

第二批次集中供地密集启动 二线城市齐念“稳”字诀

本报记者 方超 张家振 上海报道

随着青岛、福州和厦门等多地按下第二批次集中供地活动“启动键”，二线城市的土拍状况持续引发市场关注。

6月16日，青岛2022年第二批集中供地收官。克而瑞青岛统计数据显示，青岛市第二批次集中供地共推出27宗土地，最终成交26宗，其中2宗地块溢价成交，成交总面积194.01万平方米，成交总价104.85亿元，综合溢价率1.89%。

多城土地市场趋稳

在多座已完成第二批次集中供地的二线城市中，“稳”的势头依然不减。

2022年全国22座集中供地试点城市第一批次集中供地已落下大幕。

6月22日，郑州2022年第一批次集中供地“压轴出场”，共出让15宗地块，最终2宗溢价成交，13宗底价成交，共揽金106.74亿元，总出让面积66.33万平方米。

记者梳理发现，供地规模下降是今年第一批次集中供地的显著特征之一。中指研究院统计数据显示，和2021年第一批次集中供地相比，今年有19座城市推出的规划建筑面积均存在不同程度下降，过半城市降幅超过50%。

不过，和2021年底相比，多座城市的土拍溢价率已开始回升。记者梳理相关数据发现，合肥、厦门、福州、长沙和苏州等二线城市今年第一批次集中供地的溢价率分别为11%、7%、4%、3%和3%，溢价率表现均高于2021年第三轮集中供地。

安信证券研报分析认为，2022年合肥第一批次集中土拍溢价率达

而在此前，厦门和福州已先后完成了第二批次集中供地。《中国经营报》记者梳理发现，目前，南京、长沙、苏州和杭州等地也已陆续披露了第二批次集中供地公告。

值得注意的是，民营房企在各地土拍中的表现也备受关注。6月20日，杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“滨江集团”，002244.SZ）在披露的《投资者关系活动记录表》中表示，今年杭州第一批次集中供地中拿地的项目部分在今年可以达到预售条件，在接



2022年合肥第一批次集中土拍溢价率达11%，处于较高水平。图为合肥市瑶海区某在建楼盘。

11%，较2021年第二轮的5.4%和第三轮的4.6%明显上升，土地市场明显回暖。在已完成第一批次集中供地的城市中，“合肥市的平均溢价率处于较高水平”。

在房地产业内人士看来，和2021年第三批次集中供地相比，在2022年第一批次集中供地中，多座二线城市溢价率小幅回升，体现了土地市场趋稳之势。

除土拍溢价率回升外，二线城市土拍之“稳”还体现在流拍率下降方面。在今年第一批次集中供地中，成都和合肥等多座二线城市的

下来的第二批次集中供地中，“对于符合公司投资要求的项目，公司会积极参与”。

在房地产业内人士看来，二线城市土拍状况是观察土地市场的重要窗口。随着各地相继优化调整楼市政策，“稳”仍将是二线城市未来土拍的“主旋律”。克而瑞研究中心则分析认为：“在接下来的第二、三批次集中供地中，政策面仍需进一步引导行业信心恢复，才能让更多的民企参与到土地市场中。”

流拍率皆呈下降趋势。

安信证券研报显示，成都2022年第一批次集中供地合计推地50宗地块，最终成交44宗、流拍6宗，无地块撤销，广义流拍率为12%，“较去年二、三轮的30.7%、17.5%有所下降”。

值得注意的是，和今年第一批次集中供地类似，在多座已完成第二批次集中供地的二线城市中，“稳”的势头依然不减。

对此，克而瑞研究中心认为：“从成交情况来看，热度整体保持平稳，但房企参与积极度有所提升。”

降低门槛让利房企

在2022年第一批次集中供地中，10余座二线城市相继调整了土拍规则。

在土拍趋稳背后，离不开多座二线城市密集调整土地出让政策，力图通过降低门槛让利房企。

例如，合肥2022年第一批次集中供地的土拍规则进一步放松。安信证券研报分析称，合肥2022年第一批次集中供地配建要求明显放松，约23%的地块要求配建保障房，明显低于2021年第三批次的57.1%，平均配建率也较2021年第三批次的18%降至13%。

除了合肥市外，南京市亦在2022年第一批次集中供地中降低了企业参拍的门槛。

公开信息显示，南京市2022年第一批次集中供地将土地出让保证金比例由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。此外，南京市还取消了同一集团企业同批次竞得住宅地块不超过30%的限制，鼓励资金实力较强的企业进入当地土地市场。

房企拿地意愿提升

房企在第二批次集中供地中的拿地能力和意愿将有一定提升。

在楼市调整优化政策密集出台、金融端持续发力等多重因素“催化”下，二线城市后续土拍亦持续引发市场关注。

对于房企而言，资金面是否宽裕无疑是决定是否参与土拍的重要因素之一。同策研究院监测的40家典型上市房企显示，5月份，上述40家房企共完成融资金额折合人民币405.3亿元，环比上升34.67%。“伴随着政策的持续加持，融资环境将进一步改善。”

“2022年第一批次集中供地低溢价与高流拍并存，房企拿地态度较为谨慎。预计随着房地产市场信心逐步回升，房企资金状况有所好转，房企在第二批次集中供地中的拿地能力和意愿将有一定提升。”58安居客房产研究院

分析认为。

除此之外，在避险因素和市场需求等多因素影响下，热点二线城市亦成为房企布局的重中之重。

克而瑞研究中心数据显示，在过去两年中，许多房企已经执行了回归一、二线城市的布局战略。从2021年百强房企投资分布来看，有七成位于一、二线城市，比2020年提升了10个百分点，而截至今年4月底，百强房企投资金额有83%集中于22座集中供地试点城，在22城以外的占比仅为17%。

滨江集团是重仓一、二线城市的典型房企之一。据了解，滨江集团相关负责人在近日的投资者调研活动中表示，在区域布局方面，滨江集团继续保持三省一市，即浙江省、江苏省、广东省和上海市的

区域发展战略。在投资比例上，杭州市占比50%，浙江省内杭州市外占比40%，浙江省外占比10%。

滨江集团上述负责人同时表示：“公司也关注浙江省外的上海市和南京市等城市的机会。上海市是公司重点关注的区域，如有机会公司会积极拓展。在土地储备上，今年会在权益拿地金额占现金回款金额比例为0.6的基础上保持平衡。”

有长三角地区房地产业内人士对记者表示，随着各地密集出台的楼市优化调整政策效果逐步显现，以及房企回归一、二线城市的潮流日益明显，在杭州市、苏州市和南京市等热点二线城市的土地市场中，“稳”的势头或将得以进一步强化。

—— 经营成就价值 ——

中国经营报

CHINA BUSINESS JOURNAL

关爱女性

从家开始

CARING FOR WOMEN

STARING FROM THE HOME