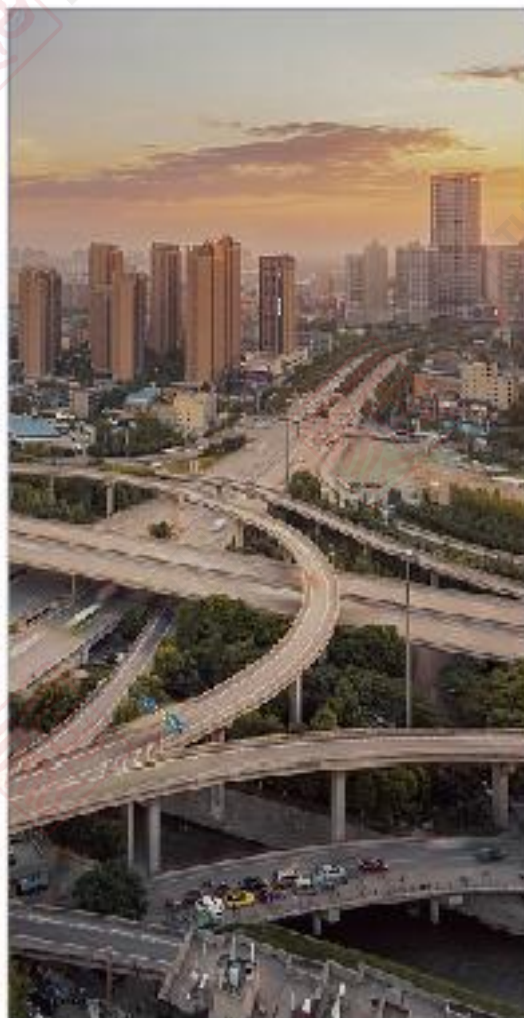




快评：降供应、提质量、国央平包场，优质地块刺激 上海二拍热度复苏

2022-07

谢杨春、吴嘉茗

快评：降供应、提质量、国央平包场，优质地块刺激上海二拍热度复苏

7月25-28日，上海第二轮集中供地经过连续4天的竞拍后圆满落幕，虽然本次集中供地规模是历次集中供地最低，但供地质量却明显上升，近四成地块触及中止价，土拍热度仅次于去年首轮。

二轮集中供地上海共成交34宗含宅用地，总建面235万平方米，成交总金额却高达780亿元，在核心区域出让比例增加后，本次平均楼板价提升至33225元/平方米，创集中供地以来的新高，平均溢价率则回升至4.49%。

表：上海2022年前两轮集中供地情况对比（万平方米、亿元、元/平方米）

轮次	第一轮	第二轮	变动
成交幅数	40	34	↓ 15%
成交建面	446	235	↓ 47%
成交金额	879	780	↓ 11%
成交楼板价	19707	33225	↑ 69%
溢价率	3%	4.49%	↑ 1.19pct
流拍率	0%	0%	-

仅统计含宅用地

数据来源：CRIC 整理

核心城区出让占比达15%，长宁区3年来首次供地

本轮上海共挂牌34宗含宅用地，其中2宗为城中村旧改地块，总供应建筑面积达到234.8万平方米，也是集中供地以来供应体量最低的一次。

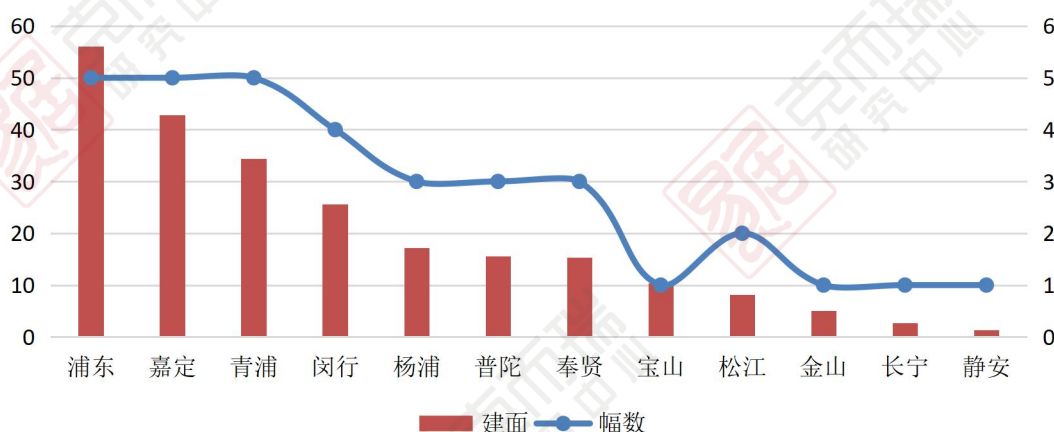
与广州相似的是，虽然供地规模下调，但是供地质量明显提升：本轮集中供地中长宁、静安、杨浦和普陀四个核心城区均有地块出让，共有8宗地块，总建筑面积达到36.9万平方米，占本次出让总建面的15%。

尤其长宁区本次拿出1宗位于成熟别墅区的纯宅地，该地块容积率仅为1.2，同样适宜打造低密度别墅产品，且周边已无新房在售，二手房价可高达18万/平方米，预计项目入市后将吸引大量豪宅客户。这是长宁区自2019年中海长宁第以来首次出让商品房用地，也是5年内长宁区仅有的第二宗商品房用地，虽然地块体量较小，但土地资源的稀缺性可见一斑。

另一核心城区静安区上一次有商品房用地成交是 2021 年首轮集中供地中的保利静安天悦，再往前则是 2020 年成交的华发仁恒苏河世纪和天汇世纪玺，整体来看区域内的新房资源也同样较为稀缺。

此外，浦东、嘉定仍是本次供地的主力区域，供应总建筑面积在 40 万平方米以上，其中也不乏优质地块，例如浦东唐镇、川沙核心区等。整体来看本次供地的质量较优质，并且继续以限地价、一次性报价的方式进行，保持了低门槛、少配建的趋势，让利“诚意满满”。

图：上海 2022 年第二轮集中供地区域分布情况（万平方米）

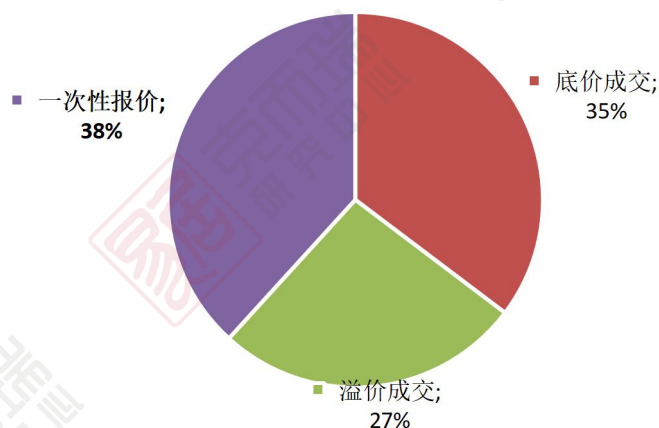


数据来源：CRIC

四成地块触及中止价，长宁稀缺地块可售楼板价超十一万

上海本次土拍成交的含宅用地整体溢价率为 4.49%，仅次于 2021 年首次集中供地的整体溢价率，34 宗地块中有 13 宗触及中止价、以一次性报价成交，幅数占比达到 38%，在本次土拍的三类成交情况中占比最高；另外底价成交地块占 35%，溢价成交地块占 27%，无地块流拍。可见优质地块的推出和门槛的持续下调，增加了土拍市场的活跃程度。

图：上海 2022 年第二轮集中供地成交溢价率情况分布（按幅数）



数据来源：CRIC

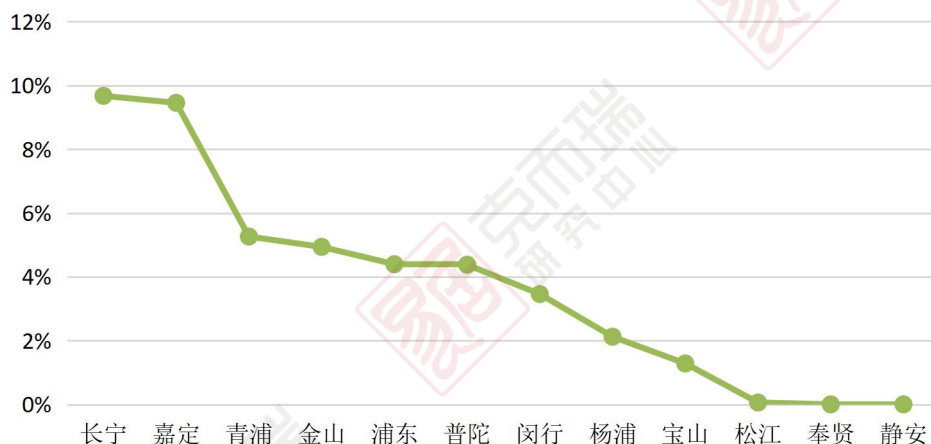
本轮土拍中，不同区域的热度表现有明显分化：长宁、嘉定整体相对较热，浦东、青浦等区则是部分地块可触及中止价，部分地块底价成交，而松江、奉贤则整体相对较冷。

长宁区北新泾地块进入一次性报价环节，最终成交楼板价为 99887 元/平方米，剔除 8% 的配建和 2000 平方米的社区其他设施用房以后，实际可售楼板价达到 117834 元/平方米。而该地块房地联动价达到 16.3 万元/平方米，已经突破上海土地市场的房地产联动价最高纪录。嘉定出让的 5 宗含宅地块均达到中止价，进入一次性报价环节，两个区域的整体溢价率分别达到 9.76% 和 9.46%；

而浦东位于唐镇、川沙 2 个较核心区域的地块也达到中止价，仅航头 1 宗地块底价成交，青浦则是徐泾镇和朱家角地块达到中止价，另外 3 宗地都接近底价成交，区域内部的不同地块竞拍热度差距较大；

此外松江、奉贤等较为偏远的区域，本次出让地块热度较低，基本均以底价成交。

图：上海 2022 年第二轮集中供地各区域整体溢价率情况



数据来源：CRIC

远郊提升盈利空间、市区严控房价，整体保持较高盈利空间

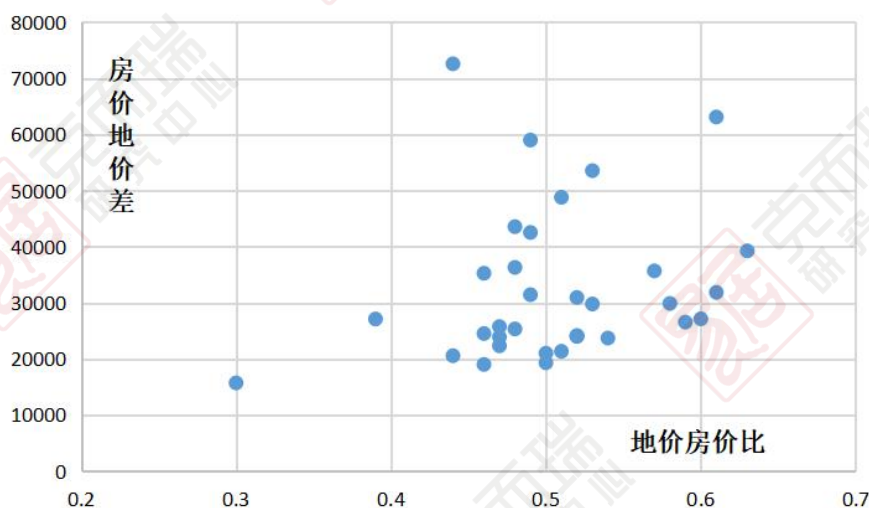
本轮上海出让的地块依然均设置房地联动价格，34 宗含宅地块平均地价房价比为 0.5，31 宗地的房价与地价之差在 2 万元/平方米以上，4 宗地块房价地价差甚至超过 5 万元/平方米，给房企预留的盈利空间依然较高。从本轮房地联动价格设置上来看，主要有 2 大特征：

首先是远郊地块的限价较之前周边地块有所提升，例如奉贤新城的两宗地块，房地联动价分别为 42000 元/平方米和 38800 元/平方米，较周边紧邻地块分别上涨 1000 元/平方米和 500 元/平方米；

其次超核心地块限价依然严控，一二手房价倒挂情况仍存在。例如本次长宁区地块限价为 163000 元/平方米，周边已经许久没有新房供应，二手房均价高达 18 万元/平方米；另外静安区不夜城板块地块限价为 128880 元/平方米，较之前的华发仁恒苏河世纪均价更低。

以此来看，政府对不同类型的出让地块采取不同的房地联动价格设置方式，对于远郊区域宅地，提升房企的盈利空间，提高房企拿地意愿；而对于市区内已经成熟的板块，则意在控制房价。

图：上海 2022 年第二轮集中供地盈利空间（元/平方米）



数据来源：CRIC

国央企及地方平台公司拿地金额高达 95%，民企投资依旧屈指可数

从拿地房企来看，上海二轮集中供地依然是国企央企以及地方平台公司的主战场，成交的34宗地块仅有4宗地由民企竞得，除了宝华竞得的普陀区智慧城地块以外，其余3宗民企拿地均位于青浦区，且地块总价不超过10亿元，另外大众竞得1宗嘉定新城复华园区地块。剩下地块均由国央企和地方平台公司竞得。

保利、招商和华发成为本次土拍的三大赢家，在拿地金额、建面和幅数上都大幅超越其他房企。由于本次土拍联合体拿地情况较多，全口径来看，保利、招商和华发拿地金额分别为178亿、165亿和115亿元，拿地建面分别达到42.8万平方米，48.1万平方米和29.5万平方米，国央企目前在核心城市拿地的能力仍然明显高于其他房企。华发今年以来已经在上海竞得6宗地块，占其上海地块总幅数的三分之一，企业趁窗口期布局上海的策略非常明显。

此外，上海城投、上纺等地方平台公司拿地也较为积极，两家房企通过一次性竞价分别斩获长宁优质地块和嘉定南门社区地块，虽然奉贤、松江依然有部分地块是由平台公司底价竞得，但在上海“托底”的需求明显弱于其他城市。

表：上海2022年第二轮集中供地企业拿地情况（亿元，万平方米）

拿地企业	金额	建面	幅数
华发	105.54	27.14	3
保利&越秀	95.18	26.91	2
陆家嘴	79.35	26.48	2
象屿&招商	70.83	24.02	2
南昌市政&招商蛇口	59.74	18.91	2
上海瑞行东岸置业有限公司	55.38	16.29	1
金茂	35.29	7.46	1
招商&保利	34.2	5.19	1
保利&上海建工	27.64	4.5	1
上海城投	27.63	2.77	1
奉贤发展	21.82	10.91	2
保利&联发	21.05	6.18	1
杨浦区城投	20.88	4.16	1
金地&西郊庄园	16.01	6.23	1
上纺	14.23	6.88	1
松江新城开发集团	13.37	5.75	1
大众	12.42	5.55	1
宝华	11.72	2.97	1
建发&华发	9.65	2.36	1
中建八局&张江投资	9.35	2.31	1
恒文	9.15	4.65	1
大宁资产	7.49	1.33	1
奉贤交能集团	7.29	4.42	1
中交房地产	3.89	2.42	1

悦达	3.78	2.23	1
富绅	3.72	1.76	1
华纺	3.4	5.01	1

备注：投资金额为全口径

数据来源：CRIC

总体来看，上海第二轮轮土拍在明显增加市区核心地块供给的情况下，热度较第一轮有明显回升，近四成地块触及了中止价，总体溢价率仅次于 2021 年首轮集中供地，与广州第二轮土拍“牺牲规模换热度”的走势较为相似。

从拿地房企来看，无疑国企央企和地方平台公司依然最为强势，尤其销售规模位列十强的保利、招商等龙头房企，成为本次上海土拍的最大赢家；本轮土拍热度较高，但民企拿地依然屈指可数，投资积极性还需要时间修复和体现。