克而瑞 研究中心

2022 年 9 月

中国房地产研报

上海第四批次土拍小幅回温，佳运成为全场唯一拿地民企

文/马千里、邱娟

12 月 9 日，上海完成了第四轮集中土拍，挂牌的 6 宗地均成功出让，总建面 63.8 万平方米，成交总金额 126.8 亿元，本次供应地块的 6 宗地多位于郊区，并且 3 宗地为综合地块，楼板价维系在低位；热度方面，在宝山共富、青浦赵巷两宗较大体量地块封顶成交的带动下，整体溢价率较第三轮集中供地略有上升，增至 3.69%，热度在今年的四轮集中供地中仅次于第二轮。

表：上海 2022 年四轮集中供地整体情况（万平方米，亿元，元/平方米）

指标	第一批	第二批	第三批	第四批	较上批次变化
成交幅数	40	34	35	6	↓83%
成交建面	446	235	358	63.8	↓82%
成交总价	879	780	1054	126.8	↓88%
平均楼板价	19707	33225	29441	19871	↓33%
溢价率	3.3%	4.49%	2.27%	3.69%	↑1.42pct
流拍率	0%	0%	0%	0%	持平

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

一、第四轮供地规模降至新低，涉宅地出让金已超过 2021 年全年

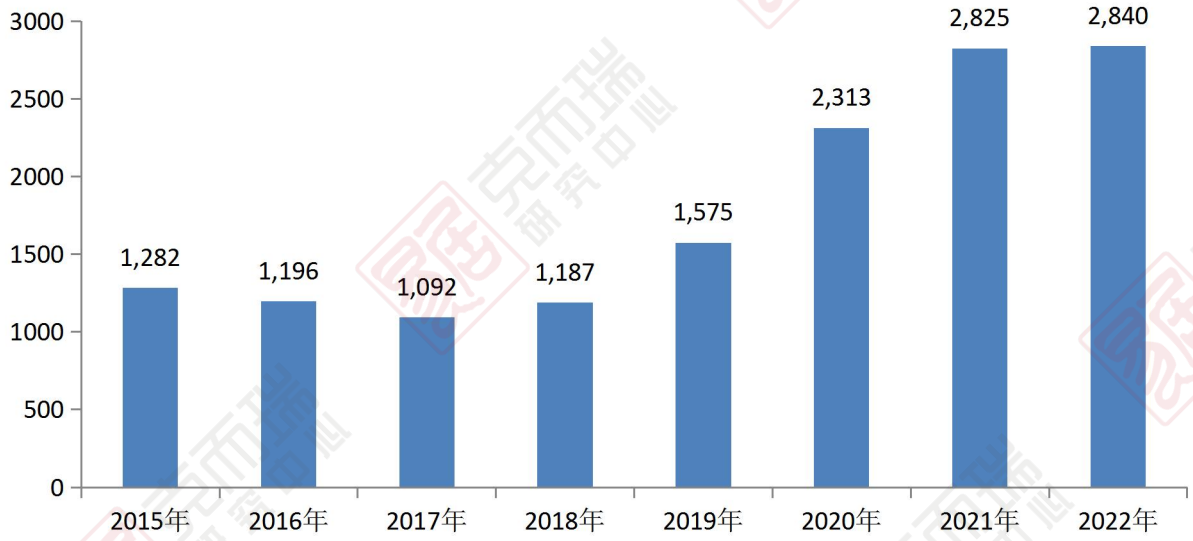
与前三批次集中供地的大体量不同，上海第四批次供应量降至较低的水平，共计出让 6 宗含宅用地，总规划建面仅 63.8 万平方米，总起拍价仅有 122.27 亿元，创下 2021 年开启集中供地以来集中土拍规模之新低。出让规则方面，上海延续了第三轮新采纳的在一次性竞价环节增加了新增随机值的机制；对于多家房企竞拍的热门地块，一次性报价环节的随机性增强，房企拿地依旧要看“运气”。

就地块分布来看，本轮供地集中在静安区、宝山区、嘉定区、青浦区、自贸区临港新片区等 5 个地区，其中 5 宗位于郊区，仅有的一宗中心城区地块——静安中兴地块建面仅 13410 平方米，还要包含学校的扩建，住宅仅 65 套房，利润空间十分有限。从区位来看，四批次地块质量较为一般，不过值得注意的是，青浦赵巷地块房地联动价增至 54500 元/平方米，较上月入市的金地虹桥峯汇限价高出 2500 元/平方米，大大提升了房企的盈利预期。

截止 12 月 9 日，上海 2022 年涉宅地成交规模达 560 公顷，而 2022 年供给计划中宅地供应规模为 522~592 公顷，按照平均数 557 公顷来测算的话，2022 年上海宅地供应完成率为 100.5%，刚好完成了全年的宅地供应计划。值得注意的是，截止 12 月 9 日，2022 年上海涉宅地中成交金额已经高达 2839.5 亿元，同比 2021 年上涨了 0.5%，也创下历史新高。

图：2015-2022 年上海涉宅地成交价款（亿元）

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心



注：2022 年数据截止 12 月 9 日

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、青浦赵巷、顾村共富两主力地块封顶成交，竞拍热度较第三轮略有回升

在青浦赵巷、顾村共富两宗主力地块封顶成交的带动下，上海第四轮集中土拍热度较第三轮上升 1.42 个百分点，整体溢价率增至 3.69%。

其中，热度最高的当属宝山区共富地块和青浦赵巷地块，两地分别经过 23、33 轮报价，进入一次性报价环节，最终分别被佳运集团和厦门国贸拿地，溢价率分别为 9.45%和 8.96%，成为本场土拍唯二的溢价成交地块。

宝山区共富地块于靠近 1 号线呼兰路站，以及在建的 18 号线二期大康路站，交通较为便利；地块容积率只有 1.8，限高 50 米，可打造低密叠加产品，此外，该地房地联动价 65696 元/平方米，与二批次华发竞得西侧地块的房地联动价持平，而周边的同类二手房售价已经到达 7 万元/平方米，存在一定的倒挂空间，加之周边绿化较多、比较宜居，配套比较完善，去化没有大问题，因此地块吸引了 12 家房企参拍，最终该地被佳运置业以 207960 万元的总价竞得，溢价率为 9.45%，楼板价也仅有 33362 元/平方米，按照其房地联动价 65696 元/平方米测算的话，地房比仅有 51%，房地差高达 32334 元/平方米，盈利空间比较充裕。

此外，位于青浦赵巷板块的佳恒路南侧地块由于盈利空间提升（该地房地联动价 54500 元/平方米，而周边的金地虹桥峯汇指导价 52000 万元/平方米，联动价提升了 2500 元/平方米），加之 11 月入市的金地虹桥峯汇去化情况较佳（首开 538 套房源，项目触发积分 51.5 分），热度也相对较高，吸引了招商、保利、建发、国贸、大华等多家房企参拍，在触发中止价后，最终被厦门国贸以 330810 万元的价格拿下，楼板价为 24484 元/平方米。

本场土拍唯一位于中心城区的静安中兴地块，虽然区位较佳，但由于地块较小，还包含学校的

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

扩建，利润空间十分有限，最终被苏河湾底价拿下。余下的嘉定安亭、青浦华新、临港万祥三宗地也均底价成交，嘉定汽车城、中交和中铁二十局&中铁十五局&临港集团分别落子。

表：上海 2022 年第四批集中供地成交情况（元/平方米）

土地名称	土地用途	区域	板块	成交总价	楼板价	溢价率	竞得房企	销售指导价（均价）
宝山区顾村镇共富社区 N120901 单元 E1A-05 地块	纯住宅	宝山	共富、共康板块	20.79	33362	9.45%	佳运置业	65696
青浦区赵巷镇佳恒路南侧 B3A-01、B3A-02、B3B-01 地块	纯住宅	青浦	赵巷板块	33.08	24484	8.96%	厦门国贸	54500
嘉定区安亭镇汽车城核心区 JDC3-1101 单元 04BB-01、04BC-10 地块	综合	嘉定	黄渡板块	9.0	9158	0%	嘉定汽车城	39600
南汇区自贸区临港新片区万祥社区 04PD-0201 单元 B0103、B0202、B0305 地块	纯住宅	南汇	临港新城板块	10.2	10503	0%	中铁二十局&中铁十五局&临港集团	29400
青浦区华新镇新凤南路西侧 16-05、16-06、17-02、18-03 地块	商住	青浦	华新镇板块	48.8	21094	0%	中交	47000
静安区中兴社区 C070202 单元 313-07 地块	商住	静安	不夜城板块	4.9	36413	0%	苏河湾	123000

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、四季度新房市场明显降温，高供应之下热门板块去化也遭“滑铁卢”

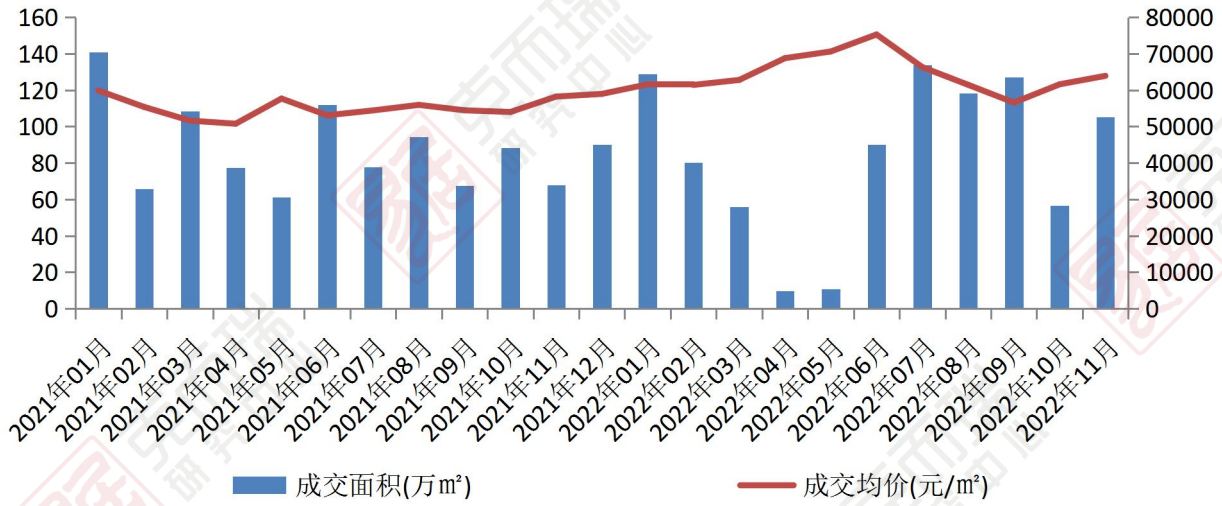
总的来看，虽然溢价率较第三批次略有回升，但除了青浦赵巷和宝山共富两宗盈利空间有保障的两宗地外，其余地块房企参拍热情也较低，4 宗地块仅有 1 家房企报名，最终遗憾底价成交。

究其原因，主要还是由于进入四季度以来，上海楼市行情明显降温，非核心板块的去化明显变慢，整体开盘去化率不佳。CRIC 监测数据显示，11 月入市项目共 33 个，整体开盘去化率 63%；市区、外环线热点区域、新城核心区轨交项目日光或者维系 9 成左右的去化，新城无轨交去化下降至两成左右。

不仅如此，由于今年上海加大了土地供应规模，尤其是郊区核心板块供应量大幅增加，带来了新房集中上市的压力，今年上海新房供应量高达 942 万平方米，较去年同期涨幅高达四成，与此同时，成交量却与去年基本持平，这样一来，库存压力逐渐提升，以往的热门板块譬如徐泾部分前期热门项目的去化都明显下降。

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

图：2021 年 1 月-2022 年 11 月上海商品住宅成交量价走势（万平方米、元/平方米）



数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、拿地主力依然是央国企，佳运置业成为唯一拿地民企

与前三轮集中土拍一致，上海第四轮土拍依旧是央国企为主，民企的积极性仍未复苏。本轮成交的 6 宗地中，有 4 宗被国企央企底价竞得，达到总成交幅数的 67%，余下的 2 宗地块分别佳运集团和厦门国贸竞得，也是本场土拍中唯二进入一次性报价阶段成交的地块。

值得注意的是，凭借一次性报价竞得宝山共富地块的佳运置业，在 12 家房企中成功中标，是本场土拍中唯一拿地的民企，可谓幸运值爆棚。

中交则“财力值”拉满，以 48.75 亿元的价格底价拿下青浦华新商住地块，是本场土拍中总价最高的地块。青浦的另一宗纯宅地也就是厦门国贸一次性报价竞得的地块，拿地价高达 33.08 亿元。在这两宗地的助力下，青浦也成为本场土拍卖地金额最高的区域，总价达 81.84 亿元，占到本场土拍总金额的 65%。静安中兴地块由于地块建面较小，盈利空间有限，被苏河湾集团底价拿下也在意料之中。

鉴于近期临港新房供应集中，客户逐步稀释，开盘项目均遇冷，加之本次土拍的万祥地块不在核心区，位置相对较偏，土拍遇冷也在意料之中，最终被中铁二十局&中铁十五局&临港集团联合拿下，成为本场土拍中唯一由联合体竞得的地块。

图：上海 2022 年第四轮集中供地企业拿地情况（亿元）

开发商	成交总价
中交	48.76
厦门国贸	33.08
嘉定汽车城	20.80

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

中铁二十局&中铁十五局&临港集团	10.25
佳运置业	9.02
苏河湾	4.88

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

整体来看，受两宗主力地块封顶成交的影响，上海第四轮土拍热度小幅回温，但与北京、杭州等同类城市相比，热度还是相对低的，2/3 的地块仅有 1 家房企报名，最终底价成交。究其原因，一方面与四季度以来新房市场的降温有关，另一方面，则与今年上海新房的高供应有关，尤其是郊区部分核心板块供应量大幅增加，客户逐步稀释，开盘项目去化遇冷也在意料之中，这也就解释了房企尤其是民企参拍积极性较低的原因。

值得注意的是，虽然近来面向房企的融资政策有所放松，但在行业资金偏紧的背景下，受益房企较为有限，大多数民营房企的资金压力仍旧趋紧，进而影响了房企的竞拍热情。除此之外，疫情影响下，相对一部分人群工作和收入受到影响，未来收入预期明显下降，购房需求也极大地收缩或延后，房企基于对项目去化的担忧，土拍态度也变得相对谨慎。要想让市场热度回升，仍需等待需求侧调控放松取得理想的成效。

免责申明

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。