

AN
JU
KE



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



“限地价”取消，能否挽救 低迷的土拍市场

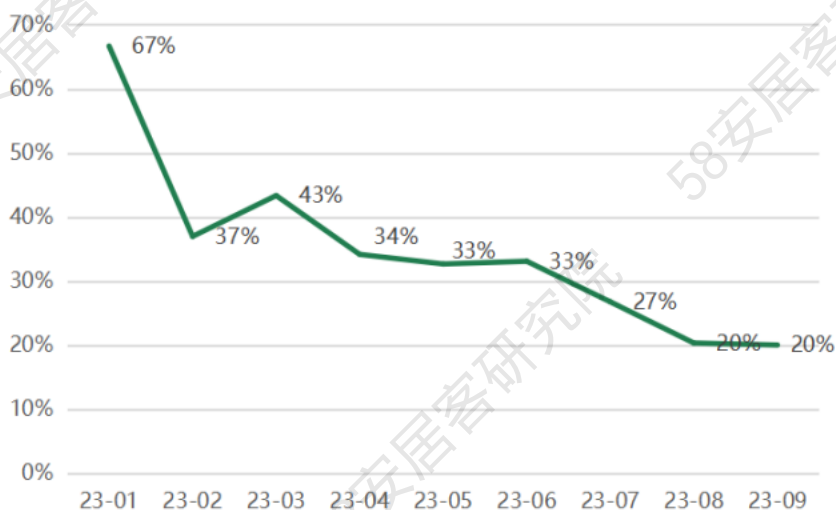
一、土拍市场正面临前所未有的低迷

自然资源部于9月底向各省市自然资源主管部门下发文件，内容包括建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。

取消“限地价”能把主动权交给市场，让市场来决定地块的真实价格，而该文件下发的背景则是土地市场整体热度较低。财政部最新数据显示，1-9月，国有土地使用权出让收入30875亿元，同比下降19.8%。

除了各城市土地出让计划的减少，热点城市房企的拿地热情大幅降低也是致使当前土地出让收入大幅减少的原因。58安居客研究院数据显示，1-9月原集中供地22城合计出让涉宅用地750幅（剔除纯保障房用地），同比跌26%；而今年地块面积也相应缩小，以减缓给房企造成的总价压力，合计出让可建面积下滑幅度达35%，较地块数量下滑幅度更大。由此而带来的这22个热点城市宅地出让金额跌幅达30%，远高于全国水平。今年下半年以来，地方平台托底拿地的情况又开始蔓延，9月份地方平台拿地比例也接近40%，与去年年底不堪的土拍市场接近。同时，“限地价”触达率逐月滑坡，8-9月连续两个月仅20%的地块触达“限地价”，处于历史洼地。

原集中供地22城宅地“限地价”触达率情况



二、济南竞拍超 200 轮，会蔓延至其他城市吗？

在 2021 年，各地开始普遍设置地价上限，为遏制此前频繁出现的“总价地王”、“单价地王”、溢价率超 100% 等现象，从当年年初开始，全国选定 22 城作为试点城市，采用住宅用地出让“集中挂牌、集中出让”的方式；当年 8 月，自然资源部要求集中供地城市单宗土地溢价率不得超过 15%，且不能通过提高起拍价格调整溢价率。

到了 2022 年，楼市开始急转直下，所谓的集中土拍也开始变味，“三批次”、“两集中”开始慢慢演变成四批次、五批次，甚至六批次的“少量多批”的特征，但从出让总量上看，并没有出现增加，企业在“保交付”和销售困境，和融资难的双重压力下，已无力把更多的精力和资金放在拿地上。而灵活供地节奏已成了今年土拍开局特征，各地在供地节奏上更结合了自身实际。然而节奏调节掌握在城市自己手上，也没有实质性缓解土地市场不温不火的局面。

那么这一步棋——“限地价”取消能否挽救当前低迷的土拍市场呢？先来看看几个率先实施的城市，济南、合肥、宁波、苏州、成都、厦门等城市的动作。从各地近期新推的地块看，均为不分区全部采用了“价高者得”的方式。

日期	城市	取消“限地价”政策
9月26日	成都	宣布 中心城区商品住宅用地 实施“竞地价”拍卖，新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价，即竞地价+取消商品房限价。
9月27日		成都发布土地使用权出让公告，该批次地块 依旧设有土地最高限价，但不再设置可售商品住房清水最高销售均价 。
10月23日		挂牌 7 宗宅地，采取“竞地价”方式 ，未提“限价竞买+抽签竞得”方式，且未设置商品房清水最高销售均价。
10月11日	合肥	合肥土地市场网公布了合肥年内第三批拟出让宅地的清单，包含 31 宗地块，其中 6 宗地 明确于 11 月 2 日出让，出让信息中只规定了起始价，未明确地价上限。

10月9日	济南	济南市自然资源和规划局发布补充公告，对10月中下旬即将进行的市本级 两场土拍 出让规则进行调整，恢复2017年8月前“价高者得”原则确定竞得人，出让环节不再设立最高限价。
10月17日	厦门	厦门计划于11月7日出让湖里区2023P12 一宗商住用地 。地块起拍楼面价45000元/平方米，起拍总价47.4亿元，地块采用拍卖方式出让，不设拍卖底价，按照价高者得原则确定受让人。
10月26日	苏州昆山	苏州昆山市挂牌4宗涉宅地块，分别位于周庄、开发区、锦溪、周市镇，总面积352亩，总起价28.4亿元，将于11月24日出让。除了周庄镇地块设有中止价格外，其余 3宗均未设置地价上限 。

● 成都：清水售价限制取消后，冷门板块依旧我行我素

从10月26日成都出让的7宗宅地看，该7宗地块尚未取消限地价，但已实施取消“清水限价”，7宗地块中有4宗地块触达土地限价，还有2宗地块底价成交，根据改些板块今年出让的其他地块看，**依旧延续热的板块继续热，冷的板块继续冷的局面**：如天府新区华阳街道地块41家房企参与抽签，天府新区正兴街道地块有26家房企参与抽签，而青白江区凤凰大道地块今年来该板块持续底价成交，此次也不出以意外，另一幅成华区保和街道地块所在的板块今年无地块成交，但去年成交的两宗地块也都是底价。

尽管10月26日成都拍地尚没有取消限地价，但取消了上市后的房屋售价限制，实际上是潜在提升了房企的利润，但冷门板块依旧我行我素，保持“低调”。

成都10月26日宅地出让情况

地块名称	面积 (平方米)	土地用途	地上最大 容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/m)	拿地企业	溢价率
四川天府新区正兴街道秦皇寺村2组	31778	住宅用地	1.0-2.3	114610	15700	越秀	14.6%
成华区二仙桥街道人民塘社区12组,青龙街道海滨湾社区1组	31052	住宅用地	1.0-2.0	101230	16300	中旅	14.79%
四川天府新区华阳街道香山村5组,万安街道高饭店村3组	24482	综合用地 (含住宅)	1.0-2.0	62673	12800	杭州坤航	14.43%
成华区保和街道斑竹社区2组	42309	综合用地 (含住宅)	1.0-2.5	158658	15000	成都人居	0%

金牛区金泉街道办事处互助社区 1、2 组,郫都区犀浦镇五粮村集体	61060	住宅用地	1.0-2.0	164861	13500	电建	14.41%
郫都区犀浦街道万福村一社,两河村四社,龙吟村六社	14032	住宅用地	1.0-2.0	20767	7400	龙湖	0.68%
青白江区凤凰大道以北,凤凰东四路以东	83265	综合用地(含住宅)	1.0-2.5	62449	3000	成都陆港	0%

● **济南迎来取消“限地价”首轮拍地，2 宗地块竞价 200 轮以上，大部分地块依旧底价成交：**

10 月 30 日，济南也迎来了调整规则以来的首次土拍，除去 1 宗地块提前终止外，共出让 11 宗地块，其中雪山地块、凤凰路住宅组团和彩石地块引来多家房企争抢，其余地块全部以起始价成交。

凤凰路住宅组团和彩石地块两宗地块竞价 200 轮以上，重现了 2016 年、2017 年土拍鏖战一幕。这两宗地块脱颖而出与两个地块区位较好、门槛不高有关：彩石地块容积率只有 1.2，为旅游路沿线低密度地块，楼面起始价约 6900 元/平方米，最终楼面成交价约 10361 元/平方米，溢价 50%；凤凰路地块企业参与热度最高，在竞拍阶段引来中海、华润、保利置业、建发、中电建和海信、瑞马共 7 家企业的角逐，最终经过 241 轮较量，被中电建以 69486 万元的价格收入囊中，楼面价 9626 元/㎡，溢价率 53.1%。该组团地块的土拍楼面价创下历史新高。

济南 10 月 30 日宅地出让情况

地块名称	面积(平方米)	土地用途	地上最大容积率	成交价(万元)	楼面价(元/㎡)	拿地企业	溢价率
市立五院周边片区城市更新项目一期地块	21468	住宅/商务/交通	5.7	44117	3605	63615275 号竞买人	0%
无影山西路东地块项目地块 A-1	13596	纯住宅	2.7	终止出让			
无影山西路东地块项目地块 B	19784	纯住宅	2.7				

天桥区标山片区二期项目地块 B-2	18728	纯住宅	2.9	10479	1929	旭辉 银盛泰	0%
天桥区标山片区二期项目地块 B-3	34666	纯住宅	2.9	35186	3500		
凤凰北路以西、商贸城路以南 WSR1602-1 地块	25266	纯住宅	2.8	65761	9296	中电建	53.1%
凤凰北路以西、商贸城路以南 WSR1602-5 地块	3976	住宅服务	1.5	3725	6246		53.1%
雪山二期剩余地块 A-1	55080	纯住宅	2.1	79985	6915	中海	6.4%
济钢片区韩仓河以东地块 8-38	33016	纯住宅	2.3	50498	6650	济南城投	0%
济钢片区韩仓河以东地块 B-39	31025	纯住宅	2.0	42505	6850		
市中区白马山片区前后魏 07 街区 BM50710 地块	16226	纯住宅	2.9	11986	2547	82212736 号竞买人	0%
彩石片区旅游路以北、蟠龙路以西 ECS05-1 地块	56813	纯住宅	1.2	70642	10362	保盛集团	50.2%

三、土拍市场总体呈现两种结果特征

一是，触达限价的地块较少，“限地价”或者“限房价”取消与否变化都不大。土地市场下半年以来呈现愈加低迷的态势，即使原先有“限地价”政策，触达率也非常低。有的城市几乎每幅地块都是底价成交，如长春，今年以来共成交 14 幅地块，几乎都有限地价要求，但实际上每一幅均是底价成交，更别提触达地价限制了，而除了这些，还有 6 幅流拍或者是提前中止的地块。除了长春，还有诸多城市的“限地价”要求形同虚设。连原先设定的最高限价都不能达到，地块无人问津，取消限价的意义几乎荡然无存，给市场带动不了波澜。

二是，为房企争夺热地提供政策助力，导致冷热分化加剧。冷热分化是当前很多城市的土拍现状，实际上在热点的一二线城市，我们都能看到地块的热度和其品质有相当大的关联。如南京，六批次供地出让地块 17 幅，除去保障房地块以及高淳等远郊 6

幅地块，仅被戏称“宇宙中心”的河西 1 幅地块摇号成交，其余 10 幅地块均底价成交，并由国央企包揽；又如，成都 8 月推地中有 6 成地块底价成交，还有 4 宗地块提前取消了交易，而热门地块如锦江宗地“熔断”后吸引了 44 家房企抽签。如果放开限价后，热门地块的价格完全由开发商报价所得，必定会超出原本 15% 或者 10% 的溢价最高限制，由此造成热门的地块更热，可能会创造出更多的“地王”，从拉动区域经济的角度看，能树立区域项目的价格标杆，但同时也造成了冷热分化加剧的局面。

四、全面取消“限地价”带来的影响

每项政策的出台总有利有弊，从全面取消“限地价”看，对于市场的利处主要体现在以下三个方面：

一是，从优化市场环境的角度讲，能在一二手房明显倒挂的区域，充分体现优质优价，并减少“万人摇号”、黄牛排队、假离婚等的楼市怪相，并平衡一手房和二手房的热度。如由于新二倒挂严重，个别城市甚至摇中一套限价新房就能赚几百万，过几年后转手二手房市场，这样稳赚不赔的生意助长炒房风气。如在这些区域的新增土拍项目取消了“地价”和“房价”的限制，那么新房价格优势就会不那么明显，购房者就会转向“所见即所得”的二手房市场，继而拉动二手房交易市场的活跃度。

二是，有利于提升住房品质。在限价面前，开发商只能不断降低配置，以维持微薄的利润，从而个别开发商为了节约成本偷工减料，豪宅漏水、墙面拖皮等现象屡见不鲜。如果取消“限地价”、“限房价”，增加房企的利润空间，能让房企精心打造产品，恢复到良性的市场竞争氛围中。

三是，能通过差异化竞争，改善冷门板块的市场热度。值得称道的是，此次自然资源部在建议取消“限地价”的同时，还建议取消远郊土地容积率 1.0 的限制。独栋别墅

产品有望久别重逢，除了形成房企的产品差异化竞争外，还能满足多层次的住房需求，满足改善型购房者在追求高品质住宅上的夙愿。从另一角度讲，也能拉动远郊区域公寓市场的发展和去化，给其房价以支撑。通过改变产品，缓解土地市场和房屋交易市场冷热不均的局面。

从弊端上看也较为明显：**一是加剧城市内部冷热分化；二是带来取消房地联动价，容易造成地价失控，当然这也是基于对地块所在板块今后发展的看好，但也由此而牵连到整个板块或者区域房价，增加购房者的负担。**

五、政策建议

而我们有理由认为，自然资源部此次提出的建议取消限地价，更像今年各大中央会议中国不再提及“房住不炒”一样，主要的原因在于当前房地产市场供求关系发生重大变化，**在行业逆周期应该撤销一些不合适宜的干预措施，来契合当下的市场情况。**

当然，上述所有的预判都是基于销售市场出现实质性回暖，“土地-市场-土地”是一个循环的过程，而当前整个楼市处于瓶颈期销售市场受阻，如市场没有回暖，对于大多数城市而言，土拍规则调整带动市场效果或有限。

因此，**如要放松土拍规则，应先在销售市场回暖的城市或者板块进行，只有这样才能形成循环滚动的发展，尤其是在一些本来土拍市场就非常弱的城市。**如若不加区分全线放松，会造成部分城市政策失灵的结果，对无论是政府还是房企还是最终的购房者，都会使其市场信心产生不良的影响。当然，这并非一蹴而就，在行业下行周期每一项政策出台后的“反射弧”来的都较为缓慢。**另外，在不取消“限地价”的情况下，适当提高房地联动价，提倡绿色建筑和超低能耗建筑高质量发展，也能为房企收获利润，稳定市场预期、给足房企信心。**

因此针对还未取消限地价的的城市，我们认为，取消“限地价”并非是一个非常急迫，非立马实施不可的政策，当前虽然部分城市楼市开始有所起色，但非常不稳固，如还继续沿用限地价、限房价+摇号的出让方式的南京和杭州在近日的土拍中，大部分地块也已底价成交，国资背景的房企拿地依旧是主流，因此**市场稳固 1-2 个月后才**是**土拍相关松绑政策推出的最佳时间**。

而针对远郊区域容积率 1.0 下限的放松，则可以先行先试，因为冷热不均已基本成为当下各热门城市的土地市场的共同特点。在相对冷门的远郊区域推出相对稀缺的产品，能够吸引关注，缓解区域去化的困难。

AN JU KE

👤 | 58 安居客研究院高级分析师：许之静

✉ | Xuzhijing01@58.com

☎ | 13818622802

📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩
商务广场 T7 幢 18-21 层



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE