(文/解红娟编辑/马媛媛)3次土拍中断、20余家房企挑灯夜战、50家房企抢19宗地、28组竞买人夺1宗地……为期4天的上海2023年首批次集中供终于落下帷幕。

4月18日至4月21日,上海共出让19宗涉宅地块,总出让面积94.4万平方米,总建面约198.9万平方米,起价共计483.4亿元。最后,19宗涉宅地块全部成交,总成交金额519亿,平均成交楼面价26089.9元/平方米,平均溢价率7.3%。

本轮土拍中,央企和国企仍是最大赢家。其中,保利包括联合其他房企,拿到了3幅地块,金地联合体、象屿联合体等都有2幅地块入账。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,这些房企在上海有稳定的拿地,有不错的营收,收益可以继续拿地,形成良好滚动,做到强者恒强。而且拿的地块是热门地块,确保产品未来销售不会有太大压力,提前锁定销售业绩。

"此外,国、央企拿地还是占到8成以上,从这点可以看出综合实力上还是国、央企有优势。"在卢文曦看来,尽管上海土地热度较高,但近期上海楼市销售节奏有所降温,势头没有3月那么强,市场的反复也会令民企拿地上会比较保守。

卢文曦指出,民企不是没有收获,比如龙湖联合体拿下江桥地块,新华地产拿下金山亭林地块等。"也反应出当下房企的风格,虽然市场在转好,民企拿地方面还是比较保守。"

重头戏:35家房企夺地

由于留出部分利润空间,此次上海土拍热情空前高涨。

据观察者网统计,上海此次出让的19宗涉宅地块中,有11宗地块吸引了10家及以上房企参与竞拍,其中,有4宗地块参拍房企超20家,且全部位于莘庄板块和西虹桥板块。另外,莘庄社区16A-07A地块热度最高,吸引33家房企夺地。

有意思的是,上述4宗地块全部放在最后两日。

土拍第三日,青浦2宗地如期出让,青浦区西虹桥小涞港西侧52-20地块吸引万科、 华润置地、中海、绿城中国、建发、厦门象屿、厦门、深圳南山控股等13组竞买人 参与竞拍,在第22轮竞拍时触及中止价29.89亿元,转为一次书面报价。

最终,被上海泓喆房地产开发有限公司(华润)以30.15亿元竞得青浦区西虹桥小 涞港西侧52-20地块,楼面价39769元/平方米,溢价率8.95%。

青浦区西虹桥龙联路北侧07-02地块也吸引了华润、中海、中铁置业、金新城象屿、建发联发、中铁建越秀、华发江苏海润、招商南山、安徽高速、大华、国贸葛洲坝路劲、大家、绿城、保利发展等20组竞买人。

此外,该地块因系统问题开拍至晚上约22点30分。最后,该地块被华发江苏海润联合体以19.19亿元竞得,溢价率8.98%,成交楼面价38689元/平方米。

作为本次土拍的重头戏,两宗莘庄地块在土拍最后一天压轴出场。

上海中原地产市场分析师卢文曦介绍,莘庄虽然位于外环外,但整体已经非常成熟,因此能有土地出来已经是比较稀缺的事情。上一次莘庄土拍还是2015年,所以也导致区域内新盘供应相当稀少。区域内改善需求多,后续不用担心去化问题。

卢文曦进一步指出,本次莘庄供应两幅地块,均位于春申湖板块,距离轨道交通12号线七莘路站大约1公里左右,步行可达,交通便利;周边多个居住小区,幼儿园、小学、初中齐全;商业设施有莘庄维景印象城、华君广场等,满足日常生活需要。

58安居客房产研究院分院院长张波也指出,莘庄的高热度原因之一是本地改善型需求的推动,由于很多居民是10多年前就居住于此,习惯了一个区域后,改善需求也往往会在同一区域进行置换完成。

"总体来说,对于房企来说,越是这类需求集中而明确的板块,拿地的风险自然就越小,越是有大规划,前期销售热度高的板块,拿地的动力也越强。"张波说道。

因此,莘庄两宗地块成为本次土拍最热门的两宗地块,闵行区莘庄社区MHP0-020 1单元16A-07A地块共吸引33家房企参与竞拍;莘庄社区MHP0-0201单元13A-10 A、13A-13A地块共吸引28家房企参与竞拍。

21日上午,首先出场的是闵行区莘庄社区MHP0-0201单元13A-10A、13A-13A地块。该地块有16个竞买人中,其中仅4个联合体,在拍卖师2次调整加价幅度后,2号直接报出"中止价",竞价过程前后不到30秒。

最后,该地块被保利建工联合体以13.09亿元拿下,溢价率为8.52%,楼板价48105元/平方米。

接下来的重头戏就只剩闵行区莘庄社区MHP0-0201单元16A-07A地块了。该地块共吸引同济、中海、金隅、华润、华发、大华、万科、北京建工、金地商置、电建、海信、金融街、五矿、碧桂园、金茂、建华、天安&象屿、中铁置业&中铁诺德

、中华企业、保利&上海建工、华侨城、绿城、安徽高速、中铁建&越秀、招商&南山、建发&联发、国贸&葛洲坝、上海城建35家房企、28组竞买人。

因系统问题,该地块开拍至9点,最后被中华企业以总价20.105亿元竞得,成交楼面价48029元/平方米,溢价率8.47%。

中海颗粒无收

"重返上海滩的三家房企里,只有中海运气差了点。"业内人士告诉观察者网,原本以为万科、华润、中海会有一番大动作,但从结果上看,不如预期。

据观察者网统计,在19宗地块的总量下,中海报名7宗、万科报名10宗、华润12宗。最后,华润竞得1宗、万科竞得2宗,中海颗粒无收。

虽然数量不多,但华润和万科竞得地块质素不错。华润竞得的青浦区西虹桥小涞港西侧52-20地块,在本轮土拍中热度排名第四,共吸引建发联发联合体、大华、招商南山联合体、国贸葛洲坝路劲联合体、中铁置业、中海、象屿天安联合体、华发越秀联合体、保利发展、万科中铁建联合体、华润、安徽高速、绿城这13组约20家房企参与竞拍。

观察者网了解到,该地块在第22轮竞拍时触及中止价29.89亿元,转为一次书面报价。最终被上海泓喆房地产开发有限公司(华润)以30.15亿元竞得,楼面价39769元/平方米,溢价率8.95%。

万科开局保守,首日以底价37.83亿元竞得的松江区广富林街道SJC10004单元2街区19-01、25-01号地块及人民北路地下连通道举例,该地块总建筑面积24.89万平方米,但住宅面积仅10.68万平方米,占比42.91%。

接下来的几天,万科虽有参与,但一直没能竞得地块。直到土拍最后一天,万科以联合体摇中了闵行区梅陇社区MHP0-0306单元5-3、6-3、5-5、6-5地块,成交总价75.49亿元,溢价率为8.98%,楼板价46402元/平方米。

值得一提的是,该地块起始价69.23亿元,是本轮供地中起始价最高地块,对应的土地开发面积也不少。数据显示,该地块土地用途为居住用地,出让土地面积为65071.2平方米,建筑面积162678平方米。

"从地块质素上看,闵行区梅陇社区MHP0-0306单元地块最佳。"卢文曦表示,该地块面积大,适合房企多次开发,即使开发完成后也属于一个中型社区,为万科服务的引入做了铺垫。

对比之下,中海颗粒无收,战况惨烈。

卢文曦表示,中海报名7宗,但最终却颗粒无收,一方面,是因为报名数量太少,可拿地数量减少;另一方面,或许是因为三年没在上海拿地,临场经验不是很多,导致其在一次性报价时和平均值存在一定差距。

据悉,自2020年首批集中供地起,上海便在房价地价联动机制下,合理设定地块起始价格、中止价和最高报价。规定竞价方式由原举牌竞价调整为"举牌竞价+一次书面报价",举牌竞价未达到中止价的,以价高者得原则确定竞得人;举牌竞价达到中止价时,转为一次书面报价,由最接近一次书面报价平均价的房企竞得。

以此次出让的闵行区莘庄社区MHPO-0201单元13A-10A、13A-13A地块举例,该地块平均价为130899.0625万元,保利发展最为接近,以报价130900万元、0.9375万元的价差竞得该地;中海报价130910万元,价差10.9375万元,以微弱的差距与该地块擦肩而过。

在青浦区西虹桥小沫港西侧52-20地块竞拍过程中亦是如此,虽然该地块被华润以-7.2143万元的价差竞得,但保利发展的价差也不大,为22.7857万元,反观中海价差高达162.7857万元。

"麻将打得越多越精。"在卢文曦看来,即使地块平均值要靠天时地利,但也离不开人和,"上海的一次性报价有技术含量也有运气成分,但不多参与积累经验不可能能连续拿多个地块。猜平均值有一定技巧,不是盲目拍脑袋。"