

中国房地产 研报

4800 宗“预供地”地块统计简报

文/马千里、邱娟

2023 年初，根据中央部委的最新要求，土地交易增添了新的信息发布环节“预供地”，并在自然资源部主办的信息披露网站中额外增加了拟出让地块页面，至截稿时，全国已发布了 759 条预供地公告信息，涉及地块数量 4845 宗。

一、自然资源部全面推行“预供地”，拟出让地块清单提升土地供应段透明度

集中供地制度已经实施了两年多，该制度出台是基于彼时土地市场热度高涨，初衷是为了给房地产市场降温，实现控制地价、降低溢价率的目标。受楼市下行的影响，土地市场热度已经处于低位，原来的集中制度有些不合时宜。

2023 年年初，自然资源部回应了网上流传的集中供地取消的传言，表示取消集中供地制度是误读，并对《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》进行了解读，称目前只是取消全年供地次数限制，对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过 3 次”；并建立拟出让地块清单公布制度。每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于 3 个月，给市场主体充足的时间预期预判。

二、预供地规模已近 1.5 万公顷，接近上年同期实际供应量，山东暂居预供地规模榜首

供地政策调整之后，各地也积极落实这一新规，中国土地市场网也上线了拟出让地块详细清单页面。截止 3 月 15 日，土地市场网拟出让地块详细清单涉及 4845 宗地，总用地面积近 1.5 万公顷。占到 2022 年全年总供地规模的 15%，与去年同期实际供应规模基本持平。

从 2023 年这两个半月上线数据来看，山东、河南、浙江、河北四地预供地规模较为突出，均超 1000 公顷，地块数量均超 350 宗，在 31 个省、自治区、直辖市中占据前四位。无论是预供地数量，还是面积，山东均居榜首，目前其预供地总建面已达 1820 公顷。相比之下，青海、福建、贵州等地区预供地规模相对较低，大都不足 100 公顷。

图：各地区预公告地块规模（幅，公顷）



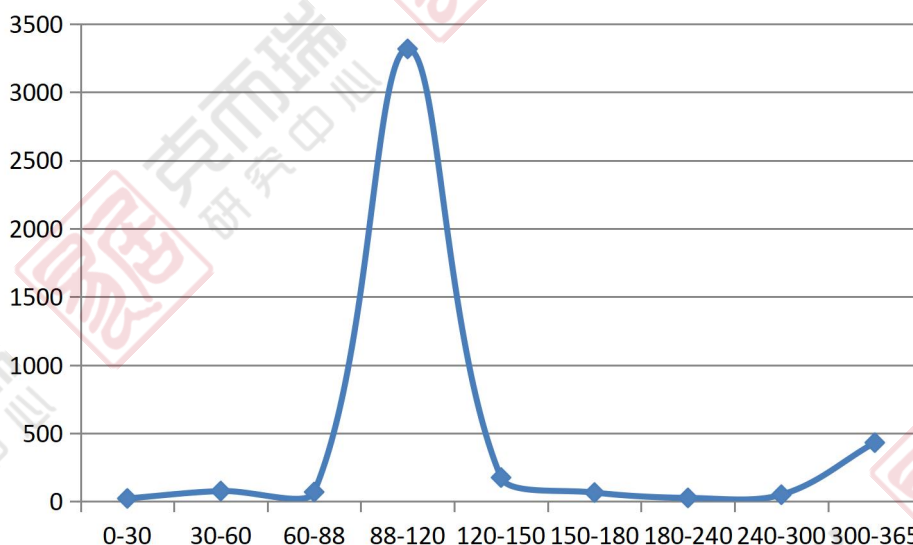
注：数据统计周期（2023.1.1-2023.3.15）

数据来源：中国土地市场网

三、近八成地块预告公告持续时间在 3-4 个月之间，河南三成地块供地周期超 10 个月

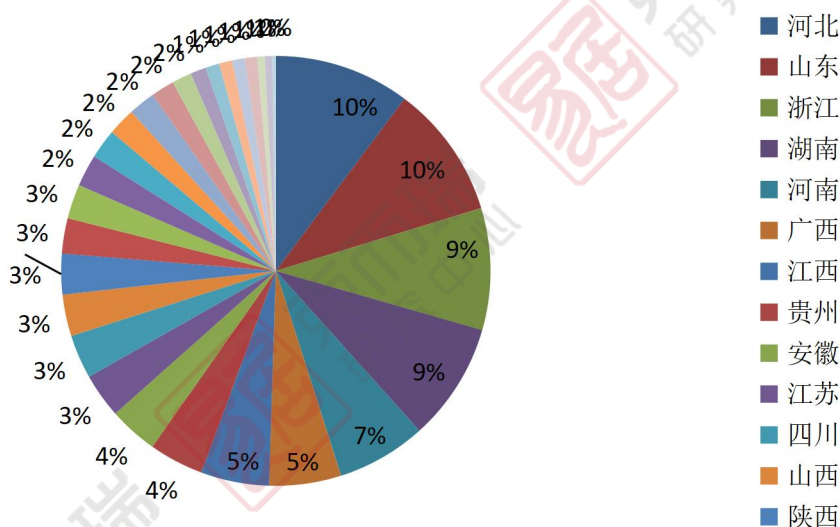
经测算，目前预告公告地块从预告公告发布到最晚拟供地的平均时长为 118 天，较自然资源部要求的 3 个月时间多出 28 天。其中，近八成地块公告持续时间在 88-120 天之间，这些地块集中在河北、山东、浙江、湖南的三四线城市，各地区预供地数量均在 300 宗以上。

图：预告公告持续时间跨度（天，宗）



数据来源：中国土地市场网数据整理

图：预告公告持续时间在 3-4 个月之间的地块区域分布



数据来源：中国土地市场网数据整理

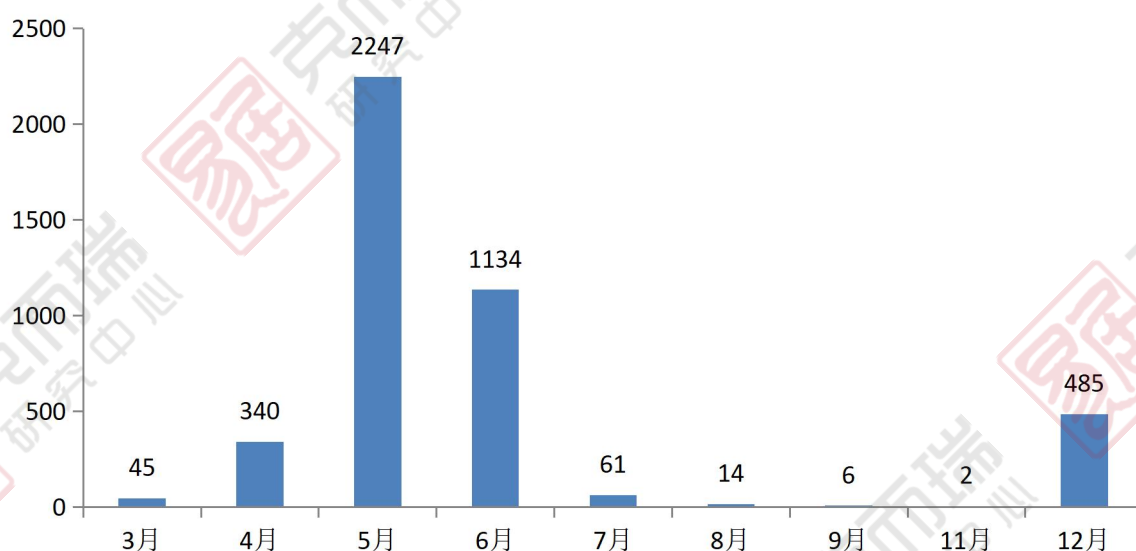
值得注意的是，河南、四川、山东、湖北、海南等地区部分地块公告时间特别长，多宗地最晚

拟供应时间截止到 2023 年 12 月 31 日，总供应周期超 300 多天。尤其是河南，供地时间超过 10 个月的地块占比高达三成，譬如许昌 2 月 7 日发布了 103 宗地块的预公告，最晚拟供应时间要到 12 月 31 日，供应周期高达 327 天，就某种角度而言，**预供地公告成了该市的年度供地计划清单**。另一方面，过长时间的预供地时间，也反应出对于部分地块完成成交的可能信心不足。

四、首批预公告多在 5 月结束，涉及杭州、南京多宗主城区地块

据 CRIC 统计，有 2247 余宗地在 5 月份到最晚供地时间，较 4 月多出近五倍，也是 6 月份的近 2 倍，大多数**首批预公告会在 5 月份结束**。鉴于年初自然资源部通知中，要求“原则上提前不少于 3 个月公开拟出让地块的详细清单”，预计 5、6 月份将迎来一批供地小高峰。

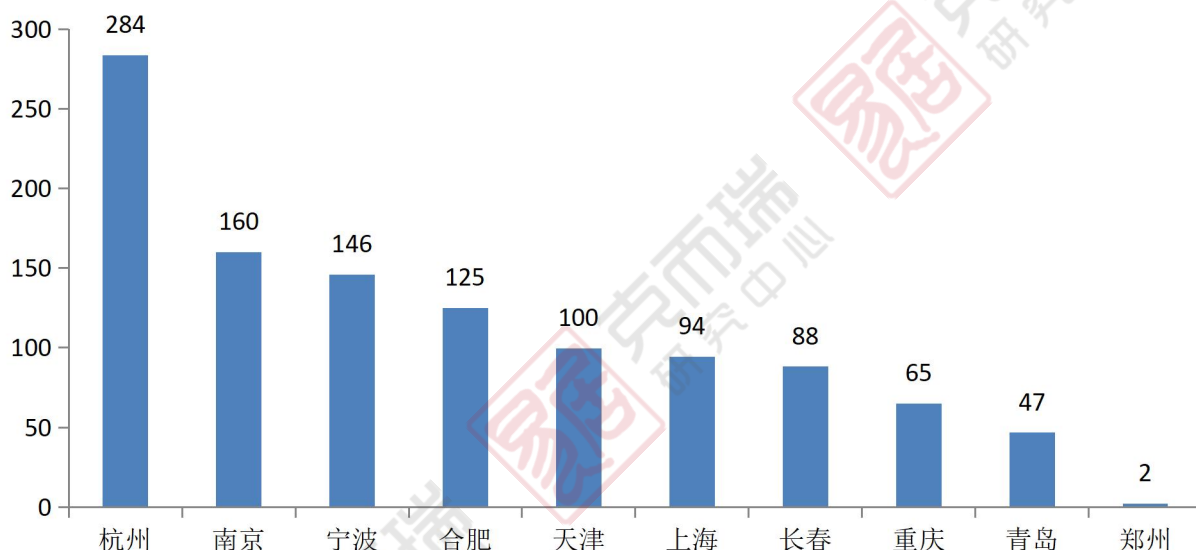
图：预供地上市时间分布（宗）



数据来源：中国土地市场网数据整理

分区域来看，截止期在 5 月份的预供地公告中，比较集中的区域为河北、浙江、湖南，均超 200 宗。重点 22 个城市中，有上海、杭州、南京、宁波等 10 余个城市中均有地块最晚拟供地时间在 5 月份。其中杭州出让面积高达 284 公顷，其中市本级有 27 宗，宗地面积有 109.31 公顷，最晚供地时间为 5 月 31 日；其次是南京，也有 160 公顷，市本级也有 12 宗之多，最晚供地时间是 5 月 14 日。

图：重点城市 5 月份底之前预上市地块规模（公顷）



数据来源：中国土地市场网数据整理

综上，预供地制度可以让我们比较清楚地了解土地未来供应的规模、节奏、重点区域等，土地供应端更加透明，房企能更为理性的投资拿地，从而从源头上起到稳定房地产市场的作用。不过值得注意的是，仍有相当一部分地块预供地跨度时间过长，具体供地时间存在较大地不确定性。此外，考虑到预供地公告的提前性和重点城市土拍错期的需要，再加之受预供地制度推行的影响，一季度实际供地规模出现了技术性下降，预计接下来的4、5月份会有更多预供地公告发出，研究中心亦将持续关注相关信息。

近期来看，截止3月15日，22个重点城市中已经有北京、广州、深圳、杭州、苏州、南京、宁波、合肥和长春9个城市发布正式公告，涉及81宗涉宅地，总建面800万平方米，除了苏州和杭州首轮供地已经完成以外，其余城市均有土地正式出让，多集中在3月末和4月初。其中，南京河西、杭州钱江世纪城、未来科技城、广州老芳村等热点板块均有优质地块供应，可重点关注。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。