

所属行业

房地产

发布时间

2021年7月30日

行业研究

“两高两低”政策背后的四大看点 | 杭州

第二批集中供地解读

核心观点:

7月30日凌晨,杭州第二批集中供地姗姗来迟,由于首批集中供地中的“无利润”、“高自持”、“史无前例厮杀”、“时隔3年首退地”等标签,以及第二批集中供地“竞品质”、“现房销售”、“取消勾地制度”等等政策传闻频出,使得房企对于第二批集中供地的关注度空前。本文也将从第二批集中供地质量、政策切入,通过与第一批集中供地情况作对比,进一步挖掘各类房企投资机会。

一、质量篇:供地量保守留余地,星城倾斜性明显

1.1 供地建面下降四成,或为第三次调控留余地

1.2 星城倾斜性明显,供地面积占比80%

二、政策篇:“两高两低”保品质的同时提升房企拿地信心

2.1 资金门槛提高,暂时取消“预申请”制度

2.2 品质要求提高,“竞品质+现房销售+禁商墅”三管齐下

下

2.3 降资金沉淀压力,达最高限价后由“竞自持”转为“竞保障房”

2.4 降热度,控溢价率,低利润局势难逆转“地产派”优势明显,万科、龙湖占据高位

三、四点结论

相关研究:

追踪揭秘从长三角土拍市场“饥饿营销”看杭州集中供地未来趋势	20210429
预告最全揭秘明日杭州土拍看点	20210506
精彩回顾-融信斥资超两百亿抢地,杭州土拍持续无利润“厮杀”	20210507
特征5+4,杭州第一批集中供地深度解读	20210510
重磅杭州第一批集中供地各类投资指标研究报告	20210511
“人口增量大城市”杭州的房地产市场前景——基于杭州市第七次人口普查数据	20210521
宁波集中供地 热是真的热,谨慎是真谨慎(上篇)	20210526
宁波集中供地 特征5+3,宁波第一批集中供地深度解读(下篇)	20210528
2021年上半年六大变化下,杭州深耕启示录(市场篇)	20210610
保亿置业,你到手的“杭州牌香饽饽”不要了吗? 企业研究①	20210625
当自持租赁成标配,房企该顺势而为还是逆流而上?(上篇)	20210714

研究员

陈恬恬

17866631001

chentiantian@ehconsulting.com.cn

林玉燕

17377623874

linyuyan@ehconsulting.com.cn

一、质量篇：供地量保守留余地，星城倾斜性明显

随着《关于公布 2021 年杭州市区第二批住宅用地集中出让的公告》文件的正式出炉，这也意味着杭州第二批集中供地揭开了神秘的面纱。整体来看，本次共计 31 宗地，总起拍金额达 633.8 亿元，出让建面 466 万 m²。分布于 10 个区域，于 9 月 7 日-9 月 8 日开拍，连拍两天。

图表：9 月 7-8 日集中供地情况

时间	土地出让宗数	土地出让区域
9 月 7 日	21 宗	临平区（3 宗）、萧山区（3 宗）、富阳区（3 宗）、临安区（3 宗）、余杭区（2 宗）、拱墅区（2 宗）、西湖区（2 宗）、钱塘区（2 宗）、上城区（1 宗）
9 月 8 日	10 宗	市区 10 区各 1 宗

数据来源：亿翰智库、杭州市规划和自然资源局

图表：杭州第一批与第二批集中供地对比

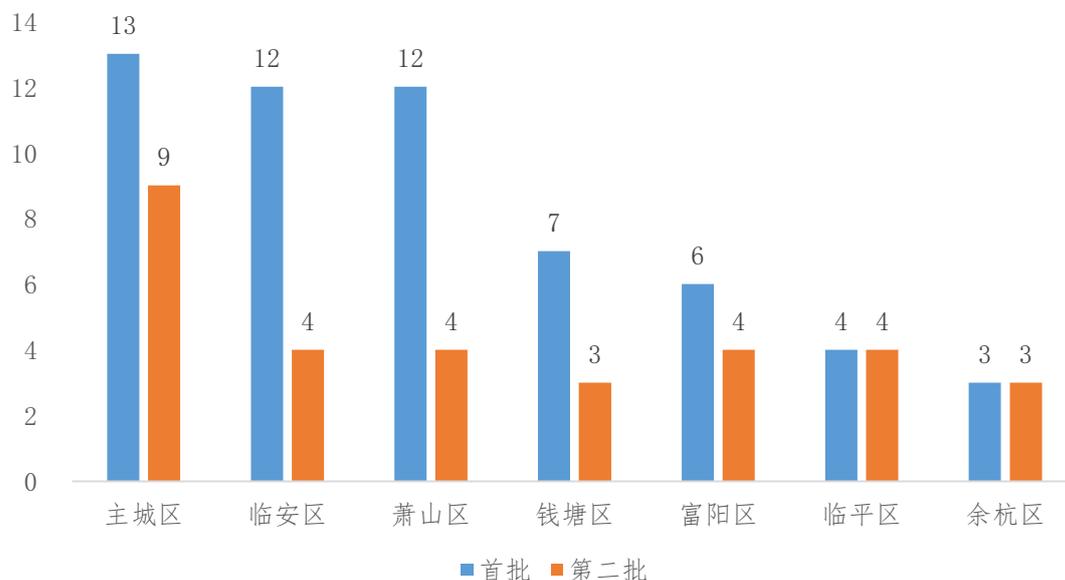
项目	第一批集中供地	第二批集中供地	变动
供地宗数	57	10+21	-46%
出让建面 (万 m ²)	748.7	466	-38%
出让起始价 (亿元)	921	633.8	-31%
在今年三次集中供地中占比	42% (照原计划进度占比下降 1%)	27% (照原计划进度占比下降 6%)	-15%
供地区域主城区：市区	13:44	9:22	主城区供地宗数占比提高 6%

数据来源：亿翰智库、杭州市规划和自然资源局

供地区域方面，主城区供地宗数以 9 宗位列榜首，但从面积来看对于“九大星城”有明显倾向。具体来看，本次集中供地主要涉及 23 个板块，星城范围内住宅用地 22 宗，面积

2279 亩，约占第二批集中出让总面积的 80%。

图表：首批集中供地各区域土地供应宗数



数据来源：亿翰智库、杭州市规划和自然资源局

二、政策篇：“两高两低”保品质的同时提升房企拿地信心

如果说第二批集中供地的最大看点是什么，那毫无疑问就是土拍政策，纵览第二批集中供地公告，与第一次集中供地相比，在资金、品质方面对房企提出新一轮的挑战。

图表：杭州第一批与第二批集中供地政策对比

项目	第一批集中供地	第二批集中供地
土拍政策	(1) 双限+竞自持 (2) 租赁住宅用地自由竞价	(1) 审资格、竞品质、竞地价 (2) 双限+竞保障性租赁住房 (3) 租赁住宅用地自由竞价
预申请制度	有	暂时取消
溢价率	30%左右	(1) “竞品质”地块：10% (2) 其他地块：20%
保证金比例	20%为主	20%为主
付款期限	8-9 个月为主，部分地块长达 1 年	(1) 主城区：8 个月 (2) 星城核心区：6 个月 (3) 其他区域：1 年

数据来源：亿翰智库、杭州市规划和自然资源局

具体来看，亿翰发现本轮土拍政策共有四大亮点：

亮点一：资金门槛提高，暂时取消“预申请”制度

与我们前期预判一致，在浙江省全省推进“勾地预申请制度”+“预申请”制度本身灵活性下，杭州第二批集中供地并没有明确提出终止该政策的执行，而更多的是通过操控地块是否进入“预申请”流程而决定是否在保证金方面给予房企一些限制，这也意味着政府也在观望本次集中供地的结果，如果因为资金压力而导致部分地块出现鲜少房企报名的现象，第三批集中供地或许又会重启“预申请”流程。

图表：杭州保证金缴纳方式

分类	首批集中供地		第二批集中供地
	预约保证金	竞买保证金	竞买保证金
缴纳时间	开拍前约 1 个月	开拍前	开拍前
缴纳比例	起拍价 10%，以 5000 万为上限	普遍为 20%	普遍为 20%
特征总结	以时间换金钱	以金钱换时间	无其他选择

数据来源：亿翰智库，公开资料整理

而就本次集中供地而言，“预申请”流程的取消的确会在一定程度上对于房企的资金提出新的要求，旨在督促房企回归理性拿地。资金门槛有所上升的同时，政府也在缴纳期限上根据不同区域定制了“松弛有度”的缴纳期限，“星城核心区”缴纳期限明显缩短。

图表：部分地块土地缴纳时间

区域	地块编号	地块名称	出让价款缴付时间
主城区 (8 个月)	杭政储出 [2021]25 号	拱墅区 (铁路北站单 7CGS1105-R21-01A 地 块)	2021 年 10 月 22 日之 前: 50% 2022 年 5 月 23 日之前: 付清
	杭政储出 [2021]26 号	拱墅区 (运河新城单 元 GS1003- R21-22 地 块)	
星城核 心区	余政储出 [2021]23 号	余杭区 (良渚新城好 运路南西塘路东地 块)	2021 年 10 月 22 日之 前: 50%

(6个月)	临平政储出 [2021]1号	临平区(临平新城星桥片区M-21地块)	2022年3月22日之前:付清
其他区域(1年)	富政储出 [2021]20号	富阳区(富春湾新城7号地块)	合同签订之日起一个月:50%
	富政储出 [2021]23号	富阳区(银湖60号地块)	合同签订之日起一年:付清

资料来源:亿翰智库、杭州市规划和自然资源局

亮点二:品质要求提高,“竞品质+现房销售+禁商墅”三管齐下

2021年可以说是房地产市场的“品质”年,杭州也不例外,3月发布的《2021年省政府工作报告重点工作涉杭任务和市政府工作报告重点工作责任分解》就预告着最迟9月“竞品质”政策将在杭落地,而6月末等来杭州集中供地却迎来苏州、成都等城市“定品质”政策出台。

图表:典型城市“竞品质/定品质”政策规定

时间	城市	具体内容
3月22日	成都	明确实施“限房价、定品质、竞地价”,品质要求纳入出让合同,包括推行 装配式建筑和绿色建筑、加强成品住宅装修管理、加强建设质量管理
6月7日		颁布“定品质”的具体措施,在质量、品质、使用功能等方面进行详细明确,例如对新建商品住宅对材料选用、防水防涝、设施设备配置、智能化系统设置、植物选配、树木胸径等方面均从技术上进行了明确。
3月30日	西安	除部分地区,全市商品住宅、共有产权住房用地出让均要求,未来房子的 建筑品质,不得低于周边房子和所在区域要求的建筑标准
4月16日	北京	承诺保证最低房屋品质要求,在经过竞价、竞自持环节后进入 竞高品质建筑设计方案阶段
6月7日	苏州	在《住宅品质提升设计指引》中,从 建筑、结构、给排水、电气、暖通 五个专业进行明确规范
—	温州	出让地块的挂牌文件中明确项目各区域 建筑造价成本下限

资料来源:亿翰智库,公开资料整理

但不同于苏州、成都是从商品住宅品质着手规范,杭州“竞品质”政策可谓是集各大城市大成之作,旨在保障杭州住宅品质的基础上有效降热度。具体来看该政策的巧妙之处

在于:

- (1) 谨慎试点: 各区域仅挑选了 1 宗地块进行“竞品质”政策试点
- (2) 资格筛选: 一方面通过 5000 万保证金+20%起始价的竞买保证金提高参拍资金门槛限制, 一方面采取开发资质+竞方案的形式, 入选 5-6 家房企, 最后由入围房企进行出价, 有效的控制了参与房企数量规避房企激情参拍
- (3) 保品质: 利润探底下, 品质难保障, 通过“竞方案”以最高方案标准作为建设标准, 以“禁商墅”保障完善的配建, 以现房销售作为验收手段这一系列“组合拳”以实现对于品质的把控。

图表: 杭州“审资格、竞品质、竞地价”政策流程



图表: 杭州“审资格、竞品质”分数分布



资料来源: 亿翰智库、杭州市规划和自然资源局

亮点三: 降资金沉淀压力, 达最高限价后由“竞自持”转为“竞保障房”

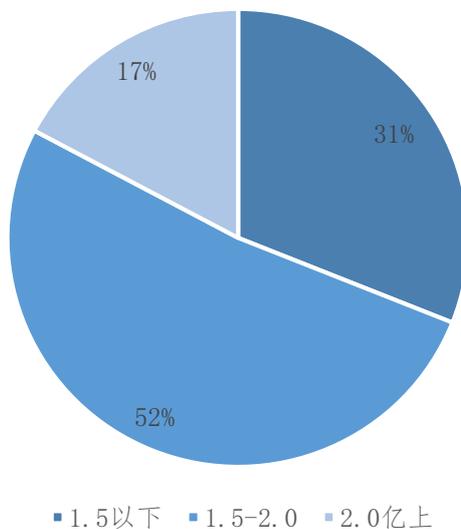
作为第一批集中供地的亮眼标签, “高自持”对于本就高热下利润难以保障的杭州来说更是“雪上加霜”, 尽管首批集中供地参拍房企超过 37 家, 但多数房企以利润作为拿地指

标时，最终都因为高自持比例“望而却步”无奈“空手而归”。尽管“竞保障房”仍会折损房企开发利润，但相较于自持的开发+运营造成的资金沉淀而言势必会更受房企欢迎。

亮点四：降热度，控溢价率，低利润局势难逆转

自2019年7月实施“双限”政策以来，杭州市区地块封顶溢价率普遍都定于30%左右，而在本次集中供地中封顶溢价率大幅下降至20%（“竞品质”地块仅10%）：一方面部分地块起拍价有明显上涨，另一方面尽管封顶价可“提前到达”，但利润空间却仍处于低位徘徊，故此番控溢价率对于房企利润而言并无“实质性地放水”。

图表：杭州第二批集中供地地块房地比分布



资料来源：亿翰智库，其中房地比=限精装销售均价/最高楼面价

四、四点结论

总体来说本次供地亮点就是“两高两低”的政策调控：提高品质、提高资金门槛；降热度、降资金沉淀压力。于政府而言仍处于摸索试点阶段，对于房企尤其是深耕杭州，对利润有一定把控的龙头房企来说，拿地的决心与信心是有一定提高的，具体来看主要有以下四点依据：

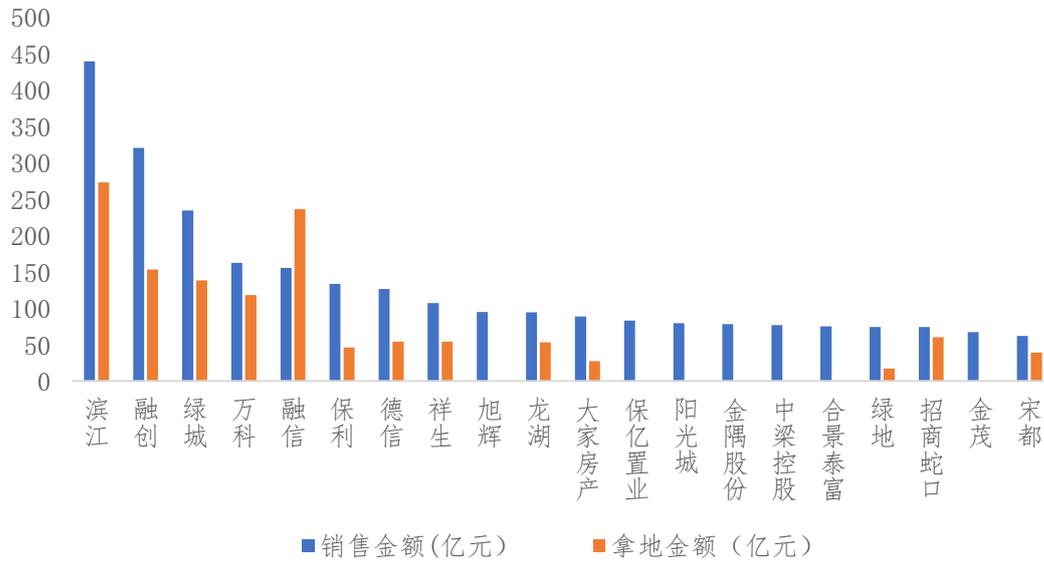
【1】质量：星城倾斜性明显，供地量较原计划减少或为第三批集中供地留政策调控空间

【2】利润：限房价稳定，地价上涨，尽管有意控溢价率，但预留给房企的利润空间并不大，杭州“低利润”标签难以扭转

【3】政策：“竞品质+现房销售”重击高周转、利好品质建设；“竞自持”转“竞保障房”一定程度上说算是降低了房企参拍门槛；取消“预申请”提高了资金门槛

【4】房企：控热度政策利好下，绿城、大家等本土龙头房企，保利、招商、万科等央企，在杭高销售额新增货值不足的房企或许会加快入局。。

图表：2021年1-6月杭州头部房企销售与拿地金额（亿元）



资料来源：亿翰智库

附：杭州市第二批集中供地地块列表明细

序号	出让时间	区域	地块编号	地块名称	出让面积 (万m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	起始总价 (亿元)	起始楼面价 (元/m ²)	最高限价 (亿元)	竞买保证金 (亿元)	保证金比例	溢价率	土拍政策	资金缴纳期限	毛坯均价 (元/m ²)	毛坯最高 (元/m ²)	限价均价 (元/m ²)	均价 (元/m ²)	溢价比
1	2021/9/7	拱墅区	杭政储出[2021]25号	拱墅区(铁路北站单元)	2.0	租赁住宅	1.8	4	3634	--	0.3	20%	--	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	--	--	--	--	--
2	2021/9/7	拱墅区	杭政储出[2021]26号	拱墅区(运河新城单元)	8.4	住宅	2.8	24	23878	67	11.2	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	34000	37400	38000	9363	1.3
3	2021/9/7	西湖区	杭政储出[2021]27号	西湖区(翠苑单元)	1.8	商住	2.6	5	33267	19	3.2	20%	19%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	53000	58300	58000	18280	1.5
4	2021/9/7	上城区	杭政储出[2021]28号	上城区(彭埠单元)	5.2	住宅	2.4	13	28179	42	7.1	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	42000	46200	46500	12746	1.4
5	2021/9/7	西湖区	杭政储出[2021]29号	西湖区(双桥单元)	4.6	住宅	2.2	10	14883	18	3.0	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	25000	--	--	--	--
6	2021/9/7	萧山区	萧政储出[2021]48号	萧山区(萧山钱江世纪城单元)	3.5	住宅	2.5	9	21667	23	3.8	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	34000	37400	37500	11506	1.4
7	2021/9/7	萧山区	萧政储出[2021]49号	萧山区(萧山钱江世纪城单元)	3.5	住宅	2.5	9	21667	23	3.8	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	34000	37400	37500	11527	1.4
8	2021/9/7	萧山区	萧政储出[2021]50号	萧山区(新河村单元)	4.1	住宅	2.2	9	7042	8	1.3	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年3月22日: 付清	13600	14960	16100	7673	1.9
9	2021/9/7	余杭区	余政储出[2021]24号	余杭区(良渚新城单元)	19.5	商住	3.5	67	7248	58	9.7	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年3月22日: 付清	24100	26510	27100	18409	3.1
10	2021/9/7	余杭区	余政储出[2021]25号	余杭区(余杭塘栖单元)	18.7	商住	3.3	62	15006	112	27.9	30%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2021年10月31日: 付清	32100	35310	36100	18095	2.0
11	2021/9/7	临平区	临平政储出[2021]1号	临平区(临平新城单元)	8.6	住宅	2.5	21	13000	33	5.6	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年3月22日: 付清	21000	23100	24000	8433	1.5
12	2021/9/7	临平区	临平政储出[2021]2号	临平区(杭州地铁9号线单元)	5.8	住宅	1.6	9	8880	10	1.7	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	17670	19440	20670	10018	1.9
13	2021/9/7	临平区	临平政储出[2021]3号	临平区(杭州地铁9号线单元)	22.4	商住	1.7	39	7000	32	5.4	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	17670	19440	20670	12295	2.5
14	2021/9/7	钱塘区	钱政储出[2021]10号	钱塘区(核心区青六单元)	3.8	住宅	2.8	11	10451	13	2.2	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	17300	19030	19800	7299	1.6
15	2021/9/7	钱塘区	钱政储出[2021]11号	钱塘区(核心区青六单元)	5.7	住宅	2.4	14	10757	18	2.9	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	17300	19030	19800	6914	1.5
16	2021/9/7	富阳区	富政储出[2021]21号	富阳区(富春90-2单元)	3.8	住宅	2.2	8	13746	14	2.3	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	22200	24200	25200	8714	1.5
17	2021/9/7	富阳区	富政储出[2021]22号	富阳区(富春湾单元)	5.3	住宅	2.2	12	7281	10	1.7	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	16300	17930	18800	10094	2.2
18	2021/9/7	富阳区	富政储出[2021]23号	富阳区(银湖6号单元)	7.3	商住	2.6	19	10319	23	3.9	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	19000	20900	22000	9617	1.8
19	2021/9/7	临安区	临政储出[2021]15号	临安区(天目溪单元)	8.2	商住	2.0	16	9241	18	3.0	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月21日之前: 50% 2022年9月21日: 付清	18200	20020	21200	10124	1.9
20	2021/9/7	临安区	临政储出[2021]16号	临安区(中心城单元)	2.7	商住	2.0	5	11600	8	1.3	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月21日之前: 50% 2022年9月21日: 付清	21800	23980	24800	10915	1.8
21	2021/9/7	临安区	临政储出[2021]17号	临安区(太湖源单元)	2.3	住宅	1.6	4	4117	2	0.3	20%	20%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月21日之前: 50% 2022年9月21日: 付清	12600	13860	14600	9675	3.0
22	2021/9/8	上城区	杭政储出[2021]30号	上城区(笕桥单元)	4.9	住宅	1.8	9	25169	24	4.4	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	38640	42500	42640	14958	1.5
23	2021/9/8	拱墅区	杭政储出[2021]31号	拱墅区(铁路北站单元)	6.1	住宅	2.4	15	21404	34	6.2	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	30500	33550	34000	10463	1.4
24	2021/9/8	西湖区	杭政储出[2021]32号	西湖区(三墩单元)	2.0	住宅	2.2	4	18237	9	1.6	20%	9%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	32000	35200	36000	16041	1.8
25	2021/9/8	滨江区	杭政储出[2021]33号	滨江区(东冠单元)	4.6	住宅	2.4	11	24896	30	5.5	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	36000	39600	40000	12677	1.5
26	2021/9/8	萧山区	萧政储出[2021]51号	萧山区(新塘北单元)	6.8	住宅	1.9	13	15273	22	3.9	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年5月23日: 付清	22600	24860	25600	8857	1.5
27	2021/9/8	余杭区	余政储出[2021]29号	余杭区(良渚新城单元)	4.2	住宅	2.5	10	20682	24	4.3	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年3月22日: 付清	27000	29700	30500	7811	1.3
28	2021/9/8	临平区	临平政储出[2021]4号	临平区(杭州地铁1号线单元)	3.5	住宅	2.0	7	12000	9	1.7	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	19000	20900	22000	8846	1.7
29	2021/9/8	钱塘区	钱政储出[2021]12号	钱塘区(核心区青六单元)	3.8	住宅	2.5	10	10479	11	2.0	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	17300	19030	19800	8325	1.7
30	2021/9/8	富阳区	富政储出[2021]20号	富阳区(富春湾单元)	3.6	住宅	2.4	9	8742	8	1.5	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月22日之前: 50% 2022年9月22日: 付清	16300	17930	18800	9199	2.0
31	2021/9/8	临安区	临政储出[2021]18号	临安区(临安经济单元)	4.8	住宅	2.1	10	15819	18	3.2	20%	10%	--	自由竞价, 价高者得	2021年10月21日之前: 50% 2022年9月21日: 付清	22200	24420	25200	7802	1.4

资料来源：亿翰智库

【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