



# 房地产行业：第二批集中供地 土拍降温明显 国企和本地房 企成拿地主力



## 主要观点

截至 10 月 20 日，20 城二批集中供地收官，土拍市场降温明显。截至 2021 年 10 月 20 日，除宁波、郑州外，20 城第二批集中供地顺利结束。本次土拍 20 城累计推出土地 1096 宗，成交 605 宗，成交土地规划建筑面积 6794.74 万平方米，总成交金额 6072 亿。从土拍交易结果来看，20 城土地市场整体降温明显，流拍率整体走高，底价成交地块占比明显提升。

多城细化土拍规则，控制溢价率上限。此次土拍多地曾修改过土拍规则，设置房企资质认证、资金来源审查、“竞品质”等细化规则，控制土地溢价率上限，此举一定程度上为地产开发留出一定的利润空间，稳定开发商利润预期。从第二批集中供地的成交结果来看，整体溢价率得到有效控制，底价成交地块数量增多，以长沙、重庆为例，长沙出让地块均为底价出售，重庆推出的 57 宗土地中底价成交 54 块。

民营房企参拍积极性不高，地方国企和央企表现不俗。分企业来看，碧桂园、融创中国、旭辉控股集团等民营房企拿地积极性不及首批集中供地，融创中国仅在青岛拿下 2 宗土地，与首批集中供地收获 52 宗土地相比大幅下滑。本土企业凭借区域深耕优势积极参拍，竞得多宗地块。国企央企凭借资金和融资成本优质在全国范围内多点布局，中国海外发展竞得 24 宗土地，华润置地收获 8 宗土地。

预期第三批土拍竞争趋于平稳，信贷环境改善条件下部分房企仍有补库存需求。22 城首次集中供地集中在上半年 4-6 月，拿地房企有望在年底开

盘预售，回笼资金，而第二批次土拍集中在下半年，竞得土地将占用本年度资金。此外，由于第三批集中供地和下一年首批集中供地之间的空档期较长，叠加上半年销售去化较好，在国内信贷环境改善的条件下，部分房企尚有补库存的需求。

### 受益标的

第二批集中供地土拍整体降温，溢价率回落，民营房企参拍积极性不高。

下半年房地产市场信用重构加速，虽然出现个别风险事件，但总体风险可控。由于第三批集中供地和下一年首批集中供地时间空窗期较长，叠加上半年销售去化较好，在资金面改善的情况下部分房企仍有补库存需求。

推荐关注：融资和成本优势较为突出的保利发展（600048.SH）、绿城中国（3900.HK）、万科 A（000002.SZ）；受集中供地政策影响较小，定向招拍挂能力较强的房企，如新城控股（601155.SH）、宝龙地产（1238.HK）。

### 风险提示

**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\\_28612](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28612)

