

2024年 全国土地市场报告



ANJUKE

目录

一、全国重点 65 城土地市场表现情况	3
1、重点 65 城土地成交规模延续收缩，同比下降两成.....	3
2、城市冷热分化，一线城市涉宅成交楼面价及溢价率同比上涨.....	5
3、成交规模收缩下，一二线城市涉宅流拍率同比下降.....	6
二、全国核心 24 城土地市场表现情况	8
1、24 城土地成交规模同比降两成，涉宅用地降幅更显著.....	8
2、涉宅出让金规模同比降 35%，成交楼面价及溢价率走势分化.....	9
3、10 城无流拍，流拍率维持在低位.....	11
4、2024 年，核心 24 城地方国企拿地规模占比近六成.....	12
5、2024 年土地市场特点总结.....	14

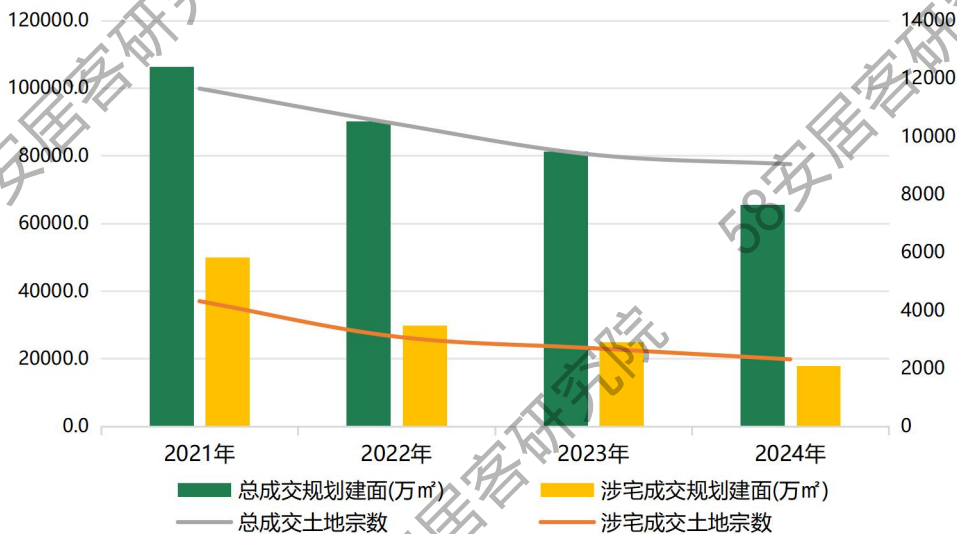
一、全国重点 65 城土地市场表现情况

1、重点 65 城土地成交规模延续收缩，同比下降两成

2024 年，受到宏观经济弱复苏的影响，房价下行叠加库存去化放缓，整体土地供需活跃度减弱，今年全国重点 65 城土地成交规模仍延续同比收缩的趋势。根据安居客监测数据显示，2024 年全国重点 65 城成交经营性土地 9039 宗，总规划建面 65495.7 万平方米，成交规模同比下降 19%。其中，涉宅用地成交 2308 宗，总规划建面 17828.7 万平方米，成交规模同比下降 28%。

整体来看，涉宅用地的成交规模降幅大于土地市场的整体回落幅度。尤其在经过了两年土地供需调整之后，今年涉宅用地的成交规模较 2021 年回落约 64%。究其原因，一方面，由于今年国土资源部要求各城市根据库存去化周期调整供地节奏，以调整高库存城市的供需关系，对全国整体土地成交规模的下降也存在一定影响。另一方面，由于地产需求端缺乏有效需求的支撑，导致房企拿地仍偏谨慎。但是，结合四季度楼市新政的效果，叠加年末核心一二线城市土拍市场热度的回暖迹象。预计，2025 年土地市场有望进入止跌企稳的阶段。

全国重点65城土地成交规模走势



备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

分城市能级来看，一线城市的土地成交宗数同比降幅相对较高，二线及三四线城市较去年同期降幅有所收窄。其中，**涉宅用地方面，一线和二线城市土地成交宗数同比下降25%、19%；而三四线城市涉宅用地成交宗数同比降幅11%**。主要原因在于，一线城市和部分二线城市今年选择以供应优质、高溢价地块为主的策略，三四线城市土地整体仍保持低溢价成交的现状。

分城市能级土地成交宗数情况

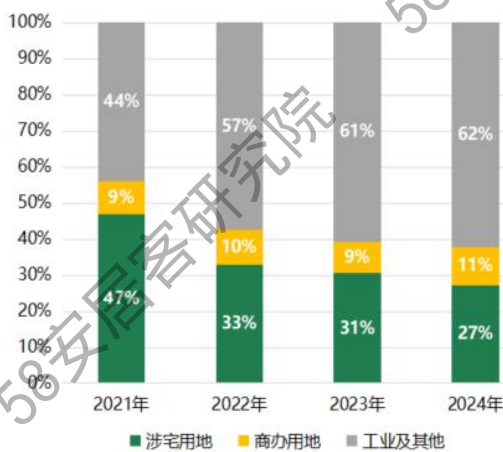
城市等级	2022年	2023年	2024年	变化趋势	23年同比	24年同比
一线城市	768	770	633		0.3%	-18%
二线城市	5885	5234	5003		-11%	-4%
三四线城市	25989	22568	21151		-13%	-6%

分城市能级涉宅土地成交宗数情况

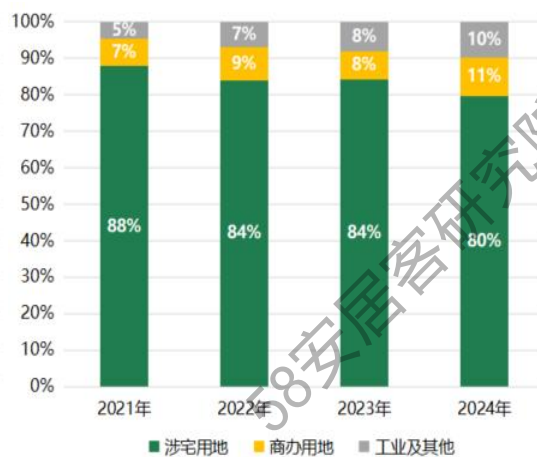
城市等级	2022年	2023年	2024年	变化趋势	23年同比	24年同比
一线城市	252	191	143		-24%	-25%
二线城市	1840	1690	1372		-8%	-19%
三四线城市	6409	5328	4740		-17%	-11%

备注：各类土地数据统计截至2024.12.29

重点65城土地类型成交结构（按规划建面）



重点65城土地类型成交结构（按出让金）



备注：各类土地数据统计截至2024.12.29

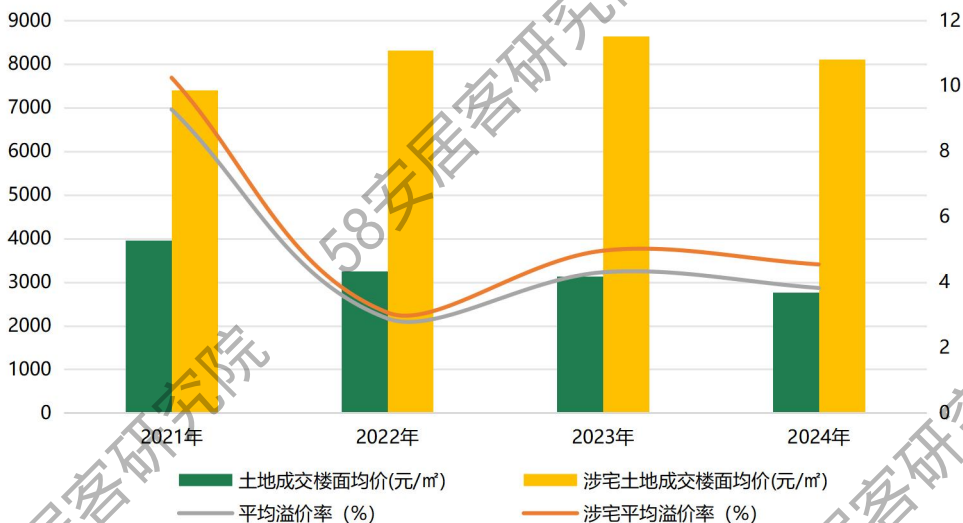
从土地成交结构来看，今年涉宅用地的成交占比继续小幅下降。从规划建面规模来看，今年涉宅用地成交建面规模占比已不足三成，较去年下降4%。同时，涉宅用地的出让金额占比仍维持在八成，但较去年下降4%。今年，由于整体土地市场表现偏冷，

核心一二线城市均频频推出优质、高溢价地块，多个城市“地王”记录刷新，导致土地出让金总额降幅有限。

2、城市冷热分化，一线城市涉宅成交楼面价及溢价率同比上涨

2024年，全国重点65城经营性土地成交楼面价延续了小幅下降趋势，平均楼面价降至2765元/平米，同比降幅约12%。同时，溢价率下降至3.8%左右。与此同时，受益于今年核心一二线城市核心区域优质、高溢价涉宅地块的推出，**涉宅用地的成交楼面价表现相对强势，价格仍维持在8107元/平米，同比降幅仅6%**。但是，由于三四线城市库存去化困难，涉宅用地基本以底价成交为主，导致整体涉宅用地的溢价率仍保持在4.5%的相对低位。

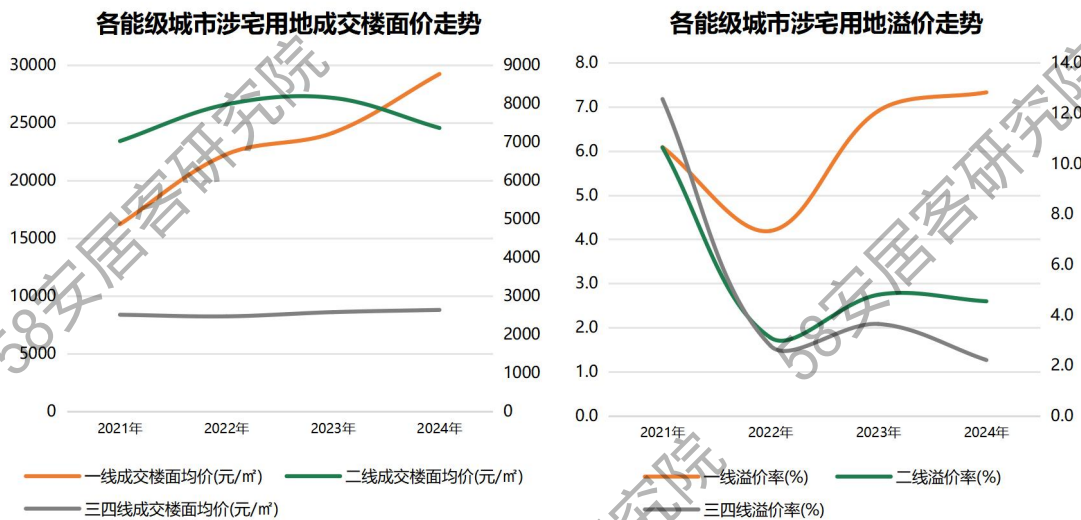
全国重点65城土地成交楼面价及溢价走势



备注：各类土地数据统计截至2024.12.29

分城市能级来看，各城市涉宅用地成交楼面价呈现出冷热分化的趋势。其中，一线城市涉宅用地成交楼面价保持上涨趋势。今年，一线城市涉宅用地成交楼面价表现强势，同比上涨21%，达到29238元/㎡。由于一线城市出让多宗核心区域优质、高溢价地块，提升了土拍市场的活跃度。尤其，上海在放开土拍限价后，拍出了国内土地出让单价新“地王”，带动上海土拍热度回暖。

与此同时，多数二线和三四线城市由于仍保持以价换量的土拍策略，使得涉宅用地成交楼面价上涨乏力。二线城市的涉宅用地成交楼面价则同比回落 10%，达到 7368 元/m²。此外，三四线城市的涉宅用地成交楼面价则表现相对平稳，同比上涨 2%，小幅回升至 2639 元/m²。



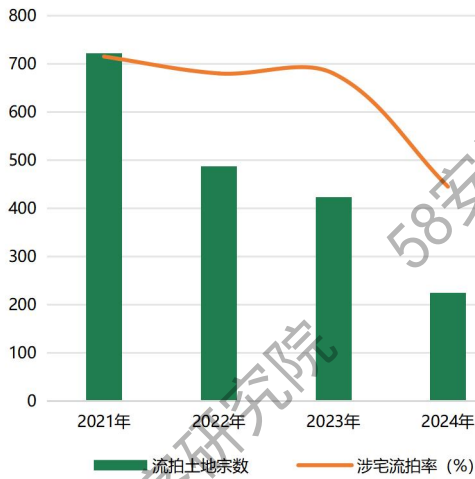
今年仅一线城市及部分热点二线城市土拍市场仍能保持一定热度。**溢价率方面，仅一线城市平均溢价率较去年小幅上升。**由于多数二线城市及三四线城市的土拍市场热度较低，整体仍以低溢价及底价成交为主，因此，平均溢价率仍呈现小幅下行的现象。

3、成交规模收缩下，一二线城市涉宅流拍率同比下降

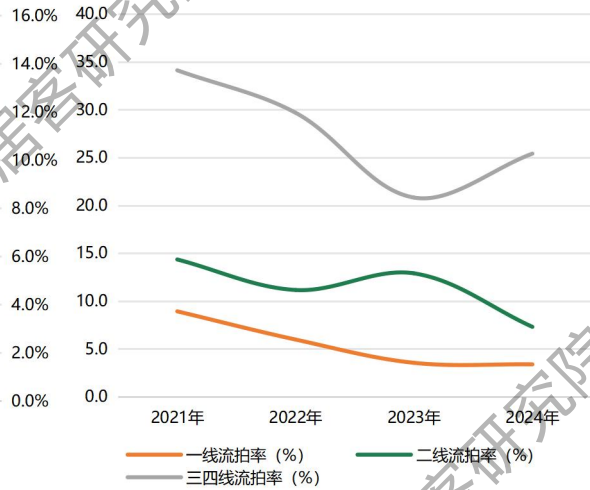
2024年，全国重点65城涉宅用地累计流拍225宗，流拍率小幅下降至8.9%。

今年，由于整体土地供应节奏放缓，在库存压力下土地供需规模收缩，导致涉宅流拍土地宗数较去年同比下降约 47%。同时，由于房企拿地偏理性谨慎，各城市土地市场也呈现出冷热分化的格局，多数城市为了维持土拍热度，冷门地块选择取消、中止交易等，也直接降低了整体流拍率。

全国重点65城涉宅用地流拍率走势



各能级城市涉宅用地流拍率情况



备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

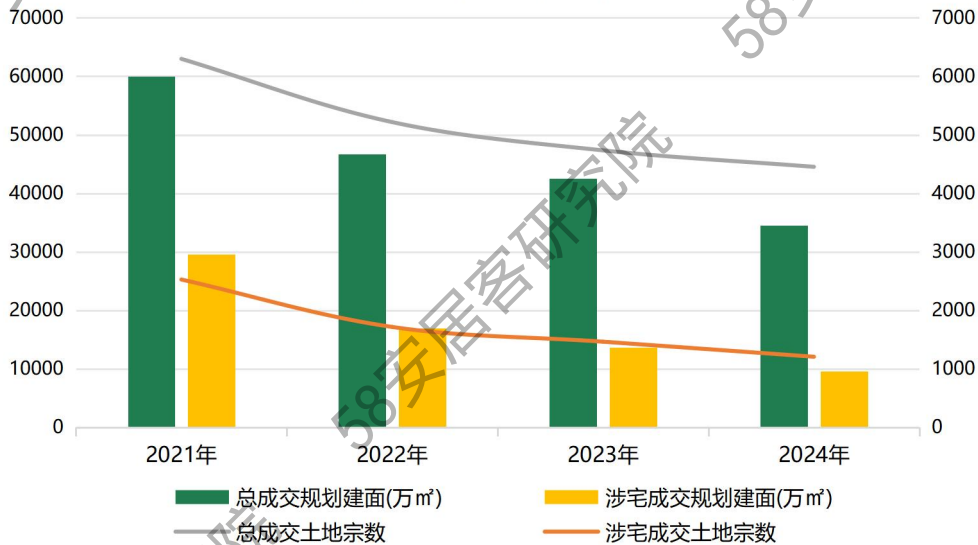
城市之间流拍现状分化显著。一线城市土地供需表现相对较好，由于核心区域优质地块的供应增加，导致流拍较少，整体流拍率持续下降。二线城市内部冷热分化严重，仅部分优质标杆地块受到市场追捧，但非核心区域地块流拍较多；但在总量下降的情况下，整体流拍率较去年仍有显著下降。三四线城市由于土地市场偏冷，房企拿地更聚焦核心一二线城市，导致整体流拍率较去年小幅上升至 25.4%。

二、全国核心 24 城土地市场表现情况

1、24 城土地成交规模同比降两成，涉宅用地降幅更显著

2024 年，核心 24 城土地市场活跃度表现强于重点 65 城，总计成交经营性土地 4452 宗，总规划建面 34533.22 万平方米，成交规模同比下降 19%，规模变化幅度基本较重点 65 城持平。其中，**涉宅用地成交规模降幅更为显著**。核心 24 城涉宅用地累计成交 1207 宗，总规划建面 9566 万平方米，成交规模同比下降 30%，规模较 2021 年降幅达到接近七成。

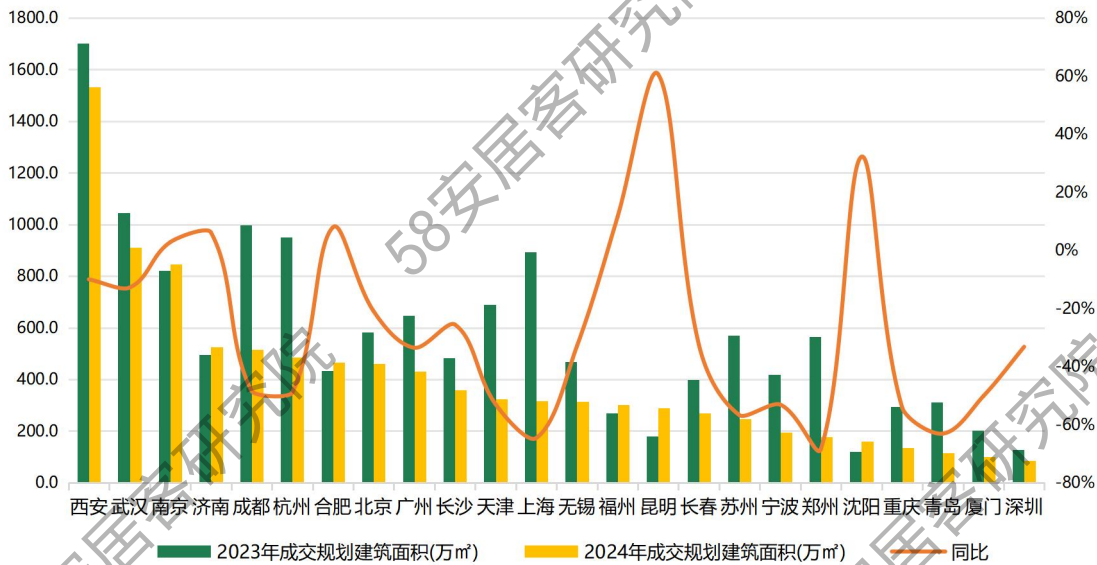
核心24城土地成交规模走势



备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

涉宅用地方面，今年由于各城市采用的推地策略不同，导致规模变化差异较大。整体来看，上海、郑州、青岛及苏州的总成交规划建筑面积降幅显著，规模同比下降均超过 50%。与此同时，二线城市中有部分今年土拍热度不高的城市成交规模呈现同比上涨，如昆明、沈阳、福州、合肥、济南及南京等同比呈现回升。

核心24城涉宅用地成交规模及变化



备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

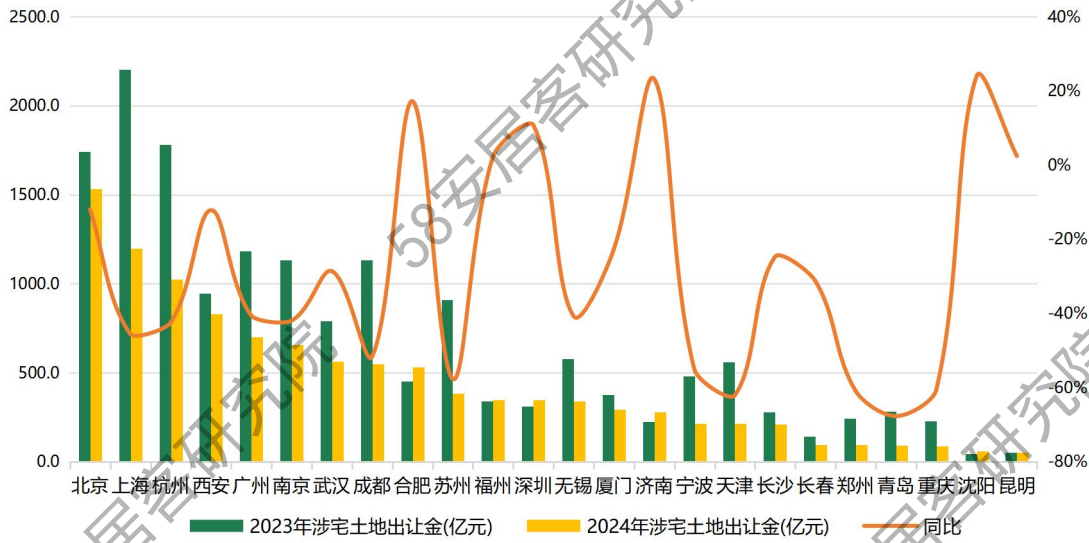
究其原因，一方面，由于一线城市土拍倾向于聚焦核心区域、优质高溢价地块，导致整体供应及成交相对收缩。另一方面，部分二线城市由于去年市场热度较低，库存去化压力较大，导致去年成交规模基数相对较低，今年在以价换量的市场情况下，成交规模则开始有所回升。昆明和沈阳去年成交规模基数相对较小，今年同比涨幅更显著。

2、涉宅出让金规模同比降 35%，成交楼面价及溢价率走势分化

2024 年，核心 24 城整体涉宅用地出让金规模同比下降 35%，其中，仅 6 个城市出让金规模同比呈现上涨，包括沈阳、济南、合肥及深圳等。部分城市出让金规模的上涨主要受益于土地成交规模的显著回升，如沈阳、昆明及合肥等。

多数城市仍受到土地成交规模收缩的影响，导致出让金规模显著回落，如上海、杭州、成都、苏州及郑州等出让金规模回落幅度较大。虽然聚焦高溢价优质土地出让的策略让上海、杭州等城市在下半年保持了较好的土拍热度，但仍难以弥补成交规模大幅下降带来的影响。

核心24城涉宅用地出让金规模及变化

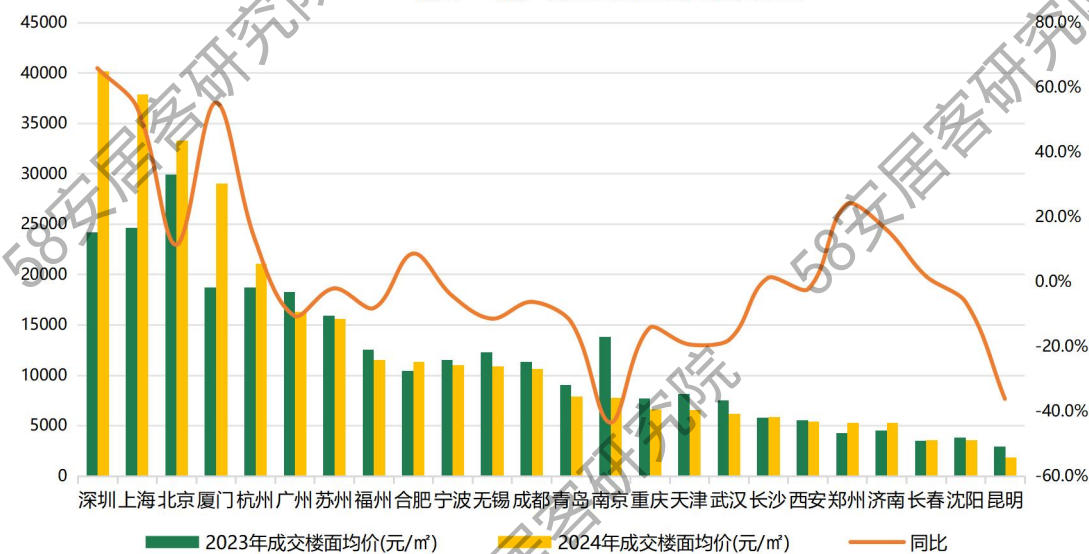


备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

2024年,核心24城整体涉宅用地成交楼面价约11185元//m²,同比降幅仅6.8%。

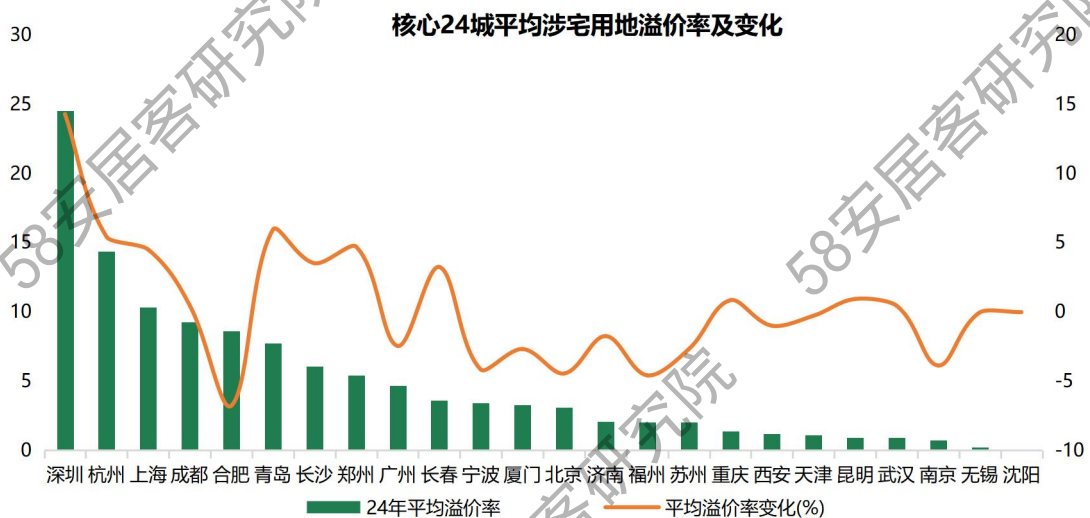
对比整体成交规模及出让金变化而言,在“地王”频现及高溢价地块的带动下,涉宅土地成交楼面价表现**相对较强**。其中,10个城市涉宅用地成交楼面价同比呈现上涨,包括深圳、厦门、上海、郑州、济南及杭州等城市,成交楼面价涨跌显著。与此同时,广州、无锡、重庆、武汉、天津、昆明及南京等城市仍面临涉宅用地成交楼面价均持续下跌的现状,同比跌幅均超过10%。

核心24城涉宅用地成交楼面价及变化



备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

今年，核心 24 城中涉宅用地平均溢价率超过 8% 的城市达到 5 个。其中，上海、杭州和深圳的涉宅用地平均溢价率均超过 10%。究其原因，城市为提高土拍市场热度及房企拿地信心，采取聚焦核心区域低密优质地块的推地策略，整体上提升了溢价率。今年，11 个城市平均溢价率较去年上涨，上涨幅度超过 4% 的城市达到 5 个，如深圳、杭州、上海、郑州及青岛。



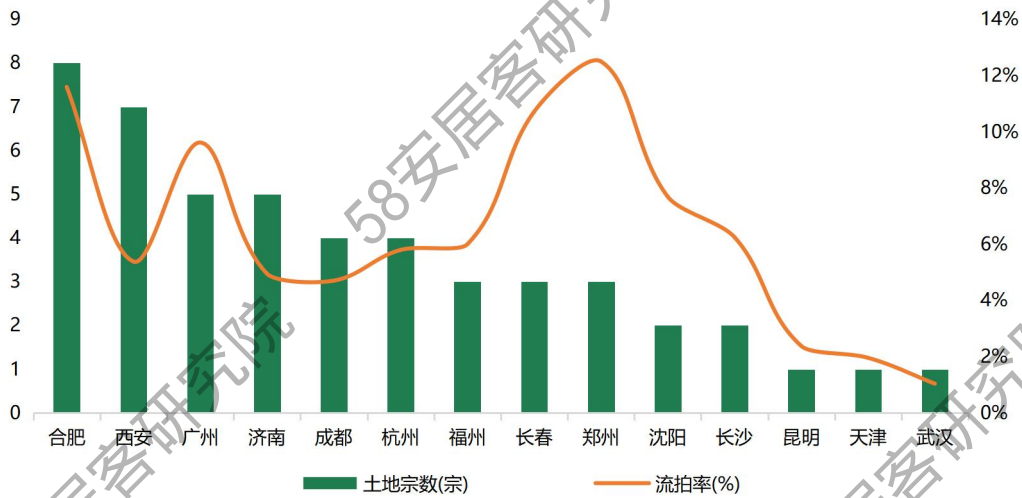
备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

3、10 城无流拍，流拍率维持在低位

今年，核心 24 城中 10 个城市未出现涉宅用地流拍现象，整体流拍率维持在 4% 的相对低位。整体来看，由于房地产市场下行，各城市库存去化面临压力，今年政府土地供应节奏有所放缓。同时，不同城市流拍情况也存在明显差异。部分城市为提振市场信心，土地供应倾向于核心优质地块，也导致了流拍率的下降。

同时，房企拿地仍较为谨慎，在市场意向较弱的情况下，部分城市采用中止交易方式应对，如合肥、天津、南京、成都、西安、郑州等城市今年取消多宗地块。部分二线城市非核心区域地块流拍较多，而整体市场流拍率下降主要得益于部分城市在土地供应和交易方式上的调整，如减少供应或取消、中止交易等。

2024年核心24城涉宅用地流拍情况



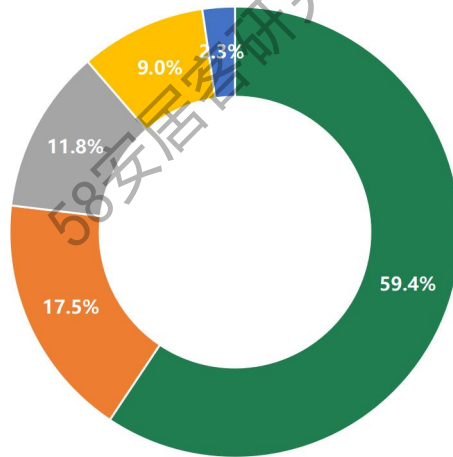
备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

4、2024年，核心24城地方国企拿地规模占比近六成

2024年，核心24城总计出让成交1207宗涉宅用地，按照企业拿地规划建面来看，地方国企、央企、民企拿地比重分别为59.4%、11.8%、17.5%。今年，由于整体土地市场仍偏冷，各城市间土地市场热度分化差异较大，多数城市拿地主力仍是地方国企，导致整体地方国企拿地的比重上升至近六成。今年，地方国企拿地规模占比超过60%的城市达到13个。其中，厦门、南京、福州、重庆、合肥及武汉等城市的地方国企拿地规模占比均超过70%。

值得注意的一点，今年下半年，央企和民企的拿地活跃度相对有所提高。今年，伴随市场供需格局改变的情况下，央企和民企面对市场的不确定性，选择聚焦核心一二线城市布局核心优质地块，如央企更多选择一线城市，城市拿地规模占比均超三成；而杭州、青岛、长沙及沈阳等市民企拿地活跃度较高。

2024年各类房企拿地建面分布



■ 地方国有平台 ■ 民营企业 ■ 中央国有企业 ■ 联合拿地 ■ 混合所有制

2024年核心24城企业拿地成交分布(仅涉宅用地)

(规划建筑面积-万方)

城市	地方国有平台	民营企业	中央国有企业	混合所有制	联合拿地
厦门	87.0%				13.0%
南京	81.7%	5.2%	7.2%	0.5%	5.4%
福州	80.0%	8.9%	8.4%	2.7%	
重庆	77.3%	18.0%	2.2%		2.5%
合肥	75.4%	16.5%	4.6%	2.0%	1.4%
武汉	71.8%	14.6%	6.1%		7.6%
济南	70.2%	9.5%	13.8%		6.5%
昆明	70.2%	29.5%	0.4%		
郑州	64.5%	13.9%	9.2%		12.3%
无锡	64.1%	15.4%	4.1%	0.5%	15.9%
西安	61.2%	19.5%	13.5%	1.8%	4.0%
长春	61.1%	24.7%	14.2%		
沈阳	60.2%	33.1%		6.8%	
成都	55.9%	17.5%	9.9%	1.3%	15.3%
北京	51.3%	4.2%	37.1%		7.4%
宁波	48.1%	8.1%		4.3%	39.4%
天津	45.5%	27.9%	23.5%	3.1%	0.0%
青岛	40.8%	55.5%	2.7%		1.1%
长沙	40.4%	32.0%	7.9%	6.8%	12.9%
苏州	38.6%	19.2%		2.8%	39.4%
深圳	38.1%		36.8%		25.1%
上海	34.5%	6.6%	41.2%	2.1%	15.7%
广州	31.9%	7.4%	33.4%	9.0%	18.2%
杭州	23.4%	48.1%	4.5%	12.6%	11.3%

备注：各类土地数据统计截至 2024.12.29

5、2024 年土地市场特点总结

今年，中央及地方各城市出台一揽子政策保障房地产市场平稳健康发展，在诸多政策利好及核心城市房价止跌企稳的影响下，全国重点城市土拍市场呈现出一定程度的企稳回暖。市场整体特点如下：

第一，土地成交规模连续三年持续收缩，明年有望见底回升。受房地产市场供需关系变动的影 响，全国土地市场的交易规模已经连续三年呈现缩减趋势。这一变化主要表现在两个方面：一是土地成交规划建筑面积总量的减少；二是土地出让金总额的下降。随着住房需求步入新的发展阶段，改善性需求正逐渐成为市场的主要驱动力。因此，预计未来土地成交规划建筑面积总量的增长速度将持续放缓。

与此同时，未来市场在“好房子”的发展前景下，提升产品品质将助推土地出让金总规模的小幅回升。四季度，随着核心城市土拍热度的回升，呈现出涉宅用地量价齐升的现象，核心 24 城土地出让金规模持续创出年内新高。

第二，打破僵局，热点城市“地王”再现。今年春节后，全国核心 24 城土地市场热度呈现触底回升态势。3 到 5 月，部分核心一二线城市一些优质核心区域地块的出让，尤其，宁波、苏州、厦门、合肥、成都等热点城市“地王”再现，阶段性带动企业竞拍的信心和热度有所回暖。8 月，上海在放开土拍限价后，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”，带动上海土拍市场热度上升。但由于整体市场仍面临库存去化压力，房企拿地仍相对谨慎，土拍市场的阶段性升温仅出现在部分热点一二线城市。

第三，冰火两重天，土拍市场呈现出严重的两级分化现象。一方面，核心城市的核心区域优质地块被诸多房企追捧，高溢价、高标准抢地；另一方面，核心城市的非核心区域及非核心城市的宅地面临无人问津的冷遇。这一现象的背后，反应出市场需求趋势

的变化。由于房地产市场供需格局的转变，在买方占主导权的情况下，房企更加追求项目的确定性，未来去化的保障。预计，未来土拍市场冷热分化的趋势仍将持续。

第四，核心一二线城市央企的拿地活跃度显著提升。去年，各城市地方国企在全国土拍市场中成为绝对的主力和市场压舱石。今年，虽然地方国企拿地的占比仍高达六成左右，但央企的活跃度明显提升。四季度，央企在核心城市拿地动作频频，华润、保利及中海等央企，不仅在北京和上海斩获优质地块，同时在杭州、成都、天津和武汉等城市拿地布局。**央企的高溢价拿地动作可能代表城市土拍有望见底企稳的一种信号。**同时，在市场成交数据企稳回暖的带动下，部分城市民企活跃度也有所上升。

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