



房地产行业周报：北京唯一招 标地块成功出让 上海二轮均 采取挂牌方式



周度观点:

北京唯一招标地块成功出让: 9月26日, 北京第二批集中供地中首宗地块、也是唯一采用招标出让的地块, 平谷马昌营沥青厂共有产权房地块成交, 共有产权房将更多的为刚需购房群体提供保障; 剩余出让的42宗地块中包含40宗住宅地块和2宗共有产权房地块, 挂牌竞价截止时间为10月12日, 现场竞价的具体时间尚未确定。

上海第二批集中供地采取挂牌方式出让: (1) 10月9日, 上海土地市场发布通知, 10月12-13日出让18幅地块, 由于竞买人数均小于上限, 因此都采取挂牌方式出让; 此外2幅城中村地块将于10月11日出让, 除去已终止的7幅宅地, 上海第二批集中供地共出让20宗地块。(2) 江苏南通即将迎来第二批集中供地, 11月1日、2日、3日、4日共出让6个区域的31宗地块, 总出让面积约162.55万 m^2 , 起拍总价约195.92亿元。

(3) 10月8日晚, 武汉市土地市场网发布公告, 第二轮土拍将有4宗地块撤牌, 10宗地块出让时间调整至10月12日上午; 10月9日, 武汉第二轮集中供地拉开序幕, 合计成交24宗涉宅地块, 多以底价成交, 1宗流拍。

第二轮土拍中杭州和上海都提前出现了竞买人数不足的情况, 土地市场降温信号明显。由于企业拿地盈利能力预期持续下降、融资政策不断收紧、现金流状况不断恶化, 民营房企拿地意愿不高, 未来土拍规则制度或需进一步优化。

本周新房销售数据环比明显下滑，主要受国庆节假期数据统计影响。第二轮土地集中供应中由于债务压力缓解、存量土储不足以及中小型房企退出市场，民营企业拿地能力弱化，拿地积极性不高；国企央企因经营稳健、现金流表现较好且应承担更多公共责任，成为拿地主力军。若拿地持续减少以致房地产开发投资持续低于固定资产投资，政策端或向货币宽松方向演绎。推荐行业龙头房企万科、保利、融创及港股绿城中国，城市更新方向的佳兆业，关注优质成长型房企金地集团。

行业跟踪

销售回顾 (10.02-10.08)：重点监测 33 城合计成交面积 4.3 万 m^2 ，环比上周下降 99.0%；2021 年累计成交 19093.6 万 m^2 ，累计同比增长 20.2%。其中，一线城市无新房成交；二线城市成交 1.8 万 m^2 ，环比上周下降 99.1%，2021 年累计成交 9082.

1 万 m^2 ，累计同比增长 26.5%；三线城市成交 2.5 万 m^2 ，环比上周下降 97.9%，2021 年累计成交 6737.2 万 m^2 ，累计同比增长 9.8%。

土地供应 (9.27-10.03)：百城土地宅地供应规划建筑面积 699 万 m^2 ，2021 年累计供应规划建面 58748 万 m^2 ，累计同比下降 20.9%，供求比 1.30。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 5716 元/ m^2 ，近四周平均挂牌均价 5823 元/ m^2 ，环比下降 16.8%，同比增长 45.3%。

土地成交 (9.27-10.03)：百城土地住宅用地成交规划建筑面积 384

万方，2021年累计成交45208万 m^2 ，累计同比下降23.0%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为17861元/ m^2 ，环比增长126.5%，同比增长276.1%，整体溢价率为12.1%，2021年平均楼面价6431元/ m^2 ，同比增长21.2%，溢价率14.9%，较去年同下降0.9个百分点。

风险提示事件：融资环境超预期收紧；调控政策超预期收紧

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27525

