



土地市场

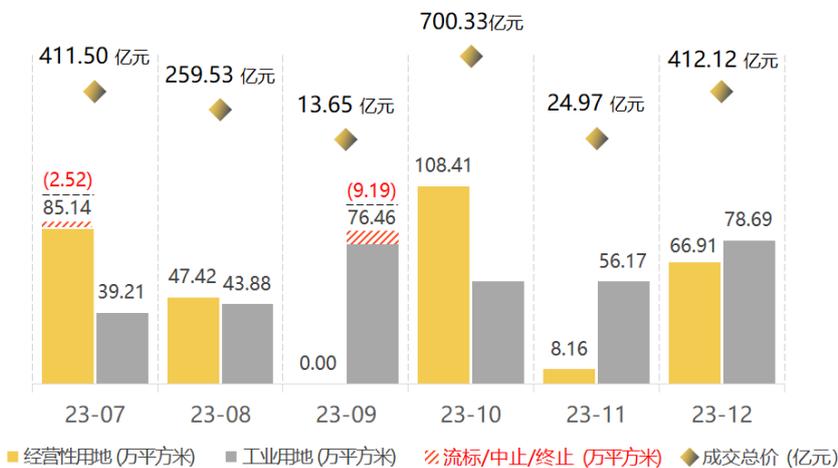
城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

2023年12月上海土地招拍挂市场

整体概览

四批次集供完成两轮出让，全年揽金 2200 亿元；常态化供地市场量价齐升

月度成交量价走势



12月，上海集中供地完成第四批次部分土地出让，共计12幅地块，成交金额总计362亿元；常态化供地12月合计成交31幅，成交幅数和成交总价再次刷新年内高点。

截至12月底，2023年

数据来源：城市资管服务平台

上海土地招拍挂市场成交 275 幅地块，较 2022 年少 48 幅；成交总价累计达 2412 亿元，较 2022 年下降 27.4%。其中，集中供地成交金额共计 2200 亿元。

此外，2023 年上海第四批次集中供地已于 2024 年 1 月 10 日进行第三轮交易活动，出让 2 幅地块，成交总价约 63 亿元；剩余 1 幅地块交易时间尚未明确。

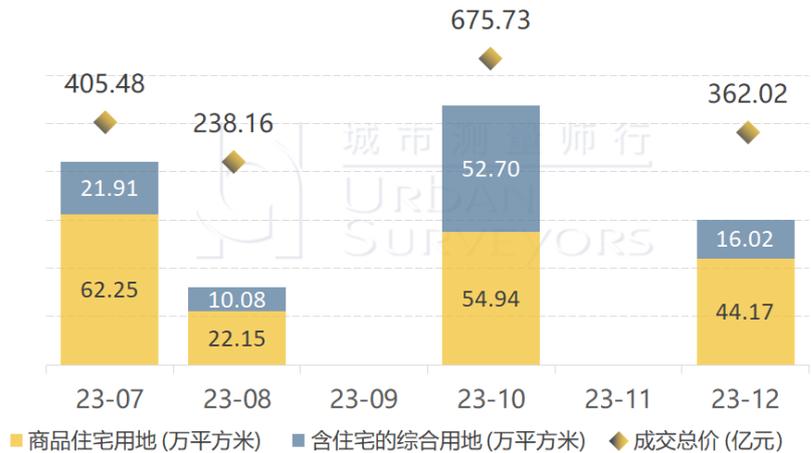
集中供地

第四批次前两轮出让地块有 6 幅溢价成交

上海第四批次集中供地计

划出让 15 幅涉宅地块。12 月，其中 12 幅地块在月内完成出让，共涉及 9 个行政区。12 幅成交地块中，共有 6 幅地块溢价成交，其中 3 幅以 10% 封顶溢价率成交，6 幅地块以起始总价成交。商品住宅用地平均

集中供地分类月度成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

成交单位地价 56563 元/平方米，成交总价 249.87 亿元；含住宅的混合用地大部分位于外环线以内，平均成交单位地价为 69997 元/平方米，成交总价 112.16 亿元。

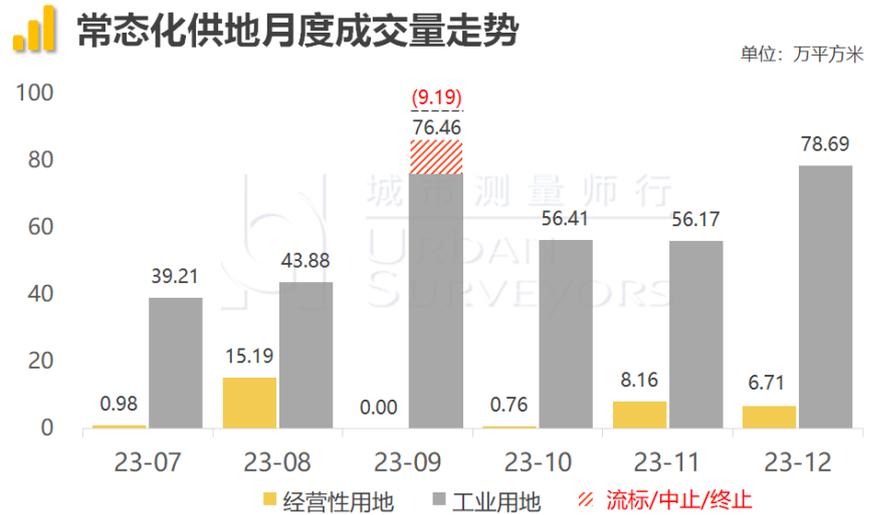
与今年前三批次集供相比，第四批次地块质量进一步提升，外环线以内的地块占比为 50%，较第三批次上升 21 个百分点。但在市场热度下降、项目品质要求提升等影响下，房企拿地更加谨慎，底价成交地块比例从第一批次的 21% 攀升至第四批次的 50%。

截至 12 月底，2023 年上海集供市场共计出让 72 幅地块，比上年度少 43 幅；成交总价累计达 2200 亿元，较上年度下降 22.5%。

常态化供地

01 两类用地年末翘尾成交幅数和成交总价均创新高

除集中供应的涉宅地块以外，12 月经营性用地共成交 8 幅商办用地，地块分布涉及五个行政区。虽然成交数量较上个月增加 3 幅，但由于超过 7 成的地块单幅面积未超过 1 万平方米，成交总面积反而略有下降。



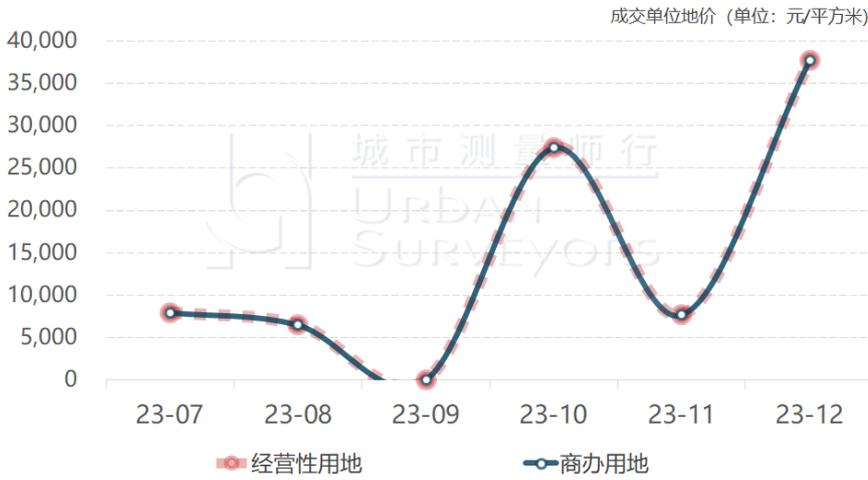
数据来源：城市资管服务云平台

工业用地在 12 月新增供应 24 幅，其中 23 幅在月内成交，较上月增加 2 幅。其中，浦东新区成交一幅近 20 万平方米的大型地块，推动全市工业用地成交总面积创下今年单月新高。

12 月，两类地块合计成交 31 幅，成交总价 50.09 亿元，成交幅数和成交总价均刷新今年高点。整体来看，常态化供地市场迎年来末翘尾，活跃度提升显著。

02 经营性用地均价大幅回升，工业用地均价稳中微降

经营性用地月度成交均价走势



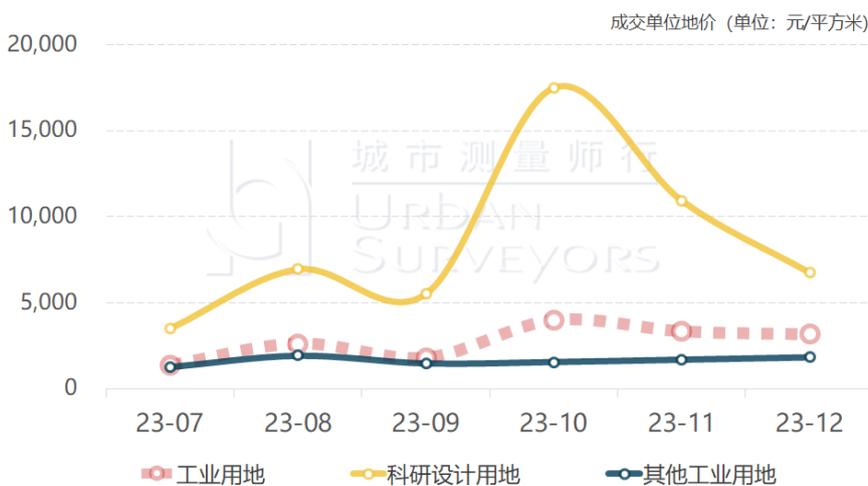
数据来源：城市资管服务云平台

12月，上海经营性用地平均成交单位地价大幅回升，至37678元/平方米，为下半年新高。

具体来看，黄浦区和虹口区各有一幅单位地价较高的地块成交。其中，位于黄浦

区的地块面积虽然不足全市成交总面积的10%，但成交单位地价超过270000元/平方米；位于虹口区的地块面积占全市成交总面积的15%，成交单位地价超过70000元/平方米。这两幅地块共同拉高了全市经营性用地均价。

工业用地月度成交均价走势



数据来源：城市资管服务云平台

12月，工业用地平均成交单位地价稳中微降，至3154元/平方米。

科研设计用地成交均价大幅回落，6幅地块成交单位地价均未超过10000元/平方米；其他工业用地均价环比

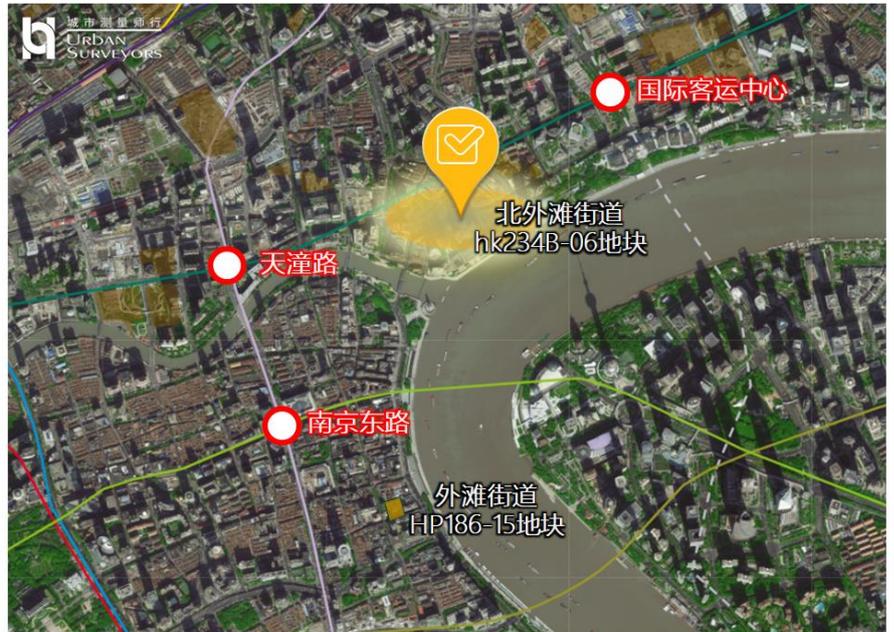
上涨，其中位于浦东康桥工业区的2幅地块成交单位地价超过4000元/平方米，但两幅地块合计面积仅占全市工业用地成交总面积的8%，难以拉升全市工业用地均价水平。

03 个案分析

● 经营性用地——虹口区北外滩街道 hk234B-06 地块及青浦路部分地下空间

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于 12 号线国际客运中心站附近，土地用途为商办用地，由上海久茂置业发展有限公司竞得，成交计容建筑面积为 2.32 万平方米，成交总价 71837 万元，成交楼面地价 31000 元/平方米。除本地块以外，位于黄浦区外滩街道的 HP186-15 地块也在月内由该公司所属的久事集团竞得。



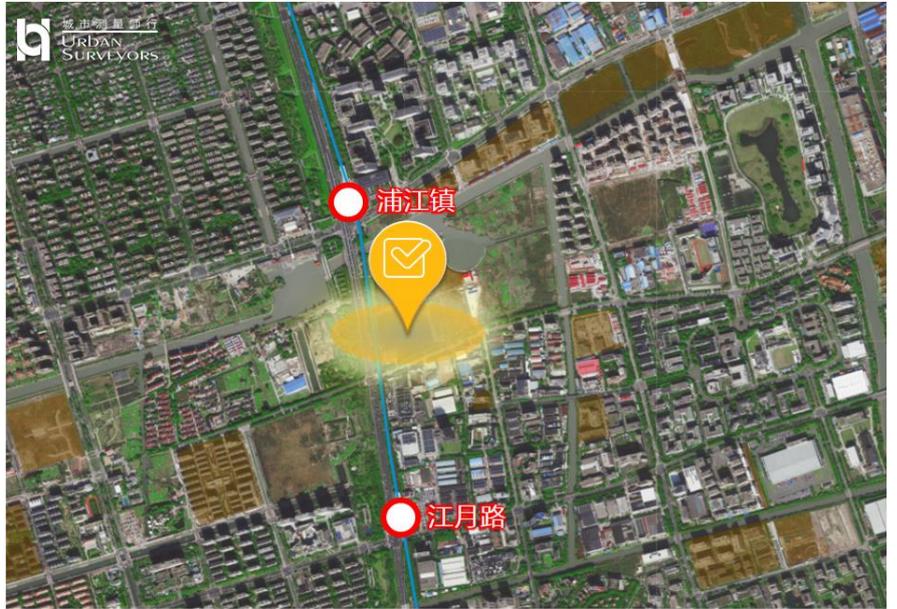
地块位置示意图

地块位于黄浦江、苏州河“一江一河”交汇处，规划用于建设高品质的标准办公楼。由于地块位于北外滩世界会客厅项目北侧，因此将根据北外滩的功能定位，引入与之相符合的总部型业态，如航运、体育、旅游、文化等，进一步完善世界会客厅的功能，并与世界会客厅项目形成富有层次感的城市滨江天际线。

● **产业用地——闵行区浦江镇 MHPO-1306 单元 C-01A-07、C-02A-02 地块**
(闵行区研发-45 号)

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于 8 号线浦江镇站附近，土地用途为科研设计用地，由上海东方智媒城市建设开发有限公司竞得，土地成交面积 7.82 万平方米，成交计容建筑面积为 19.56 万平方米，成交总价 49480 万元，成交楼面地价 2530 元/平方米。



地块位置示意图

地块位于浦江镇核心位置，规划用于建设东方智媒城项目二期。该地块东侧为项目一期，预计将在 2024 年交付。东方智媒城项目总体占地约 400 亩，包含高层研发办公楼和独栋研发办公楼。项目将重点引入数字内容制作类、科技应用类和文化创意产业相关的企业，旨在打造一个具有国际影响力的音视频文化科技产业集聚区。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 1 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 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