



三轮土拍第一城无锡：地价显著下调、地方托底依旧

2021-11

马千里、邱娟

三轮土拍第一城无锡：地价显著下调、地方托底依旧

马千里、邱娟

11月1日，在前两轮集中土拍中表现均十分积极的无锡率先完成第三轮集中土拍，成为三轮土拍第一城。考虑到无锡第二轮土拍较早，受市场影响相对较弱，房企参拍热度依然较高。因此在典型城市土拍冷却的大环境之下，无锡三轮土拍备受关注，其余城市二轮土拍中出让的底价成交、流拍、国企托底现象是否也会出现？热度和盈利空间又会出现怎样的变化？

一、 热度对比：无锡三轮土拍热度依次递减，三轮土拍 85%地块底价成交

对比无锡三轮集中土拍来看，三轮土拍热度依次递减，尤其是第三轮土拍热度降至冰点，整体溢价率降至 0.01%，与首轮 12%的溢价形成鲜明对比，并且三轮土拍中 20 宗成交土地中仅 3 宗溢价率成交，并且这三宗均微弱溢价，几乎可以忽略不计。

就溢价地块比重来看，第三轮集中土拍成交的溢价地块比重仅有 15%，这与首轮 100% 溢价（16 幅地有 15 幅触及最高限价成交）、二轮 73%（22 幅地中仅有 9 宗摇号成交）溢价相比，企业拿地积极性明显降低，底价成交成为三轮土拍的主旋律。

就流拍率来看，三轮表现均比较平稳。除二轮土拍中有 1 宗地块因区位偏远、无人竞价而流拍，其余地块全部成功出让，流拍率为 4%外；首轮和三轮土拍流拍率均为 0。从这一点上来看，无锡表现还是比较平稳的，已经优于国内大部分重点一二线城市，既没有出现提前中止出让，也没有出现大规模的流拍。

表 无锡三轮土拍热度对比（万平方米、亿元、元/平方米）

	第一轮	第二轮	第三轮
挂牌幅数	16	23	20
成交幅数	16	22	20
成交总建面	170	217	204
成交金额	256	262	273.8
平均楼板价	15060	12112	13441
整体溢价率	12%	4%	0%
底价成交地块比例	0%	27%	85%
溢价成交地块比例	100%	73%	15%
流拍幅数	0	1	0
流拍率	0%	4%	0%

注：仅统计含宅地块。

数据来源：CRIC 整理

二、 房企拿地：品牌房企拿地积极性明显下挫，七成地块为地方国企托底

与前两轮土拍房企积极报名、高溢价成交的情形不同，三轮集中土拍大部分地块仅有一家房企报名参拍，这从 20 宗地块中有 17 宗底价成交即可看出，即使是以往的高热区域——滨湖区、梁溪区，也多仅有 1 宗地块参拍。反观二轮土拍，3 宗滨湖地块平均参拍房企数量高达 40 家，梁溪区虹桥新村东侧 A 地块（XDG-2021-30 号）就有 77 家房企报名参拍，开拍前就已触及最高限价直接转为摇号，竞拍热度极高。

表 无锡三轮土拍主要参拍房企

轮次	主要参拍房企
第一次	万科、融创、招商蛇口、绿地、仁恒、建发、龙湖、华润等
第二次	中海、龙湖、仁恒、大华、美的、华发、金融街、中梁、宝龙等
第三次	仁恒、滨湖城投、城开实业、吴博园、和居投资发展、山水慧谷等

数据来源：CRIC 整理

另外，从参拍房企来看，三轮集中土拍较前二轮也发生了极大变化。首轮土拍中万科、华润、融创、招商、绿地等龙头房企频频出手，首轮 16 宗土地基本被大型国企、央企包揽。

二轮集中土拍中中海、龙湖、仁恒、大华、美的、华发、金融街、中梁、宝龙等规模品牌房企均积极参拍、并有所斩获，只有少量土地被本地房企竞得。

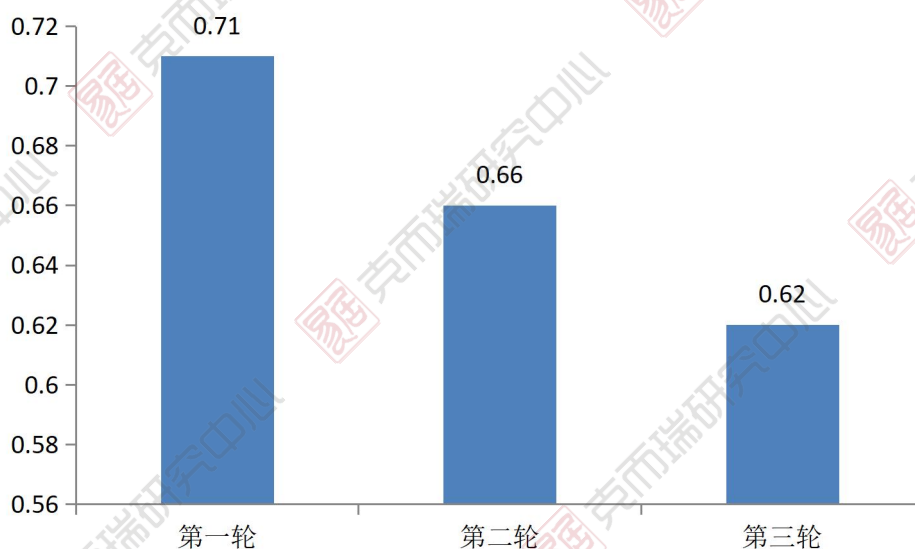
三轮集中土拍中参拍的品牌房企中除仁恒之外，其余的大都销声匿迹，参拍的大都是无锡本地城投公司，比重高达七成之多，并且多以政企合作的形式开发。就以滨湖的 5 宗地为例，拿地的分别为滨湖城投（2 宗）、城开实业（2 宗）和山水慧谷（1 宗），托底的意味比较强。

三、 地价变化：地价较前两轮明显下调，盈利空间逐轮扩大

由于第三轮集中土拍延续二轮土拍“限地价+摇号”的竞拍规则，加之三轮土拍以底价成交为主，使得其实际成交地价控制在较低水平。如城南置业竞得的 XDG-2021-72 号地块，名义楼板价为 15297 元/平方米，由于初始配建高达 25200 平方米，使得可售住宅部分楼面价增至 18389 元/平方米，较二轮成交的 XDG-2021-29 号可售楼面价 22370 元/平方米下降了 18%，拿地成本明显降低。

再对比成交地块周边在售新房成交价格来看，11 宗纯宅地（定销房不计入）平均地房比为 0.62，低于前两轮平均地房比 0.71 和 0.66，盈利空间有所提升。

图 无论三轮土拍纯宅地平均地房比变动



数据来源：CRIC 整理

具体到各地块来看，这 11 宗地块除滨湖区 84、75 号地块外，其余 9 宗地地房比都在 0.7 以下，盈利空间较为充裕，尤其是恒创竞得的 XDG-2021-74 号地块，可售楼面价仅有 15800 元/平方米，而周边在售项目的均价高达 30000 元/平方米，地房比仅有 0.53，房地差超过 14200 元/平方米，堪称本轮土拍中全场“盈利最佳”。

值得注意的是，本场土拍起拍价和成交楼板价最高的 XDG-2021-64 号地块龙渚 2 号地块地房比仅有 0.63，房地差也超过了 12000 元/平方米，利润空间也比较充裕。

表 无锡三轮集中土拍纯宅地盈利空间（亿元、元/平方米）

土地名称	所在区域	成交总价	名义楼板价	可售住宅部分楼板价	周边同类土地楼板价	周边新房价格	地价变化	地房比	房地差	初始配建租赁住房面积
XDG-2021-74 号地块	锡山区	21.5	15800	15800	17637	30000	-10%	53%	14200	
XDG-2021-82 号地块	滨湖区	2.7	18577	18577	/	33382	/	56%	14805	
XDG-2021-33 号地块	梁溪区	5.3	14250	14250	/	24500	/	58%	10250	
XDG-2021-70 号地块	新吴区	17.4	13370	13370	/	23000	/	58%	9630	
XDG-2021-63 号地块	惠山区	12.6	15000	15000	17000	25000	-12%	60%	10000	
XDG-2021-69 号地块	新吴区	12.8	10760	10760	12731	18000	-15%	60%	7240	

XDG-2021-62 号地块	惠山区	17.6	15491	15491	16022	25000	-3%	62%	9509	
XDG-2021-64 号地块	经开区	18.5	18601	21148	19500	33358	8%	63%	12210	12000
XDG-2021-72 号地块	梁溪区	22.9	15297	18389	22370	29000	-18%	63%	10611	25200
XDG-2021-84 号地块	滨湖区	12.5	17450	17450	18000	24500	-3%	71%	7050	
XDG-2021-75 号地块	滨湖区	16.4	16508	16508	16689	22000	-1%	75%	5492	

数据来源：CRIC 整理

总体来看，在资金环境偏紧、房地产市场降温的大背景之下，房企“躺平”的情绪仍在延续。无锡第三轮集中拍地的明显降幅也在意料之中，但值得庆幸的是，与二轮重点城市大都出现中止出让、流拍的情形不同，无锡本次挂牌的 20 宗宅地均成功出让，显示市场依然具备良好的韧性。究其原因，主要是由于本轮土拍无锡挂出的地块质量较优，低溢价之下本轮土拍成交的大部分地块地价较前两轮有明显的下调，为房企预留了较为充足的利润空间。

结合近期政策环境来看，尤其是在房地产行业整体资金环境仍然高度收紧的环境下，土拍“降温”在一定时间内还将延续。另外，从无锡、南京、苏州及深圳等城市发布的第三轮出让地块信息来看，三轮拍地门槛较二轮大多有所放松，如南京降低拍地企业资质要求、苏州降低保证金缴纳门槛、深圳降低竞自持（公共住房）上限、无锡出让地块中引入产业等要求也较上一轮有所减少等。由此可见，为了应对土地市场的降温，将会有更多重点城市会进一步完善优化土拍规则，企业拿地积极性将会有所提升，第三轮集中土拍高撤牌流拍率的现象预计会有所改善。