



22 城首轮集中土拍，释放了 哪些重要信号



土地出让金是政府财政收入的重要来源之一，土地出让结果影响着地区的财力水平和债务水平。随着 6 月 22 日郑州完成 2022 年首轮集中土拍，重点 22 城 2022 年首轮集中土拍全部结束。重点 22 城均为省会或区域型重要城市，在一定程度上代表了各自区域的经济水平和发展特点。为了解重点 22 城土地出让具体情况，我们从政策、土地供应、土地成交三个维度分析了各城市 2022 年首轮集中土拍情况。

土拍政策进一步放宽，政府供地趋谨慎

土拍政策作为政府调控土拍热度的常规性手段，从集中土拍实施以来，一直维持着较高频次的变化。我们详细梳理了 22 城 2022 年首轮土拍的主要政策，土拍政策变化主要有 3 个方面：

变化 1：进一步放开参拍门槛。一方面，放开入围条件。合肥下调一级和二级及以下开发资质投报高品质住宅建设方案资质评分差，上海取消招挂复合打分入围模式，南京取消同一企业竞得地块数量限制。另一方面，降低参与主体资金压力。郑州、济南、南京、苏州降低参拍保证金比例；广州、沈阳、苏州、济南、重庆在不同程度上延长土地出让金缴纳周期。

变化 2：“竞地价+摇号”成为主流土拍规则。较 2021 年集中土拍，越来越多的城市采用“竞地价+摇号”确定竞得人。成都取消竞销售型人才住房比例，重庆取消竞自持租赁住房面积，避免通过竞自持、竞配建变相抬高地价。

变化 3：加大降本让利力度。一方面，放宽限售条件。广州全面取消黄埔区、南沙区刚需客户占比 50%以上的要求。另一方面，减少配建要求，降低项目建设成本。青岛、成都取消配建人才住房要求，南京绝大部分地块取消租赁住房配建要求。

整体来看，土拍政策不断放开，但目前仍为有限度的放开，22 城皆延续禁马甲要求，同时严格要求交易资金来源的合规性，房住不炒大基调不变。

在经历了成交表现较一般的 2021 年第二、三批次集中土拍后，叠加当前房地产市场销售端的低迷，政府供地愈加趋于谨慎，我们可以从供地数量和供地资质两个方面来看：

从供地数量来看，较 2021 年第三轮集中土拍，广州、重庆、武汉等 16 城进一步缩减供地。其中福州、济南、南京、青岛、沈阳、武汉供地数量缩减明显，均在 20 宗以上，且多为 2021 年第三轮集中供地土拍流拍率较高城市。

本轮集中土拍仅北京、广州、杭州、成都、合肥、天津增加供地数量。我们发现，供地数量增加城市的财政收入多对土地出让依赖度较高，其中成都、广州、杭州、合肥财政对土地出让收入依赖度在 22 城中排名靠前。

从供地区域来看，为提振房企参拍积极性，提高地块资质成为几乎所有城市的选择，其中成都、广州、长沙、合肥、郑州、南京供地中心化现

象相对较明显。提高中心区域供给地块占比，供地中心化现象加剧。

1.整体热度一般，成交结构性转好

从成交面积和成交金额来看，由于销售端仍处于底部，且青岛、厦门、成都、济南、苏州、重庆和武汉等 7 个城市明确提出年内分四批次集中土拍，2022 年首轮集中土拍整体成交建筑面积及成交金额均有所下降，较 2021 年第三批次集中供地分别下降 38%和 15%。

从底价成交地块来看，17 个城市成交地块中底价成交地块占比超一半，合肥、深圳成交地块中底价成交地块占比较少，深圳地块全部溢价成交，合肥底价成交地块占比仅 8%。但从整体表现来看，土拍热度一般。

从成交溢价表现来看，由于土拍政策利好不断，叠加供地资质普遍提升，本轮土拍相比于 2021 年第三批次集中供地，除杭州、沈阳以外的 20 个城市溢价率均上升，深圳以 15%的溢价率领跑，土拍市场情绪或已在底部企稳。

2.城市间、城市内冷热分化明显

从土地出让金额来看，上海、杭州、北京、成都、广州土地出让收入位列前 5，均高于 300 亿元。相较于 2021 年第 3 轮集中土拍，苏州、深圳、南京等 14 个城市集中土拍出让收入下降，无锡、重庆、济南、武汉、福州、青岛、沈阳、长春降幅最大，均超 50%。

受区域影响，集中土拍“北冷”现象持续。长春、天津、济南、沈阳

流拍率相对较高，且成交地块中底价成交地块占比均超 80%，说明城市集中土拍热度低，北方城市土拍热度普遍低于南方城市。

合肥、福州、南京城市内部板块热度分化。合肥、福州、南京流拍率相对较高，但其成交地块中溢价成交占比也相对较高，尤其是合肥，溢价成交地块占比达 92%，说明城市内部出让地块冷热分化较明显。

流拍率较低城市中，广州、长沙、无锡等 8 个城市出让地块以底价成交为主。广州、长沙、无锡、郑州、青岛、宁波、苏州、武汉成交地块中溢价成交占比均低于 30%。这些城市虽然流拍率相对较低，但底价成交地块占比相对较高，整体土拍竞争热度较低。

深圳、杭州、厦门、北京、上海、成都、重庆土拍表现相对较好。深圳、杭州、厦门、北京、上海、成都、重庆流拍率较低，且成交地块中溢价成交占比相对较高，其中北京、杭州、深圳、厦门均有一半以上地块溢价成交，土拍表现在 22 城中相对较好。

1. “国进民退”，城投平台兜底现象普遍

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_44048

