



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

全国土地市场报告

——2025 年 9 月



ANJUKE

目 录

9月要点:	3
一、全国重点 65 城土地市场概况	4
1、9月重点 65 城土地成交规模显著回升，涉宅成交环比涨 110%	4
2、9月，涉宅用地出让金规模环比回升 91%	6
3、9月涉宅流拍增加，流拍率回升至 5.6%	8
二、核心 24 城土地市场表现情况	9
1、9月，核心 24 城涉宅用地成交规模环比回升 27%	9
9月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行	10
2、9月地方国企拿地占比上升至 58%	11

9 月要点:

- 9 月, 全国 65 个重点城市总计成交各类经营性土地 780 宗, 成交规划建筑面积达 4848.71 万平方米, 成交规模环比提升 40%, 同比保持稳定。涉宅用地方面, 9 月份累计成交涉宅土地 187 宗, 成交总规划建筑面积约为 1404.6 万平方米, 环比增长 110%, 同比微降 2%。9 月涉宅用地成交规模达到年内最高水平。
- 9 月, 全国 65 个重点城市的经营性土地出让金总额达到 1291 亿元。受成交规模环比回升的推动, 出让金规模环比增长 88%, 但同比仍下降 17%。涉宅用地方面, 本月全国 65 个重点城市的成交楼面价环比继续下降 9%, 降至 7393 元/㎡, 同比亦下跌 15%。同时, 成交规模环比回升, 推动涉宅用地出让金规模环比上涨 91%, 总成交金额重新突破千亿大关, 达到约 1038.4 亿元, 但同比仍下降 17%。
- 9 月, 核心 24 城共计成交涉宅用地 105 宗, 成交规模显著回升, 总成交面积约为 713.8 万平方米, 环比上涨 27%, 同比小幅上涨 7%。在部分一二线城市高溢价地块的带动下, 涉宅用地的成交楼面均价回升至 11030 元/㎡, 环比上涨 37%, 但同比仍下降 16%。由于涉宅用地呈现量价回暖态势, 带动涉宅用地出让金环比大幅回升 74%, 总规模约为 787.3 亿元, 但成交金额同比仍下降 10%。
- 9 月, 核心 24 城累计成交 105 宗涉宅用地。从企业拿地规划建面来看, 央企、地方国企和民企的拿地比重分别为 11%、58%和 19%。本月, 央企和地方国企的拿地积极性有所提升, 其中, 地方国企拿地规模占比相较上月增加 17.5%。与此同时, 进入三季度尾声, 民企的拿地活跃度有所下降。

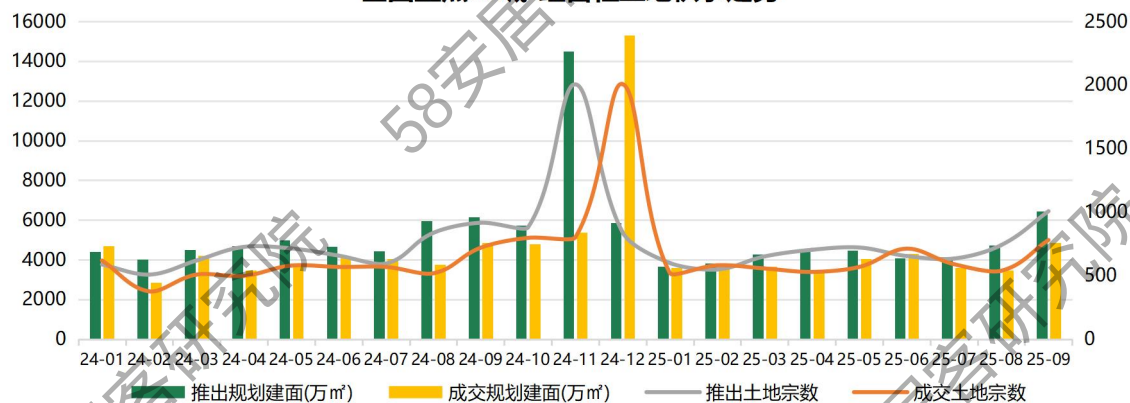
一、全国重点 65 城土地市场概况

1、9 月重点 65 城土地成交规模显著回升，涉宅成交环比涨 110%

9 月，全国 65 个重点城市共推出经营性土地 1007 宗，推出量达到年内峰值。前三季度土地供应规模持续攀升，本月环比增长 37%。同时，本月总计成交各类经营性土地 780 宗，成交规划建筑面积达 4848.71 万平方米，成交规模环比提升 40%，同比保持稳定。

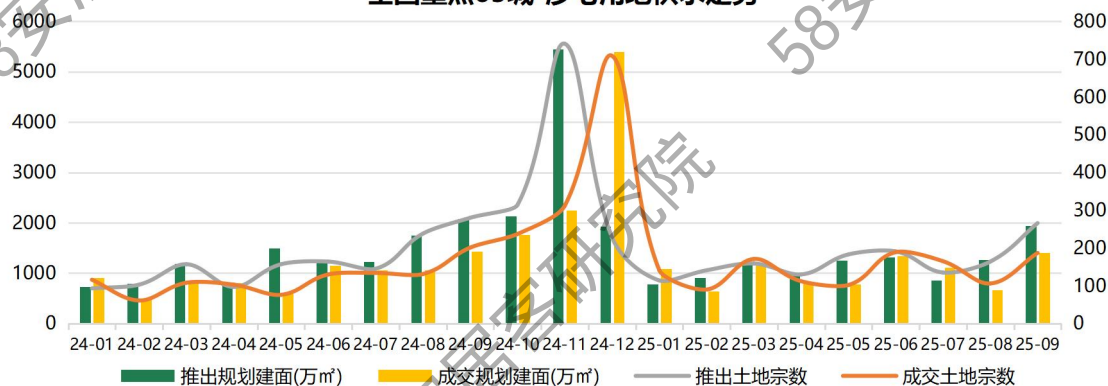
在涉宅用地领域，9 月份全国 65 个重点城市累计成交涉宅土地 187 宗，成交总规划建筑面积约为 1404.6 万平方米，环比增长 110%，同比微降 2%。值得注意的是，9 月涉宅用地成交规模达到年内最高水平。总体来看，9 月土地拍卖成交规模较上月显著回升，但与去年同期相比并未出现明显增长。在经历了 7 月和 8 月的逐步缩量之后，本月土地拍卖市场成交规模实现了显著反弹。

全国重点65城-经营性土地供求走势



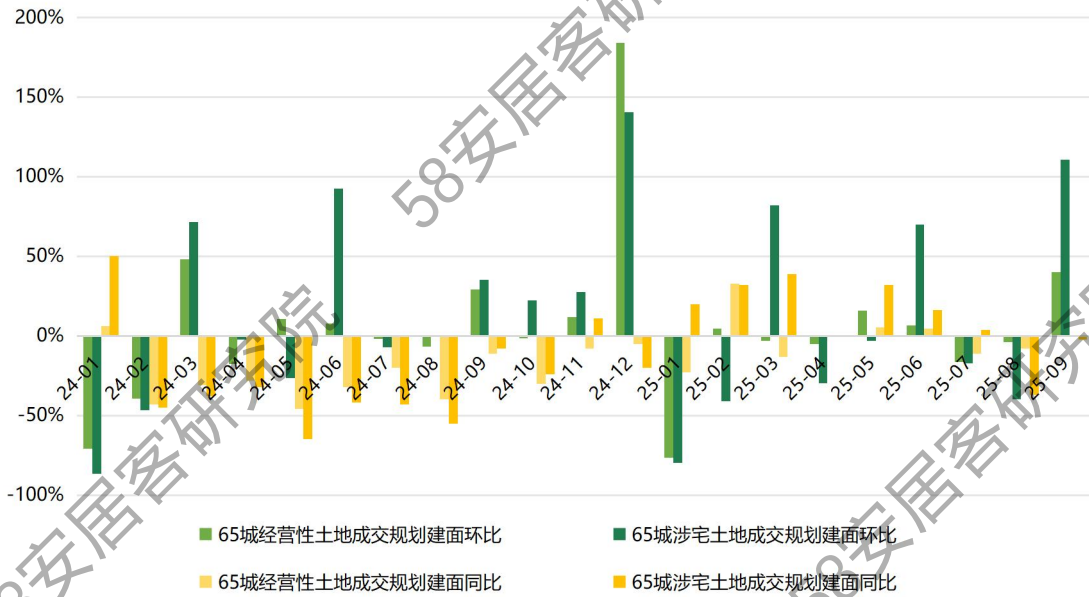
数据来源：58安居客研究院

全国重点65城-涉宅用地供求走势



数据来源：58安居客研究院

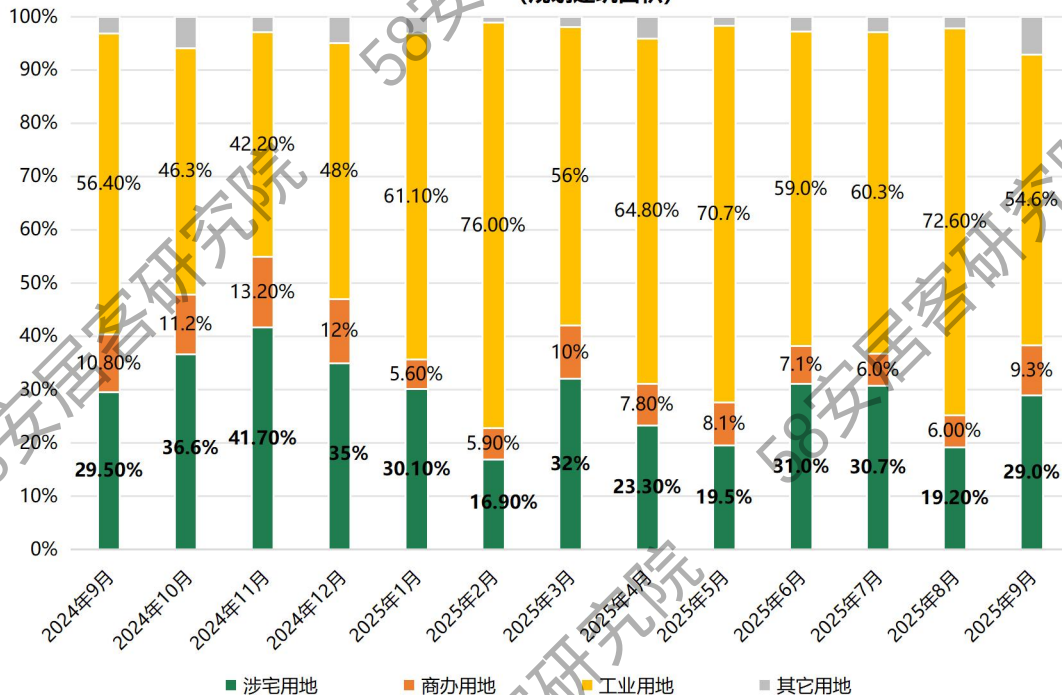
全国重点65城-土地成交规模同环比走势



数据来源：58安居客研究院

结合 65 个重点城市经营性土地的成交结构情况，本月涉宅用地的成交规模占比较上月上升 9.7%，占比回升至 29%。商办用地的成交规模占比较上月也上升 3.4%，保持在 9.3%。与此同时，工业用地的成交规模占比则显著下降 18%，占比降至 54.6%。

全国重点65城-经营性土地成交结构情况
(规划建筑面积)



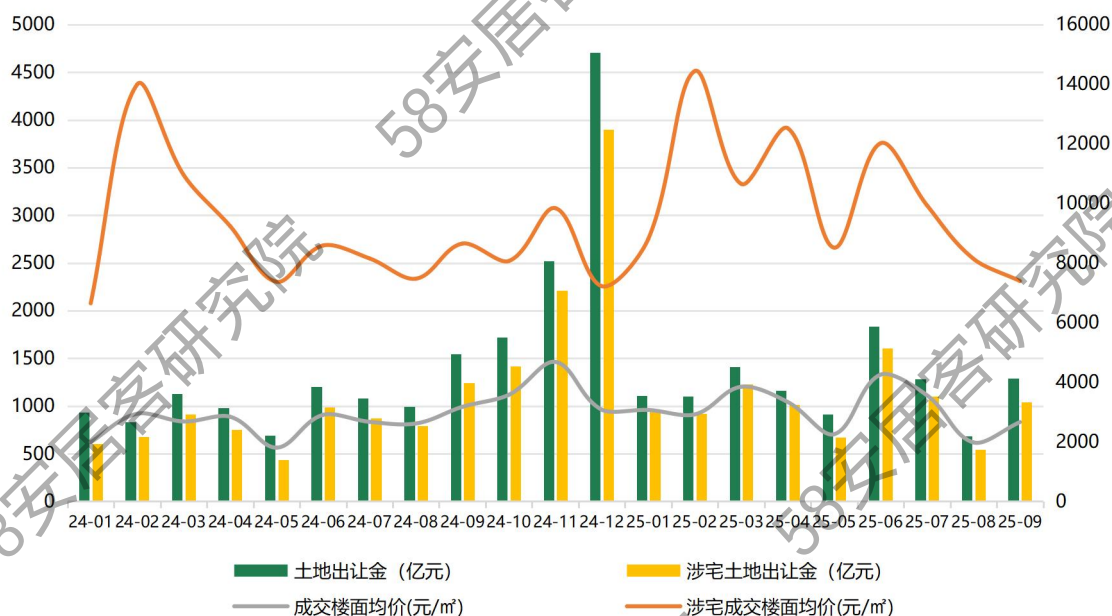
数据来源：58安居客研究院

2、9月，涉宅用地出让金规模环比回升91%

9月，全国65个重点城市的经营性土地出让金总额达到1291亿元。受本月土地成交规模环比回升的推动，出让金规模环比增长88%，但同比仍下降17%。此外，本月土地成交楼面价环比上涨34%，回升至2661元/㎡，同比依然下降16%。总体来看，鉴于8月土地成交表现不佳，在低基数效应的影响下，本月环比回升态势显著，然而与去年同期相比，整体表现仍显疲弱。

涉宅用地方面，由于大多数二三线城市的土地拍卖成交仍以低溢价为主，导致本月全国65个重点城市的成交楼面价环比继续下降9%，降至7393元/㎡，同比亦下跌15%。与此同时，由于本月涉宅用地的成交规模环比大幅回升，进而推动涉宅用地土地出让金规模环比上涨91%，总成交金额重新突破千亿大关，达到约1038.4亿元，但同比仍下降17%。

全国重点65城-土地成交金额及成交楼面价走势



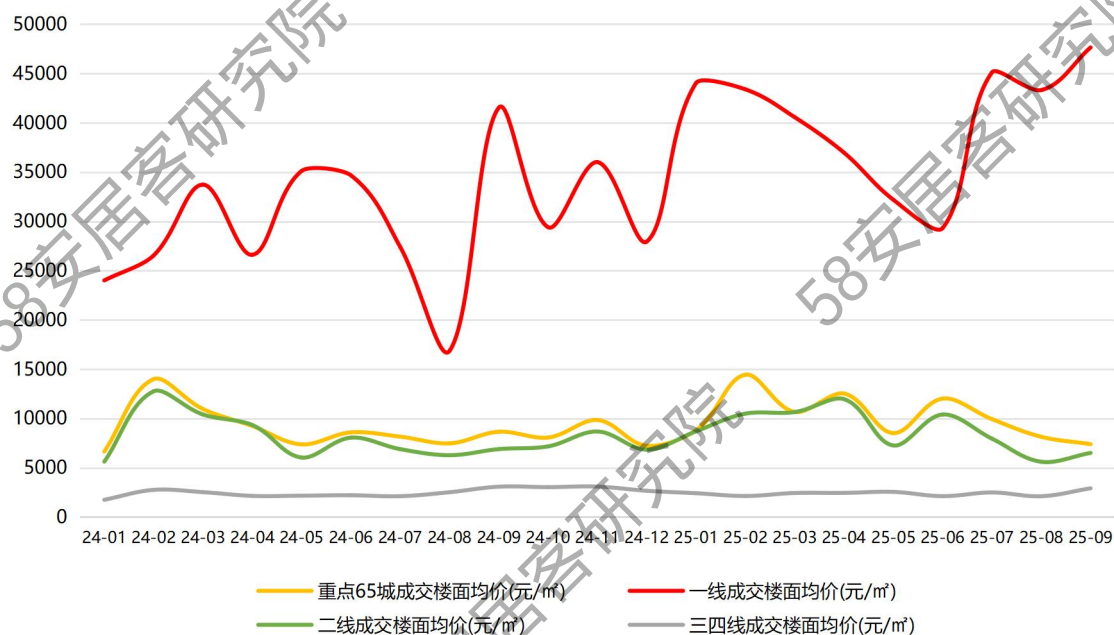
数据来源：58安居客研究院

9月，一线城市土地拍卖热度较上月有所回升，本月共成交15宗涉宅用地，北京、上海和广州均有所成交。本月，一线城市涉宅用地成交规模显著回升，环比增长45.3%，

成交面积约为 42.5 万平方米。同时，出让金规模回升至 202.53 亿元，环比增长 59.8%。

北京、上海本月土拍表现较为亮眼，在高溢价地块的带动下，本月一线城市平均成交楼面价环比上升 10%，达到 47649 元/平方米。然而，整体溢价率较上月显著回落，降至 13.85%。

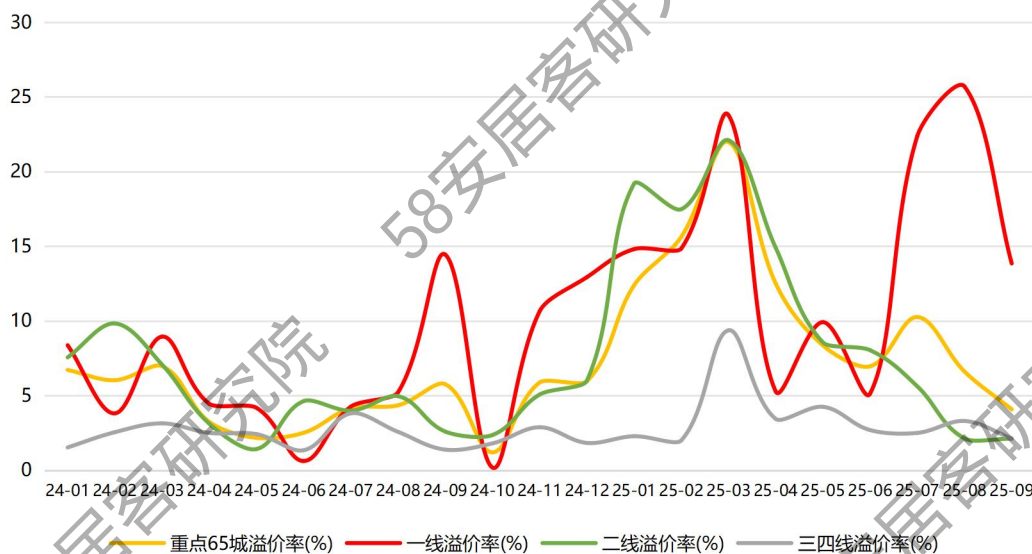
各能级城市-涉宅用地成交楼面价走势



数据来源：58安居客研究院

9月，二线城市涉宅用地成交情况较上月有所回暖。本月，二线城市整体涉宅用地成交规模约为 1054.85 万平方米，环比增长 53%；同时，成交楼面价环比上升 16%，达到 6504 元/平方米。在成交量与价格同步提升的推动下，涉宅用地出让金增至 686.12 亿元，环比涨幅达 78%。然而，平均溢价率依旧处于低位，本月溢价率仅为 2.12，这表明多数城市仍以价格换量策略为主，市场热度仅呈现小幅回升态势。

各能级城市-涉宅用地溢价率走势

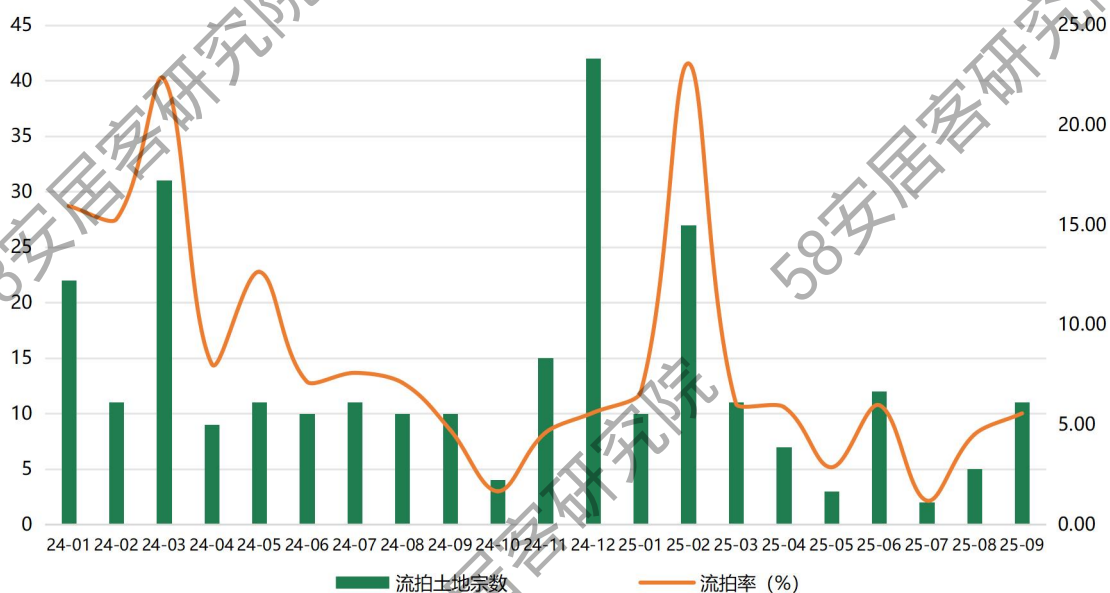


数据来源：58安居客研究院

3、9月涉宅流拍增加，流拍率回升至5.6%

9月，全国65个重点城市的涉宅用地流拍量有所上升，本月共计流拍11宗，流拍率小幅提高至5.6%。总体来看，各城市涉宅用地成交热度呈现分化态势。在经历了前三季度多地高溢价拿地的热潮之后，9月市场流拍现象开始增多。特别是西安、乌鲁木齐等二线城市，本月分别有4宗和3宗地块流拍。此外，昆明、保定、石家庄和呼和浩特也各有1宗地块流拍。土地拍卖市场的整体情绪略有降温。

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

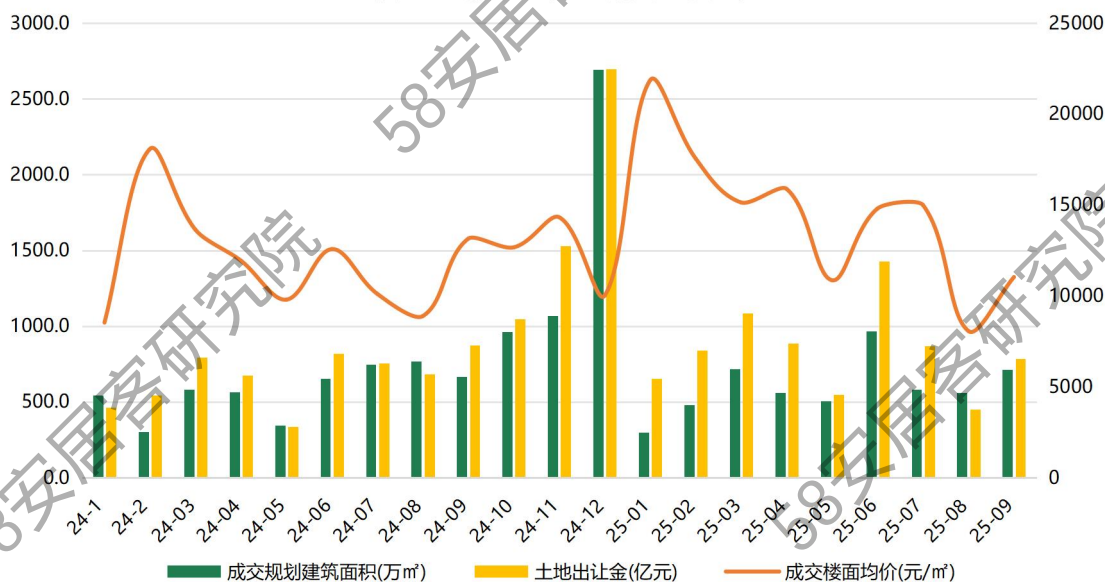
二、核心 24 城土地市场表现情况

1、9 月，核心 24 城涉宅用地成交规模环比回升 27%

9 月，核心 24 城共计成交涉宅用地 105 宗，成交规模显著回升，总成交面积约为 713.8 万平方米，环比上涨 27%，同比小幅上涨 7%。与此同时，在部分一二线城市高溢价地块的带动下，9 月核心 24 城涉宅用地的成交楼面均价回升至 11030 元/㎡，环比大幅上涨 37%，但同比仍下降 16%。由于本月核心 24 城涉宅用地呈现量价回暖态势，带动涉宅用地出让金环比大幅回升 74%，总规模约为 787.3 亿元，但成交金额同比仍下降 10%。

本月，仅一线城市土拍保持一定热度，而多数二三线城市土拍仍以低溢价成交为主，9 月整体的平均溢价率继续下行，已降至 4.45%。同时，核心 24 城涉宅用地的流拍率显著上升至 5.7%，流拍土地增加至 5 宗。

核心24城-涉宅用地成交量价趋势

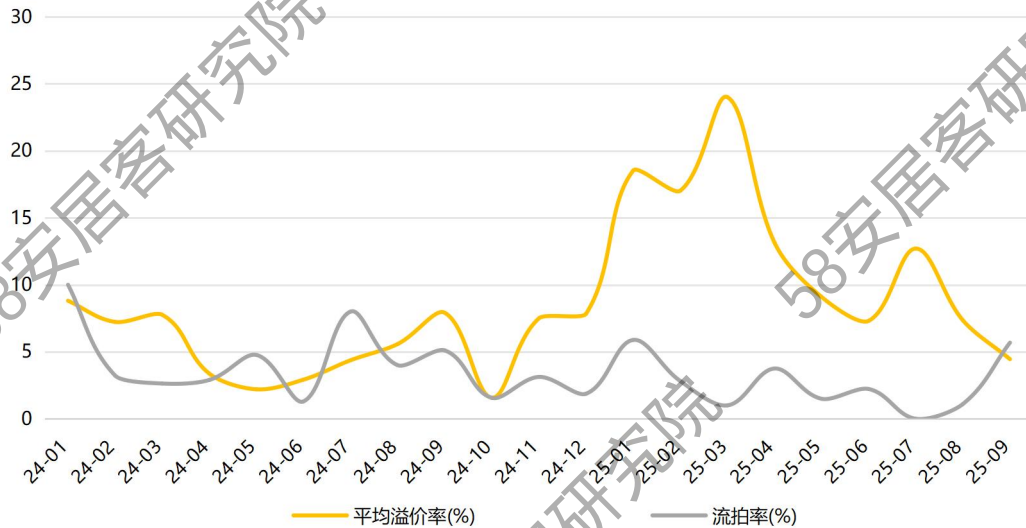


数据来源：58安居客研究院

具体到各城市，本月一线城市整体表现较为突出，北京和上海的涉宅用地成交呈现量价齐升态势。其中，上海成功出让 9 宗地块，累计出让金高达 111.16 亿元，整体溢

价率达到了 12.66%。此外，北京和杭州的溢价率也保持在较高水平，分别为 16.41% 和 15.19%。相比之下，二线城市整体仍延续以价换量的趋势，其中南京、成都、西安三市本月成交均超过 10 宗地块，但普遍以低溢价成交为主。而苏州、郑州、天津及合肥等城市在本月的土地市场表现则显得较为清淡，成交较少。

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

9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 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	上海	9	13.99	23.71	46875	111.16	12.66
2	南京	15	59.01	93.56	9533	89.19	0.83
3	成都	11	31.77	73.39	11842	86.9	5.39
4	北京	4	6.69	15.69	54931	86.17	16.41
5	厦门	4	12.91	31.06	26161	81.25	0
6	西安	13	51.68	121.85	6116	74.52	0.13
7	福州	5	12.21	41.92	9754	40.89	0
8	无锡	3	19.49	26.43	12689	33.54	0
9	青岛	7	31.83	62.24	4505	28.04	0.18
10	重庆	3	26.31	40.63	6579	26.73	1.6
11	长春	6	34.8	61.43	3968	24.37	0
12	武汉	6	15.9	32.3	7351	23.75	0
13	杭州	2	7.28	14.6	14537	21.23	15.19
14	苏州	3	13.07	14.88	11843	17.63	0
15	郑州	1	5.45	8.17	18643	15.23	0

16	济南	4	10.23	21	3307	6.94	5.31
17	沈阳	3	5.79	8.82	6369	5.61	0.36
18	广州	2	1.1	3.1	16733	5.19	0
19	天津	2	5.22	7.95	5924	4.71	0
20	合肥	2	2.97	11.05	3836	4.24	0

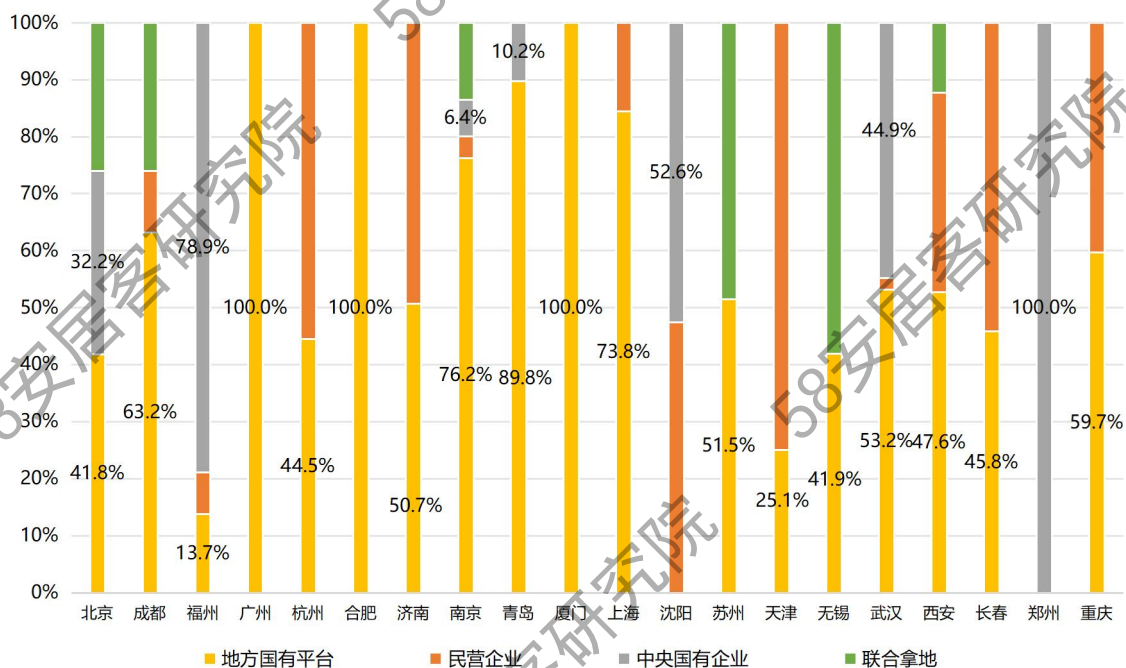
数据来源：58安居客研究院

2、9月地方国企拿地占比上升至58%

9月，核心24城累计成交105宗涉宅用地。从企业拿地规划建面来看，央企、地方国企和民企的拿地比重分别为11%、58%和19%。根据9月房企拿地变化来看，央企和地方国企的拿地积极性有所提升，其中，地方国企拿地规模占比相较上月增加17.5%。与此同时，进入三季度尾声，民企的拿地活跃度有所下降。

根据9月核心24城的土地成交数据，本月，上海、广州、成都、合肥、南京、青岛、厦门及重庆等城市的地方国企拿地规模占比超过六成。此外，本月央企在一线城市之外拿地活跃度有所增强，如郑州、福州、沈阳及武汉等城市均有斩获。

9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