

全国土地市场报告

——2024年1-2月



ANJUKE

本月观点

- 1-2月，全国重点65城合计成交各类土地995宗，总规划建面7525.6万平方米。涉宅用地方面，1-2月全国重点65城合计成交177宗，总规划建面1393.9万平方米，成交规模较去年同期持平。
- 1-2月，全国重点65城成交土地平均楼面价保持回升态势。整体来看，涉宅用地成交楼面价及溢价率的上涨，主要受各城市土地供应节奏及结构的影响。2月，核心一二线城市土拍热度有所上升，部分地块溢价提升，进而拉高了总体溢价水平。
- 2月，核心一二线城市土地市场有所升温，部分城市溢价率上行。同时，流拍率持续回落。2月，流拍率下降到15.3%，但二三线城市仍面临土拍市场清淡的现状。
- 1-2月，全国核心22城土地市场热度指数呈现触底回升态势，热度回升至去年6月的水平。由于春节后部分核心一二线城市涉宅用地成交楼面价及溢价率大幅提升，带动了市场热度指数回升。
- 1-2月，核心22城总计出让成交82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、地方平台、民企拿地比重分别为25%、43%、18%。

2月重点65城土地成交情况

用地性质	宗数	规划建面 (万m ²)	环比	同比	成交楼板价 (元/m ²)	环比	同比	成交总金额 (亿元)	溢价率
涉宅	61	484.57	-46%	-45%	13988	111%	59%	677.83	6.03%
商办	57	206.78	-68%	-8%	2680	-17%	-45%	55.42	0.97%
合计	376	2838.5	-39%	-43%	2940	48%	38%	835.48	4.91%

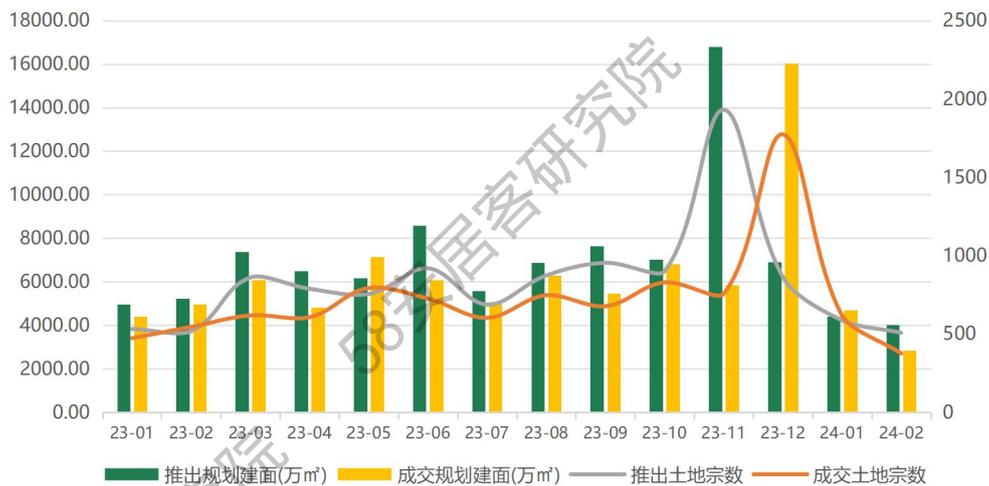
备注：1、均为招拍挂的土地数据；土地范围为市本级；涉宅地块为纯宅地或含有宅地的综合性地块，含保障房；合计数据中包含涉宅地块、商办地块、工业地块、其他其他类型。

一、全国土地市场表现情况

1、供求走势：1-2月涉宅用地成交量稳价升

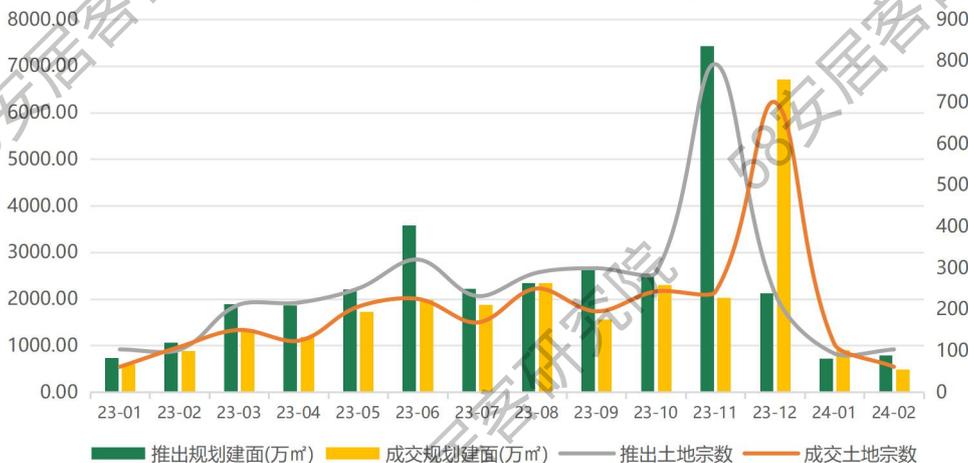
1-2月，全国重点65城合计成交各类土地995宗，总规划建面7525.6万平方米。岁末年初之际，土地市场供需量较去年年末大幅收缩。其中，2月总成交规划建面环比下降39%。涉宅用地方面，1-2月全国重点65城合计成交177宗，总规划建面1393.9万平方米，成交规模较去年同期持平。值得关注的一点，在涉宅用地成交规模与去年同期持平的基础上，总成交金额同比上升22%，涉宅用地的成交楼面价及平均溢价率较去年同期均有所上升。

全国重点65城土地供求走势



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



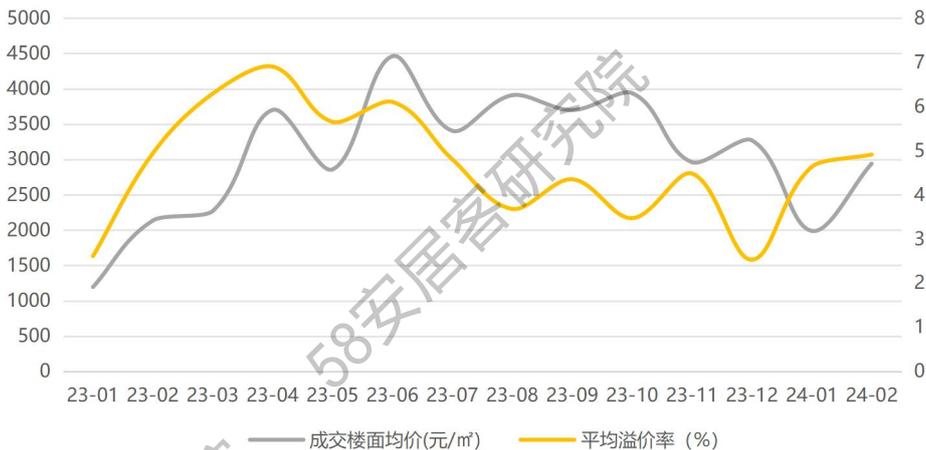
数据来源：58安居客研究院

2、价格及溢价率：2月涉宅用地成交楼面价创一年新高

1-2月，全国重点65城成交土地平均楼面价保持回升态势，2月65城成交土地平均楼面价达到2940元/平米，环比上涨48%，同比上涨38%。其中，涉宅用地成交楼面价由1月的6645上涨至13988元/平米，环比上涨111%，创近一年历史价格新高。结合溢价水平来看，2月涉宅用地溢价率保持稳定，达到6.03%。

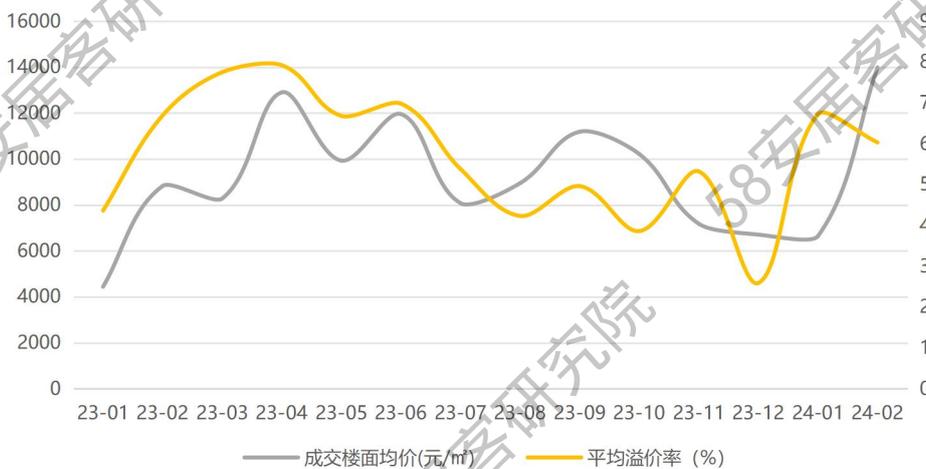
整体来看，涉宅用地成交楼面价及溢价率的上涨，主要受各城市土地供应节奏及结构的影响。2月，核心一二线城市土拍热度有所上升，部分地块溢价提升，进而拉高了总体溢价水平。

全国重点65城土地成交楼面价及溢价走势



数据来源：58安居客研究院

全国重点65城涉宅用地成交楼面价及溢价走势



数据来源：58安居客研究院

3、城市土地出让：北京、杭州、合肥2月土拍热度较高

2月，核心一二线城市土地市场有所升温，部分城市溢价率上行。北京、杭州及西安分列全国65城土地出让金榜单前三。北京2月出让9宗地，土地出让金达到232.79亿元，位居榜首。其中，集中出让宅地7宗，出让金额达223.71亿元，仍稳居榜首。同时，涉宅用地平均溢价率达到5.72%。

2月，杭州今年首批土地成功出让，7宗宅地全部溢价成交，土地出让金达到111.62亿元，平均溢价率达到19.1%。此外，春节之后合肥土地市场表现也较为火热。首场土拍3宗涉宅地块出让，均以溢价成交，最高溢价率达54%，共计成交金额32.28亿元。

2月全国重点65城各类土地成交出让金城市排行

排行	城市	土地宗数(宗)	建设用地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	成交楼面均价(元/㎡)	平均溢价率(%)	土地出让金(亿元)
1	北京	9	61.69	122.04	19075	5.49	232.79
2	杭州	31	82.76	181.33	7194	15.9	130.45
3	西安	10	56.76	123.82	6382	0	79.02
4	深圳	2	15.04	62.82	8846	0.18	55.57
5	广州	6	18.27	68.47	5536	0	37.90
6	湖州	78	240.09	556.76	622	0.43	34.62
7	合肥	11	14.71	27.71	12060	27.75	33.42
8	天津	11	33.05	49.87	6468	1.67	32.26
9	三亚	4	32.64	31.74	9431	0.38	29.93
10	泉州	9	19.32	64.76	3360	0	21.76

数据来源：58安居客研究院

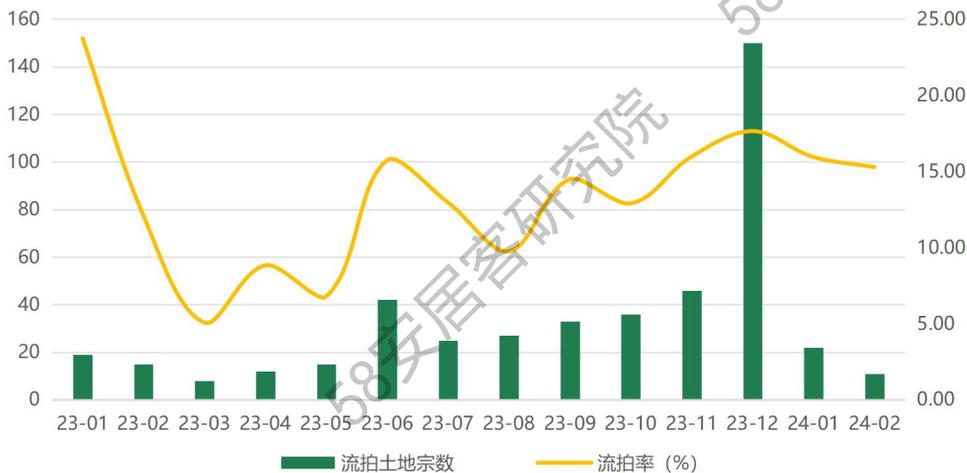
2月全国重点65城涉宅用地成交出让金城市排行

排行	城市	土地宗数(宗)	建设用地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	成交楼面均价(元/㎡)	平均溢价率(%)	土地出让金(亿元)
1	北京	7	41.27	84.95	26335	5.72	223.71
2	杭州	7	16.65	42.54	26241	19.1	111.62
3	西安	6	32.74	93.94	8116	0	76.25
4	深圳	1	4.68	21.66	23914	0.19	51.79
5	广州	1	4.88	17.09	21330	0	36.45
6	合肥	3	8.22	15.45	20896	29.01	32.28
7	天津	5	22.18	29.56	9777	1.87	28.90
8	三亚	2	13.06	19.59	12498	0.19	24.49
9	珠海	2	15.61	26.54	7921	0	21.02
10	泉州	1	5.51	15.97	13149	0	21.00

4、宅地流拍走势：1-2月流拍率持续回落

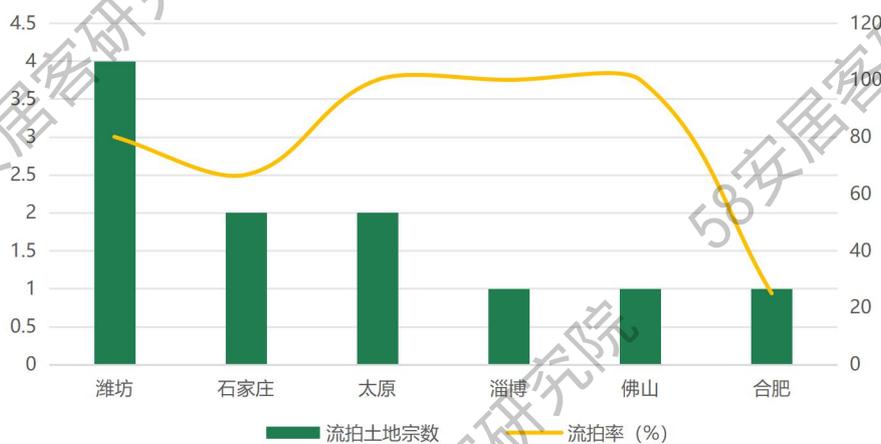
1月，全国重点65城涉宅用地流拍22宗，流拍率约为16%，较年末小幅下降。从具体城市看，主要为中西部二三线城市，涉及兰州、潍坊、保定、秦皇岛等15个城市。值得注意的是，广州1月推出两宗宅地均因无有效竞买人而流拍，土地市场仍较冷。2月，整体涉宅用地流拍下降至11宗，流拍率维持在15.3%，仅潍坊、石家庄、太原、淄博、佛山及合肥等6个城市出现流拍。虽然，部分一二线城市2月土地市场有所升温，但整体来看，二三线城市仍面临土拍市场清淡的现状。

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

2月城市涉宅用地流拍情况



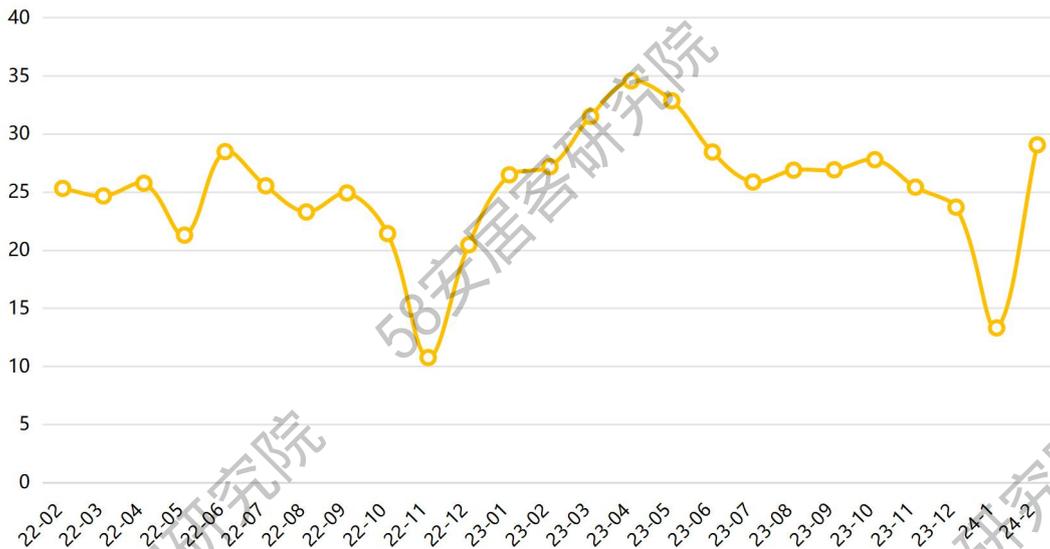
数据来源：58安居客研究院

二、核心 22 城土地市场表现情况

1、土拍热度：2 月核心 22 城土地市场回暖升温

1-2 月，全国核心 22 城土地市场热度指数呈现触底回升态势，热度回升至去年 6 月的水平。由于春节后部分核心一二线城市涉宅用地成交楼面价及溢价率大幅提升，带动了市场热度指数回升。究其原因，部分核心一二线城市选择在年初的首次土拍市场推出一些较为优质地块，提升了企业竞拍的信心和热度。其中，长沙 1 月土拍的溢价率达到 23.2%，杭州更是保持了两个月土拍的溢价率实现 19.1%，昆明 2 月土拍的溢价率也达到 9.4%。同时，涉宅用地流拍率较去年年底下降。

安居客-核心22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、安置房用地等)

数据范围是特指 58 安居客研究院选取的 22 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

1 月核心 22 城涉宅用地成交出让金城市排行

排行	城市	土地宗数(宗)	建设用地面积(m ²)	规划建筑面积(m ²)	成交楼面均价(元/m ²)	平均溢价率(%)	土地出让金(亿元)
1	北京	4	172561	354716	34404	8.96	122.0
2	杭州	6	246790	445244	14974	19.01	66.7
3	济南	17	479409	898649	4334	0	39.0
4	南京	5	213089	453336	3637	0	16.5
5	上海	3	189577	427924	15395	7.3	65.9

6	西安	7	429025	1230669	4937	0	60.8
7	长沙	4	273610	718834	7052	23.19	50.7
8	郑州	7	250046	772482	4211	6.9	32.5
9	重庆	1	78320	121860	7016	7.94	8.6

数据来源：58安居客研究院

2月核心22城涉宅用地成交出让金城市排行

排行	城市	土地宗数(宗)	建设用地面 积(m ²)	规划建筑面 积(m ²)	成交楼面均价 (元/m ²)	平均溢价率 (%)	土地出让 金(亿元)
1	北京	7	412749	849471	26335	5.72	223.7
2	广州	1	48807	170890	21330	0	36.5
3	杭州	7	166503	425360	26241	19.1	111.6
4	昆明	1	28165	84495	6846	9.36	5.8
5	深圳	1	46764	216570	23914	0.19	51.8
6	天津	5	221827	295621	9777	1.87	28.9
7	西安	6	327376	939433	8116	0	76.2
8	郑州	1	18802	30083	5747	0	1.7

数据来源：58安居客研究院

2、热点城市：2月杭州全部地块溢价成交

2月，杭州今年首批土地成功出让，7宗宅地全部溢价成交，总建筑面积42.5万方，土地出让金达到111.62亿元，成交楼面均价26241元/m²，平均溢价率达到19.1%。

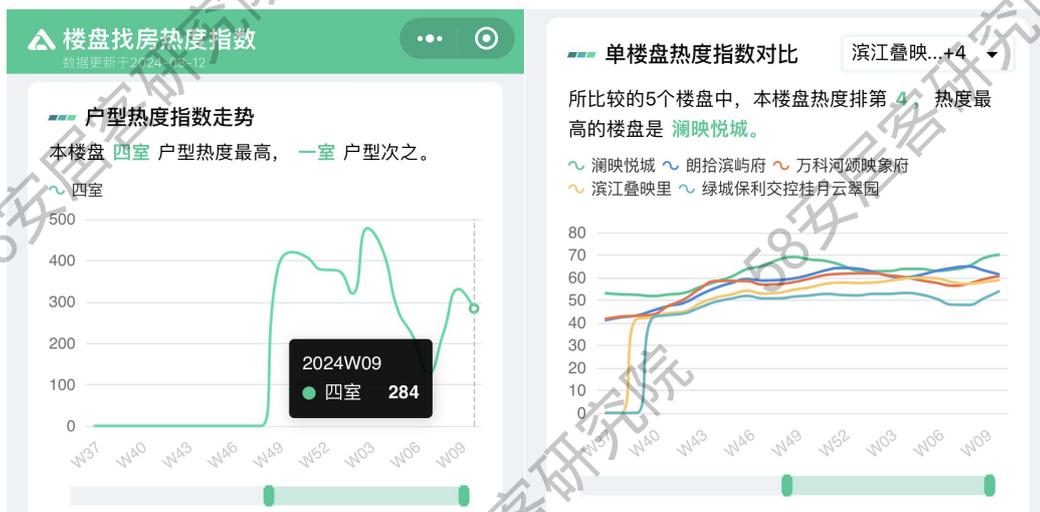
由于杭州此次拍卖的地块整体质量较高，特别是地理位置优越的地块占比较大，直接导致了地块热度的持续高涨。同时，由于去年末房企冲刺全年业绩和项目去化的推进，节后房企补仓，拿地热情相应回升。本土企业拿地积极，此次7宗宅地均被本土企业包揽，也推动了土地拍卖的溢价成交。

根据安居客云洞察数据显示，杭州的找房热度指数在今年春节后开始大幅回升，市场开始回暖升温。本次土拍中，上城区城东新城单元地块溢价率最高，该地块起始价为19.642亿元，经过44轮竞价由滨江集团以总价24.44亿元竞得，成交楼面价36240元/平方米，溢价率24.44%。



数据来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

目前，上城区城东新城板块内在售项目仅叠映里，项目首开中签率仅12.99%，项目保持了较高的市场热度。根据安居客云洞察数据显示，与同类项目竞品相对，滨江叠映里的本周热度排名第四。项目四室户型的热度最高，目标客群以改善家庭为主。结合客户画像来看，目标客群主要是居住和工作在上城区、拱墅区及萧山的置换家庭。其中，上城区域地缘客群的占比接近28%。



数据来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

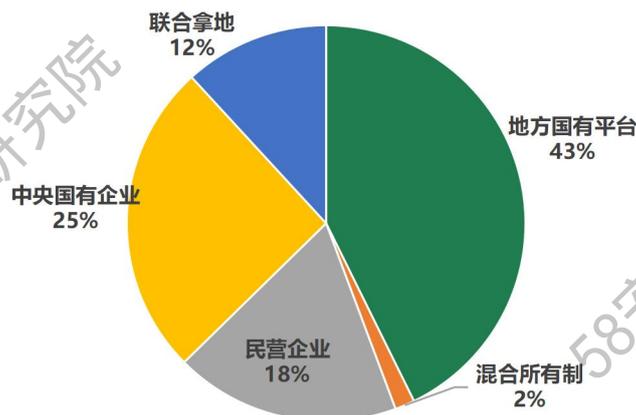


数据来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

3、拿地企业：地方国企拿地占比仍保持在高位

1-2月核心22城总计出让成交82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、地方平台、民企拿地比重分别为25%、43%、18%。相较去年年底，地方平台拿地比例仍保持在高位，民企拿地比重有小幅增加，混合所有制企业拿地比重明显降低。值得关注的一点，经过去年下半年民企拿地阶段性收缩之后，年初部分优质地块对实力较强民企的入场吸引力提升，如滨江、龙湖、大华等。

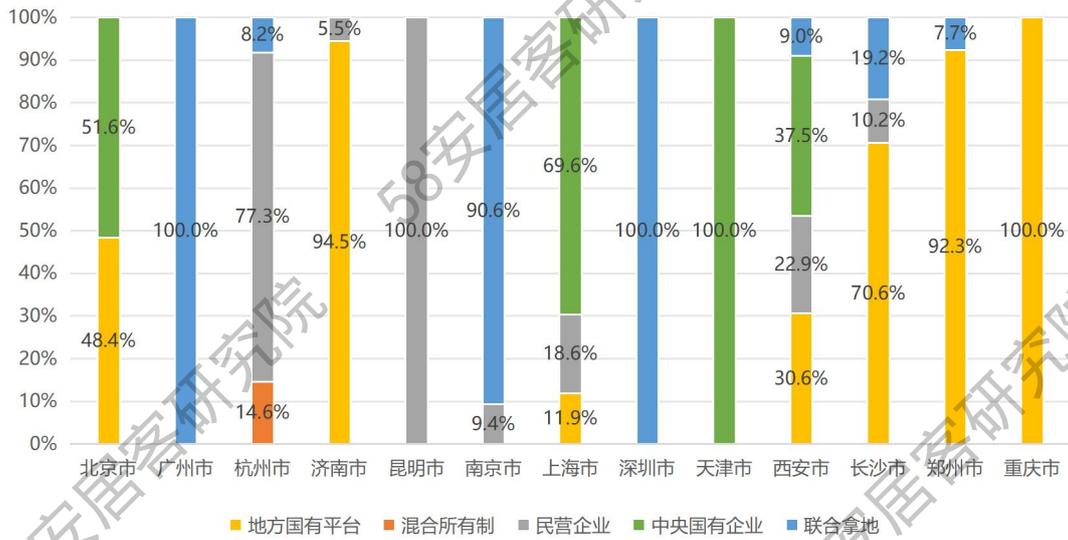
1-2月核心22城市企业拿地分布(仅涉宅用地)
(规划建筑面积万方)



数据来源：58安居客研究院

结合1-2月核心22城各城拿地企业成交分布来看，央企布局城市聚焦北京、上海、天津和西安。济南、重庆、长沙及郑州则主要以地方国企平台拿地为主，占比均超过50%。此外，杭州、昆明的民企拿地占比较高，相对积极。

1-2月各城市拿地企业成交建面分布(仅涉宅用地)



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22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
- 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