

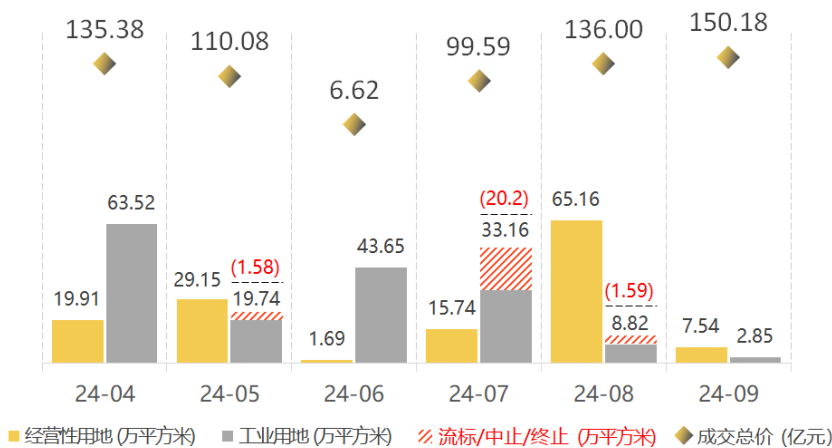


2024年9月上海土地招拍挂市场

整体概览

集中供地成交总金额持续突破百亿元，常态化供地市场遇冷触底

月度成交量价走势



9月，上海2024年第五批次集中供应的2幅涉宅地块成功出让，成交总价约120亿元。

常态化供地市场大幅回落，当月总成交面积仅5.4万平方米，为近一年最低水平。

数据来源：城市资管服务云平台

截至 9 月底，上海土地招拍挂市场年内累计成交总价约 871 亿元。

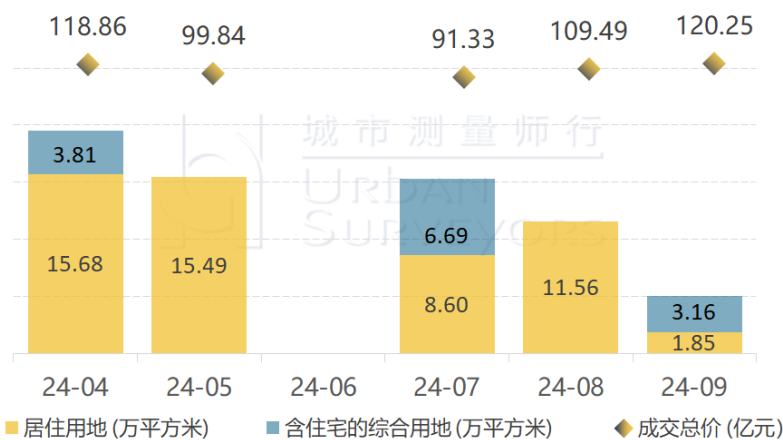
另，9 月发布了第六批次商品住宅用地项目出让公告，计划于 10 月 25 日出让，起始总价接近 148 亿元。该批次出让地块均实施组合出让，9 幅地块组成 4 个组合，涉及杨浦、闵行和宝山三个区。

集中供地

01 第五批次两幅地块成交总价达 120 亿元，静安曹家渡地块溢价率超过 30%

9 月，上海 2024 年第五批次集中供地计划共计出让 2 幅涉宅地块，土地总面积约 5.01 万平方米，为 2024 年出让面积最小的批次；成交总价合计达 120 亿元，是 2024 年度总价第二高的批次。

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

自第五批次起，上海市商品住房用地出让将针对市场热度较高的地块，实施“双高双竞”政策，即进行两轮竞价及两轮高品质建设标准竞标。此项政策是上海土地市场应对当前挑战、促进市场健康发展的一项重要举措，为城市的可持续发展奠定坚实基础。

| 2024 年上海第五批次集中供地出让专项分析，请前往：[新老静安携手，第五批次两幅涉宅地块成交总价达 120 亿元！](#)

常态化供地

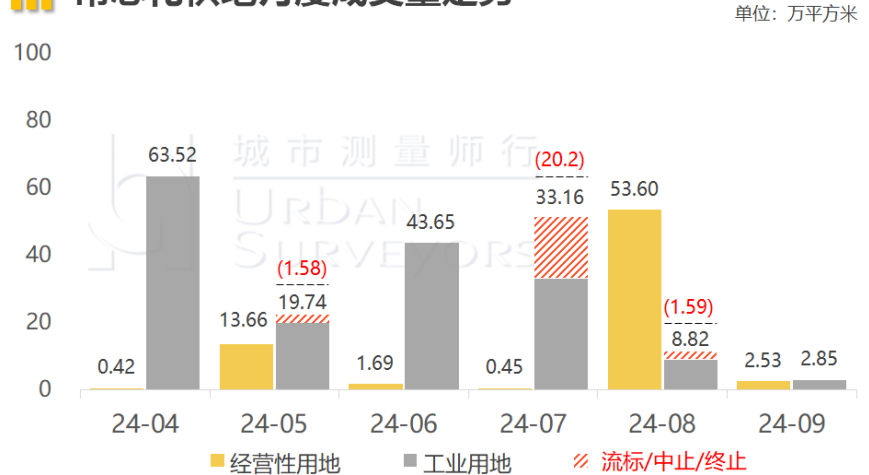
01 两类地块成交面积出现不同程度减少，成交总价升至近一年高位

9月，常态化供地市场共计成交2幅商办用地。虽然较8月份减少1幅，但这2幅地块土地总面积偏小，导致经营性用地成交量大幅下降，低于近一年平均水平。

工业用地新增供应同样大幅下降，仅有1幅地块，于当月成交，土地面积不足3万平方米。

9月，上述两类地块合计成交3幅，成交总价约30亿元。尽管地块总幅数和总面积均显著减少，但经营性用地位于市中心，价值较高，因此常态化供地市场整体表现为量跌价升。

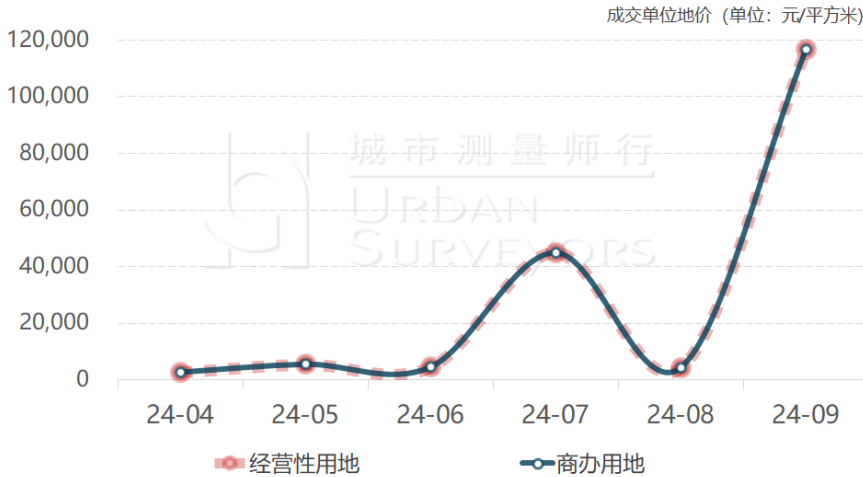
常态化供地月度成交量走势



数据来源：城市资管服务云平台

02 经营性用地成交单位地价大幅攀升，工业用地均价重回 2000 元/平方米以下

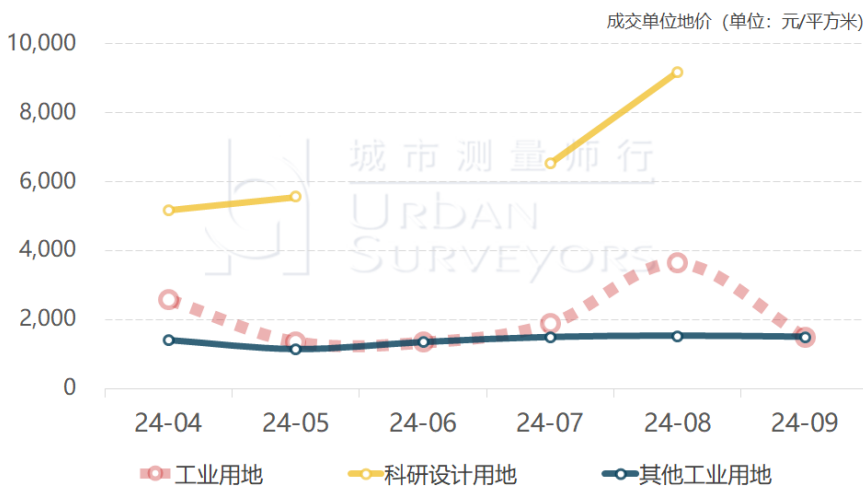
经营性用地月度成交均价走势



数据来源：城市资管服务云平台

9 月，上海经营性用地成交单位地价升至历史第二高位，仅次于 2021 年 5 月份。在成交的 2 幅商办用地中，1 幅位于黄浦区，为办公楼、商业用地，土地面积仅 0.2 万平方米，成交单位地价接近 16 万元/平方米。另 1 幅位于长宁区，为办公楼、餐饮旅馆业用地，成交单位地价超过 11 万元/平方米。

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

9 月，上海经营性用地成交单位地价升至历史第二高位，仅次于 2021 年 5 月份。

在成交的 2 幅商办用地中，1 幅位于黄浦区，为办公楼、商业用地，土地面积仅 0.2 万平方米，成交单位地价接近

9 月，科研设计用地无成交；其他工业用地成交 1 幅，位于外环线区域，成交单位地价为 1490 元/平方米。

由于科研设计用地缺席，9 月份整体工业用地平均成交单位地价未能维持上升趋势，回落至 2000 元/平方米以下。

03 个案分析

● 经营性用地——长宁区华阳路街道 12 街坊 41 丘 020-09 地块（汇川路北块）

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于长宁区中山公园板块，紧邻中山公园，近轨道交通三线换乘站，周边住宅小区、商务办公集聚度较高。地块规划用途为办公楼、餐饮旅馆业用地，由上海华凝汇建置业有限公司竞得，成交土地面积约 2.3 万平方米，成交总价 261552 万元，是今年前三个季度成交总价最高的商办用地。



地块位置示意图

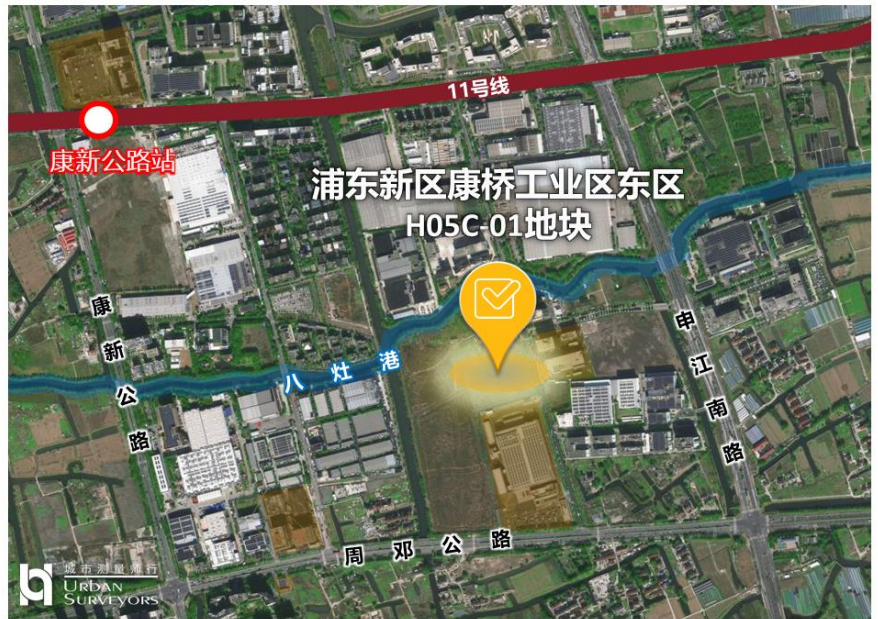
拿地企业隶属于华勤橡胶工业集团，是一家创建于 1989 年，以橡胶产业为主导，涵盖多个产业领域的大型民营企业集团。近期该集团正积极拓展业务，不仅在上海涉足地产开发，同时于 8 月与全球领先的电机及发电机磁芯设计制造与分销企业欧络集团签订战略合作协议，布局电动车行业。

根据出让文件相关要求，该地块需引入至少一家企业总部，建设面向国际商务人士及高级管理人才、具备国际化水准的高端商务酒店，并依托苏州河、中山公园等文旅资源，实现文绿商办功能联动，彰显地区百年历史底蕴与人文风貌，高质量推动总部经济发展和科技创新。

● 产业用地——浦东新区康桥工业区东区 H05C-01 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于浦东新区康桥工业园区东区，近申江南路、周邓公路、康新公路，距轨道交通11号线康新公路站直线距离约1.5公里，由智慧星空（上海）工程技术有限公司竞得，成交土地面积约2.8万平方米，成交总价为4242万元。



地块位置示意图

本地块为附带建设方案出让，准入产业类型为电子和电工机械专用设备制造，将用于建设智慧星空总部及高端装备产业化基地，主要包括2栋生产厂房和1栋研发楼。

值得注意的是，该地块是浦东新区“交地即交证”创新服务模式的受益者，即在签订土地出让合同、交地确认书，完成出让金、契税缴纳后即成功取得不动产权证和建设用地规划许可证。此举是浦东新区优化营商环境、吸引优质企业安心扎根浦东、促进经济社会高质量发展的关键措施。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 10 月 11 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