



土地市场

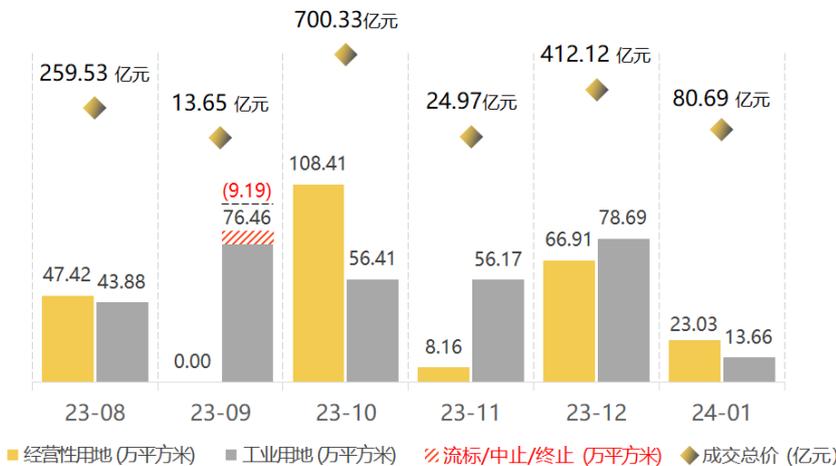
城市测量师行
URBAN SURVEYORS

2024年1月上海土地招拍挂市场

整体概览

2023年四批次集供第三轮完成出让，常态化供地市场低位开局

月度成交量价走势



数据来源：城市资管服务云平台

1月，上海集中供地完成2023年第四批次第三轮的土地出让，共计2幅地块，成交金额总计63.16亿元；常态化供地市场整体低位开局，1月合计成交11幅地块，为近三年同期最低成交量。

1月，上海土地招拍挂市场成交总价达80.69亿元。另据出让预告显示，上海2024年首批集中供地拟出让11幅地块，其中第一轮5幅地块拟定于3月14日进行现场交易。与2023年各批次相比，今年首批集供总幅数再次减少，但地块质量整体提升，外环线范围内的地块数量超过一半，外环线以外的地块多位于轨交线路附近。

集中供地

第四批次第三轮出让地块1幅溢价成交

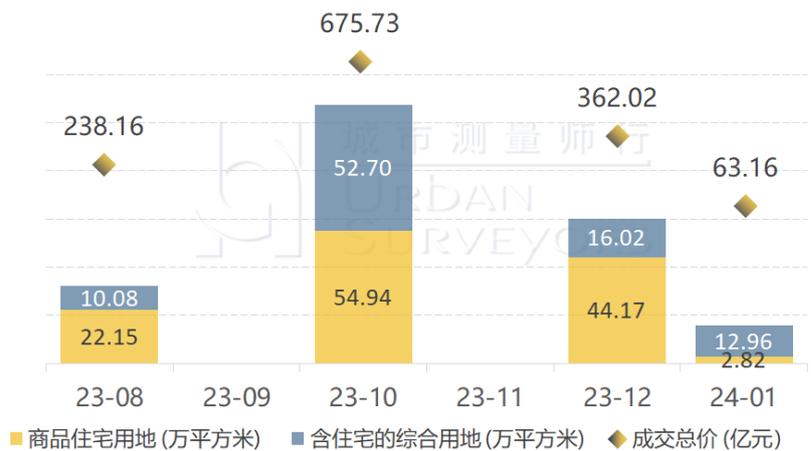
1月，上海2023年第四批次集中供地第三轮计划出让2幅涉宅地块，均在当月完成出让。这2幅地块均位于松江区，但交易热度有所分化。

其中，佘山北地块为商品住宅用地，土地总面积为2.82

万平方米，其中，佘山北地块为商品住宅用地，土地总面积为2.82万平方米，该地块以起始总价成交，成交单位地价37800元/平方米，成交总价10.65亿元；

泗泾镇地块为含住宅的混合用地，土地总面积为12.96万平方米，成交单位地价40508元/平方米，成交总价52.51亿元，溢价率9.3%。

集中供地分类月度成交分布

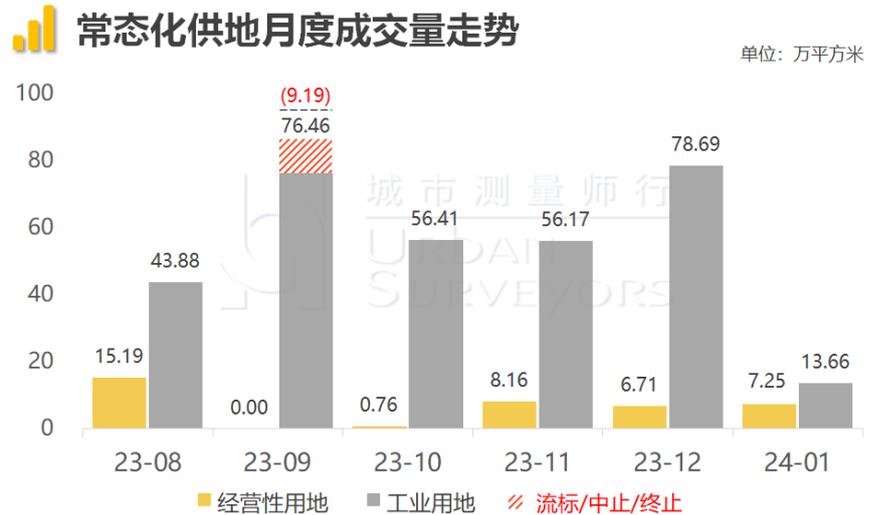


数据来源：城市资管服务云平台

常态化供地

01 经营性用地成交量较上月持平，工业用地成交量大幅回落

除集中供应的涉宅地块以外，1 月经营性用地共成交 4 幅商办用地，均位于青浦区。虽然成交幅数只有上个月的一半，但每幅地块单幅面积均超过 1 万平方米，成交总面积与上月基本持平。



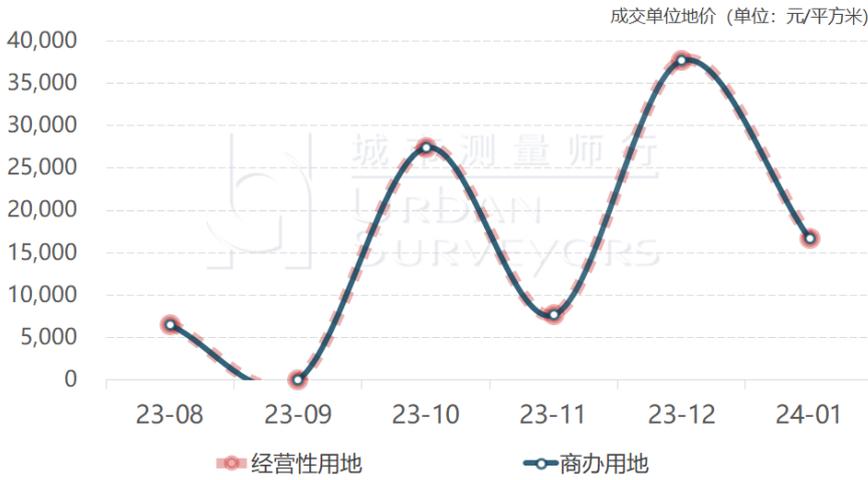
数据来源：城市资管服务云平台

工业用地成交量大幅回落，1 月共成交 7 幅，较上月减少 16 幅。同时，单幅地块面积普遍低于 3 万平方米，总面积为近一年新低。

1 月两类地块合计成交 11 幅，成交总价 17.53 亿元，成交幅数和成交总价回落幅度较大。整体来看，常态化供地市场未能延续去年年末的翘尾行情，2024 年低位开局。

02 两类地块价格走势出现分化，经营性用地均价大幅下跌

经营性用地月度成交均价走势



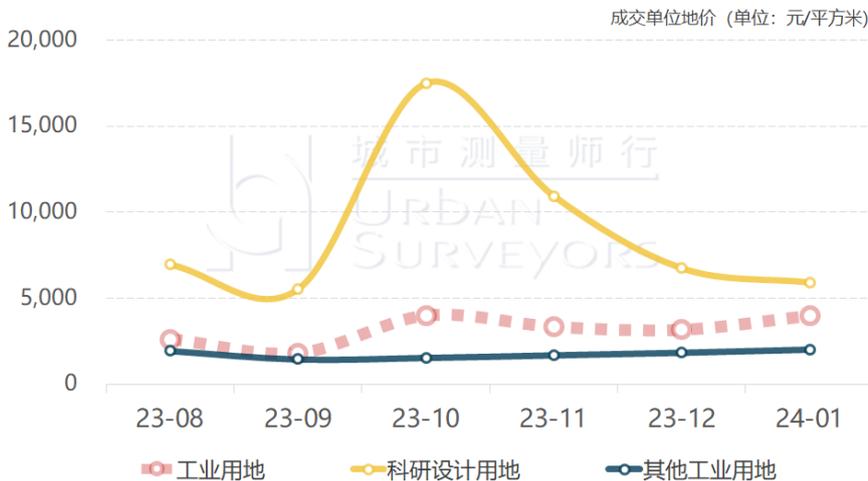
数据来源：城市资管服务云平台

1月，上海经营性用地平均成交单位地价大幅下跌，至16678元/平方米。

本月成交的4幅商办用地均位于青浦区，整体地价水平偏低。其中位于赵巷镇的1幅地块土地面积占全市成交

总面积的40%，但成交单位地价不足9000元/平方米，进一步拉低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

1月，工业用地平均成交单位地价再度回升，至3979元/平方米。

科研设计用地方面，4幅地块成交单位地价均未超过8000元/平方米，成交均价继续下行；其他工业用地均

价环比上涨，3幅地块均以高于1600元/平方米的价格出让。

由于本月地块数量少且单幅地块面积普遍较小，在2幅科研设计用地成交单位地价超过7000元/平方米的影响下，全市工业用地均价水平小幅上扬。

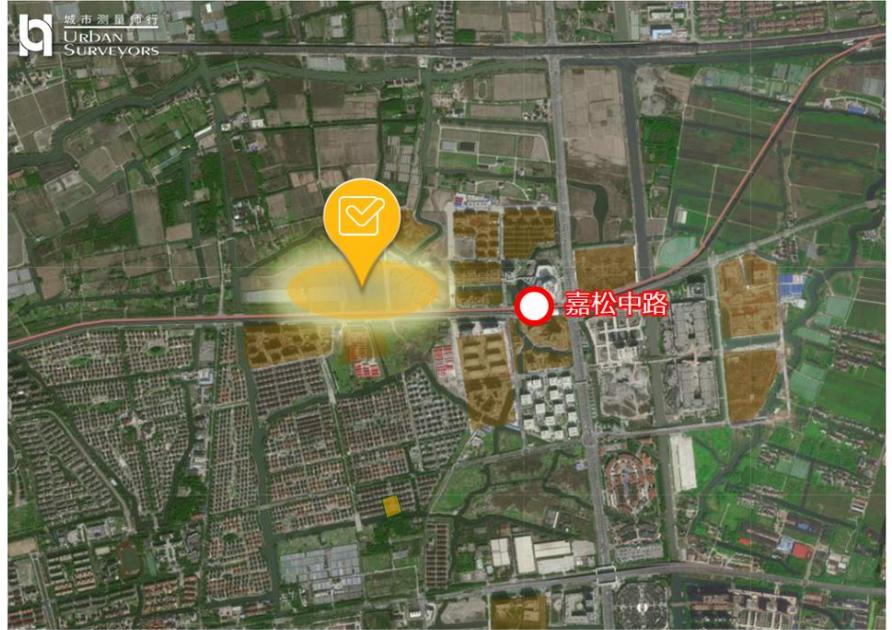
03 个案分析

● 经营性用地——青浦区赵巷镇盈港东路北侧 B3C-01 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于 17 号线嘉松中路站附近，土地用途为商办用地，由上海虹泾鑫聚置业有限公司竞得，成交计容建筑面积为 7.95 万平方米，成交总价 27236 万元，成交楼面地价 3428 元/平方米。

地块位于的青浦区赵巷镇市西软件信息园的西侧。在



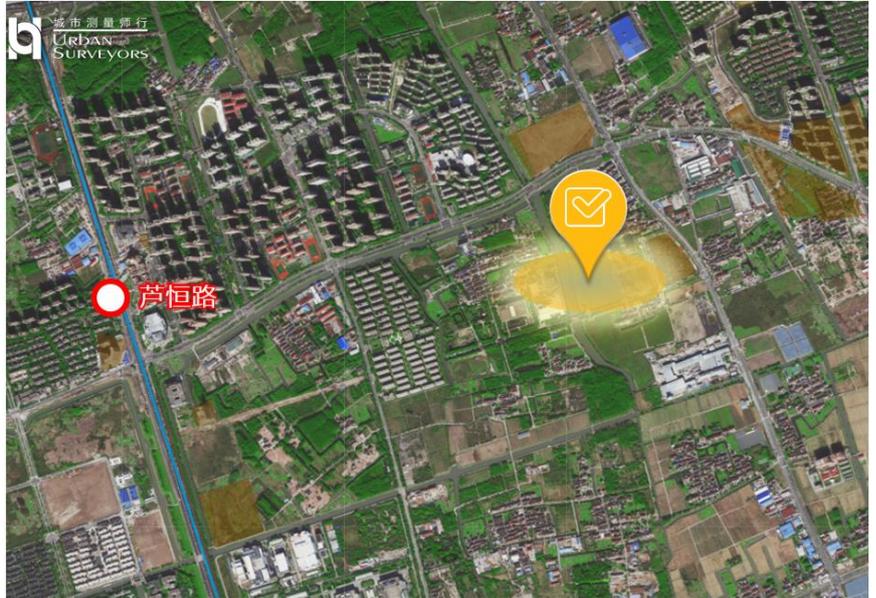
地块位置示意图

项目规划方案中，整体项目计容建筑面积的 80%用于建设商务办公楼，并在预合同中要求引入一家符合新能源产业导向的企业；剩余 20%用于建设不低于 158 套的保障性租赁住房，以 70 平方米以下的中小户型为主。

● 产业用地——浦东新区三林懿德 PDP0-0802 单元 15-07 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于 8 号线芦恒路站附近，土地用途为科研设计用地，由上海数智世界工业科技集团有限公司竞得，土地成交面积 3.09 万平方米，成交计容建筑面积为 9.27 万平方米，成交总价 23172 万元，成交楼面地价 2500 元/平方米。



地块位置示意图

地块位于浦东新区三林镇，规划用于建设上海数智世界集团总部及研发中心项目。本地块规划建设 11 幢研发办公楼，涵盖总部大楼、研发中心、展示中心、培训中心和人才公寓，预计将于 2027 年竣工投产。

上海数智世界工业科技集团有限公司是国内棉纺产业的龙头企业，总部项目建成后将通过数字化技术，集中管理集团在各地的智能制造园区以及区域供应链网络。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 2 月 20 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

长按识别二维码
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