

优质土地溢价率高 不少城市频现“地王”

今年以来，已有杭州、上海、天津、北京、成都、合肥、郑州等地拍出最贵地价。杭州尤其显眼。地价在三天内两次刷新纪录。

核心城市为何频频刷新地价？背后是怎样的楼市趋势？业内人士认为，部分城市出现抢地潮，主要是因为多数房企将投资目标锁定在核心城市的核心区域，导致优质土地供不应求。



成都高新区一宗地块已由招商蛇口以31700元/平方米的楼面价拿下

相关

4层及以上需安装电梯“好房子”新标准来了

3月31日，住房和城乡建设部发布国家标准《住宅项目规范》。规范将于今年5月1日起施行，要求住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标，具体对项目的规模、布局、功能、性能和关键技术措施等五大要素方面予以规范。值得一提的是，该规范为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行。

规范遵循“经济合理、安全耐久，以人为本、健康舒适，因地制宜、绿色低碳，科技赋能、智慧便利”的原则。规定了新建住宅建筑层高不低于3米，厨房不小于3.5平方米，4层及以上住宅设置电梯；提高了墙体和楼板的隔声性能；提高了户门、卫生间门的通行净宽；提高了阳台等临空处栏杆高度；要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内；要求空调室外机安装在专用平台；规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。

“规范标志着我国住宅建设领域正式迈入高质量发展新阶段。”易居房地产研究院副院长严跃进表示，这一举措不仅体现了当前“好房子”理念的规范标准正式落地，更是房地产发展新模式的重要体现。

严跃进表示，规范以制度创新为基础，明确了住宅项目在规划、设计、施工、验收等各个环节的技术要求和标准，为打造“好房子”提供了全面、系统的指导。这不仅有助于提升住宅项目的整体品质，也标志着我国房地产市场发展从过去的粗放式增长向精细化、品质化方向转变。

“随着新标准的颁布实施，住房消费的基准线得以实质性提升。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，自2023年起，新建商品房市场已明显转向以改善性需求为主导，但当前市场上能够满足这类改善性需求的优质房源仍相对稀缺。这一变革将促使更多高品质住宅产品涌现，不仅为市场树立新的标杆，还将激发消费者的换房意愿，进一步拉动改善性住房需求的增长。同时，新标准将推动市场产品供给向多元化、差异化方向发展，为购房者提供更加丰富的选择空间，满足不同层次的居住需求。

据时代周报、钱江晚报、经济观察报、央视新闻

拟申领新闻记者证人员公示

根据《新闻记者证管理办法》有关规定，现将本单位拟申领新闻记者证人员公示如下：

人员名单：郑三波、张浩

公示时间：2025年4月3日~2025年4月13日。

举报电话：023-63907769
023-63899149(重庆市新闻出版局)

重庆商报社
2025年4月3日



购房者在销售中心查看住宅沙盘

高80米，该板块长期未有新盘供应，周边房龄10年出头的二手房均价10万元。

而在2月25日，上海以协议方式出让静安寺附近两宗地，其中095—7地块为住宅用地，总价约4.87亿元，楼面价约16.11万元/平方米，创造了新的全国最高价。

据悉，该地块位于静安寺商圈核心位置，属于别墅用地，容积率1.44，限高12米，未来预计将打造为三层风貌别墅。

目光移向西南。3月27日，成都金融城三期H10地块被建发集团以总价33.47亿元竞得，楼面价41200元/平方米，溢价率高达106%，这一成交单价再次捅破成都楼面价天花板。

还有媒体梳理指出，这是成都近半年内第三次打破单价纪录，距离上一次刷新纪录仅过去16天。

再往前推几日，3月18日，北京海淀树村地块被中海地产以75.02亿元的价格摘得，成交楼面价102347元/平方米，刷新北京涉宅用地成交楼面价最高纪录。

2月26日，天津和平区山东路地块成交楼面价43449元/平方米，也创2018年以来天津全市地价新高。

记者梳理发现，上述拍出最高价的地块，不仅均出自一线、新一线城市，且大都位于城市中心或次中心，和以往不同的是，这些地块的地产市场明确，主要针对刚需和改善性住房需求的用户，对于以往熟知的炒房群体，则不构成太大诱惑。

楼市“回血”？

解读这一轮“地王潮”，有三个关键的要点，值得注意：

第一，无论是成都“地王”建发，还是北京“地王”中海，均是清一色的央国企。其中包括“全国单价地王”上海静安置置新城市建设有限公司，也是由静安区国资委100%持股。可见，资金雄厚的“国家队”，主导了这一轮的“地王潮”。

第二，民企的参与度，也在不断上升，否则不会拼抢得如此激烈。

杭州“凶猛”

今年初，DeepSeek横空出世、全球瞩目，作为诞生地的杭州一时风光两无，但DeepSeek并没有预测到杭州土地市场也将轰动全国。

最近几日，杭州土拍市场“最贵地价”三日内出现两次，最高楼面价冲至全国城市第三。

记者梳理发现，3月25日，杭州滨江西兴单元地块（水电新村板块）由滨江地产竞得，成交总价52亿元，楼面价77409元/平方米，溢价率69.86%，不仅登顶杭州全市最贵地价，且在全国仅次于上海、北京、深圳，跻身“一线”。

该地块处于高端住宅聚集区，且拥有一线江景，周边二手成交价主流在8~11万元/平方米。当地从业者预测，以此处条件，未来新房能卖15万元/平方米。

三天之后，3月28日，杭州西湖区江村单元的文新单元地块被建发房产竞得，总价34.35亿元，楼面价88029.06元/平方米，刷新三天前创下的最高纪录，溢价率高达115.39%，创杭州全市土地市场单价新高。

该地块为商改住，容积率仅1.1，被视为全市范围内湿地生态和城市核心资源兼顾的顶豪板块，客户定位为大型企业高管和改善家庭。该地块也是填补了所在板块8年来宅地供应空白、当下无新盘在售的情况。

若将时间拉长。最近半年，杭州已四次刷新地价纪录；2024年，在涉宅土地供应体量和成交额双双下降的背景下，由优质地块拉动，杭州实现全市平均楼面价和平均溢价率新高。

业内判断认为，杭州于2024年10月取消土地新房限价，同年发布容积率新规、利好住宅品质提升，而且近年供地持续优质化，都是此轮地价上涨的原因。

易居房地产研究院副院长严跃进指出，杭州频现高价地块，既得益于经济产业快速发展，尤其是数字经济、人工智能领域，对人才和企业的吸引力持续增加；也在于房地产市场改善型需求逐渐占据主导地位，高端市场热度向土地端传导，由此带来核心城市优质地块交易火热的现象，这也是全国层面的共性。

多地“斗艳”

今年前三月，上海、天津、北京、成都、合肥、郑州等均拍出最贵地价，核心城市土拍市场堪称火热。

3月28日，上海静安区111—21地块，最终被上海华杨房地产开发有限公司竞得，总价24.8564亿元，楼面价92658.97元/平方米，创大宁板块地价新高。

公开资料显示，该地块是由商业用地调整而来的住宅用地，容积率约2.5，限