

中国房地产 研报

苏州：第五轮仍仅有园区火热
民企+城投联合体成为“新势力”

文/谢杨春、吴嘉茗

12月5日，苏州完成年内第五轮集中土拍，也是2022年的最后一次集中供地。本轮共成功出让10宗地，在园区优质地块的带动下，整体溢价率达到4.8%，成为今年溢价率最高的一次土拍。整体来看土地市场依旧处于冷热不均、需要托底的局面中，但在此之中也出现了新趋势，例如城投在进行了多次托底后，逐渐发展出了民企与城投联合拿地的走势。

表：苏州2022年五轮集中供地整体成交情况（万平方米，亿元，元/平方米）

| 指标 | 2022年第一批次 | 2022年第二批次 | 2022年第三批次 | 2022年第四批次 | 2022年第五批次 | 较上批次变动 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 成交幅数 | 15 | 20 | 9 | 18 | 10 | ↓44% |
| 成交建面 | 165 | 198 | 69 | 147 | 83.2 | ↓43% |
| 成交金额 | 234 | 271 | 127 | 179 | 132 | ↓26% |
| 成交楼板价 | 14194 | 13667 | 28343 | 12196 | 15866 | ↑30% |
| 溢价率 | 3.00% | 3.10% | 3.00% | 0.00% | 4.80% | ↑4pct |
| 流拍率 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 持平 |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

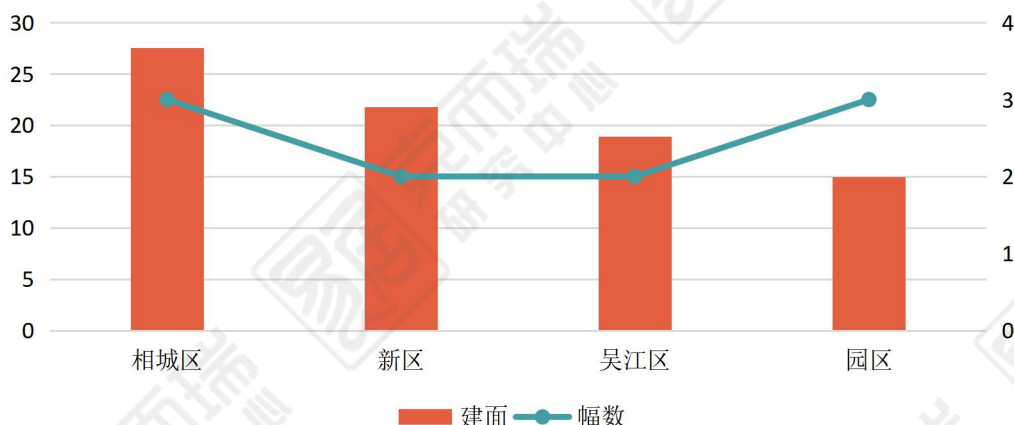
一、2022年苏州供地计划完成率64%，第五轮增加园区优质地块吸引参拍

在苏州的前五轮集中供地结束后，苏州住宅用地实际成交土地面积占供地计划64%（2022年苏州市区计划供应住宅用地约567公顷），而第五轮也并没有为了完成供地计划而大幅度增加供应，仅出让10宗地块，总建筑面积83.2万平方米。

虽然供应体量持续低位，但是本次供应从质量上来说远远优于第四轮：本轮10宗地块中，就有3宗来自园区的优质地块。地块均位于配套醇熟的热点板块，均属于稀缺的土地资源，园区热门板块每次宅地出让时都会迎来房企的积极竞拍，例如本轮出让的月亮湾66号地块，在今年第二批次土拍中，月亮湾29号地块便是由苏高新通过一次性竞价获得。且本轮园区供应的3宗地块中，有两宗容积率分别为1.2和1.5，适宜打造低密度高端项目，配合优质的地段资源，未来项目入市预计将得到瞩目关注。

今年以来苏州所有触及最高限价的地块，无一例外均来自园区，而本轮供应的3宗宅地自身素质也非常优秀，在报名阶段就已经吸引多家房企。据不完全统计，园区的06号地块和月亮湾66号地块参拍房企超过10家，而园区07号地块也有8家房企参拍，与之形成鲜明对比的是，其他7宗地块均只有1个房企参拍，土地市场呈现明显的冷热不均。

图：苏州2022年第五批集中供地供地区域分布情况（万平方米，幅）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

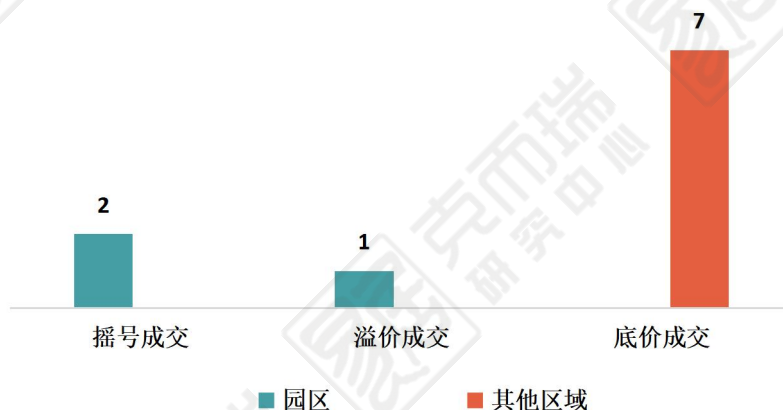
二、区域内冷热两极分化，园区 2 宗地块迎来今年“首摇”

在苏州的上一轮土拍中由于园区的缺席，整体热度陷入全年最低谷，而本次园区的回归，也带动整体热度大幅回升，第五轮整体溢价率达到 4.8%，也是苏州今年 5 轮土拍的最高值。与此同时，土地市场冷热两极分化的情况依然存在，园区热火朝天的同时，其他 7 宗地块均底价成交。

园区的 3 宗地块中，2 宗达到最高限价，需要等待摇号成交，另外 1 宗位于奥体核心的小体量地块由绿城以 14.4 亿元竞得，溢价率 10.35%。苏州今年从第三轮开始取消了一次报价环节，改为触及最高限价后直接摇号，而第三、四轮土拍热度不佳，本轮园区产生的 2 宗摇号地块，也是苏州今年首次出现的摇号地块。

与此同时，土地市场冷热两极分化的情况依然存在，园区热火朝天的同时，其他 7 宗地块均仅有一家房企参拍，并以底价成交。整体来看，真正优质、稀缺的地块即使在市场冷却的情况下，也不乏手握足够资金积极参拍的买家，而条件一般的地块则确实无人问津，从苏州今年的 5 场土拍便可以看出，除了园区以外，其他区域的市场认可度相对较低、抗风险能力也较弱。

表：苏州 2022 年第五批集中供地成交地块溢价率分布情况（按幅数）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、园区高端项目盈利空间大，地越贵越赚钱

从盈利空间方面来看，苏州本次盈利空间最大的当属园区的三宗地，虽然成交楼板价高达32000-34000元/平方米，但是地块周边目前同类型的新房产品暂时空白，板块内二手房最高可达6-8万元/平方米，且结合板块内曾出现过千人摇号盘等的情况来看，这3宗地块品质更优，66号地块更是稀缺的一线湖景房，密度低至1.2，项目在入市时基本没有去化压力。

此外，其他的7宗地块基本成交楼板价与周边在售项目价差在1-1.5万元/平方米左右，能否实现盈利与项目开盘去化情况关系较大。从11月市场表现来看，苏州新房市场基本维持稳定，整体开盘去化率约为4成。

在市场低位运行的周期中，更为稳定的反而是更稀缺的豪宅市场，因此像园区的3宗地块的盈利空间要比其他地块更高，从长远来看，以品质取胜才是房企的运营之道。

表：苏州第五轮土拍成交楼板价及周边售价情况（元/平方米）

| 土地名称 | 周边项目售价 | 成交楼板价 |
|---------------------------------------|---|--------|
| 苏地 2022-WG-66 号工业园区启月街西、创苑路南 | 花语江南：38000 板块内二手房可高达8万元/m ² | 34,578 |
| 苏园土挂（2022）06号工业园区旺墩路北、津梁街西 | 颐和源璟花园：45000 部分二手房价格可达6万元/m ² | 33,364 |
| 苏园土挂（2022）07号工业园区锦溪街东、西洛巷北 | 颐和源璟花园：45000 部分二手房价格可达7万元/m ² | 32,000 |
| 苏地 2022-WG-70 号相城区高铁新城齐门北大街东、马泾路北 | 铂悦春和万象：30300 紫珺兰园：24600 | 14,897 |
| 苏地 2022-WG-68 号高新区科技城青山路西、科憬路北 | 和萃澜庭：24000 科技城金茂府：32000 | 14,800 |
| 苏地 2022-WG-71 号相城区元和街道齐门北大街东、富元路北 | 紫珺兰园：24000 万科玉玲珑：27800 | 14,500 |
| 苏地 2022-WG-69 号相城区黄桥街道旺盛路南、旺湖路东 | 九龙仓天灏：24500 复地鹿溪雅园：24700 | 11,800 |
| WJ-J-2022-019 吴江东太湖度假区（太湖新城）庞杨路南秋枫街西 | 苏州湾铂珺庭：25000 | 11,502 |
| 苏地 2022-WG-67 号高新区通安镇新街东、规划道路南 | 保利时光印象：20100 新澎湃国际社区：19600 | 8,000 |
| WJ-J-2022-018 吴江汾湖高新区（黎里镇）浦港路北侧、思忠路东侧 | 保利湖畔云上：19500 金地商置湖城风华：19700 | 7,780 |

注：摇号地块暂按最后一轮楼板价

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、民企+城投成为土拍新势力，4宗地块由联合体竞得

苏州本轮10宗地块均成功出让，除了2宗待摇号地块以外，另外8宗地块中有2宗由民企竞得，

分别是绿城和苏州伟业，另外苏高新则将高新区的 2 宗宅地全部收入囊中，剩余的 4 宗地块则全部由民企&城投联合体竞得。

与前几轮土拍相比，全部靠城投托底的局面有所改变，而是民企+城投成为了拿地的新主力，这一变化趋势从苏州的第四轮集中土拍就有所体现。第四轮中，苏州成交的 18 宗地中有 7 宗由“民企+城投”或“民企+集体经济”的形式竞得，而在本轮中，10 宗地块由 4 宗也是由“民企+城投”联合体竞得的。

这样新模式出现，一方面是由于城投托底的模式并不长久，另一方面也可以看出，在苏州、杭州等经济基本面较好的城市，一些地方民企是有资金实力、也对未来有向上预期的，以联合体的形式拿地，能够一定程度上减轻城投压力，也对于项目的后续开发有益。

表：苏州第五轮土拍企业拿地情况（亿元）

| 土地名称 | 成交金额 | 成交方 | 企业类型 |
|---------------------------------------|-------|-----------|-------|
| 苏地 2022-WG-68 号高新区科技城青山路西、科憬路北 | 18.2 | 苏高新 | 城投公司 |
| 苏地 2022-WG-67 号高新区通安镇新街东、规划道路南 | 7.59 | 苏高新 | 城投公司 |
| 苏园土挂（2022）07 号工业园区锦溪街东、西洛巷北 | 14.4 | 绿城 | 民企 |
| WJ-J-2022-018 吴江汾湖高新区（黎里镇）浦港路北侧、思忠路东侧 | 6.1 | 苏州伟业集团 | 民企 |
| 苏地 2022-WG-71 号相城区元和街道齐门北大街东、富元路北 | 12.97 | 中惠&相城高新 | 民企&城投 |
| WJ-J-2022-019 吴江东太湖度假区（太湖新城）庞杨路南秋枫街西 | 12.74 | 亨通&吴江城建 | 民企&城投 |
| 苏地 2022-WG-70 号相城区高铁新城齐门北大街东、马泾路北 | 11.59 | 嘉盛&高铁新城发展 | 民企&城投 |
| 苏地 2022-WG-69 号相城区黄桥街道旺盛路南、旺湖路东 | 12.76 | 常润&黄桥国资 | 民企&城投 |
| 苏园土挂（2022）06 号工业园区旺墩路北、津梁街西 | 15.67 | 待摇号 | / |
| 苏地 2022-WG-66 号工业园区启月街西、创苑路南 | 20.02 | 待摇号 | / |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，苏州今年的最后一轮集中供地，共计成功出让 10 宗地，并且在园区 3 宗优质地块的带动下热度有所回升，给全年土拍画上了较为圆满的句号。

纵观苏州今年的土地市场，主要以底价成交、低位平稳运行为主，几乎所有的热度都集中在了园区、以及高新区的个别地块上，不同区域之间的热度分化持续加剧；企业方面，在经历了长时间的城投托底后，逐渐形成了以“民企+城投”为新主力的拿地格局。

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。