

重庆 2022 首批集中土拍热度明显回升！揽金近 100 亿！

——2022 年重庆首轮土拍报告

3 月 30 日，重庆 2022 年首批集中土拍落幕，本批次共推出 13 宗涉宅用地，最终全部成交，成交建面 147.10 万平方米，成交总价约 99.49 亿，平均楼面价 6764 元/m²。其中 3 宗地块直接熔断进入摇号，整体溢价率升至 5.40%，较去年第三轮热度明显上升。

一、限马甲、限参拍资质、限资金来源不变，付款周期延长

2022 年 1-2 月，重庆主城区成交低迷，市场信心不足，政府为了稳房价、稳地价、稳预期需要做出一些调整，目前房企的资金压力也并未有实质性的改变，因此重庆首批土拍在延续去年土拍规则的基础上，对部分规则进行了调整和优化。

延续的规则

1、继续限地价，溢价率上限仍为 15%

2022 年第一批次集中供地继续限地价，最高溢价 15%。总共推出的 13 宗地块最高溢价均为 15%。

2、三限不变，限马甲、限参拍资质、限资金来源

延续 2021 年第三批次供地的限制不变，同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买，须具有二级（含二级）以上开发企业资质等级。股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得使用金融机构各类融资资金、上下游企业借款或预付款、其他借款、关联非房地产企业融资等。

调整的规则

1、全年供地次数由 3 次增加到 4 次

2022 年供地次数拟调整为 4 次：为防止出现地块数量过多导致的流拍现象，重庆市中心城区 2022 年住宅用地供应拟按四批次实施，本次为第一批次公告，第二、三、四批次出让公告时间拟定于 5 月、8 月、11 月。

2、付款周期最长延长至一年

付款周期最长延长至一年：2022 年第一批次集中供地地块付款周期由 3 个月，最长延长至一年，为企业资金管理提供了便利。

3、自持租赁住房消失

自持租赁住房未提及：2021 年第二批次、第三批次供地都有涉及配建自持租赁住房或达到最高限价后竞自持租赁住房的要求。2022 年第一批次未提及相关要求。

4、无出让条件限制地块

无出让条件限制地块：2021 年出让地块或多或少都有出让限制，如配建商业自持、引进产业资源等。2022 年第一批次所有地块均未提及相关条件限制。

二、首批土拍热度较去年第三批明显回升，北碚、渝北地块均溢价成交、3 宗触顶摇号

对比 2021 年第三批集中土拍，重庆 2022 年首批集中土拍热度明显上涨，整体溢价率高达 5.4%，较去年第三批明显提升。

从土地成交具体情况来看，推出的 13 宗宅地全部成交，总成交建面 147.10 万平方米，总成交金额达 99.49 亿元，有 5 宗地溢价成交，其中 3 宗地块触及最高限价直接熔断进入摇号；均位于北碚区和渝北区。相比之下，九龙坡区、巴南区、大渡口区、沙坪坝区的热度很低，8 宗地块均以底价成交，市场热度表现不一。

就底价地块比重来看，本轮集中土拍底价成交地块比重降至 69%，较去年第三轮明显下降（成交 23 宗宅地中仅有 2 宗溢价成交，底价成交地块比重高达 91%），企业拿地积极性有所提升。

重庆各批次集中土拍对比

批次	2021 年			2022 年
	第一批	第二批	第三批	第一批
供应宗数（宗）	46	42	28	13
成交幅宗数（宗）	46	28	23	13
成交总建筑面积（万 m ² ）	695	263	404	147.10

成交金额（亿元）	635	163	276	99.49
成交楼面均价（元/m ² ）	9133	6187	6818	6764
整体溢价率	43.0%	0.02%	0.5%	5.40%
底价成交地块比例	13%	96%	91%	69%
溢价成交地块比例	87%	4%	9%	31%
流拍幅数（含终止出让）	0	14	5	0
流拍率	0	33%	18%	0

注：仅统计中心城区

三、国企、央企依然是拿地主力军，龙湖成最积极拿地企业

从报名房企来看，本批次共有华润、建发、中海、龙湖、海成、万科、越秀、中建信和、中铁二十局、招商蛇口、大悦城、昕辉、凯翰等二十余家房企报名参与竞拍，国企、央企依然是主力军，但部分民企也开始参与拍地，表达出拿地积极意向。

批次	重庆土拍主要参拍房企
2021 年第一批	龙湖、融创、金科、中交、保利、招商蛇口、佳源、中粮、象屿、绿地等
2021 年第二批	康田、中信、颐天康养、中铁等
2021 年第三批	香港置地、万科、信达、金茂、招商蛇口、国瑞、中海、华能、交开投、华润等
2022 年第一批	华润、建发、中海、龙湖、海成、万科、越秀、中建信和、中铁二十局、招商蛇口、大悦城、昕辉、凯翰等

数据来源：根据公开资料，58 安居客房产研究院整理汇总

从成交来看，首批土拍无一流拍，整体有回暖趋势。受关注板块如中央公园、蔡家等板块的优质宅地依然收到多家房企报名，体现了房企对北区未来价值的肯定。从拿地企业性质角度来看，拿地的房企除了龙湖一家纯民企外，其余几乎都是央企、国企等开发商，可见房企资金压力仍然很大。具体拿地房企来看，本次集中出让，龙湖最积极，拿下 3 宗宅地，华润、中海、大悦城分别拿了 1 宗地。

具体地块来看，渝北区中央公园板块 2 宗地块及北碚区蔡家组团的 1 宗地，经过多轮竞拍后进入摇号环节，最终均以最高溢价 15% 成交，分别被中海、大悦

城、建发收入囊中。

沙坪坝区西永组团本次成交 3 宗地，分别归属中建信合、龙湖、龙湖+昕辉。加上龙湖+海成拿到北碚区蔡家组团的另 1 宗地，龙湖共拿到 3 宗地，成为本轮土拍收获最丰厚的房企，也是最积极的民企。

本批线下竞拍的最后一宗地是九龙坡区大杨石组团 W 分区 W06-9-1/05 地块，起始楼面价 10301 元/m²，是本批土拍唯一一宗楼面价破万的地块，最终凯瀚以底价 4563 万元成功竞得。九龙坡另有两宗地块底价成交，分别由渝隆、铝开发竞得。