

### 关注岛城第三批次供地

# 数量骤减 主城优质地块吸睛



□半岛全媒体记者 江海峰

近日,2021年青岛第三批次集中供地明细出炉。相较于此前的第一批次和第二批次,该批次数量有所减少,但不乏多宗优质地块,且有些区域仍设有最高限价。临近年底,房企正是冲刺全年任务、回笼资金之时,也是为明年“囤粮”之时,因此拿地相对谨慎。但纵观此前两次集中供地来看,拿地的多为品牌房企,比较大的地块还有强强联合的情况发生。那么,这次又会是哪些房企出手拿地呢?不妨来猜想一下。

### 猜想

## 拿地者或多为头部房企 联合拿地仍是看点

最近,气温骤降的同时,楼市“寒冬”愈发明显。诚如一名业内人士所说的:“如果还能拿出巨资来拿地,且能如期交付的房企,多数是央企和国企。”不久前,有媒体据30家上市房企今年上半年报整理了一份房企踩线表。这个表中最重要的便是现金短债比,高于1代表房企现金流充足,房企相对安全,而且这个值越高,代表这个房企越安全。记者发现,现金短债比相对较高的房企多数是央企或国企,还有部分比较强劲的民企,主要包括碧桂园、保利地产、华润置地、中海发展、龙湖集团、万科集团等。

与这个数据相辅相成的是,青岛今年前两批次拿地的,也多数为这类房企。比如第一批次供地中,中交、海尔、和达、龙湖、融创、鲁商、华润、中南等均有所获,其中水清沟地块引来的17家竞价企业中,便包括万科、绿城、保利、龙湖、碧桂园、金地、海信、青特、旭辉银盛泰等。再比如第二批次供地中,几宗优质地块,分别被绿城、青铁、华润、新凯达、海尔、金茂、华新园、百洋、华新园、鲁信、青建、融创、和达等拿下。由此可以看出,如今能集中拿地的多数为头部房企,且“强强联合”拿地的情况也越来越常见。

翻开青岛今年前10个月的权益销售榜单可以看出,这些拿地的房企,在销售方面也是居于全市前列。其中,融创、海信、和达、君一控股(即海尔)、金茂、保利、旭辉银盛泰、青特、银丰、龙湖分列前10名,而它们都是近几年在青岛土地市场及销售榜单上十分活跃的房企。

岛城楼市分析专家张斌表示,楼市下行期,行业内洗牌越来越严重。同时,受“三道红线”等的影响,不少房企拿地资金受到控制,因此拿地更加慎重。“但不拿地就缺少土地储备,会影响企业前行,所以土地研判在当下显得尤为重要。预计第三批次供地中,拿地的房企还会集中在上述头部房企中。以后,小房企的日子会越来越难,不转型很难有出路。”张斌说。

## 公告 第三批次供地量骤降,共计45宗

11月20日,青岛本年度第三批次集中供地明细出炉,此次共计挂牌45宗地,总占地面积116.4万平方米,规划总建面298.6万平方米,起拍总价151.5亿元。其中,市南区1宗,市北区9宗,李沧区1宗,崂山区1宗,城阳区7宗,高新区1宗,西海岸20宗,即墨5宗。

今年2月,青岛市自然资源和规划局做了部署,青岛严格实行住宅用地“两集中”,全年将分三批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告,并实施招拍挂出让活动,引导市场理性竞

争。据卓易数据统计,今年4月,第一批次供地清单出炉,共计供应63宗,建面335万平米,引来众多房企关注,网拍时十分热闹,甚至出现“地王”。最终成交61宗,成交建面335万平米,成交总价135亿元。第二批次经重新调整后,于今年8月上市,共计供地87宗,建面765万平米,增设了土地最高限价及到达限价后转为线下竞品质的规则。最终成交76宗,成交建面536万平米,成交总价279亿元。相形之下,第三批次集中供地数量明显减少。供应数量比前两批次

都要少。“总体来看,今年供地呈现出第一批次热,第二批次平,第三批次降的特点。”卓易数据市场分析师王玫琳说。

至此,今年市辖区的住宅类用地供应结束。从商住地的维度来看,今年的供应量比去年降了不少。卓易数据显示,2020年青岛市共供应商住用地307宗,建面2030万平米,今年共计供应248宗,建面为1524万平米,供应量和供应建面均相当于去年的八成左右。“这也反映了市场趋于理性的态势。”王玫琳说。

## 特点 西海岸和主城区较多,优质地块不少

分区市来看,第三批次集中供地最多的是西海岸,共计20宗;其次,市南、市北、李沧和崂山,供应地块共计12宗;然后是城阳(含高新区),共计8宗;再就是即墨,共计5宗。

虽说整体供地数量有所减少,但本批次的供地“质量”还是非常高的,尤其是主城区,待上市地块地理位置均十分优越,且多数设有最高限价。

比如团岛片区将迎来的一宗纯住宅地块,是今年市南区唯一一宗上市地块,占地面积24439.6平米,规划总建面93600平米,其中包括一部分安置房和租赁型人才住宅,容积率为3.83,楼面起始价为16000元/平米,起拍总价13.59亿元,最高限价18400元/平米。市北区浮山后片区待上市地块,总占地面积为62018.5平米,规划总建面185643平米,商住比

约为1:3,包括一部分租赁型人才公寓,容积率3.0,楼面起始价9510元/平米,起拍总价14.22亿元,最高限价10936元/平米。再比如市北区海泊河片区也有一宗地块上市,商住比为1:9,总占地面积28547.5平米,总规划建面82787.75平米,容积率2.9,楼面起始价14200元/平米,起拍总价11.1亿,最高限价16330元/平米。崂山区待出让的地块,位于沙子口前海地区,为纯住宅用地,占地面积为42360.4平米,规划总建面131740.84平米,起始楼板价13537元/平米,起拍总价17.8亿,最高限价15567元/平米。

城阳区此次上市优质地块也不少。城阳区共有8宗地块挂牌,分别为亚洲杯足球场旁1宗地块、中城路喜盈门1宗地块、红岛街道2宗地块、河

套2宗地块、棘洪滩1宗地块以及高新区1宗地块。其中喜盈门地块容积率最低,仅为1.5,楼面起始价4942元/平米,起拍总价3.31亿元。西海岸的20宗地块总占地面积为45.92万平米,规划总建面104.2万平米,起拍总价34.47亿元。值得一提的是,其中有一宗地块位于老胶南灵双珠路附近,为第二批次用地撤回的地块之一,目前周边第二批次成交的绿城、龙湖及国信地块,均已定好案名,业内人士称,该地块或将引来一轮争夺战。即墨此次有5宗地块上市,总占地面积14.1万平米,规划总建面34.11万平米,起拍总价7.34亿元。这5宗地块全面设置了最高限价,其中通济经济区的2宗纯住宅用地,容积率均在2.0以内,预计将会开发改善型住宅社区。