

行业透视 | “两集中”尚未满月，这些非重点城市土拍已悄然升温

“两集中”供地新政出台已近一月，各地方都在积极践行，青岛、天津、郑州、济南、长春 5 城已经明确政策落地，长春更是于 3 月 15 日挂牌首批 51 宗集中出让地块，成为新政的首个正式执行者。重点城市土地供应“两集中”新政出台的这段时间里，土地市场发生了怎样的变化？非重点的竞拍热度走向如何？随着“两集中”新政的全面落地，这些非重点城市热场热度又将发生怎样的变化？

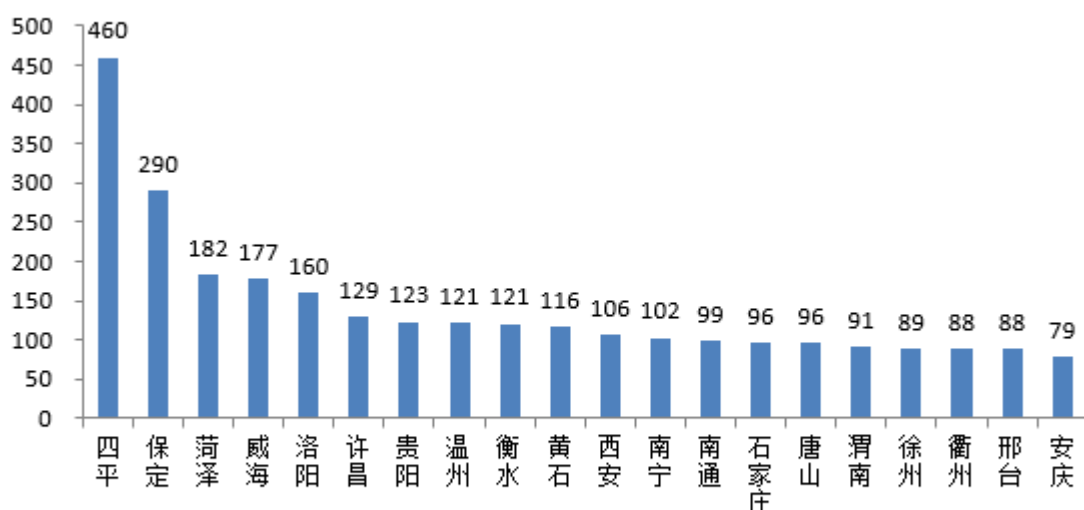
01

供应变化：“两集中”新政影响下 重点城市“断供”、热点三线优质地块供应增加

自 2 月 23 日天津率先发布“两集中”新政后，除长春在 3 月 15 日一次性挂出 51 宗地外，其余 21 个重点城市住宅用地供应量仅有 113 万平方米，涉及重庆、济南、成都、郑州、长沙 5 个城市，并且均为远郊县市地块，**重点城市宅地供应近乎“中断”**。

而非重点城市的宅地供应量明显增加，表现比较突出的既有未被纳入重点城市的西安、石家庄、贵阳、南宁等二线城市，宅地供应规模均超百万平方米，还有南通、温州、徐州、湖州等强三线城市。另外，**非重点城市的优质供地比较也明显提升**，譬如绍兴，接连挂出柯桥、越城多宗优质宅地，其中越城区的则水牌 7-2 号地块起始楼板价已经超 2 万元/平方米。

图：土地供应“两集中”之后非重点城市涉宅土地供应量 TOP20 城市（万平方米）



注：统计时间范围为 2 月 27 日-3 月 17 日。

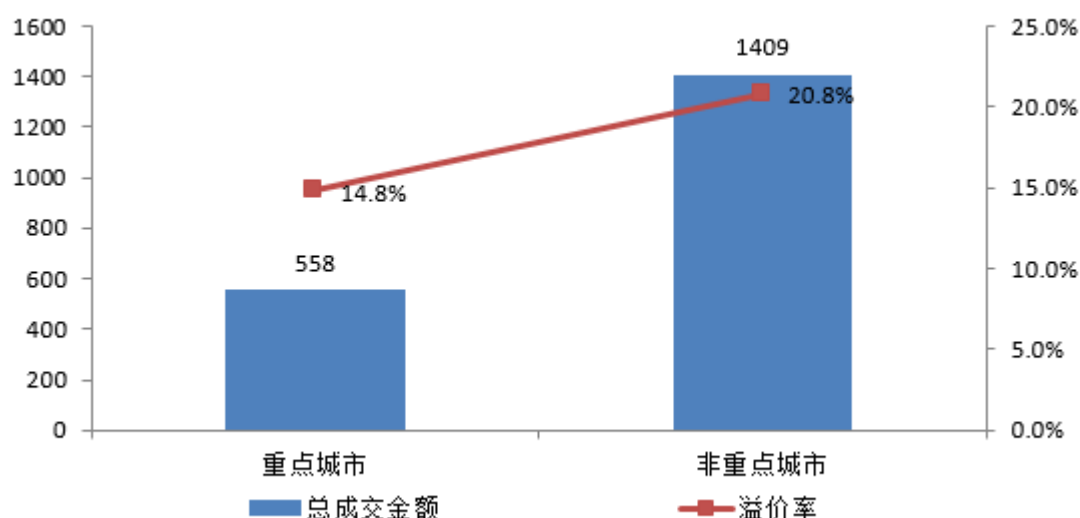
数据来源：CRIC

02

热度分化：非重点城市显著升温

长三角三四线城市受益最大就成交情况来看，“两集中”供地政策出台之后，由于重点城市陷入“供应荒”，非重点城市成交占比显著提升，升至 72%，较新政出台前提升了约 20 个百分点。不仅如此，**非重点城市市场热度表现也比较突出，涉宅地溢价率升至 20.8%**，较重点城市溢价率高出 6 个百分点。

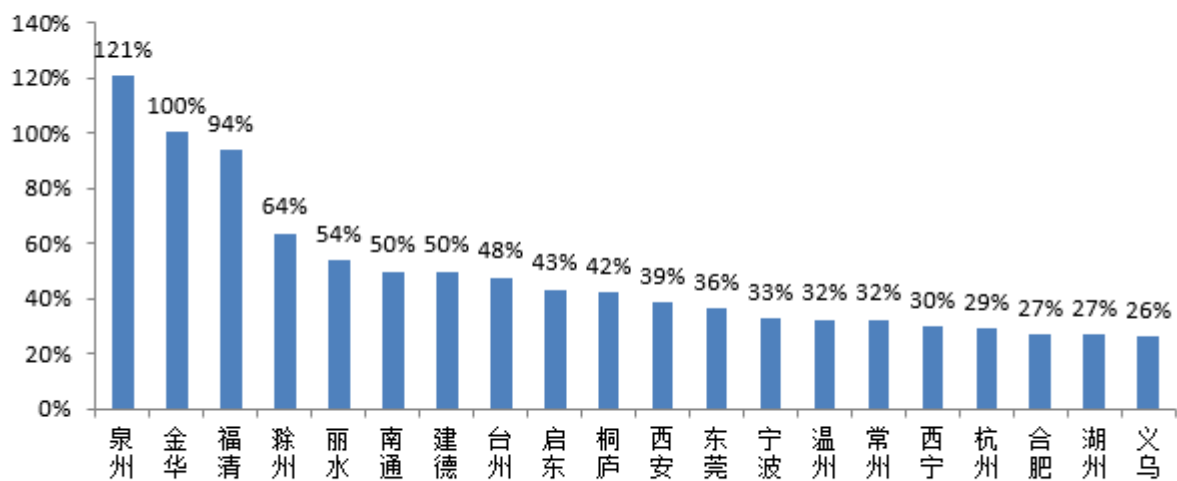
图：2 月末以来重点城市和非重点城市成交规模和溢价率（亿元）



数据来源：CRIC

分城市来看，高溢价城市中非重点城市的数量也占据绝对优势。CRIC 统计数据显示，成交总金额大于 10 个亿、溢价率超过 25% 的 20 个城市之中，仅有宁波、杭州、合肥三个城市，其余 17 个城市均为非重点城市。从区域上来看，这些非重点城市高度集中在长三角，其中环沪城市表现尤为突出。除长三角城市以外，泉州、东莞以及未在重点城市之列的西安和西宁两个二线城市市场热度也保持高位。其中溢价率最高的城市是泉州，溢价率高达 121%。

图：“两集中”新政之后典型城市涉宅土地溢价率



数据来源：CRIC

03
非重点城市土拍热度 “下沉”

南通各区县地价均进入万元时代在非重点城市，我们选取了 13 宗竞拍轮数超过百轮的典型高热地块，将其楼板价与周边同类地块楼板价对比，结果发现：所有地块成交之时都刷新了所在板块的单价“天花板”。

其中涨幅最突出的是金华永康市的活塞厂地块，该地块南侧紧邻香樟公园，3 公里范围内聚集了市重点小学永康市人民小学、省重点中学永康实验学校等优质学校，并且

周边商业、医疗等配套也比较完善，因此有多家房企参拍，最终经过 200 轮激烈，碧桂园以 8.39 亿元的总价竞得，成交楼面价 14626 元/㎡，溢价率高达 224%，而与之毗邻的中天美好地块拿地楼板价仅 8199 元/平方米（2020 年 9 月成交），地价涨幅高达 78%。**不仅如此，金华下辖的义乌土地市场也同样火爆**，处于宾王板块与梅湖板块交汇之处的原宾王客运站地块，既毗邻宾王商贸区、新光汇及吾悦广场，又与江滨公园一步之遥，地理位置极其优越，因此吸引了多家房企参拍，经过 102 轮竞价，最终被武汉地产拿下，成交楼板价高达 36030 元/平方米，**创下义乌涉宅地楼面地价历史新高**。涨幅居于第二和三位的是位于南通如东的掘港镇 2103-02、2103-03 “姊妹”地块，两地位于如东掘港新城版块核芯位置，与实验小学和县政府仅有一步之遥，并且周边汇聚雨润广场、欧尚广场等大型商业购物中心，各类生活配套均十分丰富，两地均经过了数百轮竞拍，最终分别**被融创、金地斩获，并且楼面价双双破万**，先后刷新如东地价最高纪录。南通市场的火热还不仅如此，**启东市场也明显升温**，位于城南核心位置的 21006、21007 地块本身定位就比较高，又是近年来启东重点开发区域，其中 21006 地块起拍楼面价就高达 8300 元/㎡，经过 100 余轮竞拍，最终被龙信以 7.44 亿元的总价竞得，成交楼面价 11924 元/㎡，溢价率高达 44%，**该地是启东第三宗突破万元的地块**。总体来看，随着重点城市集中供地新政的落地，南通土地市场再度升温，全区、县地价均进入了万元时代。**不仅如此，丽水、常州、台州、泉州、湖州等城市近期土地市场表现也比较突出**。以丽水新晋地王为例，该地位于和平路与怡园路交叉口西北侧，起始楼面价高达 13814 元/㎡，这一价格也刷新丽水地块挂牌纪录，经过 121 轮报价，最终由大发地产以 16.62 亿元竞得，溢价率约 54%，成交楼板价达 21258 元/平方米，**刷新了丽水涉宅地单价新高**。从区域上看，“两集中”新政落地之后，非重点城市的热度上升的同时，高热地块进一步向郊县“下沉”，

譬如南通的如东县、启东市、金华的永康市、义乌市，台州的玉环市、临海市、温岭市等等，均有竞拍轮数超百轮的高热地块成交。

04

展望：重点城市集中供地+调控预期加强

二季度非重点城市热度将回落 综上，“两集中”新政之后，由于重点城市供应明显减少，非重点城市市场热度明显升温，尤其是长三角三四线城市受益最大，譬如南通、金华、丽水、台州等，竞拍轮数超过百轮的地块均有出现。就区域来看，这些非重点城市的热点地块进一步向远郊县市“下沉”。

值得注意的是，由于当前处于“两集中”政策的过渡期，重点城市的宅地供应明显减少，在新政出台之前挂出的优质地块倍受房企青睐，**土拍热度依然较高**，近期宁波、郑州、天津、合肥、杭州等城市均有超高溢价成交地块，土地市场热度处于高位。展望未来，**随着重点城市“两集中”政策的全面执行**，大量土地集中入市，供地整体保持较充裕的状态，由于资金相对有限，**房企只能做“最优选”，这对房企资金起到了较好的分流作用**。再加上“三稳”要求下，非重点城市亦在严控市场热度，**典型如东莞已在2月末出台了新一轮的房地产调控政策**。在资金分流和随时落下的调控压力下，预计非重点城市地价和溢价率势必会得到一定的控制，尤其是近期由于“供地荒”导致市场热度上涨较快的如东、启东、永康等远郊区县，市场热度或将明显回落，对于有意于在这些城市落子的企业而言，二季度或许是更好的拿地时机。