



新老静安携手，第五批次两幅涉宅地块成交总价达 120 亿元！

今年上海第五批次集中供地交易活动于 9 月 14 日落下帷幕。本批次共计 2 幅地块，土地总面积约 5.01 万平方米，为 2024 年出让面积最小的一批次。

最终，静安区灵石社区 N070402 单元 094a-14 地块以底价成交，静安区曹家渡社区 C050301 单元 9A-20 地块以 31.2% 的溢价率成交，合计成交金额达 120 亿元。

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
静安区灵石社区N070402单元094a-14地块	普通商品房, 办公楼	636561	0%	中建二局
静安区曹家渡社区C050301单元9A-20地块	普通商品房	565987	31.20%	招商蛇口& 南通瑞城

1 土拍规则调整

根据上海市规划资源局网站消息，从第五批次开始，上海商品住房用地出让将对市场热度较高的地块施行“双高双竞”（两轮竞价、两轮竞高品质建设标准）举措，即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争举措，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。

	第一轮	第二轮
竞高品质	将绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用等普适要求纳入土地出让合同。	对“ 竞装修标准 ”、“ 竞公共设施和开放空间等 ”、“ 竞无偿移交政府的高端人才住房 ”等系列举措选择应用、顺次竞买。 每一项“高品质建设”指标，均设定 起始值 和 竞报上限值 。
现场竞价	根据设定的起始价格现场报价，达到设定中止价后，仍有多名竞买人愿意竞买，转入第二轮竞高品质。 第一轮中止价： 曹家渡社区地块：起始价溢价约40% 灵石社区地块：起始价溢价约30%	第二轮竞高品质的现场竞报值达到竞报上限值，且仍有多名竞买人接受“高品质建设”竞报结果，将继续第二轮现场竞价， 最终价高者得 。

两幅地块每轮的品质相关指标具体要求如下：

静安区曹家渡社区C050301单元9A-20地块

第一轮竞品质相关指标建设要求

指标名称	要求
绿色建筑及超低能耗建筑	同时达到绿色建筑二星级和近零能耗建筑要求
适老化建筑	本地块无适老化建设要求
装配式建筑比例	建筑单体预制率：40%或建筑单体装配率：60%
可再生能源应用	屋顶安装大阳丝光伏的面积比例：不低于30%，扣除屋顶安装太阳能光伏面积后的建筑可再生能源替代率：\
BIM技术应用	建设全生命期正常应用BIM技术（在规划、设计、施工、项目交付等阶段全部应用）
公租房比例	配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的0%

第二轮竞品质相关指标建设要求

指标名称	竞指标设定	
商品住宅装修标准（集采价）	起始值	5000元/m ²
	竞报上限值	7000元/m ²
公共服务设施（计容）	起始值	500平方米
	竞报上限值	700平方米
高端人才住房配建比例	起始值	0%
	竞报上限值	2%

静安区灵石社区N070402单元094a-14地块

第一轮竞品质相关指标建设要求

指标名称	要求
绿色建筑及超低能耗建筑	同时达到绿色建筑二星级和近零能耗建筑要求
适老化建筑	本地块无适老化建设要求
装配式建筑比例	建筑单体预制率：40%或建筑单体装配率：60%
可再生能源应用	屋顶安装大阳丝光伏的面积比例：不低于30%，扣除屋顶安装太阳能光伏面积后的建筑可再生能源替代率：\
BIM技术应用	建设全生命期正常应用BIM技术（在规划、设计、施工、项目交付等阶段全部应用）
公租房比例	配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的0%

第二轮竞品质相关指标建设要求

指标名称	竞指标设定	
商品住宅装修标准（集采价）	起始值	4000元/m ²
	竞报上限值	6000元/m ²
公共服务设施（计容）	起始值	500平方米
	竞报上限值	800平方米
高端人才住房配建比例	起始值	0%
	竞报上限值	2%

土地交易环节引入“双高双竞”模式，旨在营造更加公平、更有活力的市场环境，推动住宅建设向高质量发展迈进，促进房地产市场健康稳定发展：

(1) 鼓励高质量建设。“双高双竞”政策强调的高质量建设要求，旨在引导房企在项目开发中注重建筑品质、绿色环保、智能化等方面，从而提升整个区域的居住环境和城市形象。这既满足人民群众对美好生活的向往，也对树立区域内品质标杆产生积极推动作用。

(2) 释放明确市场信号。此次土拍规则的调整，既是对当前市场状况的积极回应，同时也向市场传达了政府将切实落实好促进房地产市场平稳健康发展和加快构建房地产发展新模式明确信号。这表明政府将持续优化房地产市场调控，确保市场运行在合理稳定的区间。

(3) 应对市场冷热不均现象。上海土地市场冷热不均现象显著，热点地块竞争激烈，价格屡创新高，非热点地块则相对冷清。这种不平衡现象不仅加剧了市场的不稳定性，也非楼市健康发展的理想状态。“双高双竞”政策重塑土拍规则，引导房企以更加理性的态度参与土地竞拍，避免盲目追逐热点地块。

(4) 提高拿地门槛与成本。通过设定更高的资质、财务指标或自有资金比例等门槛，增加房企拿地难度和成本，促使其在决策时更加审慎，避免过度杠杆化和冲动拿地现象的发生。此举有助于降低市场风险，防止未来可能出现的资金链断裂等风险问题。

(5) 促进市场均衡发展。借助政策调整，实现土地市场供需平衡，减缓市场波动，为房地产市场的长期稳定发展奠定基础。同时，也有助于优化资源配置，使土地资源能够更有效地为城市发展和民生改善服务。

“双高双竞”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。

2 地块分析

两幅地块分别位于新静安和老静安，两者在区位条件和地块特性上存在较大差异。

1) 静安区灵石社区 N070402 单元 094a-14 地块

- 容积率：2.95
- 土地用途：普通商品房，办公楼
- 成交总价：636561 万元（底价成交）
- 地块面积：31602.73 m²
- 中小套型：40%
- 成交楼面价：68280 元/m²

地块位于静安区大宁板块，周边配套设施较齐全。**交通方面**，地块紧邻地铁网络，与地铁 1 号线上海马戏城站距离约 440 米，与在建的地铁 20 号线彭越浦路站相距约 1 公里，2 公里内还有在建的 19 号线；**教育资源**方面，地块周边 1.5 公里范围内汇聚了诸如上海市静安区闸北第二中心小学、风华中学等优质学校；**医疗配套**上，地块 2 公里范围内有两家三甲医院——上海市同济医院和上海市第十人民医院；**商业氛围**也较为浓厚，大宁久光中心、大宁国际商业广场、大宁音乐广场等多元化休闲购物场所均位于地块 1 公里范围内，能满足居民日常生活及娱乐需求。



地块位置示意图

地块所在的灵石社区土地稀缺，近两年来未出让任何涉宅地块。而距离地块约 3 公里的中兴社区已成为土地市场的焦点，最近一次涉宅地块出让是在 2024 年 4 月，越秀地产以总价 16 亿元、楼面价 7.8 万元/㎡成功竞得中兴社区 151b-19 地块，房地联动价为 12.1 万元/㎡。此外，地块周边新房也较少，临近的静安天悦最后一期于 2023 年 10 月开盘销售，成交均价约 10.5 万元/㎡。距离地块约 3 公里处的静安玺樾项目于 2024 年 5 月开盘，推出 307 套房源，成交均价约为 12 万元/㎡，其认购率为 57%。

虽然地块位于大宁板块的核心地带，但并非纯住宅项目，办公部分有特定的产业导入要求和税收要求，条件较为严苛，最终以底价成交。

2) 静安区曹家渡社区 C050301 单元 9A-20 地块

- 容积率：2.68
- 土地用途：普通商品房
- 成交总价：565987 万元（溢价率 31.2%）
- 地块面积：18501.783 m²
- 中小套型：40%
- 成交楼面价：114145 元/㎡

地块位于静安区曹家渡板块，周边配套设施完善且成熟。

交通方面，地块距离地铁 14 号线武定路站约 300 米，与地铁 7 号线昌平路站相距约 800 米，出行较为便捷；**教育资源**方面，地块周边有常熟幼儿园、余姚路第二幼儿园、上海市第一师范学校附属小学等多所优质学校；**商业配套**方面，距离约 600 米处便是 889 广场，提供多样化的购物与休闲体验，2 公里范围内更有久光百货、静安嘉里中心、恒隆广场等大型商业综合体，充分满足居民购物与娱乐需求。



地块位置示意图

曹家渡板块在住宅用地出让方面更为稀缺，近几年内未推出任何招拍挂地块。2 公里范围内，老静安仅在 2022 年及 2024 年有 2 幅宅地通过协议方式出让，且较大的 1 幅地块面积也仅为 2.1 万平方米。

最终，本地块以 31.2% 的溢价率成交，刷新今年溢价率新高。不过，地块形状不规整，四周被存量建筑紧密包围，这将在一定程度上限制产品的开发设计。如何充分利用地块特点，克服地块形状及环境限制，将是项目成功的关键所在。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 9 月 14 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