

招商蛇口领衔国央企成拿地主力

首轮土拍落幕 近半数溢价成交

孙鑫、尚昌艳

6月8日，经历五个工作日竞拍后，上海2022年首轮集中供地收官。此次集中土拍包括36宗涉宅用地，总出让面积199.71万平方米。据中指研究院统计数据，36宗地块中，底价成交19宗，占比52.8%，17宗地块溢价成交，占比47.2%。其中，招商蛇口以独自或联合体形式共计拿下4宗地块，成为最大赢家。

央国企成拿地占8成 招商蛇口独占鳌头揽4宗地块

随着上海楼市有序恢复，上海首批集中供应地块启动出让。在拍地规则方面，上海本轮集中供地，取消招挂复合打分入围方式，采用挂牌方式出让，有效申请人即为竞买人。这意味着报名并缴纳保证金的房企，均有出价资格。竞拍土地前，房企有2笔资金需受到监管。第一笔为保证金，为地块起始价的20%；第二笔为监管资金，为地块起始价的90%。

在规则进一步优化下，上海重启出让的36宗商品住宅用地均顺利成交，与此前成交的4宗城中村改造地块共收金逾870亿元，平均溢价率达3.3%，较去年第三批次热度有所提升。从参与竞拍房企看，其中20宗地的参拍主体都在2家以上，如竞争最激烈的闵行区七宝镇古美北社区地块，吸引了6个竞拍主体8家房企参拍。从参拍房企性质来看，央国企是主力军，如保利发展、招商蛇口、中铁建、建发、华发等均报名参拍了多宗地块。在此影响下，央国企也成为上海此次集中



供地的拿地主力，八成地块由央国企竞得。受制于流动性压力，多数规模民企缺席上海首轮土拍，金地却表现亮眼，成功竞得青浦赵巷地块，此外，上海本土民企像大华、大名城、同润、佳运置业等均有斩获。

值得一提的是，招商蛇口成为上海本轮集中供地的最大赢家，成功竞得四宗热门地块。6月8日，招商蛇口以19.187亿元竞得青浦区西虹桥会卓路南侧52-04地块，溢价率为9%，成交楼面价37088元/平方米。宗地面积为28740.6平方米，容积率1.8，土地用途为普通商品房，起始价17.59亿元，此前获得的3宗地块分别为：招商蛇口62.5亿元竞得普陀

区中山北社区C060202单元B3-16地块；招商蛇口联合象屿地产以40.43亿元竞得闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHPO-1004单元09A-11A地块；招商蛇口联合香港置地及徐汇城投以47.33亿元竞得徐汇区斜土街道xh128D-06地块。

36宗地块冷热不均 核心区热门地块溢价成交

本轮土拍覆盖杨浦、徐汇、浦东、普陀、嘉定、青浦、松江、宝山、奉贤九个区域，总出让面积199.71万平方米，与2021年第一批次相

比，面积增加了31.36万平方米，土块数量也增加了5宗。溢价方面，土地溢价率依旧维持在个位数，平均溢价率3.5%。除了核心区域的热门地块溢价成交以外，上海此次土拍中的外围区域的地块普遍以底价成交。从此次36宗商品住宅用地成交情况来看，此次集中供地也呈现出明显的冷热分化。五成地块以底价成交，但也有10余幅地块触及中止价成交，房企争夺较为激烈。

触及中止价成交地块主要集中在近郊热点成交板块，如闵行古美、浦江、松江新城、青浦赵巷、西虹桥等板块。这些板块配套较为成熟，购房客户认可度较高，板块内项目去化表现比较好，如青浦赵巷板块内项目在上海今年一批次新房开盘去化率接近100%，房企拿地风险相对较小，土地市场竞拍热度相对较高。此外，中心城区也有1幅地触及中止价成交，该地块为徐汇区斜土路街道地块，由招商蛇口、香港置地、徐汇城投联合体以47.33亿元的总价斩获，溢价10%。

溢价成交地块涉及杨浦平凉社区地块、闵行紫竹科学园区地块、嘉定菊园新区地块及奉贤新城16单元27-02区域地块等。其中，靠近15号线终点站的闵行紫竹科学园区地块争夺较为激烈，吸引了两大联合体竞拍，但因地块总价超过40亿元，房企拿地有一定的资金压力，未能触及中止价，最终以5%的溢价成交；其余3幅地均以低溢价成交，尤其是奉贤新城地块，仅经过2轮竞拍就由中建八局竞得，溢价率仅有0.23%。

底价成交地块共有19宗，其中，13宗地块集中于浦东临港、奉贤新城、青浦重固、金山新城等近期楼市表现不佳的远郊片区。除了楼市成交遇冷因素外，片区内潜在库存高位也是房企拿地积极性不高的原因。

楼市复苏,线上开盘促成成交金额环比上升

尚昌艳

进入6月，上海楼市逐步复苏。克而瑞数据监测显示，6月第一周（5月30日-6月5日）商品住宅供应面积为18.43万平方米，打破连续8周零供应的局面；成交面积为10.55万平方米，环比上升85.31%；成交金额为61.07亿元，环比上升65.34%。从单周新房项目成交金额前十榜单情况来看，单周成交金额突破5亿项目逐渐增多，楼市回暖现象非常明显。

6月1日起“线上开盘” 一批次仅剩3盘未公示

6月1日起，本市2022年第一批次供应上市、未完成认购选房的新建商品住房项目，将有序开展线上开盘销售（包括线上认购、摇号、选房等）。具体开盘时间另行公布，请留意网站“新楼盘认购公示”或项目公众号相关信息。房地产开发企业应按照要求，落实疫情防控主体责任，有序开放售楼处，组织项目线上开盘销售活动，委托公证机构对线上摇号和线上选房过程进行公证，并接受房管部门全过程监管，确保线上开盘销售公平、公正。

鉴于此，进入6月，今年一批次集中供应但未及时开盘的项目纷纷再次“亮相”。像柏悦前湾、格林云尚便开启了线上认筹。据文件显示，碧桂园柏悦前湾项目于6月重新开启认购，认购时间为6月5日-6月11日，最新的认购门槛将降低，原先套均总价20%的认购金可能降为10%，对有困难的购房者



纾困帮扶。同时在资金证明、认筹材料等规则上也放宽限度，并定于6月29日线上摇号选房。

除此之外，保利·明玥霞光、森兰名苑、金顶·首府、嘉盈峰和与御桥博翠等5个已认筹项目也展开线上开盘的进程，且保利·明玥霞光在开盘当日实现售罄，其余几盘均已结束摇号。综上，一批次集中供应新盘中，仅剩3盘未公示，分别是宝山的远洋红星·宝山天铂、奉贤的奉发宝龙广场、青浦的葛洲坝玉兰花园。

多个楼盘认筹业绩不俗 二批次供应将集中推出

本周，新盘陆续恢复认购、摇号开盘。虹口

瑞虹新城·臻庭，6月8日上午9点在微信公众号“瑞安瑞虹新城”线上选房；正在认购的有2个项目，分别为嘉定安亭金地奥园·格林云尚，认筹期为6月6日-6月12日，累计2日已认购约120多组，并定于6月28日线上开盘；闵行华漕碧桂园柏悦前湾，6月5日-6月11日，累计3日认购约320多组。

从线上开盘的楼盘销售成绩来看，已开盘的两个项目表现不俗。其中位于奉贤新城的保利·明玥霞光，6月1日开盘，当日已售罄，而位于金山张堰的新华御著，6月6日开盘，正在销售中，此外，尚有5个项目等待选房，分别为御桥博翠、金鼎首府、嘉盈峰、森兰名苑、百汇园三期，选房日期待定；而等待摇号的新盘有3个，分别为绿中海、锦博苑，金地新乐里，认购已结束，等待摇号开盘。

进入6月，沪上已有众多楼盘纷纷开启线上认筹，积极为二批次新盘入市做足准备，上海楼市也将迎来复苏，五个新城将有更多刚需盘面市，浦东浦西各板块均有优质项目。作为品牌房企开发作品，嘉定新城板块的金地·嘉源将推出建面约96平方米的高层、建面约155-183平方米的叠加，目前正在验资中；松江的金地丰盛道将推出四期房源，建面约90-100平方米精装三房和138-160平方米叠墅，目前三期可线上认购。而供应大户临港片区预计将有8个项目集中推出，刚需买家可迎来充沛选择，像近50万方的旗舰综合体项目龙光·天曜，作为临港片区标杆项目，颇受市场关注，此次推售主要含建面约85-117平方米的阔景高层，约117-133平方米的叠墅，目前线上验资启动、加推在即。

沪上首个零耗建筑即将投用 招商蛇口践行碳中和碳达峰

由中建科技集团绿色发展研究中心和华东公司联合打造的上海璀璨城市售楼部预计今年6月开放。该项目已于今年通过上海市住房和城乡建设管理委员会专家组超低能耗建筑技术评审，是上海市零能耗建筑试点项目，也是上海市首个零能耗永久性模块化建筑！

据了解，零能耗建筑是近零能耗建筑的高级表现形式，其室内环境参数与近零能耗建筑相同，充分利用建筑本体和周边的可再生能源资源，使可再生能源年产能大于或等于建筑全年全部用能的建筑。项目位于浦东新区曹路，由招商璀璨城市售楼处和开放广场组成，位于其西北角的售楼处建筑面积3820平方米，建筑高度为21.75米，地上共计五层，整体采用模块-钢框架混合结构体系。项目优先采用外墙屋面保温、节能门窗、外遮阳等被动式措施降低建筑供暖空调需求，并结合设备能效提升和可再生能源的利用，实现建筑“零能耗”。

值得注意的是，建筑总平面布置充分利用场地自然资源，将被动式节能手段与建筑围护结构高效节能技术相结合，借助对外窗面积和窗型的优化，使得75%以上的空间在过渡季节自然通风换气次数可达到2次/h，且无大面积风影区滞留区，在保障室内自然采光的同时也有利于夏季通风和冬季防风，不仅显著提高室内环境舒适性的同时，更大幅减少建筑使用能耗，最大限度满足绿色建筑的基本要求。