

58

58安居客研究院

20
25

全国土地市场年报

58 安居客研究院

58安居客研究院

58安居客研究院

研究院

58安居客研究院

58安居客研究院

58安居客研究院

58安居客研究院

研究院

58安居客研究院

院



ANJUKE

目录

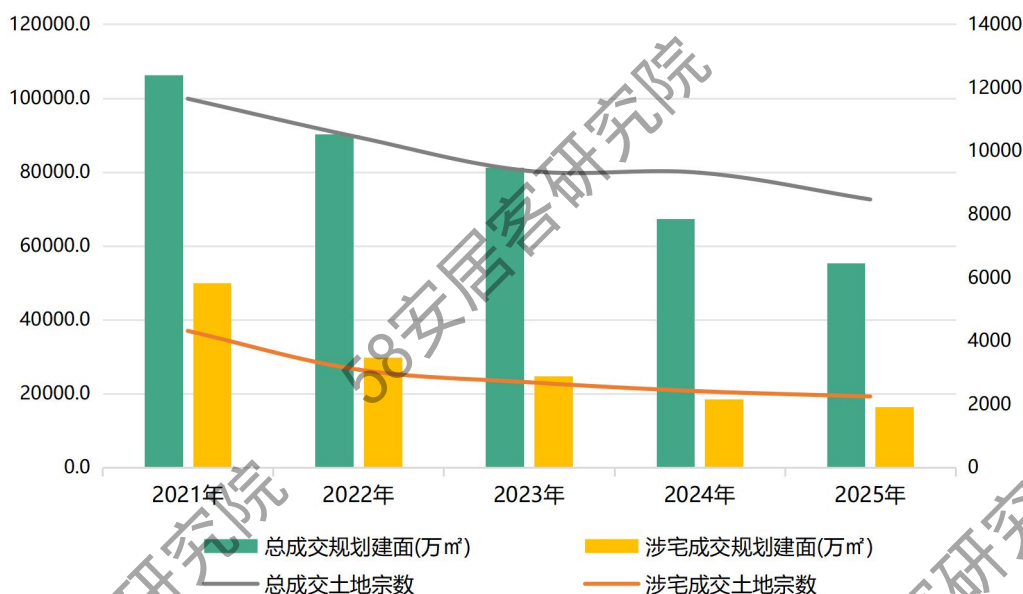
一、重点 65 城：整体运行平稳，局部活跃度回升	3
1、65 城涉宅用地成交规模同比下降 11%，跌幅显著收窄.....	3
2、涉宅出让金规模同比下降 10%，一线城市涉宅成交楼面价及溢价率上涨.....	4
3、涉宅流拍率下降至 6.6%，一线城市涉宅用地零流拍.....	6
二、核心 24 城：冷热分化加剧，头部城市领跑	7
1、24 城成交规模同比降 16.7%，5 城涉宅用地成交超 500 万方.....	7
2、涉宅出让金规模降幅收窄，杭州、北京及上海涉宅出让金超 1400 亿.....	8
3、核心 24 城涉宅楼面价同比上涨 6.7%，溢价率上升至 9.7%.....	10
4、流拍率降至 3%低位，西安、长春等城市流拍增多.....	11
5、央企、民企拿地积极性回升，规模占比小幅提升.....	12
6、2025 年土地市场特点总结.....	14

一、重点 65 城：整体运行平稳，局部活跃度回升

1、65 城涉宅用地成交规模同比下降 11%，跌幅显著收窄

2025 年，受房地产市场复苏乏力影响，全国重点 65 城土地成交规模延续小幅收缩态势。今年，土地市场整体运行相对平稳，局部区域供需活跃度有所回升。据 58 安居客监测数据显示，全国重点 65 城经营性土地成交 8466 宗，总规划建筑面积达 55394.13 万平方米，成交规模同比下降 18%；其中涉宅用地成交 2243 宗，总规划建筑面积 16439.8 万平方米，成交规模同比下降 11%，跌幅较去年显著收窄。

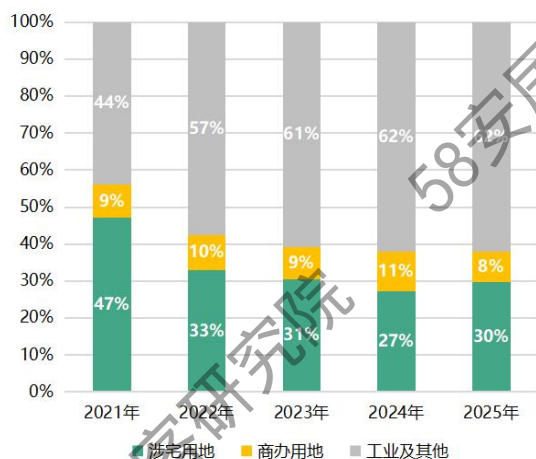
全国重点65城土地成交规模走势



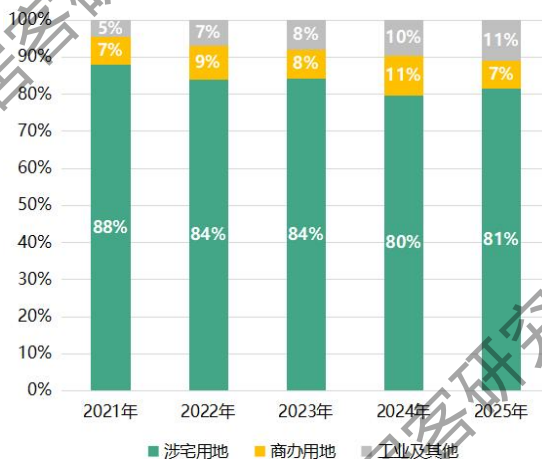
备注：各类土地数据统计截至 2025.12.24

整体来看，今年涉宅用地成交规模降幅低于土地市场整体回落幅度，尤其上半年率先止跌回升，部分热点城市表现亮眼。一方面，受去年土地市场成交低迷、房企拿地信心不足影响，涉宅用地成交基数处于低位；另一方面，今年各地涉宅用地出让以“好房子”为核心导向，重点供应核心区域优质低密宅地，有效提升了房企拿地积极性。上半年多个热点城市“地王”纪录频频刷新，推动了涉宅用地市场热度显著回升。

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 2025.12.24

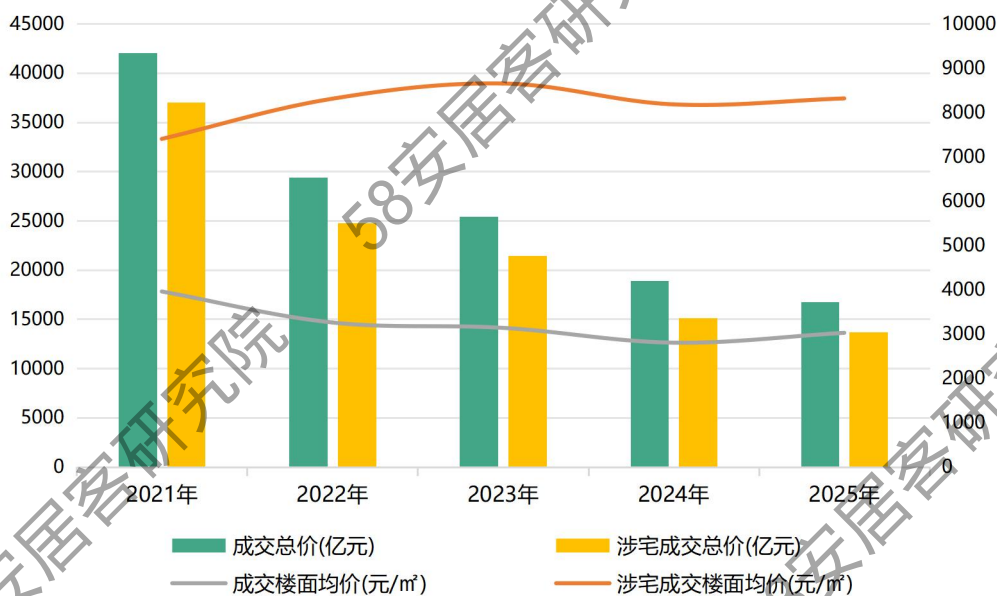
从土地成交结构来看，今年涉宅用地成交占比小幅提升。从规划建面来看，涉宅用地成交建面占比较上年小幅上升 3%，占比重回 30%；商办用地成交规模占比则小幅下降 3%。从出让金规模来看，涉宅用地占比仍稳定在八成，基本与去年持平。尽管今年多数城市土拍以底价或低溢价成交，但核心一二线城市高溢价地块形成带动，推动整体成交楼面价回升，土地出让金总额降幅得以收窄。

2、涉宅出让金规模同比下降 10%，一线城市涉宅成交楼面价及溢价率上涨

2025 年，全国 65 个重点城市经营性土地出让金规模约为 16774.86 亿元，同比下降 11%；其中，涉宅用地出让金规模达 13667.38 亿元，同比下降 10%，占经营性土地出让金总量的 81.5%。

2025 年，受核心城市优质涉宅用地高溢价成交的带动，涉宅用地成交楼面价止跌回升，同比上涨 2%，达到 8314 元/㎡。由于涉宅用地在成交规模中的占比有所上升，带动整体经营性土地成交楼面价小幅回升，平均楼面价升至 3025 元/㎡，同比上涨 8%。

全国重点65城土地出让金及成交楼面价走势

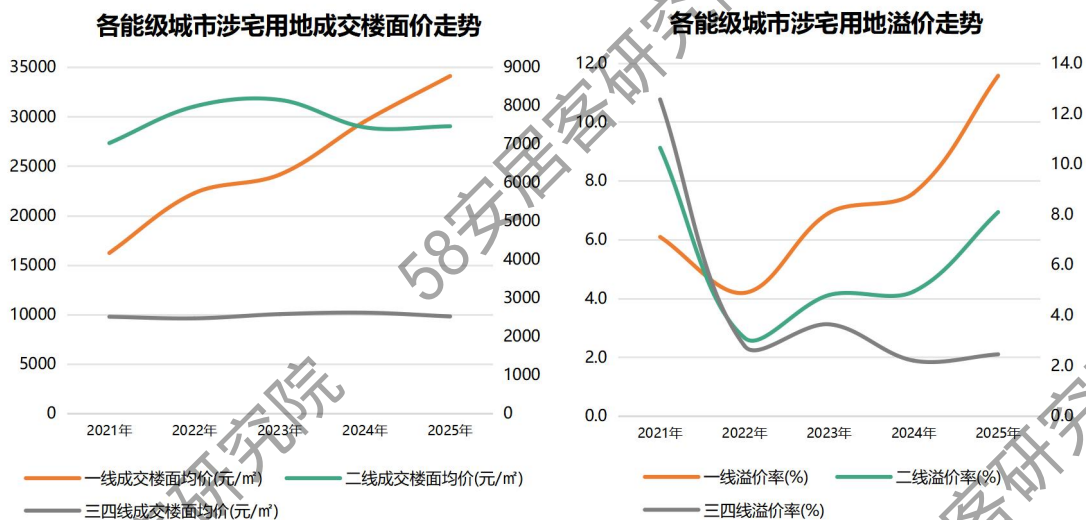


备注：各类土地数据统计截至 2025.12.24

分城市能级看，各线城市涉宅用地成交楼面价走势分化显著。一线城市表现强势，成交楼面价保持上涨态势，今年成交楼面价达到 34104 元/㎡，同比上涨 15.5%。究其原因，一线城市涉宅用地出让聚焦核心区域优质地块，房企拿地积极性高涨，推高了优质地块溢价率与成交价格，带动整体楼面价走高，今年整体平均溢价率达 11.6%，较去年提升 4 个百分点。但是，**受到聚焦核心低密的土拍策略影响，一线城市整体成交规模同比下降约 23%，受规模下滑拖累，土地出让金总额同比降幅达 11.2%。**

二线城市涉宅用地成交楼面价基本持平去年，均价约 7464 元/㎡，同比微涨 0.4%。尽管杭州、成都、宁波、无锡等城市土拍不乏亮点，高热度“地王”频出，但为保障整体成交规模，多数地块仍以底价成交为主，因此成交规模韧性较强，同比仅降 2.4%，对应的出让金总额同比下降 2%。

此外，三四线城市涉宅用地成交表现疲软，成交规模延续下行趋势，同比下降 16%；成交楼面价跌至 2522 元/㎡，同比下跌 3.7%，双重拖累下，土地出让金总额同比大幅下降 19%。



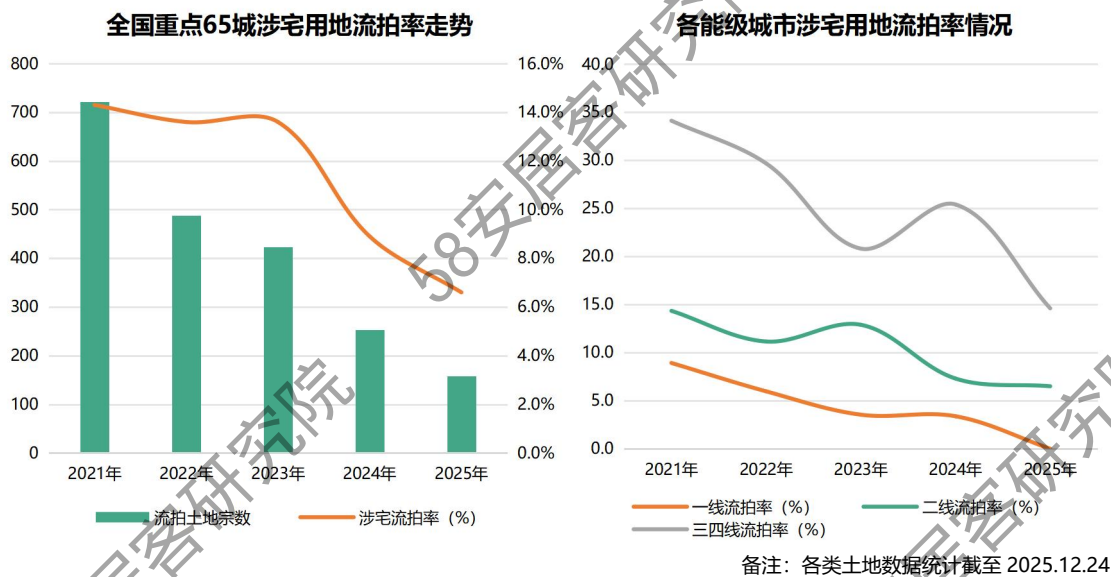
备注: 各类土地数据统计截至 2025.12.24

今年，土拍市场热度高度集中，仅一线城市及部分热点二线城市维持一定热度。溢价率方面，一线和二线城市平均溢价率较去年分别小幅提升 4 个百分点、3.2 个百分点；而多数三四线城市土拍热度低迷，成交仍以低溢价、底价为主，平均溢价率仍维持在 2.4% 的较低水平。

3、涉宅流拍率下降至 6.6%，一线城市涉宅用地零流拍

2025 年，全国重点 65 城涉宅用地累计流拍 158 宗，流拍率下降至 6.6%，处于相对较低水平。今年，受涉宅用地成交规模收缩影响，涉宅用地流拍宗数随之减少。此外，由于今年涉宅用地供应主要集中于优质地块，也使得涉宅用地流拍宗数较去年同比下降约 37%。

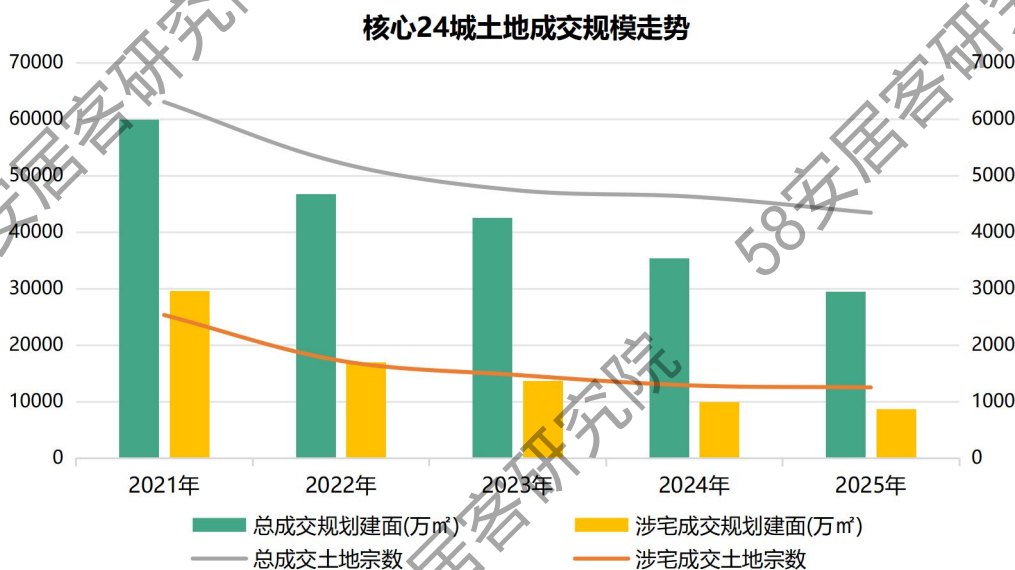
由于不同城市在涉宅用地供应策略上存在差异，且土地价值各不相同，一线城市和二线城市整体流拍率相对较低。今年，一线城市实现了涉宅用地零流拍，市场热度表现良好；二线城市的整体涉宅用地流拍率也降至 6.5%。而三四线城市受土地市场偏冷影响，叠加房企拿地更倾向聚焦核心一二线城市，尽管其流拍率较去年有所下降，但整体仍达到 14.6%。



二、核心 24 城：冷热分化加剧，头部城市领跑

1、24 城成交规模同比降 16.7%，5 城涉宅用地成交超 500 万方

2025 年，核心 24 个城市累计成交经营性土地 4337 宗，总规划建筑面积约 29485.18 万平方米，成交规模同比下降 16.7%。其中，涉宅用地累计成交 1245 宗，总规划建筑面积约 8666.33 万平方米，成交规模同比下降 12.7%，降幅较去年显著收窄。值得注意的是，涉宅用地成交宗数与去年基本持平，但受核心一二线城市土拍聚焦低密优质地块的影响，容积率下降导致成交规模显著减少。



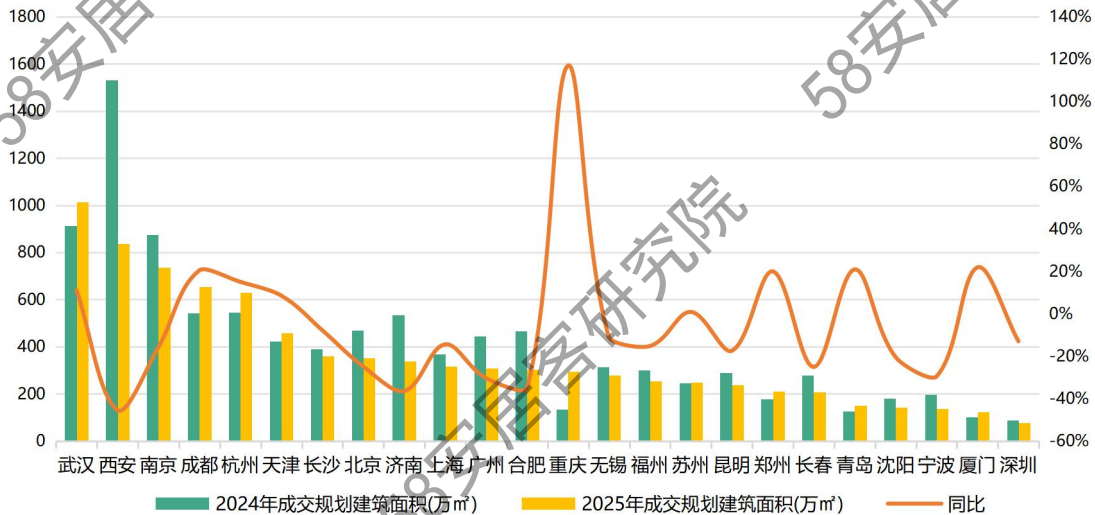
备注：各类土地数据统计截至 2025.12.24

今年，受各城市土地供给策略差异影响，城市间分化态势较为显著。整体来看，武汉、西安、南京、成都及杭州等 5 个城市的涉宅用地总成交规模均突破 500 万平方米。

其中，武汉、成都和杭州的成交规模同比分别增长 11%、20.4%和 15%。

一线城市中，北京、上海和广州的涉宅用地总成交规模均超过 300 万平方米，但较去年同期均有所下降。与此同时，重庆今年的涉宅用地成交规模表现亮眼，同比大幅上涨 117%；青岛成交规模也同比增长 20.8%，达到 150.6 万平方米。

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 2025.12.24

2、涉宅出让金规模降幅收窄，杭州、北京及上海涉宅出让金超 1400 亿

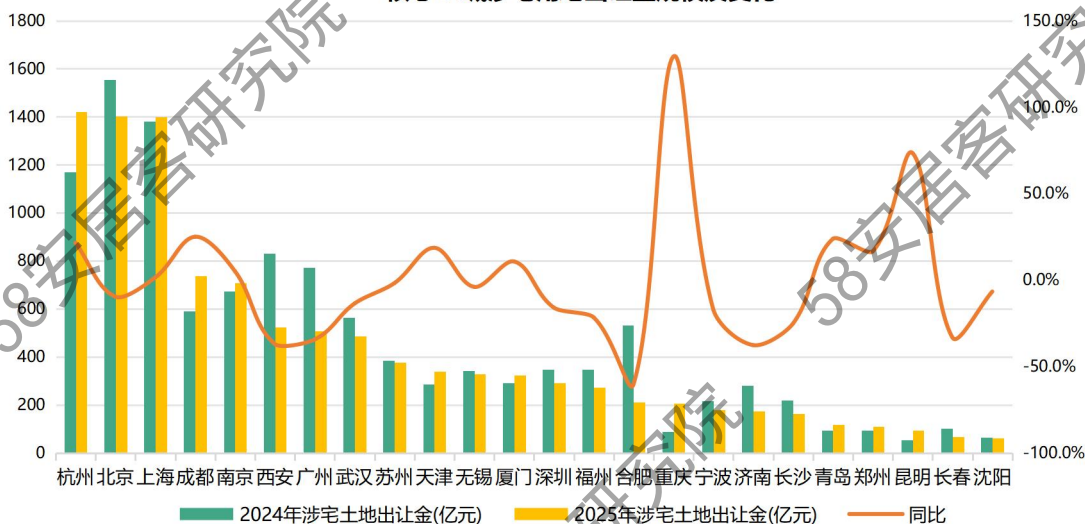
2025 年，核心 24 城涉宅用地出让金总规模同比下降 6.9%，尽管仍呈下滑态势，但得益于成交楼面价回升形成的对冲效应，跌幅较去年显著收窄。

从城市出让金规模梯队来看，头部城市表现尤为突出，杭州、北京和上海的涉宅用地出让金均突破 1400 亿元，大幅领先其他城市。第二梯队中，成都、南京出让金规模处于 700 亿元区间，广州、西安则突破 500 亿元。值得注意的是，上海、北京、杭州及成都等热点城市，今年通过聚焦核心区域优质地块出让、强化高溢价地块供应的策略，

有效维持了土拍市场热度，显著带动涉宅用地出让金规模回升。

从城市出让金增速来看，10个城市实现同比增长，其中重庆、昆明增速较快，分别达129.3%、73.4%。多数城市受土地成交规模收缩的影响，出让金规模显著回落，如西安、济南、合肥等。

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 2025.12.24

2025年核心24城涉宅用地出让金成交排行

排名	城市	成交土地宗数(宗)	成交规划建筑面积(万㎡)	成交楼面均价(元/㎡)	成交总价(亿元)	平均溢价率(%)
1	杭州	92	628.54	22605	1420.83	29.73
2	北京	39	353.18	39716	1402.7	6.73
3	上海	64	316.1	44296	1400.22	15.91
4	成都	102	653.72	11294	738.34	13.46
5	南京	131	736.21	9609	707.4	3.08
6	西安	85	835.67	6257	522.86	0.87
7	广州	48	309.14	16388	506.61	4.32
8	武汉	127	1013.19	4809	487.23	1.99
9	苏州	48	248.14	15219	377.65	7.1
10	天津	72	457.22	7428	339.63	1.13
11	无锡	41	278.99	11757	328.02	0
12	厦门	18	122.26	26431	323.14	2.05
13	深圳	12	77.29	37636	290.9	32.81
14	福州	46	254.77	10653	271.41	1.11
15	合肥	42	301.69	6998	211.11	2.24
16	重庆	37	293.55	6977	204.82	5.76
17	宁波	16	137.8	12970	178.72	7.98
18	济南	59	338.95	5153	174.65	6.35
19	长沙	33	359.43	4554	163.67	5.92
20	青岛	24	150.59	7787	117.27	2.34
21	郑州	25	211.33	5189	109.67	7.3
22	昆明	41	238.37	3898	92.92	4.33
23	长春	25	207.68	3224	66.95	4.55
24	沈阳	18	142.52	4241	60.45	2.16

备注：城市统计范围为主城区，不含县区

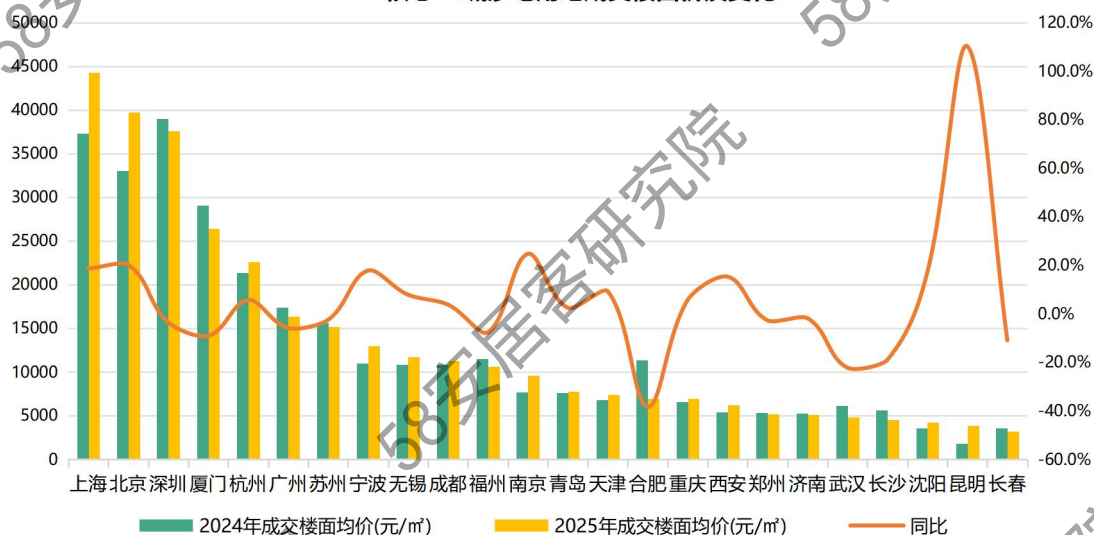
注：各类土地数据统计截至 2025.12.24

3、核心 24 城涉宅楼面价同比上涨 6.7%，溢价率上升至 9.7%

2025 年，核心 24 城整体涉宅用地成交楼面价约为 12113 元/㎡，同比上涨 6.7%。

今年，受核心一二线城市“地王”频现及高溢价地块的带动，涉宅土地成交楼面价表现相对较强。其中，上海、北京、深圳、厦门及杭州等 5 个城市的涉宅用地成交楼面价超过 2 万元/㎡。尤其，上海涉宅用地成交楼面价同比上涨 18.6%，达到 44296 元/㎡。值得注意的是，有 13 个城市的涉宅用地成交楼面价呈现同比上涨态势。但武汉和合肥的涉宅用地成交楼面价同比跌幅均超过 20%，市场仍面临显著的以价换量压力。

核心24城涉宅用地成交楼面价及变化



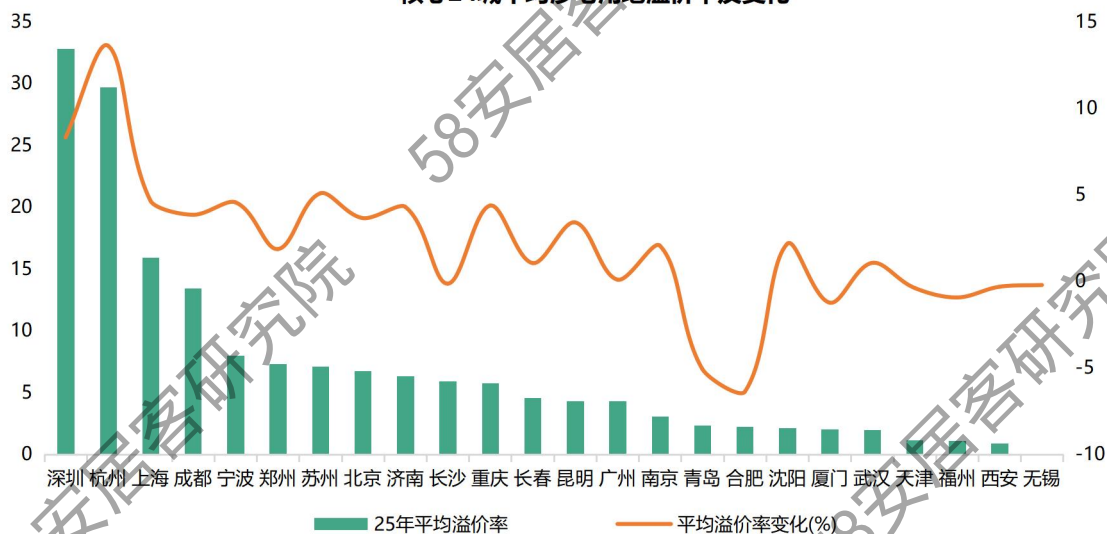
备注：各类土地数据统计截至 2025.12.24

今年，核心 24 城涉宅用地整体溢价率达 9.7%，较去年上升 3.7 个百分点。其中，深圳、杭州、上海、成都 4 个城市的涉宅用地平均溢价率均超 10%。核心城市溢价率表现亮眼，进一步印证了土拍热度聚焦的特征。尤其，深圳与杭州的涉宅用地平均溢价率均突破 20%。这一现象背后，是核心城市实施聚焦核心区域、低密优质地块的推地策略，通过推出高价值土地提振土拍市场热度、增强房企拿地信心，由稀缺引发土拍竞争，进一步推高了整体溢价率。

今年，16 个城市的涉宅用地平均溢价率较去年有所上涨，其中涨幅超过 4 个百分

点的城市达到 7 个，包括杭州、深圳、苏州、上海等。

核心 24 城平均涉宅用地溢价率及变化



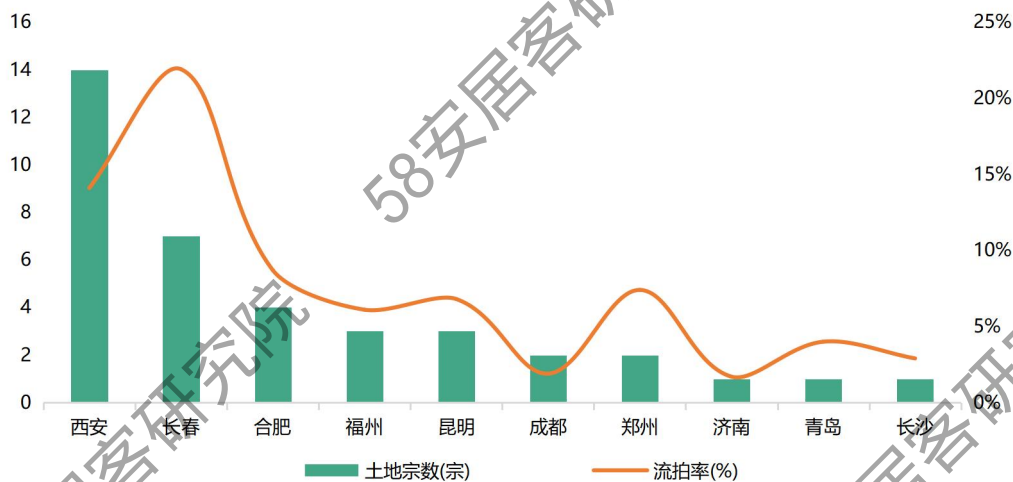
备注：各类土地数据统计截至 2025.12.24

4、流拍率降至 3% 低位，西安、长春等城市流拍增多

今年，核心 24 城整体土地流拍率维持在 3% 的相对低位，一线城市均未出现流拍情况，仅 10 个城市存在涉宅用地流拍现象。整体而言，受房地产市场下行压力影响，核心一二线城市为提振市场信心，在土地供应上向核心优质地块倾斜，这一策略有效降低了整体流拍率。

与此同时，部分城市房地产市场库存压力较大，去化速度缓慢，房企拿地开发相对谨慎，也导致城市流拍增多。今年，西安、长春及合肥的土拍市场表现相对较弱。一方面，涉宅用地的成交量与成交价格双双显著下降；另一方面，土地流拍现象有所增加。其中，西安和长春分别流拍 14 宗、7 宗宅地，流拍率达 14.1%、22%。除部分核心优质地块仍受市场高度关注外，非核心区域地块流拍数量明显增多。此外，成都、郑州也各有 2 宗涉宅用地流拍。

2025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 2025.12.24

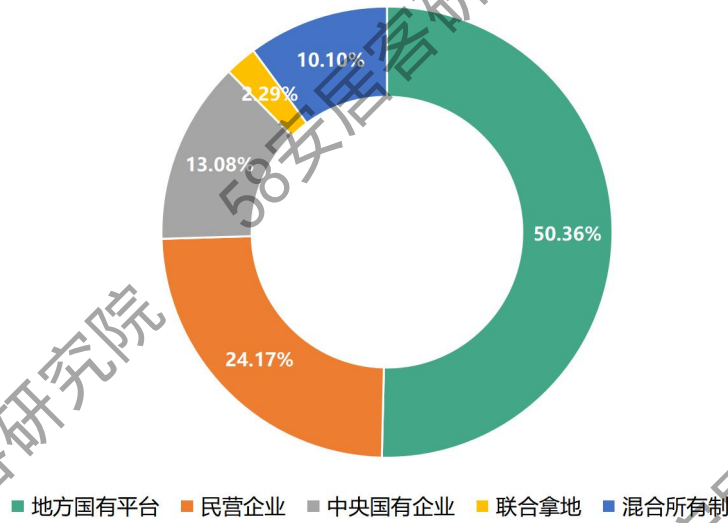
5. 央企、民企拿地积极性回升，规模占比小幅提升

2025 年，核心 24 城涉宅用地总计成交 1245 宗，按企业拿地规划建面统计，**地方国企、央企、民企的拿地占比分别为 50.4%、13.1%、24.2%**。对比去年各类房企的拿地规模分布，今年地方国企拿地占比显著下降 9 个百分点，央企占比小幅上升 1.3 个百分点，而民企拿地积极性大幅改善，占比上升 6.7 个百分点。

2025 年，全国土地市场整体偏弱，但不乏城市亮点，部分核心一二线城市土拍呈现点状回暖态势。地方国企托底土地市场的现象有所减少，民企拿地活跃度则明显上升。其中，杭州土拍市场热度尤为高涨，以滨江集团为代表的民营企业在高溢价地块竞拍中屡创楼市新纪录，在一定程度上激发了其他持观望态度民企的参与热情。

今年，地方国企拿地规模占比超过 60% 的城市有 8 个，较去年显著减少。值得注意的是，今年央企和民企的拿地活跃度均有所提升。央企拿地规模占比超过 20% 的城市达 7 个，市场热度显著回升；民企拿地规模占比超过 20% 的城市则有 12 个，杭州、昆明、郑州及西安等城市的占比均超过 40%。伴随核心一二线城市优质地块供应增加，进一步提振了房企拿地的信心与积极性。

2025年各类房企拿地建面分布



2025 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)

企业性质	地方国有企业	中央国有企业	民营企业	混合所有制	联合拿地
厦门	75.4%	24.6%			
武汉	71.5%	11.3%	14.0%	1.1%	2.1%
济南	67.5%	11.8%	12.4%		8.3%
合肥	66.4%	9.5%	12.1%	1.5%	10.5%
长春	65.4%	1.1%	33.4%		
南京	65.2%	5.3%	19.0%	0.7%	9.7%
重庆	65.0%	3.6%	30.1%		1.3%
天津	60.4%	2.1%	29.0%	0.5%	8.0%
苏州	55.4%	2.0%	16.4%	3.4%	22.8%
广州	55.3%	25.6%	12.1%	1.9%	5.0%
福州	54.9%	31.2%	9.4%		4.5%
青岛	54.0%	4.2%	25.7%		16.1%
昆明	50.6%	0.0%	49.4%		
成都	49.9%	13.9%	22.5%	2.5%	11.2%
沈阳	47.7%	21.7%	30.7%		
无锡	43.8%	2.8%	4.1%		49.4%
长沙	42.8%	9.2%	37.4%	2.8%	7.8%
西安	33.3%	15.8%	41.6%	5.7%	3.7%
上海	33.3%	39.8%	13.1%	2.9%	11.0%
深圳	33.0%	51.1%	8.2%	7.7%	
北京	32.9%	37.2%	5.9%		24.1%
宁波	29.8%	2.9%	27.6%	2.6%	37.1%
郑州	21.4%	12.5%	46.8%		19.3%
杭州	14.2%	16.8%	44.4%	11.4%	13.1%

备注：各类土地数据统计截至 2025.12.24

6、2025 年土地市场特点总结

2025 年，重点城市土拍市场在政策精准调控与商品房市场冷暖交替的双重作用下，呈现出“分化加剧、韧性凸显”的态势，结构性特征鲜明。市场整体特点如下：

第一，政策主导供地结构优化，聚焦优质地块提升市场热度。今年，重点城市严格遵循“控制增量、提质减量”的政策导向，以“好房子”建设为核心，大幅缩减非核心区域及饱和区域供地规模，重点聚焦推出核心板块低密优质宅地。同时，下调地块配建要求、优化出让规则，部分城市取消限价约束，为房企释放合理利润空间，有效提振了房企的拿地积极性，多个核心城市今年刷新“地王”记录。

第二，市场分化呈“马太效应”，形成头部城市领跑的格局。受商品房市场“改善驱动”逻辑重塑影响，房企投资重心全面聚焦高能级核心城市，核心城市与普通城市土拍热度差距进一步拉大。上海、北京、杭州三城涉宅用地出让金均突破 1400 亿元，位列第一梯队。其中，杭州凭借优质地块集中供应，出让金同比增长 21.5%。与此同时，非核心城市非核心区域地块因去化压力大、配套不完善等原因，流拍率攀升。而三四线城市则受商品房成交低迷、库存高企等因素拖累，土拍市场持续遇冷，底价成交成为市场主流。

第三，溢价率走势与商品房成交联动紧密，全年热度呈现先高后低的特征。上半年受商品房市场“小阳春”行情带动，重点城市土拍热度快速攀升，杭州上半年有多宗涉宅地块刷新地价纪录；但下半年商品房市场复苏动能减弱，成交下行压力逐步传导至土地市场，重点城市土拍热度明显降温。从全年表现来看，核心 24 城中有 16 个城市溢价率上涨，深圳、杭州平均溢价率突破 20%，但整体热度随商品房成交波动呈现“前高后低”的态势。

第四，央企、民企拿地积极性有所提升。今年，尽管核心城市土拍仍以国企为主导，

其拿地规模依旧占据半壁江山，但随着供地质量的优化以及市场预期的修复，央企与民营房企的拿地意愿均出现回升。其中，华润、保利、中海等央企在多个核心城市积极布局拿地；与此同时，杭州滨江集团、绿城等民企也纷纷在核心城市补充土地储备。房企对于核心区域优质资产的投资信心正逐步恢复，市场拿地主体的结构分布也更趋合理。

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。



- 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
- ✉ | husixu01@58.com
- ☎ | 13818400935
- 📍 | 上海市浦东新区“城市网邻58”昌飞路186号A1栋