

中国房地产 研报

降地价、预申请机制下，天津第三轮地块全部成交

文/谢杨春、吴嘉茗

天津于10月17日完成了今年第三轮集中供地，共计成功出让15宗地块，总建面121.15万平方米，成交总金额97.5亿元，整体溢价率依然处于低位，仅有0.13%，但本轮无流拍地块，且民企重新回归拿地，整体来看土地市场正在企稳。

表：天津2022年三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	较上批次变化
成交幅数	5	9	15	↑67%
成交建面	54	131	121.15	↓8%
成交总价	38	82	97.5	↑19%
平均楼板价	6974	6256	8048	↑29%
溢价率	1.00%	0.00%	0.13%	↑0.13pct
流拍率	83%	18%	0%	↓13pct

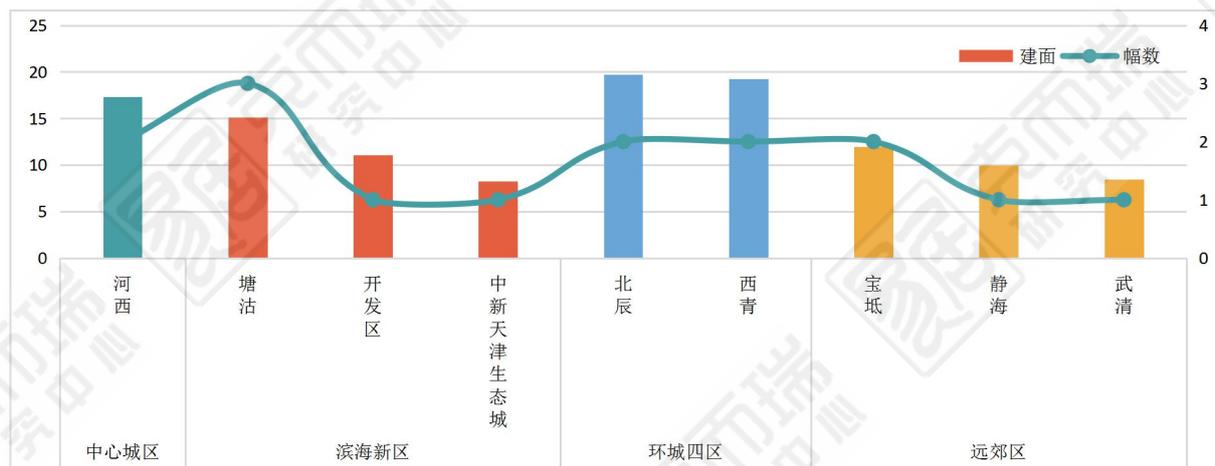
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

一、供应体量持续减少，此前流拍地块降价回炉

天津本轮挂牌了15宗含宅地块，总建面仅有121万平方米，与今年首轮和次轮的供应建面相比分别下降了62%和19%，在土地市场持续遇冷后，天津降低了土地供应量。

与第二轮贵精不贵多的思路相比，本轮天津的土地供应显得质量平平，15宗含宅用地中仅有2宗位于中心城区河西区、5宗位于滨海新区，其他地块则全部位于环城四区以及远郊区。

图：天津2022年第三批集中供地区域分布情况（万平方米，幅）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

本次出让的15宗含宅地块中，有6宗属于曾经流拍或停牌的回炉地块。本轮再度挂牌，有3宗降价、1宗涨价、2宗保持价格不变，其中地块下调幅度最高接近30%。实际上，随着各地土拍的轮次增加，流拍、撤牌的地块回炉重新出让的现象频发，其中地价下调更是屡见不鲜，在降价和预申

请共同作用下，天津第三轮地块全部成功出让，与前两轮多宗地块流拍的情况相比，土地市场逐渐趋于稳定。

表：天津 2022 年第三批集中供地回炉地块价格变化情况（亿元）

地块名称	本次起拍价	回炉前起拍价	地价变化情况
津辰张（挂）2021-010 号	2.66	2.6	2%
津西青（挂）2022-02 号	13.44	13.44	持平
津辰青（挂）2022-002 号	6.36	6.36	持平
津西青楚（挂）2021-044 号	7.2	8.22	-12%
津武（挂）2021-021 号	6.36	7.8	-18%
津宝（挂）2020-001 号	2.617	3.374	-22%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、14 宗地块底价成交，仅一宗核心区域地块溢价 2%

天津本轮土拍中，15 宗含宅地块全部成功出让，其中位于中心城区河西区的老梅江地块溢价 2.1%成交，其余地块全部底价成交。与前两轮相比，天津本轮土拍有所企稳，首先是地块全部成功出让，其次是核心区域地块有所溢价，与第二轮全部地块底价成交相比，土地市场活跃度有小幅增加。

作为本次唯一一宗溢价成交的地块，老梅江 2022-009 号地块紧邻 6 号线梅江公园站和左江道站，附近学校、医院、景区等配套齐全，周边已经形成成熟的居住氛围，3 公里内在售项目有融创梅江壹号院、龙湖天曜、城投华润天津瑞府等，销售均价在 3.6-4 万元/平方米左右。地块由中海以 6.35 亿元竞得，溢价率 2.1%，成交楼板价 21045 元/平方米，是本次土拍中单价最高的地块，且地块体量小，可以实现快速开发去化，盈利空间较为充足。

三、本土民企拿地积极性提升，托底现象较上一轮有所改善

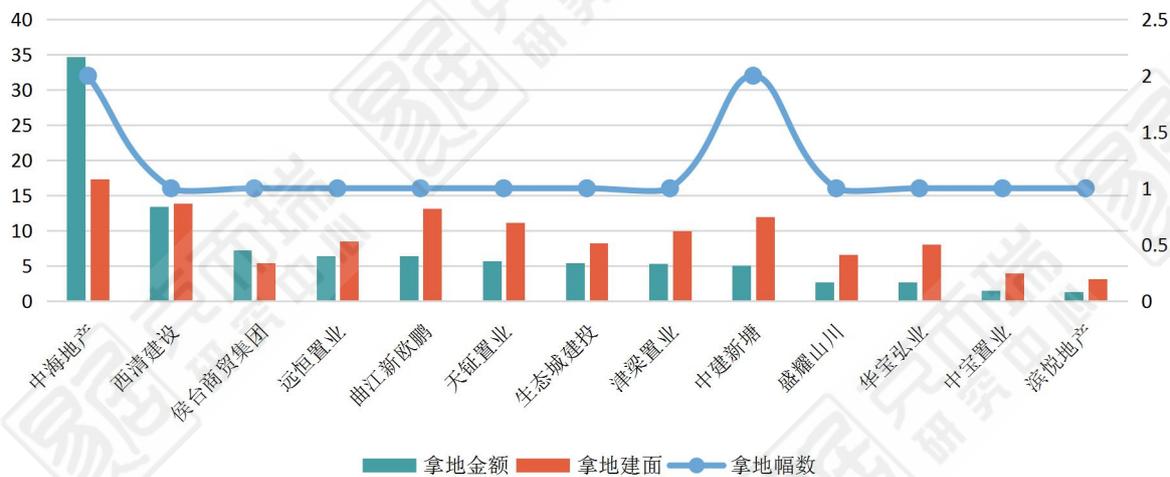
拿地房企方面，天津本轮拿地房企可分为国企央企、地方城投类公司和民企三大类：国企央企中，中海摘得河西区两宗宅地，总价达到 34.7 亿元，位列房企拿地金额 TOP1，且两宗地成交楼板价也是本轮土拍最高的两宗。值得一提的是，中海竞得的津西浯（挂）2022-010 号地块周边已经有中海天空之境、中海左岸澜庭、中海左岸源镜、中海寰宇时代等多个已经布局的项目，再拿地有助于进一步平摊开发成本。此外，天津本轮出让的两宗还迁安置房地块由中国建筑&中建六局&滨海新塘建设联合体竞得。

值得一提的是，本土小型民企投资积极性有所复苏，天钰置业、津梁置业、滨悦地产、中宝置业、侯台商贸集团等多家民企有所斩获，不过均为本土或来自北京的小型民企，没有知名品牌民企拿地，且普遍拿地总价较低，地块总价均在 10 亿元以下。

本轮城投托底的现象较上一轮有明显的改善，仅有 4 宗地块由城投类公司单独竞得（其中 3 宗

为回炉地块），另外还有 4 宗地由城投类公司和民企或国央企联合拿地竞得。总体来看与第二轮近八成地块均由城投类公司竞得的情况相比大有改善。

图：天津 2022 年第三批集中供地区域分布情况（万平方米，幅）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、政策利好效果尚未体现，观望情绪浓厚市场持续筑底

今年以来受到疫情等多方面因素的反复影响，天津楼市整体表现低迷，今年 1-9 月天津商品住宅整体成交建面积为 574.9 万平方米，同比大降 40%；国庆期间天津楼市也表现不振，据 CRIC 监测的 53 个项目来看，总认购量 364 套，平均单盘认购量 6.86 套，仅略高于普通周末；且市区受疫情影响下，滨海全域无成交，整体停摆。

9 份天津发布了楼市新政，包括外地人购房社保要求降低为 6 个月、认房不认贷和二套首付降至 4 成等利好刚需和改善住房需求的政策，但从近期楼市成交来看，政策效果还未得到明显的体现，截止 9 月末，天津的商品住宅去化周期已经从年初的 16.5 个月拉长至达 21.7 个月。楼市的冷淡传导至土地市场，也是导致今年以来天津土拍热度持续低迷的主要原因。

图：天津 2020 年 1 月至 2022 年 9 月商品住宅成交量价（万平方米、元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

整体来看，市场在减少供应、回炉地块降价、增加预申请环节的影响下，天津的第三轮土拍表现有所回稳，但整体市场预期并未得到扭转，地市热度依然低位徘徊，土地成交以底价为主。拿地房企方面，国央企依然包揽了最优质地块，本土民企回归拿地，城投托底比例下降。

日前，财政部发文限制通过国企购地等方式虚增土地收入，或许对于土地市场来说又将带来一定压力，但同时也给民企底价拿地带来一定的机会。

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。