

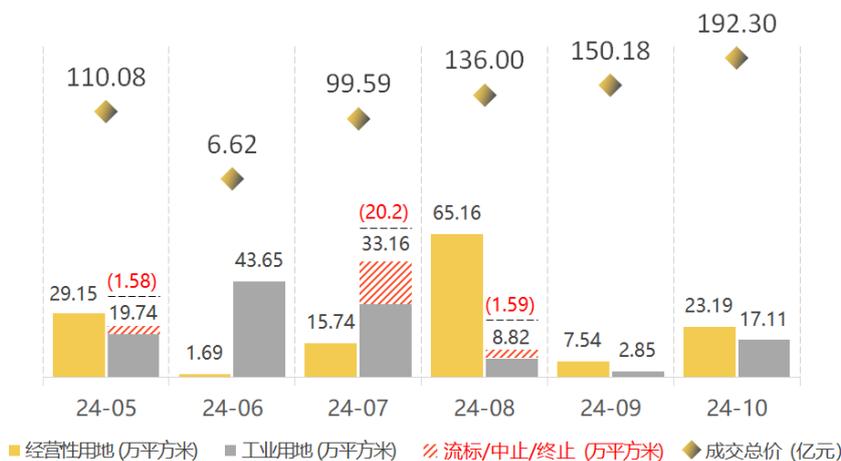


## 2024年10月上海土地招拍挂市场

### 整体概览

集中供地成交总金额创今年单月新高，常态化供地市场量价齐升

#### 月度成交量价走势



10月，上海2024年第六批次集中供应的9幅涉宅地块成功出让，成交总价达148亿元。

受供地结构影响，常态化供地市场量价齐升，成交总面

数据来源：城市资管服务云平台

积接近 21 万平方米，成交总价升至 44 亿元。

截至 10 月底，上海土地招拍挂市场年内累计成交总价约 1063 亿元。

另，10 月发布了第七批次商品住宅用地项目出让公告，计划于 10 月 27 日出让，起始总价超过 256 亿元。该批次部分地块仍实施组合出让，组合出让的两组地块分别位于浦东新区唐镇板块和宝山区大场板块。（后续将有集中供地出让专项分析，敬请关注）

## 集中供地

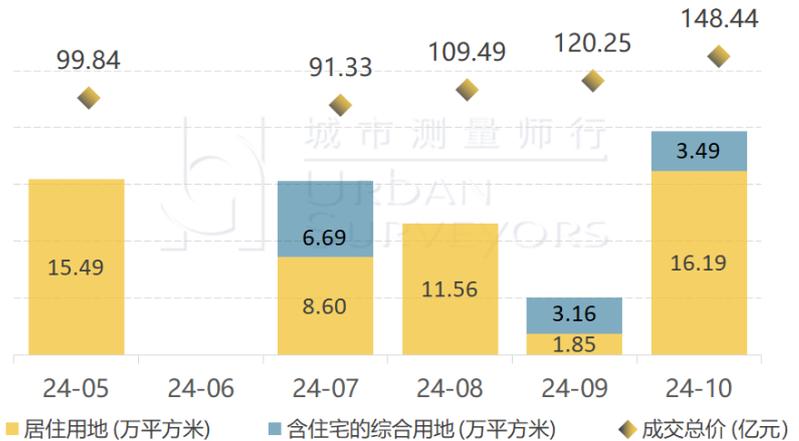
### 01 第六批次成交总价超过 148 亿元，平均溢价率仅为 0.49%

10 月，上海 2024 年第六

#### 集中供地分类月度成交分布

批次集中供地实施组合出让。

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



数据来源：城市资管服务云平台

平方米，是今年除第一批次外供应面积最大的批次，成交总价合计达 148 亿元。

在本次交易活动中，杨浦区 N090602 单元 K2-04（134 街坊）、G2-5（137 街坊）地块的竞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/m<sup>2</sup>。

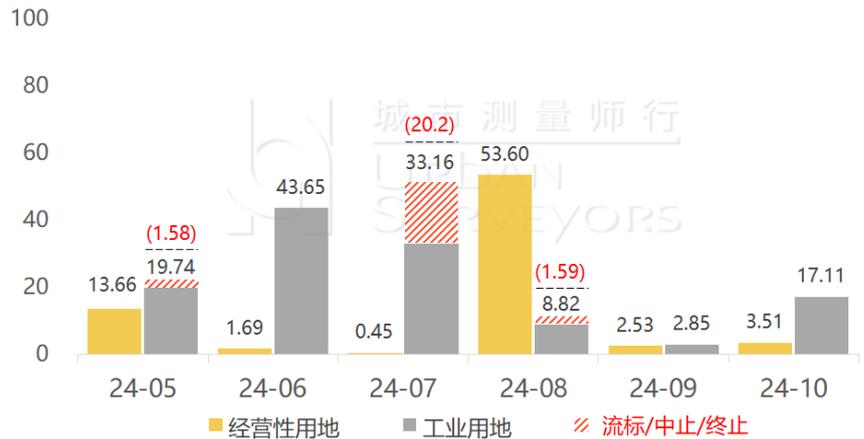
## 常态化供地

### 01 常态化供地市场量价齐升，成交面积仍处低位

10月，常态化供地市场共计成交5幅商办用地，其中2幅于9月末供应。成交地块中，2幅为纯办公用地，2幅为其他商服用地，1幅为商业用地。区域分布上，浦东新区和奉贤区各成交2幅，闵行区成交1幅。

常态化供地月度成交量走势

单位：万平方米

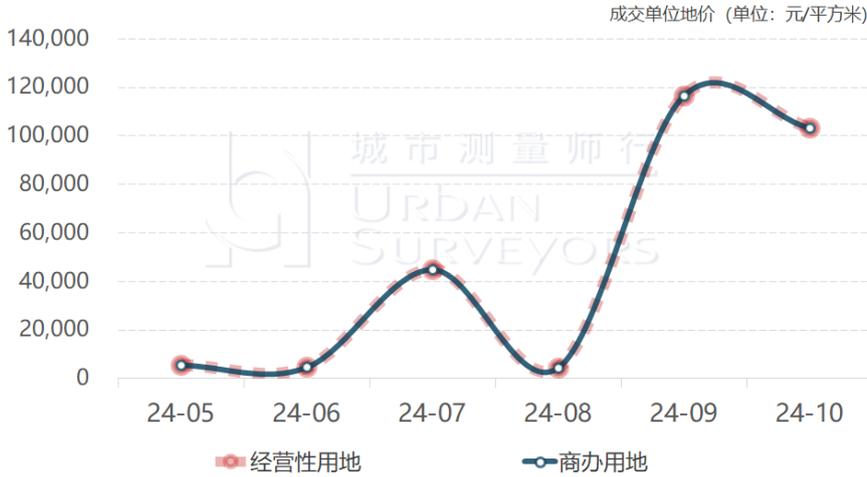


数据来源：城市资管服务云平台

工业用地新增供应增至10幅，均于当月成交，土地面积约17.11万平方米。10月，上述两类地块合计成交15幅，成交总价约44亿元。一方面地块数量增加，另一方面，市区地块占比提升，使得常态化供地市场整体表现为量价齐升。

## 02 经营性用地成交单位地价仍处高位，工业用地均价突破 4000 元/平方米

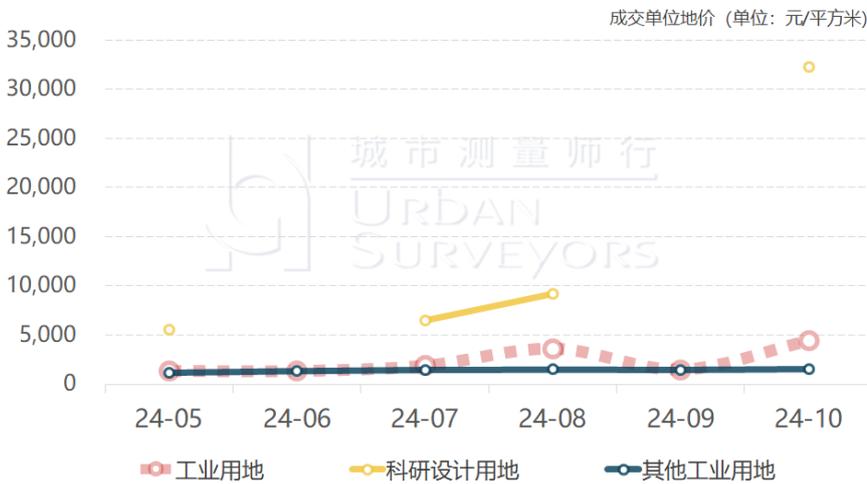
### 经营性用地月度成交均价走势



数据来源：城市资管服务云平台

10月，上海经营性用地成交单位地价仍处高位，约10万元/平方米。成交地块中，1幅办公用地位于陆家嘴地区，由于容积率达到13，成交单位地价接近36万元/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

10月，科研设计用地成交2幅，均位于中环内区域，成交单位地价为32286元/平方米；其他工业用地成交8幅，均位于外环线以外区域，成交单位地价为1584元/平方米。由于科研设计用地位置

较好，10月份整体工业用地平均成交单位地价提升至4444元/平方米。

## 03 个案分析

### ● 经营性用地——浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8-17 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于浦东新区陆家嘴滨江板块，近陆家嘴核心商务区，南侧紧邻浦东大道，距轨道交通 4 号线、14 号线步行时间均在 5 分钟左右，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，由上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司竞得，成交土地面积约



地块位置示意图

0.96 万平方米，成交总价高达 344053 万元，刷新今年上海商办用地成交总价最高纪录。

根据出让文件要求，本地块需与 2E8-19 地块的建设方案进行统筹设计，并鼓励两地块地下空间一体化开放。另据公开信息显示，2E8-19 地块规划涵盖住宅、教育、商业、办公及文化功能，由陆家嘴集团旗下的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司负责开发。2E8-17 地块或将设置二层平台，与本地块二层平台实现互联互通，共同构建与公共通道相连的内部可变广场。

此地块的成功出让，不仅将为浦东新区增添新的办公楼宇，还将推动社区公共服务设施和绿化建设，提升区域整体环境和居民生活品质。

## ● 产业用地——徐汇区康健街道 N06-36 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于徐汇区南站板块，北侧紧邻漕宝路，近中环线，距离轨道交通 12 号线虹漕路站步行时间约 5 分钟。地块规划用途为科研设计用地，准入产业类型为智能网联汽车，最终由上海吉利翟然汽车设计有限公司竞得，成交土地面积约 0.86 万平方米，成交总价为 44946 万元。



地块位置示意图

据悉，拿地企业为吉利汽车控股（上海）有限公司全资子公司。伴随吉利控股集团业务转型升级，其原位于徐汇区的办公空间已无法满足未来办公需求。该地块项目建成后，将作为吉利汽车的区域总部使用。

地块临近深耕汽车产业多年的漕河泾开发区，吉利汽车作为行业领军企业，此次打造智能创新业务中心，将有助于区域布局新能源科技、自动驾驶、车载芯片等新兴产业。

### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 11 月 12 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)