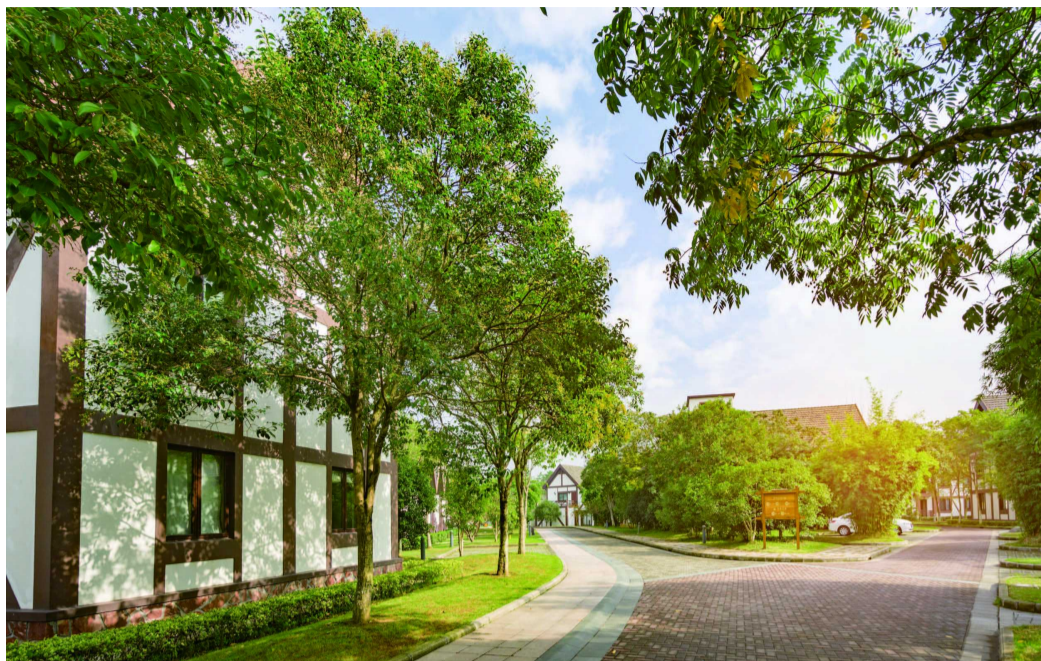


三批次土拍 市区推7宗地力度空前

孙鑫 刘海燕

8月25日，土地市场官网发布第三批集中供地名单，共35幅涉宅地块(含4幅城中村改造用地)，总出让面积约184.87万方，起拍总价高达1030.45亿元，与前两批次相比，提高了20%，是今年目前最大规模的一次集中土拍。其中，浦东新区6幅，静安区2幅，普陀区2幅，徐汇区3幅，宝山区2幅，闵行区3幅，嘉定区4幅，金山区1幅，松江区4幅，青浦区3幅，奉贤区3幅，临港1幅。虹口、杨浦、长宁没有新增供应。

据了解，现场交易会于2022年9月23日开始举行，具体交易时间以2022年9月22日发布的《现场交易活动安排的通知》为准。



/视觉中国

点区域，从市区到五个新城，可谓诚意十足。

规则再次调整

随机性进一步加强

值得注意的是，本轮土拍出价规则再次出现调整。具体为，一次书面报价结束后，若有效报价超过二个不足六个的，系统将新增相应数量的“随机值”，至有效报价加随机值总计六个；若有效报价为一个或两个的，或者有效报价为六个及以上且无竞买人报价相同的，系统不新增“随机值”；若有效报价为六个及以上，报价时限内有竞买人报价相同的，系统新增一个“随机值”。而此前规则是，一次书面报价阶段如果有2家报价相同时，将会产生一个随机值。可以看出，规则调整后随机性将得到进一步加强。

业内人士表示，之前一场土拍最多只有一个随机值，对最终结果影响还在有限范围内。自去年集中土拍以来，上海出价规则经历了2次调整，最初规则为离平均价最近者胜出，随后引入随机值，对均价产生干扰。本次调整则在此基础上增加随机值，对均价造成更大影响。土拍规则继续做优化，令拍卖过程更公平。上海不断完善规则，让更多企业参与，很有可能第三批还会吸引不少没有进入上海的房企参与拍卖。

价格也将较为稳定。

从区域分布来看，市区本次推出7幅地块，力度空前。徐汇本次一口气推出3幅地块。静安、普陀各有2幅地块，其中静安区中兴社区2幅地块起拍价约200亿元，着实夺人眼球。具体来看，静安中兴社区C070202单元304-03地块起拍价最高，起拍价120.6亿，地块为

商住办综合用地，起始楼板价4.78万每平方米，房地联动价13.3万每平方米；另一幅地块为静安区中兴社区C070202单元321-01、322-09地块，起拍价80.37亿，地块为居住、办公楼综合用地，起始楼板价4.82万每平方米，房地联动价11.9万每平方米。

此外，其他热门区域也有零星

地块出让，包括闵行梅陇、华漕等。此外，五个新城本次均有地块出让，缺席二批次土拍的临港自贸区本次也推出1幅地块，浦东也推出6幅优质地块，分别位于杨思、周浦、北蔡、唐镇、航头及惠南，总体来看，所推地块数量不多，但个个都是点睛之笔，后续值得期待。可以说，今年第三批土拍几乎囊括了目前大多热

市区推7幅宅地

静安中兴社区两宗地引关注

从地块类型上看，35幅宅地中，有28幅为纯住宅地块，20幅为低密地块，未来入市产品颇具亮点；从房地联动价来看，三批次房地联动价相对稳定，可以预估明年新房

生命科学地产需求攀升 亟需优质特色产业园

孙鑫

近年来，国家通过一系列医疗改革和行业推进举措，进一步优化政策环境。这也驱动了近年来我国原料药、医药器械行业的产能升级、行业集中度提升和产业需求增长。日前，第一太平戴维斯发布《中国生命科学》报告，解析产业增长引擎、行业投资新动向，洞察产业趋势，助力布局中国生命科学地产市场。

市场对生命科学需求增多

近年来，国家通过一系列医疗改革和行业推进举措，进一步优化政策环境。这也驱动了近年来我国原料药、医药器械行业的产能升级、行业集中度提升和产业需求增长。根据ChinaBio，2021年中国生命科学行业投资额增长55%，其中新增私募股权和风险投资筹资额增长近90%。值得注意的是，医疗外包近年来增长较为显著。2021年我国CRO/CDMO投融资金额同比2020年翻一番，过去五年复合增长率达27%。外包战略也有望达成更多合作，包括因为现有设施合并、整合、升级而产生新的办公/实验室空间需求的并购等。

与之相对应，行业领域的人才集中在大城市，这也是距离行业终端用户更近的地方。这些城市往往拥有顶尖及专业院校集群、科技园区及研究机构，以及对研发至关重要的有实力的人才资源，同时具备国内和政府支持的健康的私募环境。能够募集到资金的生命科学公司都进入了扩大招聘的阶段，加上技术进步、产能扩



/视觉中国

大推动企业扩张，意味着公司将会对现有办公场所进行扩张，包括在城市核心区设立前台总部，和后台研发功能的产业园空间进行扩张（由于项目需满足环评等特殊特性，行业租户粘性较高）。

特色产业园投资关注度上升

过去产业园因非核心区、楼龄较老而受到投资者忽略，但随着产业园氛围的日趋成熟、城市更新进程加快，大量科学技术企业聚集于此且租户粘性高、租金和价格增长可观，如今正越来越受到自用和投资者的关注。

面对生命科学地产需求见涨，市场一大挑战仍是供应短缺，甚

至是在一线城市。尽管国家鼓励盘活存量资产，但在真正改造过程中仍有较多困难和限制。共享时代背景下，让企业“轻装上阵”，以社区概念打造包含办公、实验室、专业设备和配套设施等产品组合的共享生命科学产业社区成为一大机会。

随着中国生命科学市场已成为全国乃至全球发展的引擎，当前的医疗卫生改革和政府为建立更具创新、规范、有序的产业推动举措，将促进市场长期良性与蓬勃发展。第一太平戴维斯中国区产业及物流地产服务部主管、高级董事罗瑾表示，2018-2019年对投资者而言是一道分水岭，经济放缓和融资环境收紧使得承购商业资产具有挑战性，加上政府强调对新经济、基础研究

和核心技术的重要性的支持，国内利基资产正受到投资者的关注。尤其生命科学产业因其较高的承租能力和稳定的发展前景受到重点关注。”

生命科学产业四大趋势

随着行业需求见长，如今风投企业亦开始涉足生命科学产业市场。相比于地产商，风投企业拥有“现成的”客户资源，凭借这一优势，对投资的上下游企业进行整合，建立生态系统以长效发展。除多样化投资组合外，未来在退出时也有获取更高受益的可能性。

其次，市场规模不断扩大后的良性发展布局应是“多点开花”而非“一枝独秀”。生命科学拥有众多分支领域，不同片区差异化发展是最有效的发展模式，也可避免资源错配和区域之间的摩擦与竞争。

再次，产业集群与综合配套完善是吸引和留住企业的牢固根基。生命科学企业在各个阶段都需要专业化设备和环境，加上符合相应环评条件的供应有限，使得行业企业对生命科学地产物业的粘性较高。反之，一座城市或区域如无法补齐产业短板，在环保要求从严和竞争日益激烈的市场下，将不得不面临企业流失。

最后，随着国内药企研发能力逐步成熟，加上政策红利和国际市场的吸引力，国内生物医药企业正积极布局海外市场。据统计，2022年上半年就有50+家企业正在推进出海计划。当然，在寻求利益最大化的同时，企业也应根据环境和变化及时调整策略。

600万级必看！

横沔玖境开启认购！

日前，占位张江科学、国际旅游度假区西片区的“横沔玖境”开启认购，首批推出建面约97-144平方米的低密洋房。

据了解，申迪集团和中国金茂携手打造60万方活力之城，它包含两个层面：历史上的老日，和创意上的新潮。在以文化为主导的城市更新语境之下，坐拥国际旅游度假区、张江科学城两大板块利好，融入以本土原生水乡古镇生活为蓝本的未来之城。在千年江南文脉传承中，与未来对话，“横沔玖境”将“旧的回忆”和“新的开始”融合、重叠，浑然一体，融合历史人文风貌与自然脉络、滨水商业体、精品酒店、低密栖居等多重维度，尽显“新旧共生”城市发展新模式。

据了解，在60万方活力之城“横沔玖境”中，不仅规划约20万方滨水商业体，结合人文、艺术、历史街区，融入酒店、餐饮、艺术、娱乐等多元业态为一体，与新一代消费中心融合共生，高起点、高标准，打造当代都市生活与东方滨水文化交织的休闲目的地，另有约30万方低密住宅，以洋房以及少量叠拼产品为主，在张江科学城板块内罕见，并延续金茂高端品质基因，融合横沔历史风貌匠心定制。

此外，“横沔玖境”周边环境颇有看点——约6平方公里田园水乡风貌，500米范围内有益大本草园、康桥生态园；3公里范围内上海薰衣草公园、迪士尼星愿公园、周浦花海等生态绿地环伺。据悉，沔青公园改造工程7月开工，将融合横沔独有的历史人文风貌，植入运动休闲功能，打造市级环城生态公园带教学实训基地“名片”。