

中国房地产 研报

取消“限房价”南京三轮土拍热度仍下滑，
地方国企拿地超过八成

文/马千里、周奇

在延期 14 宗地后，南京第三轮集中土拍中剩余的 32 宗地在 10 月 19 日正式迎来出让。在供应结构改变及楼市成交低迷等多重因素的影响下，南京第三批次土拍热度毫无意外地进一步走低：32 宗地中 1 宗流拍，31 宗成交，但其中仅 1 宗触顶，余下地块多以底价成交，且多依靠地方国企托底，平均溢价率也因此较第二轮进一步走低，并降至集中供地以来的最低位。

表：南京 2022 年前三批次集中土拍热度对比（幅，万平方米，亿元，元/平方米）

轮次	2022 年第一批次	2022 年第二批次	2022 年第三批次	较上批次变动
成交幅数	13	42	31	↓ 26%
成交建面	105	443	238	↓ 46%
成交金额	191	727	275	↓ 62%
成交楼板价	18254	16392	11519	↓ 30%
溢价率	4.4%	2.9%	2.6%	↓ 0.3pct
流拍率	32.0%	5.0%	3.1%	↓ 1.9pct

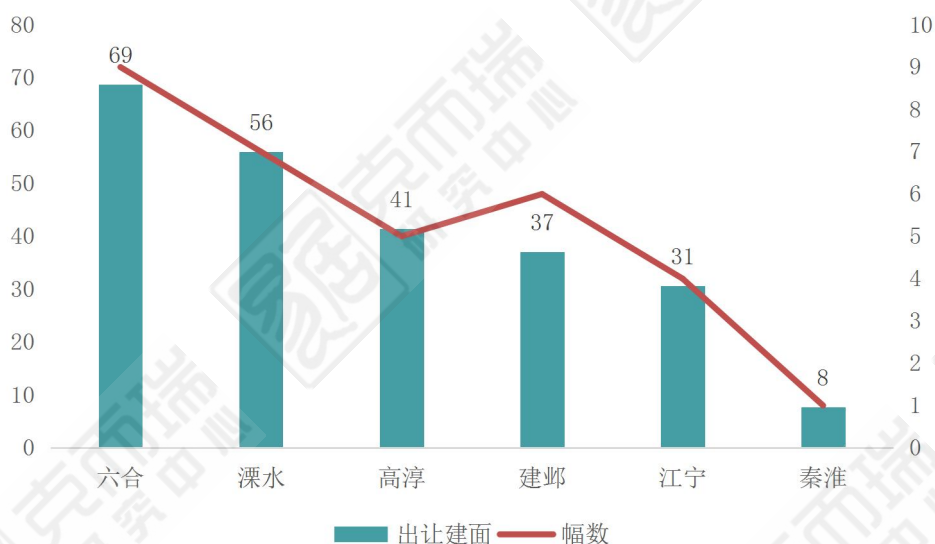
注：三批次流拍地块中不包括 14 宗延期出让地块。

一、行情趋冷下三批次全面取消商品住宅限价，以调动房企参拍积极性

相比于上一轮集中土拍，南京第三批次集中土拍最大的变化就是全面取消了自 2020 年 6 月以来采取的“限房价”规则。继第二轮部分地块取消限价后，南京第三轮推出的 46 宗住宅用地全部不设毛坯限价。取消住宅限价，一方面是适应当下的市场行情，给予房企更多自主定价权，增加项目的盈利空间，调动房企的参拍积极性；另一方面，也可鼓励房企开发更多差异化产品、提升产品质量，避免板块内过度的同质化竞争，满足不同层次的购房者需求。

不过，就供应结构来看，南京此次集中供地以河西新城及外围副城为主，雨花台、江北核心等区域则缺席此次土拍。虽然南京增加了河西等热点板块供应量，但外围副城的供应规模也较上一轮大幅升高，高淳、溧水、六合合计推出 21 宗地，总建筑面积达 166 万平方米，成为第三批的供应主力。而这些片区由于楼市热度较低，房企参拍热情也不高，因此会导致南京第三轮竞拍热度进一步走低。

图：南京各区域 2022 年第三批次供地情况（万平方米，幅）



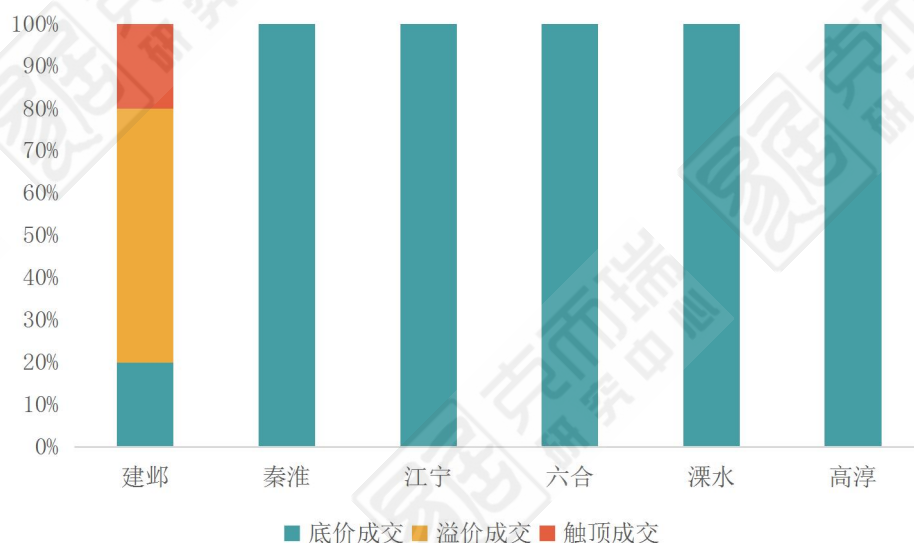
数据来源：CRIC

二、外围城区全部底价成交，“最热”河西也现冷热分化

最终，今日出让的 32 宗地中 1 宗流拍，1 宗触顶摇号，3 宗溢价，27 宗底价成交，共收金 275 亿元。对比第二批次集中土拍热度来看，**南京第三轮竞拍热度显著下滑**：触顶成交比例由上一轮的 12% 下降至 3%，整体溢价率回落 0.3 个百分点至 2.6%。

就各区域的土拍热度而言，**竞拍热点仍聚集在河西板块**，虽然 6 宗地中有 1 宗地流拍，但余下地块也多以溢价成交。余下区域的出让地块则全部底价成交：高淳、溧水及六合等非核心城区底价成交则在意料之中，但备受关注的秦淮 G68 号地块及江宁南站片区 G86 号地块、杨家圩二期 G93 地块也全部一轮成交，市场热度明显走低。

图：南京各区域 2022 年第三批次成交地块溢价分布（按幅数）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

不过，即使是竞拍热度最高的河西，土地市场也出现了明显的冷热分化，触顶、底价与流拍现象均现。具体而言，房企争夺较为激烈的地块为 G67 号和 G70 号地块，分别吸引了 10 家和 8 家房企争夺，其中 G67 号地块因总价较高而未能触及上限价，最终溢价 8.7% 成交，总价相对较低的 G70 号地块则触及地价上限。三宗连体地块 G71、G72、G73，房企参拍数量均在 5 家以下，最终均以低溢价或底价成交。流拍地块为 G68 号地块，该项目因体量较小，且周边有高架影响，最终无人报价而流拍。

河西板块内竞拍热度的分化则更多地受项目周边新房库存影响。不考虑久未供地的 G68 号地块，余下 5 宗地中仅待摇号的 G70 号地块周边在售待售项目较少，其余地块周边库存相对偏高，尤其是连体的 G71-G73 号地块，加上此次出让的 3 宗地，自 2021 年首批次集中供地以来，已经成功出让了 11 宗地，总供应建面约 52 万平方米，板块内竞争压力由此可见一斑。

加之，河西此次出让地块中多数项目的起拍楼板价较第二批次出让地块出现上涨，部分地块的涨幅甚至在 2000 元/平方米以上，在新房流速进一步放缓的当下，拿地性价比变低。因此，即使是在南京市场中表现最好的河西，房企拿地态度也仍旧谨慎，也由此造成了河西板块内的热度分化。

表：河西板块 5 宗地成交地价较此前周边成交地块价格变动情况及周边库存情况（元/平方米）

土地编号	起拍楼板价	第二批次周边成交地块的起拍价	价差	在售、待售项目数量
NO. 2022G67	37543	35516	2027	3 个
NO. 2022G70	35256	34759	497	1 个
NO. 2022G71	32283	31061	1222	10 个以上
NO. 2022G72	32234	31061	1173	10 个以上
NO. 2022G73	30311	31061	-750	10 个以上

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、房企参拍积极性明显不及上一轮，地方国企拿地比例超过八成

在整体市场热度下滑的背景下，南京第三轮集中土拍参与房企数量也较上一轮出现了明显减少。以同样是竞拍焦点的河西板块为例，第二轮集中推出的 4 宗地参拍房企数量都在 15 家以上，其中 2 宗地的参拍房企数量多达 20 家以上，除了华润、中海、保利、招商等央国企外，金地、仁恒等品牌企业也积极参与；而此次出让的 6 宗地中仅 1 幅地的参拍房企数量达到了 10 家以上，且主要以央国企为主，民企中仅有伟星参与较为积极，报名了其中 5 宗。

从最终拿地结果来看，不考虑待摇号地块，成交的 30 宗地中，南京本地国资企业仍是拿地主力，占比超过八成，诸如颐居、奥体建设、南京交投等均有收获。其中，颐居的拿地金额为本场最高，在本场土拍中斩获了建邺河西 G67 地块和 G71 地块，拿地总金额为 68 亿元。

外来房企中，仅建发、伟星、中天美好等有所斩获，其中建发 2 轮竞价斩获建邺河西 G73 地块，成交总价为 21.8 亿元，伟星则底价竞得秦淮区南部新城 G65 地块，成交总价为 23.8 亿元，中天美

好则落子江宁东山，拿地金额为 6.6 亿元。

表：南京 2022 年第三批拿地房企情况（亿元）

房企	拿地金额
颐居	68.0
南京金融城建设	26.7
伟星	23.8
建发	21.8
奥体建设	16.1
中交+新六城投	15.7
南京交投	15.1
棠盛置业	10.5
南京润科置业	7.5
六合新城建设	6.8
中天美好	6.6
南京吉溧开发置业	6.6
六合棠兴	6.6
南京溧水水务集团	6.1
明月建设集团	5.5
瑞苑开发置业	5.3
高淳区保障房建设	3.0
高淳区安居置业	2.6
佳祺建设	1.1
南京石湫科教城保障房建设有限公司	1.0
高淳文化旅游投资	0.7

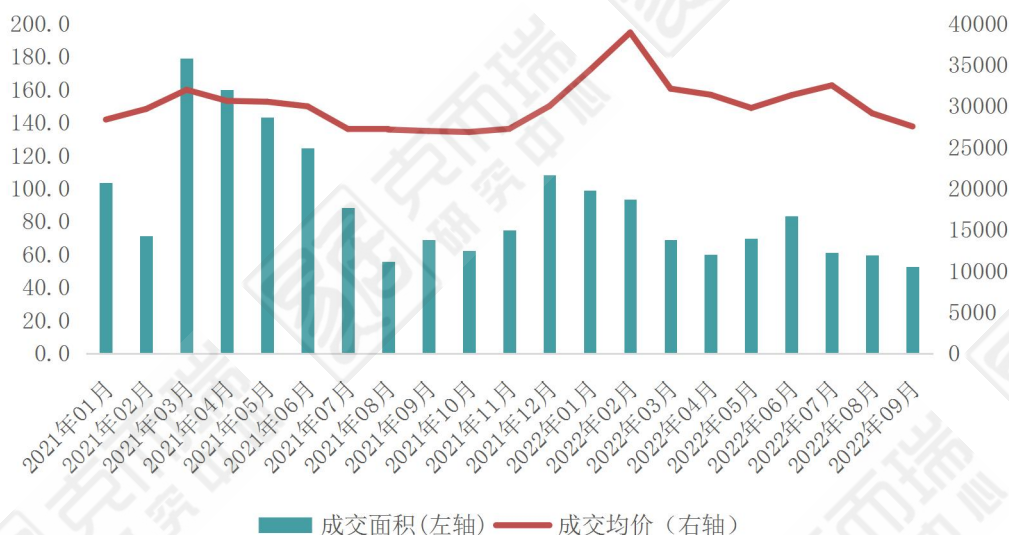
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、新房成交规模下行趋势仍未见底，致房企拿地信心明显不足

此次南京集中土拍热度的下滑，除了由于供地结构更倾向热度不高的外围副城外，更重要的原因还是在于南京新房市场表现持续萎靡。

尽管 6 月以来南京出台了多项放松政策，包括放松限购、降低贷款利率等等，但政策刺激效果较为微弱，当前楼市成交规模仍旧在下探。就 CRIC 监测的成交数据来看，2022 年 7 月份以来，南京的新房成交规模三连降，9 月成交面积仅 52.7 万平方米，环比下降 12%，同比降幅则超过了两成，新房价格也较此前有所走低。

图：南京 2021 年以来商品住宅成交量价月度走势（万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

楼市成交持续未回暖的背景下，为了抢收回款、减轻现金流压力，南京部分远郊项目纷纷“打折促销”，主城区一些核心热点板块如大校场、河西等此前要求高首付比例的板块也开启了“降首付”比例的操作。据市场消息称，大校场板块的项目此前多要求首付比例在八成以上，而新近加推的项目则将首付比例降至五成，部分小户型项目仅要求三成首付。

结合各板块去化速度来看，截止 2022 年 9 月底，除了河西、城南等板块的新房消化周期低于 10 个月，其余板块的去化周期多在 12 个月以上，其中仙林、高淳、溧水等片区的去化周期都高于 20 个月以上，新房库存压力明显偏大。

在此影响下，房企的拿地信心严重不足，加之进入四季度，在经过前几轮集中供地的消耗后，房企的拿地预算也多见底，因此参拍积极性也不高。

图：2022 年 9 月末南京各板块的商品住宅消化周期（月）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

整体来看，尽管三批次取消了毛坯限价，加大了主城热点板块的供应，但南京的土拍热度并未能迎来预期中的回升，触顶成交地块比例较上一轮大幅走低，成交溢价率也下降至集中供地以来的新低。拿地企业方面，地方国企拿地占比较上一轮明显上升，三批次中八成以上地块由地方国企竞得。

在楼市销售整体偏缓的背景下，不仅是南京，多数城市的第三轮集中土拍热度也均较上一轮走低。从房企拿地态度来看，三批次参拍房企更加保守冷静，即使是核心板块，若周边库存偏高或利润空间较低的地块，也选择不参与竞拍，比如此次南京河西板块的3宗地虽然有多家房企参与，但竞拍中仅有2家或1家出价，最终也以低溢价成交。由此可以预见，若四季度楼市端还未能企稳回升，更多城市的集中土拍热度将进一步下滑，地方国企的托底压力也会进一步增加。

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。