



房地产行业集中供地跟踪报告： 第一次集中供地总体供不应求 城市分化依旧



第一次集中供地 22 个城市在 2020 年土地成交金额约占全国一半。我们选取实行第一次土地集中供地的 22 个样本城市（长春、广州、重庆、无锡、沈阳、杭州、北京、福州、青岛、厦门、深圳、天津、南京、济南、宁波、苏州、长沙、郑州、合肥、成都、武汉、上海）为例。该样本城市在 2020 年的土地成交建面为 40193.5 万平，占全国比例为 19.29%。22 个样本城市在 2020 年土地成交金额为 27878.9 亿元，占全国比例为 55.51%。

第一次集中供地溢价率较高反映土拍热度偏高，不同城市存在分化。从 2021 年 22 个城市第一次集中供地的总体成交情况看，成交宗数、成交占地面积、成交规划建面、成交楼面均价、平均溢价率、成交金额分别为 940 块、5268 万平、11561 万平、12140 元/平、14%、10811 亿元。14% 的总体土地成交平均溢价率说明 22 个城市第一次集中供地的市场热度不低。其中，一线城市中的上海、北京土地成交的平均溢价率低于 10%。热点二线城市中的厦门、杭州、重庆、深圳、宁波、福州、南京、合肥的土地成交的平均溢价率高于 20%。

第一次集中供地总体供不应求，成交均价上升而流拍率下降。22 个样本城市 2021 年第一次集中供地情况分别是：推出土地建面合计 12034.98 万平，年化处理（假设一年平均集中供地三次，下同）后比 2020 年下滑 19.74%；成交土地建面合计 11561.39 万平，年化处理后比 2020 年下滑 13.71%；土地成交额合计 10810.58 亿元，年化处理后比 2020 年增加

16.33%；成交楼面均价为 10000.0 元/平，比 2020 年上升 44.17%；平均溢价率为 14.34%，比 2020 年上升 1.10 个百分点；平均流拍率为 5.62%，比 2020 年下降 4.84 个百分点。

第一次集中供地城市土地成交面积和成交额占比不足 2020 年四成。如果我们以 2020 年为基数，此次 22 个样本城市第一次集中供地的推地占地面积、土地成交规划建面、土地成交金额分别为 12035.0 万平、11561.4 万平、10810.6 亿元，占 2020 年全年的比例分别为 26.8%、28.8%、38.8%。目前看整体供应量偏少。

5 家龙头开发商加大第一次集中供地中二线城市拿地力度。我们以 2020 年全国 5 家龙头开发商（碧桂园、万科地产、融创中国、保利发展、中海地产）为例，5 家龙头开发商在 2020 年第一次集中供地的 22 个样本城市拿地建面合计 1740.3 万平，年化处理后比 2020 年增加 14.4%。5 家龙头开发商在第一次集中供地的 22 个样本城市拿地金额合计 1758.5 亿元，年化处理后比 2020 年增加 20.9%。从 5 家龙头开发商在第一次集中供地的 22 个样本城市拿地金额超过 100 亿元的包括北京、杭州、重庆、天津、上海等一、二线热点城市。总体上此次集中供地城市冷热不均，热门城市不降温，冷门城市也难走热。

估值和投资。我们认为，此次 22 个城市的第一次集中供地暂时并没有因为集中土地供应而平抑地价。集中供地政策的影响可能会在长期显现出来，需要观察后续第二次、第三次集中供地的数量与质量的变化，不排

除后续供应量和市场影响会明显提升。2021 年 7 月 6 日, A 股沪深 300 指数 2021 年动态 PE 在 14.44 倍, 房地产板块 2021 年动态 PE 在 9.63 倍。我们继续看好行业蓝筹企业。A 股重点推荐万科 A、保利地产、金科股份、世茂股份、金地集团、中南建设、阳光城等。物业板块继续关注 A 股招商积余、新大正等。

风险提示。偏紧的货币政策和地产调控政策将影响房地产市场的需求以及价格。

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_33422

