

民企拿地热情上升、整体溢价率提升

华东土地市场进入“春分”时节 多地迎来土拍开门红

本报记者 方超 张振 上海报道

“日月阴阳两均天，玄鸟不辞桃花寒。”随着春分节气的到来，大地春暖花开，华东地区土地市场也正逐步升温。3月17日，江苏省南京市

2023年首轮土拍正式落幕。据了解，南京市此轮土拍共推出11宗地块，最终全部顺利成交。其中，4宗地块封顶摇号、3宗地块溢价成交、4宗地块底价成交，共计揽金176.68亿元，平均溢价率7.98%。

在南京市土拍迎来“开门红”之前，同处华东地区的江苏省苏州市和浙江省杭州市也均已顺利完成2023年内首轮土拍。2月23日，苏州市2023年首轮土拍落锤，最终11宗地块成交，成交总金额约140亿元，而杭州市2023年首轮

土拍总出让金额达到182.2亿元。《中国经营报》记者注意到，在以苏州、杭州和南京为代表的华东地区2023年首轮土拍中，民营房企参与度开始回升，并成为外界关注的焦点。例如，在南京

市和南京市均已顺利完成建邺区G03号地块。而在杭州市2023年首轮土拍中，滨江集团耗资约34亿元竞得三宗地块，成为该轮土拍中的最大赢家。多位房地产业内人士在接受记者采访时表示，苏州市、杭

州市和南京市均已顺利完成建邺区G03号地块。而在杭州市2023年首轮土拍中，滨江集团耗资约34亿元竞得三宗地块，成为该轮土拍中的最大赢家。多位房地产业内人士在接受记者采访时表示，苏州市、杭

三地揽金近500亿元

杭州市今年首轮土拍的地块触顶成交比例进一步上升，整个华东地区土地市场的热度也回升明显。

南京市2023年首轮土拍颇受房地产业界关注。

相关资料显示，在南京市2023年首轮土拍中，11宗地块全部成功出让，合计揽金达176.68亿元，土地出让总面积约41万平方米，总规划建筑面积为91.25万平方米，成交楼面均价为19364元/平方米。

诸葛找房数据研究中心分析认为，在供地政策优化调整的支撑下，南京市土地市场似乎也逐渐开启了“少量多次”的供应模式。其中，南京市主城区多宗核心地块备受开发商追捧，建邺区G03地块和雨花台区G05、G06地块的竞争颇为激烈。

“从最终的土拍结果来看，溢价

成交、触顶成交地块都是位于河西西南、雨核等热门区域，而江北、溧水以及前期外界比较看好的南部新城和江心洲板块，最终都是小幅溢价成交或底价成交。”南京市某地产研究机构分析师钟涛（化名）向记者分析，南京市2023年首轮土拍结果表明，南京房地产市场正呈现出局部回暖的趋势。

除南京市外，苏州市和杭州市已在今年2月先后完成2023年首轮土拍，土地市场亦保持着较高热度。

2月16日~23日，苏州市2023年首轮土拍顺利收官。公开资料显示，苏州市此轮土拍共推出11宗地块，起始总价130.29亿元，最终11宗地块全部成功出让，其中3宗地块触顶摇号、

2宗地块溢价成交，6宗地块底价成交，土地出让总金额约140亿元。

值得注意的是，苏州工业园区和高新区等热门板块持续受到开发商追捧。其中，位于中新大道南、星港街西的工业园区湖西地块，经过了多达65轮竞拍，正式竞价不到2分钟就触及最高限价进入线下摇号环节，最终被华润置地以35650元/平方米的楼面价摘得，刷新了苏州工业园区地价纪录。

此外，此前一直保持较高土拍热度的杭州市，2023年首轮土拍同样表现不凡。在推出的13宗地块中，有8宗地块触顶摇号、2宗地块溢价成交、3宗底价成交，总出让金

额为182.2亿元，平均溢价率9.3%。

记者梳理发现，目前已经完成2023年内首轮土拍的苏州市、杭州市和南京市三城，在土地市场揽金已累计近500亿元，无流拍土地、溢价率提升等成为共同特征。

“杭州市今年首轮土拍的地块触顶成交比例进一步上升，整个华东地区土地市场的热度也回升明显。”华东地产房地产业内人士向记者表示，南京市和杭州市等长三角地区头部城市正持续受到开发商关注，土地市场回暖明显。但像地处苏北、皖北等地的长三角地区三四线城市土地市场热度“并不会太大的上升空间”。

多地楼市暖意渐显

“杭州新房供应涨幅明显，逐步回归常态，成交虽有回调，核心改善盘依旧高热。”

春江水温鸭先知。记者梳理发现，在民营房企积极参与、土拍市场热度回升的背后，则是地处华东地区的多座城市楼市开始逐步回暖。

国家统计局日前发布的2023年2月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，上海市、南京市、杭州市和合肥市等多座华东地区城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均有所上涨。

以南京市为例，我爱我家南京研究院分析认为，今年2月，南京楼市“小阳春”提前到来，全市二手房成交7808套（含高淳、溧水），环比增长17%，同比大增93.4%；市场活跃度明显提升，交易量持续走高。在价格方面，南京市二手房成交均价为31679元/平方米，环比下降6.6%，同比则上涨2.5%。

“南京市房地产市场正在慢慢好转。”钟涛向记者表示，不过总体而言，南京楼市今年还会处于平稳修复阶段。“预计南京楼市今年上半年处于横盘震荡状态，下半年才会有明显修复迹象。”

易居克而瑞浙江区域数据显示，今年2月，杭州市十区商品住宅成交面积87.1万平方米，环比下降10%，成交均价30594

元/平方米，环比下降16%。但易居克而瑞浙江区域分析认为：“杭州新房供应涨幅明显，逐步回归常态，成交虽有回调，核心改善盘依旧高热。”

在二手房市场方面，杭州贝壳研究院统计数据显示，今年2月，杭州市二手房成交量达7396套，环比1月涨幅达到133%。这一数据亦创下了自2021年6月以来的网签最高值。

另据克而瑞苏州房产测评统计，今年2月，苏州市区商品住宅的供应面积为23.13万平方米，同比增加155.66%；成交面积约44.67万平方米，同比增加48.66%。

记者梳理发现，宁波市和合肥市等华东地区城市也将拉开2023年首轮土拍的大幕。根据合肥土地网日前发布的《2023年第一批集中供地挂牌公告》，合肥市2023年首轮土拍拟推出6宗涉宅用地，在地块总量减少的同时，6宗地块全部要求精装交付。

“土地供应量少，有利于加速存量项目去化。在楼市回暖、入市房企增加、市场库存不多的情况下，如果土地市场热度提升，对楼市整体回暖会有更大帮助。”合肥市房地产业内人士对记者表示，合肥市土拍规则调整或将推高房价，提升房企的利润空间。

民企参拍积极性提升

凭借31亿元的拿地金额亦让伟星房产高居南京市2023年首轮土拍房企拿地金额排行榜首位。

在房地产市场热度回升的大背景下，越来越多的民营房企正回归土拍市场，不过央企仍是拿地主力。

相关资料显示，在南京市2023年首轮土拍中，招商、中海、建发股份、厦门国贸及颐居建设等央企积极参与其中，从最终成交金额来看，央企依然占据较高比例。

据安信证券统计数据，在南京市2023年首轮土拍中，国企全口径拿地金额为125.5亿元，拿地金额占比达71.1%，这一比例较2022年第五批次的49.9%进一步提升。

尽管如此，在南京市2023年首轮土拍中，夺得河西“地王”的民营

房企伟星房产更受关注。

在南京市2023年首轮土拍中，建邺区G03地块受到诸多开发商追捧，开拍1分钟即触顶摇号，最终被伟星房产以楼面价43173元/平方米、总价31亿元的代价拿下。这一楼面价仅次于葛洲坝地产此前摘得的河西西南G14地块，该地块楼面价高达45213元/平方米，此后被开发为葛洲坝南京中国府项目。

凭借31亿元的拿地金额亦让伟星房产高居南京市2023年首轮土拍房企拿地金额排行榜首位。

“在2022年南京市土拍中，伟星房产等民营房企积极参与其

中。”南京市房地产业内人士告诉记者。近年来，伟星房产频频加码南京房地产市场，并已在南京市摘得4宗地块。

此外，在苏州市和杭州市等地2023年首轮土拍中，民营房企亦成为外界观察当地房地产市场热度的重要切口。

在杭州市2023年首轮土拍中，杭州本地知名民营房企——滨江集团耗资34亿元摘得3宗地块，分别位于未来科技城、良渚和大江东，总建筑面积为20.7万平方米。

“自集中供地以来，滨江集团在杭州市一共竞得了46宗宅地

块（全口径数据），成为最大的‘地主’。”克而瑞研究中心认为，在杭州市2023年首轮土拍中，民营房企共摘得7宗地块，超过半数。

据克而瑞研究中心统计数据，除滨江集团外，浙江中豪、中腾置业、杭州富阳山水和伟星房产等新系民企亦均有所斩获，且浙江中豪、中腾置业均为在触顶摇号阶段竞得。“从拿地企业多元也能看出本次土拍的热度。”

而在苏州市2023年首轮土拍中，尽管招商蛇口和建发股份等央企依然为拿地主力，但亦出现朗诗地产和山西万信等民营房企身影，并成功竞得了土地。

家电智能化成发展趋势 华帝集成烹饪中心切入智能厨电赛道

“高质量发展”“多维度转型”成为厨电乃至家电业发展核心，绿色化、智能化厨电也成为了家电行业走进寻常百姓家的未来发展趋势。

2022年以来，国家相关部门印发《关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》，提出各地要发挥政府部门、行业协会、电商平台

和家电生产、流通、回收企业等各方面作用，通过政府支持、企业促销等方式，开展家电“以旧换新”活动，全面促进智能冰箱洗衣机空调、超高清电视、手机以及智慧厨卫、智能安防、智能办公、智慧康养等绿色智能家电消费。

今年1月，广东召开全省高质

量发展大会，明确提出“高质量发展是广东的根本出路”。华帝作为广东智能厨电行业的代表，同时也是家电制造业高质量发展的企业，也在始终紧跟国家发展的步伐，从品牌、产品、制造等方面不断寻求突破，将中国厨房引向未来的同时，凸显高质量发展韧性与活力。

其中，华帝推出集成烹饪中心以切入智能厨电赛道，华帝集成烹饪中心主打高效烹饪、优质性能及功能集成，采用上排烟道设计，避免破坏地柜原有布局，分模块集成，机柜一体，黑色百搭设计简约大气，即使旧电器换新也可以轻松匹配。

切入智能厨电赛道

家电智能化走进寻常百姓家将成为未来发展的大趋势。

自2022年国家相关部门要求全面促进智慧厨卫等绿色智能家电消费以来，多地发布政策细则，推动绿色智能家电下乡，为家电市场发展注入活力。

如广东发布《广东省绿色智能家电消费实施方案》，通过全省家电主题促消费活动、家电“以旧换新”、绿色智能家电下乡、家电消费券等多项举措，进一步补齐家电市场短板弱项，促进绿色智能家电消费。

国家与地方政府部门多项措施并举，有望提振今年智能家电

行业，扩大内需。绿色化、智能化也将成为家电行业未来发展趋势。

在此背景下，华帝召开2023新品发布会，推出新产品集成烹饪中心，正式宣告入局集成烹饪中心赛道。

实际上，这也符合消费者对于智能家电市场的需求。

据奥维云网(ACV)调研数据，中国厨房平均面积约为6.1平方米。随着生活品质的提升和烹饪体验需求升级，狭小的厨房空间与消费者对高效利用厨房空间、合理布置各类厨电产品的诉求之间的矛盾越发明显。

2023年，随着华帝发布新产品集成烹饪中心，集成烹饪中心这条赛道上多了一位实力选手。

为了更好地满足消费者的需求，华帝相关人士曾表示，集成式厨电把多种功能组合在一起，可以做到多种电器之间的功能联动，让使用更加便捷、智能和高效。“它是家电多样化和厨房空间小型化趋势的必然产物。”

华帝集成烹饪中心功能高度集成以及高效烹饪的设计确实凸显出家电多样化和厨房空间小型化的趋势。华帝相关人士将其简要地概括为“一米空间七合一15分钟4菜1汤。”

何为“一米空间七合一15分钟4菜1汤”？指的是，它仅在1米空间就融合了烟机、灶具、蒸箱、烤箱、空气炸锅、隔水炖盅、保温饭盒七大产品功能。在面积受限的厨房内，其满足了功能齐全，动线更有序的诉求，使厨房空间更具舒适性。

华帝集成烹饪中心不仅有技术升级加持，并能够同步进行多种烹饪方式，这使得烹饪效率极大提高。通过烟灶、烟蒸、烟蒸烤等多种烹饪方式的联合启动，在空间、智能、健康、体验等方面都做到了高度集成的华帝集成烹饪中心，让厨房烹饪更加游刃有余。



数字化为智能提供技术支持

华帝集成烹饪中心之所以能顺利问世，实际上也得益于国家鼓励家电制造业数字化转型的大趋势。

日前，《数字中国建设整体布局规划》提出，要做强做优做大数字经济，推动数字技术和实体经济深度融合，在工业等重点领域，加快数字技术创新应用。

《中国家电工业“十四五”发展指导意见》提出，要加快数字化、智能化、绿色化转型升级，不断提升家电行业的全球竞争力、创新力和影响力，到2025年成为全球家电科技创新的引领者。

作为日常生活中的必需品，在推动家电行业向国际领先地位迈进的同时，也应注重消费者对智能化家电产品的实际需求，畅通流通与消费渠道，打造消费新业态，构建消费新场景，帮助消费者感受到新家电带来的生活方式转变，进一步挖掘消费潜力。

智能制造的数字化升级，同时也是华帝走高质量发展路径的另一体现。为提升企业竞争力，实现长期良性发展，近年来华帝持续加大信息化管理以及自动化设备的投入，以推进、深化企业的智能制造发展。

官方数据显示，近几年华帝已投入超过3亿元用以升级现有工厂。在产品生产自动化方面，华帝先后投入烟机、灶具、燃气热水器多品类产品的自动化生产线，用以

保证产品的高效、高质量输出。自动化设备投产后，华帝实现整体产能提升43%。

在信息化整合建设方面，华帝快速推动OA、SRM、MES、高级排程等系统上线，通过信息化拉动市场端和工厂端的需求，优化资源配置，快速满足市场需求。如2022年“双11”电商大促活动期间，华帝耀世三腔系列新品实现整体订单发货周期提升了40%，效率提升显著。

信息化系统建设及自动化硬件设备投入双线并行之下，华帝进一步实现了结合企业业务特征的智能化生产，以及降本增效的提升。

智能制造无疑是未来产业的发展趋势。结合既有基础，华帝逐步完善推进智能制造及数字化转型的整体规划，为构建厨电行业内数字化、智能化、自动化的标杆示范制造基地不懈奋斗。华帝提到：“未来将继续加大产业升级投入，计划建设数字化、智能化的高端厨电电器示范产业园，实现智能生产、仓储物流的新模式，向智能工厂发展，打造中山‘灯塔工厂’标杆。”

从制造到智能制造，华帝的向上突破，不仅逐步夯实高质量发展的根基，使企业获得穿越时代周期的强劲发展动力，也为中山智能家电产业集群的打造，发挥了企业的带头作用。广告

