

中国房地产 快评



土拍观察：上海如期突破溢价上限，苏州下半年首拍“哑火”

文/马千里、邱娟

7月9日和10日，上海和苏州下半年首轮集中土拍如期开拍。从土拍热度来看，上海在优质地块叠加“沪九条”政策刺激下仍然保持较高热度，杨浦平凉、长白两宗地均高溢价成交，溢价率分别是21%和17%，奉贤、宝山地块则底价成交，成交总金额91.3亿元，整体溢价率增至8.44%。反观苏州，本轮次虽然3宗地均为低密地块，但热度并不高，其中姑苏地块底价成交，狮山和太湖科学城均低溢价成交（均不足2%），揽金额仅有21.2亿元，整体溢价率仅有1.44%，市场表现平平。

上海：取消10%溢价上限后首拍，杨浦平凉地溢价率土拍20%

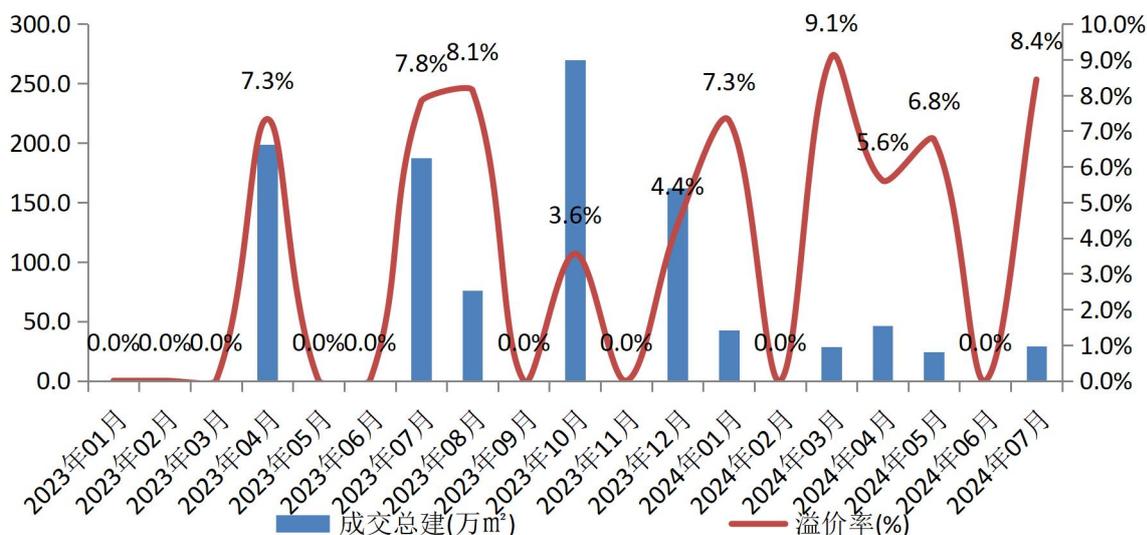
7月9日，上海迎来了下半年首场集中土拍，最终4宗地均成功出让，总成交建面29万平方米，成交总金额91.3亿元。热度方面，由于本场土拍是取消10%溢价上限之后的首场土拍，而且出让条件中也并未规定房地联动价，并且在杨浦平凉、长白两宗优质地块的刺激下，房企参拍积极性有所提高，本批次土拍热度明显上升，成交溢价率增至8.44%。不过奉贤、宝山等远郊地块，均底价成交，市场热度持续分化。房企拿地方面，4宗地均被央国企或城投拿下，民企拿地积极性仍在低位。

一、‘沪九条’出台后的首批宅地出让，杨浦平凉、长白两地溢价率均突破15%

本批次土拍是‘沪九条’出台后的首批宅地出让。自该批次起，上海取消自2021年实行的溢价率10%封顶原则，在出让条件中也没有房地联动价的相关规定。从昨日的上海土拍结果来看，新政取得了明显地效果，杨浦两地均高溢价成交（21%、17%），土地市场热度有明显回升。

具体来看，挂牌的4宗地，2宗高溢价成交，2宗底价成交，整体溢价率高达8.44%，是2023年以来月度溢价率第二高（略低于2024年3月溢价率9.07%）。

图：2023年1月-2024年7月上海涉宅地土拍溢价率走势



注：2024年7月数据截止7月9日。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

其中，杨浦平凉地块在区位优势助力下，引得华润、中海、绿城多家房企积极参拍，经过60轮竞价后，由保利发展竞得，溢价率高达21.18%，溢价率为本批次最高。杨浦长白地块吸引了4家竞买人，在经过79轮竞价后，由越秀&北京城建联合体竞得，溢价率为17.12%。

余下的奉贤和宝山地块略显冷清，各有一名竞买人报名，因此都以底价成交。竞买人分别是奉贤发展、招商蛇口&中旅地产联合体。

表：上海2024年7月9日宅地竞拍结果（亿元，元/平方米）

土地名称	板块	成交总价	成交楼板价	溢价率	开发商
杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	东外滩板块	22.0	88462	21.18%	保利发展
杨浦区长白社区 H2-17 地块	黄兴绿地板块	22.3	70272	17.12%	城建发展；越秀地产
宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	顾村板块	31.1	22252	0.00%	中旅地产；招商蛇口
奉贤区奉贤新城 12 单元 02A-04A 地块	南桥板块	15.9	17000	0.00%	奉发集团

数据来源：CRIC

二、楼市利好政策密集落地，效力持续释放但边际递减

市场热度的回升，除了本次挂牌地块质量明显提升之外，还有政策频发对新房市场带来的积极影响的因素。

CRIC 监测数据显示：受新政释放和供应质量提升的影响，6 月份上海新房成交规模止跌回调，6 月累计成交 6643 套，成交面积 80 万平方米，均价 77417 元/㎡，同比跌幅收窄，新政效果显现。

图：2023 年 1 月-2024 年 6 月上海商品住宅成交量月度走势



数据来源：CRIC

去化情况来看，6 月共 32 盘入市，累计 7497 套房源，整体去化率 50%。本月整体素质上升，新政加持下，去化表现优异：（ $\geq 70\%$ ）项目有 13 个，占比 41%，整体去化回升，但市郊区及区域内部两级分化依旧明显。

典型项目普陀长风宸嘉 100·嘉佰道，其凭借稀缺供应+顶级产品力重现千人摇，最终日光；而市区优质地段但有明显产品力缺陷项目却开局失利，弃号超预期，如祥生虹口源·717 开发商交付风险+噪音/采光/得房率等问题，认筹 86%去化仅 24%；老静安稀缺地段项目昌平云岸机械车位+户型“非主流”，认筹 196%去化 75%。

郊区项目中，高去化项目凭自身综合素质+借助市场窗口有所提升，去化 7 成以上有 8 个，但其余素质普通项目平均去化 35%或平推，本月平推率回落至年初的 20%左右。

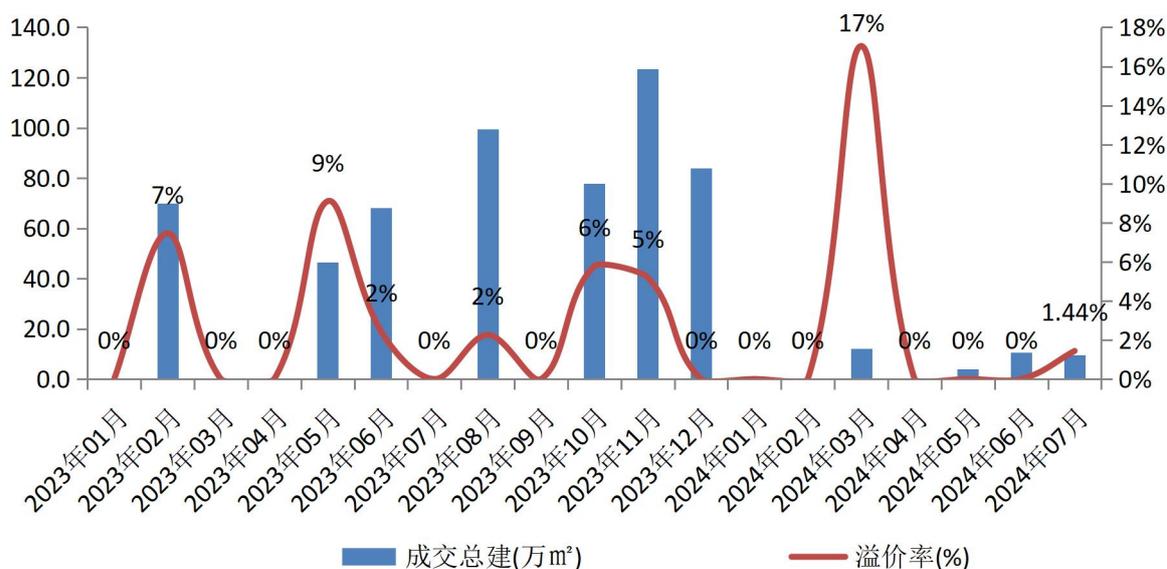
苏州：低密宅地刺激效果不佳，苏州下半年首拍“哑火”

5 月 17 日，央行、国家金监总局等部门发布通知，调整房地产信贷政策，涉及降首付比、取消利率下限、降公积金利率，现行房贷政策已经比 2016 年更宽松。新政出台后，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 1.2），以适应当前以改善为主的新房市场。今日苏州参拍的 3 宗地容积率均低于 1.3，属于比较典型的低密地块，尤其是狮山地块，位于核心淮海街东，容积率仅有 1.3，起拍楼面地价 31500 元/㎡，市场关注度处于高位。

一、市场热度延续低位，2宗低溢价、1宗底价成交

虽然苏州本轮次3宗地均为低密地块，但热度并不高，姑苏地块底价成交，狮山和太湖科学城均低溢价成交（均不足2%），揽金额仅有21.2亿元，整体溢价率仅有1.44%，市场热度仍处低位。与3月17%的高溢价相比明显下降，市场热度处于低位。

图：2023年1月-2024年7月苏州涉宅地土拍溢价率走势



注：2024年7月数据截止7月10日。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

其中，容积率仅有1.3的狮山地块，经过5轮竞拍，被金新城以104355万元竞得，楼板价为32116元/平方米，溢价率仅有1.95%，是本轮竞拍中溢价率最高的地块。值得注意的是，3月，绿城中国曾以总价8.28亿、楼面地价45454元/平方米、溢价率42.05%拿下了苏州狮山板块苏地2024-WG-Z03号地块，刷新了该板块的楼面价纪录，两地相隔不足1公里，楼板价差超1.3万元/平方米，不过该地块仍是该板块楼板价TOP2。

除此之外，容积率仅有1.05的太湖科学城地块，仅2轮竞拍，被苏州新胜城市发展有限公司1.07%的溢价拿下，楼板价16171元/平方米。余下的迷你地块——姑苏地块则被苏州瑞嘉商业发展有限公司底价拿下。

表：苏州2024年7月10日宅地竞拍结果（亿元，元/平方米）

土地名称	板块	成交总价	成交楼板价	溢价率	开发商
苏地2024-WG-Z08 姑苏区金阊街道桐泾	护城河外	1.32	20500	0.00%	苏州瑞嘉商业发

北路西、东沁苑东	板块				展有限公司
苏地 2024-WG-Z12 号高新区太湖科学城龙康路西、青城山路北	太湖科学城板块	9.43	16171	1.07%	苏州新胜城市发展有限公司
苏地 2024-WG-Z11 号高新区狮山商务创新区玉山路南、淮海街东	狮山板块	10.44	32116	1.95%	金新城

数据来源：CRIC

二、6月新房开盘去化率仅有13%，新房去化压力仍在高位

整体来看，本轮苏州土拍表现平淡，就连开拍前一度被高看一眼的狮山低密宅地也低溢价成交（溢价率仅1.95%），市场表现不及预期。

究其原因，很大程度上与当前苏州楼市的去化压力有关。尽管2024年以来苏州扶持性政策力度明显加强，尤其是6月以来利好政策频发：6月2日，苏州发布“新政16条”，包含取消购房资格审查，首付比例调整为首套15%、二套25%，放宽首套房认定标准，购房落户，契税补贴，推动去库存，取消1.0以下容积率限制。6月18日，苏州市住房公积金中心发布了关于优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准的通知，调整公积金贷款政策，跨区购房共享首套房利率。6月25日，苏州进一步发文跟进，购买本市新建商品住房且完成网签备案的即可申请落户；积分落户再次放宽。但从新政施行效果来看，效果并不明显。

图：2023年1月-2024年6月苏州商品住宅成交量月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

CRIC 监测显示，6月苏州新房成交面积41万平方米，环比增加58%，同比减少29%；狭义库存超700万m²，去化周期超20个月，仍然呈现拉长之势。去化情况来看，6月3个项目集中开盘，共计推出484套房源，成交62套，开盘去化率13%，去化率环比持平。其中珺华赋地段劣于竞品，开

盘去化差；金融街融悦沁庭，拥有纯洋房优势，但板块内竞品分流严重，去化一般；中建阅湖之星洋房+叠墅的差异化产品，但市场观望情绪严重，去化一般。

三、民企拿地积极性提升，金新城 2%溢价拿下狮山地块

本轮苏州土拍民企的积极性有所提升，除姑苏地块被苏州瑞嘉商业发展有限公司底价拿下外，其余 2 宗均被民企低溢价拿下，分别为苏州新胜城市发展有限公司、金新城，民企拿地占比明显提升。

值得注意的是，金新城拿下的狮山低密宅地也是本场土拍中起拍总价和起拍单价最高的地块，经过 5 轮竞拍，溢价 1.95%成交，楼板价达 32116 元/平方米，刷新了狮山板块楼板价 TOP2 记录。不仅如此，该地成交总价达 10.44 亿元，成交金额占到本场土拍总金额的 49%。

表：苏州 7 月 10 日土拍房企拿地情况（亿元，幅）

房企	拿地金额	拿地幅数	金额占比
苏州瑞嘉商业发展有限公司	1.32	1	6%
苏州新胜城市发展有限公司	9.43	1	45%
金新城	10.44	1	49%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

综上，在土地质量提升以及政策利好因素的影响下，上海本轮土拍热度明显提升。出让的 4 宗地全部顺利成交，其中杨浦 2 幅地溢价率均超过 15%（21%和 17%），整体溢价率增至 8.44%，是 2023 年以来月度溢价率第二高。不过，上海土拍市区和郊区分化现象依然明显，杨浦 2 宗地均高溢价，奉贤和宝山均底价成交。与上海不同，苏州本轮土拍热度依然较低，3 宗地均底价或超低溢价成交，两城土拍结果呈现截然不同的结局。

究其原因，很大程度上还是与当地新房去化速度有关，尽管两城在“517”新政之后，均出台了新政，但效果却大相径庭。新政之后的 6 月，上海新房开盘去化率维持在 50%的相对高位，中心城区优质项目更是出现“日光盘”，这也很好地解释了上海杨浦宅地得到热捧的原因；反观苏州，6 月整体去化率仅有 13%，核心地段项目去化也比较惨淡，房企拿地积极性受挫，土拍结果表现相对平淡。