

自三年前深圳土拍之时直接规定商品住房入市最高均价并限制了最高地价之后，深圳房价高涨预期被掐断，开发商“大战”几百回合抢地的景象已不复见，甚至出现流拍。

但今年深圳首轮集中拍地，无论从整个城市还是各个片区来看，都明显有了不同变化。此次已出让地块，周边供应新盘及二手房行情如何？对普通购房者而言，此次土地拍卖透露出哪些关键信息？

8宗地封顶价成交，开发商拿地当天开工

回顾深圳今年首次集中供地，4月29日下午3点到晚上7点，鏖战4小时，万科、安居集团、华润置地、深业、天健、坪山城投、深汕投控分别竞得8宗居住用地，此次八宗地100%出让，且全部以封顶价成交。

而就在土拍结束的当日晚间，开发商的挖掘机就开进了工地。4月29日晚10点，华润置地深圳大区在官方微信公众号发文，表示在成功竞得地块后，深北片区光明玉塘项目、凤凰项目立即安排人员设备进场开展施工准备工作，实现“当天拿地、当天开工”，这也是深圳大区深北片区推进“拿地即开工”，提升工程落地效率的范例。



图片来源：德永评估深圳

多宗地块限售价上调，房企利润空间增大

为何房企对于本次土拍态度较为积极？一方面是限价上调的变化，与去年同一位置的地块价格相比，今年第一次土拍的限售价格上涨了3%-5%左右。

例如万科拿下的宝安区新安街道A012-0112地块限价8.75万元/□，而去年同片区A122-0372地块限价8.33万元/□，今年上涨幅度为4000元/□。上涨幅度最大的来自华润拿下的光明区凤凰街道A503-0095地块限价为4.89万元/□，而同片区A503-0093地块去年限价为4.44万元/□，今年上调幅度为4500元/□。

限价上调意味着留给开发商的利润空间更大。克而瑞认为，深圳土拍限价上调为房企释放更多利润空间，房企拿地热情上涨。“从短期来看，土地结构和竞拍规则或将持续优化，拿地门槛、竞拍规则、销售限制等都将进一步调整，在利润空间上进一步激发企业拿地意愿，提振企业的拿地信心。”

而另一方面，从已经完成今年首批集中供地的十余个城市的情况来看，全国土地市场冷热不均，高安全系数的城市更受开发商的青睐。

例如天津、东莞等城市的首轮土拍出现大面积底价成交、流拍或终止转让的情况。而杭州、北京、合肥、深圳等城市的土地市场却有所回暖。此轮土拍国企依旧是拿地的绝对主力，其共识性也更强。

虽然销售市场仍然较冷，但土地市场已开始“回温”，也说明房企的投资信心正在修复。

“此次深圳土拍表现较好，说明房企对一线城市的土地投资依然持看好。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，预计类似拿地情况也会对其他城市的房企投资产生影响或启发，5月份一些城市土拍市场可能会有积极复苏的表现。”

土拍后买房，可重点关注这几个区域

对深圳购房者来说，此次土拍亦透露了不少关键信息。

第一，此次拍地限价提高幅度最大的片区，在光明凤凰街道。

光明区凤凰街道是光明区发展较成熟的街道之一，区内目前有长圳站和凤凰城站两大地铁站以及光明区政府等基础配套设施，这里聚集了光明的网红住宅，龙光玖龙台、宏发万悦山、星河天地等项目均创造过开盘售罄的记录。

目前该地块周边有三个待售项目，分别是中海观园（2021年9月28日深圳集中供地拍卖，限销售均价不高于4.44万元/□）、安居萃云阁（人才安居公司自持的租赁住

房)、深房光明里(2021年9月28日深圳集中供地拍卖,限售价4.4万/口)。目前在售的项目有深铁瑞城,均价5.03万元/口;龙光玖瑞府,均价5.19万元/口,明月鹏著花园,均价5.25万元/口,星河天地五期,均价5.18万元/口。

据百度地图测距,A503-0095地块距离光明城高铁站直线距离大概在500米左右,同6号线凤凰城站和长圳站的直线距离都在2公里左右。

该地块由华润竞得,在限价上调的情况下,开发商压缩成本的压力也没那么大,因此市场预计其打造的产品品质可能会创造惊喜。



宗地位置。图片来源:深圳土地矿业权交易平台

第三,最多开发商抢的宗地,在龙华红山片区。

开拍前据有关媒体统计的土拍摸底意向显示,8宗宅地中最热门的是龙华民治A818-0478宗地,预计有13家房企报名。尽管开拍当日该宗地共只10家房企参与,同预期的相比少了3家,但仍是最多房企参与竞拍的、最热门的宗地。

该地块吸引了包括华润、中海、保利、招商等房企的竞拍。最终由深圳市科之谷投

资有限公司（深业）&深圳市龙华人才安居有限公司竞得。建成后普通商品住房销售均价不得高于7.215万元/㎡（毛坯）。

龙华民治地块缘何吸引众多房企参加？龙华片区的置业顾问亚新告诉记者，由于片区靠近深圳北交通便利，以及有较为成熟的配套和浓厚的居住氛围，近两年已经成为深圳刚需和改善的置业热门选择。“这次土拍的地位置较好，地处红山与上塘地铁站之间，紧邻星河传奇小区。”

记者了解到，目前，星河传奇花园（一、二期），参考价为6.9万-7.2万元/㎡。而从市场价来看，星河传奇二期88平4室1厅的房源业主挂牌总价在873万元，折算下来单价高达9.86万元/㎡。