

3月19日，新力溢价11.42%竞得无锡经开区四院东地块，华润置地溢价5.88%斩获无锡学院西地块。至此，无锡开年后的首场土拍落下帷幕。

上述两宗地块均在3月17日挂牌出让，但因在开拍后60秒内触顶限价而转入摇号环节，并于3月19日公布结果。同日出让的还包括梁溪区北塘、滨湖区渔港、惠山区洛社等地块，共吸引96家房企报名。其中，经开地块共有61家房企报名，创下无锡土拍历史记录；梁溪区地块拉锯2个小时，最终以溢价率33.96%成交；滨湖渔港地块为该片区地王。

无锡为22城“两集中”供地的试点城市之一，多家房企在新政落地前争相抢收。近日，东莞、佛山、郑州等城市均出现抢收行情，推动土地市场成交火热。

买地大军中，“三道红线”中黄绿档房企出镜率极高。中指研究院的《2021年1-2月中国房企拿地排行榜》显示，拿地金额前十名的房企中，绿城中国、招商蛇口、保利集团、融创中国、万科、滨江集团、华润置地等七家企业为黄绿档企业。

“黄绿档房企资金面更宽裕，财务更稳健，在资金流动性上更具优势。这些企业遇到优质地块可以根据自身情况积极补仓，发挥空间更大。”3月18日，诸葛找房数据研究中心分析师陈霄对时代周报记者分析道，未来黄绿档企业抢地的现象或将持续。

土地溢价率创新高

“两集中”供地新政尚未正式执行，但政策影响已在土拍市场显现。

2月18日，国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。

此后，青岛、天津和郑州等地陆续发文表示将跟进。新规正式执行之前，多家企业提前囤地，在尚未跟进的试点城市或未纳入试点的城市拿地，土地市场“小阳春”如约而至。

3月19日，金地集团经过47轮竞价斩获佛山市北滘镇群力围片区商住用地，溢价率为44.5%；3月17日，温州瓯海区景山街道出让1宗商住地，中梁控股经过105轮竞价竞得地块，溢价率49.78%；3月16日，万科以最高限价32亿元+17%配建面积竞得东莞虎门商住地块，可售楼面价为28797元/平方米，刷新东莞楼面价纪录。

受热点二三城市多宗土地高溢价成交影响，克而瑞研究中心重点监测城市的土地成交溢价率再度上涨，平均溢价率达25%，创下近一年以来的周度新高。其中，二线城市溢价率超过20%；三四线城市平均溢价率高达35%。

拿地机会减少的预期下，优质地块反而会获得更高的市场关注度。克而瑞数据显示，热点三线城市高溢价地块成交幅数明显增加，2月成交溢价率延续上月的回升势头，增至16.6%，环比1月增加了3个百分点，已涨至2020年以来的最高点。

“‘两集中’供地政策要求22城一年内最多拍三地，届时众多地块集中竞拍，资本雄厚的房企更具竞争优势。因此，在政策尚未落地前，房企将抓住时机争取优质地块，成为推高土拍热潮的重要因素。”陈霄对时代周报记者表示，年初房企手头资金较为充足，亦是推动土拍的重要原因。

黄绿档房企迎“盛世年华”

3月12日，融创中国董事长孙宏斌在2020年业绩会上表示，地产行业进入了好公司和头部公司的“盛世年华”，好日子才开始。

孙宏斌认为，“两集中”供地对规模较大的头部企业拿地策略没有太大影响，对中小房企影响会更大。

“头部企业每年都有保持一定的拿地量，只是会根据出地的时间，在某一个时点在分布上会有一些调整。”孙宏斌表示，融创对市场有精准的判断，集中供地时能判断项目的优劣势，并以合适的价格拿到地块。

2020年底，融创两项指标成功达到“三道红线”政策标准，从红档降至黄档。与此同时，融创在土地市场上攻城略地，1-2月斥资144亿元拿地，在《2021年1-2月中国房企拿地排行榜》中排行第五。

多名黄绿档房企高管均表示，“两集中”制度对于“手有余粮”的企业更有优势，将适时补仓。

3月16日，越秀地产董事长兼执行董事林昭远在2020年业绩会上表示，集中供地对资金宽裕的企业优势将更明显，因此越秀地产所获得的机会将会更多一些。越秀地产将保持适度的投资强度，在集中供地的背景下可能会抓住机会进入目标城市。

“零踩线”的越秀地产，已经做好补仓计划。2020年，越秀地产在土地投资上的支出约为410亿元，2021年计划拿地金额约为520亿元，同比增加26%。

“从政策出来到现在差不多一个多月的时间，光是我们部门大大小小的会议都已经开了十几次。”3月19日，央企投拓口人士谢轮(化名)对时代周报记者表示，近期他所在的部门进行多次讨论，从政策影响、应对策略、拿地节奏、开发周期、销售节奏等方面研讨。

整体而言，部门的共识是要打速度战，趁对手在降负债的时候拿地并快速转入销售环节。此后该公司将进一步加强产品的差异化，确保在集中拿地后的集中销售环节中赢得竞争优势。

具体到投拓策略，谢轮表示，集中供地后部门对投研和投决工作将前置，对单宗土地研判的维度会更广，竞争对手的出价能力会成为重要参考。若部门城市竞争过于激烈，溢价率超出预期时果断放弃，必要时下沉至低能级城市。