

全国土地市场报告

——2025年7月



ANJUKE

目 录

7月要点:	3
一、全国重点 65 城土地市场概况	4
1、7月重点 65 城土地成交规模环比持平, 同比下降 8%.....	4
2、7月, 受量价回落影响, 出让金规模环比下降 30%.....	6
3、7月涉宅流拍率创新低.....	8
二、核心 24 城土地市场表现情况	9
1、7月, 涉宅用地成交呈现“缩量提质”, 规模环比下降四成.....	9
7月核心 24 城-涉宅用地成交出让金城市排行	10
2、7月地方国企拿地占比上升至 43.7%.....	11

7月要点:

- 7月, 全国重点65城土地供应规模基本与上月持平, 共推出经营性土地634宗; 总计成交各类经营性土地590宗, 成交规划建筑面积4062.8万平方米, 成交规模环比持平, 但较去年同期下降8%。涉宅用地累计成交涉宅土地165宗, 成交总规划建筑面积约1108.58万平方米, 成交规模环比下降17%, 同比则小幅上涨4%。
- 7月, 全国65个重点城市经营性土地出让金总额约为1281.33亿元。受土地成交楼面均价下降的影响, 出让金规模环比下滑30%, 但同比仍增长18%。涉宅用地方面, 量价齐跌的态势导致涉宅用地出让金规模环比减少32%, 总成交金额约为1101亿元, 同比依然保持26%的涨幅。
- 7月, 核心24城的涉宅用地成交规模较上月有所缩减。本月共成交涉宅用地97宗, 总计成交面积约为581.3万平方米, 环比下降40%, 同比下降22%。由于核心城市高溢价优质地块的火爆成交, 涉宅用地的成交楼面均价上涨至14990元/m², 环比持平, 但同比涨幅达48%。受成交规模下滑的拖累, 本月涉宅用地出让金总规模约为871.3亿元, 成交金额环比下降39%, 但同比仍实现15%的增长。
- 7月, 核心24城累计成交97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14.3%、43.7%和25.3%。本月, 地方国企的拿地积极性有所回升, 方国企拿地规模占比相较上月上升约5.4%, 而央企拿地规模占比则小幅下降4.2%。

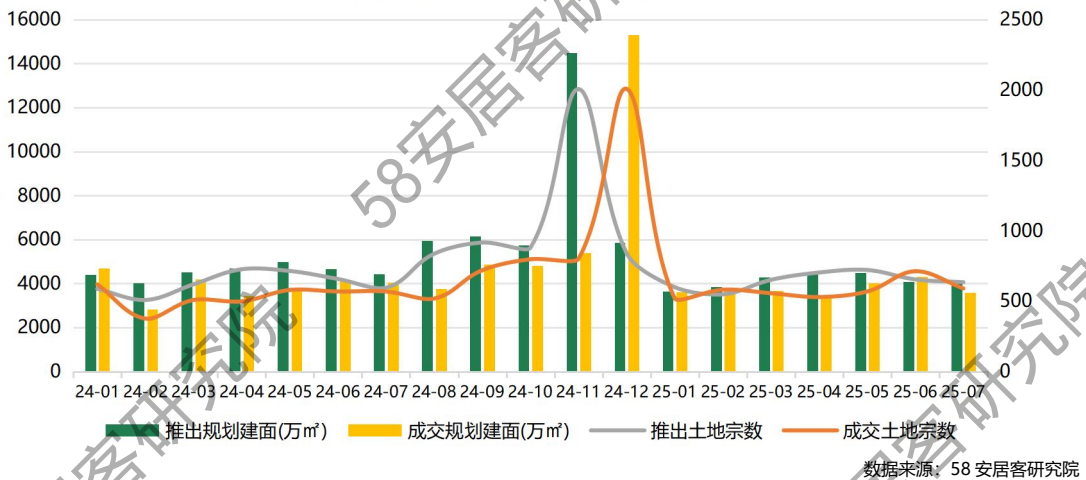
一、全国重点 65 城土地市场概况

1、7 月重点 65 城土地成交规模环比持平，同比下降 8%

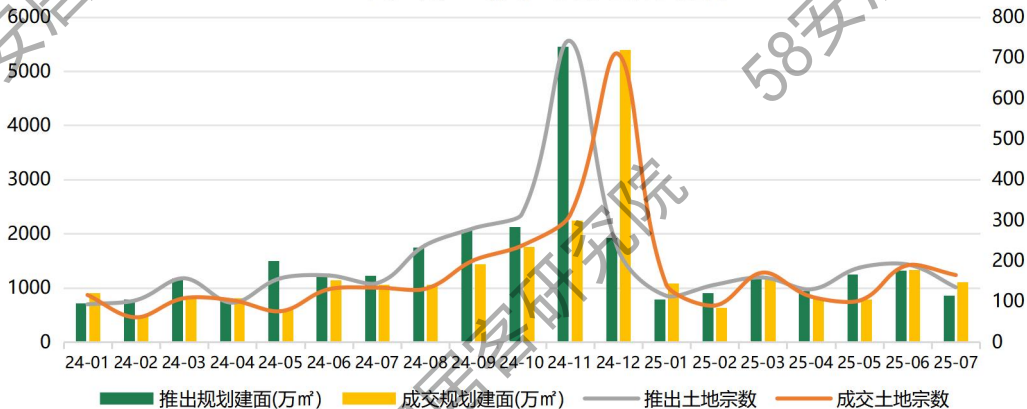
7 月，全国重点 65 城土地供应规模基本与上月持平，共推出经营性土地 634 宗；总计成交各类经营性土地 590 宗，成交规划建筑面积 4062.8 万平方米，成交规模环比持平，但较去年同期下降 8%。

涉宅用地方面，7 月全国重点 65 城累计成交涉宅土地 165 宗，成交总规划建筑面积约 1108.58 万平方米，成交规模环比下降 17%，同比则小幅上涨 4%。整体来看，由于 6 月半年节点各地土拍成交放量，本月涉宅用地成交规模有所回落。然而，本月涉宅用地的成交规模依然突破了一千万平方米，在今年各月中位列第三，市场成交延续了相对稳定的趋势。

全国重点65城-经营性土地供求走势

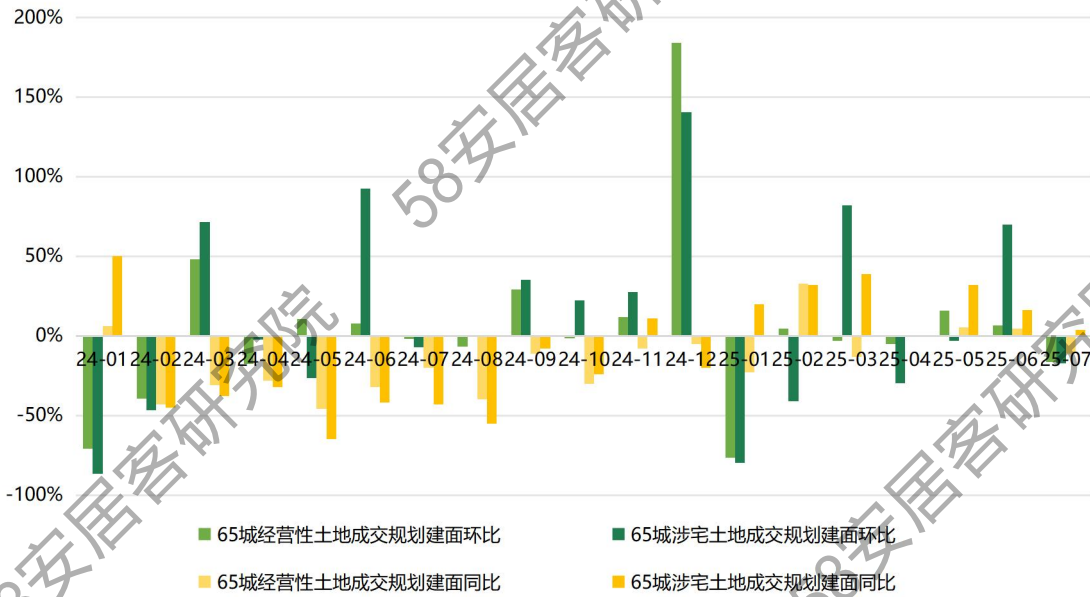


全国重点65城-涉宅用地供求走势



数据来源：58安居客研究院

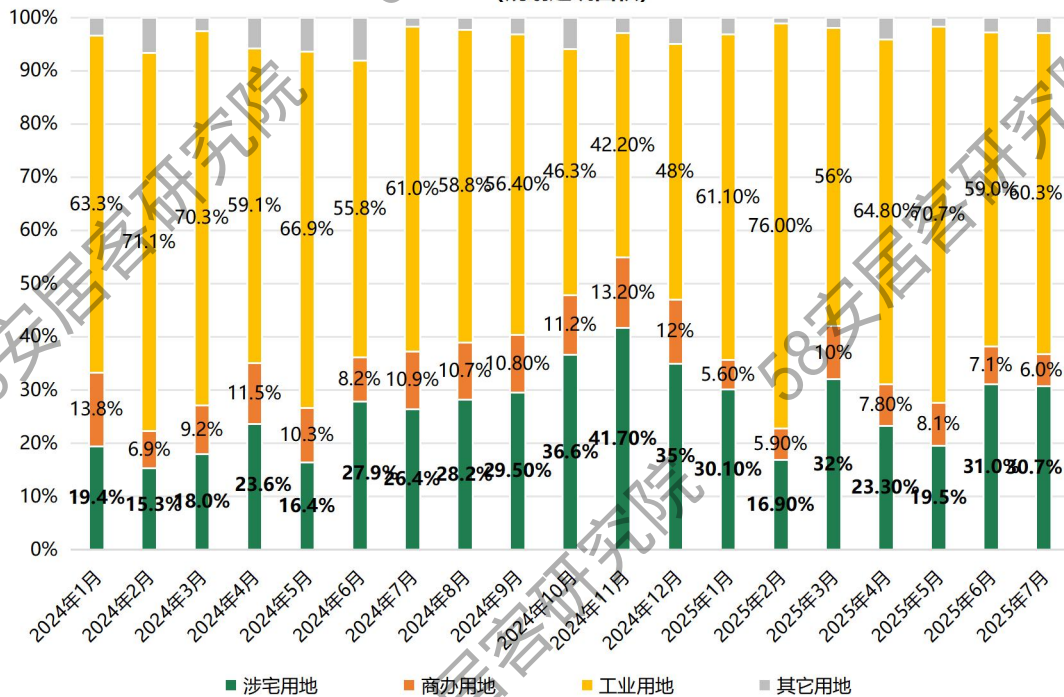
全国重点65城-土地成交规模同环比走势



数据来源：58安居客研究院

综合考虑全国 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依然保持较高水平，占比稳定在 30.7%，与上月持平。与此同时，商办用地的成交规模占比持续下滑，本月已降至 6%。此外，工业用地的成交规模占比则有所提升，增加了 1.3%。

全国重点65城-经营性土地成交结构情况
(规划建筑面积)



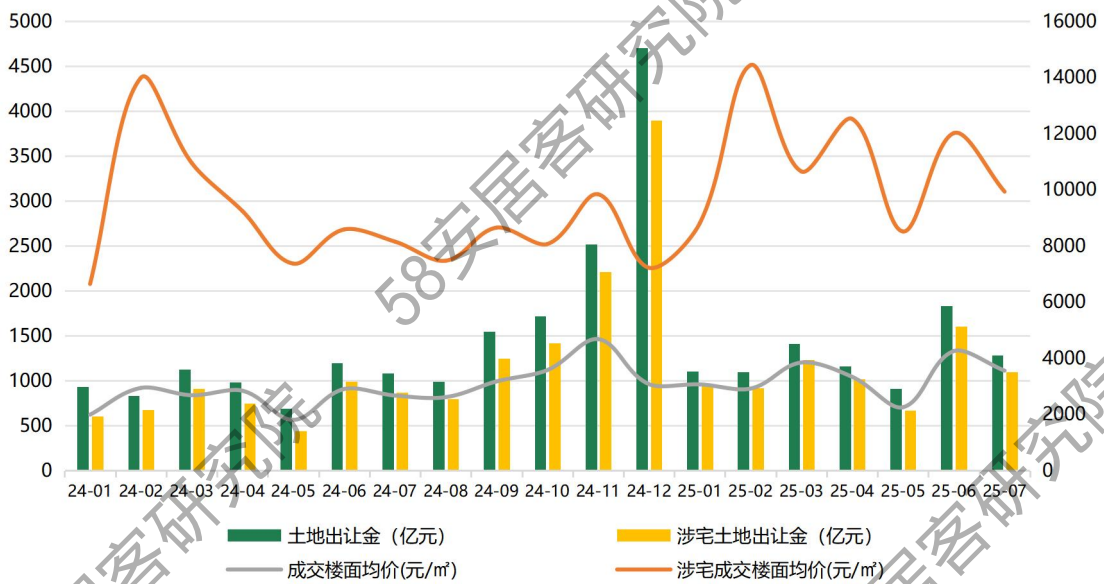
数据来源：58安居客研究院

2、7月，受量价回落影响，出让金规模环比下降30%

7月，全国65个重点城市经营性土地出让金总额约为1281.33亿元。受土地成交楼面均价下降的影响，出让金规模环比下滑30%，但同比仍增长18%。由于7月份各地高溢价涉宅地块出让数量较6月减少，本月土地成交楼面价环比下降16%，至3557元/m²，然而仍较去年同期上涨33%。

涉宅用地方面，受到6月成交高基数的影响，本月全国65个重点城市的成交楼面价环比下滑17%，跌至9932元/m²，然而同比依旧上涨22%。与此同时，本月涉宅用地成交规模同步缩减17%，量价齐跌的态势导致涉宅用地出让金规模环比减少32%，总成交金额约为1101亿元，尽管如此，同比依然保持26%的涨幅。

全国重点65城-土地成交金额及成交楼面价走势

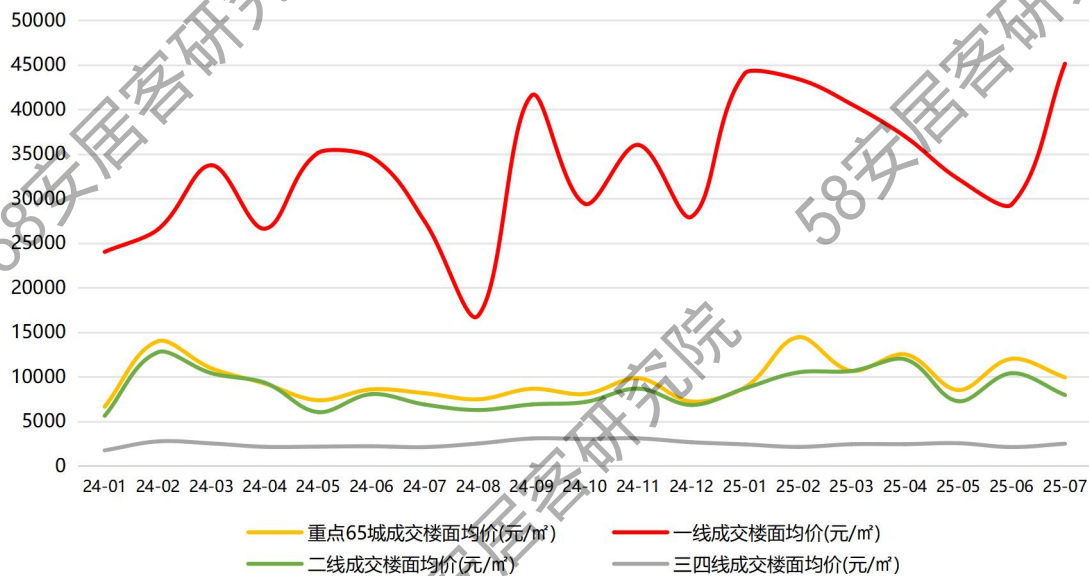


数据来源：58安居客研究院

7月，重点城市土地拍卖市场依然保持活跃态势，多个城市的出让规模和溢价率均有所上升，充分反映了房地产市场的持续回暖趋势。上海、南京、杭州、成都等城市均有优质地块出让，如上海徐汇区核心住宅用地以12.25亿元的价格成交，成交楼面价高达20.03万元/m²，刷新了全国单价地王纪录。核心地段住宅用地的高溢价成交，反映了高端住宅市场持续向好的趋势。

7月，一线城市土地拍卖市场呈现出“缩量提质”的显著特征，成交楼面价创下年内新高。本月，北京、上海及深圳均推出优质、高溢价地块，特别是受上海“新地王”的带动，成交楼面价环比大幅上涨54%，达到45115元/平方米。同时，一线城市平均溢价率也攀升至22.38%。但是，由于成交规模环比减少52%，出让金规模相应环比下降25.4%，至381亿元。

各能级城市-涉宅用地成交楼面价走势

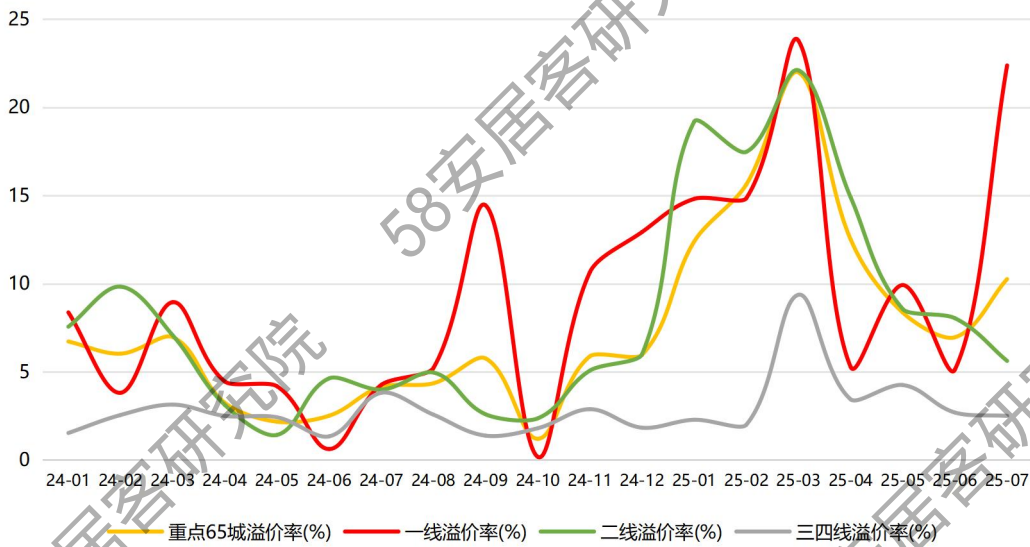


数据来源：58安居客研究院

本月，二线城市涉宅用地呈现量价回落的趋势。涉宅用地成交规模约为712万平方米，环比下降29%；成交楼面价环比下降23.5%，至7950元/平方米，导致涉宅用地出让金规模回落45.8%。总体来看，本月二线城市土拍市场表现平淡。尽管南京、武汉、杭州及西安等城市成交规模仍维持在50万平方米以上，但整体溢价率较低，基本以底价成交为主。仅有成都、杭州及长春出现少数核心高溢价地块成交。

与此同时，本月三四线城市土拍市场则呈现量价齐升的态势，土地市场显现稳步回升的迹象。涉宅用地成交规模约为1450万平方米，环比上涨15%；成交楼面价环比上涨18%，达到2491元/平方米，带动涉宅用地出让金规模环比上涨36%。

各能级城市-涉宅用地溢价率走势

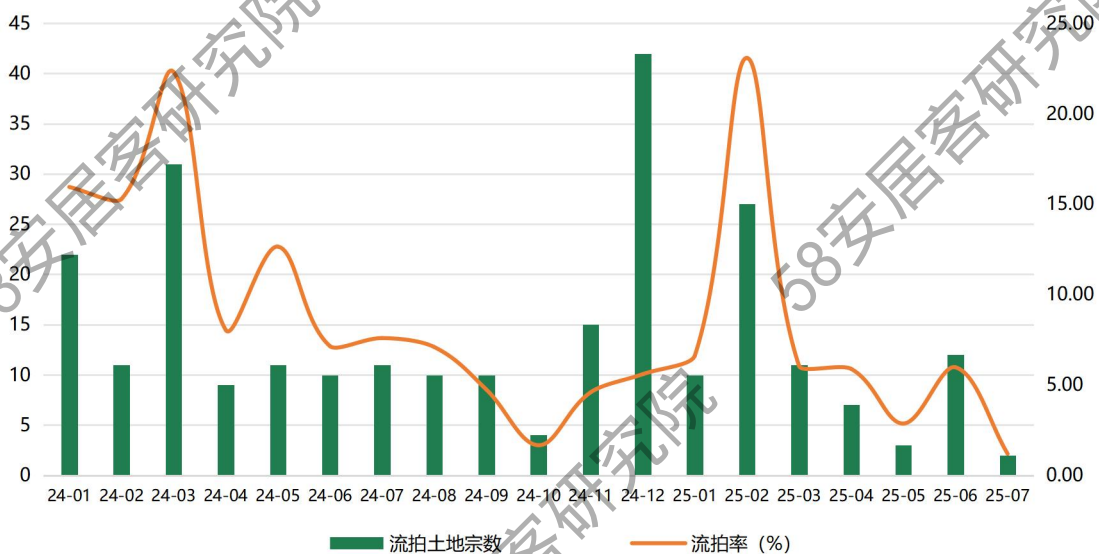


数据来源：58安居客研究院

3、7月涉宅流拍率创新低

7月，全国重点65城的涉宅用地流拍率持续走低，**总计仅2宗地流拍，流拍率降至1.2%，创年内新低**。整体来看，本月核心一二线城市均未出现流拍现象，仅太原和柳州各有1宗地流拍，流拍情况较为罕见。今年，随着城市土地供应策略的调整，主要聚焦于核心优质土地，加之热点城市的带动效应，土拍市场情绪向好，导致流拍现象大幅减少。

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

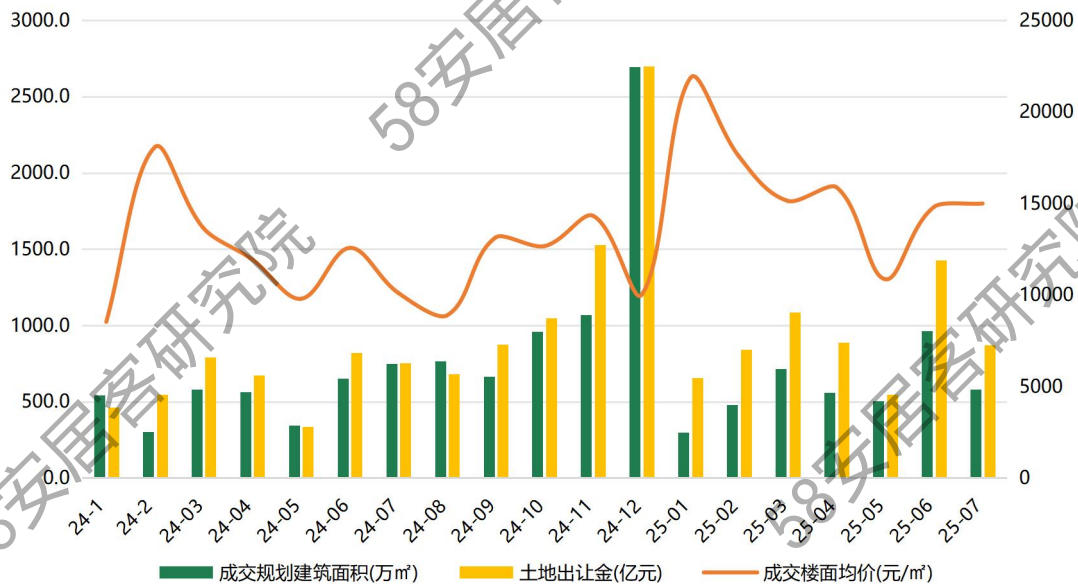
二、核心 24 城土地市场表现情况

1、7 月，涉宅用地成交呈现“缩量提质”，规模环比下降四成

7 月，受热点一二线城市土地拍卖“缩量提质”趋势的影响，核心 24 城的涉宅用地成交规模较上月有所缩减。本月共成交涉宅用地 97 宗，总计成交面积约为 581.3 万平方米，环比下降 40%，同比下降 22%。与此同时，由于核心城市高溢价优质地块的火爆成交，7 月核心 24 城涉宅用地的成交楼面均价上涨至 14990 元/㎡，环比持平，但同比涨幅达 48%。然而，受成交规模下滑的拖累，本月涉宅用地出让金总规模约为 871.3 亿元，成交金额环比下降 39%，但同比仍实现 15% 的增长。

总体而言，今年以来，核心 24 城的土地市场呈现出稳步回暖的态势。特别是核心一二线城市，在集中关注优质低密宅地策略的引导下，土地拍卖市场的热度逐步回升。上海、北京、杭州及成都等城市持续保持着高端改善市场的向好趋势。

核心24城-涉宅用地成交量价趋势

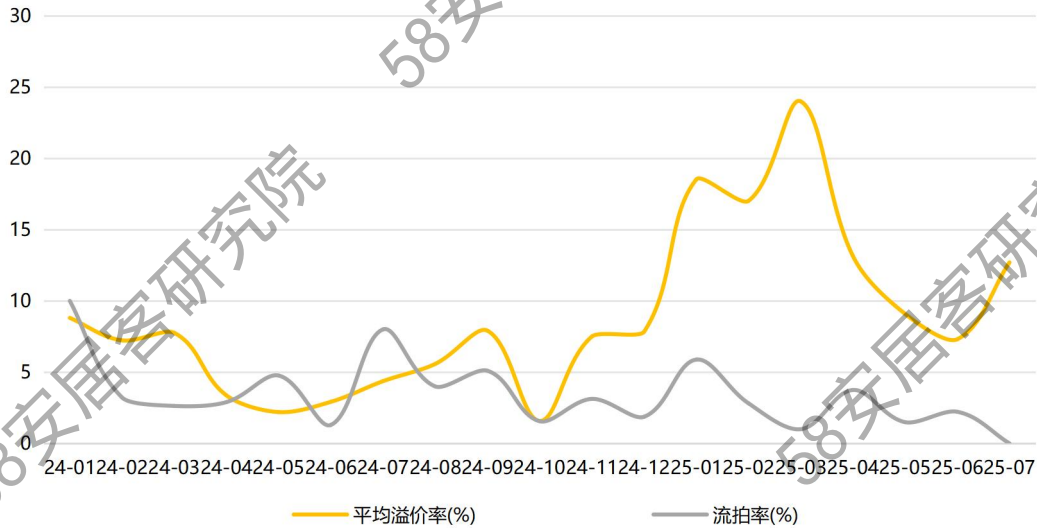


数据来源：58安居客研究院

结合核心 24 城涉宅用地的溢价率及流拍率表现来看，7 月平均溢价率提升至 12.7%，并实现零流拍。究其原因，一方面，受上海“新地王”的带动影响，部分热点城市如深圳、成都及长春等，也成功出让了高溢价优质地块，整体拉高了平均溢价率。另一方面，

城市供地策略不断优化并进行动态调整，以“好房子”为导向，房企拿地信心逐渐恢复，这也推动了流拍率的持续下降。

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

7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	建设用地上地面积(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	10	21	48.58	58891	286.08	22.67
2	南京	21	71.4	103.13	10102	104.18	1.96
3	杭州	8	33.02	67.16	15177	101.93	10.94
4	苏州	6	26.15	37.08	22843	84.7	4.63
5	深圳	3	5.2	15.46	41587	64.31	35.45
6	武汉	10	33.46	56.78	6792	38.57	0.89
7	西安	8	23.45	58.53	6066	35.5	0.28
8	成都	3	8.97	20.99	15772	33.1	25.21
9	北京	2	8.5	12.65	15254	19.29	0
10	长沙	3	14.43	40.07	4168	16.7	1.77
11	青岛	2	5.76	10.35	14682	15.19	10.89
12	合肥	3	11.14	15.63	8605	13.45	0
13	广州	1	4.57	7.78	14628	11.37	0
14	宁波	1	2.34	3.5	27129	9.5	0
15	无锡	1	6.61	7.93	10364	8.22	0
16	济南	4	8.04	16.65	4875	8.12	0
17	长春	3	12.05	23.81	3038	7.23	67.39
18	昆明	1	2.87	7.17	7115	5.1	17.64

19	天津	4	8.78	12.64	3975	5.02	0
20	沈阳	2	8.86	13.29	2100	2.79	5
21	厦门	1	0.7	2.1	4531	0.95	0

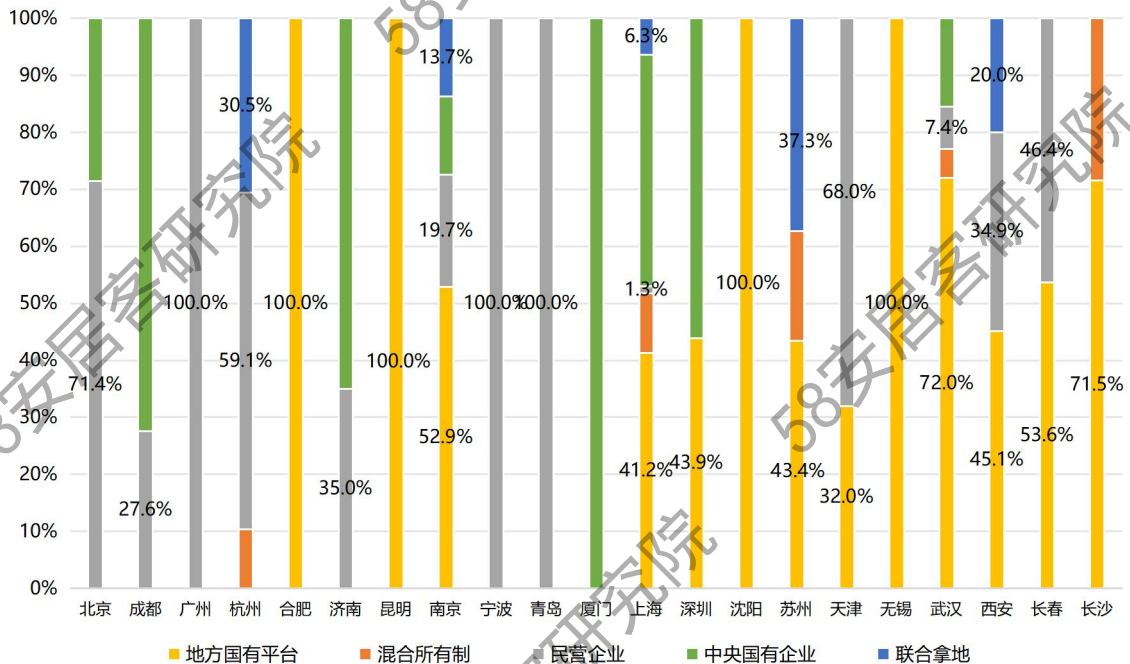
数据来源：58安居客研究院

2、7月地方国企拿地占比上升至43.7%

7月，核心24城累计成交97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14.3%、43.7%和25.3%。结合7月房企拿地情况，地方国企的拿地积极性有所回升。本月，地方国企拿地规模占比相较上月上升约5.4%，而央企拿地规模占比则小幅下降4.2%。同时，本月联合拿地规模占比相较上月下降2%。

根据7月核心24城的土地成交数据显示，本月合肥、南京、沈阳、武汉、无锡、长春及长沙等城市的地方国企拿地规模占比超过五成。此外，部分城市的民企拿地活跃度有所上升，北京、广州、杭州、天津、宁波及青岛等城市在本月民企拿地规模占比均超过六成。

7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