

# 三批次土拍收官 7成地块底价成交

孙鑫 刘海燕

日前，上海第三批集中供地落下帷幕，历时三个交易日，35宗涉宅用地（包含城中村地块）全部成交，成交总金额约1054亿元，其中24宗底价成交，约占7成。截至目前，今年前三批次共推出109宗地块，成交出让金累计达到2712.7亿元，平均溢价率小幅下降。较之2021年上海土拍总计95宗地块、竞得2397.8亿元的成绩，有较大增长，整体呈现平稳态势。

## 房企联合拿地逾三成 市区热门地块表现抢眼

三批次土拍竞拍企业以头部央企、地方国资平台类企业为主，且多以联合竞拍形式参与。其中，联合体拿地12幅，占35%；央企国企拿地31幅，占总地块的88%。

成交最高价地块，静安中兴社区C070202单元304-03地块位于静安区不夜城区域，该地块由上海北万置业有限公司以120.59亿元底价竞得，房地联动价为13.3万元/平方米；此外，华发以80.37亿竞得中兴社区C070202单元321-01、322-09地块，房地联动价为11.9万/平方米。

出让面积最大地块，松江广富林街道地块由中华企业斥资68.14亿元摘得，总建面约25万方，3宗子地块打包出让，房地联动价最低5.9万/平方米，预计可售住宅货值高达140亿元。

本次竞拍最热门地块，闵行华漕地块该地块区位佳，吸引了10家房企竞拍，最终由南山联合体竞得，溢价率8.96%，房地联动价为6.6万/平方米；而另一幅闵行区梅陇镇古美社区地块，由建发国际集团旗下的苏州兆坤房地产以52亿元竞得，房地联动价格为

	2022年第一轮	2022年第二轮	2022年第三轮
成交金额（亿元）	878.9	779.98	1053.8
出让地块（幅）	40	34	31
国企、央企拿地（幅）	30	30	35
联合拿地（幅）	10	13	12
出让面积（万方）	210.5	119.7	184.9
平均溢价率	3.1%	4%	2.45%

区域	数量	地块名称	竞得者	溢价率	房地联动价（元/m <sup>2</sup> ）
浦东新区	6	周浦镇08单元16-02地块	金桥	0.00%	56000
		杨思社区Z000602单元20C-14地块	浦发	0.00%	99000
		唐镇中心镇区PDP0-0405单元C-05B-02地块	安徽交控	9.43%	70620
		航头镇中社区东单元（PDS1-0205）B01-15、B01-16地块	外高桥	0.00%	48361
		惠南镇东城区南单元（PDS3-0206）B8-7地块	上海建工&惠南	0.00%	34015
		北蔡南新地区2-1地块	浦东&浦发&北蔡	0.00%	83000
静安区	2	中兴社区C070202单元321-01、322-09地块	华发	0.00%	119000
		中兴社区C070202单元304-03地块	北方企业	0.00%	133000
徐汇区	3	华泾镇XHP0-0001单元D1-2、D5B-1地块	嘉华	0.00%	81000
		华泾镇XHP0-0001单元D2B-1地块	招商&徐汇城投	6.30%	81000
		龙华街道1685-B-3地块	保利发展&西岸	9.00%	123000
普陀区	2	桃浦科技智慧城（W06-1401单元）015-01地块	宝华	9.46%	83000
		桃浦科技智慧城（W06-1401单元）027-01、039-01地块	中环	0.00%	83000
宝山区	2	罗村大型居住社区BSP0-0104单元0414-02、0415-01地块	中华企业&保利发展	0.00%	47500
		罗店镇美罗家园大型居住社区0221-01地块	天安&象屿	9.31%	49280
闵行区	3	梅陇镇古美北社区S110502单元112b-02、112b-05地块	建发	8.95%	89100
		华漕镇MHP0-1403单元53-01地块	南山	8.96%	66095
		颛桥镇生态间隔带09顺桥中心村段10-03、19-01、19-05、20-01地块	上海地产	0.00%	62000
嘉定区	4	工业区南门社区JDC1-0801单元06-04、07-01地块	嘉定新城发展	0.00%	46000
		南翔镇JDC2-0201单元14-02、14-03地块	象屿&同进	0.00%	58000
		菊园新区JDC1-0403单元30B-01地块	路劲&象屿	9.38%	45000
		嘉定新城E19A-1、E19B-1、E20A-3、E20B-1、E20C-1、E20D-3地块	中建二局	0.00%	50400
金山区	1	朱泾镇JSS2-0201单元B06a-01、B06b-01地块	新金山投资&中国能建&葛洲坝	0.00%	32000
		广富林街道SJC10004单元2街区03-04、06-02、07-10号地块	中华企业	0.15%	59000/60500
松江区	4	广富林街道SJC10004单元2街区11-05地块	龙湖	7.54%	58500
		小昆山镇SJA40001单元21-02号地块	松江新城	0.00%	41100
		洞泾镇SJS30003单元02-09号地块	中建大椿	0.00%	53000
		夏阳街道种香河西侧08-11地块	祥源	0.00%	45000
青浦区	3	夏阳街道青松路西侧H3a-01、H3b-01地块	新黄浦&亚伦	7.09%	50000
		白鹤镇老白石公路北侧29A-01A地块	如皋合盛	0.00%	28000
		奉贤镇08单元06-02区域地块	奉贤新城	0.00%	53000
奉贤区	3	奉贤新城16单元28-01区域地块	奉贤发展	0.00%	43000
		奉城镇61-02区域地块	奉贤发展&奉通置业&奉贤新城	0.00%	29675
崇明区	1	城桥镇CMC10101单元05A-05A地块	中建八局	0.00%	31700
临港新片区	1	PDC1-0401单元106-01、115-01地块	港城&中铁建	0.00%	34000

8.9万元/平方米，溢价率为8.95%。

浦东唯一非零溢价地块，唐镇中心镇区地块相比二批次唐镇地块，本地块各项配套更完善，竞拍企业更多，共有7组房企参拍，

该幅地块也是本轮集中供地参拍人数第二多的地块。最终，安徽高速地产集团联合体以50.498亿元的价格竞得该地块，溢价率9.43%，成交楼面价4.28万元/平方米。

## 临港放缓供地节奏 各片区表现略有差异

孙鑫 陈俊杰

8月，临港迎来了新的购房利好政策，在临港新片区工作的非上海户籍人才缴纳个税或社保满一年及以上就有临港新片区的购房资格。这意味着，临港新片区进一步放宽了人才购房条件。回顾2022年1-5批次新盘中，临港总计已推出24盘，分别位于101、102、103、105、蓝湾和书院等片区，各区域表现略有不同。

## 临港供地放慢脚步 前三批次合计仅推9幅

回顾2021年土拍中，临港合计出让24幅地块，其中101片区1幅，102片区4幅，103片区3幅，105片区8幅，书院2幅，蓝湾4幅，临港泥城2幅。截至目前，2022年1-3批次土拍，临港出让地块总计仅为9幅。

事实上，临港各片区的功能定位大不相同。101片区属于临港滴水湖最为核心的主城区，也是除了102片区外，开发最成熟的区域，所以当前这里开发基本处于饱和状态，鲜有土地出让，新房供应也告急，这里也是3.1、3.2这些人才最热衷的区域，由于新盘供应极为有限，该区域已逐步进入存量房时代，普遍二手挂牌价5万+/平；102行政生活区为西南靠外圈层布置临港大学城，主打文教生活，相对比较宜居，配套相对成熟，其中教育资源非常丰富，但是缺点就是离地铁有一段距离。

此外，103片区打造的是科研基地、居住社区聚集的片区，但是区域内配套相对欠缺，因此市场热度相对有限。今年103片区共2个项目入市，分别是中建·玫瑰海云天和鹏瑞云璟湾，品质房企作为先行者，正在开启该区域的全面发展；104片区滨海中央活力区为滴

开盘日期	项目名称	板块	房源套数	认购率
1月19日	中建御湖澜庭	102	428	88%
1月19日	龙光天曜·冬霖悦庭1	102	468	126%
1月19日	悦达悦湾	101	347	130%
1月20日	悦城	101	1226	130%
1月21日	远洋红星·临港天铂	101	536	360%
1月26日	东方领域	书院	36	-
1月27日	龙光天曜·夏露光里	102	309	104%
3月25日	中建玫瑰云天·科隰雅居	103	576	121%
3月27日	中建玫瑰云天·科隰兰庭1	103	456	86%
6月26日	中建御湖澜庭（二期）	102	416	123%
6月26日	特发学府里	102	204	34%
7月10日	中建玖里书香（二期）	书院	227	82%
7月10日	鹏瑞云璟湾	103	493	52%
7月28日	中建玖里书香（三期）	书院	805	14%
8月14日	中建玫瑰云天·科隰云筑1	103	522	27%
8月20日	龙光天曜·冬霖悦庭2	102	401	113%
9月5日	国贸象屿珑湾·星耀原	105	420	163%
9月5日	金融湾晶天宸苑	101	397	91%
9月6日	金融湾晶天辉苑	101	380	48%
9月17日	港城悦庭（二期）	102	1224	50%
-	雅戈尔·星海云境	105	476	-
-	上实望海	105	340	-
-	龙光天曜·冬霖悦庭3	102	585	-
-	中建玫瑰云天·科隰兰庭2	103	130	-
-	鹏瑞云璟湾（二期）	103	541	-
-	中建玫瑰云天·科隰云筑2	103	315	-

2022年1月19日-9月29日，临港片区已开、待开项目统计表

水湖东侧滨海中央活力区，主打未来活力都市；105现代服务业开放区为开放枢纽为核心的地区中心，主打金融聚集。

相对于临港其他片区，书院板块知名度就要低很多了，目前尚处于发展中，热度一般，板块房价也相对较低；而蓝湾板块作为先行启动区，它的定位教高。但因为交通依旧没有得到明显改善，因此市场热度有限。

## 受限于交通等配套因素 临港各片区表现差异较为明显

目前书院区域只有中建玖里书香在售，该盘在第二批和第三批均推出了大批量房

源。该盘也同样由中建二局开发，目前正在续销中。

在这些地块上今年已推出不少楼盘，101片区有金融湾晶天宸苑、金融湾晶天辉苑；102片区有中建御湖澜庭、特发学府里、龙光天曜、港城悦庭；103片区有中建玫瑰海云天、鹏瑞云璟湾；105片区有国贸象屿龙湖星耀原、雅戈尔·星海云境、上实望海；书院有中建玖里书香；蓝湾有电建泷悦蓝湾、大名城映园二期。总体来看，这些楼盘在市场的销售情况冷热不均，即使在同一个片区，也可能差距很大。

在2022年上半年，103片区的中建玫瑰海云天成交了911套，成交面积97076平方米；在102片区，龙光天曜成交了775套，成交面积76456平方米，中建御湖澜庭成交了236套，成交面积21351平方米，特发学府里推204套房源，仅收获60余组认购，认购率不足三成；位于蓝湾的两个盘都遇冷，大名城映园6月推出740套191组客户摇号，电建地产泷悦蓝湾7月推出404套107组客户摇号。

下半年，105片区销售情况较好，金融湾晶天宸苑开盘397套房源全部售罄，金融湾晶天辉苑380套开盘售罄，国贸象屿龙湖星耀原推出420套698组认购，认购率166.19%；102片区，三批次龙光天曜401套房，470组认购，认购率117.21%，四批次港城悦庭1224套房，预计认购900+组，认购率达74%。

最高溢价率、楼板价地块，普陀桃浦地块、徐汇滨江地块前者由宝华竞得，溢价率为9.46%，房地联动价为8.3万元/平方米；而保利与西岸开发联合体以36亿元竞得徐汇区龙华街道地块，楼面价7.3万元/平方米，溢价率9.13%，也是此次成交楼板价最高的地块！

## 地块冷热两极分化 央企国企拿地逾8成

三批次推出的35幅地块，呈现冷热不均态势。其中23幅地块仅一家竞买人，明显高于前两批次土拍，24幅地块底价成交。从拿地房企来看，与今年前两轮供地表现如出一辙，多数地块都被国企、央企包揽，据统计，35幅出让地块中，有31幅地块被央企国企拿下，占比逾8成。其中，浦东有三幅宅地分别被浦房集团、金桥集团和外高桥集团拿下，而徐汇华泾2幅住宅地块都有汇成集团的参与，普陀区桃浦科技智慧城商住地块则被中环集团收入囊中，龙华地块则由西岸集团联合参与拿地。

此外，民营房企尽管参与寥寥，但依旧又有所收获。南山无疑是赢家之一，在9家房企中脱颖而出，幸运拿下闵行区华漕镇MH-PO-1403单元53-01地块，而龙湖则在最后一场竞拍中摘得松江新城广富林社区地块；宝华也拿下普陀桃浦科技智慧城项目，溢价率达9.46%，楼板价约4.77万元/平方米，房地联动价83000元/平方米。这是宝华在桃浦拿下的第二幅地块。在7月第二轮土拍中，宝华就以11.72亿总价竞得桃浦科技智慧城(W06-1401单元)037-01地块，成交楼板价约3.94万/平方米。

值得注意的是，本次土拍也迎来更多“新面孔”。像拿下青浦白鹤纯宅地的“如皋合盛”，中建大椿拿下了松江区洞泾镇地块，还有许久不见的葛洲坝、祥源也陆续回来了。

## 保利·珑誉售楼处 盛大开放！

9月28日，备受瞩目的保利·珑誉开放盛典全城璀璨绽放。保利·珑誉为杨浦滨江焕新而来，逢迎上海2035规划与一江一河战略，杨浦滨江南段被划入CAZ中央活动区，同时杨浦滨江南段作为上海城市主中心的一部分，规划打造“科创枢纽+魅力水岸+海派社区”全球创新人才向往的特色水岸。时代赋新，保利置业携全新塔尖高端产品线“誉”字系产品——保利·珑誉，响应时代的召唤，首度落子于上海45公里核心滨江之芯。以国际元素赋新高阶向往，以不断的产品革新、生活营造、城市共建，激活城市生命力。

保利·珑誉占位杨浦内中环东外滩板块，紧邻轨交12号线爱国路站、周家嘴路隧道，向东约700米是中环，快速通达全城；周边汇聚杨浦中心医院、复旦大学附属妇产科医院、上海交通大学医学院附属新华医院等优质医疗资源；周边涵盖宝龙旭辉广场、百联滨江购物中心、上海国际时尚中心、欧尚超市等繁华商业；周边有爱国路幼儿园、上师大附属杨浦滨江实验小学、上海市第二十五中学、上海财经大学附属中学等优质教育资源。

保利·珑誉以“一轴一环”的布局和最 大约61.5米楼间距，规划超中央景观花园，为杨浦滨江筑造了一个令人向往的国际级居住环境。建筑设计上以现代化、国际化风格打造灵动与端庄格调外立面，明朗线条勾勒滨江之美。其打造的建面约99-176平方米三房、四房城央罕见稀缺大平层，全私属独立电梯厅设计，打造专属私密空间，非凡尺度畅享品质生活。据了解，保利·珑誉营销中心（杨浦区爱国路398弄）现已开放。