

## 市场观察：一线土地供给收缩，市场影响几何？

### 一、一季度一线城市整体缩量，质量分化明显

今年一季度，一线城市土地市场呈现出“稳字当头、理性回归、冷热分化”的格局。供地规模整体收缩，但优质地块的竞争热度却逆势攀升。北京一季度仅成交 4 宗宅地、深圳仅 1 宗，供应节奏极为克制。上海和广州相对活跃，但成交结构同样呈现明显的冷热不均。北京 4 宗宅地全部以底价成交，广州马场地块楼面价突破 8.5 万元/m<sup>2</sup>，历经 9 小时 243 轮竞价，刷新广州历史纪录；但其余 3 宗地块楼面价仅 4000-12000 元/m<sup>2</sup>。此外，深圳笋岗宅地也以底价成交。

无论是同一城市内部，还是不同城市之间，市场热度均存在天壤之别。稀缺性、区位优势与开发确定性，已成为房企拿地决策的核心考量标准。

#### ■ 2026 年一季度一线城市涉宅土拍情况



#### ■ 2026 年一季度一线城市重点地块成交明细

城市	地块名称	成交时间	成交总价 (亿)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得企业	备注
广州	天河区马场地块 (1期)	2026-02-25	236.04	85,000+	26.9%	越秀集团	广州历史楼面价纪录, 243轮竞价
上海	徐汇区长桥街道地块	2026-03-13	26.75	48,511	底价	上实城开	近四年首次公开拿地
上海	青浦区徐泾地块	2026-03-13	26.75	31,972	6.57%	绿城中国	33轮竞价, 本轮唯一溢价地块
上海	浦东新区森兰板块	2026-01-06	25.61	38,000	底价	越秀地产	近三年区域首宗宅地
上海	嘉定新城地块	2026-03-13	14.59	24,500	底价	象屿&金茂	联合体竞得
上海	闵行区兰香湖板块	2026-01-06	20.09	33,400	底价	上海紫江集团	紫竹园区产城融合板块
北京	石景山首钢核心区地块	2026-02-03	13.90	—	底价	首钢地产	北京2026年首场土拍
北京	顺义区新国展二期地块	2026-02-03	28.12	—	底价	中铁投	中铁首次摘得北京涉宅地
北京	顺义区河东站地块	2026-03-18	5.71	14,000	底价	北京住总	潮白河景资源, 低密洋房
北京	顺义新城第5街区地块	2026-03-17	—	—	底价	—	底价成交, 具体金额待公示
深圳	罗湖区笋岗街道地块	2026-03-20	8.69	22,437	底价	深圳地铁集团	深圳2026年首宗宅地, 住宅+轨道捆绑
广州	番禺区钟村街市广路北侧	2026年Q1	7.97	12,233	底价	敏捷集团等	—
广州	花都区雅瑶东路以北地块	2026年Q1	5.70	8,180	底价	广州花都城建投资	城投底价兜底
广州	白云区太和镇未来产业核心区	2026年Q1	3.15	4,642	底价	中建国际	—

数据来源：政府公开资料整理

整体来看，供地策略正从“铺量”转向“控节奏、提门槛”。各城市普遍放缓挂牌节奏，倾向于集中供应优质地块，避免劣质地块拖累市场预期。供地侧主动降温、择优出让，已成为一线城市土地市场管理的新常态。

## 二、2026年，一线城市供地收缩、存量盘活、稳地价是主线

截至2026年3月末，北京、上海、广州、深圳四市均已公布2026年土地供应计划，其核心基调基本相同，即严格控制商品住宅用地增量，保障保障性住房及产业用地供应，全面推进存量土地盘活。随着自然资源部“38号文”的实施，一线城市土地供应减量、存量土地盘活以及稳定土地价格成为土地市场的主要发展方向。

### ■ 2026年一线城市供地计划对比情况



数据来源：政府公开资料整理

### 特点 1：供应总量持续缩减，“控增量”成共识

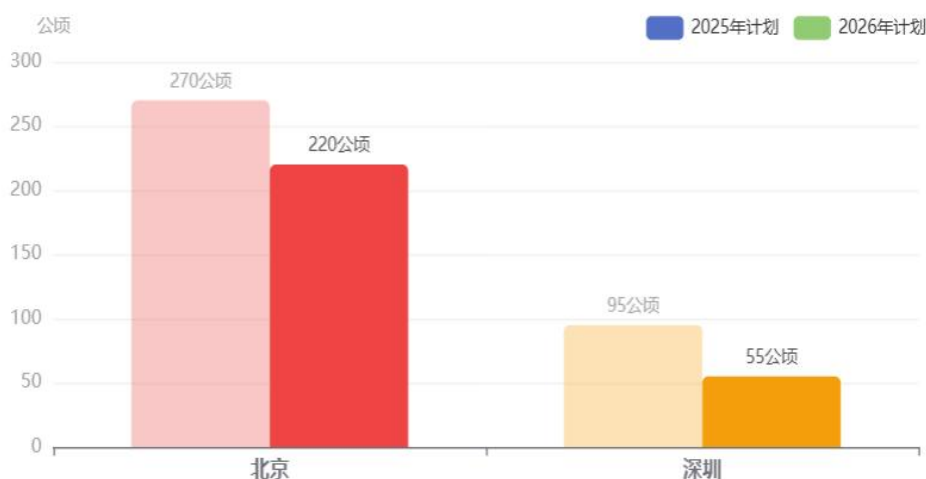
2026年3月，自然资源部38号文正式落地，标志着土地供应模式从“增量扩张”转向“存量锁量”，并确立了两项刚性规则。其一，实行土地增存挂钩机制，年度新增建设用地规模需小

于或等于当年盘活的存量建设用地面积，即“盘活一亩才能新增一亩”，彻底终结“摊大饼”式的粗放供应模式；其二，重构土地用途优先级，新增用地将优先保障重大项目、民生工程与保障性住房建设，原则上不再用于经营性商品房开发。

结合 2026 年一线城市土地供给计划来看，商品住宅用地供应量及占比均呈下降趋势：北京已连续四年压缩商品住宅用地计划，深圳居住用地供应受土地资源约束日益趋紧，广州则明确了“控增量、去库存”的导向。一线城市整体已进入土地供应收缩周期，“缩量提质”成为当前的主旋律。

商品住宅用地计划规模对比 (公顷)

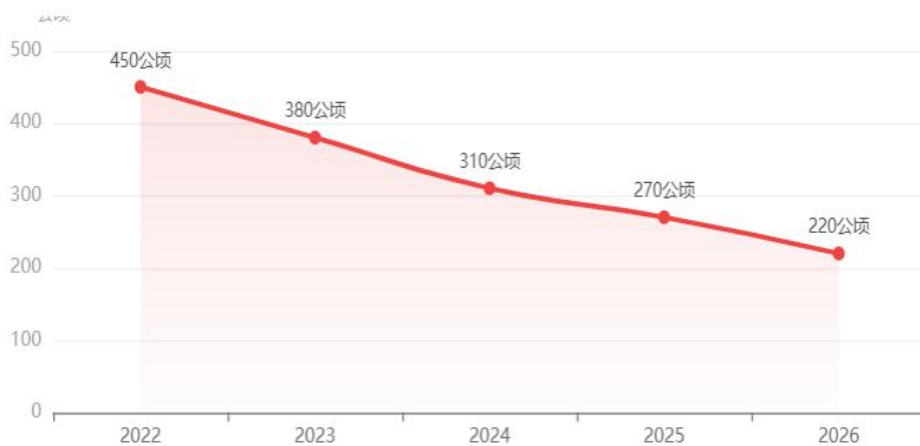
2026 vs 2025



数据来源：政府公开资料整理

北京历年商品住宅用地供应计划趋势

连续缩量



数据来源：政府公开资料整理

## 特点 2：保障房加码，产业用地优先级持续上升

北京、深圳保障房占居住用地比重持续提升，北京保障房用地（350公顷）首次全面超过商品住宅上限（240公顷），深圳保障房用地（35公顷）占居住用地近40%；且保障房供地策略从新增转向存量盘活。各城市均将“住有所居”升级为“住有优居”，双轨制供应格局加速形成。

与此同时，北京产业用地微增，上海产业用地仍占比最高，广州商服+工业合计超过56%，深圳更是取消上限限制——四城均将新质生产力空间保障置于土地供给首位。“以产业换住宅”的空间逻辑在一线城市全面强化。

一线城市 2026 年土地供应计划对比

对比维度	北京	上海	广州	深圳
总体基调变化	持平→微调优化 减量任务松动	精准化延续 总量不发布	结构大调整 工商取代住宅主导	总量持平 内部结构重塑
住宅用地趋势	↓ 商品住宅区间上沿下移 保障房策略转为存量优先	↓ 三连降，2026年延续收缩 核心区稀缺地块亮相	↓ 住宅占比从49%降至36% 商服占比从36%升至46%	↓ 居住用地100→90公顷 商品住房60→55公顷
产业用地趋势	↑ 470-510→480-540公顷 高精尖集聚≥85%	↑ 产业用地760-880公顷 仍为最高占比	↑ 工业+商服联合占比57% 产城融合捆绑出让	→ 产业“不设上限” 口径调整，深汕剥离
存量/更新动向	★ 首次单列城市更新指标 存量占比≥65%	★ 城市更新行动方案升级 存量为核心供地来源	小体量地块主导 50%地块 < 2.5公顷	★ 整-储-供联动 三年6031公顷储备库
制度政策创新	绿地广场首次单列 城市更新指标首次单列	沪七条政策托底 内环宅地15年首次	“羊城八骏”分类体系 捆绑出让产城融合	★ 全国首创整-储-供联动 产业用地不设上限

数据来源：政府公开资料整理

## 特点 3：存量更新成为最大增量来源

各城市通过政策引导、资金支持和市场化运作等方式，推动存量土地的高效利用。北京存量占比65%并首次单列城市更新指标；上海推出城市更新行动方案，聚焦于产业园区转型升级、商业街区焕新以及历史风貌区保护，通过引入新兴产业和创新业态，激发存量空间的新活力。深圳建立“整-储-供”联动机制，实现了土地整理、储备和供应的高效衔接，为城市发展提供了稳定的土地资源保障。新增建设用地愈加稀缺，旧城改造和低效用地再开发将是下一步竞争焦点。

#### 特点 4：供地机制创新，各城市差异化探索

北京单列绿地广场供地管理从粗放式总量控制走向精细化结构优化。深圳首推“整—储—供”三联动机制和“住宅+轨交捆绑”出让，并建立三年滚动储备库。广州以蓝皮书推介制提前锁定市场预期；北京首次单列绿地计划；上海坚持精准分批次供给。供地机制创新成为重要看点。

### 三、供地收缩对市场的影响

#### 1、土地市场延续分化格局，核心溢价，外围承压

2025 年，土地市场分化，呈“马太效应”，形成头部城市领跑的格局。受商品房市场“改善驱动”逻辑重塑影响，房企投资重心全面聚焦高能级核心城市，核心城市与普通城市土拍热度差距进一步拉大。同时，一线城市内部核心区域和外围也呈现冰火两重天的格局。

“核心强、外围弱”的分化格局从 2025 年延续至 2026 年一季度并未改变。上海内环核心宅地受热捧，郊区底价成交；深圳前海等核心区持续高热；广州中心城区稀缺地块溢价，外围供应充足。非核心区域由于配套不足、去化慢，以价换量、价值走弱，与核心区价差持续拉大。

#### 2、预计，未来新房供应将持续压缩，改善型产品将占新房供应主导。

从供给侧来看，土地是开发的源头，供地收缩直接导致未来 2-3 年内新房入市量下降，有助于房地产市场库存的去化。新房供应主力从“新增出让”转为城市更新、旧改、城中村改造、低效工业用地盘活，周期拉长、成本更高。

在资源向核心区倾斜，配套升级、人口集聚、产业优化，会强化城市和区域的“核心效应”。有限的优质地块吸引更多房企参与，土地溢价率上升，“地王”现象可能再现。稀缺土地往往优先用于高附加值项目，导致改善型产品将占新房供应主导。

#### 3、房价下行空间收窄，中长期支撑逻辑增强

从商品房价格走势来看，土地供应收缩将进一步强化对未来一线城市房价的中长期支撑逻辑。供给端约束叠加中长期刚性需求的韧性，房价下行空间有望收窄，特别是一线城市核心区域的房价具备较强支撑力。不过区域分化可能加剧，核心地段（如内环、CBD 周边）因供地极度稀缺，与外围区域的价差或将进一步拉大。与此同时，随着新房供应减少，二手房的流动性和议价权将相对提升。

### 一线城市供应收缩的影响对比

维度	影响
住宅用地	供给减少，房价支撑增强
商业/办公用地	写字楼空置率若持续高企，供地减少有助于去化
保障性住房	政策导向下，有限地块中保障房占比可能上升，挤压商品房份额
租赁住房	集中供地转向租赁用地，影响租房市场供给结构

#### 4、开发商竞争进一步加剧，参与门槛提升。

在土地供应收缩的压力下，开发商面临的竞争进一步加剧。一方面，房企拿地成本高企叠加利润空间收窄，中小开发商的生存压力显著增大，行业集中度将继续向头部央企、国企房企集中。另一方面，土地供应收缩本质上是供给侧的主动或被动调整，短期内对市场情绪具有一定提振作用，中长期则会强化核心一线城市的稀缺性资产逻辑，进一步抬高房企的参与门槛和难度。