2025年巴罗洛葡萄园地价仍居意大利之首，每公顷达230万欧元

CREA调查显示，意大利农地均价上涨0.9%；高端葡萄酒产区涨幅远超全国市场

2026年11月16日星期一



2025年，意大利最昂贵的葡萄园土地仍集中在少数几个知名葡萄酒产区。当时，整个葡萄酒行业面临市场走弱及其他压力。

CREA《意大利土地市场年度调查》的初步结果显示，2025年农业用地交易再度回暖，但各地区表现差异显著。农地均价上涨0.9%，全国平均价格接近每公顷23,000欧元，约合24,000美元。各地区之间的价差依然很大：意大利东北部均价达到每公顷48,900欧元，岛屿地区则降至每公顷8,600欧元。

在全国市场的整体格局中，一些意大利知名产区的葡萄园价格仍远高于农地均价。根据WineNews查阅的CREA调查数据，阿尔巴附近下朗格的Barolo DOCG产区仍位居市场之首。当地葡萄园土地估值最高可达每公顷230万欧元，低端价格约为每公顷350,000欧元。

价格次高的葡萄园位于南蒂罗尔DOC产区卡尔达罗湖周边，当地也称Kaltern。该地区最高估值达到每公顷110万欧元，最低估值为每公顷600,000欧元，是调查所列葡萄园产区中最低价格最高的地区。

托斯卡纳的Bolgheri DOC和Brunello di Montalcino DOCG并列第三。两个产区的葡萄园最高估值均为每公顷100万欧元。Bolgheri的价格约从每公顷300,000欧元起，Montalcino的葡萄园土地则约从每公顷250,000欧元起。

这些地区不仅在葡萄园土地中领先，也是意大利各类农业用地中价值最高的地区之一。全国价格最高的一档还包括Val Venosta的苹果园，估值为每公顷430,000至720,000欧元；以及Adige Valley的苹果园，估值为每公顷380,000至570,000欧元。Valdobbiadene用于生产Prosecco DOCG的葡萄园估值为每公顷300,000至550,000欧元。Lower Val Venosta和Bressanone附近Isarco Valley的DOC葡萄园，估值均为每公顷300,000至500,000欧元。利古里亚Albenga平原的灌溉园艺及花卉种植用地也位列前列，估值为每公顷280,000至500,000欧元。

调查还列出了一批高端葡萄园产区，其土地交易价格仍显著高于意大利农地均价。特伦托以北、主要用于生产Trentodoc的葡萄园，估值为每公顷230,000至450,000欧元。在Asolo Hills这一与起泡酒生产密切相关的产区，DOCG葡萄园估值为每公顷300,000至400,000欧元。

其他实力较强的葡萄酒产区价格虽低于上述水平，但仍然不菲。奥斯塔河谷的Saint-Christophe DOC葡萄园和伦巴第的Collina Bresciana DOC葡萄园，估值均为每公顷150,000至300,000欧元。佛罗伦萨地区的Chianti Classico DOCG土地估值为每公顷90,000至210,000欧元，而该产区位于锡耶纳一侧的土地价格较低，为每公顷90,000至150,000欧元。

在意大利北部，Bergamo Hills DOC葡萄园估值为每公顷120,000至200,000欧元，Valtellina DOC土地为每公顷105,000至171,000欧元。Lower Piave平原葡萄园的估值为每公顷65,000至150,000欧元。在弗留利-威尼斯朱利亚大区，Collio DOC葡萄园是当地一些最知名白葡萄酒的产地，估值为每公顷60,000至140,000欧元。

CREA表示，2025年整体农地市场的供需大致平衡，但需求略强于供给。交易数量保持稳定。买家以农民为主，卖家则往往是退出农业的土地所有者，或继承土地后无意耕种的人。

调查指出，政策因素以及土地用途之间的竞争日益影响农场决策。CREA提到与欧盟2023-2027年共同农业政策相关的措施，以及对适合建设可再生能源项目的场址不断增长的需求。

租赁市场比买卖市场更稳定，但CREA表示，租赁需求变得更加挑剔。租金大多保持不变，只有在生产力最高的地区出现上涨。需求主要集中在灌溉用地、连片土地、交通便利且适合机械化作业的地块，以及种植专门作物的地区。

CREA表示，这些需求主要由资金实力雄厚的农业企业、畜牧经营者和农业承包商推动。与此同时，边际土地越来越难以找到承租方。在供给方面，小型农场关闭以及缺乏代际接班，继续对市场造成压力。

租赁市场的地区差异尤为明显。意大利北部的灌溉平原和畜牧业产区需求较强。意大利南部市场活跃度较低，可供出租的土地更多，尤其是在内陆地区。

展望未来，CREA表示，业内经营者预计土地市场的整体供需格局不会出现重大变化。不过，超过40%的受访者预计进入市场的土地数量将会增加，主要原因是边际地区的农场关闭。对于租赁市场，CREA

表示，受访者普遍预计市场将保持稳定，同时需求将进一步集中于生产潜力最高的土地。