

# 全国土地市场报告

——2024年10月



ANJUKE

## 目 录

10月要点: .....	3
<b>一、全国重点 65 城土地市场概况</b> .....	<b>4</b>
1、10月 65 城土地成交规模环比持平, 涉宅用地成交占比提升 7.1%.....	4
2、10月 65 城涉宅用地出让金规模环比上涨 14%.....	5
3、涉宅流拍率持续下降, 降至年内低位.....	7
<b>二、核心 24 城土地市场表现情况</b> .....	<b>8</b>
1、步入四季度, 核心 24 城土拍热度回落.....	8
2、涉宅土地出让金突破千亿, 一线城市成交规模环比上涨 42%.....	8
10月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行.....	10
3、10月民企拿地占比上升.....	11

## 10月要点:

- 10月, 全国重点65城经营性土地供应规模小幅收缩, 推出土地879宗, 规划建面环比下降7%。成交方面, 总计成交各类经营性土地797宗, 成交规划建面4808.3万平方米, 环比表现持平, 但同比仍下降30%。涉宅用地方面, 共成交237宗, 成交总规划建面达1761.9万平方米。本月成交规划建面环比上涨22%, 涉宅用地成交呈现持续放量。
- 10月, 全国重点65城经营性土地出让金达到1720.1亿元, 环比上涨11%, 同比仍下降36%。涉宅用地方面, 土地出让金规模达到1421.1亿元, 环比上涨14%, 但同比下降40%。本月涉宅用地出让金规模也创出年内新高。
- 10月, 核心24城成交涉宅用地129宗, 成交规划建面达到961.32万平方米, 成交规模大幅上升, 环比上涨31%。由于多数城市选择以价换量, 导致本月成交楼面均价环比下降3.8%, 降至12664元/m<sup>2</sup>。但是, 由于成交规模的大幅上升, 带动土地出让金规模年内首次土拍千亿, 达到1046.6亿元, 环比上涨16.5%, 成交总金额再次创年内新高。
- 10月, 核心24城总计出让成交129宗涉宅用地(剔除纯保障房地块), 按照企业拿地规划建面来看, 央企、地方国企、民企拿地比重分别为11%、58%、18.7%。本月, 地方国企拿地规模占比继续小幅下降2.1%, 央企拿地占比也较上月下降6.6%。经过9月积极补库存拿地后, 本月央企和地方国企表现有所转弱。此外, 本月民企拿地占比则上升6.7%, 积极性较上月有所提升。

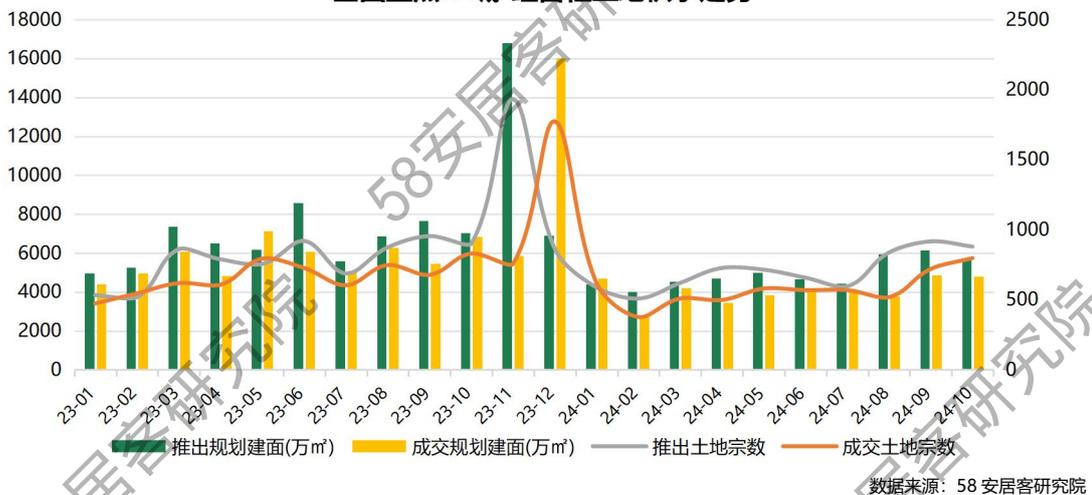
## 一、全国重点 65 城土地市场概况

### 1、10 月 65 城土地成交规模环比持平，涉宅用地成交占比提升 7.1%

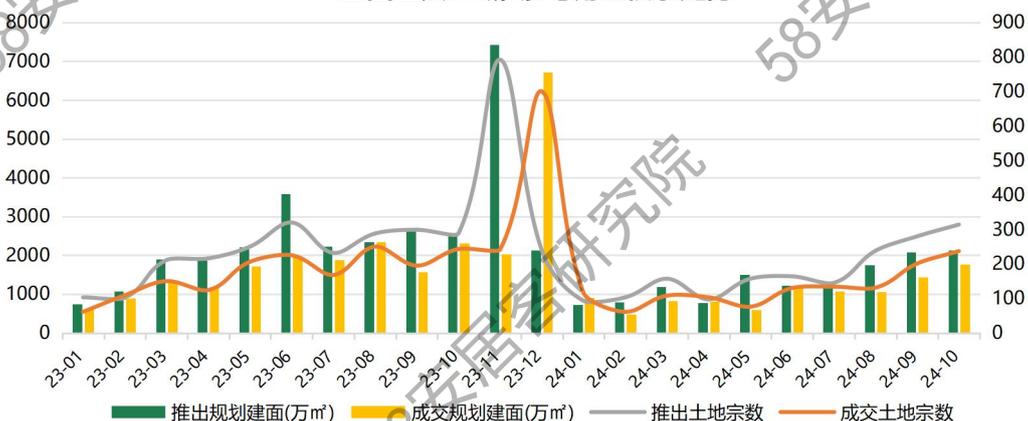
10 月，全国重点 65 城经营性土地供应规模小幅收缩，推出土地 879 宗，规划建面环比下降 7%。**成交方面，总计成交各类经营性土地 797 宗，成交规划建面 4808.3 万平方米，环比表现持平，但同比仍下降 30%。**整体来看，成交规模保持相对平稳，本月成交规模仍处于年内相对高位。

**涉宅用地方面，10 月全国重点 65 城共成交 237 宗，成交总规划建面达 1761.9 万平方米。本月成交规划建面环比上涨 22%，涉宅用地成交呈现持续放量。**值得关注的一点，进入下半年以来，涉宅用地成交量价呈现逐步上升的态势，土地市场有望进入量价平衡阶段，显现出止跌企稳的市场预期。

全国重点65城-经营性土地供求走势

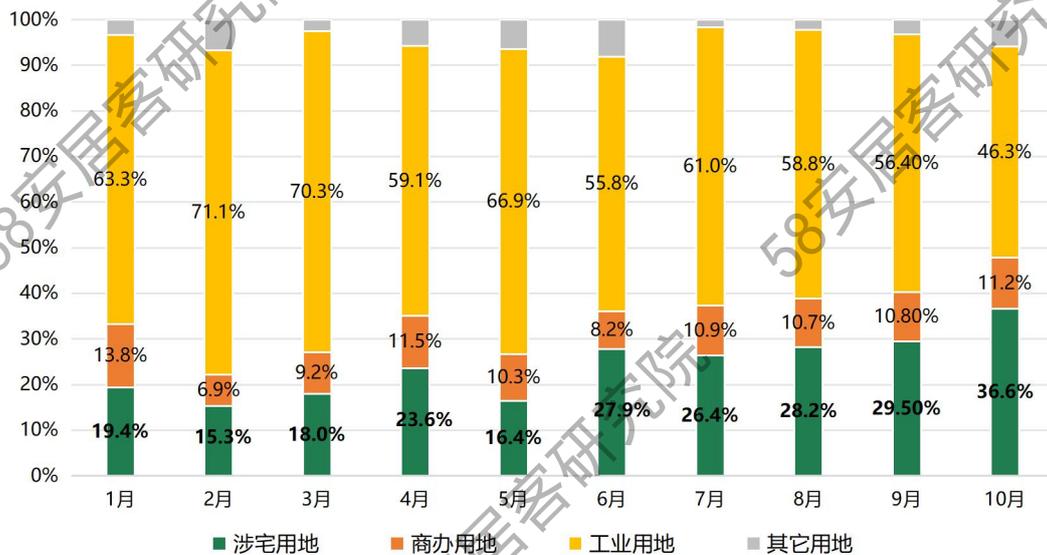


全国重点65城-涉宅用地供求走势



结合全国重点 65 城经营性土地成交结构情况，本月涉宅用地成交占比大幅提升至 36.6%，上升幅度达到 7.1%，商办用地占比同样较上月持平；而工业用地占比大幅下降 10.1%。整体来看，进入下半年以来，由于涉宅用地成交规模呈小幅上升趋势，而工业用地供需下降，导致涉宅用地成交占比持续上升。

全国重点65城-经营性土地成交结构情况  
(规划建筑面积)



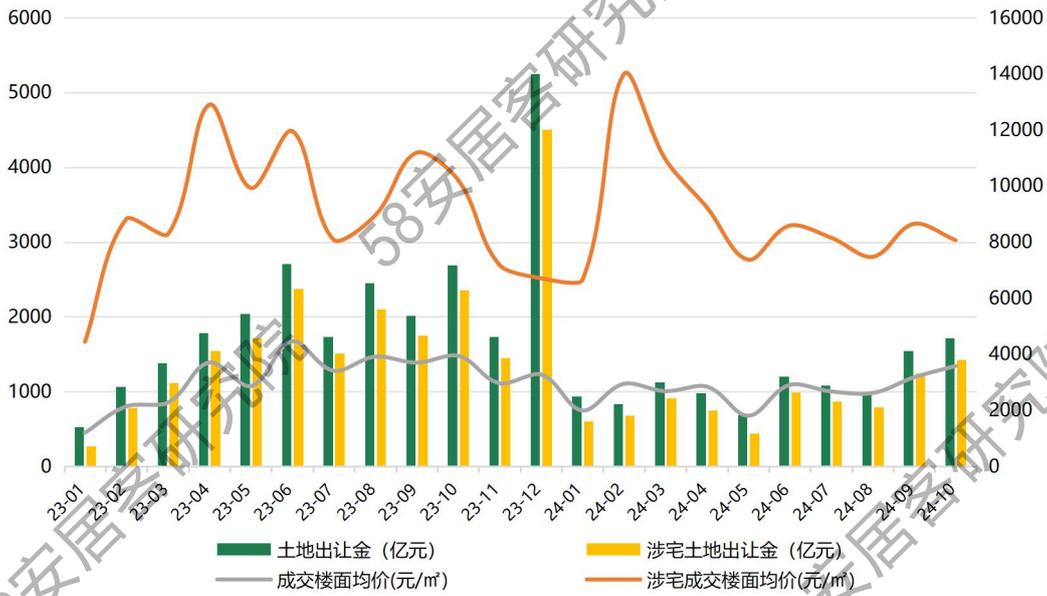
数据来源：58安居客研究院

## 2、10月65城涉宅用地出让金规模环比上涨14%

10月，全国重点 65 城经营性土地出让金达到 1720.1 亿元，环比上涨 11%，同比仍下降 36%。同时，本月平均成交楼面价达到 3576 元/㎡，环比上升 13%，同比下降 9%。在成交楼面价持续上升的带动下，本月土地出让金成交规模仍呈现上涨，土地出让金总额超过上月，再次创年内新高。

**涉宅用地方面，土地出让金规模达到 1421.1 亿元，环比上涨 14%，但同比下降 40%。**本月涉宅用地出让金规模也创出年内新高。本月出让金上涨主要源于涉宅土地成交规模环比上升 22%。与此同时，**本月涉宅平均成交楼面价 8066 元/㎡，环比小幅下跌 7%，同比下降 21%。**整体来看，本月多数二三线城市土地市场呈现以价换量，涉宅平均成交楼面价保持在相对稳定的价格区间。

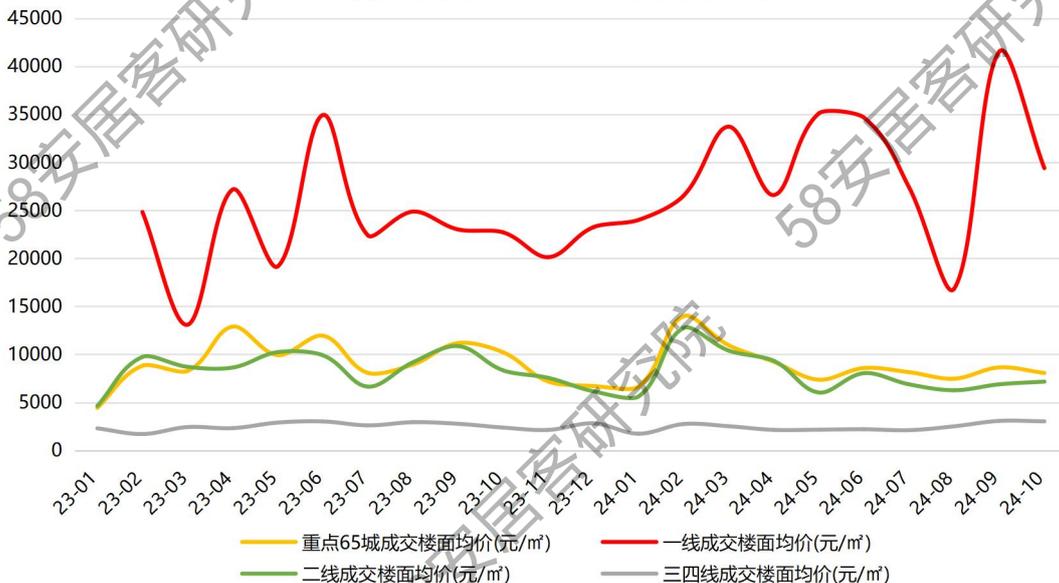
全国重点65城-土地成交金额及成交楼面价走势



数据来源：58安居客研究院

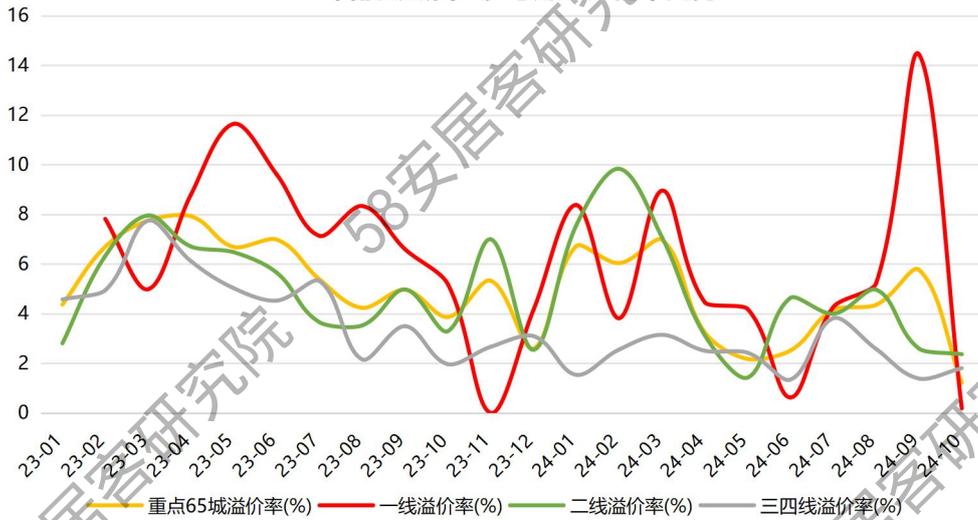
本月，各能级城市的涉宅用地成交楼面价表现差异较大。其中，一线城市由于本月出让地块普遍溢价率较低，导致整体涉宅用地成交楼面价较上月回落幅度较大，环比下跌 29.2%，回落至 29404 元/平方米。二线城市涉宅用地成交楼面价继续环比小幅上涨 4%，本月达到 7167 元/平方米。同时，三四线城市涉宅用地成交楼面价表现相对平稳，本月环比小幅下跌 1.5%。本月整体涉宅用地成交溢价率较低，一线城市整体溢价率仅 0.2%，二线城市整体溢价率约 2.4%。

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



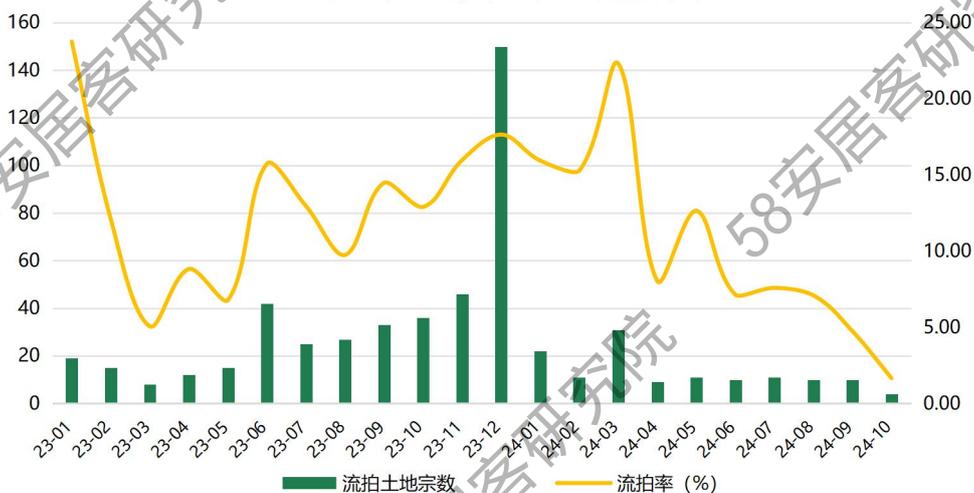
数据来源：58安居客研究院

### 3、涉宅流拍率持续下降，降至年内低位

**10月，全国重点65城涉宅用地流拍仅4宗，流拍率持续下降至1.7%，已降至年内最低。**本月虽然整体市场成交规模环比呈现上涨，但是整体土拍热度有所下降。虽然流拍数量创下新低，但成交楼面价及溢价率也呈现回落，房企拿地积极性有所回落。

本月，部分核心一二线城市仍出现流拍现象，如广州、郑州、大连及佛山等均有流拍。同时，部分城市采用中止交易的方式降低了流拍现象，如郑州本月有6宗地中止交易，西安有4宗地中止交易，济南也有2宗地中止交易，均反应出市场热度回落。

全国重点65城-涉宅用地流拍率走势



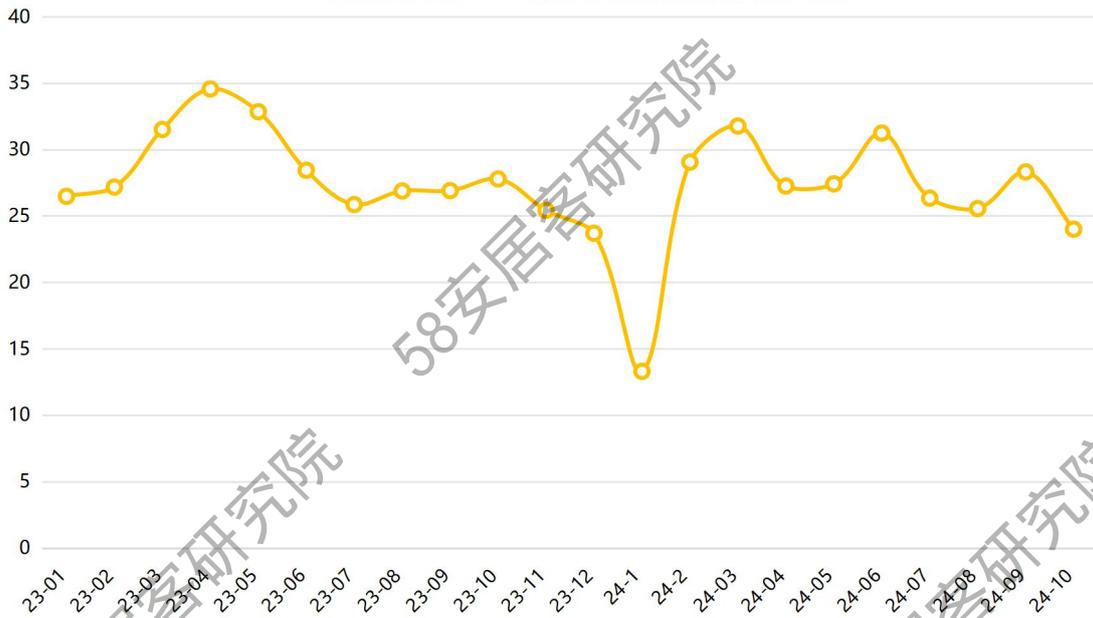
数据来源：58安居客研究院

## 二、核心 24 城土地市场表现情况

### 1、步入四季度，核心 24 城土拍热度回落

步入四季度，本月全国核心 24 城土地市场热度指数小幅回落。由于 9 月核心一二线城市土拍市场呈现供地小高峰，导致 9 月市场量价齐升。本月核心 24 城市涉宅用地成交规模环比上涨 22%，但由于市场缺乏核心优质标杆地块带动土拍热度，导致本月成交楼面价表现转弱，同时，城市土拍中止交易频繁，房企拿地意向转弱。同时，由于四季度作为传统的房企销售冲刺阶段，房企更聚焦市场存量去化。整体来看，今年土拍市场热度表现波动加大，主要受到市场销售去化影响较大。

安居客-核心24城土地市场热度指数趋势



备注：土地属性为涉宅用地(不含租赁用地、安置房地等)

数据范围是特指 58 安居客研究院选取的 24 个样本城市，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

### 2、涉宅土地出让金突破千亿，一线城市成交规模环比上涨 42%

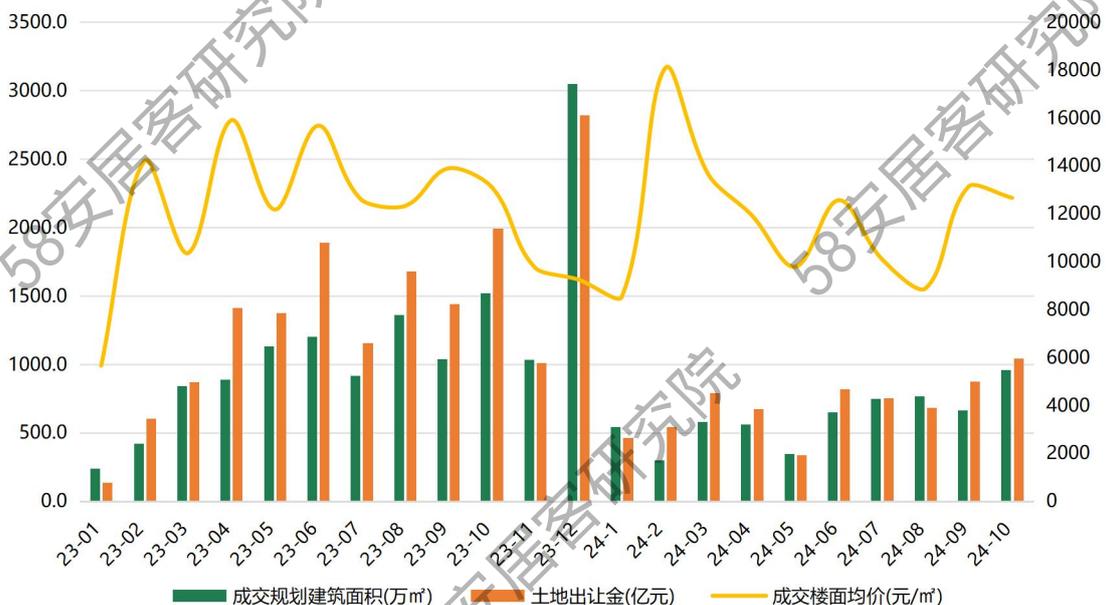
10 月，核心 24 城成交涉宅用地 129 宗，成交规划建面达到 961.32 万平方米，成交规模大幅上升，环比上涨 31%。由于多数城市选择以价换量，导致本月成交楼面均价环比下降 3.8%，降至 12664 元/㎡。但是，由于成交规模的大幅上升，带动土地出

让金规模年内首次土拍千亿，达到 1046.6 亿元，环比上涨 16.5%，成交总金额再次创年内新高。

本月，一线城市涉宅用地成交规模环比大幅上升，总计成功出让 21 宗涉宅用地，成交规划建面环比上涨 42%。但由于本月缺乏高溢价核心优质地块出让，整体成交楼面均价降幅较大，导致整体出让金规模基本较上月持平。北京和上海涉宅用地成交规模均较上月显著提升，但整体基本以底价成交为主，土拍的企业拿地热情不高。进入 9 月后，广州土拍活跃度上升，本月继续成交 6 宗地。值得注意的一点，本月保利一起拿下海珠区三宗宅地，总金额达到 59 亿。

二线城市中，西安、苏州、合肥等城市本月保持较高供应量，出让涉宅地块均超过 10 宗。尤其，西安本月出让涉宅地块达到 26 宗，成交规划建面 231.5 万方，成交金额达到 105.7 亿元。本次出让地块主要集中于浐灞、国际港务区、西咸新区及经济技术开发区等远郊产业聚集区域，均以底价成交。整体来看，二线城市基本秉持以价换量的土拍路径。但杭州仍保持核心区域供应高溢价优质地块的思路，本月上城、拱墅、萧山均有高溢价宗地成交，热门低密宅地受到多家争抢，整体溢价率保持在 19.4%。

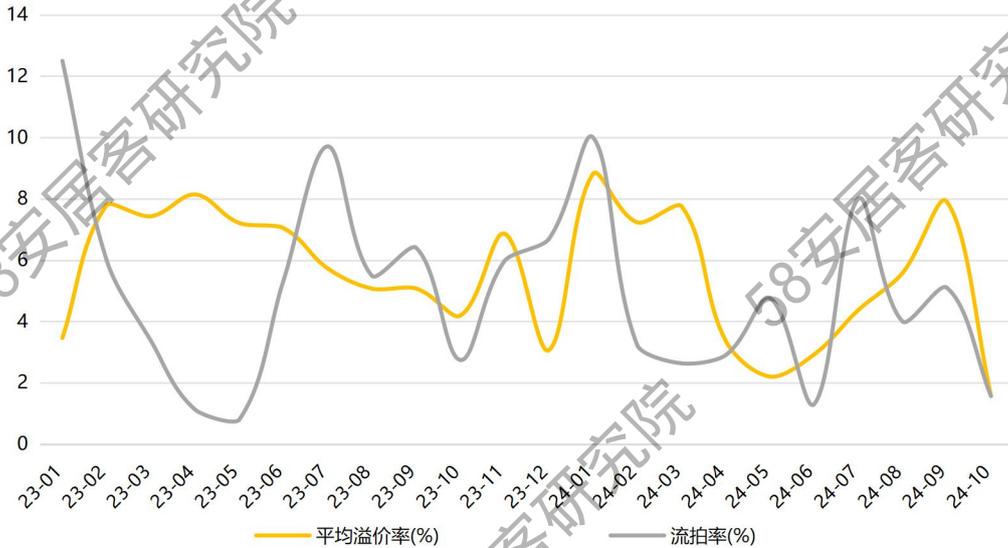
核心24城-涉宅用地成交量价趋势



数据来源：58安居客研究院

**10月，核心24城涉宅用地的平均溢价率显著降至1.6%；同时，流拍率也降至1.6%。**本月市场呈现溢价、流拍双降的现象。一方面，由于步入四季度，土拍市场热度下降，房企拿地谨慎，导致溢价率走低。另一方面，各城市土地供应也进入年末冲刺阶段，土地供应规模上升，多数城市秉持以价换量的路径也限制了溢价率的上升。

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	9	19.68	50.69	29283	148.4	0.49
2	西安	26	91.35	231.51	4565	105.7	0
3	北京	5	15.18	29.22	35879	104.8	0
4	杭州	6	20.39	39.5	23576	93.1	19.43
5	广州	6	9.94	30.29	29493	89.3	0
6	合肥	11	49.61	86.83	9806	85.1	0.02
7	宁波	3	28.77	60.26	13750	82.9	0
8	苏州	13	45.29	51.79	13234	68.5	0.07
9	深圳	1	9.87	28.99	22994	66.7	0
10	郑州	8	29.49	69.57	5038	43.2	0
11	无锡	7	20.9	27.38	11565	31.7	0
12	济南	8	19.79	41.56	5942	24.7	0
13	福州	2	7.62	19.73	12394	24.5	0.45
14	南京	4	18.71	33.68	6321	21.3	0

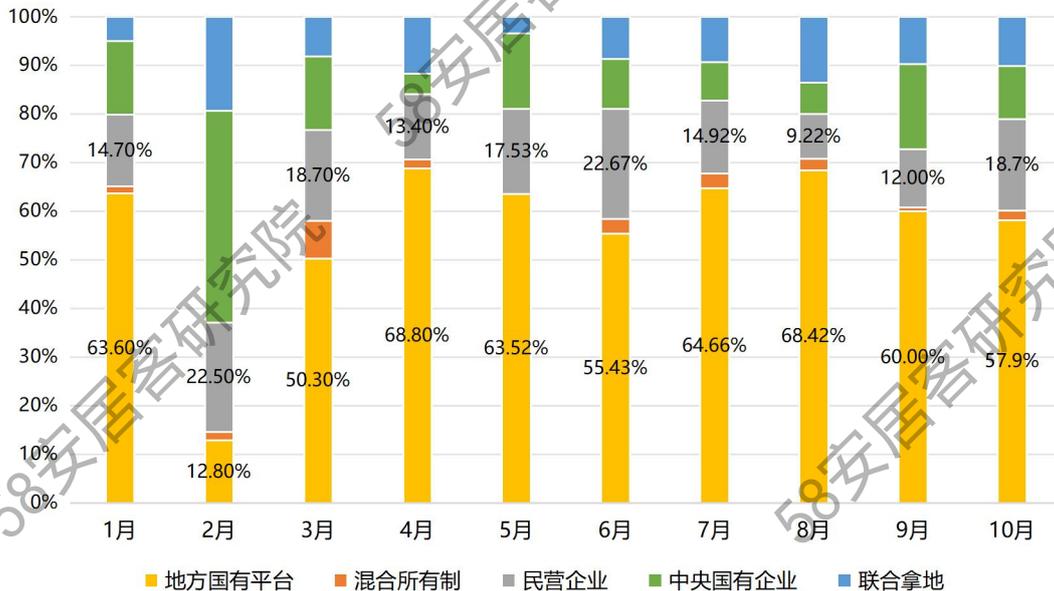
15	成都	4	14.99	29.98	6127	18.4	0
16	长沙	2	12.65	36.19	4009	14.5	0
17	沈阳	5	23.46	39.31	3319	13.0	0
18	天津	4	9.43	17.25	6708	11.6	0
19	武汉	2	6.37	17.04	4025	6.9	0
20	昆明	2	5.05	23.29	650	1.5	0

数据来源：58安居客研究院

### 3、10月央企拿地占比上升

10月，核心24城总计出让成交129宗涉宅用地（剔除纯保障房地块），按照企业拿地规划建面来看，央企、地方国企、民企拿地比重分别为11%、58%、18.7%。本月，地方国企拿地规模占比继续小幅下降2.1%，央企拿地占比也较上月下降6.6%。经过9月积极补库存拿地后，本月央企和地方国企表现有所转弱。此外，本月民企拿地占比则上升6.7%，积极性较上月有所提升。

1-10月核心24城市企业拿地企业分布(仅涉宅用地)  
(规划建筑面积)

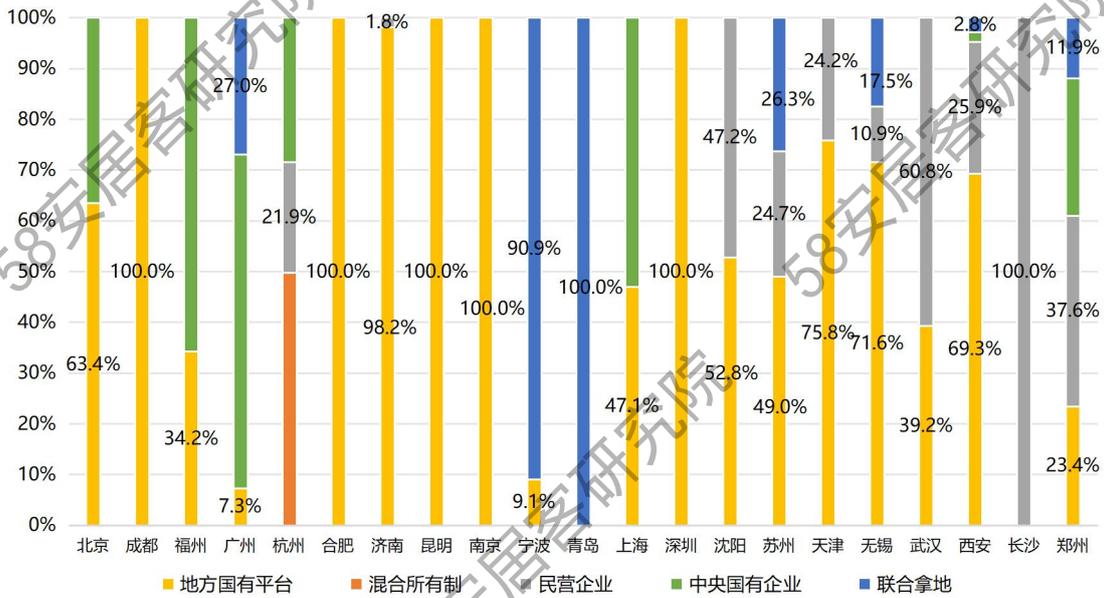


数据来源：58安居客研究院

结合10月核心24城各城市拿地企业成交分布来看，本月21个城市实施土地出让，地方国企拿地占比超过六成的城市较上月持平，仍有10个城市，地方国企拿地仍然是城市土拍市场的主力。其中，本月成都、合肥、昆明、南京及深圳等城市基本由地方国

企拿地，土拍市场活跃度有所下降。此外，本月央企拿地占比虽然有所下降，但城市范围有所扩展，如杭州、福州、郑州等城市均有斩获。值得注意的一点，本月部分城市民企活跃度有所上升，如济南、沈阳、苏州、天津、无锡、西安、长沙及郑州均有区域性民企拿地。临近年末，城市土地出让以价换量，民企补仓动作有所增加。

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](mailto:baomei@58.com)



| 18301804809



| 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层



58 安居客研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE