



12宗地，昨日拍了整整一天！地价触及上限、竞报公共租赁住房触及上限，政府产权份额均达到12%以上，激烈竞争之下，7宗地块转入竞报高标准建设方案阶段，需要10个-15个工作日后才能出结果，分别为海淀区树村2宗地，朝阳区王四营3宗地块、崔各庄1宗地块、豆各庄1宗地块。据《证券日报》记者汇总计算，12宗地总成交价为516亿元。

中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示，房企拿地积极性很高，但难以再现高溢价地块，此次土拍结束后，预计北京楼市供应将在四季度集中推出。

据悉，在正式拍地之前的报名时间，不仅房企筹备已久，政府也做了相当充分的准备。北京市政大厅5层被分为休息区、材料审核区、等候区及业务办理区。在排队报名的区域，每隔一米就被贴上了“脚丫”印记，按此排队。业务办理区窗口分布明晰，安排的很贴心，甚至连外卖都考虑到了。另据公开资料不完全统计，此前公布的29宗地块有超过230家房企报名，某房企更是一口气交了18宗地块的保证金，可见关注度之高。

5月10日上午9时，竞买人陆续进场，第一宗地块就是关注度颇高的朝阳区金盏乡地块。经28轮竞价，卓越39.27亿元竞得朝阳区金盏乡小店村3005-02地块，竞政府产权13%，核经营楼面价52988元/平方米，溢价率3.89%。

据《证券日报》记者观察，此次竞拍上半程，地块集中在朝阳区，可谓开闸式供应，竞价一般都超过30轮，可售住宅楼面价在5.3万元/平方米-5.6万元/平方米区间，销售上限价格在7.6万元/平方米水平线上。

下半程的激烈角逐从崔各庄展开。截至竞拍前，L01地块线上最高报价为46.83亿元，现场从47.06亿元开始竞拍，中交+建发率先举牌，第二手47.5亿元由招商+城建报出，竞价阶梯调整为5000万元，万科+华侨城、中冶等企业跟进。第九轮，绿城+金茂举牌50.94亿元触及竞价上限。最终，第三十一轮，金地+保利+华润以“50.94亿元+公租房22000平方米”将崔各庄L01地块收入囊中，溢价14.99%，住宅楼面价约6.3万元/平方米。

高潮出现在崔各庄最后一宗L06地块的竞拍，该地块在竞拍前的线上最高报价为26.04亿元，现场环节，世茂率先举牌26.16亿元，第二手26.5亿元由旭辉+首开+建工报出，第5轮，龙湖+恒基举牌28亿元触及竞价上限，溢价率14.99%，住宅楼面价约5.68万元/平方米。

之后，开始竞报政府共产份额。招商举牌0.3%，越秀+华发0.5%，竞价阶梯为0.5%，随后，碧桂园、中骏、建发、龙湖+恒基、绿城、旭辉+首开+建工等几大房企轮番上场。

据悉，崔各庄板块目前在售房源较少，周边新房主要集中在金盏、丽都片区，新房二手房项目不乏每平方米10万元+的豪宅项目，其中金盏目前在售新房为中海首开拾光里，为总价1000万元/套起步的叠拼别墅；丽都商圈在售的有丽都悦府，均价9.2万元/平方米，总价1600万元/套。

但最贵销售单价项目依然在海淀。“海淀区近年来少有住宅地块供应，海淀购房需求甚至大量外溢，因此海淀一出地块即被房企高度关注。”有房企内部人士向《证券日报》记者透露，海淀楼市的供应现状一直处于稀缺状态，同时该区域又是学区

房和财富新贵的聚集地。

据悉，海淀的两宗地早在线上阶段就触达地价上限，现场直接进入竞报政府持有产权份额环节。南地块上限价格57.3亿元，溢价率2.5%，住宅楼面价约6.9万元/平方米；北地块上限价格63.7亿元，溢价率2.58%，住宅楼面价约6.9万元/平方米。两宗地全部触及上限，进入竞高标准商品住宅建设方案阶段。其中B1南地块指导价格11.2万元/平方米。

从周边来看，新房极少供应，有2000万元起步的个别房源；二手房方面，在售房源均价为9万元/平方米-13万元/平方米。

“北京这一轮土拍的最大亮点是规则更加多元和复杂，竞拍难度较大，参与竞拍的房企有备而来。首日土拍的地块政策是先竞价后或直接竞方案、或竞租赁、或竞政府份额，同时设定金额上限、租赁上限、高标准住宅建设方案等规则，这让房企在进行土地投资决策时需要考虑更多因素，除了开发能力之外，资产运营能力可能成为未来决胜的关键因素。”贝壳研究院高级分析师潘浩向《证券日报》记者表示，此外，12宗地块平均成交楼面价达50432元/平方米，较2020年全年成交楼面价增长81.1%，主要在于成交地块位于朝阳区、海淀区，地块本身价值较高，而成交住宅用地房价上限平均为78555元/平方米，利润空间一般，但并未影响房企积极参与竞拍，对于一线城市地块的争夺，更多考虑的是市场份额的占有。同时，北京住宅产品的供应将更为多元化。

据《证券日报》记者了解，万科也为此次竞拍交纳了部分地块的保证金，但“空手而归”。