

所属行业

房地产

发布时间

2021年5月17日

集中供地系列

“同省异梦”——话说福建双城集中供地

核心观点：

1. 福州市场氛围理性，厦门热度高。二者市场热度较之前变化不大。

2. 主城区恒热，远城区也有热点。

在福州，晋安、台江楼面价水平和热度最高，远城区马尾热度也不错；在厦门，岛内高热自不必说，岛外集美此次也有热度。

3. 闽系头部房企在本土的竞争地位不可撼动。

无论是福州或是厦门，以建发等为代表的闽系龙头具有绝对优势。

4. 分化程度不一，但热点地块盈利空间均较窄。

福州地块分化更加明显，但相同的是在限房价的情况下，热点追逐的地块盈利空间均不乐观。

5. 集中供地后福州、厦门市场变化不大。

应该来说，福州、厦门首批集中供地的市场表现并没有出现明显波动。

相关研究：

四特征三现象，广州第一批集中供地深度解读
 四特征三现象，重庆第一批集中供地深度解读
 特征5+3，无锡第一批集中供地深度解读
 特征5+4，杭州第一批集中供地深度解读
 “热不起来”——话说东北区域首批集中供地

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

李慧慧

Yjtz12016 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

文婧

16621068475 (微信号)

wenjing@ehconsulting.com.cn

引言

5月13日，福建二城福州、厦门首批集中供地落下帷幕，分别拍出22宗、5宗涉宅地块。福州、厦门首批集中供地市场反响如何？二城供地表现有何异同？本文通过全面对比分析二城供应、成交特征，得出结论。

目录

一、	福州试水租赁住房配建和供应，厦门供地量少质优.....	2
1.1	福州住宅用地计划供应下降三成，厦门首批供地量不大.....	2
1.2	福州远城供应更多，厦门五区各供一宗.....	2
1.3	福州试水租赁住房配建和供应，厦门地块质量优良.....	3
1.4	主城区地块均管控房价，厦门对预售有明确、细致要求.....	4
1.5	主城区起始楼面价皆2倍于其他区域，厦门地价远超福州.....	5
二、	主城区热度依旧，闽系头部地位不可撼动.....	5
2.1	主城区热度依旧，远城也有热点.....	5
2.2	闽系房企主场作战优势十分明显，内部竞争格局二城有所不同.....	6
2.3	福州地块热度分化，建发在两城拿地的盈利空间均较窄.....	8
三、	结语：集中供地后市场变化不大.....	8

一、福州试水租赁住房配建和供应，厦门供地量少质优

福州、厦门二城首批集中供地呈现以下四大特征：

1.1 福州住宅用地计划供应下降三成，厦门首批供地量不大

相较2020年，福州市区住宅用地计划供应下降三成至360万方，厦门市住宅用地计划供应量微增3%至195万方。

首批集中供地，福州市共推出22宗涉宅地，共86万方，占市区全年供应量24%，相对而言，厦门首批供地量并不大，仅推出5宗涉宅地共19万方，宗数占全年计划25%，面积占比仅10%。

1.2 福州远城供应更多，厦门五区各供一宗

福州主城四区除鼓楼外均有供应，主城区宗数更多，但面积不如远城区，而远城区主要以长乐区供应为主。长乐区是此次当之无愧的供应主力，供应宗数最多，供应面积占比超过一半。

厦门岛内两区各供1宗，岛外除翔安外三区也各供1宗。

图表：福州首批集中供地区域分布情况

区域	供应宗数	供应面积（万方）
主城区	13	39.17

区域	供应宗数	供应面积（万方）
仓山区	6	24
晋安区	6	14.62
台江区	1	0.56
远城区	9	46.43
长乐区	8	44.42
马尾区	1	2.01
福州市区合计	22	85.6

图表：厦门首批集中供地区域分布情况

区域	供应宗数	供应面积（万方）
岛内	2	7.3
思明区	1	5.4
湖里区	1	1.9
岛外	3	11.7
海沧区	1	4.7
集美区	1	2
同安区	1	5.1
厦门市合计	5	19

1.3 福州试水租赁住房配建和供应，厦门地块质量优良

福州所供地块中，长乐区地块体量较大，其中 2021 滨拍-2 号属超大地块，占地 18 万方，建面超 30 万方。此次供地中安商房占比不到三成，主要在晋安和长乐两区，租赁住房配建和用地开始登场。22 宗地中，安商房 7 宗，其中 1 宗 100%安商房，除 2021 拍-6 号外都由政府回购；2 宗要求 1 万平以上自持社会租赁住房，1 宗除安商房配建外其它均为租赁住房，1 宗为纯租赁住房用地。

厦门出让地块平均建面 10 万方，思明区 1 宗地建面 18.7 万方，为 5 宗地中最大体量。此次出让地块均有不错的区位和周边配套，地块质量良好。

【注：安商房全称安置型商品房。安置型商品房由福州市从 2017 年开始首次推行的一种货币化安置模式，它是按照商品房运作模式组织开发建设、面向被征收人定向销售的限价商品房。文中纯安商房、安商房指需配建不同程度比例安置型商品房的项目。】

图表：福州首批集中供地安商房、纯租赁住房用地一览

编号	地块编号	区域	建筑面积(万方)	详细信息	安商房/自持占比	备注
安商房						
1	2021-21	晋安区	7.8	6.6万平安置型商品房	85%	
2	2021-23	晋安区	1.8	100%安置型商品房	100%	
3	2021-24	晋安区	4.2	3.1万平安置型商品房	74%	
4	2021-25	台江区	1.2	0.48万平安置型商品房	40%	
5	2021-26	仓山区	4.8	2.1万平安置型商品房	44%	
6	2021拍-5号	长乐区	5.7	2.5万平安置型商品房	44%	余下建筑面积均为租赁住宅
7	2021拍-6号	长乐区	2.3	7000平安置型商品住房	30%	此安商房面积为无偿建设
租赁住房配建、纯租赁住宅						
1	2021-13	晋安区	3.9	1万平自持社会租赁住房	26%	
2	2021-20	晋安区	4.3	1.4万平自持社会租赁住房	33%	
3	2021滨拍-3号	长乐区	4.6	纯租赁住宅	-	

1.4 主城区地块均管控房价，厦门对预售有明确、细致要求

福州出让均要求限地价、控房价，同时竞自持租赁、竞配建住宅、摇号均有使用，其中竞配建住宅由政府回购。限地价方面，长乐区除 2 宗租赁住宅用地外最高溢价率均控制在 49%，其他区域地块最高溢价率在 30%。

控房价方面，主城区有 11 宗地设定了销售指导价格，水平在 23000-35500 元/平间，并以此确定最终销售备案均价，具体方式为：住宅项目底价成交的，备案均价原则按照商品房销售指导价确定；出让价款每增加 1%，备案均价按商品房销售指导价上浮 0.1% 确定。另外 2 宗一宗是限价商品房，一宗是纯安商房，最终销售价格都明显低于其他地块。

厦门岛内 2 宗地采用限地价+限房价+竞配建方式，岛外 3 宗地采用限地价+竞配建方式。

限地价方面，岛内最高溢价率 25%，岛外最高溢价率达 50%。控房价方面，岛内 2 宗均价上限分别为 71600、71800 元/平，都略高于当前板块均价。

此外，在预售方面，厦门对于项目分期，分期时间节点以及建设面积比例，预售形象等均有明确要求。

1.5 主城区起始楼面价皆 2 倍于其他区域，厦门地价远超福州

福州 22 宗地起始价格总计 116 亿元，起始楼面价最低 828 元/平，最高 18625 元/平。安商房、纯租赁住宅用地起始价低，8 宗平均起始楼面价 6372 元/平，而 22 宗地平均楼面价 8023 元/平，纯租赁住宅用地 2021 滨拍-3 号起始价仅 828 元。除掉安商房、纯租赁住宅用地，主城台江、晋安起始楼面价在 15500 元/平上下，是其他区近 2 倍。

厦门 5 宗地起始总价 147 亿元，其中思明区超大体量地块起始价达 74 亿元，对房企资金要求高。岛内地块起始楼面价超过 4 万，岛外地块起始楼面价 2 万左右。

二、主城区热度依旧，闽系头部地位不可撼动

首批集中供地，福州市场热度尚可，但远不及厦门。

福州 22 宗地，20 宗成交，2 宗流拍，成交金额 135.3 亿元，平均楼面价 10666 元/平。市场热度尚可，共吸引 169 家企业参拍，平均溢价率 21%，20 宗地块中 11 宗触顶成交，4 宗达到竞自持，平均自持比例 8%，2 宗达到竞配建，平均配建比例 5%。

厦门 5 宗地均成功出让，成交金额 190.1 亿元，平均楼面价 35751 元/平。市场依旧较热，吸引超 20 家房企参拍，平均溢价率 34%，5 宗地块中 3 宗触顶成交并竞配建，平均竞配建比例 15%。

福州、厦门具体成交特征可以总结为如下几个方面：

2.1 主城区热度依旧，远城也有热点

福州此次出让中，主城区台江、晋安楼面价过万，台江区超过 2 万，长乐区成交楼面价依旧最低，但较 2020 年平均水平上升了 18%。

热度方面，主城区台江、晋安热，远城区马尾热，台江、马尾出让的 1 宗地都触顶成交，溢价率 30%，晋安出让 6 宗中有 5 宗触顶，平均溢价率 26%，其中 1 宗竞自持达 10%，为本次第二高自持比例。

厦门此次出让中，岛内成交楼面价与 2020 年上半年接近，低于 2020 年下半年成交价格。岛外集美区楼面价最高，破 3 字头，高于 2020 年最高成交价 17%。

热度方面，岛内一如既往地热，岛外集美热。思明、湖里、集美出让地块吸引更多房企参与，最终都触顶成交，并有不同程度配建，而海沧、同安地块则均未触顶。

图表：福州首批集中供地区域成交情况

区域	出让宗数	触顶宗数	平均楼面价（元/平）	平均溢价率	竞自持情况
台江区	1	1	21431	30%	-
晋安区	6	5	14054	26%	1宗竞自持 10%
马尾区	1	1	9774	30%	
仓山区	6	2	8212	13%	1宗竞自持 13%
长乐区	6	2	8084	20%	-
合计	20	11	-	-	-

图表：厦门首批集中供地区域成交情况

区域	出让宗数	触顶宗数	平均楼面价（元/平）	平均溢价率	竞配建比例
思明区	1	1	50589	25%	19%
湖里区	1	1	50577	25%	24%
集美区	1	1	31470	50%	3%
海沧区	1	0	27422	37%	-
同安区	1	0	18697	34%	-
合计	5	3	-	-	-

2.2 闽系房企主场作战优势十分明显，内部竞争格局二城有所不同

福州、厦门此次集中供地中，主要阵营只有两个：闽系企业与外来头部企业，闽系房企主场作战，也主导着局面，不仅拿走大部分出让地块，同时也稳稳盘踞着主城区。但二城的不同点在于闽系内部的竞争格局，在福州，本土小房企仍有不错的生存空间，而在厦门就只有闽系头部的身影。

福州此次供地，闽系企业拿走七成供地，头部聚焦主城，融信拿地最多，建发拿地最“豪”。闽系中，头部企业拿地宗数不多，但均位于主城区，本土小房企拿地宗数多，但以远城为主；外来头部企业主城、远城均有拿地。

闽系头部中，融信拿地最多，共3宗，建发、联发拿地楼面价高，均过2万/平，其中建发竞得的晋安地块楼面价24221元/平并自持10%，为全场最高。外来头部企业中，龙湖、首开、新城、万科均在主城竞得1宗，保利则在长乐获地2宗。

在厦门，闽系头部占据绝对主导地位，建发强势竞得岛内地块，外来企业仅中海、远洋两个面孔。厦门出让5宗地中，4宗由闽系头部获得，其中1宗由中海+国贸联合体竞得。闽系头部内部竞争激烈，各有所获，建发2020年拿地最多，此次依旧延续优势，独立竞得

岛内湖里宗地，国贸联合中海拿下思明超大体量地块，正荣拿下热点之一集美区地块，联发稍逊一筹，以未触顶价格拿下海沧区地块。相比而言，外来企业除非与闽系头部抱团，否则只能落子非热点区域，例如此次远洋仅拿到同安区地块。

图表：福州首批集中企业拿地情况

企业	竞得宗数	拿地区域	平均楼面价（元/平）
融信	3	主城区	8646
建发	1	主城区	24221
联发	1	主城区	21431
闽系头部小计	5	-	-
鑫鹏凯佳	2	主城区	7725
兰园投资	2	远城区	13446
厦门象屿	1	远城区	9774
泉州万霖	1	主城区	8394
城投建筑+华筑	1	主城区	7856
海悦投资	1	远城区	4763
长乐建发	1	远城区	850
闽系其他小计	9	-	-
龙湖	1	主城区	16678
新城	1	主城区	10382
首开	1	主城区	16234
万科	1	主城区	8445
保利	2	远城区	8001
外来头部小计	6	-	-
合计	20	-	-

图表：厦门首批集中企业拿地情况

企业	竞得宗数	拿地区域	溢价情况
中海+国贸	1	岛内思明	触顶并竞配建 19%
建发	1	岛内湖里	触顶并竞配建 24%
正荣	1	岛外集美	触顶并竞配建 3%
联发	1	岛外海沧	未触顶，溢价率 37%
闽系头部小计	4	-	-
远洋地产	1	岛外同安	未触顶，溢价率 34%
外来头部小计	1	-	-

企业	竞得宗数	拿地区域	溢价情况
合计	5	-	-

2.3 福州地块热度分化，建发在两城拿地的盈利空间均较窄

福州此次出让，地块热度分化依旧。20宗地中，11宗触顶成交，其余地块溢价不高，甚至流拍。全场最热当属建发拿的晋安地块，这宗地块参拍企业最多，楼面价最高，竞自持比例全场第二。盈利空间来看，在限价的11宗普通商品房中（不包括限价商品房和纯安商房），地货比平均0.4，仅建发拿的晋安地块独自高达0.7，加上自持10%，盈利空间较窄。

安商房和纯租赁住宅用地方面，共供应8宗，最终触顶成交3宗，流拍2宗，其余3宗低溢价或低价成交。流拍中一宗“远城一般区域+安商房+纯租赁”，一宗“远城一般区域+安商房配建”，即使价低也依然没有房企报名，说明房企十分理性，未来政府供地或需再调整条件。

厦门此次虽然也有分化，但相比而言差异并不太大。盈利空间方面，中海+国贸、建发拿的岛内两宗地，在限价下地货比都超过0.7，加上20%左右水平自持，盈利空间也不乐观。

三、结语：集中供地后市场变化不大

通过福州、厦门首批集中供地，我们能够得出以下结论：

- 1. 福州市场氛围理性，厦门热度高。**二者市场热度较之前变化不大。
- 2. 主城区恒热，远城区也有热点。**在福州，晋安、台江楼面价水平和热度最高，远城区马尾热度也不错；在厦门，岛内高热自不必说，岛外集美此次也有热度。
- 3. 闽系头部房企在本土的竞争地位不可撼动。**无论是福州或是厦门，以建发等为代表的闽系龙头具有绝对优势。
- 4. 分化程度不一，但热点地块盈利空间均较窄。**福州地块分化更加明显，但相同的是在限价房价的情况下，热点追逐的地块盈利空间都不乐观。
- 5. 集中供地后福州、厦门市场变化不大。**应该来说，福州、厦门首批集中供地的市场表现并没有出现明显波动。

图表：福州首批集中供地出让结果

编号	地块编号	区域	建面（万平）	成交总价（亿元）	成交楼面价（元/平）	溢价率	竞自持/配建面积（平）	竞得方
1	2021-13	晋安区	3.9	6.4	16678	30%	900	龙湖

编号	地块编号	区域	建面(万平)	成交总价(亿元)	成交楼面价(元/平)	溢价率	竞自持/配建面积(平)	竞得方
2	2021-14	晋安区	8.6	20.8	24221	30%	8700	建发
3	2021-15	仓山区	9.2	7.8	8428	0%	-	鑫鹏 凯佳
4	2021-16	仓山区	3.1	2.6	8445	15%	-	万科
5	2021-17	仓山区	14.4	14.2	9895	30%	18000	融信
6	2021-18	仓山区	1.3	1.1	8394	31%	-	泉州 万霆
7	2021-19	仓山区	6.2	4.3	7023	0%	-	鑫鹏 凯佳
8	2021-20	晋安区	4.3	7.0	16234	30%	3300	首开
9	2021-21	晋安区	7.8	8.1	10382	30%	-	新城
10	2021-23	晋安区	1.8	1.4	7856	30%	-	城投 建筑+ 华筑
11	2021-24	晋安区	4.2	3.8	8955	4%	-	融信
12	2021-25	台江区	1.2	2.6	21431	30%	-	联发
13	2021-26	仓山区	4.8	3.4	7087	0%	-	融信
14	马宗地 2021-04 号	马尾区	4.8	4.7	9774	30%	-	厦门 象屿 地产

编号	地块编号	区域	建面(万平)	成交总价(亿元)	成交楼面价(元/平)	溢价率	竞自持/配建面积(平)	竞得方
15	2021拍-1号	长乐区	2.0	2.7	13562	49%	自持1350	兰园投资
16	2021拍-2号	长乐区	5.6	7.5	13329	49%	自持1350	兰园投资
17	2021拍-3号	长乐区	11.9	10.2	8564	19%	-	保利
18	2021拍-4号	长乐区	14.9	11.1	7439	1%	-	保利
19	2021拍-5号	长乐区	5.7	流拍	-	-	-	-
20	2021拍-6号	长乐区	2.3	流拍	-	-	-	-
21	2021滨拍-2号	长乐区	31.8	15.2	4763	1%	-	海悦投资
22	2021滨拍-3号	长乐区	4.6	0.4	850	3%	-	长乐建发

图表：厦门首批集中供地出让结果

编号	地块编号	区域	建面(万平)	成交总价(亿元)	成交楼面价(元/平)	溢价率	竞配建面积(平)	竞得方
1	2021P02	思明区	18.7	92.3	50589	25%	36200	中海+国贸
2	2021P03	湖里区	5.6	26.3	50577	25%	13200	建发
3	H2021P01	海沧区	10.1	26.6	27422	37%	-	联发

编号	地块编号	区域	建面(万平)	成交总价(亿元)	成交楼面价(元/平)	溢价率	竞配建筑面积(平)	竞得方
4	J2020P03	集美区	6.0	18.8	31470	50%	1700	正荣
5	T2021P02	同安区	13.9	26.1	18697	34%	-	远洋

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写，公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径，但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入，对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分，请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分，如未经亿翰智库授权，传播时私自修改其报告数据及内容，所引起的一切后果或法律责任由传播者承担，亿翰智库对此等行为不承担任何责任，亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构，隶属亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码