

# 前7个月300城宅地出让金同比降近三成 哪些房企仍在拿地？

今年以来，尽管部分核心城市土拍市场热度较高，但全国土拍市场总体热度仍较低迷。不仅300城1-7月涉宅用地成交金额同比下降27%，而且百强房企的拿地总额也同比下降13.4%。与此同时，房企将一二线城市作为布局、补仓、调仓的重点，三四线城市则显冷清，加剧土地市场分化。

业内人士预计，未来一段时间内土地成交规模仍将低位运行，而在房企拿地格局上，依旧是央企国企占主导，民企保持弱复苏态势。



## 土地市场持续降温

据中指研究院统计，300城1-7月涉宅用地推出规划建面同比降31%，成交规划建面同比降33%，推出楼面均价同比涨7%，成交楼面均价同比涨10%，土地出让金同比降27%。从数据来看，供应面积持续走低、成交面积降幅缩小，但因优质地块占比较高，成交楼面均价上升，土地出让金虽仍在下降，但降幅有所收窄。

房企投资继续向核心城市聚集，一线、二线、三四线城市热度分化明显。据中指研究院数据显示，一线城市土地出让金收入降幅最低，为22%；而受成交规划建面降幅拖累，三四线城市土地出让金收入降幅达30%。相比而言，房企在二线城市拿地占比最高，比如，50家代表房企2023年1-7月在二线城市的投资面积占比最高，为61.4%，一二线城市占比合计近九成。

在克而瑞分析人士看来，当前投资十分聚焦，一二线城市是企业布局、补仓、调仓的重点，三四线城市则显冷清。多数房企上半年拿地城市不超过15个，华润置地、滨江、招商蛇口等在一二线城市拿地金额占比超过90%。

此外，从7月土地市场来看，城市之间市场分化也在加剧，沈阳、济南、长春、郑州等城市以底价成交为主，而部分高能级城市触顶率较高。不过，北京、上海等核心城市7月土拍相较于上半年，热度也有所下降。

在各地土地市场低迷的同时，房企拿地额也在下降。据中指研究院统计，1-7月，TOP100企业拿地总额6946亿元，拿地规模同比下降13.4%，降幅较上月扩大3.2个百分点。而在7月，虽然北京、杭州、苏州多个热点一二线城市继续进行了集中供地，但50家代表企业7月拿地总额同比降低32.9%，环比下降37.7%。

另据克而瑞研究中心统计，截至7月末，今年新增货值超过百亿的房企为35家，环比仅增加3家，但对比去年同期减少了19家，投资低迷可见一斑。

## 地方城投“托底”力度减弱

当前，央企国企仍是拿地主力，重点城市拿地金额TOP10房企中有半数以上为央企国企，这与稳健型国企央企的资金状况相对较好有直接关系。比如，华润置地、保利发展等全国性龙头企业仍在多个重点城市广泛布局，在土地市场的参与度较高。

从中指研究院发布的1-7月新增货值来看，华润置地、保利发展、建发房产占据榜单前三位。华润置地以累计新增货值1124亿元占据榜单第一；保利发展、建发房产紧随其后，累计新增货值规模分别为994亿元和845亿元。此外，位列前十的房企还包括万科、绿城中国、招商蛇口、中海地产、中国铁建、越秀地产、滨江集团。

据中指研究院企业研究总监刘水介绍，1-7月央企国企拿地金额仍占主导地位，拿地金额占比超50%，同时受长三角地区民企表现活跃的影响，民企拿地金额占比提升至27%，地方国资拿地金额占比降至9%。

目前，北京、上海、厦门、南

京、苏州仍然是央企国企拿地的主力城市。而在杭州、合肥、宁波等城市，民企拿地金额占比有所增加，例如杭州民企拿地金额占比超过六成，6月9日出让的5宗地中4宗被民企摘取，7月18日出让的6宗涉宅地块中有4宗被民企摘取；成都拿地的民营企业更多是当地企业，如诚一投资、四川邦泰置业、嘉禾兴等。

相比之下，民营企业拿地积极性较上一年增长明显。但是，城投托底拿地力度减少。在22个城市成交的住宅用地中，截至7月底，地方国资企业拿地金额比上年大幅降低。这在南京、福州、济南、武汉等城市表现较为显著，地方国企“退潮”趋势逐渐显现。

值得关注的是，从拿地企业经营范围来看，今年家居建材企业以及文旅、化工、服饰等实业企业也开始在土地市场发力。比如物业管理、建筑工程、装修、零售等。此外，一些多元化实业企业此前地产业务体量较小，但拿地势头有所增强。

## 业内：土地成交规模仍将低位运行

今年以来除拿地企业格局变化外，当前房企投资逻辑明显趋同，核心一二线城市优质地块被多家房企“争抢”现象时有发生，全国土地市场“局部升温”特征越发明显。

在中指研究院土地市场分析师周巍看来，今年市场“小阳春”结束后，3-7月新房成交规模环比持续回落，直接影响房企拿地信心，土拍热度连月下降。当前弱能级的城市、板块土地出让难度较大，企业拍地意愿不足，需通过提供基建项目配合卖地。但同时弱能级城市地方债压力大，基建投资乏力。北京、上海受房地产市场降温以及地块优质程度下降等影响，7月的土拍相较于第一批次地块也有所回落。

克而瑞分析人士也认为，头部房企拿地放缓。1-7月，仍有近六

成百强房企尚未拿地，市场不断走弱之下房企投资依然谨慎。从7月单月拿地来看，头部房企拿地较上半年大幅放缓，全口径销售TOP10拿地金额除保利外，其余企业单月拿地均不足百亿。一方面是受到集中供地城市土拍节奏影响，另一方面，上半年头部房企在核心城市拿地相对充裕，市场走弱下，整体投资回归理性和谨慎。

对于未来土地市场走势，克而瑞分析人士预计，随着上半年核心城市优质地块的补充，若三季度销售无明显企稳回升，房企拿地大概率保持理性和谨慎，聚焦一二线城市的同时，更加关注性价比高的优质地块。拿地格局上，短期不会有明显变化，依旧是央企国企占主导、民企保持弱复苏态势，而土地成交规模仍将低位运行。（新京报）

## 全国找房热度 环比上涨4.1%

《7月国民安居指数报告》发布

58同城、安居客近日发布的2023年《7月国民安居指数报告》显示，7月，全国重点监测65个城市中，有32城新房价格环比上涨。7月全国新房找房热度环比上涨4.1%，其中，一线城市新房找房热度环比上涨7.5%，高于全国均值，购房者信心指数环比上涨1.8%。

## 新房市场： 购房者信心指数环比上涨1.8%

《报告》显示，7月全国重点监测的65城新房线上均价为17727元/㎡，环比微跌0.04%，其中有32城新房线上均价环比上涨。

58安居客研究院统计显示，7月，全国65个重点城市整体新房找房热度环比上涨4.1%。一线城市新房找房热度环比上涨7.5%，高于全国均值。其中北京找房热度环比涨幅为7.5%，上海为7.7%，广州为8.1%，深圳为8.4%；二线城市新房找房热度环比上涨3.7%；三四线城市新房找房热度环比上涨2.9%。

近日，多部门明确向市场释放出政策会加快落地出台的信号。58安居客研究院院长张波对记者分析表示，7月全国找房热度涨幅明显，主要因为近期加大政策出台力度的确定性增强。房地产市场供求格局变化也被充分关注，政策的出台将对市场下一步走向产生重大影响。

同时，一线城市7月新房找房热度上涨7.5%颇值得关注。张波表示，一线城市政策关注度更高，此前一线城市楼市放松的关键性政策始终未出台，下半年市场政策出台的概率进一步加大，尤其是限购放松以及“认房不认贷”相关政策落地，目前一线城市的市场底部已基本确立，一旦政策出台，市场升温的可能性会明显提升。

## 二手房市场： 深圳新增挂牌房源量环比上涨10.6%

《报告》显示，7月全国65个主要城市二手房挂牌均价为16375元/㎡，环比下跌0.58%，65城中有10城二手房挂牌房价环比上涨。

58安居客研究院统计显示，7月全国新增二手房挂牌房源量环比下跌3.1%，一线城市中，深圳环比上涨10.6%，其他城市呈现不同程度下跌，其中北京环比下跌12.7%、上海环比下跌1.2%、广州环比下跌11.5%。

58同城、安居客通过统计微聊问答数据发现，大连、烟台、贵阳、南宁、呼和浩特和昆明等城市购房者与经纪人的沟通增多；哈尔滨、兰州、沈阳、大连、福州和惠州等城市经纪人回答购房者问题增多。

近期，房地产利好信号不断释放，市场会出现哪些反应？张波告诉记者，政策力度和看房热度将呈现正相关，即政策放松的力度越大，看房热度上涨幅度就越明显，房价表现也会更稳定。从当下政策的推进来看，“认房不认贷”的全面落地更值得关注，“认房不认贷”不但坚持了房住不炒，更是支持刚性和改善性住房需求的直接表现，让真正自住买房需求得到政策支持。（中国消费者报）