



253 亿元！上海 2024 年首批集中供地收官，占全年商品住房用地计划供应总量 7.7%

今年首轮集中供地交易活动于 4 月 16 日落下帷幕。

本批次分 2 轮进行，共计出让 11 幅地块，土地总面积为 33.86 万平方米，总出让金额达 253 亿元，平均溢价率为 7%。

经统计，本批次供应地块面积占 2024 年全年商品住房用地计划供应总量的 7.7%。

地块名称	土地用途	成交总价 (万元)	成交 溢价率	竞得人	房地联动价 (元/平方米)
闵行区七宝镇古美北社区S110501单元17-01、21-01地块 招挂复合	纯住宅用地	347147	10.00%	中铁&华发	85800
静安区中兴社区C070202单元283-22地块 招挂复合	纯住宅用地	155277	10.00%	象屿	公寓125000 风貌180000
杨浦区长海社区002-05地块（长海街道340街坊）	含居住的综合 地块	75383	9.58%	越秀	92000
宝山区顾村镇潘泾社区BSP0-0301单元07B-02地块	纯住宅用地	265743	5.56%	中建八局	51000
浦东新区北蔡楔形绿地C11-01、C11-05地块	纯住宅用地	497517	10.00%	国贸&中铁建	92000
静安区中兴社区C070201单元151b-19地块 招挂复合	纯住宅用地	159682	10.00%	越秀	121000
奉贤区奉贤新城10单元08B-01地块	含居住的综合 地块	153731	9.55%	龙湖	43800
嘉定区菊园新区嘉定新城菊园社区JDC1-0404单元50-01地块	纯住宅用地	118270	0.00%	保利发展 &建发	46800
闵行区浦锦街道MHPO-1302单元35-5地块	纯住宅用地	255593	10.00%	大华	69000
普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401单元）024A-01地块	纯住宅用地	265000	0.00%	中环	85500
浦东新区曹路科教园区单元（PDP0-0306）C1B-1地块	纯住宅用地	236309	6.49%	象屿&联发	63000

1 2024 年供地计划

2024年4月3日，上海市规划和自然资源局发布了《上海市2024年度国有建设用地供应计划》。

配租型保障性住房用地	保障性租赁住房用地	其它保障性住房用地	商品住房用地			商办用地			产业用地
			合计	其中：城中村	其中：旧改	合计	其中：城中村	其中：旧改	
91	75-105	250-300	440-545	105-130	35-60	95-120	25	5	1010-1210

重点关注商品住宅用地。从行政区来看，2024年，浦东新区（不含临港）仍然是商品住宅用地的主要供应区域，计划供应80-90公顷，其中超过三分之一源于城中村改造。其次是

闵行区和宝山区，后者有一半的计划供应来自城中村改造。

上海市各区2024年度国有建设用地供应计划表 (单位: 公顷)

配租型保障性住房用地	配租型保障性住房用地	保障性租赁住房用地	其它保障性住房用地	商品住房用地			商办用地			产业用地
				合计	其中: 城中村	其中: 旧改	合计	其中: 城中村	其中: 旧改	
浦东新区	12	5-10	85-95	80-90	25-30	—	10-15	5	—	70-100
黄浦区	—	—	—	10-20	—	10-20	5	—	—	—
徐汇区	—	5	5	10-15	—	5	5	—	—	5
长宁区	—	—	—	5	—	—	5	—	—	—
静安区	—	—	5	10-15	—	5-10	5	—	—	—
普陀区	—	5	—	15-25	—	—	—	—	—	5
虹口区	—	—	5	10-15	—	5-10	5-10	—	5	5
杨浦区	—	5	—	15-20	—	10-15	5	—	—	5
闵行区	5	10-15	20-25	40-50	5	—	5	—	—	50-60
宝山区	13	5-10	10-15	40-50	20-25	—	10	5	—	80-100
嘉定区	24	5-10	20-25	40-45	20-25	—	5	5	—	60-70
松江区	24	5-10	30-35	40-45	20-25	—	5-10	5	—	150-170
青浦区	—	—	15-20	40-45	5	—	5-10	5	—	40-50
奉贤区	10	20-25	5-10	40-45	5	—	5	—	—	150-170
金山区	—	—	5-10	20-25	—	—	5	—	—	110-130
崇明区	—	—	40-45	5	—	—	5	—	—	20-30
长兴	—	5	—	5-10	—	—	5	—	—	30-50
临港	3	5	5	15-20	5-10	—	5-10	—	—	200-220
化工区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30-40
合计	91	75-105	250-300	440-545	105-130	35-60	95-120	25	5	1010-1210

从近几年来看，2024 年各类型土地供应相比 2023 年均有减少。其中商品住房用地和商业办公用地的供应量减少最为明显。值得关注的是，商品住房用地已经连续两年呈现出缩量走势。

供地类型	2024年	2023年	2022年	2021年
保障性租赁住房用地	75-105	135-180	135-160	130-180
商品住房用地	440-545	505-605	522-592	340-430
保障性住房用地	250-300	260-310	220-260	360-450
商业办公用地	95-120	168-220	155-210	160-200
产业用地	1010-1210	1095-1285	1320-1400	900-1100

2024 年上海住宅用地计划供应总量约为 856 公顷，其中商品住房用地为 440 公顷。与 2023 年的 505 公顷相比减少 12.9%，与 2022 年的 522 公顷相比，降幅达到 15.7%。

类别	2024年	2023年	与2023年 同比	2022年	与2022年 同比	2021年	与2021年 同比
住宅用地 供地计划	856	900	-4.9%	927	-7.7%	850	0.7%
商品住宅用地 供应计划	440	505	-12.9%	522	-15.7%	340	29.4%

今年第一批次的商品住宅集中供应，总供应规模仅占全年计划的 7.7%。根据去年四个批次的供应节奏，后续各批次将推出更多的住宅用地。

2 第一批次集中供地特点

1) 中小套型限制政策调整

本轮出让地块的中小套型比例发生变化，降至 50%至 70%。具体来看，多层住宅的中小

套型建筑面积将控制在 100 平方米以内，小高层住宅不超过 110 平方米，高层住宅不超过 120 平方米。

房屋类型	调整前	调整后
中小套比例	60%-80%不等	50%-70%不等
多层	90	100
小高层	95	110
高层	100	120

未来，市场上大面积户型供应量将增加，为改善需求客户提供更多选择。部分热门区域的大户型产品价格溢价将得到控制。

2) 平均溢价率高，但地块热度分化依旧显著

与 2023 年各批次土地拍卖的平均溢价率相比，本批次的溢价率处于相对较高的水平。

供地批次	平均溢价率
2023年第一批次	7%
2023年第二批次	2%
2023年第三批次	5%
2023年第四批次	4%
2024年第一批次	7%

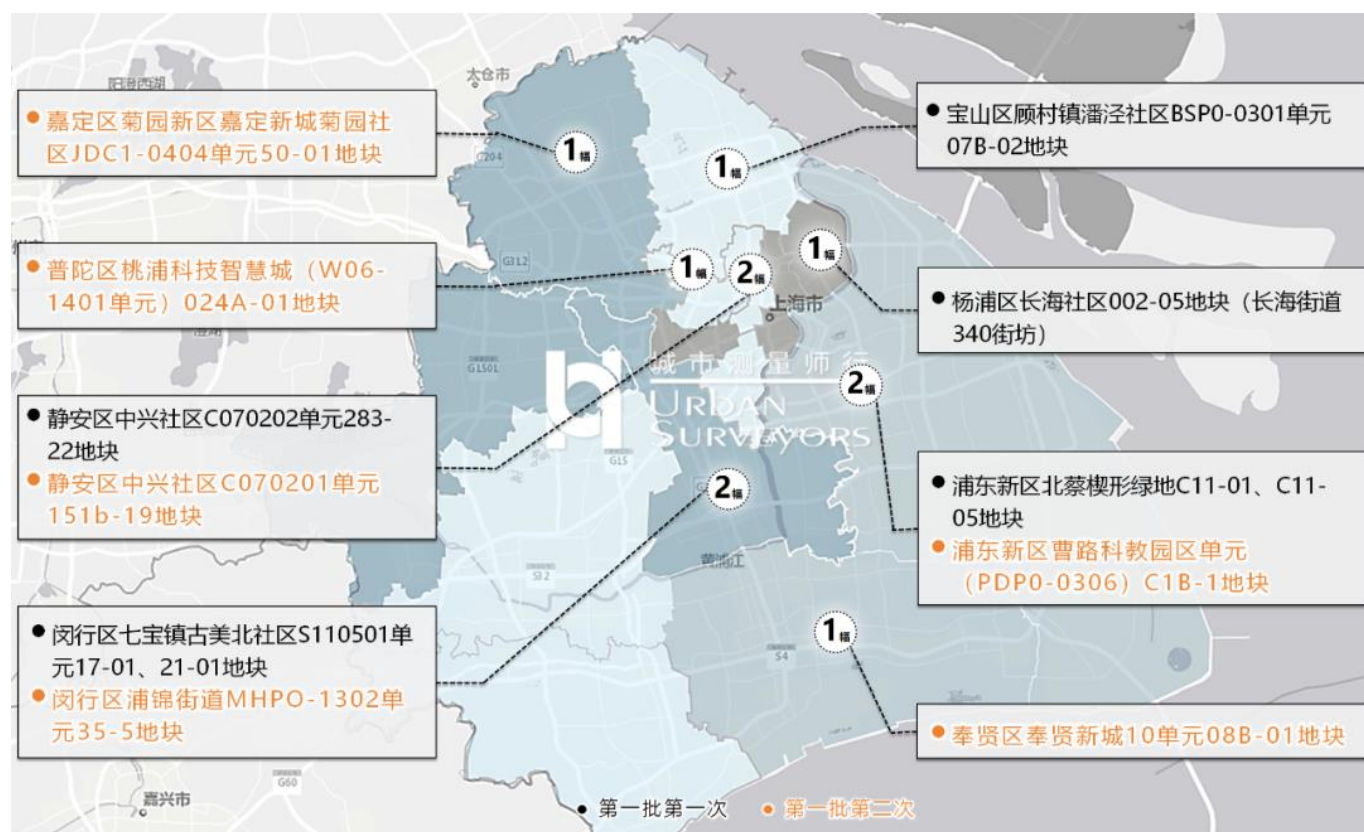
然而，这种高溢价并非体现在所有地块，区域之间热度差异明显。

对于热门地块，特别是那些位于城市核心或具有较大发展潜力的地块，由多家房企争相竞标。例如闵行区浦锦街道 MHPO-1302 单元 35-5 地块，有十多家房企在现场争相出价，

溢价率触顶。而冷门地块，如普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）024A-01 地块，仅 1 家房企参与拿地。

3 地块区域分布

本次出让的 11 幅地块具体分布在：杨浦区（1 幅）、宝山区（1 幅）、普陀区（1 幅）、静安区（2 幅）、浦东新区（2 幅）、闵行区（2 幅）、嘉定区（1 幅）、奉贤区（1 幅）。



4 第二轮热门地块分析

本批次第 2 轮拍卖活动中，1 幅位于静安区中兴社区的地块采取了“招挂复合”出让方式。

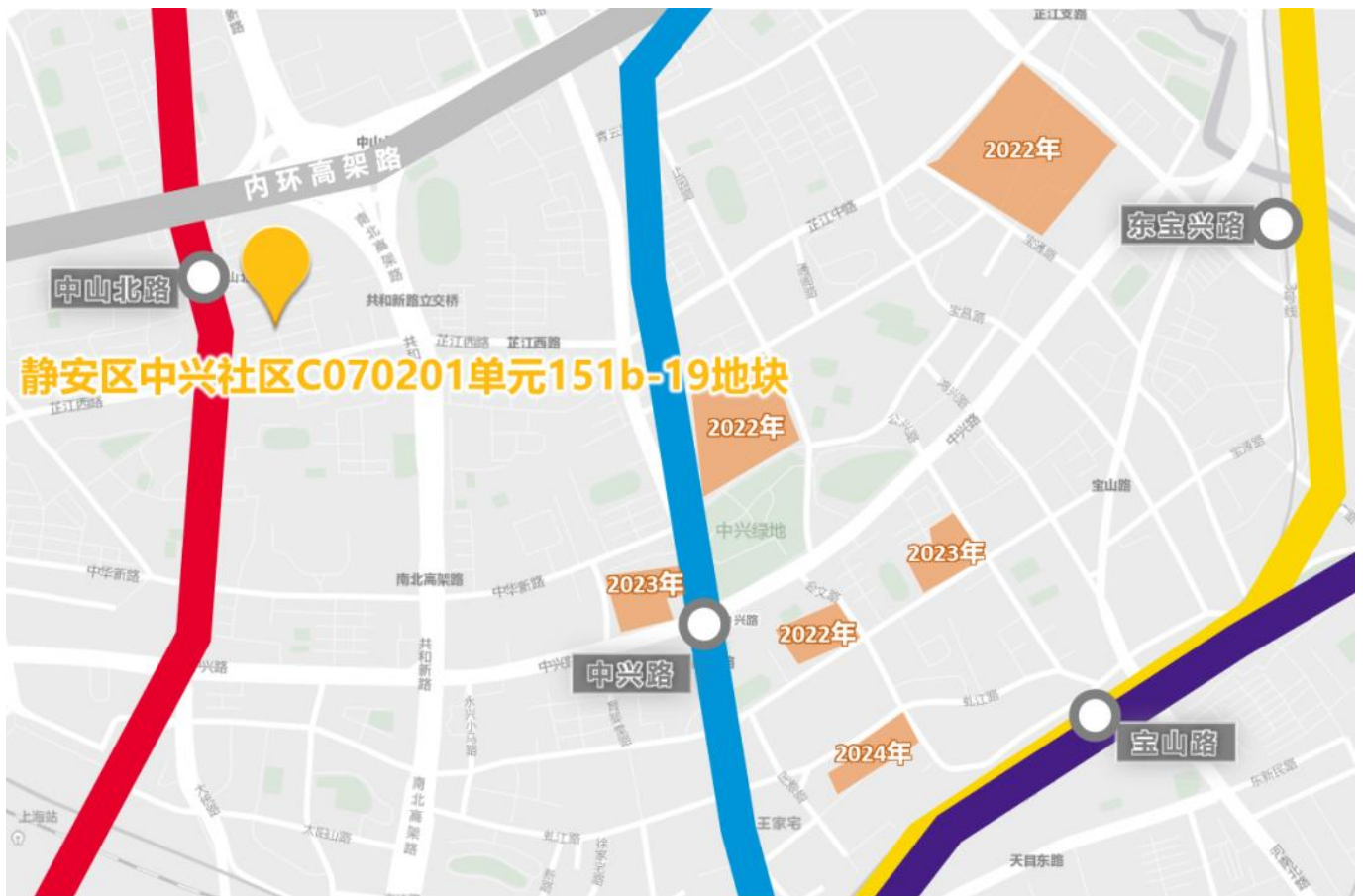
➤ 静安区中兴社区 C070201 单元 151b-19 地块

- 土地面积：8168.22
- 容积率：2.5

- 计容建筑面积：20420.55 平方米
- 房地联动价：121000 元/平方米

地块位于静安区中兴社区，紧邻轨交 1 号线中山北路站 1 号出口，1 站即达上海火车站。周边配套较为齐全，1 公里范围内有上海金融街购物中心、五月花生活广场等多个商业中心，静安区闸北中心医院也在地块不远处。

房地联动价方面，周边出让的涉宅地块房地联动价普遍在 119000-125000 元/平方米之间。本地块房地联动价定为 121000 元/平方米，处于平均水平，优势并不十分显著。



近两年，中兴社区出让了不少涉宅地块，但规模有限。考虑到这片区域交通便捷、配套完善，每当推出涉宅地块都备受关注。本次共有 9 家房企参与该地块的竞拍，最终被越秀收入囊中，成交总价为 16 亿元。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 4 月 16 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