



2021 年重点城市供地计划仅完成 74%，新房供求调控迎更大挑战

马千里、邱娟

2022-1

克而瑞研究中心

2021 年重点城市供地计划仅完成 74%，新房供求调控迎更大挑战

克而瑞研究中心/马千里、邱娟

2021 年是“两集中”新政落地的第一年，这一年里土地市场发生了翻天覆地的变化，由首轮土拍地王频出、热度高涨，再到二、三轮集中供地“由夏入冬”，尤其是受融资难度加大和楼市下行的影响，下半年国企托底、流拍、提前中止出让成为集中土拍的高频词汇。在此影响之下，重点城市 2021 全年度供应计划完成情况怎样？2022 年重点城市集中土拍市场走向又将如何？

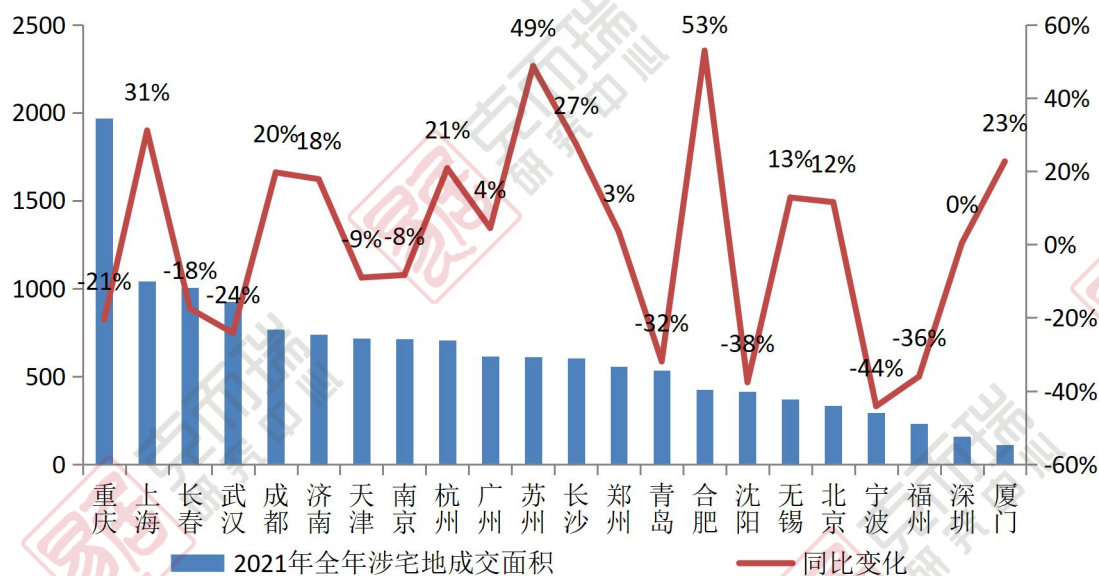
一、重点城市全年宅地成交规模同比下降 5%，上海、苏州同比涨幅超 30%

截止 2021 年末，除宁波外，其余 21 个重点城市均完成了全部三轮集中土拍。2021 年全年 22 个重点城市涉宅地总成交面积 13833 公顷（仅统计各城市集中供地区域），与 2020 年全年相比下降了 5%。

分城市来看，重点城市 2021 年实际宅地成交同比 2020 年涨跌参半，成交规模降幅比较突出的为宁波、沈阳、福州、青岛、武汉、重庆等城市，涉宅地总成交面积同比 2020 年全年降幅均超 20%。考虑到宁波第三轮集中土拍未完成，以同比降幅第二高的沈阳为例，由于楼市下行趋势明显，沈阳二三轮土拍流拍率均超 50%，2021 年全年宅地成交规模仅有 413 公顷，较 2020 年全年宅地成交面积下降了 38%。

当然，也有一部分城市 2021 年宅地成交量较 2020 年全年成交量大幅增长，譬如合肥、苏州、上海等城市，同比涨幅均超 30%，新增住宅用地项目较 2020 年相对充裕。

图1 22个重点城市2021年涉宅地成交面积及2020年同比变化（公顷）



数据来源：CRIC 整理

二、二、三轮流拍率激增，全年宅地供地计划实际完成率仅为74%

首先，2021年多个重点城市加大了宅地计划供应量，土地计划供应量较2020年整体“偏宽裕”。基于重点城市宅地实际成交面积数据，我们进一步对比这些城市2021年住宅用地计划供应量来看，21城（上海未公布供地计划）全年宅地实际成交量占全年计划供应量的比例平均仅为74%，宅地供应的实际完成度并不高。对于这些住宅市场多处于供不应求的城市而言，未完成的宅地供应计划，势必意味着未来供求关系将更加失衡，市场调控也会面临更大的压力。

值得注意的是，从土地供应角度来看，部分城市土地挂牌量还是比较高的，但受房企融资难度加大以及市场降温的影响，流拍率大幅提升，部分城市二、三轮集中土拍成交量较首轮明显下降。典型如长春、沈阳、厦门等城市，第三轮集中土拍流拍率均超50%，使得实际供地量被大幅压缩。

表1 重点城市三轮集中土拍流拍率对比

城市	第一轮	第二轮	第三轮
长春	24%	38%	82%
沈阳	12%	57%	70%
厦门	0%	0%	50%
福州	13%	32%	33%
合肥	6%	29%	30%
郑州	0%	17%	28%
南京	2%	23%	26%
广州	13%	52%	24%
天津	22%	34%	18%
成都	0%	31%	18%
重庆	0%	32%	18%
北京	0%	61%	17%
济南	5%	35%	13%
长沙	8%	66%	12%
青岛	2%	10%	8%
武汉	6%	14%	8%
苏州	0%	14%	4%
无锡	0%	4%	0%
深圳	0%	5%	0%
杭州	0%	55%	0%
上海	3%	26%	0%
宁波	0%	39%	/

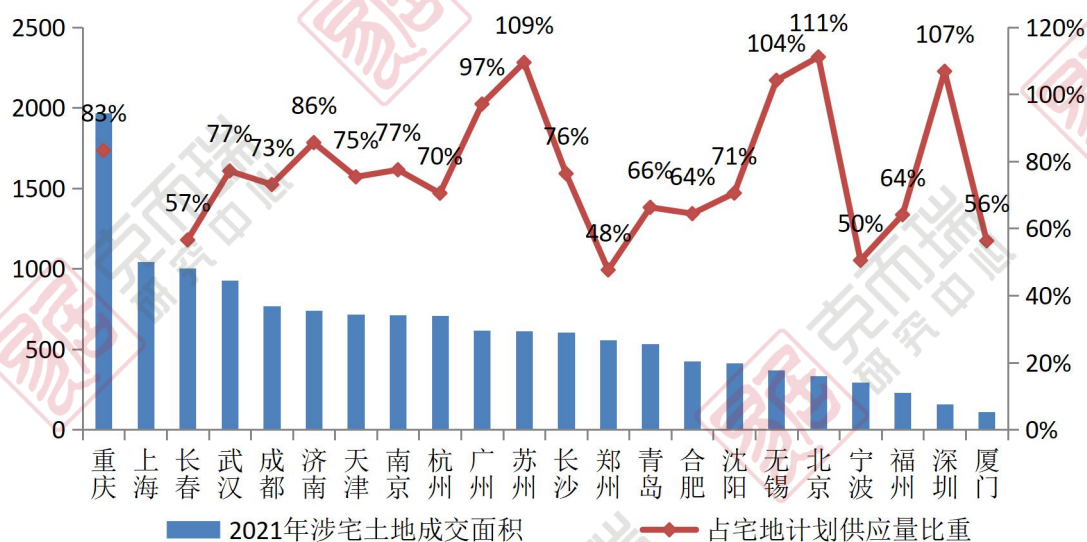
注：宁波第三批集中土拍还未完成，因此其三轮土拍流拍率数据暂缺。

数据来源：CRIC 整理

三、京、苏供地完成度最佳，郑、甬、厦供地节奏最慢

分城市来看，除北京、苏州、深圳和无锡等少数城市外，其余大部分城市均未完成2021年度宅地供地计划，尤其是郑州、宁波、厦门、长春等城市，全年宅地成交量占全年计划供应量的比例都在60%以下，供地完成度极低。

图 2 22 城供地规模及占全年宅地供应计划的比例（公顷）



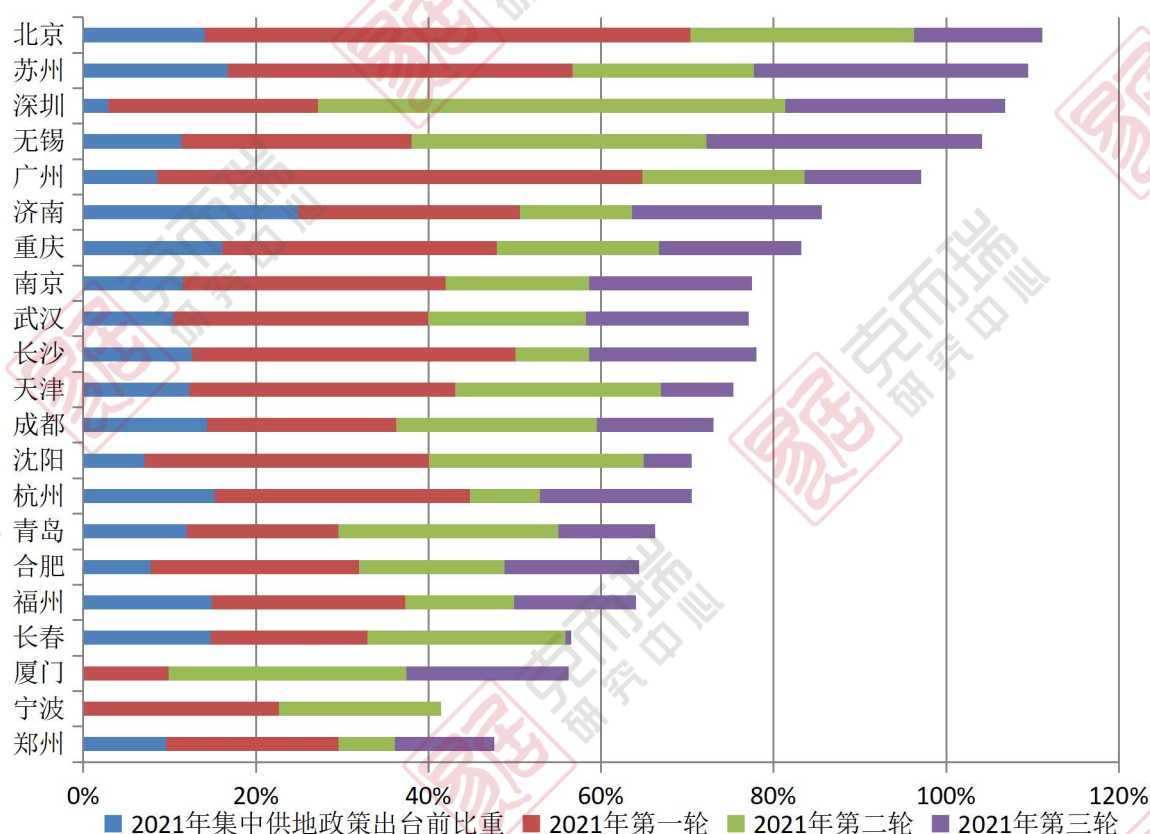
注：上海 2021 年土地供应计划未公布，因此未统计其供地完成率。另外，重庆、长沙、成都、青岛、合肥、宁波、郑州、福州等含下辖县市的城市均仅统计市辖区土地成交规模。

数据来源：CRIC

分阶段来看，第二、三轮集中供地成交规模普遍比首轮要少，两轮平均供地比重较首轮下降了 10 个百分点，像广州、北京、长沙、沈阳、杭州等多个城市第二、三轮总成交量均不足首轮。就以广州为例，首轮成交宅地 356 公顷，第二、三轮分别成交了 119、86 公顷，第二、三轮之和仅有首轮的 57%，成交量剧减。

而首轮供地比较少的厦门、深圳两城第二、三轮供应则明显放量，尤其是两城在第二轮土拍中表现也比较佳（厦门零流拍、深圳仅流拍 1 宗），因此两城第二、三轮实际成交规模较首轮明显增加。

图3 22个重点城市各阶段宅地成交比重



数据来源：CRIC

四、新一年北京土拍规则依旧从严，2022年重点城市溢价率仍将维持低位

近期，北京已经率先发布了2022年度第一批次商品住宅用地出让公告，共计18宗地块，土地总面积约83公顷，将于2月中下旬集中成交。从规模上来看，首轮集中供地比2021年第二、三轮集中供地规模都要大，供应比较充裕，体现了稳定土地市场的决心和信心；并且从土拍规则上来看，与其他城市三轮土拍政策放松不同，北京2022年首场土拍规则延续了2021年的“房地价联动、重建设品质、竞现房销售”等细则，房企拿地要求依旧较严苛。

展望未来，尽管2021年末房地产信贷环境边际放松，但房企资金压力依然较高，预计2022年土地市场发展仍是以稳为主，整体市场热度也将延续低位运行。反映在指标上，流拍率将进一步回落，但溢价率指标仍将维持低位。在供地结构上，随着“十四五”住房保障工作的全面推进。如北京2022年首轮集中供地中有4宗地块配建了保障性租赁住房，配建面积约3.77万平方米，加大保障性租赁住房用地的供应力度依旧不

减，在北京的“示范”效应之下，预计其余城市保障性住宅的比例也将有所提升。在目前保障性租赁住房以配建形式出让、地方拿地平台托底拿地为主的模式下，**新一年或迎来更多企业与地方拿地平台合作开发的机会。**

就城市角度而言，一方面，**为提振市场信心**，保证住宅用地出让的连续性，**部分城市将会进一步降低土地出让门槛**，典型如三轮土拍遇冷的厦门、沈阳等城市均是如此。但另一方面，对于三轮土拍中地市热度明显回升的城市，如杭州、上海等，鉴于实际地价并没有出现回升，**也不必过多担忧土拍调控的再度收紧**。据 CRIC 研究中心测算，上海第三轮土拍实际地价较第二轮持平，杭州更是回落了 3%。归根结底，“稳地价、稳预期”仍将是土拍调控的重中之重，表征在城市的土拍指标上，为提振市场信心，通过调整出让底价、（竞）配建要求、销售限价等相关条件，2022 年部分城市的溢价率水平或出现短期回升，流拍率也会有所回落，但各城市实际地价仍将以持平或缓升为主。