

所属行业

房地产

发布时间

2021年5月26日

集中供地系列

什么变了，什么没变？——话说环渤海四城首批集中供地

核心观点：

1. 环渤海四城首批集中供地呈现北京高热、其他城市平淡的态势

2020年，北京宅地市场热度回升，此次集中供地热度延续；天津市场热度略有上升，其他市场变化不大。

2. 京津首批集中供地主力区域有所内移，市场越冷分化越明显

北京首次集中供地，主城六区成为主力区域之一，天津环城四区也取代滨海新区成为供地最多区域。此次环渤海四城的表现表明，市场越冷分化程度越明显。

3. 北京出让方式依旧严苛，稳地价、稳房价基调不变

限竞房的逐步弱化，以及部分出让条件的调整，使得房企的操作空间和盈利空间有所回升，但整体而言，北京出让方式依旧比较严苛，稳地价、稳房价的基调没有改变。

4. 外来头部主导局面，高热北京抱团比例上升至过半

竞争格局方面，环渤海四城均由外来头部企业主导局面，同时北京市场联合拿地超过一半。融创拿地积极，在北京、天津、青岛拿地均名列前茅；卓越暂离青岛，一跃成为北京市场的黑马，冒险之举究竟收效如何还待分晓；尽管报名六成地块，但在北京市场的激烈竞争下，中海暂未有所斩获。

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
“同省异梦”——话说福建双城集中供地

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

windaxia0799 (微信号)

wenjing@ehconsulting.com.cn

引言

截至5月下旬,超半数城市已进行首批集中供地出让,环渤海五城中北京、天津、青岛、沈阳首批集中供地已落下帷幕。环渤海区域首批集中供地有哪些特点?城市之间有哪些同与不同?哪些企业在环渤海区域集中供地中表现亮眼?

目录

一、“一热三淡”，北京高热由多重结构性因素拉升.....	2
二、京津供地区域内移，市场越冷分化越明显.....	3
三、北京出让方式依旧严苛，稳地价、房价基调不变.....	3
四、外来头部主导局面，高热北京抱团比例上升至过半.....	3

一、“一热三淡”，北京高热由多重结构性因素拉升

年度供应方面,除沈阳略有下降外,北京、天津、青岛2021年住宅用地计划供应量均与2020年相当或有所增加。首批集中供地,北京、青岛供应不到全年计划两成,天津、沈阳则在三成左右。

成交方面,北京市场高热,其他三城的市场不温不火,甚至冷清。对比2020年,北京市场热度持续,天津热度略有上升,青岛依然以勾地为主,低溢价成为常态,沈阳变化不大。

北京首批集中供地高热,结构性因素作用明显。一方面,与2020年相同,限竞房、共有产权房占比大幅缩减,代之以较优质的纯商品住宅地块,另一方面,主城六区成为供地主力之一,这区别于北京2020年以及其他三城的情况。

图表：环渤海四城首批集中供地市场热度

城市	市场热度	具体表现
北京	高热	29宗涉宅地 22宗触顶成交,平均竞配建比例 26%
天津	平淡	45宗涉宅地 29宗溢价成交,4宗触顶,平均溢价率 11%,2宗竞自持,平均自持比例 3%
青岛	冷淡	63宗地 2宗流拍,60宗底价成交,仅1宗溢价并触顶,平均溢价率 1%
沈阳	一般	22宗涉宅地 11宗触顶成交,平均溢价率 10%,9宗竞配建,平均配建比例 5%

注:

1. 北京共出让30宗地,其中1宗限竞房为招标出让。

2. 青岛成交数据表现冷淡,与其素来的勾地传统有关。本次集中出让地块中,仅1宗地块为不设门槛公开拍卖,其他均为勾地。

图表：环渤海四城首批集中供地主力区域

城市	主力区域	供应结构
北京	主城区、近郊区	30宗地中仅1宗限竞房，与之相比，2019年纯商品住宅地块成交建面占比仅25%。
天津	环城四区	-
青岛	远城区	-
沈阳	远城区	-

二、京津供地区域内移，市场越冷分化越明显

首批集中供地，北京、天津供地主力区域有所内移，沈阳则略有向外。

2020年北京宅地成交主要集中在近郊区，顺义、大兴是主力，而2021年首批集中供地城六区宗数占到一半，建面占比超四成，与近郊区相当。

在天津，滨海新区自2018年开始一直是供地大户，而此次集中供地环城四区成为主力，宗数与建面规模均为第一。

而对于沈阳，2020年主城区宗数和面积略多，此次集中供地远城区供地面积占比上升至近六成，远城区中浑南区取代沈北新区成为主力。

区域成交格局上，呈现市场越冷分化越明显的特点。北京整体高热，近郊大兴、房山、门头沟以及远郊怀柔稍差，沈阳主城区热度更高，天津则是单一区域热点，其余均平淡，仅主城南开区两宗地掀起波澜。

三、北京出让方式依旧严苛，稳地价、房价基调不变

此次集中供地，四城均限地价，北京竞价之外的环节更多样，同时规定了部分地块的房价上限，其他城市基本采取限地价+竞配建或竞自持的方式。

北京将溢价率控制在10%以内，同时部分地块采取限价+竞配建+竞品质多轮竞争环节，其中竞建高品质住宅是北京率先采取的创新性出让方式。同时，北京放宽了部分出让条件，例如多幅地块涉及的70/90政策，“套型面积”改为“套内面积”，增加了开发商对产品的调整空间。

限竞房的逐步弱化，以及部分出让条件的调整，使得房企的操作空间和盈利空间有所回升，但整体而言，北京出让方式依旧比较严苛，稳地价、稳房价的基调没有改变。

四、外来头部主导局面，高热北京抱团比例上升至过半

竞争格局方面，环渤海四城均由外来头部企业主导局面，北京市场联合拿地超过一半。北京、天津、沈阳首批集中供地中，外来头部企业拿地数量和质量均占上风，盛行勾地的青

岛虽然历来本土企业拿地数量多，但是此次唯一不设门槛公开拍卖的热点地块依然被绿城中国收入囊中。

外来头部企业中，北京、天津民企更多，沈阳国央企更胜一筹；本土企业中，北京国央企具有绝对优势，中小民企生存空间狭窄，而沈阳、天津则以中小民企为主。高热的北京此次联合拿地现象更加明显，联合拿地比例从2020年的四成上升至此次的超过五成。

首批集中供地，环渤海各城既有熟悉的面孔，有突出重围的黑马，也有熟悉的面孔暂未有所获。卓越暂离青岛，转而成为北京市场的黑马，2020年卓越在青岛拿地建面和金额排名第六，此次未继续在青岛拿地，而是豪掷187亿进击北京市场，显示了冲击规模TOP20的决心，但背后的风险和压力也十分明显，豪掷千金之后故事更加令人期待；2020年北京拿地权益金额第一的中海此次报名了北京集中供地六成的地块，但或许由于热度超过预期，最终未能拿地，但依然如约进入天津市场的前列。

图表：北京首批集中供地拿地金额 TOP10

排名	企业	拿地宗数	全口径拿地金额（亿元）	备注
1	卓越集团	4	187.3	之前较少操盘北京项目 2020年青岛拿地面积第六
2	首开股份	4	100.4	2020年北京拿地权益金额第三
3	金地集团	2	96.1	-
4	融创中国	2	91.2	-
5	中交房产	2	86.0	-
6	中冶置业	2	85.3	-
7	保利发展	2	65.5	-
8	石泰集团	1	64.4	本土中小房企，与融创共同拿地
9	华润置地	1	50.9	2020年北京拿地权益金额第六
10	天恒置业	1	45.7	本土中小房企，与越秀共同拿地
10	越秀地产	1	45.7	-

注：北京出让的30宗地中，10宗仍待月底竞品质结果揭晓，暂未确定最终竞得人。以上关于北京首批集中供地的分析均基于目前已出结果的20宗地块。

图表：天津首批集中供地拿地金额 TOP10

排名	企业	拿地宗数	全口径拿地金额（亿元）	备注
1	融创中国	7	117.6	包括大连同岳拿地5宗共44.78亿元
2	中交房产	2	53.3	2020年天津拿地建面第七

排名	企业	拿地宗数	全口径拿地金额 (亿元)	备注
3	绿城中国	3	42.6	-
4	招商蛇口	1	29.9	-
5	新城控股	4	26.9	2020年天津拿地金额第五
6	中海地产	1	25.8	2020年天津拿地金额第四 2020年北京拿地权益金额第一
7	远洋集团	2	23.9	-
8	旭辉集团	3	21.9	2020年天津拿地金额第八
9	万科地产	1	19.3	2020年天津拿地建面第二
10	金地集团	1	18.9	-

注：融创华北区域通过全资子公司天津丰颢置业有限公司持有大连同岳投资管理有限公司49%股份。

图表：青岛首批集中供地拿地金额 TOP10

排名	企业	全口径拿地金额 (亿元)	备注
1	海尔产城创	32.8	本土企业
2	和达集团	15.0	本土企业，2020年青岛拿地面积第三
3	金地集团	13.7	-
4	保利发展	9.8	2020年青岛拿地面积第十
5	国泰实业	9.1	本土企业
6	中南置地	8.9	-
7	绿城中国	6.4	-
8	融创中国	6.0	2020年青岛拿地面积第二
9	磊鑫集团	5.6	本土企业
10	万科地产	4.3	2020年青岛拿地面积第八

图表：沈阳首批集中供地拿地金额 TOP10

排名	企业	拿地宗数	全口径拿地金额 (亿元)	备注
1	华润置地	2	41.3	2020年沈阳拿地金额第一
2	万科地产	3	34.1	2020年沈阳拿地金额第十
3	保利发展	3	31.4	2020年沈阳拿地金额第九

排名	企业	拿地宗数	全口径拿地金额 (亿元)	备注
4	招商蛇口	2	24.6	2020年沈阳拿地金额第五
5	旭辉集团	1	20.0	-
6	佳兆业	1	16.4	-
7	汇置地产	2	9.4	本土企业
8	富禹地产	2	8.6	本土企业, 2020年沈阳拿地面积第九
9	万锦地产	1	4.4	本土企业
10	宏运集团	1	2.6	本土企业

【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