

21世纪经济报道记者 唐韶葵 上海报道

6月29日，宁波

2022年第二轮集中供地落下帷幕。此次推出的21幅地块出让总建筑面积204万平方米，总起价155亿元，揽金161.2亿元。其中溢价成交地块9幅，占比43%；有7幅地块触顶摇号。

宁波今年两批地块出让金额约为426亿元，约占去年三批次集中供地成交金额（688.3亿元）62%。

宁波第二轮集中供地供应结构有较大调整，9幅商品住宅地块总建筑面积101.1万平方米，总起价121.4亿元。这是集中供地以来，宁波商品住宅供地体量最少和起价最低的一次。

同策研究院研究总监宋红卫分析指出，宁波本次宅地供应量较少主要受两个方面的影响：第一，一批次中宅地供应量较大，预告中涉宅地块达到47幅，实际出让过程中只有33幅，减少了14幅。如果供应量过大，会使得房企拿地实力下降，导致流拍，影响土地市场热度。第二、宁波的住宅库存呈现不断上升的趋势，截止到5月底商品住宅库存为729万平方米，去化周期达到14个月，较年初增加了3个月，库存压力进一步上升。

调整供地结构

从房企参与程度来

看，宁波本轮集中供地，央企仍是拿地主力。保利发展

（600048.SH）以总价25.7亿元摘得镇

海、海曙区两幅地块，其中镇海

地

块溢

价率为5.9

3%；中国铁建（60

0186.SH）以7.68亿元、溢价率0.52%

竞得江北一安置房用地；中海地产

27.84亿元底价竞得江北一幅宅地。国企如宁波城投、宁波轨交、宁波浙电房地产等均各有斩获。

在供地结构调整之后，宁波第二轮集中供地相比今年首轮集中供地，挂牌总建面减

少44.4%，总起价减少了47.5%。

今年宁波出台了“5.31”新政，重点支持首套购房需求，满足合理的“以小换大”“卖旧买新”等改善型住房需求，同时要求优化供地结构，允许使用超出重点监管额度的预售资金支付本市土地竞买保证金，延长土地出让金缴纳期限等。

宁波市场成交确实有所回升，商品住宅成交规模环比显著增加。据宁波房管局数据，6月1日-6月26日，宁波住宅成交2213套，较5月1日-26日增加758套，环比增加

去化率与销售速度均有提升。

宁波6月楼市虽有向好的变化，但由于浙江几个热点城市集中于月底开启第二轮集中供地，土拍市场的竞争压力在上升。

为了促进房企竞拍积极性，6月27日，宁波住建局发布新建住宅全装修政策，全装项目装修标准由此前的“1500-2000元/平方米”调整为“不高于毛坯备案价的15%，且须在1500-6000元/平方米之间”，且不再实行“装修升级包”，现房销售项目、“定品质”项目等根据实际确定装修价格。对拿地房企而言，地块利润空间进一步增加；因为“定品质”项目等对装修可以自行定价，也就是说高端项目的利润空间会更大，这将导致核心区域优质地块竞争加大。

这也促使本轮集中供地的9幅商品房住宅用地的区域分化。比如鄞州区东部新城整体市场预期较好，此次出让两幅地块，其中一幅地块引发7家竞拍房企经过17轮竞价，封顶触发摇号，溢价率14.98%。另一幅安置房地块则由宁波甬创科东置业有限公司（东部新城城投）以底价竞得。

有限资金流向少数城市

长三角

热点城市最近陆续举办的第二轮土拍，还有一个政策优化调整的大背景。6月27日，浙江省住房和城乡建设厅发布文件，针对三孩家庭提出多项住房保障政策，涉及公积金、共有产权房、住房产品供给、公租房等各个方面，并提出限购城市可适当优化政策，释放了积极信号。政策自8月1日起施行。

政策优化调整与城市主动改变供地结构之后，土拍市场的城市竞争分化、房企投资

分化趋势越发明显了。

杭州、宁波在过去几年房地产市场一直保持高位运行，因此今年这两座城市在第二轮集中供地中，不约而同调整了供地结构。业内人士指出，其背后的原因，不排除市场关键因素与房企的拿地意愿的变化。

首先，市场销售回暖不及预期，企业资金回笼慢；其次，房企投资的积极性恢复较慢，也在于第一批集中供地地块利润空间释放之后，几个热点城市在第二批集中供地中，对地块利润空间有所收窄。

以杭州为例，今年上半年杭州商品住宅销售额1000亿元左右，商品住宅签约成交量318万方，成交面积同比下降74%，去化周期拉长至20个月。

与宁波类似，杭州将于6月30日集中出让的第二批地块也调整了出让结构：供地区域偏外、供应低密地块增多、利润空间差异化设置。首先，低密地块显著增加，有14幅地块的容积率小于（含）1.5，占比31%，这是杭州自2019年下半年“双限”以来前所未有的，相当于此前近三年的60%。业内人士表示，这与杭州一手房市场持续火爆有关，下一步高端置换人群的选择性可能更多。其次，供地区域多选择在库存存量低、甚至最近三年没有出让过地块的区域，如萧山区湘湖新城、城区、滨江区浦沿等。

杭州此次共推出45幅涉宅地块，总建筑面积343.6万平方米，总起价529.5亿元。环比首批地块挂牌建筑面积减少218万平方米；挂牌总起价减少265.5亿元。相比前一次集中供地，杭州供地量也缩减了30%左右。

值得一提的是，在这一轮土地出让中，小城市的地块关注度仍然不高。6月28日，衢州柯城区出让1幅位于高铁新城的商住地，因无人报价流拍。

回看整个浙江，上半年涉宅地块的出让金相比去年同期大幅下降。其中，杭州、宁波是浙江土地出让金“大户”，若排除这两个城市，其他城市出让金同比下降幅度更大。从溢价率指标对比，杭州、宁波第一轮集中供地平均溢价率6.75%，相比去年已大幅下降，其他城市则下降更多。

房企正在把有限的资金投资到少数城市，比如聚焦于一线城市。这从第一批次集中供地的表现可见一斑，长三角中，上海的土拍热度是最高的。6月1日，上海首轮集中供

地揽金834

.7亿，接近4成地块封

顶，但整体溢价率也仅有大约3.5%；而苏州、无锡等地几乎以城投平台托底为主。

6月27日，上海公布第二批集中供地信息，32幅商住地块总起价682亿，仍然取消积分入围制且地块较一批次更为优质。这对于房企在长三角的投资决策而言，难免又是一次冲击。

中指研究院以截至6月25日的成交数据估算整月数据，预计6月份一线城市楼市成交量将环比上涨122.1%，其中，上海在本轮疫情后恢复销售对一线城市数据带动较大；二线代表城市将环比上涨84.4%，三线代表城市将环比上涨56.1%。其中，强二线城市率先进入复苏通道，回暖力度优于其他城市。尽管如此，很多房企仍然捂紧钱袋子，这就是当下热点城市土拍市场的写照。

更多内容请下载21财经APP