

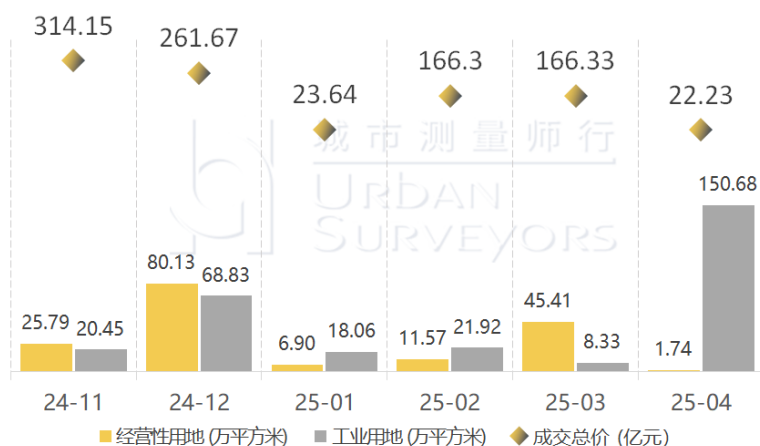


2025 年 4 月上海土地招拍挂市场

整体概览

集中供地缺席，常态化供地市场回暖明显

月度成交量价走势



数据来源：城市资管服务云平台

4 月，上海无集中供地出让；常态化供地市场回暖态势明显，成交总面积达 152 万平方米，成交总价约 22 亿元。

另，3 月 31 日上海土地交易市场官网发布第四批次住宅用地出让预告，拟出让 4

幅地块，涉及虹口区、杨浦区、松江区以及青浦区，合计出让面积约 10 公顷，这些地块已于 5 月 9 日完成交易。

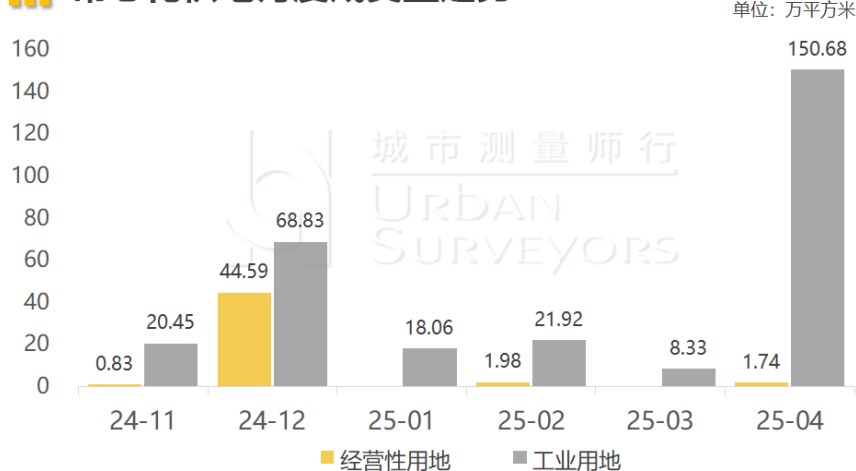
常态化供地

01 经营性用地市场稍有恢复，工业用地成交量创近两年新高

4 月，常态化供地市场中经营性用地出让恢复，入市 1 幅商办用地，该地块位于青浦区徐泾板块。

工业用地方面，4 月新增供应 9 幅，且均在月内成交。土地成交面积约 150.68 万平方米，创近两年新高。

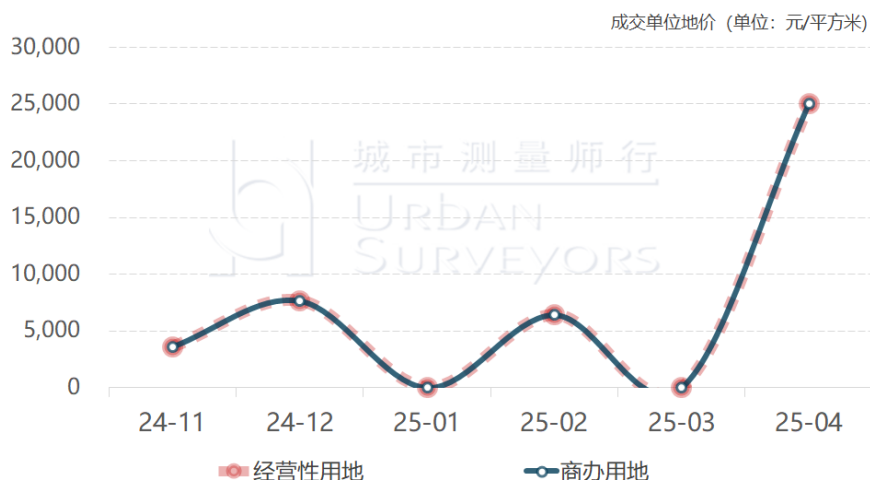
常态化供地月度成交量走势



数据来源：城市资管服务云平台

02 经营性用地均价回升，工业用地均价仍在低位徘徊

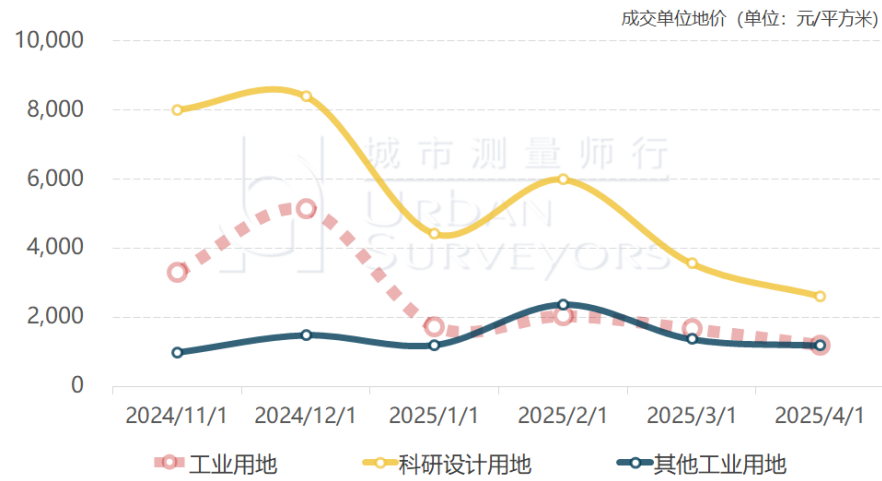
经营性用地月度成交均价走势



数据来源：城市资管服务云平台

4 月，上海经营性用地成交单位地价为 25000 元/平方米。地块位于青浦徐泾西虹桥商务区，由于均价水平相对较高，使得整体经营性用地均价相较于前期有大幅提升。

工业用地月度成交均价走势



4 月, 科研设计用地成交 1 幅, 位于青浦区朱家角板块, 成交单位地价仅 2610 元/平方米; 其他工业用地共计成交 8 幅, 均位于外环线以外区域, 平均成交单位地价继续下行, 降至 1178 元/平方米。

由于科研设计用地数量少且成交单位地价较低, 难以对整体工业用地均价形成有效支撑, 4 月工业用地平均成交单位地价不足 1200 元/平方米。

03 个案分析

● 经营性用地——青浦区西虹桥徐泾中 QPPO-0102 单元 34-01 地块

数据来源: 城市资管服务云平台

地块位于青浦区徐泾板块, 近国家会展中心, 周边有轨道交通 2 号线、17 号线。地块规划用途为办公楼, 土地面积约 1.74 万平方米, 由 TP-LINK 旗下的上海联虹技术有限公司竞得, 成交总价为 43599 万元。



地块位置示意图

根据出让文件要求，受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起，自持建筑面积不低于100%的办公物业不少于20年；项目建成物业的运营管理需统一招商、统一运营，办公出租对象应符合区域产业导向，出租前需经政府或上海市青浦区商务委员会同意。

作为网络设备龙头，TP-LINK 将在此建设企业总部，巩固和拓展其市场版图，推动创新产品和技术的研究应用，进而推动区域产业升级。

● 产业用地——青浦区金泽镇西岑单元（JZ03）18-03 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于青浦区朱家角板块，近轨道交通17号线西岑站。规划用途为科研设计用地，由长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司竞得，成交土地面积约0.86万平方米，成交总价为2257万元。

根据出让文件规定，受让人须按出让年限持有不低于地上建筑总量50%的产业用房



地块位置示意图

物业。可转让部分中，60%可直接转让，40%采用先租后让模式，且对企业或机构的产业绩效、研发投入等设有严格标准。

地块位于西岑科创西片区核心区域，周边规划有社区体育中心、商办综合体等多元配套设施。项目建成后，将构建起“产城人文”深度融合的生态系统，促进产业孵化、学术交流与公共生活协同发展，推动特色现代科创小镇建设。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 5 月 12 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

城市测量师行
独家数据 最新热点



长按图中二维码
即可识别关注！



城测行业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com