



## 总计 91.33 亿元! 上海 2024 年第三批次集中供地 “价高者得”

今年上海第三批次集中供地交易活动于 7 月 9 日落下帷幕。

本批次供地延续了第二批次的模式，4 幅地块一次性出让，土地总面积为 15.29 万平方米，与上一批相比基本持平；总出让金额达 91.33 亿元，平均溢价率为 8.44%。其中，杨浦区平凉社区 02H1-01 地块和杨浦区长白社区 H2-17 地块分别以 21.18%和 17.12%的高溢价率成交。

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
奉贤区奉贤新城12单元02A-04A地块	普通商品房	158767	0%	奉贤发展
宝山区顾村大型居住社区BSP0-0103单元0308-02、0314-05地块	普通商品房,街巷,商业用地	311195	0%	招商蛇口&中旅投资
杨浦区平凉社区02H1-01地块	普通商品房	220272	21.18%	保利发展
杨浦区长白社区H2-17地块	普通商品房	223023	17.12%	越秀&北京城建

## 1 特点

### 1) 取消最高限价

6月7日，上海市土地交易市场发布2024年第三批次集中供应地块出让公告。本批次最大的变化在于取消了原先设定的10%最高溢价限制（同时明确当溢价率超出一定限度后会转入摇号环节）。

土地最高限价政策实施以来，在稳定市场预期和抑制非理性竞拍行为方面发挥了积极作用。然而，随着市场环境和土地供应情况的变化，原有的非理性竞拍现象已逐渐消失。在上海土地交易市场恢复传统的“价高者得”竞价模式后，土地价格将由市场化竞价确定，土地资源市场化配置效率得到提升；开发商将不再受到价格上限的束缚，可以根据自身实力、项目规划及市场预期，自由参与竞价。

### 2) 放开房地联动价限制

本批次供地活动中，在各地块的《竞价承诺书》中取消了“房地联动价”的设置。放开房地联动价限制后：

#### (1) 市场信心提升

取消房地联动价后，市场信心有望得到一定的提振。对于新房市场来说，尽管仍有备案

价的限制，但价格上限的可调整空间预计将有所拓宽，新房价格走势将呈现稳健且向好的态势；二手房方面，受新房市场价格上扬的带动，部分购房者转而将目光投向二手房市场，将有助于二手房市场价格保持相对稳定。

## **(2) “倒挂”现象逐步消失**

没有房地联动价的限制后，新房售价将更多地由市场供需决定，有望逐步消除市场中的“倒挂”现象，即新房售价低于周边同品质二手房价格的情况。而那些利用“倒挂”现象赚取高额利差的行为也将得到有效遏制，进一步推动房地产市场健康平稳发展。

## **(3) 房企利润空间增加**

房企可依据市场情况自由参与竞价，以更有竞争力的价格成功竞拍优质地块。同时，根据市场需求及自身实力灵活调整产品定位，并优化销售策略，以实现更高的销售价格和利润空间。

不过，房地联动价的取消在为企业带来更大利润空间的同时，也要求企业在投资决策过程中保持更高的谨慎性。企业需进一步强化内部管理并严格控制成本，综合考虑现金流状况，并在多方权衡后做出地块报价决策。

## **3. 冷热分化不均**

本次土地拍卖继续呈现冷热不均的态势，既有地块以高溢价成交，也有地块仅以底价成交。

杨浦区的 2 幅地块凭借地理位置优势和丰富的配套资源，成为多家房企竞相争夺的焦点，溢价率分别达到 21.18%和 17.12%；宝山区和奉贤区的 2 幅地块由于自身条件和区域的市场认可度不高，最终均以零溢价率，底价成交。

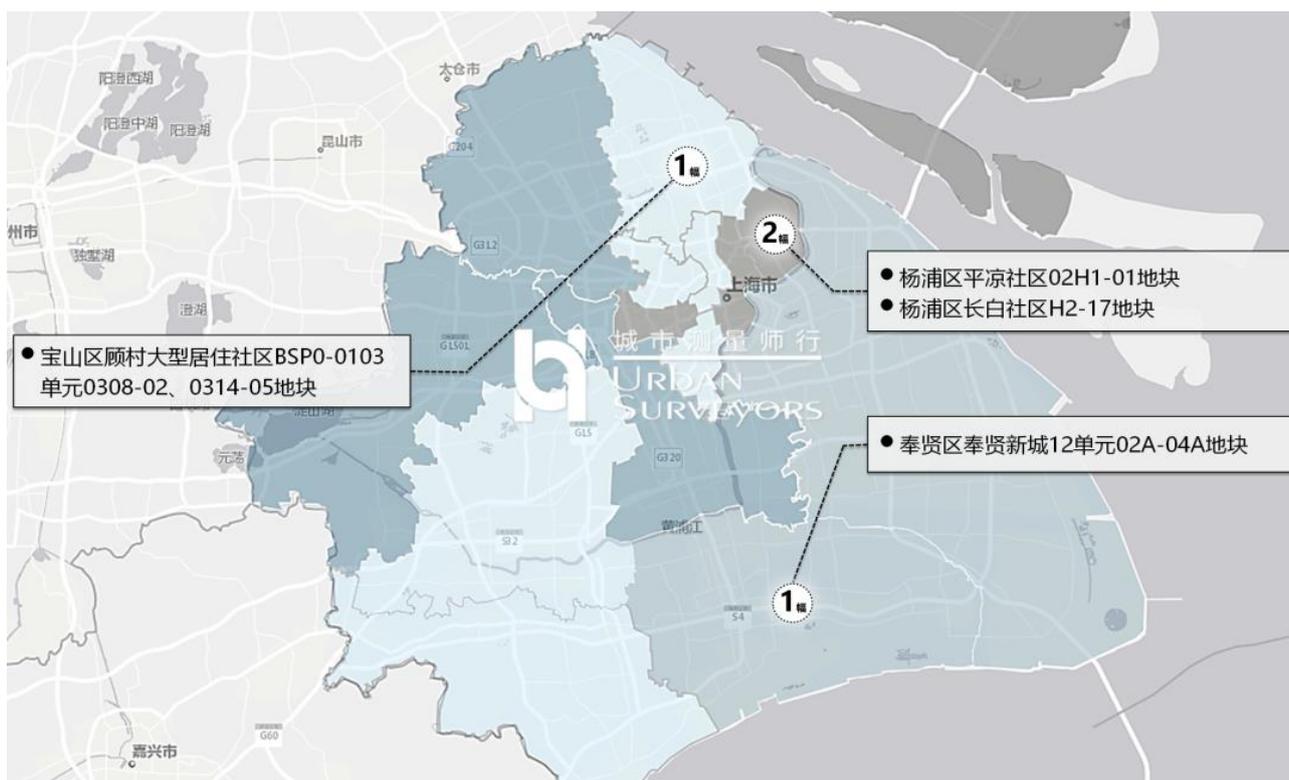
## **4. 央国企包揽全部地块**

地价上限的取消，意味着对参与土地竞拍的房企提出了更高的资金实力要求。在此背景下，央国企凭借其雄厚的资金储备及稳健的经营策略，在土地市场中具有较高的竞争优势，此次出让的 4 幅地块均由央国企竞得。

同时，本次土地交易为市场传递出一个信号：在后续的一段时间内，资金实力将成为房企能否成功竞得地块、实现可持续发展的核心要素。

## 2 地块区域分布

本次出让的 4 幅地块具体分布在：杨浦区（2 幅）、宝山区（1 幅）、奉贤区（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

本次交易活动中，位于杨浦区的两幅地块受关注程度更高。

	杨浦区平凉社区02H1-01地块	杨浦区长白社区H2-17地块
土地面积 (m <sup>2</sup> )	13833.5	13798.77
容积率	1.8	2.3
计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	24900.3	31737.17



地块位置示意图

2 幅地块距离轨道交通地铁站直线距离均在 1 公里以内，所在区域居住品质与宜居性较好，有多家商业综合体和各类休闲胜地，如百联滨江购物中心、杨浦滨江渔人码头、平凉公园、复兴岛公园等，另有多所优质教育资源，如控江二村小学分校、控江中学等。



杨浦区平凉社区 02H1-01 地块坐落于内环内，周边近 2 年已有多幅涉宅用地成功出让，保利集团和上海城投为主要拿地企业。未来两年内，该区域将迎来较大的新房供应潮。经过上海城投与保利发展的激烈多轮竞价，该地块最终被保利发展以高达 21.18% 的溢价率成功竞得，成交总价为 22.03 亿元。

杨浦区长白社区 H2-17 地块位于内中环间，但距离内环高架直线距离不超过 1.5 公里。聚焦地块周边住宅情况，新房项目寥寥无几，以 2000 年以前的存量住宅小区为主。目前，年份较新的存量住宅小区有华发公馆，竣工年份为 2018 年，均价 11.6 万元/m<sup>2</sup>。最终，该地块被越秀和北京城建联合体以 22.3 亿元成功拿下，溢价率达 17.12%。

#### 免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 7 月 9 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](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto: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](http://www.surea.com)