

中国房地产 研报

长沙：缺乏核心区域地块“加持”，土拍热度一降再降

文/谢杨春、吴嘉茗

长沙今日第三轮集中供地挂牌结束，除 1 宗提前终止的地块外，另外 21 宗地块底价成交，一方面是由于本轮供地质量一般，主要集中郊区，另一方面房企投资意愿仍处低位，多数地块由地方城投公司托底成交，规模房企中，仅万科、中交有所斩获。

表：长沙 2022 年前三轮集中供地整体情况（单位：万平方米，亿元，元/平方米）

轮次	第一轮	第二轮	第三轮	较上轮变动
成交幅数	22	14	21	50%
成交建面	323	261	218	-16%
成交金额	174	137	73	-47%
成交楼板价	5382	4552	3353	-26%
溢价率	2.59%	2.48%	0.00%	-2.48pct
流拍率	0.0%	17.6%	5%	-12.6pct

注：流拍率包含提前终止地块

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

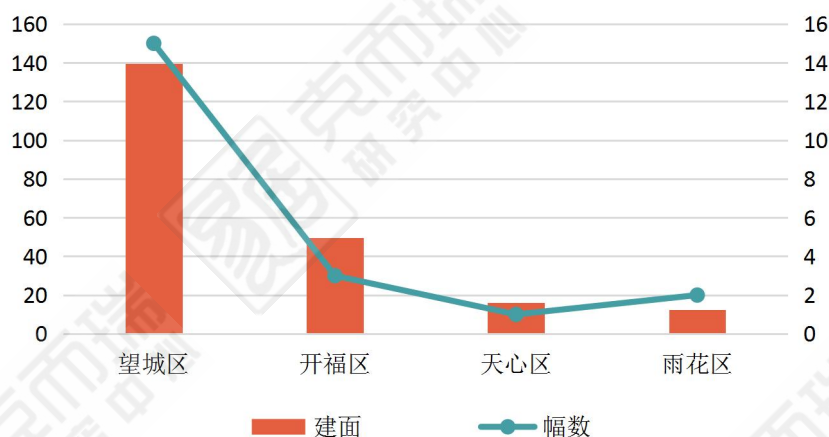
一、市区仅 6 宗地上架，第三轮供地质、量均下降

长沙本轮共挂牌 22 宗含宅地块，总建面 225 万平方米，原本第三批次的供应量较前两轮就已经有所缩减，在竞价前一天，位于雨花区的 071 号地块终止出让，最终本次供应的地块仅有 21 宗，总建面 218 万平方米。

其中市区 5 区范围内仅有 6 宗，建筑面积 78 万平方米，分别位于开福区、雨花区和天心区，最受市场关注的岳麓区本次没有土地供应；郊区方面，望城区本轮出让 15 宗地块，建筑面积 139 万平方米，供应幅数、建面分别占本次总供应的 71%和 64%，是绝对主力区域，但望城区对开发商整体吸引力有限。

整体来看第三轮集中供地的体量、质量均不及前两轮，对市场热度的提振作用有限。

图：长沙 2022 年第三批集中供地区域分布情况（单位：万平方米，幅）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

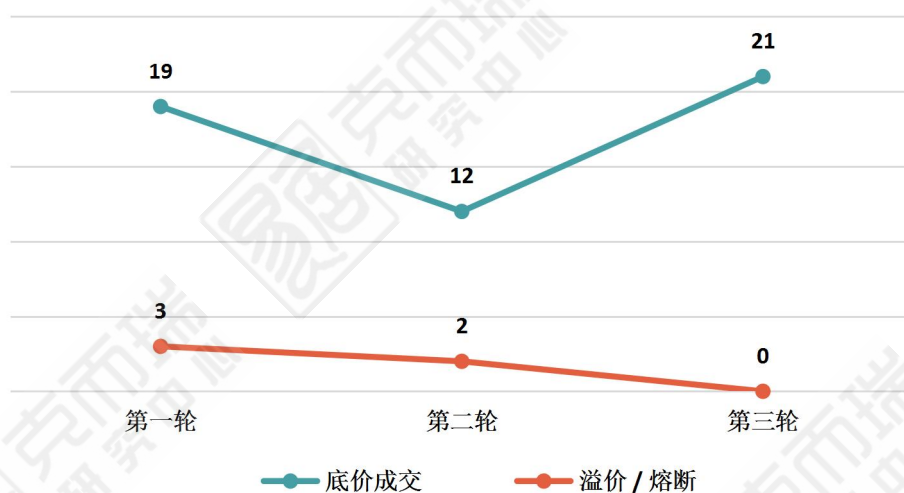
二、全部地块底价成交，集中土拍热度一降再降

在 1 宗地提前终止后，另外 21 宗地块全部底价成交，长沙的第三轮集中供地热度与前两轮相比进一步下滑，土地市场热度跌入“冰点”，不仅望城区的地块均底价成交，市区范围内的几宗地块均未出现溢价。

从地块条件来看，市区的 6 宗地块中，开福区 072 号地块周边豪宅围绕，包括万科臻湾汇、青熙中心等，且能够打造江景豪宅；雨花区 069 号、070 号地块均是此前流拍/终止出让的地块，本轮再挂牌，销售限价都有所提升，项目的盈利空间有所提升；在市场热度较高的时期，此类自身条件不错、出让条件又更加优化的地块，溢价成交的可能性也较大，但此次仅以底价成交。

结合长沙的前两轮集中供地来看，所有溢价、熔断地块均位于岳麓区，而岳麓区本轮没有地块出让，其他区域实际上则是保持了全部底价成交的趋势，从侧面证明当前土拍市场的冷清。

图：长沙 2022 年三轮集中供地成交溢价分布情况（按幅数）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、盈利空间维持在一贯水平，平均地房比仅 0.29

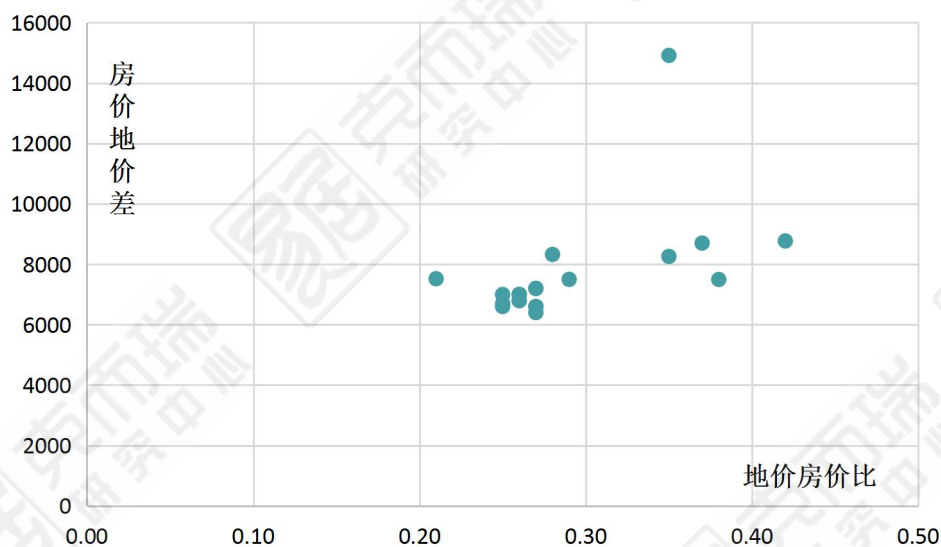
盈利空间方面，本轮长沙成交的 21 宗地块平均地价房价比仅有 0.29，平均房价地价差为 7637 元/平方米，与前两轮基本持平。

本轮出让的市区地块中，3 宗地有最高限价，另外 2 宗按照开发品质进行价格监测、1 宗按照长沙市楼市政策进行价格监测，变相宽松了限价。其中开福区 072 号地块，成交楼板价为 8086 元/平方米，周边在售的万科臻湾汇、建发养云售价范围在 20000-26500 元/平方米左右，以此来看项目有较高的盈利空间。

另外，望城区的 15 宗地块中，成交楼板价主要分布在 2000-3000 元/平方米，销售限价则分布在 8800-10500 元/平方米，整体有 6500-7500 元/平方米的价差空间。

结合近期市场来看，长沙 10 月份尤其是国庆黄金周期间的市场表现向好，但区域冷热不均，既有日光盘项目、也有开盘认购率偏低的项目，且节后楼市热度再度快速下滑，市场信心还未企稳，纸面盈利能否转化为实际盈利仍存在考验。

图：长沙 2022 年第三轮集中供地项目盈利空间（单位：元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

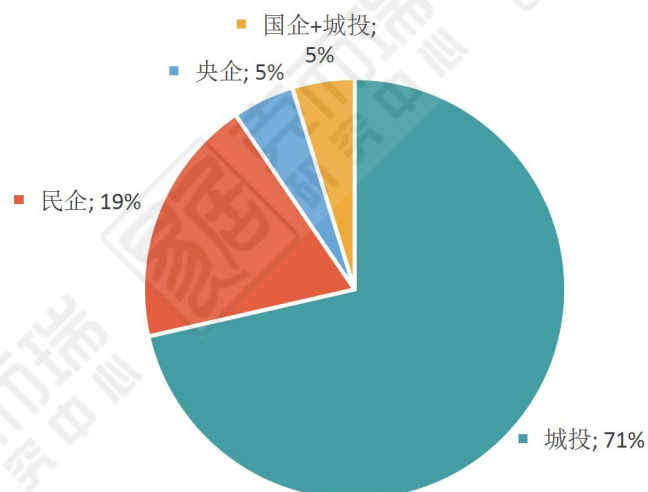
四、城投包揽七成地块，规模房企中仅万科、中交拿地

本次长沙土拍依然由地方城投公司成为拿地主力，市区 6 宗地块中有 2 宗由城投拿下，而望城区的 15 宗地块中更是 13 宗地是由城投公司竞得，对比来看，郊区地块明显对城投托底的需求更强烈。

规模房企中万科、中交各落一子。万科与长沙轨交联合体拿下开福区 073 号地块，地块出让要求中提到竞买人需引进具有 10 年以上地铁线网建设、管理经验的公司共同开发。实际上，万科与长沙轨交也并非首次联合，2020 年万科和长沙轨交联合体也在开福区开福中心板块拿下一宗商住地块，如今已开盘。中交拿下天心区 068 号地块，周边有师大附中、在建的龙湖天街等。值得一提的是，万科和中交所拿地总价分别为 10.4 亿元和 9.95 亿元，也是本次土拍总价最贵的两宗地。

此外还有 4 宗地块由民企拿下，总价均在 5 亿元以内，拿地企业有铭兴置业&兴鸿源、华实领峰、三润地产和金蟄房地产，均为长沙本土民企。

图：长沙 2022 年第三轮集中供地不同类型企业拿地占比（按幅数）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

整体来看，长沙本轮土拍热度在供应量、地块品质均下行的情况下，热度大幅下滑并未出乎意料。21 宗地块全部底价成交，7 成地块靠城投托底成交，品牌房企拿地谨慎，民企投资积极性也未明显复苏，仅有少量本土房企底价获取小体量地块。

虽然 11 月份央行、银保监会发布了针对房地产行业的 16 条新政，但短期内在政策效果在企业投资端还未能体现。当前房企首要工作还是以增强融资、促进销售为主，而能否从销售端实现“回血”还与市场信心息息相关，土地投资信心也依赖于市场信心的带动。

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。