

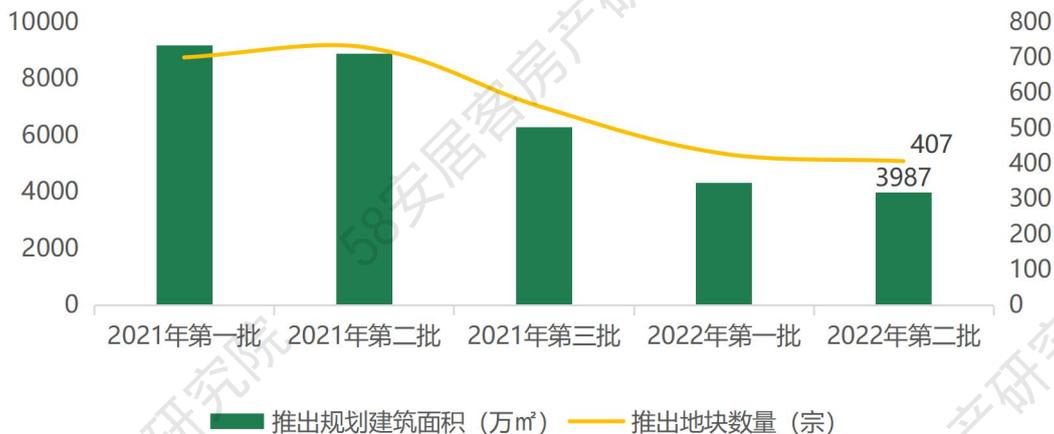
15 城已完成第二批集中土拍，多城区域热度分化仍显著

截至 7 月 22 日，22 城中除长春、沈阳、郑州外，其余 19 城均发布了第二批集中供地公告，其中 13 城已经完成了集中土拍。供应方面，19 城共计推出涉商品住宅用地 407 宗，推出规划建面 3987 万平米，推出地块数量和面积均较首批次微降；土拍规则方面，多城土拍规则较今年首批适度放松或者不变；土拍结果方面，15 城共计成交涉商品住宅用地 303 宗，成交规划建面 4004 万平方米，成交地块数量和面积小幅上升，整体市场热度平平，多城区域热度分化仍显著，央企国企及地方政府平台依旧是市场拿地主力。

一、总体供应规模小幅下降，多城土拍规则优化或者不变

在供地规模上，截至 7 月 22 日，22 个集中供地的重点城市中，除长春、沈阳、郑州外，其余 19 城均发布了 2022 年第二批集中供地公告，共计推出涉商品住宅用地 407 宗，总建筑面积约 3987 万²m，推出地块数量和面积较今年首批次小幅下降，地块数量下降 4.9%，总建筑面积下降 7.7%。

各批次集中供地供应数量及规模



数据来源：各地国土局，58 安居客房产研究院整理汇总

备注：仅统计涉商品住宅用地（不含纯租赁、安置房用地等）；供应数据包含 19 城，分别为杭州、成都、宁波、合肥、天津、济南、长沙、南京、北京、福州、广州、青岛、苏州、重庆、厦门、深圳、无锡、武汉、上海，下同。

推出地价上看，19 城首批集中供地推出楼面均价达到 13527 元/²m，较首批次小幅上涨 7.9%，多城优质地块占比仍然较高。

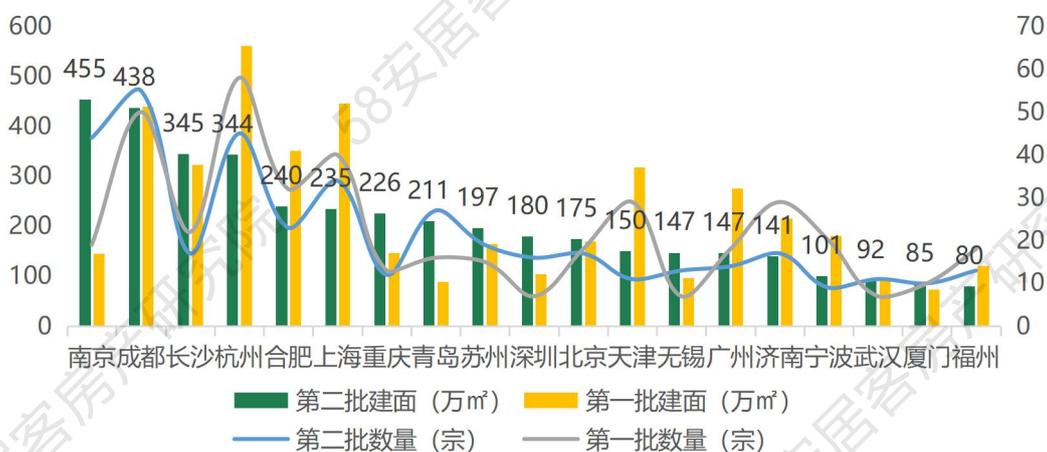
各批次集中供地供应楼面价



数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

从各城市供地规模来看，与今年首批集中供地相比，9城供地数量增长，10城供地数量减少；8城供应总建筑面积增长，11城供应总建筑面积下降；其中南京总建筑面积增幅最大，增长212%达到455万㎡，主要原因在于首批供地总建筑面积较少，其次青岛增幅137%位列第二。

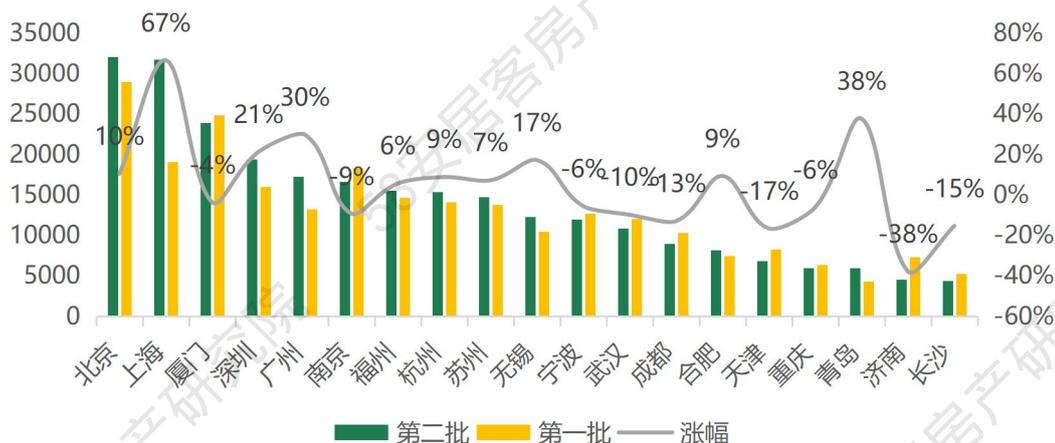
19城2022年第一、二批集中供地供应数量及规模



数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

从各城市推出地价上看，22城中推出楼面均价最高的城市为北京，达到32051元/㎡，其次上海推出楼面均价31797元/㎡位列第二；位列第三的城市为厦门，推出楼面均价23966元/㎡。与今年首批集中供地相比，上海、北京、无锡、深圳等10城推出楼面价较今年首批次均有不同程度上涨，其中上海本批次推出地块整体区位属性都较为优质，楼面价涨幅最大，达到67%；其余9个城市有所下降。

19城2022年第一、二批集中供地供应楼面均价及变化



从土拍规则来看，与今年首批相比，9城土拍规则基本不变，8城适度放松，2城则适度收紧土拍规则。其中北京、青岛、杭州、武汉等城市适度放松土拍规则，主要表现为降低参拍门槛，提高地块利润空间等，以提升企业拿地意愿；例如北京本批次推出所有地块均不含保障性住房；武汉本批次公告的部分需要配建租赁房的项目，创新采取“异地配建”模式，减轻企业压力，释放市场活力；青岛取消配建产权型人才公寓；杭州土地款尾款缴纳时间由上批次的8个月左右延长至一年；深圳部分地块限房价上调。长沙、宁波则适度收紧土拍规则，其中长沙采取“限地价竞自持租赁住房”竞拍方式的地块占比高达88%，是长沙进行集中供地以来要求竞自持比例最高的一批；地块付款周期适当收紧，继续摸索“定品质”。济南、天津、无锡、重庆等城市土拍规则较一批次基本无变动。

19城2022年第二批土拍规则较首批变化明细

变化	城市	第二批土拍规则变化
适度放松	北京	较上批次无太大变动，但本批推出所有地块均不含保障性住房，保障住宅品质增加预申请环节
	青岛	取消配建产权型人才公寓
	杭州	土地款尾款缴纳时间由上批次的8个月左右延长至一年
	武汉	在积极推进保障性租赁住房建设的前提下，此次公告的部分需要配建租赁房的项目，创新采取“异地配建”模式，减轻企业压力，释放市场活力
	南京	①摇号地块放宽商品住宅预售条件②13宗地块未设新房毛坯限价③多个板块新房限价上调
	上海	本次整体需配建的保障房比例有所下降，除1宗需配建8%以外，其余维持在5%的比例上
	深圳	部分地块限房价上调
适度收紧	广州	本批次作出了重大调整，除海珠锌片厂地块依旧沿用“竞地价+竞自持+摇号”外，其余13宗地统一改为“限地价+摇号”；取消“竞自持”
	长沙	2幅采取“限房价竞地价”的竞拍方式，其余地块均要求“限地价竞自持租赁住房”，这一部分占比高达88%

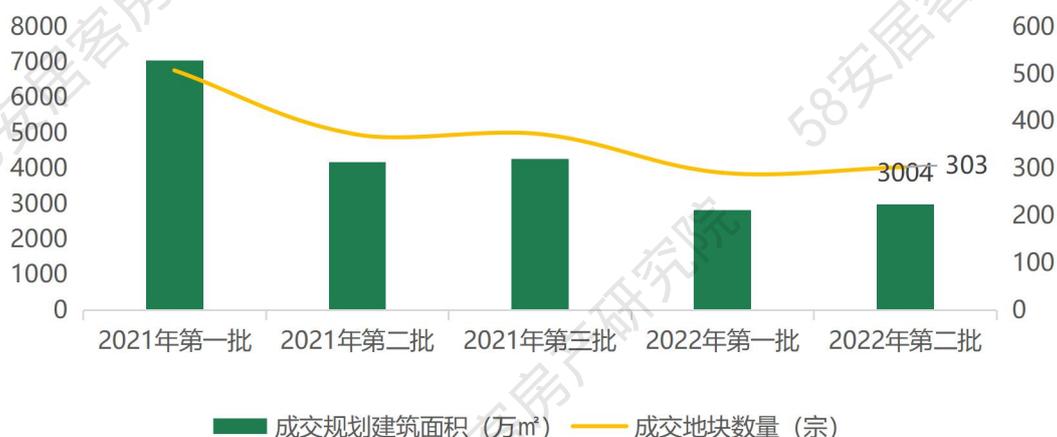
	宁波	地块付款周期适当收紧，继续摸索“定品质”
基本不变	济南、天津、无锡、重庆、福州、厦门、合肥、苏州、成都	

数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

二、15城已完成第二批集中供地，整体热度平平

从成交规模上看，截止到7月22日，共有15城完成了本年度第二批集中供地，共成交商品住宅用地303宗，较今年首批上涨4.1%；成交总建筑面积为3004万㎡，较今年首批上涨6.3%。

各批次集中供地成交数量及规模

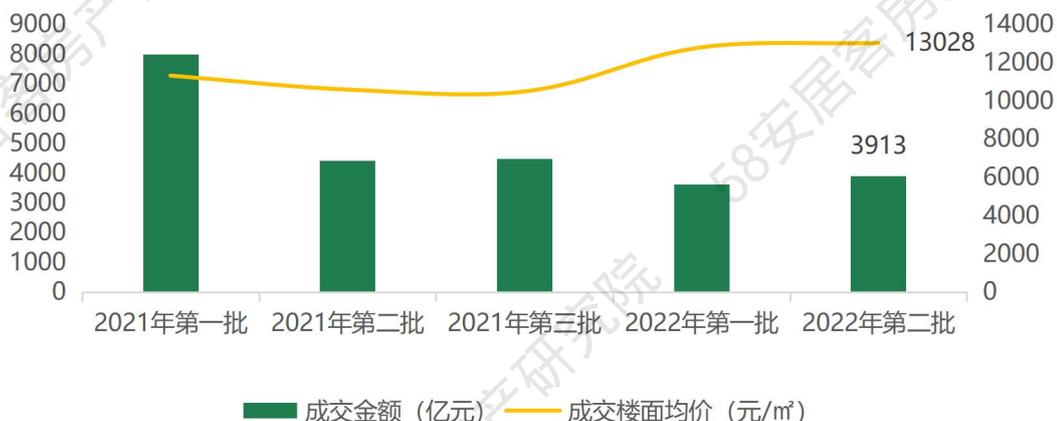


数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

备注：仅统计涉商品住宅用地（不含纯租赁、安置房用地等）；成交数据包含15城，分别为杭州、成都、宁波、合肥、长沙、南京、北京、福州、广州、青岛、苏州、重庆、厦门、无锡、武汉，下同。

从成交金额及地价上看，完成第二批集中土拍的15城成交金额共计3913亿元，较今年首批上涨8.2%；成交楼面均价为13028元/㎡，较今年首批上涨1.8%。

各批次集中供地成交金额及楼面价



数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

从溢价及流拍情况来看，根据58安居客房产研究院监测数据显示，15城第二批集中土拍平均溢价率为3.9%，较今年首批下降0.8个百分点，整体流拍率为7.9%，较今年首批下降2个百分点。呈现溢价率略微下降、流拍现象稍有好转的特征，整体表现平平。

2022年第一、二批集中供地溢价率及流拍率

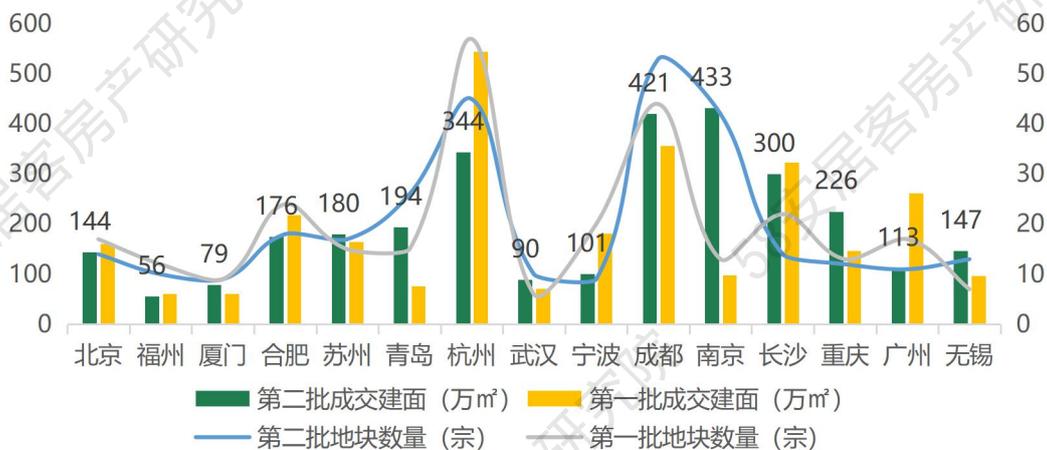


数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总
注：流拍率（包括撤牌、终止出让等）

三、南京成交规模领跑，多城区域热度分化仍显著

从各城市成交规模来看，与今年首批相比，已完成第二批集中土拍的15个城市中，8城成交数量增长，7城成交数量减少；7城成交总建面增长，8城成交总建面下降；其中南京受到供应规模增长的影响，总建面增幅最大，达到338%，增长至433万㎡，总建面领跑15城，青岛以153%的增幅位居第二。

15城2022年第一、二批集中供地成交数量及规模

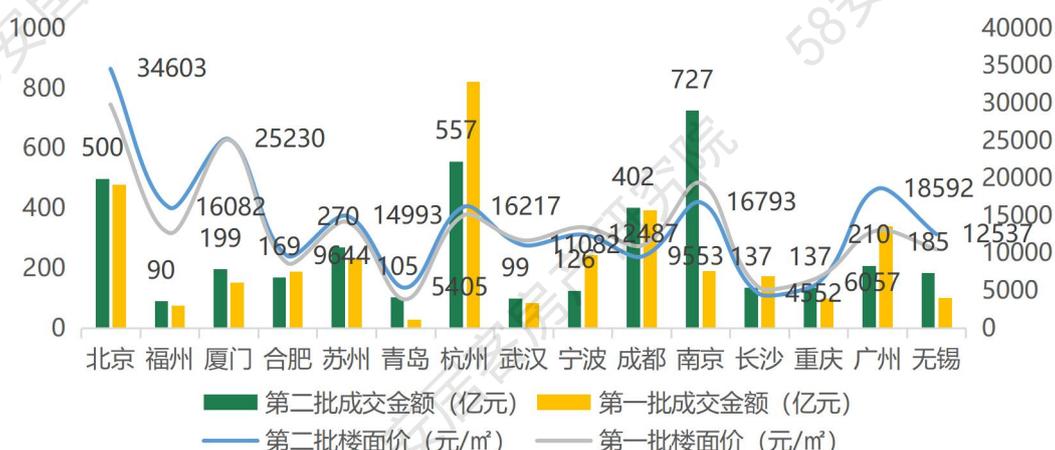


数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

从各城市成交金额及地价来看，北京本批次成交楼面价约 34603 元/m²，刷新集中供地以来纪录，北京安居客房产分析师张俏认为主要原因在于本次集中供地出现朝阳太阳宫、丰台亚林西等高价地块，两宗地成交额高达 141.5 亿，占总成交额的约三成，拉升了整体楼面价。为了刺激房企积极性，拿出更多优质地块，并通过减少配建、降地价、降指导价等方式让利，本轮集中供地中，奶西村、十八里店等地块房企拿地成本明显降低，房企利润空间提升，更有动力做高品质产品。

与今年首批相比，已完成第二批集中土拍的 15 个城市中，10 城成交金额增长，5 城成交金额下降；9 城楼面均价增长，6 城楼面均价下降；其中南京成交金额增幅达到 280%，青岛增幅 256%，位居前两位，主要是受到成交规模增长的影响。

15城2022年第一、二批集中供地成交金额及楼面均价

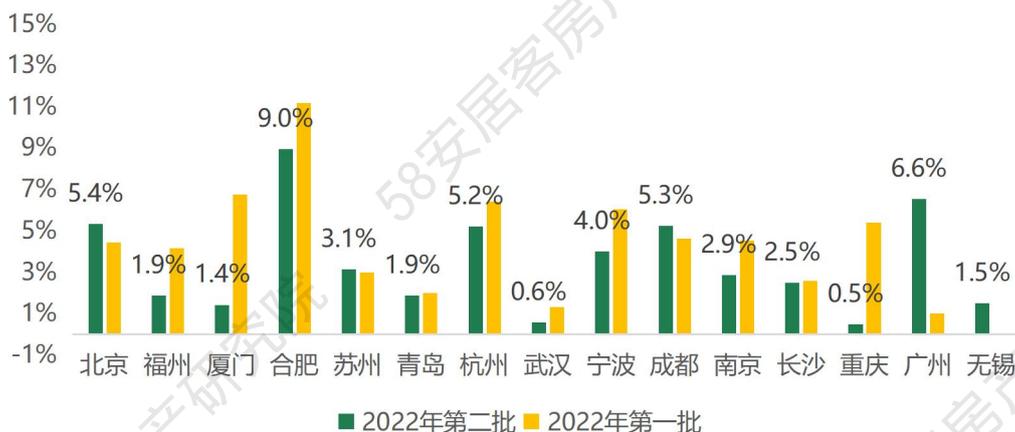


数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

从各城市溢价率来看，已完成第二批集中土拍的 15 个城市中，仅有合肥的溢价率达到 9%，其余 15 城溢价率均在 7% 以下。合肥由于供地结构的变化，虽然仍有 9 宗地块进入竞品质环节，但幅度及比例均不敌上一批，房企参拍的积极性也明显回落，整体溢价率为 9%，较首批下降了 2.2 个百分点，共计有 5 宗流拍地块，流拍率达到 21.7%，土拍区域分化仍显著。青岛、苏州、宁波、杭州等城市区域热度分化也显著。厦门、武汉与重庆的溢价水平均处于较低位，分别为 1.4%、0.6%、0.5%。

相较于今年首批次，5 城溢价率上升，10 城溢价率下降。其中广州涨幅领跑，广州安居客房产分析师陈慕玲认为主要原因是，广州本次出让位于中心与主流区的优质地块占比增多，房企参与拿下的决心也更强烈，整体溢价率 6.6%，较首批上升 5.6 个百分点，其中 4 宗地块有溢价率，并且 1 宗地块达到封顶进入摇号，同时也有 3 宗地块无人问津，从而流拍，拿地情况依旧冰火两重天。

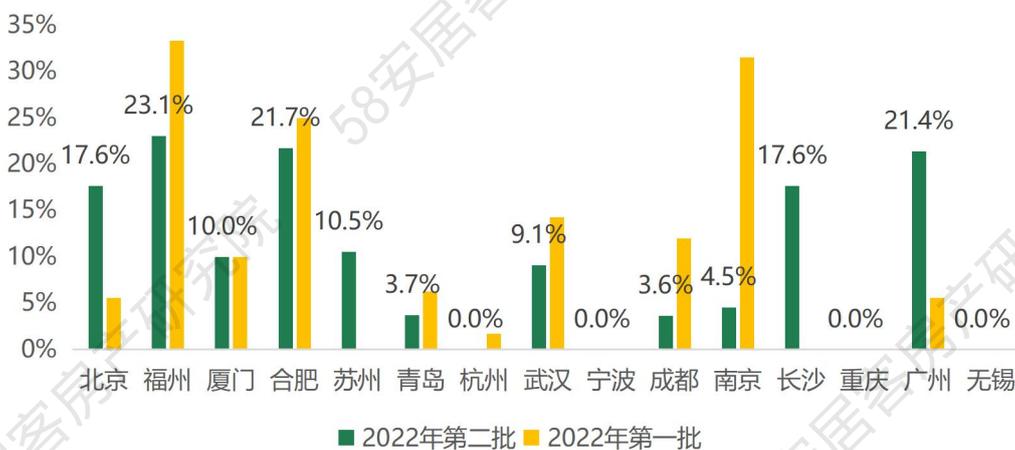
15城2022年第一、二批集中土拍溢价率



数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

从各城市流拍撤牌率来看，15城中有4城挂牌地块全部成交，与今年首批相比，7城流拍率下降，3城流拍率上升，1城流拍率不变。流拍率上升城市分别为北京、苏州、广州。其中苏州区域热度“冰火两重天”，据苏州安居客房产分析师李国军监测，在开拍前吴中区2宗地块因规划调整终止出让，流拍撤牌率为10.5%，园区星海高中东、独墅湖、奥体南地块出庭遭抢，其余全部底价成交！

15城2022年第一、二批集中土拍流拍率



数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

注：流拍率（包括撤牌、终止出让等）

四、国企央企、地方政府平台依旧是拿地主力

从拿地企业来看，2022年第二批集中供地中，央企国企及地方政府平台依然是市场拿地主力，拿地态度整体偏谨慎，拿地金额占比达到80%，其中地方平台公司占比最高，

达到 35%，央企占比 26%，国企（除地方平台外）占比 19%；此外，民企拿地金额占比 20%，拿地民企多为本土民企。

2022年第二批集中供地不同所有制房企拿地表现

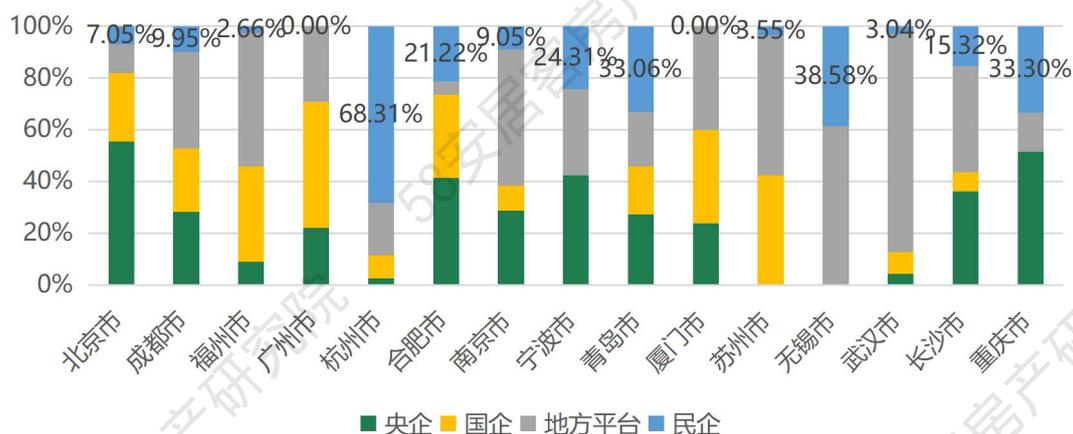


数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

注：地方平台是指地方城投、国资等企业

从具体城市来看，完成第二批集中土拍的 15 城中，14 城拿地主力依然是央企国企及地方政府平台，拿地金额占比均达到了 60%以上，如厦门本次土拍央企国企、地方平台仍然是主力军，民企存在感较弱，据厦门安居客房产分析师王晓琳监测，共 11 家央企国企及地方平台公司，5 家民企参与，除流拍地块以外，其余 9 幅地均被央企国企和地方平台拿下，民企没有拿到地；广州本批土拍在拿地企业方面，与前几批一样，以国企、央企以及地方政府为主，国家队依然是拍地主力，仅一家民企参与，且没有成功拿地；无锡二批次集中土拍，拿地主力依旧为无锡城投、街道平台；锡山区本土房企红豆置业，本次出手直接拿下了锡山区 2 幅地块，期待后期新项目。仅有杭州民企拿地力度相对较强，民企拿地金额占比 68%，据杭州安居客房产分析师李旭监测，滨江补仓 12 宗，再掷 224.5 亿元，周边板块基本靠地方平台公司托底。

2022年第二批集中供地各城市不同所有制房企拿地表现



数据来源：各地国土局，58安居客房产研究院整理汇总

五、房企投资愈加谨慎，拥有核心优质资源的地块方可吸引房企

从已完成第二批集中土拍的 15 个城市表现来看，58 安居客房产研究院认为，即使在一二线城市，区域、地块之间热度分化也将继续加剧，在房企投资态度保持谨慎的情况下，仅拥有非常优质核心资源的地块，能够吸引到房企，尤其是品牌房企的投资。

本文参与者：万婷、张俏、林璐、刘原、解俊蕾、敖敏、邓娟、王晓琳、谢文益、张佳琪、李旭、李帅奇、顾凤兰、郑丽娜、大明、陈绍瑾、李国军、王林燕、陈慕玲、钟春宝
(排名不分先后)