

中国房地产 研报

上海第三轮土拍金额创新高，
武汉仍仅靠本土国资托底

文/谢杨春、吴嘉茗、周奇

9月27日，上海、武汉年内第三批次集中土拍落幕。从最终表现来看，上海土拍热度仍然保持平稳，其中8宗地触及中止价成交，比例较上一轮有所降低；武汉的第三批次土拍热度则有所下降，平均溢价率进一步走低，降至0.1%，在核心区有多宗优质土地推出的背景下，仍仅有1宗地触顶摇号，其余地块多底价成交。

表：上海、武汉 2022 年三轮集中供地整体成交情况（万平方米，亿元，元/平方米）

城市	上海		武汉	
	2022年第三批次	较上批次变动	2022年第三批次	较上批次变动
成交幅数	35	↑ 3%	29	↑ 190%
成交建面	358	↑ 52%	396	↑ 342%
成交金额	1054	↑ 35%	300	↑ 202%
成交楼板价	29441	↓ 11%	7572	↓ 36%
溢价率	2.27%	↓ 2.22pct	0.10%	↓ 0.5pct
流拍率	0%	持平	6.5%	↓ 2.6pct

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

上海：成交总金额历轮新高，国央企仍是土拍顶梁柱

9月23-9月27日，经过3天的集中出让，上海完成了2022年第三轮集中供地，成交总价达到1054亿元，刷新了上海历次集中供地的最高总价记录，较上一轮大幅上升了35%，成交总建面358万平方米，平均楼板价29441元/平方米，整体溢价率下调2.22个百分点至2.27%。土拍热度基本与前两轮保持一致，8宗地块触及中止价，而大部分地块仍在以底价成交，国央企和城投类公司获得大量地块，民企中龙湖、宝华参拍。

一、核心区域优质地块放量同时，通过增强报价环节的随机性吸引企业参拍

上海本轮供应含宅地块共计35宗（其中城中村改造地块4宗，其余含宅地块共31宗），总建面357.7万平方米，起拍总价高达1030.4亿元，超过千亿的起拍价已经高于上海过往的历次集中供地成交价，与其他城市的土拍相比，也是今年土拍之最。

本轮上海在一次性竞价环节增加了新增随机值的机制，与之前的规则相比，一次性报价环节的随机性增强，进入一次性报价环节后，房企拿地将更看“运气”。

地块质量方面，本次上海的地块供应也是“诚意满满”，核心区徐汇区、静安区、普陀区、闵行区均有土地出让，而且出让地块位置都相当优异：例如徐汇区龙华街道地块，位于徐汇滨江核心区域，附近有云锦东方、融创滨江壹号等豪宅项目，且紧邻西岸媒体港；另外静安中兴社区的两宗

地距离 2016 年的地王较近，也属于内环内极度稀缺的宅地资源，但地块为综合或商住地块，可售住宅的比例不高；还有闵行华漕镇、古美，浦东唐镇中心区等热点板块均有供应，且均为纯住宅地块，对于房企来说开发难度较低。

整体来看，本次供应地块的质量稍显“良莠不齐”，在市区核心区供应较多优质地块的衬托下，青浦、松江、嘉定等区域本轮供应的地块则吸引力较弱。根据公开信息显示，优质地块如唐镇地块、华漕镇地块吸引了近 10 家的房企竞拍，但许多地块的意向房企仅有 1 家，且还是地方城投类公司托底。

图：上海 2022 年第三轮集中供地区域分布情况（万平方米，幅）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、近七成地块底价成交，徐汇、闵行、宝山、普陀过半数地块产生溢价

无论是北京还是上海，土地市场热度的分化都在加剧：

上海第三轮集中供地 35 宗含宅地块（含 4 幅城中村地块）均成功出让，其中 8 宗地触及中止价，3 宗地块有溢价但未达到中止价，还有 24 宗底价成交，不同地块之间的热度仍差异显著。

分区域来看，闵行、宝山、普陀和徐汇本次有一半以上地块溢价成交，属于成交热度较高的区域，主要得益于这几个区域本次出让地块的品质较优：例如闵行本次共出让 3 宗地，其中 2 宗地块位于热度较高的华漕和古美，均触及中止价，仅有位于颛桥的城中村地块底价成交；另外徐汇区出让的 3 宗地块中，龙华街道地块也超过中止价，华泾的纯宅地溢价率达到 6.3%，综合地块则由于可售住宅比例太低而底价成交；宝山、普陀各自出让 2 宗地，均有 1 宗触及中止价，值得一提的是，普陀区的 2 宗地块均位于桃浦科技智慧城，距离极近，其中纯住宅地块由宝华以 56 亿元竞得，溢价率高达 9.46%，但商住地块则由中环投资底价竞得。

反之，静安作为核心区域，本轮出让的 2 宗地却和崇明、奉贤等较偏远区域的地块一样全部底价成交：中兴社区的两宗地虽然地理优势巨大，但土地总价也高达 120 亿和 80 亿，对大部分房企而言会带来很大的现金流压力。且两宗地块分别为商住和综合用地，可售住宅建面占比不到 50%，商

业、办公等配套要求对于房企来说运营难度也较高，底价成交也在意料之中。

图：上海 2022 年第三轮集中供地各区域成交热度情况（按幅数）

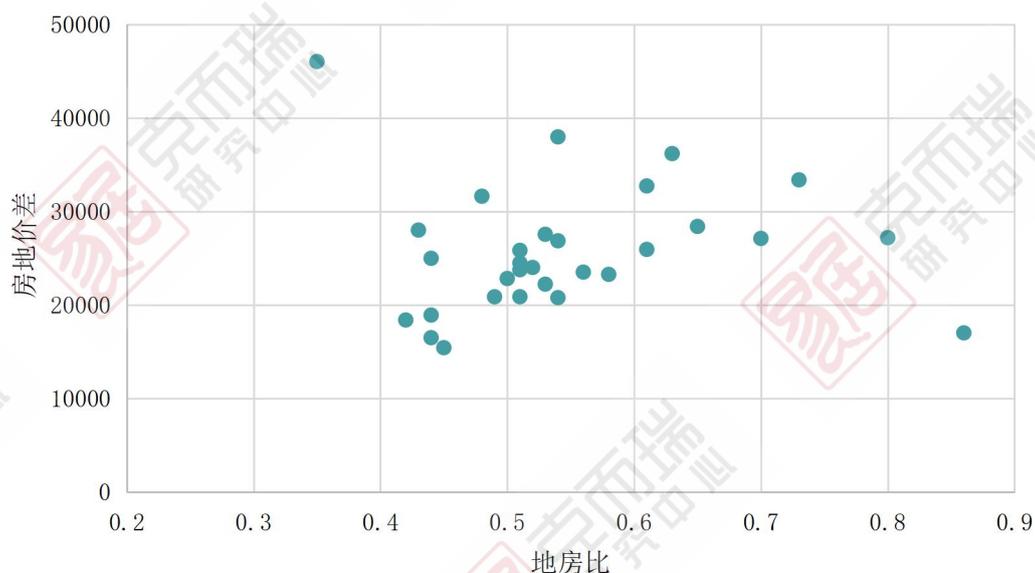


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、整体盈利空间充裕，郊区地块提升房地联动价

通过可售楼板价与销售指导价的对比如来看，本次上海土拍的平均地价房价比为 0.55，平均房价地价差为 25495 元/平方米，盈利空间较为充裕，其中 5 宗地的房价地价差达到 3 万元/平方米以上，包括超过中止价成交的桃浦科技城地块、徐汇龙华地块和唐镇中心镇地块，较高的盈利空间也是刺激房企积极拿地的原因之一。

图：上海 2022 年第三轮集中供地部分地块盈利空间情况（元/平方米）



注：楼板价为可售楼板价

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

与北京相似的是，上海的销售指导价也基本遵循市区控房价、郊区给空间的做法，例如：闵行

华漕的纯宅地在地铁 13 号线延伸线落地、板块整体热销的情况下，销售指导价达到 6.6 万元/平方米，与周边的首创禧瑞荟、碧桂园柏悦前湾的均价相比有小幅上涨。

一方面是由于市区的核心地块资源本来对房企的吸引力就较大，而郊区地块则需要有更大的盈利空间来刺激房企竞拍；另一方面，市区的房价已经处于高位，“控房价”的需求更迫切。

图：上海 2022 年第三轮集中供地部分地块与周边项目售价对比（元/平方米）

土地名称	房地联动价	周边项目名	成交均价
2022 年 082 号公告青浦区夏阳街道青松路西侧 H3a-01、H3b-01 地块	50000	上善水樾	44862
		首创禧悦繁花里	44088
2022 年 082 号公告闵行区华漕镇 MHPO-1403 单元 53-01 地块	66095	首创禧瑞荟	61551
		首创禧瑞荟二期	66268
		香港置地万科虹庐湾	61915
		西郊怡云花园	67566
		碧桂园柏悦前湾	65090
		西郊庄园马德里洋房	76326
2022 年 082 号公告普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）027-01、039-01 地块	83000	中骏天誉	73937
2022 年 082 号公告奉贤区奉贤新城 08 单元 06-02 区域地块	53000	绿地无双	41562
		保利象屿公园悦府	40566
		保利·明玥湖光	40149
		海月四季	40603
		南桥金茂悦	40356
		中建·海樾府	40803
		象屿滨江悦府	40426
2022 年 082 号公告自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 I06-01、I15-01 地块	34000	大名城映玥	32786
		鹏瑞·云璟湾	33995
		中建玖海云天	33800
		大名城映晖	32946
		宏兆锦庭	34140
		湖滨天地	30239
2022 年 082 号公告宝山区罗店镇美罗家园大型居住社区 0221-01 地块	49280	建发云锦湾	46727
		中集金地美兰城	43776
		保利云上浔光	46022
		远洋鸿郡	43675
2022 年 082 号公告松江区洞泾镇 SJS30003 单元 02-09 号地块	53000	长泰西郊别墅	51861
		城投尚云里	47367
2022 年 082 号公告青浦区夏阳街道种畜场河西侧 08-11 地块	45000	帕缇欧香	40129
		上善水樾	44862
		佳兆业金茂未来城	43959

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、超七成地块由国央企与城投类公司竞得

截止目前来看，上海的3次土拍均已国企央企和城投类公司拿地为主，民企的投资积极性仍未复苏：本轮成交的35宗地块中，有26宗被国企央企以及城投类公司竞得，达到总成交幅数的74%，而民企参与拿地的9宗地块中，有4宗为联合拿地，民企独立拿地的地块仅有5宗。

国央企中保利、招商分别斩获了2宗和1宗地块，且均是以联合体的形式拿地：保利拿下宝山顾村和徐汇龙华的纯住宅用地，拿地金额共计55.04亿元，总建筑面积12.9万平方米，招商则以22.6亿元竞得了徐汇华泾镇地块，总建筑面积为4.5万平方米。

此外今年在上海拿地较为积极的建发则拿下了闵行区古美地块，与今年首轮竞得的地块相距2公里左右；华发则拿下了中兴社区的商住地块，总价高达80亿元，中兴社区的另一宗地块总价高达120亿，由上海北万置业拿下。

龙湖仍是民企中拿地最为积极的房企，继北京之后又在上海拿下松江区广富林街道的纯宅地，总价15.4亿元，建面5.3万平方米。此外民企中还有祥源、宝华等有所斩获，宝华本轮在普陀桃浦又落一子，与第二轮竞得的桃浦地块非常接近。

表：上海2022年第三轮集中供地房企拿地情况（亿元、万平方米）

拿地房企	成交总价	总建筑面积
上海北万置业	120.6	25.2
华发股份	80.4	16.7
中华企业	68.1	25.0
中建二局	64.4	36.9
宝华集团	56.0	11.7
上海地产	55.2	18.6
厦门建发	52.0	8.8
安徽高速	50.5	11.8
浦发集团	45.4	9.0
嘉华&汇成集团&华泾城投	37.3	19.6
保利发展&西岸开发	36.0	4.9
奉贤新城建设	31.9	11.4
上海金桥	31.3	10.1
中环投资	30.5	7.8
象屿集团&同进置业&北蔡发展	29.4	10.9
外高桥集团	24.1	10.4
招商蛇口&徐泾城投	22.6	4.5
嘉定新城发展	20.7	9.4
中华企业&保利发展	19.0	7.9
南山控股	17.4	4.6
港城开发&中铁十一局	16.3	11.4
新金山投资&中国能源&葛洲坝集团	16.1	12.5
路劲集团&象屿集团	15.9	7.0
龙湖集团	15.4	5.3
松江国投	13.0	6.8

奉发集团&奉贤新城建设&奉贤交能	12.9	10.3
上海建工	12.1	8.0
象屿集团	11.2	5.6
新黄浦&亚伦	9.5	3.9
中建大椿地产	8.8	3.7
奉贤发展	8.6	4.1
北蔡新城开发	6.2	2.3
中建八局	5.6	5.0
祥源控股	4.8	2.5
合盛置业	4.4	3.7

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

武汉：优质地块也难带动土拍热度，第三轮土拍仍仅靠本地国企托底

相比于前两次集中供地，武汉第三批次集中供应规模大增，涉宅用地供应总建面超过 400 万平方米，同时硚口、洪山等核心城区的供应量也显著上升。但受楼市表现低迷影响，武汉第三轮土拍热度并未如预期中回升，31 宗住宅用地中提前中止了 4 宗，余下 27 宗地中也仅有 1 幅地触及地价上限，其余地块则多依靠本地国资托底。

一、仅 1 宗地触顶成交，核心区供应量提升也未能提振地市热度

具体来看。武汉第三批次集中供地推出的 31 宗住宅用地中，位于二环以内的核心区地块多达 8 宗，包括历时 5 年才推出的跃进片长航宿舍地块（P（2022）053 号地块），总供应建面达 80 万平方米，较上一批次显著上涨。江夏、黄陂、新洲等四环以外的郊区供应比例较上一批出现上涨，但这些区域供应的地块多位于产城核心或新房去化压力相对可控的远郊老城板块，地块素质也相对较佳。

图：武汉 2022 年第三批次供应地块的环线分布情况（幅，万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

但核心区土地的增多也并未能激起房企的参拍热情，最终 31 宗地中有 2 宗提前中止出让，27 宗底价成交，1 幅地触及地价上限，1 宗低溢价成交，共收金近 300 亿元，平均溢价率由上一轮的 0.58% 降至 0.1%。

唯一触顶成交的地块为**硚口区 CBD 板块的 P（2022）053 号地块**，是一宗纯住宅用地，总体量仅有 3.7 万平方米，成交总价为 4.47 亿元，溢价 5%。项目地理位置优越，位于武汉二环内，周边配套醇熟；更重要的是，即使达到最高限价，该地块的楼板价也仅有 12182 元/平方米，明显低于 2021 年以来周边成交其它项目的拿地成本，对房企而言，有一定的成本优势。因此，该项目收到了 4 家房企的争夺，在经过 11 轮竞价后成功触顶，最终由武汉华鼎创投置业成功摇号。

表：P（2022）053 号地块 2021 年以来周边 3 公里成交地块情况（元/平方米）

地块名称	成交楼板价	周边成交地块名称	周边成交地块楼板价	降幅
P（2022）053 号	12182	P（2021）056 号	17657	-31%
		P（2021）142 号	14778	-18%
		P（2022）006 号	15882	-23%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2 宗因无人竞价而提前撤牌的地块分布于洪山区白沙洲、南湖，主要是由于拿地成本较高而导致无房企报价。以再次撤牌的洪山区南湖 P（2022）062 号地块为例，尽管此次挂牌出让去掉了商服用地及取消了公共租赁住房的配建及东侧武南桥的建设，但仍须提供总建筑面积不小于 10967.46 平方米住房用于还建安置及配建幼儿园等，拿地成本仍旧偏高。

二、仍仅靠本地国企托底，品牌房企参拍意愿不足

拿地企业方面，**武汉此次集中土拍参与主力仍是以本地的国资企业为主**，比如武汉城投、江夏城投、硚房集团、经开投资等等均有落子。从已成交地块的拿地房企来看，武汉第三批次成交地块中接近七成的地块被地方国企竞得，略高于前两轮。

本地民企参与积极性较上轮有所上升，在本次土拍中也拿下了多宗地块，如武汉华鼎创投置业以最高限价斩获了 P（2022）053 地块。

外来房企中仅**华发、中交**等央企现身拿地，其中华发以底价 7.35 亿元竞得硚口区 P（2022）052 号地块，中交则斩获蔡甸区中法新城 P（2022）078 号地块，成交总价为 6.82 亿元。而在前两轮中有所斩获的凯德、保利发展等企业则均未现身本场土拍。

表：武汉 2022 年三批次拿地房企情况对比（按幅数）

批次	拿地房企
2022 年第一批次	本地国企拿地比例超过六成，凯德、中交各落一子
2022 年第二批次	本地国企拿地比例达六成，品牌房企中仅保利竞得一宗

2022年第三批次	本地国企拿地比例接近七成，华发、中交各落一子
-----------	------------------------

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、地市偏冷的核心在于楼市销售不振，新房市场供过于求

武汉土拍热度一降再降的主要原因还是由于其楼市表现持续低迷，导致房企拿地意愿不足。

据市场消息称，8月份以来，多个项目纷纷推出促销打折房源，通过精装改毛坯、特价房等手段来吸引购房客户，以价换量，来加快项目去化速度。

但从成交数据来看，当前武汉楼市的下行压力仍未缓解。据CRIC监测，2022年8月，武汉新房成交面积仅有88.6万元/平方米，环比下滑13%，同比降幅则超过两成。住宅去化放缓之下，武汉的新房库存压力也明显上升，新房消化周期不断拉长。截止2022年8月末，武汉商品住宅消化周期已经超过18个月，市场明显供过求。

图：武汉2021年以来新建商品住宅成交面积及消化周期月度走势（万平方米，月）



数据来源：CRIC 整理

整体来看，上海、武汉第三轮土拍热度较上一轮均出现了下滑。不过，两城土拍热度下滑原因却不同：上海此次供地虽然加大了中心城区的供应，但这些地块性质较为复杂，难以激起房企参拍热情，最终底价成交，但徐汇龙华、浦东唐镇、闵行古美等置业热点板块的宅地仍吸引了多家房企争夺并进入一次报价区间；而武汉土拍的“熄火”则是由于其住宅市场表现持续低迷所致，即使是核心区的项目成交也需要采取降价策略来吸引客源，在此影响下，地市热度自然也难回温。

而接下来，由于多数城市今年集中供地节奏发生改变，四季度城市之间土拍撞期的可能性更高。加之，楼市表现仍未明显回暖，房企在经历前三季度的土拍消耗后四季度的拿地预算或将有所缩减，投资态度也会更加谨慎，对于楼市表现持续低迷的城市甚至是核心城市中楼市热度较低的区域来说，

土地出让或更加困难，地市热度也将进一步走低。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。