



房地产开发：22 城集中供地和 出险房企统计：拿地持续走冷 民企出险过半



供应情况：第三批 15 城供应建面增加 10%，武汉、广州和福州供应建面大增。截止 2022 年 10 月 19 日，22 城已全部完成第二批集中土拍，有 15 城已完成第三批。第二批 22 城推出宅地总建面 4681 万方，与首批相距不大；第三批 15 城推出宅地建面 3359 万方，环比增加 9.7%。第三批中苏州、宁波、无锡、杭州供应建面收缩 40% 及以上，武汉大增 379%，广州和福州增加超 100%。宁波和青岛推地质量大幅提升，楼面价上涨 47% 和 39%，深圳和福州中心区地块占比明显减少，楼面价下降 50% 和 44%。

成交情况：第三批 15 城成交建面上涨 7%，苏州、宁波、无锡、南京成交建面大幅减少。第二批 22 城成交宅地规划建面 4212 万方，环增 8%；第三批 15 城共成交 2987 万方，环增 6.6%；金额 4261 亿元，环降 5.5%。主要受供给量变化影响，第三批中苏州、宁波、无锡、南京、杭州成交环比减少幅度较大，在 40% 及以上；武汉、广州和福州增幅超过 100%，其次是上海和合肥，增幅超 40%。与去年全年相比，合肥成交建面已超去年，达去年的 119%，而长春、沈阳、重庆、济南、武汉和天津尚不足去年的 30%。

第三批 15 城流拍撤牌率提升、溢价率降低，成交热度持续走低。第二批 22 城流拍撤牌率 8%，环降 7.4pct；第三批 15 城为 11.8%，环增 4.2pct。第三批中南京、合肥和广州较高，在 25% 及以上，北京、杭州、宁波、上海、天津、无锡和苏州无流拍。第二批 22 城成交溢价率 4.1%，环降 0.6pct；第三批 15 城为 2.8%，环降 1.5pct。第三批中宁波、合肥、北京和杭州溢

价率较高，超 5%；无锡、天津、武汉和厦门较低，在 0.2% 及以内。第三批 15 城底价和限价成交地块占比分别为 72.9% 和 14.9%，环比分别为 +12.8pct 和 -8.2pct，第三批中无锡、青岛、天津和武汉底价成交占比超 92%；苏州、杭州、合肥、深圳和宁波达上限价成交占比较高，均超 30%。

国企和城投依然为拿地主力，福州、无锡、青岛对城投依赖度较大。城投拿地金额占比从 2021 年首批的 9% 提升至 2022 年第三批的 39%，民企占比从 50% 降至 16%。第三批 15 城中天津、合肥、杭州和苏州民企活跃度较高，拿地金额占比均超过 35%；厦门无民企拿地，北京、福州、深圳和广州民企拿地金额占比在 5% 以内，南京、上海和无锡民企拿地占比不足 15%；福州、无锡、青岛、深圳以城投拿地为主，城投拿地金额占比过半。

在核心 22 城，招蛇、保利、华润、滨江和中海今年拿地金额居于前列，滨江和华发拿地金额已大幅超去年。截止 10 月 19 日，在 22 个核心城市集中供地中全口径拿地金额靠前的是招商蛇口、保利发展、华润置地和滨江集团，均超过 600 亿元；其次是中国海外发展和建发房产，在 500

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_47831

