

中国房地产 快评



南京土拍：低密供应“井喷”，卖地仍需“托底”

文/马千里、邱娟

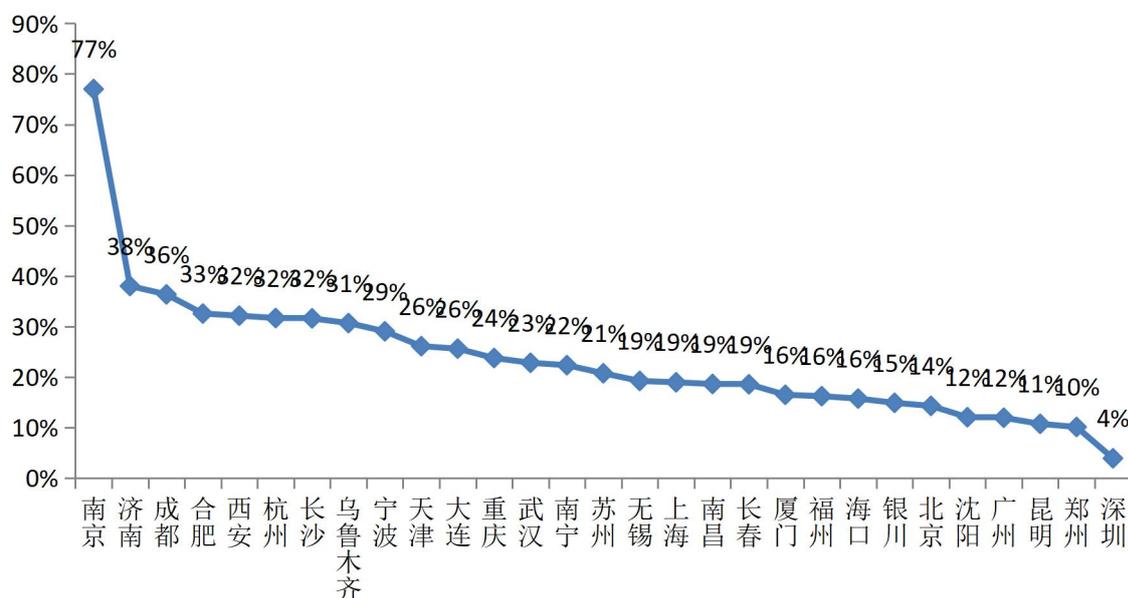
9月12、13日，南京迎来新一轮集中土拍，挂牌的15宗地均成功出让，总建面88万平方米，成交总金额63.3亿元。热度来看，除汇通路G32地块1宗地溢价成交外，其余14宗地块均底价成交，整体溢价率仅有1%。拿地房企来看，除汇通路G32低密地块被全场唯一民企——南通万佳沉香府房地产竞得外，其余地块均被城投平台托底拿下，市场热度处于较低位。

一、供地节奏：南京供地节奏全国居首，截止9月13日供地计划完成率高达94%

对比典型城市2024年供地计划，在2024年供地计划缩水的背景下，截止8月31日，29个重点城市经营性用地计划（住宅和商业）平均完成率仅为24%，大部分一二线城市土地成交规模仍处于相对低位，尤其是一线四城，其2024年供地计划的推进进度尤为缓慢，京沪广深一线四城完成率均不过20%。

相比之下，南京供地节奏相对较快，在重点城市中居于首位。具体来看，截止8月31日，南京2024年实际成交面积高达241公顷，占2024年供地计划的77%；成交金额仅285.4亿元，成交金额仅为去年同期的45%，虽然供应节奏较快，但成交均价较去年大幅下降。再加上9月12、13日成功出让的15宗地（52公顷），按截止9月13日的最新数据统计，南京供地计划完成率已经高达94%，几乎提前完成了全年供地计划。

图：2024年前8月典型城市经营型用地供地计划完成情况



数据来源：中国土地市场网、CRIC

二、土拍热度：仅汇通路 G32 一宗地溢价成交，其余 14 宗均城投托底成交

5月17日新政后，南京、苏州、天津等重点城市纷纷调整供应端，挂出多宗低密宅地（容积率低于1.5），以适应当前以改善为主的新房市场。近两日南京参拍的5宗地容积率均小于1.5，尤其是汇通路G32地块，容积率仅有1.05，所在的城市单元被定位为“南京市级副中心，战略型创新发展高地、高品质生态宜居片区”，市场关注度较高。

就土拍结果来看，近两日竞拍的15宗宅地（12宗市本级，3宗位于溧水）均成交，仅汇通路G32地块溢价成交，其余14宗均底价成交，总体来看市场热度仍旧处于相对低位，与其他城市点状回暖还是存在一定差距。

上文提到的低密地块——汇通路G32地块即是近两日南京土拍中唯一溢价成交的地块，经过多达24轮竞拍，被南通万佳沉香府房地产以6.14亿元拿下，溢价率达12.66%，成交楼面价13081元/平方米，由于该地为商住混合用地，其中商业建筑面积占地上总建筑面积12%-15%，按照12%商业测算的话，可售楼板价14865元/平方米，周边在售的牡丹大观天下和铭著风华平均售价29500-30000元/平方米，按照这一价格测算的话，盈利空间较佳，加之该地密度仅有1.05，对改善客群吸引力较大，售价或有一定程度上浮，该地溢价成交也在意料之中。其余14宗地块均底价成交。

表：2024年9月12、13日南京涉宅地块成交情况（万元、元/平方米）

土地名称	板块	成交总价	楼板价	溢价率	竞得房企
NO. 2024G32	江宁板块	61400	13081	12.66%	南通万佳沉香府房地产开发有限公司
NO. 2024G42	江北板块	86100	10022	0	南京江北新城投资发展有限公司
NO. 2024G41	江北板块	61000	5434	0	南京芯源房地产开发有限公司
NO. 2024G34	江宁板块	57500	8020	0	金茂集团、与上坊建设
NO. 2024G40	江北板块	38500	11131	0	南京振浦房地产开发有限公司
NO. 2024G43	江北板块	36000	7871	0	南京龙居房地产开发有限公司
NO. 2024G46	江北板块	21000	3670	0	南京六合新市镇建设投资有限公司
NO. 2024G47	江北板块	3200	1600	0	南京六合棠兴房地产开发有限公司
NO. 新区 2024G12	江北板块	82200	19079	0	南京扬子江开发置业有限公司
NO. 新区 2024G15	江北板块	47400	3905	0	南京扬子江开发置业有限公司
NO. 新区 2024G14	江北板块	34000	8395	0	南京扬子江开发置业有限公司
NO. 新区 2024G13	江北板块	30500	9121	0	南京轩鑫房地产开发有限公司
NO. 溧水 2024G20	溧水板块	27900	5344	0	南京溧水产业投资控股集团 昱通建设发展有限公司
NO. 溧水 2024G22	溧水板块	23800	3951	0	江苏永阳建设发展集团有限公司
NO. 溧水 2024G21	溧水板块	22500	3944	0	江苏永阳建设发展集团有限公司

数据来源：CRIC

三、新房表现：市场行情冷淡，去化周期拉长至 24 个月

究其原因，很大程度上要归结于新房市场表现不尽人意。CRIC 监测数据显示，2024 年前 8 月，南京商品住宅销售面积仅 252 万平方米，同比 2023 年同期降幅高达 45%，成交规模大幅收缩。去化周期也有 18 个月拉长至 24 个月，库存压力逐渐加大。

新房市场方面，刚刚过去的 8 月，新房供求低位运行，全月成交建面仅 31 万平方米。全月共推盘 14 次，推盘 1046 套，整体去化率仅 26%。销售淡季，房企推盘意愿持续低位，仅部分热盘及少量房票安置项目可实现一定比例去化。

营销方面，全市大部分案场基本维持前期销售政策，保利部分项目重新上架贝壳，带来 3 成左右来访及认购增量。整体来看，受传统市场淡季及客户观望情绪影响，案场表现持续低迷，来访及认购量低位徘徊。

图：2016-2024 年南京商品住宅成交面积和去化周期变动（万平方米、月）



数据来源：CRIC

四、房企拿地：唯一溢价地块被民企独苗竞得，大部分地块仍被本地平台托底

房企方面，拿地还是十分谨慎，拿地主体仍以城投托底为主，民企仅有本场唯一溢价成交地块—汇通路 G32 地块的竞得者——南通万佳沉香府，该地经过 24 轮竞拍，以 6.14 亿元竞得，溢价率达 12.66%。此外，金茂集团与上坊建设合作，以 5.75 亿元的底价成功竞得青龙山 G34 地块，楼面价为 8020 元/平方米。金茂也成为本场唯一拿地的央国企，其余均是城投平台。

表：南京 9 月 12、13 日土拍房企拿地情况（亿元，幅）

开发商	企业性质	拿地金额	拿地幅数	金额占比
南京扬子江开发置业有限公司	城投	16.36	3	26%

南京江北新城投资发展有限公司	城投	8.61	1	14%
南通万佳沉香府房地产开发有限公司	民企	6.14	1	10%
南京芯源房地产开发有限公司	城投	6.1	1	10%
金茂集团、上坊建设	央国企、城投	5.75	1	9%
江苏永阳建设发展集团有限公司	城投	4.63	2	7%
南京振浦房地产开发有限公司	城投	3.85	1	6%
南京龙居房地产开发有限公司	城投	3.6	1	6%
南京轩鑫房地产开发有限公司	城投	3.05	1	5%
南京溧水产业投资控股集团昱通建设发展有限公司	城投	2.79	1	4%
南京六合新市镇建设投资	城投	2.1	1	3%
南京六合棠兴房地产开发	城投	0.32	1	1%

数据来源：CRIC

整体来看，前9月南京土地供应保持节奏，近乎完成了全年供地计划。不仅如此，南京也加大了低密地块的供应，**但土地市场表现依旧平淡，15宗地中仅有汇通路G32地块12.66%溢价成交，其余地块均底价**，并且拿地地房多以地方城投平台为主，拿地积极性处于低位。

究其原因，很大程度上还是与南京当前新房市场去化速度较慢有关，尽管在“517”新政之后，市场有一定的积极变化，但是利好更多地集中在市区少数板块，郊区项目去化缓慢，因此土地市场表现依旧不温不火。考虑到9月是传统的销售旺季，房企取证积极性回升，供应回升成交维稳带动下，部分优质地块的土拍关注度或有一定程度地提升。