二季度上海房地产行业市场热点分析：集中供地与积分摇号

一、地市

1、市场行情

由于首轮宅地集中供应的影响，上海土地市场受到高度关注，不过从2021 年二季度全市建设用地招拍挂出让情况来看，整体情况相对平稳，428.64 公顷的供应量与 426.59 公顷的成交量基本持平，除去一幅地块的中止交易，二季度推出的地块均被市场消化，但是本轮供求体量相比 2020 年二季度有超三成的下滑；反观季度建设用地出让金总额不降反升，1006.22 亿元的成交总金额不仅是近五个季度以来的最高值，也创下近两年以来的新高，同时在出让金的推动下，建设用地季度成交地价水平也有显著提升，同比涨幅达 114.11%，本次宅地集中供应中，静安、普陀、徐汇中心城区推出的优质含住宅的混合用地交易起到了关键作用。

在上海今年二季度建设用地成交结构中，与往期相比工业用地成交占比出现了明显的收窄，在产业用地供应端政府推地节奏有所放缓，这也是造就整体地价水平逆势上扬的原因之一；并且商办用地本季度成交占比同样有所回落，市区热点地块交易数量增加，不过外围区域新增供应锐减，导致交易总量下探。另一方面，受到住宅用地集中供应的支撑，该用途下的土地交易占比基本呈现扩大趋势，自上季度政府出台政策要求加大商品住宅用地供应力度，保障性住房用地“应保尽保”，单列租赁住房用地计划后，对二季度土地市场的影响立竿见影，商品住宅用地、保障性用地和租赁住房用地供求量快速攀升，成交占比大幅扩大，其中保障性用地的反

https://www.yunbaogao.cn

弹幅度尤其突出；含住宅的混合用地占比虽有收窄，不过依旧保持较大的成交规模，占比绝对值较高。

2、地市热点——集中供地

交易概况

上海 2021 年度第一次的住宅用地集中供应已经顺利结束，此处将对本轮集中供应地块进行不同维度的分析研究，涉及到集供土地主体为 27 幅地块（不包括保障性用地、租赁住房用地、“城中村”改造项目地块和已终止的一幅青浦居住用地）。

成交的 27 幅集中供应土地主要由居住用地、含住宅的混合用地组成，合计交易土地面积 181.32 公顷，土地出让金达 731.06 亿元，在二季度全市建设用地成交中的占比分别在 43%和 73%，是本轮土地市场的主力支撑。在区域分布上，外围地区依旧是宅地供应的主力，浦东新区领衔，6 幅地块入市交易，地块用途涵盖居住用地、商住办用地以及市场中未曾出现过得科研居住组合用地，成交总量有 60.69 公顷；另外中心城区静安区凭借一幅优质商住办综合用地，以 105.13 亿元的交易总价位列全市出让金头名。

土地热度分布

此前本市含商品住宅属性的土地入市基本均按照招拍挂方式出让，此次集中供应同样不例外，按照出让要求，政府会规定每幅出让土地有效竞买申请人数的设定值来决定地块的出让方式，当有效申请人数量小于该设

https://www.yunbaogao.cn

定值时土地进入挂牌出让模式，而当有效申请人大于设定值时地块将进入有竞价招标的出让模式，而从有效申请人的数量和最终土地出让方式的层面上可在一定程度上反映出市场对于地块关注度，侧面体现出各地块的热度。

上述地块基本可以分为三个梯次，仅有 1 家企业申请竞买的土地、申请竞买企业超过 1 家但仍是挂牌出让成交的土地和通过有竞价招标成交的土地。其中仅有 1 家竞买企业的土地为 5 块临港新片区土地和 1 块普陀区地块，主要在于地块有较高的出让要求，如含住宅的混合用地中有高标准的产业引入要求和建设标准要求、较高的商办物业自持比例等，居住用地则需要配建一定比例动迁安置房并自持 5%的住宅用于租赁，而这次集中供应中的其他居住用地均无该项要求，因此诸多苛刻的出让条件将对企业建设运营和资金实力提出较大挑战，因此导致大部分房企望而却步。

第二梯次为复数竞买人且通过挂牌出让的土地，总计 9 幅，基本涵盖了这轮大部分中心城区地块，这三幅市中心稀缺地块的竞买人数未超过设定值较令人意外，静安、徐汇的商住办用地均仅有 2 家企业竞买，而杨浦区居住用地的竞买人也只有 3 家企业，归结缘由：一方面可能市中心地块本身出让条件较严格、土地出让成本高等因素制约了部分企业的拿地热情；另一方面，考虑到市中心地块以往争夺激烈，将主要精力集中于外围区域的居住用地，提高拿地成功率，或是多数企业，尤其是中小企业的拿地策略。

https://www.yunbaogao.cn

顾而我们发现外围土地热度高企，通过有竞价招标交易的土地无一例外是外围地块，合计 12 幅地块，根据网络资料显示，多数地块都有 7-9 家企业同时申请竞买，部分热点地块诸如宝山区美罗家园大居 0110-02 地块吸引到 18 家企业共同争夺，成为本次热度最高的地块，另外青浦区赵巷镇 H4-04 地块也有多达 12 家企业申请竞买。

综上所述，首轮集中供应的住宅用地中居住用地相较含住宅的综合用地关注度更高，相对于中心城区，企业更倾向于外围区域地块，尤其是外围区域的居住用地成为各路房企追逐的重点。

拿地企业情况

这次 27 幅住宅用地由 19 家企业摘得(企业联合体作为一家企业计算)，其中全国 TOP30 的大型房企有碧桂园、保利、金地等，而诸如龙湖、旭辉、绿城等知名大型房企则未有土地入账，最终陪跑；另外诸如首创、中骏、大名城等部分中小房企也有所斩获，整体来看此次拿地企业层次分布相对均匀，并未出现“一家独大”的情况，主要仰仗于上海集中供地规则对申请人报名情况进行了严格限制，通过多重措施规定防止房企通过“马甲”拿地，同时此前长期实施的打分入围制度和扣分制度也起到了重要作用，其中规定当年拿地越多的房企扣分越多，在一定程度上可以限制大型房企集中拿地。

本轮集中供地收获颇丰的为碧桂园和金地两家房企，均斩获 3 幅居住用地，碧桂园所拿地块分布闵行、宝山、嘉定，总计耗资 95 亿多，金地竞

https://www.yunbaogao.cn

得 2 幅嘉定地块和 1 幅松江地块，耗资 68 亿多；另外保利、首创、中建二局、光明农工商分别“独中两元”，其中保利最为亮眼，不仅因为其以百亿竞得静安商住办用地，使其整体拿地资金达到 123 亿元，成为本次集中供地中拿地总金额最大的企业，同时保利摘得的另一幅宝山居住用地也正是此前所说的有 18 家企业争夺的热门地块，可谓实力与热度尽显。

地价房价比分析

近几年上海土地交易市场中，涉及含商品住宅属性的地块出让已逐步引入房价地价联动机制，即在未来房价销售价格基本确定的情况下，匡算出地价并进行竞买交易，而此次政府向市场公开了所有 27 幅地块未来住宅新房销售的指导价，通过与各地块的成交楼面地价进行对比，可以得出每幅地块的地价房价比数值。纵观数据概况，本轮 27 幅土地的地价房价比整体偏低，比值 60%以上的仅 1 幅地块，占比较高的为地价房价比在 40%-50%之间的地块，另外我们发现含住宅的综合用地的地价房价比相对比值偏低，多数都保持在 40%以下，可见政府除了通过设置合理的中止价、最高报价等措施控制房企的拿地成本，还适度降低了部分出让条件较苛刻地块的起始价，在贯彻“三稳”目标的同时，保障房企的合理利润空间、提高企业拿地积极性。

地价房价比最低的地块为临港重装备区的两幅居住用地，比值仅在 24%，其设定的新房指导价为 25000 元/平方米，这个价位与临港限价房的售价水平相当，如在售的限价房港城·馨云里项目，今年上半年的成交均

价在 23755 元/平方米，同时这两幅地块要求配建较大体量的动迁安置房，另外结合拿地者为国有企业可以预测该项目或是人才引入方向的配套住宅项目，因此土地成本控制的较低。

地价房价比分布中的主体，比值 40%-50%的地块主要集中于嘉定、松江、青浦等外围区域，诸如青浦区赵巷镇 H4-04 地块的地价房价比在 47%，具有较大的利润空间，且设定的新房指导价在 52000 元/平方米，低于周边在售二手房均价的 62000 元/平方米，项目市场前景宽广。最后本轮地价房价比最高地块是宝山新江湾社区地块，比值达到 67%，不过地块盈利空间尚存，73000 元/平方米的新房指导价与周边在售项目上港星江湾价格基本持平，且该新盘项目去化情况良好，故拿地企业仍具有较好的运作空间。

二、楼市

新房认筹率超限将启用积分摇号制度，按此方式出售的同一批房源都将限售 5 年，严格执行新房价格备案管理、指导开发企业合理定价，这三项无疑是此次新政中最具针对性的条款，直指近一年以来新房市场各种因

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_32631