

行业透视 | 这些安徽城市土拍热度领跑长三角，盈利预期也更值得看好

随着长三角一体化的推进，交通、产业、医疗等资源互利共享也在加速，三省一市中发展相对落后的安徽迎来了难逢的发展机遇，土地市场动向也更受关注。为此，本文将对近半年安徽土地市场走势和热点城市土拍情况进行梳理，并从产业、人口、房价及盈利空间等方面剖析了引发这一现象的深层原因，并对安徽土地市场的未来走势和重点城市进行预判。

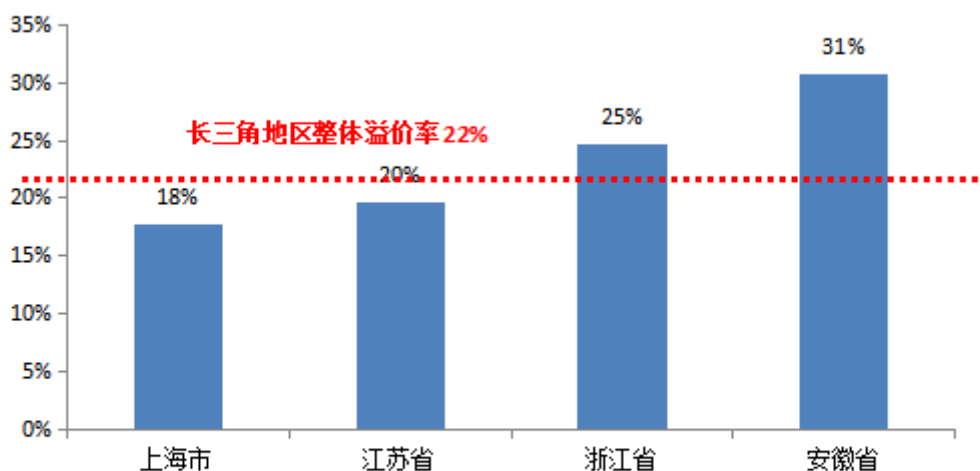
01

整体概况：长三角土拍热度整体高涨

安徽溢价率居三省一市首位

CRIC 监测数据显示，自 3 月份各城市土地供应逐步恢复正常以来的这半年间，长三角三省一市土拍热情高涨，**涉宅土地整体溢价率高达 22%**，其中安徽热度最高，溢价率高达 31%，居三省一市之首，较第二位的浙江还高出 6 个百分点。

图：近半年长三角三省一市涉宅土地溢价率



注：时间范围为 2020 年 3 月 1 日-8 月 31 日，下同。

数据来源：CRIC 整理

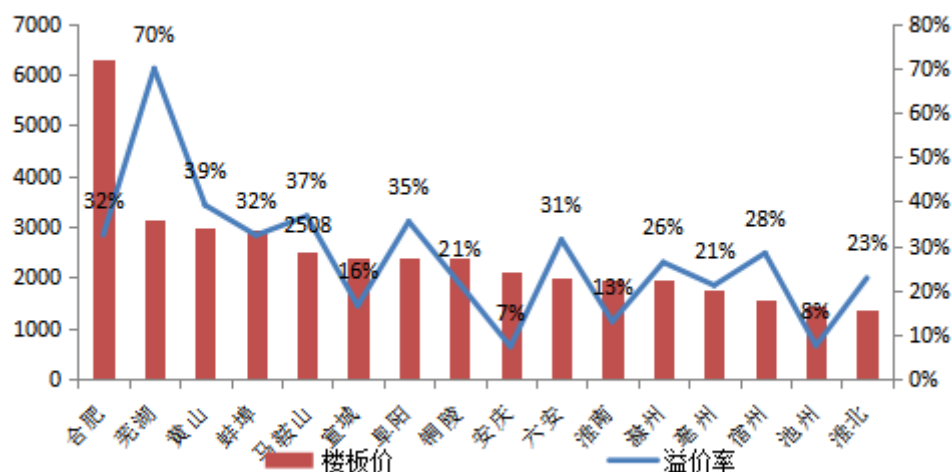
城市差异：临近江浙城市竞拍更为激烈

但楼板价仍处于长三角低位

分城市来看，芜湖、黄山、马鞍山、阜阳、合肥、蚌埠、六安、宿州、滁州等城市市场热度较高，近期土拍溢价率均在 25%以上。除阜阳、六安和合肥以外，其余城市处于安徽东部，与江浙接壤、地理上比较邻近，是江浙直接辐射城市，并且多位于南京、杭州等中心城市的直接辐射范围。

其中芜湖表现最为突出，市场热度最高，溢价率高达 70%。单 7 月份一个月，就成交了 8 宗住宅地，每宗地溢价率均在 50%以上，总成交金额高达 58 亿元，整体溢价率 77%。其中位于中心城区镜湖区、弋江区的多宗地块备受关注，以镜湖区缝纫机厂地块为例，该地块位于镜湖区核心位置，邻近公园，周边还有在建地铁，是不可多得的“宝地”。该宗地的拍卖引起了业内的高度关注，吸引了 19 家房企参与竞拍，其中不仅有伟星、保利、安展、碧桂园等深耕芜湖的企业，也出现了力高、绿城等新面孔。最终芜湖安展以 2.18 亿元 + 2.19 亿元代建资金成功竞得该地块，**实际楼面价高达 9557 元/平方米，接近万元大关**，实际溢价率超过了 118%。此外，弋江区也有多宗优质宅地成功出让，其中两宗均被本地龙头房企伟星以 21 亿、16 亿的总价（含代建费用）竞得，实际楼板价分别为 6858、6603 元/平方米，溢价率均在 75%以上。不仅中心城区热度高涨，就连芜湖县、南陵县的宅地也均溢价率成交，**由此可见芜湖土地市场热度之高。**

图：近半年安徽下辖地级市涉宅地平均楼板价和溢价率（元/平方米）



数据来源：CRIC 整理

值得注意的是，虽然安徽各城市溢价率水平居于高位，但是由于其出让底价设置相对较低，整体地价并不高，除了合肥楼板价超过 6000 元/平方米以外，仅有芜湖一城整体楼板价超过 3000 元/平方米，与江浙同类城市相比，安徽的地价整体处于低位。

03

原因探析：产业、交通助力人口回流

低地价下盈利空间依旧较佳

造成安徽土地市场热情高涨有多方面的原因，既有一体化带来的产业、交通、人口等诸多利好，也有基于房价水平相对较低、承接外溢需求较多的客观优势，也与地价水平尚处低位、盈利空间较大的利益驱动。在这些因素的综合影响之下，安徽整体呈现需求潜力大、盈利空间佳的市场格局，加之疫情爆发初期相对宽松的资金政策，使得安徽土地市场整体呈现欣欣向荣之势。

3.1 产业转移：紧抓长三角一体化机遇，合肥、芜湖、滁州产业经济迎来大发展

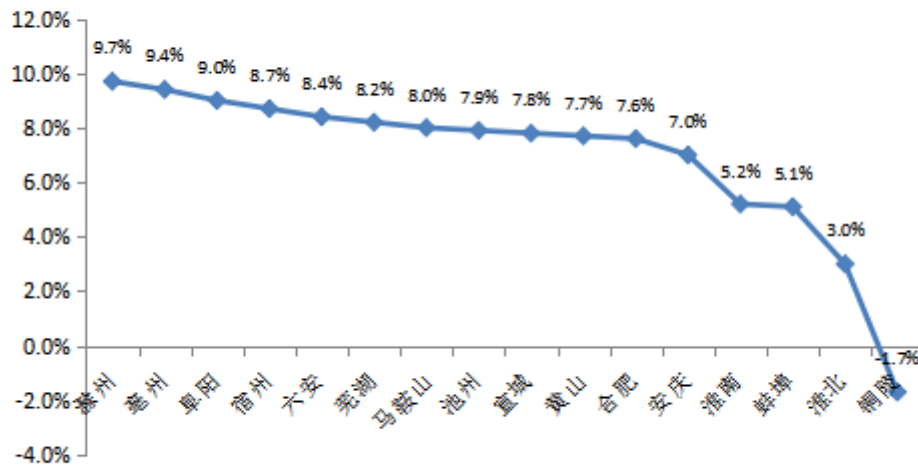
总体来看，安徽省各城市经济发展保持在较快的增速，2019 年 GDP 增速高达 7.5%，除正在转型的淮南、淮北、铜陵三个资源型城市及蚌埠外，其余城市经济增速均在 7%以上。典型如滁州，经济表现亮眼，在 2017 年 GDP 排名省内第五，而在 2019 年已跻身前三，且 **2019 年 GDP 增速**、工业增加值、固定资产投资、消费品零售总额等多项关键指标增速均居于省内首位。

基于地缘优势，安徽是江浙沪产业转移的第一阵地，在承接产业上具备先发优势；并且在长三角一体化上升到国家战略的大背景之下，**新兴产业领域合作进一步加强，交通等重大项目建设提前完成**。譬如原计划 2020 年实现北段送电的商合杭铁路为例，早在 2019 年 12 月即已实现北段通车，并在 2020 年 6 月实现了全线开通，**将合宁、宁安、宁杭等多条高铁线衔接，并与规划的沪苏湖等高铁相连**；合肥至马鞍山、芜湖、宣城、阜阳、亳州等省内城市，都可实现 1 小时高铁到达，原来交通不便的宣城、芜湖、亳州等城市将大大受益。不仅如此，通车后，将打通前往中原腹地的快速通道，成为新的“华东二通道”，对于安徽利好不断，也获得了“经济腾飞”的良机。

以省会合肥为例，“芯屏器合”战略性新兴产业发展迅猛，在液晶面板产业聚集了京东方、康宁、维信诺、三利谱等一批龙头企业，上下游产业链企业 75 家，实现了“从沙子到整机”的全产业链布局，2019 年产值在千亿元以上；高新区也拥有像科大讯飞、中芯这类知名企业，芯片设计已经开始投产，城市综合实力明显增强。未来，合肥将基于“国际先进、全国一流、区域引领”的战略定位，建设全国性乃至世界性的产业创新中心。

不仅是合肥，安徽全省都在加速数字化、智能化。目前芜湖机器人企业 120 余家，形成了全产业链，领跑全国第一方阵；滁州先后引进了总投资 140 亿元的康佳集团，以及总投资 240 亿元的惠科液晶面板项目，产业的带动作用非常强。近日举办的世界制造业大会江淮线上经济论坛上，安徽省又有两市、六县区宣布与阿里巴巴展开合作，其中阿里云将在智能制造领域助力铜陵、芜湖全面升级。

图 2019年安徽省各城市GDP增速(%)



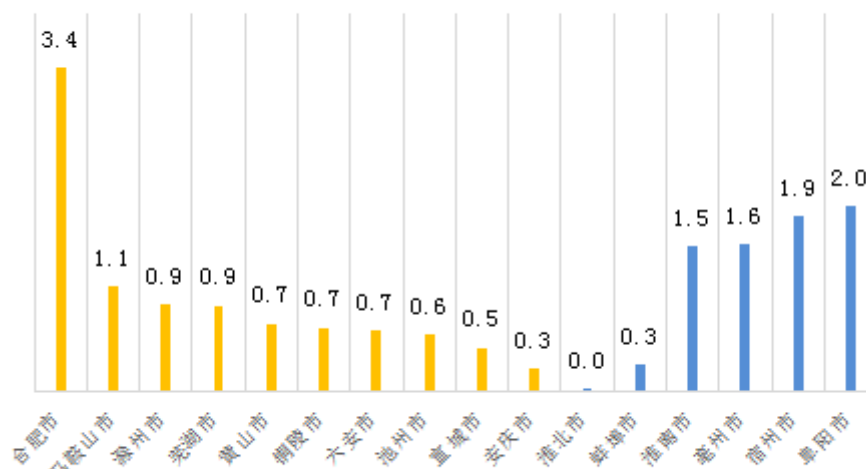
数据来源：各市统计局

3.2 人口回流：合肥、马鞍山人口回流迹象明显，皖北城市仍未明显改观

长久以来，由于经济水平和江浙沪之间存在较大差距，安徽省内外务工人口一直保持在较高规模，省内各城市中仅有合肥、淮北和马鞍山是人口净流入的城市，其余城市均处于人口净流出的状态，如宣城在 2010 年~2016 年间户籍外流人口均在 20 万以上。不过，近些年来安徽省各城市积极承接产业转移，也吸引了部分外出人口回乡就业，2013 年起安徽省就出现了人口回流的迹象，至 2019 年已连续七年持续回流；尤其在长三角一体化的推动之下，人口回流趋势更为显著。

其中，省会合肥基于其较强的综合实力，对人才的吸引力正在提升，2019 年常住人口机械增长量超过 3 万人，位居全省首位。其他城市中，**除皖北六市外，其余三四线城市在 2019 年均有人口回流的迹象；其中，马鞍山表现最为突出**，2019 年常住人口机械增量超过 1 万人，位居十五个城市首位；2019 年经济大幅跨步的滁州表现也比较突出，2019 年常住人口净流入量也接近 1 万人。

图 2019年安徽各城市常住人口机械增长量（万人）



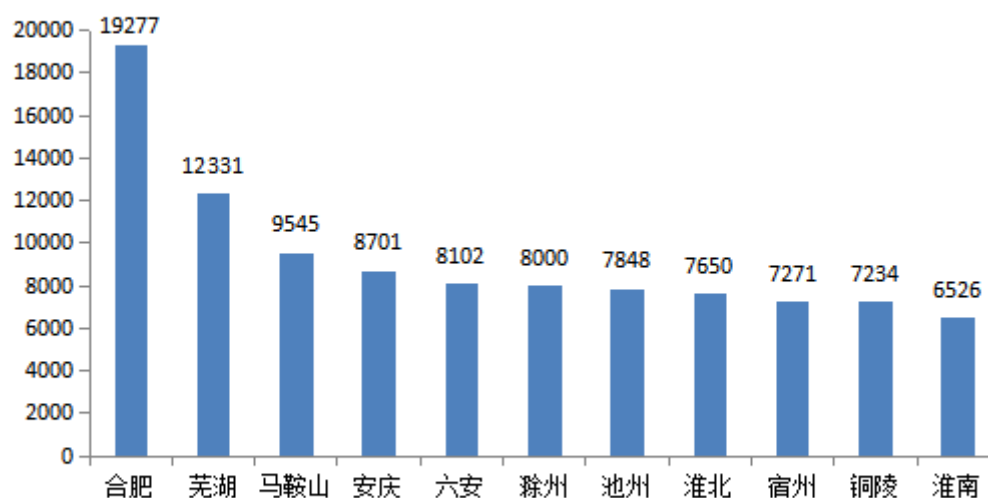
数据来源：安徽省统计局

3.3 价格优势：房价“洼地”承接更多回迁、外溢需求，低地价保障投资盈利空间

除了长三角一体化带来的产业转移和人口回流利好之外，低房价也是安徽土地市场热度高涨的一大原因，与江浙沪相比，**安徽房价具有较强的价格优势，可承接相对一部分外溢需求。**

典型如地理位置邻近的滁州南谯区乌衣镇、来安县汭河镇和南京江北新区，从 CRIC 监测的 2020 年商品住宅价格来看，滁州乌衣镇、汭河均价在 8000-9000 元/平方米左右，而一山之隔的南京浦口房价已经超过 2.2 万元/平方米，两者之间的差价超过 1.3 万元/平方米，因此，滁州的汭河、乌衣承接南京需求外溢尤其是刚需外溢具有先天优势，**尤其是全国第一条跨省城际铁路滁宁城际高铁也已全线开工**，预计 2022 年通车。建成通车后，从南京江北新区到滁州只需要短短的 40 分钟，宁滁一体化势必加速推进，滁州的经济在此利好下也有望保持较快增长，楼市势必迎来一波快速上涨。与之类似的还有马鞍山、芜湖等，房价水平均在 8000-12000 元/平方米，较南京房价存在有较大差距，还有一定的需求增量空间。

图 安徽典型城市 2020 年商品住宅成交均价（元/平方米）



注：2020 年数据截止 8 月 31 日。

数据来源：CRIC

此外，就其自身来看，尽管滁州土拍溢价率处于高位，但由于出让底价相对较低，**实际楼板价水平并不高**，近半年滁州涉宅土地楼板价为 1964 元/平方米，对比其全市 8000 元/平方米的房价水平来看，滁州当前的地价房价比仅有 25%，**投资滁州土地市场的盈利预期依旧相对安全。**

04

未来展望：一体化背景之下人口回流加速

合肥、芜湖拿地安全系数更高

基于上述交通一体化、产业升级、人口回流、房价洼地、盈利空间大等诸多优势，安徽接下来房地产需求空间无需过多担心，并且考虑到安徽今年大部分城市商品住宅的供地计划

都有不同程度的减少，在“僧多粥少”的大格局之下，接下来安徽的土地市场热度还将延续高位，尤其是产业基础较好、人口回流比较明显、购房需求较为旺盛的合肥、芜湖、滁州等城市，拿地安全系数更高。

值得注意的是，对于安庆这类商品住宅去化周期在 20 个月以上、土地供应又明显过量的城市，还是要注意防范库存风险。