

全国土地市场报告

——2024年8月



目 录

8月要点:	3
一、全国重点65城土地市场概况	4
1、8月65城土地成交规模持续收缩,同比降40%	4
2、8月65城涉宅用地出让金同比降六成	5
3、涉宅流拍率较低,广州、西安出现流拍	7
二、核心24城土地市场表现情况	8
1、8月核心24城土拍成交规模上升,但热度继续回落	8
安居客-核心24城土地市场热度指数趋势	8
2、成交量稳而价跌,城市间供应差异较大	8
3、8月地方国企拿地规模占比上升至68.4%	11

8 月要点:

- 8 月, 全国重点 65 城经营性土地供应规模环比上升 34%, 推出土地达到 836 宗。成交方面, 总计成交各类经营性土地 518 宗, 成交规划建面 3775.69 万平方米, 环比小幅下降 7%, 但同比仍下降 40%。涉宅用地方面, 全国重点 65 城共成交 131 宗, 总规划建面 1063.44 万平方米, 规划建面同比下降 55%。
- 8 月, 全国重点 65 城经营性土地出让金达到 992.22 亿元, 环比下降 8%, 同比下降 60%。涉宅用地方面, 土地出让金达到 794.6 亿元, 环比下降 9%, 同比下降 62%。涉宅平均成交楼面价达到 7472 元/㎡, 环比小幅下降 8%, 同比下降 16%。
- 8 月, 全国核心 24 城土地市场热度指数呈现持续回落态势, 本月热度下降至今年内较低水平。在楼市低预期及难去化的压力下, 房企拿地动力不足。
- 8 月, 核心 24 城涉宅用地成交规划建面达到 767.9 万平方米, 环比上升 3%; 土地出让金达到 682.2 亿元, 环比下降 10%。同时, 成交楼面均价环比继续下降 12%, 降至 8884 元/㎡。8 月土地市场呈现出量稳价跌的状态, 且城市供应规模差别较大。
- 8 月, 核心 24 城总计出让成交 96 宗涉宅用地 (剔除纯保障房地块), 按照企业拿地规划建面来看, 央企、地方国企、民企拿地比重分别为 6.4%、68.4%、9.2%。受到商品房销售端动力不足的影响, 房企拿地积极性持续下降, 导致地方城投及国企拿地占比持续上升。

一、全国重点 65 城土地市场概况

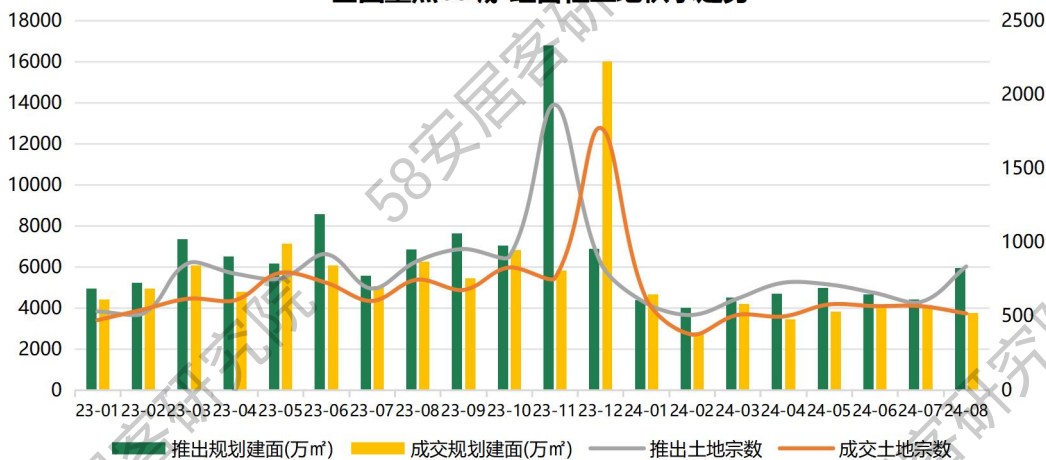
1、8 月 65 城土地成交规模持续收缩，同比降 40%

8 月，全国重点 65 城经营性土地供应规模环比上升 34%，推出土地达到 836 宗，本月各城市土地供应呈现显著放量。**成交方面，总计成交各类经营性土地 518 宗，成交规划建面 3775.69 万平方米，环比小幅下降 7%，但同比仍下降 40%。**成交规模同比降幅较大的原因在于去年 8 月土地成交量的基数较高，是 2023 年内第二供应高峰。

涉宅用地方面，全国重点 65 城共成交 131 宗，总规划建面 1063.44 万平方米。

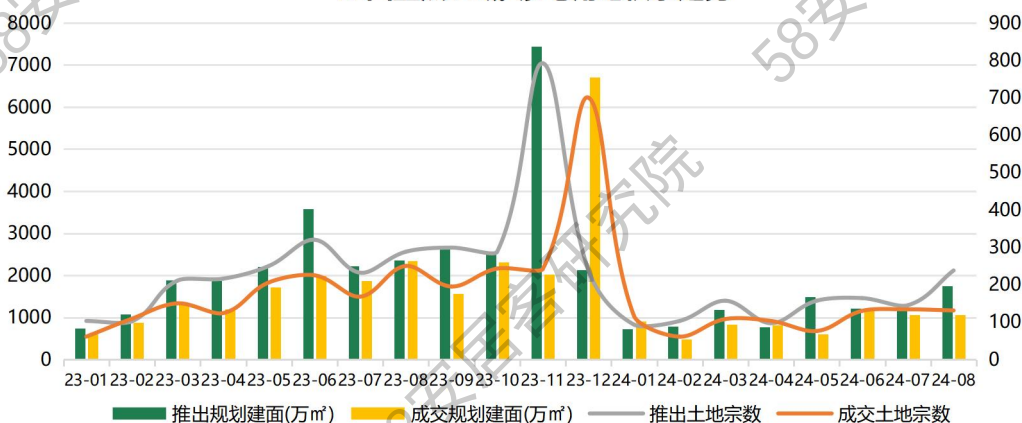
本月成交规模基本较上月持平，但同比降幅显著，**成交规划建面同比下降 55%。**值得关注的一点，6 月至 8 月涉宅用地成交规模基本维持在一千万方的水平，土地成交规模保持相对稳定。

全国重点65城-经营性土地供求走势

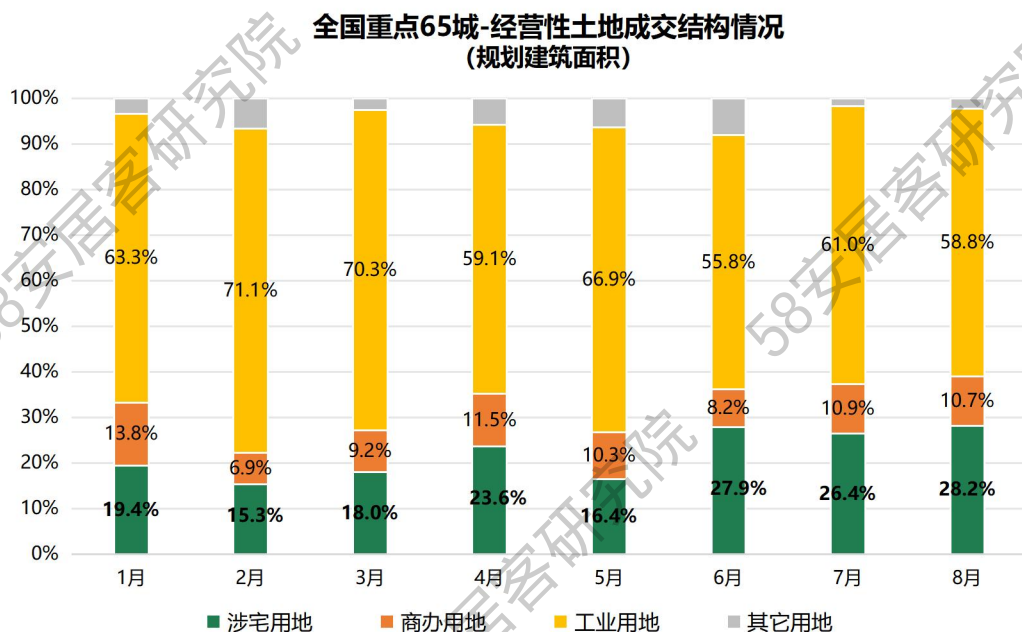


数据来源：58安居客研究院

全国重点65城-涉宅用地供求走势



结合全国重点 65 城经营性土地成交结构情况，本月涉宅用地成交占比约 28.2%，占比小幅上升 1.8%，商办用地占比较上月持平；同时，工业用地占比下降 2.2%。8 月，整体土地成交规模较上月小幅下降，但涉宅用地成交规模基本持平，导致结构占比方面涉宅用地小幅上升。

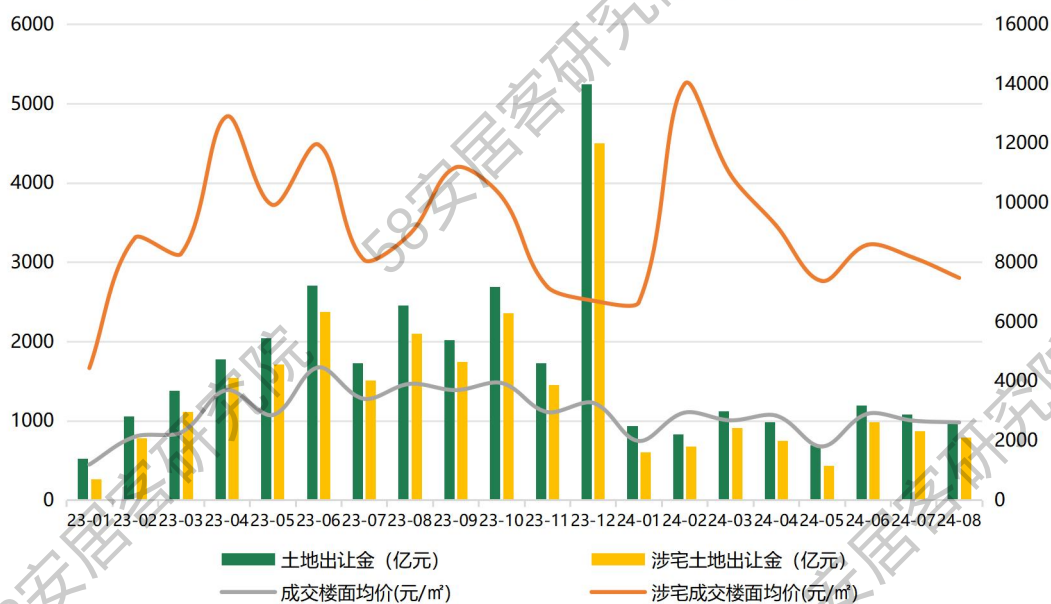


2、8月65城涉宅用地出让金同比降六成

8月，全国重点 65 城经营性土地出让金达到 992.22 亿元，环比下降 8%，同比下降 60%。同时，本月平均成交楼面价为 2613 元/㎡，环比下降 2%，同比下降 33%。从成交金额来看，土地市场仍呈现收缩状态。

其中，涉宅用地方面，土地出让金达到 794.6 亿元，环比下降 9%，同比下降 62%。在涉宅用地成交规模较上月持平的情况下，由于本月成交楼面价环比跌幅放大，导致出让金跌幅增大。8月，涉宅平均成交楼面价达到 7472 元/㎡，环比小幅下降 8%，同比下降 16%。整体来看，土地市场中，部分城市和部分热门地块对于整体市场的带动较弱。

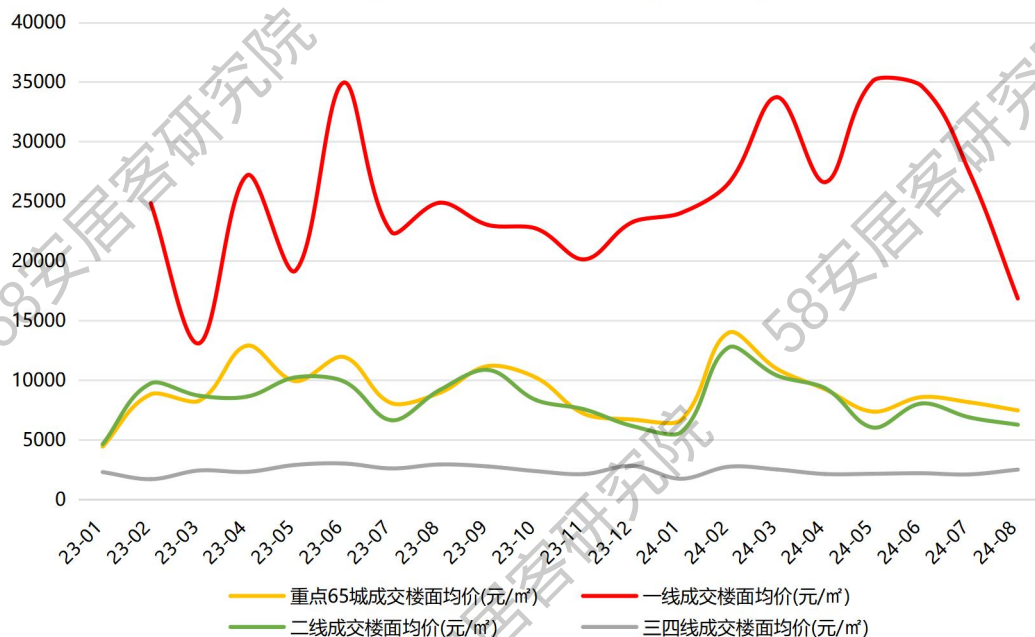
全国重点65城-土地成交金额及成交楼面价走势



数据来源：58 安居客研究院

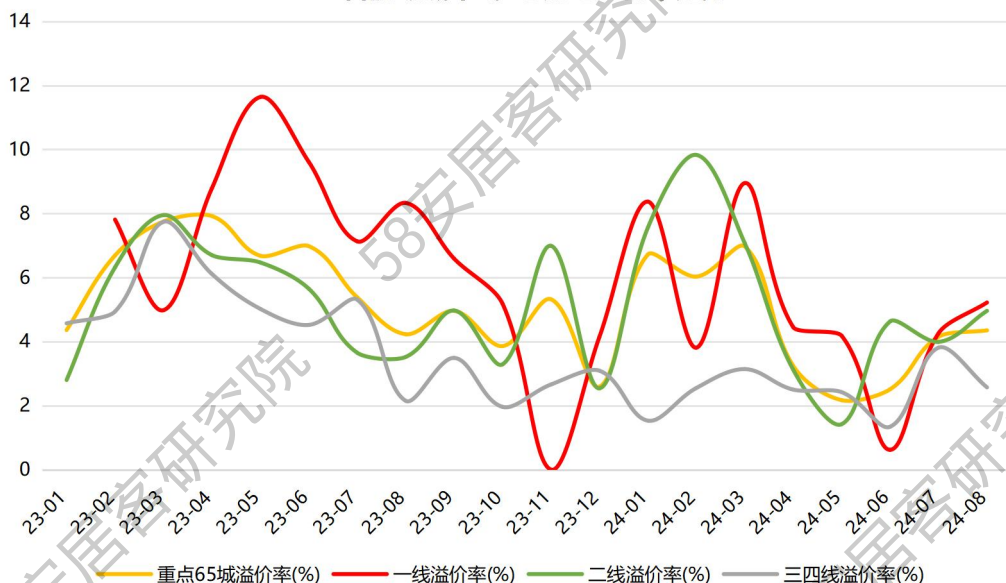
涉宅用地方面，本月一线和二线城市的成交楼面价仍呈现环比下跌。其中，一线城市涉宅用地成交楼面价环比下降 39%，二线城市环比下降 9%；但三四线城市则环比小幅上涨 19%。本月一线城市中仅北京和广州有土地成交，在房企拿地趋冷的情况下，本月成交楼面价均显著下降，但溢价率均有小幅上升。本月，**三四线城市在溢价率持续走低的情况下，土地成交量价双回升。**

各能级城市-涉宅用地成交楼面价走势



数据来源：58 安居客研究院

各能级城市-涉宅用地溢价率走势

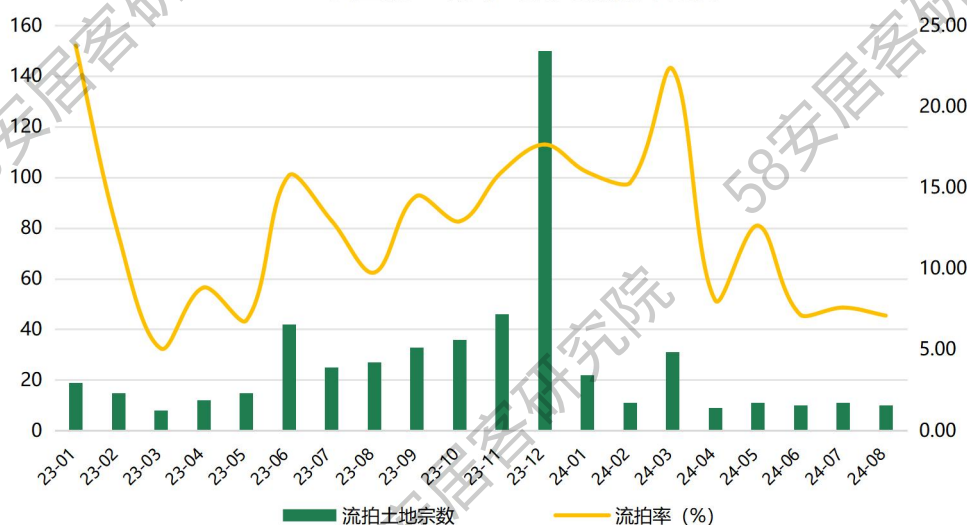


数据来源：58安居客研究院

3、涉宅流拍率较低，广州、西安出现流拍

8月，全国重点65城涉宅用地流拍10宗，流拍率为7.09%。涉宅用地流拍情况较上月持平，但本月也出现了核心一二线城市的流拍，如本月广州出让地块分布较为均衡，但核心城区荔湾地块因无有效竞买人流拍。广州土地市场整体热度仍然较低，1-8月有多宗土地流拍，且地方国企托底现象显著。此外，西安、佛山、昆明、海口，乌鲁木齐及呼和浩特等城市也均有流拍发生。步入三季度末，房企仍面临较大销售去化压力，拿地意愿较弱。

全国重点65城-涉宅用地流拍率走势



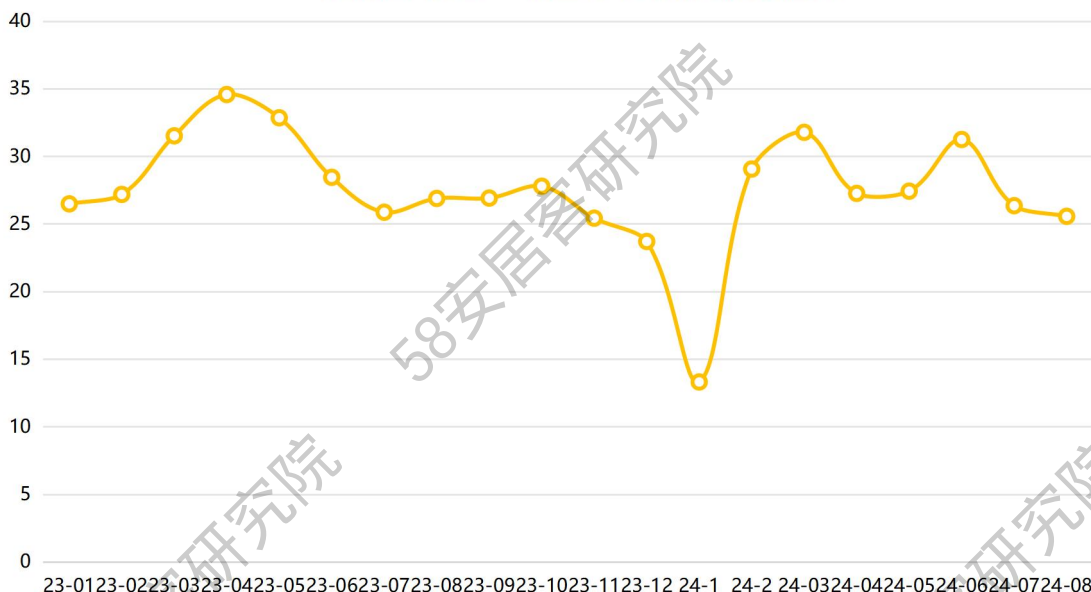
数据来源：58安居客研究院

二、核心 24 城土地市场表现情况

1、8 月核心 24 城土拍成交规模上升，但热度继续回落

8 月，全国核心 24 城土地市场热度指数呈现持续回落态势，本月热度下降至今年内较低水平。结合土拍市场情况来看，本月核心 24 城涉宅用地成交规模环比持平，但受到 8 月楼市成交乏力的影响，房企拿地意愿及现金流受限，土拍市场热度下降。同时，受到需求疲软的影响，部分核心一二线城市供地转弱，本月成交楼面价环比持续下行。虽然在部分热门地块的带动下，整体溢价率有所提升，但整体出让金规模仍呈下降。整体而言，在楼市低预期及难去化的压力下，房企拿地动力不足。

安居客-核心24城土地市场热度指数趋势



备注：土地属性为涉宅用地(不含租赁用地、安置房地等)

数据范围是特指 58 安居客研究院选取的 24 个样本城市，包括：武汉、广州、北京、长沙、上海、深圳、郑州、重庆、苏州、杭州、西安、成都、无锡、昆明、福州、南京、沈阳、宁波、青岛、济南、长春、天津、合肥、厦门

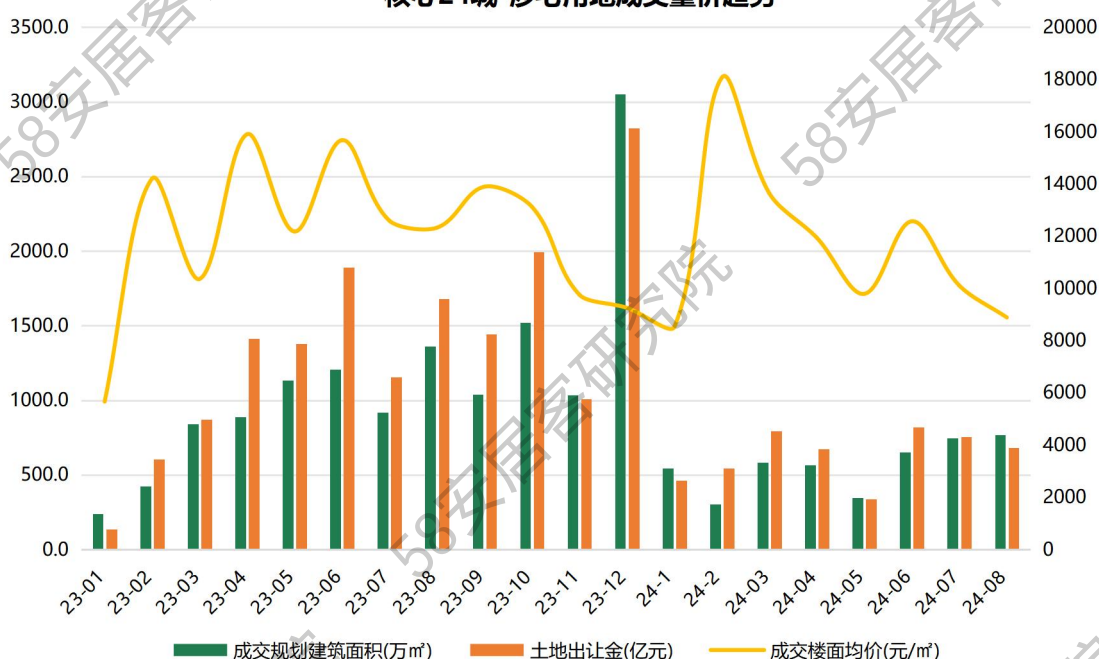
2、成交量稳而价跌，城市间供应差异较大

8 月，核心 24 城涉宅用地成交规划建面达到 767.9 万平方米，环比上升 3%；土地出让金达到 682.2 亿元，环比下降 10%。同时，成交楼面均价环比继续下降 12%，降至 8884 元/㎡。整体而言，8 月土地市场呈现出量稳价跌的状态，且城市供应规模差

别较大。

8月，核心24城中有17城实施土拍出让。其中，南京总共出让涉宅地块34宗，成交金额达到137.875亿元。由于出让地块主要集中于浦口、六合、溧水、高淳等远郊区域，导致成交楼面价环比下降46%。同时，多数地块均以底价成交，溢价率仅0.01%，市场热度较低。此外，西安、广州、昆明、武汉及杭州等城市8月土地供应规模排在前列，均有多宗宅地成交。

核心24城-涉宅用地成交量价趋势



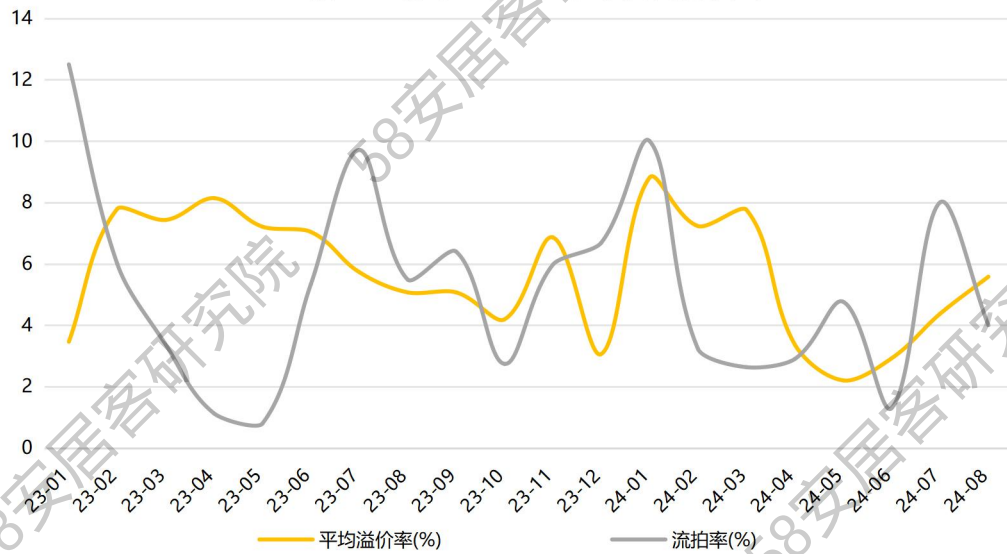
数据来源：58安居客研究院

8月，核心24城涉宅用地的平均溢价率上升至5.58%，流拍率降至4%。由于上海、杭州、合肥等城市均有标杆、低密优质地块供应，带动本月整体溢价率回升。上海在放开土拍限价后，本月徐汇区斜土街道128D-07地块以13.1万元/平方米打破国内土地出让单价纪录，成为新晋“地王”，也带动上海溢价率上升至12.1%。

本月，杭州土地供应集中于拱墅、钱塘及上城等核心区域，以低密优质区位为主；除一宗地外全部高溢价成交，平均溢价率高达24.5%。今年，杭州土地供应保持“少而精”的模式，以低密核心优质地块为主，导致房企竞争激烈，土拍市场维持了相对较高

的热度。

核心24城-涉宅用地溢价率及流拍率走势



数据来源：58安居客研究院

8月核心24城-涉宅用地成交出让金城市排行

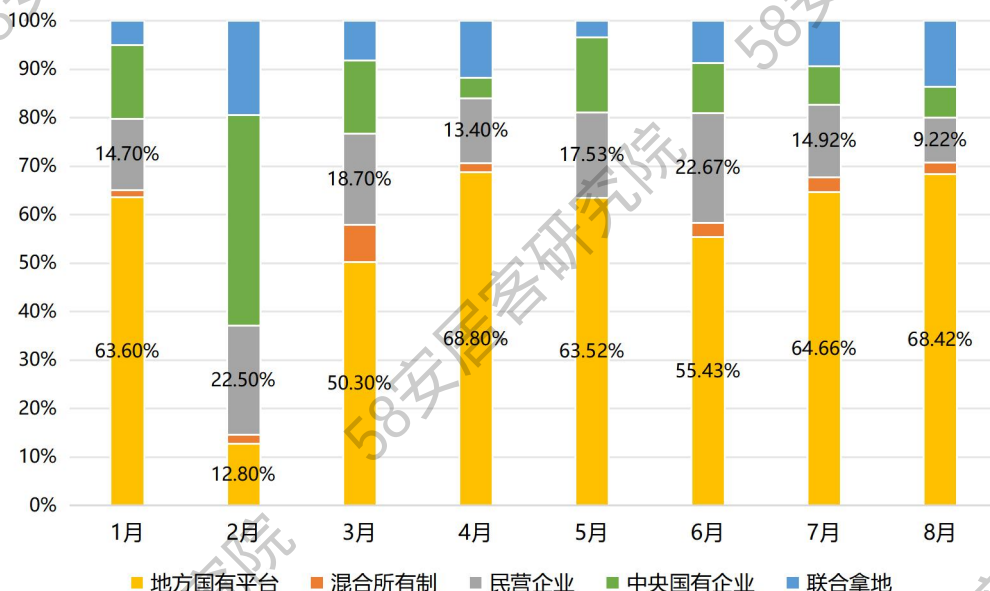
排行	城市	土地宗数	建设用地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	成交楼面均价(元/㎡)	土地出让金(亿元)	平均溢价率(%)	流拍宗数
1	南京	34	118.09	214.31	6433	137.9	0.01	--
2	上海	5	11.56	25.55	42845	109.5	12.1	--
3	广州	5	49.3	98.85	9819	97.1	0.05	1
4	杭州	8	19.65	33.31	28313	94.3	24.49	--
5	无锡	4	23.89	40.87	11237	45.9	0	--
6	西安	9	59.36	118.3	3498	41.4	0	1
7	武汉	3	39.01	48.88	7523	36.8	0	--
8	北京	2	9.44	17.61	18629	32.8	0	--
9	福州	5	9.03	21.72	12540	27.2	13.65	1
10	济南	5	12.74	26.51	6211	16.5	0.61	--
11	合肥	2	3.98	7.57	14199	10.7	26.43	--
12	苏州	2	15.6	22.4	3000	6.7	0	--
13	昆明	8	19.25	62.61	922	5.8	0	1
14	长春	1	9.48	15.16	3608	5.5	0	--
15	成都	1	1.13	2.82	17500	4.9	0	--
16	天津	1	3.64	5.82	8004	4.7	0	--
17	长沙	1	3.31	5.63	8200	4.6	0	--

数据来源：58安居客研究院

3、8月地方国企拿地规模占比上升至68.4%

8月，核心24城总计出让成交96宗涉宅用地（剔除纯保障房地块），按照企业拿地规划建面来看，央企、地方国企、民企拿地比重分别为6.4%、68.4%、9.2%。本月，地方国企拿地规模占比上升至68.4%，较上月提升4%。受到商品房销售端动力不足的影响，房企拿地积极性持续下降，导致地方城投及国企拿地占比持续上升。同时，本月央企拿地规模占比下降2%，民企拿地占比下降6%；而联合拿地占比上升4%。在目前的市场环境下，央企拿地也越发谨慎，企业更倾向于资源优势互补、合作共生。

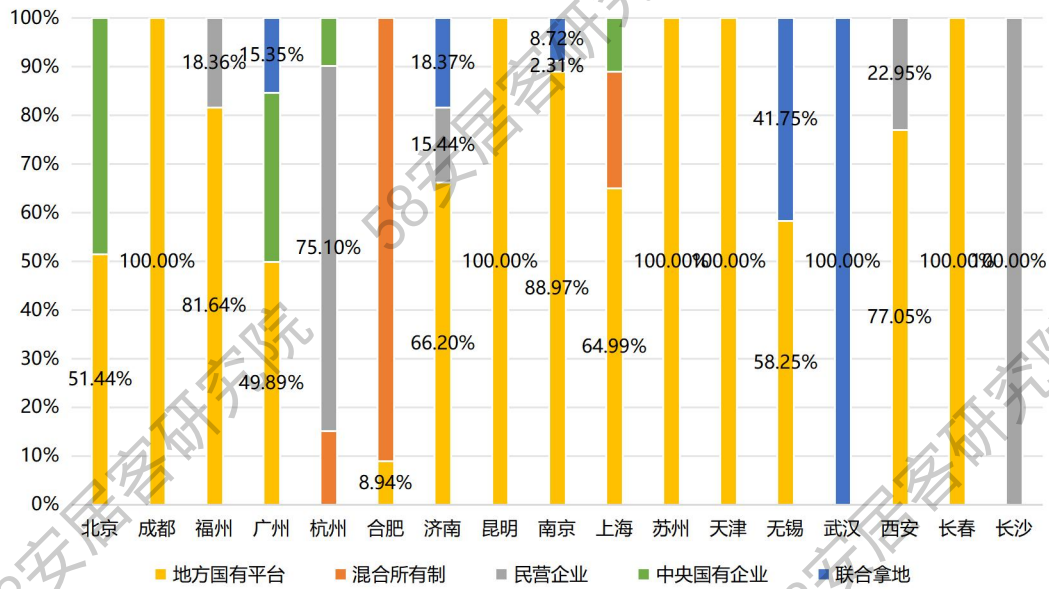
1-8月核心24城市企业拿地企业分布(仅涉宅用地)
(规划建筑面积)



数据来源：58安居客研究院

结合8月核心24城各城拿地企业成交分布来看，本月地方国企拿地占比超过六成的城市达到10个，其中，成都、昆明、苏州、天津及长春等城市基本为地方国企拿地。本月，央企布局仅限于北上广及杭州，城市更为聚焦。长沙、杭州及西安等城市民企拿地相对活跃，尤其，杭州本月民企拿地活跃，滨江、伟星及中天美好集团均高溢价摘得核心区域低密优质地块。

8月各城市企业拿地成交分布(仅涉宅用地)
(规划建筑面积)



数据来源：58安居客研究院

报告说明

- 1、58安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等；
- 2、全国重点监测65城数据范围是特指58安居客研究院选取的65个样本城市：北京、天津、大连、石家庄、哈尔滨、沈阳、太原、长春、威海、潍坊、呼和浩特、包头、秦皇岛、烟台、保定、上海、杭州、苏州、南京、无锡、济南、青岛、宁波、南昌、福州、合肥、徐州、淄博、南通、常州、湖州、绍兴、温州、嘉兴、昆山、盐城、蚌埠、深圳、广州、佛山、三亚、惠州、东莞、海口、珠海、中山、厦门、南宁、泉州、柳州、成都、重庆、武汉、郑州、西安、昆明、贵阳、兰州、洛阳、咸阳、绵阳、乌鲁木齐、长沙、郴州、南阳。
- 3、核心24城包括：武汉、广州、北京、长沙、上海、深圳、郑州、重庆、苏州、杭州、西安、成都、无锡、昆明、福州、南京、沈阳、宁波、青岛、济南、长春、天津、合肥、厦门
- 4、本文中拿地面积、成交面积一般指规划建筑面积；
- 5、土地成交和供应数据仅包含市本级数据，不含下辖县市；
- 6、本文中供应面积统计方式按照公告时间；
- 7、土地属性包括住宅用地、综合用地（含住宅）、商业/办公用地、工业用地及其他用地；涉宅用地包括住宅用地和综合用地（含住宅），含保障性住宅，另行说明的除外。

ANJUKE



| 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：包梅



| baomei@58.com



| 18301804809



| 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE