

供需规模降幅均超两成 央国企仍是拿地“主力军”

全国土拍市场“变局”与“定局”

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

2023年岁末，北京市、武汉市和杭州市等多座楼市热点城市迎来土拍收官之战。

2023年12月28日，杭州市第14批次集中供地成功出让，在所推6宗地块中，有4宗高溢价成交，共计揽金68.7亿元，平均溢价率

成交规模处近十年最低位

各线城市成交面积同比下降均在两成左右，土地出让金亦呈不同程度下降。

据中指研究院初步统计，2023年，全国300城住宅用地供求规模同比降幅均在两成以上。其中，推出6.1亿平方米，同比下降22.4%；成交4.8亿平方米，同比下降23.1%，“绝对规模为近十年最低位，土拍整体低迷态势未改”。

记者注意到，各线城市推出和成交规模同比均下降，三、四线城市降幅最大。推地方面，2023年，一、二线城市住宅用地推出面积同比降幅均近两成，三、四线城市降幅超20%；成交方面，在房企投资仍趋审慎因素影响下，各线城市成交面积同比下降均在两成左右，土地出让金亦呈不同程度下降。

与此同时，全国住宅用地流拍

19.0%，整体热度有所提高，这也是当地取消地价上限后进行的第2次土拍。

自当年9月底以来，22座集中供地试点城市已有包括杭州市在内的18座城市取消了土拍地价上限，多座城市的土拍热度有所复苏。尽管如此，2023年，全国土地市场表现仍较为平淡。据中指研

究院初步统计，2023年，全国300城住宅用地供求规模同比降幅均在两成以上。其中，推出6.1亿平方米，同比下降22.4%；成交4.8亿平方米，同比下降23.1%，“绝对规模为近十年最低位，土拍整体低迷态势未改”。

对此，中指研究院研报分析称：一方面是因为2023年多地政府在土地出让前发布拟出让土地清单供房企提前决策，减小地块流拍可能性；另一方面是继续加大核心区域优质地块力度，提高项目去化的确定性。

值得注意的是，从自然资源部2023年9月底建议取消地价上限以来，在22座集中供地试点城市中，已有18城取消土拍地价上限，多座城市的土拍热度有所复苏。例如，

院初步统计，2023年，全国300城住宅用地推出6.1亿平方米，同比下降22.4%；成交4.8亿平方米，同比下降23.1%。

《中国经营报》记者注意到，在此背景下，2023年，全国百强房企有半数未拿地，央国企仍是土地市场的拿地“主力军”，仅有滨江、龙湖和伟星等少数民营房企拿地

12月12日，杭州市首次实行土拍自由竞价，除临安区滨湖新城地块因故提前终止出让外，其余9宗全部成交，5宗溢价、4宗底价，溢价率最高达到38.3%。

合肥市也在取消地价限制后，接连出让了多宗高溢价地块。2023年11月2日，合肥市集中出让的5宗地全部成交，其中滨湖区BK202305号地块和包河区BH202310号地块均吸引10余家房企参拍，最终溢价率分别高达44.9%和34.0%；此后的11月20日，合肥市再度出让3宗地块均溢价成交，其中经开区JK202306号地块、瑶海区YH202310号地块溢价率均超过15%。

中指研究院统计数据显示，在

央国企扛起土拍大旗

2023年，央企拿地金额占百强拿地总额的近四成，与地方国企合计占比达到66%。

纵观2023年，上海市依旧坐稳全国土拍市场成交金额的“头把交椅”。据中指研究院统计，上海市4批次集中供地共推出73宗涉宅用地，其中成交72宗，成交规模达889.6万平方米，土地出让金总计约2200亿元，位居全国出让金总额首位。

值得一提的是，在全国土地市场总体降温的情况下，2023年，上海市成交楼面价平均为24733元/平方米；平均溢价率为5.83%，高于2022年2.57个百分点，这也让上海市成为房企的“兵家必争之地”。

尽管如此，央国企依然是上海市土地市场中的拿地“主力军”。中

指研究院统计数据显示，2023年，央国企拿地金额合计占上海土拍总成交金额的55%。从拿地宗数来看，招商蛇口、保利发展、华润置地拿地最多，分别为6宗、5宗和5宗。而从拿地金额来看，华润置地、中海地产分列一、二，分别为244.4亿元和240.2亿元。

而放眼整个长三角地区土拍市场，表现最为突出的则是有着国企背景的绿城中国，以约440亿元的拿地金额实现领跑。2023年12月28日，杭州市迎来2023年最后一轮土拍，绿城中国连夺2宗地块，共计耗费近30亿元资金。在半个月前的2023年12月12日，2023年杭

州市第十三批次土地出让“开锣”，绿城中国同样是最大“买家”，共计挥金74.14亿元将4宗地块收入囊中。

这也正是2023年全国土地市场的缩影。克而瑞统计数据显示，2023年，央企拿地金额占百强拿地总额的近四成，与地方国企合计占比达到66%，城投、民企则分别仅有14%和20%。此外，过去一年有近五成企业投资停滞，但仍有25家房企拿地金额超过百亿元，同样以央国企为主，如中海地产、绿城中国、中国铁建等同比涨幅超过30%。

中指研究院研报分析称，央国企利用现有资金优势，大力向高能

积极。

克而瑞研报分析称，2023年，房企谨慎、收敛的投资态度贯穿整年，投资总量同比持续走低，这一基调或仍将延续至2024年。“房企投资主要受限于两大方面，一是资金的流动性，二是未来市场预期，在两者暂未迎来好转之前，拿地意愿将保持弱复苏。”

政策调整前的2023年7—10月，22座集中供地试点城市住宅用地成交溢价率持续下行。而在多数城市取消限价后的11月，22城住宅用地成交溢价率为7.2%，较当年10月提升2.8个百分点，较2023年1—10月提升0.8个百分点，结束了连续6个月的下行态势。

“除上述城市外，南京市、武汉市、重庆市、郑州市、厦门市等地也于2023年11月进行了取消地价上限后的土拍，但普遍底价成交，土拍情绪尚未改善。”中指研究院研报分析称，从整体来看，取消限价带动少量核心城市优质地块土拍升温，但分化仍在，非核心地块多底价成交。同时，房企投资布局仍审慎，地王数量有限。

级城市聚集。中海地产、保利发展等全国性龙头企业仍在多个重点城市广泛布局，央国企参与热度较高，重点城市拿地金额TOP10房企中有半数以上为央国企，苏州市、青岛市、合肥市的央国企拿地占比较上年均提升20个百分点以上。

“央国企占主导的格局的确在当下表现明显，并且这一态势预计在2024年也不会发生改变。一方面是由于不少头部民企近几年面临较为严重的资金压力，导致在土地市场上拿地能力明显下降；另一方面，则由于不少地方性国企‘兜底’土地出让现象明显。”58安居客研究院院长张波进一步阐释道。

购房优惠活动和利好政策频出

武汉楼市2023年成交量提前超过2022年已是板上钉钉的事实，这也有赖于相关部门贯穿全年推出的多项利好政策和购房优惠活动。

“目前，项目还有10余套特价工抵房房源在售。”日前，位于武汉市东湖高新区关山大道热门板块的旭辉千山东凌云项目置业顾问告诉记者，该楼盘正在降价促销。在该置业顾问提供的降价促销列表上，记者注意到，项目近期推出了15套工抵房房源，面积从约110平方米至170平方米不等，总价介于200万元至400万元之间。

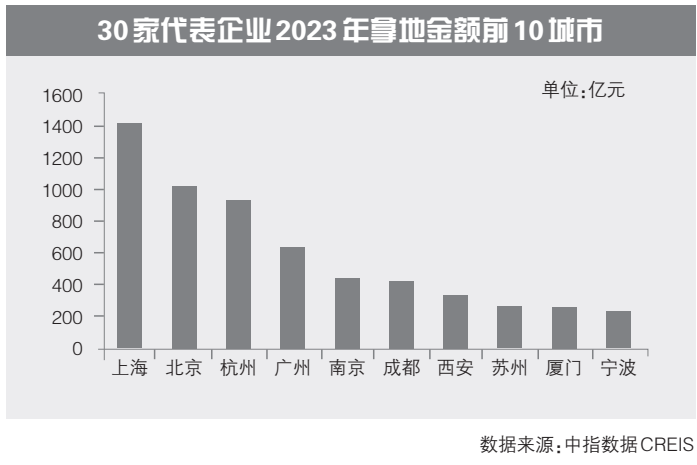
伟星光谷星悦广场同样也在降价促销。该项目置业顾问向记者表示，此前楼盘均价约为2万元/平方米，现在已经降至约1.5万元/平方米左右，单价相当于直降了约5000元/平方米。

楼市需求仍待进一步提振

在业内人士看来，为进一步提振住房消费，促进房地产市场平稳健康发展，武汉市在2024年，仍需打好政策“组合拳”，以进一步释放购房需求。

尽管武汉楼市成交量在2023年出现同比增长，但总体不及预期，和杭州市、成都市等同能级城市楼市表现相比，还存在一定的差距。但截至目前，武汉楼市库存量仍然较大，去化周期较长。

据武汉市房管局2023年6月披露的《武汉市新建住房销(预)售月度监测简报》数据，截至当年6月底，武汉市已批准预售尚未网签的商品住房约为15.99万套，面积达到约1831万平方米。此后，武汉市房管局未再披露月度



深耕型民企保持扩张

克而瑞研报分析认为，房企谨慎投资的主旋律仍将延续至2024年。

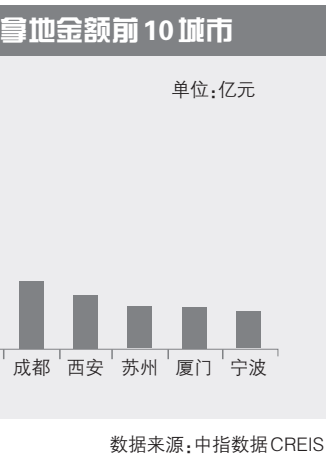
在2023年拿地金额TOP10房企中，“杭州一哥”滨江集团成为民企“独苗”，这与其长期深耕杭州楼市的战略密不可分。

滨江集团披露的数据显示，滨江集团总共拿地33宗，其中杭州市27宗、金华市2宗、湖州市2宗、南京市和宁波市各1宗，拿地总金额577亿元，权益投资256亿元，新增货值超过1000亿元。其中，滨江集团仅仅在杭州市获取的土地就达27宗，占总数的八成以上。

部分房企在土拍市场踊跃拿地，离不开销售端的稳定。在2023年度媒体会上，滨江集团董事长戚金兴透露，2023年，滨江集团完成销售额超1534.7亿元，现金回笼730亿元，这一数字是滨江集团成立31年来的最高值。

2023年，在全国土地市场表现较为突出的“黑马”民营房企还有伟星房产。2023年12月12日，经过12轮竞价，伟星房产以12.53亿元的价格竞得杭州市萧山区宁围单元地块。而早在当年的4月和8月，伟星房产分别以9.97亿元和15.78亿元的价格，竞得萧山区义桥镇及滨江区浦沿单元地块。

记者了解到，伟星房产此前一直深耕安徽省房地产市场，在



深耕型民企保持扩张

克而瑞研报分析认为，房企谨慎投资的主旋律仍将延续至2024年。

在2023年拿地金额TOP10房企中，“杭州一哥”滨江集团成为民企“独苗”，这与其长期深耕杭州楼市的战略密不可分。

克而瑞统计数据显示，2023年，伟星房产新增土地货值347.5亿元，规模超过保利置业、金地集团、碧桂园等多家知名房企，位列新增货值TOP10榜单第17位。

对于未来房企的发展态势，戚金兴表示，要避免被“流弹飞弹”打伤，只有“主动卧倒、匍匐前进”。“‘主动卧倒’的战略就是要稳。一方面要稳规模，2024年滨江集团的销售目标还是在1000亿元以上，名次要在全中国15位以内；另一方面要稳比例，销售总金额占全国总销售额的1%或以上。”

克而瑞研报分析认为，房企谨慎投资的主旋律仍将延续至2024年。“由于一、二线城市以其较高的门槛将中小房企拦在门外，龙头房企的优势将持续放大，未来优质土储将更高比例地集中于龙头房企手中；城投公司投资力度或将持续收缩，但仍有部分托底需求；民企的投资则更依赖于市场整体的复苏情况，需要更长的修复期。”

楼市跌宕起伏武汉样本观察：政策频出新招 回暖尚待时日

本报记者 杨让晨 张家振 上海 武汉报道

“跌宕起伏”成为武汉楼市在2023年总体表现的关键词之一。

据中指研究院统计数据，2023年前11个月，武汉新房、二手房共计成交19.59万套，已经提前超过2022年全年。另据武汉市房地产开发协会最新统计数据，2023年12月，武汉市新建商品房成交约1.68万套，环比增长119.12%，成交面积194.78万平方米，环比增长130.19%。

在2023年年底迎来网签备案环比增长的背后，武汉楼市月度成

交表现并非平顺，而是走过了一波“过山车”般的行情。具体来看，2023年年初，武汉楼市开年迎来交易高峰，2、3月份的新房成交量分别达到1.24万套和1.46万套，在随后的4月份又降至不足8000套，5月再度回升至1.4万套。进入2023年下半年后，武汉楼市的月度成交量大多维持在7000套及以下，直至12月份再度升高。

在业内人士看来，这与武汉市2023年全年多次优化调整楼市政策、密集组织房交会等购房活动等密切相关。《中国经营报》记者注意到，2023年5月和10月，武汉市均推出了为期一个月的线上房交会，

其中，当年下半年组织开展的武汉市第41届房交会延期至12月底结束。与此同时，武汉市相关部门和房地产协会还相继推出了包括“30天无理由退房”“以旧换新”“购房补贴”等活动，以进一步提振楼市销量。

武汉市在楼市政策端也频繁调整。例如，2023年9月，武汉市发布“汉十条”以提振楼市，全面取消了楼市限购政策。对此，中指研究院华中市场研究中心主任李国政向记者表示，武汉楼市政策下一步尚有优化空间。“现有的消费端支持政策仍有延续的必要，如契税优惠、换购税费减免等政策。”

楼市上演“过山车”行情

纵观2023年全年，武汉楼市成交量走势犹如“过山车”。

记者注意到，2023年3月，武汉楼市迎来久违的“小阳春”，新建商品房销售量超过1.4万套，较2022年同期增长30.8%，新房日均成交量超过550套。在随后的5月，武汉市启动第40届房交会，楼市成交量再度迎来“红5月”。

武汉市相关部门还放出了“购房补贴礼包”或其他优惠政策，以吸引更多年轻人来武汉置业、落户。记者注意到，在第40届房交会期间，在武汉市二环线以外购买新建商品住房的购房者，武汉市将给予住房维修基金补贴，其中购买首套住房的全额补贴，购买第二套住房的补贴50%。此外，武汉市还对购买新建商品房的购房者给予契税补贴。

得益于此，2023年5月，武汉市

商品房网签销售面积进一步放量，达到186.47万平方米，环比增长63.89%，同比增长28.56%；新建商品住房网签销售面积也达到163.27万平方米，环比增长81.77%，同比增长66.77%。

不过，武汉楼市此后并未能延续5月份的红火行情。进入2023年6月后，武汉楼市开始转冷，在6至9月，武汉市新建商品住房网签量均低于7200套，其中7月份的新建商品房成交量仅为4881套，创下全年新低。

为进一步提振楼市消费，武汉市在2023年9月19日对外发布了“汉十条”，全面取消了楼市限购。受此利好政策影响，武汉楼市10月份的新建商品住房成交量再度攀升，达到约1.2万套。

克而瑞方面彼时分析认为，武

汉市此次优化调整楼市政策，既有购房补助这样的普惠措施，也有个性化的制度设计，充分体现出武汉市因城施策的思路。“相关政策利好刚需与改善家庭，在多方合力的‘组合拳’效应下，住房需求将得到充分释放，有利于全面提振房地产消费与企业投资，刺激楼市回暖。”

但此次利好政策的效果并未持续较长时间。据武汉市房管局统计数据，2023年11月，武汉楼市新建商品房成交量为5802套，环比下跌超过50%。

中指研究院方面分析认为，在前期利好政策以及房交会等带动下，武汉市商品住宅成交量在2023年10月创下近期新高。“进入11月后，随着政策效应逐渐减弱，市场活跃度随之回落，企业推盘意愿持续减弱，供需两端均出现明显下降。”

监测简报信息，未更新楼市库存相关数据。

中指研究院方面分析认为，2023年11月，武汉楼市利好政策延续，但受居民对收入预期、房价下跌预期仍未明显改善等因素影响，武汉楼市在短期内仍面临下行压力，后续政策端需持续发力以打破僵局。

值得注意的是，2023年，武汉楼市企业业绩分化、区域分化、产品分化特征愈发明显，国央企市场份额逆势增长，中心城区供需情况相对较好，高品质的改善产品开盘去化率最高，在供需总量基本满足的情况下，结构性供需矛盾依然长期存在。

在李国政看来，武汉楼市政

策下一步尚有优化调整的空间。结合盘活存量，推进“商改租”“商改住”“工改租”等工作，更好满足新市民、青年人等群体的住房保障工作。李国政表示：“利用‘房票’安置或其他创新举措，收储市场上的存量商品房，用于保障房、还建、动迁安置等，更好地满足各类住房需求。”

“像武汉市这样的中西部城市行情自成一体，凭借巨大人口基数的自住需求支撑楼市短期热度，全年累计同比持续增长。”克而瑞方面进一步表示，包括武汉市在内的二线城市成交规模总体稳定，强弱城市间将轮动复苏，成交热度或将低位回升，购房自住需求有望小幅修复。