

研报

多重利好下郑州首拍实现“零流拍”，22城首轮土拍揽金近5000亿

2022-6

多重利好下郑州首拍实现“零流拍”，22城首轮土拍揽金近5000亿

马千里、周奇

6月22日，郑州首轮集中土拍姗姗来迟，成为22城中最后一个进行首轮集中土拍的城市。值得一提的是，在开拍前，郑州相继出台楼市19条、重启棚改货币化安置、房票安置等力度较大的“救市”政策。

在此背景下，郑州22年首轮集中土拍热度较去年第三批次进一步趋稳，平均溢价率微增至1.9%，并且无土地流拍，顺利收官。至此，22城均已完成2022年首轮集中土拍，共收金近5000亿元，较去年首批次成交金额缩减了五成以上，涉宅用地成交面积则不及去年首批次的40%。

表：郑州2022年首场土拍与2021年三轮土拍热度对比
(幅，万平方米，亿元，元/平方米)

指标	2021年第一批	2021年第二批	2021年第三批	2022年第一批
成交幅数	48	19	29	15
成交建面	739	195	339	207
成交总价	418	95	141	107
平均楼板价	5653	4884	4159	5163
溢价率	10.7%	1.6%	0.4%	1.9%
流拍率	0%	17%	28%	0%

注：表中统计地块仅涉及涉宅用地。

数据来源：CRIC

一、出让预申请、价款可分期，多重措施以减少土地流拍比例

就供应规模而言，郑州此次供应量不及去年任意批次，总挂牌量仅有207万平方米，涉及15宗地，供应规模较去年第三批次明显缩水。结合土地属性来看，郑州此次供地也较为谨慎，15宗地中10宗为城改地块，仅5宗为公开出让用地，“防流拍、稳地市”

意图明显。

事实上，为了防止大规模流拍，郑州在此次供地正式挂牌前动作频繁，不仅试行了土地出让预申请机制，还在3月1日出台的“稳地产十九条”中提出了降低土拍保证金比例、允许土地价款分期缴纳等相关措施。一方面，通过预申请机制可摸底房企的拿地意愿，能有效减少土地流拍现象的发生。在郑州发布预申请的5宗地中仅3宗正式挂牌，北龙湖3号地块及高新区龙口片区地块均为正式挂牌前加入地块。而降低土拍保证金比例及允许土地价款分期缴纳等措施则意图减轻房企拿地压力，提振房企拿地积极性。

此外，对于此前撤牌或流拍地块，郑州和其它城市一样，采取了下调地价、上提住宅限价等手段，来吸引房企竞拍。比如北龙湖4号地块，虽然仍需引入产业，但出让地价从13246元/平方米调低至12050元/平方米，住宅限价也上提了300元/平方米，盈利空间进一步提升。

表：郑州撤牌再挂地块指标前后对比（亿元，元/平方米）

地块名称	批次	出让总价	平均楼板价	住宅限价
郑东新区龙湖中环南路南、九如东路东地块	2021年第三批	14.95	13246	42600
	2022年第一批	13.6	12050	42900
管城区童心路南、文德路西地块	2021年第二批	10.7	5520	20100
	2022年第一批	8.3	4288	16350

数据来源：CRIC整理

二、首拍热度较去年第三批次微升，北龙湖仍是竞拍热点

在规则的优化下，郑州首批次出让的15宗地均顺利成交，成交面积207万平方米，共收金107亿元。对比去年第三批次表现来看，郑州此次集中土拍热度微有回升：平均溢价率由去年第三批次的0.43%涨至1.9%，无一宗地块流拍。

与其它城市一样，郑州此次集中土拍底价成交也是主旋律。具体而言，由于郑州此次出让地块中，有10宗为城改及安置用地，这些地块的意向房企早已敲定，均为底价成交。

5宗公开出让地块中，3幅地也为底价成交，仅有2宗产生较高溢价。这2幅地分别是位于北龙湖片区的郑东新区三全路南、龙润西路东3号地块及管城金岱园区的管城区童心路南、文德路西地块，溢价率分别为8%和12%，亦是郑州此次土拍唯二溢价成交的地块。其中，北龙湖3号地块是此次郑州集中土拍最受关注的地块，区位优势，出让地价较此前周边成交地块价格明显下调，地价房价差超过2万元/平方米，盈利空间充裕，因而竞拍热度相对较高，最终由保利发展溢价8%竞得。而管城金岱园区地块区位也

比较佳，周边项目近期去化表现不错，同时该项目此次出让地价明显下调，吸引力倍增，亦吸引了多家房企竞拍，最终由龙湖溢价 12% 竞得。

表：郑州首批次出让地块成交情况（亿元，元/平方米）

土地名称	溢价率	土地价格	成交楼板价	竞得方	备注
郑东新区龙湖中环南路南、九如东路东地块	0%	13.60	12050	河南三建+周口交投	须产业引入
郑东新区三全路南、龙润西路东地块	8%	13.09	20663	保利发展	
高新区东风路南、冉屯西路东地块	0%	11.59	4025	郑州地铁	须有地铁网线建设等经验
管城区童心路南、文德路西地块	12%	9.35	4812	龙湖	
中原区百泉路北、扬州路西地块	0%	6.35	4061	郑地集团	
金水区索凌路东、魏河北路北地块	0%	3.43	4706	常绿国瑞	人才公寓安开混合
管城回族区长江东路北、尚才路（七里河路）西地块	0%	12.23	4703	郑地集团	城改配套商品房
管城区南四环北、河东路东地块	0%	6.50	4260	郑地集团	城改配套商品房
惠济区绿源路北、毓秀路东地块	0%	4.52	3060	郑地集团	城改配套商品房
中原区政和路南、二砂中路东地块	0%	4.22	4642	万科	城改配套商品房
金水区宏康路（龙门路）南、长安路西地块	0%	3.92	4839	越秀	城改配套商品房
高新区弯月西路南、欢河路东地块	0%	3.86	3784	碧桂园	城改配套商品房
管城区鼎瑞街（宇通路）南、郑新大道东地块	0%	1.85	3831	永威置业	城改配套商品房
金水区魏河南路南、长安路西地块	0%	7.80	4822	金水建设	安置房
中原区爱民路（文化街）南、西四环路西地块	0%	4.44	3270	郑地集团	安置房

数据来源：CRIC 整理

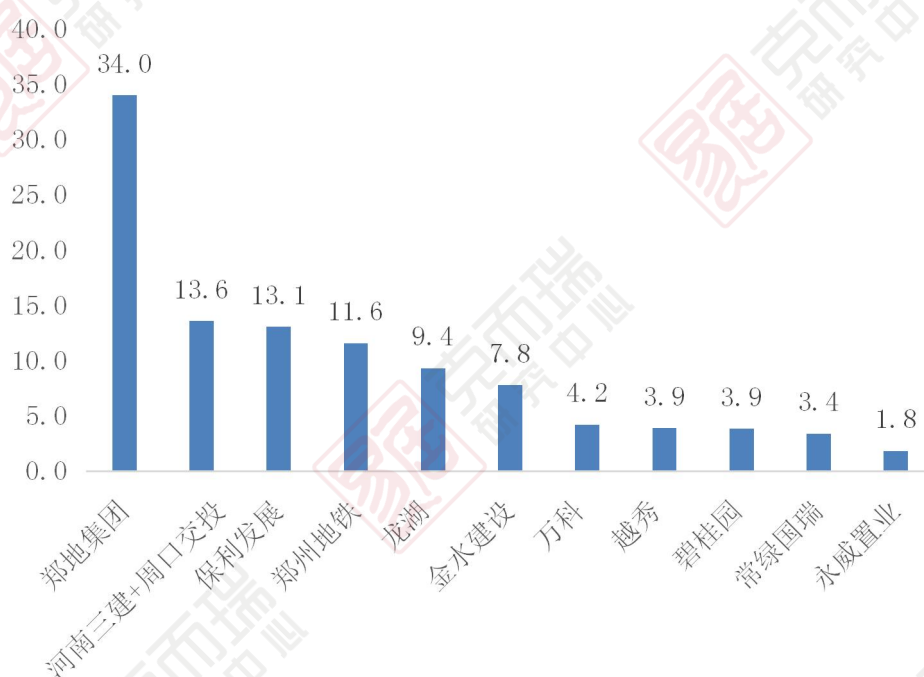
三、本地城投成为托底主力，品牌房企拿地多为已有项目后期用地

从拿地企业来看，本地城投为郑州首轮集中土拍的拿地主力。郑地集团不仅托底 4 宗城改地块，同时还拿下中原区百泉路北、扬州路西地块，5 宗地共花费 34 亿元，成为

本场土拍拿地金额最高的房企。本地国企中，郑州地铁、金水建设也各拿一宗，本地国企拿地比例接近五成。

品牌房企中，保利发展、龙湖、万科、越秀、碧桂园等企业亦现身拿地。不过，多数品牌房企竞得地块均是已有项目后期开发用地或前期已介入的城改用地，比如万科拿下的中原区政和路南、二砂中路东地块为其项目万科·山河道二期用地，越秀竞得的金水区宏康路（龙门路）南、长安路西地块为其参与路砦城改项目用地，仅保利发展、龙湖竞得的地块为非定向出让地块。由此可见，房企拿地仍旧偏向谨慎，拍地焦点仍以去化表现较佳、盈利空间更充裕的优质板块为主。

图：郑州 2022 年第一批次集中土拍房企拿地情况（亿元）



数据来源：CRIC

四、3 月来“救市”政策密集出台，但楼市成交仍未转好、当前仍在信心筑底期

楼市层面来看。面对不断下行的楼市，郑州早在今年 3 月初就发布“救市 19 条”，包括有针对性取消限购，允许部分家庭新购一套住房，明确取消认房又认贷，降低房贷利率，并推行货币化安置等多项措施，是重点城市中楼市调控放松力度最大的城市。其后，扩大首次购房补贴发放范围、落实首套房贷利率执行下限标准、降低二套房首付比例、开启房票安置等政策相继出台，开启全面救市。

但从近期楼市成交表现来看，政策效果却并不及预期，当前楼市仍在信心筑底期。结合 CRIC 监测数据来看，郑州的商品住宅成交规模虽然在 3 月份有所回升，但转而又

连续两月下行，至 5 月份郑州的商品住宅成交规模甚至不及去年同期五成。在住宅成交去化显著放缓下，郑州的楼市去化周期也显著拉长，至 5 月底，**郑州主城区的商品住宅消化周期长达 31.9 个月，库存风险倍增**。与此同时，受房企流动性压力影响，2021 年来郑州部分项目出现停工或延期交付的现象，导致购房者信心严重不足，购房观望情绪浓厚，进一步导致郑州楼市成交量难升。

图：郑州 2021 年以来商品住宅成交规模和价格走势（万平方米，元/平方米）

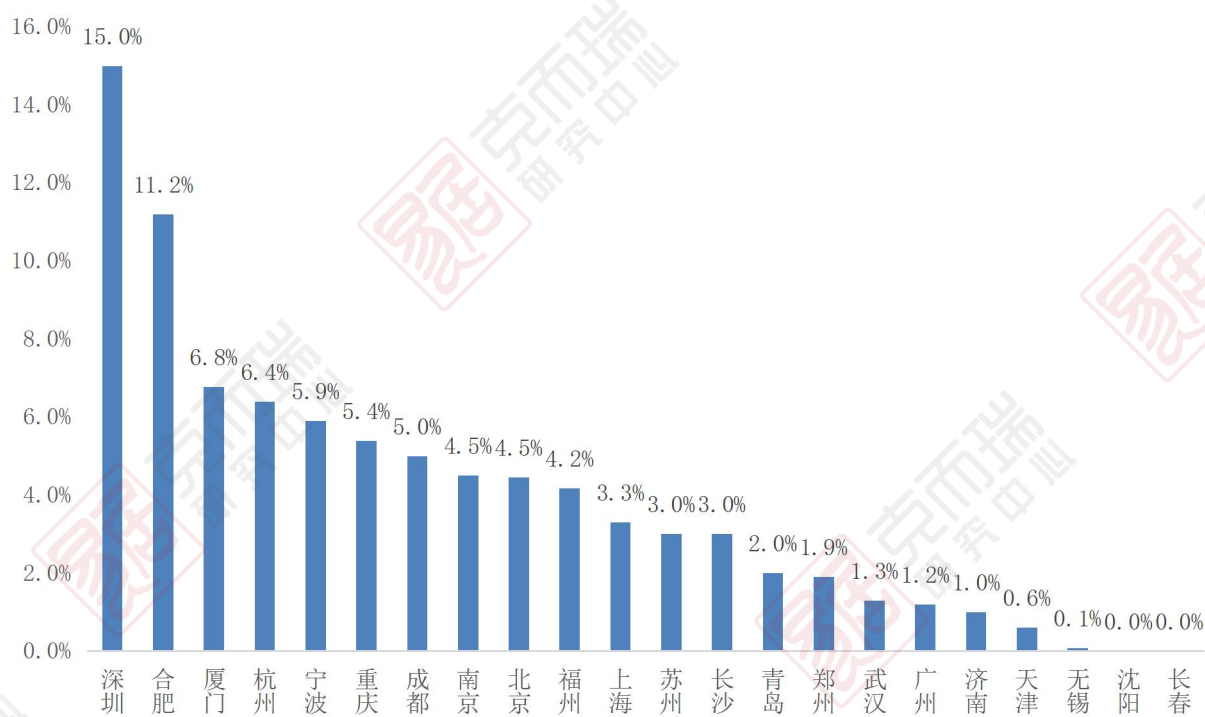


数据来源：CRIC

至此，随着郑州集中土拍的结束，22 城首轮集中土拍也正式收官。虽然多数城市首拍门槛较去年第三批次进一步降低，但受楼市成交复苏不及预期、房企拿地态度谨慎等因素影响，22 城首轮集中土拍成交量显著不及去年首批，竞拍热度也仍处于低热状态：16 个城市的首拍溢价率不及 5%，14 个城市仍有土地遭遇流拍，其中楼市销售承压的天津、沈阳、济南、长春等地，首批热度更是跌至谷底。

当前，重点城市二轮集中土拍潮已经开启。在首拍普遍低热的背景下，已挂牌城市中南京、广州、成都等均进一步放松了竞拍规则，也相继放松了楼市调控政策。但我们认为，由于多数房企上半年销售回款不及预期，当下的发力点仍将以促销售、促回款为主，因而接下来的次轮土拍热度也将维持低热状态，拿地企业也将延续以“央国平”为主的格局。

图：22 城首轮集中土拍成交溢价率情况



数据来源：CRIC