



# 土地市场

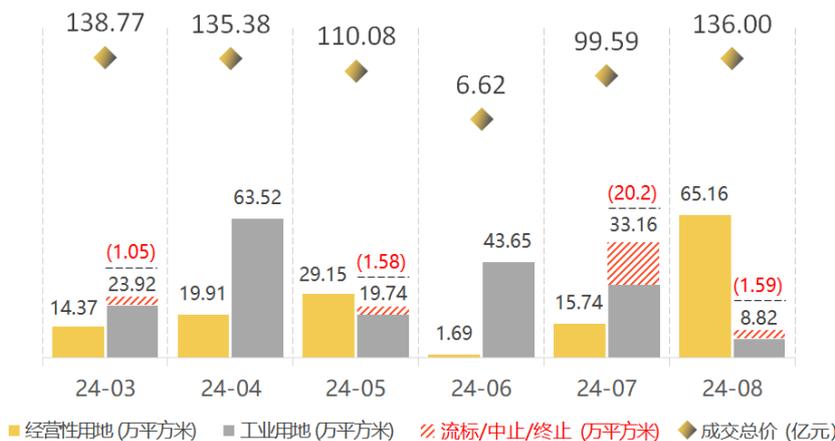
城市测量师行  
URBAN SURVEYORS

## 2024年8月上海土地招拍挂市场

### 整体概览

集中供地成交金额超百亿元，常态化供地市场回暖

#### 月度成交量价走势



数据来源：城市资管服务云平台

8月，上海2024年第四批次集中供应的5幅居住用地成功出让，成交总价约109.5亿元。

常态化供地市场有所回暖，当月总成交面积达62万平方米，升至今年第二位。

截至 8 月底，上海土地招拍挂市场年内累计成交总价约 720 亿元。

另，8 月发布公告的第五批次 2 幅涉宅地块计划于 9 月 14 日出让，起始总价接近 107 亿元。

此次土拍将实施新的规则，对受关注度高的地块采取“双高双竞”举措。（后续将发布第五批次集中供地出让专项分析，敬请关注）

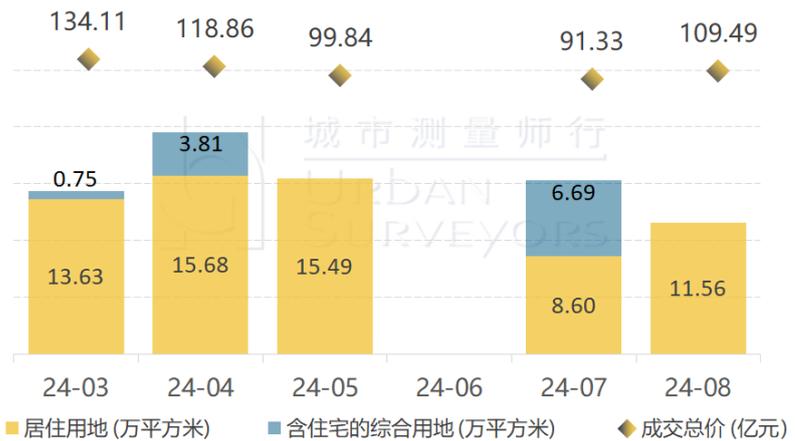
## 集中供地

### 01 第四批次 5 幅地块一次性出让徐汇地块以 30%溢价率成交

8 月，上海 2024 年第四批

次集中供地计划共计出让 5 幅居住用地，土地总面积为 11.56 万平方米，与上批次相比略有下降；成交总价共计 109.5 亿元，平均溢价率为 12.1%。

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

本次交易活动中，徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块成为焦点。该地块是“取消 10%最高限价”政策后的首幅设置封顶价的地块，其封顶价设定为起始价的 130%。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。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/㎡。

| 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](#)

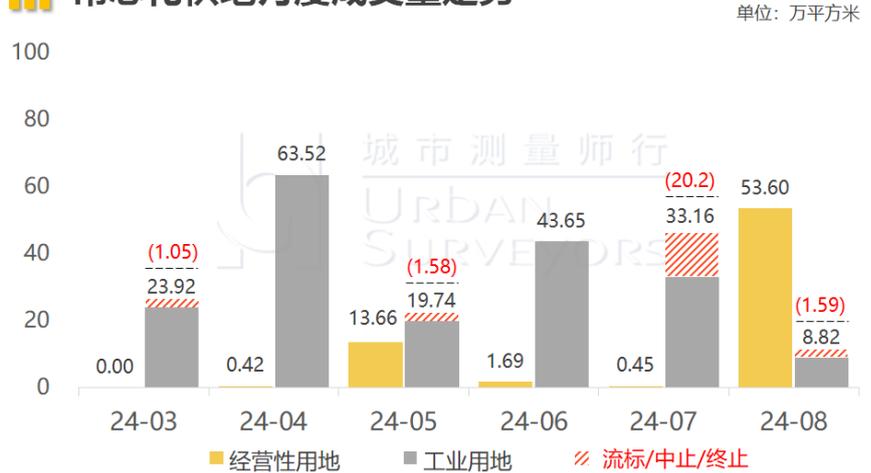
[幸运斩获徐汇滨江地块](#)

## 常态化供地

### 01 经营性用地成交面积达近两年峰值，工业用地成交面积触底

8月，常态化供地市场共计成交3幅商办用地。其中2幅地块于当月供应，1幅于7月供应。成交地块中，位于浦东新区祝桥镇的1幅办公、餐饮旅馆业、商业、文体综合用地，土地面积接近47万平方米，对经营性用地的成交量产生了显

常态化供地月度成交量走势



数据来源：城市资管服务云平台

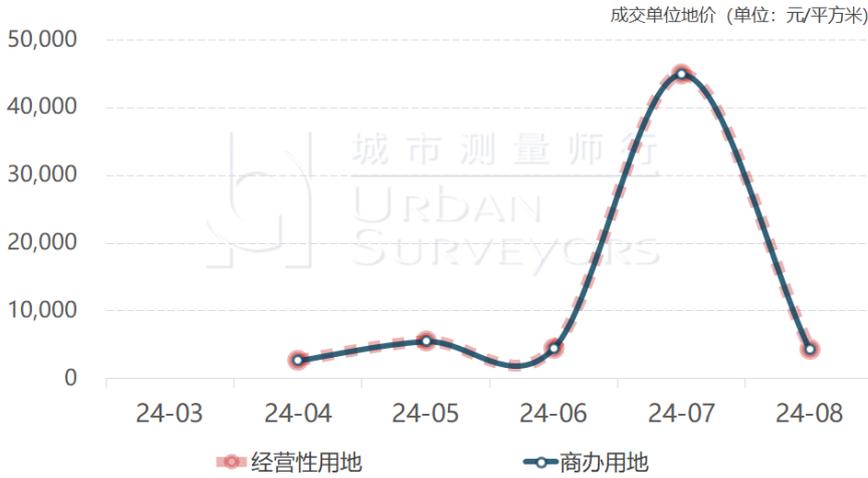
著的推动作用。8月经营性用地整体成交量达到近两年来的最高水平。

工业用地新增供应5幅地块，其中有4幅在8月成交，另有1幅地块中止出让。该中止地块位于奉贤区金汇镇，土地面积约1.59万平方米。由于地块数量显著减少且单幅地块面积较小，8月工业用地成交总面积降至9万平方米以下。

8月，上述两类地块合计成交7幅，成交总价约为26.5亿元。伴随经营性用地供应的释放，常态化供地市场整体回暖，成交量和成交总价均达到今年以来的高位。

## 02 经营性用地成交单位地价回归平均水平工业用地均价继续提升

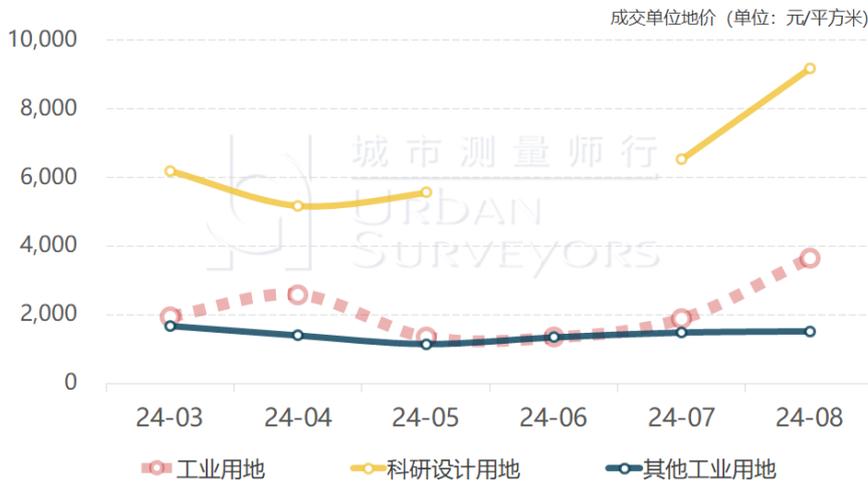
经营性用地月度成交均价走势



数据来源: 城市资管服务云平台

8月, 上海经营性用地成交单位地价回落至近半年平均水平。在成交的3幅商办用地中, 两幅位于外环线以外, 其中位于浦东新区祝桥镇的1幅大型综合用地成交单位地价不足5000元/平方米, 导致当月经性用地大幅回落。

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

8月, 科研设计用地成交1幅, 位于闵行区莘庄镇, 成交单位地价为9182元/平方米; 其他工业用地共成交3幅, 其中2幅位于外环线区域, 1幅位于外环线以外, 平均成交单位地价为1521元/平方米。

在科研设计用地的支撑下, 8月份整体工业用地平均成交单位地价继续走高, 达到3639元/平方米。

## 03 个案分析

### ● 经营性用地——宝山区淞南社区 N12-0401 单元 B1-04 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于宝山区淞南高境板块，周边以住宅小区和中、低端办公项目为主。地块紧邻规划建设轨道交通 19 号线一二八纪念路站，规划用途为办公楼及商业用地，由兴泰创展置业发展(上海)有限公司竞得，成交土地面积约 2.5 万平方米，成交总价 49903 万元。



地块位置示意图

地块出让文件对于功能业态与引入行业均有明确要求，商业业态应结合周边消费需求引进商业品牌，提升区域商业品质，商务办公要求集聚科创重点领域总部型企业项目。

拿地企业隶属于内蒙古兴泰置业集团有限公司，是成立于 1996 年的大型综合性民营企业集团。此次摘得地块后，将根据宝山区科创主阵地的的发展要求，着力打造具有一定地标性的高端产业园区，提升区域商务办公品质，完善配套功能，改善周边人居环境，推动淞南高境地区商业环境升级。

## ● 产业用地——闵行区莘庄镇七宝社区 04 单元 38-01 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于闵行区莘庄板块，毗邻莘庄商务区，距轨道交通 12 号线七莘路站步行约 1 公里。地块规划用途为科研设计用地，由上海艾为集成电路技术有限公司竞得，成交土地面积约 2.44 万平方米，成交总价为 22392 万元。



地块位置示意图

根据相关文件显示，本地块准入产业类型为集成电路设计，并且包含约 2.5 万平方米的地下建筑面积，用于建设配套停车库（1.3 万平方米）、设备用房（1.1 万平方米）以及食堂（940 平方米）。

拿地企业系上海艾为电子技术股份有限公司的全资子公司，艾为电子聚焦于集成电路芯片的研发与销售，于 2021 年在上交所科创板上市。本次拿地旨在建设艾为电子的全球研发中心及产业化一期项目，推动公司整体产业快速发展，优化战略布局，加强研发能力，进一步提升公司的综合竞争力。

### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 9 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](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)