

首轮集中供地规模明显萎缩 国企“托底”作用依然突出

——2022年首轮集中供地专题

分析师 唐晓琳

核心观点：

- ✚ 受房地产行业下行压力较大等因素的影响，今年首轮集中供地较去年第三轮集中供地地块供应数量有明显减少。忽略供应规模下降带来的影响，今年首轮集中供地成交情况较去年第三轮集中供地略有好转。
- ✚ 国企“托底”作用依然突出，房企普遍重视在当地的资源优势，倾向于布局当地，且拿地不单纯考虑利润空间，更重视项目的去化能力。
- ✚ 首轮集中供地基本延续去年规则，但考虑今年以来房地产行业下行压力加大，房企拿地意愿普遍降低，为避免土地大面积流拍，各地土地出让规则有所优化并放松。
- ✚ 展望二季度，从土地市场到政策方向将会持续利好房地产，部分经营稳健的房企投资需求将会得到释放，土地市场出让情况大概率好于一季度。我们也看到，目前房地产行业需求端存在较大不确定性，房企对项目去化能力有了更多的考量，对于项目的选择更加谨慎，在地价上有封顶、项目利润得到保障的情况下，周边配套齐全、预期成熟度高、去化风险小的地块势必受到房企的普遍青睐，因此这类地块的激烈竞争将在二季度得以延续，其他边缘化地块则仍存在流拍风险。

报告正文：

一、受房地产行业下行压力较大等因素的影响，今年首轮集中供地较去年第三轮集中供地地块供应数量有明显减少。忽略供应规模下降带来的影响，今年首轮集中供地成交情况较去年第三轮集中供地略有好转。

截至目前¹，今年已有9座城市相继完成首轮集中供地，分别为北京、厦门、福州、重庆、成都、武汉、青岛、合肥和长沙。我们分别从供地规模、成交情况、溢价情况等方面对9座城市首轮集中供地表现进行分析。

¹ 本报告中所述“截至目前”均为“截至2022年4月12日”。

从供地规模来看，9座城市中仅北京和成都本轮集中供地供应地块的数量多于去年第三轮集中供地，其他7座城市均少于去年第三轮集中供地，其中降幅最为明显的是武汉、青岛、重庆和福州，供应地块数量分别减少38宗、29宗、15宗和12宗。我们认为，首轮集中供地供应地块数量的下降，一方面是考虑到房地产行业下行压力加大，房企拿地意愿和拿地能力有所减弱，为避免出现大面积土地流拍的情况而作出的调整；另一方面，武汉等城市今年集中供地计划由三次改为了四次，因此每轮集中供地的数量有所降低。

图表 1 北京等 9 城 2022 年首轮集中供地和 2021 年第三轮集中供地供应规模及成交情况对比

城市	2022 年首轮集中供地					2021 年第三轮集中供地				
	供应数量 (宗)	成交数量 (宗)	成交建面 (万平方米)	成交金额 (亿元)	成交楼面均价 (元/平方米)	供应数量 (宗)	成交数量 (宗)	成交建面 (万平方米)	成交金额 (亿元)	成交楼面均价 (元/平方米)
北京	18	17	161	480	29830	13	11	94	282	29943
厦门	10	9	61	154	25145	14	7	-	260	-
福州	17	12	61	66	12702	30	25	-	143	-
重庆	13	13	147	100	6764	28	23	404	276	6818
成都	50	44	357	393	11008	40	33	-	329	11442
武汉	11	10	80	89	11188	49	46	741	503	6781.74
青岛	16	15	81	29	3661	45	42	243	133	5936
合肥	32	19	163	150	9206	22	16	194 ²	137	7044
长沙	22	22	285	174	6103	26	23	380	144	3791

数据来源：公开信息，东方金诚

从成交情况来看，首轮集中供地共计4个城市10宗地块出现流拍，其中成都流拍6宗、福州流拍2宗、北京和武汉各流拍1宗，就竞拍日表现来看，成交情况略好于去年第三轮集中供地。但我们也注意到，在竞拍日前多城发布临时公告取消或延期出让部分地块，如合肥在开拍前夕发文宣布13宗地块因无人报名而延期出让等。

图表 2 北京等 9 城 2022 年首轮集中供地和 2021 年第三轮集中供地流拍率及溢价率对比

城市	2022 年首轮集中供地			2021 年第三轮集中供地		
	流拍/取消/延期等合计宗数	流拍率 ³	溢价率	流拍/取消/延期等合计宗数	流拍率	溢价率
北京	1 (流拍)	5.6%	4.5%	2 (流拍)	15.4%	1.0%
厦门	1 (取消出让)	10.0%	7.0%	7 (流拍 1 宗, 取消 6 宗)	50.0%	2.7%
福州	5 (流拍 2 宗, 取消 3 宗)	29.4%	4.2%	5 (流拍 1 宗, 取消 4 宗)	16.7%	5.0%
重庆	无	0.0%	5.4%	5 (终止)	17.9%	0.5%

² 194 万平方米中不包含 2 宗纯租赁用地。

³ 图表 2 中所述流拍率按照最大口径计算，流拍率= (流拍地块+延期出让地块+取消出让地块+中止地块+终止地块) / 供应地块数量。

成都	6 (流拍)	12.0%	4.6%	7 (流拍)	17.5%	4.6%
武汉	1 (流拍)	9.1%	-	3 (取消)	6.1%	2.5%
青岛	1 (取消出让)	6.3%	2.0%	3 (流拍)	6.7%	0.8%
合肥	13 (延期出让)	40.6%	11.0%	6 (延期出让)	27.3%	5.0%
长沙	无	0.0%	3.0%	3 (中止 2 宗, 终止 1 宗)	11.5%	0.3%

数据来源：公开信息，东方金城

从溢价情况来看，多城溢价率较去年第三轮集中供地有小幅上扬，各城均出现热门地块，引发激烈竞争。具体看，8座城市出现地块价格触顶、熔断等情况，其中合肥市表现最为抢眼，17宗宅地全部溢价成交，且15宗地价触顶进入“竞品质”阶段；其余7城中，价格触顶地块合计19宗，其中成都6宗、北京和重庆各3宗、厦门、福州和长沙各2宗和武汉1宗。

二、国企“托底”作用依然突出，房企普遍重视在当地的资源优势，倾向于布局当地，且拿地不单纯考虑利润空间，更重视项目的去化能力。

就首轮集中供地情况来看，土地市场的恢复仍言之尚早，从拿地企业名单不难看出，央国企仍是拿地主力，例如，北京在本次成交的17宗地块中，央国企拿地16宗，民企仅拿地1宗；当然，也不乏民企表现突出的城市，例如合肥本次有9宗地块被本地民企收入囊中。具体看，房企拿地表现出如下特点：

一是全国布局型的龙头房企对热门城市热门地块表现出浓厚兴趣，推高热门地块的价格。例如，北京市价格触顶的3宗地块分别被中海、建发和华润摘得；重庆市价格触顶的3宗地块分别被中海、建发和大悦城摘得。大中型房企在竞拍中表现出了更强的资金优势。

二是房企仍重视在当地的资源优势，倾向于布局当地。从房企拿地布局来看，建发在福建省布局较多，在厦门拿下3宗地块、在福州拿下2宗地块；龙湖则在重庆一带布局较多，在重庆、成都共拿下5宗地块。整体来看，高溢价率的地块多被全国布局的大中型房企摘得，底价和低溢价成交的地块多被本地的城投和房企摘得。

三是房企拿地不单纯考虑利润空间，更重视项目的去化能力。例如本轮青岛市城阳区的一宗“回炉”地块竞争非常激烈，在经历35轮竞价后，最终以4.6亿元由阳城开

投联合青铁置业竞得，溢价率 13.44%。而从青岛市本次供应地块的质量来看，该地块确实相对优质，周边配套成熟、交通便利、规划利好。而来自主城李沧区地块同为去年的“回炉”地块，今年在取消捆绑商服用地、大幅降低企业参拍门槛的情况下依旧被撤牌。可见，房企对地块所在板块预期成熟度以及配套设施是否完善等方面有了更多考量，意在降低需求低迷情况下项目去化受阻的风险。

三、首轮集中供地基本延续去年规则，但考虑今年以来房地产行业下行压力加大，房企拿地意愿普遍降低，为避免土地大面积流拍，各地土地出让规则有所优化并放松。

目前，22城中仅余3座城市尚未公布首轮集中供地计划和出让规则，从各地已公布的出让规则来看，主要有以下三个特征：

首先，“限地价”仍是各城首轮集中供地的主旋律，一方面为控制房企拿地成本，在地价房价联动的机制下，间接达到稳房价的目的；另一方面为避免房企利润空间被过度挤压造成项目烂尾等问题。从具体规则来看，各城市之间存在差异。如杭州推出的是“次高者得”的规则，即当地价到达封顶价之后将不再直接摇号，而是通过线下的一次报价方式进行，在一定程度上保证项目利润。北京是通过设“上限价摇号+提交《高标准住宅建设承诺书》”等六种模式确定土储获得方，每种模式中均有上限价的要求。此外，为更好的实现保民生、竞品质的目标，北京率先主动引导开发商建设高标准的住宅项目，六种模式除都设有上限价外，还作出高标准住宅建设、设现房销售面积等要求，意在提升项目质量、避免商品房烂尾以及货不对板等问题，长期利好房地产行业健康稳定发展。随后公布出让规则的城市也纷纷表现出对项目品质的重视，例如青岛采用限地价，地价触顶进入竞品质阶段，竞品质得分相同进行摇号的竞价方式，合肥采用的是“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”的规则等。

其次，考虑到今年以来房地产行业下行压力加大，企业拿地意愿有所下降，各城市首轮集中供地规则有不同程度的放松。对出让规则的放松主要体现在以下两方面：一是多城取消或降低配建要求，以南京为例，此前南京出让的商品住宅类用地大多要求竞得企业按照5%或10%配建租赁住房，该政策不仅增加了房企的开发成本，也为交付后的统一管理带来了一定的麻烦，根据公告，本次出让除G03地块外，其余地块均取消了租赁住房的配建要求，改由各区选定地块后进行集中建设，既保障了全市租赁住房建设面积

的稳定，也切实减少了企业的开发成本；二是对竞拍主体的资质要求有所降低，包括下调保证金比例至 20%，并适当延长付款周期，取消竞得地块数量的限制等，意在吸纳更多房企参与集中供地。

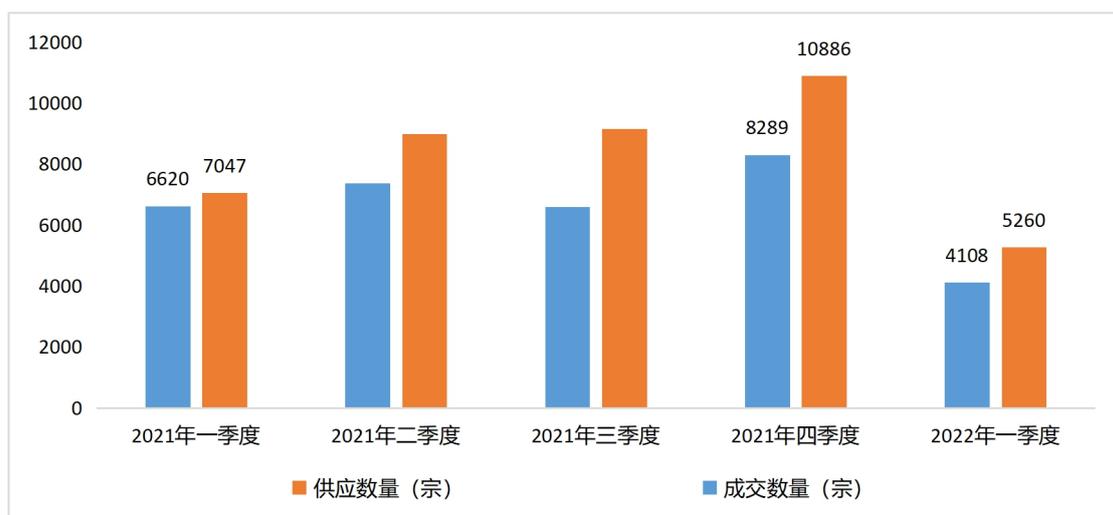
最后，为坚持“房住不炒”总基调，引导房地产行业稳定健康发展，本次集中供地依旧延续了对资金来源的严格审查。无锡市规定不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业贷款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。武汉在原有以土地竞买保证金交纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式，且地块成交后，竞得人须在挂牌文件规定期限内缴纳文件规定的等额保证金金额部分成交价款，并签订相关合同，否则开立保函银行需履行担保责任。

四、二季度，考虑地方政府将面临较大的土地出让收入压力，预期土地供应数量将有所提升，叠加政策环境持续回暖、房企积压的项目布局需求需要释放，我们认为二季度将有更多优质房企恢复投资意愿，土地市场出让情况将好于一季度。

我们从土地供应、政策方向及房企经营需求等方面，对二季度土地市场走向进行分析。

土地市场方面，我们跟踪了 100 大中城市季度土地供应数量和成交数量，从图表 3 中不难看出，今年一季度 100 大中城市土地供应规模和成交规模同比、环比均出现明显下滑，预期二季度地方政府将面临更大的土地出让收入压力。同时，从历史数据来看，二季度的土地成交情况好于一季度。因此，预期今年二季度土地出让规则仍会较为宽松，土地供应数量将有所提升。

图表 3 2021 年-2022 年一季度 100 大中城市土地供应数量和成交数量



数据来源：Wind，东方金诚

政策方面，高频数据显示，4月1日-20日30大中城市平均单日商品房成交套数为2449套，去年同期为5217套，4月以来上海等地疫情严重，对楼市造成明显冲击，带动4月全国楼市成交量走低，行业的下行压力仍维持高位。因此，为扭转房地产行业的下行压力，我们认为二季度会有更多强有力的政策组合陆续出台。

从房企经营需求来看，销售收入是房企现金流的重要来源之一，项目的接续对房企的稳健经营至关重要。在首轮集中供地中我们看到了龙湖的亮眼表现，体现出自身经营较为稳健的房企已逐渐适应新的行业环境，开始投资优质项目，这对于民营房企来说，具有很好的示范意义。

展望二季度，从土地市场到政策方向将会持续利好房地产，部分经营稳健的房企投资需求将会得到释放，土地市场出让情况大概率好于一季度。我们也看到，目前房地产行业需求端存在较大不确定性，房企对项目去化能力有了更多的考量，对于项目的选择更加谨慎，在地价上有封顶、项目利润得到保障的情况下，周边配套齐全、预期成熟度高、去化风险小的地块势必受到房企的普遍青睐，因此这类地块的激烈竞争将在二季度得以延续，其他边缘化地块则仍存在流拍风险。

附表1 部分城市2022年首轮集中供地出让规则及相关政策调整

城市	出让规则及相关政策调整
北京	18宗地块均设有上限价，不以土拍价格为决定土地归属的唯一标准，而是通过以下六种模式确定土储获得方。 模式一：设上限价摇号+提交《高标准住宅建设承诺书》；

	<p>模式二：设上限价投报高标准商品住宅建设；</p> <p>模式三：设上限价设现房销售面积高标准商品住宅建设；</p> <p>模式四：设上限价设现房销售面积摇号+提交《高标准住宅建设承诺书》；</p> <p>模式五：设上限价竞政府持有商品住宅产权份额+摇号+提交《高标准住宅建设承诺书》；</p> <p>模式六：配建保障性租赁住房设上限价设现房销售面积摇号+提交《高标准住宅建设承诺书》；</p> <p>除 1 宗地块采用“单限单竞+摇号”外，其余 7 宗地块均采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让，即：限地价、限普通商品住房销售价格（均价）、限保障性租赁住房面积，竞地价、竞企业自持的保障性租赁住房面积（相应扣减普通商品住房面积）。</p>
深圳	<p>本次出让地块均初始配建保障性租赁住房，建成后均由市住房保障署负责接收、运营和管理；企业竞得自持的保障性租赁住房则由项目所在辖区住房城乡建设局负责监管，实行政府指导、市场化运营。</p> <p>1.集中取消了租赁住房的配建要求。根据此次公告，除 G03 地块外，所有地块均取消了租赁住房的配建要求，改由各区选定地块后进行集中建设；</p> <p>2.保证金比例下调至起始总价的 20%。本批集中出让的地块，竞买保证金比例全部下调至起始总价的 20%；</p>
南京	<p>部分地块的土地出让金缴款周期还将延长至 6 个月或更长；</p> <p>3.优化调整了房地价差确保预期利润；</p> <p>4.取消了竞得地块数量的限制。去年南京在“两集中”出让时规定：同一集团企业同批次竞得住宅地块的总量不得高于总量的 30%。</p>
苏州	<p>此次竞买保证金比例从去年第三批公告的 30%下调至 20%，并且对土拍出让金的付款期限做适当的放宽。</p> <p>1.首轮土拍中推出了“次高者得”的规则，即当地价到达封顶价之后将不再直接摇号，而是通过线下的一次报价方式进行；</p> <p>2.保证金由原来的 5000 万变为地块起始总价的 20%；</p> <p>3.一改之前“不同地块开始竞价时间相隔 10 分钟，同一区域地块竞价时间相近”的做法，采用“同一时间点 5 宗地块同时开始竞价，且 5 宗地块为不同区域”的方式。</p>
杭州	<p>4.此前土拍竞价至溢价 10%封顶后直接摇号确认竞得者，而此次土拍将溢价 12%作为土拍中止价。当竞价 10%封顶后直接进入一次性报价环节，即房企在报价区间内（起拍价的 10%-12%）仅有一次报价机会，并在所有有效报价中按次高者确定为竞得企业。若次高价出现重复，则在相同次高价的企业中摇号确定竞得者。</p> <p>5.对定品质提出了明确的要求：一是建筑层高为 3 米；二是一楼需建设 4 米高的架空层作为社区公共开放空间。且竞得企业需签订“住宅品质住宅承诺书”。</p>
厦门	<p>部分地块采用“限房价、限地价、定配建、定品质+摇号”方式拍卖出让；</p> <p>部分地块采用“限房价、限地价、定品质+摇号”方式拍卖出让。</p> <p>此次主要采用了去年的“限地价、摇号”方式拍卖出让，2022-08 和 2022-15 竞拍达到中止价进入摇号阶段。</p>
福州	<p>此外，宗地 2022-01 采用“限地价、竞首期付款比例、摇号”方式拍卖出让。非住宅用地 2022-16 号和 2022-17 号地块按照价高者得原则拍卖出让。对部分地块取消租赁住房配建；将部分地块容积率调整至 3.0 以上，建筑限高也从 80 米改为 100 米。</p>
成都	<p>此次采取“限价竞买+抽签竞得”的方式，相比上年“竞自持租赁房”、“竞无偿移交统筹”、“竞可售型人才公寓”等规则，一定程度上给予房企更多利润空间。</p> <p>在原有以土地竞买保证金交纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。具体来看，银行保函(以下简称“保函”)是由竞买人向银行申请开立的一种保证函，银行作为保证人向武汉市土地交易中心(以下简称“中心”)开立的书面担保：一是要明确该单位参与竞买地块的编号；二是保证该单位有能力缴纳竞买地块竞买保证金。</p>
武汉	<p>地块成交后，竞得人须在挂牌文件规定期限内缴纳文件规定的等额保证金金额部分成交价款，并签订相关合同，否则开立保函银行需履行担保责任。</p>
青岛	<p>本次采用限地价，地价触顶进入竞品质阶段，竞品质得分相同进行摇号的竞价方式。</p>
济南	<p>竞买保证金缴纳比例调整为：居住用地竞买保证金按出让起始价的 20%缴纳。</p>

土地出让价款缴纳时间政策调整为：土地出让价款不超过 1 亿元的，在签订出让合同后 30 天内全部缴清；土地出让价款超过 1 亿元(含 1 亿元)的，在签订出让合同后 30 天内缴纳 50%，余款缴纳期限可根据实际情况确定并列入出让条件，但最迟不得超过 180 天。

合肥 大幅减少了配建规模；采用“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”的方式。

长沙 本次集中供地出让方式仍然以“限地价+竞自持租赁面积+摇号”和“限房价+摇号”为主，其中采取“限地价+竞自持租赁面积+摇号”的方式挂牌出让地块数量占总数量的 81.82%。挂牌条件设置严格落实“出让最高价”制度，严控单宗住宅用地溢价率不超过 15%的规定。

1. 出让规则依然沿用“限地价+摇号”方式，当地块网上竞价达到最高限价时，如仍有 2 家或 2 家以上单位要求继续竞买的，将停止网上限时竞价，改为现场摇号确定竞得人(资格审查和摇号时间另行通知)。

无锡 2. 依然严格审查资金来源，不得直接或间接使用金融机构各类融资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业贷款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

3. 保证金缴纳方式有变：提交预申请并按约定交纳用地预申请保证金的，在地块正式出让时，可用“现金+保函”的方式补足该地块剩余竞买保证金。

数据来源：公开信息，东方金诚

权利及免责声明：

本研究报告及相关的信用分析数据、模型、软件、研究观点等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以其他方式传播。未获书面授权的机构及人士不应获取或以其他方式使用本研究报告，东方金诚对本研究报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本研究报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方或/及发布方负责，东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查，但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

本研究报告的结论，是在最初发表本报告日期当日按照东方金诚的研究流程及标准做出的独立判断，遵循了客观、公正的原则，未受第三方组织或个人的干预和影响。东方金诚可能不时补充、修订或更新有关信息，也可能发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但没有义务和责任更新本报告并通知报告使用者。

本研究报告仅用于为投资人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资者应审慎使用本研究报告，自行对投资行为和投资结果负责，东方金诚不对其承担任何责任。

本声明为本研究报告不可分割的内容，任何使用者使用或引用本报告，应转载本声明。并且，相关引用必须注明来自东方金诚且不得篡改、歪曲或有任何类似性质的修改行为。