

2023Q3，卖地及房企拿地情况如何？

2023年10月07日

► 2023 前三季度，各地土地市场表现如何？

2023 前三季度，全国土地市场表现同比去年前三季度下滑幅度较大，土地出让金同比下滑 20%，仅有天津、宁夏、江苏、北京、浙江分别实现 122%、79%、10%、3%、1%的同比正增长。

从省层面观察，我们分为五类区域：

(1) 江苏、浙江、福建、山东、北京、上海、广东：福建、山东、上海土地出让金同比 2022 前三季度下滑幅度较大，下滑均超 40%。从预算完成比例来看，相较 2022 前三季度，除福建、山东、上海外，各省份比重均有所提升，2023 前三季度福建、山东预算完成比例不足 50%。

(2) 湖北、安徽、江西、河南：湖北、安徽、河南三区域土地出让金同比 2022 前三季度下滑幅度大，分别达 46%、47%、27%；且预算完成比例较低，均不足 30%。江西地区的土地出让金下滑较少。

(3) 湖南、四川、重庆、陕西、新疆：湖南、重庆、陕西、新疆土地出让金同比 2022 前三季度均出现大幅下滑，分别为 45%、40%、41%、56%，四川地区降幅较小，仅为 6%。从预算完成比例来看，湖南、重庆、陕西、新疆对应的预算完成比例均低于 30%，新疆仅 12%。

(4) 天津、云南、广西：天津土地出让收入同比 2022 前三季度大幅上涨，涨幅达 122%，其余两地土地出让收入同比小幅下降。天津预算完成比例同比增长至 46%，广西、云南预算完成比例大体与 2022 前三季度持平，均不足 30%。

(5) 其他尾部区域：仅宁夏同比 2022 前三季度实现正增长，黑龙江、河北 2023 前三季度下滑幅度相对较小，其它区域降幅均超过全国平均水平。这些省份的预算完成比例均未超 40%，其中甘肃、青海预算完成比例仅为 7%、2%。

► 2023 前三季度，房企拿地有哪些新变化？

2023 前三季度主要房企拿地总金额为 6618 亿元，同比下滑 33%，除江苏、江西、陕西、天津、山西、辽宁、河北外，其余省市的房企拿地金额均同比 2022 前三季度出现下滑。

从各省拿地房企的属性来看，2022 年前三季度全国范围内国有企业拿地占比为 75%，而 2023 年前三季度，全国国有企业拿地占比达到了 94%，国有企业拿地的金额出现了大幅增长。

从商品房销售情况来看，2023 年前三季度商品房销售略有下降，商品房销售额同比去年下降 3.3%。从 30 个大中城市商品房成交来看，2 月-5 月均保持 25%以上的同比增长，但 6 月到 9 月均同比下滑 25%左右。

进一步从省层面来看，不少省份商品房销售在进入 2023 年后出现了进一步下滑，如：江西、广西、贵州等区域商品房销售显著下滑，同比降幅达 30%以上；天津商品房销售情况明显的改善，商品房销售额和销售面积的增长幅度均超过 30%。

► **风险提示：**1) 房地产政策不及预期；2) 宏观经济、地方政府债务压力、城投信用风险事件超预期。



分析师 谭逸鸣

执业证书：S0100522030001

电话：18673120168

邮箱：tanyiming@mszq.com

研究助理 韩晨晨

执业证书：S0100123070055

电话：

邮箱：hanchenchen@mszq.com

相关研究

1.品种利差跟踪周报 20230928：收益率涨跌互现，非金类信用利差普遍走阔-2023/10/07

2.高频数据跟踪周报 20231006：本周天然气价格上涨-2023/10/06

3.利率债周度跟踪 20231006：节后利率债发行 1316 亿元-2023/10/06

4.流动性跟踪周报 20231006：R007 上行至 2.57%-2023/10/05

5.城投主体研究与分析系列：多视角再看主体：甘肃、宁夏、青海-2023/10/04

目录

1 2023 前三季度，各地土地市场表现如何？	3
1.1 2023 前三季度，各省层面土地市场表现如何？	3
1.2 2023 前三季度，各地市土地市场表现如何？	4
2 2023 前三季度，房企拿地有哪些新变化？	14
2.1 2023 前三季度，房企拿地对土地市场有何影响？	14
2.2 2023 前三季度，商品房销售及去化情况如何？	21
3 风险提示	24
插图目录	25

2023 年以来房地产市场延续疲软，各地土地出让收入出现了不同程度的下滑，市场关注度仍较高，然三季度以来，地产政策密集出台，一定程度上体现了政策端的边际变化。

那么，2023 年前三季度土地市场和房企拿地情况如何？相较 2022 年有何新变化？

对此，本文从土地市场和房企拿地的角度出发，**聚焦以下几点：**

- (1) 2023 前三季度，各省、地市的土地市场表现如何？**
- (2) 2023 前三季度，各省、地市的房企拿地情况及拿地布局有何变化？**
- (3) 各省商品房的销售和去化情况如何？**

1 2023 前三季度，各地土地市场表现如何？

1.1 2023 前三季度，各省层面土地市场表现如何？

2023 前三季度，全国土地市场表现同比去年前三季度下滑幅度较大，土地出让金同比下滑 20%，仅有天津、宁夏、江苏、北京、浙江分别实现 122%、79%、10%、3%、1%的同比正增长。

我们结合各省经济财政债务、市场关注度等情况，参考市场分类，将全国各省份大致分为以下几类，来对应重点观察土地市场的变化：

(1) 江苏、浙江、福建、山东、北京、上海、广东：福建、山东、上海土地出让金同比 2022 前三季度下滑幅度较大，下滑均超 40%。从预算完成比例来看，相较 2022 前三季度，除福建、山东、上海外，各省份比重均有所提升，而 2023 前三季度福建、山东预算完成比例低于（包含）30%。

(2) 湖北、安徽、江西、河南：湖北、安徽、河南三区域土地出让金同比 2022 前三季度下滑幅度大，分别达 46%、47%、27%；且预算完成比例较低，均不足 30%。江西地区的土地出让金下滑较少。

(3) 湖南、四川、重庆、陕西、新疆：湖南、重庆、陕西、新疆土地出让金同比 2022 前三季度均出现大幅下滑，分别为 45%、40%、41%、56%，四川地区降幅较小，仅为 6%。从预算完成比例来看，湖南、重庆、陕西、新疆对应的预算完成比例均低于 30%，新疆仅 12%。

(4) 天津、云南、广西：天津土地出让收入同比 2022 前三季度大幅上涨，涨幅达 122%，其余两地土地出让收入同比小幅下降。天津预算完成比例同比增长至 46%，广西、云南预算完成比例大体与 2022 前三季度持平，均不足 30%。

(5) 其他尾部区域：仅宁夏同比 2022 前三季度实现正增长，黑龙江、河北

2023 前三季度下滑幅度相对较小，其它区域降幅均超过全国平均水平。这些省份的预算完成比例均未超 40%，其中甘肃、青海预算完成比例仅为 7%、2%。

图1：2023 年前三季度各省土地市场表现一览（亿元）

省份	2022 GDP	2022年累计土地出让金	2022政府性基金收入预算数	2023年累计土地出让金	2023政府性基金收入预算数	2022预算累计完成比例	2023预算累计完成比例	2023年土地出让金累计同比	23Q3土地出让金环比Q2	2023年内到期规模	年内到期/存量	2022年债务率	2022年广义债务率	2018-2022土地出让金同比增速
江苏	122876	4609	11148	5063	9636	41%	53%	10%	48%	2933	12%	78%	427%	
浙江	77715	4285	9067	4329	8866	47%	49%	1%	4%	1317	7%	86%	361%	
福建	53110	1482	3443	813	2710	43%	30%	-45%	-26%	512	11%	120%	341%	
山东	87435	2601	7500	1565	6384	35%	25%	-40%	-37%	1097	8%	111%	328%	
北京	41611	1586	2198	1641	2004	72%	82%	3%	-44%	591	11%	104%	401%	
上海	44653	4050	3014	1915	3019	134%	63%	-53%	19%	241	7%	65%	150%	
广东	129119	2783	8490	2766	5352	33%	52%	-1%	-15%	986	11%	93%	232%	
湖北	53735	1188	3681	636	3206	32%	20%	-46%	-36%	520	8%	105%	334%	
安徽	45045	1552	3654	820	3377	42%	24%	-47%	-61%	309	6%	102%	255%	
江西	32075	887	1875	797	1921	47%	41%	-10%	1%	474	8%	101%	283%	
河南	61345	1086	3633	791	3080	30%	26%	-27%	9%	389	7%	103%	256%	
湖南	48670	1245	3687	678	3118	34%	22%	-45%	-45%	556	8%	116%	309%	
四川	56750	1812	2424	1699	2400	75%	71%	-6%	12%	612	6%	96%	326%	
重庆	29129	594	2037	357	1827	29%	20%	-40%	-25%	367	6%	128%	386%	
陕西	32773	1253	2127	744	2656	59%	28%	-41%	-29%	323	10%	101%	303%	
新疆	17741	231	995	102	848	23%	12%	-56%	-41%	78	7%	109%	212%	
天津	16311	203	1635	452	993	12%	46%	22%	-70%	1062	28%	221%	588%	
广西	26301	352	1552	339	1306	23%	26%	-4%	65%	223	9%	124%	341%	
云南	28954	197	1194	161	805	17%	20%	-19%	-52%	475	25%	142%	354%	
宁夏	5070	34	208	61	159	16%	39%	79%	-38%	11	7%	116%	184%	
甘肃	11202	106	679	43	607	16%	7%	-59%	-67%	27	5%	106%	239%	
黑龙江	15901	56	412	54	174	14%	31%	-3%	-67%	39	18%	121%	147%	
吉林	13070	150	788	101	477	19%	21%	-33%	28%	93	9%	136%	236%	
青海	3610	28	158	5	186	18%	2%	-84%	-74%	16	20%	140%	175%	
辽宁	28975	282	1360	203	1099	21%	18%	-28%	5%	12	6%	149%	199%	
内蒙古	23159	224	580	118	570	39%	21%	-47%	-50%	16	30%	142%	190%	
河北	42370	945	3093	794	2668	31%	30%	-16%	-42%	167	8%	119%	199%	
山西	25643	356	1068	274	833	33%	33%	-23%	31%	60	5%	85%	146%	
贵州	20165	273	2224	143	1480	12%	10%	-48%	3%	119	5%	153%	346%	

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

注：土地出让金规模及增速均为前三季度累计值

债务率=地方政府债券/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

广义债务率=（地方政府债券+城投有息债务）/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

土地出让金同比增速中，蓝色表示正增长，灰色表示负增长。

1.2 2023 前三季度，各地市土地市场表现如何？

进一步从地市级层面来看，各省内地级市的土地成交情况如何？

注：目前关于强制集中供地不超过三轮的规定已经取消，但大部分城市仍按照轮次进行供地，故而一定程度上各地出让还是会受到节奏的影响，我们在此不探讨该因素的细项影响。

（1）江苏、浙江、福建、山东、广东区域内：

第三轮集中供地尚未开始的城市有福州、青岛、济宁、深圳，其中福州 2023Q3 环比增幅大，高达 158%，与福州从 8 月开始第二轮集中供地有关。

第三轮集中供地已完成的城市中：厦门、深圳、宁波 2023 前三季度土地出让金同比下滑幅度较大，超 40%；南京、无锡、杭州、苏州同比下滑幅度相对较小，广州 2023 年前三季度土地出让金同比增长 53%。

其他地市中，**江苏**：下滑最严重的为连云港、镇江市，同比分别达 46%、27%。浙江省地市普遍处于同比下滑状态。**福建**：除南平市同比上涨 50%外其他

城市均同比下跌。**山东**：除德州市同比上涨之外其他均处于同比下跌状态，其中威海市同比下滑幅度最大达 86%。**广东**：东莞、汕尾、珠海、肇庆、深圳市同比下跌 45%-80%，多个地市同比上涨，其中同比最大上涨幅度分别为云浮市（170%）和湛江市、茂名市（94%）。

图2：江苏各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
江苏	连云港市	135.9	73.3	-46%	240%		33%	421%	155	21%
江苏	镇江市	139.3	101.1	-27%	54%		34%	464%	153	19%
江苏	无锡市	529.5	413.8	-22%	-5%		47%	319%	243	9%
江苏	宿迁市	97.9	79.1	-19%	-51%		41%	214%	46	12%
江苏	苏州市	913.1	765.0	-16%	-32%		51%	269%	287	8%
江苏	南京市	963.7	821.3	-15%	154%		62%	394%	521	12%
江苏	徐州市	180.5	169.2	-6%	234%		50%	240%	153	11%
江苏	南通市	336.7	321.7	-4%	7%		59%	360%	263	12%
江苏	常州市	206.3	217.1	5%	-22%		61%	365%	243	13%
江苏	淮安市	74.6	86.1	15%	91%		41%	472%	104	10%
江苏	泰州市	99.3	139.6	41%	549%		56%	432%	164	9%
江苏	扬州市	114.5	186.6	63%	196%		51%	287%	124	12%
江苏	盐城市	158.7	480.3	203%	144%		46%	370%	163	10%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

注：标红城市为已完成第三轮集中供地城市；标蓝城市为尚未开始第三轮集中供地城市。

债务率=地方政府债券/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

广义债务率=（地方政府债券+城投有息债务）/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

土地出让金规模中，灰色表示历年前三季度数据，红色表示 2023 前三季度数据。（下同）

图3：浙江各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
浙江	宁波市	898.0	530.1	-41%	29%		45%	271%	211	8%
浙江	嘉兴市	369.2	229.0	-38%	-29%		56%	327%	88	4%
浙江	温州市	458.4	308.8	-33%	-39%		54%	185%	64	8%
浙江	绍兴市	300.4	208.9	-30%	-11%		61%	462%	147	5%
浙江	湖州市	313.2	227.9	-27%	-30%		52%	580%	167	7%
浙江	衢州市	128.0	95.2	-26%	-25%		51%	134%	37	9%
浙江	杭州市	2093.1	1638.8	-22%	-4%		52%	349%	297	7%
浙江	金华市	420.1	330.0	-21%	-7%		73%	211%	128	11%
浙江	台州市	368.4	340.3	-8%	8%		47%	230%	49	7%
浙江	丽水市	90.4	91.6	1%	201%		39%	103%	14	6%
浙江	舟山市	33.1	41.5	25%	-52%		27%	332%	16	3%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图4：福建各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
福建	三明市	23.0	7.4	-68%	-93%		23%	157%	11	12%
福建	厦门市	554.4	210.2	-62%	-79%		46%	229%	224	19%
福建	福州市	411.6	158.3	-62%	158%		46%	98%	44	10%
福建	宁德市	67.0	31.5	-53%	-3%		23%	148%	13	12%
福建	漳州市	163.6	82.8	-49%	13%		33%	339%	65	10%
福建	泉州市	191.3	101.1	-47%	-7%		37%	273%	82	9%
福建	龙岩市	52.0	35.9	-31%	21%		27%	347%	12	7%
福建	莆田市	43.2	29.9	-31%	-82%		34%	163%		
福建	南平市	16.5	24.7	50%	144%		19%	180%	9	3%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图5：山东各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
山东	威海市	124.9	17.8	-86%	-52%		51%	214%	36	8%
山东	泰安市	71.6	22.3	-69%	44%		31%	160%	14	4%
山东	青岛市	430.5	208.1	-52%	-29%		37%	306%	274	7%
山东	淄博市	77.8	40.2	-48%	397%		37%	162%	53	9%
山东	枣庄市	146.3	77.9	-47%	-41%		50%	120%	12	10%
山东	烟台市	109.9	62.1	-43%	-48%		31%	167%	62	10%
山东	潍坊市	230.9	132.3	-43%	-29%		44%	220%	106	11%
山东	临沂市	153.7	96.8	-37%	-80%		40%	112%	30	6%
山东	菏泽市	239.0	151.2	-37%	-41%		38%	75%	20	12%
山东	日照市	70.8	47.4	-33%	124%		48%	157%	9	5%
山东	滨州市	36.9	26.5	-28%	448%		32%	122%	4	7%
山东	聊城市	129.9	94.3	-27%	-24%		37%	90%	1	2%
山东	济南市	238.1	176.7	-26%	-25%		41%	189%	173	9%
山东	济宁市	149.9	123.6	-18%	-57%		41%	190%	41	6%
山东	东营市	51.4	42.9	-17%	-51%		27%	121%	1	1%
山东	德州市	79.4	111.5	40%	-88%		40%	146%	2	1%
山东	莱芜市	-	-							

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图6：广东各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
广东	东莞市	342.2	93.9	-73%	-79%		39%	65%	5	7%
广东	汕尾市	15.2	6.5	-57%	391%		16%	79%	2	22%
广东	珠海市	92.8	45.6	-51%	145%		42%	284%	116	14%
广东	肇庆市	42.2	21.7	-49%	74%		12%	138%		
广东	深圳市	731.1	403.7	-45%	-51%		24%	122%	438	15%
广东	清远市	20.8	14.9	-28%	167%		20%	87%		
广东	汕头市	24.0	18.9	-21%	-22%		33%	67%		
广东	韶关市	15.6	12.6	-19%	-43%		15%		2	
广东	河源市	6.7	6.1	-9%	246%			71%		
广东	佛山市	332.0	306.8	-8%	-51%		49%	93%	24	13%
广东	中山市	51.7	56.3	9%	145%		35%	78%	3	6%
广东	惠州市	112.9	126.6	12%	130%		42%	82%	4	5%
广东	江门市	35.0	46.8	34%	-62%		29%	101%	16	7%
广东	梅州市	6.2	8.5	36%	-35%		12%	78%		
广东	潮州市	5.7	8.1	41%	129%		9%			
广东	阳江市	9.3	13.8	49%	-73%		15%	84%		
广东	广州市	688.8	1056.6	53%	5%		46%	361%	202	7%
广东	揭阳市	11.0	18.9	72%	-60%		18%	67%		
广东	茂名市	20.3	39.4	94%	137%		15%	62%		
广东	湛江市	15.2	29.5	94%	8%		19%	86%		
广东	云浮市	3.1	8.5	170%	-9%		11%			

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

（2）湖北、安徽、江西、河南区域内：

合肥第三轮集中供地已在 Q3 完成，合肥 2023 前三季度土地出让金同比发生 51%的下降；郑州、武汉的土地出让数据尚未体现，或与签约计入数据有一定时滞有关。此外，尚未开始第三轮土拍的郑州、武汉，同比均有下滑。

其他地市中，**湖北**：黄石 2023 前三季度同比下跌 87%，但环比上涨 153%，宜昌市同比、环比均有一定程度上涨。**安徽**：各地市土地出让金较 2022 前三季度普遍下滑，其中六安、淮北、铜陵市同比下滑分别达 80%、70%和 69%，Q3

环比 Q2 也均为下跌趋势。其他地市中仅有蚌埠市同比上涨。**江西**：所有地市均为同比下滑趋势，部分地市 Q3 环比上涨。**河南**：三门峡、漯河市较 2022 年上半年分别有 72%、63% 下滑。洛阳、周口、信阳市同比上涨。

图7：湖北各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
湖北	黄石市	79.9	10.4	-87%	153%				55	10%
湖北	鄂州市	21.7	4.8	-78%	-13%		47%	123%		
湖北	孝感市	66.7	30.3	-55%	-51%		24%		12	8%
湖北	黄冈市	30.7	15.2	-51%	-90%		24%		14	11%
湖北	武汉市	555.0	288.1	-48%	-42%		43%	275%	98	5%
湖北	十堰市	38.5	20.5	-47%	-19%		27%		18	8%
湖北	咸宁市	20.0	11.2	-44%	-63%		22%	137%	23	16%
湖北	咸宁市	28.3	18.7	-34%	-48%		22%	197%	12	4%
湖北	荆州市	43.3	40.1	-7%	-58%		29%	141%	35	18%
湖北	宜昌市	72.2	72.7	1%	43%		30%	262%	5	1%
湖北	随州市	8.1	9.5	17%	-74%		15%	159%	13	20%
湖北	襄樊市									
湖北	恩施市		8.9		27%					

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图8：安徽各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
安徽	六安市	57.7	11.4	-80%	-15%		31%	150%	15	9%
安徽	淮北市	30.5	9.2	-70%	-28%				8	4%
安徽	铜陵市	36.0	11.2	-69%	-29%				1	1%
安徽	池州市	14.9	5.5	-63%	-64%		20%	134%		
安徽	宿州市	82.5	36.5	-56%	20%		30%	167%	13	8%
安徽	合肥市	915.9	451.3	-51%	-76%		36%	118%	26	4%
安徽	滁州市	89.7	45.3	-49%	293%			210%	47	11%
安徽	淮南市	34.5	19.5	-44%	-61%		16%	187%	21	10%
安徽	马鞍山市	44.6	27.3	-39%	-16%			328%	6	2%
安徽	黄山市	15.2	9.6	-37%	-82%		17%	135%	6	33%
安徽	宣城市	42.4	28.2	-33%	-39%		24%	225%	42	13%
安徽	安庆市	45.2	35.5	-21%	-26%		28%	194%	2	1%
安徽	芜湖市	136.9	117.1	-14%	-20%		36%	200%	15	4%
安徽	阜阳市	61.4	55.7	-9%	-77%				36	8%
安徽	蚌埠市	33.6	37.0	10%	-93%		24%	179%	16	6%
安徽	巢湖市	-	-							

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图9：江西各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
江西	景德镇市	44.4	19.9	-55%	-72%		49%	203%	34	11%
江西	新余市	10.7	4.8	-55%	118%		32%	185%	14	14%
江西	宜春市	124.0	58.4	-53%	17%		39%	154%	39	9%
江西	抚州市	126.8	68.8	-46%	94%		34%	114%	21	9%
江西	上饶市	170.7	106.3	-38%	54%		31%	202%	76	8%
江西	九江市	84.2	52.4	-38%	-36%		29%	133%	21	5%
江西	鹰潭市	31.3	21.5	-31%	73%		26%	183%	23	10%
江西	吉安市	53.5	39.1	-27%	-34%		19%	121%	5	2%
江西	赣州市	124.1	96.3	-22%	-12%		31%	216%	69	9%
江西	南昌市	181.6	147.2	-19%	-24%		29%	239%	65	8%
江西	萍乡市	67.0	62.2	-7%	32%		37%		17	11%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图10：河南各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
河南	三门峡市	12.9	3.6	-72%	-23%		21%	152%	17	21%
河南	漯河市	27.2	10.0	-63%	-57%		18%	117%	9	11%
河南	焦作市	12.3	4.6	-63%	53%		22%	84%	12	11%
河南	许昌市	59.5	24.6	-59%	-86%		25%	134%	12	7%
河南	驻马店市	70.3	38.5	-45%	-38%		24%	73%	16	10%
河南	濮阳市	45.0	26.0	-42%	-71%		31%	101%	5	7%
河南	商丘市	67.9	40.4	-40%	-17%		26%	110%	27	9%
河南	开封市	54.9	33.8	-38%	-49%		34%		27	12%
河南	鹤壁市	14.4	9.3	-36%	77%		24%	113%		
河南	平顶山市	28.5	19.7	-31%	199%		25%	130%	11	9%
河南	郑州市	333.2	240.3	-28%	250%		36%	193%	41	4%
河南	南阳市	86.6	70.1	-19%	100%		23%	72%	17	21%
河南	新乡市	68.4	58.3	-15%	108%		26%	107%	1	1%
河南	安阳市	44.9	43.1	-4%	-73%		20%	84%	6	9%
河南	洛阳市	63.2	65.5	4%	-62%		28%	136%	33	5%
河南	周口市	56.8	63.7	12%	-53%		19%	88%		
河南	信阳市	23.4	33.9	45%	-61%		19%	62%	11	20%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

（3）湖南、四川、陕西、新疆区域内：

长沙第三批集中供地已在 Q3 完成，成都第三轮集中供地已经开始。成都 2023 前三季度土地出让金收入同比小幅上涨 1%，Q3 与 Q2 环比上涨幅度较大，达 35%；但长沙 2023 前三季度土地出让金收入同比下降 37%，环比下降 49%。

其他地市中，**湖南**：各地市差异较大，湘潭、郴州市同比下跌幅度达 73%和 63%，娄底和邵阳市同比上涨 74%和 32%，娄底 Q3 环比 Q2 上升 226%。**四川**：绵阳、内江市土地出让金同比下跌程度最大，分别达 73%、67%。德阳、巴中市同比上涨 7%、6%。**陕西**：各地市普遍同比下滑，Q3 环比 Q2 也普遍下跌。**新疆**：各地市同比上涨及下跌趋势差异较大，其中巴州同比下跌达 73%，哈密同比上涨幅度达 72%。

图11：湖南各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
湖南	湘潭市	66.5	18.2	-73%	-13%		36%	293%	17	10%
湖南	郴州市	29.0	10.8	-63%	-68%		30%	262%	39	13%
湖南	株洲市	101.2	41.6	-59%	-74%		42%	341%	63	7%
湖南	永州市	78.8	38.5	-51%	-66%		30%	112%	10	7%
湖南	张家界市	3.1	1.9	-39%	201%		25%	187%	10	11%
湖南	长沙市	534.5	335.5	-37%	-49%		42%	254%	97	5%
湖南	衡阳市	71.9	47.9	-33%	51%		33%	183%	15	2%
湖南	益阳市	19.1	13.9	-28%	-13%		24%	149%	7	7%
湖南	常德市	50.1	36.4	-27%	112%		31%	262%	64	7%
湖南	怀化市	33.4	24.7	-26%	-53%		19%		9	5%
湖南	岳阳市	87.3	109.4	25%	-46%		39%	224%	39	9%
湖南	邵阳市	20.8	27.4	32%	-30%		22%	145%	7	4%
湖南	娄底市	9.6	16.7	74%	226%		19%	145%	4	3%
湖南	吉首市									

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图12：四川各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
四川	绵阳市	72.8	19.6	-73%	-55%		35%	215%	11	3%
四川	内江市	22.5	7.3	-67%	185%		29%	176%	2	3%
四川	遂宁市	33.2	10.8	-67%	20%		33%	183%	26	28%
四川	攀枝花市	4.3	1.5	-65%	-52%		21%	166%		
四川	广元市	20.0	7.1	-65%	35%		16%	160%	2	8%
四川	雅安市	8.2	3.5	-57%	-64%		15%	114%	11	48%
四川	乐山市	25.8	17.4	-33%	-50%		25%	154%	5	2%
四川	泸州市	38.9	26.5	-32%	-65%		24%	208%	40	11%
四川	眉山市	109.8	79.5	-28%	-86%		54%	122%	4	2%
四川	宜宾市	53.2	39.4	-26%	136%		29%	205%	53	12%
四川	南充市	32.5	27.0	-17%	163%		28%	130%	2	9%
四川	贵阳市	36.8	31.0	-16%	-88%		35%	174%		
四川	自贡市	15.5	13.3	-14%			29%	181%	8	8%
四川	广安市	24.4	22.3	-9%	4%		19%	118%	8	27%
四川	成都市	937.2	945.1	1%	35%		48%	370%	311	6%
四川	达州市	23.2	24.1	4%	-42%		29%	138%	2	1%
四川	巴中市	13.4	14.2	6%	-72%		26%	178%	7	10%
四川	德阳市	39.7	42.6	7%	132%		34%	138%	13	7%
四川	阿坝市		0.0							
四川	凉山市		9.7		-82%					
四川	甘孜市		0.5		588%					

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图13：陕西各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
陕西	宝鸡市	61.8	10.3	-83%	-68%		17%		5	15%
陕西	渭南市	44.4	8.9	-80%	-75%		17%	106%	20	19%
陕西	商洛市	13.5	3.2	-76%	-84%		9%	112%		
陕西	铜川市	9.7	3.3	-66%	-78%		12%	80%		
陕西	汉中市	48.9	16.9	-65%	-98%		15%	83%		
陕西	咸阳市	101.9	36.8	-64%	-95%		22%	85%	8	8%
陕西	延安市	11.6	4.8	-58%	-99%		16%	161%	18	13%
陕西	安康市	37.9	16.2	-57%	-60%		14%			
陕西	榆林市	36.8	25.7	-30%	47%		7%			
陕西	西安市	738.6	685.7	-7%	-14%		50%	393%	174	9%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图14：新疆各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
新疆	巴州市	18.8	5.0	-73%						
新疆	喀什市	13.2	3.9	-71%	105%					
新疆	和田市	10.9	3.8	-65%						
新疆	克拉玛依市	4.9	1.9	-61%	-40%		5%	128%		
新疆	乌鲁木齐市	68.7	28.4	-59%	-66%		33%	569%	19	3%
新疆	阿克苏市	34.3	15.5	-55%	-47%					
新疆	昌吉市	12.3	8.8	-28%	68%					
新疆	吐鲁番市	3.6	2.6	-28%	115%					
新疆	塔城市	8.1	5.9	-26%						
新疆	伊犁市	22.6	26.6	17%	-17%					
新疆	阿勒泰市	5.5	6.6	20%	-45%					
新疆	哈密市	4.3	7.4	72%	-55%		10%	155%	3	8%
新疆	博乐市									
新疆	奎屯市									
新疆	石河子市									
新疆	阿合奇县	0.0	0.0							

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

(4) 广西、云南区域内：

广西、云南两区域无集中供地城市。柳州、昆明两市前三季度土地出让情况实现上涨，其中柳州市上涨幅度高达 257%；同时，柳州土地出让收入 Q3 与 Q2 环比涨幅达 1307%。

图15：广西各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
广西	河池市	10.6	2.2	-79%	-17%		10%	70%	1	5%
广西	来宾市	17.7	5.1	-71%	-32%		23%	140%		
广西	贺州市	23.4	9.5	-60%	-13%		21%	69%		
广西	贵港市	31.7	12.9	-59%	38%		14%	71%	5	19%
广西	崇左市	12.8	7.0	-46%	-81%		23%	120%	2	12%
广西	北海市	24.7	15.4	-38%	-91%		21%	85%		
广西	防城港市	11.4	7.4	-35%	151%		22%	139%	8	12%
广西	南宁市	132.4	88.8	-33%	51%		42%	178%	9	6%
广西	百色市	23.2	15.8	-32%	-52%		15%	94%	11	18%
广西	玉林市	14.7	10.6	-28%	-43%		22%	78%	2	5%
广西	桂林市	22.9	21.6	-6%	4%		19%	123%	11	22%
广西	梧州市	12.5	12.3	-2%	-15%		22%	109%	10	18%
广西	钦州市	6.5	14.9	130%	375%		25%	171%	8	7%
广西	柳州市	17.9	63.7	257%	1307%		39%	419%	35	5%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图16：云南各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
云南	丽江市	8.3	1.4	-83%	-80%		7%	90%		
云南	普洱市	8.9	4.0	-55%	-41%		7%	83%	8	100%
云南	保山市	20.5	10.1	-51%	-18%		11%	100%		
云南	曲靖市	29.9	16.3	-45%	-19%		9%	88%		
云南	玉溪市	19.5	16.0	-18%	-2%		23%	151%		
云南	昆明市	58.3	67.5	16%	-60%		29%	274%	143	23%
云南	临沧市	3.7	5.2	40%	35%		10%			
云南	昭通市	7.6	11.1	47%	55%		6%			
云南	大理市	2.1	6.7	214%	-59%					
云南	迪庆市		0.0		-88%					
云南	怒江市		1.6		-91%					
云南	楚雄市		11.2		-84%					
云南	德宏市		6.0		-86%					
云南	红河市		20.7		-37%					
云南	文山市		8.9		-99%					
云南	西双版纳市		7.1		-97%					

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

(4) 其他尾部区域

长春、沈阳两市第三轮集中供地尚未开始。

其他地市中，黑龙江的哈尔滨市、河北的唐山市、石家庄市在 2023 前三季度同比大幅上涨。而甘肃兰州、青海西宁、牡丹江市、河北的邯郸市、廊坊市、保定市、贵州遵义等地的土地出让金收入同比大幅下滑。

图17: 宁夏、甘肃、黑龙江各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
宁夏	石嘴山市	3.1	1.6	-48%	-61%		5%			
宁夏	固原市	2.0	1.7	-14%	1578%		4%			
宁夏	银川市	38.0	36.3	-4%	-54%		25%		9	8%
宁夏	吴忠市	3.8	14.1	270%	73%		10%			
甘肃	兰州市	49.0	7.0	-86%	-79%		26%	321%	5	11%
甘肃	定西市	11.3	1.7	-85%	-94%		5%	66%		
甘肃	天水市	11.4	4.2	-63%	-88%		23%	42%	2	
甘肃	张掖市	5.9	3.4	-42%	-48%		4%			
甘肃	平凉市	9.4	6.4	-31%	-1%		7%	107%		
甘肃	武威市	2.2	1.6	-30%	-61%		8%	92%		
甘肃	酒泉市	7.3	6.0	-17%	-12%		6%			
甘肃	陇南市	2.2	2.2	-1%	-58%		5%			
甘肃	庆阳市	5.6	7.2	29%	-88%		8%			
甘肃	白银市	4.4	6.6	49%	-90%		7%			
甘肃	金昌市	1.1	2.1	83%	-100%		2%	143%		
甘肃	嘉峪关市						10%			
甘肃	临夏市		5.1		-70%					
甘肃	甘南市		1.0		-74%					
黑龙江	七台河市	2.3	0.4	-84%	-3%		4%	111%		
黑龙江	牡丹江市	2.6	0.9	-66%	2268%		5%			
黑龙江	鹤岗市	1.4	0.6	-60%	-50%		2%			
黑龙江	大兴安岭市	0.5	0.2	-49%	18%					
黑龙江	佳木斯市	4.9	3.6	-26%	-90%		2%			
黑龙江	鸡西市	1.7	1.2	-26%	122%		3%			
黑龙江	双鸭山市	1.3	1.1	-19%	-70%		2%		9	45%
黑龙江	绥化市	6.5	6.4	-2%	-96%		5%			
黑龙江	黑河市	1.6	1.8	9%	-23%		2%			
黑龙江	齐齐哈尔市	5.9	8.0	35%	-9%		4%			
黑龙江	大庆市	4.3	6.3	47%	-28%		4%		17	19%
黑龙江	哈尔滨市	13.0	22.7	75%	-82%		19%	184%	13	26%
黑龙江	伊春市	0.1	0.3	122%	-100%		1%			

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

图18：吉林、青海、辽宁各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
吉林	白城市	5.3	0.7	-86%	234%					
吉林	通化市	33.8	5.3	-84%	377%		6%	108%	1	
吉林	四平市	11.2	4.3	-62%	-77%				5	100%
吉林	吉林市	13.1	6.4	-51%	4%			486%		
吉林	松原市	6.4	3.7	-43%	-40%		5%			
吉林	辽源市	7.0	4.0	-42%	661%		15%	92%		
吉林	白山市	2.1	1.5	-29%	-83%					
吉林	长春市	44.3	97.7	120%	39%		35%	170%	43	8%
吉林	延边市		8.0		-21%					
青海	海北	0.6		-100%						
青海	海南	15.6		-100%						
青海	黄南	0.2		-100%						
青海	果洛	0.1		-100%						
青海	西宁市	25.9	1.2	-96%	-93%		31%	165%	16	31%
青海	海东	7.2	1.9	-74%	-76%					
青海	海西	1.0	0.7	-34%	546%					
青海	玉树									
辽宁	抚顺市	3.4	0.5	-87%	-53%		5%			
辽宁	沈阳市	84.3	33.8	-60%	277%		36%	144%	3	8%
辽宁	阜新市	1.3	0.6	-57%	-94%		6%	100%		
辽宁	盘锦市	5.1	2.5	-52%	320%		17%	233%	4	61%
辽宁	朝阳市	19.2	10.2	-47%	-79%		17%	56%		
辽宁	鞍山市	21.8	13.6	-37%	91%		10%	215%		
辽宁	营口市	15.8	11.3	-29%	191%		21%	288%		
辽宁	锦州市	15.7	11.4	-27%	65%		8%	148%		
辽宁	辽阳市	5.1	5.1	-1%	172%		11%			
辽宁	葫芦岛市	6.8	7.1	4%	-78%		12%	143%	1	4%
辽宁	大连市	65.3	68.5	5%	-6%		23%	224%	5	7%
辽宁	丹东市	10.8	12.0	10%	-93%		13%	107%		
辽宁	铁岭市	0.9	1.7	86%	-71%		4%	114%		
辽宁	本溪市	2.2	4.4	102%	2%		14%	162%		

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图19：内蒙古、河北各地市 2023 前三季度土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
内蒙古	通辽市	14.2	4.1	-71%	-35%		5%	130%		
内蒙古	呼伦贝尔市	5.2	1.8	-65%	31%		4%			
内蒙古	呼和浩特市	38.6	16.6	-57%	-85%		24%	158%		
内蒙古	乌兰察布市	9.2	4.9	-47%	-66%		6%	150%		
内蒙古	赤峰市	35.7	21.7	-39%	-26%		11%			
内蒙古	巴彦淖尔市	7.7	6.2	-19%	-92%		3%	114%		
内蒙古	包头市	32.5	29.0	-11%	-45%		18%	236%	1	5%
内蒙古	兴安盟市	2.6	3.0	16%	2%					
内蒙古	乌海市	6.2	8.6	39%	-59%		12%	195%		
内蒙古	鄂尔多斯市	22.5	35.7	59%	-51%		7%	230%		
内蒙古	锡林郭勒盟市	1.1	3.9	249%	0%					
内蒙古	阿拉善市		3.3		-70%					
河北	秦皇岛市	33.8	19.3	-43%	-65%		17%	127%	8	23%
河北	廊坊市	139.0	83.1	-40%	-31%		22%	46%	5	30%
河北	保定市	172.3	109.2	-37%	-63%		32%	61%		
河北	邯郸市	114.3	84.3	-26%	137%		26%	107%	2	1%
河北	衡水市	34.5	27.2	-21%	-46%		16%	65%		
河北	张家口市	26.2	20.9	-20%	-42%		20%	103%	21	24%
河北	沧州市	109.7	91.2	-17%	-17%		20%	65%		
河北	邢台市	78.3	69.9	-11%	-54%		18%	96%	7	17%
河北	承德市	22.6	23.1	2%	-29%		16%	123%		
河北	唐山市	75.5	96.4	28%	-43%		32%	192%	22	6%
河北	石家庄市	181.6	272.0	50%	-61%		26%	137%	2	1%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图20：山西、贵州各地市 2023H1 土地市场表现（亿元）

省份	城市	2022H1+Q3 土地出让金	2023H1+Q3 土地出让金	2023 累计同比	2023 Q3比Q2	2019-2023 土地出让金规模	2021年 债务率	2021年 广义债务率	2023年内 到期规模	年内 到期/存量
山西	长治市	35.6	11.3	-68%	425%		21%	54%	1	12%
山西	大同市	20.7	8.4	-59%	-91%		14%	165%		
山西	运城市	32.7	15.8	-52%	-96%		22%	60%	20	27%
山西	阳泉市	6.1	3.5	-44%	125%		11%			
山西	吕梁市	20.5	11.8	-42%	1915%		8%			
山西	晋城市	19.6	11.7	-40%	69%		20%	106%		
山西	忻州市	20.5	14.7	-28%	131%		11%	70%		
山西	朔州市	9.8	7.2	-26%	-29%		14%	81%	4	
山西	临汾市	34.3	25.5	-26%	105%		16%			
山西	太原市	116.9	103.5	-11%	47%		27%	125%	20	4%
山西	晋中市	18.9	17.8	-5%	-58%		17%	81%		
贵州	毕节市	5.7		-100%			16%	169%	8	20%
贵州	六盘水市	38.7	7.7	-80%	-8%		29%	303%	15	15%
贵州	铜仁地区	31.9	7.0	-78%	-62%					
贵州	遵义市	114.8	34.3	-70%	-39%		37%	331%	15	3%
贵州	安顺市	29.5	12.6	-57%	-55%		17%	274%	21	26%
贵州	贵阳市	58.6	48.4	-17%	129%		51%	413%	20	3%
贵州	黔东南市		7.6		-84%					
贵州	黔南市		19.4		14%					
贵州	黔西南市		25.3		-29%					

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

观察 2023 前三季度中指土地出让金的数据，可见各地土地市场虽较 Q2 有所回暖，但较往年同期仍处于下降趋势（尽管部分受集中供地节奏的影响），可见其中的压力之所在。

2 2023 前三季度，房企拿地有哪些新变化？

2.1 2023 前三季度，房企拿地对土地市场有何影响？

2.1.1 各省市房企拿地情况如何？

我们以 2023 前三季度中指数据库中的百强房企（剔除城投平台）为样本，推演观察房企拿地的整体图景边际变化。

从全国层面来看，2023 年前三季度主要房企拿地总金额同比 2022 年前三季度下滑 33%；从土地市场的情况来看，2023 年前三季度全国整体土地出让金同比下滑 27%，除江苏、江西、陕西、天津、辽宁和河北外，其余省市土地出让金规模对比 2022 前三季度均出现不同程度下滑。

对比 2023 年前三季度和 2022 年前三季度土地出让金同比增速，今年下滑趋势有所放缓，但仍在下滑趋势当中。

各省市的房企拿地及土地出让基本呈现如下特征：

1) 从房企拿地金额及占比来看，区域间冷热分化明显，部分省份 TOP100 房企拿地金额同比增长，也有部分省市依然延续下滑态势。

2) 对房企拿地依赖度较高（即此前房企拿地占比较高）的区域而言，土地市场表现受房地产市场的影响较大，土地出让随着房企拿地的减少而大幅下滑，边际变化明显，例如，浙江、湖北、陕西。

3) 对房企拿地依赖度较低的河南、贵州、云南等地而言，TOP100 房企拿地金额的占比较低，因而房企拿地下滑对土地市场的影响相对较弱，土地出让金同比下滑幅度相对小一些，甚至上涨，但其基数确实也低一些，也是我们要考虑的因素。

4) 此外，亦有如江苏、天津等地，房企拿地金额或是土地出让金同比增长十分显著的区域，此类区域在今年土地和房地产市场表现也相对好一些。

图21：全国各省近五年前三季度房企拿地及土地出让情况（亿元）

省份	百强房企拿地金额										土地出让金										百强房企拿地占比					
	2017H1	2018H1	2019H1	2020H1	2021H1	2022H1	2023H1	2023H1+Q3同比	2019H1+Q3-2023H1+Q3	同比增速	2017H1	2018H1	2019H1	2020H1	2021H1	2022H1	2023H1	2023H1+Q3同比	2019H1+Q3-2023H1+Q3	同比增速	2018H1	2019H1	2020H1	2021H1	2022H1	2023H1
上海	735	893	935	1566	1387	2162	1137	-47%	-	-	1020	617	985	2151	1723	2994	1270	-58%	-	-	145%	95%	73%	81%	72%	89%
北京	2819	935	1191	1878	1780	1320	899	-32%	-	-	1847	916	1224	1654	1433	1603	1511	-6%	-	-	102%	97%	114%	124%	82%	59%
福建	738	1076	869	1295	1173	585	207	-65%	-	-	1269	1615	1368	2000	1723	1537	682	-66%	-	-	67%	64%	65%	68%	38%	30%
广东	1826	2166	2262	3041	3787	1504	1137	-24%	-	-	2828	2875	3437	5053	5403	2586	2344	-19%	-	-	75%	66%	60%	70%	58%	49%
浙江	2745	4697	4307	4736	5282	1847	1199	-35%	-	-	4733	6272	6789	7485	7816	5467	4042	-26%	-	-	75%	63%	63%	68%	34%	30%
江苏	3091	2676	3427	4096	4867	753	808	7%	-	-	4569	5112	5717	7176	8004	3924	3854	-2%	-	-	52%	60%	57%	61%	19%	21%
山东	692	1056	1026	810	607	99	70	-29%	-	-	1813	3649	3530	3457	3303	2390	1432	-40%	-	-	29%	29%	23%	18%	4%	5%
河南	299	494	600	540	649	70	41	-41%	-	-	1411	2395	2267	2228	1878	1106	785	-29%	-	-	21%	26%	24%	35%	6%	5%
安徽	887	794	954	691	820	328	93	-72%	-	-	1974	1941	2361	1977	2080	1741	900	-48%	-	-	41%	40%	35%	39%	19%	10%
湖北	648	670	937	1224	819	129	77	-40%	-	-	1356	1706	1988	1871	1717	1116	530	-52%	-	-	39%	47%	65%	48%	12%	15%
江西	235	334	293	465	304	37	40	7%	-	-	990	1520	1381	1931	1222	1007	677	-33%	-	-	22%	21%	24%	25%	4%	6%
湖南	204	390	443	484	510	170	119	-30%	-	-	679	1412	1721	1764	1542	1134	723	-36%	-	-	28%	26%	27%	33%	15%	16%
四川	716	547	745	617	748	366	344	-6%	-	-	1282	2195	2215	2379	2155	1628	1342	-18%	-	-	25%	34%	26%	35%	23%	26%
重庆	1118	1027	666	403	838	123	59	-52%	-	-	1288	1254	1066	1240	1342	437	307	-30%	-	-	82%	62%	33%	62%	28%	19%
陕西	164	311	435	580	385	177	188	6%	-	-	435	665	698	1099	720	809	812	3%	-	-	47%	62%	53%	53%	22%	23%
新疆	15	101	54	57	54	4	0	-100%	-	-	162	358	246	459	276	195	111	-43%	-	-	28%	22%	12%	19%	2%	0%
广西	185	213	347	195	178	21	0	-100%	-	-	463	696	893	858	532	371	287	-23%	-	-	31%	39%	23%	33%	6%	0%
天津	717	373	775	419	804	19	109	475%	-	-	914	740	1172	722	1029	174	391	-25%	-	-	50%	66%	58%	78%	11%	28%
云南	212	361	504	361	43	28	0	-100%	-	-	368	689	1163	711	295	224	194	-13%	-	-	52%	43%	51%	14%	13%	0%
吉林	111	93	156	118	200	0	2	-	-	-	256	321	465	683	707	138	132	-15%	-	-	29%	34%	17%	28%	0%	1%
青海	22	37	63	47	67	0	0	-	-	-	59	125	90	83	123	48	4	-21%	-	-	30%	71%	57%	54%	0%	0%
宁夏	4	21	21	42	8	21	0	-100%	-	-	37	35	46	88	83	50	54	-3%	-	-	58%	45%	48%	10%	42%	0%
山西	52	103	333	252	75	3	39	1067%	-	-	355	385	689	760	453	342	231	-32%	-	-	27%	48%	33%	17%	1%	17%
辽宁	190	431	569	584	470	20	24	22%	-	-	274	509	890	892	832	269	183	-32%	-	-	85%	64%	65%	56%	7%	13%
甘肃	20	7	140	59	35	1	0	-100%	-	-	139	187	316	387	312	132	57	-27%	-	-	4%	44%	15%	11%	1%	0%
贵州	74	157	287	319	301	11	0	-100%	-	-	372	742	1038	1113	714	388	168	-27%	-	-	21%	28%	29%	42%	3%	0%
河北	275	307	443	555	320	23	26	13%	-	-	1223	1417	1696	1687	1252	1045	897	-14%	-	-	22%	26%	33%	26%	2%	3%
黑龙江	51	48	64	103	92	0	0	-	-	-	178	142	181	346	154	46	53	-6%	-	-	34%	35%	30%	60%	0%	0%
内蒙古	2	68	74	106	55	0	0	-	-	-	191	275	311	295	191	189	139	-27%	-	-	25%	24%	36%	29%	0%	0%

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

注：TOP100 房企指 2019-2023 前三季度拿地金额排名前 100 中的房地产企业（已排除城投平台）；

TOP100 房企拿地占比=TOP100 房企拿地金额/当期土地出让金；

标蓝数据或为拿地金额与土地出让金统计方法的不一致而产生的溢出，溢出区域主要集中在北上等房企分布较多区域，其他区域口径误差不大。

具体到各省层面来看，用历年房企拿地金额占当期土地出让金的比重来大致衡量各省份土地出让金对于房企拿地的依赖程度，对应重点观察：

（1）上海、北京、福建、广东、浙江、江苏、山东：

从历年房企拿地占比来看，浙江、山东、江苏等地对房企拿地依赖度较低，其他省市的依赖度则在全国处于较高水平；2023 年以来，除上海、江苏、山东外，其余省份房企拿地占比均出现不同程度的下滑。

房企拿地金额来看，仅江苏房企拿地金额相较于 2022 年前三季度有一定程度的回升；对应土地出让情况来看，各地土地出让金均同比下滑，其中上海的下滑幅度最大。

（2）河南、安徽、湖北、江西：

从历年房企拿地占比来看，河南、安徽房企拿地依赖度延续 2022 年的趋势进一步下滑，湖北、江西百强房企拿地占比同比回升，其中江西的百强房企拿地占比较低。

房企拿地金额来看，河南、安徽、湖北 2023 年前三季度的同比下滑幅度较大；对应土地出让情况来看，河南 2023 前三季度房企拿地同比下滑 41%，土地出让下滑 29%，安徽 2023 前三季度房企拿地同比下滑 72%，土地出让下滑 48%，湖北 2023 前三季度房企拿地同比下滑 40%，土地出让下滑 52%。

（3）湖南、四川、重庆、陕西、新疆：

从房企拿地占比来看，2023 年前三季度百强房企新疆未拿地，而其他地区

在全国均属于中等偏上水平。房企拿地金额来看，湖南、重庆同比下降幅度较大，分别为 30%、52%；陕西房企拿地金额同比上升 6%。对比土地出让金，湖南、重庆土地出让金同比下降幅度与房企拿地较为一致。

(4) 广西、天津、云南：

从历年房企拿地占比来看，广西、云南房企拿地占比显著下滑。主要房企 2023 年前三季度未在广西、云南拿地。房企拿地金额来看，天津增幅高达 475%，对应土地出让情况来看，土地出让金增幅也较大，为 125%，或因其房企拿地依赖度较高。

(5) 其他尾部区域：

2023 前三季度主要房企未在青海、宁夏、甘肃、贵州、黑龙江、内蒙古拿地，辽宁、河北则出现了正增长，山西增长幅度高达 1067%；对应观察土地出让情况，宁夏、黑龙江房企虽未拿地，但 2023 前三季度土地出让同比上升，或与房企拿地依赖度较低有关。青海因未有房企拿地，其土地市场收到的影响也较大，同比下降幅度达 91%。

进一步，我们关注各梯队中房企拿地下滑较多的省份，聚焦省内房企拿地的布局情况，在 2023 年前三季度发生了怎样的变化？

2.1.2 房企拿地下滑较多的省份，拿地布局有何变化？

(1) 第一梯队：浙江、江苏、广东、山东房企拿地布局有何变化？

在浙江省布局拿地的重点房企有滨江集团、绿城中国、万科、保利发展等企业，杭州、宁波、温州、金华为拿地的主要城市。

2023 年前三季度，除万科、龙湖集团、保利发展外，其余重点房企在浙江省拿地金额出现了不同程度的下滑，但滨江集团、绿城中国在浙江的拿地金额同比去年下降较大，分别下降 64%、65%。

对应各市的土地出让情况，丽水、舟山在房企拿地减少较多的情况下，土地出让金实现增长，舟山 2022 年出现了 47%的正增长。

图22：浙江省前三季度主要房企布局情况（亿元）

城市	滨江集团			绿城中国			万科			龙湖集团			保利发展			招商蛇口			华润置地			融创中国			融信中国			建发房产			百强房企拿地金额			土地出让金		
	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季			
杭州	317	509	183	138	281	85	118	58	45	53	10	8	46	9	30	60	28	24	112	7	21	178			236			24	81	38	1738	1234	754	2124	2093	1639
宁波	17	27		162	17		52	15	35	29		15	10	26	41	11		16	40	58	17						13	30	17	674	353	170	934	898	530	
金华				35			69						32								20	27	38				33			785	20	74	1162	420	330	
温州			9	12			20			13			83	27		65	27		23	31	35				35		69		16	851	117	43	969	458	309	
嘉兴	5			9			36									12			31	27		13						9	300	43	32	620	369	229		
绍兴							68						53									17							18	394	0	25	682	300	209	
台州					20	4				5	10		30																18	187	60	45	440	368	340	
湖州				51																											162	5	18	428	313	228
衢州				16	5																			15						105	0	21	244	128	95	
丽水													20																10	39	6	17	166	90	92	
舟山				19	9																										48	9	0	47	28	41
总计	339	536	192	442	332	115	364	73	80	101	20	22	273	62	71	148	56	40	206	144	100	245	0	0	286	0	0	167	111	108	5282	1847	1199	7816	5467	4042

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

注：展示 2021 前三季度、2022 前三季度与 2023 前三季度拿地金额为前 10 的房企，下同。

在江苏省布局拿地的重点房企有招商蛇口、碧桂园、万科、融创中国等，南京、苏州、无锡为拿地的主要城市。

2023 年前三季度，重点房企在江苏南京、无锡拿地的金额明显增加，TOP100 房企中，仅 23 家房企在省内 5 个地市参与拿地，其中保利发展、华润置地、建发房产 2023 年前三季度拿地金额大幅增长。对应土地出让情况，盐城、扬州、淮安土地出让金涨幅较大。

图23：江苏省前三季度主要房企布局情况（亿元）

地市	招商蛇口			碧桂园			万科			中国金茂			华润置地			苏高新集团			保利发展			龙湖集团			建发房产			融创中国			百强房企拿地金额			土地出让金			
	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季				
南京	184	18	18	4			46	21	28	15	45		71	24	21				57	78	77	56	29		6	29				1459	356	401	1757	964	821		
苏州	114	36	17	58			45		7	48				15	67	44	117		39		44	26			23	36	47			1003	322	262	1384	913	765		
无锡	21						32			41			77									36			57		25	98			622	28	85	838	530	414	
盐城	18				57						21				20					12					9						357	0	0	618	153	480	
南通	53				27		42						4									25			30		5	28			348	33	25	988	337	322	
徐州	16			17	12		64												5		19			11						321	0	36	479	179	169		
常州										9			9			15			51			25									320	13	0	541	206	217	
淮安													40																		156	0	0	318	56	86	
泰州																																59	0	0	255	99	140
宿迁	6				36		22												9						23						113	0	0	279	98	79	
扬州	14						11																								67	0	0	248	115	187	
镇江												17																6			6	0	0	194	139	101	
连云港					22																										36	0	0	107	136	73	
总计	427	54	52	339	0	0	262	21	34	151	45	0	197	43	107	100	117	0	173	78	140	168	29	0	158	36	106	212	0	0	4867	753	808	8004	3924	3854	

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

在广东省布局拿地的重点房企有招商蛇口、越秀地产、保利发展、万科等，广州、深圳、佛山为拿地的主要城市。

2023 年前三季度，TOP100 房企仅 17 家在广东省 5 个城市参与拿地，除中海地产拿地金额同比去年前三季度实现正增长外（涨幅高达 434%），其余重点房企拿地金额均出现不同程度减少。2023 年前三季度中海地产主要在广州、佛山布局，华润置地主要在广州拿地。

从各城市土地出让金的情况来看，多个城市实现上涨，其中湛江、茂名、广州涨幅达 94%、92%、53%，但也有多个城市出现了不同程度的下降，其中东莞跌幅高达 72%。

图24：广东省前三季度主要房企布局情况（亿元）

地市	招商蛇口			越秀地产			保利发展			万科			华润置地			广州地铁			中国海外发展			龙光集团			中海地产			深圳人才安居			百强房企拿地金额			土地出让金		
	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度	21前 三季度	22前 三季度	23前 三季度			
广州	77			318	139	91			49	35			21		224	93	165		121	27										1375	448	657	1988	689	1057	
佛山	4	8			22		98	114	84	75			65	39								29									704	194	188	838	332	307
东莞	29			31			119	34	9	57	47		56	46					120												508	211	45	598	341	94
深圳			97	22		41					71		22	188	1				163			80									522	622	223	698	731	404
中山							15			5	93		20									5									240	7	24	201	53	56
惠州	5						8																								50	0	0	232	113	127
珠海																						10									101	8	0	140	89	46
江门																						10									63	0	0	114	35	47
汕头																						13									80	15	0	132	25	19
肇庆							23																								41	0	0	93	43	22
清远																															15	0	0	51	24	15
河源							2															7									10	0	0	48	7	6
湛江																															32	0	0	67	15	30
汕尾																															14	0	0	38	15	7
梅州																															7	0	0	37	6	8
茂名																															11	0	0	28	21	39
阳江																															4	0	0	15	9	14
总计	114	105	22	358	201	91	290	197	132	272	117	20	195	272	225	93	165	0	404	27	0	153	0	0	0	36	273	13	110	0	3777	1504	1137	5318	2548	2296

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

在山东省布局拿地的重点房企有万科、新城发展、中建东孚、碧桂园等，济南、青岛为拿地的主要城市。

主流房企在山东拿地的规模不大，2023 年前三季度，房企在山东拿地金额进一步下降，TOP100 房企中仅 6 家在济南、青岛两个城市参与拿地。从各城市土地出让金的情况来看，除德州上涨外，山东省内各城市土地出让金均下滑。

图25：山东省前三季度主要房企布局情况（亿元）

城市	万科			保利置业			碧桂园			融创中国			中国金茂			绿地控股			华润置地			中建东孚			龙湖集团			新城发展			百强房企拿地金额			土地出让金		
	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季			
济南	50				10		5			19						18				10	3	5	38		8		14			222	58	17	545	237	177	
青岛	15	3								14			36	4	14	1			29	11					4					183	42	54	579	432	208	
潍坊	6						4																							19	0	0	336	232	132	
济宁							2																							28	0	0	279	152	124	
临沂										4						5														12	0	0	243	187	97	
威海	2						0																							4	0	0	175	126	18	
烟台							3									1											28			40	0	0	116	109	62	
德州	6																													23	0	0	159	79	111	
枣庄							4																							4	0	0	115	149	78	
泰安							4																							20	0	0	76	72	22	
滨州							3									9											4			17	0	0	94	37	26	
淄博		3																												10	0	0	75	78	40	
日照																														7	0	0	113	71	47	
东营							3																							7	0	0	50	51	43	
总计	81	3	0	0	10	0	42	0	0	37	0	0	36	4	14	34	0	0	34	21	3	5	38	0	13	0	14	45	0	0	607	99	70	2955	2012	1186

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

(2) 第二梯队：湖北、河南、江西房企拿地布局有何变化？

在湖北省布局拿地的重点房企有南山控股、武汉城建、万科、招商蛇口、香港置地等，房企拿地多分布于武汉市。

2023 年前三季度，武汉市的房企拿地金额大幅下挫，TOP100 房企中仅 8 家参与拿地，全部集中在武汉，总金额 77 亿元。从各城市土地出让金的情况来看，湖北各城市的土地出让金均有不同程度的下降。

图26：湖北省前三季度主要房企布局情况（亿元）

图10：湖北目前主要房企在鄂上市房企情况（亿元）																																				
地市	武汉城建			龙湖集团			招商蛇口			南山控股			新城发展			中建三局			香港置地			万科			新希望地产			电建地产			百强房企拿地金额			土地出让金		
	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季			
武汉	80	103	15																												727	129	77	1027	555	288
黄石																															25	0	0	97	80	10
孝感																															13	0	0	67	67	30
荆州																															3	0	0	75	43	40
宜昌																															3	0	0	62	73	73
黄冈																															5	0	0	85	32	15
鄂州																															7	0	0	52	22	5
荆门																															2	0	0	27	28	19
总计	80	103	15	0	0	17	58	0	7	85	0	0	25	0	0	47	0	0	55	0	0	61	0	0	52	0	0	43	0	0	786	129	77	1493	900	480

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

在河南省布局拿地的重点房企有建业地产、碧桂园、建杭置业、华润置地等，拿地高度集中于郑州市。

2023 年前三季度，河南省的房企拿地金额有所下降，TOP100 房企中仅有 3 家在郑州拿地，总金额 41 亿元。从各城市土地出让金的情况来看，除信阳、周口、洛阳有所上升之外，其余各地市均呈现不同程度的下滑。

图27：河南省前三季度主要房企布局情况（亿元）

地市	建业地产			碧桂园			保利发展			华润置地			建发集团			万科			中国海外发展			中国金茂			中交地产			融创中国			百强房企拿地金额			土地出让金		
	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季			
郑州	12	1		36	4		22	35		68			68			39	4	8	34			32			20			18			414	57	41	744	334	240
洛阳	10			24						8																				67	0	0	132	65	65	
商丘	16	8		1																										37	8	0	137	68	40	
南阳	2																													6	0	0	98	89	70	
新乡	5			5																										11	0	0	77	70	58	
许昌				10																										10	0	0	75	62	25	
周口	12			3																										15	0	0	103	57	64	
驻马店	4	5		2																										6	5	0	90	71	39	
濮阳				8																										8	0	0	64	46	26	
安阳	12			4																										15	0	0	68	45	43	
平顶山				2																										6	0	0	58	30	20	
信阳	9			5																										17	0	0	62	23	34	
漯河	12			1																										18	0	0	31	27	10	
焦作	12																													12	0	0	32	12	5	
鹤壁	2			2																										4	0	0	18	15	9	
总计	108	13	0	102	4	0	22	35	0	76	0	0	68	0	0	39	4	8	34	0	0	32	0	0	20	0	0	18	0	0	647	70	41	1790	1015	748

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

在江西省布局拿地的重点房企有东投地产、中国金茂、绿地控股、中海宏洋、等，南昌、上饶、九江为主要拿地城市。

房企在江西省拿地体量不大，2023 年前三季度，房企在各城市拿地金额大幅下滑，TOP100 房企中仅 5 家房企在南昌一个城市参与拿地，总金额 41 亿元。从各城市土地出让金的情况来看，各地市均有所下滑，其中景德镇跌幅最大。

图28：江西省前三季度主要房企布局情况（亿元）

地市	东投地产			中国金茂			万科			绿地控股			中海宏洋			碧桂园			保利发展			建发房产			中梁控股			中国海外发展			百强房企拿地金额			土地出让金		
	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季	21前 三季	22前 三季	23前 三季			
南昌				28			22			7	6					4			18	8	10			19			5	13		112	32	40	193	182	147	
上饶	32	3														2						9								58	3	0	189	170	106	
九江	6												19			4						8								46	0	0	148	82	52	
宜春	16											11				5														32	0	0	117	124	58	
赣州	11																													25	2	0	185	116	96	
抚州	9																													20	0	0	160	127	69	
景德镇	4															4														7	0	0	44	44	20	
吉安	2															3														2	0	0	82	53	39	
总计	80	3	0	28	0	0	22	0	0	7	6	11	19	0	0	18	0	0	18	10	10	17	0	19	13	0	0	5	13	0	300	37	40	1118	899	588

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

（3）第三、四梯队：湖南、广西的房企拿地布局有何变化？

湖南、广西两省房企拿地及土地出让均高度集中于省会城市。两地城市对房企拿地的依赖程度有高低，如湘潭、河池两市的土地市场对房企拿地依赖度均处于偏高水平，土地出让金分别下滑 73%、85%。

图29：湖南省前三季度主要房企布局情况（亿元）

地市	保利发展			万科			绿城中国			华润置地			绿地控股			阳光城			招商蛇口			建发房产			龙湖集团			中国海外发展			百强房企拿地金额			土地出让金			
	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季				
长沙	59		21	69		6	59			37	58	45	27			32			45	9	15		16	21		8		32		441	167	119	787	535	336		
岳阳																															7	0	0	163	87	109	
常德																															2	0	0	91	51	36	
湘潭	13												5																		23	2	0	74	66	18	
娄底																																23	0	0	52	10	17
邵阳																																9	0	0	55	21	14
郴州																																2	0	0	52	29	11
总计	72	0	21	69	0	6	59	0	0	37	58	45	32	0	0	32	0	0	0	45	9	24	0	16	21	0	8	0	32	0	507	170	119	1274	799	541	

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

图30：广西省前三季度主要房企布局情况（亿元）

地市	万科			融创中国			绿地控股			金科股份			中交地产			东投地产			中海宏洋			招商蛇口			建发房产			龙光集团			百强房企拿地金额			土地出让金		
	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季	21前三季	22前三季	23前三季			
南宁	44			24			19			24			13			3			13			6			5		3			149	16	14	201	133	89	
柳州				5			5																						16	1	0	114	19	64		
崇左																7													0	0	0	40	12	7		
桂林																													3	0	0	23	23	22		
玉林																1													7	4	0	23	21	11		
梧州																													1	0	0	7	14	12		
河池																													1	0	0	12	15	2		
总计	44	0	0	29	0	0	24	0	0	24	0	0	13	0	0	11	0	0	0	13	0	6	0	0	5	0	3	4	0	0	178	21	14	419	237	206

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

2.1.3 各省拿地房企的属性有何变化？

从整体情况来看，2022 年前三季度全国范围内国有企业拿地占比为 75%，而 2023 年前三季度，全国国有企业拿地占比达到了 94%，国有企业拿地的金额大幅增长。

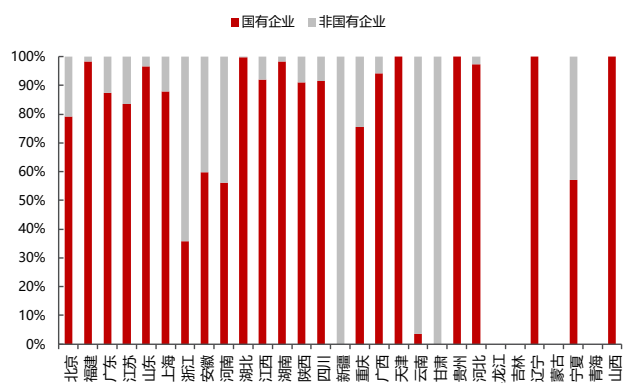
再看各省参与拿地的房企属性，其中国有企业的占比情况：

(1) 从 2022 年前三季度的情况来看，湖北、天津、贵州、辽宁、山西省份国企拿地较多，TOP100 房企中国企拿地占比达到 100%；

(2) 从 2023 年前三季度的情况来看，绝大多数区域国企拿地占比进一步大幅上升。除上海、浙江、陕西、山西外，其他所有省份国企拿地占比均超过 90%。云南省国企拿地占比从 2022 年前三季度的 4% 跃至 100%，可能是由于该省本身房企拿地金额基数小。当前民企信用风险仍在演绎，商品房销售预期亦不佳，现金流承压，拿地较少，因此资金实力较强的国企拿地占比随之上升。

而山东、上海、湖北、湖南、陕西、天津、辽宁、山西等区域的国企占比有不同程度下降，山西省降幅最大，达到 26%。

图31：2022 前三季度拿地房企属性-按拿地金额 (%)

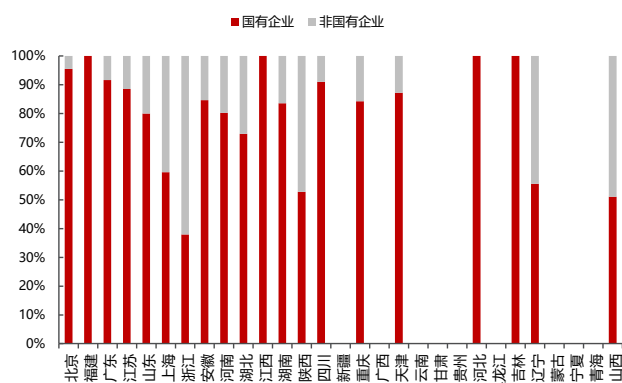


资料来源：wind，民生证券研究院

注：以 TOP100 拿地房企为样本（定义同上）

未列示区域表示未拿地

图32：2023 前三季度拿地房企属性-按拿地金额 (%)



资料来源：wind，民生证券研究院

注：以 TOP100 拿地房企为样本（定义同上）

未列示区域表示未拿地

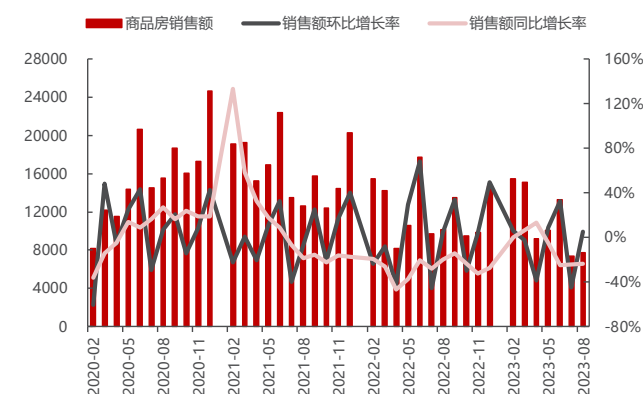
2.2 2023 前三季度，商品房销售及去化情况如何？

全国层面来看，2023年前三季度商品房销售略有下降，商品房销售额同比去年下降3.3%。但各个月份相较于去年有一定差异，2023年3月、4月同比去年分别增加6%、13%，开年确实呈现了脉冲式恢复；但进入二季度后，5月、6月又进入弱化区间；三季度7月、8月商品房销售额持续下降，降幅均为24%。

从环比来看，2023年2月有所提升，3月、4月进入阶段性下降，5月以来又持续改善，6月环比上升32.57%，7月环比下降44.70%，但8月又环比上升4.75%。

从30个大中城市商品房成交数据来看，自2月以来商品房成交有向好趋势，2月-5月均保持25%以上的同比增长，但6月到9月均同比下滑25%左右。

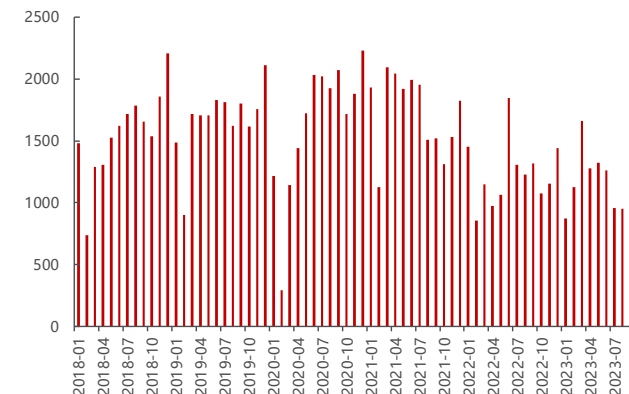
图33：2020 年以来全国商品房销售（亿元、万平方米）



资料来源：wind，民生证券研究院

注：每年1月数据由于国家统计局不公布而缺失；
截至2023-08

图34：30 大中城市商品房成交面积（万平方米）

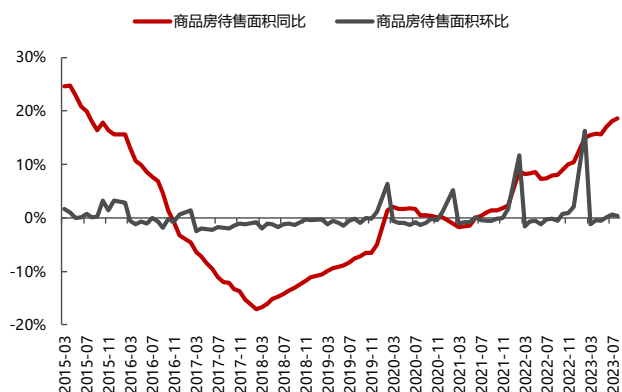


资料来源：wind，民生证券研究院

注：截至2023-09

从商品房的库存来看，全国商品房库存今年来同比有所增长，商品房待售面积同比往年出现了大幅增长，目前处于近年来的历史高位；从环比来看，进入3月以来，商品房待售面积上下浮动1%。

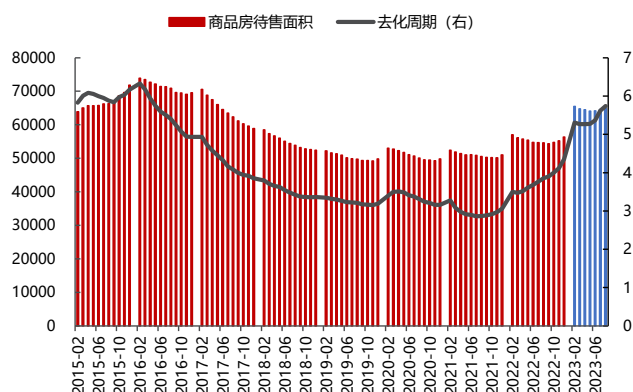
从去化周期来看，自2021年下半年房地产政策收紧以来，商品房库存去化周期逐渐拉长，相比于2022年，2023年前三季度商品房库存去化周期处于较高水平，在二季度初增速有所放缓，但二季度末又开始加快。

图35：2015 年以来全国商品房待售面积变化情况 (%)


资料来源：wind，民生证券研究院

注：每年1月数据由于国家统计局不公布而缺失；

截至2023-08

图36：2015 年以来全国商品房库存及去化情况（万平方米、月）


资料来源：wind，国家统计局，民生证券研究院

注：每年1月数据由于国家统计局不公布而缺失；

标蓝数据为2023年以来商品房待售面积；

去化周期=商品房待售面积/过去12月商品房销售面积月均值

截至2023-08

进一步从省层面来看，不少省份商品房销售在进入2023年后出现了进一步下滑，如：**江西、广西、贵州**等区域商品房销售显著下滑，同比降幅达30%以上；**天津**商品房销售情况明显的改善，商品房销售额和销售面积的增长幅度均超过30%。

从今年2-8月的销售额环比情况来看，绝大多数省份在3-5月出现了商品房销售额的环比正增长，4月销售额有大幅度增长，而在5月增长幅度收缩，但绝大多数省份仍然维持正增长，仅上海、山西出现了小幅下降。然而在6-7月，商品房销售额再次收缩，绝大多数省份呈现环比下降，8月部分省份出现反弹增长的趋势。

图37：全国各省 2023 年前三季度商品房销售情况（亿元、万平方米）

省份	商品房销售额			商品房销售面积			2022年2月-2023年8月 商品房销售额环比增幅
	2022 2-8月	2023 2-8月	同比变动	2022 2-8月	2023 2-8月	同比变动	
上海	4424	4609	4%	983	1084	10%	
北京	2421	2781	15%	618	693	12%	
福建	4336	3273	-25%	4094	2878	-30%	
广东	10288	10076	-2%	6844	6465	-6%	
浙江	8288	8171	-1%	4424	4283	-3%	
江苏	9056	8258	-9%	7169	6520	-9%	
山东	6340	6390	1%	7589	7498	-1%	
河南	4482	3212	-28%	7309	4924	-33%	
安徽	3826	2825	-26%	5310	3422	-36%	
湖北	3415	2956	-13%	3846	3679	-4%	
江西	2976	1829	-39%	4100	2491	-39%	
湖南	2756	2409	-13%	4316	3242	-25%	
四川	5208	4755	-9%	6540	5253	-20%	
重庆	2307	1722	-25%	3365	2446	-27%	
陕西	1954	1793	-8%	2011	1683	-16%	
新疆	736	776	5%	1231	1267	3%	
广西	1688	1173	-31%	3058	2011	-34%	
天津	944	1262	34%	605	789	30%	
云南	1325	1168	-12%	1913	1680	-12%	
吉林	431	452	5%	621	650	5%	
青海	114	111	-3%	167	155	-7%	
宁夏	343	331	-3%	488	474	-3%	
山西	939	1040	11%	1397	1506	8%	
辽宁	1253	1064	-15%	1463	1407	-4%	
甘肃	570	623	9%	983	1025	4%	
贵州	1430	853	-40%	2609	1545	-41%	
河北	2315	2190	-5%	2862	2688	-6%	
黑龙江	342	339	-1%	546	529	-3%	
内蒙古	618	680	10%	974	1041	7%	

资料来源：wind，国家统计局，民生证券研究院

注：每年1月数据由于国家统计局不公布而缺失；

商品房销售额环比增幅中，红色代表相比上月负增长，灰色代表相比上月正增长。

3 风险提示

- 1) **房地产政策不及预期。**年内房地产政策有边际放松，后续如若不及预期或对土地市场产生影响。
- 2) **宏观经济、地方政府债务压力、城投信用风险事件超预期。**

插图目录

图 1: 2023 年前三季度各省土地市场表现一览 (亿元)	4
图 2: 江苏各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	5
图 3: 浙江各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	5
图 4: 福建各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	5
图 5: 山东各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	6
图 6: 广东各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	6
图 7: 湖北各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	7
图 8: 安徽各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	7
图 9: 江西各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	7
图 10: 河南各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	8
图 11: 湖南各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	8
图 12: 四川各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	9
图 13: 陕西各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	9
图 14: 新疆各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	9
图 15: 广西各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	10
图 16: 云南各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	10
图 17: 宁夏、甘肃、黑龙江各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	11
图 18: 吉林、青海、辽宁各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	12
图 19: 内蒙古、河北各地市 2023 前三季度土地市场表现 (亿元)	12
图 20: 山西、贵州各地市 2023H1 土地市场表现 (亿元)	13
图 21: 全国各省近五年前三季度房企拿地及土地出让情况 (亿元)	15
图 22: 浙江省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	16
图 23: 江苏省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	17
图 24: 广东省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	17
图 25: 山东省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	18
图 26: 湖北省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	18
图 27: 河南省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	19
图 28: 江西省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	19
图 29: 湖南省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	19
图 30: 广西省前三季度主要房企布局情况 (亿元)	20
图 31: 2022 前三季度拿地房企属性-按拿地金额 (%)	20
图 32: 2023 前三季度拿地房企属性-按拿地金额 (%)	20
图 33: 2020 年以来全国商品房销售 (亿元、万平方米)	21
图 34: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)	21
图 35: 2015 年以来全国商品房待售面积变化情况 (%)	22
图 36: 2015 年以来全国商品房库存及去化情况 (万平方米、月)	22
图 37: 全国各省 2023 年前三季度商品房销售情况 (亿元、万平方米)	23

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准		评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	公司评级	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
		谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
		中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上
	行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
		中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F；200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层；100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元；518026