

中国房地产 土地周报



供求规模低位下探，溢价率下半年新低

【土地周报视点】

2025 年 10 月 6 日-2025 年 10 月 12 日，第 41 周土地供求规模均低位下探，土拍热度同样平淡。本周重点城市供应监测供应土地建筑面积为 284 万平方米，环比下降 23%，成交建筑面积为 304 万平方米，环比下降 18%。受月初双节影响，优质土地出让频次减少，本周平均溢价率仅为 1.12%，降至 2025 年下半年以来新低。

供应：本周供应建筑面积为 284 万平方米，环比下降 23%。一线城市中仅广州挂牌一宗宅地，位于增城区，出让底价 8 亿元，起拍楼板价 7130 元/平方米。重点城市本周供应宅地 31 幅，平均容积率 1.83。

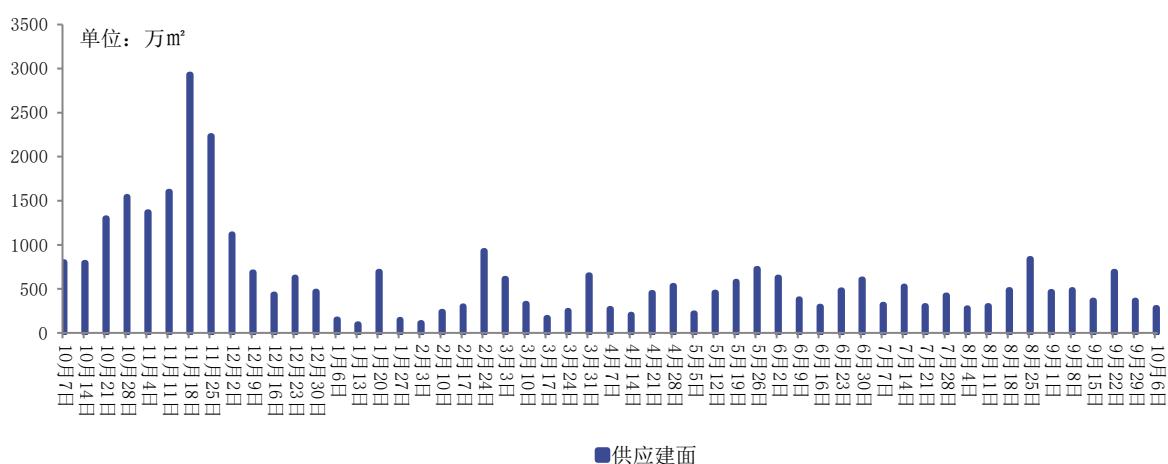
重点供应地块方面，苏州相城区挂牌一宗宅地，地块容积率 2.1，出让底价 12 亿元，起拍楼板价 6000 元/平方米。地块自身优势在于周边道路交通便利，紧邻广济北路、凤北公路等主干道，距漕湖人民医院约 300 米，周边有北桥中心小学、北桥中学及苏州美高双语学校等教育资源，西侧靠近凤湖路，往南 1.5 公里可达漕湖湿地公园，生态环境较好；劣势是目前周边缺乏大型商业综合体，且轨道交通覆盖不足。地块目前周边可比房价 2 万元/平方米左右。

成交：本周成交建筑面积 304 万平方米，环比下降 18%，成交金额 185 亿元，环比下降 33%。本周高能级城市高热地块成交寥寥，平均溢价率 1.1%，创下半年以来周度新低。

本周广州共有 3 宗含宅用地出让，2 宗溢价成交，1 宗底价成交，合计成交总价 29.0 亿元。重点来看两宗溢价成交地块，海珠区新港西板块地块溢价率 7%，出让底价 8.6 亿元，容积率 6.5。该地块由中海地产竞得，最终成交总价 9.2 亿元，名义楼板价 1.5 万元/平方米，若扣除配建面积，实际楼板价约 3.4 万元/平方米。出让附加条件包括需配建 22748 平方米回迁商业商务物业（商业不超过 3412 平方米）、地下空间 6370 平方米、9 班幼儿园 2700.18 平方米及城市道路、绿地等配套设施，并需与上涌果树公园地块联动开发。地块处于广州新中轴核心区域，周边商业、交通配套较为成熟，目前周边临近的保利项目新房售价在 7 万元/平方米左右。

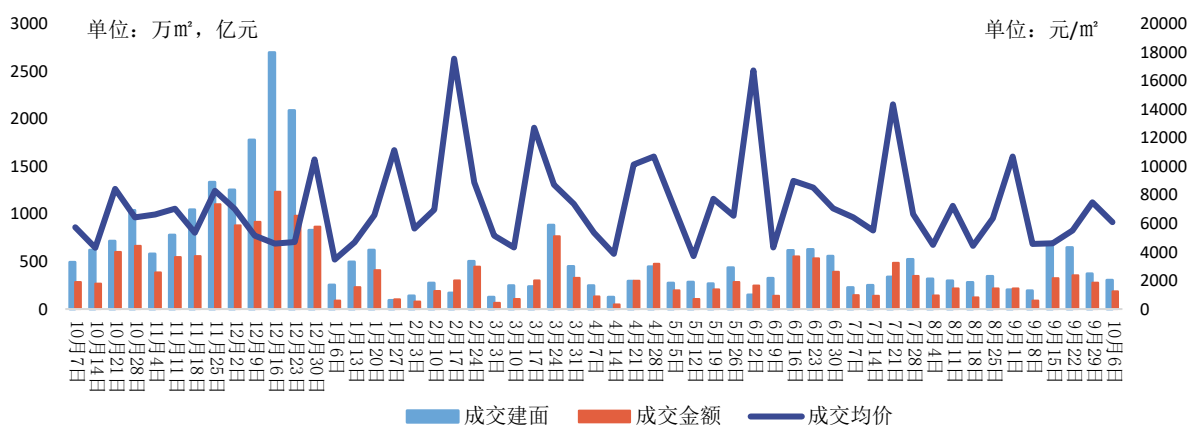
白云区太和镇地块热度更高一些，吸引了 3 家房企竞价，经过 15 轮竞价，由中建国际以 6.44 亿元竞得，溢价率 16.24%，成交楼面价 6617 元/平方米。该地块的核心出让附加条件是明确作为白云区大沥村、田心村、营溪村、柏塘村城中村改造项目的安置房用地，采用“公开出让+定向回购”模式，竞得人须在拿地后 1 个月内与广州民科园城市更新投资有限公司签订回购合同，以 14.99 亿元的总价进行回购（折算回购单价约 1.54 万元/平方米），同时竞得人还需负责配建 7171 平方米绿地、6440 平方米城市道路及 2180 平方米社区配套设施并无偿移交政府，这在一定程度上降低了市场销售风险，确保了稳定的利润空间，但也对开发成本和建设标准提出了特定要求。

图1 近一年周度土地供应走势图



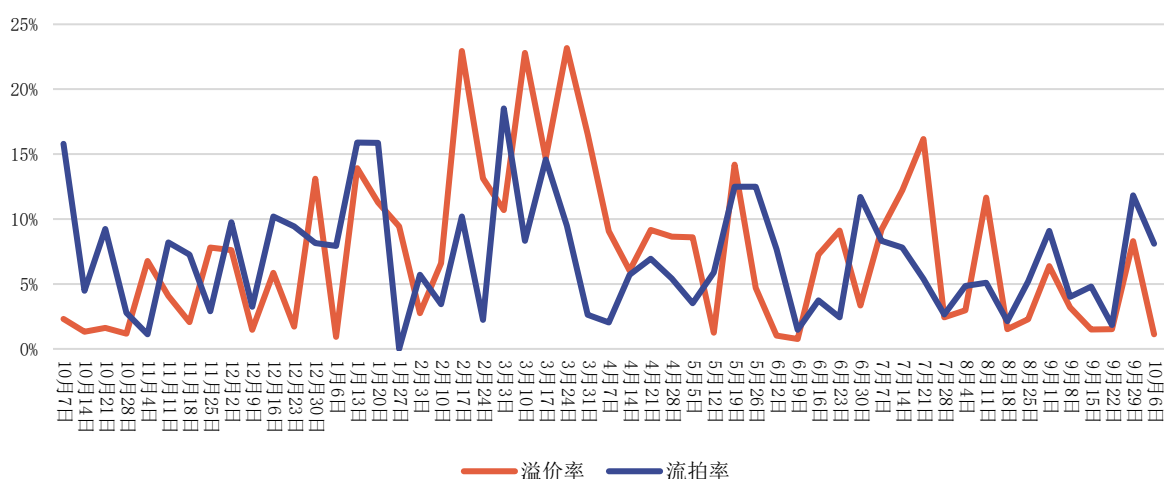
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 近一年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 近一年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 10 月 6 日-2025 年 10 月 12 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	广州	白云区萧岗村城中村改造项目齐富路北侧 AB2804035 地块	绿城集团	13	33271	0%
2	南京	宁出[2025]27 号 NO.2025G72	中北盛业	13	34083	0%
3	无锡	XDG-2025-34 号地块	无锡城博置业;无锡慧泽投资	12	15071	0%
4	无锡	XDG-2025-37 号地块	无锡城博置业;无锡湖居置业	10	7800	0%
5	广州	海珠区广州大道南 788 号二期地块	中国海外	9	15285	7%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 2 2025 年 10 月 6 日-2025 年 10 月 12 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	南京	宁出[2025]27 号 NO.2025G72	中北盛业	34083	0%
2	广州	白云区萧岗村城中村改造项目齐富路北侧 AB2804035 地块	绿城集团	33271	0%
3	无锡	XDG-2025-40 号地块	无锡市梁溪檀樾置业;旭辉集团	18000	0%
4	无锡	XDG-2025-35 号地块	无锡城博置业;无锡城景置业	17333	0%
5	无锡	XDG-2025-38 号地块	无锡市新隆置业	17324	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。