昆明本月将拍卖 62宗土地 起拍总价 206亿元

62宗地、总价206.6亿元起拍。2020年最后一个月，昆明土地市场发力冲刺，巫家坝、北京路等多个重点板块将亮相。

官渡区领跑昆明市

从数据上看，昆明今年12月的土拍市场是一出重磅大戏。

一方面，超过206亿元的起拍价创下2020年新高。统计显示，今年前10月昆明市商住地总成交金额是358亿元，单月平均值为35.8亿元。算下来，年底这波卖地热即便全部底价成交，也相当于半年“业绩”；另一方面，这次土拍主城区是主角。除了安宁4宗宅地之外，其余58块地分布在官渡、呈贡、五华、西山等区。具体到区域来看，官渡区以33宗地、总面积86.66万平方米领跑全市。

巫家坝金刀营压轴

这次拍卖的62宗地块，大多分布在一些重点板块。

首先要说的自然是官渡核心巫家坝。其中，KCGD2017-34号、35号、36号3宗地块位于巫家坝核心区，具体位置是飞虎大道西侧，与目前在售的小区招商公园大道和保利天际对望。3宗地块总占地面积为3.85万平方米，平均楼面价约7332元/平方米，超过了附近所有在售项目。

另外两宗地块位于关上街道和甸营附近，曾于10月底流拍。这次它们的总起拍价为15.76亿元，比此前降了3.87亿元，楼面价也降至11578元/平方米。即便如此，超过1.1万元/平方米的价格依旧是官渡区的最高价。

另一个需要重点关注的是盘龙区北京路沿线。据悉，12月23日，金辰街道将一次性出让9宗地，总占地面积超过15.7万平方米，起拍价高达20.3亿元。尽管地块位置暂未公布，但从地块编号判断，这正是金刀营城改项目的后续用地。此外，五华区一宗商业地也成为焦点。其占地面积不到1.5万平方米，容积率为1，楼面价高达3.7万元/平方米，大幅刷新了区域地价纪录。据了解，这宗地所在位置很有可能是10余年未拍地的翠湖片区，未来预计会建成翠湖北门广场的商业部分。

值得一提的是，12月土地市场之所以异常热闹，与一些地块“回锅”重拍有关。五华区万科城附近的两宗地块10月份曾流拍，时隔两个月再度拍卖；呈贡KCC2011-63-A1地块原本被云南骐骥投资在2013年竞得，因该房企资金链断裂，土地被收回。

本版稿件由本报记者阿芳采写

延伸阅读

巫家坝53亩“地王”流拍 降3.87亿元后再次上架

在热点城市调控政策收紧、调整供地结构的影响下，多城市的供地和拍地节奏有所放缓，昆明也出现了热点区域遇冷现象，巫家坝53亩楼面价“地王”流拍、西北新城97.3亩土地二次流拍、空港350亩土地中止交易。

现状

昆明主城卖地市场遭遇滑铁卢

11月，昆明市公共资源交易中心网站上再次挂牌拍卖昆明巫家坝片区两宗纯住宅用地(土地编号为KCGD2020-3-A1、KCGD2020-4-A1)，面积共计53亩，挂牌起始交易价格为15.76亿元。

就在10月底，这两宗纯住宅用地遭遇流拍，当时交易起价19.63亿元，起始土地单价为每亩3654万元，起始楼面价每平方米为14425元。

这次交易起价在原来的基础

上直降3.87亿元，拍卖的土地单价每亩2933万元，起始楼面价每平方米11578元，拍卖出让时间为12月16日。相比首次入市，楼面单价每平方米减少了2848元，但仍保持巫家坝最贵宅地纪录。

10月16日，西北新城小屯路旁两宗约97.3亩土地流拍，土地单价约643万元至1816万元/亩，楼面价约3215元至7168元/平方米。其中KCWH2018-14-A1号地块在经历去年流拍、重新打包、降价出让后

依然无人买账，惨遭二次流拍。在房企纷纷开始谨慎拿地、控制成本的当下，高于片区平均水平的楼面价和门槛不低的配建要求，显然不太容易受到市场认可；10月27日，位于空港新区空港大道首创·御华洲项目东侧5宗总面积约350.29亩土地，在网拍当天被临时叫停，这5宗地交易起价9.1亿元，起始楼面价2600元/平方米，地价260万元/亩，具体终止原因和下次交易时间不明。

全国土地流拍率创新高

3.4个百分点，达到12.2%，创下今年二季度以来的新高。

具体来看，10月份流拍地块主要集中在中西部省会城市和一些非热点中小城市，如昆明、清远、郑州和济南等，这些城市在10月的土地流拍幅数均超过了5幅，流拍现象相对较为严重。此外，在10月份流拍土地幅数前十的城市中，广州也位列其中，共有4宗地遭遇流拍。

专家表示，这些城市之所以流拍现象较为严重，主要和土地出让质量较差或楼市表现不佳有关。一方面，对于昆明、郑州、成都等中西部城市来说，10月份这些城市出

让地块质量相对不高，如土地流拍幅数最多的昆明，10月份出让的27宗地中，有15宗起拍楼面价不足5000元/平方米；郑州、成都等城市的主力供应区域则在配套缺乏的下辖郊县；而当月上海、深圳、南京、厦门等诸多热点城市均有优质土地出让，房企关注度自然向这些城市集中；而对于清远、汕头这类非热点城市，其楼市表现近来相对不佳，如汕头当前商品住宅去化周期已经长达23.4个月，市场明显处于供过于求的状态，未来项目入市显然会有较大的去化压力，因此房企拿地积极性也不高。

原因

位置偏远、条件一般是流拍主因

就流拍地块的具体原因来看，除少数地块因地方规划调整、土地出让条件变更等客观原因而遭遇撤牌或提前中止出让外，余下103宗地中，大部分地块多因位置偏远且条件一般而流拍。

值得注意的是，在流拍地块中不乏一些区位较为优越的地块，比如昆明巫家坝地块、武汉江岸区滨江地块、武昌古城地块、长沙县松雅湖南岸地块等，占比约33%。正是由于区位优势，地方对地块的规划定位也比较高，拿地门槛自然也较为苛刻，常附带如竞拍企业规模要求、较高比例的自持、引入产业要求、较多配建等诸多

具体来看，约5成地块因位置偏僻、地块条件一般而流拍。如郑州中牟、荥阳，济南历城，成都青白江、蒲江，清远佛冈等，这些区域往往是配套十分缺乏的新区，楼市表现相对冷淡，开发商预

期不足。并且，当前房企融资环境持续收紧，且各城市后续又有较多宗优质土地供应，房企注意力自然也会集中在优质土地上，导致这类位置偏远的地块也往往会遭遇流拍。

部分优质地块因条件苛刻流拍

条件。而当前融资环境越发困难的房企对此类需要资金沉淀的地块兴趣明显不大，因此这类“定位高、所需资金成本也高”的地块也难吸引开发商参拍，最终也多以无人竞拍而流拍。

在此类地块中，也有一些地块是因土地用途为保障性质而难吸引房企参拍，比如三亚中心城区的3宗地块、洛阳老城区地块等。这些

地块位置也比较好，但大部分为安居保障房或租赁住房用地，房企拿地意愿较低，因此也常遭遇流拍。

除上述两大原因外，也有不到1成的地块因为出让底价过高而流拍。出让底价过高的地块，是指起拍价明显高于周边同类地块的土地，也包括保密底价过高的地块，这些设有保密底价而流拍的地块多是由于未达底价而流拍。

业内声音

年末流拍率或进一步走高

CRIC认为，下半年在中央、地方多套政策“组合拳”的配合下，土地市场迎来了明显的降温。与此同时，重点城市的流拍率也将再度走高。

结合近期政策动向来看，银保监会出台新规禁止险资投资直接从事房地产开发和建设，进一步

增强了房企融资难度，房企拿地整体积极性也会进一步降低。另一方面，年末又恰逢土地供应高峰期，虽然部分热点城市加大了优质地块入市力度，但条件普通、区位偏远地块仍是供应主力，同时为控溢价，优质地块的竞拍门槛也大多只升不降。在此影响下，流拍率进

一步走高的可能性较高。

而随着流拍率的进一步走高，以及供地任务的完成压力下，地方在土地出让条件上或有所放松，预计在年末和明年年初将迎来拿地的窗口期。对于现金流充裕的房企来说，可把握机会布局优质项目。