

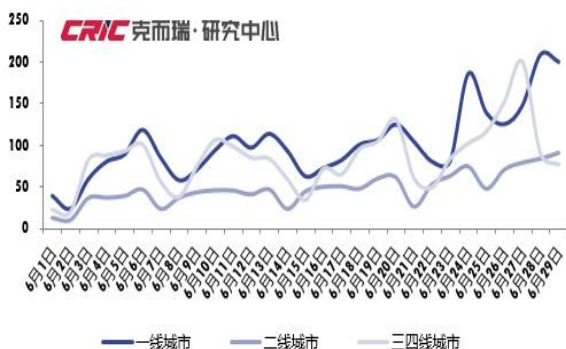
【研究视点】

6 月新房供应微增、成交微降，地市量价齐增

2025 年 6 月，新房市场供应小幅放量，环比微增 5%，成交环比下降 4%，狭义库存仍保持下行通道，而去化周期改善程度有限；30 城中 22 城去化周期环比持增。二手房成交与上月基本持平，一线高位回落，二线持平分化加剧，三四线企稳回升。土地市场成交规模迎来周期性环比增长。

预判 7 月，我们认为新房成交绝对量或将延续低位波动，不过基于去年基数较低，同比降幅仍有进一步收窄的可能，延续弱复苏走势。城市间、项目间分化还将持续加剧：核心一二线城市热点恒热是大概率事件，尤其是对于购买力基础相对雄厚的京沪深杭蓉等热点城市而言，短期内得益于高得房率的新规住宅、四代宅产品集中入市，开盘去化率基本延续高位震荡，短期内这样的趋势还将延续。值得关注的是，单城市区域、项目间冷热分化还在持续加剧，核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高热。

成交指数



土地市场

指标	2025年6月	2025年5月
总价TOP10门槛(亿)	24.0	13.9
总价TOP10榜首(亿)	82.0	45.5
单价TOP10门槛(元/平方米)	35500	16531
单价TOP10榜首(元/平方米)	95530	88000

【附录】

出品单位：克而瑞研究中心

总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里 俞倩倩



城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.8	1233	29.0
上海	1.0	737	13.7
广州	0.6	1426	20.4
深圳	0.6	702	15.7
武汉	1.1	1493	24.5
成都	1.0	1370	11.2
惠州	0.4	1297	40.9
天津	1.0	1248	20.3
西安	1.1	1054	17.9
长春	0.8	979	44.2
重庆	0.5	892	20.1
青岛	0.3	868	13.9
佛山	0.5	835	20.8
南京	0.6	639	18.2
郑州	0.4	626	17.8
南宁	0.6	625	23.4
珠海	0.2	616	38.2
长沙	0.9	609	20.0
苏州	0.9	607	18.9
济南	0.5	581	18.0
无锡	2.1	530	36.2
杭州	0.8	466	7.9
昆明	0.9	453	15.3
东莞	0.8	414	26.3
常州	0.3	410	28.3
宁波	1.2	325	17.8
徐州	0.7	247	19.9
厦门	1.3	236	16.1
福州	1.0	234	23.1
合肥	1.2	220	9.6

【纵深解读】

宏观：销售企稳去库存提速，房地产延续稳市场进程

政策：加强需求侧金融支持，下半年将更大力度推动止跌回稳

楼市：6 月新房供应微增而成交微降，二手房成交规模持平上月

土地：成交规模季节性增长，京沪多宗高总价地块顺利出让

【数说楼市】

新增供应：同比跌 2 成，一线延续降势、二三线局部放量

新房成交：环比降 4%，累计同比持平，京汉郑昆等同环比正增

项目去化：5 城未开盘，热盘入市托举蓉杭津庐等去化率超 6 成

库存：供求比 0.8 致库存持降，22 城去化周期环比持增

二手住宅：成交持平上月，同比转降 3%，三四线止跌企稳



研究观点 6月新房供应微增、成交微降，地市量价齐增

2025年6月，新房市场供应小幅放量，环比微增5%，成交环比下降4%，狭义库存仍保持下行通道，而去化周期改善程度有限；30城中22城去化周期环比持增。二手房成交与上月基本持平，一线高位回落，二线持平分化加剧，三四线企稳回升。土地市场成交规模迎来周期性环比增长。

经济层面，国民经济运行总体平稳，高质量发展态势持续，展现出较强的韧劲和活力。房地产销售基本平稳，继续朝着止跌回稳的方向迈进。前5月新房销售面积同比、金额同比与前4月份基本持平；新建商品住宅价格同比降幅继续收窄；待售面积连续三个月减少。

政策层面，中央在月中的国务院会议上，李强明确表示下半年将“更大力度推动止跌回稳”，进一步明确行业政策端的稳市场预期。城市更新工作快速推进；外汇管理局宣布将放开外资在购房中的使用限制，加快潜在购房需求的转化速度。地方各地持续强化公积金稳市场政策，加强对购房者的金融支持，此外多地供给侧管理进一步优化，怀化、益阳、郴州等地宣布将更好建立并执行“人地房钱”要素联动机制。

新房市场，6月房企推盘积极性稳中有增，供应环比增长5%，同比和累计同比仍降2成，供给约束依旧显著。成交小幅微降，6月30个监测城市成交规模为1067万平方米，环比降4%，同比下降23%。上半年30城累计成交6169万平方米，与去年同期基本持平。一线城市中仅北京保持同环比正增。多数二三线城市同环比齐跌，仅汉郑昆等个别城市保持年中放量行情。

土地市场，2025年6月土地市场成交规模迎来周期性环比增长。据月末快报数据，6月土地成交建面和金额分别环比增长54%和89%，同比来看延续缩量提质，建面下降、金额上升的趋势不变。截至6月25日，本月供应建筑面积5253万平方米，环比上月同期增加9%，年中供应规模略有上升。本月平均溢价率4.2%，二季度以来连续3个月环比回落，主要是由于时至年中，各地重点建设项目成交比例增加，这些地块大多投资总量高、开发难度较大，多为低溢价成交，如北京即于月内成交了多宗棚改、回购地块。月内中央明确将更大力度推动房地产止跌回稳，并如期下达了投资城市更新专项资金，随着各地土地要素使用效率的提高，土地市场有望迎来更多高质量宅地供应。

预判7月，我们认为新房成交绝对量或将延续低位波动，不过基于去年基数较低，同比降幅仍有进一步收窄的可能，延续弱复苏走势。城市间、项目间分化还将持续加剧：核心一二线城市热点恒热是大概率事件，尤其是对于购买力基础相对雄厚的京沪深杭蓉等热点城市而言，短期内得益于高得房率的新规住宅、四代宅产品集中入市，开盘去化率基本延续高位震荡，短期内这样的趋势还将延续；而三四线城市成交规模将延续筑底行情，经历了近两年的调整，多数城市已下挫至成交底部，市场热度处于跌无可跌有价无市停滞状态，整体楼市回暖仍有待核心一二线城市热度传导。值得关注的是，单城市区域、项目间冷热分化还在持续加剧，核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高热。

01/宏观 销售企稳去库存提速，房地产延续稳市场进程

2025年5月，经济层面，国民经济运行总体平稳，高质量发展态势持续，展现出较强的韧劲和活力。房地产销售基本平稳，继续朝着止跌回稳的方向迈进。前5月新房销售面积同比、金额同比与前4月份基本持平；新建商品住宅价格同比降幅继续收窄；待售面积连续三个月减少。

1、5月宏观经济稳中有进，进出口增长显韧性

2025年5月，以月初出台一揽子金融扶持政策为代表，各部门加紧实施更加积极有为的宏观政策，国民经济顶住压力平稳运行，生产需求稳定增长，就业形势总体稳定，新动能成长壮大，高质量发展向优向新。货物进出口持续增长，贸易结构继续优化。5月份，货物进出口总额38098亿元，同比增长2.7%。其中，出口22767亿元，增长6.3%。从5月金融数据来看，M1同比增长2.3%，连续半年正增长，且同比增速创下近半年新高。M2同比增长7.9%，较上月同比增速回落0.1个百分点。

2、各能级房价同比降幅持续收窄，杭州、合肥、长沙等连续环比上涨超过3个月

5月份房价同比降幅延续收窄。70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降，同比降幅继续收窄。环比方面，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%。其中，二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.1个百分点。部分重点二线城市新房价格环比走势仍持续向好，如杭州、合肥、长沙、成都等新房价格已经连续环比上涨超过3个月。

2025年5月以来，在中央层面发布一揽子金融政策稳市场的同时，地方层面也在积极提振需求，上海、广东、福建、重庆等多个省市在月内发布提振消费专项行动实施方案，均提及要进一步稳定和支持住房消费，加快建立房地产发展新模式。从统计局披露房价走势情况来看，新房价格虽然环比小幅下行，但仍处在筑底期的正常波动范围之内，且同比降幅仍在持续收窄，从中长期趋势来看，房价指标的企稳向好势头仍未改变。

3、新房交易量环比回升、待售面积回落，稳需求持续推进

5月份，需求侧表现持续修复。根据国家统计局公布数据计算，5月全国商品房销售面积7053万平方米、销售额7056亿元，分别环比增长10%和13%。自2024年10月份以来，单月商品房销售面积同比降幅已经连续8个月低于5%，需求侧筑底企稳信号愈加明确。库存指标方面，5月末商品房待售面积比4月末减少715万平方米，连续三个月减少。

2025年5月，中央部委发布一揽子金融政策巩固房地产市场回稳势头，降低存款准备金率0.5个百分点，缓解行业融资压力；下调政策利率0.1个百分点，降个人公积金贷款利率0.25个百分点，政策发布1日内即有超过50个省市发文响应。此外城市更新也在快速推进，月内国务院等七部委共同发文落实相关行动，已确定20城入选财政支持城市更新名单。克而瑞研判随着年中冲刺到来，营销预期加码，供给结构优化下适销对路楼盘入市，将带动6月成交总量环比持增，延续弱修复态势。

02/政策 加强需求侧金融支持，下半年将更大力度推动止跌回稳

中央层面，在月中的国务院会议上，李强明确表示下半年将“更大力度推动止跌回稳”，进一步明确行业政策端的稳市场预期。城市更新工作快速推进，财政部下达中央预算内投资城市更新专项 800 亿元，支持北京、天津等 20 城加快实施城市更新行动。外汇管理局宣布将放开外资在购房中的使用限制，加快潜在购房需求的转化速度。财政部表态根据形势变化及时推出增量储备政策，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，并在月末明确将着力推动已出台金融政策措施落地见效。地方层面，本月各地持续强化公积金稳市场政策，加强对购房者的金融支持，此外多地供给侧管理进一步优化，怀化、益阳、郴州等地宣布将更好建立并执行“人地房钱”要素联动机制。

1、国务院：更大力度推动房地产市场止跌回稳

在月中的国务院会议中，国务院总理李强听取构建房地产发展新模式和推进好房子建设有关情况汇报。会议指出，将更大力度推动房地产市场止跌回稳，并要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期激活需求、优化供给、化解风险。国务院会议特别提出，要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，数据重要性方面，随着行业进入稳市场与去库存“深水区”，在纯新盘上市规模持续低位，前期优质库存已经得到去化的情况下，当前行业的交易规模和价格稳定，更多的取决于存量项目的销售表现；现有数据披露情况方面，各地主管部门虽然已经在按期披露存量住宅用地的清单，但是仅涉及土地面积和未售面积，对于建设进度、施工情况、拿地成本、施工投入等结构性数据仍存在较大空白。从以上两点来看，厘清存量项目规模和结构势在必行，也是明确加大政策力度方向的重要依据

2、外汇局：就放宽外资购房限制征求意见

6月18日，外汇管理局发文，就深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜征求意见，有两点与房地产直接有关，一是取消资本项目外汇收入及其结汇所得人民币资金不得用于购买非自用住宅性质房产的限制。二是便利境外个人境内购房结汇支付。将港澳居民在粤港澳大湾区购房结汇支付便利化试点政策推广至全国，允许境外个人在满足各地购房政策条件下，可以在取得房地产主管部门出具的购房备案证明文件之前，凭购房合同或协议先行在银行办理购房相关外汇资金的结汇支付，后续再向银行补交购房备案证明文件。放宽外资账户的购房限制，可进一步稳定当前楼市的需求面，助力新房市场进一步加快企稳。

3、地方 42 省市 62 次稳市场政策，深圳、珠海等六市推行公积金互认

至截稿时，共有 42 个省市 62 次发布稳市场政策。政策内容主要有以下几方面值得关注：其一，地方 27 次发文优化公积金政策。深圳、珠海等六市推进贷款互认互通，住房公积金服务“同城化”，杭州允许公积金支付首付款，衡阳取消贷款次数限制。其二，13 次发文推进保障安居，典型如厦门调整保障性商品房政策，放宽户籍、学历、保险、年龄等各方面申请条件。其三，10 省市优化供给侧管理，促进库存下降、供需平衡，如株洲调低商品住房供应目标，重点推进保障性住房建设。其四，9 省市加强购房补贴和税费优惠，典型如广东省鼓励各地结合实际通过发放购房补贴、消费券等，加大对首次置业居民、多子女家庭、赡养老人家庭、农业转移人口等的购房支持力度。

03/楼市 6 月新房供应微增而成交微降，二手房成交规模持平上月

核心要点

1、新增供应：6月房企推盘积极性稳中有增，环比增长5%，同比和累计同比仍降2成，供给约束依旧显著。30个重点城市6月预期新增供应852万平方米，环比增长5%，同比下降21%，仍然处在近7年来同期最低位；上半年累计同比下降19%。一线供应高位回落，广州环比持增。二三线城市供应环比持增，而同比回落，苏州、昆明、长春、厦门、无锡等迎来阶段性放量行情

2、成交：6月成交延续低位波动的弱复苏走势：6月30个监测城市成交规模为1067万平方米，环比降4%，同比下降23%。上半年30城累计成交6169万平方米，与去年同期基本持平。一线城市中仅北京保持同环比正增。多数二三线城市同环比齐跌，仅汉郑昆等个别城市保持年中放量行情。

3、项目去化：从项目去化率来看，6月市场热度较5月稳中有增，显著好于去年同期，据CRIC监测数据，30个重点城市6月平均开盘去化率为41%，同环比增长11pcts和3pcts，延续弱复苏走势。

4、库存：30城库存面积为21969万平方米，环比下降1.0%，同比下降9.4%。22城消化周期环比持增，增幅多为10%以内，只有京深汉郑等少数城市去化周期同环比齐跌，去化周期仍在持续改善。

5、二手住宅：6月30个重点城市二手房成交面积预计为1899万平方米，环比微降0.5%，同比下降3%，上半年累计同比正增12%。

后市展望

7月预期同比降幅收窄延续复苏，核心一二线热点恒热

预判7月，我们认为新房成交绝对量或将延续低位波动，不过基于去年基数较低，同比降幅仍有进一步收窄的可能，延续弱复苏走势。

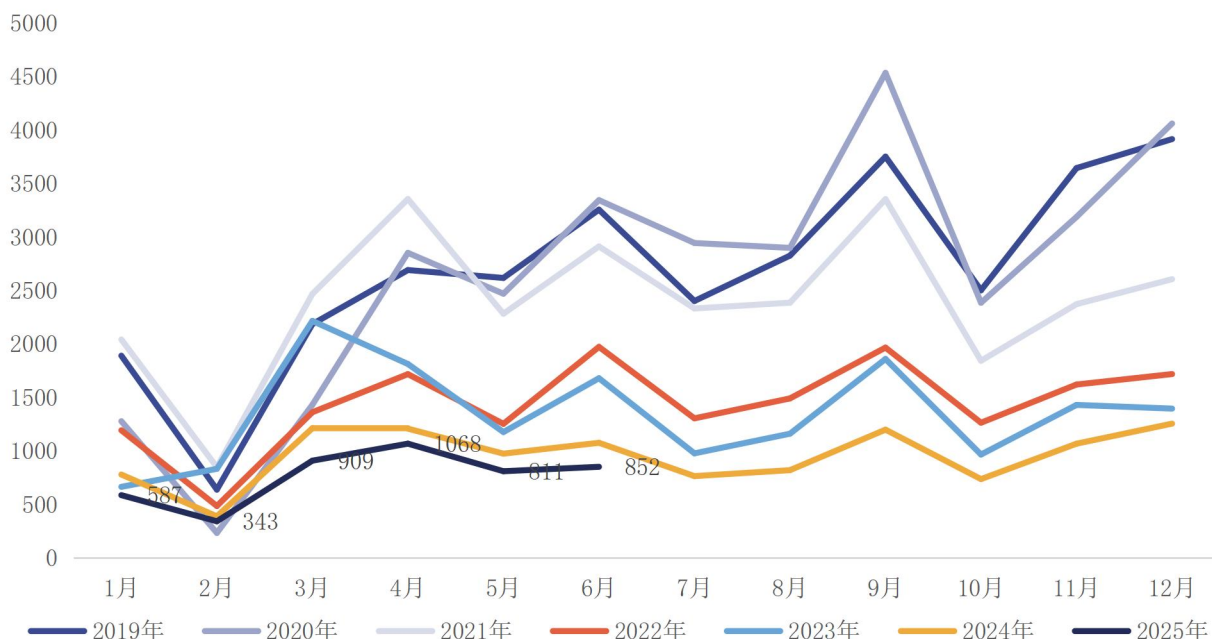
城市间、项目间分化还将持续加剧：核心一二线城市热点恒热是大概率事件，尤其是对于购买力基础相对雄厚的京沪深杭蓉等热点城市而言，短期内得益于高得房率的新规住宅、四代宅产品集中入市，开盘去化率基本延续高位震荡，短期内这样的趋势还将延续；而三四线城市成交规模将延续筑底行情，经历了近两年的调整，多数城市已下挫至成交底部，市场热度处于跌无可跌有价无市停滞状态，整体楼市回暖仍有待核心一二线城市热度传导。值得关注的是，单城市区域、项目间冷热分化还在持续加剧，核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高热，而对于城市外围多数项目而言，整体去化难言乐观。

预判二手房市场后续走势，我们认为，成交增长动能整体放缓。尤其是新房产品力全面提升背景下，二手房市场仅能吸引价格敏感度较高的刚需客群，短期内以价换量趋势延续。

1、新增供应：同比跌2成，一线延续降势、二三线局部放量

6月房企推盘积极性稳中有增，环比增长5%，同比和累计同比仍降2成，供给约束依旧显著。30个重点城市6月预期新增供应852万平方米，环比增长5%，同比下降21%，仍然处在近7年来同期最低位；上半年累计同比下降19%。

图：2019-2025年分月份全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

一线供应高位回落，广州环比持增。4个一线城市整体预计供应面积158万平方米，环比下降17%，同比下降35%。北京、上海、深圳同环比齐跌；广州环比大增年中放量，不过较去年同期仍显著回调36%。

二三线城市供应环比持增，而同比回落，苏州、昆明、长春、厦门、无锡等迎来阶段性放量行情。26个重点二三线城市合计供应694万平方米，环比上升12%，同比下降17%，跌幅不及一线城市。其中苏州、昆明、长春、厦门、无锡等同环比齐增迎来年中放量行情，苏州因上月供应量偏低，本月倍增；而厦门、昆明、无锡等因本月供应显著增长也带动上半年累计同比回正，厦门、昆明增幅均在4成左右。还有少数城市诸如佛山、珠海、常州等6月供应显著回落，上半年累计同比降幅均在3成以上。

表：2025年6月全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	6月	环比	同比	上半年	累计同比	能级	城市	6月	环比	同比	上半年	累计同比
一线	北京	41	-38%	-9%	266	31%	二三线	佛山	18	-20%	-48%	136	-33%
	上海	52	-25%	-39%	246	-36%		长春	18	44%	16%	82	-8%
	广州	45	47%	-36%	252	-14%		厦门	18	34%	101%	70	36%
	深圳	19	-16%	-52%	148	-26%		宁波	17	55%	-25%	79	-24%
	合计	158	-17%	-35%	912	-16%		郑州	16	-40%	-6%	132	-3%
二三线	成都	92	20%	-37%	522	-23%		南宁	15	-32%	-45%	91	-15%
	武汉	90	59%	109%	311	5%		南京	15	-30%	-52%	111	-20%
	西安	68	51%	-17%	301	-30%		济南	11	23%	-49%	40	-82%
	天津	60	-21%	10%	296	0%		惠州	10	116%	-14%	50	-68%
	杭州	50	-2%	-41%	292	-16%		福州	10	-2%	1%	57	71%
	苏州	35	2050%	3%	128	-12%		东莞	9	-30%	41%	57	-27%

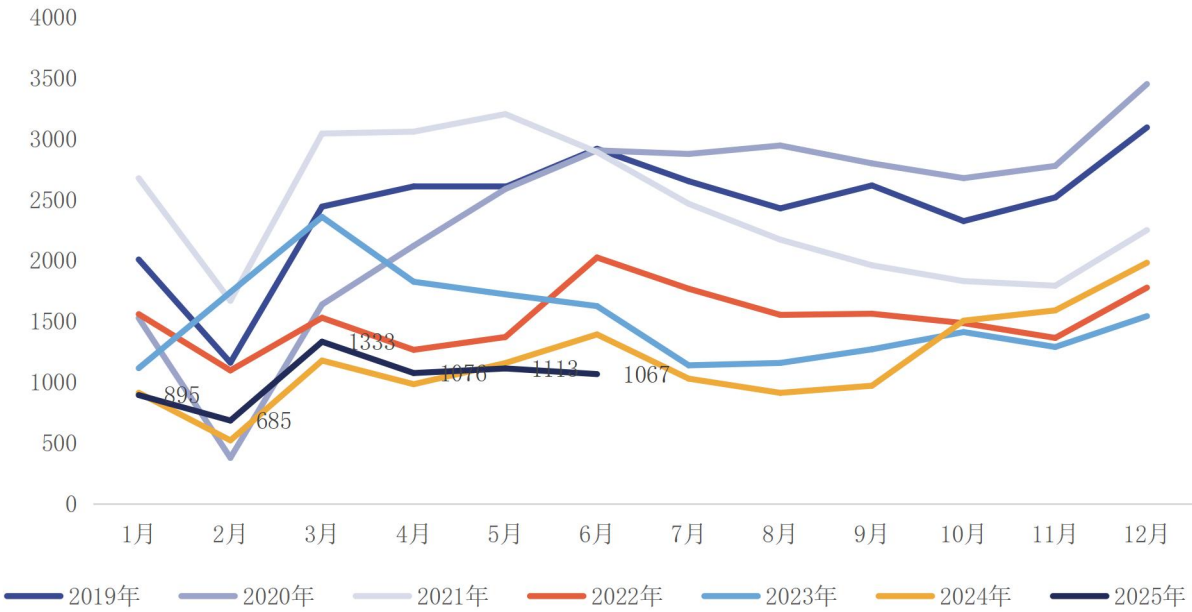
	昆明	26	3%	94%	125	40%		徐州	4	249%	-22%	25	-48%
	无锡	25	25%	24%	100	14%		常州	3	-21%	-21%	42	-35%
	青岛	25	-32%	-51%	132	-39%		珠海	2	-64%	-85%	39	-61%
	长沙	21	-20%	-54%	189	0%		合计	694	12%	-17%	3658	-20%
	重庆	20	-3%	28%	144	3%	总计	852	5%	-21%	4570	-19%	
	合肥	19	76%	-6%	106	-2%							

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、新房成交：环比降 4%，累计同比持平，京汉郑昆等同环比正增

6 月供应小幅放量而成交延续低位波动的弱复苏走势：6 月 30 个监测城市成交规模为 1067 万平方米，环比降 4%，同比下降 23%。上半年 30 城累计成交 6169 万平方米，与去年同期基本持平。

图：2019–2025 年分月份全国 30 个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

一线城市中仅北京保持同环比正增。据 CRIC 监测数据，4 城 6 月成交量为 206 万方，环比微增 4%，同比下降 15%。其中上海成交规模均呈现出同环比齐跌走势，主要源于供给约束；广州 6 月成交规模达 71 万平方米，连续两个月保持年内高位；北京本月成交同环比齐增，累计同比增幅扩容至 24%。

多数二三线城市同环比齐跌，仅汉郑昆等个别城市保持年中放量行情。26 城成交面积为 861 万平方米，环比下降 6%，同比回落 25%，跌幅显著超一线。其中成都成交增长动能放缓，同环比跌幅均在 10%以上，杭州成交环比虽微增 2%，但同比仍降 38%，累计同比尚未回正；武汉、郑州、昆明等城市保持弱复苏行情，年中集中备案而使得同环比齐增，其中武汉、昆明等成交累计同比增幅分别为 8%和 27%。

表：2025 年 6 月全国 30 个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	6 月	环比	同比	上半年	累计同比	能级	城市	6 月	环比	同比	上半年	累计同比
一线	北京	50	30%	24%	243	24%	二三线	南京	26	-9%	-36%	162	-2%
	上海	53	-10%	-35%	304	-7%		南宁	23	-30%	-28%	141	19%

	广州	71	3%	-14%	356	12%		长沙	23	-43%	-43%	160	-8%
	深圳	32	0%	-15%	216	39%		长春	23	75%	-20%	113	-30%
	合计	206	4%	-15%	1119	12%		济南	22	-27%	-41%	183	-19%
二三线	成都	95	-12%	-13%	681	8%		合肥	16	-16%	-36%	131	18%
	武汉	80	32%	15%	321	8%		宁波	15	51%	-52%	96	-18%
	青岛	80	-9%	-41%	373	9%		珠海	13	-12%	-40%	102	15%
	杭州	62	2%	-38%	339	-2%		厦门	13	1%	-30%	71	17%
	西安	60	2%	-12%	331	-14%		无锡	12	-10%	-34%	75	-15%
	天津	60	-5%	-22%	336	-14%		东莞	10	-18%	-50%	71	-22%
	苏州	40	68%	-12%	167	-6%		福州	9	-3%	-3%	55	23%
	重庆	37	-20%	-29%	278	13%		常州	9	-49%	-38%	79	-8%
	郑州	36	1%	16%	181	-10%		徐州	6	-69%	-47%	61	-1%
	佛山	35	-12%	-36%	201	-11%		合计	861	-6%	-25%	5051	-2%
	昆明	29	13%	3%	174	27%		总计	1067	-4%	-23%	6169	0%
	惠州	29	-13%	-14%	166	-6%							

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、项目去化：5 城未开盘，热盘入市托举蓉杭津庐等去化率超 6 成

从项目去化率来看，6 月市场热度较 5 月稳中有增，显著好于去年同期，据 CRIC 监测数据，30 个重点城市 6 月平均开盘去化率为 41%，同环比增长 11pcts 和 3pcts，延续弱复苏走势。南宁、长春、东莞、珠海、徐州等 5 城无项目开盘或加推，惨淡的成交行情抑制了房企推盘积极性。

分城市来看，去化率超 6 成城市有成都、杭州、天津、重庆、合肥、长沙等，主要得益于适销对路网红盘入市带动作用。而从变化趋势来看，同环比均呈现涨多跌少，典型城市大体可分为以下几类：一是北京、上海、深圳、成都、杭州等热点城市本月去化率同环比齐增，热度延续；二是武汉、南京等弱复苏城市，本月去化率同环比齐增，市场延续止跌企稳；三是宁波、嘉兴、常州等弱二三线城市 6 月去化率均不足 2 成，市场仍延续低迷走势。

表：2025 年 6 月全国 30 个重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	2025 年 6 月	2025 年 5 月	环比	2024 年 4 月	同比
北京	48%	42%	6pcts	26%	22pcts
上海	50%	46%	4pcts	50%	0pcts
广州	28%	17%	11pcts	10%	18pcts
深圳	33%	30%	3pcts	14%	19pcts
成都	94%	87%	7pcts	69%	25pcts
杭州	73%	52%	21pcts	69%	4pcts
天津	71%	47%	24pcts	67%	4pcts
重庆	67%	76%	-9pcts	17%	50pcts
合肥	62%	34%	28pcts	6%	56pcts
长沙	62%	79%	-17pcts	62%	0pcts
厦门	56%	100%	-44pcts	28%	28pcts
无锡	52%	48%	4pcts	36%	16pcts
武汉	52%	35%	17pcts	27%	25pcts
郑州	32%	49%	-17pcts	14%	18pcts
昆明	31%	13%	18pcts	41%	-10pcts
西安	28%	37%	-9pcts	35%	-7pcts
青岛	27%	12%	15pcts	23%	4pcts
佛山	27%	17%	10pcts	19%	8pcts

苏州	26%	15%	11pcts	13%	13pcts
济南	24%	12%	12pcts	13%	11pcts
南京	24%	12%	12pcts	16%	8pcts
福州	22%	无项目开盘	/	19%	3pcts
嘉兴	17%	9%	7pcts	48%	-31pcts
宁波	13%	无项目开盘	/	11%	2pcts
常州	11%	10%	1pcts	8%	3pcts
合计	41%	38%	3pcts	30%	11pcts

备注：南宁、长春、东莞、珠海、徐州等 5 城 2025 年 6 月无项目开盘加推

数据来源：CRIC 调研

4、库存：供求比 0.8 致库存持降，22 城去化周期环比持增

6 月供需两淡，新房供应小幅放量，而成交微跌，30 城整体供求比由上月的 0.73 增至 0.8，无锡供求比超 2，存在显著供过于求，厦门、合肥、宁波、西安、武汉、福州、天津、上海、成都、长沙、昆明、苏州、东莞、北京、杭州、长春等供求持稳，其余 13 城供求比均在 0.8 及以下。30 城库存面积为 21969 万平方米，环比下降 1.0%，同比下降 9.4%。

22 城消化周期环比持增，增幅多为 10%以内，只有北京、深圳、武汉、郑州等少数城市去化周期同环比齐跌，去化周期仍在持续改善；从绝对量来看，目前消化周期超过 18 个月的城市仍有 19 个超半数，库存去化压力依旧较大。

表：2025 年 6 月 30 个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			6 月	环比	同比	6 月	环比	同比
北京	0.8	1.7	1233	-1%	-2%	29.0	-3%	-7%
上海	1.0	1.2	737	0%	-8%	13.7	4%	2%
广州	0.6	0.4	1426	-2%	-1%	20.4	0%	-19%
深圳	0.6	0.7	702	-2%	-23%	15.7	-1%	-51%
武汉	1.1	0.9	1493	1%	-9%	24.5	-1%	-7%
成都	1.0	0.7	1370	0%	-20%	11.2	1%	-20%
惠州	0.4	0.1	1297	-1%	1%	40.9	0%	12%
天津	1.0	1.2	1248	0%	-5%	20.3	2%	7%
西安	1.1	0.8	1054	1%	7%	17.9	2%	45%
长春	0.8	1.0	979	0%	-8%	44.2	2%	38%
重庆	0.5	0.4	892	-2%	10%	20.1	1%	6%
青岛	0.3	0.4	868	-6%	-22%	13.9	1%	-26%
佛山	0.5	0.6	835	-2%	-14%	20.8	2%	-17%
南京	0.6	0.7	639	-2%	-13%	18.2	2%	-14%
郑州	0.4	0.7	626	-3%	-17%	17.8	-4%	-13%
南宁	0.6	0.7	625	-1%	-7%	23.4	1%	-17%
珠海	0.2	0.4	616	-2%	-11%	38.2	3%	-16%
长沙	0.9	0.7	609	0%	9%	20.0	5%	33%
苏州	0.9	0.1	607	-1%	-20%	18.9	1%	-13%
济南	0.5	0.3	581	-2%	-11%	18.0	2%	6%
无锡	2.1	1.5	530	3%	4%	36.2	6%	14%
杭州	0.8	0.8	466	-2%	-27%	7.9	4%	-6%
昆明	0.9	1.0	453	-1%	-15%	15.3	-1%	-28%
东莞	0.8	1.0	414	0%	-26%	26.3	5%	-22%
常州	0.3	0.2	410	-1%	-16%	28.3	2%	-17%
宁波	1.2	1.2	325	1%	-14%	17.8	8%	-11%

徐州	0.7	0.1	247	-1%	-17%	19.9	3%	-21%
厦门	1.3	1.0	236	2%	-15%	16.1	5%	-32%
福州	1.0	1.0	234	0%	2%	23.1	0%	-16%
合肥	1.2	0.6	220	1%	-1%	9.6	5%	-1%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：成交持平上月，同比转降 3%，三四线止跌企稳

6 月 30 个重点城市二手房成交面积预计为 1899 万平方米，环比微降 0.5%，同比下降 3%，上半年累计同比正增 12%。不同能级呈现出显著的差异化行情：

一线城市短暂回调不改长周期景气：6 月 4 城成交规模达 423 万方，环比下降 2%，同比下降 10%，上半年累计正增 23%显著领跑。其中上海单月成交规模高达 153 万平方米，主要依托刚需刚改需求驱动，深圳上半年累计正增 35%显著好于去年同期。

二线城市内部分化加剧，强城恒强：6 月 20 城成交规模为 1284 万平方米，同环比基本持平上月，累计增长 10%。其中成都、重庆、天津为第一梯队，单月成交量破百万方；西安、济南、南宁等同比增幅较为显著；而大连、宁波等仍略显低迷，单月同比降幅仍超 3 成。

三四线城市底部企稳信号初现：6 月 6 城成交规模为 192 万方，同环比齐增 3%和 4%，累计同比正增 3%。烟台等同比增幅达 68%，市场显著改善；仅东莞单月环比下跌，复苏乏力。

表：2025 年 6 月全国 30 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

能级	城市	6 月	环比	同比	上半年	累计同比	能级	城市	6 月	环比	同比	上半年	累计同比
一线	北京	127	-4%	-7%	802	19%	二线	济南	44	-13%	29%	229	40%
	上海	153	-6%	-22%	988	23%		长春	42	-18%	-9%	274	-2%
	广州	98	9%	3%	543	18%		昆明	39	-3%	15%	239	12%
	深圳	45	-2%	8%	289	35%		南宁	39	33%	29%	181	37%
	合计	423	-2%	-10%	2622	22%		大连	25	32%	-37%	133	-10%
二线	成都	187	17%	9%	1160	17%	三四线	福州	24	-21%	-18%	148	-9%
	重庆	110	-5%	6%	668	20%		宁波	22	-6%	-58%	132	-37%
	天津	100	-9%	-12%	624	0%		厦门	19	12%	12%	107	14%
	西安	97	11%	42%	538	33%		合计	1284	-0.8%	-0.8%	7635	10%
	武汉	87	-23%	-6%	528	10%		佛山	59	18%	-1%	276	-12%
	杭州	70	-8%	-16%	472	19%	总计	无锡	36	-2%	1%	203	-3%
	郑州	68	54%	15%	315	-5%		东莞	29	-15%	22%	166	38%
	长沙	68	10%	1%	380	1%		常州	28	21%	7%	151	-6%
	南京	65	-20%	-24%	449	3%		扬州	25	2%	-24%	153	-5%
	青岛	61	0%	8%	328	3%		烟台	16	1%	68%	84	113%
	合肥	61	-4%	13%	359	24%		合计	192	4%	3%	1033	3%
	苏州	56	-7%	-3%	369	12%							

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2025年6月，土地市场成交规模迎来周期性环比增长。据月末快报数据，6月土地成交建面和金额分别环比增长54%和89%，同比来看延续缩量提质，建面下降、金额上升的趋势不变。截至6月25日，本月供应建筑面积5253万平方米，环比上月同期增加9%，年中供应规模略有上升。本月平均溢价率4.2%，二季度以来连续3个月环比回落，主要是由于时至年中，各地重点建设项目成交比例增加，这些地块大多投资总量高、开发难度较大，多为低溢价成交，如北京即于月内成交了多宗棚改、回购地块。月内中央明确将更大力度推动房地产止跌回稳，并如期下达了投资城市更新专项资金，随着各地土地要素使用效率的提高，土地市场有望迎来更多高质量宅地供应。

核心要点

供求：延续面积同比回落、金额增长，截至6月25日，本月土地供应建筑面积5253万平方米，同比下降12.2%。成交建筑面积4570万平方米，同比下降4%，成交金额1573亿元，同比增长22%。

热度：各能级溢价率均现回落。6月平均溢价率回落至4%，一二线城市溢价率明显下降，均降至5%左右，回落至2025年以来的低位。

分布：三四线同比回落而一二线增长。成交建面方面，三四线同比下降15%，一二线分别增长108%和33%；成交金额方面，三四线同比回落11%，一二线分别同比增长82%和31%。

后市展望

二季度溢价率回落不掩优质宅地热度，下半年将持续优化供地、改善预期

二季度以来各地优质宅地供应占比下降，4月份以后月度平均溢价率有所回落，这一方面是受供地周期性影响，信贷指标更为宽松的一季度，往往也会有更多高品质宅地出让，另一方面也有利于放缓优质宅地的入市节奏，减少同类的高品质产品竞争，保持良好的去化预期。但从个体地块来看，各地优质宅地仍频频高溢价成交，并且不仅仅是杭州、上海、成都等核心城市的优质板块屡屡拍出高溢价地块，少数三四线城市如温州、温岭等城市也多次拍出高溢价宅地，具有强确定性的回购类、低密生态类三四地块也受到企业投资的高度关注。

2025年下半年，地方政府将在土地市场进一步加强落实“控量提质”，并与土地收储的全面推进，形成促进房地产库存下降的两大重要抓手，而中央财政对于地方债务指标的宽松，也将为地方持续缩减供地规模提供支撑。另一方面，随着上半年城市更新工作的完成落实，下半年与之相关的回购类宅地、以及大量优质核心板块的净地出让有望增多，为2025年土地市场带来更多优质的增量土地供应，并进一步促进行业交易规模的稳定和供求预期的改善。

1、供求：交易量季节性环比量增，同比仍延续缩量降库存

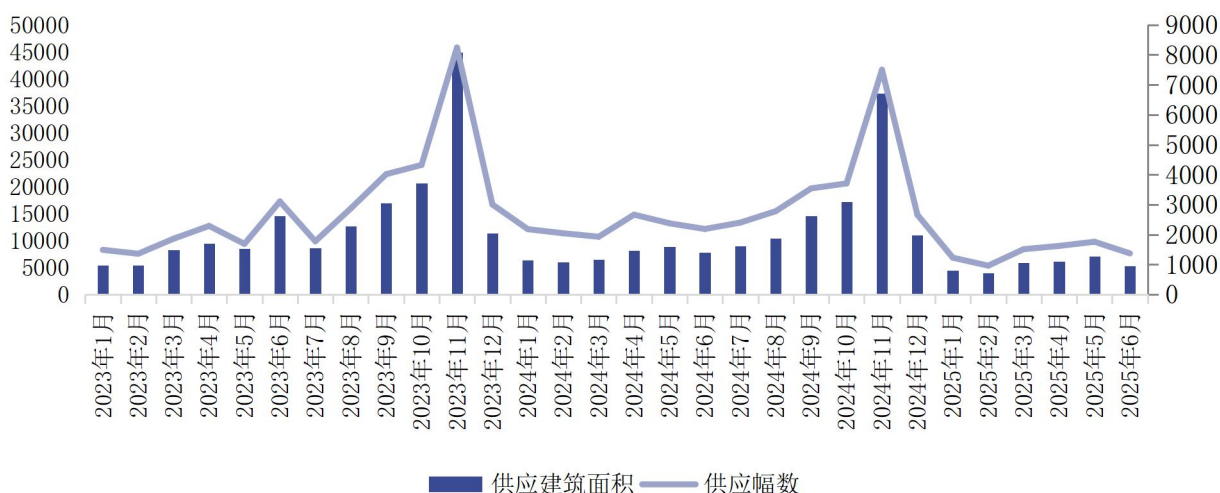
土地供应方面，截至 2025 年 6 月 25 日，本月土地供应建筑面积本月供应建筑面积 5253 万平方米，环比上月同期增加 9%。同比下降 12.2%，仍延续缩量趋势。受季节性因素影响，随着各地重点建设项目供应的增加，年中土地供应规模环比上升，但同比来看仍延续缩量，助力行业库存持续下降。

至截稿时，一线城市中仅上海、深圳有宅地供应，上海本批次合计出让底价 236.7 亿元。其中**徐汇衡复风貌区、静安东斯文里、虹口北外滩三宗地块均处于内环内**，均为上海兼具成熟配套与历史底蕴的顶豪板块稀缺宅地，静安、虹口地块起拍楼板价达到 8 万元/平方米，徐汇地块容积率 1.3，起拍楼板价更是高达 16 万元/平方米。鉴于近年来上海顶豪市场走出了独立行情，预计这些地块都将引起市场的激烈竞争。**本轮上海起拍总价最高的地块位于普陀**，出让底价 57 亿元，分为两宗子地块，其中住宅部分出让底价 54 亿元，容积率 2.5，起拍楼板价超过 6 万元/平方米，目前周边次新房售价在 10 万元/平方米左右。深圳供应 2 宗宅地，分别位于南山前海和龙华民治，其中南山前海地块起拍楼板价更高，达到 4.5 万元/平方米，出让底价 11.58 亿元，限高 80 米，需承诺“交房即发证”，要求一年内开工，四年内竣工。紧邻建设中的前海国际枢纽中心，西侧可眺望海景、双界河及摩天轮，生态资源丰富，商业配套成熟。目前周边在售新房价格在 10 万元/平方米左右。

二线城市方面，本月合肥、成都、福州、武汉出让建面超过 100 万平方米，其中福州、合肥出让底价超过 100 亿元。**苏州园区地块出让底价、起拍楼板价均为最高**，达到 42.9 亿元，容积率 1.02，规划建面 7.1 万平方米，起拍楼板价达到 6 万元/平方米，刷新苏州起拍地价纪录。该地块处于双湖板块，夹在 5A 级景区金鸡湖和独墅湖中间，为一线湖景宅地，交通便利、配套高端，兼具城市景观、生态与人文优势。目前周边同质高端新房售价可达 8.5 万元/平方米以上。**高总价低密地块还有武汉的长江新区谌家矶地块**，容积率 1.04，起拍底价 21.6 亿元，起拍楼板价 5820 元/平方米。分为两个子地块，其中 A 地块规划用途为教育、公园与绿地等；B 地块规划用途为住宅、零售商业、餐饮、文化设施等。地块位于谌家矶板块，地处长江新区起步区全面建设中的核心位置，未来发展潜力大，属长江新区总部商务区，且生态环境优良，绿心规划、低人口密度。目前所在板块新房售价在 1.2 万元/平方米左右。

当前地方层面正在持续落实优化供给侧管理，月内广州、株洲、怀化、益阳等均出台了相关稳市场政策，将进一步加强土地要素的利用效率。如广州将扎实推进城中村及老旧小区改造，并推进利用专项借款购买存量商品房作为安置房，并进一步优化房地产限制性政策，将为土地市场提供更为稳定的市场环境、以及更多优质的宅地供应。株洲更是明确将遵循“以人定房、以房定地、以房定钱”原则，调低商品住房供应目标，计划减少新增商品住房供应 21.12 万平方米，其中中心城区减少新增供应 18.1 万平方米。

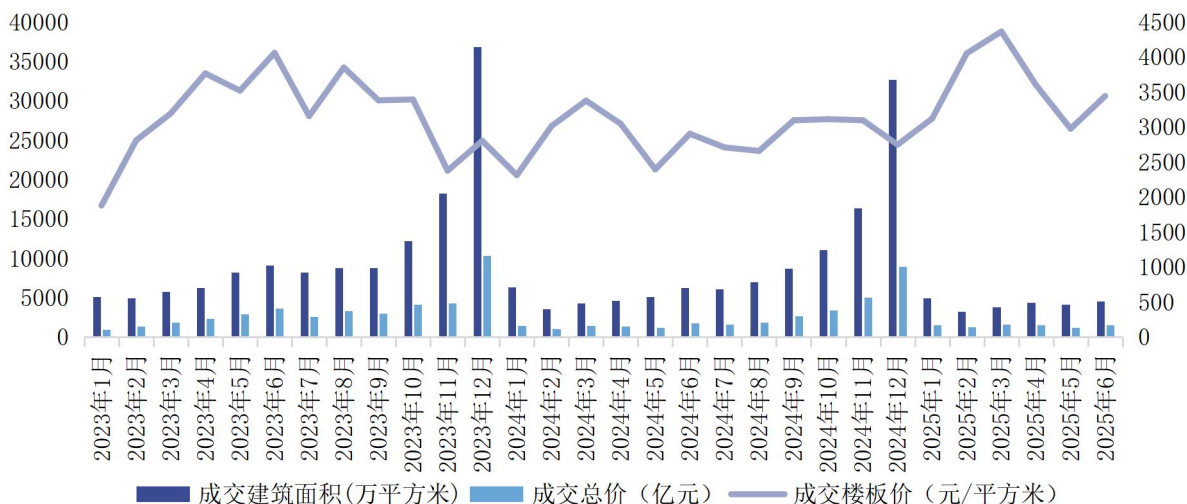
图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至6月25日，全国300城经营性土地招拍挂成交4570万平方米，同比下降4%，降幅较上月全月减少了11个百分点，2025年以来，供应和成交规模已经连续6个月均现同比回落。本月成交金额1573亿元，同比增长22%，土地成交延续缩量提质特征。本月北京、上海、成都成交金额超过100亿元，重庆、长沙、成都成交建面超过100万平方米。因一线城市宅地成交占比上升，本月平均楼板价3443元/平方米，环比上升23%，同比增长27%。

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

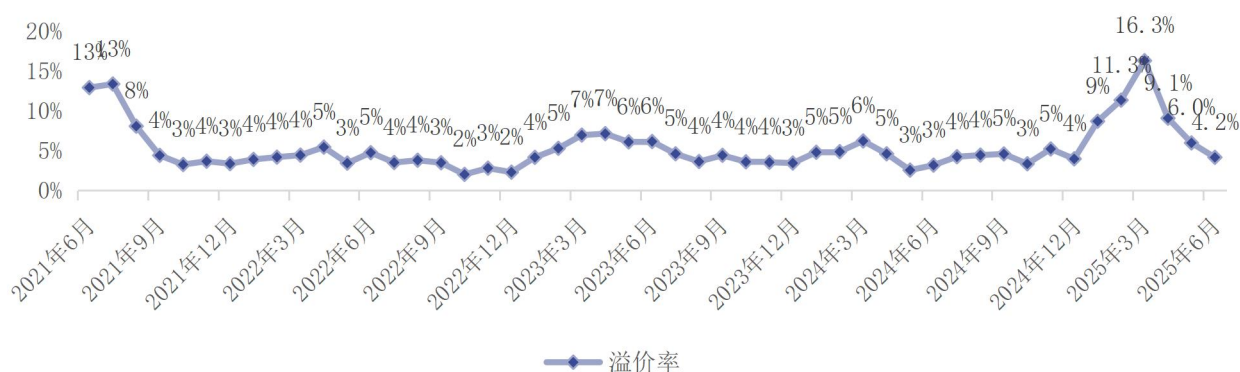
2、热度：低热度重点地块成交占比上升，溢价率进一步回落至4%

市场热度方面，至截稿时6月平均溢价率为4.2%，延续回落趋势。一二线城市溢价率明显下降，均降至5%左右，回落至2025年以来的低位，三四线也下滑1.3个百分点至2.7%。在各地年度供地清单中的优

质地块逐渐卖出之后，与土地成交规模的季节性高位同步，土地市场中高总价、长周期、高开发难度的重点项目增多，外围板块宅地入市占比也有所增加，一二线城市平均溢价率回落在情理之中。本月北京、杭州土拍平均溢价率均不足 1%，北京是成交了多宗高总价棚改、旧改地块，杭州则是由于本月成交地块均位于临平、钱塘等外围板块，延续了远郊低密的土拍热度。不过上海、成都平均溢价率仍分别高达 10% 和 15%，优质地块仍受到开发商青睐，典型如锦江区一心桥地块，经过 154 轮竞拍后成交，更是拍出了 76% 的溢价率。

联系近期中央加力稳市场的政策预期，以及地方政府进一步加强土地要素管理的实际举措来看。随着各地旧改进程的进一步深入，专项债收储、闲置土地回收、保障房收储等举措对潜在库存指标的改善，预计 2025 年下半年土地市场将迎来更多高质量的宅地供应。虽然受重点项目建设（如棚改旧改、新区建设）、以及非热点城市成交占比上升的影响，整体溢价率指标或难再现 2025 年一季度的高位，但从个体地块来看，土拍热度的回升仍将在更多细分优质板块出现，并成为一级市场信心回升的一个个新例证。

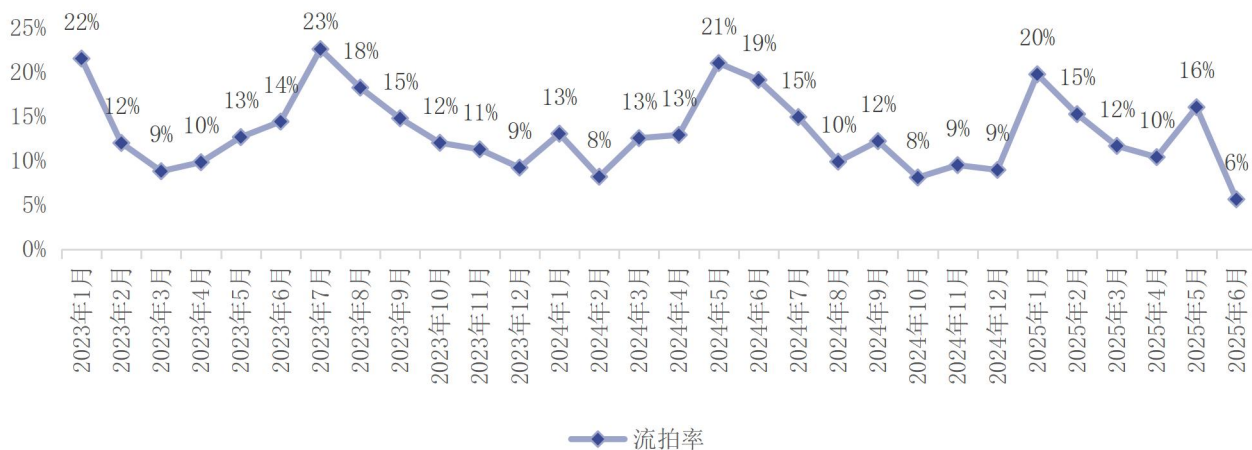
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6月土地流拍率 6%，回落至近年低位。具体来看，本月广州、洛阳、武汉、石家庄、济南、西安均有宅地流标或撤牌，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、分布：各能级量价走势延续分化，一二线同比均增长、三四线延续回落

6月，各能级土地成交建筑面积、成交金额表现分化，一二线同比增长而三四线回落。截至6月25日，全国商住办类用地招拍挂成交建面4570万平方米，同比下降4%，其中三四线同比下降15%，而一二线分别增长108%和33%；成交金额方面，三四线同比回落11%，一二线分别同比增长82%和31%。

具体来看各能级表现，CRIC监测数据显示，一线城市成交建筑面积185万平方米，同比上升108%，环比增长300%。本月京沪穗深均有土地成交，上海溢价率达到10%。北京、广州平均溢价率均不足1%。本月上海成交土地总价达到214亿元，其中楼板价最高的地块位于杨浦区，成交楼板价达到95530元/平方米，刷新杨浦区招拍挂地价纪录，周边高端住宅聚集，新房售价可达20万元/平方米以上。值得一提的是，同日上海曹路地块以更高热度成交，该地块吸引了4家房企参拍，经过67轮竞价触发中止价后进入竞品质环节，由联发集团竞得，溢价率达到43%，这一溢价率也刷新了当前上海土拍规则下的新纪录。本月北京成交了多宗高总价地块，大多为底价或低溢价成交，平均溢价率仅为0.4%。这些高总价低溢价地块或是含有多个子地块（通州、石景山地块），或是为棚改项目用地（2宗海淀地块），开发难度较大、周期较长，土拍热度不及高流速的高品质宅地也在情理之中。

二线城市成交建筑面积1151万平方米，同比增长33%，成交金额518亿元，同比增长31%。本月成都、西安成交总价超过50亿元。本月热度最高的地块来自成都，锦江区一心桥地块溢价率高达76%，地块容积率2.55，成交总价23.26亿元，平均楼板价3.55万元/平方米，也是成都楼板价第二高位，临近高端二手房售价在5.5万元/平方米左右。6月10日，西安国际港务区奥体板块成交一宗商住用地，出让底价7.4亿元，吸引了多家房企参拍，经过17轮竞拍后由绿城以9亿元竞得，溢价率21.54%，平均楼板价1.2万元/平方米，成为区域地价新高。地块处于浐灞国际港奥体板块核心位置，北侧紧邻西安奥体中心、奥体中央公园及灞河岸线，生态资源优越。目前周边高端住宅项目售价在2.2万元/平方米以上。值得一提的是，此前该板块最高地价地块亦是由绿城竞得，于2025年5月成交，成交楼板价1万元/平方米。

三四线城市成交规模延续低位运行，至25日成交建筑面积3233万平方米，同比下降15%，成交金额555亿元，同比下降11%。表现与一二线城市明显分化，三四线土地成交量的持续低位，是当前土地市场交易量同比下滑的直接原因。不过少数优质地块仍能拍出较高溢价率，6月5日，温州瓯海区绿轴地块进入出让环节，吸引了建发、温州城发、瓯海房开等7家房企参拍，经过37轮竞价成交。成交总价3亿元，溢价率55.24%，平均楼板价2.45万元/平方米，为2021年以来温州宅地成交单价新高。地块处于中央绿轴核心板块，三面环水，容积率仅1.05，可打造稀缺低密院墅产品，且周边交通、教育、医疗商业配套齐全，公园、景观资源也极为丰富。近期地块周边高端项目售价可达4万元/平方米以上。

2025年6月，土地市场朝着积极的方向如期前行，各能级延续分化，一二线城市量价同比均增，而三四线城市持续收缩土拍规模，溢价率受供给侧结构性影响有所回落，但是从个体地块来看依旧亮点频出。

二季度以来各地优质宅地供应节奏暂缓，4 月份以后月度平均溢价率有所回落，这一方面是受供地周期性影响，信贷指标更为宽松的一季度，往往也会有更多高品质宅地出让，另一方面也有利于放缓优质宅地的入市节奏，减少同类的高品质产品竞争，保持良好的去化预期。

2025 年下半年，预计地方政府将在土地市场进一步加强落实“控量提质”，并与土地收储的全面推进，形成促进房地产库存下降的两大重要抓手，而中央财政对于地方债务指标的宽松，也将为地方持续缩减供地规模提供支撑。另一方面，随着上半年城市更新工作的完成落实，下半年与之相关的回购类宅地、以及大量优质核心板块的净地出让有望增多，为 2025 年土地市场带来更多优质的增量土地供应，并进一步促进行业交易规模的稳定和供求预期的改善。

表：2025 年 6 月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	6 月	同比	环比	6 月	同比	环比	6 月	同比	环比
一线	185	108%	300%	500	82%	228%	27046	-13%	-18%
北京	71	9%	722%	247	-3%	401%	34592	-11%	-39%
上海	72	6422%	152%	214	53062%	116%	29626	715%	-14%
广州	39	75%	2413%	28	44%	797%	7102	-18%	-64%
深圳	3	-	-63%	12	-	730%	44559	-	2162%
二线	1151	33%	72%	518	31%	58%	4502	-1%	-8%
成都	118	187%	14%	110	150%	263%	9264	-13%	218%
杭州	38	2274%	-35%	27	3567%	-64%	6989	54%	-45%
南京	1	-84%	-97%	0	-99%	-99%	2145	-94%	-79%
天津	33	-	63%	37	-	56%	11237	-	-4%
武汉	49	473%	16%	20	1151%	55%	4143	118%	34%
重庆	220	1%	2287%	37	-17%	2888%	1684	-18%	25%
三四线	3233	-15%	44%	555	-11%	59%	1715	5%	10%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：两榜八成席位来自京沪，多宗高难度地块低溢价成交

与成交规模放量同步，6 月份超高总价宅地数量有所增加，本月上海、北京各有一宗地块成交总价超过 50 亿元，均为含有多宗子地块的重点住宅项目。榜首为上海宝山组合地块，合计规划建面 32 万平方米，出让底价 81 亿元，由 5 幅宅地和 1 幅商办用地组成，也是上海第 5 轮土拍中起拍总价最高、规划要求最严、开发难度最高的地块，其中商办用地要求建造 250 米的地标塔楼，且需 100%自持商业、40%自持办公，住宅用地要求中小户型比例做到 40%，最终由中建八局以 1%溢价率竞得，成交总价 81.95 亿元，这也是中建八局近年来在上海北部的第三次落子。此外榜单中北京的 5 宗地块也均为低溢价或底价成交，原因也和上海宝山地块类似，均为资金投入多、体量大、开发难度大重点项目地块。不过上海杨浦、闵行两宗地块还是分别拍出了 31%和 13%的溢价率，均由保利发展竞得，得益于良好的去化预期，这些优质宅地的热度仍在延续。

正如我们所预计，与各地年度住房发展规划的推进同步，重点建设项目陆续迎来出让，在更高的开发和运营要求之下，重点地块由意向企业底价竞得的情况自然更加常见。这并不代表投资方信心的回落，反而是这些开发难度较高的地块能够在当前市场环境下顺利出让，在一定程度上反映了市场稳信心进程的有效推进。随着中央部委发起的城市更新行动的加速落地，预计年内还会有更多开发难度较高的重大项目入市，高总价地块中的底价或低溢价成交也会更加常见。

表：2025 年 6 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	宝山区 W12-1301 单元 6 宗子地块	82	1.2%
2	北京	城市副中心 0101 街区 FZX-0101 共 8 子地块	75	0.0%
3	北京	石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目 1606-640 等	45	0.0%
4	上海	杨浦区 C090101 单元 01C5-02 地块	35	30.8%
5	北京	海淀区宝山村棚改 HD00-1412-0017	34	1.5%
6	上海	闵行区 MHC10601 单元 01-22A-10 地块	31	13.0%
7	上海	青浦区 QPS8-0101 单元 A18-12 地块	31	0.0%
8	厦门	第 048 号湖里区 2025P11	28	0.0%
9	北京	海淀区宝山村棚改 HD00-1412-0016	28	1.8%
10	北京	昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚改 B 地块	24	0.0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，杨浦区东外滩板块排在第一，平均楼板价高达 9.5 万元/平方米，该地块处于上海主城核心区位，周边顶豪产品集聚，同类新房产品售价可达 20 万元/平方米左右，且板块新房流速较快。不过热度最高的则是单价榜门槛的成都锦江区地块，溢价率高达 76%，平均楼板价 3.55 万元/平方米，也是成都楼板价第二高位。

表：2025 年 6 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	杨浦区 C090101 单元 01C5-02 地块	95530
2	北京	海淀区宝山村棚改 HD00-1412-0017	56025
3	北京	海淀区宝山村棚改 HD00-1412-0016	55097
4	厦门	第 048 号湖里区 2025P11	46000
5	北京	西城区新兴盛危改 0111-077 等	45634
6	深圳	深土交告[2025]11 号/A817-0619	44559
7	北京	丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-030	40159
8	上海	闵行区 MHC10601 单元 01-22A-10 地块	38775
9	上海	浦东新区曹路科教园区（PDP0-0306）单元 C1A-3 地块	36292
10	成都	锦江区一心桥片区 1 号地块	35500

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

①上海：东外滩宅地经 95 轮竞价成交，刷新杨浦区宅地单价纪录

宗地概况			
区域	杨浦区	成交日期	2025-6-19
总建筑面积 (万㎡)	3.7	成交总价 (亿元)	35
容积率	2.5	楼板价 (元/平方米)	95530
溢价率	31%	详细交易方式	挂牌
所属板块	东外滩	地块属性	住宅
受让方	保利发展		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6 月 19 日上海进行了年内第 5 轮集中土拍，有 5 宗宅地溢价成交，合计成交总价超过 212 亿元，楼板价最高的地块位于杨浦区，出让底价 26.76 亿元，容积率 2.5，吸引了 6 家房企参拍，共 95 轮竞价后以 35 亿元成交，由保利发展溢价 30.79%竞得，成交楼板价达到 95530 元/平方米，刷新杨浦区招拍挂地价纪录。地块处于内环内，交通、商业、教育、医疗资源完善，且周边高端住宅集聚，新房售价可达 20 万元/平方米以上。

②成都：历史起拍单价最高宅地溢价 76%成交，经 154 轮竞价由厦门国贸竞得

宗地概况			
区域	锦江区	成交日期	2025-6-19
总建筑面积 (万㎡)	6.5	成交总价 (亿元)	23.26
容积率	2.55	楼板价 (元/平方米)	35500
溢价率	75.7%	详细交易方式	挂牌
所属板块	市中心	地块属性	住宅
受让方	厦门国贸		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月热度最高的地块来自成都，锦江区一心桥地块吸引了 10 家房企参拍，经过 154 轮竞价后由国贸地产竞得，溢价率高达 76%，地块容积率 2.55，成交总价 23.26 亿元，平均楼板价 3.55 万元/平方米，也是成都楼板价第二高位。地块处于锦江区核心地带，拥有城市顶级商业、文旅配套，且隶属一心桥城市更新单元，发展潜力大，临近高端二手房售价在 5.5 万元/平方米左右。

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。

