

房企“避险”情绪推高北京土拍热度 业内直呼热门地块要“拼运气”

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

6月14日下午，北京室外体感温度接近40℃，市公共资源交易综合分平台五层内，来自全国各地30家房企的投标负责人正在为争夺海淀双新村003-1地块频频举牌，现场竞争

气氛焦灼。

由于该地块在线上报价阶段已触及价格上限，当天现场竞拍由“摇号确认上限报价者”开始，并摇号确认万科为最高价报价者；在随后竞超低能耗建筑面积环节中，不到1分钟便触及4.5万平方米超低

能耗建筑面积上限；10分钟后，现场开启摇号环节以确定最终竞得人。

当工作人员宣布越秀地产竞得海淀双新村003-1地块时，现场瞬间沸腾，欢呼声和祝贺声涌向身着粉色衬衫的越秀华北区域副总裁、北京公司总经理董

毅。此时，桌上一个印有“大吉大利”的红色纸袋显得格外引人注目，业内戏称这个红袋子是越秀成功摘地的“法器”。

间隔一天后，6月16日下午，高温炙烤持续，犹如当下的北京土拍市场，房企纷纷效仿越秀，用各种“法器”加持，在亦

庄新城X47R1地块的争夺上分毫不让，最终，“新面孔”南通国资——中皋置业幸运摇得这一热门地块。

2023年上半年，房企纷纷聚焦核心一、二线城市，北京土拍市场竞争异常激烈，热门地块很快竞拍至最高价，当所有附加

条件都达到顶格后，地块最终通过摇号确定竞得人，“最后一切都要看运气”。

截至6月20日，北京今年第
一批次23宗地块全部成交，共
揽金712亿元。第二批部分
地块已迅速挂出，6月底房山、
平谷三宅地即将迎来竞拍。

热门地块竞争激烈

经历了去年的谨慎投资后，不少房企今年开始出现“补货”需求，为了寻求确定性投资，他们纷纷从三、四线城市撤离，转战一、二线城市的核心板块。

“今年以来，北京土拍市场中部分地块的火热，我认为与全国房地产行业形势密切关联。现在大家对三四线城市普遍持悲观回避态度，而核心一、二线城市，无论是从购买力、去化速度还是销售总额的绝对数来看，都更具吸引力。”深耕北京市场的某国企人士向《中国经营报》记者这样总结道。

据了解，经历了去年的谨慎投资后，不少房企今年开始出现“补货”需求，为了寻求确定性投资，他们纷纷从三、四线城市撤离，转战一、二线城市的中心板块，从而带动一线及部分二线城市土拍市场率先回暖。

3月23日，北京2023年第一批次首轮土拍推出两宗宅地吸引了42家企业参与报名，其中央国企28家，民企14家，包含1家联合体。

其中最受瞩目的当属朱辛庄二期0028地块，受到42家开发商竞逐，成为当时北京土地市场有史以来企业参与最多的地块，比本轮土拍中排名第二的地块企业参与数多了一倍多，中签率仅2.38%。

这个纪录在两个多月后被刷新，6月1日的土拍中，顺义后沙峪两宗宅地热度空前。其中，顺义新城第19街区19-69地块共吸引45家房企及联合体参与报名，其中民营企业参与主体将近20家，成为近3年来民营企业参与最积极的地块。当天，与之相邻的顺义新城6001地块亦吸引了36家房企参与报名竞拍。

利润空间充足，是此类地块吸引众多房企参拍的主要原因。据了解，朱辛庄二期地块建设用地面积14653平方米，体量较小，规划建设用地面积36632平方米，地块容积率2.5，限高80米。最终，地块被上海大华地产摇号竞得，成交价12.995亿元，成交楼面价35475元/平方米，溢价率15%。后期销售指导价为62000元/平方米，上下浮动5%。

中指研究院高级分析师张晓飞指出，朱辛庄二期地块的热度与年初朝阳小红门地块有异曲同工之

处，特点是规模小、利润高、资金少、流速快、难度低，给很多想要跻身北京的房企提供了一个较低的门槛。

而顺义后沙峪的两宗地块皆位于六环内，容积率均为1.8。其中，19-69地块占地面积约3.16万平方米，建筑规模约5.68万平方米（其中住宅5.55万平方米），控高36米，起始价为14.4亿元；6001地块占地面积约3.4万平方米，建筑规模约6.14万平方米（其中住宅6万平方米），控高45米，起始价为15.05亿元。两宗地块期房销售指导价均为5.8万元/平方米、现房6.0万元/平方米。

张晓飞表示：“密度低、总价低、利润高是后沙峪两宗地块吸引众多房企参拍原因。”据了解，在19-69地块现场举牌时，工作人员甚至将现房竞价阶梯直接调成2000平方米，但仍然很快便达到了上限面积，进入摇号阶段。

在6月14日对于海淀双新村两宗地块的争夺中亦是如此。前期两宗地块仅预申请一天便迅速“转正”，在北京土拍有记录以来尚属首次。其中，003-1地块尽管起始价高达69亿元（上限79.35亿元），仍然吸引了30家房企及联合体报名参与。

据了解，海淀双新村两宗地块位于海淀区四季青镇，西五环杏石口桥以西，属于传统西山别墅区。

两宗地块均为R2二类居住用地，容积率1.05，控高12米，无配建要求，具备低密度类别墅条件。

房地价差分别约3.1万元/平方米和3.2万元/平方米。目前，地块周边暂无在售新房；南侧紧邻的二手房项目西山美庐均价已经超过18万元，但目前暂无二手房挂牌出售，周边如香山艺墅、西山美墅等挂牌单价也都超过了10万元。

某房企人士告诉记者，开发商拿哪块地本质上还是出于商业判断，“要看土地价格及销售价格，之间价差是否符合公司算账逻辑。同时还要看周边环境配套是否成熟，二手房价格情况。总之，最终取决于对地块本身的判断。”

“新面孔”频现

而在当天热门的19-69地块竞拍名单中，也出现了十多家“新面孔”房企，有的企业甚至成立不足1个月。

全国土拍市场持续分化之下，今年以来，北、上、杭等核心城市的土拍市场，除了深耕本地的房企外，热门地块的争夺中也出现了更多“新面孔”。

而按照竞拍规则，多数热门地块最终会进入摇号环节。张凯指出，由于竞争激烈，房企为了提高中签率以及更广泛地参拍，甚至会请有开发资质的供应商协助参拍，进一步推高了土拍热度。

据了解，今年4月，丰台青塔地块“未拍先火”，在预申请阶段就有40多家房企有意愿参与。彼时，北京规自委发布补充公告，提出“同一集团成员企业不得同时报名竞买同一宗地；联合竞买的，同一集团成员企业仅可组成一个联合体参与同一宗地竞买”。

北京规自委相关负责人当时解释称，这一调整使得“同一集团成员企业”不再成为“对手”，但可以“合作共赢”，更加利于行业发展及集团成员企业内部间资源调配。另外，还将更加有效地抑制通过增加关联企业参与数量从而提高摇号中签概率的情况发生。

这一土地新规在当时一定程度上制约了“马甲”的出现。即便如此，在现场竞价环节，丰台青塔地块仍然吸引了17家房企及联合体参与。

而在之后6月份热门地块的土拍中，疑似“马甲”仍然存在。比如6月1日的土拍中，被45家房企围猎的顺义新城19-69地块，则在最后的摇号环节由福建雄旺以“16.56亿元+现房1.2万平方米”双封顶摇号摘得，成交楼面价2.91万元/平方米，溢价率15%。

天眼查信息显示，福建雄旺成立于2022年11月7日，注册资本10亿元，实控人为自然人施琳，且尚无独立开发的项目。由于福建雄旺成立时间较短，业内认为，其或许是某家大型房企的“马甲”。

天眼查信息显示，福建雄旺参股的宁波兆诚房地产有限公司和杭州兆睿房地产有限公司（曾参股）两家公司股东中均有厦门

益悦置业有限公司，后者股权穿透后显示实控人为利百控股有限公司。

此外，福建雄旺的大股东（福建雄旺投资）参股的一家房企——福州兆益房地产开发有限公司（持股30%），经股权穿透后，实控人也是利百控股。

综合公开信息，利百控股即为建发地产上市公司——建发国际集团的全资子公司。而此前利百控股的多个项目中，福建雄旺投资、福州汇成佰悦投资（大股东为汇成世纪）多次扮演投资者角色。据了解，在上述地块的竞拍中，建发和汇成世纪均报名参与。记者注意到，6月6日，福建雄旺部分股份已被大股东出质给厦门益悦置业有限公司。

与此同时，北京对于参拍房企之间的股权投资限制悄然放松。据了解，按照竞拍规则，地块进入摇号环节时，参拍房企需要签一份名为《参加现场摇号活动申请书》的文件。北京规自委官网信息显示，今年3月份朱辛庄二期地块出让时，房企所签的这份文件中明确提出，要求竞得人在完成出让合同约定的所有建设并完成房屋所有权首次登记前，不得以任何直接或间接的形式将股权或投资权益转移给该宗地其他参与摇号的竞买人及其关联方。

但在6月1日的土拍中，该限制已经悄然删除。这意味着无论哪家房企摘得地块，后续是否引入其他参与摇号的房企抑或是任何一家合作方都不再受限制。而在当天热门的19-69地块竞拍名单中，也出现了十多家“新面孔”房企，有的企业甚至成立不足1个月。

土拍竞争愈加激烈之下，有业内人士直言部分热门地块比拼到最后变成了拼“运气”。比如6月14日对于顺义新城第2街区6022、6023-1地块的争夺。该地块吸引了21家企业参拍，最终，该地块由石家庄创世纪以触顶价格11.04亿元竞得，溢价率15%。

天眼查信息显示，石家庄创



2023年上半年，房企纷纷聚焦核心一、二线城市，北京土拍市场竞争异常激烈，热门地块很快竞拍至最高价。

视觉中国/图

世纪实控人为刘学俭（持股95.25%），其还在由石家庄万科企业有限公司（此前用名“石家庄万科房地产开发有限公司”）实际控制的多家公司担任董事长。据了解，此次竞拍是石家庄创世纪首次进京拿地。

6月16日的土拍中，备受瞩目的经开区亦庄新城X47R1地块吸引了31家房企及联合体参拍。在最终的摇号环节，中皋置业成立了于2018年3月，此前仅在南通拿地，是江苏苏嘉市属一类地方国有企业——富皋万泰集团的子公司，而富皋万泰集团有限公司成立于2017年，是由如皋市政府出资设立的国有独资公司。

热门地块被“新面孔”摘得还发生在更早之前，今年3月，北京2023年第一次首轮土拍中，热门地块朱辛庄二期被42家房企争夺，其中有11家“新面孔”，一些企业主营业务并非地产开发，但得益于去年政府降低房地产开发资质准入门槛而积极参拍。最后，地块被上海大华集团摇号摘得。

据了解，总部位于上海的大华集团并非首次北上，此前还曾在天津、大连、烟台、青岛、沈阳等城市开发过项目。近几年，在大本营上海市，其销售业绩被瑞安房产、金地、厦门象屿、宝华等房企陆续超越，不得不走出去以寻求更多的市场，北京是其今年出沪的第一站。

“如果土地价格在能够控制的前提下，继续保持这样的热度，我觉得后续将会吸引更多从业者进入，因为北京市场历年来是一个开放的市场。”一位国企人士表示。



西安房地产市场呈回暖趋势。图为西安某项目销售案场。

王金龙/摄影

土地市场持续走热 西安楼市出现回暖态势

本报记者 王登海 西安报道

6月15日，国家统计局公布2023年5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，5月，西安新建商品房价格环比上涨0.4%，同比上涨1.7%，二手住宅环比下降0.4%，同比上涨0.4%。

《中国经营报》记者了解到，5

月，西安房地产市场上多个纯新盘进行了首次登记，中海学仕里等部分楼盘在优质教育资源加持下，购房登记人数较上月大幅上升，需要摇号项目数量有所上升。

同时，西安土地市场热度继续上升，高新、曲江、航天等多个热点区域优质土地吸引了众多房企的竞拍。

记者了解到，在刚刚过去的5月，西安房地产市场上，中海学仕里、泰发祥时光雅境、绿城全运村丹桂苑等多个纯新盘进行了首次登记。

数据显示，5月，西安主城区有27个楼盘共计4745套房源进行了意向登记，共有13690组家庭参与，其中核验通过11025组，整体中签率43%，登记量上升127%，核验通过量上升209%。

从摇号情况整体来看，今年5月，西安房地产市场上的摇号项目

中指研究院认为，在5月房地产市场恢复动能有所减弱的情况下，下一步政府探索丰富政策工具箱，以支持居民合理住房需求的释放，修复市场信心和预期将会是侧重方向，预计作为年中冲刺业绩的关键节点，6月房企大概率将加大推盘和营销力度，届时西安房地产市场活跃度有望得到提升。

上升了3.9%。成交量为125.9万平方米，环比下降了11.0%，同比上升了18.7%。从房企的数据来看，今年1~5月，西安前10名房企销售总额达到了409.1亿元，其中龙湖以59.2亿元的销售额位居榜首，万科以58.5亿元位居第2名，中海第3名，销售额为57.4亿元。在销售面积方面，万科居于榜首，为39.2万平方米，其次是龙湖，为31.4万平方米，华润置地为第三，销售面积为30.4万平方米。

土拍市场走热

今年以来，受益于经济逐渐复苏，楼市出现回暖信号，西安土拍市场开始走热，众多房企杀入拿地。

据记者粗略统计，今年一季度，西安土拍市场成交53宗，共3704.779亩土地，成交总额高达264.6414亿元。同比去年一季度大幅提升，成交面积提高391%，成交金额提高338%。

5月之后，西安土拍市场热度继续上升，高新、曲江、航天、港务等热点区域优质土地纷纷迎来成交。

其中，最受关注的是西安高新区举办的土地推介会。在此次推介会上，西安高新区推出了33宗、共计2351.28亩的优质宅地，吸引了龙湖、中海、华润、招商、旭辉、金地、中天、天地源、保利等在内的60余家房企参会。

在后续的成交过程中，西安

高新区GX3-42-73-2地块引来16家开发商参与竞拍，该地块位于丝路科学城共59.798亩住宅用地，经过龙湖、中海、华润、招商、蛇口等16家房企角逐，最终西安茂安房地产有限公司（招商蛇口）以土地最高限价117000万元摇中，楼面价12229元/平方米，溢价率14.71%。在西安航天基地的一块土地也引起了众多房企的竞拍。该地块的地籍编号为HT01-31-16-1，约89亩，位于航飞路与神舟大道十字西南角，引来9家开发商参

与竞拍，最终溢价15%进入摇号流程。

中指研究院的数据显示，今年1~5月，西安共成交78宗房地产开发用地，规划建面共计844.54万平方米，同比上升297.84%。其中成交59宗住宅用地，总规划建筑面积共计714.5万平方米，同比上升394.74%，成交楼面价5633.18元/平方米，同比上涨155.11%；成交19宗商办用地，规划建面共计130.15万平方米，同比下降33.13%，成交楼面价1927.69元/平方米，同比下滑38.58%。