



上海土拍“双高双竞”，房企如何迎接新考验？

8月7日，上海徐汇区斜土街道地块经72轮竞价触顶摇号，热门地块仍保持较高关注度。近期上海土拍政策再次调整，中指研究院基于最新政策导向、上海土地市场走势，分析本次土拍调整对市场的影响。

核心观点

1. 摇号环节改为两轮竞拍，引导房企理性、有序拿地。
2. 此次土拍调整顺应改善性住房需求趋势，“好房子”建设进程有望加快。
3. 房企拿地研究须更加深入，对产品打造、成本把控要求提高。

8月15日，上海升级土地出让交易规则，自第五批次起，对市场热度较高的地块施行“双高双竞”举措，同时，静安区挂牌两宗地块，出让总用地面积约5.01公顷，起始总价106.79亿元，计划于9月14日出让。

“双高双竞”具体规则如下：

- “第一轮竞高品质”是将绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用等普适要求纳入土地出让合同。
- “第一轮竞价”，对市场热度较高的地块，通过出让前综合会商机制，合理设定出让起始价格，确定差异化的溢价空间；
- “第二轮竞高品质”，对“竞装修标准”、“竞公共设施和开放空间等”、“竞无偿移交政府的高端人才住房”等系列举措选择应用、顺次竞买；
- “第二轮竞价”是通过再次竞价，以“价高者得”的方式最终确定竞得人。

【中指观点】

一、摇号环节改为两轮竞拍，提升土地资源配置效率，引导房企理性、有序竞争

此前6月7日土拍规则调整中，上海规划资源局发文指出“对市场热度较高的特定区域地块可经决策采取差别化调控措施，在溢价率超过一定限度后转入摇号环节，引导市场主体理性竞价。”

本次土拍规则调整延续此前政策导向，针对热门地块采取“双高双限”规则，并将“摇号环节”改为“第二轮竞高品质”+“第二轮竞价”。此次推出的静安区曹家渡社区C050301单元9A-20地块、静安区灵石社区N070402单元094a-14地块，第一轮竞价中止溢价率分别为40%、30%；第一轮达溢价率上限后，进入第二轮竞品质阶段，达上限后进入第二轮竞价阶段，最终价高者得。本次规则调整最终让“市场的归市场”，有利于提升土地资源配置



效率，多轮竞拍的设置也有助于引导房企更理性、有序竞争。

静安区曹家渡社区C050301单元9A-20地块			静安区灵石社区N070402单元091a-14地块		
第一轮竞品质相关指标建设要求			第一轮竞品质相关指标建设要求		
指标名称	要求		指标名称	要求	
绿色建筑及超低能耗建筑	同时达到绿色建筑二星级和近零能耗建筑要求		绿色建筑及超低能耗建筑	同时达到绿色建筑二星级和近零能耗建筑要求	
适老化建设	本地块无适老化建设要求		适老化建设	本地块无适老化建设要求	
装配式建筑比例	建筑单体预制率:40%或建筑单体装配率:60%		装配式建筑比例	建筑单体预制率:40%或建筑单体装配率:60%	
可再生能源应用	屋顶安装大阳丝光伏的面积比例:不低于30%,扣除屋顶安装大阳丝光伏面积后的建筑可再生能源替代率:\		可再生能源应用	屋顶安装大阳丝光伏的面积比例:不低于30%	
BIM技术应用	建设全生命周期正向应用BIM技术(在规划、设计、施工、项工交付等阶段全部应用)		BIM技术应用	建设全生命周期正向应用BIM技术(在规划、设计、施工、项工交付等阶段全部应用)	
公租房比例	配建保障性住房建筑面积应占出让宗地规划总住宅建筑面积的0%		公租房比例	配建保障性住房建筑面积应占出让宗地规划总住宅建筑面积的0%	
第二轮竞品质相关指标建设要求			第二轮竞品质相关指标建设要求		
指标名称	竞指标设定		指标名称	竞指标设定	
商品住宅装修标准(集采价)	起始值	5000(元/平方米)	商品住宅装修标准(集采价)	起始值	4000(元/平方米)
	现场竞拍起始值	5100(元/平方米)		现场竞拍起始值	4100(元/平方米)
	竞拍上限值	7000(元/平方米)		竞拍上限值	6000(元/平方米)
	起始增报幅度	100(元/平方米)		起始增报幅度	100(元/平方米)
公共服务设施(计容)	起始值	500(平方米)	公共服务设施(计容)	起始值	500(平方米)
	现场竞拍起始值	550(平方米)		现场竞拍起始值	550(平方米)
	竞拍上限值	700(平方米)		竞拍上限值	800(平方米)
	起始增报幅度	50(平方米)		起始增报幅度	50(平方米)
高端人才住房配建比例(高端人才住房配建面积占出让地块内住宅建筑总面积的比例)	起始值	0(%)	高端人才住房配建比例(高端人才住房配建面积占出让地块内住宅建筑总面积的比例)	起始值	0(%)
	现场竞拍起始值	0.2(%)		现场竞拍起始值	0.2(%)
	竞拍上限值	2(%)		竞拍上限值	2(%)
	起始增报幅度	0.1(%)		起始增报幅度	0.1(%)

数据来源:上海土地市场网

二、顺应改善性住房需求趋势，引入多项高品质建设标准，引导“好房子”建设意图明确

中央导向明确，住房建设进入“好房子”时期。近两年，中央多次强调支持改善性住房需求、推进“好房子”建设。**4.30 中央政治局会议**首提“人民群众对优质住房的新期待”，**6月7日国常会**再次强调要“顺应人民群众对优质住房的新期待”，**二十届三中全会《决定》**中提到“支持城乡居民多样化改善性住房需求”。去年全国住房和城乡建设工作会议也提出“下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道”。

上海实践具有“风向标”意义。早在6月7日，上海规划资源局就表示，“为响应人民群众对优质住房的新期待，……差异化确定高品质建设要求，将需要落实的绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用等要求作为出让条件纳入土地出让合同，要求房地产开发企业优化产品，提升住宅建设品质”。本次土拍调整进一步引入“第二轮竞高品质”，新增了“竞装修标准”、“竞公共设施和开放空间等”、“竞无偿移交政府的高端人才住房”3项指标。

从市场实际需求来看，本次土拍规则调整顺应了最新需求变化，有助于更好地满足改善性住房需求。根据中指数据，2024年1-7月，上海新房市场高端改善产品成交回升，走出独立行情，2000万以上新房成交套数同比增长超五成，其中4000万以上成交754套，是2016年以来绝对值最高水平。由此可见，当前市场需求结构正在发生变化，优质住宅产品已成为人民的新期待和新需求。

表：2024年1-7月上海新建商品住宅不同总价段成交情况

时间	成交套数(套)	成交占比
----	---------	------



	500 万以下	500-1000 万	1000-2000 万	2000-4000 万	4000 万以上	1000-2000 万	2000 万以上
2016	78062	18851	8724	2309	342	8.1%	2.4%
2017	31676	13099	4222	1574	291	8.3%	3.7%
2018	29611	16912	5230	1532	365	9.7%	3.5%
2019	35571	21401	5950	2190	288	9.1%	3.8%
2020	42591	25355	8168	2291	532	10.3%	3.6%
2021	54747	28343	8632	2539	451	9.1%	3.2%
2022	38237	34152	13415	3226	338	15.0%	4.0%
2023	29202	35261	12522	3032	393	15.6%	4.3%
2024 1-7 月	10632 (-47.7%)	12881 (-41.2%)	4581 (-35.4%)	2288 (29.1%)	754 (286.7%)	14.7%	9.8%

注：括号中为同比数据。

数据来源：中指数据 CREIS

三、“竞高品质”对房企产品打造、成本把控提出了更高的要求

上海此次土拍规则调整引入“第二轮竞高品质”，对高品质建设标准提出了更高的要求。对于房企而言，在拿地前就必须对目标地块进行更为深入的可行性研究，全面分析其市场需求、产品定位、潜在风险等多方面因素，科学地评估地块的开发潜力。在实施过程中，也必须对项目成本进行严格把控，确保在满足高品质建设标准的同时，仍能保持项目的盈利水平。这对房企在产品打造、成本把控等方面的能力都提出了更高的要求。

四、总结&展望

整体来看，上海此次土拍规则的调整有利于提升资源配置效率，让“市场的归市场”有助于引导居民预期，恢复市场信心，同时“竞高品质”也有助于加快推动“好房子”建设进程，为居民提供更加舒适和宜居的居住环境。

从土拍趋势来看，今年以来，上海土地市场冷热分化，宅地共成交 26 宗，其中 17 宗溢价，9 宗底价，优质板块房企参拍意愿较高，6 月 7 日取消溢价率上限后，热门地块热度提升。预计接下来，上海土地市场或将延续“点状回暖、分化加剧”的特征，在“双高双竞”规则后，优质地块的拿地门槛或将更高，房地产企业需要紧跟市场变化，努力提高自身市场洞察、产品打造、成本管控等多方面能力，以提升企业的市场竞争力。



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：400-630-6618

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：400-630-6618

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

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场9C3
邮编：510308
电话：400-630-6618

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有城信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-25820657

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：022-82775560

杭州 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号周天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-55269401

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67736844

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908
邮编：210001
电话：400-630-6618

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦25楼
邮编：610017
电话：400-630-6618

武汉 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼19层
邮编：430013
电话：400-630-6618

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905729

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：400-630-6618

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层
邮编：410000
电话：0731-89946306

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040

西安 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金领国际7号楼24层
邮编：710000
电话：400-630-6618

济南 地址：山东省济南市槐荫区经十路普能大厦A座1506
邮编：250000
电话：400-630-6618

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：400-630-6618

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：400-630-6618