

04/土地 成交规模季节性回落，多地楼板价创新高、溢价率大幅回升

2025 年 7 月，土地市场成交规模迎来季节性环比回落。据月末快报数据，7 月土地成交建筑面积和金额分别环比下降 13%和 18%，同比来看建面下降 15%，金额持平，优化土地供给质量的特征愈发明显。截至 7 月 25 日，本月供应建筑面积 6181 万平方米，环比上月同期增加 18%，供应规模连续两月增加。本月平均溢价率 9.9%，为 2025 年二季度以来月度新高，主要是下半月两周接连出让了多宗优质宅地，深圳、上海、苏州等城市均在月内刷新了各地的城市楼板价新纪录，其中上海徐汇衡复地块更是以 20 万元/平方米的单价创下了全国楼板价新纪录。就中央部委进一步加强城市工作的指示来看，随着各地城市更新的进一步推进，以及在房地产供给侧管理进一步优化，在提升土地要素利用率的指引下，2025 年下半年有望迎来更多“断供优质板块”的宅地入市，各地也有望持续迎来更多高热优质地块的成交。

核心要点

供求：延续缩量提质，截至 7 月 25 日，本月土地供应建筑面积 6181 万平方米，同比下降 17%。成交建筑面积 4194 万平方米，同比下降 15%，成交金额 1320 亿元，同比持平。

热度：溢价率创 4 月份以来新高。7 月平均溢价率为 9.9%，一线城市溢价率大幅攀升 25.7%，三线城市溢价率小幅上升 1.2 个百分点至 4.6%，二线城市溢价率小幅下降 1.1 个百分点至 6.2%。

分布：各能级成交建面均同比回落。成交建面方面，一线、二线、三四线分别下降 44%、27%和 11%；成交金额方面，一线同比增长 24%，二线、三四线分别同比下降 14%和 1%。

后市展望

多地刷新城市单价纪录，城市高质量发展将推动更多优质宅地入市

正如我们所预计，随着 7 月份大量优质宅地的入市，这些“绝版地段”、“多年断供”的高品质宅地在 7 月下旬掀起了多轮土拍热潮，月内深圳、上海、苏州等地频频拍出高溢价、高总价、高单价地块，土地市场“缩量提质”特征愈发显著。至截稿时，北京、上海、深圳、杭州、苏州、成都等城市均在 2025 年刷新了各自的楼板价纪录，其中上海更是刷新了全国单价纪录。

2025 年 7 月，中共中央时隔十年再度召开城市工作会议，将 2025 年以来加快推进的城市更新工作的站位进一步拔高，要求优化城市空间结构，并提及加快构建房地产发展新模式。发改委、国务院、央行等也同步表态将加力落实相关政策。得益于城市高质量发展的推进，人口、产业、城镇、交通的一体化发展，在稳步促进需求发展的同时，也在持续优化城市空间结构，为房地产市场带来更多高质量的土地供应。2025 年下半年，土地市场预期释放更多稳定信号，那些集聚了大量外来人口的核心城市，以及经济发展水平较高的中小城市，均有望成为市场复苏的重要支点。

1、供求：交易量周期性环比回落，同比缩量提质促库存结构持续优化

土地供应方面，截至 2025 年 7 月 25 日，本月土地供应建筑面积 6181 万平方米，环比上月同期增加 18%，同比下降 17%，继续延续缩量趋势。随着各地城市发展进程的推进，7 月份土地供应规模延续上升，但同比来看仍继续下滑，且同比降幅大于新房成交，助力行业库存规模持续下降。

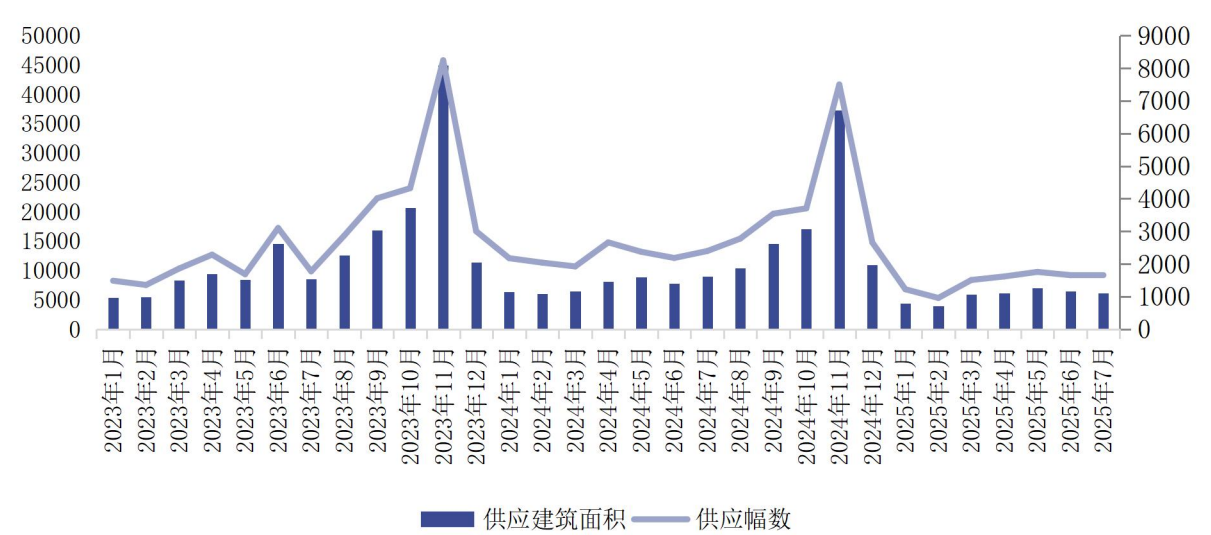
至截稿时，**一线城市仅北京和深圳有宅地供应**，其中北京供应 1 宗宅地，深圳供应 2 宗，上海在第六轮土拍后，本月暂停供地。其中出让底价最高的地块为深圳宝安区中心板块宅地，地块出让底价 64.09 亿元，总建筑面积 14.5 万平方米，起拍楼板价 4.42 万元/平方米。该地块曾于 4 月 30 日出让，起始价 86.27 亿元，后官宣中止出让。本次出让进行了规划调整，大幅降低商业用地配比，将容积率从原来的 5.7 降低至 3.4，商业部分 18350 平方米限整体转让。该地块是宝中片区近年来最临近海岸线的集中连片净地，周边文体、商业、教育、医疗、交通等配套较为成熟，临近高端住宅售价可达 11 万元/平方米以上。深圳另一宗龙华区民治地块起拍总价 15.54 亿元，起拍楼板价 3 万元/平方米，容积率 3.1。北京挂牌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。

二线城市方面，本月重庆、西安、长沙、成都、沈阳、武汉等出让建面超过 50 万平方米，其中西安、武汉出让底价超过 30 亿元。**本月二线城市出让底价最高的地块位于宁波，为江北区洪塘板块收储再上市的商住地块**，该地块曾经于 2022 年 6 月完成出让，由宁波城投竞得，其时成交总价 30.3 亿元，于 2025 年 6 月以 18.17 亿元完成收储。本次再上市起拍总价 19.3 亿元，起拍楼板价 9574 元/平方米，该地块由两宗子地块构成，多项开发指标均有调整，限高从原先的 100 米降低至 80 米，纯宅地子地块容积率从 2.8 下降至 2.2，商住子地块的商业比例从 15%降低至 10%，并可以打造为四代宅。地块南侧为规划的奥体中心，交通配套成熟，目前周边新房售价在 2.6 万元以上。二线城市出让底价第二的宅地位于西安浐灞金贸板块，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。

月内多地发布了供给侧管理优化新政，如北京提出优化住房消费新供给，优先向轨道交通站点和就业密集地区供应住宅用地，完善“保障+市场”住房供应体系。将进一步丰富北京宅地供应的结构，并持续为房地产市场带来更有活力的市场化宅地供应。成都提出四方面提升供应质量，包括完善“人房地钱”联动机制、推动区域均衡发展、分板块灵活制定商服自持比例、支持高品质住宅建设。再加之各地积极开会贯彻中央城市工作会议精神，随着各地供给侧的进一步优化，预计下半年土地市场将持续迎来更多优质宅地的供应，而类似宁波洪塘商住地块的“收储-调规-再上市”也将更

加普遍，在更为合适的开发指标和价格下，收储的存量和闲置用地也将从“死库存”变为激活市场的新动能。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

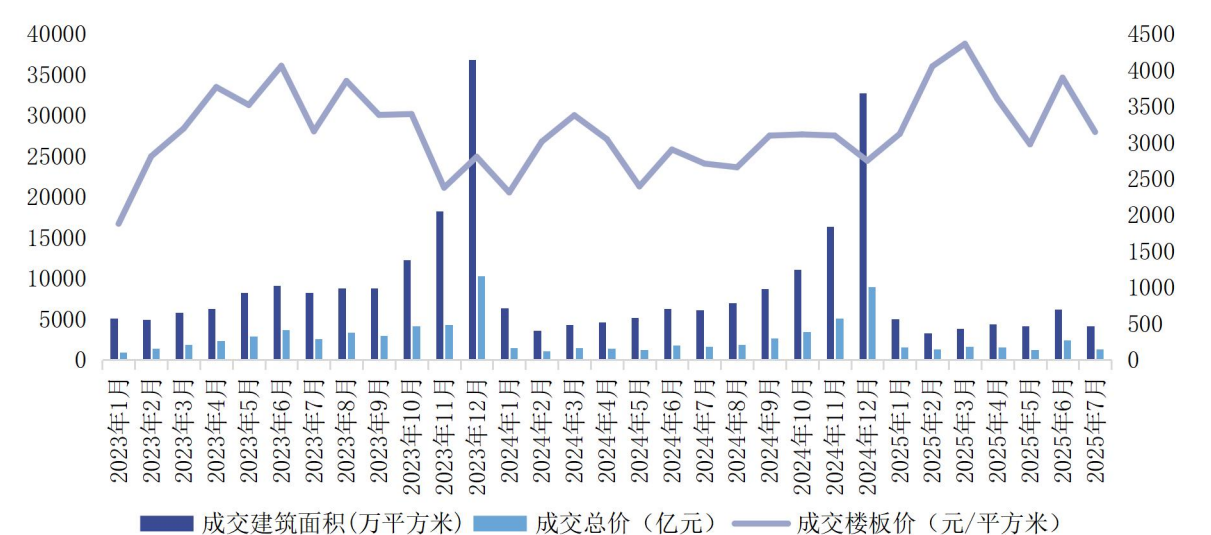


注：土地数据截至2025年7月25日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 7 月 25 日，全国经营性土地招拍挂成交 4194 万平方米，同比下降 15%，降幅较上月增加了 11 个百分点。2025 年以来，各月土地市场供求规模均呈同比回落态势。本月成交金额 1320 亿元，同比持平，土地市场延续控量提质。本月上海成交金额达到 290 亿元，其余城市均在 100 亿元以下，所有城市成交土地建面均小于 70 万平方米。因热点地块成交占比上升，尤其是上海、深圳、苏州均在月内刷新了各自的楼板价纪录，本月平均楼板价 3147 元/平方米，同比上升 17%。

图：300 城经营性用地月度成交情况



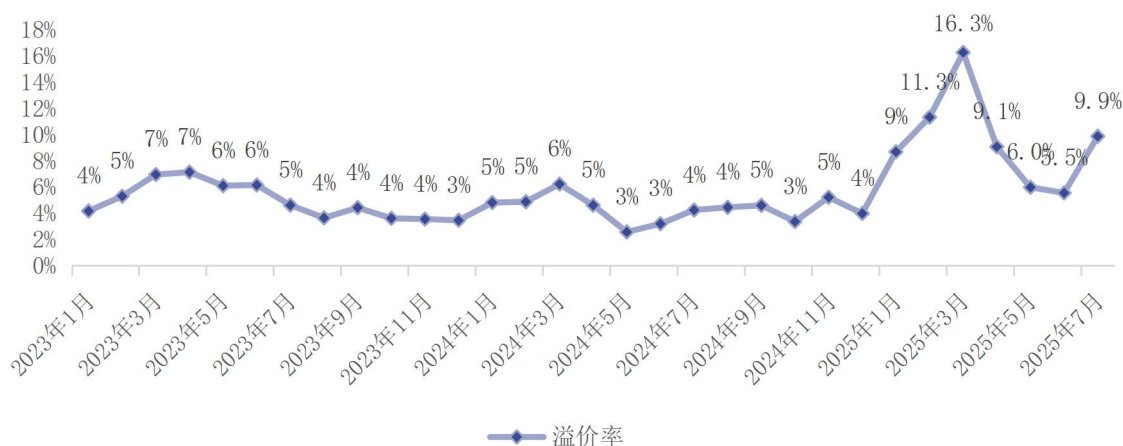
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：多地优质宅地集中入市，溢价率升至近4个月新高

市场热度方面，至截稿时7月平均溢价率为9.9%，为二季度以来新高。一线城市溢价率大幅攀升，上升至25.7%，创下2025年以来月度新高，三线城市溢价率也小幅上升至4.6%，较上月增加了1.2个百分点，二线城市溢价率小幅下降1.1个百分点至6.2%。具体来看，本月上海、深圳多宗优质宅地拍出了20%以上的高溢价率，上海徐汇衡复地块、深圳南山前海地块更是刷新了两座城市各自的楼板价新高。对于这些一线城市断供已久的核心区域而言，2025年以来高溢价、高单价的宅地成交已是屡见不鲜，北京、上海、深圳、杭州、成都、苏州等均已在年内刷新了各自的楼板价纪录。

联系近期中央全力推进城市工作的指示、以及中央部委和地方政府积极响应的情况来看，随着各地城市化高质量发展的进一步推进，得益于城市更新、土地收储等工作对存量建筑、土地使用效率的进一步挖潜，预计各地将迎来更多优质宅地入市。随着各地核心板块持续带来高品质住宅用地的新增供给，下半年地市有望维持适当的竞拍热度，在合理的交易规模下为稳市场提供更多动力。

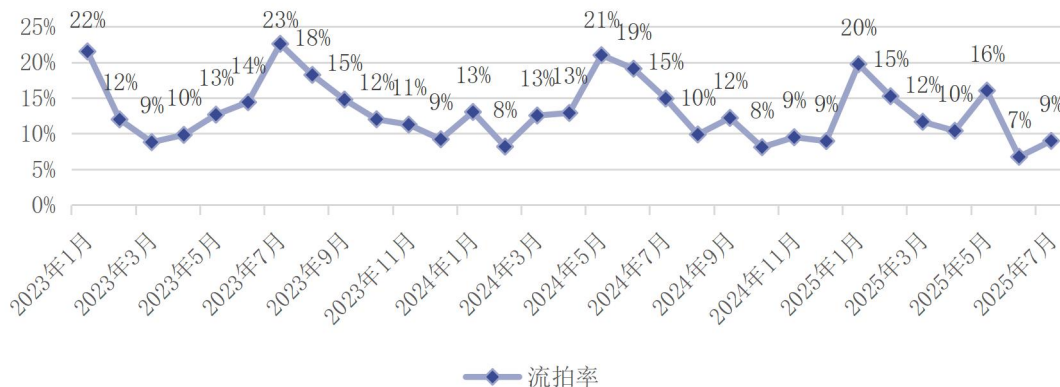
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7月土地流拍率9%，仍在近年低位。具体来看，本月武汉、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、重点地块：两榜八成席位来自沪深，多宗地块刷新城市单价纪录

因上海迎来第六轮土拍、再加之深圳、苏州稀缺优质宅地入市，7月份高单价宅地数量有所增加，本月共有8宗宅地成交单价超过5万元/平方米。7月两榜八成席位来自上海和深圳。首先来看总价榜单，本月成交总价超过50亿元的3宗地块均来自上海，其中热度最高的虹口区北外滩地块，该地块吸引了7家房企参与，经过143轮竞价后，由绿城以64.7亿元竞得，成交楼板价为12.66万元/平方米，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。此外普陀真如、静安东斯文里地块成交总价分别为65亿元和54亿元，均由中海竞得，其中普陀真如是中海的深耕布局板块，已经形成商办、综合体、长租、住宅项目的全覆盖，且该地块是真如副中心最后两块高品质住宅的拼图之一，规划打造真如翠谷一期项目，通过“住宅+商业”组合推动区域功能升级，标志着真如城市副中心进入了完全建成的加速冲刺阶段；静安东斯文里则是上海首批试点更新单元之一，拥有现存规模最完整、且成片开发的石库门建筑群，片区将聚焦资管金融产业，肩负城市更新重任，未来积极引入金融类、总部类企业。

正如我们所预计，随着城市更新行动的加速推进，本月上海迎来了大量优质宅地入市，其中三幅肩负城市更新任务的优质地块（徐汇衡复、静安东斯文里、普陀真如）均得到市场认可，并溢价成交。在合适的开发指标之下，这些城更宅地在助力城市焕新发展的同时，也为房地产市场带来了更多强确定性的投资标的，并持续提振从业者和需求侧信心。

表：2025年7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	普陀区 W060401 单元 A03D-01 地块、A03D-03 地块	65.3	14%
2	上海	虹口区北外滩地区 hk315-11 地块	64.7	46%
3	上海	静安区 C050202 单元 053-b-1 地块	53.6	10%
4	苏州	苏园土挂（2025）04 号石莲街东、石港路北	46.7	9%
5	上海	闵行区莘庄社区 02 单元 06-05 地块	36.9	30%
6	上海	浦东新区 PDP0-0405 单元 C-02C-01 地块	27.3	40%
7	深圳	深土交告[2025]16 号/A802-0309	23.7	41%
8	深圳	深土交告[2025]18 号/T201-0232	21.6	86%
9	上海	青浦区 QPC10004、QPC10005 单元 47-04、49-01、50-01、52-02、52-04	21.9	0%
10	杭州	杭政储出[2025]88 号 西站新城单元 YH080601-13 地块	18.4	3%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，徐汇衡复地块排在首位，该地块以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，由浙江民企祺祥旺宇以12.25亿元竞得，溢价率22.38%。

表：2025 年 7 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	徐汇区 XH-02 (TPL) 单元 051-11 地块	200257
2	上海	虹口区北外滩地区 hk315-11 地块	126577
3	上海	静安区 C050202 单元 053-b-1 地块	90390
4	深圳	深土交告[2025]18 号/T201-0232	84180
5	上海	普陀区 W060401 单元 A03D-01 地块	72381
6	苏州	苏园土挂（2025）04 号石莲街东、石港路北	65242
7	上海	闵行区莘庄社区 02 单元 06-05 地块	56247
8	上海	浦东新区 PDP0-0405 单元 C-02C-01 地块	52360
9	深圳	深土交告[2025]16 号/A802-0309	38795
10	青岛	崂山区梅岭东路以北、银川东路以西	26500

说明：上海普陀地块仅计算住宅子地块的楼板价

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。