



22城首批集中供地效果不及预期，从上海模式看政策调整三大方向

2021年3月中旬，长春率先发布首批住宅用地供地计划，开启22城首批集中供地的序幕。截至6月30日，22个重点城市已全部完成首批集中供地，其中长春和厦门已完成第二批集中供地。但基于多个因素，“两集中”政策稳地价、稳预期效果并不明显，核心一二线城市土拍热度依旧较高，上海、北京等城市是为数不多调控效果相对较好的城市。本文将从22城首批集中供地的规模、土地竞拍热度、上海首批集中供地的市场特征和土拍规则等方面做出分析，预判热点城市后续批次集中供地土拍规则的可能调整方向，为企业投资决策提供参考借鉴。

一、供应端：22城首批集中供地整体平稳，多数城市后续供应空间充足

表：22个城市集中供地时间和首批供地规模表

城市	2021年计划供应量(公顷)	计划供应量同比(%)	首批供地面积(万㎡)	首批占三批比重	下半年批次占全年计划供应量比重	“两集中”供地总览											
						2021年宅地挂牌时间(挂牌起始日)											
						3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
深圳	363	24%	36	10%	89%			首批成交		7月初		9月底-10月初					
北京	1060	6%	169	17%	79%			首批成交									
郑州	1166	17%	233	22%	70%				首批成交								
宁波	582	-37%	132	25%	68%			首批成交									
厦门	195	3%	19	10%	61%			首批成交	第二批成交								
杭州	1107	-9%	302	31%	60%			首批成交		延迟							
武汉	1200	-21%	367	34%	59%				首批成交				10月底-11月初				
济南	864	39%	239	32%	58%				首批成交	7月下旬			10月下旬				
青岛	806	12%	142	24%	57%				首批成交								
无锡	352	-32%	95	32%	57%				首批成交		已发布	三季度末					
南京	919	2%	297	37%	56%				首批成交								
成都	1050	45%	230	29%	53%				首批成交	7月底-8月初			10月底-11月初				
合肥	660	12%	162	34%	49%				首批成交		8月底-9月初		10月底-11月初				
苏州	615	49%	224	43%	48%				首批成交								
长沙	791	94%	334	47%	48%				首批成交								
重庆	2292	-11%	753	41%	48%				首批成交		第二批次7-8		第三批次9-10				
广州	634	16%	280	48%	48%				首批成交				第三批次9-10				
上海	975	-	290	39%	46%				首批成交		第二批次8-9		第三批次10-11				
沈阳	600	-14%	230	46%	44%				首批成交								
福州	360	-2%	87	43%	32%				首批成交								
长春	1776	-15%	431	28%	24%				首批成交		第二批成交						
天津	-	-	402	-	-				首批成交		延迟						
	官宣时间								未最终确定								

注：截止2021年7月8日，天津未公布2021年供地计划，上海未公布2020年供地计划；长春、厦门上半年完成前两批集中供地；数据来源：中指研究院综合整理

2021年22城计划供应量整体较去年略有提升，首批集中供地整体供应规模占三批总供应量的三分之一。从计划供地规模上看，除天津和上海外，20个重点城市2021年计划供应总量为17393公顷，较去年同比增长0.5%。“北广深”计划供应2057公顷，同比增长11.8%；二线城市计划供应15336公顷，同比微降0.8%，整体与上年基本持平。长沙、苏州和成都宅地计划供应量同比增长超4成，宁波计划供应量缩量明显。从首批集中供地规模上看，首批供地面积合计5545万平方米，占三批计划总供应量的



32%，但各城市首批供应比重有所分化。其中，广州、长沙和沈阳首批供应占比均超过 45%，而深圳、厦门和北京首批供应占比未达到两成。从供地节奏上看，22 城住宅用地首批集中供地挂牌和出让分别集中于 4 月和 5 月，除福州、青岛、深圳、厦门和天津五个城市集中在 5 月 12-14 日集中出让外，其他城市普遍采取错时供地。

多数城市下半年计划供应充足，预计半数城市将集中在 8 月和 11 月组织出让。从上半年计划供应量完成来看，22 个重点城市上半年整体计划供应完成率为 47%，较去年同期上升 8 个百分点，后续批次整体供应面积占全年计划总供应量的 53%，供应空间依然充足，但城市分化明显。深圳、北京和郑州首批集中供地较为谨慎，上半年计划供应完成度相对较低，预计后续两批集中供地将有所放量，房企竞争压力有望缓解；长春年内最后一批集中供地预计将在 9 月左右开启，供应量不及前两批；福州一季度供应放量，首批集中供地占比达到 43%，后两批供应量将有所收缩。从官方公布后续批次集中出让计划挂牌时间来看，过半城市挂牌时间集中在 7 月和 10 月，预计半数城市组织土地出让将集中在 8 月和 11 月。

二、需求端：22 城土拍热度分化加剧，“两集中”首批供地政策效果不及预期

表：22 个重点城市首批集中供地成交整体情况

城市	成交宗数	成交规划建筑面积 (万㎡)	出让金 (亿元)	成交楼面价 (元/㎡)	流拍宗数	中止宗数	竞价达上限地块宗数	竞价达上限地块比重
重庆	119	1309	763	5827	0	0	-	-
武汉	49	953	778	8161	0	3	-	-
广州	42	799	906	11337	6	0	7	17%
长沙	33	791	381	4821	3	0	9	27%
杭州	57	757	1178	15567	0	0	41	72%
郑州	48	739	418	5653	0	0	3	6%
南京	51	716	993	13861	0	1	36	71%
上海	55	586	852	14549	0	1	0	0%
长春	38	578	189	3267	2	8	1	3%
天津	45	542	499	9207	0	13	4	9%
济南	73	477	229	4794	4	0	4	5%
成都	40	469	355	7565	0	0	32	80%
苏州	28	420	424	10084	0	0	14	50%
沈阳	22	366	197	5397	0	3	11	50%
北京	30	345	1110	32167	0	0	10	33%
宁波	29	303	358	11841	0	0	19	66%
青岛	55	292	121	4129	1	0	1	2%
合肥	17	225	221	8962	0	1	12	71%
无锡	16	170	256	15060	0	0	15	94%
福州	20	146	135	9291	2	1	11	55%
深圳	6	91	138	15212	0	0	3	50%
厦门	5	53	190	35823	0	0	3	60%

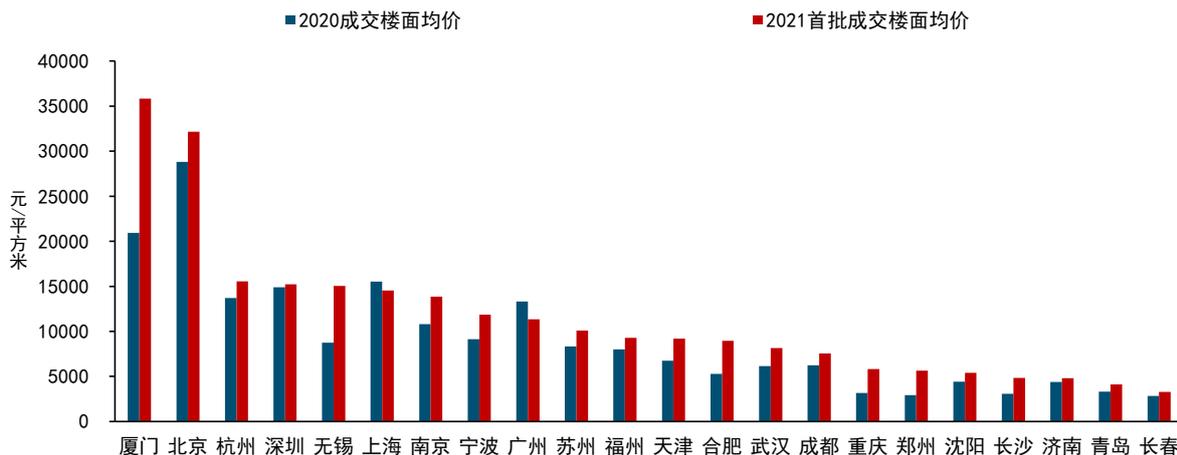
数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

上半年 22 城全部完成住宅用地首批集中出让，成交楼面价较去年全年有所上升。2021 年上半年，



22 个重点城市全部完成首批集中供地出让，合计成交住宅用地 878 宗，成交规划建筑面积 11126 万平方米，成交金额 10690 亿元；整体成交楼面均价 9591 元/平，较 2020 年成交楼面均价上涨 38.3%。出让金方面，杭州和北京首批集中供地成交金额分别为 1178 和 1110 亿元，超过其 2020 年出让金总额的一半；福州、青岛和深圳首批集中供地成交金额不足 2020 年全年的 20%。

图：2021 年 22 城首批集中供地成交楼面均价与 2020 年对比



注：上海首批推出地块近半为保障性住房用地，深圳首批推出地块中两宗大体量地块位于深汕合作区，平均楼面价计算结果偏低。

数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

22 城住宅用地首批集中出让土地竞拍热度有所分化，重庆、厦门、杭州、南京土地市场热度相对较高。其中，重庆、厦门成交楼面价较去年全年分别上涨 85%和 71%，其中厦门首批成交的 5 宗土地中 3 宗竞价达到上限价格；杭州 41 宗地块以竞自持成交，占总土地出让的 72%，最高自持比例达 40%；南京 36 宗地块触顶成交，有地块经过 158 轮报价。

长春、青岛等城市土地市场热度相对较低，其中长春竞拍前有 8 宗地块中止出让并有 2 宗地块流拍；青岛成交的 55 宗宅地中，有 54 宗以底价成交，并有 1 宗地块流拍。

整体来看，热点城市首批集中供地土拍热度依旧较高，部分城市竞价达上限地块数量不减反增，多数城市地价明显攀升。“两集中”政策稳地价、稳预期效果不及预期，一方面是因为 22 个重点城市多为城市群核心城市，经济基本面较好，人口持续净流入，市场需求充足，本身就是规模房企重点布局和长期深耕的城市，对房企维持规模增长、保持稳定去化、保障现金流安全和实现品牌沉淀等方面影响深远。另一方面，22 城首批供地主要集中在二季度，对规模房企年内推货节奏和市场份额影响较大，房企补货意愿强烈。



表：22 个重点城市首批集中供地土拍规则严格程度及上限地（竞价达上限的地块）情况

城市	限地价	限房价	限装修价	竞自持	竞配建	竞人才房	竞高品质方案	竞政府持有产权比例	70/90限制	摇号/抽签	一次报价	限参拍	禁马甲公司	限价地溢价上限	保证金比例	首批集中供地土拍规则变化
上海	√	√									√	√	√	<10%	20%	房地联动，采用复合招挂机制，加强出让履约监管
北京	√	√		√		√	√	√	√					10%	20%	房地联动，竞政府持有产权比例，90m ² 户型限制转为套内面积
郑州	√	√	√	√	√					√	√			30%	50%	郑东、经开熔断摇号限房价；其他区域一次报价
长沙	√	√		√						√				9%-49%	50%	“双限地+竞自持租赁面积+摇号”地块可享财政补助
深圳	√	√		√	√	√			√					45%	20%, 50%	公共住房配建比例和要求上升
苏州	√	√				√					√		√	15%	30%	禁竞买人及直接绝对控股子公司参拍同一涉宅用地
合肥	√	√			√					√			√	25%-30%	20%-30%	摇号竞得地块地上建筑层数完成80%方可预售
福州	√	√		√	√					√				30%	20%, 100%	溢价率增加1%，备案均价按商品房指导价上浮0.1%
成都	√	√	√	√								√		10%	20%-30%	红档房企限拍；中心城区定品质；竞自持租赁面积
南京	√	√								√			√	15%-30%	30%-50%	保证金比例提升；预售条件提高
杭州	√	√	√	√										28%-30%	20%, 80%	5000万托底保证金，增加配建租赁住房比例
宁波	√	√		√		√								24%-30%	20%	试点“现房销售”和“未来社区”地块
厦门	√	√			√									25%, 50%	20%	全市限地价，岛内限房价
无锡	√			√						√			√	6%-20%	20%, 30%	竞自持租赁面积
广州	√			√	√					√				25%, 45%	20%, 50%	竞配建公共租赁面积
沈阳	√				√									10%-20%	20%	地块普遍有配建或自持等出让要求
济南	√				√									65%	20%-50%	错时分五批一天出让
天津	√			√										33%-49%	20%-50%	联合竞拍需提前提交股权比例，后续不允许修改
青岛	√			√										65%	50%, 100%	部分地块不得联合竞买；多宗地块搭配出让
长春	√				√									30%	20%, 100%	竞配建租赁面积
重庆														-	20%, 100%	溢价率超50%付款时限减半；后期入股限制解禁
武汉														-	10%-20%	错时分三批出让

注：各城市详细土拍规则请见附录；

数据来源：各地方自然资源与规划局，中指研究院整理

除此之外，重庆、武汉等热点城市土拍规则相对宽松或是首批集中供地热度难降的主要原因之一。

限地价方面，重庆、武汉首批集中供地不限地价，导致整体溢价上涨；限房价方面，广州等城市对销售价格不设限制，部分优质地块房企竞争激烈，板块地价被刷新；资金端方面，除个别地块外，热点城市保证金比例在20%左右，低于郑州和长沙的50%，其中杭州采取5000万托底保证金机制降低房企资金压力，进一步加剧市场竞争。

与此相反，上海和北京等城市的土拍规则较为严格，竞价达上限价格地块比重相对较低。其中，上海通过设置一整套完善的土拍规则，将首批集中供地的溢价水平保持在合理范围，引导房企理性拍地，

促进房地产市场健康发展。

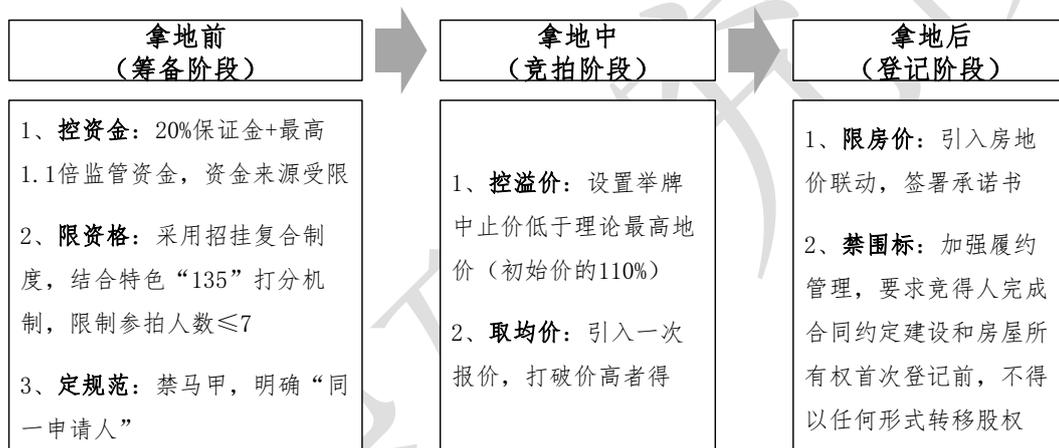
三、上海模式：全流程管控，土拍细则互补，引导市场理性、公平竞争

2021年6月25日，上海首批集中供地收官，总共出让55宗地块，其中涉宅地块31宗，成交规划建面为586万 m^2 ，占2020年全年的29.3%；成交楼面均价为14549元/ m^2 ，同比下降6.3%；土地出让金达到852亿元，占2020年全年的37%。

相较于其他城市，上海土地市场相对理性，这主要归功于上海首批集中供地采取了一整套完善的土拍规则，这套规则相较于其他城市有三大优势：

1、 全流程管控：对拿地前中后三个阶段均设有明确要求和限制

图：上海土拍规则在拿地前中后三阶段的表现



上海首批集中供地的土拍规则对房企拿地前中后全流程均设有明确要求。筹备阶段，房企需要缴纳与报价等同的监管资金和20%的保证金。按上海限地价要求，监管资金最高不超过1.1倍初始地价，保证金和监管资金相加最高即为参拍地块起始价的1.3倍。按上海首批集中供地31宗商品住宅用地平均初始价23.7亿元计算，房企拿地前最高需要按30.8亿元/宗来筹备资金，并且资金来源不得为银行贷款、信托资金、资本市场融资、保险资金，资金高门槛有效限制部分资金不充裕的中小房企参拍。此外，上海采用独有的招挂复合制度，当报名房企数量 < 7 家时直接挂牌竞价；报名房企数量 ≥ 7 家时，采用“135打分”机制，选取积分排名前7家入围；参拍房企数量受限有助于房企理性参拍和合理加价。另一方面，上海首批集中供地规范“同一申请人”概念（有直接参股、控股或投资关系的，都视为同一申请人）并明确提出禁马甲，同一申请人只能进行一次申请（包括联合申请）。

竞拍阶段，上海严控溢价情况，当举牌报价达到中止价进入一次报价阶段，房企一次报价中最接近全部报价均价的低价报价者获得地块，打破价高者得的局限。

登记阶段，上海要求房企签署承诺书，未来按房地价联动指导价格销售。与此同时，上海加强出让履约监管，要求申请人竞得地块的，在完成出让合同约定的所有建设并完成房屋所有权首次登记前，不得以任何直接或间接的形式将本方（及本地块项目公司）的股权或投资权益转移给本地块其他申请人或关联方，限制了围标或者一次报价联合出价的可能。

2、 土拍细则互补：土拍细则间互为补充，实现漏洞“打补丁”

上海土拍前资金监管严格，冻结资金体量较大，如果采取价高者得的方式，中小房企拿地机会相对较小，严控溢价和一次报价为中小房企拿地提供机会。但一次报价的漏洞在于如果房企使用多个马甲，将会对最终报价的均价产生较大影响，甚至可以形成操控，因此禁马甲为一次报价打上了“补丁”。此外，加强出让履约监管一方面可以引导房企联合拿地，减少参拍房企数量，减少竞争；另一方面，堵上一次报价阶段联合出价，拿地后合作开发的可能。

3、 引导市场理性、公平竞争：打分机制和一次报价遏制市场一家独大，控溢价为房企预留利润空间

图：上海“135 打分”机制各细项图解



“135 打分”机制有助于避免市场一家独大。上海采用独有的“135 打分”机制，经济实力占 32 分，技术资质占 17 分，项目经验占 41 分，受让管理占 45 分。其中，受让管理部分规定年内每取得一宗地块（包含联合拿地）将扣除 15 分。例如本批集中供地，碧桂园和金地均取得三宗地块，这也意味着其年内打分最高分数只有 90 分，这将对后续批次热点地块的入围产生一定影响。此外，上海一次报价机制的随机性也为中小房企提供机会。在上海首次集中供地中，大华、光明地产、首创置业等房企表现亮眼，均取得 2 宗地块。避免头部房企拿地集中度过高，有利于房地产市场中长期稳定健康发展。

严控溢价下，上海首批集中供地为房企预留较大利润空间。相较于长三角其他核心城市土拍热度高，房企利润空间持续缩小，上海首批集中供地地块的地房比普遍较低，55 宗地块地价房价比均低于 0.7，



其中地价房价比低于 0.4 的地块占比达到 43%。在房地价联动下，项目利润情况透明，有助于房企在拿地后合理规划产品，提升产品质量。

四、上海土拍规则或将成为借鉴模板，热点城市后续土拍规则调整将有三大方向

首批集中供地是 22 城供地“两集中”政策出台后的首次探索，部分城市试点新的土拍规则，采取多种竞拍方式，但热点城市“稳地价、稳预期”效果不及预期。2021 年上半年，中央多次在重要会议上强调坚持“房住不炒”定位，明确“三稳”目标。因此，预计热点城市或将借鉴上海首批集中供地的模式，陆续对下半年后续批次集中供地的土拍规则进行逐步细化和“打补丁”，土拍政策可能出现三个调整方向。

1、限制马甲，采取“限地价+摇号/一次报价”的城市预计将在禁马甲方面打补丁或调整细化

据统计，22 城首次集中供地中共有 9 个城市采取“限地价+摇号/一次报价”的竞拍方式，但提及禁马甲的城市只有 5 个，郑州、长沙、福州和广州四城无明确要求。其中，广州黄埔黄陂地块吸引 30 家房企 300 多组马甲参拍。此外，苏州首批集中供地虽然明确禁马甲效果不佳，主要原因是限制范围相对较小，只涉及直接绝对控股子公司。

预计郑州、长沙、福州和广州后续批次出让要求将有很大可能在禁马甲方面“打补丁”，而苏州等城市预计将对马甲的限制范围做出调整和优化。

2、首批试点规则或将调整，土拍规则宽松的城市将逐步试点限价竞价等方式

重庆和武汉首批集中供地土拍规则宽松，既不限地价也不限房价，导致溢价提升明显，预计后续批次可能将逐步试点限价竞价的竞拍方式，实现稳地价、稳预期的目标。此外，部分热点城市首批集中供地试点新土拍规则，但效果不佳甚至加剧市场竞争，预计后续批次将对不合适的试点规则进行调整和优化。其中，杭州采取 5000 万托底保证金机制，保证金比例下滑下房企竞争加剧。

3、关注品质，京蓉首批集中供地关注产品品质，预计杭州、南京、苏州等城市将新增相关规则

多数热点城市双限政策下，房企利润空间承压，地方政府对房企的产品质量的关注度预计将持续提高。22 城首批集中供地中，除上海利用“135 打分”机制有利于品质企业提升产品质量外；北京部分地块要求达到上限价格后房企需竞高品质方案；成都出台品质新规，从技术层面明确了成都新建商品住宅在“定品质”方面的要求。

此外，预计杭州、苏州和南京等城市第二批集中供地将在“竞品质”方面新增规则。其中，杭州在 3 月 24 日发布的《2021 年省政府工作报告重点工作涉杭任务和市政府工作报告重点工作责任分解》中提到“竞地价、竞质量”，并计划将在 9 月底前试点。而近期杭州住建部发布公告，将第二批集中供地延后



至7月，预计“竞质量”相关方案将在第二批集中供地有所体现。苏州住建局于6月8日发布《苏州市住宅品质提升设计指引（试行）》，规定在2021年7月15日之后取得建设用地使用权的项目，对层高、书房、两卫、建筑外墙、车库、电气、暖通等方面提出细致化要求。另据市场消息，南京第二批集中供地将设置新规，摇号报名超20家房企时启动“竞品质”打分取前五名，评分涉及公共空间、建筑单体、建筑立面、阳台设计、停车设施、BIM技术等6大维度。

整体来看，22城首批集中供地市场热度分化，热点城市“两集中”稳地价、稳预期效果不及预期，除房企长期深耕和补仓保规模等客观因素外，土拍规则的相对宽松也是热度难降的主要原因之一。而上海首批集中供地的土拍规则兼顾全流程管控、土拍细则互补和引导市场理性、公平竞争三个方面，调控效果显现，成为“两集中”政策落地后22城首次探索的“优等生”。借鉴上海模板，热点城市后续批次集中供地的土拍规则或有三个调整方向：“限地价+摇号/一次报价”热点城市将在禁马甲方面打补丁或调整细化；土拍规则宽松的热点城市将逐步试点限价竞价，首批不合适的试点规则将被优化调整；双限规则下的热点城市对产品质量关注度提升，预计部分城市第二批集中供地土拍规则将有所显现。



附录：

表：22 城供地“两集中”城市第一批次土地竞拍规则

城市	首批地块竞拍规则
北京	1、首次引入房屋销售价格指导机制，要求开发商销售不高于此价，同时要求保证品质标准； 2、公布土地上限价格、竞建公租房上限面积、竞政府持有商品住宅产权预设份额（九成地块溢价未超 15%）； 3、在户型限制上将“套型面积”调整为“套内面积”，近三分之二的项目设置了套内“70/90”户型要求。
广州	通过限地价、竞配建、竞自持方式出让；在限定地价范围内价高者得；达到限价后竞配建，当超过限定配建面积后，开始进行摇号确定（部分地块采取限地价+摇号）。
上海	1、合理设定地块起始价格、中止价和最高报价，最高报价为起始价的 110%（溢价最高 10%）； 2、先进行举牌竞价：设定中止价，低于中止价时价高者得；高于中止价，交易转入一次性报价环节。报价就取平均数，离平均数近者入围竞标人（打破价高者得）； 3、推出同一申请人概念，同一申请人只能进行一次交易申请（含联合申请），约束马甲战术。
深圳	1、限房价、限地价，竞自持，竞配建（当竞拍溢价达到 30%时锁定限价，转入竞报自持比例）； 2、除 2 宗人才专用租赁住房外，所有地块均设置新房限价条件；
杭州	延用“限地价，竞自持，竞配建”的竞拍模式，除了 2 宗人才租赁用地，其余住宅用地均设置最高地价，达到最高限价后相继采用竞配建和社区养老服务总面积配比政策。杭州加强销售端限价政策，全部地块均设置新房限价，以保证杭州地产市场价格稳定。有所不同的是，在本次土地中，杭州降低在预公告阶段的保证金比例，降低开发商的拿地压力。
南京	1、限房价、竞地价，达到最高限价摇号确定竞得人的地块，预售条件提高至完成住宅部分投资额的 50%（此前 25%）； 2、差别化设置房地产开发资质要求、溢价比例、竞买保证金比例等出让条件。
成都	中心城区商品住宅用地严格实行“集中公告、集中出让”，中心城区全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让。
重庆	竞拍保证金比例除 1 宗中央公园为 100%比例外，均为 20%比例。本次土地竞拍实行“一地一策”制度，对多数地块提出了明确的装配式要求，而对部分地块也提出更高配建要求。同时，为了防止竞拍溢价过高，本次竞拍对 20 宗地块设置了溢价超 50%，付款时间减半的规定，在考验开发商资金实力的同时，有效控制土地竞拍土地价格。
福州	实行“限地价、控房价、竞自持社会租赁住房建筑面积”政策，为宅地设置了最高限价，当达到最高限价时，则配建租赁住房面积。本次供地中，福州首次规定商品房指导价，溢价增加 1%，备案均价按商品房指导价上浮 0.1%。
宁波	多数地块采用“限地价+竞自持租赁”方式出让；少量地块采用“限地价+人才安居房”方式出让。
厦门	岛内思明和湖里地块采用“限地价+限房价+竞配建”方式出让；岛外区域地块采用“限地价+竞配建”方式出让。
郑州	郑东新区、经开区采用“熔断摇号+限房价”方式出让；其他区域地块采用“限地价+熔断+一次报价”方式出让。
沈阳	多数地块采用“限地价、竞配建地块内产权无偿移交政府政策性租赁住房”方式出让，两宗地块以“竞公共基础设施建设资金”方式出让，需配建地块外道路或教育基础设施。
长春	首提“限地价，竞配建”的竞地模式。均按照“设置最高限价+竞配建租赁住房”方式确定竞得人。
无锡	1、首批出让的 16 宗地块中仅有 2 宗以“限地价+摇号”方式出让，其他均以“限地价+竞自持租赁面积”方式出让； 2、明确要求竞买申请企业无母公司及母公司其他下属控股子公司、本公司下属控股子公司共同参拍，即同一宗地块，一家房企仅可报名一次，否则一年内禁止进入无锡土拍市场。
长沙	首次集中挂牌出让的 36 宗地块中有 23 宗地是采用“限房价+限地价+摇号”方式出让，有 16 宗地要求配建自持租赁住房，有 4 宗地采取“限房价+限地价+竞自持租赁住房+摇号”方式出让。
武汉	首批集中供地东湖高新区、东西湖区和蔡甸区 5 宗地块在起拍前上调起拍价



城市	首批地块竞拍规则
天津	14宗地块采取“限地价+竞自持租赁面积”方式出让，此外首次提出联合参与竞拍的企业需要在报名提交竞买资料时确定好股权比例，而且后续不允许修改股权比例。
济南	首批集中供地采取“限地价+竞配建政府储备性公租房”方式出让，交易按照“错时分批”模式组织，于一天内分五批次实施竞价交易及成交确认。
青岛	首批集中供地的住宅用地采取“限地价+竞自持租赁面积”，其中多数地块包含建设人才住房或租赁住房的特殊政策
苏州	1、首批集中供地采取“一次报价”，对设定市场指导价的28宗地块，竞价超过中止价时转为一次报价，所有取得相应地块竞价资格的竞买人均可参加。竞买人在报价有效区间内一次报价，以最接近所有一次报价平均价的原则确定竞得人； 2、竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一商住或住宅地块竞买。
合肥	首批集中供地设置商品住宅（毛坯）平均备案价格，采取“限地价+竞配建租赁住房+摇号”方式出让； 1、第一阶段：竞买人以举牌方式应价，在未达到最高限价时，价高者得； 2、第二阶段：竞价达到最高限价时，转竞配建租赁住房，最高比例不超过住宅计容总建筑面积的25%，此阶段竞得土地的，住宅预售形象进度须达到地上建筑层数50%以上的，方可进行销售； 3、第三阶段：竞配建达到最高比例时（25%），如有其他竞买人继续参与，则摇号产生竞得人。此阶段竞得土地的，住宅预售形象进度须达到地上建筑层数80%以上的，方可进行销售； 其中，转竞配建的租赁住房（毛坯），由房产主管部门指定单位按照2500元/平方米回购。

数据来源：各地方自然资源与规划局，中指研究院整理



中指研究院
中房指数系统



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268866 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼
邮编：210001
电话：025-86910268 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-86053600 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59600194 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室
邮编：215021
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

宁波 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F
邮编：315100
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交叉口五彩国际25楼2510室
邮编：230031
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层
邮编：330000
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层
邮编：450000
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

石家庄 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室
邮编：050000
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187 传真：024-22559187

西安 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室
邮编：710077
电话：029-87237100 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号写字楼3901
邮编：530000
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191