

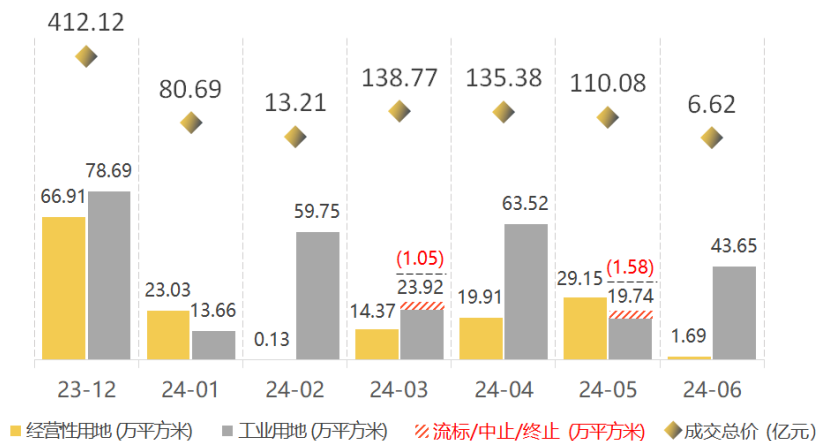


2024年6月上海土地招拍挂市场

整体概览

常态化供地市场依然低迷，集中供地于7月份再次开启

月度成交量价走势



6月，上海常态化供地市场仍在低位徘徊。由于当月缺少集中供地交易，全市招拍挂市场土地出让金仅为6.62亿元。

数据来源：城市资管服务云平台

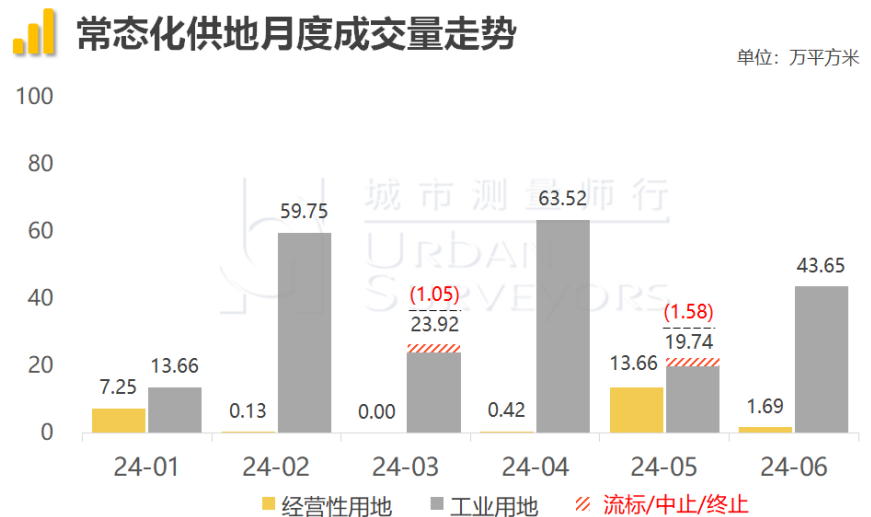
截至 6 月底，上海土地招拍挂市场年内累计成交总价约 485 亿元。

第三批次集中供地于 6 月发布出让公告，包含四幅涉及居住用途的地块，已经于 7 月 9 日全部顺利完成出让，成交总价为 91.33 亿元。

常态化供地

01 经营性用地市场再次回落，科研设计用地缺席

6 月，常态化供地市场入市 4 幅商办用地，均在月内成交。由于这些地块体量普遍较小，导致经营性用地成交量再次下降，未能达到近一年的平均水平。



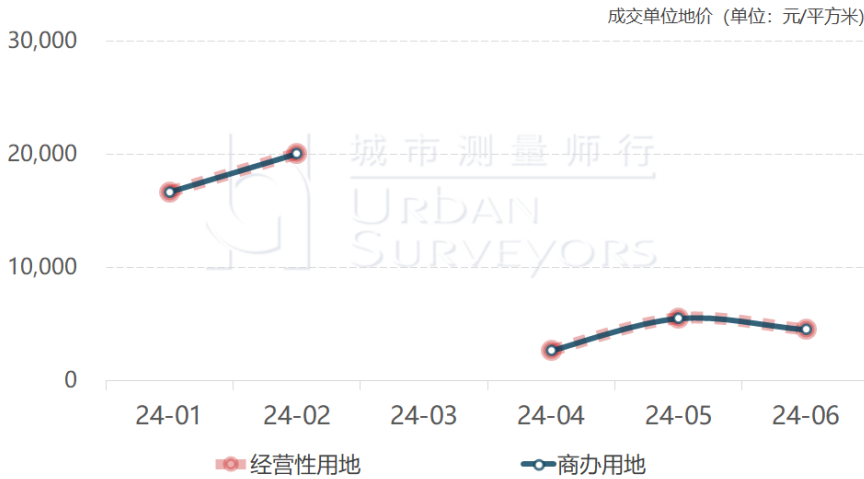
数据来源：城市资管服务云平台

工业用地方面，新增供应 9 幅非科研设计用途的工业用地，均在月内成交。虽然地块成交幅数与 5 月相差不大，但多幅地块面积超过 5 万平方米，且 1 幅位于浦东唐镇的地块面积更是高达 13 万平方米，使得该月工业用地成交总面积升至约 44 万平方米。

6 月，上述两类地块合计成交 13 幅，但成交总价仅为 6.62 亿元。尽管工业用地成交面积显著提升，但其价格偏低，对常态化供地市场的整体支撑作用有限。

02 经营性用地和工业用地单位地价均处低位

经营性用地月度成交均价走势

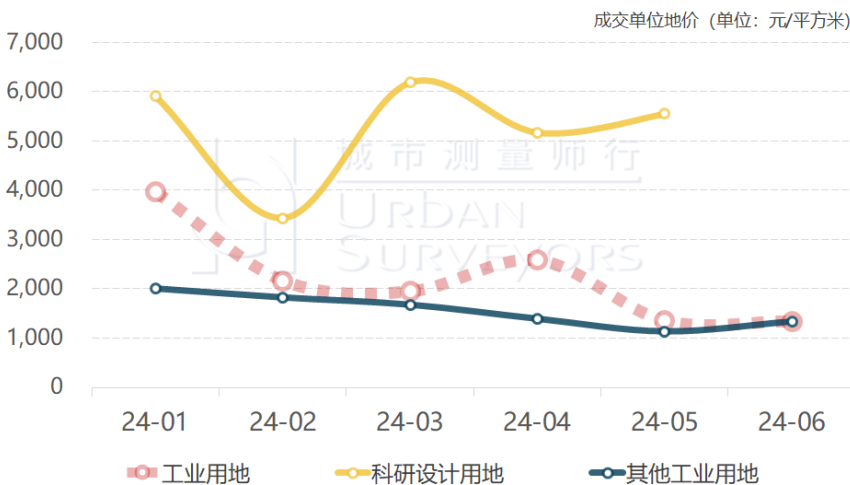


数据来源: 城市资管服务云平台

6月, 上海经营性用地市场成功交易4幅商办用地。其中2幅位于宝山区, 均规划用于建设社区商业设施; 1幅位于金山区, 规划用于建设菜市场; 1幅位于嘉定区, 规划用于建设邻里生活中心。

这4幅地块均位于外环线以外区域, 地价水平不高, 整体经营性用地成交单位地价仍在低位徘徊。

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

6月, 科研设计用地无成交; 其他工业用地共成交9幅, 其中3幅位于外郊环区域, 6幅位于郊环线以外, 平均成交单位地价为1340元/平方米。

在科研设计用地缺席的情况下, 6月份整体工业用地平均成交单位地价继续呈现下行趋势, 但跌幅相对较小, 约为1%。

03 个案分析

● 经营性用地——宝山区共康社区 N12-0702 单元 F-17 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于宝山区庙行镇与张庙街道交界处，临近 1 号线通河新村站，规划用途为社区商业，由上海恒伟宏实业发展有限公司竞得，成交土地面积约 1974 平方米，成交总价 2148 万元。

根据出让文件规定，地块内应配置至少 500 平方米（不



地块位置示意图

计容) 的公共服务设施，包含一处文化活动室及一处公共服务设施备用空间，这些设施需布局在建筑物三层以下且面向街道。

地块周边为成熟居住区，以中端及以下的存量住宅小区为主，商业设施比例不高。项目建成后，若能有效规划商业业态并塑造特色，将在一定程度上提升区域商业品质。

● 产业用地——金山区枫泾工业区 JSS10601 单元 28-08A 地块 (CB_201808001)

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于金山枫泾镇工业园区，近沪昆高速、亭枫公路、沪昆铁路等城市快速路和铁路，由上海一郎合金材料有限公司竞得，成交土地面积约 8.9 万平方米，成交总价为 10663 万元。

根据相关文件显示，地块将用于建设“年产 2 万吨航空



地块位置示意图

航天用高温合金及高端特种合金项目”，遵循工业 4.0 标准，打造成为现代化的工业生产基地。

拿地企业上海一郎合金材料有限公司于 2011 年落户枫泾，专业从事军民两用耐蚀合金、高温合金及精密合金等产品的生产。该项目的成功实施，将极大促进枫泾工业区产业结构的优化升级，增强工业区的综合竞争力，稳步推动枫泾经济总量的持续增长。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 7 月 10 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