



# 土地市场

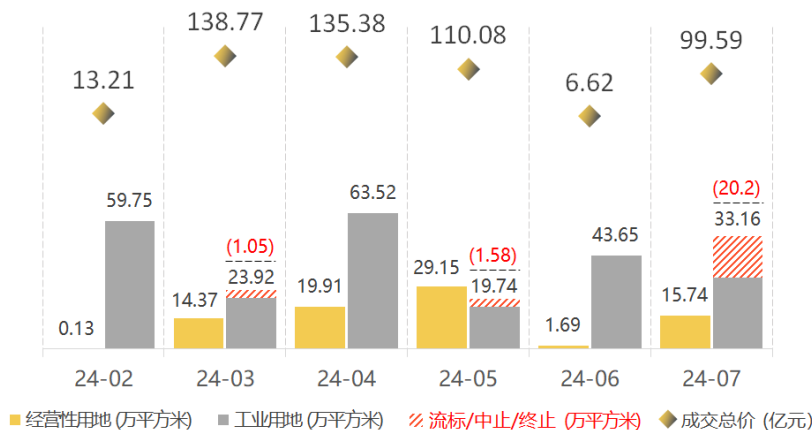
城市测量师行  
URBAN  
SURVEYORS

## 2024年7月上海土地招拍挂市场

### 整体概览

集中供地揽收 91 亿元，常态化供地市场依然低迷

#### 月度成交量价走势



数据来源：城市资管服务云平台

7月，上海 2024 年第三批集中供应的 4 幅涉宅地块成功出让，成交总价约 91 亿元。常态化供地市场依然低迷，当月总成交面积不足 34 万平方米，低于今年平均水平。

截至 7 月底，上海土地招拍挂市场年内累计成交总价约 584 亿元。

另，7 月推出的第四批次 5 幅居住用地已于 8 月 7 日顺利完成出让，总出让金额达 109.5 亿元，其中徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块以 30% 的封顶溢价率成交。

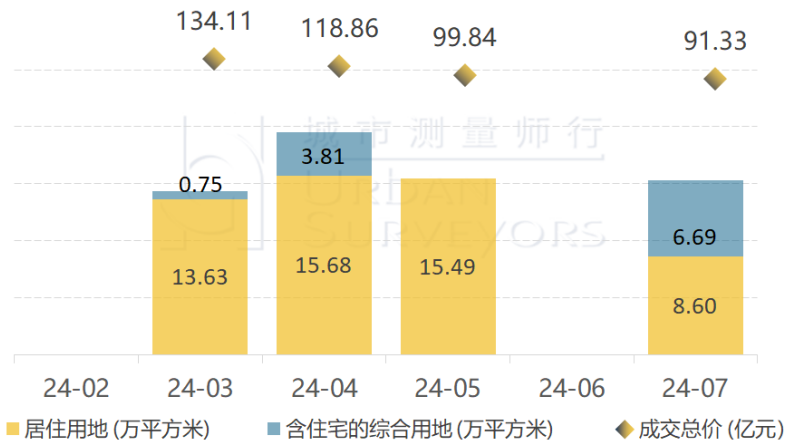
2024 年上海第四批次集中供地出让专项分析，请前往：[第四批次集中供地收获约 109.5 亿元！绿城幸运斩获徐汇滨江地块](#)

## 整体概览

### 01 第三批次 4 幅地块一次性出让，杨浦区 2 幅地块高溢价成交

7 月，上海 2024 年第三批集中供地计划出让 3 幅居住用地和 1 幅含住宅的混合用地。此次供地延续第二批次的模式，4 幅地块一次性出让，且土地总面积与上一批基本持平。

集中供地分类月度成交分布



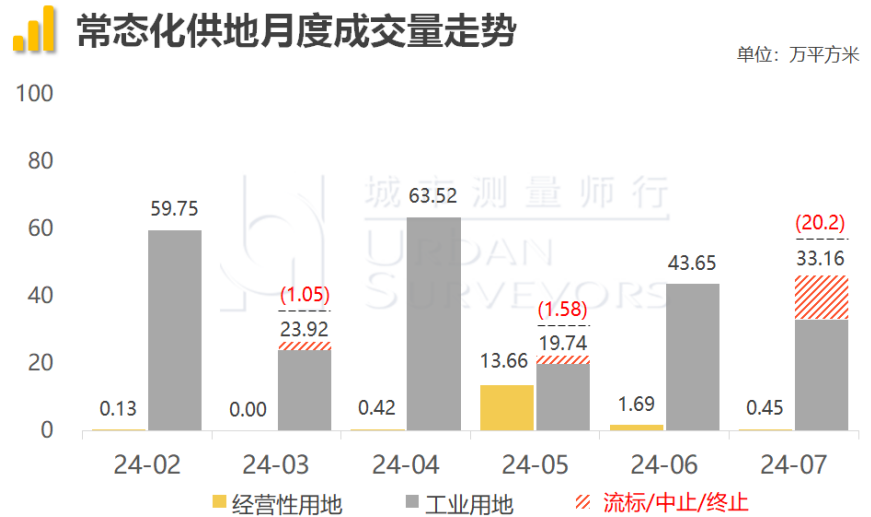
数据来源：城市资管服务云平台

由于 10% 的最高溢价限制被取消，杨浦区平凉社区 02H1-01 地块和长白社区 H2-17 地块凭借地理位置优势和丰富的配套资源，成为房企争夺的焦点，最终分别以 21.18% 和 17.12% 的高溢价率成交；宝山区和奉贤区的两幅地块因自身条件限制及区域市场认可度相对较低，皆以底价、零溢价率成交。

## 常态化供地

### 01 年内经营性用地成交量再次跌破万方，工业用地中止交易 1 幅大体量地块

7 月，常态化供地市场入市 2 幅商办用地。其中 1 幅在当月成交，另一幅计划于 8 月完成交易。由于成交地块位于市区、面积不足 5000 平方米，整体经营性用地成交量继续下降。



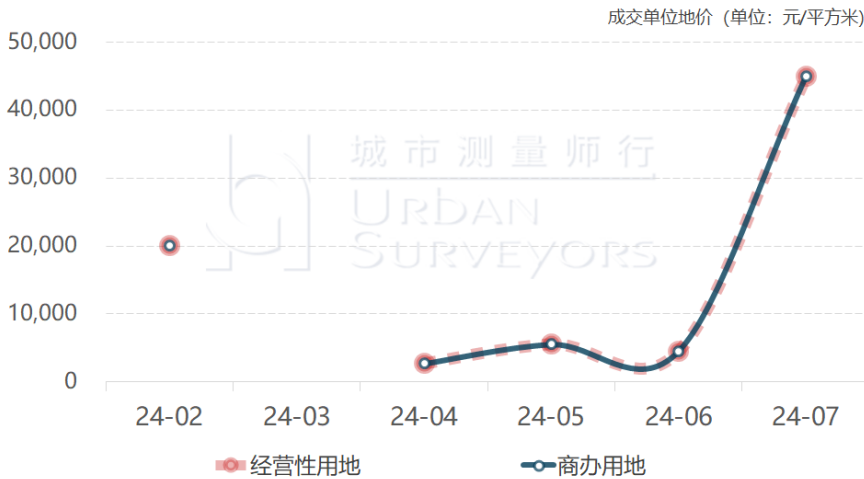
数据来源：城市资管服务云平台

工业用地新增供应 11 幅地块，其中 10 幅在 7 月成交，另有 1 幅地块中止出让，中止地块位于自贸区临港新片区，其土地面积超过 20 万平方米。虽然地块成交幅数较 6 月增加 1 幅，但多幅地块面积不足 2 万平方米，使得该月工业用地成交总面积仅为 33.16 万平方米。

7 月，上述两类地块合计成交 11 幅，成交总价约为 8.27 亿元。由于经营性用地和工业用地的成交面积均有下降，整体常态化供地市场仍处低位。

## 02 经营性用地成交单位地价大幅提升，工业用地小幅维稳

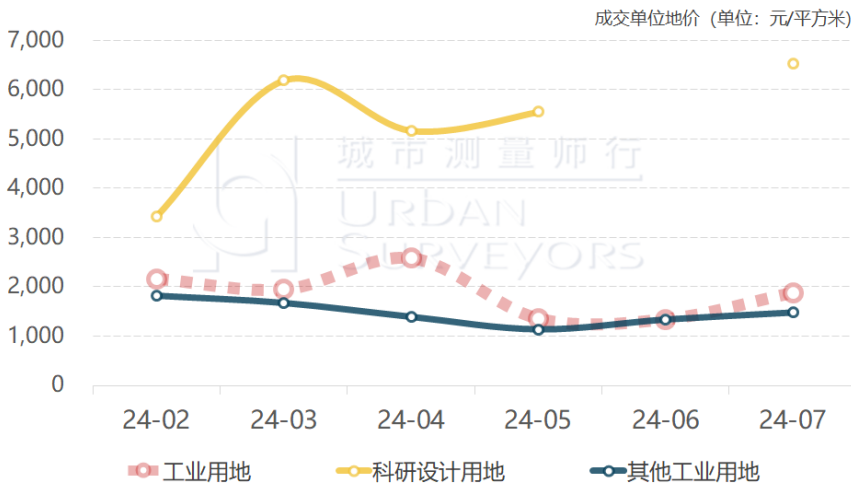
经营性用地月度成交均价走势



数据来源：城市资管服务云平台

7月，上海经营性用地市场仅成交1幅商办用地。地块位于杨浦区内中环区域，成交总价约2亿元。由于地块面积较小，仅有4509平方米，其成交单位地价接近4.5万元/平方米，使得当月经营性用地成交单位地价显著提升。

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

7月，科研设计用地成交2幅，分别位于嘉定区郊环外和浦东新区外郊环区域，平均成交单位地价为6534元/平方米；其他工业用地共成交8幅，其中5幅位于外郊环区域，3幅位于郊环线以

外，平均成交单位地价为1484元/平方米。

在科研设计用地的支撑下，7月份整体工业用地平均成交单位地价止跌回升，接近2000元/平方米。

## 03 个案分析

### ● 经营性用地——杨浦区定海社区 G1-2 地块（定海街道 138 街坊）

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于杨浦区东外滩板块，紧邻轨道交通 12 号线隆昌路站，规划用途为办公楼及商业用地，由上海杨浦城市建设投资（集团）有限公司竞得，成交土地面积约 4509 平方米，成交总价 20262 万元。



地块位置示意图

根据出让文件规定，地块

需引进在线新经济、绿色低碳、

智能制造等关键产业领域的企业总部并确保其注册地位于杨浦区。同时，在规定时间内，受让人应确保新增引入的企业在实缴注册资金、累计税收贡献额等关键指标上均达到既定标准。

地块毗邻大创谷功能区，周边环境环绕众多住宅小区，生活、工作氛围成熟。项目落成后，将作为在线新经济、绿色低碳、智能制造等国内外知名企业总部的入驻地，助力区域产业集聚与规模效应的形成，推动区域经济实现高质量发展。

## ● 产业用地——嘉定区嘉定新城主城区 JDC11201 单元 25-04 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于嘉定区嘉定北部板块、嘉宝智慧湾未来城市实践区，距其 1 公里范围内设有轨道交通 11 号线嘉定北站和在建的嘉闵线城北路站。地块规划用途为科研设计用地与租赁住房混合用地（C6Rr4），由国资集团下属上海嘉科智芯企业发展有限公司竞得，成交



地块位置示意图

土地面积约 1.22 万平方米，成交总价为 8706 万元。

根据相关文件显示，本地块准入产业类型为集成电路设计，租赁住房用地为保障性租赁住房用地；混合用地各用途比例为研发用地产业项目类占 69.99%，保障性租赁住房占 30.01%。

另据“嘉定国资”公众号消息，地块将建设汽车芯片设计产业园二期，聚焦新一代汽车功率半导体及先进智能汽车电子领域，着力打造全国汽车半导体产业的引领者和示范区。目前，已储备包括睦星科技、骧宇新能源等在内的多家相关企业，并与新微集团及上海大学微电子产业学院达成平台合作初步意向。

### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 8 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)