

广深2022年首批集中供地挂牌：土地质量提升 民生逻辑凸显

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

大湾区一级土地市场再次传来挂牌出让的消息。

东莞之后，广州、深圳也于近期拉开了2022年第一批集中供地的帷幕。其中，广州上线18宗住宅用地，深圳推出8宗居住用地，将分别于5月5日、4月29日挂牌成交。

中心区地块占比超60%

广州2021年三次集中供地的中心区土地供应量占比均未超过30%。

根据公告，广州此次挂牌出让地块位置涵盖海珠区(2宗)、荔湾区(2宗)、白云区(6宗)、番禺区(1宗)、黄埔区(1宗)、南沙区(3宗)、花都区(1宗)、增城区(2宗)。

上述挂牌出让总用地面积为129.08万平方米；计容建筑总面积为276.45万平方米；挂牌起始总价为367.73亿元，计划于5月5日上午分两批次集中网上限时竞价。此次供地与广州2021年第三次集中供地相比，计容建筑总面积和起拍金额均有所下降，分别减少约20万平方米、67亿元。

加大保障房供应力度

深圳“十四五”期间计划保障性租赁住房占住房建设筹集总量的45%。

与广州不同的是，深圳2022年首批集中出让土地计划中，核心区域——南山区、福田区、罗湖区均无新增住宅用地供应。

深圳此次集中供地涉及的区域为光明(2宗)、坪山(2宗)、宝安(1宗)、龙华(1宗)、龙岗(1宗)、深汕特别合作区(1宗)。总土地面积约32.11万平方米，总建筑面积约107.06万平方米，总起始价168.11亿元。

其中，龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地全部用于建设企业自持的保障性租赁住房，其余7宗用地均建设“普通商品住

房+保障性租赁住房”，采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让，即限地价、限普通商品住房销售价格(均价)、限保障性租赁住房面积；竞地价、竞企业自持的保障性租赁住房面积(相应扣减普通商品住房面积)。与此前的土地出让规则相比，并没有明显松绑。

深圳市规划和自然资源局对此表示，上述挂牌方案延续了深圳2021年居住用地集中出让的成功经验，“本批次用地最高溢价率仍控制在15%以内，通过明确普通商品住房的销售限价强化‘房地联动’，引导市场预期；继续通过核验房地产开发资质、企业关联性审查、购地资金审查、购地宗数限制等方式，进一步营造平稳、理性、有序的市场竞争环境。”

另一方面，深圳此次出让土地均初始配建保障性租赁住房，除了1宗土地采用“单限单竞+摇号”外，其余7宗土地均采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让。

深圳市规划和自然资源局发文表示，此次集中供地，通过明确普通商品住房的销售限价强化“房地联动”，引导市场预期。同

时持续优化住房结构类型，着力构建职住平衡、产城融合的城市空间结构。

根据《广州市2022年建设用地供应计划》，2022年，广州全市住宅用地供应计划为751万平方米，占计划总量的30%。截至目前，深圳尚未发布2022年度全年供地计划。



东莞之后，广州、深圳也于近期拉开了2022年第一批集中供地的帷幕。本报资料室/图

楼市需求待释放

土地市场企稳或将对二级市场产生进一步的积极作用。

广深2022年首批集中供地已拉开帷幕，2021年两地的土地市场表现如何？

克而瑞数据显示，2021年，广州经营性用地(纯住宅+商住+商办+综合)合计供应169宗，成交138宗；全年成交总建面为1976万平方米，同比减少6.8%；成交金额2452亿元，同比减少0.5%。其中，成交的纯住宅用地有31幅，成交总价为655.9亿元；商住用地36幅，成交总价为701.8亿元。

另一方面，2021年，广州合计有41宗经营性用地撤牌或流标，增城区出现撤牌或流拍的土地数量最多，合计23宗。

关于深圳土地市场，2021年，深圳三批集中供地共有38宗土地成交，总金额约959.78亿元。其中，有5宗土地竞价触顶摇号成交。根据《深圳市2021年度建设用地供应计划》，已超额完成新供应商品住房用地计划任务，完成率约315.2%；新供应公共住房用地计划任务的完成率约127.6%。

从企业层面来看，对于目前

土地市场存在的机会，部分房企仍表达“审慎投资”的态度，但对于资金充裕的房企而言，又或许是出手的时机。

对于广州2022年首批集中供地，合富研究院认为，通过减量、提质、降门槛，预计市场回归正轨，且部分区域楼市及个别豪宅物业市场已先行出现回温的表现，从历次周期看，一旦土地市场企稳，价格走出低谷，或将对二级市场产生进一步的积极作用。

回顾近期的楼市表现，根据广州中原研究发展部监测的数据，2022年3月，广州新房网签6242宗，环比增加42%，较2021年同期成交下跌35%；二手房方面，3月份前25天，中介网签量为2009宗(不含自助网签)，环比增加93.9%。

深圳住建局统计数据显示，2022年3月，深圳二手商品房成交1296套，成交面积达11.67万平方米，同比下降81.34%。其中，二手商品住宅成交1117套，成交面积达10.33万平方米，同比下降81.99%。截至3月末，龙岗成交套数最多，达280套，占比25.1%。

— 经营成就价值 —
中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

低碳出行 绿色生态

LOW-CARBON TRAVEL AND KEEP GREEN ECOLOGY

