

# 全国土地市场报告

——2024年3月



## 报告摘要:

- 3月, 全国重点65城总计成交各类土地508宗, 总规划建面4203.6万平方米, 成交规模环比回升48%。涉宅用地方面, 3月全国重点65城总成交108宗, 总规划建面831.5万平方米, 成交规模环比上涨72%。
- 3月, 全国重点65城成交土地平均楼面价为2681元/平米, 环比下降9%。其中, 涉宅用地成交楼面价下降至10955元/平米, 环比下降22%。3月一线城市涉宅用地成交楼面价达到33725元/㎡, 平均溢价率方面也较上月大幅提升至8.95%。
- 3月, 土地市场仍呈现出冷热不均的状态, 全国重点65城涉宅用地流拍31宗, 流拍率22.3%, 较上月小幅回升。
- 3月, 全国核心22城土地市场热度指数呈现持续升温态势, 热度回升至去年3月同期水平, 指数创近半年以来新高。由于部分城市核心区域地块的出让, 热点城市“地王”再现, 带动了土地市场热度指数持续上升。
- 3月核心22城总计出让成交64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15%、50%、19%。

### 3月重点65城土地成交情况

| 用地性质 | 宗数  | 规划建面<br>(万㎡) | 环比  | 同比   | 成交楼板价<br>(元/㎡) | 环比   | 同比  | 成交总金额<br>(亿元) | 溢价率   |
|------|-----|--------------|-----|------|----------------|------|-----|---------------|-------|
| 涉宅   | 108 | 831.49       | 72% | -38% | 10955          | -22% | 32% | 910.86        | 6.97% |
| 商办   | 79  | 325.56       | 57% | -1%  | 3013           | 12%  | -8% | 98.1          | 1.6%  |
| 合计   | 508 | 4203.55      | 48% | -31% | 2681           | -9%  | 18% | 1127.01       | 5.77% |

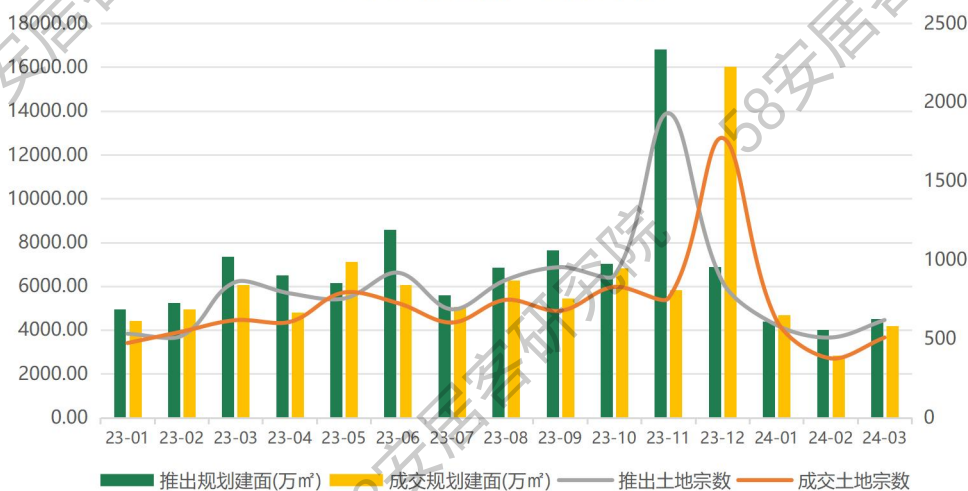
备注: 1、均为招拍挂的土地数据; 土地范围为市本级; 涉宅地块为纯宅地或含有宅地的综合性地块, 含保障房; 合计数据中包含涉宅地块、商办地块、工业地块、其他其他类型。

## 一、全国土地市场表现情况

### 1、3月土地成交规模显著回升

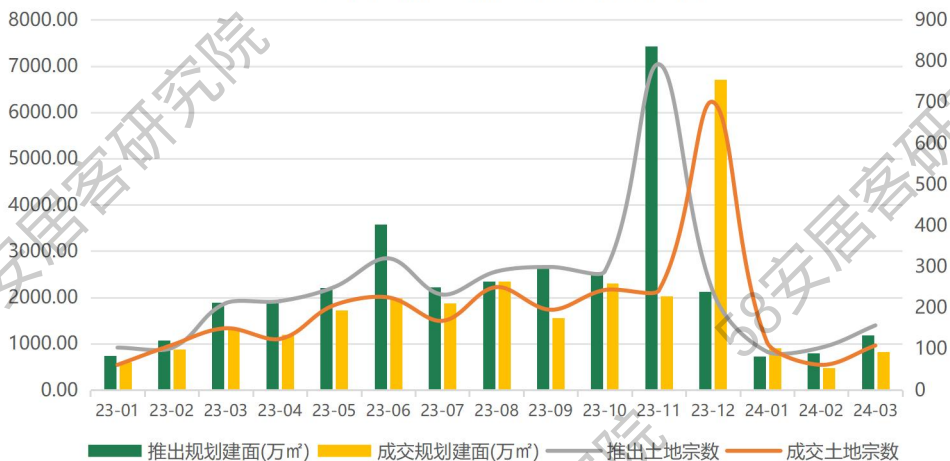
3月，全国重点65城总计成交各类土地508宗，总规划建面4203.6万平方米，成交规模环比回升48%。春节后，各地正式开启2024年的土地供应，3月整体土地成交热度较2月回升。其中，涉宅用地方面，3月全国重点65城总成交108宗，总规划建面831.5万平方米，成交规模环比上涨72%，但较去年同期仍有30%的差距。

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



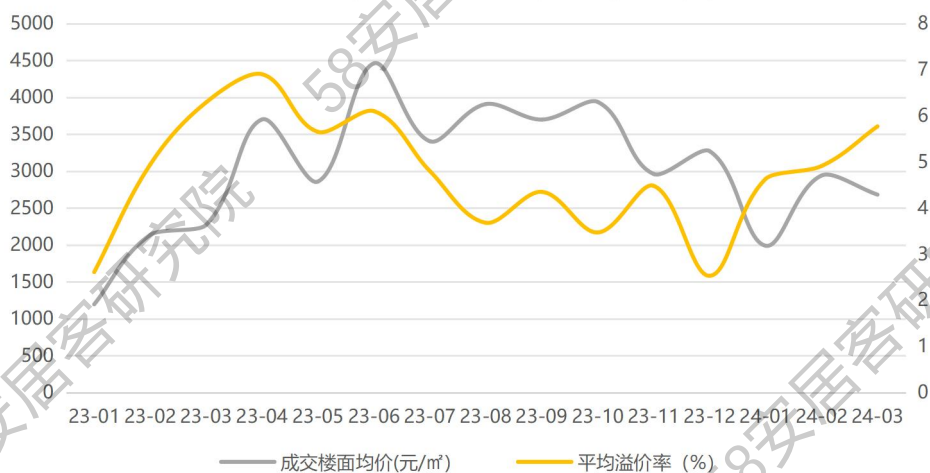
数据来源：58安居客研究院

### 2、3月土地成交楼面价小幅回落，溢价率上升

3月，全国重点65城成交土地平均楼面价为2681元/平米，环比下降9%，同比

上涨 18%。其中，涉宅用地成交楼面价下降至 10955 元/平米，环比下降 22%，同比上涨 32%。同时，3 月涉宅用地溢价率小幅上升至 6.97%。

全国重点65城土地成交楼面价及溢价走势

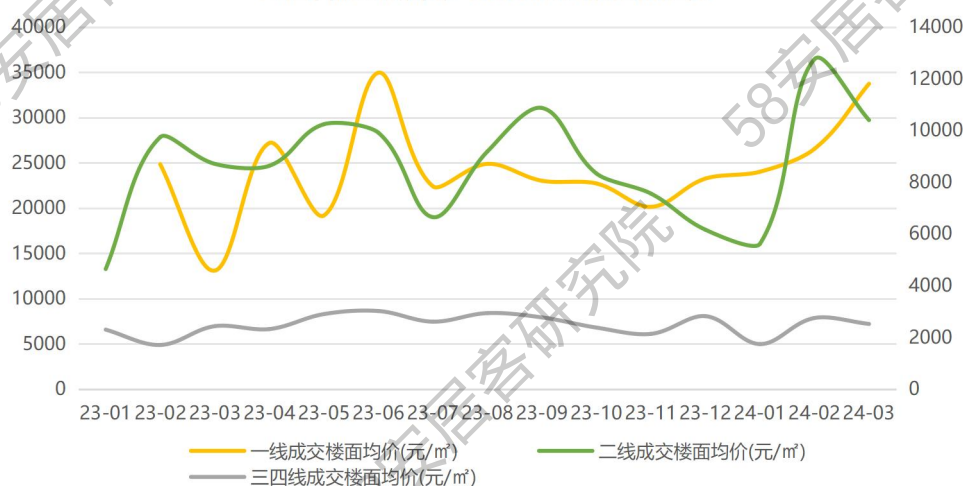


数据来源：58安居客研究院

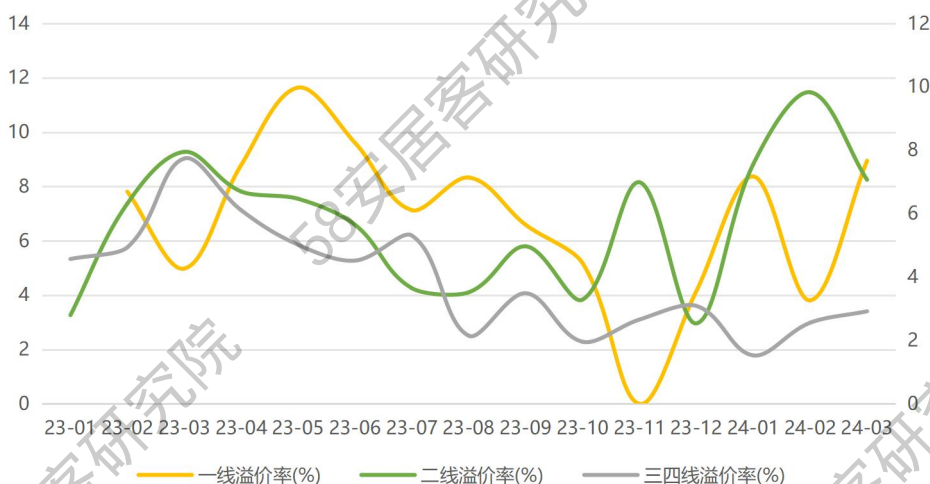
分城市能级来看，一线城市自去年 11 月以来，涉宅用地成交楼面价一直保持了上涨趋势。尤其，3 月一线城市涉宅用地成交楼面价达到 33725 元/㎡，平均溢价率方面也较上月大幅提升至 8.95%。主要是由于部分城市核心区域地块出让，拉高了总体成交均价及溢价水平。

3 月，二线城市涉宅用地成交楼面价较上月下降至 10399 元/㎡，溢价率也小幅回落至 7.07%。三四线城市涉宅用地成交楼面价走势相对平稳，3 月下降至 2522 元/㎡，本月溢价率也小幅回升至 2.92%。

全国各能级城市涉宅用地成交楼面价走势



全国各能级城市涉宅用地溢价走势



数据来源：58安居客研究院

### 3、城市土拍热度分化，多城市“地王”再现

3月，部分城市土拍升温显著，如厦门、苏州、宁波分别诞生新“地王”；但多数城市出让地块基本都是底价成交或流拍。土拍市场的两级分化已成为普遍共识，仅成交价30亿元以上的土地热度较高，主要分布在上海、杭州、厦门、北京、苏州。

从城市土地出让金额来看，上海3月出让13宗地，土地出让金达到138.77亿元，位居榜首。其中，出让宅地5宗，出让金额达134.11亿元，仍稳居榜首。同时，涉宅用地平均溢价率上升至9.07%。

结合热点城市来看，3月苏州两次刷新“地王”记录。3月13日，苏州市苏地2024-WG-Z03号地块成功出让，由绿城房地产集团有限公司以8.28亿元竞得，楼面价45454元/㎡，溢价率42.05%。3月27日，绿城以总价30.8亿元，竞得苏州园区双湖02号宅地，楼面价高达65022元/平米，溢价率18.22%。

同日，宁波江北区湾头地段“江北区JB05-03-21a地块”由江山万里与宁波东部新城开投联合竞得，成交楼面价32613元/㎡，溢价率7.3%，刷新宁波市区涉宅地块楼面价新高。

**3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 $m^2$ ) | 规划建筑面积(万 $m^2$ ) | 成交楼面均价(元/ $m^2$ ) | 平均溢价率(%) | 土地出让金(亿元) |
|----|-----|---------|------------------|------------------|-------------------|----------|-----------|
| 1  | 上海  | 13      | 38.3             | 80.6             | 17216             | 8.74     | 138.77    |
| 2  | 西安  | 20      | 77.27            | 193.39           | 5757              | 2.12     | 111.32    |
| 3  | 宁波  | 35      | 106.96           | 211.13           | 4954              | 8.04     | 104.60    |
| 4  | 福州  | 17      | 39.44            | 95.33            | 10853             | 2.82     | 103.47    |
| 5  | 杭州  | 28      | 57.6             | 165.36           | 5486              | 8.7      | 90.72     |
| 6  | 北京  | 5       | 26.05            | 37.53            | 20444             | 7.81     | 76.72     |
| 7  | 苏州  | 22      | 67.61            | 139.74           | 3938              | 15.46    | 55.06     |
| 8  | 南京  | 27      | 89.01            | 191.21           | 2758              | 0        | 52.73     |
| 9  | 厦门  | 5       | 69.59            | 204.3            | 2386              | 23.58    | 48.74     |
| 10 | 石家庄 | 31      | 71.38            | 171.81           | 2105              | 0.11     | 36.22     |

数据来源：58安居客研究院

**3月全国重点65城涉宅用地成交出让金城市排行**

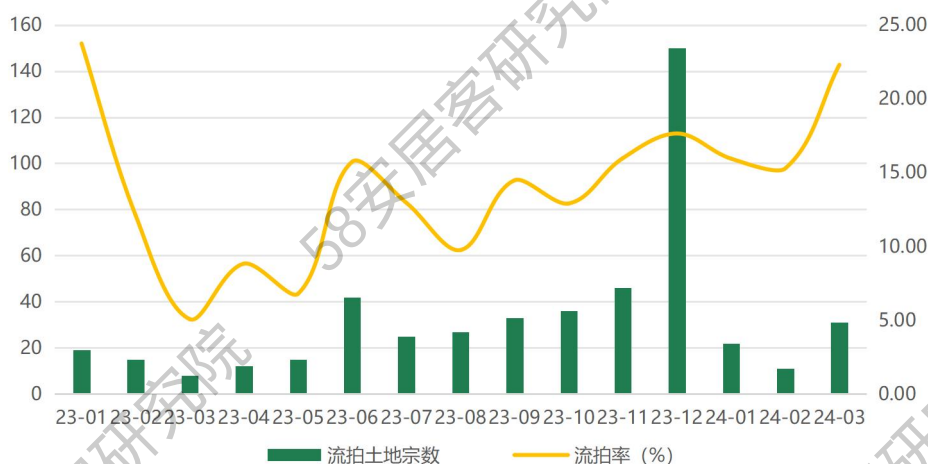
| 排行 | 城市  | 土地宗数(宗) | 建设用地面积(万 $m^2$ ) | 规划建筑面积(万 $m^2$ ) | 成交楼面均价(元/ $m^2$ ) | 平均溢价率(%) | 土地出让金(亿元) |
|----|-----|---------|------------------|------------------|-------------------|----------|-----------|
| 1  | 上海  | 5       | 14.37            | 28.4             | 47217             | 9.07     | 134.11    |
| 2  | 西安  | 12      | 54.01            | 145.57           | 7414              | 2.18     | 107.92    |
| 3  | 福州  | 11      | 28.14            | 79.76            | 12064             | 2.72     | 96.22     |
| 4  | 宁波  | 8       | 31.88            | 56.98            | 15154             | 8.64     | 86.35     |
| 5  | 北京  | 4       | 22.28            | 31.92            | 21719             | 8.72     | 69.32     |
| 6  | 杭州  | 3       | 9.55             | 28.71            | 21142             | 13.25    | 60.70     |
| 7  | 苏州  | 3       | 10.07            | 12.02            | 41158             | 17.04    | 49.46     |
| 8  | 厦门  | 2       | 5.51             | 12.04            | 38303             | 25.27    | 46.10     |
| 9  | 南京  | 3       | 11.26            | 16.67            | 26238             | 0        | 43.75     |
| 10 | 石家庄 | 10      | 25.72            | 52.15            | 6031              | 0.06     | 31.45     |

数据来源：58安居客研究院

## 4、3月涉宅整体流拍率回升

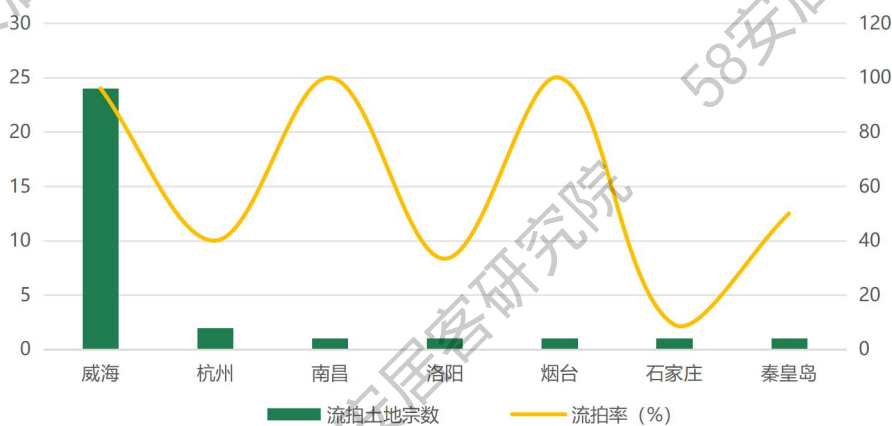
3月，土地市场仍呈现出冷热不均的状态，全国重点65城涉宅用地流拍31宗，流拍率22.3%，较上月小幅回升。从具体城市看，威海涉宅用地流拍24宗，流拍率高达96%。杭州在经历了2月土拍市场的大幅升温后，本月涉宅用地流拍2宗，流拍率达40%。此外，南昌、洛阳、烟台、石家庄、秦皇岛等城市均有1宗地流拍。本月，仍是部分一二线城市核心区域地块升温，三四线城市仍面临土拍市场清淡的现状。

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

3月城市涉宅用地流拍情况



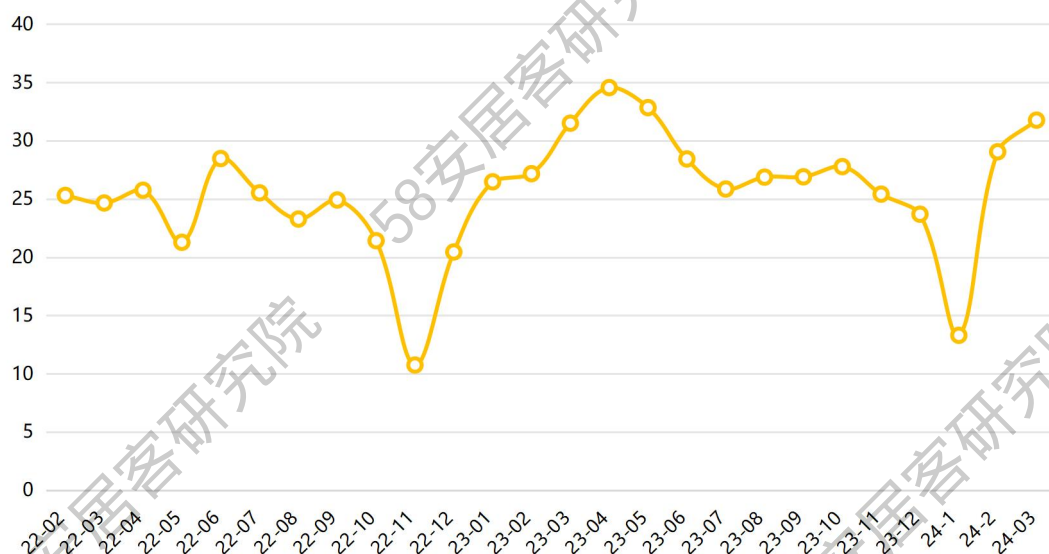
数据来源：58安居客研究院

## 二、核心 22 城土地市场表现情况

### 1、3 月核心 22 城土地市场持续升温

3 月，全国核心 22 城土地市场热度指数呈现持续升温态势，热度回升至去年 3 月同期水平，指数创近半年以来新高。由于部分城市核心区域地块的出让，提高了涉宅用地成交楼面价及溢价率，尤其，热点城市“地王”再现，带动了土地市场热度指数持续上升。其中，苏州本月土拍的溢价率达到 17%，厦门土拍的溢价率上升到 25.3%。同时，杭州、武汉、成都也均保持了 13%左右的土拍溢价率。

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

3 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(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 成交楼面均价(元/㎡) | 平均溢价率(%) | 土地出让金(亿元) |
|----|----|---------|-----------|-----------|-------------|----------|-----------|
| 1  | 上海 | 5       | 14.37     | 28.4      | 47217       | 9.07     | 134.11    |
| 2  | 西安 | 12      | 54.01     | 145.57    | 7414        | 2.18     | 107.92    |
| 3  | 福州 | 11      | 28.14     | 79.76     | 12064       | 2.72     | 96.22     |
| 4  | 宁波 | 8       | 31.88     | 56.98     | 15154       | 8.64     | 86.35     |
| 5  | 北京 | 4       | 22.28     | 31.92     | 21719       | 8.72     | 69.32     |
| 6  | 杭州 | 3       | 9.55      | 28.71     | 21142       | 13.25    | 60.70     |
| 7  | 苏州 | 3       | 10.07     | 12.02     | 41158       | 17.04    | 49.46     |
| 8  | 南京 | 3       | 11.26     | 16.67     | 26238       | 0        | 43.75     |
| 9  | 武汉 | 2       | 10.02     | 25.44     | 8144        | 13.72    | 20.72     |
| 10 | 重庆 | 4       | 18.03     | 31.56     | 6134        | 0        | 19.36     |

数据来源：58 安居客研究院

## 2、苏州两次刷新“地王”记录

自苏州去年取消地块限价之后，部分热门区域的土地竞争激烈，进而推升了土拍溢价率。3 月，苏州两次刷新“地王”记录。3 月 13 日，绿城集团经过 32 轮竞价，以 8.28 亿元的总价竞得苏地 2024-WG-Z03 号地块，溢价率 42.05%，成交楼板价 45454 元/平方米，刷新了苏州的历史楼板价。该地块位于高新区狮山商务创新区狮山路北、

锦华苑西，地块容积率约 1.02，建筑高度 $\geq 10$  米且 $\leq 24$  米，地块要求户型面积不低于 180 平方米，未来将建成低密度住宅。

紧接着 3 月 27 日，绿城又以总价 30.8 亿元，经过 51 轮竞价，竞得苏州园区双湖 02 号宅地，楼面价高达 65022 元/平米，溢价率 18.22%，刷新了江苏省住宅地块楼板价的最高纪录。该地块最大容积率仅 1.02，是苏州近年来出让宅地中容积率最低的地块。目前，地块周边新房项目稀缺，且基本呈售罄状态。

根据安居客云洞察数据显示，苏州整体找房热度指数在今年春节后开始止跌回暖，市场升温显著，本周苏州的找房热度指数也维持在 90.8，表现相对较好。此次刷新“地王”的两个区域高新区和工业园区在土拍期间市场关注度较高，本月找房热度有所回落。

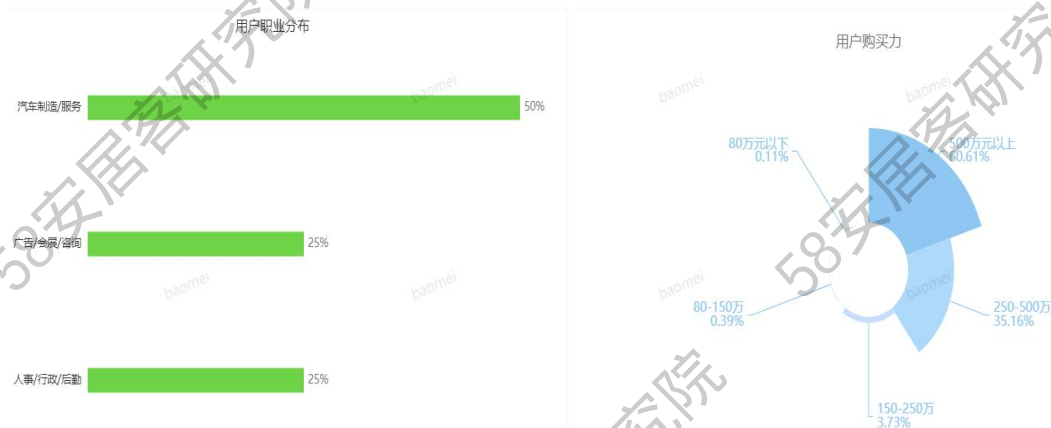


数据来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

目前，高新区狮山板块内待售项目仅三个。根据安居客云洞察数据显示，狮山金茂府的客户关注度最高，本月项目热度值较上周继续上升 9.4%，热度趋势保持上升，与同类竞品的单盘热度指数对比排名第二。



根据安居客云洞察数据显示，该项目的关注客户中约 19.4%的人来源于高新区，18.4%的人来源于吴中。姑苏和工业园区的客户占比也分别达到 13.4%、11%。结合客户职业分布来看，汽车制造/服务占比高达五成，同时，目标客户群体的购买中 500 万以上的占比达到 60.6%。

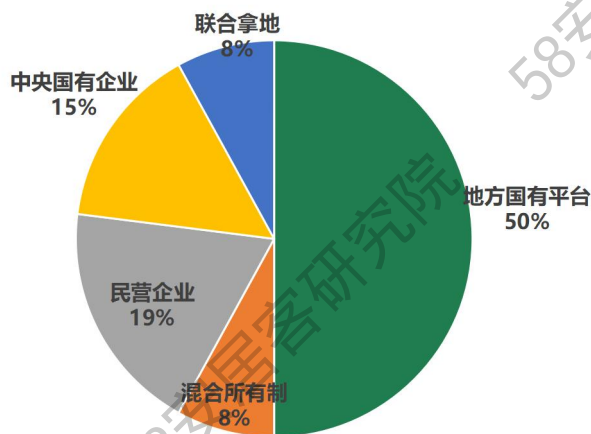


数据来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

### 3、3月地方国企拿地规模占比持续提升至50%

3月核心22城总计出让成交64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15%、50%、19%。相较1-2月的企业拿地情况，地方平台拿地比例持续上升，民企拿地比重基本持平，央企拿地比重显著上升10%，而本月联合拿地比重下降至8%。由于整体土地成交热度尚未全面复苏，部分城市城投托底的现象仍持续存在，进一步推高了地方平台拿地比重。

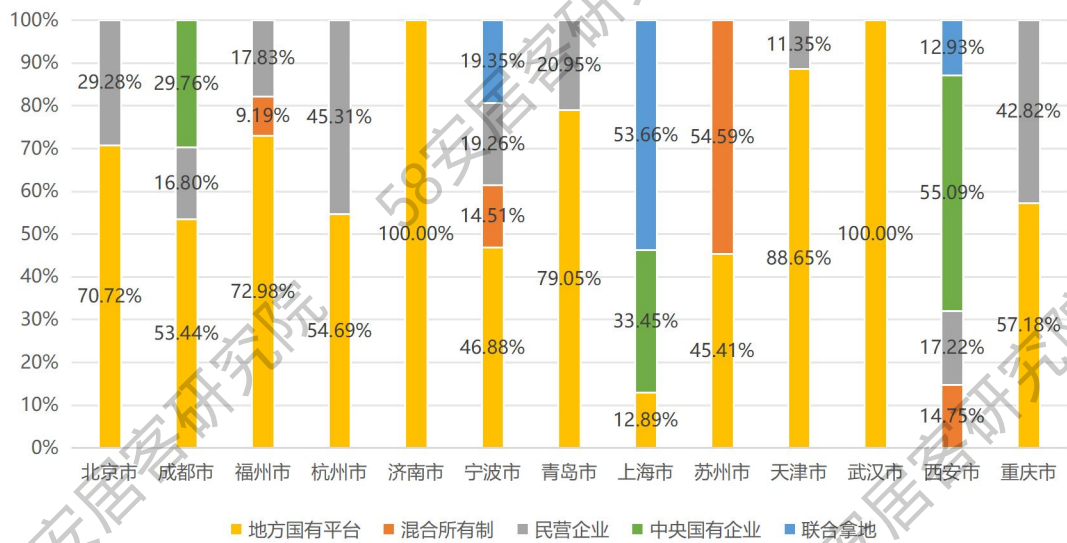
3月核心22城市企业拿地分布(仅涉宅用地)  
(规划建筑面积万方)



数据来源：58安居客研究院

结合3月核心22城各城拿地企业成交分布来看，央企拿地布局城市减少，仍聚焦核心一二线热点城市，如上海、成都和西安。多数城市本月土地成交仍以地方平台拿地为主，如北京、武汉、福州、济南、青岛、天津等城市，地方国企平台拿地占比均超过70%。此外，本月杭州、重庆的民企拿地相对积极。

3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](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