



近 100 亿元！上海 2024 年第二批次集中供地顺利收官

今年上海第二批次集中供地交易活动于 5 月 28 日落下帷幕。

本批次供地改变了之前分轮次进行交易的方式，4 幅地块一次性出让，土地总面积为 15.49 万平方米。最终，总成交金额接近 100 亿元，平均溢价率为 6.8%。

地块成交结果一览表

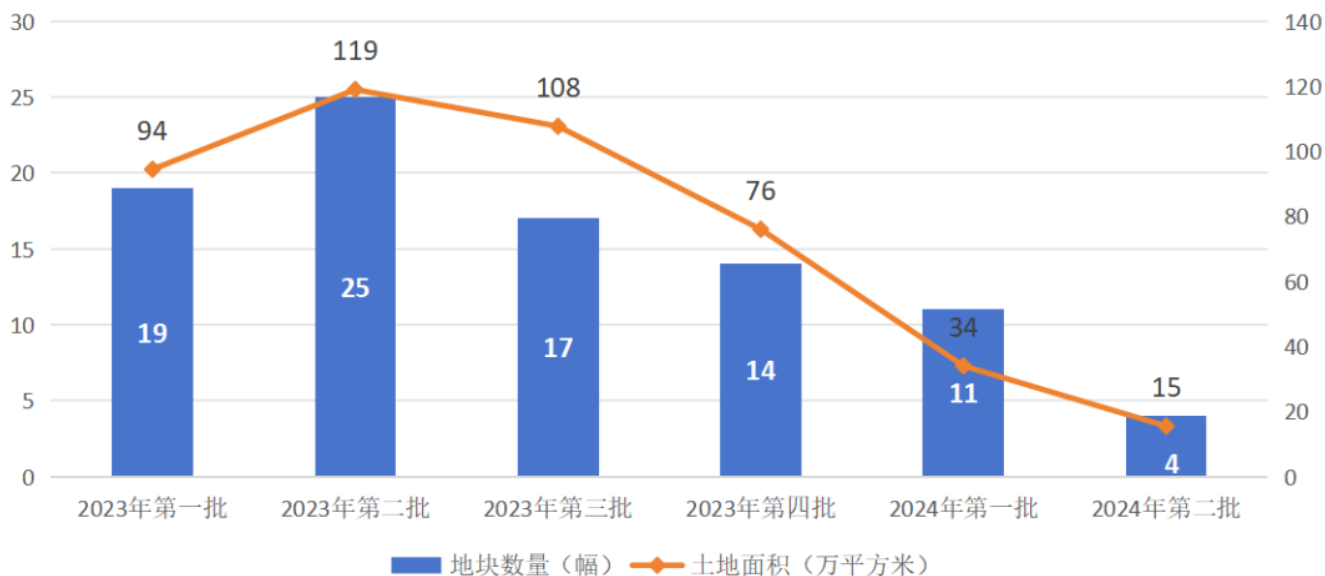
地块名称	土地用途	成交总价 (万元)	成交 溢价率	竞得人	房地联动价 (元/平方米)
浦东新区上钢街道Z00-0101单元37-12地块 招挂复合	普通商品房	132416	10%	中铁置业	100000
松江区广富林街道SJC10004单元2街区04-02号地块	普通商品房	269803	0%	国贸&松江交投	63000
闵行区梅陇社区03单元01-26-01地块	普通商品房	546350	10%	安联&安高	76000
杨浦区长海社区016-02地块 (长海街道337街坊)	普通商品房	49800	3.1%	北京城建	107000

1 特点

1) 供地幅数及规模创新低

本批次共出让 4 幅地块，总土地出让面积仅 15.49 万平方米。近两年供地幅数与规模均呈现显著缩减趋势，本次供地活动更是达到新低。

2023年起上海供地幅数及规模趋势图



供应量减少其实早有预兆。不久前上海市规划和自然资源局发布的《上海市 2024 年度国有建设用地供应计划》显示供地总量整体缩减，其中商品住宅用地较 2023 年减少 12.9%；自然资源部办公厅发布的《关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》指出，将根据去化情况调整住宅用地供应量。

2) 非本地国资崭露头角

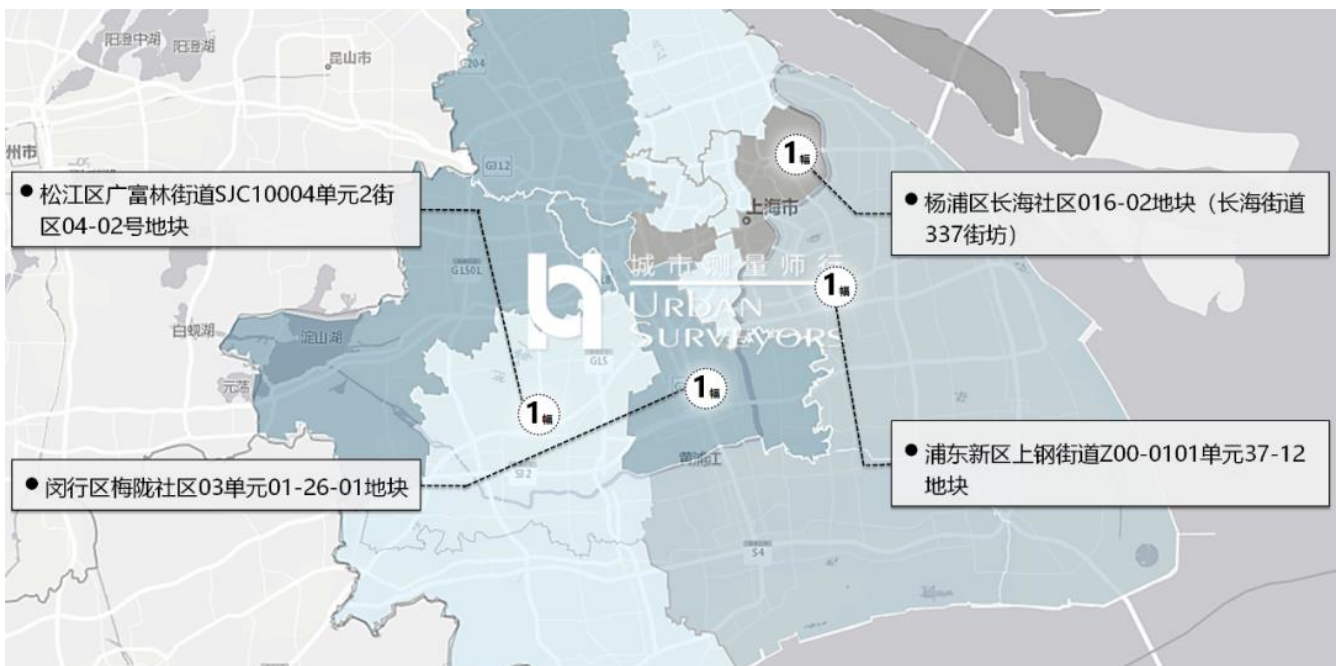
从参与土地拍卖的房地产企业阵容来看，央企和国企依然占据主导地位，且行业领军者如招商蛇口、中海地产、保利发展及象屿地产等亦位列其中。招商蛇口特别瞄准了浦东新区的上钢街道地块，中海地产则对上钢街道以及闵行梅陇地块均表示出浓厚兴趣。

值得一提的是，此次土拍活动迎来一位新面孔——北京城建地产，是北京城建集团的子公司。北京城建集团自 1983 年成立以来，一直隶属于北京国资委，其前身可追溯到解放军基建工程兵部队。集团业务范围广泛，涵盖了城建工程、地产开发、建筑设计、园林规划、置业投资和资本运营等六大核心产业。

据悉，北京城建地产一举报名三宗地块，成为本次土拍中报名地块数量最多的房企。根据交易结果来看，北京城建地产最终以 49800 万元的总价成功拿下杨浦区长海社区 016-02 地块（长海街道 337 街坊）。

2 地块区域分布

本次出让的 4 幅地块具体分布在：杨浦区（1 幅）、浦东新区（1 幅）、闵行区（1 幅）、松江区（1 幅）。按照环线来看，外环线内外的地块数量各占一半。



3 个别地块分析

本次交易活动地块质量较为参差，浦东新区上钢街道地块最为热门，受到 8 家房企竞争；松江区广富林街道则仅有 1 名竞买人。

1) 浦东新区上钢街道 Z00-0101 单元 37-12 地块

- 土地面积：12482.25 m²
- 容积率：2
- 计容建筑面积：24964.5 m²
- 房地联动价：100000 元/m²

地块位于浦东世博板块，毗邻世博文化公园，地段优势明显。南侧靠近地铁 7 号线和 13 号线换乘站长清路站，北侧 400 米为 13 号线和 19 号线（在建）换乘站世博大道站，区域内多条地铁线路交汇，交通便捷。周边有上南实验小学、德州一村小学、历城中学、洪山中学以及一众民办学校，教育资源丰富。



地块位置示意图

地块周边城市界面一般，以老旧小区为主，板块内可售新房选择较少。相邻小区上南花

城以及新世纪花苑，房龄均超过 20 年，并且周边近几年无住宅用地出让，本地块将在一定程度上填补该区域的住宅供应空白。

此地块最终被中铁置业以封顶溢价率拿下。

2) 松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 04-02 号地块

- 土地面积：80298.6 m²
- 容积率：1.2
- 计容建筑面积：96358.32 m²
- 房地联动价：63000 元/m²

地块坐落于松江新城的广富林街道，临近大学城和历史悠久的广富林遗址。地块周边区域以农田景观为主，尚未形成浓厚的商业氛围，生活配套设施有待完善，居民主要依赖 2 公里外的松江印象城进行购物和休闲活动。教育资源方面，地块附近有华东政法大学附属松江实验学校（九年一贯制）。



地块位置示意图

近两年来，广富林街道一共成交 3 宗地块，最近一次土地招拍挂活动发生在 2023 年 4 月份，万科以底价 378265 万元摘得一宗商住用地，成交楼面价 15200 元/㎡，房地联动价 59500 元/㎡，该地块即万科海上映象项目所在地。

周边在售新盘有中企誉品银湖湾和龙湖御湖境。其中，龙湖御湖境进入尾盘销售阶段，中企誉品银湖湾于 2023 年 8 月 18 日首开，推出 296 套房源，目前可售房源仍比较充足。这些项目的成交均价约为 6 万元/㎡，而本地块房地联动价为 6.3 万元/㎡，相比之下并无明显优势。

最终，国贸和松江交投联合体以 269803 万元的底价拿下该地块。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 5 月 28 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
点击下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com