



第四批次土拍揽金超 97 亿元，杨浦、松江核心区域地块溢价成交

01 地块信息

2025 年 5 月 9 日，上海第四批次集中供地交易活动圆满收官。

第四批次集中土拍共出让 4 幅涉宅用地（其中 1 幅为组合出让地块），起始总价达 84.07 亿元，总出让面积为 10.1 万平方米。从区域分布来看，4 幅地块中，2 幅位于中环内核心地段，区位优势突出；另外 2 幅分别位于新城区域，依托区域发展规划，具备良好的增值潜力。

最终，地块总出让金达 97.09 亿元，共有 2 幅地块溢价成交。其中，杨浦区 N090602 单元 L4-02 地块以 26% 的溢价率成为本次成交溢价率最高的地块。

地块成交结果一览表

土地名称	子地块名称	土地用途	成交总价 (万元)	成交 溢价率	竞得人
虹口区C080101单元hk196-08地块	虹口区C080101单元hk196-08地块	普通商品房	215724	0%	北外滩集团
hk196-06地块	虹口区C080101单元hk196-06地块	商业用地 文体用地			
杨浦区N090602单元L4-02地块		普通商品房	424063	26%	保利置业
松江区SJC10006单元C03A-04号地块		普通商品房	247082	20%	中国铁建
青浦区QPS5-0001单元36b-01地块		普通商品房	84055	0%	保利发展

02 热点地块介绍

1 虹口区 C080101 单元 hk196-08 地块、hk196-06 地块

地块位于内环内四川北路板块，西与静安区不夜城板块相邻，交通十分便捷，距 10 号线四川北路站仅 300 米，经新建路隧道 5 分钟车程即可直达陆家嘴金融城；周边教育资源丰富，有民办新华初级中学、虹口区中州路第一小学、虹口区第一中心小学；医疗卫生设施方面，紧邻上海市第一人民医院；购物方面有中信广场、1933 购物中心等。

该地块采用“住宅+商业、文体”组合出让模式，其中住宅部分土地面积仅 3708 平方米，但凭借 6.2 的高容积率，可打造约 2.3 万平方米的建筑；商业、文体用地需契合区域文化设施需求。值得注意的是，地块南侧临近海宁路主干道，部分楼层可能面临噪音干扰问题。最终，该地块由北外滩集团以 21.57 亿元底价竞得，整体成交楼面价约 6.7 万元/㎡。



地块位置示意图

2024 年至今，地块周边 2 公里范围内共成交 3 宗土地（含 1 宗旧改协议出让地块），体量均不超过 1.5 万平方米，成交楼面价保持在 8-11 万元/㎡ 区间。新房市场方面，周边的弘安里、海泰北外滩等项目去化稳定。预计该地块项目未来建成入市后，将延续区域市场热度，成为高端改善型住房市场的有力竞争者。

2 杨浦区 N090602 单元 L4-02 地块

地块位于东外滩规划核心区，与在建的“中海云邸玖章”项目相邻，南侧为杨浦滨江整体规划区域，区位价值显著。地块交通条件优越，向北步行约 10 分钟可达 12 号线爱国路站，借助杨树浦路与内环高架构成的快速路网，15 分钟车程即可直达五角场、北外滩等核心商务区；周边设施方面，已有平凉路第三小学、杨浦区中心医院等，规划中的复旦国际学校将进一步提升区域教育能级。此外，地块周边有一定的产业集聚效应，1 公里范围内汇聚了

美团、哔哩哔哩等互联网企业总部；同时，地块东南方向 400 米处便是滨江步道。最终，保利置业在与其他四家企业的竞争中，以 26% 的溢价率、总价 42.41 亿元成功竞得该地块。



地块位置示意图

地块所在区域近期土地出让活动较为活跃。2024 年，地块周边 2 公里范围内累计出让 4 宗招拍挂地块及 1 宗协议出让地块，成交楼面价约 6.4-7.3 万元/㎡，此次地块成交楼面价达 8 万元/㎡，价格较去年有所提升。地块周边新房项目去化态势保持稳定，邻近的缦云上海项目最新房源均价约 12.2 万元/㎡，北侧的中建壹品·外滩源著项目入市均价为 10.8-10.9 万元/㎡。考虑到该地块的区位优势及产业支撑，未来入市产品有望延续区域市场热度。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2025 年 5 月 9 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 10、11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988