

土地市场低位运行 集中供地“少量多次”趋于常态化

——2022 年集中供地回顾与展望

分析师 唐晓琳

核心观点：

- 政策方面：土地市场环境发生显著变化，“两集中”政策适用性下降，半数以上城市主动打破“两集中”限制，向“少量多次”的常态化集中供地过渡；为完成年度土地供应计划，各地土拍规则出现不同程度的放松。
- 供地方面：多数城市供应地块数量出现不同程度下滑，仅 7 城年度供应地块数量在 100 宗以上。前三轮供应规模平稳，后几轮集中供地规模普遍偏低，信号意义或大于实际意义。
- 成交方面：2022 年土地市场成交额显著下降，与市场预期一致；各城分化加剧，一线城市和二线热门城市无论从成交总量还是溢价表现来看，均保持较好水平，其余城市则回归低位，东北地区表现最为惨淡。
- 拿地企业方面：楼市下行压力全面传导至土地市场，民营企业拿地意愿和拿地能力双双受限，大量民企缺席土拍市场，集中供地由国有企业唱主角；一、二线城市分化明显，一线城市核心地块大型房企竞争激烈，二线城市地方国企和城投托底现象明显。
- 展望 2023 年，我们认为土地市场仍会维持较低热度，但整体表现会好于 2022 年。从需求端来看，目前楼市已进入磨底阶段，迎来趋势性回暖只是时间问题，待趋势性回暖得到确认，房企投资意愿将得以修复，土地市场也会随之迎来回暖。从供给端来看，经过 2022 年的探索，2023 年多数城市大概率将选择“少量多次”的常态化集中供地模式，并多方考量地块搭配、地块质量等因素适时调整土拍规则，将供地规模和供地次数调整至供需双方都舒适的程度，预计 2023 年土地市场将总体处于土拍规则宽松、土地质量较优、地价相对合理的环境。

报告正文：

2022 年 22 城集中供地土地成交金额达 17.8 万亿，同比下降约 21.4%。与 2021 年相比，2022 年集中供地出现以下变化：一是半数以上城市增加了集中供地轮次，集中供地由最初

的“两集中”逐渐过渡为“少量多次”的常态化集中供地模式，各地土拍规则边际宽松；二是土地市场热度维持低位，土地出让金额较 2021 年有明显降幅，多数地块以底价或低溢价成交；三是城市分化加剧，一线城市及部分二线热门城市仍具备较高吸引力，但多数城市土地市场陷入低谷；四是国有企业和城投类企业成为土拍市场主角，大批民企缺席土拍市场。

一、政策方面：土地市场环境发生显著变化，“两集中”政策适用性下降，半数以上城市主动打破“两集中”限制，向“少量多次”的常态化集中供地过渡；为完成年度土地供应计划，各地土拍规则出现不同程度的放松。

“两集中”政策的初衷是“稳房价、稳地价、稳预期”，但 2021 年下半年以来土地市场骤然转冷，各地为规避大面积土地流拍纷纷下调了供地数量，导致年度供地计划无法依靠三轮集中供地完成。针对这一现实情况，各地纷纷作出调整，一方面主动打破“两集中”限制，开展第四、五、六轮集中供地；另一方面积极优化土拍规则，吸引更多房企参与并促进成交。具体来看：

半数以上城市开展了第四轮集中供地，还有少量城市开展了第五、六轮集中供地。据统计，2022 年有 16 座城市开展了第四轮集中供地，4 座城市开展了第五轮集中供地，还有 1 座城市开展了第六轮集中供地。其中，长沙 9 月官方消息称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。我们认为，集中供地模式一定程度上提高了房企的投资门槛，而在当前土地市场低迷环境下，有能力深度参与集中供地的房企数量十分有限，各地纷纷打破“两集中”限制或退出集中供地模式是一种必然选择，接下来多数城市大概率会倾向于“少量多次”的常态化集中供地模式。

为提高房企的参与热情，促进土地成交，优化调整土拍规则成为普遍性选择。首先，各城大多设置了地价上限，一方面控制房企的拿地成本，另一方面在地价房价联动机制下，间接达到稳房价的目的；其次，通过多种手段保证房企利润空间，避免房企因利润空间被过度挤压而造成项目烂尾等问题，例如取消部分地块的销售限价，取消或降低配建要求等；最后，部分城市开启了“预申请”模式，即地方政府提前将宗地信息公开，企业可以对意向地块进行研判，有效降低地块流拍风险。

二、供地方面：多数城市供应地块数量出现不同程度下滑，仅 7 城年度供应地块数量在 100 宗以上。前三轮供应规模平稳，后几轮集中供地规模普遍偏低，信号意义或大于实

际意义。

从第四轮集中供地开始，各城供地规模骤降，对完成年度供地计划作用有限，但对打破“两集中”限制具有较强的信号意义。22 城集中供地总量超 1600 宗，其中前两轮集中供地实现了 22 城全员参与，第三轮 20 城参与，长春和沈阳缺席，前三轮集中供地规模均保持在 440 宗以上水平，供应规模平稳；至第四轮集中供地仅 16 城参与，第五轮 4 城参与，第六轮仅武汉开展了集中供地，后几轮集中供地中因参与城市数量减少、多数城市供地数量偏低，供地规模相应下降，但供地质量较高，信号意义或大于实际意义。

从各城供地总量来看，22 城中有 7 城年度供地数量超过 100 宗，分别为上海、杭州、成都、武汉、青岛、合肥和南京，反映出当地土地市场仍具备一定热度；长春和沈阳两城年度供应地块数量仅为 7 宗和 18 宗，东北地区土地市场景气度跌入冰点；其余城市中，天津、重庆等城市供地规模与 2021 年相比降幅明显，土地市场热度下降。

图表 1： 2022 年 22 城集中供地供应地块数量对比¹

城市	首轮	第二轮	第三轮	第四轮	第五轮	第六轮	合计
北京	18	17	18	6	-	-	59
上海	40	34	35	6	-	-	115
广州	18	14	20	6	-	-	58
深圳	8	16	7	7	-	-	38
杭州	60	45	19	8	-	-	132
厦门	10	10	6	4	-	-	30
福州	17	19	21	11	-	-	68
重庆	13	12	10	-	-	-	35
成都	50	55	48	16	-	-	169
武汉	11	22	43	10	19	17	122
青岛	16	27	33	40		-	116
合肥	32	29	28	18		-	107
长沙	22	19	22	-	-	-	63
天津	30	11	17	24	-	-	82
宁波	33	21	10	-	-	-	64
济南	35	16	18	14	-	-	83
南京	20	44	46	4	15	-	129
苏州	15	22	9	20	10	-	76
无锡	8	16	11	13	14	-	62
长春	4	3	-	-	-	-	7
郑州	15	17	23	-	-	-	55
沈阳	5	13	-	-	-	-	18

¹ 本报告中部分地区的统计口径为城区范围或涉宅地块，统计口径的差异对报告结论不构成影响。

合计	480	482	444	207	58	17	1688
----	-----	-----	-----	-----	----	----	------

数据来源：公开资料，东方金诚整理

三、成交方面：2022 年土地市场成交额显著下降，与市场预期一致；各城分化加剧，一线城市和二线热门城市无论从成交总量还是溢价表现来看，均保持较好水平，其余城市则回归低位，东北地区表现最为惨淡。

2022 年 22 城集中供地成交金额 17.8 万亿，较去年同期下降 21.4%。未成交地块中，有 109 宗地块流拍，73 宗地块终止或延期出让，整体流拍率为 6.75%。从各轮次表现来看，各轮次集中供地的成交金额分别为 4928 亿元、5439 亿元、4917 亿元、1790 亿元、452 亿元和 236 亿元，第二轮集中供地成交情况最佳。分城市能级看，一线城市合计供应地块 270 宗，成交 252 宗，成交金额为 6412 亿元，一线城市由于地块单价较高，占总成交额的比重远超三成。

我们从成交量、流拍率、溢价率等方面对各地成交情况进行了详细对比：

成交量方面，2022 年成交金额超千亿的城市有 6 座，较去年减少 3 城。具体看，2022 年成交额超千亿的城市为北京、上海、广州、杭州、成都和南京，长春和沈阳两座城市成交额垫底，分别为 8 亿元和 63 亿元。同比来看，22 城中仅 5 城成交额同比正增，为上海、合肥、福州、成都和无锡，其中上海和合肥增幅较大，均超过 60%；在成交额同比负增的城市中，有 13 城降幅超 20%，降幅最大的 5 座城市分别为长春、沈阳、重庆、济南和天津，降幅分别为 98%、83%、72%、64%和 59%。

流拍率方面，受供地计划优化调整、供地数量下降等因素影响，多数城市未出现大面积流拍现象。具体看，上海、重庆、宁波、苏州和无锡等 5 城土地市场表现出较好的供求平衡，流拍率均为 0%。其余城市中，流拍地块占比也保持较低水平，仅长春、天津和济南 3 城流拍率相对较高，分别为 57%、32%和 17%，反映出当地土地市场热度明显不足。

图表 2：2022 年 22 城集中供地成交情况

城市	供地数量 (宗)	成交数量 (宗)	流拍数量 (宗)	终止/延期 数量 (宗)	流拍率 (%)	成交金额 (亿元)	同比变化 (%)
北京	59	55	4	0	6.78	1615.33	-15.19
上海	115	115	0	0	0.00	2839.60	64.68

广州	58	48	8	2	14.29	1221.21	-31.30
深圳	38	34	4	0	10.53	736.29	-23.25
杭州	132	131	1	0	0.76	1913.50	-12.96
厦门	30	27	2	1	6.90	612.10	-22.91
福州	68	57	5	6	8.06	399.38	1.88
重庆	35	35	0	0	0.00	299.98	-72.06
成都	169	156	13	0	7.69	1224.40	8.16
武汉	122	106	3	13	2.75	870.27	-46.88
青岛	116	111	4	1	3.48	440.77	-19.49
合肥	107	78	6	23	7.14	619.20	65.12
长沙	63	59	1	3	1.67	387.93	-36.78
天津	82	56	26	0	31.71	324.27	-63.62
宁波	64	64	0	0	0.00	528.57	-32.28
济南	83	69	14	0	16.87	268.62	-58.67
南京	129	105	10	14	8.70	1308.48	-28.30
苏州	76	72	0	4	0.00	943.59	-15.21
无锡	62	62	0	0	0.00	812.89	2.64
长春	7	3	4	0	57.14	7.80	-98.30
郑州	55	49	3	3	5.77	324.78	-43.34
沈阳	18	14	1	3	6.67	63.30	-83.37
合计	1688	1506	109	73	6.75	17762.26	-21.39

数据来源：公开资料，东方金诚整理

溢价率方面，成交地块以底价和低溢价成交为主，高溢价成交地块多集中于一线城市和少数二线城市。我们重点跟踪了一线城市成交地块的溢价表现，其底价成交地块数量与溢价成交地块数量相当，其中高溢价成交地块占比超四分之一。具体看，高溢价成交地块占比由高到低依次是深圳、上海、北京和广州，深圳表现最佳；对于二线城市，对比各轮次溢价率，杭州、厦门、合肥和宁波等城市溢价表现较为突出。

图表 3： 2022 年一线城市集中供地溢价表现

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50874

