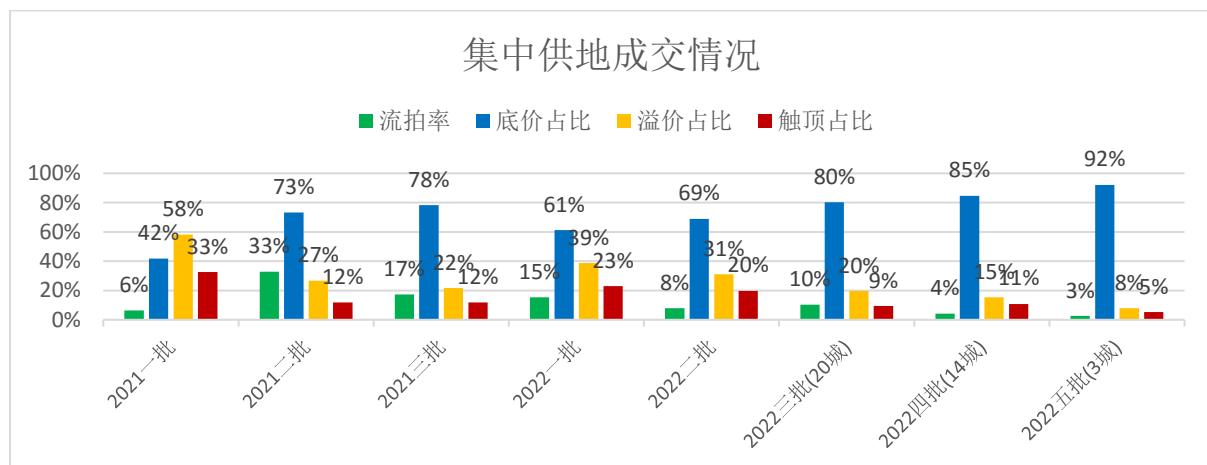


民营房企翘尾拿地，五大特点总结 2022 集中供地

2022 年截至目前，22 个集中供地城市中除长春、沈阳外，所有城市均完成了三批次供地，其中 14 城完成了四批次供地（尚有合肥、济南、长沙四批次将于本月底前完成），3 城完成了五批次供地（未包含即将进行第五批次第四场土拍的武汉、以及上架了 5 宗预申请地块的北京），1 城（武汉）发布了六批次土拍公告，市本级范围内累计揽金约 1.77 万亿元，相较于 2021 全年 22 个城市市本级累计土地出让金收入 2.66 万亿（含集中供地政策实施之前的成交地块）而言，同比下降超三成。今年土拍呈现如下五大特点：

1、市场高开低走。

尽管今年自年初起房地产市场表现较为冷淡，但房企在年初对市场能够尽快企稳回暖的信心较强，在一批次土拍之际表现相对更为积极。从数据来看，今年一批次 39% 的地块溢价成交，该比例尽管低于去年一批次的 58%，但仍然明显优于去年的第二、第三批次。但自第二批次开始，受到房地产市场期房烂尾担忧、居民收入预期悲观、房价上涨预期转弱三重影响，房地产市场在大量救市政策下并无显著改善，房企拿地积极性迅速减弱。在数据层面的反映，是溢价成交地块占比直线下降，五批次该比例已降至 8%，也就是 **超过九成的地块底价成交**。



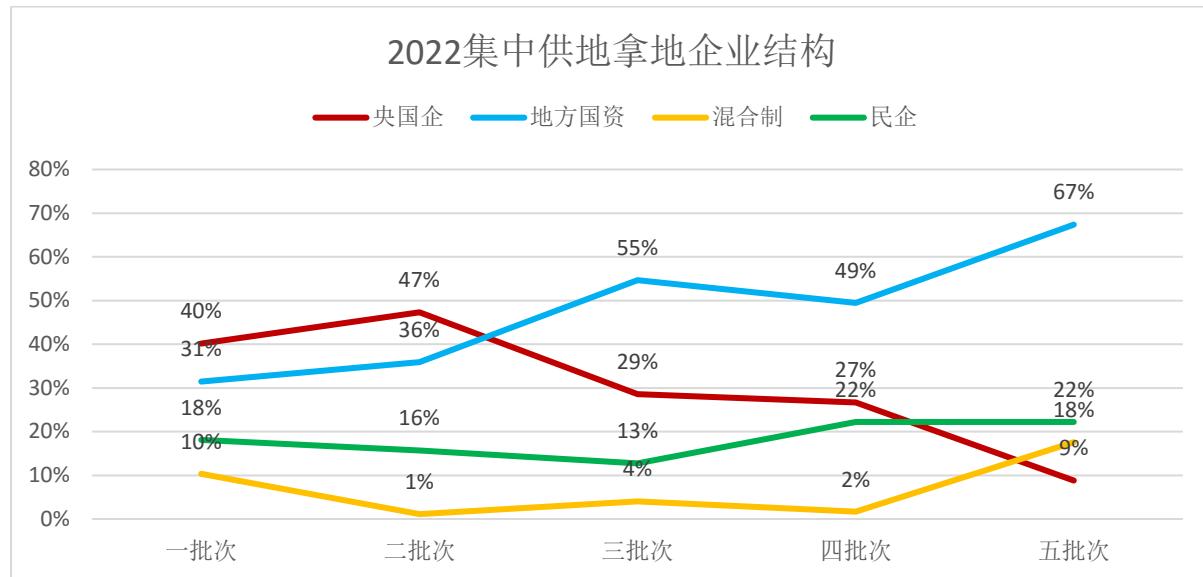
2、利润空间充足。

与去年一批次的薄利抢地形成鲜明对比，今年地块利润空间更为充足，特别是一线城市地块利润空间普遍在 10% 以上。但与此同时，房企对于利润空间的反馈也在边际减弱，这主要是由于部分地块的利润空间“看得见摸不着”，有利润而没去化，一些项目不得不低于限价销售。反而是部分薄利的安置房回购项目因其去化有明确保障，而受到房企追捧。当前房企的投资逻辑中，**对于去化速度的考量明显优先于利润空间**，部分城市推出的个别限价倒挂的地块也因此受到房企青睐。

3、民企参拍翘尾。

受到资金压力的影响，全国性布局的头部民企除龙湖外，基本在土拍市场上消失。而本土民企在各自深耕的地区反而表现比较积极，特别是滨江在杭州土拍中表现非常抢眼。此外，自财政部 126 号文之后，越来越多的本土民企与地方国资联合拿地（或小股操盘、或代建），地方国资企业发挥其资金成本低的优势，而本土民企则发挥其项目操盘能力，双方优势互补的同时，也可以规避 126 号文的管控，提升地方国资的自我造血能力，这也导致 **年底民企拿地金**

额占比产生了翘尾现象。与 2021 年仅约 10% 地方国资地块入市不同，预计今年这类新的结合模式下，将有更多的项目进入实质性开发阶段，这些项目也将在不远的未来入市销售。



4、地方国资托底。

今年一、二批次的市场主力仍是央国企，而自三批次起，地方国资再次进场托底，拿地金额占比持续提升。全年来看，**地方国资历史罕见地成为全年 22 城的拿地主力**，拿地金额占比达到 42%，超过了央国企的 37%。民企该比例则仅为 16%、混合所有制企业该比例为 5%。从这一拿地企业比例的变化可以看出，在行业“民退”的背景下，央国企并未“国进”。民企退场后留下的市场空白，一方面留下了土地出让金收入的缺口，而另一方面则由部分地方国资企业填补。

5、城市分化加剧。

如果说去年众多房企意识到应回归一二线城市的市场，那么**今年诸多房企聚焦的仅仅是北京、上海、深圳、杭州、厦门和合肥**。这其中北上深杭因其城市经济基本面优势明显，新房购买力仍然较强。厦门特别是岛内地块的稀缺性，以及厦门对于全福建高收入人群的吸附能力，让其走出相对独立的市场行情。而合肥则是因其年初新房库存不足，房企纷纷希望补仓，使其今年超额 50% 完成了全年宅地的供地计划。而反观长春、沈阳等城市，至今尚未能推出第三批次集中供地，全年宅地供地计划完成率不足三成。

2022年集中供地成交情况					
城市	广义流拍率	底价占比	溢价占比	触顶占比	
北京	7%	47%	53%	27%	
天津	35%	92%	8%	6%	
济南	21%	91%	9%	4%	
青岛	5%	91%	9%	5%	
沈阳	22%	100%	0%	0%	
长春	40%	100%	0%	0%	
上海	0%	55%	45%	30%	
杭州	1%	48%	52%	35%	
宁波	0%	67%	33%	23%	
南京	20%	77%	23%	10%	
苏州	5%	79%	21%	10%	
无锡	0%	94%	6%	2%	
合肥	22%	35%	65%	45%	
广州	17%	81%	19%	5%	
深圳	11%	24%	76%	65%	
福州	20%	67%	33%	13%	
厦门	10%	48%	52%	15%	
重庆	0%	83%	17%	11%	
成都	8%	78%	22%	12%	
武汉	7%	94%	6%	5%	
长沙	7%	91%	9%	7%	
郑州	11%	96%	4%	0%	
总体	10%	72%	28%	17%	

2023 土地市场预判：

尽管近期房地产是支柱产业的叙述再次被重申，我们也将预期更多扶持政策即将来临，但“期房烂尾担忧、居民收入预期悲观、房价上涨预期转弱”三重房地产市场压力中，仅期房烂尾担忧可以在短期内得到根本性解决。疫情管控放松之后，居民收入预期的转变尚需时日，而房价上涨预期的转弱则无法从根本上得到改变。因此，**明年的土拍市场或将延续全国低迷、城市分化的走势，各地土拍规则将保持宽松。为完成土地财政收入目标，弱能级城市实际地价有进一步下调的可能性。**房企仍需重点关注市场风险、聚焦核心城市和板块、捕捉点状的投资机会。