



房地产行业：门槛持续提升 国企央企引领



本报告导读：

“竞品质”未达预期效果，刚性品质要求或成新趋势；溢价率下行仍将持续，民企参与下降，国企央企引领土拍市场。

摘要：

“竞品质”新规未达预期效果，刚性品质要求或成新趋势。土拍市场大幅转冷，“竞品质”下品质要求难以落地。从合肥与沈阳土拍结果上看，无一地块进入竞品质流程，土地竞拍在“限地价”阶段已经结束。因此，为保障住宅建设的品质，政府将更趋向于刚性品质政策。刚性品质要求的落地政策主要有两种模式，一是在土地出让条件中添加精细化的品质要求，二是提高房企参拍资质要求。无论是哪种模式，品牌房企都将占据绝对优势地位。

地块流拍严峻局势持续，市场基调仍处于悲观。重庆、广州、南京、深圳四座城市中，除深圳外，第二轮土拍流拍现象仍无明显改善。考虑政府终止出让的地块，四城中，广州的流拍率达 52%，较第一轮 13% 增加 39pct。重庆、南京和深圳第一轮均无一地块流拍，而第二轮中流拍率分别达到 33%、23% 和 5%。在交易资金监管等融资方面，如果政策不放松，大范围流拍现象将在后续城市中持续。

民企参与度显著下降，国企央企引领土拍市场。无论是市场大幅下行的重庆还是土拍市场持续火热的深圳，民营房企都在逐渐淡出土拍，而国

企央企继续高歌猛进。国企和民企的竞争将分化为两个方向，一是头部民营房企和大型央企之间在城市核心区高价值地块上的竞争，另一种是小型民营房企和地方性国企在远郊低价值地块上的竞争。无论那种竞争下，国资背景都更具优势。

深圳第二轮土拍供应 22 宗地，市场热度远超其他城市。深圳第二轮土拍供应总建面达 272 万方，是首轮土拍的三倍，相当于 2020 年全年一半的涉宅用地供应量。另外在土拍规则中削弱了对房企拿地数量的限制，利好规模房企扩大深圳市场规模。从结果上看，虽然第二轮土拍较第一轮有明显的政策性克制，但得益于强劲的市场需求，横向对比下明显强于其他城市。深圳本轮土拍流拍率仅 5%，21 宗成交中，有 17 宗达到 15% 的最高溢价率。推荐港股的中国金茂、融创中国，受益旭辉控股集团，A 股标的推荐中南建设、万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口等，受益我爱我家，同时推荐物业板块，受益招商积余、碧桂园服务，推荐中海物业、宝龙商业。

风险提示：政府重新放开前融、再走土地金融模式。

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_27626

