

所属行业

房地产

发布时间

2021年6月23日

集中供地系列

“依旧很稳”——长沙首批集中供地深度解读

核心观点:

1. 市场热度一般，溢价率较2020全年有所下降。

36宗地流拍3宗，其余地块六成为底价成交，平均溢价率8%，较2020年全年水平下降3个百分点。定向性质的地块占到三到四成，以及一些地块本身允许的溢价空间有限，都是长沙首批集中供地热度不高的原因。

2. 区域、地块热度分化明显。

天心区供地少而精，仅供一宗地，但楼面价水平与热度均一骑绝尘；长沙县温度低，所供两宗地一宗以底价成交一宗流拍。除所处区域外，地块质量、出让条件等也影响地块热度，若多个因素均一般则易出现流拍。

3. 获地企业基本都是熟面孔，外来头部企业依然占上风。

保利依然积极，绿城通过摇号夺得备受瞩目的天心区地块，中海等暂未出现。

4. 房企盈利空间有保证。

此次供地的地货比平均为0.5，比较适中，两宗地货比相对高的地块暂未设定房价上限，政府后续价格监制会留出一段盈利空间。

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
 什么变了，什么没变？——话说环渤海四城首批集中供地
 岛外放量，土地市场出现降温——厦门第二批集中供地深度解读

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

6月9日,随着现场摇号环节结束,长沙首批集中供地出让正式落下帷幕。以稳著称的长沙市场,此番热度如何?供应和成交又有哪些特点?本文将全面分析长沙首批集中供地供应与成交,得出结论。

目录

一、	宅地供应明显增长,首次试行竞自持租赁住房面积.....	2
1.1	宅地供应明显增长,首批供应量适中.....	2
1.2	内五区是供应主力,长沙县暂未放量.....	2
1.3	首次试行竞自持租赁面积,三至四成地块或为定向出让.....	3
1.4	天心区唯一宗地起始楼面价近万,远超其他地块.....	3
二、	定向地块多+有限溢价空间,土地市场热度一般.....	4
2.1	天心区供地少而精,楼面价和成交热度一骑绝尘.....	5
2.2	外来头部企业牢牢占据上风,保利拿地多、绿城运气佳.....	6
2.3	地块冷热分化明显,地货比适中.....	7
三、	结语:长沙土地市场依旧很稳.....	8

一、宅地供应明显增长,首次试行竞自持租赁住房面积

1.1 宅地供应明显增长,首批供应量适中

2021年长沙市六区一县计划供应宅地1027.69万方,相较2020年增长60%。首批集中供地,长沙供应涉宅地36宗,共334.4万方,占全年计划33%,占比适中。

1.2 内五区是供应主力,长沙县暂未放量

首批集中供地六区一县均有供应,其中内五区是供应主力。内五区供地28宗,占比达78%,供应面积占比超过70%,其中岳麓区供应最多,供出总宗数的1/3,供应面积也第一。这与长沙市2021年度住宅用地供应计划的区域分布大体一致,2021年内五区计划供应面积占比65%,岳麓区单区占比达25%,长沙县计划供应量仅次于岳麓区,但此次供应并不多,预计后续供地中供应量将会有明显提升,成为主力区域之一。

同时,此次集中供地多个热门板块如梅溪湖、麓谷、高铁会展新城等均有供出,热门板块供应宗数占比超六成。

图表:长沙第一批集中供地区域分布

区域	供应宗数	供应面积(万方)
岳麓区	12	93.2
雨花区	8	78.1

区域	供应宗数	供应面积 (万方)
开福区	6	57.4
天心区	1	6.6
芙蓉区	1	3.2
内五区	28	238.7
望城区	6	56.0
长沙县	2	39.7
合计	36	334.4

资料来源：亿翰智库、长沙市自然资源和规划局。

注：

1. 长沙首批集中供地范围是六区一县，不包括 2 个代管县。因此本文所指长沙或长沙市均指长沙市六区一县。

2. 供应面积指土地出让的占地面积。

1.3 首次试行竞自持租赁面积，三至四成地块或为定向出让

出让方式上，以限价+摇号挂牌出让为主，其余方式还有价高者得、限价+竞自持+摇号，值得注意的是，此次为长沙市首次试行触顶后竞自持租赁住房面积。2020 年 10 月，长沙市自然资源和规划局、长沙市住房和城乡建设局联合印发的《长沙市商住经营性用地出让限价/溢价竞自持租赁住房实施细则》明确指出，长沙需配套建设租赁住房的商住经营性用地，将采取“限价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让，住宅、商业性质租赁住房自持年限分别为 10 年、5 年。

此次供地地价限制幅度 9%-50%之间，平均 19%，采用限价+竞自持+摇号出让的地块最高竞自持比例平均为 95%。同时，六成地块限房价，超五成地块为房地价均限的限竞房。

出让条件方面，三到四成地块的出让条件比较严格，指向性明确。此次出让中，近四成地块对竞买人资质、规模、行业地位或者建设经验等有明确要求，超过 35%地块有产业引进或者总部建设或引进要求，涉及产业主要是第三产业，包括酒店、长租公寓、外贸、生物医药科技、科技金融、汽车文化产业等。

1.4 天心区唯一宗地起始楼面价近万，远超其他地块

长沙 36 宗地起始总价 388.2 亿元，地块起始价最低 0.5 亿元，最高 27 亿元，平均 10.8 亿元。起始楼面价平均为 4611 元/平，天心区所供唯一一宗地块起始楼面价达 9500 元/平，远超出其他地块，芙蓉区所供唯一宗地为 5900 元/平，其余区域起始楼面均价在 3000-5000 元/平之间。

图表：长沙第一批集中供地起始楼面价分布

区域	供应宗数	平均起始楼面价（元/平）
天心区	1	9500
芙蓉区	1	5900
岳麓区	12	4992
开福区	6	4779
雨花区	8	4451
望城区	6	3370
长沙县	2	3100
合计/平均	36	4611

资料来源：亿翰智库、长沙市自然资源和规划局。

二、定向地块多+有限溢价空间，土地市场热度一般

长沙首批集中供地供出 36 宗涉宅地，最终成交 33 宗，流拍 3 宗，成交总价 381.2 亿元，楼面均价 5235 元/平。此次出让整体市场热度一般，33 宗地块中近六成地块为底价成交，平均溢价率 8%，4 宗触顶后需竞自持的地块最终 3 宗达到竞自持，平均竞自持比例 11%。

与 2020 年相比，此次集中供地楼面均价提升超 50%，溢价成交比例上升 2 个百分点至 42%，但溢价率低于 2020 年 3 个百分点，跌破 10%。

长沙首批集中供地热度并不高有两个直接原因，第一是定向性质的地块占比有三到四成，而这些地块几乎都是底价成交的，第二是其余地块中很多地块的限价幅度较低，因此即便触顶成交溢价率依然不高。从下表我们可以清晰地看到，即便都是触顶成交，除天心区[2021]长沙市 048 号和岳麓区[2021]长沙市 041 号允许接近 50%的溢价外，其余 10 宗地块限价幅度均不高，5 宗地块甚至仅在 9-10%之间。

图表：长沙首批集中供地 12 宗触顶成交地块限价幅度情况

编号	地块编号	区域	限价幅度
1	[2021]长沙市 048 号	天心区	49%
2	[2021]长沙市 041 号	岳麓区	47%
3	[2021]长沙市 043 号	岳麓区	25%
4	[2021]望城区 016 号	望城区	20%
5	[2021]长沙市 036 号	岳麓区	20%
6	[2021]长沙市 038 号	岳麓区	18%
7	[2021]长沙市 042 号	岳麓区	14%
8	[2021]长沙市 031 号	开福区	10%

编号	地块编号	区域	限价幅度
9	[2021]长沙市 044 号	岳麓区	10%
10	[2021]长沙市 046 号	雨花区	10%
11	[2021]长沙市 047 号	开福区	10%
12	[2021]长沙市 045 号	芙蓉区	9%

资料来源：亿翰智库、长沙市自然资源和规划局。

注：限价幅度是指限地价地块所允许的最高溢价空间，即最高限价较起始价的上升幅度。
 限价幅度=(最高限价-起始价)/起始价。

2.1 天心区供地少而精，楼面价和成交热度一骑绝尘

楼面价水平上，天心区断层第一，第二梯队芙蓉区、岳麓区，第三梯队开福区、雨花区，第四梯队长沙县、望城区。天心区所供一宗地成交楼面价冲破 14000 元/平，直接刷新长沙市楼面价记录，是第二名芙蓉区的两倍还多；芙蓉区也仅供一宗地，成交楼面价 6450 元/平，供地大户岳麓区楼面均价 5711 元/平；开福区、雨花区成交均价在 4500-5000 元/平之间；长沙县、望城区成交均价低于 4000 元/平。与 2020 年相比，除开福区成交楼面价有所下降外，其他区域均有不同程度上升，天心、芙蓉首批供地少而精，楼面价上升幅度分别达 262%、122%。

图表：长沙首批集中供地成交楼面价区域分布

区域	首批集中供地平均楼面价（元/平）	2020 年平均楼面价（元/平）	变化
天心区	14157	3910	262%
芙蓉区	6450	2906	122%
岳麓区	5711	5092	12%
开福区	4964	5577	-11%
雨花区	4648	3737	24%
长沙县	3600	2302	56%
望城区	3537	2343	51%
总体平均	5235	3377	55%

资料来源：亿翰智库、长沙市自然资源和规划局。

成交热度上，天心区热度依旧断层，所供一宗地触顶成交，溢价率近 50%，远超其他区域；其次是岳麓区、芙蓉区，溢价率在 10% 上下，触顶地块的比例分别为 50%、100%；望城区、开福区、雨花区溢价率均低于 5%；长沙县热度最低，所供两宗地一宗以底价成交一宗流拍。

图表：长沙首批集中供地区域热度情况

区域	成交宗数	流拍宗数	平均溢价率	触顶比例
天心区	1	-	49%	100%
岳麓区	12	-	12%	55%
芙蓉区	1	-	9%	100%
望城区	5	1	4%	17%
开福区	6	-	3%	50%
雨花区	7	1	3%	33%
长沙县	1	1	0%	0%
总计/平均	33	3	8%	50%

资料来源：亿翰智库、长沙市自然资源和规划局。

注：触顶比例=达最高限价地块数/限地价地块总数。

2.2 外来头部企业牢牢占据上风，保利拿地多、绿城运气佳

首批集中供地，外来头部企业依然占据上风。成交 33 宗地中，外来企业独立拿走 22 宗，与本土企业合作拿得 4 宗，其中头部企业独立或合作共获得 17 宗，国企拿地数量 14 宗，略多于民企。长沙此次集中供地合作拿地有 5 宗，占比不高，其中又主要是外来央企+本地国企的组合，例如保利与长沙交投合作拿得开福区两宗地块，中建信和与长沙轨道交通集团合作竞得岳麓区一宗地。

具体企业来看，基本都是熟面孔，例如在前列的保利、阳光城、龙湖、绿地、澳海等，都是在 2020 年长沙市拿地或者销售中表现亮眼的企业。其中，2020 年长沙市销售业绩最高的保利，在首批集中供地拿地力度依然很大，绿城通过摇号拿下本场最热的天心区地块，预计打造临江标杆项目。不过，也有暂时缺席首批集中供地的熟面孔，例如中海、时代中国等。

图表：长沙首批集中供地企业拿地表现

序号	企业	拿地宗数	拿地金额（亿元）	拿地建面（万方）
1	绿城中国	2	58.9	59.0
2	保利发展	3	56.2	147.1
3	长沙交投	2	34.1	102.5
4	阳光城	3	31.9	63.7
5	绿地集团	1	27.0	65.2
6	万科地产	2	24.9	40.8
7	长沙城发	2	24.4	37.4
8	龙湖集团	2	21.4	50.0

序号	企业	拿地宗数	拿地金额 (亿元)	拿地建面 (万方)
9	利富东方	1	21.2	64.7
10	和顺投资	1	21.0	36.8
11	龙光集团	1	17.6	36.0
12	建发房产	1	14.6	37.3
13	五矿地产	1	13.5	38.6
14	中国金茂	1	13.1	20.1
15	运达实业	1	10.4	28.9
16	深业南方地产	1	9.2	8.4
17	南国置业	1	7.1	9.9
18	长沙博翠房地产	1	5.1	9.3
19	长沙市轨道交通集团	1	5.0	12.4
20	中建信和	1	5.0	12.4
21	中国铁建	1	4.7	7.3
22	福天兴业	1	3.8	13.6
23	望城城投	1	3.8	13.6
24	碧桂园	1	3.5	20.5
25	澳海集团	2	3.0	9.5
26	天健集团	1	2.4	5.4
27	长沙蒂屋房地产	1	1.4	2.9
28	旭辉集团	1	1.0	2.6

资料来源：亿翰智库、长沙市自然资源和规划局。

注：以上拿地指标均指全口径。

2.3 地块冷热分化明显，地货比适中

长沙市场整体热度一般，地块热度出现明显分化，热点极热，冷到极冷。地块热度主要受地块区域、本身质量、出让条件等共同影响。天心区唯一宗地所处区域、质量都属上乘，同时无配建或产业引进等繁复出让条件，且未明确限制房价，最终以 14157 元/平的楼面价一举刷新了长沙楼面价最高纪录。反观长沙县、望城区等区域的部分地块，本身区域、质量一般，再加上配建或产业引进等严苛的出让条件，最后出现流拍现象。

此次集中供地地货比适中，平均在 0.5 左右，其中天心区 [2021]长沙市 048 号和岳麓区 [2021]长沙市 041 号按周边在售新房均价计算地货比分别为超过 1、0.8 左右，但这两个地块的房价均为后续进行价格监制，一般会预留六至八个点的盈利空间。

三、结语：长沙土地市场依旧很稳

通过全面分析长沙首批集中供地供应与成交，我们能够得出以下结论：

1. 土地市场热度一般，溢价率较 2020 全年有所下降。36 宗地流拍 3 宗，其余地块六成成为底价成交，平均溢价率 8%，较 2020 年全年水平下降 3 个百分点。定向性质地块占到三到四成，以及一些地块本身允许的溢价空间有限，都是长沙首批集中供地热度不高的原因。

2. 区域、地块热度分化明显。天心区供地少而精，仅供一宗地，但楼面价水平与热度均一骑绝尘；长沙县温度低，所供两宗地一宗底价成交一宗流拍。除所处区域外，地块质量、出让条件等也影响地块热度，若多个因素均一般则易出现流拍。

3. 拿地企业基本都是熟面孔，外来头部企业依然占上风。保利依然积极，绿城摇号夺得备受瞩目的天心区地块，中海等暂未出现。

4. 房企盈利空间有保证。此次供地地货比平均为 0.5，比较适中，两宗地货比相对高的地块暂未设定房价上限，政府后续价格监制会留出一定盈利空间。

图表：长沙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	竞自持面积 (平)	竞得方
1	[2021]长沙市 023 号	岳麓区	20.5	3.5	1720	0%	-	碧桂园
2	[2021]长沙市 024 号	开福区	43.6	15.1	3461	0%	-	保利发展+长沙交投
3	[2021]长沙市 025 号	开福区	58.9	19.0	3226	0%	-	保利发展+长沙交投
4	[2021]长沙市 026 号	长沙县	28.9	10.4	3600	0%	-	运达实业
5	[2021]长沙市 027 号	长沙县	78.5	流拍	-	-	-	-
6	[2021]长沙市 028 号	岳麓区	36.4	23.7	6500	0%	-	长沙城发
7	[2021]长沙市 029 号	岳麓区	36.0	17.6	4876	6%	-	龙光集团

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 面积 (平)	竞得方
8	[2021]长沙市 030号	雨花区	7.9	流拍	-	-	-	-
9	[2021]长沙市 031号	开福区	44.6	22.1	4950	10%	-	保利发展
10	[2021]长沙市 032号	雨花区	20.1	13.1	6503	0%	-	中国金茂
11	[2021]长沙市 033号	开福区	2.6	1.0	3900	0%	-	旭辉集团
12	[2021]长沙市 034号	开福区	1.0	0.7	6985	0%	-	长沙城发
13	[2021]长沙市 035号	雨花区	65.2	27.0	4144	0%	-	绿地集团
14	[2021]长沙市 036号	岳麓区	0.9	0.6	7199	20%	-	澳海集团
15	[2021]长沙市 037号	岳麓区	38.6	13.5	3500	0%	-	五矿地产
16	[2021]长沙市 038号	岳麓区	5.4	2.4	4500	18%	-	天健集团
17	[2021]长沙市 039号	岳麓区	12.4	5.0	4021	0%	-	中建信和+ 长沙市轨道交通集团
18	[2021]长沙市 040号	岳麓区	33.8	16.2	4800	0%	-	龙湖集团
19	[2021]长沙市 041号	岳麓区	8.4	9.2	10968	47%	10200	深业南方 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 面积 (平)	竞得方
20	[2021]长沙市 042号	岳麓区	9.9	7.1	7200	14%	15300	南国置业
21	[2021]长沙市 043号	岳麓区	38.6	29.9	7750	25%	22794	绿城中国
22	[2021]长沙市 044号	岳麓区	9.3	5.1	5500	10%	-	长沙博翠 房地产
23	[2021]长沙市 045号	芙蓉区	7.3	4.7	6450	9%	-	中国铁建
24	[2021]长沙市 046号	雨花区	2.9	1.4	4730	10%	-	长沙蒂屋 房地产
25	[2021]长沙市 047号	开福区	16.9	12.3	7261	10%	-	万科地产
26	[2021]长沙市 048号	天心区	20.5	29.0	14157	49%	-	绿城集团
27	[2021]长沙市 049号	雨花区	64.7	21.2	3280	0%	-	利富东方
28	[2021]长沙市 050号	雨花区	37.3	14.6	3907	9%	-	建发房产
29	[2021]长沙市 051号	雨花区	15.1	7.1	4713	0%	-	阳光城
30	[2021]长沙市 052号	雨花区	23.9	12.6	5261	0%	-	万科地产
31	[2021]望城区 015号	望城区	33.6	流拍	-	-	-	-

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 面积 (平)	竞得方
32	[2021]望城区 016号	望城区	8.6	2.4	2785	20%	-	澳海集团
33	[2021]望城区 017号	望城区	13.6	3.8	2800	0%	-	福天兴业+ 望城城投
34	[2021]望城区 018号	望城区	36.8	21.0	5700	0%	-	阳光城+和 顺投资
35	[2021]望城区 019号	望城区	11.8	3.8	3200	0%	-	阳光城
36	[2021]望城区 020号	望城区	16.2	5.2	3200	0%	-	龙湖集团

资料来源：亿翰智库、长沙市自然资源与规划局

【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