

04/土地 成交规模季节性增长，京沪多宗高总价地块顺利出让

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

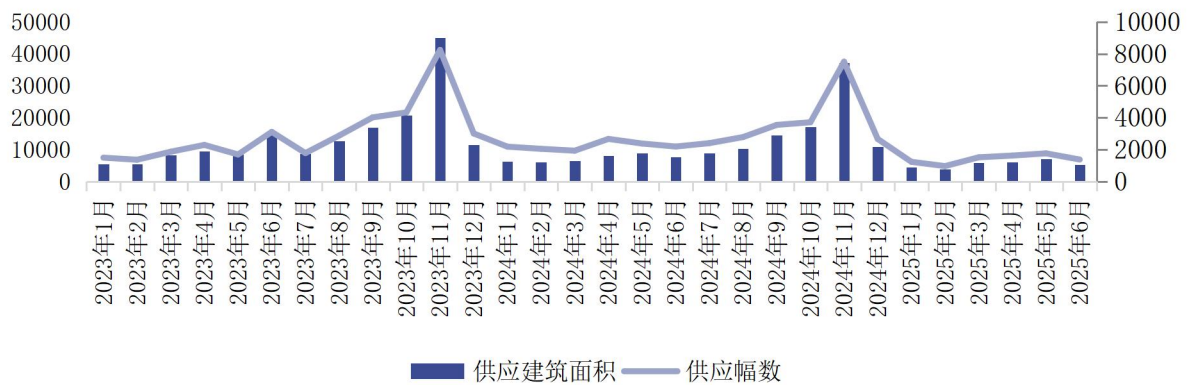
土地供应方面，截至 2025 年 6 月 25 日，本月土地供应建筑面积本月供应建筑面积 5253 万平方米，环比上月同期增加 9%。同比下降 12.2%，仍延续缩量趋势。受季节性因素影响，随着各地重点建设项目供应的增加，年中土地供应规模环比上升，但同比来看仍延续缩量，助力行业库存持续下降。

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谏家矶地块**，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。地块位于谏家矶板块，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）



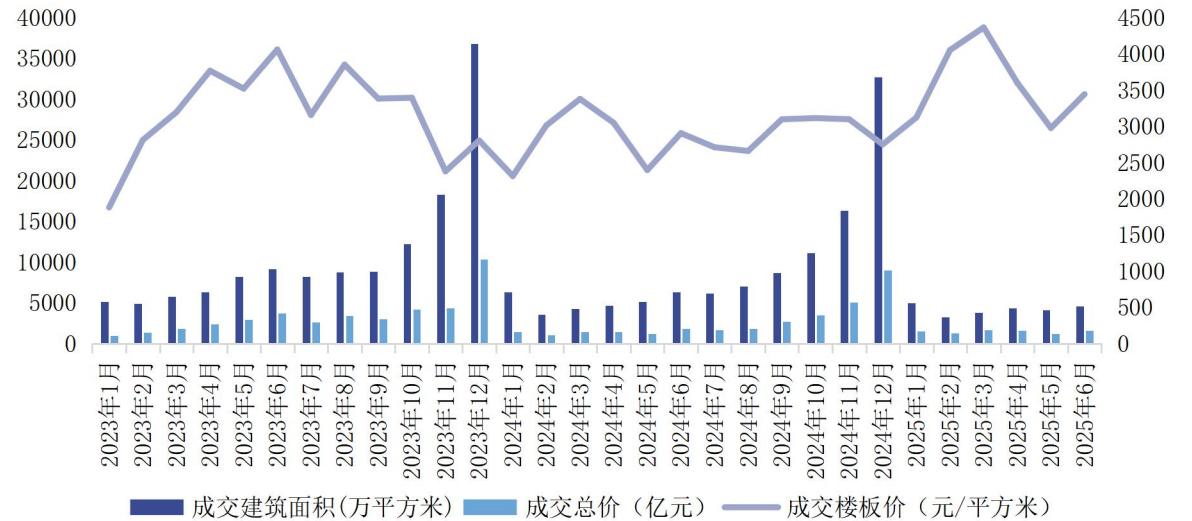
注：土地数据截至2025年6月25日，下同。

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%。

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。

图：300 城经营性用地月度成交情况



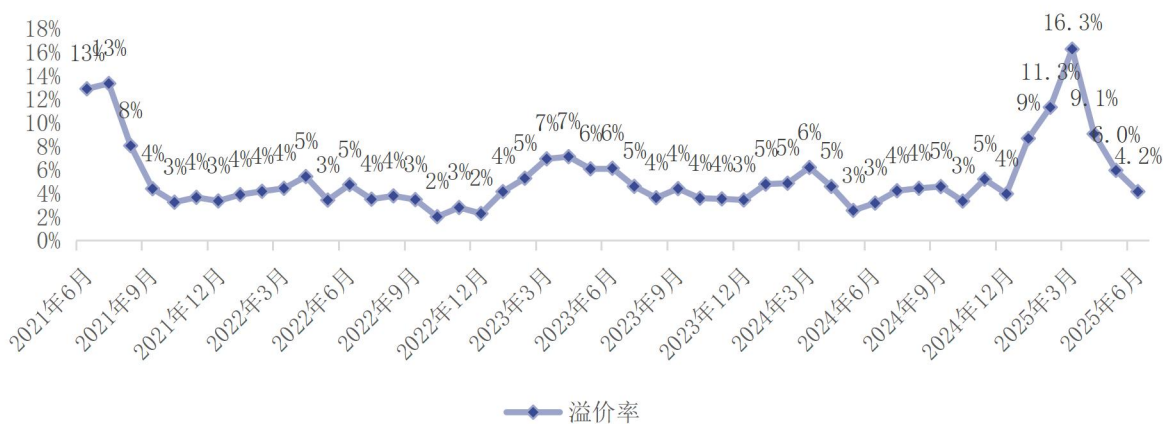
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

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。

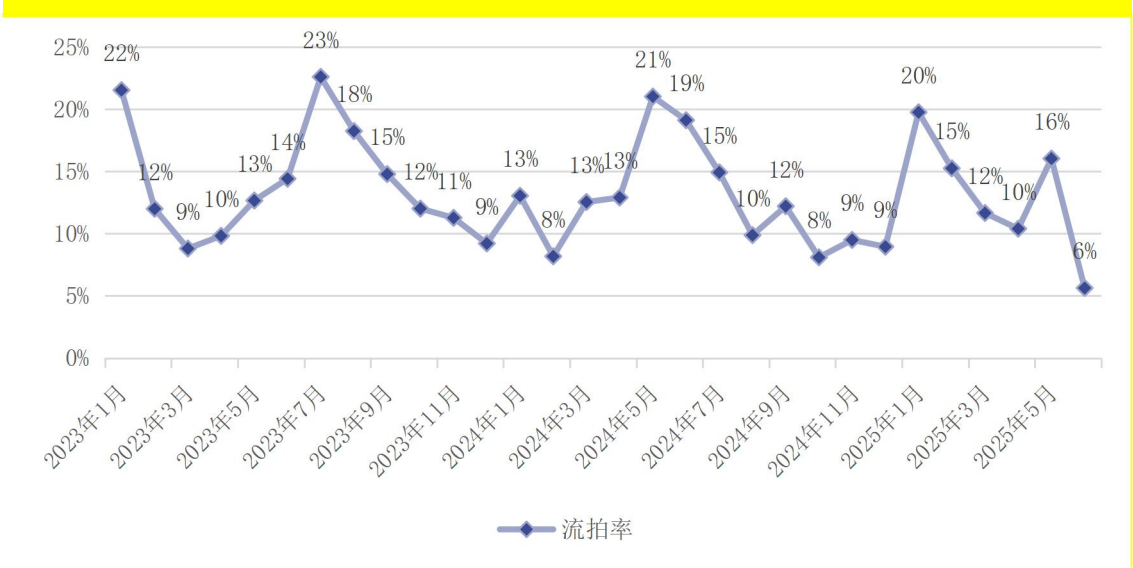
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



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

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

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。