

13城揽金超3000亿元

# 过半城市首轮土拍“落槌” 全国土地市场热度分化加剧

本报记者 方超 张振 上海报道

在多重政策利好因素“催化”下，土拍市场正在逐步复苏。

4月25日，在历时近14个小时后，杭州2022年首轮土拍“鸣金收兵”，在推出的60宗涉宅用地中，除2宗人才租赁用地外，剩余58宗中仅1宗地块遭遇流拍，共有23宗地块触顶摇号，最终成交总金额达到826.76亿元。

但在杭州首轮土拍超出市场预期

## 首轮土拍“冷热不均”

土拍热度“两极分化”不仅出现在城市之间，在一些城市内部区域之间亦表现得较为明显。

总成交金额826.76亿元，让杭州市一举成为目前全国首轮集中供地城市中揽金最多的城市。克而瑞研究中心认为：“整体竞拍热度虽不及2021年第三批次，但仍然处于较高水平。”

对于2022年杭州市首轮土拍超出外界预期的原因，中指研究院浙江分院常务副总高院生表示：“最重要的因素还是取决于市场本身。当前杭州楼市的韧性比较强，大家对接下来的市场恢复情况还是有一定信心，这是最重要的原因。”

“目前，杭州市热门板块新房与二手房之间还是存在着一定的倒挂空间，大家对未来新房的价格预期还是看涨的。”高院生进一步解释称，杭州市主城区住宅的去化周期也相对比较健康，而受近期房贷利率下调等一系列利好政策的影响，房地产市场亦在逐步恢复过程中。

上海中原地产首席分析师卢文曦则认为，从土拍结果来看，一些二线城市也存在比较严重的分化情况，杭州市无论是从产业发展情况，还是近年来的人才引进情况，都堪称二线城市的“翘楚”，良好的城市基本面得以吸引众多开发商。

卢文曦的观点也得到了数据的验证。诸葛找房数据研究中心统计数据显示，对比13座城市2021年第三批次与今年第一批次集中供地流拍情况来看，8座城市今年首轮集

预期的同时，仍有多座城市的土拍情况难言“乐观”。诸葛找房数据研究中心统计数据显示，截至4月25日，在全国22座集中供地城市中，已有北京、福州、合肥、青岛、厦门、武汉、重庆、成都、长沙、杭州、宁波、南京和天津等13座城市完成首轮集中供地出让，土地出让金总额约3002亿元，平均溢价率为4.61%；土拍整体流拍率为17.64%，和2021年同批次集中供地相比上升了12.98个百分点。

这也意味着，全国22座集中供地城市已有超过半数完成了2022年首轮土拍，但土地市场整体表现冷热不均。多位专家在接受《中国经营报》记者采访时表示，在近期密集出台的一系列利好政策引导下，房企拿地积极性已逐步提高，但民营房企的参与度仍有待进一步提升。此外，各区域之间的土拍热度也存在较大差异，未来房企出于“规避风险”等考虑，或愈来愈集中在一二线城市及部分重点区域“落子”。



在多重政策利好因素“催化”下，土拍市场正在逐步复苏。

视觉中国/图

中供地流拍现象少于2021年第三批次；宁波市无变化，2021年第三批次及今年第一批次均以“零流拍”收场；杭州市、南京市、武汉市及天津市4城今年首轮集中供地的流拍率高于2021年第三批次。

值得注意的是，土拍热度“两极分化”不仅出现在城市之间，在一些城市内部区域之间亦表现得较为明显。

如在杭州2022年首轮土拍中，有25宗地块底价成交。高院生指出，这些底价成交的地块，大多位于临安、富阳和萧山等地区的郊区等去化能力相对偏弱区域；23宗触顶摇号地块所在区域主要位于奥体、

三墩、良渚和未来科技城等热门核心板块。

无独有偶，在合肥2022年首轮土拍中，尽管整体溢价率达到11.2%，但依然存在“冷热不均”现象。据悉，位于合肥市最热门板块——滨湖科学城的5宗地块参拍房企数量均达10家以上，而地处合肥市城区东北部的新站区，则有6宗地块无人报名。

在业内专家看来，房地产市场当前已进入深度调整阶段，未来在金融、市场和房企自身战略调整等多重因素影响下，出于“求稳”考虑，房企将重点布局一二线城市的核心区域，或部分区域的重点板块。

## 多城调整土拍规则

重庆市和武汉市等在土地出让前也均相应调整了土拍规则。

在今年已完成首轮集中供地的城市中，土拍规则的调整亦是一大看点。

上海证券研报显示，杭州市此轮集中供地采用“同一时间5宗地块同时竞价，且5宗地块为不同区域”的方式，自由竞价环节节奏加快，考验房企的竞价决策能力。同时还采用了新的竞价规则，地价触及封顶价之后，通过线下“一次报价+摇号”方式，并以次高报价原则确定竞得人。

“供地规则变化较大。”高院生也认为，杭州市此轮集中供地不仅取消了预公告，调整了土拍方式，改善了土拍流程，竞拍过程也更紧凑，更加考验房企的综合实力。

除杭州市外，在4月22日完成2022年首场集中土拍的南京

市，同样也大幅调整了土拍规则。

克而瑞研究中心分析称，南京市今年首轮土拍，土拍规则调整主要集中在“规模较此前批次大减，供地结构更偏向中心城区”“出让规则大调整，保证金下调、竞拍数量限制取消”等方面。

如在保证金下调方面，南京市此轮土拍的保证金比例由30%下调至20%，同时部分地块付款周期也延长至6个月甚至更长时间。克而瑞研究中心点评称，此举有助于“实实在在降低房企参拍的资金压力”。

记者梳理发现，重庆市和武汉市等在土地出让前也均相应调整了土拍规则，且调整方向集中在降低土地竞拍门槛、减少涉及租赁住房地块供应量、下调土地出让保证金等方面。

对于杭州市和南京市等热门城市密集调整土拍规则的原因，东方金诚分析师唐晓琳表示：“首轮集中供地基本延续了去年规则，但考虑今年以来房地产行业下行压力加大，房企拿地意愿普遍降低，为避免土地大面积流拍，各地土地出让规则有所优化并放松。”

多位房地产业内人士也分析认为，土拍规则调整在提高房企积极性的同时，保证了合理的利润空间，有利于促进房地产行业良性发展。例如，卢文曦表示，杭州等地通过调整土拍规则，可以让房企通过参加当地土拍获取合理的利润。“地方政府也能顺利地把土地拍卖掉，不要出现很多地块流拍的现象，否则不利于形成良好的市场预期。”

## 民企参与度待提升

今年首轮集中土拍房企权益规划建筑面积TOP20中有中海地产、保利发展和建发房产等17家企业具备国企央企背景。

除土拍规则调整外，民营房企在各地土拍市场中的“曝光率”也受到外界密切关注。

4月25日，在杭州2022年首轮集中土拍“大战”中，当地民营房企参与度较高。记者梳理发现，在杭州市2022年首轮土拍拿地金额前十名的房企中，民营房企达到6家，杭州本土民企就高达5家。

例如，滨江集团拍得包括上城区、西湖区、拱墅区、萧山区、余杭区和临平区等在内的11宗地块，总价高达184.35亿元。滨江集团方面亦表示：“无可争议地成为杭州2022年首批土拍收获最大的开发商。”

引发外界关注的是，在杭州2022年首轮土拍中，民营房企为何如此活跃？

高院生向记者分析称，在杭州此轮土拍中“出圈”的本土房企不少属于深耕型房企，在杭州拿地属于常规的补仓动作。

例如，滨江集团的大本营就在杭州。“它对杭州市场更熟悉，品质、品牌在杭州市场有更强的影响力，市场份额也一直处于第一位，此次拿地或许是为了补充更多的货值。”

卢文曦也认为，杭州市不少本土民营房企参与到当地的土拍中，是因为这些企业“已经扎根杭州市场很久了，有自己的一套运营逻辑，各方面成本都控制得较好，能够保证自身顺利运转。”

不过，值得注意的是，除杭州市外，民营房企在多数城市今年首轮土拍中的参与度仍有待进一步提升。

中指研究院土地事业部负责人张凯认为，截至目前，在拿地企业方面，国企继续保持2021年后两批次拿地的热情，部分民营企业拿地意愿开始上升。国企（含地方平台）在本轮土拍中拿地192宗，拿地占比为71%；部分民营企

业积极参与拿地，拿地75宗，其中滨江集团、旭辉控股和龙湖集团等民营企业表现亮眼。

“从房企表现来看，国企央企、城投公司依然是本轮集中土拍的成交主力军。民营房企的身量依旧较少，尽管也有个别民企崭露头角，但也均为资金流较为充裕者。”诸葛找房数据研究中心监测的国土局数据显示，今年首轮集中土拍房企权益规划建筑面积TOP20中有中海地产、保利发展和建发房产等17家企业具备国企央企背景。

克而瑞研究中心也认为，近期政策方面虽然有一定的利好消息，但是传导到市场、企业层面还需要一定的时间。“之前经历了财务危机的房企，或需要更长的恢复期。”克而瑞研究中心表示，“未来预计土地市场将形成‘国企央企+稳健型品牌民企+地方平台’三足鼎立的格局。”

## 相关报道

# 年内首轮集中供地延续低温 国央企仍为主力军

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

土地“两集中”政策落地已满一年。

截至4月底，22城中已有

19城披露年内首轮集中供地的地块相关信息，14城完成了年内首轮集中供地，尚有郑州、沈阳和长春3个城市暂时未发布公告。

多方数据显示，年内多地首轮集中供地延续低温，供应、成交规模继续下滑，低价与高流拍并存。

中指研究院提供的数据显

示，截至目前，完成年内首轮集中供地的城市合计出让规划建筑面积2460.9万平方米，土地出让金收入3460.4亿元，同比2021年首批集中供地均有较大幅度

缩减。

“国企继续保持去年后两批次拿地热情，部分民营企业拿地意愿上升。据统计，国企（含地方平台）在本轮集中供地中拿地

200宗，拿地占比超7成。”中指研究院土地事业部负责人张凯向《中国经营报》记者表示，年内首轮集中供地城市间分化明显，国企央企仍为市场主力军。

## 供应成交双降

供应、成交规模双双延续下滑态势是今年首轮集中供地的突出特征之一。

诸葛找房数据研究中心监测数据显示，19城第一轮集中供地共计推出443宗涉宅地块，较去年第三轮供应下降33.38%，较去年首轮下降45.04%；19城第一轮集中供地供应规划建筑面积为4412.35万平方米，较去年第三轮下降41.34%，较去年首轮下降56.20%。

“供应规模再度下滑，一方面是由于市场处于恢复阶段，观望情绪蔓延至城市，因此不少城市对供应力度的把控也多持谨慎态度。另一方面也不排除受部分城市今年增加供应频次的影响。”诸葛找房数据研究中心方面表示，厦门、重庆、武汉、青岛等城市明确将全年“三批次供地”调整为“四批次供地”，在一定程度上使得每批次的供应规模稍有减少。

从具体城市来看，杭州凭借60宗地块占据今年首轮集中供地供应规模榜首，成都共推出50宗涉宅用地，两地供应规模均较去年首轮及第三批次集中供地供应规模有所增加。上海供地规模也较为领先，本轮

共推出40宗地，但由于近期受新冠肺炎疫情反弹影响，上海暂停了本次集中供地。

另一方面，武汉、无锡以及深圳本轮的集中供应地块均低于10宗。“武汉与无锡相较以往而言，本轮集中供地大幅缩量，武汉主要是受由3批次改为4批次的影响，无锡土地供应量下滑主要是无锡新房市场较弱，降低土地供应量优先去库存。”诸葛找房数据研究中心方面表示。

成交方面，诸葛找房数据研究中心监测数据显示，14城第一轮集中供地共成交280宗涉宅地块，成交规划建筑面积为2557万平方米，相较去年首轮以及第三轮集中供地，均出现明显下降。

“成交规模呈现下滑态势，一方面受供应规模缩减的影响，另一方面，新冠肺炎疫情反复给市场接下来的销售状况增加了不确定性，房企在土地市场的投资仍持谨慎态势。”诸葛找房数据研究中心方面表示，除了项目开发销售端加剧房企担忧情绪外，不少房企当前仍面临着到期债务压力大等困扰，在一定程度上导致今年首轮集中供地的成交表现较乏力。

## 溢价率保持低位

低价与高流拍并存也是本轮集中供地的一大特征。

从已完成首轮集中供地的14城数据来看，整体平均溢价率为5.43%，整体流拍率为15.59%。

“今年首轮集中供地热度不及去年同期，较去年第三批次有所好转，好转幅度不大。”诸葛找房数据研究中心方面表示，与去年第三轮集中供地表现无明显差异，今年首轮集中供地依旧呈现出溢价率低运行、流拍现象稍有好转的特征，12城今年首轮集中拍地溢价率高于去年第三批次，仅有杭州、宁波2城呈现下降态势。

从供地规则上看，多数城市的

规则仍将继续调整。如南京取消租赁住房的配建要求，下调保证金比例，重庆延长房企付款周期，取消“竞自持”，长沙多宗地块不再设置最高限价，成都取消“竞人才公寓面积”，合肥多数地块取消或降低配建回购租赁住房要求，部分地块对竞买企业资质不设置要求等。

此外，部分城市本轮集中供地采取了新规则，如福州本次根据不同地块设置不同竞价规则，搭配方式较为多样化；杭州采用“线上竞价+线下一次报价”的新规等；也有个别城市出现强化规则的举动，如北京强化现房销售预期；青岛对房企购地资金做出了严格且明确的规定等。

## 国央企仍为主力

从拿地房企来看，国央企、城投公司依然是本轮集中供地的主力军。

诸葛找房数据研究中心监测数据显示，截至4月底，今年首轮集中供地房企权益规划建筑面积TOP20中，有中海地产、保利发展、建发房产等17家企业具备国央企背景，民营房企的身影依旧较少，个别崭露头角的民企均为资金流较为充裕者。

中指研究院数据也显示，截至

4月底，国企（含地方平台）在本轮土拍拿地200宗，拿地占比超7成；部分民营企业积极参与拿地，拿地75宗。

“本轮集中供地依旧是国央企背景的房企较为活跃也是意料之中。”诸葛找房数据研究中心表示，当前房地产市场仍处恢复期，虽有多城积极松绑楼市政策，但政策传导至市场端仍需时日，且除了销售端成色不佳外，部分房企仍面临着偿债压力大的困扰，市场环境变化

“多数城市土拍规则适度放松主要包含取消配建、延长土地出让金缴纳周期、放松限价三个方面。”诸葛找房数据研究中心方面表示，这些举措多是从房企资金流角度出发，适度降低房企开发成本，给予其一定的利润空间，以提升房企拿地热情。

已完成今年首轮集中供地的14城间市场分化较为明显。杭州以59宗的成交规模位居首位，成都以44宗的成交规模位居第二，宁波则以33宗的成交规模占据榜单第三；厦门、武汉、天津3城今年首轮集中供地成交规模均低于10宗，与供应规模缩减不无关系。

以及资金承压等，不少资金流受阻的民营房企不得不在土地投资端收敛锋芒。

从具体城市来看，14个城市今年首轮集中供地均是国央企及地方城投类企业拔得头筹。以长沙为例，4月12日，长沙完成2022年第一批集中供地收官之作，22宗地块全部成功出让，华润、中海、旭辉、招商、运达、金地等知名房企持续深耕，且有半数以上房企均是国央企背景，同时城投企业的积极性

流拍率方面，14城中有6城地块全部出让成功，分别为厦门、宁波、重庆、长沙、青岛和深圳；高流拍城市也不在少数，如南京此轮集中供地的流拍率为31.58%。

对比去年第三批次集中供地发现，14城中8城今年首轮集中拍地流拍现象少于去年第三批次，杭州、南京、武汉及天津4城流拍率则高于去年第三批次，另有宁波以及深圳对比无变化，均为零流拍。

溢价率方面，14城中有2城的溢价率在10%以上，其余12城溢价率均在7%以下。其中深圳以15%的溢价率领跑，合肥以11.2%的溢价率居第二位。

也较高，如雨花城投、开福城投等。

“从市场成交来看，政策端接连释放的改善信号已在今年3月份产生一定效应，市场出现一定的回暖迹象。”诸葛找房数据研究中心方面表示，随着市场信心逐步回升、房企资金状况逐步好转，加之地方城市多采取提升供地质量、进一步适度放松竞拍规则等措施，预计今年第二轮集中供地的成交表现或将在首轮平稳的基础上更加亮眼。