



快评：“牺牲”规模“保”热度，广州次轮仍仅有央国平“登台”

2022-07

谢杨春、吴嘉茗

快评：“牺牲”规模“保”热度，广州次轮仍仅有央国平“登台”

7月18日，广州举行今年的第二轮集中供地，与去年以及今年首轮相比，本次集中供地的规模明显降低，但是在部分热点地块的带动下，土拍热度略有回温。

二轮集中供地广州共成交11宗含宅用地，总建面112.7万平方米，成交总金额209.6亿元，由于天河区等核心区域地块出让，本次平均楼板价提升至18598元/平方米，平均溢价率则回升至6.6%，成为除2021年首轮集中供地以外整体溢价率最高的一次。

表：广州2022年前两轮集中供地情况对比（万平方米、亿元、元/平方米）

轮次	第一轮	第二轮	变动
成交幅数	17	11	↓35%
成交建面	262	112.7	↓57%
成交金额	341	209.6	↓39%
成交楼板价	13049	18598	↑43%
溢价率	1%	6.60%	↑5.6pct
流拍率	6%	21%	↑15pct

仅统计含宅用地

数据来源：CRIC 整理

二轮供应“少而精”，竞自持几乎退出土拍舞台

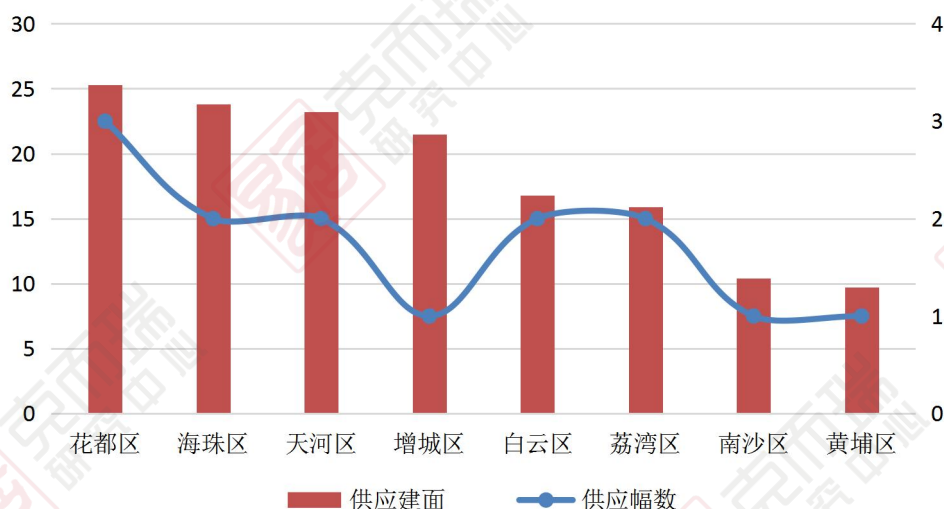
本轮广州一共供应了14宗含宅地块，总建筑面积为146.6万平方米，比今年首轮供应减少了47%，也是历次集中供地中供应量最低的一次。

但供应量下降的同时，地块质量则较以往有所提升，天河区、海珠区、荔湾区三个核心区域本轮各拿出2宗地块。值得一提的是，天河区此前出让含宅地块还要追溯到2020年。可见为了稳住土拍热度、吸引房企参拍，广州二轮也是从优化供应着手宽松，也体现了广州土地供应从“广撒网”转为“精准供应”的思路。

与此同时，本轮出让的14宗地块中，仅剩1宗海珠区锌片厂南片区地块保留竞自持环节，其他13宗地块都采取“限地价、摇号”的出让方式，竞自持几乎退出土拍的舞台。在市场亟需恢复信心的情况下，政策在持续宽松。

由此来看，无论是供应核心区域的稀缺土地资源，还是取消竞自持环节，都是为了从不同角度刺激房企拿地，恢复市场信心。

图：广州 2022 年第二轮集中供地区域分布情况（万平方米）



数据来源：CRIC

溢价率回升至集中供地次高，区域热度分化仍显著

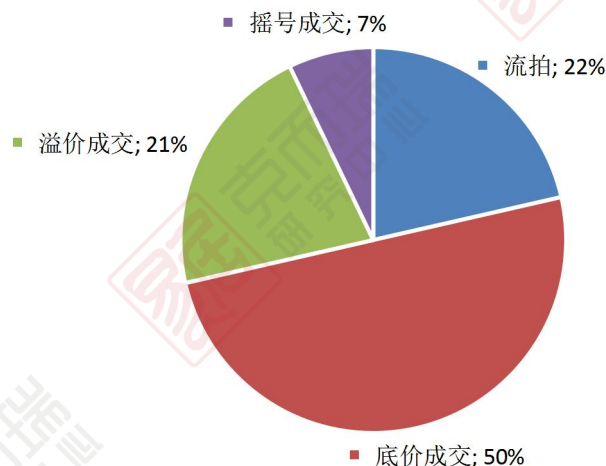
广州本次土拍成交的含宅用地整体溢价率为 6.6%，是除 2021 年首轮集中供地以外整体溢价率最高的一次，优质地块的供应确实带动了土拍市场的回温。

但具体来看，本轮除了天河区燕塘地块竞拍至最高限价、进入摇号阶段，荔湾区老关西地块溢价率分别达到 15% 和 12% 以外，其他地块的成交热度依然平平：荔湾区老芳村板块地块和海珠区锌片厂南片区地块作为主城区相对较优的地块，成交溢价率也仅有 0.9%，房企竞拍积极性并不强烈，此外还有 7 宗地块底价成交。

本轮土拍还有 3 宗地块流拍，流拍率达到 21%。3 宗流拍地块中，2 宗位于增城区和白云区，地理位置较差，而还有 1 宗地块位于天河区育新街南侧，该板块也同样较长时间无土地出让，但由于地处天河区较偏位置，且周边配套尚未跟上，也未能吸引房企来拿地。

广州本轮土拍溢价率和流拍率同时上涨，在优质地块遭到房企争相竞拍的同时，条件一般的地块仍遇流拍，可见目前房企投资态度依然谨慎。

图：广州 2022 年第二轮集中供地成交溢价率情况分布（按幅数）



数据来源：CRIC

让利吸引开发商参与，房价地价差较大保证利润空间，

从本轮广州土拍的盈利空间来看，大部分地块的成交楼板价与周边在售项目的售价保有较大的差距，保证了企业拿地后的盈利空间：

例如荔湾区的两宗地块，西塱地块成交楼板价为 22490 元/平方米，南岸路 26 号地块成交楼板价为 33750 元/平方米，单从楼板价来看已经处于较高水平，但是两宗地周边项目售价可高达 5 万-7 万元/平方米，且两宗地均无过多配建要求，因此均吸引了较多房企，成为本轮土拍中的热门地块，最终分别由保利和珠江实业溢价拿下。

而本次土拍唯一进入摇号环节的天河区燕塘地块，在激烈竞拍后触及土地最高限价，平均成交楼板价为 48300 元/平方米，可售楼板价达到 50842 元/平方米，该单价足以跻身广州楼面价 TOP5，而周边的云山壹号、峻林最新报价均在 10 万元/平方米以上，利润空间非常可观，加之地块的地理位置优越、配套成熟，未来去化难度不高，导致地块成为本次最热门地块。

表：广州 2022 年第二轮集中供地部分成交地块楼板价及周边项目售价（元/平方米）

土地名称	成交楼板价	周边项目
广州市南沙区南沙街金岭南路地块	9,096	南沙金茂湾 27,000-35,000；中交汇通中心 22,000
广州市黄埔区开源大道以南，隧南路以北 SDK-A-3 地块	16,199	龙湖首开云峰原著 36,000-39,000；时代天韵（广州）34,000-40,000；绿地杉禾田 55,000-63,000
广州市荔湾区西塱 AF022050 地块	22,490	保利堂悦 61,000-72,000；中海丽湾尚宸 29,000-43,000；越秀·天瀛 40,000-42,000；保利西悦湾 50,000

荔湾区南岸路26号AL011113地块	33,750	力迅西关雅筑 73,000; 星河江漫 60,000-90,000; 雅居乐天际 715 50,000-55,000; 保利天珩 76,000-80,000
花都区广花公路以东、雅瑶中路以南 CA1207006、CA1207019 地块	10,080	越秀臻悦府 29,000; 雅居乐中建保利·天骄 23,000-25,500; 兰园凤翎台 27,000; 桐悦花园 28,000-31,000; 奥园誉湖湾 26,000-28,000
花都区天贵路以东、新华路以南 J12-SJ02 地块	12,531	
白云区黄金围 AB2302100、AB2302101、AB2302102 地块	17,500	品实·云湖花城 34,000-41,000; 越秀·天悦云湖 39,000-42,000; 招商弘阳雍云邸 36,000-39,000; 中建晶星花园 34,000-40,000
海珠区琶洲西区 AH040329、AH040157 地块	16,861	保利湖光悦色 70,000-94,000; 琶洲上品 92,000-140,000
海珠区鹤洞大桥南广州锌片厂南片区、沙渡路鹤洞大桥北侧橡胶一厂地块	7,391	保利堂悦 61,000-72,000; 星汇海珠湾 37,000-42,000; 广州滨江上都 60,000-80,000; 中旅天宸府 66,000-73,000; 保利越秀·天启 47,000-53,000
天河区燕塘地块三(AT020883 地块)	48,300	珠光·云山壹号 100,000-105,000; 峻林 130,000 ;

数据来源: CRIC

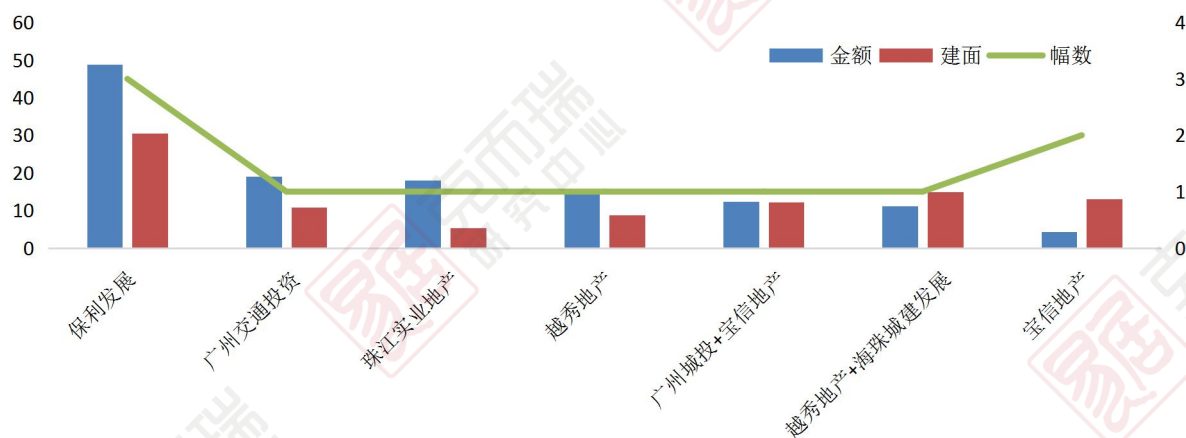
释放诸多利好“引流”，但仍是国央平“包场”、民企难觅

广州本轮集中供地成交的 11 宗地块，除去进入摇号地块的天河燕塘地块暂时未确定竞得人以外，另外 10 宗地块均被国央企与地方平台公司竞得，在本次土拍中民企的竞争力尤其微弱。

保利成为本轮土拍的最大赢家，共计竞得 3 宗地块，分别位于南沙、黄埔和荔湾区，成交总金额 48.8 亿元，总建面 30 万平方米，大幅补充了保利在广州的土地储备；此外越秀独自竞得海珠区琶洲西区地块，又通过联合体的形式，与海珠城建发展共同竞得锌片厂南片区地块，本轮海珠区出让的两宗地均由越秀包揽，总价 26 亿元；

此外其他拿地房企则均为广州本土平台公司，广州交投、珠江实业、宝信地产和广州城投均有所斩获。目前为止本轮广州土拍暂无民企拿地，据不完全统计，天河区燕塘地块有民企参拍并摇号，但 81 亿的总价对于民企而言压力较大。

图：广州 2022 年第二轮集中供地企业拿地情况（亿元，元/平方米）



数据来源：CRIC

总体来看，广州今年的第二轮轮土拍热度比第一轮有明显回温，从各个地块截然不同的竞拍结果来看，地块自身素质以及盈利空间是决定房企拿地的最重要因素，天河区两宗地块一摇号一流拍的现象更说明区域概念、板块概念或许正在弱化，即使一线城市的主城区地块也存在流拍可能。在之后的集中供地中，各城市必须拿出优质地块、稀缺资源，才能够真正激发房企的拿地积极性。

拿地房企方面，广州作为较多粤系品牌房企、国央企的大本营，本轮几乎所有地块均由国央企和地方平台公司包揽，民企在其中的竞争力稍显微弱。