

4月19日，上海土拍进入第二日，4幅地块总成交94.63亿，溢价率均超8%，场面愈发火爆。

其中，嘉定工业区嘉定北地块吸引了金隅、华润、国贸&；葛洲坝、中铁建&；越秀、建发&；华发、招商&；师山、浙交投&；象屿、大家、金地、保利发展、绿城、万科、中建八局等13家开发商和联合体参与竞拍。最终，金地强势突围以29.13亿拿下。

这场行进至半的土拍，随着优质地块的推出，硝烟味也愈发浓烈。

昨日，上海开启今年首场土拍、为期四天，19宗涉宅用地总起拍价483.4亿，这是近两年以来少有一次土拍盛况，近50家房企参与争夺。

19宗地块中，仅有4幅地块因只有一家房企报名而提前锁定成交，剩余15幅均有多家竞买人参与争夺。根据报名信息，有11幅地块获超10家意向房企报名，4幅地块报名意向房企达20家以上，2幅甚至超30家报名，堪称一场“抢地大战”。

虽然企业依旧以央国企为主，包括招商蛇口、越秀、华发、保利、建发、中铁建、葛洲坝等企业，万科、中海、华润禁令到期，也纷纷现身。但上海此次土拍也有民营房企的现身，如碧桂园报名4宗地块，龙湖报名3宗地块，美的报名2宗。

上海的此次土拍，正如由春至夏的天气升温，首日成交8宗地，收金172亿。业内人士认为，当前上海土地拍卖市场总体较热，上海中原地产首席分析师卢文曦更是感叹：“上海这次土拍是多年未遇的盛况啊。”

不仅是上海，随着3月大部分核心城市启动2023年一批次供地，土拍整体呈点状回暖趋势，南京、广州、深圳、宁波、长春、合肥和杭州等核心城市，吸引多家房企参与，虽然多地仍以底价成交，但触顶摇号现象也频繁发生。

土地市场的热度，正在肉眼可见的回归，除了销售市场回暖之外，也与各地的供地策略调整、房企的拿地思维变化强相关。

土拍升温背后，多城“缩量提质”供地

上海土拍首日，成都也进行4月份首次土拍，延续了3月的高报名人数和竞拍热度，3宗宅地全部熔断成交，总成交金额为20.36亿，平均溢价率为14.46%。

更早之前的3月，深圳首批供地成交的5宗地块中1宗溢价；成都首批集中供地第二拍3宗涉宅地均达最高限价；合肥首批集中供地出

让10宗涉宅地块，5宗触顶进入竞品质环节，2宗溢价成交；宁波首批集中供地出让10宗涉宅地块，4宗触顶摇号。

Wind数据显示，从住宅类用地来看，3月百城住宅类用地成交平均楼面价为3660元/平，环比上升1.4%，同比上升3.6%，百城住宅类用地平均溢价率为7.62%，较去年同期上升了3.1个百分点，为2021年9月以来的最高点。

而且，土地成交热点正在向核心一二线城市聚焦。克而瑞数据显示，截止至4月中旬，一二线成交总价占比提升4个百分点至66.5%，建面口径占比提升1.1个百分点至31.4%，保持了近年占比持续提升趋势；具体城市来看，2023年成交总价占比前十城市为杭州、西安、北京、南京、苏州、广州、成都、宁波、温州、合肥，均为核心城市。

溢价率也在同步走高，其中溢价率较高城市包括宁波10.9%、合肥10.9%、深圳10.1%、杭州9.8%、南京8%，均显著高于平均水平。

自去年以来，集中供地从三批供地演变成了多批供地，包括四批、五批、六批供地，各地采取多批少量供应后，土地流拍率走低。进入2023年2月，自然资源部优化集中供地政策后，重点城市供地“多频少量”“集中挂牌、分散出让”的特征愈发显著。

中银证券分析道，南京、北京、广州等城市缩量提质的供地策略，再加之市场信心的恢复，土拍市场热度尚可，整体溢价率水平也得以维持在相对高位，例如南京供地质量明显提升，11宗宅地有4宗地块封顶成交，一定程度上带动了土地市场热度，溢价率高达8%。

申港证券也认为，由于进入2023年部分城市集中供地土拍规则变动，地块出让日期分散，从已启动集中供地的城市来看，供应地块质量有所提升，集中供地22城多数土地市场热度升温，且好于全国整体水平。

当然，除了供地端之外，拿地端的变化也很明显。

拿地趋同一二线，房企竞争加剧

刚刚过去的年报季，多家房企透露出一个共同的信号：拿地均趋向一二线核心城市。并且这一现象从去年便现端倪。

中海2022年拿地占比中，一二线城市的货值占87%；今年可售货量中，73%在一

线和强二线城市，管理层称未来投资还将进一步聚焦一线二线重点城市；绿城更为聚焦，拿地目标主要瞄准一二线城市，而且是去化率更快的住宅地块，尽量避免较大商办体量的项目。

招商蛇口也在将拿地区域至收缩一二线城市，2023年将重投核心城市，包括华润置地、保利、华侨城等房企采取的也是类似投资策略。

甚至是以往土储更多偏向三四线城市的碧桂园，也要调节土储结构，逐步调整为一二线和三四线各占50%。其去年新获取的9个项目，71%分布在一二线城市。

房企拿地同步趋向核心城市，在促使一二线土拍热度升温的同时，也进一步导致优质土地获取难度提升，更确切的是，央国企房企之间的竞争将愈发激烈。虽然民企开始呈现出积极意愿，拿地比例增高，但目前的土地市场仍以央国企为主。

本次上海土拍中，根据报名情况，招商蛇口报名地块数量达15宗、越秀14宗、建发13宗、华发12宗、保利12宗、华润12宗，多幅优质地块的争夺主要是央国企之间竞争。

以普陀区桃浦地块为例，吸引了包括华发、招商蛇口、保利、华润、中海、中能建、金茂、越秀、绿城、金隅等在内的十多家房企争夺，经历54轮，绿城37.61亿元触发终止价，最终被浙江交投&象屿地产联合体通过一次性报价，以总价37.78亿元最接近随机值竞得，溢价率9.51%。

此外，徐汇田林地块吸引了12家房企竞拍，最终花落中铁置业之手；浦东周浦地块参与现场竞价的竞买人也在10个以上，最终被南昌市政&招商蛇口竞得。

而且，在控制溢价率上限背景下，土地最终能否成功获取，具有很大的不确定性，主要取决于两点：一是运气，即房企的摇号结果；二是资金充裕水平，通过参与多个地块竞拍，可以提升获取概率。

正如上述普陀区地块，金茂&凯德联合体举牌10次、保利发展举牌8次、绿城举牌11次、中铁建&越秀联合体举牌3次、国贸&葛洲坝联合体举牌4次、金隅举牌5次，但均未拿下这一地块；而浙江交投&象屿联合体仅举牌一次，在最后的书面竞价成功。

土拍升温后，考验的既是房企的资金实力，也是运气的一场比拼。

本文源自焦点财经Focus