



2020 年上海土地市场

经营性用地

——量价回升，整体市场逆势回

暖

得益于政府及时有效的疫情应对措施，上海经营性用地市场受到的影响微乎其微，相反在推地节奏加速的带动下，土地交易市场快速升温，

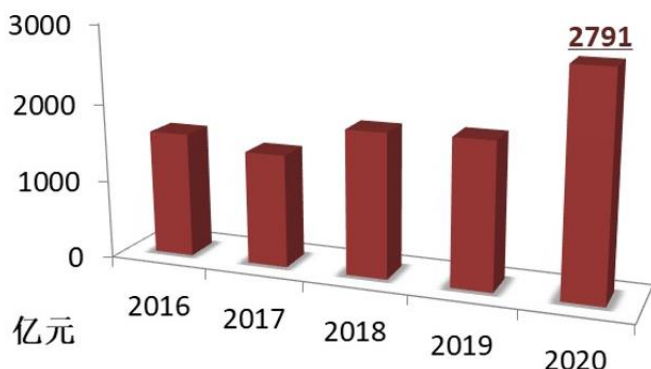
图：近五年经营性用地市场走势图



交投体量均达到新高度，2020 年上海经营性用地供应体量在 1051.5 公顷，同比涨幅为 22.5%；

成交量同样超过 1000 公顷，达到 1020.2 公顷，同比上涨 20.2%。本轮助推经营性用地市场供求反弹的主力来自商办用地和含住宅的混合用地的回暖。

图：近五年经营性用地市场走势图



2020 年经营性用地除了供应数量的回升，供应质量也得到有效提升，外环内入市地块数量显著增多，其中还包括稀缺的内环内商品住宅用地，而在土地出让条件相对宽松、房企资金较为充足的情况下，

年度交易市场保持高活跃度，促使整体经营性用地成交楼面地价水平攀升至 14806 元/平方米，同比上涨 32.5%，年度土地出让金也刷新历史新高，达到 2791 亿元。

住宅用地

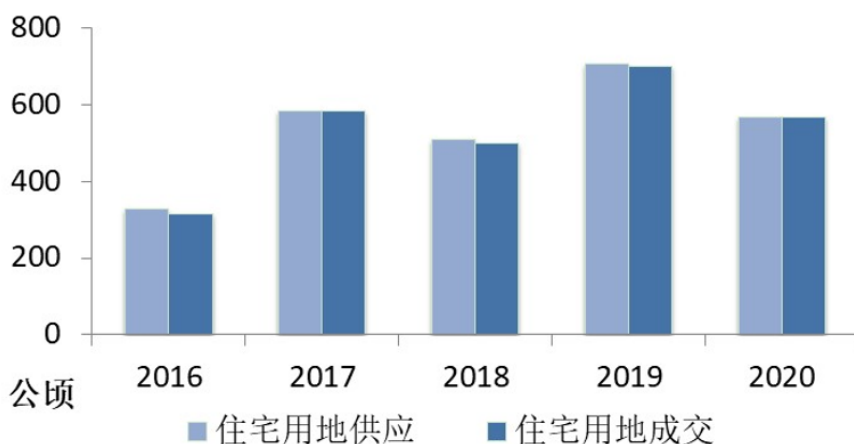
——交投缩水，商品住宅用地热度高

度高

由于 2020 年经营性用地的供应主体围绕于商办用地和含住宅的混合用地，商品住宅用地、保障性用地和租赁住房用地三者的供求体量与去年相比均有回落，导致全市住宅用地供求同比

缩水近 20%，供应、成交面积均为 568.9 公顷。

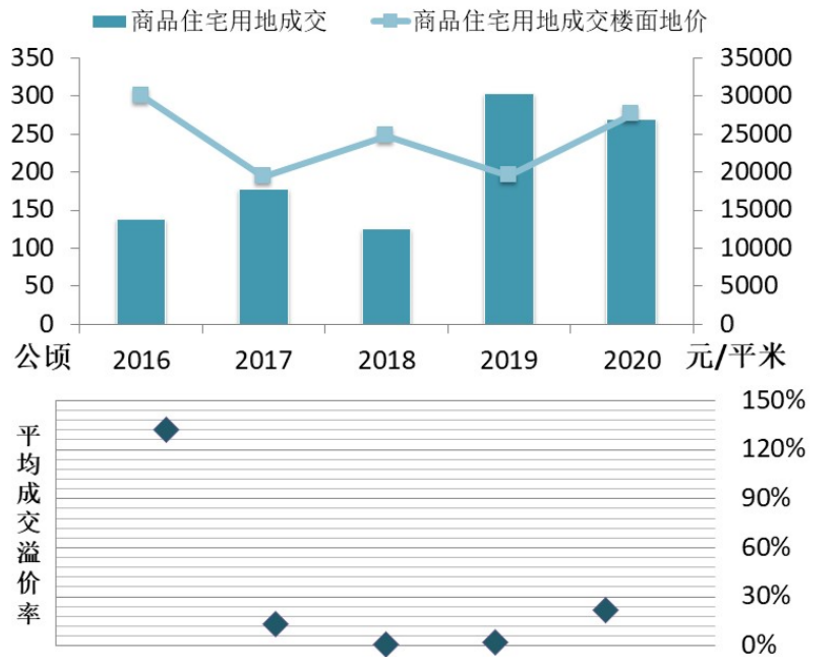
图：近五年住宅用地成交走势图



● 商品住宅用地

经历了 2019 年的商品住宅用地的放量，本年度政府在商品住宅用地供应上有所降速，但体量仍然处于近五年来的高位，年度供求总量均为 269.4 公顷，同比跌幅在 10%左右。虽然交投体量上有所下滑，但是全年商品住宅用地交易市场的热度出现回升。一方面，商品住宅用地中

图：近五年商品住宅用地成交走势图



多数地块取消了自持 15%住宅作为租赁住房的要求，由于部分行政区提前完成了租赁住房的转换目标，也有部分区域将自持租赁住房指标调整到了特定地块，年内六成以上的地块取消了自持要求，这一调整大幅缩减了开发企业的拿地成本，房企拿地积极性显著提升；另外一点，4月开始商品住宅用地的出让门槛进行了宽松调整，进一步增加了交易市场竞争的激烈程度。从年度成交楼面地价水平和溢价率就可初见端倪，在成交溢价率上，2017年开始商品住宅用地逐步铺开使用招挂复合出让方式后，溢价率快速回落，2018、2019两年随着出让门槛的收紧，年度溢价率几乎为零，今年随着以上宽松措施的实施，市场拿地热情走高，整体溢价率上升至 22%，同样溢价率也带动了地价水平的走高，2020年商品住宅用地成交楼面地价反弹至 27654 元/平方米，同比上涨 41.5%。

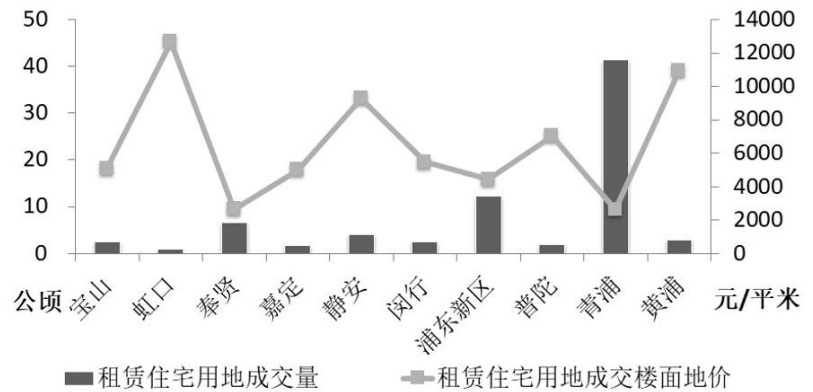
● 租赁住房用地

2020 年全市租赁住房用地出让出现回调，与去年同期相比交易地块数量减少 12 幅，仅有 17 幅租赁住房用地成交，土地总面积为 76.6 公顷，同比减

少近十个百分点，目前“国家队”仍是拿地主力，定向出让也是租赁住房用地交易的主基调，故年内地块均以底价交易，全年成交楼面地价为 8784 元/平方米，同比上涨 41.6%，租赁住房用地的价格水平有较为显著的提升。

从区域分布来看，与 2019 年相比，2020 年有租赁住房用地出让交易的行政区再少一个，仅 10 个。本年度内青浦区租赁住房用地交易呈现“一区独大”局面，区域成交总量达到 41.4 公顷，占到全市总量的五成以上，不过青浦区此次仅成交三幅租赁住房用地，但每幅地块体量超过 10 公顷，均由华为技术有限公司摘得，从区位上看以上地块正好位于已经开工的华为青浦研发中心项目周边，不难想象这三幅租赁住房用地大概率是作为基地的配套设施，青浦区在租赁住房用地的供应上继续延续以产业配套为导向的主思路。另外在地价水平方面，虹口区蝉联年度租赁住房用地地价最高区域，成交楼面地价均价突破万元，在 12680 元/平方米；除了虹口，全市中还有黄浦区租赁住房用地每平方米的楼面价同样突破万元，达 10956 元/平方米。

图：各区租赁住房用地成交情况图



商办用地

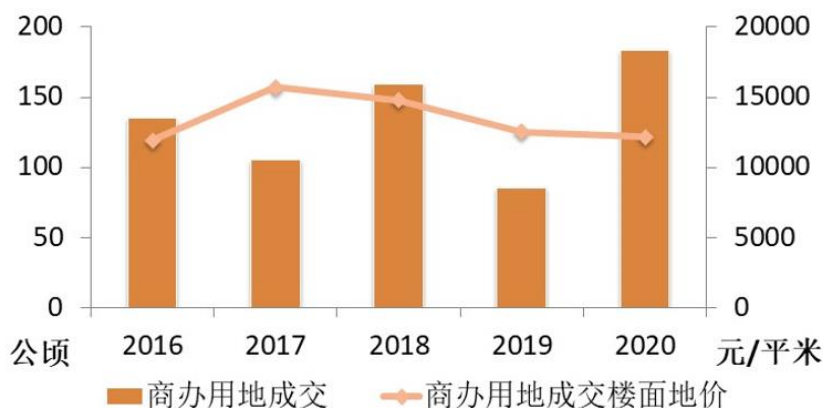
——成交大涨，浦东、青浦为市

场主力

浦东新区随着自由贸易试验区临港新片区的设立，产业项目和人才的不断导入，催生出大量区域配套设施的需求，继而加速了该地区商办用地的推出及

交易；另一重点区域青浦区，今年区内徐泾镇、盈浦街道等区域加速了城市更新的进程，多幅经过“城中村”改造后的商办用地入市交易。在上述两行政区的合力支撑下，全市商办用地成交总量达到 183.3 公顷，同比涨幅高达 115%。不过商办用地的年度成交楼面地价小幅回调 3%，在 12172 元/平方米，因为远郊区域商办用地成交比重的进一步扩大，同时缺少大体量中心城区高价地块交易的提振，地价水平的下滑也在预料之中。

图：近五年商办用地成交走势图



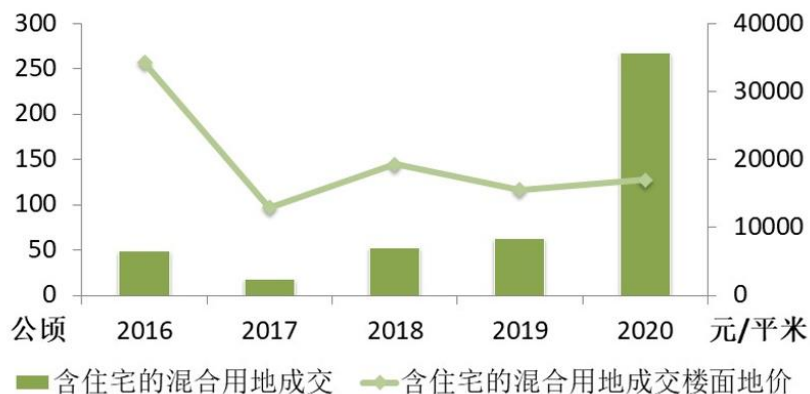
含住宅的混合用地

——市场反弹，徐汇滨江高总价

地块抢眼

含住宅的混合用地入市交易地块数倍增，从 2019 年 8 幅地块成交一跃至 2020 年的 27 幅，总体成交面积已达 268 公顷，同比去年有高达 330% 的涨幅，除去年初热门用地徐汇区大型综合地块黄浦江南延伸段 WS3 单元 xh130C、xh130D、xh130E、

图：近五年含住宅的混合用地成交走势图



除去年初热门用地徐汇区大型综合地块黄浦江南延伸段 WS3 单元 xh130C、xh130D、xh130E、

xh130F、xh130G 街坊内 xh130C-02 等 28 个地块入市成交外；本轮全市含住宅的混合用地成交的大涨主因还源于临港地区地块交易的反弹，在 6 月临港地区成交两幅体量均近 50 公顷的“巨无霸”地块和一幅超 20 公顷的大型地块，快速拉升全市成交总量，而年内临港地区共成交含住宅的混合用地达 156.4 公顷，已占全市总量的近六成。另外本年内也不乏静安、虹口、普陀等优质中心城区地块入市引起市场较高关注，不过整体市场交易主体依旧分布在外围区域，因此全年含住宅的混合用地成交楼面地价并未随交易量大幅提升，价格水平相对平稳，同比小幅上扬 9%，在 16989 元/平方米。

工业用地

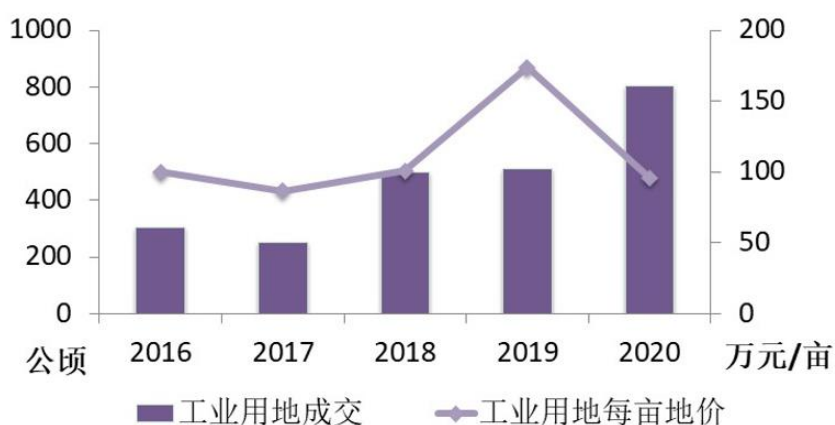
——供求攀升，两大产业区片表

现活跃

上海工业用地市场在两大重点产业发展区域的驱动下，2020 年供求总量创下年度新高。长三角 G60 科创走廊的持续推动，加速了松江区优质产业

项目的导入，诸如腾讯长三角 AI 超算中心及人工智能产业园项目、上海卡萨帝智能制造中心项目纷纷落地松江；另一方面，临港新片区得益于自由贸易试验区概念和大批产业政策的带动，吸引人工智能、集成电路、大飞机等大批重点产业的核心企业入驻。松江、临港新片区大体量地块的交易助推全市年度工业用地成交升至 802.9 公顷，同比上涨 56.8%，达到 2016 年以来的最高点，不过远郊工业地块交易占比扩大，市中心成交地块减少，也使整体工业用地地价水平同比下滑 44.8%，至 96 万元/亩。其中高质量标准化产业用地的出让也在 2020 年中平稳推进，全年交易数据明显优于 2019 年，其中多幅地块争夺激烈，最终通过竞指标值溢价成交，可见市场的接受度在持续提高。

图：近五年工业用地成交走势图



总结与展望

疫情期间多行业受到波及，但上海土地交易市场仅在年初延迟部分地块交易，其后便顺利开展土地招拍挂活动，基本未受到疫情的负面影响，这得益于政府前期电子化交易和批准后现场交易双管齐下的防疫政策实施，而随着政府提出加快经营性用地出让节奏，适度宽松宅地出让条件等利好措施开展，进一步助推整体地市热度攀升，促成 2020 年上海土地市场供求体量、土地出让金均达到近几年的新高度，呈现出一波逆势上扬的行情。

纵观 2020 年土地市场交易结构，与往期不同是此次商办用地、含住宅的混合用地以及工业用地成为了带动本轮地市回暖的主力，而贯穿其中的则是临港，在以上三类土地类型中，不论从土地成交数量还是规模上，都能看到临港的身影。自临港新片区规划公布后，临港就步入了快速发展的通道，以大量产业项目导入为开端，商住办一体化的配套规划也在年内铺开，继而相对应的大规模土地入市交易，使临港在本年度土地市场上“一枝独秀”。另外上海土地市场常年关注的焦点商品住宅用地，虽然此次出现交投的回落，但是热度不降反升，政府多项利好政策下，开发商拿地积极性走高，尤其是一些中心城区、优质发展区片的地块争夺激烈，告别前两年纯宅地底价成交的主基调，2020 年商品住宅用地半数以上溢价成交，平均溢价率超过 20%。

本年度内保障属性的地块供求有所缩水，而根据此前发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，文中提出“有效增加保障性住房供给”，预计后期保障性用地和租赁住房用地的供应将适度放量；另外 2020 年表现出色的临港新片区仍存土地释放潜力，下一年大概率仍能提供较大体量的土地入市交易；而随着越来越多房企参与到城市更新、旧改、城中村改造的项目中，也为房企开拓了更多的拿地模式。综合来看，下一年度的上海土地市场预计保持平稳上行的走势。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

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11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

