

全国 25 城住宅用地溢价率报告

——25 城地价创历史新高

2025 年 05 月 06 日



市场政策

执笔人：上海易居房地产研究院 副院长 严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244

目 录

一、 历史走势和价格情况	2
1、 月度及年度走势	2
2、 楼板价情况	3
二、 城市横向对比	4
1、 溢价率排序	4
2、 量价关系分析	5
三、 溢价率走势分析	6
1、 企业投资心态分析	6
2、 土地溢价率走势	7

全国 25 城住宅用地溢价率报告

今年前 4 月全国土地市场稳中向好，尤其是重点城市呈现出竞拍热度大、拿地态势活跃的较好特征，并在溢价率等指标上有较为明显的体现。本报告聚焦溢价率指标，并对高溢价拿地现象进行历史纵向、城市横向等维度分析。通过分析，将更好理解企业的拿地心态和投资决策，同时也更好理解二季度“持续巩固房地产市场稳定态势”的工作方向，进一步做好土地有关工作。

需要说明的是，本报告的住宅用地包括纯住宅和商住用地。报告涉及的 25 个城市包括：北京、上海、广州、深圳、沈阳、大连、天津、石家庄、济南、青岛、杭州、宁波、南京、苏州、合肥、武汉、长沙、郑州、福州、厦门、成都、重庆、昆明、西安和海口。之所以选择此类城市，是源于对前 4 月的观察。房企的拿地投资主要集中在此类城市，也说明这 25 个城市的楼市基本面不错，成为本轮土地市场稳中向好的率先发力区域。

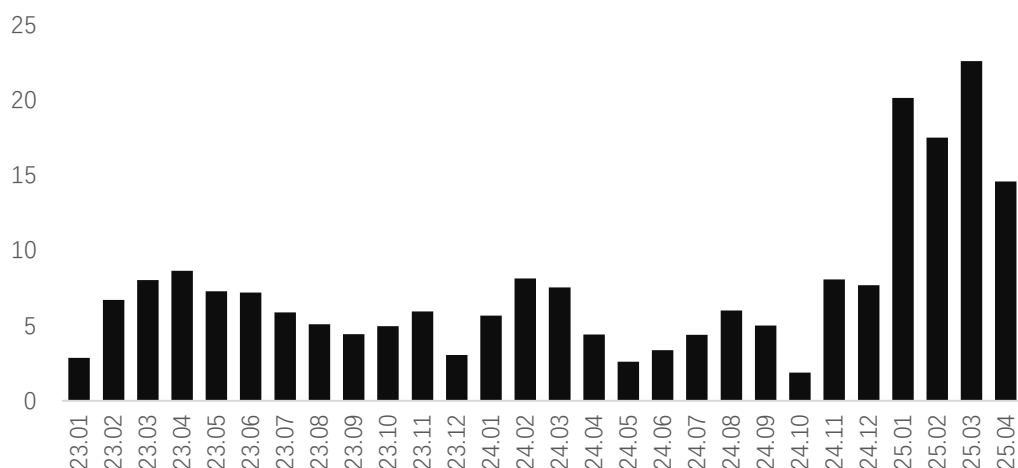
一、历史走势和价格情况

1、月度及年度走势

统计显示，今年前 4 月全国 25 个重点城市住宅用地溢价率分别为 20%、18%、23%和 15%。各月的溢价率都较高，相比过去两年总体位于（5%-10%）的区间，今年前 4 月总体上位于 20%左右的区间范围。这说明溢价率呈现既高又普遍的特征。

全国 25 个重点城市溢价率较高，具有几个重要原因。1) 地块质量普遍较高。各地纷纷供应优质地块，其区位优势较好、开发条件较优，具有较好的投资潜力。2) 新房市场表现对房企土地投资带来积极影响。过去 7 个月的新房销售较好，为房企创造了较为宽裕的现金流。同时对于后续市场的预期看好，也持续增强了投资信心。3) 高品质住宅政策释放红利。随着高品质住宅的各类政策效应释放，企业看好后续高品质住宅的投资市场，尤其对此类重点城市更是如此。

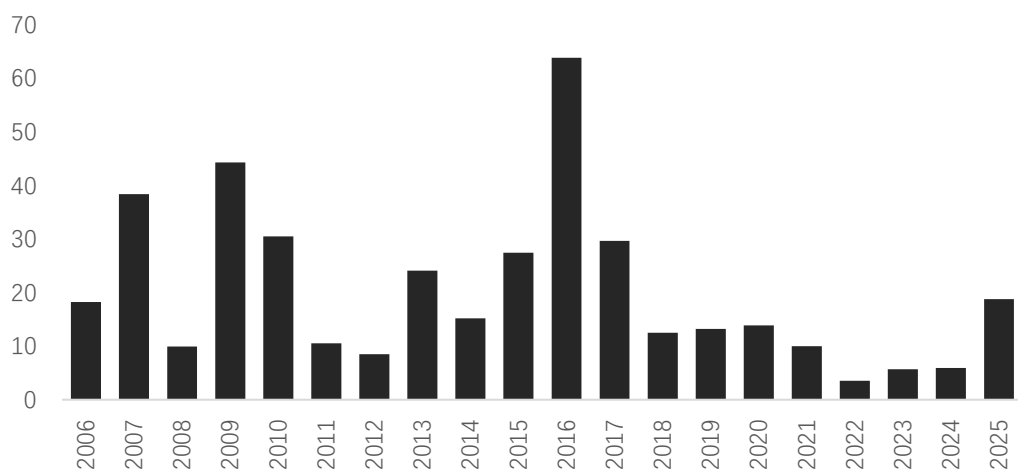
图 1：全国 25 城住宅用地溢价率月度走势（%）



数据来源：CRIC、易居研究院

前4月单月的较高溢价率，也使得年初累计值的指标表现向好。统计显示，今年前4月全国25个重点城市土地溢价率为19%，相比去年全年6%明显拉升，即增加了13个百分点。同时，观察历史年度数据，该溢价率是2018年以来的最高水平，即创下最近8年的最高值。说明在本轮房地产向好发展过程中，重点城市土地市场表现积极和活跃。

图 2：全国 25 城住宅用地溢价率年度走势 (%)



数据来源：CRIC、易居研究院

数据说明：2025 年为前 4 月数据

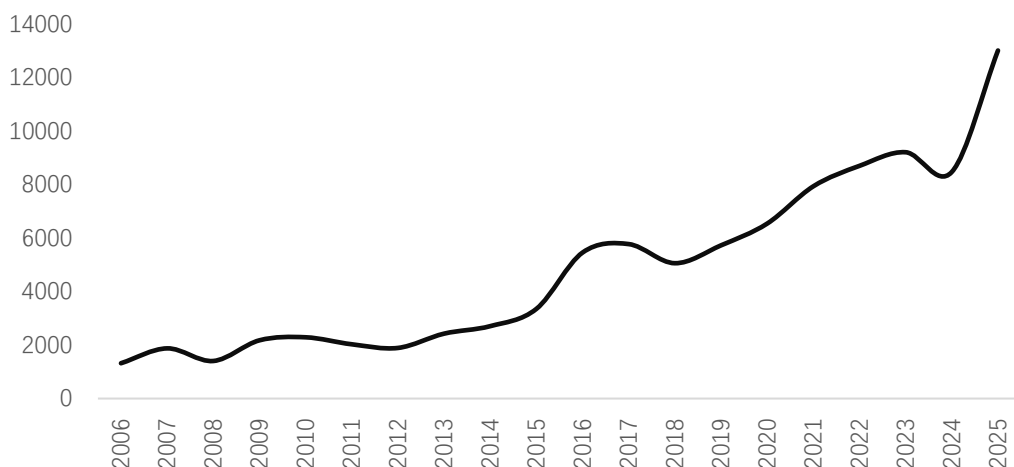
2、楼板价情况

溢价率上升的同时，也使得楼板价或地价明显拉升。统计显示，今年前4月全国25城住宅用地楼板价为13003元/平方米，对比去年全年8467元/平方米增

长 54%。今年成为历史上地价最高的一年。

地价的向好走势，对于近期各地新房交易市场也产生了较大的影响。我们观察到，部分重点城市近期热点新房项目销售非常好，呈现了供不应求的态势。除了其他购房需求等原因外，一个很重要的原因是，此类新房项目周边地王现象较多，也对购房者产生了较为明显的预期影响，进而使得认购豪宅的积极性增加，反过来说明“新房向好→地市向好→带动新房市场再向好”的良性循环机制正在形成。

图 3：全国 25 城住宅用地楼板价年度走势（元/平方米）



数据来源：CRIC、易居研究院

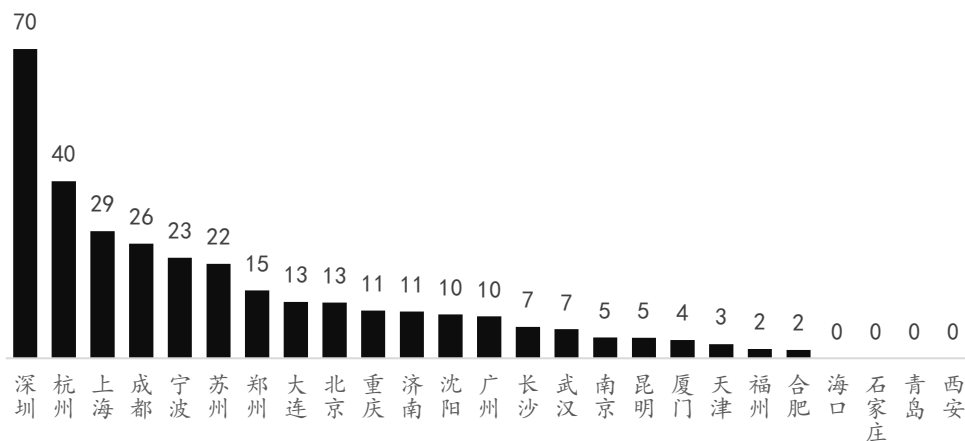
数据说明：2025 年为前 4 月数据

二、城市横向对比

1、溢价率排序

本部分对各城市今年前 4 月溢价率进行横向对比。从排序来看，深圳、杭州、上海、成都和宁波为 TOP5 城市，其溢价率分别为 70%、40%、29%、26%和 23%，呈现较高热度。此类城市今年房屋交易市场积极活跃，各指标都较好，其对土地市场产生了较为积极的影响。另外统计显示，全国 25 个重点城市中有 13 个溢价率超过 10%，说明热度较高。

图 4：全国 25 城住宅用地 2025 年前 4 月溢价率排序 (%)



数据来源：CRIC、易居研究院

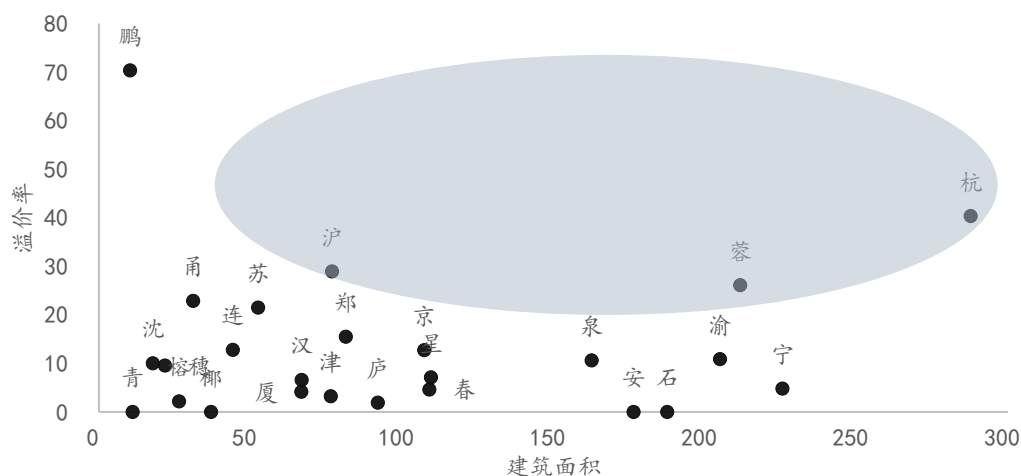
2、量价关系分析

由于各地土地交易的规模如建筑面积有所不同，为防范单个地块对全市土地市场热度的评价产生干扰，本部分适当考虑了土地交易的规模。比如说，虽然深圳前4月溢价率为70%，但由于仅成交了1幅住宅用地，所以代表性不强。换句话说，评价土地市场热度或溢价率热度，要把土地的成交量或规模给予考虑。这里我们根据住宅用地的建筑面积和溢价率两个指标列出散点图。

为便于图表清晰易读，这里将各个城市的官方或民间简称列出，如下：北京（京）、上海（沪）、广州（穗）、深圳（鹏）、沈阳（沈）、大连（连）、天津（津）、石家庄（石）、济南（泉）、青岛（青）、杭州（杭）、宁波（甬）、南京（宁）、苏州（苏）、合肥（庐）、武汉（汉）、长沙（星）、郑州（郑）、福州（榕）、厦门（厦）、成都（蓉）、重庆（渝）、昆明（春）、西安（安）和海口（椰）。

从散点图就可以看出土地市场的热度对比。其中杭州、上海和成都成为今年前4月土地市场最热的三个城市。相关指标为：杭州土地成交建筑面积为288万平方米，溢价率为40%；上海为77万平方米和29%；成都为212万平方米和26%。若将这三个城市再进行对比，杭州无疑是最热的城市，其量价指标都是最优的，值得行业学习。

图 5：全国 25 城住宅用地 2025 年前 4 月量价组合图（万平方米、%）



数据来源：CRIC、易居研究院

三、溢价率走势分析

1、企业投资心态分析

溢价率走势或地价走势，和企业的组成结构、资金状况优劣、对地块的认识和投资预期等都有关系。对于今年前 4 月的住宅用地投资，我们认为，企业的投资心态和特征需要总结，亦对预判后续土地投资市场有启发。

一是拿地房企的结构数量进一步变化和优化。除了传统的优质央国企外，亦有一些民营房企开始走出去投资拿地。最为典型的是昆明土地市场。昆明最近两年房地产市场深度调整，土地市场表现相对偏弱。但观察今年前 4 月昆明土地市场，亦有部分地块交易较热。我们注意到，来自四川的房企邦泰集团至少在昆明拿了 3 幅土地，其中一幅地块溢价率超过 30%，热度较高。这说明各地要密切关注一些新兴房企，其亦会成为今年高价拿地的主力企业。

表 1：四川邦泰今年前 4 月昆明住宅用地购置情况

区域	板块	总建面(m²)	成交日期	总价(万元)	楼板价(元/m²)	溢价率(%)
西山区	前卫板块	68255	01-20	49399	7237	0
呈贡区	斗南板块	132307	01-22	38419	2903	0
呈贡区	斗南板块	57477	02-06	19167	3334	33

数据来源：CRIC、易居研究院

二是部分房企拿地力度明显增大，投资能力很强。比如说最为典型的就四

川成都的土地市场，在今年3月27日建发购地的溢价率超过106%水平。这说明部分房企最近两年经营状况稳健，投资能力较强，亦有能力在核心城市核心地段做核心产品。若此类房企销售状况保持平稳，其后续土地投资能力将持续保持，也会带动各地土地交易的高溢价现象产生。

2、土地溢价率走势

土地溢价率将进一步呈现市场热度，主要原因是各地供地方面继续强调优质土地的供应，进一步吸引房企投资拿地，这也成为当前土地市场“持续巩固”的较为明显特征。从各地情况看，住宅用地依然是后续土地供应的主力，房企投资拿地亦会更为聚焦。另外今年部分房企通过“专项债收储存量土地”的操作，促使存量盘活和资金回笼，有助于企业的进一步拿地。而5月份新落实的《住宅项目规范》，对于房企优化购地策略亦有影响。当然从确保土地市场持续稳定的角度出发，后续土地政策亦需要进一步优化，包括购地门槛、付款方式、开发模式等。比如说部分城市允许优化精装修和毛坯交付的比例，有助于降低企业拿地成本，亦会增强拿地积极性。