

全国土地市场报告

—2025年11月



目 录

11月要点:	3
一、全国重点 65 城土地市场概况.....	4
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
二、核心 24 城土地市场表现情况.....	9
1、11月 24 城涉宅用地成交量价均环比回升	9
2、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

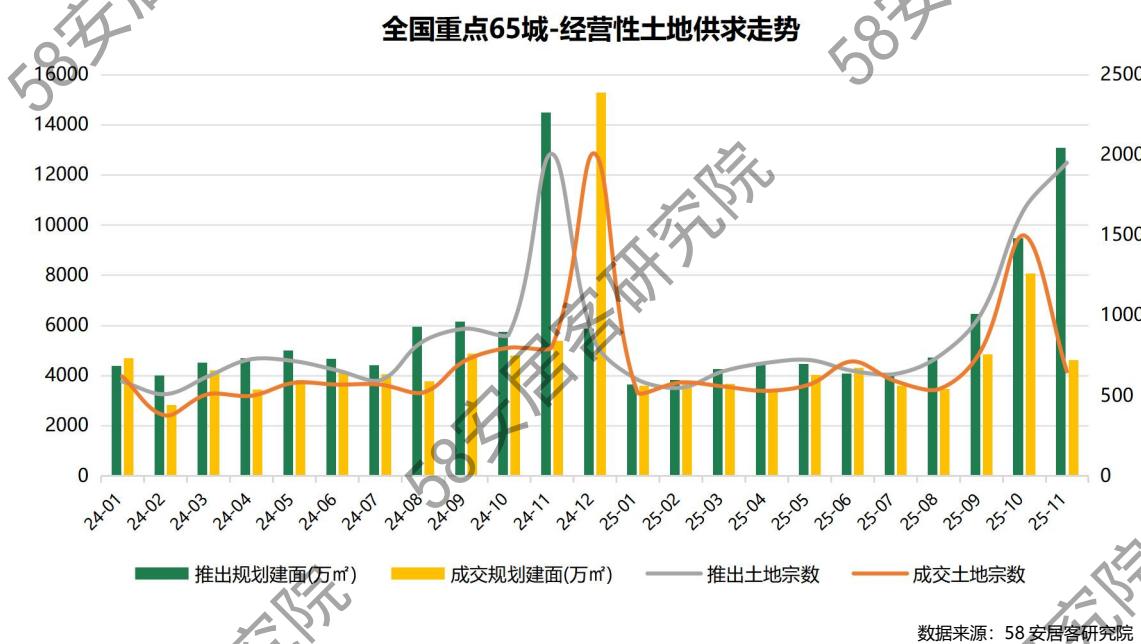
11月要点：

- 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/m²，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/m²，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

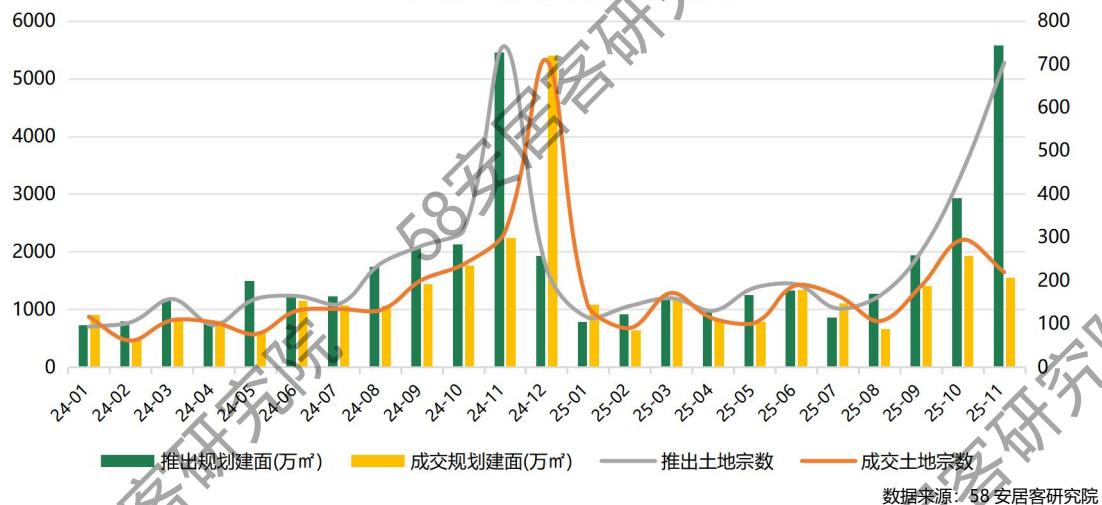
1、11 月重点 65 城土地成交规模收缩，同比回落 14%

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。**



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。

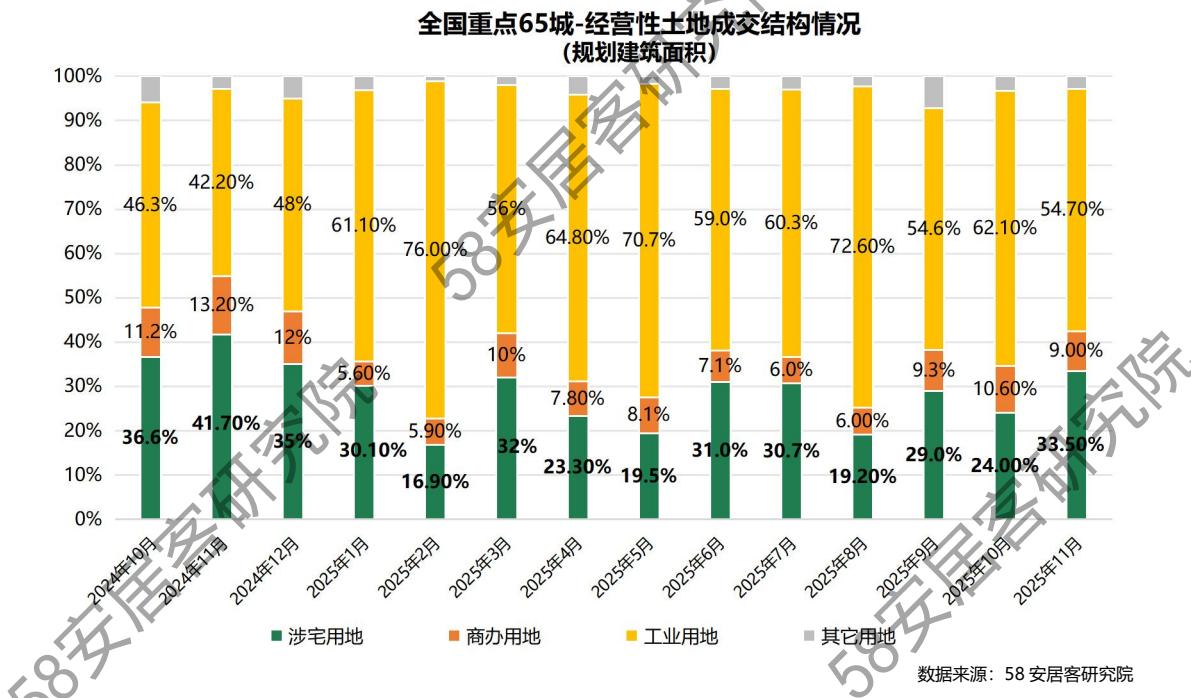
全国重点65城-涉宅用地供求走势



全国重点65城-土地成交规模同环比走势



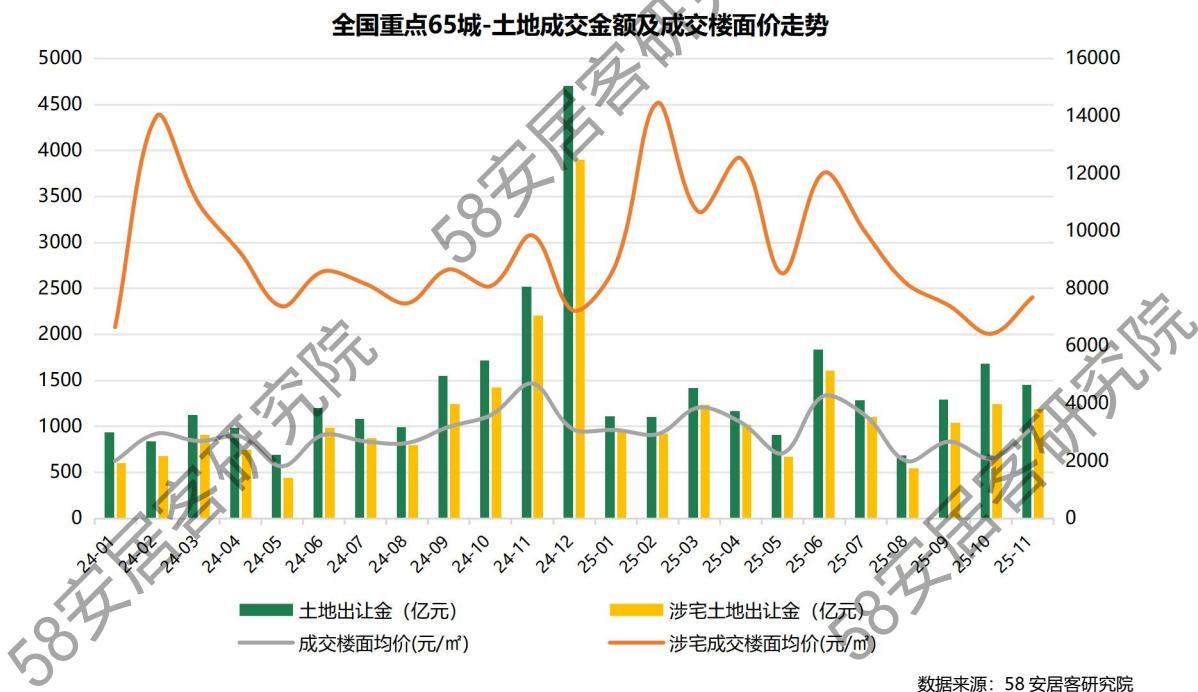
结合 65 个重点城市经营性土地的成交结构情况来看，**本月涉宅用地的成交规模占比相较于上月提升了 9.5%，达到 33.5%**。与此同时，本月工业用地的成交规模大幅缩减，环比下降约 50%，导致工业用地成交规模的占比下降了 7.4%，占比约为 54.7%。此外，商办用地的成交规模占比也较上月降低了 1.6%，降至约 9%。由此可见，**本月涉宅用地成交规模的显著上升，主要是因为年末工业用地成交量的减少**。



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/m²。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/m²，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。



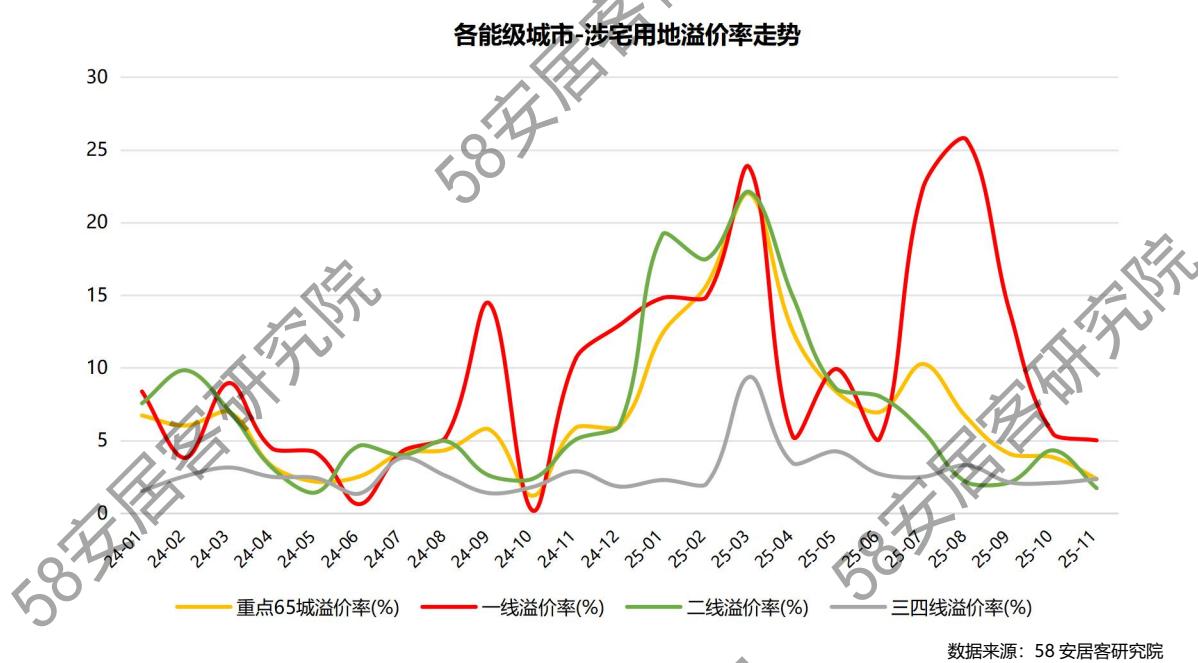
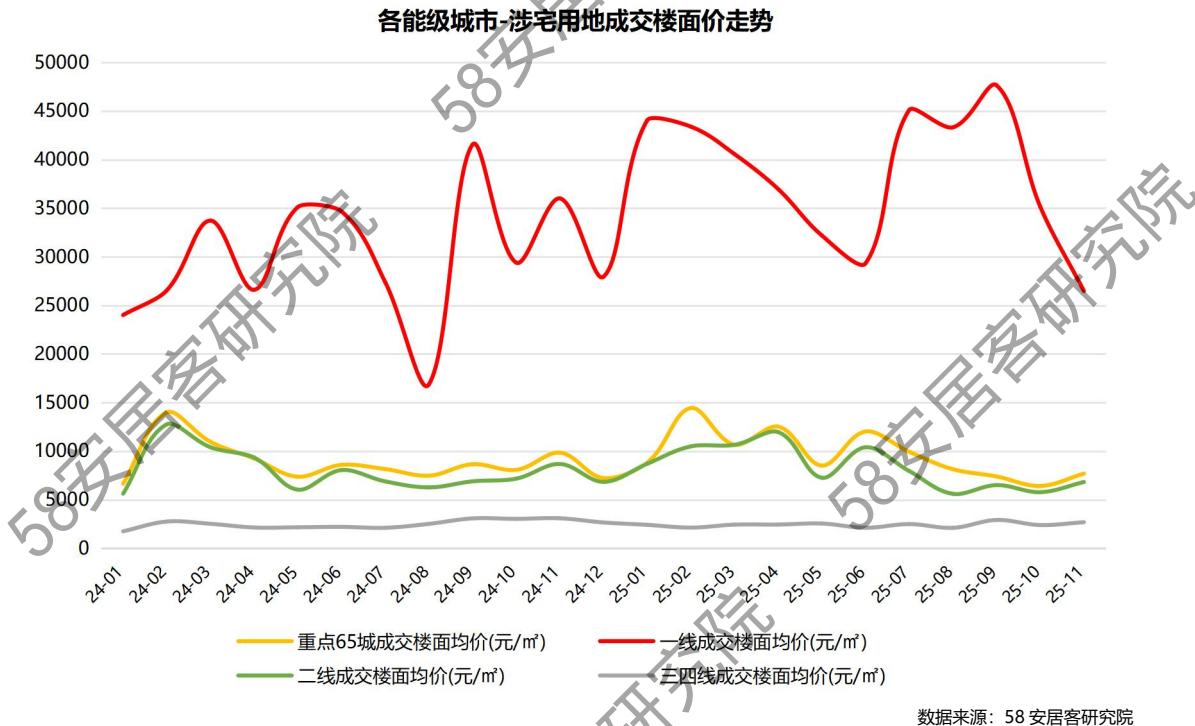
数据来源：58 安居客研究院

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。

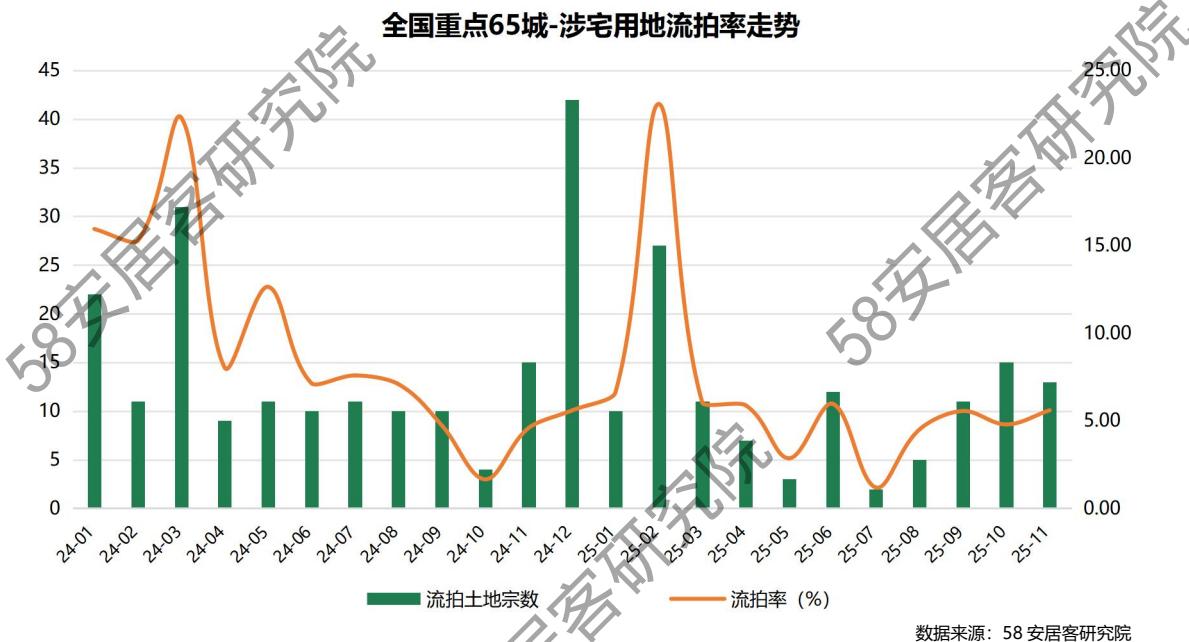
此外，本月三四线城市同样呈现出成交规模下降、成交楼面价上升的态势。本月涉宅用地成交规模约为 3134.19 万平方米，较上月显著下降 30%。但成交楼面价环比上升 12%，本月升至 2684 元/平方米。由于成交规模大幅下降，出让金整体规模环比

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。



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。



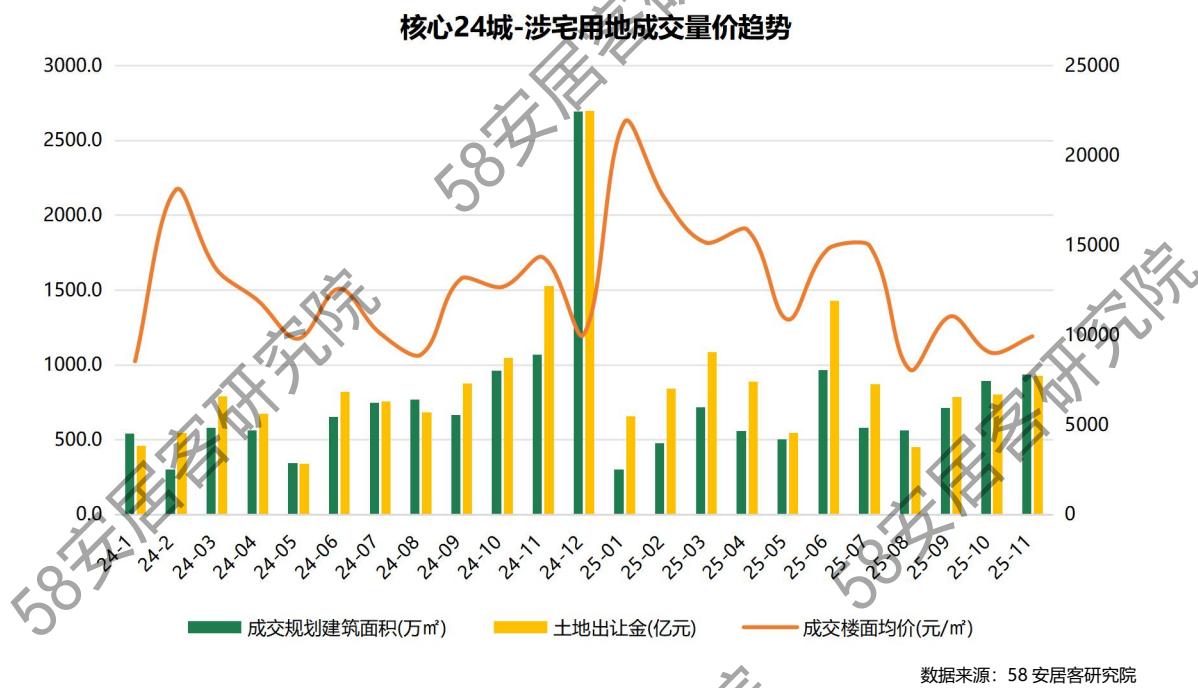
二、核心24城土地市场表现情况

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，

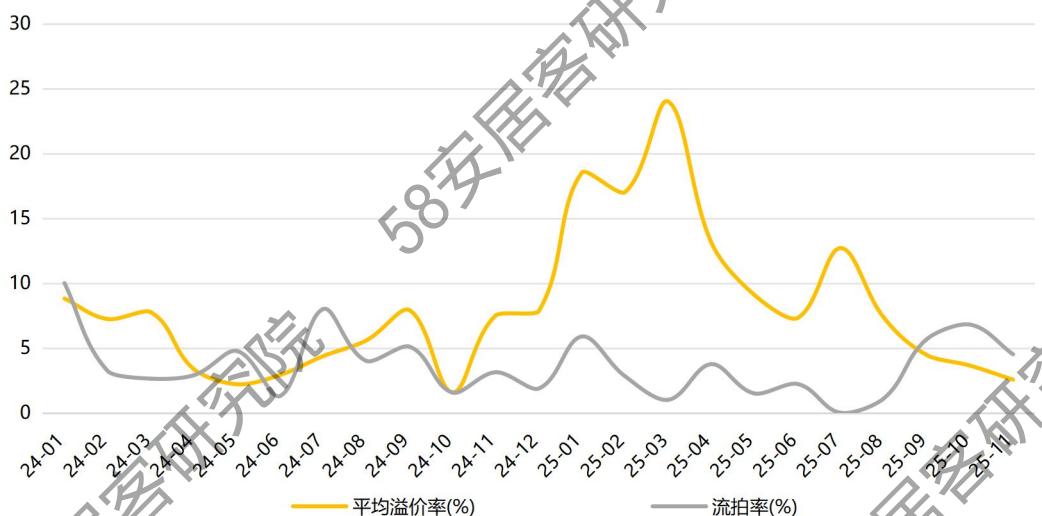
仅为 2.55%。此外，本月还有 6 宗土地流拍。



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



数据来源：58 安居客研究院

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	建设用地图积(万m²)	规划建筑面积(万m²)	成交楼面均价(元/m²)	土地出让金(亿元)	平均溢价率(%)
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

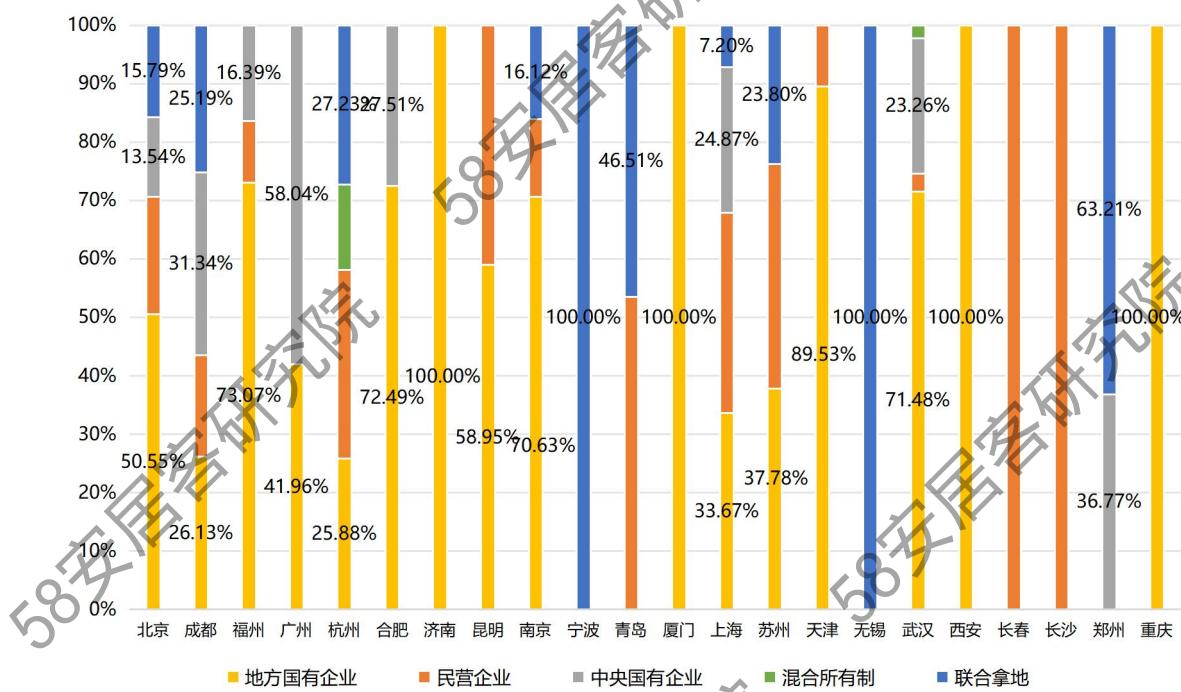
数据来源：58 安居客研究院

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。



⑧ | 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

❻ | 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