

土地市场“攻防转换”进行时

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

在土地市场曾经“攻城略地”的一众房企，如今也不得不面临战略转换。

多方数据显示，今年上半年全国重点监测城市土地市场延续低温态势，房企拿地仍偏谨慎，近6成百强房企未拿地，土地市场中仍以国央企以及地方平台公司为主，成交规模较去年同期跌幅超50%，溢价率与流拍率等指标也明显差于去年同期。

如此市场背景下，调整策略的不仅是企业端，各地供地节奏也明显放缓。多方数据显示，今

谨慎拿地

“‘以销定投’‘量入为出’的策略被多家房企提及，说明当前房企销售、回款依然是房企投资考量的前提。”

实际上，自去年起，“谨慎”已成为房企拿地投资的一大关键词。

克而瑞数据显示，2021年仅有16%的上市房企投资金额同比有所上涨，且涨幅普遍较低，相对积极的典型房企拿地金额同比涨幅也多在10%以下；有84%的上市房企投资金额则较2020年出现下降，且降幅远高于投资力度上涨房企的涨幅，跌幅超过50%的上市房企比例即占22%。

今年以来，房企投资谨慎态度依旧，土地市场中仍以国央企和地方平台公司为主力，民企“隐身”态势延续。

克而瑞数据显示，在1~5月拿地金额TOP100中，百强房企数量仅占到34%，且几乎全部集中在销售TOP50企业之中，地方平台公司数量则占到30%；全口径销售TOP50企业中，民企拿地金额占比仅有28%，国央企占比达到74%，优势明显。

“‘以销定投’‘量入为出’的策略被多家房企提及，说明当前房企销售、回款依然是房企投资考量的前提。”谢杨春表示，今年前4个月百强房企整体拿地销售比为0.14，创下近五年新低。前4个月仅有销售TOP20强房企的拿

年上半年全国重点监测城市整体供应规模近乎减半，同时多地主城区及优质地块供应比例提升，地块供应质量普遍提升，且让利空间进一步加大。

“整体而言，2022年企业仍将延续自2021年以来投资收紧的态势，策略上聚焦核心城市的同时逐步退出低能级城市。”克而瑞研究中心市场研究总监谢杨春对《中国经营报》记者表示，从多家上市房企披露的2021年投资情况来看，谨慎拿地已成为共识，城市选择上，房企投资将持续聚焦于高能级的核心城市，对于一些弱三四线城市可能有选择性地退出。

地销售比高于平均值。由此可见，目前土地市场主要是头部房企拿地的战场，尤其是集中供地城市，中小房企投资空间极小。

谢杨春分析认为，房企投资的收紧，一方面源于对市场前景的不确定预期，另一方面更重要的是2020年末三道红线以来，房企的融资性现金流大幅收紧，限制了房企的投资能力。

“今年上半年房企销售端、融资端未见明显改善，资金压力犹存，土地市场难获溢价空间，而且市场环境偏紧张之下，房地产市场逐步从扩规模到精钻方向转移。”诸葛找房方面表示，今年上半年，房企在地块的选择上愈加谨慎严苛，地块升值与产值能力愈发受到房企重视。

“就2022年集中供地成交情况来看，房企在竞拍方面大都比较谨慎，同时通过城市、项目之间合理配比，项目综合利润水平可观，对企业整体效益的保持有一定的支撑作用。”克而瑞研究中心研究总监朱一鸣也表示，2018年以来，行业盘整加速，房企利润一再压缩，利润率持续下行，在此背景下，房企在集中供地竞拍中利润把控比较谨慎。

市场趋稳

从流拍率等指标以及首批集中供地成交情况来看，今年上半年土地市场亦出现回稳信号。

企业谨慎态度下，今年上半年土地市场成交规模明显下滑，不仅较去年同期回落超50%，较同属市场低位的2021年下半年也显著下跌，溢价率指标较去年上半年也出现了下滑。

克而瑞数据显示，今年上半年全国300城经营性土地成交建筑面积为4.1亿平方米，较2021年上半年同期下跌55%；整体溢价率进一步下降至4.3%，较仍在热度高位的2021年上半年大幅下降12个百分点，较2021年下半年也有0.6个百分点的降幅。

诸葛找房数据显示，今年上半年其监测重点城市成交规划建筑面积18071.96万平方米，较去年同期下跌60.82%；溢价率整体低位徘徊，为4.20%，环比下跌1.31%；流拍率高位运行，为21.2%，环比下跌0.84%。

中指研究院数据也显示，今年上半年全国300城住宅用地成交面积同比下降55.6%，为2009年以来同期最低水平；溢价率继续下探至4.3%，流拍撤牌率为23.4%，较去年同期提升5.1个百分点，较去年下半年下降3.1个百分点。

多方分析认为，今年上半年土

供应放缓

虽然供应量明显缩减，但今年上半年全国土地市场供应质量普遍上升。

实际上，调整策略的不仅是企业端。为提高企业拿地积极性，各地供地节奏也明显放缓，地块供应质量与让利空间也在进一步提升。

多方数据显示，今年上半年全国重点监测城市整体供应规模较去年同期缩量近半。

诸葛找房数据显示，今年上半年全国重点城市土地供应规划建筑面积29769.71万平方米，较去年同期下跌45.63%。其中一季度土地市场较为冷清，供应规划建筑面积为11582.95万平方米，较去年同



今年上半年房企拿地仍偏谨慎。

视觉中国/图

地市场成交规模下滑，与重点城市集中土拍轮次增加、行业信心仍在重塑以及疫情反弹等因素有关。而土地市场的热度能否恢复，主要取决于民企拿地能力及积极性的恢复程度。克而瑞方面预测，尽管下半年成交将会周期性回升，但就全年而言，今年土地成交规模将较上一年进一步走低，乐观估计降幅也将两成以上。

不过，从流拍率等指标以及首批集中供地成交情况来看，今年上

半年土地市场亦出现回稳信号。

诸葛找房数据显示，今年首批集中供地的溢价率、流拍率均呈现向好态势，分别较去年第三批上升1.85个百分点、下降9.42个百分点；对比去年第三批次集中供地溢价情况，今年首批集中供地中超8成城市溢价率出现上升。

同时，由于多地集中供地降低门槛，叠加今年楼市政策端接连释放改善信号，民营房企参与

力大等因素影响，今年上半年政府供地力度放缓。同时，“两集中”政策继续深化落实，城市错峰开展土地出让，加之部分城市增加供应批次，致使上半年土地市场供应端在一定程度上有所收窄。

虽然供应量明显缩减，但今年上半年全国土地市场供应质量普遍上升，优质地块增加带动成交楼面均价出现结构性上涨，创下10年内次新高。

诸葛找房数据显示，去年上半年全国重点城市土地成交楼面价

度有所提升。诸葛找房数据显示，今年首批拿地金额TOP20房企中民营房企有8家，较去年第三批次增加2家。

全国重点城市来看，今年上半年土地流拍率较去年下半年也有所趋稳，基本维持在了20%以下的水平。克而瑞数据显示，今年除1月份因去年年末三四线供地较多，流拍率推升至23%之外，其余各月的土地流拍率均低于20%。

为5589.31元/平方米，创下近10年历史新高，下半年房企拿地压力较大，一些优质地块流拍，地价则出现下滑。今年上半年，土地成交楼面价再度上升为5512.96元/平方米，为近10年内次新高，较去年同期小幅下跌1.37%，较去年下半年上升23.55%。

克而瑞数据显示，价格方面，因能级成交结构变化及重点城市供地侧调整，今年上半年重点城市土地成交平均楼面价为3151元/平方米，环比上涨了18%，但同比仍下降了7%。

闲置用地引来“金凤凰” 广东探索盘活城市存量资产

本报记者 陈靖斌 广州报道

为切实做好《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》贯彻落实工作，更好盘活存量资产，扩大有效投资，近日，国家发展改革委办公厅印发《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》。

值得注意的是，其中提到，对长

盘活资产扩大有效投资

一个个盘活存量资产的典型案例，鲜活地展现在众人面前，地方政府与社会资本的合作，在对城市存量资产的去化中，既着力解决困难群体和新市民住房问题，也为扩大有效投资、稳定经济增长作出积极贡献。

位于广州海珠区江海街道的广州纺织机械厂改造，被很多人认为是区域内改造的标杆。2010年，旧厂房改造保留了红砖灰土的原有风貌与文化，焕新成TIT创意园，此后这里成为了独特的文化或生活标地，也为微信总部的人驻、互联网产业生根埋入伏笔。

4年多来，自毕业来到广州，大学生李泉（化名）见证了珠江边一座座大楼的拔地而起。而对于这里的老人来说，自2009年广州正式开启城中村改造后，这里的变化每一天都在进行着。

而李泉所住的龙湖冠寓广州猎德大桥店，亦是一个闲置物业改造、盘活案例，成为近年广州海珠区闲置住房品质化提升示范项目。

“在一次与冠寓的运营官闲聊中，得知在2019年改造前，这里还只是海珠区村集体闲置的宿舍楼。”李泉告诉记者。

期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可通过精准定位、提升品质、完善用途等丰富资产功能，吸引社会资本参与。

事实上，《中国经营报》记者了解到，早在中央推进盘活闲置资产相关工作前，广东各地政府、民企积极开展盘活闲置资产工作，以化解地方的存量压力。

如今，位于新安后街的4栋鲜艳大楼很是引人注目，附近居民也告诉记者，在冠寓进场改造前，远远看去没什么活力，一点都不像这里应有的样子。

据悉，这里原来是广东药科大赤岗小区的宿舍楼，因大学主体教学楼搬迁成为了村集体闲置资产。在保持整体物业原规划不变的前提下，冠寓对原有物业的旧居住环境进行了重新规划，除了人们居住的空间，也对环境品质进行了升级，配套了多个功能性免费公共区。

闲置物业的盘活，让时间与空间重新匹配。在每天上班的路上，李泉总会刻意看一看创意园的红砖与铸铁的路牌，在这里似乎能看到时光曾经的模样，也感受到未来似乎触手可及。

值得注意的是，在过去，龙湖冠寓已与北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、重庆、武汉、南京、合肥、长沙、青岛等多个重点城市政府及相关企事业单位合作，协助当地政府盘活存量资产，落地数个住房租赁标杆项目。

同时，针对资产盘活，龙湖冠寓已探索了六种不同的模式，涵盖自持商办土地自建运营租赁住房、

据了解，位于韶关市的仁化县，近期连续盘活了大岭工业园闲置厂房、董塘镇坪岗旧水泥厂、丹霞街道康溪旧砖厂，引进牛羊产业园等4个新建项目一同开工，闲置用地引来“金凤凰”。

而在广州市的海珠区，龙头房企龙湖集团也盘活了海珠区村集体闲置的宿舍楼，成为近年广州海珠区闲置住房品质化提升示范项目。

据了解，位于韶关市的仁化县，近期连续盘活了大岭工业园闲置厂房、董塘镇坪岗旧水泥厂、丹霞街道康溪旧砖厂，引进牛羊产业园等4个新建项目一同开工，闲置用地引来“新凤凰”。

除了龙头房企积极探索盘活城市的存量资产外，地方政府也在推进相关工作。

位于韶关市的仁化县，近期连续盘活了大岭工业园闲置厂房、董塘镇坪岗旧水泥厂、丹霞街道康溪旧砖厂，引进牛羊产业园等4个新建项目一同开工，闲置用地引来“新凤凰”。

仁化县招商引资办公室负责人介绍称，这里原来是水泥厂，九年前县里去除高耗能企业时停产，并拆除了厂房。利用这块闲置用地，近年来仁化县用于现代农业项目招商，新引进广东创盛农业发展公司，今年3月该公司成功竞标这里的40亩用地，并迅速开工建设。

“建成后 will 利用企业存栏的1200多头羊及河富村新建的创盛标准化养殖场，生产酸奶、羊奶粉制品、羊肉预制菜等，并同步发展农旅体验。整个项目建成投产后，预计可提供就业岗位约150个，预计年创税可达800万元。”仁化县牛羊产业园相关负责人表示。

新政出台助力存量去化

随着各地积极开展盘活存量资产扩大有效投资工作，中央也随即出台盘活存量资产的政策，对相关工作予以进一步深化与肯定。

7月1日，国家发展改革委官网发布《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》，对此前国务院办公厅印发的《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》做出具体工作部署。

其中，《通知》强调，对于不同项目，可根据实际情况灵活采取不同方式进行盘活。如对具备相关条件的基础设施存量项目，可采取基础设施REITs、PPP等方式盘活；对长期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可采取资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理等；对具备盘活存量和改扩建有机结合条件的项目，鼓励推广污水处理厂下沉、地铁上盖物业、交通枢纽上地空间综合开发等模式；对城市老旧资产资源特别是老旧小区改造等项目，可通过精准定位、提升品质、完善用途等丰富资产功能，吸引社会资本参与。

中央财经大学证券期货研究所研究员杨海平告诉记者，国家推进进一步盘活存量资产扩大有效投资的相关工作，意图是在保持宏观杠杆率基本稳定的情况下，解决稳投资难题，其核心是通过REITs、PPP模式、资产置换、并购重组等解决投资项目的资本金难题。“在这背后反映的是宏观杠



广东各地政府、民企在积极开展盘活闲置资产工作，以化解地方的存量压力。

视觉中国/图

杆率和稳投资之间的矛盾，是微观主体资产负债表约束与再投资能力之间的矛盾。”

简基金首席研究员张竹然也认为，今年以来各地因为疫情防控政策，无论是财政收入减少，相应的财政支出暴增，因而进一步增强了地方政府利用好存量基础设施的意愿。

上海立信会计金融学院博士孙文华也告诉记者，存量资产往往存在历史遗留问题，以及产权复杂的关系等问题。“目前，我国的城市建设规模已经到了一个阶段，原来的扩张型城市需要把控‘人口密度’，适度规模说明新增资产的增速会降低，而存量资产是未来经济增长的主要载体。”

对于近期出台的政策，杨海平认为更强调聚焦重点以及更为市场化、专业化。“一是强调聚焦重点领域、重点区域、重点企业。二是盘活存量手段更加市场化、专业化、投行化，特别是引入基础设施REITs，帮助原始权益人提前收回现金流，形成再投资能力，且有效拓宽了基础设施融资渠道。”

张竹然也表示，新出台的政策主要是利用REITs、PPP等模式，这种模式是国外较为成熟的

模式，尤其是REITs，可以上市流动，是机构投资者较为青睐的投资品类。“与以往的银行中长期项目贷款相比，流动性好，风险小（非银行表内资产），是未来城市建设与融资的重要渠道。”

值得注意的是，尽管盘活存量资产更进一步得到深化，但杨海平认为，盘活存量资产的方向仍任重而道远。“一是地方政府层面可能会遇到投行意识不够、投行能力不足的问题。资产负债表遭到破坏的时候，任何宏观经济目标的达成，需要一定的货币政策环境，也需要倚重投行理念、投行工具，特别是地方政府层面，需要具有相应的投行理念。二是现行部分财税政策和法律制度可能不一定能够适应盘活存量资产的实践。”

孙文华则认为，资产涉及到区域的属性，属地化特征需要得到当地政府的大力支持，地方政府为创造地方财政，也需要引导产业发展。“建议可以通过产业资本与资产投资资本的合力、运营方和资产投资方的合力以及地方政府、运营方和资产投资方三方合力，推动‘产业基金+资产+运营’的城市资产盘活模式来盘活存量资产。”