

(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，青浦区西虹桥小涑港西侧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涑港西侧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MHP0-0201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-10A、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涑港西侧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。

在青浦区西虹桥小涿港西侧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连续拿多个地块。猜平均值有一定技巧，不是盲目拍脑袋。”