



第六批次集中供地成交总价达 148 亿元，宝山、闵行地块底价成交

今年上海第六批次集中供地交易活动于 10 月 25 日落下帷幕。

本批次地块的出让公告分区域、分地块发布，并实施组合出让。杨浦区、宝山区、闵行区的 9 幅地块进行组合后，合并成 4 幅大地块进行出让，其中杨浦区 1 幅、宝山区 1 幅、闵行区 2 幅。土地总面积达到 19.68 万平方米，是今年除第一批次外供应面积最大的批次。最终，本批次总出让金额达 148.44 亿元。由于宝山、闵行地块以底价成交，本批次平均溢价率仅为 0.49%。

地块成交结果一览表

组合地块名称	地块名称	土地用途	成交总价 (万元)	成交 溢价率	竞得人
W12-1301 单元 32-04、11-01 地 块	宝山区大场镇W12-1301单 元32-04地块	普通商品房	461169	0%	华润置地
	宝山区大场镇W12-1301单 元11-01地块	办公楼, 商业用地, 普通商品房			
MHPO-1316单元 01-03、01-02、 03-02地块	闵行区浦江镇MHPO-1316 单元01-03地块	普通商品房	410639	0%	象屿地产
	闵行区浦江镇MHPO-1316 单元01-02地块				
	闵行区浦江镇MHPO-1316 单元03-02地块				
MHP0-1404单元 39-02、40-02地 块	闵行区华漕镇MHP0-1404 单元39-02地块	普通商品房	291316	0%	上海城投
	闵行区华漕镇MHP0-1404 单元40-02地块				
N090602单元K2- 04 (134街坊)、 G2-5 (137街坊) 地块	杨浦区定海社区K2-04地块 (定海街道134街坊)	普通商品房	321310	2.32%	中海地产
	杨浦区定海社区G2-5地块 (定海街道137街坊)				

1 地块分析

在本次交易活动中，杨浦区 N090602 单元 K2-04（134 街坊）、G2-5（137 街坊）地块的参拍企业有中海地产以及保利置业，是唯一一组溢价成交的地块。最终，地块由中海地产竞得，成交总价为 32.13 亿元，溢价率为 2.32%，成交楼面价 69158 元/㎡。此地块由杨浦区定海社区 K2-04 地块（定海街道 134 街坊）和杨浦区定海社区 G2-5 地块（定海街道 137 街坊）组成，规划用途皆为纯住宅用地，土地面积共计 1.86 万㎡。

组合地块名称	地块名称	土地用途	合计土地面积 (万㎡)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	成交溢价率	竞得人
N090602单元K2-04 (134街坊)、G2-5 (137街坊) 地块	杨浦区定海社区 K2-04地块 (定海街道134街坊)	普通商品房	1.86	321310	69158	2.32%	中海地产
	杨浦区定海社区 G2-5地块 (定海街道137街坊)	普通商品房					

地块距离轨道交通 12 号线隆昌路站直线距离不足 0.5 公里，周边有 25 路、317 路等公交线路；距离中环线在 1 公里以内，距离内环线在 2 公里以内；1 公里范围内有宝龙旭辉广场以及上海国际时尚中心，能够满足日常购物需求；西侧即为杨浦区中心医院，基础教育设施涵盖平凉路第三小学、东辽阳中学、上海市第二十五中学；大型公共空间包含波阳公园、平凉公园、杨浦公园等。



地块位置示意图

2024 年，该地块 1.5 公里范围内成功出让 2 幅住宅地块。其中一幅是位于杨浦公园南侧的杨浦区长白社区 H2-17 地块，7 月份，其经过 79 轮的激烈竞价，由北京城建投资发展和雅康投资组成的联合体以 22.3 亿元的总价竞得，溢价率达到 17.12%，成交楼面价为

70272 元/m²。另一幅地块为杨浦区定海社区 H4-10 地块（定海街道 154 街坊）（风貌旧改地块），于 2 月份通过协议出让的方式，被上海地产集团以 72615 元/m² 的楼面价获得。再看周边新房市场，3 公里范围内，中建壹品·浦江之星项目在 5 月 21 日开盘，推出 428 套公寓房源，建面约 98-183 m²，均价 109900 元/m²，当日即去化约 9 成。总体而言，该地区新建商品房市场需求较为稳定，本地块项目建成入市时，或有不错的销售表现。

2 相关政策介绍

10 月 8 日，上海市住房城乡建设管理委等 7 部门印发《关于本市保障房配建的实施意见》的通知（以下简称《实施意见》），凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5% 的比例，配建保障房及相应产权车位。

附《实施意见》部分内容

配建要求及规定

- 凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5% 的比例，配建保障房及相应产权车位
- 配建的保障房，均应以实物房源移交，所筹措资金由政府指定机构收购适配房源定向用于住房保障
- 配建的保障房应与商品住房建设项目一并规划设计，并共享商品住房建设项目的公共配套设施、公共停车位和公共通道
- 对未完成上年度保障房配建计划的区，市房屋管理部门应告知市规划资源部门暂缓办理其当年度建设用地使用权出让手续
- 凡不配建或者少配建保障房的商品住房建设项目，市、区规划资源部门不予办理建设用地使用权出让手续

出售及定价方式

- 由政府指定机构在配建房源项目的商品住房销售时段直接出售，房源价格按照同时段该配建房源项目商品住房的市场销售价格确定
- 由政府指定机构组织出售或者委托房地产中介机构出售，房源价格按照不低于市场评估价格确定
- 由政府指定机构委托拍卖机构出售，拍卖保留价格按照不低于市场评估价格确定

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 10 月 25 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