



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

全国土地市场报告

——2025 年 8 月



ANJUKE

目 录

8月要点：	3
一、全国重点 65 城土地市场概况	4
1、8月重点 65 城土地成交规模收缩，涉宅成交环比降四成	4
2、8月，量价双双回落，出让金规模环比降 46%	6
3、8月涉宅流拍率小幅回升	8
二、核心 24 城土地市场表现情况	9
1、8月，涉宅用地成交规模环比小幅下降 3%	9
8月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行	10
2、8月地方国企拿地占比约 40.5%	11

8月要点:

- 8月, 全国65个重点城市土地供应规模环比增长16%, 共推出经营性土地740宗; 然而, 总计成交各类经营性土地538宗, 成交规划建筑面积为3464.84万平方米, 成交规模环比小幅下滑4%, 同比亦下降8%。涉宅土地累计成交106宗, 成交总规划建筑面积约为666.45万平方米, 规模环比下降40%, 同比下降37%。
- 8月, 全国65个重点城市的经营性土地出让金总额约为686亿元。由于8月二三线城市涉宅地块的出让活跃度明显减弱, 本月土地成交楼面价环比下降44%, 降至1979元/㎡, 同比也下降24%。出让金规模环比下滑46%, 同比亦下降31%。
- 8月, 核心24城共计成交涉宅用地87宗, 总成交面积约为561.71万平方米, 环比小幅减少3%, 但同比大幅下降27%。受城市成交结构变化的影响, 8月涉宅用地成交楼面均价降至8062元/㎡, 环比大幅下滑46%, 同比亦下降9%。同时, 受成交楼面价下降的拖累, 本月涉宅用地出让金总规模约为452.8亿元, 成交金额环比大幅减少48%, 同比显著下降34%。
- 8月, 核心24城累计成交87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7%、40.5%和43.8%。本月, 民企的拿地积极性有所提升, 其拿地规模占比相较上月增加18%。地方国企拿地规模占比相较上月减少约3%, 而央企拿地规模占比则下降7%。

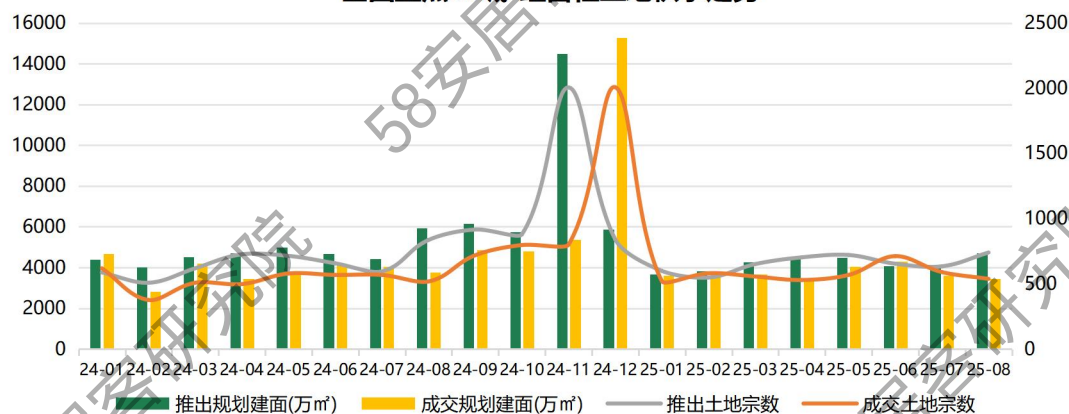
一、全国重点 65 城土地市场概况

1、8 月重点 65 城土地成交规模收缩，涉宅成交环比降四成

8 月, 全国 65 个重点城市土地供应规模环比增长 16%, 共推出经营性土地 740 宗; 然而, 总计成交各类经营性土地 538 宗, **成交规划建筑面积为 3464.84 万平方米, 成交规模环比小幅下滑 4%, 同比亦下降 8%。**

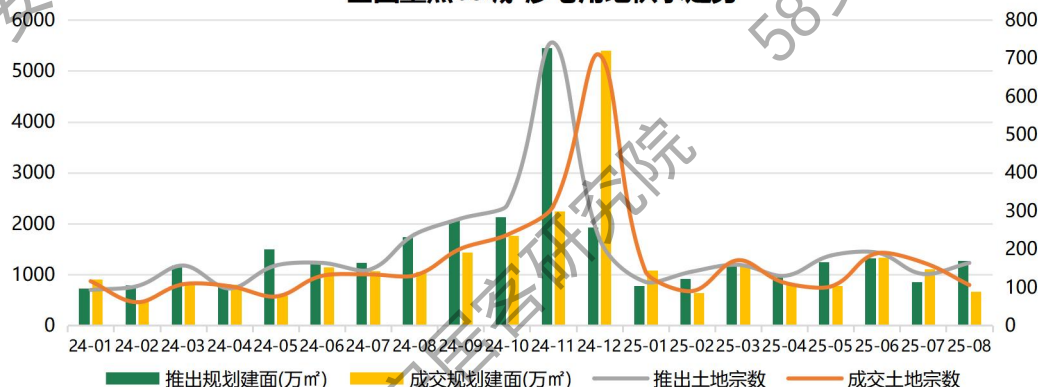
在涉宅用地方面, 8 月全国重点 65 个城市累计成交涉宅土地 106 宗, 成交总规划建筑面积约为 666.45 万平方米, 规模环比下降 40%, 同比下降 37%。整体来看, 8 月土地拍卖热度有所降温, 仅一线城市仍维持一定热度, 而二三线城市优质宅地出让频次减少, 导致本月涉宅用地成交规模显著下滑, 低于今年月度平均水平。三季度作为土拍市场淡旺季的过渡期, 尤其是 7 月和 8 月历来呈现成交缩量的态势。随着进入“金九银十”传统旺季, 土地拍卖热点有望逐步回升。

全国重点65城-经营性土地供求走势



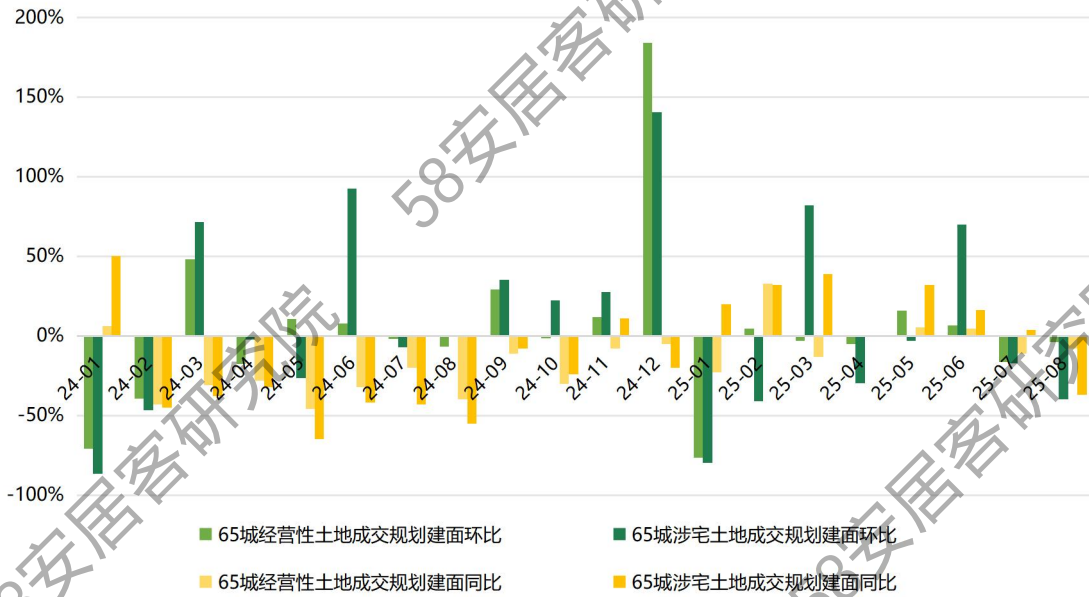
数据来源: 58 安居客研究院

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

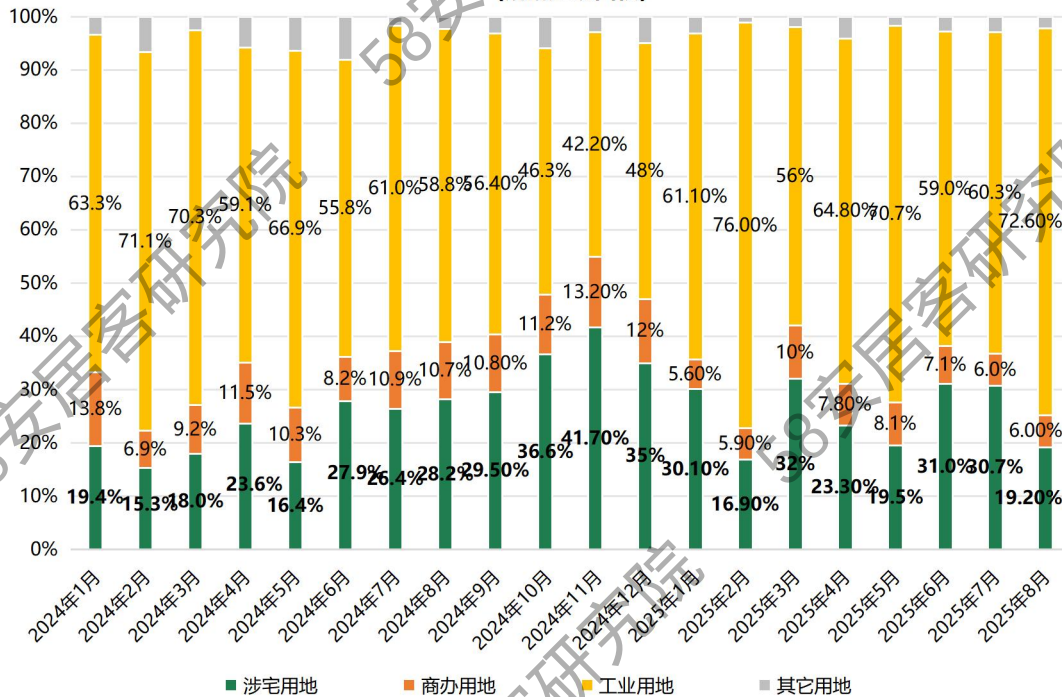
全国重点65城-土地成交规模同环比走势



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显著下降 11.5%，占比约 19.2%。商办用地的成交规模占比较上月持平，保持在 6%。与此同时，工业用地的成交规模占比则显著提升 12.3%，占比达到 72.6%。

全国重点65城-经营性土地成交结构情况
(规划建筑面积)



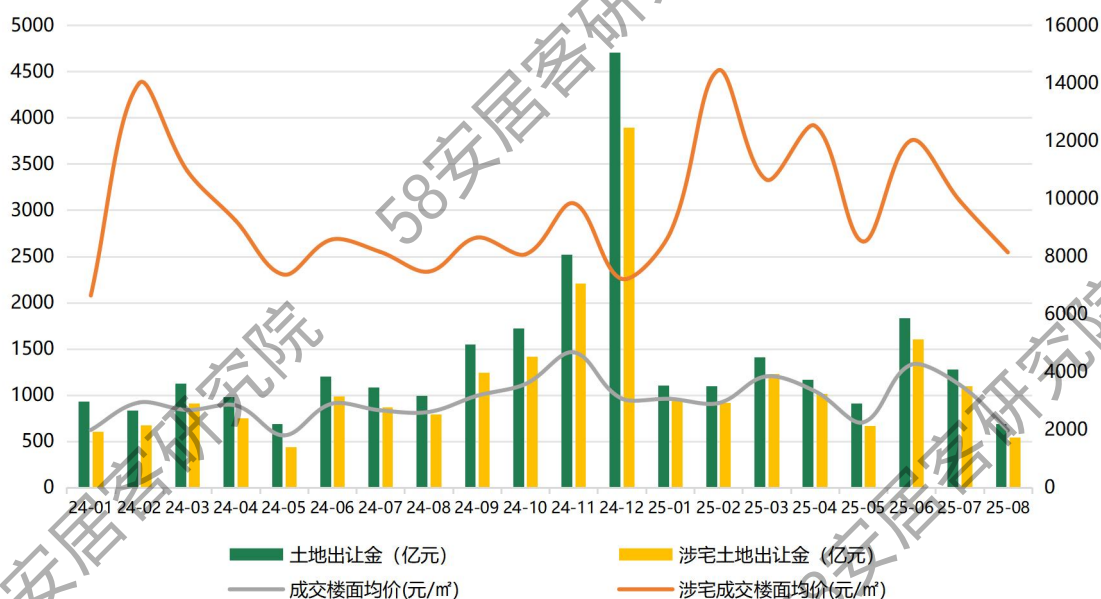
数据来源：58安居客研究院

2、8月，量价双双回落，出让金规模环比降46%

8月，全国65个重点城市的经营性土地出让金总额约为686亿元。受土地成交结构变化的影响，涉宅用地的占比有所下降，进而导致整体土地成交楼面均价显著下滑。由于8月二三线城市涉宅地块的出让活跃度明显减弱，本月土地成交楼面价环比下降44%，降至1979元/㎡，同比也下降24%。因此，出让金规模环比下滑46%，同比亦下降了31%。

在涉宅用地方面，受8月土拍市场热度回落的冲击，全国65个重点城市的成交楼面价环比下降18%，跌至8138元/㎡，但同比仍上涨9%。与此同时，本月涉宅用地的成交规模环比减少40%，进而导致涉宅用地出让金规模环比大幅下滑51%，总成交金额仅为542.33亿元，同比下降32%。

全国重点65城-土地成交金额及成交楼面价走势

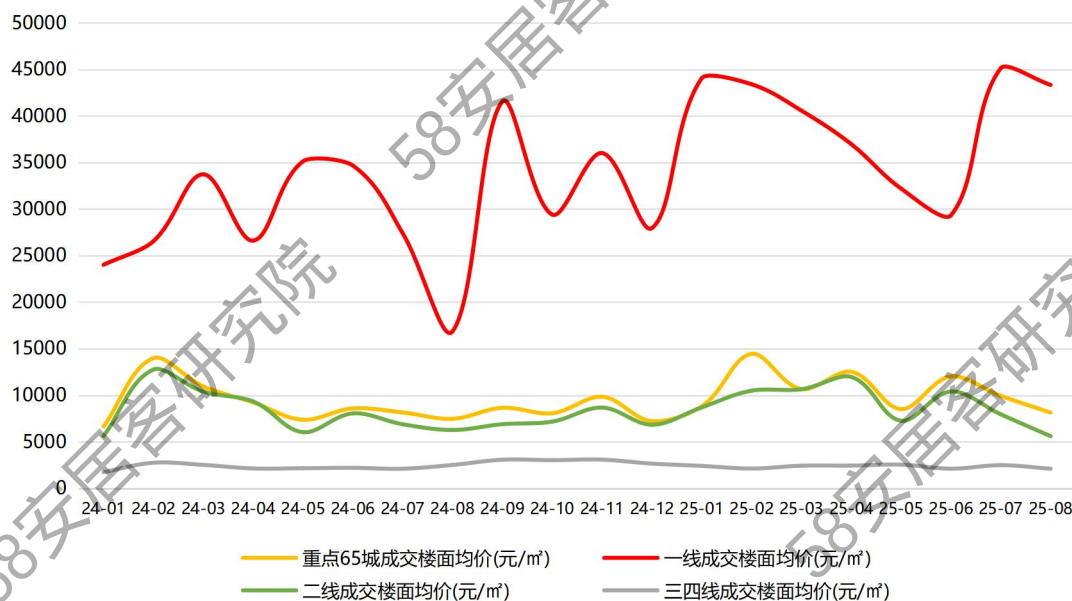


数据来源：58安居客研究院

8月，一线城市土地拍卖较上月显著减少，本月仅北京和深圳有涉宅用地成交，而上海和广州均未推出宅地。深圳成为本月关注焦点，其出让金高达116.44亿元，成交楼面价攀升至45532元/平方米，整体溢价率更是达到了28.62%。与此同时，本月一线城市整体成交规模环比大幅下滑65.4%，平均成交楼面价为43325元/平方米，出让

金规模也相应环比减少 66.7%，仅为 126.7 亿元。

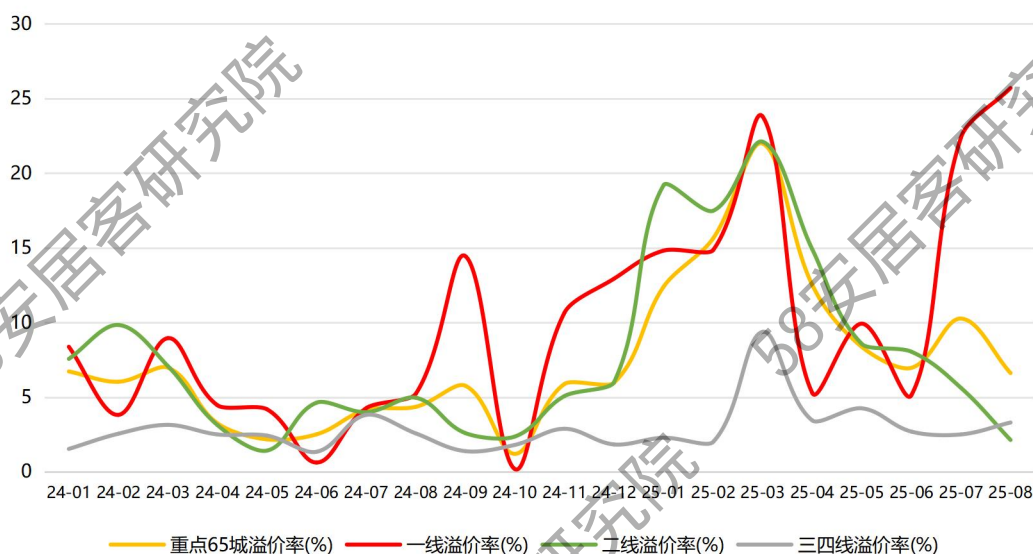
各能级城市-涉宅用地成交楼面价走势



数据来源：58安居客研究院

8月，二线城市涉宅用地呈现出以价换量的趋势。涉宅用地成交规模约为 689 万平方米，环比小幅下降 3%；成交楼面价环比显著下降 30%，至 5604 元/平方米，导致涉宅用地出让金降至 386 亿元，环比下降 32%。同时，平均溢价率降至 2.13，各城市以底价成交为主。总体来看，本月二线城市土拍市场热度回落。

各能级城市-涉宅用地溢价率走势



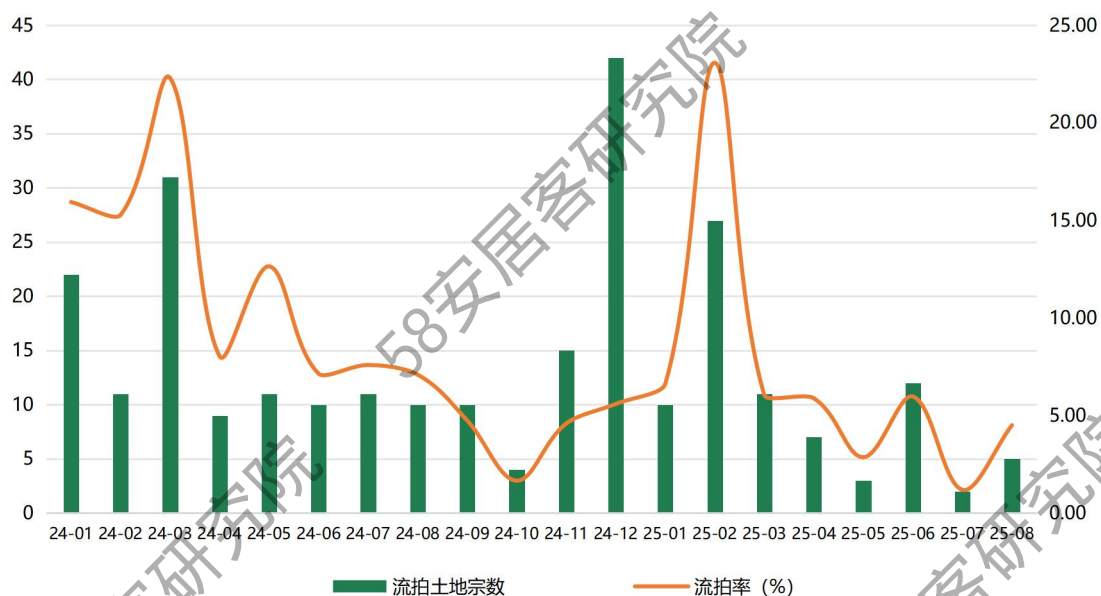
数据来源：58安居客研究院

与此同时，本月三四线城市的土地拍卖市场通过以价换量策略取得了显著成效。8月涉宅用地的成交规模约为2647万平方米，环比增长83%；成交楼面价环比下降18%，降至2107元/平方米；涉宅用地出让金总额达到558亿元，环比增幅达54%。

3、8月涉宅流拍率小幅回升

8月，全国重点65城的涉宅用地流拍总计仅5宗，流拍率小幅上升至4.5%。整体来看，由于本月土拍规模收缩，核心一二线城市均未出现流拍现象，仅海口、泉州及太原出现涉宅用地流拍，流拍情况较为罕见。其中，海口本月推出的3宗地均告流拍。随着土拍热度的下降，本月土拍市场情绪有所回落，导致流拍小幅增加。

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

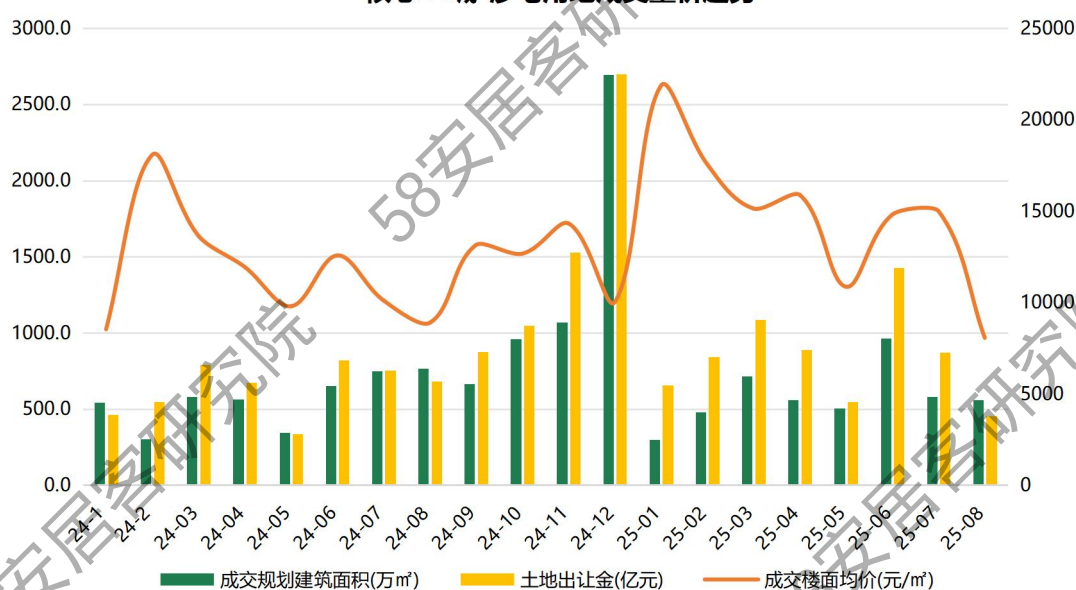
二、核心 24 城土地市场表现情况

1、8 月，涉宅用地成交规模环比小幅下降 3%

8 月，一线城市土拍仍保持一定热度，但二三线城市土拍热度整体呈现下降趋势，部分热点城市如深圳、杭州、南京等地仍有一定热度，但整体市场热度有所回落。

本月，核心 24 城共计成交涉宅用地 87 宗，总成交面积约为 561.71 万平方米，环比小幅减少 3%，但同比大幅下降 27%。与此同时，由于本月二线城市高溢价地块出让较少，整体溢价水平有所下降。受城市成交结构变化的影响，8 月核心 24 城涉宅用地的成交楼面均价降至 8062 元/㎡，环比大幅下滑 46%，同比亦下降 9%。同时，受成交楼面价下降的拖累，本月涉宅用地出让金总规模约为 452.8 亿元，成交金额环比大幅减少 48%，同比显著下降 34%。

核心 24 城-涉宅用地成交量价趋势

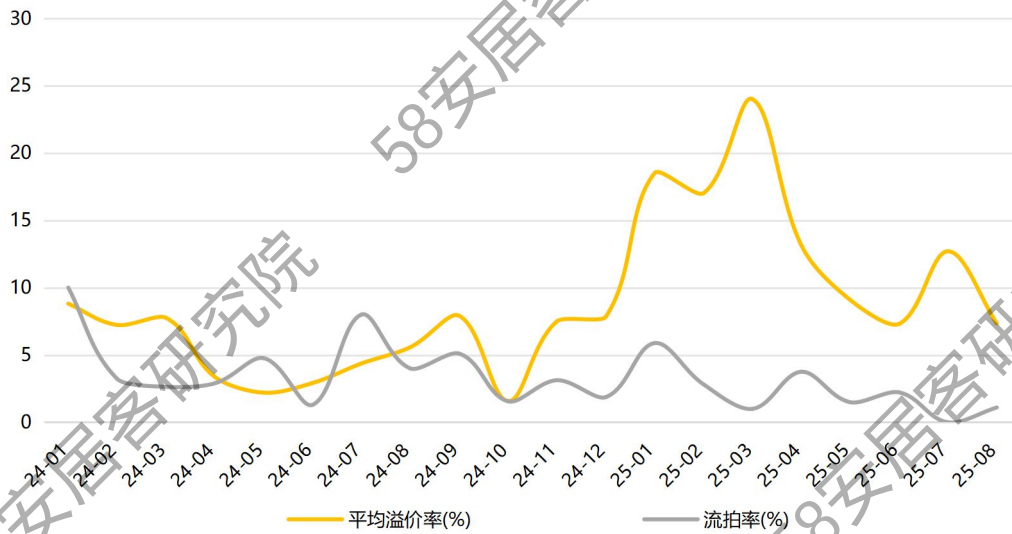


数据来源：58 安居客研究院

结合核心 24 城涉宅用地的溢价率及流拍率表现来看，8 月平均溢价率已降至 7.35%，且仅有 1 宗地流拍。分城市来看，本月一线城市中仅深圳维持了高热度和高溢价水平；二线城市则主要呈现出以价换量的趋势，其中苏州、重庆、长沙、西安及南京等城市的

成交表现相对较好，但基本以底价成交为主，多数城市土地拍卖成交较为清淡。

核心24城-涉宅用地溢价率及流拍率走势



8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	深圳	3	7.82	25.57	45532	116.44	28.62
2	无锡	9	28.82	43.74	11787	51.55	0
3	苏州	13	49.87	62.39	8190	51.1	1.84
4	南京	7	27.79	46.85	8833	41.39	6.32
5	西安	5	21.46	56.1	6899	38.71	0
6	宁波	2	10.95	23.15	8898	20.6	0
7	沈阳	5	22.7	41.42	4724	19.57	0
8	杭州	4	11.75	19.16	9588	18.37	4.26
9	长沙	5	20.31	57.71	2859	16.5	0
10	成都	6	15.01	27.82	5388	14.99	1.4
11	天津	3	12.52	20.81	6065	12.62	0
12	合肥	2	4.74	9.06	13515	12.25	0
13	北京	1	2.3	3.68	27989	10.3	0
14	重庆	12	35.01	58.65	1636	9.6	0
15	郑州	3	9.5	21.77	3098	6.74	12.7
16	长春	2	8.78	16.12	3222	5.19	0
17	昆明	3	7.47	19.57	2396	4.69	0
18	济南	1	3.27	7.53	2871	2.16	0
19	青岛	1	0.31	0.62	1446	0.09	0

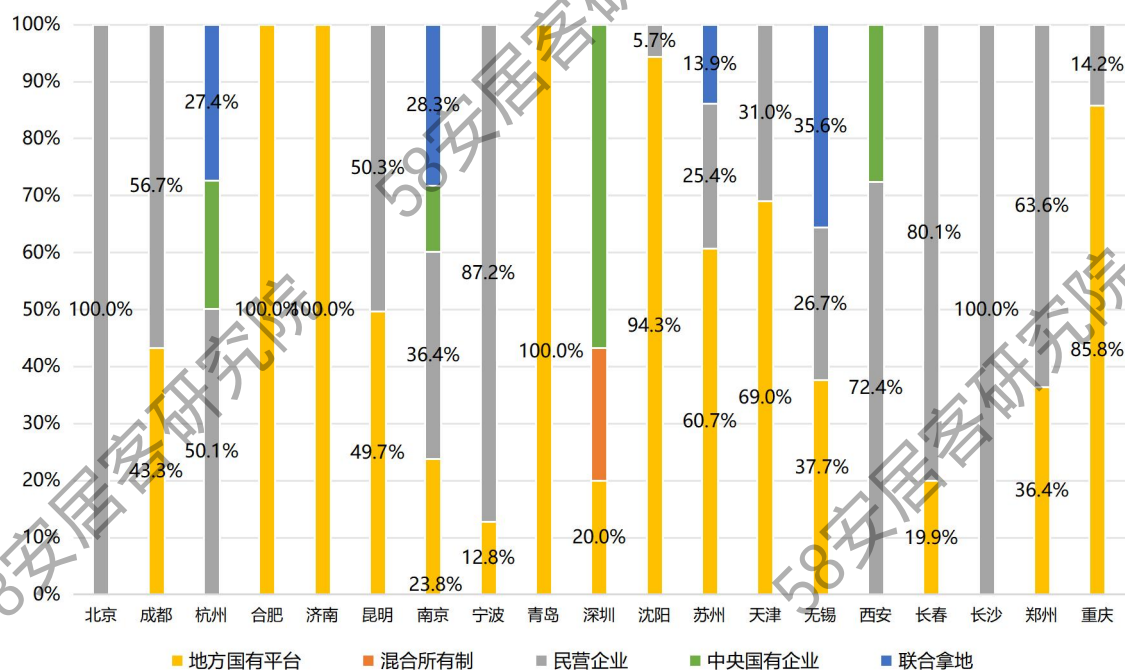
数据来源：58安居客研究院

2、8月地方国企拿地占比约40.5%

8月，核心24城累计成交87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7%、40.5%和43.8%。结合8月房企拿地情况，民企的拿地积极性有所提升，其拿地规模占比相较上月增加18%。与此同时，央企和地方国企的拿地活跃度有所下降。本月，地方国企拿地规模占比相较上月减少约3%，而央企拿地规模占比则下降7%。

根据8月核心24城的土地成交数据，本月合肥、济南、青岛、沈阳、苏州、天津及重庆等城市的地方国企拿地规模占比超过六成。此外，部分城市的民企拿地活跃度有所增强，北京、西安、宁波、长沙及郑州等城市在本月民企拿地规模占比也超过六成。

8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