

# 三批次上半场土拍收官 地块热度分化加剧

文/孙鑫 王菁凌

10月12日，随着最后2幅宅地归属落定，2023上海第三批土拍上半场也正式宣告落幕。本次土拍共计出让7幅地块，成交金额约196.9亿元。其中，4幅地块进入摇号环节，2幅地块底价成交，央企包揽全部地块，土拍热度较第二批次出让有所下降。

## 不同板块，房企拿地热情分化

三批次土拍上半场推出首日，共有5幅宅地成功拍出，保利发展夺得静安内环黄金地块，招商蛇口摘下浦东三林社区大体量纯宅地，长三角投资获得青浦金泽巨无霸地块，建发拿下金山新城大体量纯宅地；次日，完成剩余2幅地块的出让。7宗宅地，成交总建面100万平方米，成交总价197亿元，成交楼板价19697元/平方米，溢价率6.7%。

**成交联楼价之“最”**从成交联楼价来看，最高为静安区中兴社区C070202单元280-06地块，楼板价8.11万元/平方米，起拍楼板价：7.4万元/平方米，房地联动价分别为

12.5万元/平方米、18万元/平方米，溢价率：9.7%。是此次出让的唯一一块内环地，也是出让面积最小的一块地，总出让面积仅有76165平方米，最终被保利发展以15.46亿斩获。

**竞拍轮数之“最”**浦东新区三林环外区域PDP0-0901单元0901-07-04、0901-08-03、0901-09-02地块，起拍价671479万元，房地联动价为70000元/平方米，溢价率：10%。此次吸引了招商、保利发展、中海、华润、越秀、象屿、安高安联7家房企参与竞拍，为此次参拍房企第二多的一幅热门地块。在竞价环节经历了足足70轮竞价才达到价格上限结束竞价；在高品质建设竞拍阶段，七位竞买人也全部接受高品质建设上限报价：绿色建筑二星级和零能耗建筑上限指标，公租房上限比例7%。最终招商蛇口以73.8626亿元价格竞得这块地，楼面价39303元/平方米。

**地块报名之“最”**从地块报名数量来看，长宁区程家桥街道248街坊8丘41-17地块是本轮房企报名数量最多的地块，共有8家房企参与，包括招商蛇口、保利发展、中海、华润、越秀、中铁、新长宁、中铁建，最终被国

资背景的新长宁以总价27.11亿元摇中，成交楼面价约7.5万元/平方米，溢价率达到10%，房地联动价达到11.8万元/平方米。

相比前两批次土拍的高热度，第三批次土拍的热度明显下降。一批次和二批次的土拍，热门地块多达20家企业竞拍，而三批次的热门地块诸如长宁区程家桥也才8家企业竞拍。本次7宗地块中4宗地块均达到最高限价，所有竞拍房企均接受了绿建二星及公租房比例要求，反映热门地块仍受到房企的追捧。而7宗地块中，金山及青浦西泽镇以底价成交，朱家角地块以2.12%溢价率成交，房企对远郊或开发难度较大地块仍保持谨慎态度，地块间热度分化仍在持续。

## 土拍规则变化 热门地块利润空间压缩

本次土拍集中供地出让活动的相关规则进行了较大调整，主要包含以下三方面：

①此次土拍有两块地采取“招挂复合”出让方式，当买家超过10家时，地块将采取招标打分的方式出让，分别从经济实力、技术

资质、项目经验三个维度进行评判，但是这两块地参拍房企数量都没有超过10家，所以依旧是挂牌出让。以上两个变化都对房企的开发实力提出了新的要求。

②本次土拍新增竞报了“高品质建设”的环节。竞买人在现场竞价达到最高限价后，再竞报“绿色建筑及超低能耗建筑”和“公租房比例”，如果仍有多个竞买人接受最高限价和同等竞报条件的，则最终通过摇号确定竞得人。本轮中的中兴社区地块、三林地块、长宁地块、奉贤新城地块等均触及了新规。

③对于本轮的7幅地块都有装修的硬性标准。装标为不低于2000-4000元/平方米。例如中兴社区地块和长宁程家桥地块装修标准均是4000元/平方米，三林地块的则为2500元/平方米，其余均为2000元/平方米。装修价格限定，装修品质有望提升。近年来上海新房装修问题频发，在实行房地联动价后，房企的利润空间被压缩，在装修等地方寻找利益突破口，众多热门项目曾被诟病的装修升级包问题等等，现通过规定装修价格下限，可以一定程度上保障购房者的利益。

## 【三季度房地产市场回顾与展望】

# 存量经济下，企业如何“卷”赢大时代？

文/孙鑫 王菁凌

近日，第一太平戴维斯针对上海甲级写字楼市场、零售市场、物流市场、投资市场、住宅销售和租赁市场三季度市场表现进行回顾和展望，以及在存量经济下，企业如何通过不动产的集中化管理来降本增效，赢得未来。

## 甲级写字楼市场

**存量租赁市场交易有限，部分公司仍成交活跃**

三季度，得益于新项目的自用/预租，全市甲级写字楼录得35.2万平方米净吸纳，是去年同期三倍。扣除新项目自用部分，次级核心商务区贡献了70%的净吸纳量。三季度共9个新项目入市，合计带来107万平方米供应，截至第三季度末，全市甲级写字楼存量达1,794万平方米。

三季度，全市甲级写字楼平均空置率环比上升3.1个百分点，至19.1%。空置水平自最近一次谷底（2022年一季度）累计上升了6.6个百分点。业主进一步放宽租赁条件，全市甲级写字楼租金环比下调1.8%，至6.9元/平/天。中央商务区、次级商务区和非核心商务区跌幅分别为1.7%、1.6%和2.1%。

尽管三季度存量租赁市场交易有限，但联合办公、信息科技类公司仍有活跃成交。年内仍有约56万平方米供应计划交付，位于次级和新兴区域。以目前去化水平估算，在项目按计划交付的前提下，预计到年底全市甲级写字楼空置率或将突破20%。

## 零售市场

**多项目开业注入活力，市场企稳**

1-8月，上海零售总额同比增长18.3%，批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比上涨16.4%和44.8%。上海城区零售市场2023年第三季度上海零售市场城区内有四个购物中心开业，共27.2万平方米新增供应。全市购物中心空置率环比下降0.4个百分点至12.3%，较去年同期下降0.4个百分点。其中核心商圈环比下降0.9个百分点至10.2%，非核心商圈购物中心空置率下降0.3个百分点至12.8%。

全市购物中心首层平均租金环比持平，为25.8元/平/天，较去年同期下降0.5%；其中核心商圈首层租金环比上涨0.1%，在过去五个季度的下行趋势后迎来首次上调，而非核心商圈环比持平。四季度预计还将迎来3个新项目共计43万平方米新增零售供应，随着上海零售入驻率与租金双双回暖，体现市场已逐渐恢复常态，随着秋冬旺季来临预

计将有更为积极的表现。

## 物流市场

**市场迎来新增供应，整体租金相对平稳**

三季度上海非保税高标仓市场整体保持平稳态势，金山子市场录入两个新项目，为本地市场带来约9.3万平方米的新增供应，推升全市非保税高标仓存量至740.8万平方米。受到租赁活动放缓影响，季内市场净吸纳量下探至-3.3万平方米。

市场空置率方面，升至16.3%，环比增长1.5个百分点。空置率上升主要由于新项目交付影响。此外，奉贤、金山等子市场部分三方物流租户进行业务调整，市场需求小幅下降。租金环比微降0.2%，至人民币每平方米每月49.7元，同比上涨0.5%。

市场需求方面，本季度录得部分干改冷需求，特别是距离核心区较近的子市场仍受到冷库运营商的关注。一些特定行业的三方物流公司在市场上有较为活跃的租赁行为。此外，上海进出口总额相较于上一季度有小幅提升，随着上海于八月获批空港型国家物流枢纽，未来或将围绕浦东及虹桥机场区域逐渐呈现积极影响。

受假日电商促销等因素影响，四季度预计以第三方物流、零售及电商主导的需求将在短期内释放市场潜力，为市场去化提供助力。2023年底前，青浦子市场预计仍有约20万平方米新增供应入市，且高供应预计在2024年延续。

## 住宅销售市场

**政策调整为市场适时注入信心**

**一手商品住宅市场** 三季度，上海新建商品住房新增供应233.6万平方米，环比下跌16.0%，同比下滑35.0%。成交一手商品住宅约195.4万平方米，环比下跌27.3%，同比下跌47.5%。一手商品住宅成交价格同比上涨14.7%，达到70,349元/平方米，环比上涨11.5%。

**住宅用地市场** 季度内，上海第二批次土地拍卖分别于7月中旬及8月初分两次进行，共24幅涉宅用地最终参与拍卖，建筑面积约263万平方米，拍得总价644亿，平均楼板价为24,500元。土拍规则改变，热门地块在触及10%最高溢价后以摇号形式确定。简化后规则更鼓励开发商参与，最终15宗地块进行摇号，国企央企仍为拿地主力。季度内一线城市全面放开认房不认贷政策，上海也在9月开始执行，政策热度预计仍将延续，吸引改善及刚需型潜在买家。

**住宅租赁市场** 三季度，上海服务式公寓市场迎来四个新项目入市，共计1,070套新增供应。近期录得静安8号、协信莎玛虹桥服务式公寓及逸兰露香园等服务式公寓停止营业，项目用以改造为养老社区、散售等方式退出市场，市场存量共减少367套租赁单元。三季度，全市服务式公寓空置率环比上涨0.3个百分点至18.7%，同比下降2.0个百分点。尽管受新增供应出租率影响整体空置率有所上调，但众多板块存量项目的人驻率均有所改善。三季度市场量价齐升，服务式公寓租金环比上涨0.2%，达到平均268.8元/月/平。

三季度录得三个优质长租公寓项目入市，为市场带来998套新增供应。优质长租公寓市场租金环比上涨0.6%，平均达到178.9元/月/平，空置率上升2.2个百分点至20.9%。随着非核心区域商务及产业发展，品质型租赁社区触达范围亦逐渐拓展，带来更多中高端租赁市场投资机会。

