

土拍：央国企占主力 新面孔摇号出圈



随着最后两宗住宅地块成功出让，2023年北京土拍市场也落下帷幕。北京商报记者梳理发现，北京2023年共计举行了27场土拍，成功出让61宗涉宅用地，总成交金额超过1740亿元。土拍热度方面，底价成交、触顶成交分化明显。2023年北京土拍共有27宗地块底价成交，占比接近一半，触及价格上限的地块共有23宗。与此同时也不乏热门地块，摇号抢地和竞现房面积成为热门地块的标配。一众“新面孔”也开始成为北京土拍的常客，让人目不暇接。摇号、分化、央企、托底、零流拍、新面孔……错综复杂的局面构成了2023年的北京土拍市场。

央国企拿地占比约84%

2023年，北京土拍采取了预申请用地公示的方式，先进行整体摸底，然后再正式挂牌，并无地块流拍。

按照“少量多频”的节奏，北京2023年共计举行了27场土拍，成功出让61宗涉宅用地，总规划建面582.2万平方米，收获土地出让金1741.3亿元。从整体供求来看，推出和成交规划建面同比均上升，分别增长1.9%、20.1%。推出楼面均价同比下降7.6%，成交楼面均价同比下降7.1%。

中指研究院土地市场研究负责人张凯表示，土地出让金小幅攀升，同比增长7.8%，体现出北京土拍市场的强大韧性和吸引力。

具体来看，供地的14个行政区当中，以供地宗数来统计，大兴区11宗为之最，昌平区、丰台区各8宗持平，朝阳区6宗，房山区、通州区、顺义区、石景山区各5宗，海淀区、亦庄开发区各2宗，远郊区平谷、延庆、怀柔、密云各1宗。

从成交总价来统计，丰台区以348.2亿元位列第一，总规划建面79.6万平方米；大兴区316.7亿元位列第二，总规划建面105.6万平方米；昌平区264.3亿元位列第三，总规划建面106.8万平方米。

土拍热度方面，底价成交、触顶成交分化明显。海淀、朝阳、丰台等区域优质地块竞争激烈，房企拿地成为概率事件，多宗地块竞拍至摇号阶段，而房山、密云、平谷、怀柔、延庆等郊区冷门地块依赖国企托底，多是底价出让。

为加强企业参与信心，2023年北京土拍出让地块呈现“小体量、低总价、有配套”的特征，61宗成交地块中35宗地价在30亿元以下，大大降低了开发企业参与门槛。拿地企业当中，央国企拿地占比约84%，民企占比约13%。

摇号与“新面孔”

回顾2023年，摇号、“新面孔”成为北京土拍市场的关键词。

2023年3月23日，大热的昌平朱辛庄0028地块出让，42家企业主体参与，中签率仅2.38%，最终首次进京的上海大华凭借运气夺得该地块。

仅不到3个月时间，顺义新城第19街区19—69地块便刷新了朱辛庄0028地块的纪录，报名企业数量高达45家，最终经历“双触顶”、摇号后，福建雄旺成为赢家。

而半个月后，顺义另一宗地块——顺义新城第2街区6022、6023—1地块，21家企业参拍，最终石家庄创世纪摇中该地块，成交价11.04亿元，这也是该企业第一次进京拿地。

6月16日，起始价高达75亿元的“王炸”地块经

开区X47R1迎来现场竞价，共吸引31家房企主体报名，包括华润、保利、中海、中建、招商等在北京房地产市场深耕的知名房企，但是在最终的摇号环节中，中皋置业以79.12亿元+5.3万平方米现房销售面积幸运摇中，溢价率15%。“31中1”的幸运，也让中皋置业一举成名。

北京土拍市场火热，就连“防水一哥”东方雨虹也疯狂刷脸。在年中连续举牌6次、希望在京拿地却无果的东方雨虹，也于10月18日成功摇中丰台区南苑棚改项目A地块东区，豪掷40亿元。

细究上述企业，都是北京土拍市场的新面孔。张凯指出，许多地方新面孔参与到北京土拍市场当中，且表现积极，这也意味着在城市快速分化的当下，北京成为众多房企选择在未来深耕的城市之一。

抓住新政窗口期

随着房地产市场进入深度调整期，退出三、四线，聚焦一、二线已经成为当下各大房企的共识。

某头部房企土拓部负责人告诉北京商报记者，近期北京新政的利好，更是加深了各大房企聚焦高能级城市的共识，要抓住新政窗口期。从土拍到面世，目前各大房企都“卷”到90天左右，这个时间都会处在政策余温的周期里。因此，2024年北京土拍市场也会非常活跃。

“当前也是房企补仓北京的窗口期。”上述土拓部负责人称，现阶段多个采取“两集中”土地出让方式的城市取消了土地限价，恢复“价高者得”模式，北京是否跟进“取消地价上限”这一政策同样面临选择。无论政策是否有变动，各大房企“精准投资”拿地策略并未改变，核心优质地块仍是企业关注重心。

2023年10月以来，22个实行集中供地、集中公告的城市已有18个取消土地限价，恢复“价高者得”模式，其中包括广州、成都、合肥、南京、重庆、厦门、济南、武汉等地，其余4地为尚未调整的北京、上海、深圳和宁波。宁波虽未取消土地限价，但将地块封顶溢价率大幅上调，从此前的15%提高至30%。

展望2024年，张凯表示，北京和上海已逐渐成为众多房企在市场分化之下“唯二”的深耕城市之选。全国住房城乡建设工作会议提出“以好房子为基础，推动好房子、好小区、好社区、好城区‘四好’建设”。北京的老旧小区存量仍然较大，改善需求尚有大量的释放空间，结合目前北京在限购方面的政策仍然是全国最严的城市之一，因此北京强大的房地产市场潜力仍将吸引更多的房企来京投资，预计2024年北京的土拍仍将保持较高的市场热度。