

# 宅地拍賣升溫 京滬杭蓉頻現地王

## 瑞銀：一二線城樓市回穩 房價最快明年重振

### 持續好轉

今年以來，內地一線及部分熱點二線城市土拍市場情緒持續升溫，北京、上海、杭州、成都等多地頻現「地王」。市場數據顯示，首季內地百強房企拿地總額同比增長30.6%至2895.8億元（人民幣，下同）。分析稱，今年各地成交的「地王」及高溢價地塊，大多數位於優質地段，加之市場情緒回暖，房企有較高的土地儲備意願。瑞銀分析師強調，內地樓市已現企穩的早期跡象，一線及熱點二線城市樓市或率先回穩，全國房價最快有望明年初重振。

大公報記者 倪巍晨

據中國指數研究院數據，一季度內地300城宅地出讓金同比增逾20%；其中，杭州、上海的宅地平均溢價率分別達43.3%和29%，成都的宅地平均溢價率亦超20%。

### 杭州西湖區地塊競價102輪

2月下旬，上海靜安寺社區宅地以每平米16.11萬元成交樓板價，刷新全國宅地單價紀錄。熱點二線城市多地也錄高溢價成交。1月24日杭州拱墅區湖墅單元地塊，以每平米約6.5萬元成交樓板價，錄得該市「單價地王」，溢價率71.25%。3月28日，杭州西湖區蔣村文新單元一地塊，經過102輪競價，以每平米8.8萬元成交樓板價，續創該市「單價地王」，溢價率115.39%。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，上海出讓的靜安區宅地有9位競投人參與，是年內上海土拍市場參與競投人最多的地塊。而地塊最終被大華集團旗下公司以每平米約9.27萬元成交樓板價競得，溢價率32.31%。

市場分析人士普遍認為，此輪土拍熱潮將產生多重連鎖效應。盧文曦指出，大華集團是上海民企，市場的回暖也強化了民企拿地的決心。由於房價穩定的是土地價格，土拍市場熱度最終會傳導至新房和二手房市場，並進一步鞏固樓市「止跌回穩」的趨勢。

### 帶動地塊周邊二手房成交

瑞銀投資銀行亞太及大中華區房地產研究主管林鎮鴻也認為，內地土地市場溢價的上漲，或對地塊周邊業主的價格預期帶來正面影響，進而利好二手房掛牌量。他強調，內地樓市已出現企穩的早期跡象。

中國指數研究院的報告稱，房企對核心城市新房市場銷售回穩持看好態度，補倉意願也較高，年初積極購地可在當年進入銷售期，有利於資金回籠、提升周轉率。與此同時，今年各地均加大優質地塊供應力度，不少地塊位於城市核心區，有成熟配套。

展望未來，市場分化或將持續深化。林鎮鴻相信，隨著去年年中限價措施的放鬆，今年房企更有動力提高項目質量，增加新項目與周邊二手房的差異度，全國房價有望於明年初迎來企穩。他並提醒，鑒於目前僅一線和二線城市樓市出現企穩，預計開發商或面臨兩極分化，從投資角度看，「我們更看好地方房企，他們有更低的土地儲備成本，土地結構調整也更靈活。」



▲瑞銀認為，內地樓市已現企穩的早期跡象，一線及熱點二線城市樓市或率先回穩，全國房價最快有望明年初重振。



▲內地土地市場溢價的上漲，對地塊周邊業主的價格預期帶來正面影響。



▲一季度內地300城宅地出讓金同比增逾20%。

| 今年首季部分城市土拍情況 (人民幣) |   |
|--------------------|---|
| <b>北京</b>          |   |
| 3月18日              | 北京海澱區樹村地塊以75億元售出，每平米10.23萬元，溢價率27.93%，刷新北京單價紀錄                          |
| <b>上海</b>          |   |
| 2月21日              | 今年首批4幅地塊均溢價出讓，總成交159.3億元。虹口區地塊以89.6435億元成交，每平米117474元，溢價率38.2%          |
| 2月25日              | 靜安寺社區一幅宅地，以每平米16.11萬元售出，刷新全國宅地單價紀錄                                      |
| 3月28日              | 靜安區大寧地塊成交額24.8億元，每平米約9.27萬元，溢價率32.31%                                   |
| <b>杭州</b>          |   |
| 1月24日              | 拱墅區湖墅地塊以每平米約6.5萬元售出，溢價率71.25%，創杭州單價新高                                   |
| 3月25日              | 濱江西興地塊以每平米約7.3萬元售出，刷新該市單價紀錄   |
| 3月28日              | 杭州市區今年第六批宅地出讓；其中，西湖區蔣村文地塊經102輪競價，以34.3億元售出，每平米8.8萬元，溢價率115.39%，再創該市單價紀錄 |
| <b>成都</b>          |   |
| 3月11日              | 高新區一幅約64畝宅地，以每平米3.17萬元成交，創該市單價紀錄  |
| 3月27日              | 金融城三期地塊經過213輪競價，以106%的溢價率成交，每平米4.12萬元，再刷新該市單價紀錄                         |

大公報記者倪巍晨整理

| 首季內房買地排行榜 |             |    |            |            |
|-----------|-------------|----|------------|------------|
| 企業        | 買地額 (億元人民幣) | 排名 | 企業         | 買地面積 (萬平米) |
| 中海地產      | 273         | 1  | 衡南縣發展集團    | 122        |
| 華潤置地      | 244         | 2  | 綠城中國       | 104        |
| 綠城中國      | 241         | 3  | 華潤置地       | 91         |
| 建發房產      | 207         | 4  | 海興縣興港建設發展  | 86         |
| 濱江集團      | 190         | 5  | 中海地產       | 84         |
| 中國金茂      | 140         | 6  | 保利發展       | 75         |
| 招商蛇口      | 138         | 7  | 河南城市印象置業集團 | 73         |
| 保利發展      | 121         | 8  | 邦泰集團       | 70         |
| 象嶼地產      | 67          | 9  | 招商蛇口       | 66         |
| 保利置業      | 57          | 10 | 東山縣新農投公司   | 65         |

大公報記者倪巍晨整理

## 專家：一線城房策料續優化

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：今年全國兩會《政府工作報告》要求，「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，強調「因城施策調減限制性措施、加快構建房地產發展新模式」。針對人民群眾高品質居住需要，要求「完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的『好房子』」。上海中原地產市場分析師盧文曦表示，北京、上海、深圳仍有限制性措施，未來政策料有優化餘地，儲備政策有望適時落地。地產供應方面，盧文曦預期，今年房地產庫存過多的城市會縮減用地供應，其他城市也將對新增用地進行合理控制。至於推動建設「好房子」方面，各地將積極落實中央精神，出台符合自身實際情況的「好房子」標準。

瑞銀投資銀行亞太及大中華區房地

產研究主管林鎮鴻表示，在當前市況下，開發商更願意提高產品質量，以實現高售價。

### 推進收購存量商品房

政策方面，廣開首席產業研究院資深研究員馬泓認為，今年需求端政策將繼續發力，包括因城施策調減限制性措施，加力實施城中村和危舊房改造，今年樓市銷售跌勢將顯著放緩。供給政策方面，各地將推進收購存量商品房，預計國家在收購主體、價格、用途等方面將給予各地更大自主權，並拓寬保障房再貸款的使用範圍。

馬泓相信，今年「白名單」制度落地將有效改善房企流動性狀況，房地產市場調整將步入尾聲，行業主要指標將「止跌」或跌幅收窄。

## 內房回暖 銷售微跌均價反漲3%

【大公報訊】中國房地產市場顯現結構性回暖跡象。國際評級機構惠譽最新報告顯示，今年首兩月全國銷售同比僅微降0.4%，成交均價則逆勢上漲3.1%。考慮到年初通常是行業淡季，這兩個月的銷售一般僅佔全年新房銷售的10%左右，若當前態勢得以延續，全年銷售額表現或將優於惠譽此前預期的15%跌幅，這將顯著改善受評房企的現金流和信用狀況。

### 保利首季銷售630億勝同業

惠譽預計，今年房地產銷售面積將下降10%，均價下跌5%，但同時指出實際表現可能超预期。這種樂觀判斷主要基於兩個因素：一是購房者信心恢復速度快於預期，二是政府穩定市場的政策措施效果顯著。市場數據顯示，今年首兩個月，一線城市新房和二手房價格表現持續優於低能級城市，這種分化格局在短期內難以改變。

值得注意的是，不同房企面臨的境

遇大相逕庭。資金實力雄厚、重點布局高能級城市的國有房企有望從市場回暖中獲益最多，而多數民營房企仍將面臨融資困境，業務和財務靈活性持續受限。惠譽表示，若市場復甦能夠切實轉化為企業經營現金流的改善，可能會將首開股份、中國金茂、越秀地產和龍湖集團等房企的評級展望從「負面」上調至「穩定」。

中國指數研究院最新發布《2025年1月至3月中國房地產企業銷售業績排行榜》顯示，今年前3月，前百強房企總銷售額達8101億元（人民幣，下同），同比下降9.8%。其中，保利發展以630億元領跑行業，綠城中國和華潤置地分別以523.9億元和512億元緊隨其後。

3月單月保利發展和綠城中國銷售額分別突破290億元和284億元，展現出頭部房企強勁的銷售動能。這表現與去年四季度以來重點城市新房銷售持續修復、二手房成交明顯增長的趨勢相呼應，表明房地產市場正在逐步企穩。

# 中國電動車以色列熱銷 市佔82%

【大公報訊】根據以色列汽車進口商協會最新數據顯示，今年首季中國新能源車在以色列市場熱銷，中國穩居以色列最大汽車供應國。統計顯示，1月至3月以色列電動車總銷量達到15853輛，中國品牌包攬13132輛，佔比達82.8%，較去年同期提升逾30個百分點。其中比亞迪ATTO 3以1939輛穩居銷售冠軍，小鵬G6與領克02分別以1783輛和1276輛緊隨其後，前三強合計佔據中國電動車銷量近四成。

### 比亞迪穩居銷售冠軍

值得注意的是，若將燃油車納入統計，中國車企同樣保持領先地位。首季在以色列的總銷量

達到24976輛，不僅超越韓系和日系車企，更較2024年同期增長35%，成為以色列進口車市場增長最強勁的板塊。這與去年整體車市僅微增0.6%至27.2萬輛形

成鮮明對比，凸顯中國車企的市場開拓能力。

從品牌格局觀察，2024年日系豐田雖以12.7%市佔重奪榜首，但較巔峰期已下滑4.2個百分點。反觀中國品牌市佔率從14.3%躍升至18.5%，其中比亞迪以16698輛年銷量首度躋身年度前五，奇理憑藉Tiggo系列，同比銷售升16%至12945輛。最亮眼的當屬小鵬汽車，憑藉G6車型的精準定位，年銷量同比激增210倍至4869輛，創下以色列車市增速新紀錄。

◀中國汽車在以色列市場表現強勁，首季總銷量同比增長35%。



## 香港快運下月開通義烏常州航線

【大公報訊】香港航空業持續復甦，本地航空公司積極拓展航空網絡，其中目標年內客運航點超過100個的國泰航空，將於4月28日起新增來往香港與烏魯木齊的直航航班。姊妹公司香港快運公司本周亦先後公布開通往來義烏和常州航線，日本石垣及越南芽莊航線日前已正式復飛。

### 復飛日本石垣及越南芽莊

香港快運本周宣布，將於5月23日起開通來往香港與江蘇省常州航線，每星期三班，是香港快運於內地的第五個航點。此外，該航空也將於5月29日起，開通往來香港與浙江省義烏航線，同樣為每星期三班。香港快運同於4月3日宣

布分別正式復飛來往香港與日本石垣及越南芽莊航線，其中每日直飛石垣機場（ISG），並有每周四班航班直飛芽莊的蘭蘭國際機場（CXR）。香港快運行政總裁毛潔瓊表示，將繼續擴展亞洲航點網絡。

此外，香港航空早前也宣布，將於4月29日開通香港至內蒙古呼倫貝爾的新航線。該公司強調，此航線的開通將進一步加強香港與「一帶一路」沿線城市的互聯互通，同時也為兩地經濟、文化及旅遊合作注入新動力。

除了本地航空公司，外地航空公司也看好香港航空中心發展，AirAsia下周將在港召開全新航線發布會，並宣布推出首條連接香港與日本兩地的航線。