



# 2022 年集中供地专题报告：土地市场低位运行集中供地“少量多次”趋于常态化



## 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。

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\\_50915](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50915)

