

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日上午分两次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型租赁住房，其余7宗用地均建设“普通商品住

《中国经营报》记者注意到,广州此次集中挂牌出让的土地中,位于中心六区(海珠、荔湾、白云、天河、越秀、黄埔)的土地数量占比达61.1%。根据广州公共资源交易中心披露,此次住宅用地集中挂牌出让宗地数量较2021年第三批增加6%,但挂牌起始总价下降15%。

另外,除了天河区、越秀区外,中心六区的其他四区均有土地供应,合计11宗,占比为61.1%。其中,白云区共有6宗土地挂牌出让,为此次集中供地中土地供应数量最高的区域。

南沙、增城、从化等远郊区域土地供应数量较2021年第三批集中供地稍有回落,此次南沙不再“扎堆”供应土地,仅推出3宗;增城推出2宗地块;从化则没有地块上线。

根据合富研究院数据,广州2021年三次集中供地中,中心区土

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

地供应量占比分别为 17%、21%、24%，均未超过 30%。

交易规则设置方面,此次广州集中供地依然采取限“马甲”、限地价、限溢价等措施,落实“房住不炒”,并坚持稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”目标。广州公共资源交易中心表示,“按照突出重点、持续稳定原则,着力引导资源要素重点区域重点产业聚集,实现供需总量基本平衡、结构基本合理,促进房地产市场平稳健康发展。”

值得注意的是,在出让条件方面,广州此次集中供地与去年相

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。

比,出现相关变化,如“限房价”“限售对象”条件没有被提及。

公告显示,其中,黄浦区东贤路以南、萝岭路以东CPQK-A4-5地块的总用地面积为7.22万平方米,计容建筑面积为14.45万平方米,起始价为25.86亿元,加价幅度为2000万元。该地块不再限定开发项目的售价,但须配建政府统筹房、幼儿园、小学等教育配套设施、市政公配套设施及公共服务设施,且教育配套设施建成交付时间不能迟于周边居住地块楼盘住户的入住时间。

少于约 1.91 万平方米的保障性租赁住房。

记者注意到,2022年1月,深圳市住房和建设局、深圳市发展和改革委员会印发的《深圳市住房发展“十四五”规划》(以下简称“《规划》”)提出,“十四五”期间计划建设筹集住房89万套(间),其中,保障性租赁住房40万套(间),占住房建设筹集总量的45%。

根据《规划》,“十四五”期间,深圳将以“保基本、广覆盖、促宜居”为总体发展目标,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

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;全年成交总建筑面积为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,又或将是出手的时机。

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

A stylized illustration in shades of green and yellow. It features three wind turbines on a hill in the background. In the foreground, a high-speed train is shown moving from left to right. The entire scene is set against a backdrop of soft, abstract green shapes.