



土地市场

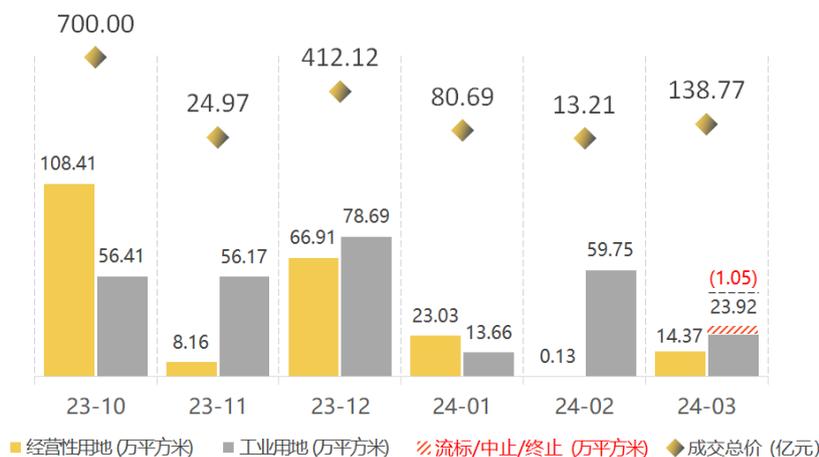
城市测量师行
URBAN SURVEYORS

2024年3月上海土地招拍挂市场

整体概览

2024年一批次首轮宅地出让完成；常态化供地市场再度下探

月度成交量价走势



3月，上海2024年第一批首轮集中供地的5宗地块完成出让，当月土地招拍挂市场成交总价升至100亿元以上。

数据来源：城市资管服务云平台

常态化供地市场再度下探，总供应量不足 25 万平方米，其中 1 幅地块在当月未完成出让，成交总金额降至 5 亿元。

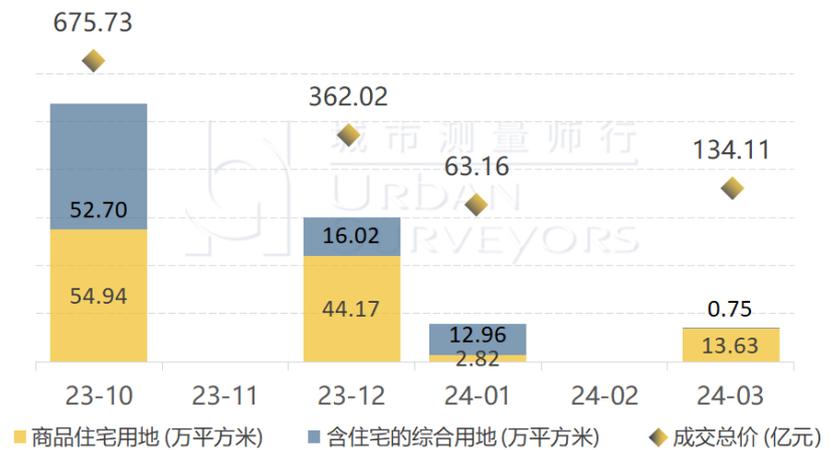
截至 3 月底，上海土地招拍挂市场成交总价年内累计为 232.67 亿元。

集中供地

第一批次首轮出让地块全部溢价成交

3 月，上海 2024 年第一次集中供地第一轮计划出让 5 幅涉宅地块，均在当月完成出让，成交总价超过 134 亿元。所有地块均产生溢价，其中 3 幅地块以 10% 的最高溢价成交。

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

有 2 幅核心区域地块采取了“招挂复合”的出让方式。其中，闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 17-01、21-01 地块有十余家企业参与竞拍，最终由中铁&华发联合体以 34.7 亿元的价格成功竞得，溢价率高达 10%。

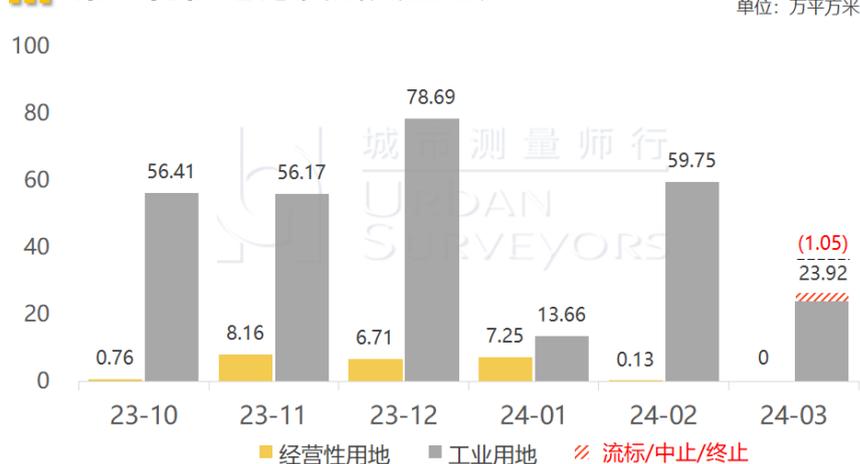
常态化供地

01 经营性用地时隔半年再度缺席，工业用地成交量降至低位

3月，常态化供地市场上的经营性用地供应量为零，这是近一年来第二次出现这样的情况。

工业用地在3月新增供应9幅，终止1幅，当月成交8幅，成交总价约5亿元，成交面积仅为近一年月平均成交量的一半。

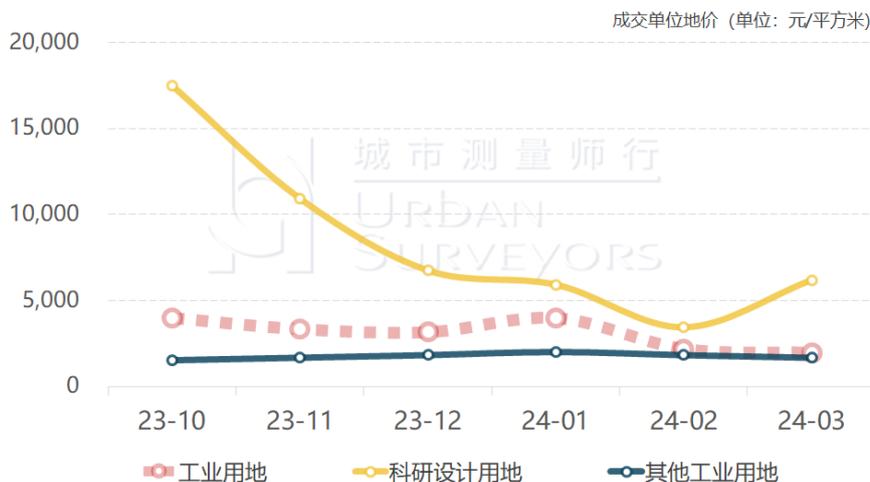
常态化供地月度成交量走势



数据来源：城市资管服务云平台

02 科研设计用地体量较小，整体工业用地均价继续下行

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

3月，工业用地平均成交单位地价继续下降，至1948元/平方米。

科研设计用地成交单位地价明显提升，2幅地块成交单位地价均接近6200元/平方米，但由于地块面积都不

足1万平方米，对整体工业用地成交均价提升影响有限；其他工业用地成交单位地价稳步下行，

半数地块低于 1100 元/平方米。

03 个案分析

● 产业用地——闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 71-03 地块 (闵行区研发-53 号地块)

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于闵行区华漕镇，为科研设计用地，由广州赛意信息科技股份有限公司二级控股子公司上海赛一置业有限公司竞得，土地面积约 0.8 万平方米，计容建筑面积约 3 万平方米，成交总价 5257 万元。相邻地块闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 71-02 地块



地块位置示意图

(闵行区研发-52 号地块) 也于同月完成出让，由上海新易腾置业有限公司竞得。

上述两幅地块容积率分别为 3.5 和不大于 3.5。在《上海市推进高端制造业发展的若干措施》发布后，工业用地和研发用地容积率普遍提升，多幅地块容积率达到 4.0。

闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 71-03 地块规划用于建设赛意信息华东研发总部，是虹桥国际中央商务区重点产业项目之一。得益于良好的营商环境，企业在获得土地后的 24 小时就获得桩基施工许可证，已经在 3 月底前动工。

未来，该项目将涵盖赛意信息华东研发中心、华东营销管理中心和华东数字化产业人才学院，

打造成数字化创新赋能发展平台。企业有望进一步巩固研发基础、扩大在华东区域的影响力，同时也能吸引更多人才，助力南虹桥前湾地区产城融合发展。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 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