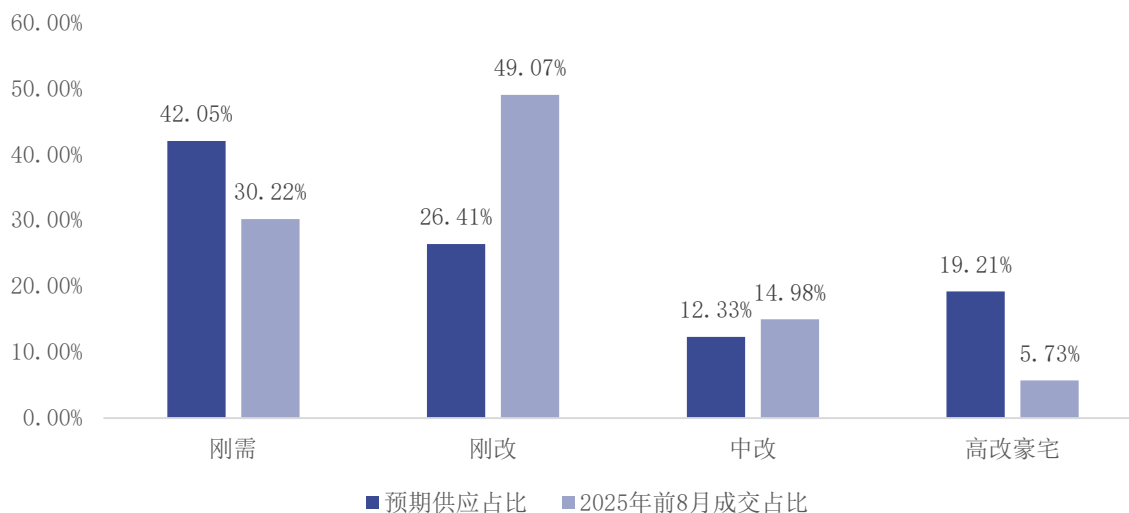
表：成都不同档次产品预期供应占比和2025年前8月成交面积占比对比情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

杭州刚改产品供不应求加剧，刚需和高改豪宅产品或将存在供给过量。据 CRIC 监测数据，杭州供需错配主要集中在刚需、高改豪宅和刚改产品，一方面刚需产品、高改豪宅产品存在一定程度供过于求，而刚改产品为杭州 2025 年前 8 月成交主力，占比高达 49.07%，而预期 2025 年四季度-2026 年上半年新房供应占比仅为 26.41%，存在严重的供不应求。

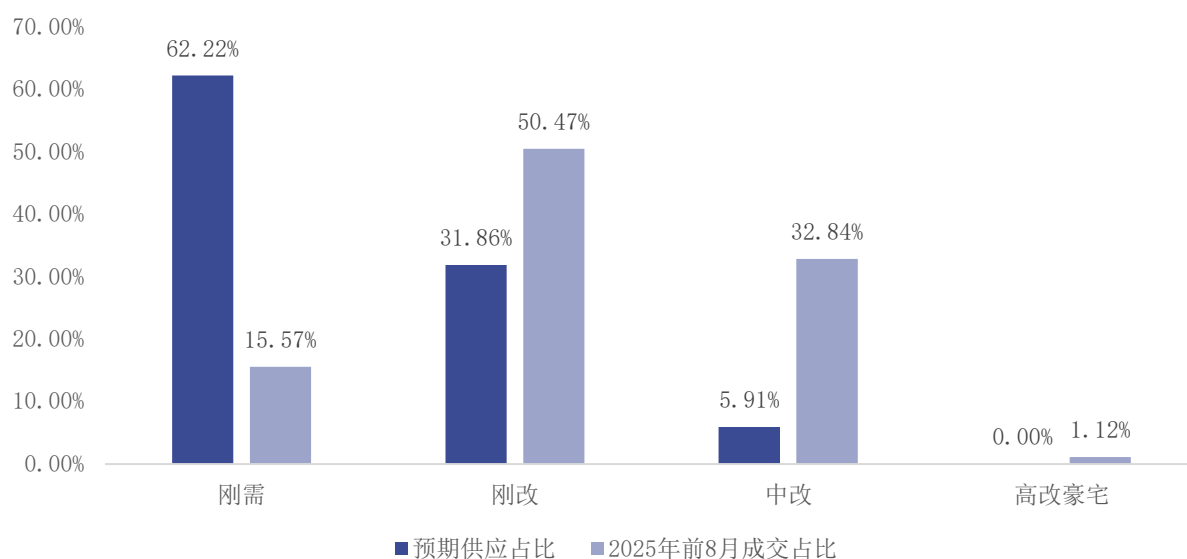
表：杭州不同档次产品预期供应占比和2025年前8月成交面积占比对比情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

西安刚需产品供给过量，而刚改、中改产品严重供给不足，供需错配较为显著。据 CRIC 监测数据，西安刚需产品预期供应量占比高达 62.22%，而 2025 年前 8 月成交占比仅为 15.57%。相较而言，刚改产品、中改产品均存在严重的供不应求，预期也会对未来西安成交放量产生一定负面影响。

表：西安不同档次产品预期供应占比和2025年前8月成交面积占比对比情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

（三）沪杭蓉供需匹配预期带动市场热度维稳，京镐潜在库存压力加剧

综合上文重点城市预期供应分区域、分产品档次和库存、成交匹配度，大体可以得出如下预判：

一是上海、杭州、成都等预期供应和成交匹配度相对较高，但因预期供应量同比持降，对未来成交放量提振作用有限，但对于整体市场热度维稳有积极作用。其中杭州区域匹配度相对较高，诸如钱塘区、钱塘区、萧山区、西湖区、临平区既是供应主力，同时成交占比也均在2成以上，刚改项目将出现供不应求情况；相较而言，上海、成都预期新增供应区域基本也是成交热点片区，产品档次放量存在一定程度错配，上海刚需产品存在一定程度的供应过量问题，而成都中改项目或将面临供不应求。

二是北京、西安两城库存消化周期偏高，均大于20个月，预期供应放量也将造成一定的库存积压。从区域来看，供给放量区域基本上短期均呈现供求持稳，去化周期也基本都在15个月以上。从产品档次来看，北京刚改产品或存在供应过量问题，而中改产品预期供应不足；西安刚需产品供给过量，而刚改、中改产品严重供给不足，供需错配较为显著。

目 录

一、前8月土地成交止跌企稳，京沪深杭镐等土地成交金额断层领先

（一）前8月300城土地成交金额同比增9%，一二线显著好于三四线

（二）沪杭京蓉镐等前8月土地成交金额占全国37%

二、沪蓉杭预期供应同比显著回落，2025年四季度为项目集中入市高峰

（一）过去三年京杭等半数项目拿地半年内即可开盘，成都周转速度较慢

- （二）8月末杭州2025年成交地块6成以上已开工，西安开工率不足15%
- （三）重点5城未来9个月预期新增供应1944万平，蓉杭同比降幅超4成
- （四）沪杭蓉2025年四季度项目集中入市占比过半，京镐集中明年上半年

三、京沪杭等核心区加速供货，预期供应仍以刚需、刚改产品为主

- （一）北京海淀、上海闵行、杭州钱塘、萧山、西湖为供应主力片区
- （二）蓉镐杭以刚需为供应主力，上海刚需、中高改产品“两头翘”

四、预判：沪杭蓉等供应“量跌质增”或能维持去化热度但对成交规模提升有限

- （一）杭州主力供求区域匹配度较高，沪蓉部分区域存在供需错配
- （二）蓉杭镐刚需产品存在供过于求，杭州刚改、成都中改或存供不应求
- （三）沪杭蓉供需匹配预期带动市场热度维稳，京镐潜在库存压力加剧

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。