



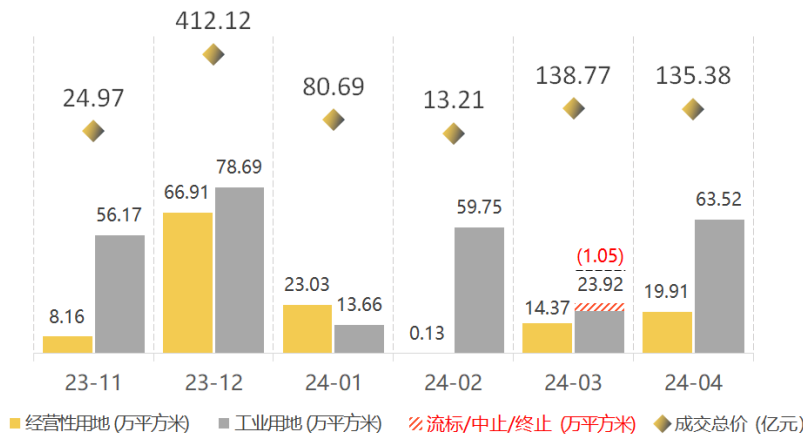
2024年4月上海土地招拍挂市场

整体概览

第一批次集中供地圆满结束

常态化供地市场成交面积回升至近半年高位

月度成交量价走势



4月，上海2024年第一批次第二轮集中供地的6幅地块完成出让。至此，2024年第一批次11幅涉宅地块全部出让完成，合计成交总价253亿元。

数据来源：城市资管服务云平台

常态化供地市场在工业用地的有力支撑下，总成交面积升至约 64 万平方米，再次超过近半年的平均成交面积。

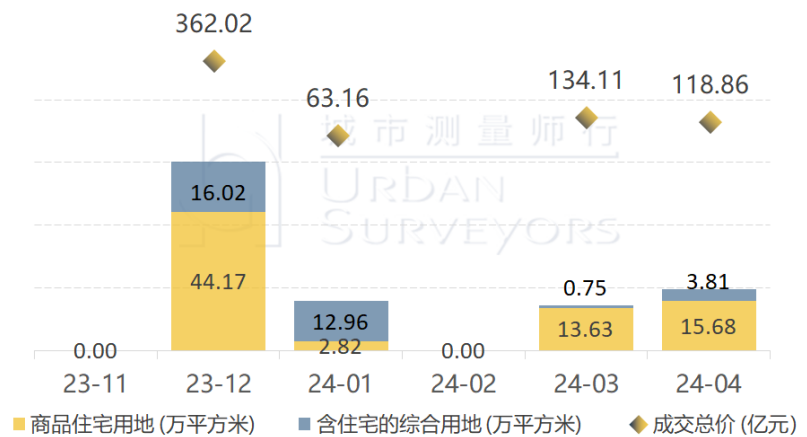
截至 4 月底，上海土地招拍挂市场成交总价年内累计达 368 亿元。

集中供地

第一批次第二轮出让地块 4 幅溢价成交

集中供地分类月度成交分布

4 月，上海 2024 年第一次集中供地第二轮计划出让 6 幅涉宅地块，均在当月完成出让。第二轮地块成交总价超过 118 亿元，有 4 幅地块溢价成交。



数据来源：城市资管服务云平台

第二轮出让地块中，静安区中兴社区 C070201 单元 151b-19 地块采取了“招挂复合”出让方式。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，溢价率达到封顶的 10%。

常态化供地

01 经营性用地市场持续低迷，工业用地成交量回归高位

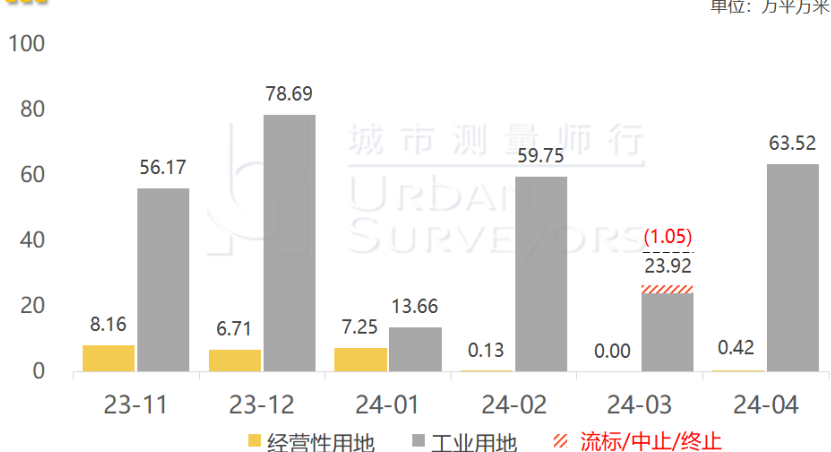
4月，常态化供地市场入市一幅商业用地，经营性用地供应实现了零的突破。不过该地块面积较小，不足0.5万平方米，导致经营性用地市场成交依然较为冷淡。

工业用地新增供应13幅

地块，均在月内成交，成交总面积升至近半年第二高位，成交总价约16.4亿元。

4月，两类地块合计成交14幅，成交总价达到16.53亿元。尽管经营性用地表现疲软，但在工业用地的积极带动下，常态化供地市场依然维持了较高的成交水平。

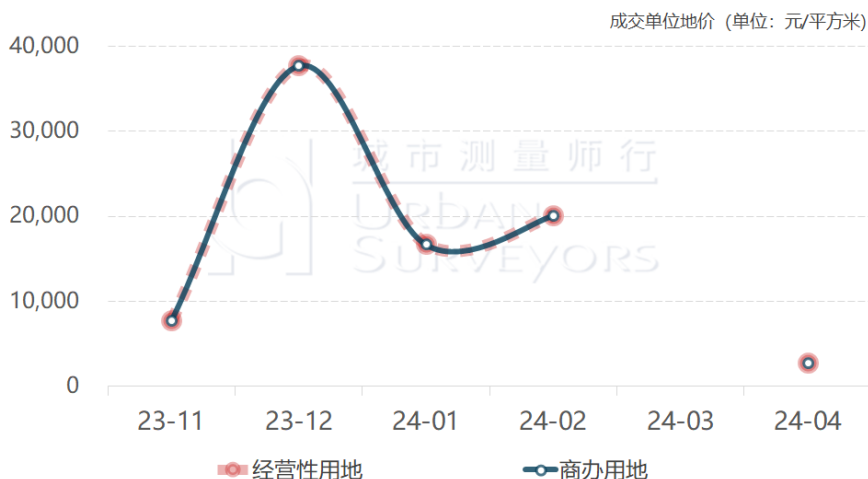
常态化供地月度成交量走势



数据来源：城市资管服务云平台

02 经营性用地均价处低位，工业用地均价止跌回升

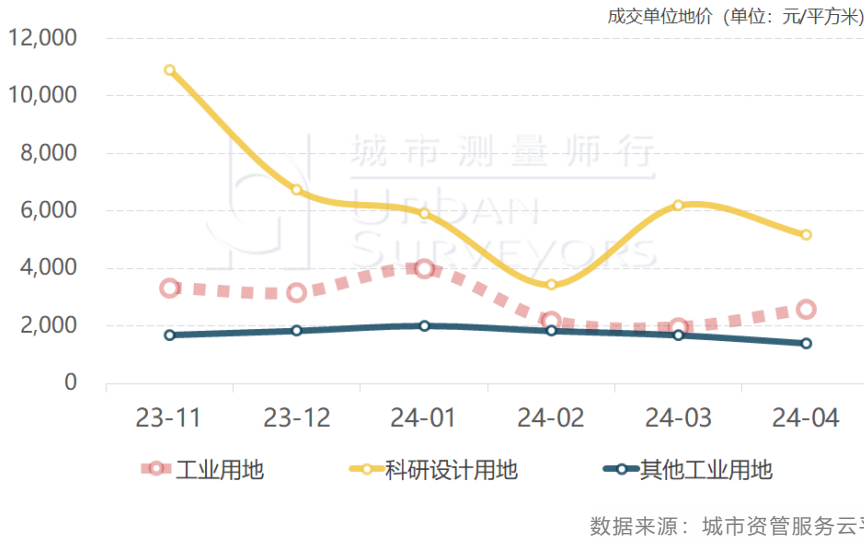
经营性用地月度成交均价走势



数据来源：城市资管服务云平台

4月，上海经营性用地市场仅成交1幅商办用地。该地块位于青浦区，规划用于建设菜场，地价水平较低，使得整体经营性用地成交单位地价降至近九年最低值。

工业用地月度成交均价走势



科研设计用地中, 4 月成交 1 幅土地面积近 10 万平方米、成交单位地价低于 3000 元/平方米的地块, 该地块占据当月科研设计用地成交总面积的一半, 进而拉低整体科研设计用地平均成交单

位地价; 其他工业用平均成交单位地价进一步下滑, 至 1395 元/平方米。

4 月份科研设计用地成交面积占比较高, 达到全部工业用地的 30%。尽管两类用地均价皆呈现下滑趋势, 但整体工业用地平均成交单位地价止跌回升, 至 2584 元/平方米。

03 个案分析

● 产业用地——浦东新区张江镇 Z00-2001 单元 43-01 地块

数据来源: 城市资管服务云平台

地块位于浦东新区张江镇, 土地用途为科研设计用地与四类住宅组团混合用地 (C65Rr4), 由格科微电子(上海)有限公司竞得, 土地面积约 2.8 万平方米, 计容建筑面积约 11.4 万平方米, 成交总价 4.54 亿元。



地块位置示意图

根据规划设计方案公示，地块将用于建设格科集团总部，包括 1 栋 15 层研发办公楼和 1 栋 20 层研发办公与员工宿舍综合楼，裙房部分将配备报告厅和展厅。

项目建成后，不仅能够强化企业自身的半导体全产业链，同时配套的员工宿舍也将助力企业吸引和留住人才，为张江地区乃至上海的集成电路产业发展提供有力支持。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 5 月 11 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