



## 宅地集中供应，新房“内卷”好像更厉害了？

5月20日，上海土地市场公示了2021年上海市第一批集中出让宅地的详细出让公告，包含6幅“城中村”改造用地，14幅征收安置房用地，8幅租赁住房用地和28幅含普通住房的用地。

含普通住房用地		征收安置房		租赁住房	
		杨浦 1	徐汇 1		
奉贤 5		静安 1	普陀 1	奉贤 3	闵行 3
松江 4				浦东 2	宝山 2
		浦东 4	嘉定 3	金山 2	崇明 2
青浦 4				松江 2	奉贤 1
		宝山 2	崇明 1	浦东 3	静安 1
		城中村改造		徐汇 1	
		宝山 2	青浦 1	松江 1	闵行 1
		闵行 1	崇明 1	奉贤 1	

其中，有 28 幅含普通住房的用地将实施限价竞价规则。这些地块设定的最高溢价率基本控制在 10%以内，仅一幅位于崇明陈家镇的宅地溢价率放宽到 15%，而普陀万里地块最高溢价率不超过 5%，是本批次含普通住房的用地中可溢价空间最少的。

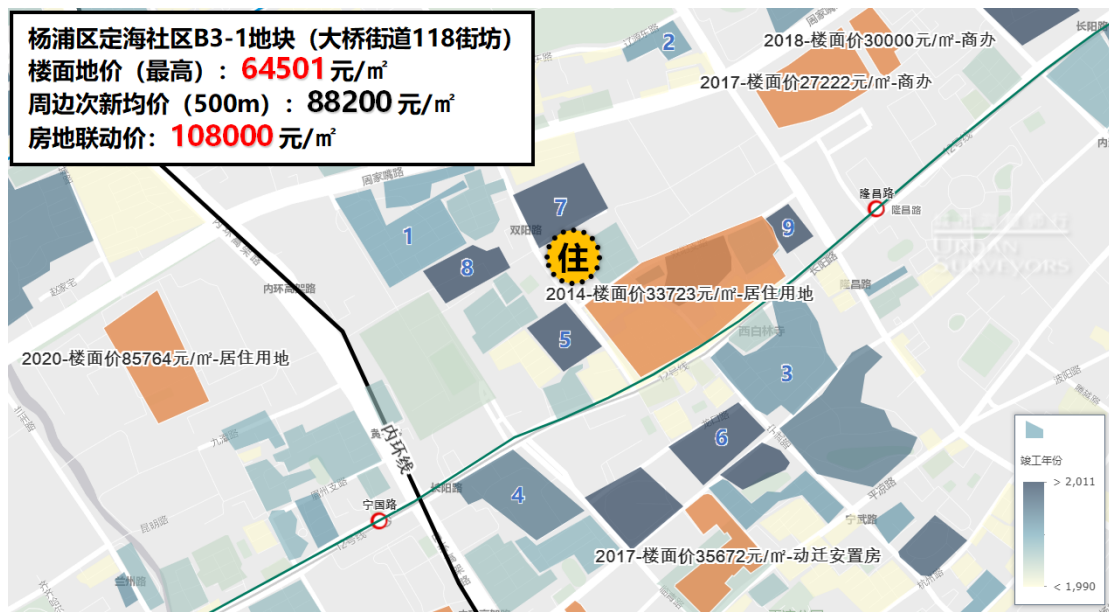
## 28幅含普通住房的用地一览

地块名称	土地用途	最高报价(万元)	最高溢价率
杨浦区定海社区B3-1地块（大桥街道118街坊）	居住用地	141,260	10.0%
闵行区华漕镇MHSB0001单元11-12地块	居住用地	376,460	10.0%
嘉定区嘉定新城（马陆镇）马陆社区43-05B、51-01地块	居住用地	252,130	10.0%
松江区佘山镇G75J0002单元11-07、14-01号地块	居住用地	257,320	10.0%
松江区车墩镇SJC10022单元07-07、08-01号地块	居住用地	225,800	10.0%
松江区广富林街道SJC10004单元2街区24-01号地块	商住办	214,800	9.2%
松江区广富林街道SJC10004单元2街区23-02号地块	商住办	175,410	9.2%
奉贤区奉贤新城16单元27-06区域地块	居住用地	315,020	10.0%
奉贤区金汇镇42-02区域地块	居住用地	130,240	10.0%
奉贤区庄行镇29-02区域地块	居住用地	127,090	10.0%
青浦区白鹤镇白石路北侧30A-01A地块	居住用地	57,910	10.0%
青浦区夏阳街道华青路西侧01-05地块	居住用地	94,460	10.0%
青浦区赵巷镇置旺路东侧H4-04地块	居住用地	250,840	10.0%
青浦区夏阳街道达慧路北侧08A-01、08C-01地块	商住	124,350	10.0%
浦东新区曹路中心镇镇区PDP0-0307单元D1B-6地块、D1E-11地块	商住办	220,640	6.1%
自贸区临港新片区PDC1-0401单元顶尖科学家社区H07-01A、H07-04、J06-01地块	科研设计用地、居住用地	190,360	9.6%
静安区灵石社区N070403单元095a-02、095b-01地块	商住办	1,055,880	8.9%
自贸区临港新片区重装备产业区04PD-0303单元H04-02地块（芦潮港农场环境整治配套项目）	居住用地	207,660	8.7%
自贸区临港新片区重装备产业区04PD-0303单元H06-01、H16-04地块（芦潮港农场环境整治配套项目）	居住用地	142,860	8.7%
自贸区临港新片区PDC1-0401单元顶尖科学家社区H08-01、J03-02、J04-01地块	科研设计用地、居住用地	175,290	9.5%
自贸区临港新片区PDC1-0401单元顶尖科学家社区H11-01、H12-01、J01-01、J02-01地块	科研设计用地、居住用地	234,360	9.5%
嘉定区嘉定工业区南门社区JDC1-0801单元62-03地块	居住用地	211,220	10.0%
嘉定区南翔镇JDC2-0201、JDC2-0202单元04-02、05-02地块	居住用地	246,850	10.0%
崇明区陈家镇CMS15-0305单元14A-01(实验生态社区18号)地块	居住用地	63,800	15.0%
宝山区美罗家园大型居住社区01单元0110-02地块	居住用地	185,250	10.0%
宝山区新江湾社区N091101单元A3-01A地块	居住用地	335,840	10.0%
徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元xh128E-03地块	商住办	549,500	6.5%
普陀区万里社区W060701单元X101-01、X102-02、X103-01地块（237坊地块）	商住办	1,041,000	5.0%

本次集中出让地块中，中心城区宅地数量不多，仅有 4 幅含普通住房的用地位于中环以内，对于供应稀缺的市区来说，这几幅地块有望吸引众多开发商角逐竞争。

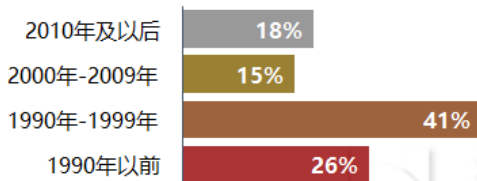
### 杨浦定海社区地块

该地块是此次中环内唯一的一幅纯宅地。以最高报价折算，地块楼面均价最高为 64501 元/m<sup>2</sup>，明显低于相近的、于 2020 年 7 月成交的江浦社区住宅地块。

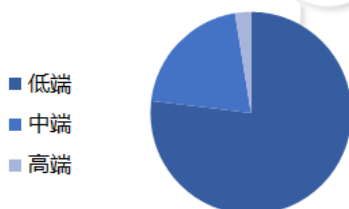


地块所在区域正不断推进城市更新，目前周边存量住宅普遍老旧，低端物业接近 80%、房龄在 10 年以内的不足 20%。现有的几个品质较好的小区中，均价最高的超过 11 万元/m<sup>2</sup>。

周边小区房龄分布情况



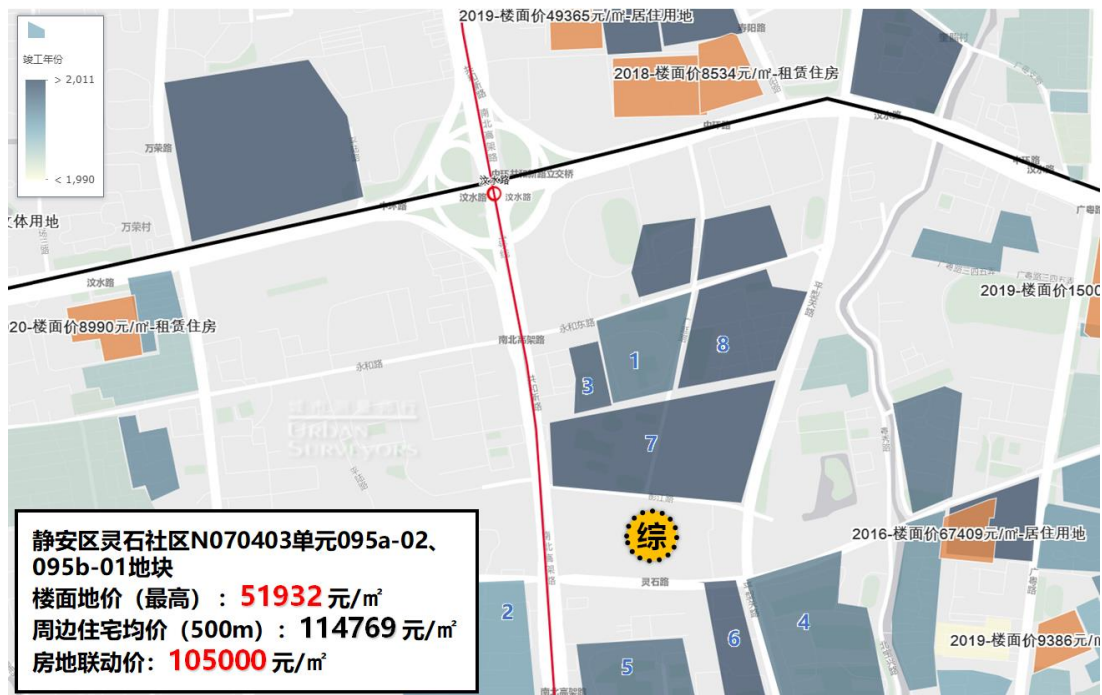
周边小区档次分布情况



序号	小区名称	竣工年限	小区档次	最新均价
1	富天苑	2001	中端	84790
2	心仪雅苑	2002	中端	77000
3	珠江香樟北园	2003	中端	94500
4	海尚佳园	2006	中端	97686
5	紫华佳苑	2017	中端	80569
6	农房万丰公寓	2017	中端	80639
7	农房万阳公寓	2018	中端	81807
8	紫华丽苑	2018	中端	81807
9	华发公馆	2018	高端	115000

## 新静安灵石社区地块

该地块位于新静安大宁板块，其中普通商品房占比不超过 70%。板块各项配套成熟，近年来含普通住宅的用地供应数量不多。距离最近的彭浦板块的市北高新园区于 2019 年成交一幅纯宅地，成交楼面价接近 5 万元/m<sup>2</sup>，以最高报价折算，本次出让地块楼面均价最高为 51932 元/m<sup>2</sup>，与 2019 年相比差异不大。

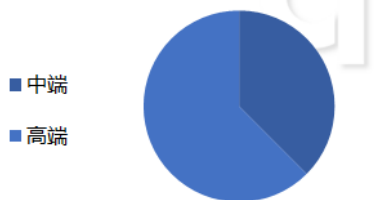


地块周边存量住宅普遍较新，房龄基本都在 20 年以内，10 年以内占到一半，且小区整体档次较高。目前该区域价格最高的小区均价在 14 万元/m<sup>2</sup>以上，周边存量住宅均价也超过 11 万元/m<sup>2</sup>，高于房地联动价。

周边小区房龄分布情况



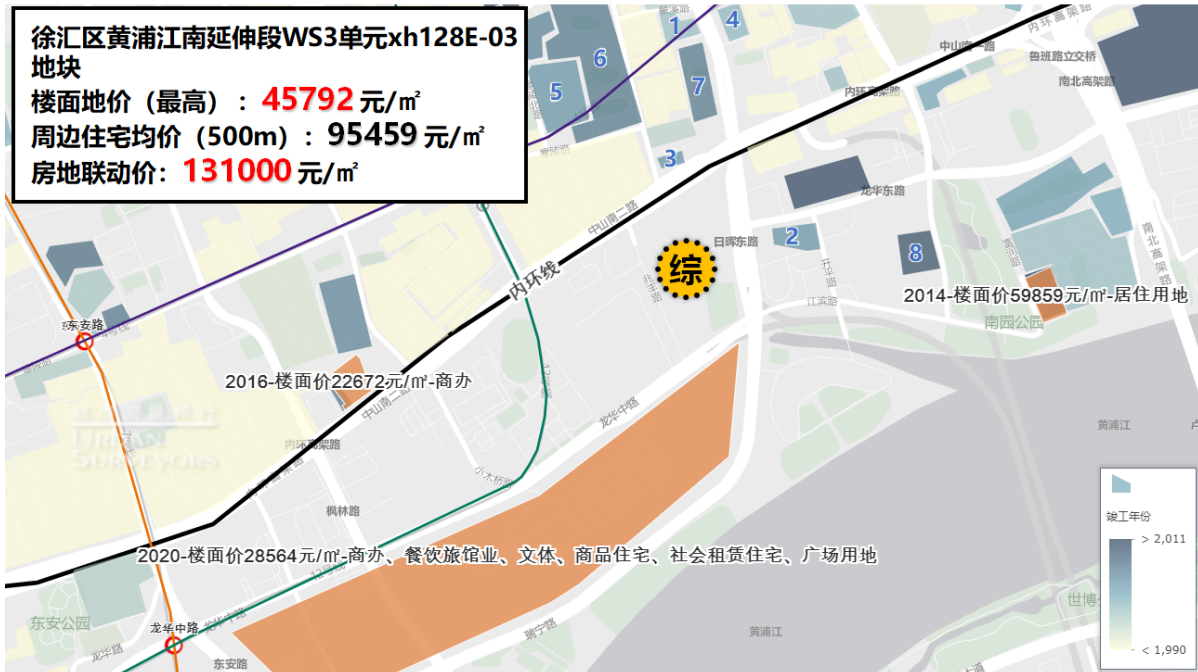
周边小区档次分布情况



序号	小区名称	竣工年限	小区档次	最新均价
1	明园森林都市滴翠苑	2007	中端	98024
2	新梅共和城	2002	中端	100469
3	和源福邸/悦公馆	2010	中端	105560
4	慧芝湖花园(一至二期)	2007	高端	119841
5	宝华现代城	2008	高端	116531
6	慧芝湖花园三期/嘉悦天地	2013	高端	121016
7	大宁金茂府	2017	高端	141943
8	大宁揽翠艺墅	2015	高端	128000

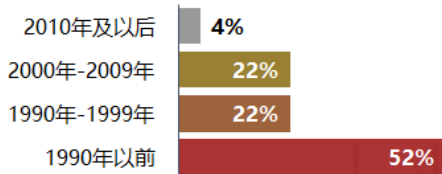
## 徐汇黄浦江南延伸地块

该地块位于徐汇龙华板块，是商住办一体的综合用地，普通商品房占比不超过 30%。其南侧是 2020 年以 310.5 亿元总价出让的大体量综合地块，当时得到市场强烈关注。

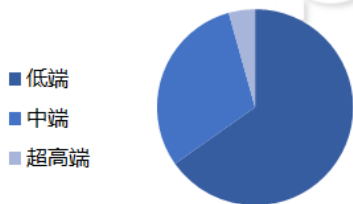


地块周边存量住宅品质一般，低端小区占比超六成，房龄在 30 年以上的小区超过 50%，个别高品质小区均价超过 11 万元/m²。不过以整体龙华板块来看，个别小区最新均价高达 16 万元/m²，所以该地块按房地联动价格推出的新房仍具有一定的性价比。

周边小区房龄分布情况



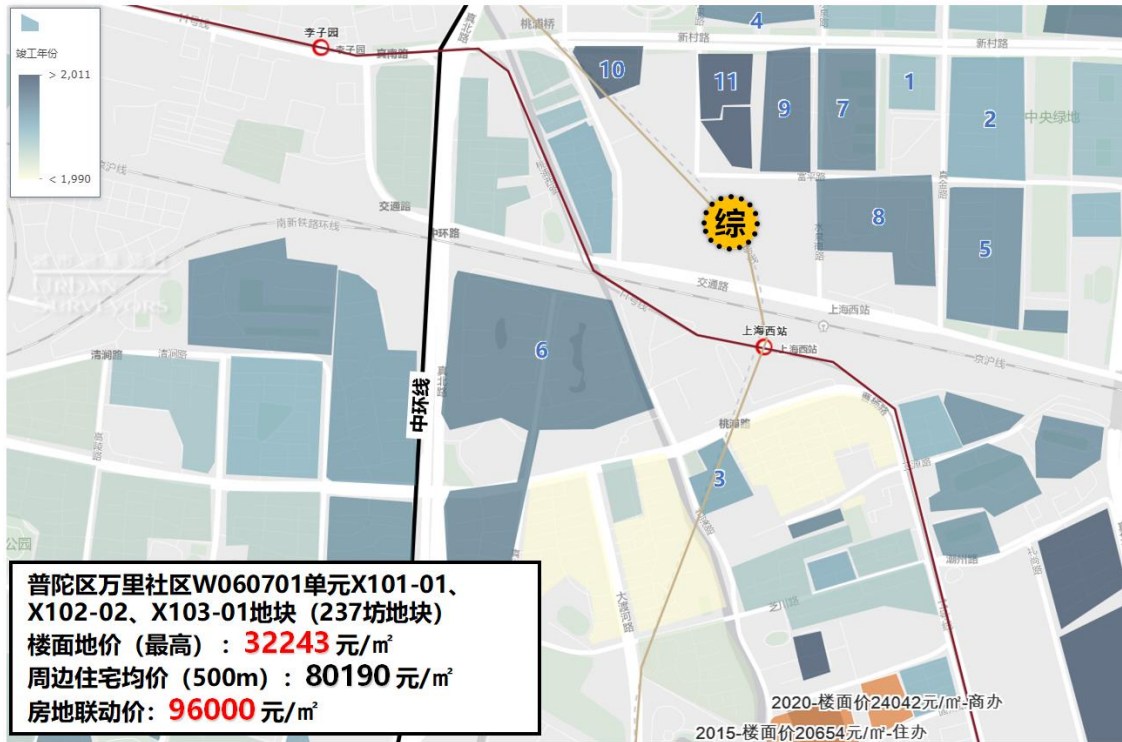
周边小区档次分布情况



序号	小区名称	竣工年限	小区档次	最新均价
1	海晖公寓/申晖大楼/双晖小区	1998	中端	83133
2	南园大厦/卢湾滨江时代/卢湾滨江南苑/卢湾滨江花园/卢湾滨江南园	2003	中端	85381
3	紫汇苑	2003	中端	86002
4	裕兴大厦	1999	中端	90537
5	日晖新城	2003	中端	92112
6	丝庐花语	2006	中端	105881
7	瑞金尊邸/环龙新苑	2006	中端	109702
8	海珀日晖	2010	超高端	110922

## 普陀万里社区板块

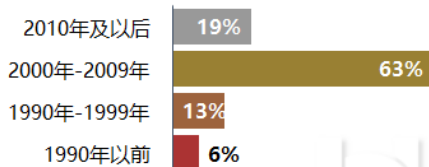
该地块集商业、办公、住宅于一体，普通商品房占比不超过 29.5%。地块所在的万里板块虽然区域面积不大，但配套、环境等方面都较为不错，是普陀区适宜居住的成熟板块之一，改善需求集中。



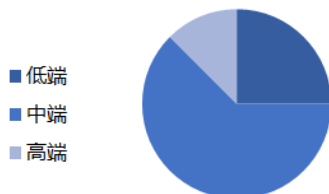
地块周边存量住宅相对较新，房龄在 20 年以内的小区超过 80%，品质较好的小区占七成以上。

周边存量住宅均价在 8 万元/m<sup>2</sup> 以上，价格最高的小区最新均价 9.6 万元/m<sup>2</sup>，与房地联动价相当。

周边小区房龄分布情况



周边小区档次分布情况



序号	小区名称	竣工年限	小区档次	最新均价
1	真欣苑/万里真欣园	1999	中端	61391
2	万里真金苑	2001	中端	71218
3	嘉发公寓	2002	中端	70015
4	大华愉景华庭	2005	中端	83500
5	巴黎之春	2005	中端	75190
6	星河世纪城	2006	中端	75000
7	达安春之声花园一期	2006	中端	93450
8	万里雅筑	2006	中端	83161
9	达安春之声花园二期	2008	中端	93975
10	万里晶品苑	2010	中端	79199
11	中骏天誉(公寓)	2016	高端	96000

以 28 幅地块的房地联动价格来看，未来一二手住宅价格倒挂的情况仍会持续。在稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展的大背景下，房价地价联动机制能在一定程度上放慢整体房价的上涨速度，但同时也会加剧新房竞争，在买新房这件事情上内卷程度可能会进一步提升。为了获得摇号的机会，可能需要提前做好准备，在力所能及的范围内为提高“积分”而努力，实在没办法的，就只能退而求其次去买二手房了。

地块名称	环线	区域	楼面地价 (最高)	周边次新 均价	房地联动 价格	周边最贵 公寓均价
杨浦区定海社区B3-1地块 (大桥街道118街坊)	内中环	杨浦	64501	88200	108000	115000
闵行区华漕镇MHSB0001单元11-12地块	外郊环	闵行	31789	48108	65079	50000
嘉定区嘉定新城 (马陆镇) 马陆社区43-05B、51-01地块	外郊环	嘉定	23100	52500	48100	54500
松江区佘山镇G7SJ0002单元11-07、14-01号地块	外郊环	松江	25300	37555	51800	37555
松江区车墩镇SJC10022单元07-07、08-01号地块	外郊环	松江	16830	24173	36600	25000
松江区广富林街道SJC10004单元2街区24-01号地块	外郊环	松江	16956	54817	58130	54817
松江区广富林街道SJC10004单元2街区23-02号地块	外郊环	松江	16956	54817	58130	54817
奉贤区奉贤新城16单元27-06区域地块	外郊环	奉贤	23099	35824	41000	36728
奉贤区金汇镇42-02区域地块	外郊环	奉贤	18150	34000	35000	34000
奉贤区庄行镇29-02区域地块	外郊环	奉贤	12870	22092	30000	22092
青浦区白鹤镇白石路北侧30A-01A地块	郊环外	青浦	12979	21218	27000	21218
青浦区夏阳街道华青路西侧01-05地块	郊环外	青浦	23099	45797	43000	45797
青浦区赵巷镇置旺路东侧H4-04地块	外郊环	青浦	24749	62000	52000	62000
青浦区夏阳街道达慧路北侧08A-01、08C-01地块	郊环外	青浦	20349	46732	43000	46732
浦东新区曹路中心镇区PDP0-0307单元D1B-6地块、D1E-11地块	外郊环	浦东	13472	57254	/	57254
自贸区临港新片区PDC1-0401单元顶尖科学家社区H07-01A、H07-04、J06-01地块	郊环外	浦东	8878	34500	32000	36000
静安区灵石社区N070403单元095a-02、095b-01地块	内中环	静安	51932	114769	105000	141943
自贸区临港新片区重装备产业区04PD-0303单元H04-02地块 (芦潮港农场环境整治配套项目)	郊环外	浦东	6480	/	25000	/
自贸区临港新片区重装备产业区04PD-0303单元H06-01、H16-04地块 (芦潮港农场环境整治配套项目)	郊环外	浦东	6431	/	25000	/
自贸区临港新片区PDC1-0401单元顶尖科学家社区H08-01、J03-02、J04-01地块	郊环外	浦东	8775	34500	32000	36000
自贸区临港新片区PDC1-0401单元顶尖科学家社区H11-01、H12-01、J01-01、J02-01地块	郊环外	浦东	8810	34500	32000	36000

嘉定区嘉定工业区南门社区JDC1-0801单元62-03地块	郊环外	嘉定	20900	52000	45200	55000
嘉定区南翔镇JDC2-0201、JDC2-0202单元04-02、05-02地块	外郊环	嘉定	31349	/	62500	/
崇明区陈家镇CMS15-0305单元14A-01(实验生态社区18号)地块	郊环外	崇明	14687	/	31400	/
宝山区美罗家园大型居住社区01单元0110-02地块	郊环外	宝山	22549	46500	46400	46500
宝山区新江湾社区N091101单元A3-01A地块	中外环	宝山	49499	75500	73000	75500
徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元xh128E-03地块	内中环	徐汇	45792	95459	131000	110922
普陀区万里社区W060701单元X101-01、X102-02、X103-01地块 (237坊地块)	内中环	普陀	32243	80191	96000	96000

单位：元/m<sup>2</sup>

注：选取地块半径 500m 范围内的小区计算周边次新公寓均价，个别郊区地块选区范围扩大到 1km。

#### 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@sura.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

