

集中供地政策出现松动 多城溢价率跌入冰点

——2022年10月集中供地数据点评

分析师 唐晓琳

10月，22城中共计7城开展了集中供地，分别为广州、成都、天津、南京、济南、苏州和无锡。从7城的表现来看，我们认为有如下特点：一是集中供地的相关政策已出现松动，部分城市因无法完成全年供地计划而不得不打破集中供地年度不超过3次的限制，开展了第四轮集中供地；二是各城从形式上大多可避免大面积流拍现象的出现，但是触底的溢价率依然可以反映出土地市场景气度不佳；三是在全国房地产行业跌入寒冬期的情况下，企业的投资能力和城市吸引投资的能力分化加剧，尽管政策已强调禁止城投托底，部分城市依然无法摆脱这一现状。

一、2021年下半年以来，土地市场持续降温，集中供地政策的适用性出现变化，部分城市不得不打破政策限制。

集中供地政策的初衷是“稳房价、稳地价、稳预期”，与当前土地市场的现实情况已发生背离。2021年下半年土地市场骤然转冷，各城为规避大面积流拍纷纷下调了供地数量，但这一举措也直接导致了年度供地计划无法依靠三轮集中供地完成。因此，今年年初，部分城市就公布了年内开展四轮集中供地的计划。

我们关注到，10月份，苏州和无锡两城开展了年内第四轮集中供地，率先打破了集中供地年度不超过3次的限制。而除此外，9月武汉市自然资源和规划局发布通知，显示武汉市自然资源和规划局计划在9月、10月、11月继续安排3个批次的集中供地，全年集中供地共计将达到6次；同月，长沙官方通知其土地推介方式将进行调整，今后不再按年度批次推介土地，更改为年度常态化更新推介。至此，多城集中供地政策已出现不同程度的松动。我们认为，2021年初土地市场的“过热”问题已不复存在，集中供地政策在一定程度上提高了房企的投资门槛，在当前的行业环境下有能力深度参与集中供地的房企数量十分有限，因此部分城市放松集中供地规则或退出集中供地模式是在土地市场低迷期的一种必然选择。

二、从 10 月集中供地结果来看，土地市场热度仍维持低位，多城集中供地整体溢价率触底。

10 月开展集中供地的 7 座城市无大面积流拍现象，但极低的土地溢价率反映出土地市场热度并无回升。广州是当月开展集中供地的唯一一线城市，本轮集中供地的土地溢价率仅为 0.5%，而今年前两轮溢价率分别为 5.60% 和 6.55%，并且在本轮土拍中有 3 宗地块发生流拍，2 宗地块提前终止，成交率仅为 75.00%。其余 6 座二线城市中，天津、济南、苏州和无锡 4 城的流拍率均为 0；成都 48 宗地块成交 44 宗、流拍 4 宗；南京 46 宗地块中成交 31 宗、流拍 1 宗、延期出让 14 宗。溢价率方面，济南、苏州和无锡 3 城全部成交地块均以底价成交，南京、成都和天津的整体溢价率依次为 2.58%、0.44% 和 0.13%。整体来看，7 城中除南京的 1 宗地块触顶成交外，其余地块中绝大多数为底价成交，少量为低溢价成交，土地市场仍十分冷淡。

三、财政部 9 月印发有关通知，严禁通过国企购地等方式虚增土地出让收入，但从次月集中供地表现来看，部分城市城投托底作用依然突出。

从 7 城集中供地的拿地企业名单来看，城市吸引投资的能力存在明显分化。作为一线城市，广州的集中供地吸引了保利、中国铁建、中建地产、华润置地等大型品牌房企的参与，保持央国企的主旋律。除此外，无锡也吸引了绿地和保利两大品牌房企拿地 5 宗，与上一轮集中供地中以地方性企业拿地为主的情况相比有热度回升的迹象。

其余城市中，成都、南京和济南三座城市城投公司的参与度普遍较高。我们关注到，9 月 24 日，财政部印发了《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》，其中提到“严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口”。通知发布后的次月，三座城市城投托底作用并未弱化，侧面反映出城市对外来投资的吸引力不足。而与此相反，本轮集中供地中天津表现有所好转，17 宗成交地块中仅 4 宗由城投类公司单独竞得，另有 4 宗由城投类公司和民企或国央企联合竞得，较上一轮集中供地八成地块由城投类公司竞得的情况相比有显著改善。苏州在本轮集中供地也吸引了一些民营企业和品牌房企的参与，共计 8 家民营企业参与并取得地块。在溢价率普遍维持低位的情况下，民企的广泛参与是体现城市土地市场热度差异的一个重要迹象。

附件 1： 2022 年 10 月 7 城集中供地相关情况

城市	供地数量	成交数量	流拍数量	流拍率 ¹	终止/延期数量	溢价率
广州	20	15	3	16.67%	2	0.50%
成都	48	44	4	8.33%	0	0.44%
天津	17	17	0	0.00%	0	0.13%
济南	18	18	0	0.00%	0	0.00%
南京	46	31	1	3.13%	14	2.58%
苏州	20	18	0	0.00%	2	0.00%
无锡	13	13	0	0.00%	0	0.00%
合计	182	156	8	4.88%	18	-

数据来源：各大媒体，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任何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。

¹ 本报告所述“流拍”不包含延期出让、终止出让等情况，流拍率的计算公式为“流拍率=流拍地块宗数/（成交地块宗数+流拍地块宗数）”，以广州为例，其流拍率=3/（15+3）=16.67%。