

中国房地产 土地周报



周度溢价率近 4 个月新高，上海刷新全国地价纪录

【土地周报视点】

2025 年 7 月 21 日-2025 年 7 月 27 日，第 30 周土地供应规模环比回落升，成交规模迎来回升，溢价率继续上行，并创下近 4 个月新高。本周重点城市监测供应建筑面积为 305 万平方米，环比下降 42%；成交建筑面积 338 万平方米，环比上升 35%。本周上海徐汇地块如期溢价出让，并以 20 万元/平方米的价格刷新全国地价纪录。

供应：本周供应建筑面积 305 万平方米，环比下降 42%。本周重点城市供应含宅用地 24 幅，平均容积率 2.14，南通、温州、南京本周供应宅地平均容积率均不高于 2.0。

重点供应地块方面，北京 7 月 23 日挂牌一宗宅地，位于顺义区中央别墅板块，出让底价 10.3 亿元，容积率仅为 1.6，规划建筑面积 3.68 万平方米，起拍楼板价 2.8 万元/平方米。地块邻近地铁 15 号线国展站，交通便利，且周边有温榆广场、天竺公园等生活配套，环境宜居。东侧容积率相同的项目地块于 2022 年 6 月成交，其时成交楼板价为 3.1 万元/平方米，2025 年新房成交均价在 7 万元/平方米以上。

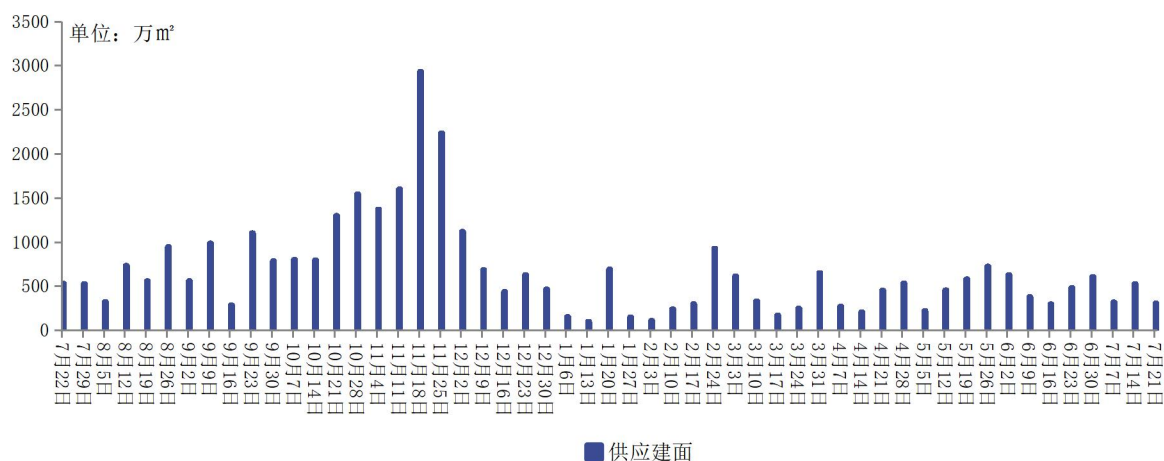
西安浐灞金贸板块本周挂牌一宗商住用地，地块出让底价 15.7 亿元，容积率 2.0，规划建面 15.46 万平方米，起拍楼板价 1 万元/平方米。地块处于腾讯双创小镇规划范围，产业发展前景较佳，位置上东临灞河，周边基础商业配套尚可。南侧紧邻的华润玺宸上院地块于 2025 年 2 月底价成交，成交楼板价 1.2 万元/平方米。西南侧的招商西安序 2024 年末尾盘售价在 3.5 万元/平方米以上。

成交：成交建筑面积 338 万平方米，环比上升 35%，成交金额 485 亿元，环比上升 251%。本周上海、深圳、杭州、成都、苏州成交了多宗高溢价地块，带动平均溢价率上升至 16.2%，创下 2025 年 4 月以来周度新高，上海 7 宗宅地实现溢价成交，其中虹口区北外滩宅地溢价率高达 46%。

上海在本周迎来了 2025 年第六轮土拍，共有 10 宗宅地、3 宗商办用地在本周成交，虹口北外滩、普陀真如、静安东斯文里、闵行莘庄、浦东唐镇、徐汇衡复等地块均如期溢价成交。**其中虹口区北外滩是本轮上海土拍成交总价、溢价率均为最高的一宗宅地**，而 46.33% 的溢价率，也是近年来上海溢价率最高的一宗宅地。该地块吸引了 7 家房企参与，经过 143 轮竞价后，由绿城以 46.33% 的溢价率竞得，成交总价达到 64.7 亿元，成交楼板价为 12.66 万元/平方米，该地块处于虹口北外滩核心区域，南面中央绿轴和黄浦江景，相邻的碧云北外滩尊邸售价在 13 万元/平方米左右。**徐汇衡复地块则是以 20 万元/平方米的单价刷新了全国楼板价纪录。**徐汇衡复地块位于衡复历史文化风貌区与大徐家汇商圈交汇处，毗邻上海交通大学，是衡复区域十年来首宗新增住宅用地，兼具历史人文与繁华商业资源。地块容积率仅为 1.3，起拍底价 10.01 亿元，经过 28 轮竞价后，由浙江民企祺祥旺宇以 12.25 亿元竞得，溢价率 22.38%。至此，北京、深圳、上海均已在 2025 年刷新了各自的楼板价单价纪录。

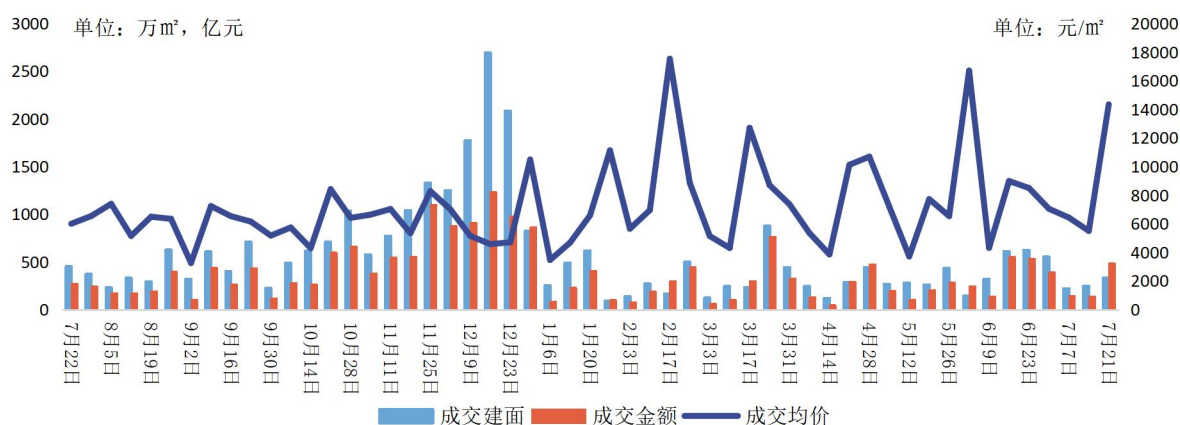
本周苏州也刷新了城市的宅地单价纪录，工业园区双湖板块的一宗低密宅地出让，该地块容积率仅为 1.02，溢价 8.7% 成交，成交楼板价达到 6.5 万元/平方米。该地块夹在 5A 级景区金鸡湖和独墅湖中间，为一线湖景宅地，周边同质高端新房售价可达 8.5 万元/平方米以上。

图1 2024年7月22日-2025年7月27日周度供应走势图



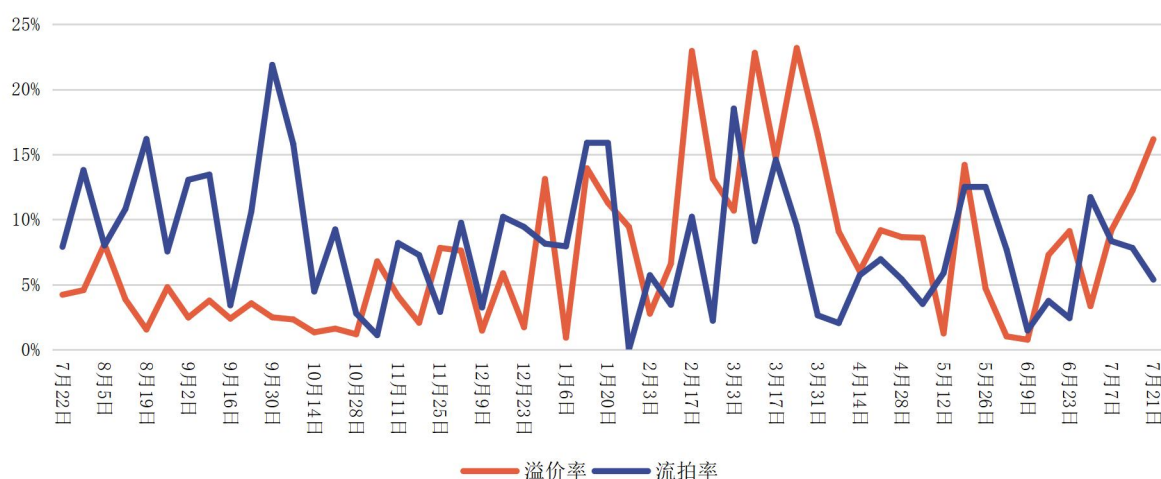
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图2 2024年7月22日-2025年7月27日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 2024年7月22日-2025年7月27日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7月21日-2025年7月27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	上海	沪告字[2025]第059号虹口区北外滩地区hk315-11地块	绿城中国	65	126577	46%
2	上海	沪告字[2025]第060号普陀区W060401单元A03D-01地块	中国海外	62	72381	15%
3	上海	沪告字[2025]第059号静安区C050202单元053-b-1地块	中国海外	54	90390	10%
4	苏州	苏园土挂告[2025]第03号苏园土挂（2025）04号石莲街东、石港路北	绿城中国	47	65242	9%
5	上海	沪告字[2025]第059号闵行区莘庄社区02单元06-05地块	安徽高速	37	56247	30%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表2 2025年7月21日-2025年7月27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	上海	沪告字[2025]第059号徐汇区XH-02(TPL)单元051-11地块	祺祥旺宇	200257	22%
2	上海	沪告字[2025]第059号虹口区北外滩地区hk315-11地块	绿城中国	126577	46%
3	上海	沪告字[2025]第059号静安区C050202单元053-b-1地块	中国海外	90390	10%
4	上海	沪告字[2025]第060号普陀区W060401单元A03D-01地块	中国海外	72381	15%
5	苏州	苏园土挂告[2025]第03号苏园土挂（2025）04号石莲街东、石港路北	绿城中国	65242	9%

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。