

全国土地市场报告

——2025年10月



ANJUKE

目 录

10月要点:	3
一、全国重点 65 城土地市场概况.....	4
1、10月重点 65 城土地成交规模同比上涨 68%，规模保持上行.....	4
2、10月成交楼面价下行，但土地出让金规模环比上升 30%.....	6
3、10月涉宅流拍宗数增加，但流拍率小幅下降.....	8
二、核心 24 城土地市场表现情况.....	9
1、10月以价换量，涉宅用地成交规模环比持续回升 25%.....	9
10月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行.....	10
2、10月房企拿地分布稳定，联合拿地比例小幅上升.....	11

10月要点:

- 10月, 全国65个重点城市共推出经营性土地1657宗, 推出量再创新高; 本月总计成交各类经营性土地1497宗, 成交规划建筑面积达8070万平方米, 成交规模环比增长66%, 同比增长高达68%。涉宅用地方面, 全国65个重点城市累计成交涉宅土地294宗, 成交总规划建筑面积约为1933.3万平方米, 环比增长38%, 同比增长10%, 成交规模显著回升。
- 10月, 全国65个重点城市的经营性土地出让金总额约1679亿元, 环比增长30%, 但同比降2%。涉宅用地方面, 成交楼面价降至6412元/m², 环比持续下跌13%, 同比亦下降21%。值得注意的是, 本月涉宅成交楼面价创出年内新低, 反映出四季度各地土拍市场以价换量的态势。本月涉宅用地出让金规模环比上涨19%, 总成交金额约为1239.6亿元, 但同比仍下降13%。
- 10月, 核心24城共计成交涉宅用地136宗, 成交宗数连续两个月回升, 总成交面积约为895万平方米, 环比上涨25%, 但同比下跌7%。本月涉宅用地的成交楼面均价环比下跌18%, 同比亦下跌29%, 跌至8998元/m²。受价格下跌影响, 涉宅用地出让金规模环比仅增长2%, 总规模约为805.3亿元, 同比下降23%。
- 10月, 核心24城累计成交136宗涉宅用地。从企业拿地规划建面来看, 央企、地方国企和民企的拿地比重分别为11.5%、58.4%和19.1%。本月拿地分布基本保持稳定, 地方国企依旧占据拿地主力地位。联合拿地比例小幅上升1.9%, 反映出年底房企在拿地策略上趋于谨慎。

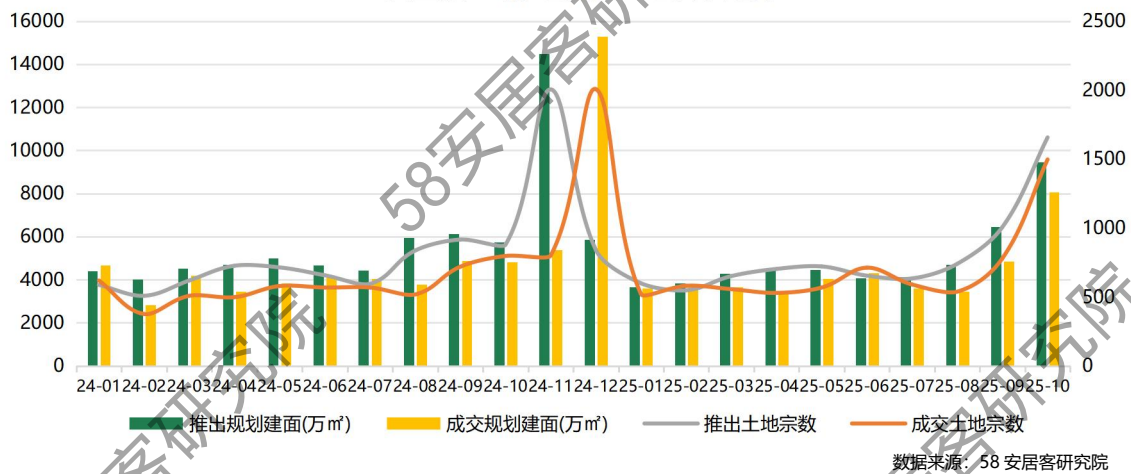
一、全国重点 65 城土地市场概况

1、10 月重点 65 城土地成交规模同比上涨 68%，规模保持上行

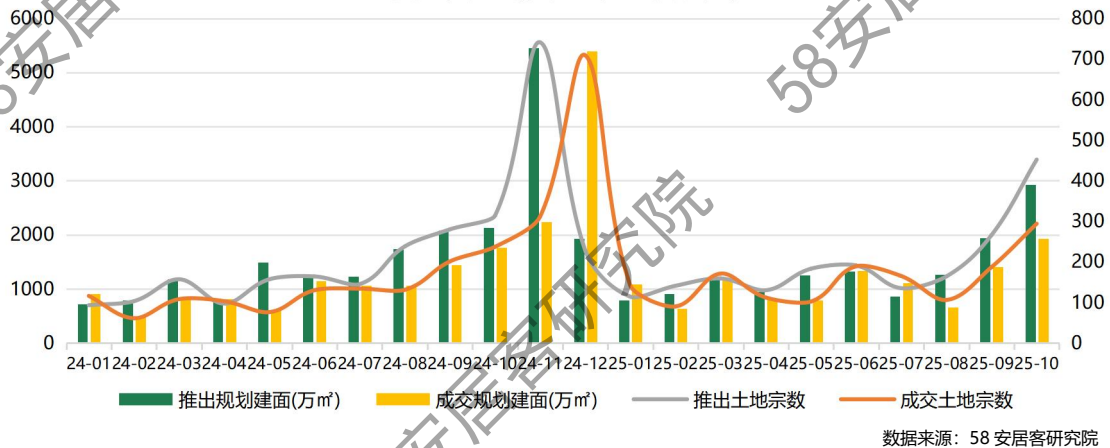
10 月，全国 65 个重点城市共推出经营性土地 1657 宗，推出量再创新高，较上月环比增长 65%；规划建筑面积约为 9473.2 万平方米。成交方面，本月总计成交各类经营性土地 1497 宗，成交规划建筑面积达 8070 万平方米，成交规模环比增长 66%，同比增长高达 68%。本月土地拍卖整体呈现出显著放量态势。

涉宅用地方面，10 月全国 65 个重点城市累计成交涉宅土地 294 宗，成交总规划建筑面积约为 1933.3 万平方米，环比增长 38%，同比增长 10%，成交规模显著回升。继 8 月份土拍淡季后，四季度各地进入年末回补库存阶段，市场已连续两个月呈现成交规模回升的趋势。

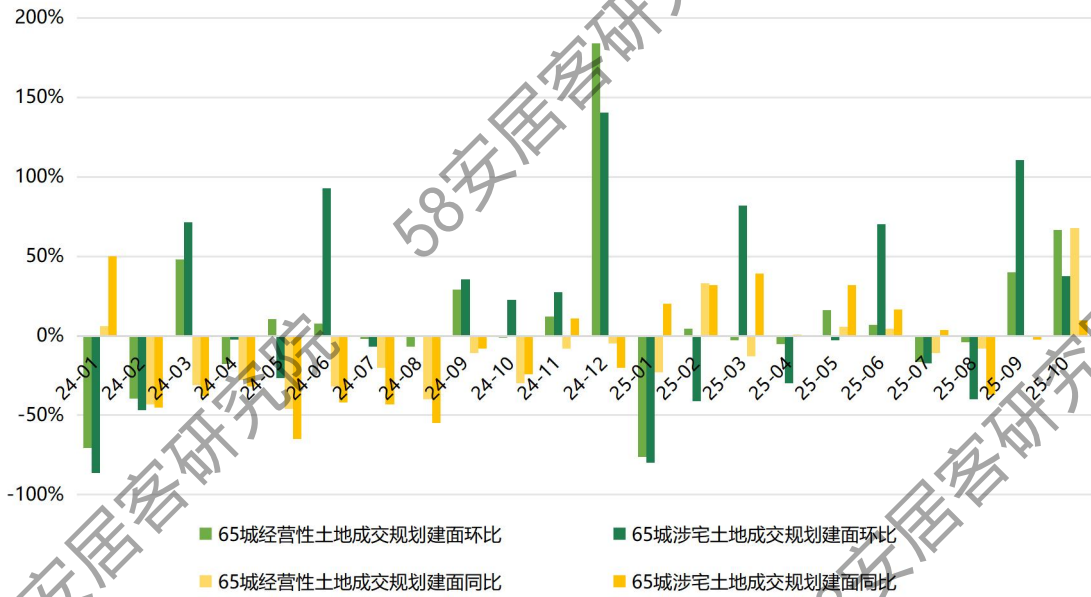
全国重点65城-经营性土地供求走势



全国重点65城-涉宅用地供求走势



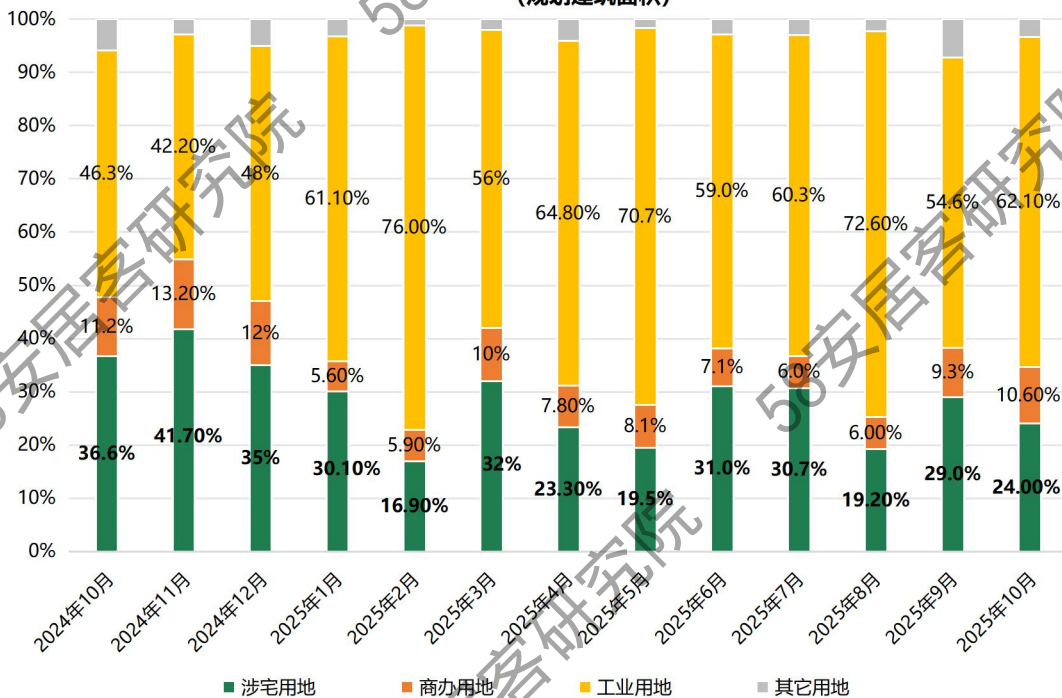
全国重点65城-土地成交规模同环比走势



数据来源：58安居客研究院

结合 65 个重点城市经营性土地的成交结构情况，本月涉宅用地的成交规模占比较上月下降了 5%，降至 24%。与此同时，工业用地的成交规模占比则上升了 7.5%，回升至 62.1%。商办用地的成交规模占比也较上月增加了 1.3%，维持在 10%左右。因此，本月经营性土地成交规模的显著回升主要得益于工业用地成交规模的提升。

全国重点65城-经营性土地成交结构情况
(规划建筑面积)



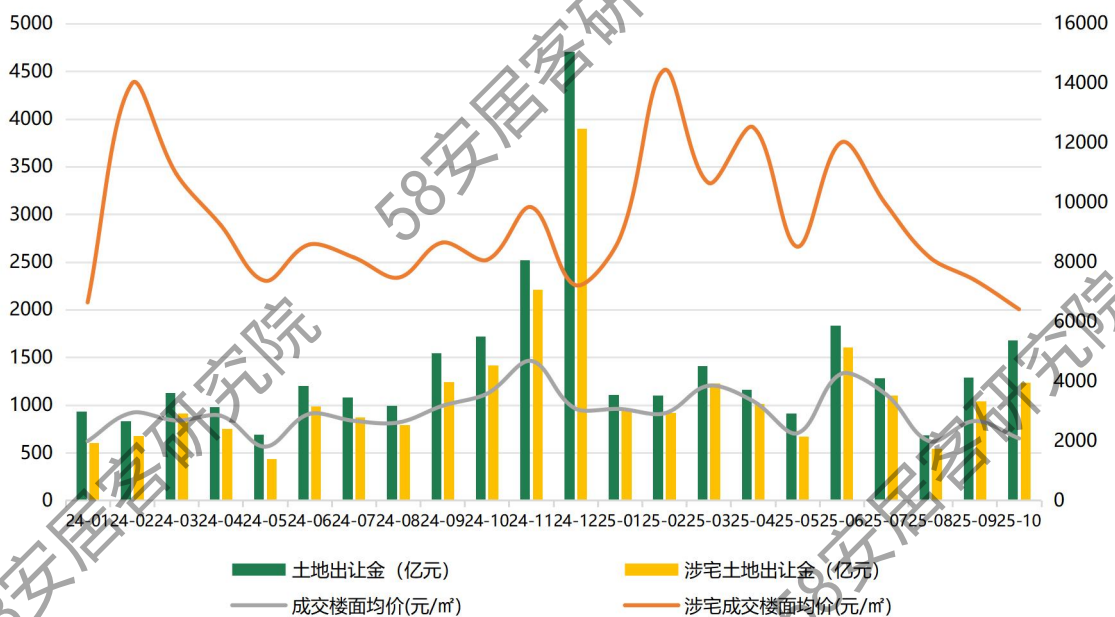
数据来源：58安居客研究院

2、10月成交楼面价下行，但土地出让金规模环比上升30%

10月,全国65个重点城市的经营性土地出让金总额高达1679亿元,环比增长30%,但同比微降2%。尽管本月土地成交规模显著放量,但由于土地成交楼面价的下降,出让金规模的增幅不及成交规模增幅。本月土地成交楼面价降至2079元/㎡,环比下滑22%,同比大跌42%。在一定程度上,土地拍卖市场依旧呈现出以价换量的态势。

在涉宅用地方面,本月全国65个重点城市的成交楼面价降至6412元/㎡,环比持续下跌13%,同比亦下降21%。值得注意的是,本月涉宅成交楼面价创出年内新低,反映出四季度各地土拍市场呈现出以价换量的态势。然而,由于本月涉宅用地成交规模显著回升,也带动了涉宅用地出让金规模环比上涨19%,总成交金额约为1239.6亿元,但同比仍下降13%。

全国重点65城-土地成交金额及成交楼面价走势

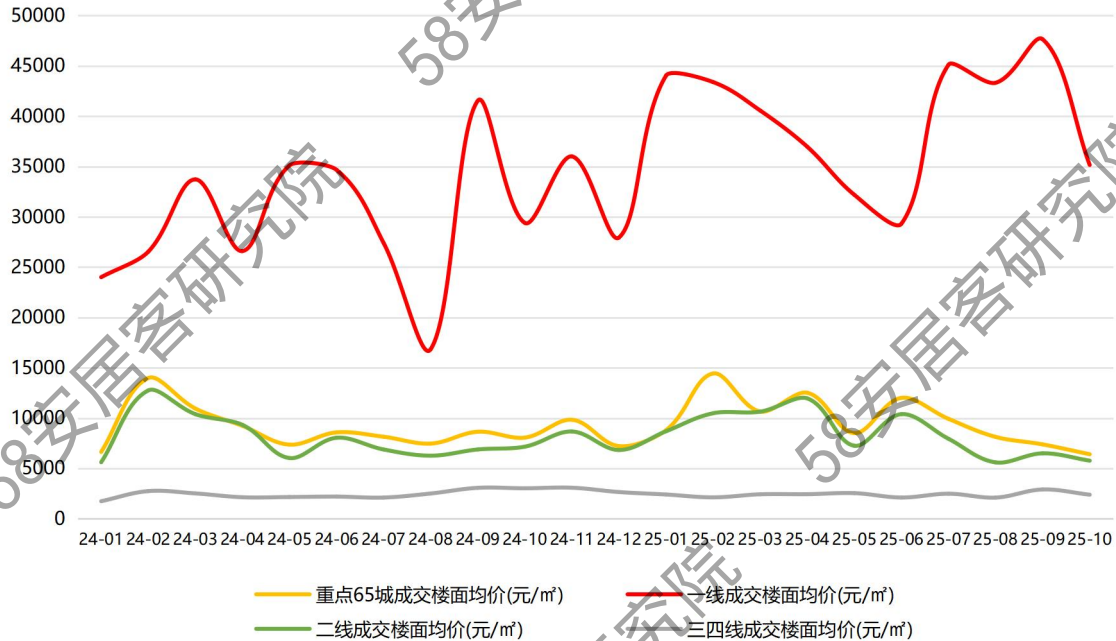


数据来源: 58安居客研究院

10月,一线城市土地拍卖共成交15宗涉宅用地,成交宗数较上月持平。但涉宅用地成交规划建面规模显著回升,环比增长120%,成交面积约为93.3万平方米。同时,出让金规模环比增长62%,上涨至328.08亿元。涉宅用地出让金规模增幅低于成交规

模的现象反应出成交楼面价的下行。本月一线城市平均成交楼面价环比下降 26.2%，达到 35162 元/平方米，但同比仍上涨 20%。同时，本月整体溢价率继续回落，降至 5.45%。

各能级城市-涉宅用地成交楼面价走势

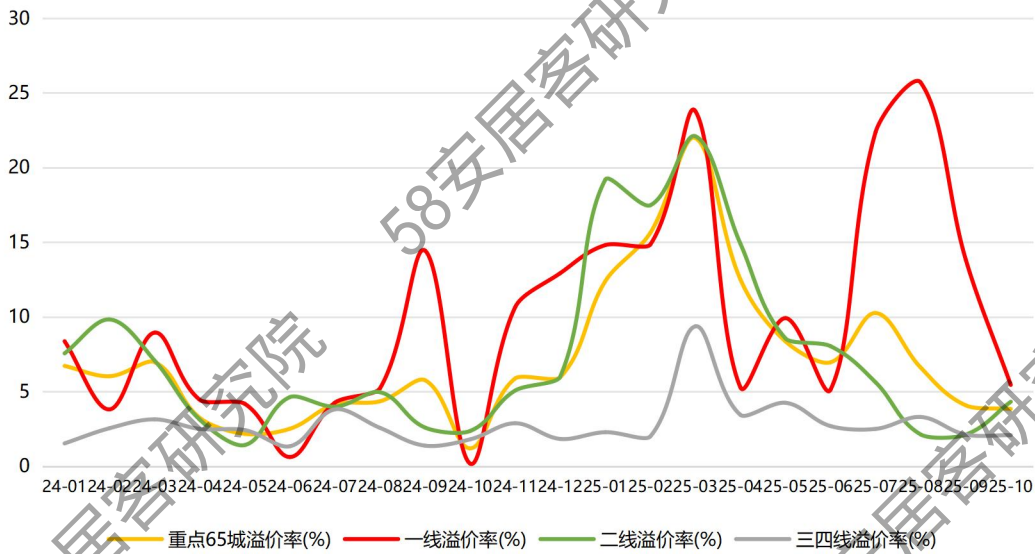


数据来源：58安居客研究院

10月，二线城市与三四线城市的涉宅用地成交情况呈现出明显分化。二线城市整体土地拍卖呈现量价齐跌态势，而三四线城市则通过以价换量的策略，实现了成交规模的大幅增长。

具体来看，二线城市本月涉宅用地成交规模约为 1012.56 万平方米，环比小幅下降 4%；同时，成交楼面价环比下跌 11%，降至 5776 元/平方米。在成交量与价格双降的影响下，涉宅用地出让金环比减少 15%，仅为 584.89 亿元。相较之下，三四线城市本月涉宅用地成交规模约为 4455.08 万平方米，环比大幅上涨 94%；然而，成交楼面价环比下跌 18%，本月仅为 2393 元/平方米。多数城市仍采取以价格换量的策略，以维持成交规模。

各能级城市-涉宅用地溢价率走势

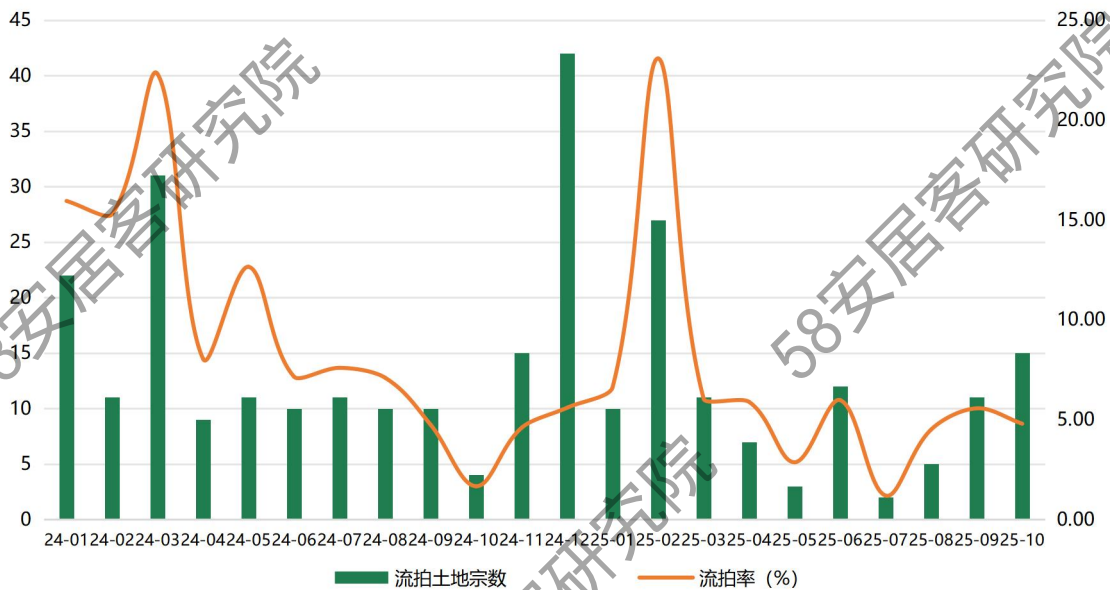


数据来源：58安居客研究院

3、10月涉宅流拍宗数增加，但流拍率小幅下降

10月，全国65个重点城市的涉宅用地流拍量有所增加，本月共计流拍15宗。然而，由于整体成交量上升，流拍率反而小幅下降至4.8%。在10月，中西部城市的市场流拍现象开始增多。本月，西安、兰州、乌鲁木齐、长春及郑州均出现流拍情况，其中西安和兰州各有4宗地流拍。

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

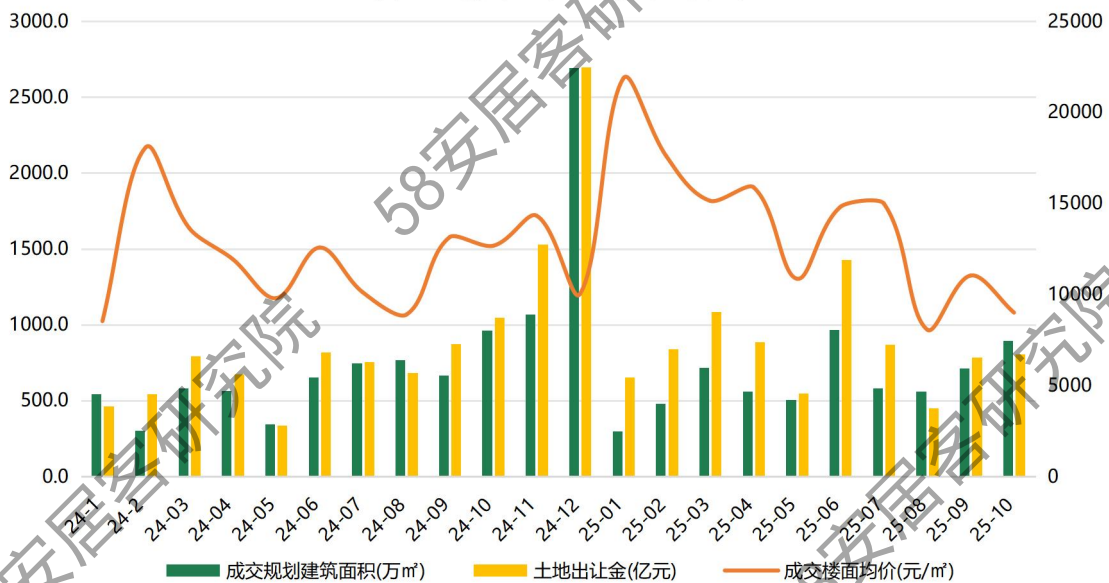
二、核心 24 城土地市场表现情况

1、10 月以价换量，涉宅用地成交规模环比持续回升 25%

10 月，核心 24 城共计成交涉宅用地 136 宗，成交宗数连续两个月回升，总成交面积约为 895 万平方米，环比上涨 25%，但同比小幅下跌 7%。**值得注意的一点，本月核心 24 城涉宅用地的成交楼面均价环比显著下跌 18%，同比亦下跌 29%，跌至 8998 元/㎡。**受价格下跌影响，本月涉宅用地出让金规模环比仅增长 2%，总规模约为 805.3 亿元，但同比下降 23%。

本月，土拍市场呈现鲜明的结构性分化特征，热度主要集中在核心一线城市的少数核心板块。二线城市土拍热度整体回落，以低溢价成交为主，导致整体平均溢价率进一步下滑，创年内新低。同时，本月流拍土地数量也增加至 6 宗。

核心24城-涉宅用地成交量价趋势

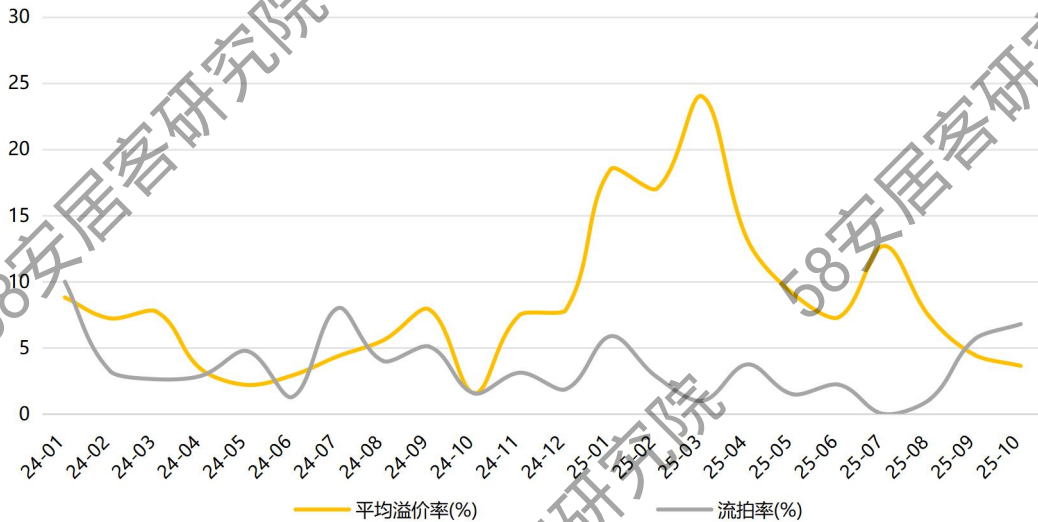


数据来源：58安居客研究院

在城市表现方面，本月一线城市成功出让了 15 宗地块，然而整体溢价率仅为 5.45%。仅有上海、广州的少数核心板块仍保持点状热度，市场整体热度普遍下滑。其中，上海的表现尤为突出，本月成功出让 6 宗地块，累计出让金高达 193.26 亿元，金额规模位

居首位。此外，本月杭州、福州和青岛的溢价率相对较高，均超过 10%。在二线城市中，苏州、成都和重庆本月的成交规模显著放量，均超过 10 宗地块，成交面积均超过 50 万平方米，但普遍以低溢价成交为主。其他多数城市在本月的土地市场表现则较为平淡。

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

10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(%)
1	上海	6	15.07	33.49	57712	193.26	7.7
2	苏州	16	66.16	88.89	9227	82.02	0.24
3	广州	7	16	40.58	19893	80.72	4.06
4	无锡	9	33.1	48.26	12743	61.5	0
5	成都	16	53.63	94.29	5869	55.33	3.04
6	北京	2	9.48	19.24	28117	54.1	0
7	西安	7	25.49	92.69	5661	52.47	0
8	杭州	4	12.48	23.9	15473	36.98	15.28
9	长沙	7	30.53	71.92	4026	28.95	8.42
10	合肥	5	27.23	56.17	4524	25.41	0.01
11	重庆	19	54.54	103.64	2125	22.02	0
12	南京	4	11.99	18.41	10300	18.96	0.21
13	宁波	4	15	26.25	7127	18.71	0.21
14	武汉	8	31.37	48.13	3657	17.6	0
15	济南	6	17.31	26.76	4409	11.8	0

16	福州	4	5.89	13.67	7210	9.86	12.69
17	沈阳	2	21.38	32.82	2674	8.77	0
18	天津	4	12.1	16.88	5149	8.69	0
19	青岛	2	2.57	6.04	14037	8.48	15.55
20	郑州	3	10.32	22.83	2237	5.11	0
21	长春	1	4.06	10.14	4477	4.54	0

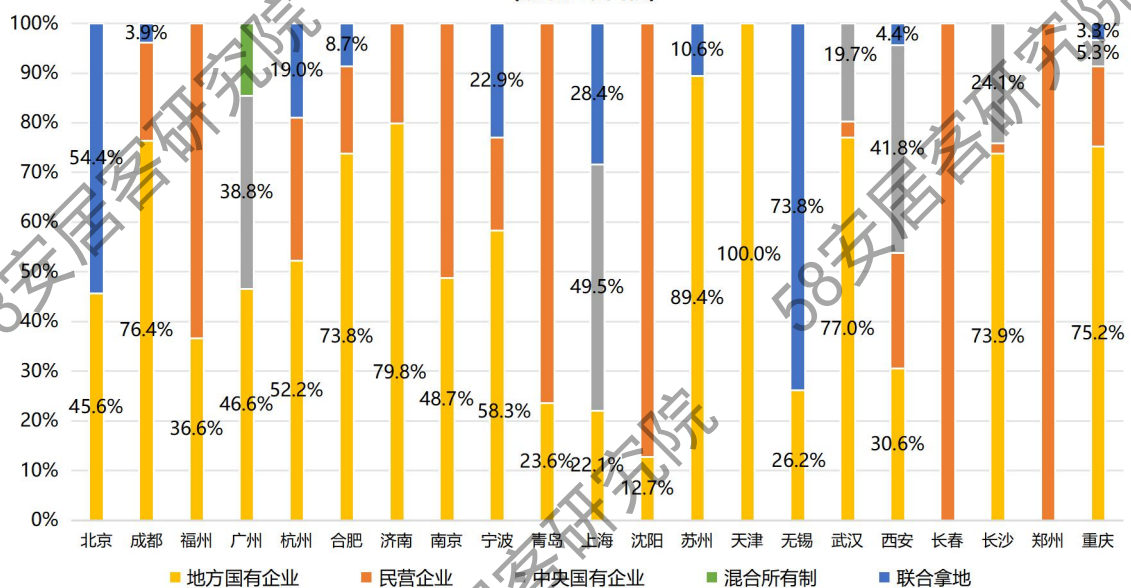
数据来源：58安居客研究院

2、10月房企拿地分布稳定，联合拿地比例小幅上升

10月，核心24城累计成交136宗涉宅用地。从企业拿地规划建面来看，央企、地方国企和民企的拿地比重分别为11.5%、58.4%和19.1%。对比9月房企拿地分布结构分析，本月拿地分布基本保持稳定，地方国企依旧占据拿地主力地位。然而，值得注意的是，本月联合拿地比例小幅上升1.9%，反映出年底房企在拿地策略上趋于谨慎，更倾向于采取合作模式。

结合10月核心24城的土地成交数据来看，本月，成都、合肥、济南、苏州、天津、武汉、长沙及重庆等城市的地方国企拿地规模占比均超过七成，市场活跃度下降。此外，本月央企在6个城市有所布局，但拿地重点仍为上海、广州和西安等核心城市。

10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“城市网邻58” 昌飞路186号A1栋



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE