



第四批次集中供地收获约 109.5 亿元！绿城幸运斩获徐汇滨江地块

今年上海第四批次集中供地交易活动于 8 月 7 日落下帷幕。

本批次供地共计 5 幅地块，一次性完成出让，土地总面积为 11.56 万平方米，与上批次相比略有下降；总出让金额达 109.5 亿元，平均溢价率为 12.1%，其中徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块以 30% 的封顶溢价率成交。

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
徐汇区斜土街道xh128D-07地块	普通商品房	480480	30.00%	绿城
奉贤区奉贤新城11单元A02C-03地块	普通商品房	255217	0.00%	奉贤新城
青浦区重固镇福店路东侧36a-01地块	普通商品房	42863	0.00%	保利发展
虹口区江湾镇街道HK0017-18、HK0017-21、HK0018-31地块	普通商品房	120012	6.48%	绿城
浦东新区北蔡楔形绿地C06-01地块	普通商品房	196280	0.00%	浦开

1 特点

1) 合理布局，优配资源

本批次住宅用地整体质量较优，既满足市场需求，实现土地供应的合理布局，又通过优化资源配置，促进区域经济均衡发展。部分地块充分考虑了居住环境的舒适性和生活便利性，旨在为居民打造高品质的居住体验。例如，北蔡地块毗邻丰富的绿地资源；虹口江湾地块地理位置优越，预计在建成后能实现高效去化。

2) 超半数地块仅 1 家房企参拍

据上海土地市场官网信息，奉贤区奉贤新城 11 单元 A02C-03 地块、青浦区重固镇福店路东侧 36a-01 地块，以及浦东新区北蔡楔形绿地 C06-01 地块均仅有 1 家房企参与竞拍。即便是前期备受关注的徐汇滨江地块——徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块，报名参拍的房企数量也仅为个位数。在当前房地产政策调控和市场环境变化的影响下，房企对于土地投资的态度更加谨慎和理性，不再盲目追逐热门地块，而是更加注重项目的质量和可持续发展性。

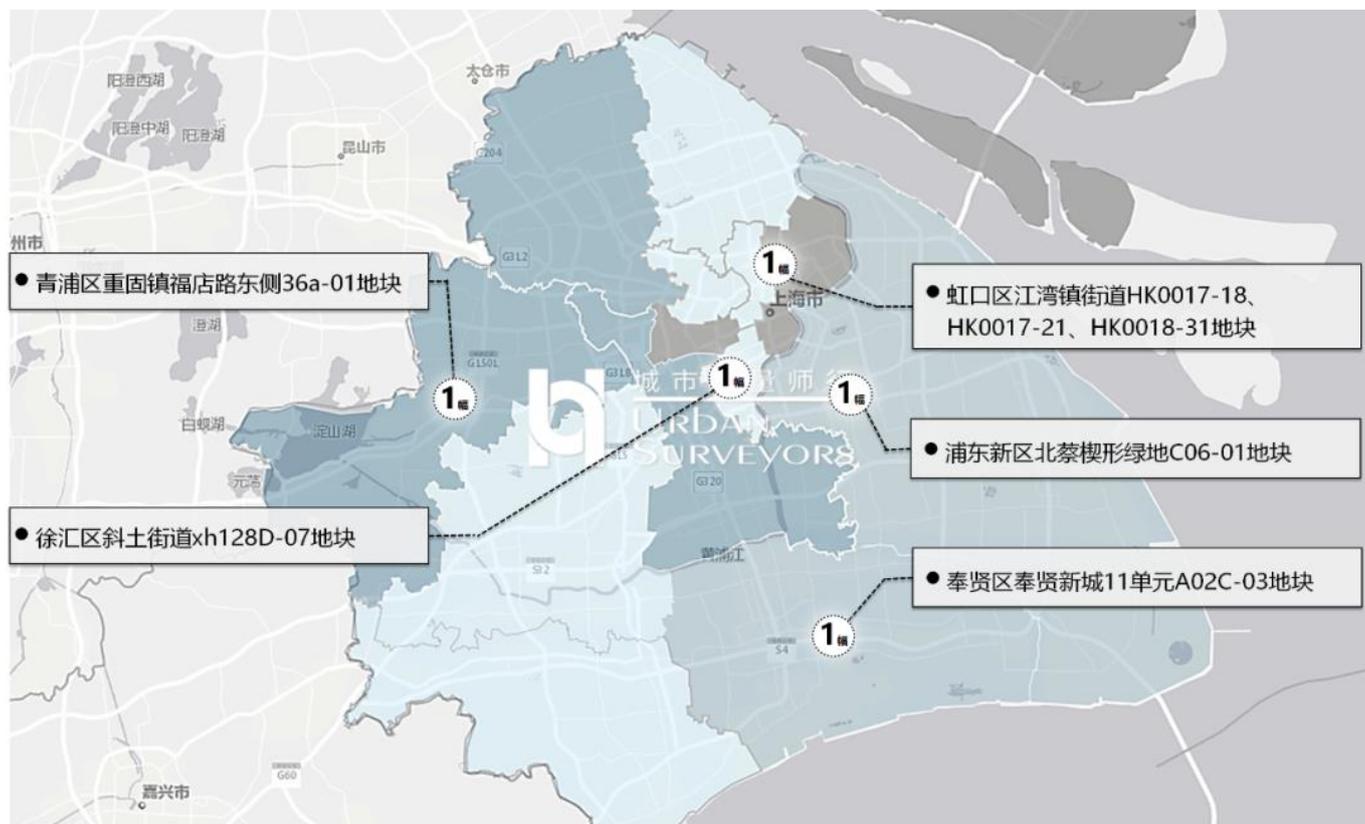
3) 热门地块设置 30%最高溢价率

取消土拍 10%限价政策后，徐汇区 xh128D-07 地块首次引入了 30%的溢价率上限设定。

此举旨在有效遏制非理性竞价行为，引导房企理性投资，并通过控制地价上涨的幅度，间接缓解房价上涨压力。近期一系列针对土地市场的政策措施相继出台，不仅有效应对当前市场状况，更为房地产市场可持续健康发展奠定基础。

2 地块区域分布

本次出让的 5 幅地块具体分布在：青浦区（1 幅）、徐汇区（1 幅）、虹口区（1 幅）、浦东新区（1 幅）、奉贤区（1 幅）。按照环线来看，其中 3 幅地块位于外环线以内，2 幅位于外环和郊环之间。



3 个别地块分析

本次交易活动中，徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块成为焦点，吸引了 7 家房企及联合体竞相争夺。该地块是取消 10%最高限价政策实施后的首幅设置封顶价的地块，其封顶价设定为起始价的 130%。

徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块原为商办用地, 此前由小米公司以 15.5 亿元成功竞得。现经政府相关部门规划调整, 土地用途变更为普通商品房。在本批次出让的地块中, 唯独该地块采用了招挂复合的出让方式。



地块位置示意图

地块坐落于徐汇滨江区域, 距离滨江沿岸仅 400 米, 与汇元玺及香港置地启元两个高端住宅项目相邻。由于香港置地启元项目位于地块南侧, 地块上拟建项目的江景视野将受到一定程度的遮挡。

最终, 绿城以最高限价、30%的封顶溢价率成功竞得该地块, 成交楼板价高达 13.1 万元/m²。

此前, 上海土拍市场中成交楼面单价最高的地块为 2016 年成交的静安区中兴社区 N070202 单元 332-01-A、333-01-A 地块, 成交楼板价约 10.02 万元/m²。随着本次交易会的结束, 最高成交楼面单价地块的记录已被刷新。

对比周边住宅物业, 本地块成交楼面单价与周边多个高端住宅小区价格持平, 如临近的

汇元玺、御江廷等，单价约为 13 万元/m²。值得一提的是，地块在规划上免除了中小套型比例、最低套数及保障房建设的硬性约束，未来可以打造成大户型、高总价、部分房源可观赏黄浦江江景的高端住宅小区。伴随房地联动价格机制的取消，届时，徐汇滨江的房价体系或将迎来新一轮的上涨。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 8 月 7 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