



# 房地产行业：22城首批集中供地效果不及预期 从上海模式看政策调整三大方向



2021年3月中旬，长春率先发布首批住宅用地供地计划，开启22城首批集中供地的序幕。截至6月30日，22个重点城市已全部完成首批集中供地，其中长春和厦门已完成第二批集中供地。但基于多个因素，“两集中”政策稳地价、稳预期效果并不明显，核心一二线城市土拍热度依旧较高，上海、北京等城市是为数不多调控效果相对较好的城市。本文将从22城首批集中供地的规模、土地竞拍热度、上海首批集中供地的市场特征和土拍规则等方面做出分析，预判热点城市后续批次集中供地土拍规则的可能调整方向，为企业投资决策提供参考借鉴。

2021年22城计划供应量整体较去年略有提升，首批集中供地整体供应规模占三批总供应量的三分之一。从计划供地规模上看，除天津和上海外，20个重点城市2021年计划供应总量为17393公顷，较去年同比增长0.5%。“北广深”计划供应2057公顷，同比增长11.8%；二线城市计划供应15336公顷，同比微降0.8%，整体与上年基本持平。长沙、苏州和成都宅地计划供应量同比增长超4成，宁波计划供应量缩量明显。从首批集中供地规模上看，首批供地面积合计5545万平方米，占三批计划总供应量的32%，但各城市首批供应比重有所分化。其中，广州、长沙和沈阳首批供应占比均超过45%，而深圳、厦门和北京首批供应占比未达到两成。从供地节奏上看，22城住宅用地首批集中供地挂牌和出让分别集中于4月和5月，除福州、青岛、深圳、厦门和天津五个城市集中在5月12-14日集中出让外，其他城市普遍采取错时供地。

多数城市下半年计划供应充足，预计半数城市将集中在 8 月和 11 月组织出让。从上半年计划供应量完成来看，22 个重点城市上半年整体计划供应完成率为 47%，较去年同期上升 8 个百分点，后续批次整体供应面积占全年计划总供应量的 53%，供应空间依然充足，但城市分化明显。深圳、北京和郑州首批集中供地较为谨慎，上半年计划供应完成度相对较低，预计后续两批集中供地将有所放量，房企竞争压力有望缓解；长春年内最后一批集中供地预计将在 9 月左右开启，供应量不及前两批；福州一季度供应放量，首批集中供地占比达到 43%，后两批供应量将有所收缩。从官方公布后续批次集中出让计划挂牌时间来看，过半城市挂牌时间集中在 7 月和 10 月，预计半数城市组织土地出让将集中在 8 月和 11 月。

22 个重点城市全部完成首批集中供地出让，合计成交住宅用地 878 宗，成交规划建筑面积 11126 万平方米，成交金额 10690 亿元；整体成交楼面均价 9591 元/平，较 2020 年成交楼面均价上涨 38.3%。出让金方面，杭州和北京首批集中供地成交金额分别为 1178 和 1110 亿元，超过其 2020 年出让金总额的一半；福州、青岛和深圳首批集中供地成交金额不足 2020 年全年的 20%。

22 城住宅用地首批集中出让土地竞拍热度有所分化，重庆、厦门、杭州、南京土地市场热度相对较高。其中，重庆、厦门成交楼面价较去年全年分别上涨 85%和 71%，其中厦门首批成交的 5 宗土地中 3 宗竞价达到上限价格；杭州 41 宗地块以竞自持成交，占总土地出让的 72%，最高自



持比例达 40%；南京 36 宗地块触顶成交，有地块经过 158 轮报价。

长春、青岛等城市土地市场热度相对较低，其中长春竞拍前有 8 宗地块中止出让并有 2 宗地块流拍；青岛成交的 55 宗宅地中，有 54 宗以底价成交，并有 1 宗地块流拍。

整体来看，热点城市首批集中供地土拍热度依旧较高，部分城市竞价达上限地块数量不减反增，多数城市地价明显攀升。“两集中”政策稳地价、稳预期效果不及预期，一方面是因为 22 个重点城市多为城市群核心城市，经济基本面较好，人口持续净流入，市场需求充足，本身就是规模房企重点布局和长期深耕的城市，对房企维持规模增长、保持稳定去化、保障现金流安全和实现品牌沉淀等方面影响深远。

另一方面，22 城首批供地主要集中在二季度，对规模房企年内推货节奏和市场份额影响较大，房企补货意愿强烈。

除此之外，重庆、武汉等热点城市土拍规则相对宽松或是首批集中供地热度难降的主要原因之一。

限地价方面，重庆、武汉首批集中供地不限地价，导致整体溢价上涨；限房价方面，广州等城市对销售价格不设限制，部分优质地块房企竞争激烈，板块地价被刷新；资金端方面，除个别地块外，热点城市保证金比例在 20%左右，低于郑州和长沙的 50%，其中杭州采取 5000 万托底保证金机制降低房企资金压力，进一步加剧市场竞争。

与此相反，上海和北京等城市的土拍规则较为严格，竞价达上限价格地块比重相对较低。其中，上海通过设置一整套完善的土拍规则，将首批集中供地的溢价水平保持在合理范围，引导房企理性拍地，促进房地产市场健康发展。

三、上海模式：全流程管控，土拍细则互补，引导市场理性、公平竞争 2021 年 6 月 25 日，上海首批集中供地收官，总共出让 55 宗地块，其中涉宅地块 31 宗，成交规划建面为 586 万 $\text{m}^2$ ，占 2020 年全年的 29.3%；成交楼面均价为 14549 元/ $\text{m}^2$ ，同比下降 6.3%；土地出让金达到 852 亿元，占 2020 年全年的 37%。

相较于其他城市，上海土地市场相对理性，这主要归功于上海首批集中供地采取了一整套完善的土拍规则，这套规则相较于其他城市有三大优势

上海首批集中供地的土拍规则对房企拿地前中后全流程均设有明确要求。筹备阶段，房企需要缴纳与报价等同的监管资金和 20% 的保证金。按上海限地价要求，监管资金最高不超过 1.1 倍初始地价，保证金和监管资金相加最高即为参拍地块起始价的 1.3 倍。按上海首批集中供地 31 宗商品住宅用地平均初始价 23.7 亿元计算，房企拿地前最高需要按 30.8 亿元/宗来筹备资金，并且资金来源不得为银行贷款、信托资金、资本市场融资、保险资金，资金高门槛有效限制部分资金不充裕的中小房企参拍。此外，上海采用独有的招挂复合制度，当报名房企数量 $<7$  家时直接挂牌竞价；报

名房企数量 $\geq 7$ 家时，采用“135 打分”机制，选取积分排名前 7 家入围；参拍房企数量受限有助于房企理性参拍和合理加价。另一方面，上海首批集中供地规范“同一申请人”概念（有直接参股、控股或投资关系的，都视为同一申请人）并明确提出禁马甲，同一申请人只能进行一次申请（包括联合申请）。竞拍阶段，上海严控溢价情况，当举牌报价达到中止价进入一次报价阶段，房企一次报价中最接近全部报价均价的低价报价者获得地块，打破价高者得的局限。

登记阶段，上海要求房企签署承诺书，未来按房地价联动指导价格销售。与此同时，上海加强出让履约监管，要求申请人竞得地块的，在完成出让合同约定的所有建设并完成房屋所有权首次登记前，不得以任何直接或间接的形式将本方（及本地块项目公司）的股权或投资权益转移给本地块其他申请人或关联方，限制了围标或者一次报价联合出价的可能。

## 2、土拍细则互补：土拍细则间互为补充，实现漏洞“打补丁”

上海土拍前资金监管严格，冻结资金体量较大，如果采取价高者得的方式，中小房企拿地机会相对较小，严控溢价和一次报价为中小房企拿地提供机会。但一次报价的漏洞在于如果房企使用多个马甲，将会对最终报价的均价产生较大影响，甚至可以形成操控，因此禁马甲为一次报价打上了“补丁”。此外，加强出让履约监管一方面可以引导房企联合拿地，减少参拍房企数量，减少竞争；另一方面，堵上一次报价阶段联合出价，拿地后合作开发的可能。



### 3、引导市场理性、公平竞争：打分机制和一次报价遏制市场一家独大，控溢价为房企预留利润空间

“135 打分”机制有助于避免市场一家独大。上海采用独有的“135 打分”机制，经济实力占 32 分，技术资质占 17 分，项目经验占 41 分，受让管理占 45 分。其中，受让管理部分规定年内每取得一宗地块（包含联合拿地）将扣除 15 分。例如本批集中供地，碧桂园和金地均取得三宗地块，这也意味着其年内打分最高分数只有 90 分，这将对后续批次热点地块的入围产生一定影响。此外，上海一次报价机制的随机性也为中小房企提供机会。在上海首次集中供地中，大华、光明地产、首创置业等房企表现亮眼，均取得 2 宗地块。避免头部房企拿地集中度过高，有利于房地产市场中长期稳定健康发展。

严控溢价下，上海首批集中供地为房企预留较大利润空间。相较于长三角其他核心城市土拍热度高，房企利润空间持续缩小，上海首批集中供地地块的地房比普遍较低，55 宗地块地价房价比均低于 0.7，其中地价房价比低于 0.4 的地块占比达到 43%。在房地价联动下，项目利润情况透明，

**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\\_33168](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33168)

