

无锡率先完成第五轮集中供地 供地模式趋向“多次少量”

——2022年11月集中供地数据点评
分析师 唐晓琳

11月，22城中共计8城开展集中供地，其中长沙、郑州为年内第三轮集中供地，北京、深圳、武汉、杭州和南京为第四轮集中供地，无锡为第五轮集中供地。整体来看，北京、杭州两城土地热度相对较高，一是整体溢价率较高且多宗地块触顶成交，二是参拍企业中品牌房企及民营房企数量较多，或与近期利好政策频出，市场信心得以提振有关。其余城市中，土地热度大多维持低位，一方面成交地块多以底价成交，另一方面竞得方依然以地方国资或城投类企业为主，但我们也关注到，部分城投企业已开始探索与代建企业的合作，这一行为或将部分缓解城投托底现象。具体来看：

供应方面，8城合计供应地块91宗，其中开展第四轮集中供地的5座城市供地规模较此前有明显下降，但优质地块占比较高，核心地块竞争激烈。具体看，长沙、郑州两城供地数量分别为22宗和23宗，与前两轮相比无显著差异；开展第四轮集中供地的5城供地规模却较此前有明显收缩，供地数量均未超过10宗，但地块质量普遍较高，多集中于城市核心区域且配套完善，系土地市场低迷时期地方政府对供地计划做出的优化和调整，意在提高房企的投资意愿；无锡为年内首个开展第五轮集中供地的城市，本轮供应地块14宗，与前几轮相比属于较高水平，一定程度上显示无锡的土地市场“留有余温”。

图表1：8城2022年以来各轮次集中供地供应规模对比

城市	首轮	第二轮	第三轮	第四轮	第五轮
长沙	22	19	22	-	-
郑州	15	17	23	-	-
深圳	8	16	7	7	-
南京	20	44	46	4	-
北京	18	17	18	6	-
武汉	11	22	43	7(仅宅地)	-
杭州	60	45	19	8	-
无锡	8	16	11	13	14

数据来源：各大媒体，东方金诚整理

成交方面，多数地块以底价成交，高溢价成交地块集中于北京、杭州和深圳三城。从流拍情况来看，仅郑州和深圳存在流拍地块，流拍数量分别为3宗和1宗，8城整体流拍率为4.5%；从溢价率来看，北京、杭州两城的整体溢价率较高，分别为10.0%和8.4%，其次是深圳，整体溢价率为3.7%，其余城市无溢价成交地块。我们认为，北京、杭州等地土地溢价率再次冲上高位，显示在利好政策频出、市场信心得以提振的情况下，城市核心竞争力得以体现。

图表 2：2022 年 11 月 8 城集中供地相关情况

城市	供地数量 (宗)	成交数量 (宗)	成交金额 (亿元)	流拍数量 (宗)	流拍率	终止/延期数量 (宗)	溢价率
长沙	22	21	73.0	0	0.0%	1	0.0%
郑州	23	20	114.8	3	13.0%	0	0.0%
深圳	7	6	97.3	1	14.3%	0	3.7%
南京	4	4	66.0	0	0.0%	0	0.0%
北京	6	6	135.0	0	0.0%	0	10.0%
武汉	7 (仅宅地)	6	44.6	0	0.0%	1	0.0%
杭州	8	8	98.9	0	0.0%	0	8.4%
无锡	14	14	224.1	0	0.0%	0	0.0%
合计	91	85	853.7	4	4.5%	2	-

数据来源：各大媒体，东方金诚整理

拿地企业方面，多个城市仍存在城投托底现象，但个别城投公司已探索与代建公司之间展开合作，尝试破解城投拿地僵局。具体看，南京、武汉、长沙、郑州和无锡5城的拿地企业主要为地方国资或城投类企业，且成交地块均为底价成交。但我们关注到，无锡本轮集中供地中，绿城管理与无锡城建发展联合拿地1宗，后续将由绿城管理完成项目的管理和建设，增强了城投公司拿地的实际意义。与其他二线城市类似，杭州土拍中本土企业参与度较高，但不同的是，杭州土拍中民营企业的身影众多，本轮集中供地的8宗地块就均由民企竞得。相比之下，一线城市对品牌房企的吸引力更大，北京、深圳的拿地企业多为品牌房企，但本轮集中供地中仅深圳有1宗地块被民企竞得。

整体来看，越来越多城市尝试多轮次集中供地，而从目前已完成第四轮集中供地的城市来看，供地规模有显著下降，但供地质量较高，多数地块出自城市核心区域，意在行业寒冬期可以吸引更多房企投资。我们认为，“多次少量”的供地模式一是可降低房企面对集中供地时所承担的资金压力，有助于提高房企的参与度；二是便于地方政府灵活安排供地计划，完成年度土地出让计划；三是有助于维持土地市场稳定表现，避免

流拍率太高导致市场情绪进一步降温。在当前行业环境下其具有更好的适应性，预期后续将有更多城市加入多次少量的常态化集中供地模式。

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。