



## 2022 上海宅地集中供应回顾

2022 年度上海宅地集中供应成功落幕，土地市场虽然经历了上半年的疫情冲击，但经过政府的积极调整，并未影响整体四个批次的供地，零流拍就是一个值得肯定的答卷。以下我们回顾一下 2022 年上海宅地集中供应概况。

### 一、市场环境

#### （一）竞地规则调整

由于外部不确定因素的影响，整体经济景气度不甚理想，故上海年度内的宅地集供规则也进行了相对宽松化的调整，旨在调动市场主体的拿地积极性。

在首轮集中供地重启前上海也对土拍规则进行了适度放宽，将地块交易方式转变为挂牌，并取消打分入围，后面几个批次的宅地基本都以挂牌形式入市交易；同时将土地监管资金由原来最高的 130% 下调至 110%，以此增加拿地企业的数量和积极性。其后紧接着第二批集中供地，因相隔周期较短，规则并未变动。

直到第三批集中供应，政府对于“一次书面报价”规则作了调整，若有效报价超过二个不足六个的，系统将新增相应数量的“随机值”，至有效报价加随机值总计六个；若有效报价为一个或两个的，或者有效报价为六个及以上且无竞买人报价相同的，系统不新增“随机值”；若有效报价为六个及以上，报价时限内有竞买人报价相同的，系统新增一个“随机值”。“随机值”为大于中止价且不大于一次书面最高报价的任一万位整数；“随机值”可与竞买人的报价或其他“随机值”重复。经过对于“随机值”规则的改动，拿地企业对于竞地价格的预估难度持续提升，并且也会使拿地随机性进一步扩大，再度增加公平性。

## （二）政策指导

今年九月份由国家财政部发布的《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》，其中提出“严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目，虚增财政收入，弥补财政收入缺口”，政策的出台似乎对国有企业拿地提出了限制要求，在市场中引起了较大反响。因为自全国试点城市开展宅地集中供应以来，土地市场交易主体基本都是国有企业，占比达到六至七成。可以说国有企业在维持地方土地交易稳定，守住市场流拍率中的作用显而易见。

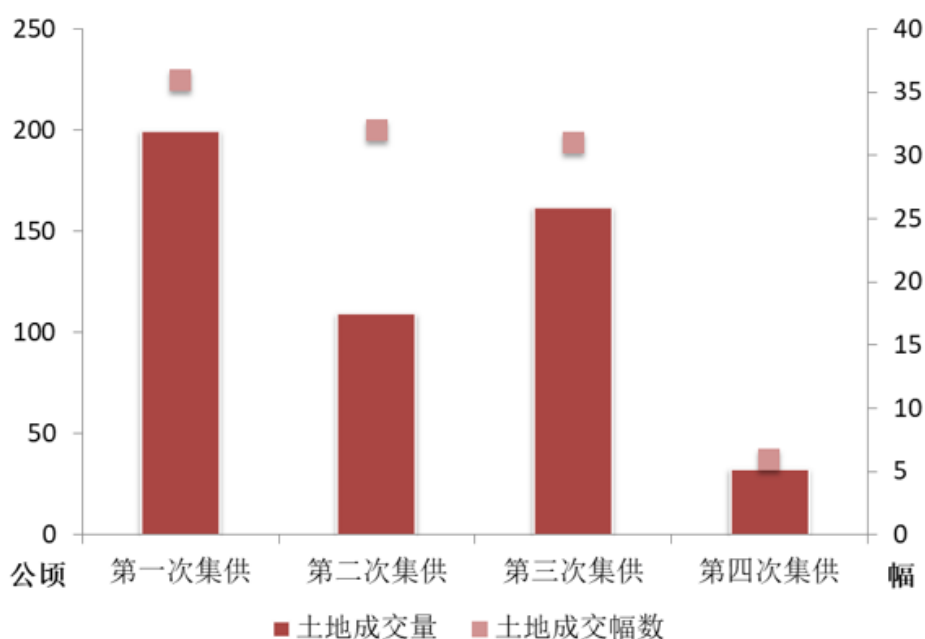
不过细读政策内容可以发现，其中并未明令禁止所有国有企业拿地，而是反对通过买地不开发、“左手倒右手”等一些投机倒把的方式来虚增财政收入、弥补财政缺口。因此那些主营业务本就是房地产开发经营的国有企业，诸如万科、绿地等必然不会受到影响；相对的一些地方市属、区属国有企业，虽然能以较低的拿地、融资成本获得土地，但是在项目运营、营销管理等方面缺乏专业能力，在行情走弱背景下将可能形成财务风险，政策的出台将对这些企业起到警示作用。

## 二、市场行情

### (一) 全市走势

2022 年上海全年完成四个批次的宅地集中供应，总计推出并交易 105 幅地块，相比上一轮增加了 30 幅地块，土地面积达到 503.57 公顷，相比 2021 年提升了 4 个百分点，其中含住宅的混合用地占比有所下滑，不足三成。

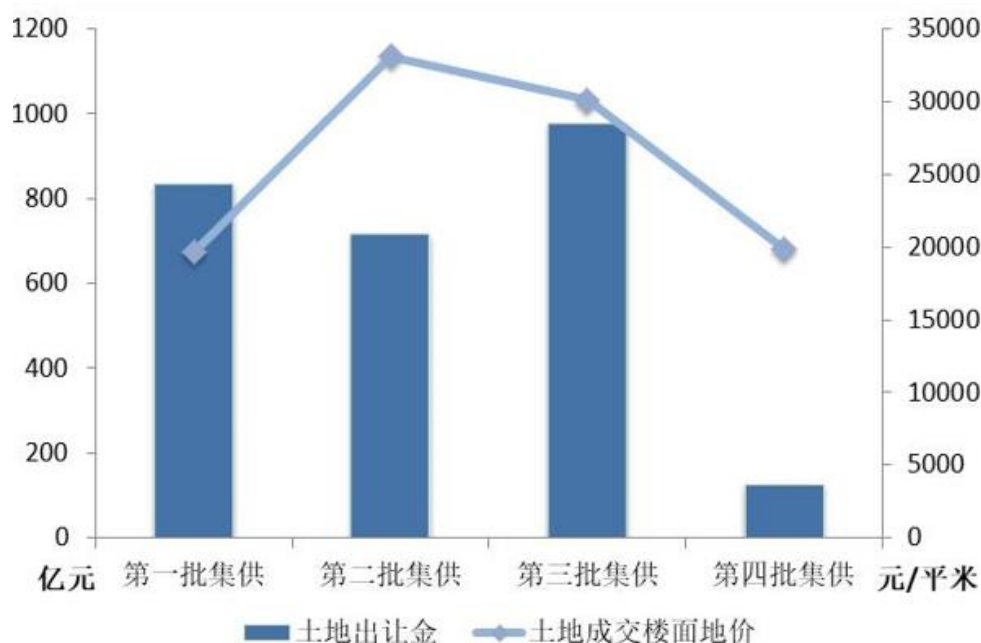
图 2022 年上海各批次集中供地交易情况



拆分各批次的集中供地情况看，第一批次是推地量最大的，可见年初政府的推地信心较为充足，不过地块以外围区域为主，首次集供市场反馈一般，尽管土地全部交易，但是大部分均以底价成交且国有主体拿地的趋势未变，第一批次整体的成交楼面地价不足 2 万元/平方米。第二批集中供地与第一批相隔周期较短，因此政府推地节奏有所放缓，但是为提升企业拿地的积极性，中心城区地块明显增加，包括长宁的低密度优质纯宅地，因此总体成交楼面地价也是各批次中最高的，超过 3.3 万元/平方米。在第三批集中供地中，地块幅数基本与第二批接近，不过整体土地规模提升显著，尤其是外围新增多幅大体量宅地，促使该批次综合的土地成交楼面地价有所回调，至 3 万元/平方米。在最后一批次的宅地集供中，仅有 6 幅地块挂牌交易，一半为含住宅的综合用地且有一幅为中心城区静安区地块，但是市场关注度一般，反观青浦赵巷、宝山顾村的纯宅地吸引了多家企业竞拍，其余地块则均以底价交易，总体成交楼面地价再度跌至 2 万元/平

方米以下。

图 2022 年上海各批次集中供地价格情况



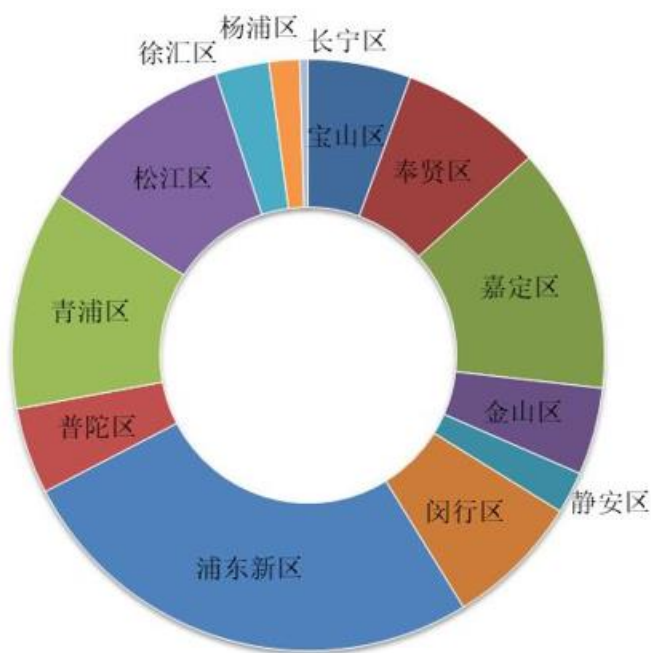
2022 年上海集中供地成交总金额 2651.45 亿元，相比 2021 年同期增长超六成；且 105 幅交易地块中有 52 幅土地溢价交易，总体平均溢价率为 3.48%，比去年高出 1 个百分点左右；另外年内四个集供批次综合的成交楼面地价为 2.6 万元/平方米，要高于去年的 1.9 万元/平方米。由此可见，上海本轮集中供地的市场表现已有显著改善。

## (二) 区域分布

在区域分布中，集中供地的主体依旧聚焦于外围区域，“五大新城”仍是市场关注的重点。年度内浦东新区供求体量再度领跑全市，推出并成交 19 幅宅地，但其中临港区域地块数量为 10 幅，相比 21 年数量明显缩减，而航头、唐镇等区域再度推出宅地入市；其余青浦区、嘉定区、松江区也分别推出 14、13 和 10 幅宅地。再看中心城区，本轮集中供地的市中心土地大幅增加，总计 20 幅地块，占比接近五分之一，这对提升土地交易市场活跃度，缓解中心城区宅地的稀缺性具有良好作用；此次市中心推地涉及五个行政区，其中普陀区推地数量最大，共计有 7 幅地块挂牌交易，静安、徐汇、杨浦三区均推出 4 幅宅地，长宁区也有 1 幅优质地块入市。

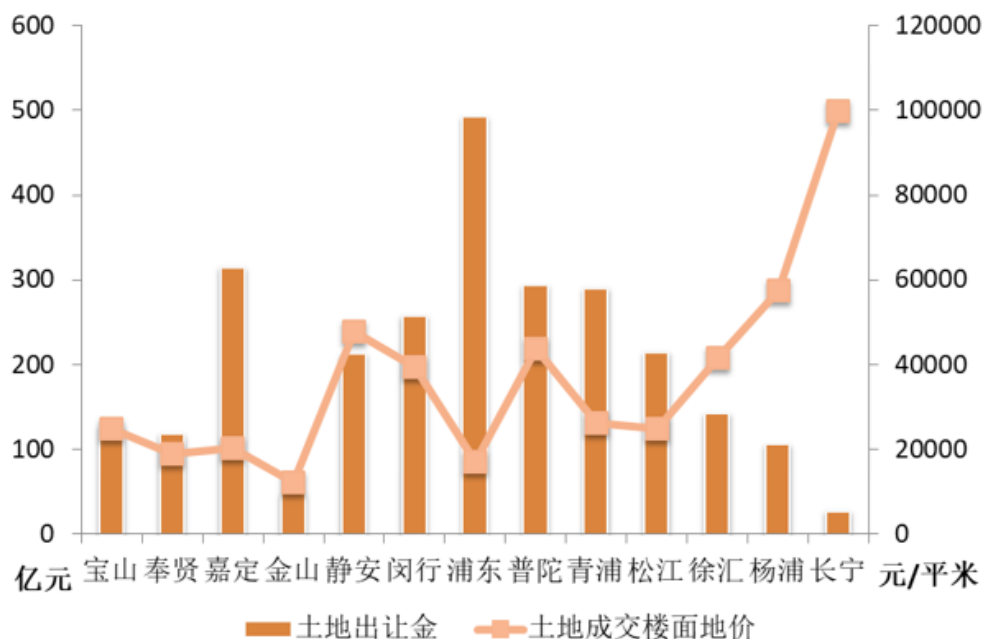


图 2022 年上海集中供地区域交易分布



得益于交易体量的支撑，浦东新区以 492.49 亿元的土地出让总金额遥遥领先其他行政区，另外嘉定区同样表现出色，整体出让金突破 300 亿元，在 314.9 亿元，其余行政区的土地出让金均维持在 300 亿元以下，不过除去金山和长宁两区，其余推出宅地的行政区的土地交易金额都已突破百亿。在土地楼面地价走势中，中心城区地块持续位于前列，本轮长宁区“一枝独秀”，区内仅出让一幅新泾镇稀缺低密度宅地，成交楼面地价高达 10 万元/平方米，遥遥领先其他区域地价；排名第二的为杨浦区，成交楼面均价在 5.7 万元/平方米左右，其后为静安区，成交楼面均价约在 4.8 万元/平方米。在外围区域中，闵行区地价首当其冲，成交楼面均价在 4 万元/平米，而后则是青浦、松江两区。

图 2022 年上海集中供地地区交易价格分布

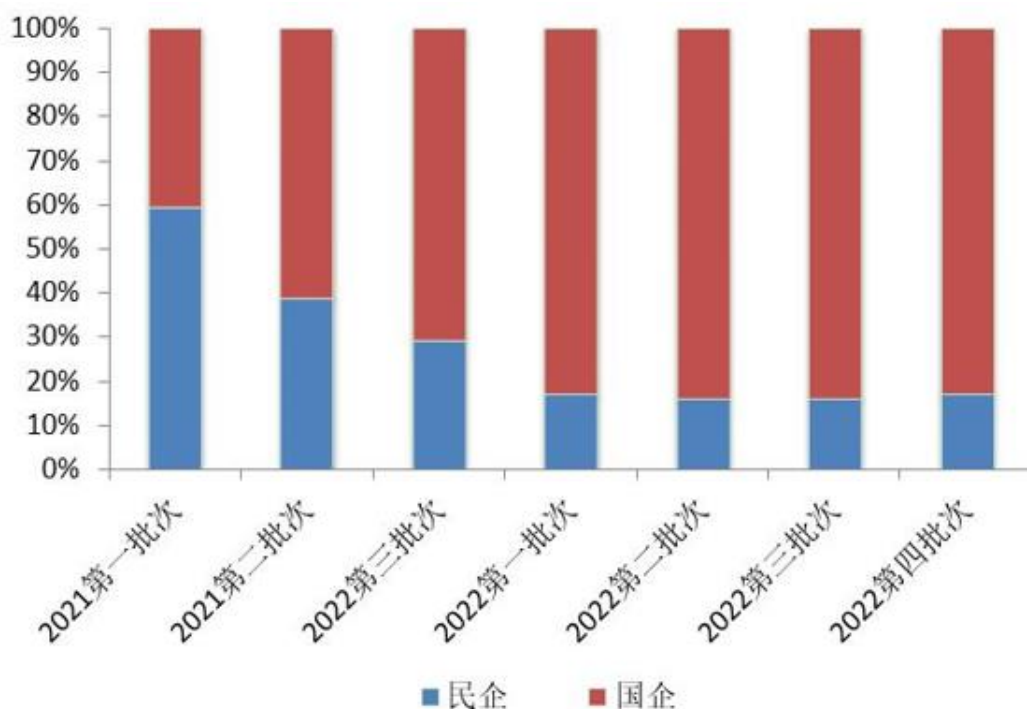


### 三、市场要点

#### (一) 拿地企业

2022 年的宅地集中供应在量价水平上都远超去年，不过国有企业主导土地交易市场的格局未见改善。2021 年上海三个批次的集中供地中，国有企业拿地占比最高的时候在七成左右，反观此次的多批次集中供地交易中，国有企业的拿地比重均保持在八成以上，国有主体包揽了市场中大部分的宅地交易，而民企拿地更为少见。另外联合拿地的趋势也在进一步深化，去年宅地集供中联合拿地的比重约为五分之一，今年则提升到了三分之一，国、央企强强联合，国、民企有机结合，民企之间相互抱团，在外部形势相对不景气的背景下，企业联合体拿地逐渐成为主流。

图 近两年集中供地拿地企业结构分布



从年内各企业的拿地情况来看，华发可以说是最为“豪气”的企业，在 22 年宅地集中供应中摘得 7 幅地块，4 幅为独立竞得，3 幅为与建发组成的联合体竞得，合计权益拿地金额高达 219 亿元，领跑其他拿地企业。华发此次所拿地块主要位于闵行、宝山、静安和浦东四区，其中闵行区就占据四幅宅地，可见华发对于该区域的青睐程度之高；并且华发也以 80 多亿的高价单独吃下静安区中兴社区 321-01、322-09 综合宅地，足见其不俗的实力。还有值得关注的企业是招商蛇口，其主打稳步进取的策略，是今年拿地最多的房企，总计 10 幅宅地，2 幅单独竞得，其余 8 幅均通过联合体摘得，整体权益拿地金额也高达 206 亿元。地块中包括徐汇、普陀四幅中心城区宅地，同时也涵盖青浦西虹桥、徐泾镇，嘉定新城远香湖等多幅市场热门地块。

其他保利、建发、象屿等国有房企在这轮宅地集中供应中也收获颇丰；今年土地市场中虽仍是国有企业独占鳌头，但是部分民营房企的表现也可圈可点，诸如佳运置业“首尾呼应”，分别在第一批集供中拿下宝山、金山两幅地块，以及最后一批集供中竞得宝山顾村宅地；另外本土民企宝华、大华等也均有宅地入账。

表 上海宅地集供拿地金额前五企业

房企	权益拿地金额（亿元）	拿地数量（幅）
华发	218.96	7
招商蛇口	205.67	10
保利	110.85	7
建发	107.01	5
象屿	79.02	6

注：包含联合体拿地

## （二）房地价格

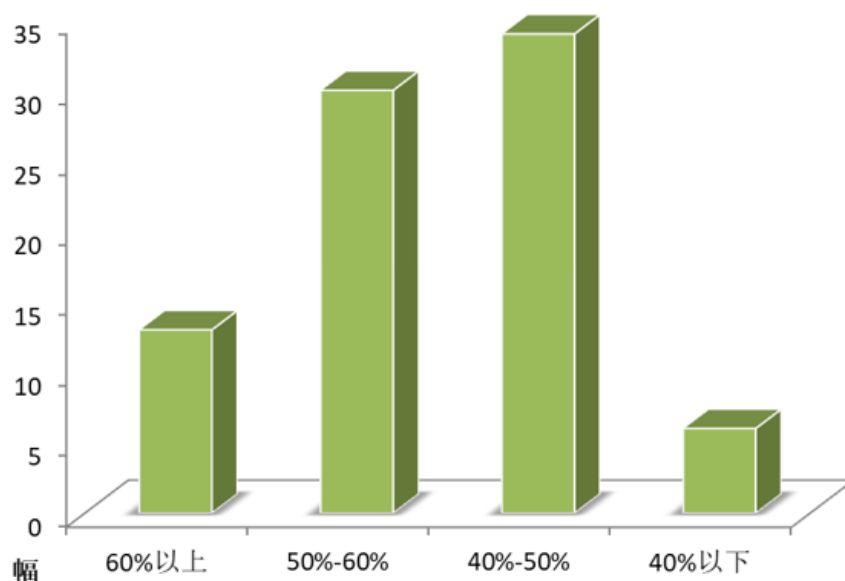
本轮宅地集中供应交易中延续了签署理性竞价承诺书的要求，因此每幅地块均已公开后期的新房指导价，且个别地块将指导价细分至公寓价格、复式价格以及不同地块上的指导价格，这让市场主体可以更好掌握土地后期新房价格的走向，对于土地成本、项目利润等财务指标的估算也更得心应手。为便于数据分析，以下数据将不涵盖含住宅的综合用地，仅选取 2022 年集中供应的居住用地进行相关分析。

### • 地价房价比

据统计本轮集供地块中成交的居住用地总计 83 幅，通过成交楼面地价与新房指导价计算可得每块地的地价房价比，整体数据的中位数在 50%，平均值为 47%，最大值在 66%，最小值为 24%。从数值的分布趋势看呈现相对明显的正态分布，地价房价比主要分布于 40%~60%之间，合计 64 幅用地，占比近八成；地价房价比 60%以上的地块有 13 幅，40%以下的有 6 幅。



图 居住用地地价房价比分布



通过对比分析可以发现，相较上一轮集中供地，本次地价房价比 60%以上的土地比重有所提升，这与今年中心城区宅地供应走高关系密切，市中心地块稀缺度高，地价水平较高，但新房价格受到较严的管控，继而地价房价比基本位于高值；反之地价房价比 40%以下的地块多处于金山、临港自贸区等远郊区域，地价较低，利润空间相对较大，以提升地块的吸引力。地价房价比 40%~50%的居住用地占比最大，利润空间可观，是土地市场的中流砥柱；而地价房价比 50%~60%的土地数量略有减少，但是其中多数地块位于五大新城核心区域和市场热门板块内，因此这些地块多以溢价交易，市场关注度高。

### ● 新房指导价

通过将不同行政区的居住用地对应新房指导价进行排列，可以较清晰的看出中心城区与外围区域在新房指导价上有明显分层。在这批集中供应的居住用地中，中心城区地块新房指导价的低值已经大于 8 万元/平方米，区位相对较好的地块新房指导价普遍在 10 万元/平方米以上。其中长宁新泾镇居住用地的新房指导价最高，达 16.3 万元/平方米，由于地块所处长宁区典型别墅区，土地稀缺度高，并且根据土地指标后期大概率也将建成叠加、联排、双拼类别墅项目，故新房指导价创下新高。向外扩至外环线附近，新房指导价基本维持在 6~7 万元/平方米的区间内，青浦西虹桥、徐泾区域的新房指导价在 6.3 万元/平方米左右，闵行华漕、浦江镇等区域则在 6.7 万元/平方米左右，宝山顾村板块的新房指导价在 6.6 万元/平方米左右。不过闵行区中外

环间的居住用地指导价表现抢眼，以往该区片的价格位于 7-7.5 万元/平米之间，而此次七宝、梅陇板块内居住用地的新房指导价分别达到 8.25 万元/平方米和 8.91 万元/平方米，已经接近甚至超过传统中心城区地块新房指导价的低值，价格提升显著。而远郊板块的新房指导价基本稳定，主体维持在 5 万元/平米以下，以市场热度较高的五大新城为例，新房指导价大致维持在 3-5 万元/平米的区间之内，奉贤、南汇新城指导相对较低，嘉定、松江新城的价格则位于高位。

图 各区居住用地新房指导价区间



除此之外，为增加土地市场活性，提升市场主体的拿地意愿，在 2022 年的集中供地中，政府对部分区域的宅地新房指导价进行了适度上调，扩大拿地企业的利润和操作空间。举例说明，如下表松江洞泾镇区域内，SJS30003 单元 02-04 号和 02-09 号两幅居住用地，地块区位及数据指标基本相同，不过 2021 年的新房指导价则为 50600 元/平米，而 2022 年集中供应中的新房指导价则为 53000 元/平米，提升幅度

在 5%左右；另外，诸如金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B06a-01、B06b-01 地块，在 2021 年集中供地中以流拍告终，2022 年新房指导价增加 1300 元/平米后重新入市，最终以底价成交。

**表 近两年集中供地中新房指导价调整土地个案**

土地名称	土地用途	容积率	出让楼面底价	新房指导价	成交时间
松江区洞泾镇 SJS30003 单元 02-04 号地块	居住用地	1.1	23500	50600	2021 年 11 月
松江区洞泾镇 SJS30003 单元 02-09 号地块	居住用地	1.1	23500	53000	2022 年 9 月
金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B06a-01、B06b-01 地块	居住用地	B06a-01: 1.5; B06b-01: 1.3	12900	30700	2021 年 10 月 终止
金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B06a-01、B06b-01 地块	居住用地	B06a-01: 1.5; B06b-01: 1.3	12901	32000	2022 年 9 月

#### 四、总结

上海第二年的宅地集中供应在多项数据指标中均优于去年的表现，尤其是在大幅提升中心城区用地供应后，全年的土地出让金再创新高，加之零流拍的市场表现，放在全国层面上也是高居前列。不过值得注意的是，目前土地市场的稳定仍是建立在国有企业兜底的基础上，上海 2022 年国有企业拿地比重相比去年持续攀升，民营企业拿地意愿依旧低迷。近阶段政府推出“三支箭”等一系列金融扶持政策，将逐步改善房企的现金流状况，但多数民营房企仍面临较大的偿债压力，预计短期内较难扭转当前的土地市场态势；并且最新出台的“三公”经费管理政策在一定程度上也将约束国有企业的拿地进程，下阶段土地交易市场或引来新的考验。

注：文中集中供应土地数据不包含纯租赁住房用地、动迁安置房用地、双定双限房用地和城中村改造项目用地

#### 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 2023 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](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto: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

