



文/孙鑫 孙艺格

9月20日，上海土地市场公布了上海2023年第三批拟出让住宅地清单。根据公示信息，2023年上海第三轮土拍共计17幅涉宅地块。据了解，该批次地块将分两次挂牌，首回合7幅宅地的现场交易会于10月11日开始举行，第二回合10幅宅地的现场交易会于10月24日开始举行。

部分市区地块联动价走高

细数本轮土地，有多个亮点值得关注。在三批次出让的地块中，大多地块尤其是郊区的地块价格依然平稳，而部分市区地块的联动价走高。徐汇龙华地块，其联动价调至14.2万/平方米。据规划资料了解到，整个地块包含了住宅、科研、商用、办公和租赁等用途，总体量达到13.5万平方米。据最新规划获悉，该幅地块将是徐汇滨江中城区的重要组成部分，徐汇滨江中城区定位“西岸数

智中心”，总建筑面积107.02万平方米，打造“120-180-250米”建筑群。

此外，地块出现价格上浮的地块有宝山南大地块，联动价调至6.9万/平方米。地块临近轨交15号线地铁丰翔路站，将打造集商业、办公、住宅于一体的TOD综合体；而位于青浦赵巷的B2-01地块联动价也调至5.6万/平方米；嘉定新城南门地块也微调至4.6万/平方米。总体来看，三批次出让地块的房地联动价基本没有太大波动，仅有市中心核心地段的地块价格略有涨幅。

新规对“高品质建设”设立门槛

值得一提的是，本轮土拍在竞价规则上做了几个比较重大的改动，首先是对房企的“高品质建设”要求。从出让文件获悉，本次土拍线下出让共分有现场竞价、竞报“高品质建设”和摇号三个阶段，其中“高品质建设”环节是新增设的环节，其中包含绿色建筑和公租房两大竞品点。

竞拍房企首先竞拍的是，“绿色建筑及超低能耗建筑”竞报指标，若未分出胜负，随后竞拍公租房比例。若仍有多个竞买人接受最高限价和同等竞报条件的，则最终通过摇

17宗宅地拟于10月分两次竞拍

号来确定竞得人。而“高品质建设”引导性指标涉及装配式建筑、可再生能源、BIM技术应用、适老化建设、绿色建筑和超低能耗建筑等。

此外，本次土拍在竞拍环节，在出让文件中明确规定了装修价格标准。徐汇龙华地块的装修标准最高，达到了5000元/平方米。从定价策略来看，主要按照地段来划分装修标准的价格，还算比较合理。

最后，本批次部分中心区域的重点地块再次回归了“招挂复合”的出让模式，在地块高品质建设要求的基础上，通过先招标后竞价的方式“好中选优”，进一步引导开发企业提供高质量的城市作品。当买家超过一定数量时，则进行招标打分出让，分别从经济实力、技术资质和项目经验进行评判。例如长宁、静安、徐汇、宝山等地块均采用了招标竞价方式出让。

【三批次土拍地块亮点一览】

静安：内环核心，约30万方商住综合体

该地块位于静安内环，东至公共路，南至永兴路，西至静安区闸北第三中心小学，北至象山小区。周边以约百万方中兴城的规划为核心，项目规划了约30万方涵盖大型商业、办公、住宅的综合体。该地块房地联动价高层在125000元/平方米，风貌别墅在180000元/平方米。

长宁：地处历史风貌区，高层为主

程家桥地块位于中外环间，距轨交10号线动物园站出入口约1公里处。项目地处虹桥路历史风貌区，紧邻上海动物园、市文物保护建筑沙逊别墅，周边以住宅区域为主。虽然该项目体量依旧不大，约3.6万平方米，容积率为2，房地联动价为118000元/平方米，大概率是高层为主。

徐汇：龙华地块挂牌，周边热盘汇集

该地块位于徐汇滨江中城规划内，面积约13.52公顷，涵盖商办、住宅、租赁住宅、科研用地。未来将与西岸智慧谷、传媒港自然衔接。在规划范围之内，188N-E-04地块规划为幼托，188N-E-05地块规划为九年一贯制学校，值得期待。

宝山：核心地块TOD项目，宜居之首选

该宅地位于宝山南大智慧城核心区，面积约11.34公顷，临近轨交15号线地铁丰翔路站，目前周边新房有保利海上臻悦，项目已过会，价格为6.3万/平方米。该项目集商业、办公、住宅于一体，北中环成片待开发区域+未来规划6条轨交+40座公园+14所学校，宜居属性突出。

浦东：地块体量较大，均为纯住宅用地

浦东三林地块体量较大，包括3个子地块，新房供应主要集中在三林滨江，均为纯住宅用地，联动价为70000元/平方米。周边设施齐全，耀翔路、宁泽路、懿德路，三条道路也均已启动项目建设。

聚焦“城中村改造” 这些地区大有可为

文/黄诺宇

“城中村”改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都能起到重要作用，同时也能完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。上海将2023年定为“城中村”改造出形象、出成效的一年。本期，我们聚焦长宁、浦东、杨浦、徐汇、黄浦等区域“城中村”改造进展。

长宁“两旧一村”改造 预计2025年基本完成

今年，长宁区将全面启动小梁薄板房屋、非成套职工住宅、里弄房屋等改造，预计2025年基本完成，2027年全面完成。今年，长宁“两旧一村”改造将按照小梁薄板房屋、非成套职工住宅、新式里弄房屋、零星旧里房屋等四类房屋，分类施策实施改造。

其中，小梁薄板房屋改造将作为重点推进，按照实施先后次序，综合运用原址改建、拆落地重建、置换、征收等改造方式有序推进。根据计划，今年长宁将全力推进4处小梁薄板房屋原址改建项目、1处拆除重建项目。其余小梁薄板项目也将在年内启动前期

工作，拟于明后年启动置换和征收。非成套职工住宅改造项目上，长宁区计划在今年继续加大居民征询力度，建立由群众工作组和规划、征收、房管、法律等专业人员参与的定期会商制度，为群众提供专业支撑。相关改造建设预计2025年实施，2027年完成。

浦东“两旧一村”改造加力提速

浦东新区2023年“两旧一村”改造项目于今年3月1日启动。浦东最大城中村最后一批居民搬离，将迎来全面更新。非成套改造项目启动42幢约1331户，六里和向东成为首批采用公租房形式实施的城市更新项目，并已实质启动推进；城中村启动38个点约11135户，今年春节前夕区建交委会同北蔡、康桥、三林、金桥等相关街镇持续推进点位征收签约，其中，北蔡中界、杨桥城中村，签约期内1271户居民完成签约，10个项目实现100%签约清盘，总体签约率99.8%。

围绕“2025年完成小梁薄板非成套职工住宅改造和城中村重点点位改造、2030年完成非成套职工住宅改造和城中村改造”的目标任务，按照浦东“十四五”规划中的城镇发展战略，与精品城区、现代城镇和美丽乡村三个圈层体系建设要求高度契合，分区域、分类型、分时段细化形成“两旧一村”改造三年行动计划重点项目库。2023年，浦东将按照“按点清盘一批、开工建设一批、更

新提升一批”的原则，分类启动“两旧一村”改造项目超500个。

杨浦区持续推进旧住房更新

杨浦区锚定“到2027年底，小梁薄板房屋改造全面完成，不成套里弄房屋改造加快推进。到2032年底，非成套职工住宅改造全面完成，不成套里弄房屋、公寓、花园住宅改造取得显著成效”的实施目标，把旧住房成套改造作为城市有机更新的主战场和标志性民心工程，集中力量攻坚克难，努力打造形成与杨浦人民城市样板间相匹配的安居宜居新面貌。

在方案设计时，杨浦区指导实施主体着力在“安居”、“宜居”上下功夫，在消除安全隐患、实现成套独用的基础上，充分利用老旧小区成套改造资源，深入挖掘和整合小区内及周边各类闲置空地、公有资源、闲置房屋，探索将历史传承、公共卫生、防灾减灾、环境绿化、文体活动、医养康养、儿童友好等多功能嵌入公服设施及公共空间改造，与加装电梯、增设充电设施等实事项目联动实施，提升小区安全韧性水平。

徐汇区多个“老破小”社区 被纳入征收范围

近期，徐汇区频频发力，长桥、龙华、斜土路等街道都有旧改大动作。5月底，长桥新村片区旧改项目正式启动首轮征询，最终以99.41%高比例通过，目前签约即将进行，涉及居民约1362户。据悉，长桥新村以上世纪五六十年代建造的住宅房屋居多，居民居住环境脏乱差，旧改意愿尤为强烈，同时龙川北路也将进行拓宽工程，长桥新城也迎来了

旧改的契机。

今年7月23日，龙华西路334弄旧城区改造签约率达到100%，这也是徐汇区为数不多的零星旧改小区，受益居民225户。接下去，最值得关注的是东安新村的旧改项目。据了解，东安新村紧邻徐汇滨江西岸金融城二期的北侧，也已启动了旧改征询。本次旧改征询的规模预计可达约8000户，征询活动即将展开。可以说拆迁体量是相当大，一旦征收工作完成，后期或小幅提振上海的新房和二手房市场。

黄浦区“两旧”改造 受益居民3500户以上

2023年，黄浦将全力加大零星二级旧里改造、旧住房成套改造的工作力度。黄浦要全力破解各类地块交织、资金保障等多方面的挑战，以更大力度、更强合力加快推进，今年“两旧”改造受益居民将在3500户以上。黄浦区已明确了“两旧”改造三阶段工作目标：2025年底前，全面完成零星二级旧里以下房屋改造；2027年底前，全面完成小梁薄板房屋改造；到2032年底，全面完成非成套职工住宅改造。黄浦剩余零星二级旧里街坊49个，涉及二级旧里5009户、12.9万平方米；剩余非成套职工住宅6915户、26.5万平方米，其中包含了房屋结构差、安全隐患突出、生活配套设施缺乏的小梁薄板结构房屋2138户、近7万平方米。

