

五幅地块溢价成交 2024年第八批次土拍收官

2024年12月31日，第八批次商品住宅用地出让交易活动顺利完成，共出让7幅土地，土地总面积约35.54公顷，规划建筑总面积约75.49万平方米，起始总价约164.84亿元，成交总价约192.25亿元。

其中，徐汇龙华地块4位竞买人经过101轮竞价，成交溢价率40%，竞“商品住宅装修标准”指标触顶7000元/平方米，竞“公共服务设施”指标达到1840平方米后地块成交；长宁天山地块4位竞买人经过67轮竞价，成交溢价率24.54%；宝山淞南商住地块2位竞买人经过119轮竞价，成交溢价率16.03%；宝山淞南纯住地块3位竞买人经过65轮竞价，成交溢价率14.86%；奉贤新城地块3位竞买人经过17轮竞价，成交溢价率13.89%。具体成交结果如下——

■徐汇区S030501单元N06-22地块，规划用途：普通商品房，土地面积2.19公顷，规划建筑面积3.48万平方米，出让方式为挂牌。共4位竞买人报名，成交价438240万元，成交楼面单价126011.13元/平方米，溢价率40.00%；“商品住宅装修标准”指标竞报结果：7000元/平方米；“公共服务设施”指标竞报结果：1840平方米。竞得人为长沙宸嘉新昊置业有限公司。

■长宁区W040602单元F1-09地块，规划用途：普通商品房，土地面积1.12公顷，规划建筑面积2.47万平方米，出让方式为挂



牌。共4位竞买人报名，成交价218251万元，成交楼面单价88495.30元/平方米，溢价率24.54%。竞得人为杭州慈乐实业投资有限公司、上海虹润置业有限公司。

■宝山区N12-0402单元K1-11地块，规划用途：普通商品房、商业用地，土地面积5.68公顷，规划建筑面积12.49万平方米，出让方式为挂牌。共2位竞买人报名，

成交价430693万元，成交楼面单价34496.15元/平方米，溢价率16.03%。竞得人为西安常茂置业有限公司、上海虹润置业有限公司。

■宝山区N12-0402单元D1-04地块，规划用途：普通商品房，土地面积3.46公顷，规划建筑面积7.61万平方米，出让方式为挂牌。共3位竞买人报名，成交价292910万

元，成交楼面单价38478.93元/平方米，溢价率14.86%。竞得人为苏州腾茂置业有限公司、上海虹润置业有限公司。

■奉贤区奉贤新城10单元17-02地块，规划用途：普通商品房，土地面积1.53公顷，规划建筑面积3.06万平方米，出让方式为挂牌。共3位竞买人报名，成交价69715万元，成交楼面单价22777.32元/平方米，溢价率13.89%。竞得人为贝好家（上海）置业有限公司。

■宝山区BSP0-0801单元13A-01地块、02aA-04地块，规划用途：普通商品房、商业用地、餐饮旅馆业用地、办公楼，土地面积14.95公顷，规划建筑面积34.39万平方米，出让方式为挂牌。共1位竞买人报名，成交价311555万元，成交楼面单价9058.46元/平方米。竞得人为苏州腾茂置业有限公司、上海杨行城市建设有限公司、上海宝冶集团有限公司。

■自贸区临港新片区滴水湖核心片区DSH-09单元08A街坊08A-02地块及银飞路、香果路部分地下空间、08B街坊08B-01地块、10街坊10-01地块，规划用途：普通商品房，土地面积6.61公顷，规划建筑面积11.99万平方米，出让方式为挂牌。共1位竞买人报名，成交价161142万元，成交楼面单价13440.33元/平方米。竞得人为上海海港新城房地产（集团）有限公司、中国建筑第八工程局有限公司。

市场 资讯

贝好家6.97亿元奉贤摘地 打造特色“好产品、好服务”

2024年12月31日，上海2024年第八批次土拍第二日竞拍落幕，当日唯一一块出让地奉贤新城10单元17-02地块由贝壳集团旗下贝好家成功竞得。该地块毗邻上海轨交5号线南延伸奉贤新城站，用地总面积15304平方米，容积率2.0，起始价6.1215亿元，起始楼面价20000元/平方米。最终，该地块由贝好家以6.97亿元价格摘得，折合楼面价22781元/平方米。

自主操盘 打造贝好家特色“好产品、好服务”

此次贝好家摘得的奉贤新城10单元17-02地块，坐落于奉贤新城的核心区域，毗邻上海轨交5号线南延伸奉贤新城站，同时临近“上海之鱼”（金海湖）、九棵松艺术馆、奉贤天街等，商业、轨交、生态景观等配套设施成熟。

据悉，本项目初步定位刚需、刚改属性，将全程由贝好家自主操盘，在拿地、定位、设计、营销各环节，持续洞察、挖掘、连接用户居住需求，充分体现贝好家的C2M理念。贝好家还将重点推动其倡导的“好产品、好服务”理念落地，包括通过可变户型、立体绿化、懒生活体验设计等，满足用户对美好居住的追求与个性化需求；以及打造透明案场、无理由退房、常态化工地开放等，提升用户购房体验。

此外，为进一步落地C2M理念，让用户能够直接参与到未来心仪房子的设计环节中，2024年底，贝好家以上海奉贤17-02地块为起点，启动建设“共筑好家”线上社区。即日起，用户可登录贝壳APP进入“共筑好家”页面，对该地块同步上线的两套产品设计方案进行浏览、评价并获得现金红包；如相关建议被采纳还可获得重磅礼品。

未来，贝好家“共筑好家”线上社区也将

面向全行业和公众开放，并覆盖更多城市、更多地块。届时，相关地块将在“共筑好家”线上由第三方设计院提供的不同产品设计方案，让用户能够直接参与设计方案评价和共建，实现客户直连、需求直达，推动“以人定房”的C2M地产开发新模式。

大数据+AI加持 以C2M构建房地产开发新模式

贝好家成立于2023年，作为贝壳集团一体三翼战略中的“第三翼”，贝好家定位并非传统开发商，而是数据驱动型住宅开发服务平台。

依托贝壳集团在数据、资金、营销等领域积累，贝好家为开发商、业主方、代建方等合作伙伴提供“1+2”模式的综合解决方案。其中，“1”是指产品解决方案，具体为以C2M为理念，通过大数据分析，利用AI算法洞察和挖掘客户需求，形成精准的产品定位、产品设计方案；“2”分别指灵活多样的资金服务、线上线下一体化的营销服务。

2024年9月20日，贝好家曾在成都摘得金三H12地块，并宣布自主操盘，此次上海奉贤新城项目是贝好家的第二个自主操盘项目。但这并不意味着贝好家要成为房地产开发商，或通过大比例出资等赚取投资收益，而是继续验证其C2M产品解决方案的落地能力，并希望输出该能力给开发商、业主方、代建方等行业伙伴，打造数据驱动型住宅开发服务平台，以C2M构建房地产开发新模式。

贝壳集团副董事长、贝好家首席执行官徐万刚表示：“上海奉贤新城项目是继成都金三H12地块项目之后，贝好家的第二个自主操盘项目。我们希望通过该项目的成功操盘，进一步验证C2M产品解决方案在不同城市、面向不同人群需求的落地能力，持续增强合作方对‘1+2业务模式’的信赖。”

行业 动态

空置率小幅攀升 甲级写字楼市场去化放缓

近日，高力国际发布《2024年四季度上海甲级写字楼市场回顾与展望》，总体来看，2024年四季度上海甲级写字楼市场去化放缓，空置率小幅上涨，租金保持下降趋势。

■金融行业办公需求居榜首 据高力国际数据显示，2024年第四季度，录得上海全市甲级写字楼市场存量1717万平方米，上海写字楼净吸纳量降至6万平方米左右，全年净吸纳量约44.5万平方米，与去年基本持平。第四季度录得上海甲级写字楼约12万平方米的新增供应，2024年全年新增供应量达约37万平方米；全市甲级写字楼租金环比下降1.2%至6.54元/平/天。其中，金融、专业服务及贸易零售成为上海甲级写字楼市场的前三大租赁需求来源，合计占比达68%。其中，金融行业办公需求占比在2024年全年保持前三之一。

■办公楼租金前三甲出炉 2024年四季度，上海办公楼租金最高前三分别是南京西路、外滩和陆家嘴；空置率最低的分别是南外滩、陆家嘴和中山公园。据高力国际数据显示，核心区中跌幅最小的板块是南外滩，2023年四季度租金7.09元/平/天，2024年四季度租金6.82元/平/天。次中

心市场的租金情况，租金最高的分别是苏河湾、花木和前滩。其中，苏河湾板块2024年四季度租金达到7.36元/平/天，成为次核心市场租金最高的板块。前滩商务区的表现也较为靓丽，一举超越北外滩、天目恒丰板块，跃居次核心区租金第三水平。

■南外滩板块空置率最低 2024年第四季度，核心区各板块空置率较2023年第四季度，变化很大。据高力国际数据显示，空置率下降的板块仅有3个，分别是人民广场、南外滩和虹桥&古北。其中，南外滩空置率降至4.5%，成为全市空置率最低的板块。供大于求是2024年办公租赁市场的主导行情。预计2025年，约73%的新增供应量将继续集中在次核心板块，企业租户将继续“降本增效”，从核心区到次核心区找寻性价比。

基于目前上海写字楼市场供需两端的变化，高力国际表示，持续下行的租金走势使市场持续利好租户方，租户将继续以“降本增效”、“高质价比”为主要目标。业主方面对市场阶段性以价换量的挑战，亟需调整租金预期和免租期等策略，强化自身优势，以吸引企业长期入驻。

