

所属行业

房地产

发布时间

2021年11月26日

集中供地系列

第二批温度骤降，第三批是否有机会回温？

核心观点：

1. 融资环境的逐步恶化、房企资金压力不断上升是本轮集中供地遇冷的主要原因

我们不难描绘出第二批集中供地的来龙去脉：出让规则大幅调整，入场门槛提高，规则层面严控地价增长；融资环境与销售回款恶化的双重挤压下，大批民企纷纷选择不参与；市场热度骤降，几乎所有城市难逃流拍阴霾，底价成交成为主旋律，国央企和中小规模企业成为拿地担当。

2. 第三批集中供地热度或许有所上升，但幅度有限

对于第三批集中供地，我们认为热度料将有所回升，但是整体情况或仍与第二批集中供地保持相似。一方面，房企尤其民企的融资环境和资金压力并未得到太大改善。另一方面，第三批集中供地地价下调、地块结构优化以及资金门槛和出让条件的放宽，对市场成交有一定促进作用，但是很难改变基本面。

3. 更多城市的全年成交大概率会高于2020年

有第一批集中供地的高歌猛进的基础，只要第三批集中供地市场表现有所恢复，我们认为更多城市的涉宅用地成交量和土地出让金收入大概率不会低于2020年，部分城市目前甚至已经超过，但是完成度非常低的城市确实值得担忧。

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？
 第三批集中供地的出让规则究竟放松了多少？

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 23 日, 22 城均已完成第二批集中供地, 17 城已发布第三批集中供地公告, 其中无锡已率先完成第三批集中供地。

回顾第二批集中供地, 各方面的变化或许我们都未曾预料到。其一, 8 月自然资源部会议之后, 出让规则纷纷调整, 控溢价率、新增“三限”套装、取消竞配建等等; 其二, 民营企业纷纷退场, 企业参与热情迅速冷却; 其三, 撤牌、流拍频现, 土地市场热度骤降。

那么, 其中详情究竟如何? 大规模流拍的不利影响是否可控? 第三批集中供地的热度是否能够回升? 本文将从出让规则、城市供应与成交以及企业表现等三个维度, 对第二批集中供地进行全面解读, 并据此对第三批集中供地的表现进行展望。

目录

一、	出让规则：第二批提门槛控溢价，第三批资金门槛和出让条件松动.....	2
1、	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
2、	第三批集中供地：竞拍规则优化调整，资金门槛和出让条件一定程度放松.....	5
二、	企业表现：投资意愿整体下滑，国企、中小规模房企跃居拿地主力.....	8
1、	投资意愿整体下滑，国企、中小规模房企跃居拿地主力.....	8
2、	优良经营与稳健财务“保驾护航”，部分企业仍在逆势拿地.....	10
三、	城市供应与成交：市场温度骤降，后续流拍改善或能纾解不利影响.....	12
1、	初始供应有所增加，实际供应并未放量.....	12
2、	市场温度骤降，后续流拍改善或能纾解不利影响.....	13
	(1) 市场温度骤降，整体一片冰冷.....	13
	(2) 双因素助力，盈利空间明显改善.....	16
	(3) 若流拍改善，一半以上城市受到的不利影响仍可控.....	16
四、	结语：第二批冷淡收场，第三批或略有回升.....	18

一、出让规则：第二批提门槛控溢价，第三批资金门槛和出让条件松动

1、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

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。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、深圳等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%
2	苏州	限地价+一次性报价	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 22%
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%

编号	城市	主要竞拍规则	封顶溢价率	限房价	保证金比例
21	成都	限地价+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. 如无特别说明，本文所指土地范围为含住宅用地的土地，所称“涉宅用地”之“宅”指住宅用地，非单指商品住宅用地。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。

4. 成都所有宗地均要求定品质出让。

(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，并致力于控制地价增长。**

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	-

编号	变化类型	典型城市	说明
	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也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地价过快攀升的现象，给房企预留合理利润空间，从而保证工程质量和后续交付。

2、第三批集中供地：竞拍规则优化调整，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：**竞拍规则继续优化调整，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17个城市来看，**一半以上城市进行了优化调整**，调整方向一是提高第二批试行或者次要竞拍规则的地位至主要，例如北京在第二批试行限地价+竞现房销售面积+竞品质，第三批共有5宗地块均实行这一规则，二是调整触及限价后的竞争内容，例如深圳由竞自持变为竞公共住房面积，重庆由竞自持变为摇号等，此外，武汉精简了触及限价后的竞争环节。

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。不过厦门则将限房价扩展到岛外地块，第三批集中供地全部限房价。

保证金比例方面，**一半左右城市有不同程度调低**，其中苏州、济南、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%，济南保证金比例平均水平也由50%下降至35%，杭州重启了上限5000万的预约勾地制度，拍地门槛回到第一批的较低状态，长沙、无锡整体水平也有所下降，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%
北京	限地价+竞品质	限地价+竞品质 限地价+竞现房销售面积+竞品质	全部	全部	20%	20%
青岛	限地价+竞品质	限地价+竞品质+摇号	-	-	20%、50%、100%	100%为主
重庆	限地价+竞自持	限地价+摇号	-	-	平均 22%	平均 25%
长沙	限地价+竞自持+摇号	限地价+摇号 限地价+竞自持+摇号	全部	全部	平均 32%	平均 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	限地价+竞一次性付款+竞自持+摇号	-	-	20%、30%、50%、20%居多	20%，仅 1 宗 40%
济南	限地价+摇号	限地价+竞建筑品质和建设进度	-	-	平均 50%	平均 35%
厦门	限地价+竞配建	限地价+摇号	岛内	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%
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	限地价+摇号	全部	全部	绝大部分 20%，1 宗 30%	重启预约勾地
南京	限地价+摇号	限地价+摇号	全部	全部	20%为主，其余 30%、50%	20%为主，其余 30%
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+	限地价+定品质+竞	全部	全部	平均 24%	平均 23%

城市	主要竞拍规则		限房价		保证金比例	
	竞销售型人才公寓比例	销售型人才公寓比例				
上海	限地价+一次性报价	限地价+一次性报价	全部	全部	20%	20%

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. 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。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，**很多城市有实质性放宽**，主要包括以下几种情况：**一是取消或者降低地块配建或产业引进要求**，例如广州、合肥、成都、长沙等，**二是放宽土地出让金支付条件**，例如苏州降低首次付款比例，广州、合肥、重庆放松支付期限，**三是降低企业参拍门槛**，例如南京、杭州降低对参拍资质的要求。

不过，也有部分城市根据城市发展要求，提高地块开发建设要求，例如北京朝阳区一宗地试行全现房销售，厦门首次提出便全部实行定品质出让，南京进一步规范配建租赁住房的建设和管理等。

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。
合肥	配建和产业引进	①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	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。
重庆	土地出让金支付期限	第三批次供地大量地块付款节奏为在《国有建设用地使用权出让合同》（后面简称合同）签订之日起 30 日内支付至土地出让价款的 50%（含竞买保证金），剩余价款在合同签订之日起 1 年内付清。此前多为合同签订之日起 90 日，少量地块较长为 180 日付清。
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。
成都	现房销售	此次无现房销售要求
	配建	取消初始人才公寓配建要求
长沙	配建	本次供应地块均无需配建安置房或者公租房，与此相对，第二批中八成以上地块均有不同程度租赁住房配建并自持的要求。
南京	合作开发限制	此次不再限制合作开发
	参拍资质要求	此批次开发资质要求统一为三级及以上，而第二批次部分地块要求一级或者二级。
杭州	参拍资质要求	取消第二批要求一年以上房地产开发资质的要求，现只要求具有房地产开发资质即可。

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。

二、企业表现：投资意愿整体下滑，国企、中小规模房企跃居拿地主力

1、投资意愿整体下滑，国企、中小规模房企跃居拿地主力

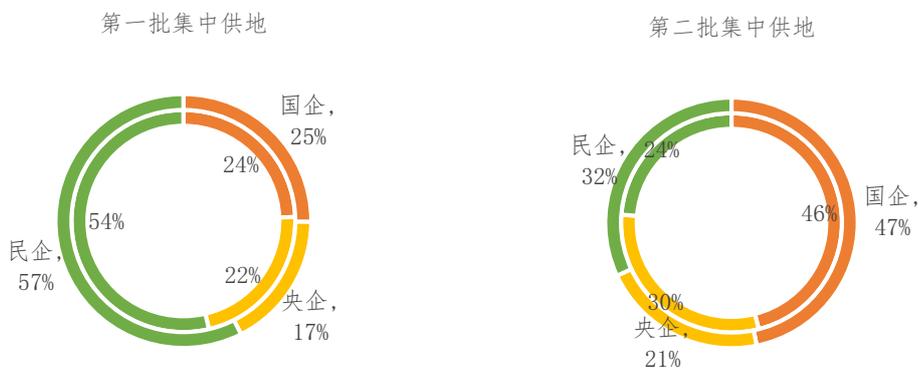
在第二批集中供地的周期内，行业融资环境逐步恶化，加之销售回款的“雪上加霜”，企业尤其民营企业的资金压力与日俱增，在此背景下，大批民营企业不得不暂缓投资，不参与第二批集中供地。

因此，我们能够看到，第二批集中供地中，**国企、中小规模房企一跃成为成交主力，基本颠覆了第一批集中供地的竞争格局**。

从企业性质来看，一方面，国企整体拿地规模显著上升，占比近半。第二批集中供地中，国企拿地金额、建面占比均超过 45%，较第一批上升 20 个百分点以上，在此基础上，国央

企拿地金额、建面占比分别达 76%、68%。与此相对，民企拿地力度大幅下降，拿地金额、建面占比大幅下降至 25%、34%。另一方面，分城市来看，国央企在绝大部分城市均处上风，其中在 14 城拿地金额占比超过 70%，在北京、广州、深圳三城更是达到 90%及以上。

图表：前两批集中供地不同性质企业拿地规模占比



资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 圆环内圈是拿地金额占比，外圈为拿地建面占比。

2. 本文所指土地范围仅包含涉宅用地（宅指住宅用地），企业拿地指标统计均使用全口径。

图表：22 城第二批集中供地国央企拿地规模占比

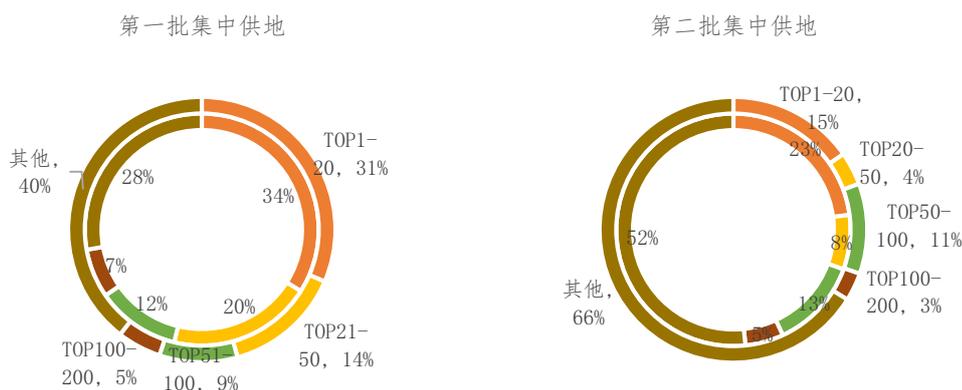
编号	城市	宗数占比	金额占比	建面占比
1	北京	92%	93%	89%
2	广州	71%	91%	83%
3	深圳	76%	90%	89%
4	成都	84%	88%	84%
5	厦门	82%	88%	88%
6	宁波	84%	85%	81%
7	重庆	73%	85%	75%
8	沈阳	58%	78%	70%
9	南京	74%	78%	73%
10	天津	60%	75%	71%
11	苏州	65%	75%	72%
12	合肥	67%	72%	70%
13	长沙	73%	71%	76%
14	郑州	64%	71%	55%
15	武汉	72%	69%	68%
16	杭州	59%	68%	64%

编号	城市	宗数占比	金额占比	建面占比
17	上海	73%	67%	68%
18	长春	54%	66%	61%
19	福州	38%	64%	64%
20	济南	52%	56%	49%
21	无锡	46%	54%	52%
22	青岛	39%	38%	36%

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

从企业规模来看，**规模房企暂缓下，中小规模房企拿地规模大幅上升至过半**。第二批集中供地中，规模前 100 房企拿地金额和建面占比均未超过 50%，较第一批下降超 20 个百分点，其中，前 20 以及 20-50 位企业拿地规模下降较大，均超过 10%。与此相对，中小规模房企拿地规模占比大幅上升，拿地金额、建面占比分别达到 56%、69%。规模房企主动收缩的情况下，至少在拿地规模上，“强者恒强”的竞争格局不复存在。

图表：前两批集中供地不同规模企业拿地规模占比



资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 圆环内圈是拿地金额占比，外圈为拿地建面占比。
2. 企业规模划分标准：亿翰智库 2020 年房企全口径销售金额，本文所称中小规模企业指排名 100 名外的企业。
3. 本文所指土地范围仅包含涉宅用地（宅指住宅用地），企业拿地指标统计均使用全口径。

2、优良经营与稳健财务“保驾护航”，部分企业仍在逆势拿地

具体到企业层面，单个企业拿地规模也大大缩水，不过值得注意的是，**在拿地积极性整体不高的情况下，仍有企业逆势拿地或者保持着正常投资节奏**，国央企如中海地产，民企如龙湖集团。

图表：第二批集中供地典型企业拿地规模

企业名称	拿地宗数	拿地金额（亿元）	拿地建面（万方）
中海地产	26	674.1	349.0
中国铁建	24	288.8	380.5
龙湖集团	22	248.4	236.0
华润置地	10	239.8	122.1
中国中铁	14	206.5	190.6
首开股份	7	193.8	83.1
中国建筑	10	174.9	91.4
绿城中国	12	151.0	130.1
金隅股份	4	140.5	51.1
保利置业	6	138.8	65.7

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 本文所指土地范围仅包含涉宅用地（宅指住宅用地），企业拿地指标统计均使用全口径。
2. 中国铁建、中国中铁、中国建筑拿地指标包括其旗下控股子公司或分支公司（中国建筑不包括中海地产）。

中海地产在第二批集中供地中发力十分明显，拿地力度较第一批显著增大。具体而言，中海地产拿地金额超 600 亿元，是第一批拿地的 4 倍以上，拿地城市达 12 个，单城拿地最高达 4 宗，与此相对，其第一批仅在 5 城拿地，每城仅 1 宗。同时，拿地城市能级也有明显提升，在第一批 5 城基础上，在北京、深圳、广州、杭州等四城均有斩获，其中，在土拍热度高企的深圳，其以封顶价加安居房建设拿下 4 宗地块，可谓最大买家。

龙湖集团保持着投资力度，并对投资城市进行了调整。龙湖集团此轮拿地金额与第一批相当，拿地城市数量由 11 个增至 13 个，单城拿地数量也有所上升，布局方面，其未在重庆、杭州、福州、济南等地继续拿地，增加在成都、南京的投资力度，进入第一次未拿地的北京、上海、合肥、沈阳、长春等城。

这说明优良的经营和财务状况，畅通的融资渠道，赋予了这些企业应对外部环境波动的能力。在行业投资整体较为低迷的时期，这些企业一方面可以保持既定的投资策略，另一方面也能抓住机会以更低成本获取优质土储，从而形成良性循环。我们认为，在之后的竞争格局中，央企以及经营和财务状况优良的民企的优势有望扩大。

三、城市供应与成交：市场温度骤降，后续流拍改善或能纾解不利影响

1、初始供应有所增加，实际供应并未放量

整体而言，第二批初始供应有所增加，但是从实际供应来看，第二批集中供地并未放量。第二批集中供地 22 城初始供应涉宅用地 976 宗，占地面积 5707.1 万方，除去提前撤牌、中止或者延期的地块后，实际供应涉宅用地 751 宗，占地面积 4044.2 万方，较第一批集中供地分别下降 15.8%、22.2%。

图表：2021 年第一、二批次集中供地总体供应情况

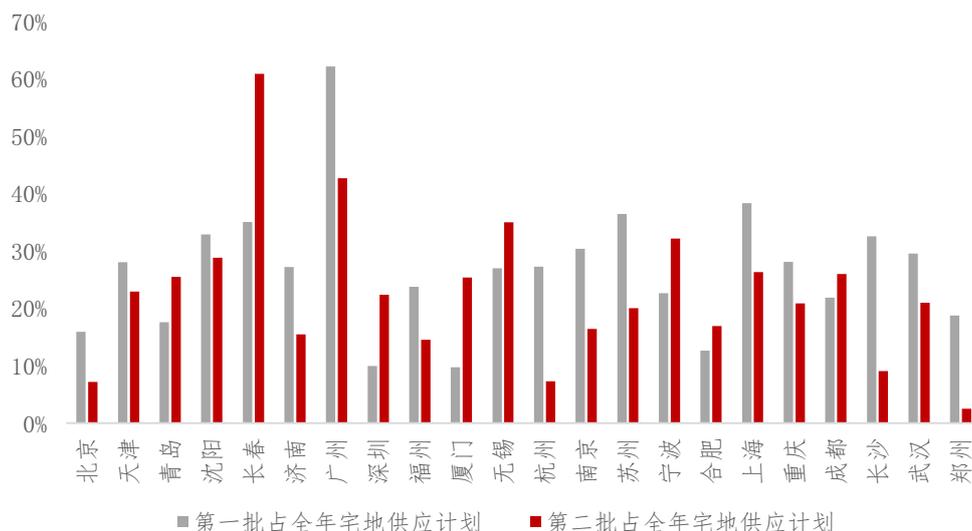
	第一批集中供地	第二批初始	第二批实际	较第一批变化
涉宅宗数	892	976	751	-15.8%
占地面积（万方）	5197.25	5707.1	4044.2	-22.2%

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 第二批集中供地实际供应指的是初始供应减去开拍前提前撤消出让地块后的供应。较第一批变化指的是第二批实际供应相对第一批的变化，后文分析也仅针对实际供应情况。
2. 第一批集中供地统计的是实际供应量，由于第一批提前撤消出让情况不常见，因此初始供应与实际供应差距不大。

从具体城市供应情况来看，大部分城市第二批集中供地的实际供应在住宅用地全年计划的三成及以下，一半以上城市第二批集中供地的实际供应要小于第一批集中供地。



资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：第一批占全年宅地供应计划=第一批集中供地实际供应量/城市全年住宅用地计划供应量，第二批同理。各城集中供地中可能包含或者不包含商品住宅用地之外的住宅用地，例

如租赁住房用地、安置房用地等，因此是否可用上述二者百分比之和推断供地完成情况需要因城而异。

2、市场温度骤降，后续流拍改善或能纾解不利影响

第二批集中供地 22 城共成交涉宅用地 648 宗，成交金额 6439.4 亿元，成交建面 7132.9 万方，较第一批集中供地分别下降 25.9%、39.4%以及 35.1%。

	第一批集中供地	第二批集中供地	变化
成交宗数	874	648	-25.9%
成交金额（亿元）	10630.4	6439.4	-39.4%
成交建面（万方）	10985.4	7132.9	-35.1%

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

(1) 市场温度骤降，整体一片冰冷

在行业整体投资意愿急速收缩的背景下，第二批集中供地市场整体一片寒意，较第一批热度大幅下降。

第二批集中供地中，一半城市流拍率在 30%及以上，部分城市流拍率达到了前所未有的高度，例如广州、宁波、长春等，流拍率均数倍于历年水平，成交方面，仅三成城市地块触顶比例高于 10%，七成城市底价成交比例在 50%及以上，四成城市高于 80%，八成以上城市平均溢价率低于 5%。

图表：第二批集中供地城市成交情况

编号	城市	成交楼面价	触顶比例	溢价率	底价成交比例	流拍率
1	深圳	17841	81.0%	12.1%	19.0%	4.3%
2	福州	9941	76.9%	11.6%	15.4%	31.6%
3	无锡	12197	40.9%	4.1%	27.3%	4.3%
4	上海	27544	33.3%	3.5%	50.0%	28.0%
5	南京	14000	26.8%	4.5%	61.0%	22.6%
6	北京	38193	25.0%	4.3%	29.4%	60.5%
7	成都	9350	17.3%	2.3%	73.1%	30.7%
8	厦门	26858	9.1%	23.6%	0.0%	0.0%
9	郑州	5821	9.1%	1.4%	90.9%	26.7%
10	合肥	8476	8.3%	3.8%	8.3%	29.4%
11	天津	8005	7.5%	1.4%	77.5%	34.4%
12	青岛	4892	6.3%	1.0%	93.7%	11.3%
13	苏州	10056	5.3%	1.3%	84.2%	13.6%
14	广州	15407	4.3%	1.5%	78.3%	52.1%
15	杭州	13232	0.0%	2.7%	64.3%	54.8%
16	沈阳	6126	0.0%	0.6%	63.2%	56.8%

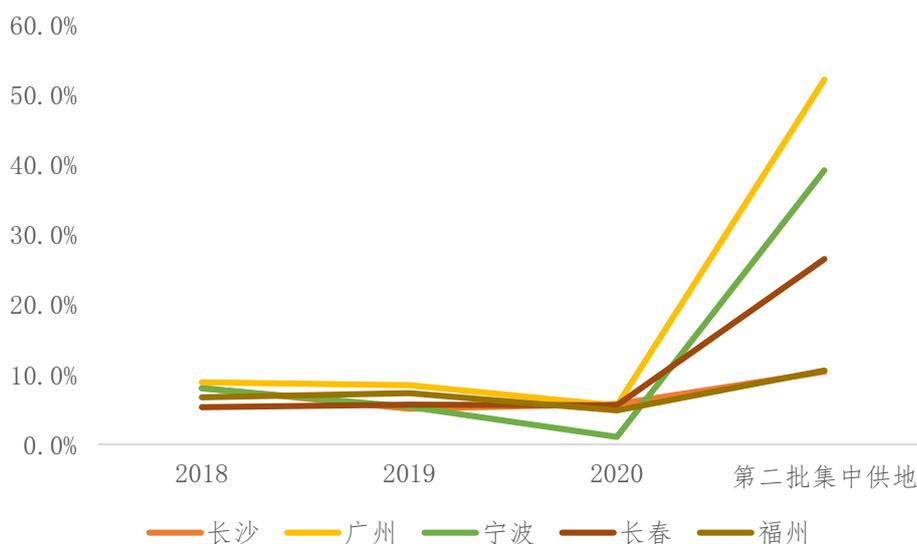
编号	城市	成交楼面价	触顶比例	溢价率	底价成交比例	流拍率
17	宁波	6926	0.0%	0.4%	89.3%	39.1%
18	长春	3287	0.0%	0.2%	92.9%	38.2%
19	武汉	6568	0.0%	0.2%	96.9%	25.6%
20	重庆	6131	0.0%	0.0%	96.4%	33.3%
21	济南	3979	0.0%	0.0%	100.0%	28.3%
22	长沙	4444	0.0%	0.0%	100.0%	65.5%

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 为尽量保持城市之间的可比性，成交部分上海仅包含纯商品住宅用地，重庆使用中心城区数据。
2. 流拍率计算方式为狭义流拍地块与提前撤消出让地块总数/初始供应宗数。
3. 深圳平均竞自持比例 16%，厦门平均竞配建比例 27%。

图表：部分高流拍城市历年流拍率对比



资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：为保持历年数据可比性，第二批集中供地流拍率统计中不包括提前撤牌、中止或延期地块。

整体遇冷情况下，城市分化也十分明显。深圳、厦门是第二批集中供地中热度最高的两个城市，考虑到厦门第二批出让在第一批供地的周期内，深圳的市场热度可以说是独树一帜，南京、无锡也有一定市场热度。北京、上海、合肥、福州等城市内部分化严重，一方面流拍率高企，另一方面剩余地块有一定成交热度。

长沙此次市场热度最低，不仅流拍率超过 60%，剩余地块也全底价成交，武汉、宁波等城市市场热度一般，杭州、广州也不乐观，高比例流拍之后，剩余地块热度仍然一般。

图表：第二批集中供地城市热度分化情况

		流拍率			
		高	较高	较低	低
成交热度	高	-	福州	-	深圳、厦门
	较高	北京	上海、合肥	南京	无锡
	较低	杭州、广州、沈阳	成都	苏州、青岛	-
	低	长沙	武汉、宁波、重庆、长春、济南、天津、郑州	-	-

资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 厦门、长春、无锡第二批集中供地出让时间在 8 月 10 日以前，其中厦门、长春在 6 月，即在第一批集中供地的时间周期内。
2. 成交热度综合考虑触顶比例、底价成交比例、溢价率。

因此，与第一批集中供地的盛况相比，**第二批集中供地市场热度出现大幅下降**。较第一批集中供地而言，流拍乃至高流拍已经见怪不怪，相比于第一批仅 6 城最高不超过 15% 的流拍，第二批集中供地几乎所有城市都有流拍，幅度最高超过六成；成交方面，七成以上城市触顶比例下降，六成城市的下降幅度在 50% 左右或以上。

具体城市而言，**仅有少数城市能够保持市场热度，大部分城市均不同程度下降**。第一批集中供地中的热点城市中，除深圳外市场热度均下降，其中，北京、杭州市场热度更是大幅下挫，降温明显；第一批热度较高的城市中，仅福州基本保持热度，其他城市均有不同幅度下降；第一批热度一般的城市中，沈阳、长沙热度大幅下降，上海、苏州也有所下降；青岛、济南等城市本身热度一般，变化不大。

图表：第二批集中供地市场热度变化（按触顶比例变化升序）

编号	城市	溢价率较第一批	触顶比例较第一批	流拍率较第一批
1	合肥	-24.2%	-91.7%	29.4%
2	杭州	-23.3%	-76.4%	54.8%
3	宁波	-21.6%	-65.5%	39.1%
4	成都	-4.9%	-60.2%	30.7%
5	沈阳	-9.4%	-55.0%	56.8%
6	苏州	-5.7%	-53.1%	13.6%
7	无锡	-11.9%	-52.8%	4.3%
8	厦门	-10.4%	-50.9%	0.0%
9	北京	-3.3%	-48.3%	60.5%

10	长沙	-8.0%	-46.2%	56.4%
11	南京	-13.7%	-45.7%	22.6%
12	上海	-2.9%	-40.7%	28.0%
13	广州	-10.2%	-14.7%	37.8%
14	长春	-1.8%	-2.6%	33.0%
15	天津	-9.6%	-1.6%	34.4%
16	济南	-9.0%	0.0%	22.9%
17	郑州	-2.4%	1.9%	26.7%
18	青岛	-0.2%	4.6%	9.5%
19	福州	-9.4%	19.0%	21.6%
20	深圳	-10.4%	21.0%	4.3%
21	重庆	-43.8%	-	33.3%
22	武汉	-18.8%	-	25.6%

资料来源: 亿翰智库, 各城自然资源和规划局官网

注: 第一批流拍率计算方式为狭义流拍地块宗数/实际供应宗数, 第二批流拍率计算方式为狭义流拍地块与提前撤消出让地块总数/初始供应宗数, 考虑到第一批撤消出让现象并不常见, 因此采用二者之差表示两批次流拍变化情况, 虽不完全严谨, 但是我们相信能够代表实际情况。

(2) 双因素助力, 盈利空间明显改善

出让规则优化, 加之市场热度快速下降, 第二批集中供地整体的盈利空间有明显改善。以第一批集中供地中盈利空间较窄的几个热点城市来看, 除厦门外, 各城平均地货比均下行, 来到 0.4-0.5 的区间内, 同时竞自持或竞配建的取消也能够显著降低成本, 加快资金周转。

图表: 典型城市第二批集中供地盈利空间改善情况

城市	平均地货比		高地货比地块占比		平均自持比例		平均配建比例	
	第一批	第二批	第一批	第二批	第一批	第二批	第一批	第二批
厦门	0.7	0.8	40%	100%	-	-	15%	27%
北京	0.6	0.5	33%	18%	-	-	27%	-
广州	0.6	0.4	19%	9%	-	-	15%	-
杭州	0.6	0.5	35%	17%	16%	-	-	-
无锡	0.6	0.5	50%	5%	10%	-	-	-

资料来源: 亿翰智库, 各城自然资源和规划局官网

注: 高地货比地块指地货比在 0.7 及以上的地块。

(3) 若流拍改善, 一半以上城市受到的不利影响仍可控

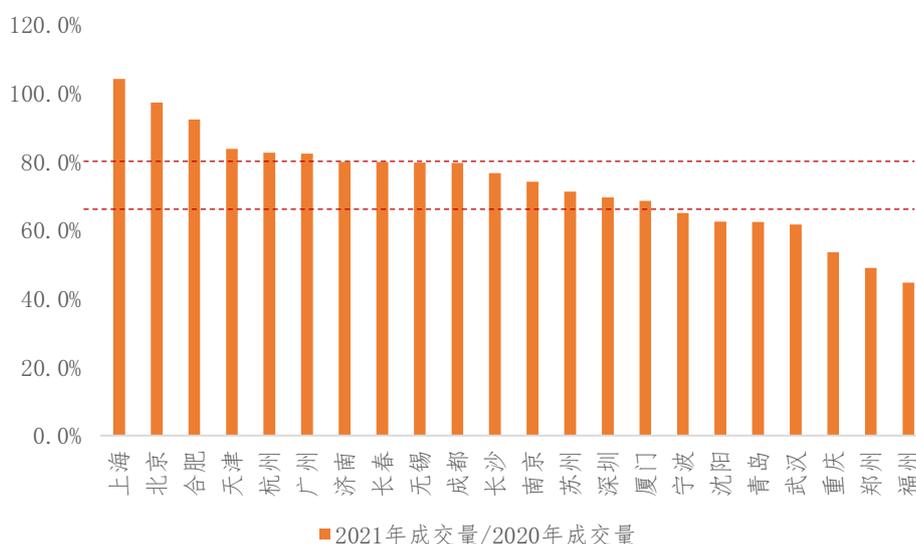
第二批集中供地频现的撤消出让或流拍, 让人不得不担忧两个问题: 一是这些城市 2022

年的新房供应是否会发生明显下降，二是地方政府的财政收入是否会受到明显影响。

新房供应方面，若第三批集中供地流拍有所改善，我们认为，更多城市涉宅用地成交量大概率不会低于 2020 年水平，由此新房供应可能不会明显下滑，但确有部分城市本年度涉宅用地成交量大概率会低于 2020 年水平，可能导致 2022 年新房供应下降。

截至目前，近七成城市涉宅用地成交量达 2020 年的 2/3 及以上，10 城成交量达 2020 年全年的八成及以上，上海、北京、合肥等城市已接近或超过 2020 年成交量，因此，我们认为只要第三批集中供地流拍有所改善，这些城市的涉宅土地成交乃至新房供应至少不会低于 2020 年。不过，福州、重庆等城市目前成交量仅在 2020 年的 50% 左右，2021 年全年成交量大概率下降，因此 2022 年新房供应可能会下滑。

图表：2021 年 22 城涉宅用地成交量对比 2020 年情况



资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 上述比值为 2021 年涉宅用地成交建面/2020 年涉宅用地成交建面，其中 2021 年数据截至 2021 年 11 月 21 日。城市口径均为全市。

2. 截至目前，22 城中仅无锡完成第三批集中供地。

地方政府财政收入方面，若第三批集中供地不出现大规模流拍，更多城市大概率持平或者增长，但确有部分城市土地出让金收入大概率会低于 2020 年。

截至目前，一半以上城市土地出让金已达到 2020 年的八成或以上，其中，合肥、北京、天津、上海等城三批次未开拍，土地出让金已经接近或超过 2020 年，因此，只要第三批集中供地流拍有所改善，这些城市的土地财政收入至少会与 2020 年水平持平。但部分城市例如沈阳、福州、宁波等目前土地出让金才至 2020 年的六成左右或者以下，福州甚至低至四成，土地财政收入大概率明显缩水。

图表：22 城 2021 年土地出让金对比 2020 年情况



资料来源：亿翰智库，各城自然资源和规划局官网

注：

1. 上述比值为 2021 年涉宅土地出让金/2020 年涉宅土地出让金，其中 2021 年数据截至 2021 年 11 月 21 日。城市口径均为全市。

2. 截至目前，22 城中仅无锡完成第三批集中供地。

总而言之，只要大规模流拍不再持续，那么第二批集中供地流拍带来的不利影响对于更多城市来说应该是可控的。

四、结语：第二批冷淡收场，第三批或略有回升

总而言之，我们不难描绘出第二批集中供地的来龙去脉：出让规则大幅调整，入场门槛提高，规则层面严控地价增长；融资环境与销售回款恶化的双重挤压下，大批民企纷纷选择不参与，行业整体投资意愿急速收缩；市场热度骤降，几乎所有城市难逃流拍阴霾，底价成交成为主旋律，国央企和中小规模企业成为拿地担当。**融资环境的逐步恶化、房企资金压力不断上升是此轮集中供地遇冷的主要原因。**

年内大部分城市都将完成**第三批集中供地**，那么对于第三批集中供地我们能够有怎样的期待？我们认为**热度料将有所回升，但是整体情况或仍与第二批集中供地保持相似**，即民企参与度仍然不高，流拍仍然在所难免，国央企依旧是拿地主力。

一方面，目前房企尤其民企的融资环境和资金压力并未得到太大改善。在金融管理部门的纠偏下，房企开发贷和居民按揭贷款层面已经开始改善，但目前开发贷投放成效暂不明显；近期已有房企开始在银行间市场发债，但这些企业主要是大型央企，民企的融资渠道没有大

大改善。

另一方面，第三批集中供地地价下调、地块结构优化以及资金门槛和出让条件的放宽，对市场成交有一定促进作用，但是很难改变基本面。从目前公告情况来看，大部分城市已在尽可能释放“诚意”，这为市场带来了积极的信号，但远达不到“雪中送炭”的效果。

有第一批集中供地的高歌猛进的基础，只要第三批集中供地市场表现有所恢复，我们认为更多城市的涉宅用地成交量和土地出让金收入应该不会低于 2020 年，部分城市目前甚至已经超过，但是一些完成度非常低的城市确实值得担忧。

【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