

所属行业

房地产

发布时间

2021年11月17日

集中供地系列

第三批集中供地的出让规则究竟放松了多少?

核心观点:

1. 第二批集中供地: 规范土拍入场门槛, 着力控制地价水平

严控溢价率及不得以竞配建增加企业实际成本的指导意见下, 第二批集中供地的竞拍规则整体上有利于降低企业的拿地成本。不过限马甲、限参拍资质、限资金来源“三件套”也提高了土地市场的入场门槛。

2. 第三批集中供地: 竞拍规则延续, 资金门槛和出让条件一定程度放松

竞拍规则基本保持, 限马甲、限参拍资质、限资金来源“三件套”不变, 参拍资金门槛和出让条件有一定程度放松, 例如保证金比例调低, 土地出让金支付期限放宽等, 第二批集中供地流拍率高的城市例如广州放松幅度更大。

3. 政府让步起促进作用, 市场热度还要看融资环境改善

自然资源部8月会议精神奠定了第二批及后续批次集中供地出让规则的基本框架, 而在第二批集中供地明显遇冷后, 各城尤其第二批流拍率高的城市, 正在积极出台政策, 避免土地市场持续低迷。

第三批集中供地的市场表现究竟如何, 主要取决于企业的融资环境在多大程度上改善, 在此基础上, 政府下调地价、放宽出让规则将起到不同程度促进作用。

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
“依旧很稳”——长沙首批集中供地深度解读
哪些城市热度高, 哪些房企领跑? ——首批集中供地全解读
遇冷的第二批集中供地, 谁还在拿地?

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 11 月 15 日, 21 城完成第二批集中供地, 广州、深圳、上海等 10 城已发布第三批集中供地公告。

8 月自然资源部会议以来, 集中供地出让规则出现大幅调整和优化; 而在第二批集中供地整体遇冷的情况下, 部分城市第三批集中供地的出让条件出现松动。那么, 第二批、第三批集中供地的出让规则具体发生了哪些变化? 出让规则变化的背后反映了地方政府怎样的思路? 第三批出让规则的松动将在多大程度上影响成交热度?

目录

一、	第二批集中供地: 规范土拍入场门槛, 着力控制地价水平.....	2
1、	摇号为更多城市选择, “三限套装”成为规则标配.....	2
2、	第二批集中供地: 规范土拍入场门槛, 着力控制地价水平.....	4
二、	第三批集中供地: 竞拍规则延续, 资金门槛和出让条件一定程度放松.....	5
三、	结语: 政府让步起促进作用, 市场热度还要看融资环境改善.....	8

一、第二批集中供地: 规范土拍入场门槛, 着力控制地价水平

1、摇号为更多城市选择, “三限套装”成为规则标配

从竞拍规则来看, 第二批集中供地主要呈现以下特点: 其一, **限地价和控制溢价率成为共识**。所有城市均限地价, 封顶溢价率控制在 15% 以内, 其中北京、上海延续第一轮严控态势, 继续将封顶溢价率控制在 10% 左右或以下; 其二, **竞地价之后的竞争环节多元, 摇号成为更多城市的选择**。具体而言, 三成以上城市选择“限地价+摇号”的方式, 广州、深圳、长沙、合肥采取竞自持或者竞装配率之后再摇号的三重环节, 在此之外, 其他方式包括竞品质、一次性报价、竞配建、竞自持等。

此外, **限房价**方面, 六成以上城市部分或者全部限房价。第二批集中供地的**保证金**比例以 20% 左右为主, 深圳、郑州、苏州、济南等城较高, 平均水平均在 50% 上下, 值得注意的是, 杭州取消了上限 5000 万的预约保证金制度, 统一使用 20% 的保证金比例。

从出让条件来看, **限马甲、限参拍资质、限资金来源“三件套”成为各城标配**, 南京、深圳城市还限制企业报名或者竞得宗数; 北京、天津、南京、合肥、深圳、成都、长沙等 7 城有保障性租赁住房或其他保障性住房配建要求, 其中, 北京、合肥规定开发商建成后由政府进行回购并持有, 深圳配建的均为出售型公共住房, 其他城市建成的保障性住房均需开发商自持; 此外, 沈阳、无锡、长沙、合肥等城市部分地块有产业引进相关要求。

图表: 第二批集中供地竞拍规则

编号	城市	主要竞拍规则	封顶溢价率	限房价	保证金比例
1	上海	限地价+一次性报价	平均 9.35%	全部	20%

编号	城市	主要竞拍规则	封顶溢价率	限房价	保证金比例
2	苏州	限地价+一次报价	平均 14.3%	-	平均 45%
3	天津	限地价+摇号	15%	-	平均 21%
4	济南	限地价+摇号	15%	-	平均 50%
5	福州	限地价+摇号	15%	主城区限	绝大部分 20%, 1宗 30%
6	无锡	限地价+摇号	平均 12%	仅 1 宗	平均 24%
7	杭州	限地价+摇号	竞品质地块平均 5%, 其他地块 15%	全部	绝大部分 20%, 1宗 30%
8	南京	限地价+摇号	平均 13.1%	全部	20%、30%、50%, 20%居多
9	宁波	限地价+摇号	15%(除 1 宗 9%)	全部	绝大部分 20%, 其他 30%、100%
10	郑州	限地价+摇号	15%	部分	50%
11	重庆	限地价+竞自持	6%-15%	-	平均 21.7%
12	广州	限地价+竞自持+摇号	9%-15%	部分(黄埔、南沙区地块)	绝大部分 20%, 其他 30%
13	深圳	限地价+竞自持+摇号	15%	全部	50%
14	长沙	限地价+竞自持+摇号	不超过 15%	全部	平均 32%
15	长春	限地价+竞配建		-	大部分 20%, 其他 50%、100%
16	厦门	限地价+竞配建	岛内 24%, 岛外平均 48%	岛内限	20%
17	合肥	限地价+竞装配率+摇号	平均 12.62%	全部	平均 22%
18	北京	限地价+竞品质	5%-10%, 平均 10%	全部	20%
19	青岛	限地价+竞品质	不超过 15%	-	20%、50%、100%
20	沈阳	限地价+竞品质	15%	-	20%
21	成都	限地价+定品质+竞销售型人才公寓比例	平均 10%	全部	平均 24%
22	武汉	限地价+竞一次性付款+竞自持租赁面积+竞现房销售面积+竞全装修建筑面积+竞建筑品质方案	15%	-	20%、30%、50%, 20%居多

资料来源: 亿翰智库, 各城自然资源和规划局官网

注:

1. 本文所指土地范围为含住宅用地的土地, 本文所分析竞拍规则均为城市主要的竞拍规则。

2. 上海、苏州封顶溢价率指起始价至最高限价的溢价率的平均水平, 上海起始价至中止价平均溢价率为 7.72%。

3. 限房价指城市普通商品住宅地块限房价情况，不考虑安置房、租赁住房等其他类型住房用地。无锡仅 1 宗人才定向销售房要求现房销售且限房价，郑州 2 宗公开地限销售均价。

2、第二批集中供地：规范土拍入场门槛，着力控制地价水平

相比于第一批集中供地，我们认为第二批集中供地的出让规则**规范和提高了入场门槛，并致力于控制拿地成本增长。**

具体而言，在**竞拍规则**方面，主要出现了**四种变化**：①原先不限地价的都限地价；②触及最高限价后，由竞自持或竞配建改成摇号或者竞品质；③触及最高限价后，由竞配建改成竞自持或者其他；④竞拍规则不变或者对细节进行优化。其中第二种变化在更多城市出现。

此外，**限房价**方面整体没有大变化，值得注意的是，广州在部分区域试行限房价，长沙将限房价范围扩展到所有地块；**保证金**比例整体变化也不大，天津、福州等 5 城有所下降，杭州暂停 5000 万元封顶的预约保证金制度，保证金门槛大幅提高。

从第二批集中供地的竞拍规则变化来看，地方政府积极响应了自然资源部 8 月会议的精神，一方面严控地价，另一方面也尽量避免在土地出让金之外增加其他成本。由此而言，**第二批集中供地的竞拍规则整体上有利于降低企业的拿地成本，不论是名义成本，还是实际成本，对于企业，它改变了过去单纯拼财力的格局，资金不再是拿地成功的唯一因素，还要拼运气或拼品质。**

图表：第二批集中供地竞拍规则变化总结

编号	变化类型	典型城市	说明
1	自由竞价改成限地价	重庆、武汉	-
2	竞自持或竞配建改成摇号	天津、济南、福州、无锡、杭州、宁波	-
	竞自持或竞配建改成竞品质或定品质	北京、青岛、沈阳、成都	-
3	竞配建、摇号改成竞自持或者装配率	广州、深圳、合肥、长沙	深圳在竞自持后增加摇号环节
4	竞拍规则不变或者对细节进行优化	上海、苏州、厦门、长春	上海在一次性报价环节新增随机值设置；厦门、长春第二批开拍早，基本延续第一批规则

数据来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

出让条件方面，主要变化在于普遍新增限马甲、限参拍资质、限资金来源“三件套”，以及租赁住房配建更加常见。总体而言，第二批集中供地出让条件更多、更统一，在“三件套”要求下，**土地市场的入场门槛提高**，同时须自持的租赁住房配建增加了房企拿地的实际成本。

我们认为，第二批集中供地的规则调整，政府的思路在于规范和纠偏，一方面进一步规范土地市场秩序，另一方面纠正第一批集中供地中拿地名义和实际成本攀升的现象，给房企预留合理利润空间，从而保证工程质量和后续交付。

二、第三批集中供地：竞拍规则延续，资金门槛和出让条件一定程度放松

我们认为，第三批集中供地的出让规则较第二批的变化可以总结为：**竞拍规则基本延续，出让门槛和出让条件在底线维持的前提下有一定程度放松，第二批集中供地流拍率高的城市放松幅度更大。**这说明各城尤其是第二批流拍率高的城市，在既定的规则框架和自身承受能力范围内，正在努力优化出让规则，尽量避免大幅流拍。

竞拍规则方面，从目前发布公告的城市来看，**第三批集中供地与第二批相比变化不大，仅深圳由竞自持改为竞公共住房面积，合肥竞品质地块增加。**

限房价方面**部分城市出现放松**，包括广州、福州、成都等，广州取消第二批在部分区域试行的限房价政策，福州溢价成交时销售指导价的上浮比例由0.1%提高至0.3%，最高上浮比例由1.5%提升至4.5%，成都降低3宗回炉地块起始价的同时，提高了其限定房价水平。

同时在**保证金比例**方面，**一半城市有不同程度调低**，其中苏州、杭州最为明显。具体而言，苏州取消50%的比例，将保证金比例统一调为30%，杭州重启了上限5000万的预约申请制度，拍地门槛回到第一批的较低状态，无锡整体水平有所下降，广州、南京整体调整不大，不过取消了较高的保证金比例。

图表：第三批集中供地竞拍规则变化

城市	主要竞拍规则		限房价		保证金比例	
	第二批	第三批	第二批	第三批	第二批	第三批
深圳	限地价+竞自持+摇号	限地价+竞公共住房面积+摇号	全部	全部	50%	50%
合肥	限地价+竞装配率+摇号	限地价+竞品质+摇号 限地价+竞装配率+摇号	全部	全部	平均 22%	平均 22%
济南	限地价+摇号	限地价+竞建筑品质和建设进度	-	-	平均 50%	
广州	限地价+竞自持+摇号	限地价+竞自持+摇号	黄埔、南沙限	-	绝大部分 20%，其余 30%	20%
杭州	限地价+摇号	-	全部	-	绝大部分 20%，1宗 30%	重启预约勾地

城市	主要竞拍规则		限房价		保证金比例	
	南京	限地价+摇号	限地价+摇号	全部	全部	20%为主, 其余 30%、50%
苏州	限地价+一次报价	限地价+一次性报价	-	-	30%、50%为主, 平均 45%	30%
无锡	限地价+摇号	限地价+摇号	1宗	-	平均 24%	20%
成都	限地价+定品质+竞销售型人才公寓比例	限地价+定品质+竞销售型人才公寓比例	全部	全部	平均 24%	平均 23%
上海	限地价+一次性报价	限地价+一次性报价	全部	全部	20%	20%
福州	限地价+摇号	限地价+摇号	主城限	主城限	20%为主, 其余 30%	20%为主, 其余 30%

资料来源: 亿翰智库, 各城自然资源和规划局官网

注:

1. 限房价指城市普通商品住宅地块限房价情况, 不考虑安置房、租赁住房等其他类型住房用地。
2. 截至 11 月 15 日, 杭州第三批集中供地仍处于预公告阶段。
3. 福州第三批集中供地中, 中心四区除安置房、全自持地块外, 当地块溢价成交时, 出让价款每增加 1%, 商品房备案均价按商品房销售指导价上浮比例由二批次的 0.1% 提高至 0.3%, 最高比例由 1.5% 上升至 4.5%。

出让条件方面, 维持“三限”底线, 整体以放松为主基调, 但幅度比较克制。首先是限马甲、限参拍资质、限资金来源“三件套”得到保留, 第二批开拍早的无锡增加了资金来源审查要求, 并全面要求二级及以上开发资质; 其次在其他出让条件方面, 部分城市有实质性放宽。具体而言, 广州、苏州、合肥放宽部分土地出让金支付期限, 广州、合肥、成都取消或者放松配建或产业引进要求, 南京放松参拍资质、合作开发限制。此外, 也有一些城市针对性收紧一些规则, 例如南京进一步规范配建租赁住房的建设和管理, 同一竞买人报名地块数由 13 宗减少 11 宗等。

我们认为, 当前在这些放松措施中, 放宽土地出让金支付期限对吸引房企参与是更加有效的手段, 但是考虑到地方财政需要, 地方政府放宽的范围或者程度都会有限。降低配建或产业引进要求也会提升地块本身的盈利预期, 不失为避免流拍的有效举措之一。

图表：典型城市第三批集中供地出让条件放宽情况

城市	放宽领域	具体内容
广州	限销售对象	限销售对象的范围缩小：南沙区取消首套房家庭或个人套数占比一半的限制
	配建或产业引进	7宗回炉地块中，3宗起拍价不变或提高的地块取消了回购物业的配建要求或者产业引进要求
	土地出让金支付期限	7宗回炉地块中，番禺3宗地、白云2宗地地价款支付时间从签订合同一个月内一次性付清调整为分两期支付，其中番禺大石街飘峰路西侧两宗地50%出让金可在一年内支付
苏州	土地出让金支付	首次付款比例下降、取消土地的市场指导价：二批次中竞得房企首次需缴纳支付土地出让金的60%，在三批次中下降为50%。在此前的出让中，当地块成交价格超过地块的市场指导价时，需要提前一个月支付剩余出让金，三批次除了园区地块外，其余地块均未设地块的市场指导价，取消了因超溢价而需提前支付尾款的要求。
合肥	配建和产业引进	①配建保障性租赁住房地块比例有所下降：此次需配建保障性租赁住房的地块比例为57%，低于第二批的88%。 ②产业引进要求有所降低：第三批仅有部分地块要求酒店或者办公楼建设，无其他更多产业引进要求。
	土地出让金支付期限	土地出让金支付期限放松：第二批有2宗地块要求1个月内付清全款，第三批所有地块可以选择分期付款，且最长期限也由2个月放宽至3个月。
南京	合作开发限制	此次不再限制合作开发
	开发资质要求	开发资质要求略有下降：此批次开发资质要求统一为三级及以上，而第二批部分地块要求一级或者二级
成都	配建	此次不再设定一定比例人才公寓配建要求

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

综合目前出让规则的放宽情况，我们不难发现，**第二批集中供地流拍率高的城市放宽幅度更大**。广州第二批流拍率高达52%，此次在多个层面均有放宽，尤其对于回炉地块，出让门槛和条件明显下降，杭州流拍率也不低，因此重启了低门槛的预约申请制度，合肥有近30%的流拍，此次放松了土地出让金的支付期限，降低配建和产业引进等要求，苏州第二批流拍率近14%，此次在保证金比例和土地出让金支付方面也做出调整，相比而言，第二批热度仍然较高的深圳，并没有出台放松举措。

第二批流拍率高企的城市扭转流拍势头的意愿更加强烈，因此接下来我们也可以期待同类城市如北京、长沙在出让规则上的更多调整，尤其对于回炉地块，出让规则可能会有明显放宽。

图表：第二批集中供地城市流拍情况

编号	城市	流拍率
1	长沙	65.52%
2	北京	60.47%
3	沈阳	56.82%
4	杭州	54.84%
5	广州	52.08%
6	重庆	41.27%
7	宁波	39.13%
8	长春	38.24%
9	天津	34.43%
10	福州	31.58%
11	成都	30.67%
12	合肥	29.41%
13	济南	28.33%
14	武汉	25.58%
15	南京	22.64%
16	上海	14.58%
17	苏州	13.64%
18	青岛	11.27%
19	深圳	4.35%
20	无锡	4.35%
21	厦门	0.00%

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 土地范围为所有包含住宅用地的土地。
2. 流拍率统计中既包含当场流拍也包括提前撤牌或者中止出让。
3. 截至 11 月 15 日，郑州第二批集中供地尚未开拍。

三、结语：政府让步起促进作用，市场热度还要看融资环境改善

总而言之，我们认为，自然资源部 8 月会议精神奠定了第二批及后续批次集中供地出让规则的基本框架，而在第二批集中供地明显遇冷后，各城尤其第二批流拍率高的城市，正在积极出台政策，避免土地市场持续低迷，例如适当降低保证金比例，放宽土地出让金支付

期限,降低配建或产业引进要求等等。我们预计其他城市的出让规则调整也大致在这些范围内,第二批流拍率高企的城市可能会有更大幅度的调整。

至于出让规则调整的效果究竟如何,土地市场热度是否会有所回升,我们的观点是出让规则调整只是其中一环,市场热度回升需要多方面因素共同作用,尤其是企业融资环境的改善,同时,在出让规则调整之外,实实在在的地价下调的效果或许更加直接。因此,第三批集中供地的市场表现究竟如何,主要取决于企业的融资环境在多大程度上改善,在此基础上,政府下调地价、放宽出让规则将起到不同程度促进作用。

【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