

二季度上海土地市场渐入佳境

陆懿婷 孙鑫

进入第二季度，上海土地市场呈现火热态势——4月21日，上海召开区域发展推介会，针对4个区对外集中推荐50幅地块；4月27日，青浦徐泾镇一宗住宅用地被招商蛇口以43亿元揽入怀中……事实上，今年2月香港置地以310亿总价拿下徐汇滨江地块，以及春节后上海首次开盘的绿地海珀外滩项目热卖，均在一定程度上预示了2020年上海土地市场的火热基调。

在有利政策的推动下，伴随土拍规则的改变(由此前非市场化打分逐步进入市场化)，上海土地市场将迎来更合理的公平竞争，土地价格也将更加市场化。总之，优质地块供应集中增加与土拍规则的变化，将逐步带动上海土地市场热度回升。

优质地块集中入市 利好政策带动土拍市场热度

中国指数研究院数据显示，2020年一季度上海共成交31宗住宅用地，出让金为582亿元，同比增幅超100%。易居研究院数据显示，3月份，上海土地供应量为140万平方米，环比2月增加了142%。

进入二季度，上海土地市场持续放量。4月8日，上海自贸区临港新片区召开“临港新片区住宅与商业地块线上推介会”，推出8幅住宅地块和6幅商业地块。4月21



图片来源：站酷海洛

日，上海举办了2020年首场土地出让和区域发展宣介会。来自嘉定区、宝山区、浦东新区、静安区四区约50幅土地在会上集中推介。

具体来看，嘉定区重点推荐区域为嘉定新城、江桥镇、南翔镇和安亭新镇；宝山区则主要阐释未来在邮轮滨江带、南大生态智慧城、吴淞创新城、北上海之心（新顾城）、新镇圈（美罗家园）等五大重点区域；浦东新区重点推荐了金桥副中心、惠南新市镇、中环发展带等板块；静安区则重点宣讲“一轴三带”的空间规划，即打造一条贯通南北、共享互融的复合发展轴，建南京西路两

侧高端商务商业集聚带、苏州河两岸人文休闲创业集聚带、中环两翼产城融合发展集聚带。

事实上，上海各区优质地块的集中面市或与政策推动息息相关。4月22日，上海市人民政府办公厅正式印发《上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》的通知，其中明确了“适当增加年度土地供应量”、“减轻房企入市成本压力”。在坚持“房住不炒”原则的同时，“通知”体现出今年上海借土地投资来扩大有效投资的导向，通过降低房企在上海拿地的成本，鼓励更多房企入市。

土拍方式悄然变化 未来拿地门槛或将降低

在土地供应量大幅增加的同时，上海土地竞拍方式也悄然出现了变化。4月11日上海松江两宗普通住宅用地以招挂复合的方式出让，增加了有效申请人的数量，将有效申请人数的分界线放宽为六人。而在4月11日之前三年时间里，上海采取招标还是挂牌方式出让的有效申请人的分界线为“3人”。

这一规则最早出现于2017年4月11日，上海发布的三宗普通住宅用地出让方式由挂牌出让转为招

标挂牌复合。规则显示，通过综合评分最后选出总分排名前三的房企，也只有这三家企业可以进入最后的地块争夺。随后4月15日出让的宝山区BSPO-0104单元0422-01宅地与4月29日临港地区集中挂牌的四宗宅地均沿用了这一方式。新的出让方式放宽了入围人数的限制，未来将有更多参与者加入到竞争行列中来。

业内人士表示，此番土拍方式变化，上海土地市场低溢价率的现状或将被打破。据了解，自2017年二季度上海实行土拍招标挂牌复合模式以来，这一指标已经连续11个季度低于1%。去年上海出让的157宗地块中，溢价率超过5%的只有8块，今年一季度成交的地块也多以低溢价为主。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，土拍规则的变动能鼓励更多有实力的企业进入市场，他同时建议中小型企业可以与大企业进行合作拿地，注重规模 and 性能等级，做好成本控制。

值得注意的是，土地市场火热将会带动一手住宅交易热度。伴随土地市场和一手房市场供应量均在增加的现状，市场需求切实存在，但并未出现“井喷”态势，因此即便土地市场和新盘供应均有起势，但对于市场需求端来说，买房有限额，因此货比三家，精挑细选依旧长期存在；对于房企来说，理性开发、遵循“限价”基调依旧是未来的主流，拿地门槛降低后，即便有更多“新面孔”房企拿到地块，绝不捂盘、抓紧开发，快速回笼资金依旧是重中之重。

五五购物节，上海楼市“轧闹猛”

孙鑫

5月4日晚8点，上海“五五购物节”在上海国际会议中心启幕，实时监测数据显示，上海地区消费支付额4分钟突破1亿元，历经18小时12分钟，“五五购物节”上海地区消费支付总额破百亿元。与此同时，上海楼市也在“五五购物节”的带动下掀起一波波热潮——一手住宅市场供应充足，不少在售项目纷纷拿出有诚意的优惠让利，为购房者提供实惠；上海各区的新增供应也陆续拿出优质产品，即将红火入市接受市场考验；商业地产方面，各大商场也纷纷结合“五五购物节”使出浑身解数，推出各种优惠活动，助力城市经济发展。

龙头房企派发补贴 五一买房福利多

第二季度，上海楼市迎来全面复苏态势，伴随土地市场火热，一手住宅市场新增供应量充足，一些热门板块如前滩认筹红火，积蓄已久的购房需求逐步得到释放。五五购物节期间，5月2日开盘的徐汇滨江尚海湾豪庭可谓销售红火，推出的二期最后一批共计290套精装房源，119-128平的2-3房，开盘即去化超7成。

与此同时，为争取更佳业绩，各大房企、众多项目均使出浑身解数，将更多让利给予购房者。央企保利在五一期推出“屋艺节”，自带5



亿购房津贴，将在5月联动全国32家平台、百余城市万套优质房源，为购房者提供更优惠的价格。此外，5月5日晚8点，碧桂园也加入补贴大战，推出“5爱5家”直播购物节，“5.5元万倍膨胀抵扣券，百万红包雨、在线总裁battle砍价、超级大锦鲤……”碧桂园强调，此次优惠仅限部分房源，详情视具体项目而定。此外，上海万科旗下的万科启宸、万科西郊都会、复地万科活力中心、万科虹桥云以及万科翡翠铂樾五盘联动，每个项目均给出不同程度的优惠、折扣和好礼。

商业地产花样频出 助力消费复苏

为积极响应上海“五五购物

节”主题页面，发放优惠券和粉丝福利；宝山万达携手高镜镇政府，积极推动夜经济，举办“夜来香”夜市；周浦万达联合东方卫视《妈妈咪呀》2020央视《星光达人秀》举办2020上海妈妈咪呀海选大赛、小鹏汽车试驾、我潮我范都市青年节……

五五购物节过后，各区新增供应集中面市

市中心方面，两大传统优质板块将有新品面市。一处是位于外滩的豪景苑，项目将于5月10日开盘，均价仅10.96万/平方米，此次推出108-186平方米纯粹2-3房精品房源，项目外立面采用全天然石材干挂技术，配合香槟色的氟碳烤漆不锈钢以及净蓝色双层中空玻璃，入户大堂约5.9米挑高，大理石基座锻钢围墙，人车分流保证高品质居住环境。该项目看点在于对8公里外滩两岸稀缺资源的占有，享受的更是豪宅物业专家高力国际提供高品质物管服务；另一处为位于新天地压轴地块上的老牌豪宅——翠湖天地五期，项目邀请曾在纽约打造最贵产权公寓的建筑大师罗伯特斯特恩先生及其团队，项目五期看点多多，背面直面太平湖景观、无限极荟、湖滨道和未来30万平米的综合体，南面为步行可达的12年制康德双语实验学校。此外，西康路989、泰府名邸也均有新房源面市，市中心大宅可谓竞争激烈。

海悦虹桥金茂悦今起认筹



位于虹桥拓展区的海玥虹桥金茂悦于5月8日正式开启认筹，建面约75平方米的全南两房，总价仅约330万起，对刚需买家极具吸引力，建面约85平方米的三房设计大气，建面约99平方米的三房设计双卫及主卧套房，同期还将推出144平方米的阔绰四房。

据了解，项目容积率为1.8，高层采用经典的ArtDeco风格与新古典主义相结合，建筑整体造型呈现出浪漫典雅风格。此外，海玥虹桥金茂悦邀请大宁金茂府的景观设计公司，打造独具海派风情的悦系精品，延续海派的地域精神，以营造自然、温馨、高雅、尊贵的海派花园社区为出发点，通过艺术化的空间组织，人性化的功能尺度，精致化的细节处理，将现代生活融入到惬意浪漫的花园之中，精心营造花园里的府邸，公园里的社区。

配套方面，新尚生活广场已开业，虹桥博隆商业广场、虹桥宝龙城等集休闲、娱乐、购物为一体的城市综合体。此外，周边教育体系完善，有青浦华新幼儿园、青浦区华新小学、上海市青浦区华新中学、华夏民办小学等名校林立。