

# 全国土地市场报告

——2026年1-2月



ANJUKE

## 目 录

1-2月要点: .....	3
<b>一、全国重点 65 城土地市场概况.....</b>	<b>4</b>
1、1-2月重点 65 城土地成交规模收缩, 同比回落 21%.....	4
2、受成交结构影响, 1-2月土地出让金规模同比下降 52%.....	6
3、2月涉宅流拍率小幅上升至 7.5%.....	8
<b>二、核心 24 城土地市场表现情况.....</b>	<b>9</b>
1、1-2月 24 城涉宅用地成交规模同比降六成.....	9
1月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行.....	10
2月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行.....	11
2、地方国企拿地占比保持在六成左右.....	11

## 1-2 月要点:

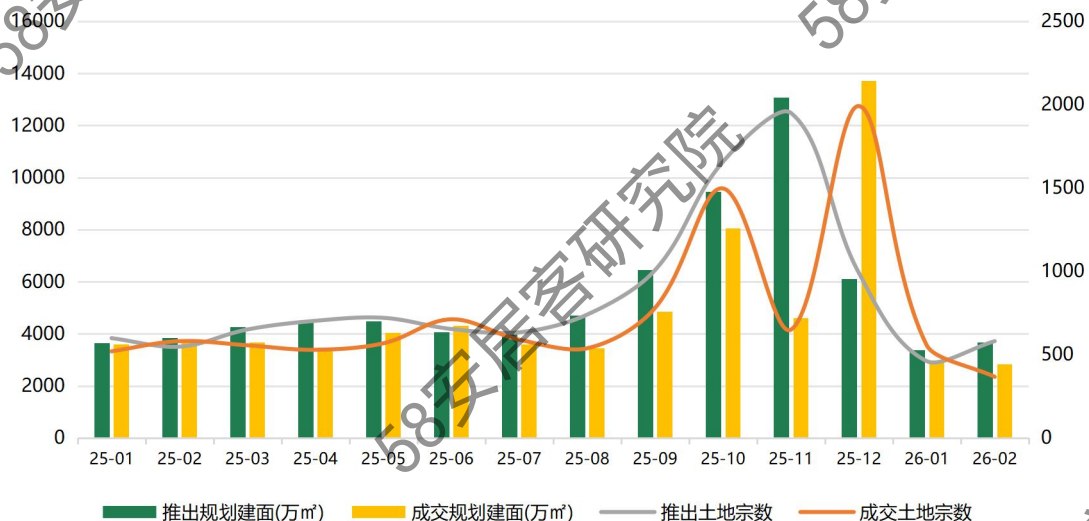
- 1-2 月, 全国 65 个重点城市累计推出经营性土地 1042 宗, 推出宗数较去年同期减少 9%。成交数据显示, 1-2 月共成交各类经营性土地 923 宗, 成交规划建筑面积达 5828.2 万平方米, 成交规模同比下降 21%。涉宅用地方面, 全国 65 个重点城市累计成交涉宅土地 231 宗, 成交总规划建筑面积约为 803.66 万平方米, 较去年同期下滑 53%。
- 1-2 月, 全国 65 个重点城市经营性土地出让金总额约为 1067 亿元, 较去年同期下降 52%。究其原因, 涉宅用地成交占比下降而工业用地占比上升, 导致整体成交楼面价走低, 叠加整体成交规模收缩, 使得出让金规模出现显著回落。涉宅用地方面, 全国 65 个重点城市的土地成交出让金规模较去年同期下降 61%。
- 1-2 月, 核心 24 城累计成交涉宅用地仅 48 宗, 总成交规划建筑面积约 314.55 万平方米, 规模较去年同期下降 60%。同期, 核心 24 城涉宅用地成交楼面均价为 18468 元/m<sup>2</sup>, 同比小幅下降 6%。涉宅用地出让金规模同比降幅达 64%, 总规模约 543.84 亿元。
- 1-2 月, 核心 24 城累计成交 48 宗涉宅用地。按企业拿地规划建筑面积计算, 央企、地方国企和民企的拿地占比分别为 6.2%、59.6%和 26.8%。地方国企拿地占比基本维持在 60%左右; 其中, 央企拿地规模占比小幅下降约 6 个百分点, 民企拿地规模占比则上升约 8 个百分点。

## 一、全国重点 65 城土地市场概况

### 1、1-2 月重点 65 城土地成交规模收缩，同比回落 21%

今年 1-2 月，全国 65 个重点城市累计推出经营性土地 1042 宗，推出宗数较去年同期减少 9%。成交数据显示，1-2 月共成交各类经营性土地 923 宗，成交规划建筑面积达 5828.2 万平方米，成交规模同比下降 21%。这一现象主要源于两方面因素：一方面，岁末年初之际，各地政府土地供需节奏有所放缓；另一方面，年末房企拿地态度趋于谨慎，共同导致整体土地拍卖成交量同比下降。

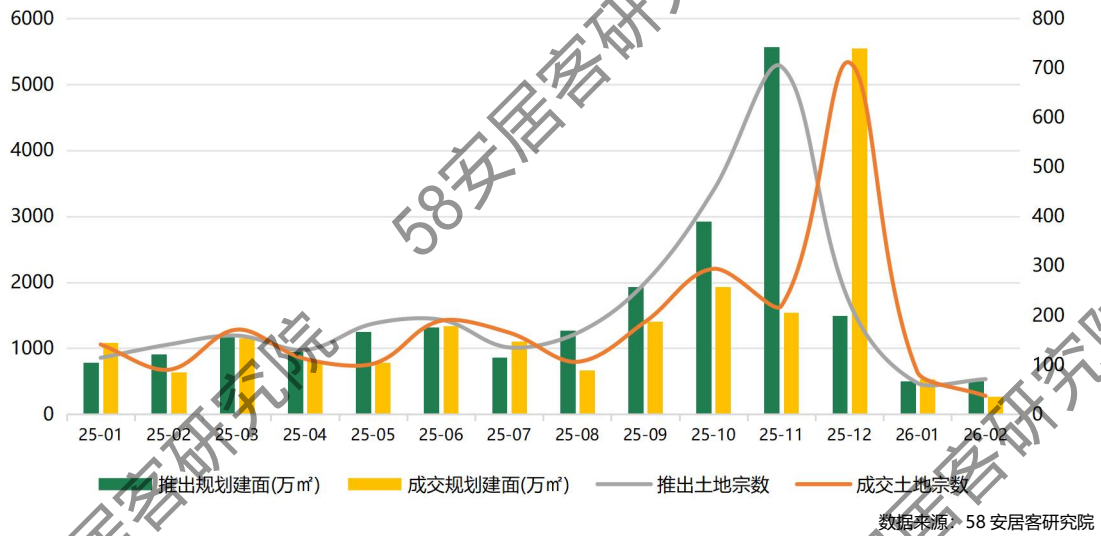
全国重点65城-经营性土地供求走势



数据来源：58安居客研究院

在涉宅用地领域，今年 1-2 月，全国 65 个重点城市累计成交涉宅土地 231 宗，成交总规划建筑面积约为 803.66 万平方米，较去年同期下滑 53%，成交规模出现显著回落。从整体情况来看，今年年初土地成交规模呈现下降态势，这是短期季节性波动与中长期行业转型共同作用的结果。在政策层面，中央提出“去库存、控增量”的要求，房地产企业以“谨慎拿地”的理性态度予以应对，市场呈现出“缩量提质”的特点。随着 3 月之后各核心城市供地窗口期的开启，土地拍卖市场有望逐步恢复热度。

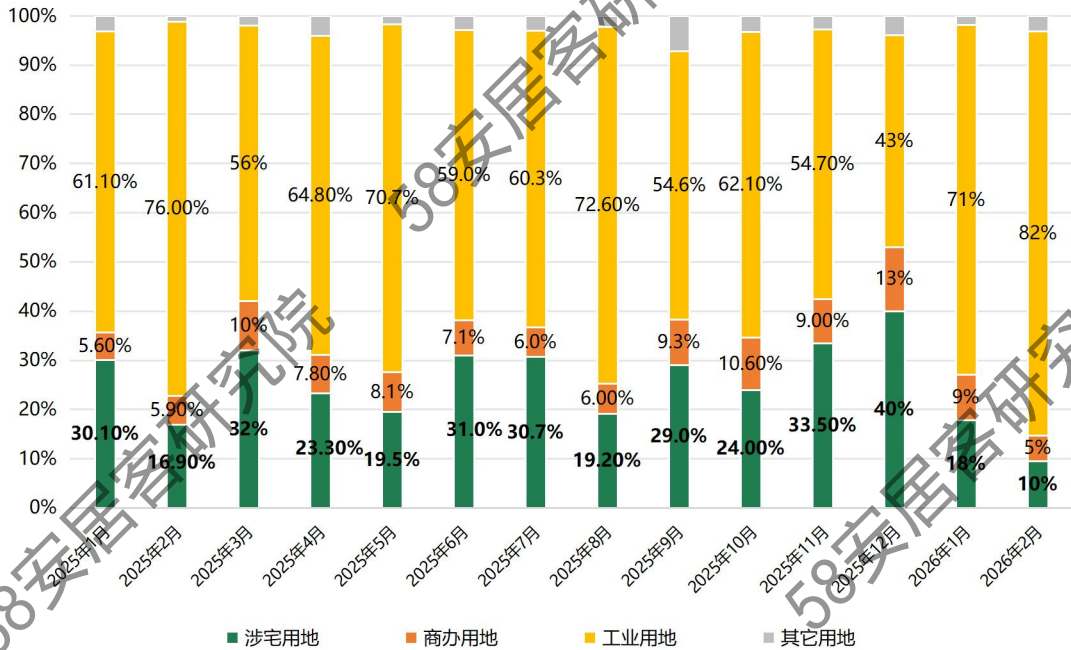
全国重点65城-涉宅用地供求走势



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来看，1月至2月涉宅用地成交规模占比呈下降趋势，由12月的40%降至10%，降幅较大。与此同时，2月工业用地成交规模占比大幅上升，达到82%。此外，商办用地成交规模占比也呈下降趋势，降至约5%。整体而言，一方面年末成交转冷，土地成交总规模下降，涉宅用地成交活跃度较低；另一方面，岁末年初工业用地供需占比通常会提升，产业先行的特点使得工业用地成交活跃度早于涉宅用地。

全国重点65城-经营性土地成交结构情况  
(规划建筑面积)

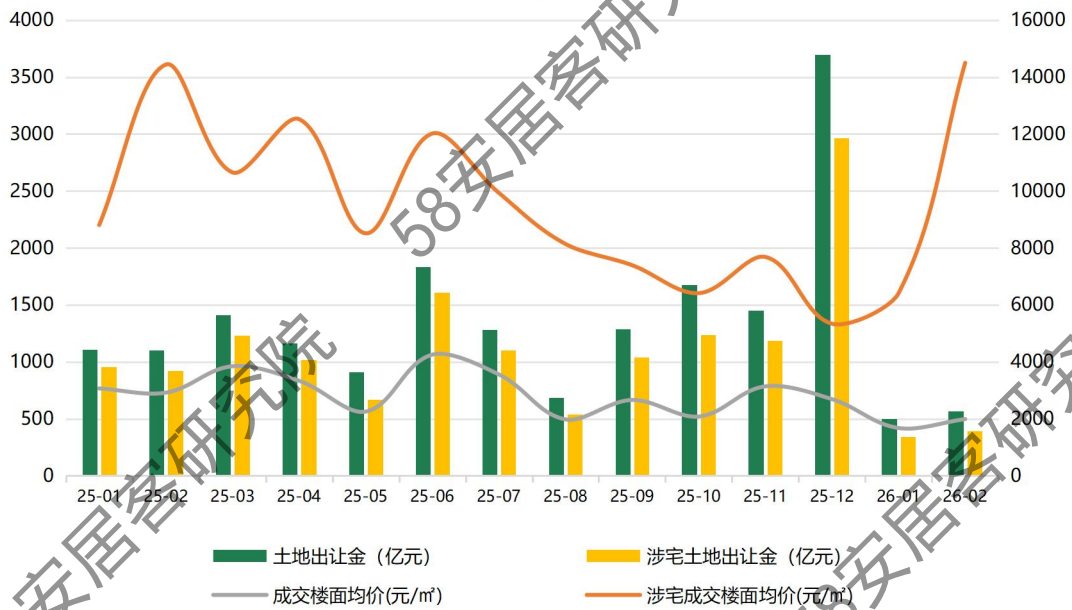
数据来源：58安居客研究院

## 2、受成交结构影响，1-2月土地出让金规模同比下降52%

1月至2月，全国65个重点城市经营性土地出让金总额约为1067亿元，较去年同期下降52%。究其原因，涉宅用地成交占比下降而工业用地占比上升，导致整体成交楼面价走低，1月和2月的成交楼面价均在2000元/m<sup>2</sup>以下。叠加整体成交规模收缩，最终使得出让金规模出现显著回落。

涉宅用地方面，今年1月至2月，全国65个重点城市的土地成交出让金规模较去年同期下降61%；同期单月成交楼面价与去年基本持平，但受成交规模缩减影响，出让金回落幅度明显扩大。在成交规模持续低迷的背景下，土地出让金整体表现较为疲软。

全国重点65城-土地成交金额及成交楼面价走势



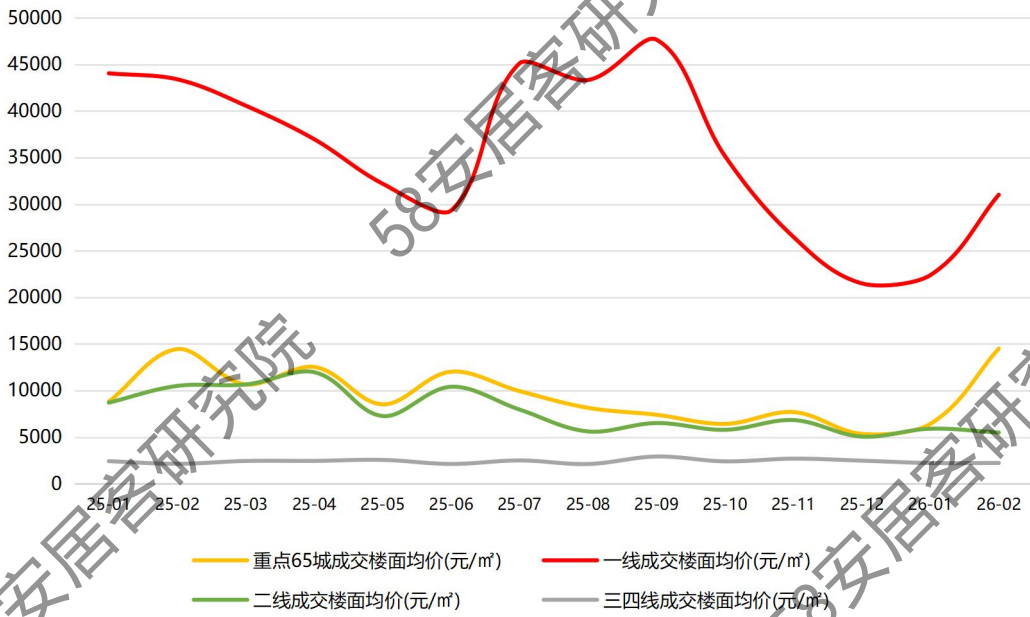
数据来源：58安居客研究院

今年1月至2月，一线城市共成交21宗涉宅用地，涉宅用地成交规划建筑面积约139.86万平方米，同比下降18.6%。同期，一线城市涉宅用地平均成交楼面价回落显著，降至26695元/平方米，同比下降约39%。受此影响，涉宅用地出让金规模同比下降46.8%，累计达399.6亿元。

**二线城市涉宅土地市场表现弱于一线城市。**1月至2月，二线城市涉宅用地成交规模约为421.5万平方米，同比降幅约52%。同时，涉宅用地成交楼面价同比下降41%，降至5690元/平方米。在成交量与成交楼面价双双大幅下滑的影响下，二线城市涉宅用地出让金较去年同期下降71%，仅为245.37亿元。

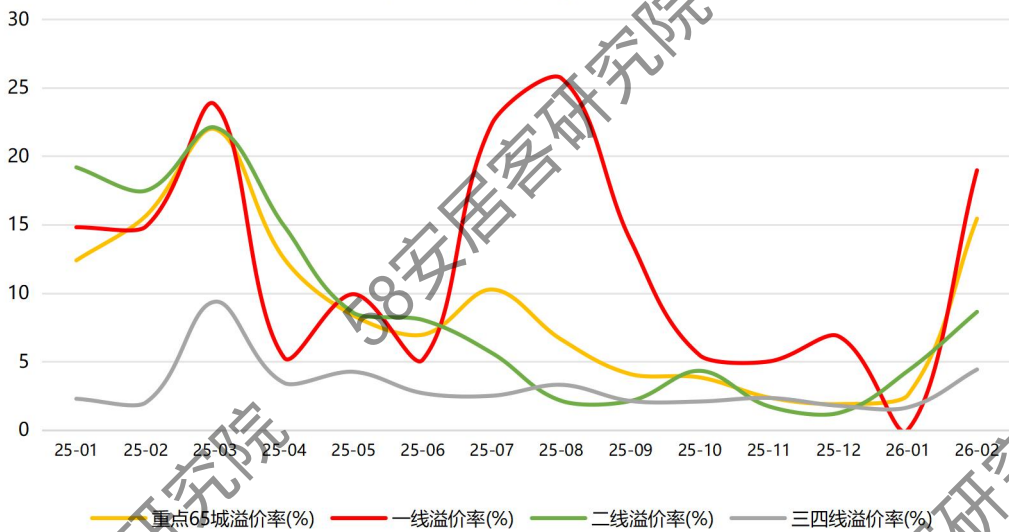
此外，1月至2月三四线城市涉宅用地成交规模约为1377.4万平方米，同比下降34%，但成交楼面价同比基本持平，维持在2217元/平方米，溢价率亦保持低位。受此影响，三四线城市涉宅用地出让金整体规模同比下降37%，累计成交金额达305.33亿元。

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. 2月涉宅流拍率小幅上升至7.5%

1月至2月, 全国65个重点城市的涉宅用地共计流拍5宗。不过, 受年初整体成交规模下降的影响, 流拍率整体保持在较低水平, 2月小幅上升至7.5%。年初土拍市场成交清淡, 仅有西安、太原、呼和浩特及石家庄等少部分城市出现流拍现象, 主要原因是出让地块多位于非核心区域, 房企拿地意愿较低。

全国重点65城-涉宅用地流拍率走势



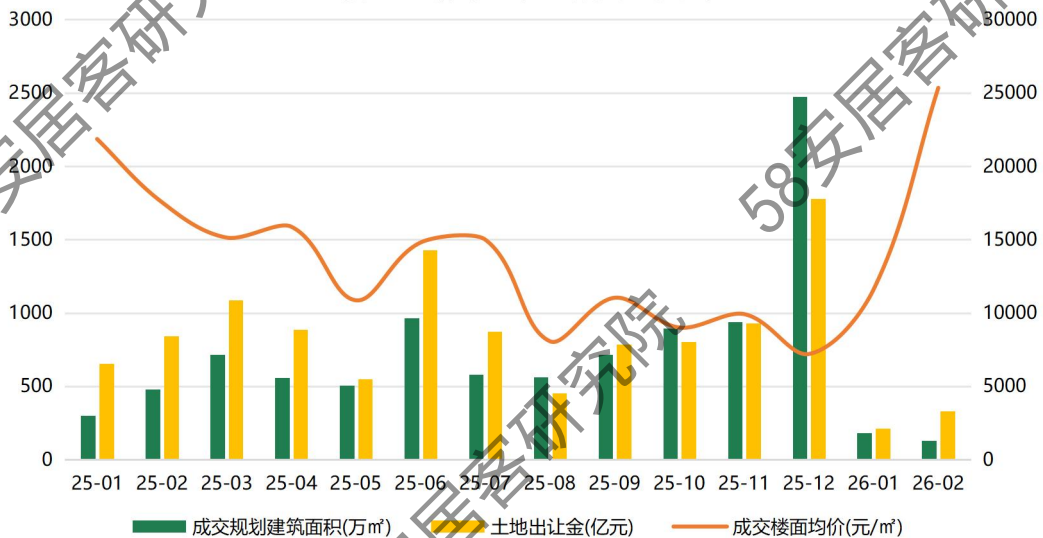
数据来源: 58安居客研究院

## 二、核心24城土地市场表现情况

### 1、1-2月24城涉宅用地成交规模同比降六成

1月至2月,核心24城累计成交涉宅用地仅48宗,总成交规划建筑面积约314.55万平方米,规模较去年同期下降60%。同期,核心24城涉宅用地成交楼面均价为18468元/㎡,同比小幅下降6%。受年初涉宅用地成交清淡、成交规模大幅回落影响,1月至2月涉宅用地出让金规模同比降幅达64%,总规模约543.84亿元。1月多数城市涉宅用地基本以底价成交,2月广州、成都均出现高溢价地块成交,带动整体平均溢价率上升至18.15%。与此同时,仅1月出现1宗土地流拍。

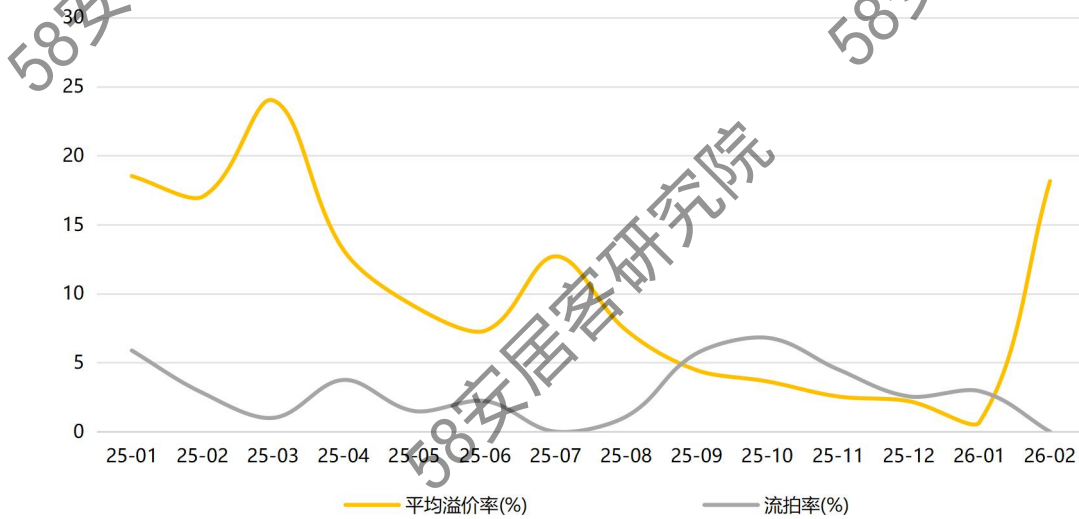
核心24城-涉宅用地成交量价趋势



数据来源: 58安居客研究院

1月至2月，一线城市共成交涉宅用地 21 宗，成交规划建筑面积约 139.86 万平方米，同比下降 18.6%；同期，涉宅用地平均成交楼面价回落显著，同比降幅约 39%。具体而言，1月一线城市涉宅用地成交主要集中于上海，13 宗地块多以底价成交；广州 1 月亦仅有 1 宗地块以底价成交。2月，北京和广州的涉宅用地成交规模较小，仅广州有 1 宗地块实现高溢价成交。与此同时，受年初土拍淡季影响，二线城市涉宅用地基本以底价成交为主，仅杭州、成都有零星地块以高溢价成交——例如杭州拱墅区一宗低密宅地便以 19.81% 的高溢价成交。

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

1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	13	24.07	32.75	26052	85.31	0
2	西安	5	25.55	68.87	3640	25.07	0
3	成都	4	9.41	15.7	6887	10.81	0
4	福州	3	6.6	19.77	21804	43.11	0
5	青岛	2	5.13	12.95	11242	14.56	0
6	广州	1	2.26	6.78	4642	3.15	0
7	武汉	1	2.08	5.21	1481	0.77	0
8	杭州	1	1.74	2.62	33515	8.77	19.81
9	宁波	1	3.97	4.17	9494	3.96	0
10	合肥	1	1.02	2.05	5074	1.04	0

11	沈阳	1	2.04	3.47	5010	1.74	0
12	南京	1	6.2	9.92	15505	15.38	0

2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	建设用面积(万 $m^2$ )	规划建筑面积(万 $m^2$ )	成交楼面均价(元/ $m^2$ )	土地出让金(亿元)	平均溢价率(%)
1	北京	4	14.93	30.15	20371	61.42	0
2	成都	4	9.32	20.61	7756	15.99	7.61
3	广州	3	23.22	70.18	35582	249.71	24.79
4	武汉	2	3.15	6.71	4194	2.81	0
5	沈阳	1	1.26	2.64	922	0.24	0

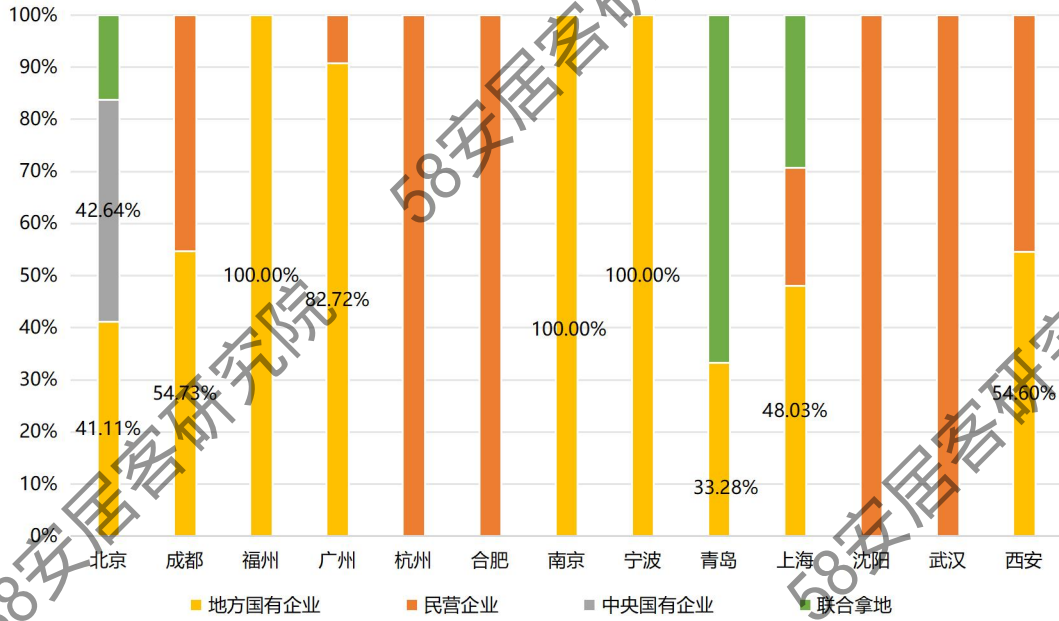
数据来源：58安居客研究院

## 2、地方国企拿地占比保持在六成左右

1月至2月，核心24城累计成交48宗涉宅用地。按企业拿地规划建筑面积计算，央企、地方国企和民企的拿地占比分别为6.2%、59.6%和26.8%。对比去年12月房企拿地结构，地方国企拿地占比基本维持在60%左右，其中，央企拿地规模占比小幅下降约6个百分点，民企拿地规模占比则上升约8个百分点。值得注意的是，年初土地拍卖成交相对低迷，整体规模有所收缩，与此同时，房企拿地策略更趋谨慎，联合拿地占比上升至7.4%。

结合核心24城的土地成交数据来看，本月广州、福州、南京及宁波等城市的地方国企拿地规模占比均超过八成。此外，杭州、合肥、沈阳及武汉等城市的民企拿地活跃度相对较高。

1-2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](mailto: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