



房地产行业：央国企拿地乏力 新玩家涌现



本报告导读：

城市土拍分化明显，11 月除北京、深圳和杭州土拍火热外，其余 5 个城市均是底价成交。央国企退出，地方国资的地块引入市场化运作房企代建或联合开发。

摘要：

除北京、深圳和杭州城市土拍火热外，其余 5 个城市均是底价成交。

11 月一共有 8 个重点城市进行了土拍，北京 6 宗地块有 5 宗溢价成交，其中 3 宗触顶成交；深圳成交的 6 宗地有 4 宗地溢价成交；杭州成交的 8 宗地有 50%溢价成交，其中 3 宗加价至封顶。而其他城市南京、长沙、武汉、郑州、无锡均为底价成交。

央国企退出，地方国资的地块引入市场化运作房企代建或联合开发。

从 11 月的拿地企业结构来看，央国企几乎退出了郑州、武汉、南京、无锡的土拍市场。武汉此次成交的 6 宗地块拿地企业均为地方国资企业，包括湖北联投、武汉城建、武汉交投和中建八局等；南京 4 宗地块均由江北新区的国资企业摘得；郑州第三批次成交地块均由当地房企和平台公司以底价竞得；无锡四批次地方国资竞得的一些地块引进朗诗、绿地等企业联合开发，第五批次又由以代建业务为主的绿城管理竞得一宗地块，预计后续将有更多地方国资的地块引入市场化运作房企代建或联合开发。

杭州“认房不认贷”后市场热度上升，四批次土拍现“全民企拿地”。

杭州第四批次集中供地仅推出 8 宗地块，总建筑面积 50 万方，总成交 99 亿元，为杭州年内集中供地规模最小的一次。但 8 宗地块包含有钱江新城二期、钱江世纪城等核心板块优质地块，8 幅地块均为民企斩获，本土龙头企业滨江竞得钱江世纪城的 2 宗地块，河上、场口、富春地块则分别由浙江新世界、杭州东吴、富阳百合等本土房企竞得。没有了地方平台的托底，全部民营企业拿地，也说明了房企对于杭州房地产市场的信心。

北京供地多位于轨道交通站点周边，设置竞现房销售面积方式。一方面，北京本年度大力推进轨道交通站点周边居住用地供应力度，从年内已成交供地项目看，超六成项目位于轨道交通站点周边，全面落实了“城市跟着轨道走”的发展要求；另一方面，北京市本轮推出的 6 宗地块中有 4 宗地块进行现场出让环节，宗地均设置了竞现房销售面积环节，以及竞“现房销售”面积的上限。中小市值央国企将带来估值修复叠加中期成长，具备最大的涨幅空间。小净资产央企如中交地产、南国置业等，会受益于本次再融资放开，迅速扩大净资产，带来中期成长，其他国企如首开股份、信达地产等，将受益明显的 PB 估值修复。同时，混合所有制房企如金地集团也将受益于进一步混改的政策红利，证监会鼓励其参与到房企的重

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_49710

