

禾略 AI 土拍情报方法论白皮书

从公开土地出让公告到可决策情报：数据采集、专家团会诊与自动发布的全链路方法

2026 年 10 月 · 禾略 URASR 研究院

一、方法论概述

土拍情报的价值不在信息本身，而在把零散的公告要素转化为投资与产品决策语言。禾略 AI 土拍情报生产线以官方公开出让/成交公告为唯一事实底座，经由「采集—会诊—合成—发布」四层结构，输出结构化的地块项目定位报告。

二、采集层：权威数据源

生产环境以中国土拍网数据接口为主源（覆盖 18 个重点城市的出让公告与成交公告及官方全文），以中国土地市场网（landchina.com）、全国公共资源交易平台（ggzy.gov.cn）、各地规划和自然资源局官网为交叉核验源，中指云为市场参数补充源。所有行情时间、竞拍截止日、保证金比例以官方公告原文为准。

三、专家团：四专业会诊

每宗地块由四位专家并行会诊：市场研判专家负责城市供需与竞争格局；客群洞察专家负责需求结构与支付力；产品策划专家负责指标验算与产品组合；投资测算专家负责地价房价比与三情形压力测试。

四、测算纪律

- 保本售价 = 楼面价 $\times (1 + \text{资金成本系数}) + \text{建安成本} \times (1 + \text{建安上浮})$ 再除以 $(1 - \text{综合费率})$ ，假设必须显式列示；
- 三情形（溢价 0%/15%/30%）压力测试，给出顶价建议而非单一结论；
- 查不到的市场参数用区间并标注「需实地校准」，禁止编造精确数字。

五、案例：南京高淳低密宅地（2026）

宁高出[2026]第07号，容积率 1.01（计容约 27,960），起始楼面价 5,221 元/。市场专家测得高淳去化周期约 56 个月（全市最高），产策专家给出叠墅 60%+洋房 40% 的主推组合，投资专家给出「可举牌、顶价溢价 $\leq 10\%$ 」的结论——四专业交叉后，「好地段 $\times$ 弱市场」的判断才立得住。

六、使用边界

本白皮书方法论产出的全部

AI

报告均标注「AI

「专家团自动生成」，数据来源与测算假设随文披露，仅供研究参考，不构成投资建议。