



快评：深圳次轮土拍量价齐升，热度微降、规模化国企强势

2022-08

谢杨春、吴嘉茗

快评：深圳次轮土拍量价齐升，热度微降、规模化国央企强势

8月4日，深圳本年度第二次集中出让共计16宗含宅用地，与首轮溢价“全部封顶”相比，本轮土拍热度有一定程度的回调，但横向对比22城来看，深圳地市热度依然处于高位，整体可谓量价齐高。

最终，本轮共成功出让14宗含宅用地，“国家队”再次“包场”。共计成交总建面158万平方米，总金额达到339亿元，整体溢价率9.33%，另有2宗地块流拍。

表：深圳2022年前两轮集中供地情况对比（幅、万平方米、亿元、元/平方米）

集中供地轮次	2022年第一批	2022年第二批	变化幅度
成交幅数	8	14	↑75%
成交建面	107.07	158.02	↑48%
成交金额	193.3	339.3	↑76%
成交楼板价	18054	21473	↑19%
溢价率	15%	9.33%	↓5.67pct
流拍率	0%	13%	↑13pct

数据来源：CRIC整理

次轮供应面积大幅增加，“持续让利”下部分地块销售限价提升

第二轮深圳共挂牌16宗地块，总建筑面积179.9万平方米，是集中供地以来供应量第二高的轮次，仅次于去年第二轮集中供地。在今年首轮土拍高热之下，提升土地供应量，有助于缓解深圳供需不平衡的局面，保持土地市场的稳定。

本次土拍政策方面依然沿用了“三限双竞+摇号”的竞拍方式，保持禁马甲等要求。值得一提的是，二轮土拍政府持续“让利”，即**持续提升销售限价**，减少了一二手房倒挂的情况，多宗地块的销售限价对比之前成交的项目或周边二手房价有所上涨，例如宝安区沙井地块住宅销售限价47950元/平方米，较周边云海臻府的销售限价提升了近2000元/平方米，龙岗区龙岗中心城的宅地销售限价44563元/平方米，但周边的二手房指导价在4万元/平方米左右。销售限价的提升，给市场和房企带来了更加乐观的预期，且一定程度上增加了房企的盈利空间。

表：深圳本轮集中供地限价与周边房价对比（元/平方米）

土地名称	销售限价	周边项目/二手房价
深土交告（2022）33号/A301-0586	47950	云海臻府 46100
深土交告（2022）33号/G01009-0006	44563	二手房4万/m ² 左右
深土交告（2022）36号/G01048-0153	52400	深铁项目 50800

深土交告（2022）37号/G01126-0090	39500	二手房 3.8 万/m ² 左右
深土交告（2022）37号/A642-0506	47200	深业云筑 46800
深土交告（2022）34号/A806-0401 深土交告（2022）33号/A806-0400	72450	龙誉花园 70000
		万福花园 69800
		中海明德里 71000
		二手房 3 万/m ² 左右
深土交告（2022）37号/A503-0096	48900	中海观园 44000
		深房光明里 44000
深土交告（2022）33号/A818-0479	73300	中海闻华里 69800

数据来源：深圳市规划和自然资源局、CRIC 整理

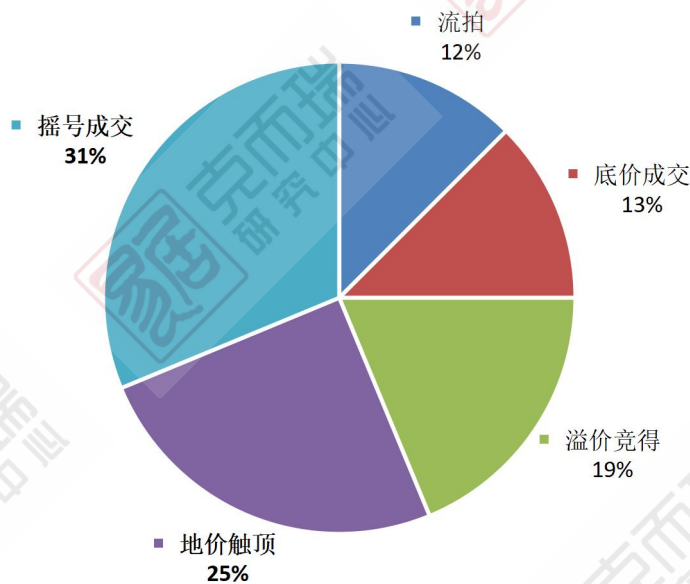
摇号与流拍互现，二轮土拍从火热回归理性

在深圳长期宅地供应稀缺的情况下，今年首轮集中供地以 8 宗地块全部触及最高限价火热收场，而从第二轮来看，随着供应增多，土地市场从火热回归理性，但整体热度依然高于其他城市。

本轮共有 5 宗地块进入摇号环节，其中宝安新安 A003-0434 地块人气最高，参加摇号的房企高达 10 家，此外南山前海 T102-0410 地块、龙华民治 A806-0400 地块的摇号房企均超过 5 家；还有 4 宗地块在到达最高限价后，通过竞自持建面成交，本次土拍触及最高限价的地块共达到 9 宗，幅数占比达 56%，土地触顶成交的现象在深圳土拍中依然极其主流。

此外，溢价成交和底价成交地块分别有 2 幅和 3 幅，另外还有 2 宗流拍地块，也是深圳集中供地以来第二次出现流拍的情况，主要原因是地块自身素质相对较弱，坪山石井 G13305-0046 地块周边配套较弱、环境较差，宝安中心 A001-0212 地块则是由于商业占比过大导致流拍。

表：深圳第二轮集中供地 16 宗地块成交溢价率情况



数据来源：深圳市规划和自然资源局、CRIC 整理

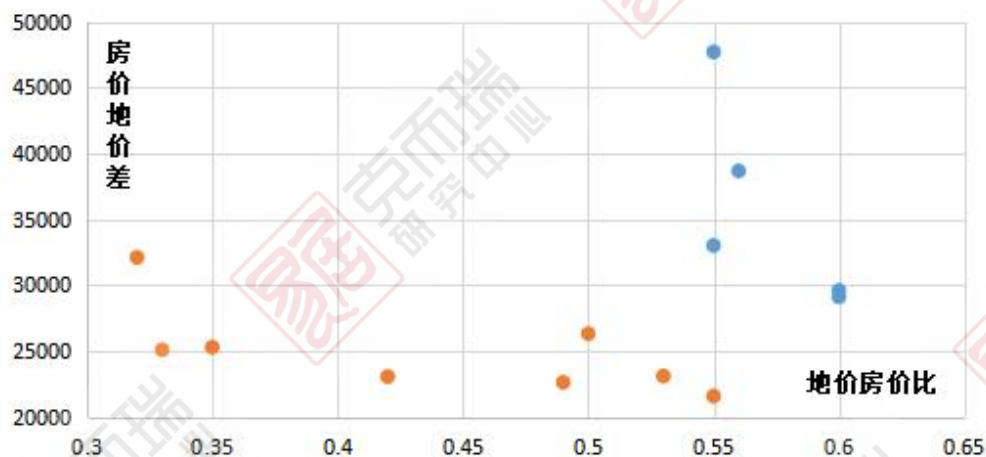
盈利空间持续提升，房地价差较首轮提升 20%

以实际可售楼板价计算，深圳本轮的土拍的整体盈利空间进一步提升，剔除商住地块后，13 宗成交的纯住宅用地平均地价房价比为 0.49，较今年首轮下降 0.01，变化幅度较小，但平均房价地价差达到 29000 元/平方米，较首轮提升 20%，给房企留出更高的盈利空间。

值得一提的是，对比摇号成交的地块和其他地块来看，**摇号成交地块有更高的房地价差**：摇号成交的 5 宗地块，地价房价比都在 0.55 以上，但房价地价差高达 29000-47700 元/平方米，无疑比其他地块盈利空间更高，也是这些地块在“三限”情况下引起激烈竞拍的原因。

尤其南山前海板块 T102-0410 地块，剔除移交和自持建面后，成交实际楼板价 59398 元/平方米，地块毛坯限价为 107100 元/平方米，与地价之间的价差高达 47700 元/平方米，盈利空间相当可观，且地块区位优势显著、土地供应量较小，未来项目的去化可期。

图：深圳本轮集中供地成交地块盈利空间（元/平方米）



注：蓝色点为摇号成交地块，仅统计纯住宅地块，以实际楼板价计算

数据来源：深圳市规划和自然资源局、CRIC 整理

国/央企包揽近八成地块，华润是深圳一、二轮“最大赢家”

本轮深圳土拍的拿地房企依然以大型国央企以及地方平台公司为主，尤其国企央企表现瞩目，14宗成交地块中，国企央企拿地占10宗，还有1宗由联合体形式竞得，合计包揽本次土拍近八成地块；民企参拍积极性甚低，根据不完全统计，本次报名的20余家房企中，仅有少数两三家是民企，最终也并未拿地。

分企业来看，华润以总价118.77亿元（全口径金额）共竞得4宗地块，成为本次土拍的最大赢家。3宗独立拿地和1宗联合体拿地，其中本次总价最高的龙华民治A806-0401地块也由华润收入囊中。结合首轮华润在光明区获得2宗宅地来看，既体现了华润在深圳积极拿地的投资态度，也展现了较雄厚的资金实力。

与华润相比，越秀本次拿地的“运气”格外好，通过摇号竞得2宗地块，包括本轮土拍中最热门的宝安中心区A003-0434号地块，以及宝安区西乡A104-0147号地块，两宗地金额合计41.1亿，

此外大型国企央企中招商、保利、中海等均有所斩获，招商的拿地金额也高达82.3亿元；深圳本土平台公司深振业、特发集团和深业+深铁联合体也各竞得1宗地块。

表：深圳2022年第二轮集中供地企业拿地情况（亿元、万平方米、幅）

企业简称	金额	建面	幅数
华润置地	94.5	57.2	3
招商蛇口	82.3	27.1	2
越秀地产	41.1	12.1	2
深业+深铁	29.4	15.3	1
华润+深铁	24.3	11.4	1

中海地产	22.3	7.2	1
深圳特发集团	14.4	10.5	1
保利置业	14.2	9.5	1
厦门建发	12.7	4.5	1
深振业	4.2	3.3	1

数据来源：深圳市规划和自然资源局、CRIC 整理

整体来看，深圳今年第二轮土拍与第一轮“火热”相比，热度有所回调、并逐步回归理性。但实际上，虽然本轮土拍的主力仍是国企央企，但拿地房企中品牌、规模房企的比例更高，土拍进一步回归市场化。虽然出现了流拍、底价成交等现象，这与土地供应量增多不无关系，整体来看，深圳土地市场依然十分火热。

从企业端的表现来看，控制土地供应量、提升供地质量是提高房企拿地积极性的最佳方式，对于优质地块，即使总价较高，资金实力雄厚的国企央企仍有很高的拿地意愿。