



58 安居客研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE

# 全国土地市场报告

——2025 年 11 月



ANJUKE

## 目 录

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 11 月要点:                        | 3        |
| <b>一、全国重点 65 城土地市场概况</b>       | <b>4</b> |
| 1、11 月重点 65 城土地成交规模收缩，同比回落 14% | 4        |
| 2、11 月成交楼面价回升，但土地出让金规模环比下降 14% | 6        |
| 3、11 月涉宅流拍率小幅上升至 5.6%          | 9        |
| <b>二、核心 24 城土地市场表现情况</b>       | <b>9</b> |
| 1、11 月 24 城涉宅用地成交量价均环比回升       | 9        |
| 11 月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行      | 11       |
| 2、11 月地方国企拿地占比上升至 60.4%        | 12       |

## 11 月要点:

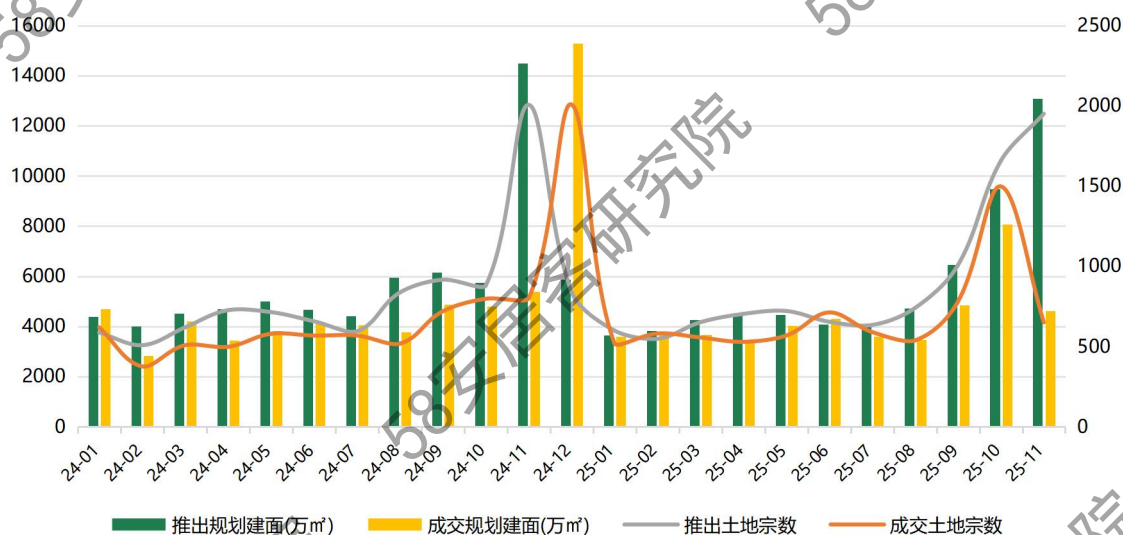
- 11 月, 65 个重点城市总计推出经营性土地 1950 宗, 推出宗数较上月增长 18%。  
成交经营性土地共 650 宗, 成交规划建筑面积达 4625 万平方米, 环比降低 43%, 同比下降 14%。本月因工业用地成交数量减少, 导致整体土地拍卖成交量显著下降。  
涉宅用地方面, 65 个重点城市累计成交涉宅土地 219 宗, 成交总规划建筑面积约 1548 万平方米, 环比下滑 20%, 同比亦下滑 31%, 成交规模较上月显著回落。
- 11 月, 65 个重点城市的经营性土地出让金总额约为 1452.2 亿元, 环比下降 14%, 同比下降 42%。涉宅用地方面, 本月土地成交规模环比下滑 20%; 与此同时, 成交楼面价攀升至 7682 元/㎡, 环比涨幅达 20%, 同比仍下降 22%。由于成交规模的缩减与成交楼面价的上涨形成了部分对冲效应, 本月出让金总成交金额约为 1189.13 亿元, 环比仅略微下降 4%, 但同比降幅达到 46%。
- 11 月, 核心 24 城累计成交涉宅用地 133 宗, 总成交规划建筑面积约 938 万平方米, 环比微涨 5%, 但较去年同期下跌 12%。与此同时, 成交楼面均价回升至 9915 元/㎡, 环比回升 10%, 但同比仍下跌 31%。受价格小幅回升的拉动, 本月涉宅用地出让金规模环比增长 15%, 总规模约达 929.97 亿元, 但同比仍下滑 39%。
- 11 月, 核心 24 城累计成交 133 宗涉宅用地。从企业拿地规划建筑面积来看, 央企、地方国企和民企的拿地比重分别为 13.5%、60.4%和 13.4%。本月地方国企和央企的拿地规模占比均小幅上升 2%。由于年底房企在拿地策略上更趋谨慎, 联合拿地的占比也有小幅提升 1.6%。

## 一、全国重点 65 城土地市场概况

### 1、11 月重点 65 城土地成交规模收缩，同比回落 14%

11 月，全国 65 个重点城市总计推出经营性土地 1950 宗。今年以来，每月土地推出量均呈环比上升态势，本月推出宗数较上月增长 18%，规划建筑面积约为 6772.5 万平方米。成交方面，本月各类经营性土地共成交 650 宗，**成交规划建筑面积达 4625 万平方米，成交规模环比降低 43%，同比下降 14%。**本月因工业用地成交数量减少，致使整体土地拍卖成交量显著下降。

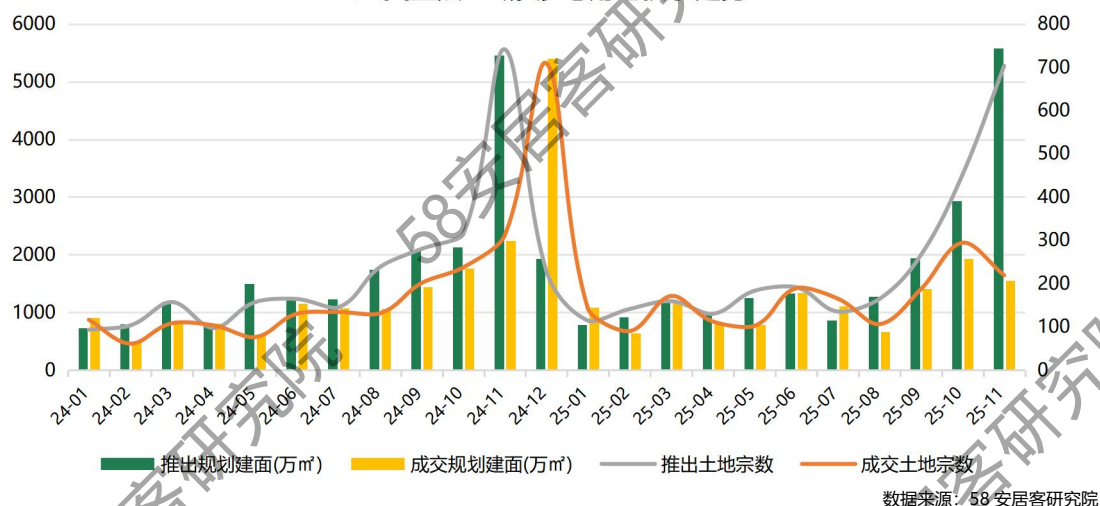
全国重点65城-经营性土地供求走势



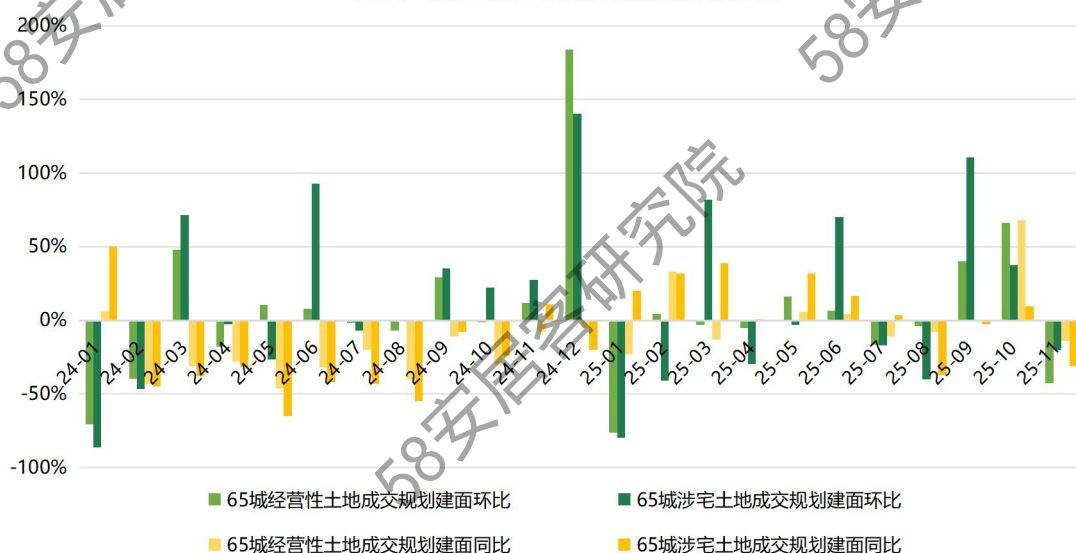
数据来源：58安居客研究院

涉宅用地方面，11 月全国 65 个重点城市累计成交涉宅土地 219 宗，成交总规划建筑面积约 1548 万平方米，环比下滑 20%，同比亦下滑 31%，成交规模较上月显著回落。土拍市场在 10 月和 11 月经历了供应端放量，但本月成交仍显著下降，反映出市场拿地意愿较弱，临近年底房企拿地相对谨慎。

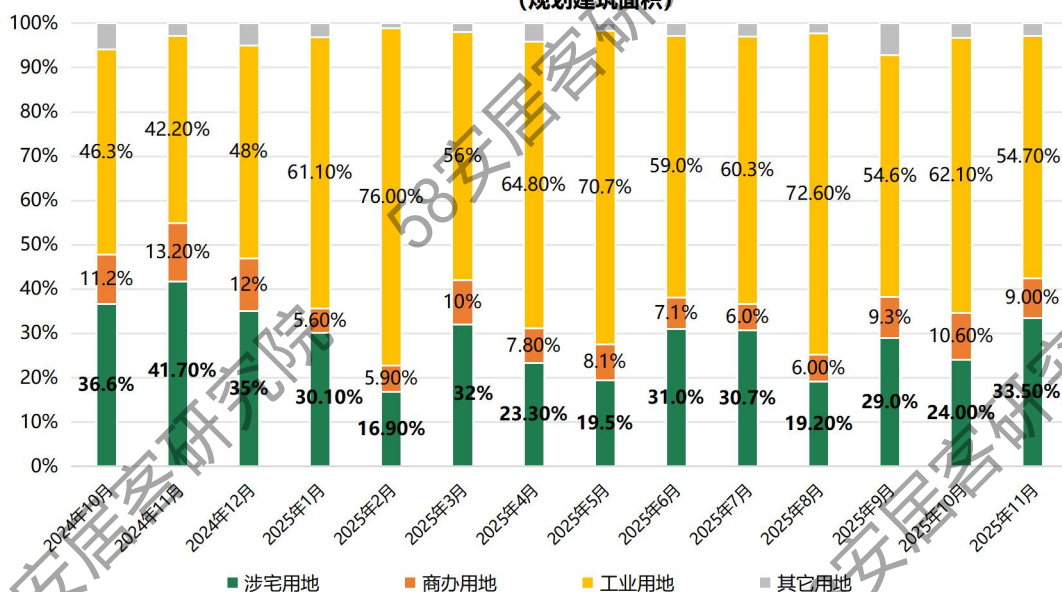
全国重点65城-涉宅用地供求走势



全国重点65城-土地成交规模同环比走势



结合 65 个重点城市经营性土地的成交结构情况来看，**本月涉宅用地的成交规模占比相较于上月提升了 9.5%，达到 33.5%**。与此同时，本月工业用地的成交规模大幅缩减，环比下降约 50%，导致工业用地成交规模的占比下降了 7.4%，占比约为 54.7%。此外，商办用地的成交规模占比也较上月降低了 1.6%，降至约 9%。由此可见，**本月涉宅用地成交规模的显著上升，主要是因为年末工业用地成交量的减少。**

全国重点65城-经营性土地成交结构情况  
(规划建筑面积)

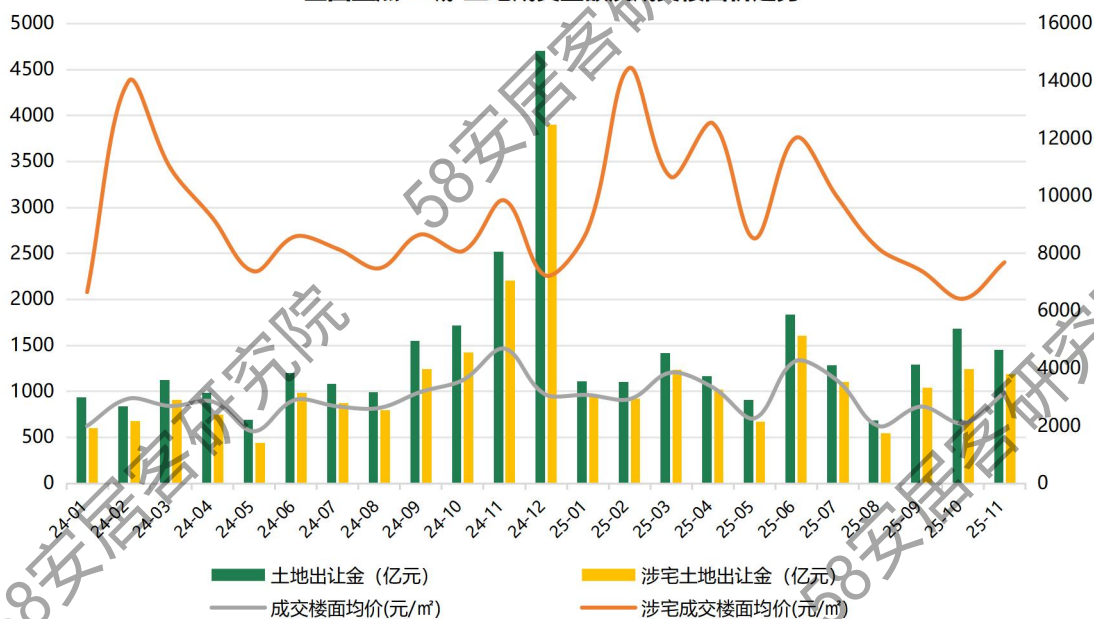
数据来源：58安居客研究院

## 2、11月成交楼面价回升，但土地出让金规模环比下降14%

11月，全国65个重点城市的经营性土地出让金总额约为1452.2亿元，较上月环比下降14%，较去年同期同比下降42%。与此同时，本月土地成交楼面价环比上涨51%，升至3140元/㎡。然而，因本月土地成交规模显著收缩，即便土地成交楼面价大幅上扬，出让金规模仍呈回落态势。

在涉宅用地领域，本月全国65个重点城市的土地成交规模较上月环比下滑20%，与此同时，本月成交楼面价攀升至7682元/㎡，环比涨幅达20%，不过与去年同期相比仍下降22%。由于成交规模的缩减与成交楼面价的上涨形成了部分对冲效应，本月出让金总成交金额约为1189.13亿元，环比仅略微下降4%，但同比降幅达到46%。由此可见，本月涉宅用地成交楼面价相较于上月有所回升，但依旧低于去年同期水平。在成交规模低迷的状况下，年末土地出让金的表现较为疲软。

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

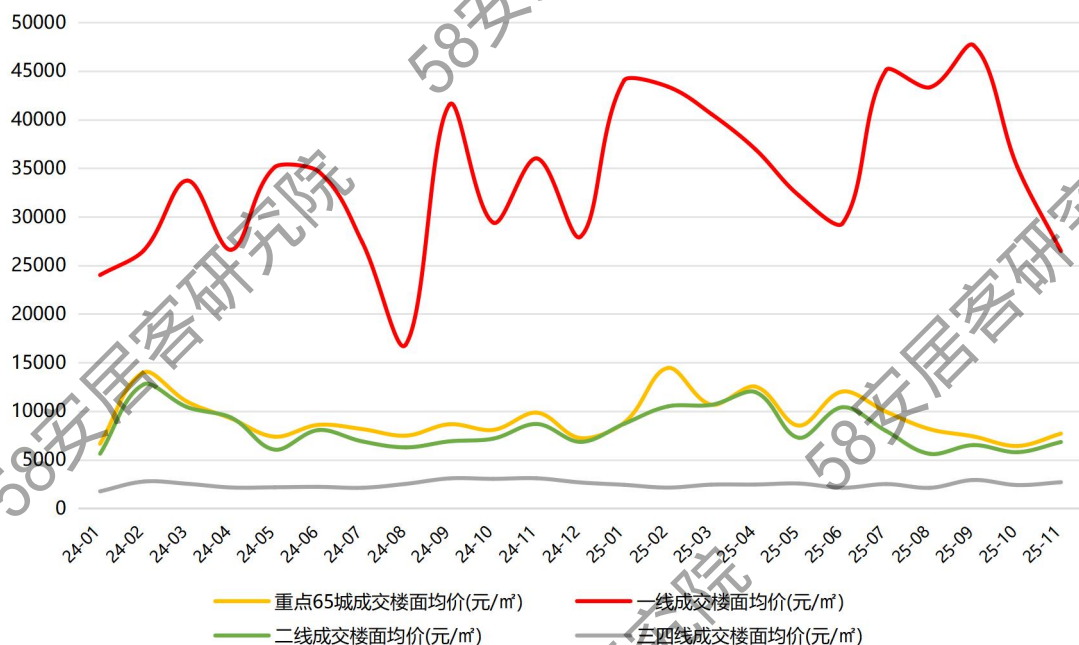
11月，一线城市土地拍卖成交规模较上月显著增加，共计成交20宗涉宅用地，涉宅用地成交规划建筑面积约120.32万平方米，环比增长28.9%。然而，本月一线城市平均成交楼面价持续呈下行趋势，降至26485元/平方米，环比下降24.7%，同比也下降了26.5%。由于成交规模的增长与成交楼面价的下降形成了部分对冲效应，导致出让金规模环比仅小幅下降2.9%，本月出让金达到318.67亿元。同时，本月整体溢价率继续回落，降至5.01%。

与此同时，二线城市的市场表现与一线城市相反。本月涉宅用地成交规模约为975.02万平方米，较上月小幅下降4%；成交楼面价则环比上涨18%，回升至6821元/平方米。在成交楼面价上涨与成交量下降的对冲影响下，涉宅用地出让金环比上涨14%，达到665.07亿元。

此外，本月三四线城市同样呈现出成交规模下降、成交楼面价上升的态势。本月涉宅用地成交规模约为3134.19万平方米，较上月显著下降30%。但成交楼面价环比上升12%，本月升至2684元/平方米。由于成交规模大幅下降，出让金整体规模环比

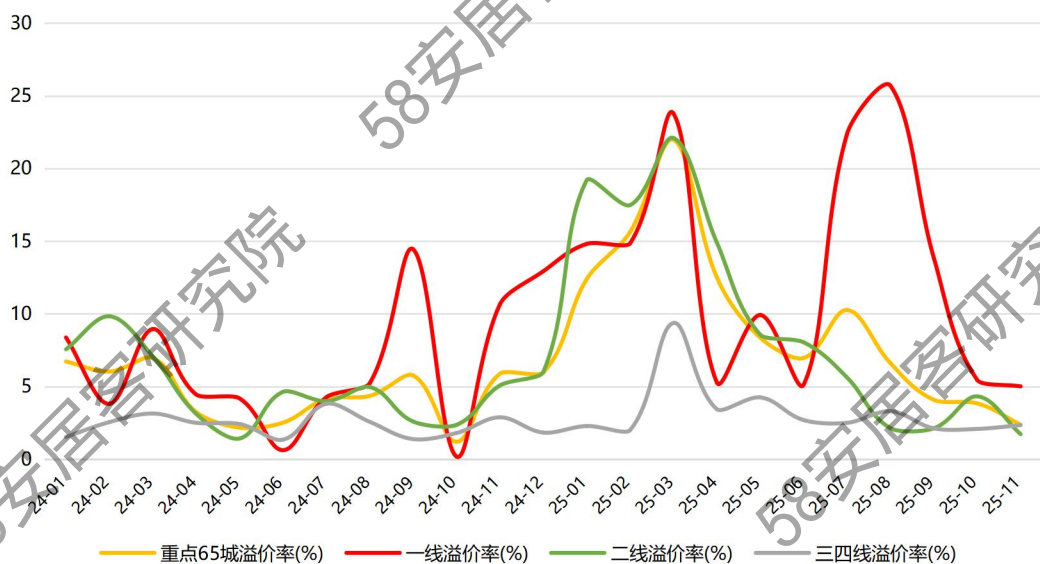
下降 21%，本月为 841.34 亿元。各城市整体土拍溢价率保持在低位，仍以底价成交为主导。

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

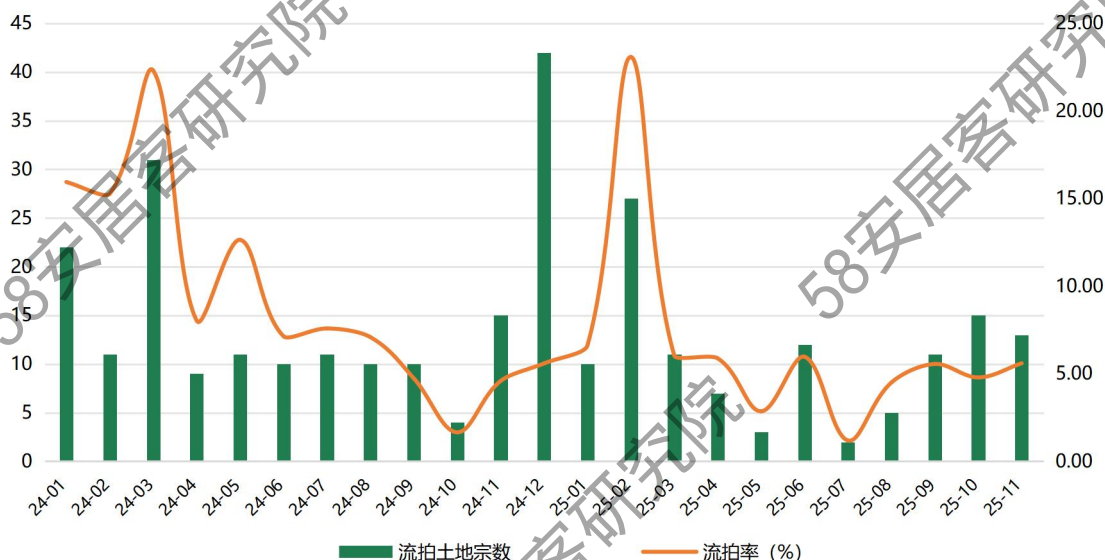


数据来源：58 安居客研究院

### 3、11月涉宅流拍率小幅上升至5.6%

11月，全国65个重点城市的涉宅用地共计流拍13宗。由于本月成交规模收缩，导致流拍率小幅被动上升至5.6%。本月，伴随土拍市场的降温收缩，一些核心二线城市也开始出现流拍现象，如成都、福州及哈尔滨均有2宗及以上流拍。

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

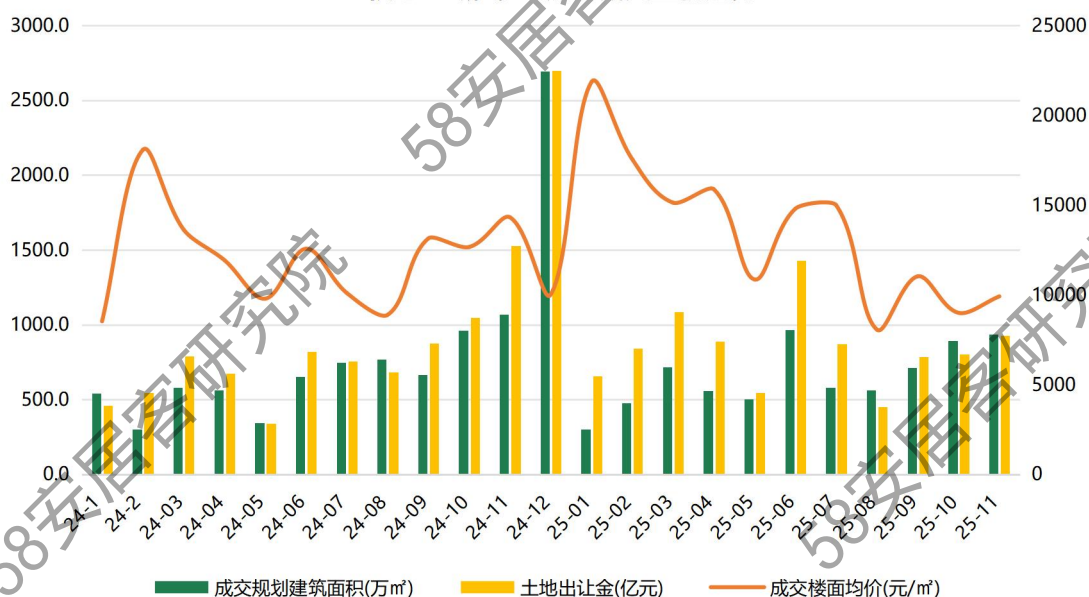
### 1、11月24城涉宅用地成交量价均环比回升

临近年末，土地市场呈现供需收缩量、城市分化的现状。11月，核心24城累计成交涉宅用地133宗，总成交规划建筑面积约938万平方米，环比微涨5%，但较去年同期下跌12%。与此同时，核心24城涉宅用地的成交楼面均价回升至9915元/㎡，在上月价格明显回落后，本月环比回升10%，但同比仍下跌31%。受价格小幅回升的拉动，本月涉宅用地出让金规模环比增长15%，总规模约达929.97亿元，但较去年同期仍下滑39%。

整体而言，土地拍卖市场的热度全面回落。除了少数一线城市的核心地块仍能实现溢价成交外，多数城市在年底冲量阶段主要以底价成交。本月的平均溢价率持续下滑，

仅为 2.55%。此外，本月还有 6 宗土地流拍。

核心24城-涉宅用地成交量价趋势

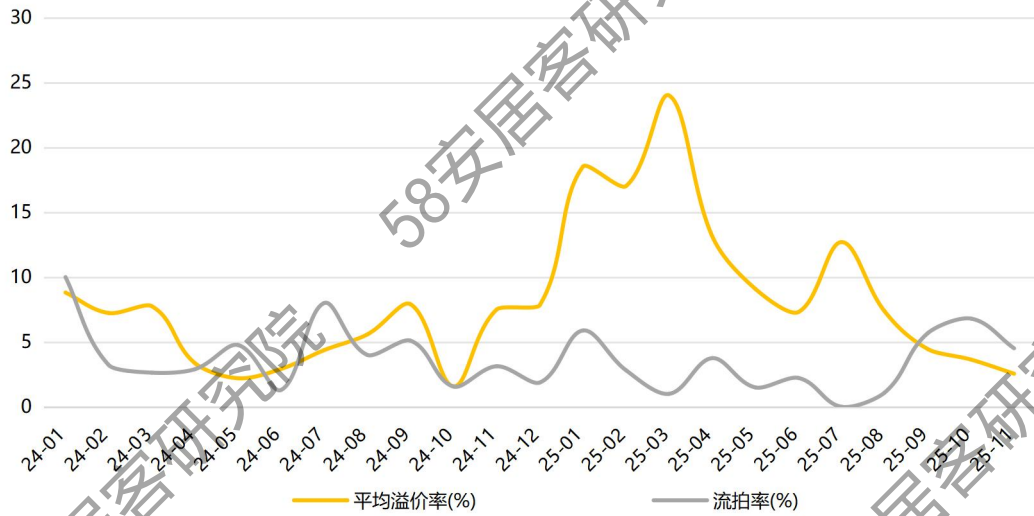


数据来源：58安居客研究院

本月，一线城市土地成交情况相对良好，成功出让 20 宗地块，上海、北京和广州均有部分热门地块实现溢价成交。其中，本月上海土地拍卖成交数量显著增加，成功出让 11 宗地块，累计出让金高达 171.86 亿元，出让金规模再度位居首位。此外，北京 11 月土地拍卖节奏紧凑，重点聚焦于海淀区的高价值地块。中海以 153.32 亿元竞得朝阳“酒仙桥+十八里店+小红门”三宗捆绑地块，刷新了北京总价纪录。同时，朝阳区松榆里地块以总价 50.24 亿元成交，溢价率达 18.21%。

与此同时，本月二线城市大多以底价成交来提升成交量，武汉、南京、成都、重庆及福州等城市均成交超过 10 宗地。尤其，本月南京成交规模大幅增长，成功出让 20 宗地块，成交面积达 95.42 万平方米，主要以低溢价成交，整体溢价率仅为 1.58%。

核心24城-涉宅用地溢价率及流拍率走势



11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<br>积(万㎡) | 规划建筑面<br>积(万㎡) | 成交楼面均<br>价(元/㎡) | 土地出让金<br>(亿元) | 平均溢价率<br>(%) |
|----|----|------|----------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|
| 1  | 上海 | 11   | 27.85          | 53.22          | 32289           | 171.86        | 2.52         |
| 2  | 北京 | 6    | 20.26          | 40.19          | 32144           | 129.18        | 7.17         |
| 3  | 福州 | 16   | 33.62          | 83.88          | 10497           | 88.04         | 0.78         |
| 4  | 成都 | 11   | 39.49          | 80.21          | 10069           | 80.77         | 1.96         |
| 5  | 杭州 | 5    | 21.33          | 35.05          | 19382           | 67.94         | 4.7          |
| 6  | 南京 | 20   | 58.88          | 95.42          | 7090            | 67.65         | 1.58         |
| 7  | 武汉 | 13   | 71.44          | 136.52         | 3634            | 49.62         | 0            |
| 8  | 苏州 | 6    | 32.27          | 51.76          | 8990            | 46.53         | 0            |
| 9  | 厦门 | 2    | 3.65           | 9.82           | 39949           | 39.24         | 0            |
| 10 | 重庆 | 8    | 42.98          | 68.06          | 5464            | 37.19         | 0            |
| 11 | 无锡 | 3    | 16.79          | 25.19          | 9459            | 23.83         | 0            |
| 12 | 西安 | 3    | 18.94          | 43.05          | 5354            | 23.05         | 0            |
| 13 | 天津 | 5    | 18.99          | 26.58          | 8515            | 22.63         | 0.31         |
| 14 | 昆明 | 5    | 13.93          | 38.7           | 5219            | 20.2          | 8.2          |
| 15 | 广州 | 3    | 8.98           | 26.91          | 6555            | 17.64         | 15.37        |
| 16 | 合肥 | 3    | 32.49          | 59.19          | 2960            | 17.52         | 0            |
| 17 | 济南 | 5    | 15.51          | 30.79          | 2976            | 9.16          | 0            |
| 18 | 宁波 | 1    | 5.87           | 8.22           | 9730            | 8             | 0            |
| 19 | 郑州 | 3    | 4.24           | 13.97          | 4250            | 5.94          | 0            |
| 20 | 长沙 | 1    | 2.98           | 5.96           | 3623            | 2.16          | 0            |
| 21 | 青岛 | 2    | 2.27           | 3.23           | 4914            | 1.59          | 0            |
| 22 | 长春 | 1    | 1.2            | 2.05           | 1262            | 0.26          | 0            |

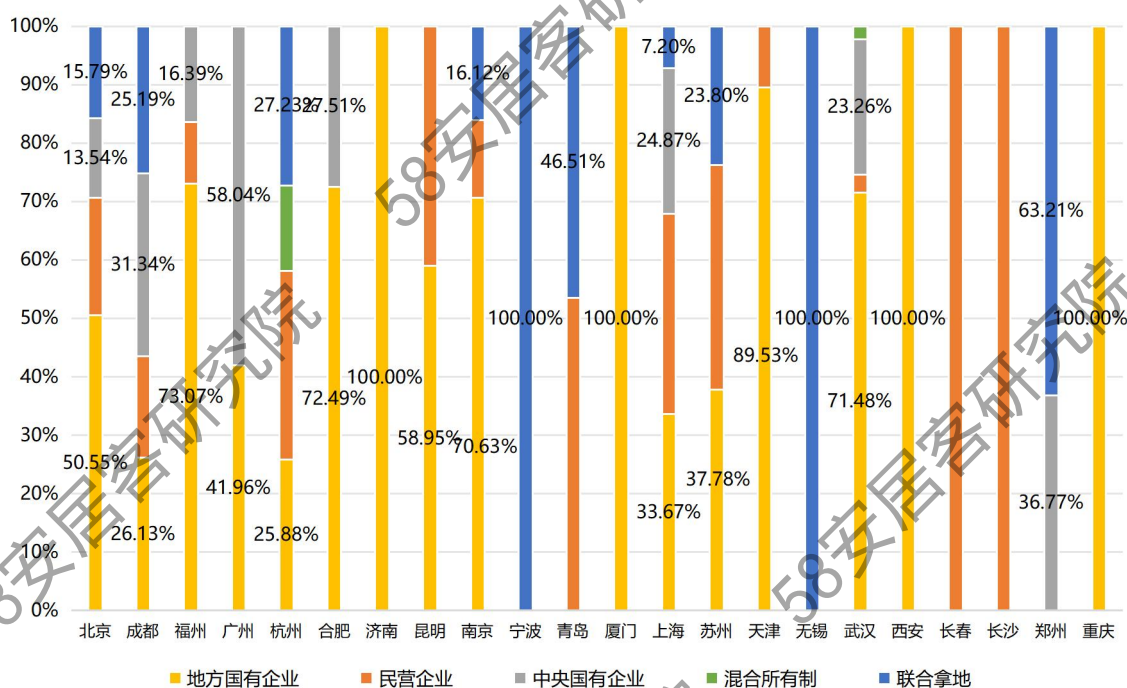
数据来源: 58安居客研究院

## 2、11月地方国企拿地占比上升至60.4%

11月，核心24城累计成交133宗涉宅用地。从企业拿地规划建筑面积来看，央企、地方国企和民企的拿地比重分别为13.5%、60.4%和13.4%。对比10月房企拿地分布结构进行分析，本月地方国企和央企的拿地规模占比均小幅上升2%。值得注意的是，由于本月整体土地拍卖成交规模收缩，土地成交整体溢价率降低，市场情绪相对低迷，年底地方国企和央企拿地有助于稳定市场预期。同时，由于年底房企在拿地策略上更趋谨慎，联合拿地的占比也有小幅提升1.6%。

结合11月核心24城的土地成交数据来看，本月，福州、合肥、济南、南京、厦门、天津、武汉、西安及重庆这9个城市的地方国企拿地规模占比均超过七成。此外，本月央企拿地布局的城市增加至8个，重点城市包括广州、成都和郑州等。

11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