

二批次集中供地总结与三批次分析

➤ 二批次集中供地总结：市场关注度平淡，稳健型房企收获丰盛

截至 11 月 14 日，除了郑州以外，其余 21 个城市皆完成第二批集中供地(下文数据皆不含郑州两批次集中供地)，总计成交住宅用地(含综合用地，下同) 636 宗地块，较首批次减少 193 宗地块；成交用地面积约 3342 公顷，较首批次 4820 公顷减少约 30.7%；成交规划建筑面积 0.71 亿平米，较首批次 1.04 亿平米减少约 31.7%；土地成交价款总计 6371 亿元，较首批次 1.03 万亿元减少约 37.9%；宗地成交率 65.4%(宗地成交率=成交宗地数/供应宗地数)，较首批次 94.1%减少约 28.7 个百分点；综合溢价率 4.11% (综合溢价率=成交价之和÷起始价之和-1)，较首批次 15.0%减少约 10.9 个百分点。

上述指标与首批次相比皆有一定程度地下滑，主要可从规则调整、供应节奏、城市表现和房企表现 4 个维度分析：

1. 规则调整：二批次拍地规则趋严，对房企的资金实力要求更高

受 8 月土拍新规影响，各城市相继优化其土拍规则，主要体现在 4 个方面：①严审房企开发资质与资金来源；②单宗住宅用地溢价率不得超 15%；③不以竞配建等方式增加实际地价；④可通过竞一次性报价、摇号、竞品质方式确定竞得人。其中对参拍企业的资质与资金来源审核可视为土拍政策在企业自制方面的收紧，加之在房企的三线四档管控与银行贷款两集中的调控作用下，房企整体融资环境收紧，促使房企面临较大的现金流压力，因此在土

地市场方面房企整体参与热情不高，拿地更加谨慎。

2. 供应节奏：土地供应与房企拿地意愿产生错配，是导致二批次土拍趋于理性的重要因素

对于房企来说，第一批集中供地可以补充本年货值，第三批年底拿地可在来年初再补齐土地出让金，除了能补充来年货值，亦能缓解房企的年内现金流压力。从这一方面看，第二批房企拿地意愿也相对较低，导致性价比较低的地块产生报名人数不足或者流拍的情况。供应节奏与房企拿地意愿呈现时间上的不匹配，叠加政策调整趋严，因此第二批集中供地情况整体偏冷。

3. 城市表现：深圳由于所推出地块性价比高，市场关注度依然保持高位

虽然整体市场表现平淡，仍有部分城市由于调整得宜，关注度依然较高，以深圳为例，综合溢价率 12.1%，23 宗地仅有 1 宗地流拍，并且有 17 宗地触地价上限后竞自持面积，市场表现明显优于大部分集中供地城市。主要原因是受 8 月 29 日深圳对第二批集中供地的土地最高成交价格与住宅最高限价的调整，分别平均下调 20.7%与 6.6%，除了达到三稳的目的外，也为房企留下足够的利润空间，因而深耕区域的房企参与热情较高。

4. 房企表现：财务稳健型房企跃为 C 位，中海、龙湖收获丰盛

由于前述原因，对于房企来说，在目前竞争压力较小的条件下，更有利于如中海、龙湖等财务稳健型房企在逆周期时获取性价比更高的土地资源。从二批次的房企表现来看亦是如此，中海合计获取 25 宗地，为二批次获地之冠；龙湖与中国铁建分别获地 22 宗与 18 宗，位列二三名。

表：二批次集中供地与首批次的变化对比

城市	二批次成交率	成交率变化	二批次溢价率	溢价率变化	二批次楼面价 (元/平米)	楼面价变化
上海	85.4%	-12.8%	3.3%	-1.6%	13184	-9.38%
青岛	90.0%	-8.2%	0.5%	-1.6%	4520	9.47%
北京	39.5%	-60.5%	4.8%	-2.3%	31623	-1.69%
长春	61.8%	-14.2%	0.4%	-2.9%	3403	4.05%
厦门	100.0%	0.0%	25.4%	-3.9%	24280	-32.22%
成都	69.3%	-30.7%	2.2%	-5.2%	9105	20.36%
福州	68.4%	-18.5%	12.8%	-5.6%	9305	0.15%
苏州	86.4%	-13.6%	1.3%	-6.0%	11997	18.97%
长沙	34.5%	-57.2%	0.0%	-7.5%	4235	-12.16%
无锡	95.7%	-4.3%	4.1%	-8.3%	11944	-20.69%
沈阳	43.2%	-44.8%	0.8%	-9.4%	5364	-0.62%
天津	65.6%	-12.0%	0.6%	-10.0%	7948	-13.67%
广州	47.9%	-39.6%	0.8%	-10.9%	15931	40.52%
南京	77.4%	-20.7%	6.0%	-12.2%	14229	2.65%
济南	71.7%	-23.1%	0.0%	-12.2%	4014	-16.26%
合肥	70.6%	-23.9%	4.7%	-14.6%	8488	7.90%
武汉	74.4%	-19.8%	0.3%	-17.0%	6309	-22.69%
深圳	95.5%	-4.5%	12.1%	-18.8%	17241	13.34%
杭州	43.3%	-54.9%	4.6%	-21.4%	15031	-3.06%
宁波	60.9%	-39.1%	0.3%	-24.8%	6715	-43.29%
重庆	58.7%	-41.3%	0.1%	-38.8%	3667	-37.07%

数据来源：贝壳研究院整理

➤ 三批次集中供地分析：房企积极性提高，市场逐步企稳

随着二批次集中供地进入尾声，截至 11 月 14 日，已有上海、广州、深圳、南京等 11 个城市公告其三批次集中供地的出让地块与拍地规则，无锡已于 11 月初完成三批次集中供地出让。总体而言，从规则调整、供应规模、供应结构与房企未来动作 4 个维度进行分析：

1. 规则调整：三批次规则相比于二批次有稳有放，促进土地市场平稳

总的来说，第三批较第二批的规则有所放松，主要体现在房企资质、资金要求以及配建比例三个方面：就房企资质而言，如南京第三批集中供地降低企业资质门槛(拿地资质从 1

级降至 2 级或 3 级)以及放宽联合拿地的限制;就资金要求而言,如苏州的保证金比例从二批次部分宗地 50%下调至三批次全部宗地 30%,且首付款比例由 60%下调至 50%,又如广州允许土地款分期支付,部分宗地取消一个月内一次性付清总价的要求,调整成最长 6 个月内付清;就配建比例而言,部分城市减少配建要求的地块出让,如合肥二批次仅有 2 宗地无配建保障性租赁住房要求,三批次则有 9 宗地,同时,配建保障性租赁住房面积比例在 20%以上的占比从二批次 40%降至三批次 30%,为房企留下一定的利润空间。值得注意的是,为确保第三批供地平稳出让,杭州三批次集中供地重启了“勾地”预公告。

综上,可以归纳三批次的规则调整主要为房企的“现金流”缓解压力,如多个城市降低保证金比例与延长土地款支付周期,不过房企资金来源审核、溢价率不得超过 15%,以及摇号、竞(定)品质方式确定竞得人等规则依然没有放松,表明在稳地价的目标下,防止土地金融化、杜绝炒高地价的行为仍然是首要任务。

2. 供应规模: 为了完成年度宅地供应完成率, 预计多数城市的三批次供地将会加大出让规模

从往年土拍成交数据来看,一年中的 11、12 月皆为土地供应与成交量高峰,主要原因有二:一方面是城市为完成当年的土地供应计划,会在年底大量供应地块以达成完成率;另一方面房企年底拿地的资金承压能力较强,有效提高房企的拿地意愿。基于上述逻辑,观察已公告三批次供地的城市,可以发现多数城市均加大土地供应力度,如深圳、苏州、南京、上海、济南与合肥的三批次规划建面的供应规模与二批次相比均呈现 100%以上增长,苏州更是高达 184.2%的供应增加。

进一步从 2021 年宅地供应完成率来看,合计两批次仅有北京达到 80%以上,其余大部分城市均在 60%以下,离完成年度供应计划仍有一段距离。随着已公告三批次的城市加大供

应规模，预计未公告三批次的多数城市会仿而效之，出让规模的增长将会成为三批次集中供地的主旋律。

表：已完成与三批次集中供地供应规模特征

城市	前二批次供应完成率	三批次全部出让完成率	三批次全部出让+前二批次供应完成率
苏州	55.6%	31.3%	86.9%
深圳	31.7%	10.5%	42.1%
南京	47.0%	29.8%	76.9%
上海	66.4%	38.7%	105.1%
福州	39.1%	29.4%	68.5%
宁波	41.5%	25.7%	67.1%
合肥	41.0%	23.7%	64.7%
无锡	60.8%	31.9%	92.7%
杭州	37.7%	28.7%	66.4%
广州	55.8%	16.2%	72.0%
成都	45.2%	17.6%	62.7%
北京	81.8%	截至 11 月 14 日，还未公告第三批次集中供地明细	
武汉	65.8%		
沈阳	56.5%		
天津	54.5%		
长沙	46.0%		
重庆	44.9%		
青岛	43.0%		
济南	41.2%		
长春	40.8%		
厦门	35.1%		

数据来源：贝壳研究院整理

3. 供应结构：相比于二批次，预计三批次大多城市会释放更多优质地块以提 高房企拿地意愿

结合上段所述，各城市为了完成年度宅地供应完成率，除了加大供应规模外，不排除三批次各城市会释放较优质地块来稳定市场情绪。从已公告三批次供地的城市来看亦是如此，成都、合肥、苏州、深圳与杭州等城市的核心区供应规模均有明显增加。以杭州为例，目前三批次预告的核心区供应规划建面占比 39.0%，相比于二批次 24.4%有明显上升。同时从地块条件来看，51 宗地中有 42 宗为纯宅地，有利于房企算账与去化，进而提高房企的拿地意愿。

表：二批次与三批次核心区供应规划建面对比

城市	核心区供应规划建面占比	
	二批次	三批次
无锡	100.0%	100.0%
成都	42.4%	63.7%
福州	79.2%	63.5%
合肥	51.0%	60.0%
苏州	22.0%	48.3%
深圳	5.3%	41.6%
杭州	24.4%	39.0%
广州	19.9%	20.7%
济南	6.1%	19.7%
南京	13.5%	17.1%
上海	9.3%	2.4%

数据来源：贝壳研究院整理

4. 房企动作：伴随近期行业积极信号频出，房企拿地热情会有所提升，未来合作开发将会增多，代建模式渐受关注

从完成第三批集中供地的无锡来看，延续其他城市二批次情况，以当地国企与财务稳健型房企为拿地主力军，不过随着各城市释放更多优质地块与拍地规则的适当放松，叠加近期

行业的积极信号频出，预计三批次的市场热情会有所提高。

同时，基于地方国企与城投公司二批次集中供地拿地占比较高，且预期三批次仍会占有
一定份额，在“追求利润”与“术业有专攻”的背景下，不排除当地国企与城投公司会拿出
所竞得地块寻求外部合作。因此，在高风险房企逐渐曝光并退出市场后，财务稳健且具有品
牌效应的房企会迎来一波大力发展的合作机会，尤其“代建模式”未来或成为行业的重点关
注业务，为房企“转型”或“转性”提供了一条可行之路。





免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。