

三批次土拍收官 房企参拍热情“降温”

文 王菁凌

10月25日，上海今年的第三批次下半场土拍完成出让，共计收金478.84亿元。加上10月初的上半场土拍，共成交17宗地块，总成交金额675.7亿元。据中指研究院统计，加上今年前两轮的土拍，2023年上海已完成出让住宅（市本级）土地总成交金额1838.2亿元。10月24日-25日成交10宗地块，6宗溢价成交，4宗进入摇号阶段，另有4宗地块底价成交。

部分热门地块备受瞩目

成交总价之“最”此次土拍总成交价最高的徐汇百亿地块被中海联合西岸开发以240.16亿元竞得，贡献了本轮超3成的成交金额，超过了总成交金额的1/6，该地块总价仅次于2020年2月由香港置地联合体以310.5亿摘得的徐汇区黄浦江南延伸段地块。这也是今年截至10月25日上海宅地土拍唯一总价超百亿的地块。该地块房地联动

价达142000元/平方米。

成交楼板价之“最”从成交楼板价来看，最高为普陀区桃浦社区地块出让面积22881.1平方米，房地联动价7.9万元/平方米。该地块共有保利、华润、建发、中建八局、金隅、象屿6家房企参与，最终由建发摇号摘得，成交价25.63亿元，成交楼面价44805元/平方米，溢价率10%。

竞拍轮数之“最”嘉定区嘉定新城G03-09、G04-10、G04-11、G05A-06地块，出让面积73271平方米，起拍价31.55亿元，房地联动价5.04万元/平方米。此次吸引象屿、保利发展、厦门国贸(600755)、港中旅+招商蛇口(001979)、中海、越秀6家房企参与竞买人参与竞拍，经过35轮竞价触及最高限价346276万元，进入“高品质”阶段，此后四位竞买人进入摇号阶段。最终，该地块由象屿以建筑二星级和超低能耗建筑的上限指标以及公租房8%的上限比例摇号摘得，成交楼面价23630元/平方米，溢价率9.75%。

地块报名之“最”从地块报名数量来看，青浦区赵巷镇佳环路东侧地块热度最

高，该地块共吸引来华润、中海、绿城、华发、招商蛇口、中铁、中铁建、建发、国贸和象屿等共31家房企组成24位竞买人报名参与竞争，经过22轮竞价触达地价上限17.33亿元，24家竞买人均接受绿色建筑二星级和超低能耗建筑的上限指标，以及8%的公租房上限比例。最终，该地块由华发成功摇号中，成交楼面价26279.48元/平方米，溢价率10%。出让面积29974.3平方米，房地联动价5.6万元/平方米。

地块竞拍整体参与度略有下降

与上半场相比，本场土拍有民企参拍，但参拍房企仍以央企国企为主，约占全部参拍房企数量的78%（联合体拆分），如华润、中海、保利发展、招商、建发、越秀、象屿等，参与的地块数量相对较多。结合第三批土拍的参拍房企来看，央企国企地位确实更加凸显：保利参拍幅数达到10宗，象屿、招商参与9宗，越秀也参与6宗地块的竞拍，是本次参拍最为积极的几家房企；反观民企的参拍情况则相对冷淡。

此外，本轮土拍触顶价成交地块减少，仅4幅。分别为普陀桃浦、闵行浦江镇、嘉定新城和青浦赵巷地块。房企加价谨慎。除了触顶价成交地块减少外，房企在拿一些郊区地块时加价都偏谨慎，最终导致低溢价成交。保利发展以14.9亿竞得松江区洞泾镇01-13号地块，楼面价24638元/㎡，溢价率7.12%；南山以18亿竞得嘉定工业区南门社区地块，楼面价22551元/㎡，溢价率2.51%。这两宗地块都有较为不错的属性和区位，据悉洞泾地块有3家房企报名，南门地块也有2家房企报名，但最终出价都较为谨慎。

在高品质竞价环节，有房企退出。三批次土拍增加了高品质竞价环节，达到最高限价后再进行高品质竞价。上半场土拍中，几乎所有房企都参与这一环节。但是在下半场土拍中，嘉定新城地块和闵行浦江镇地块中，均有房企退出。

整体来看，上海的土拍市场热度依旧，但地块分化较为明显，市区热门地块会吸引多家房企参与，而远郊地块多被地方国企或城投以底价拿下。

九批次 30 盘认购进入尾声 十批次 32 盘官宣上新

文 赵芷仪

截至10月28日，沪上九批次面市的30个新盘已有27盘发布了认购时间，19盘公布了认购情况，26盘已结束认购，1盘正在认购中。从整体表现来看，不同区域市场呈现冷热分化态势。

市区远郊新盘表现冷热不均

在公布认购情况的19盘中，7盘认购率超100%，其中5盘触发积分，分别是浦东【绿城前滩百合园(88弄)】、【绿城前滩百合园(288弄)】、静安【静安天悦】、嘉定【理想之地】、浦东【华润前滩润璟】。

其中，浦东出现多个认购率较高的楼盘，分别是位于浦东三林滨江的【绿城前滩百合园】、【华润前滩润璟】以及位于浦东金桥的【浦开摩登江南】。其中，【绿城前滩百合园(288弄)】认购率高达577%，【绿城前滩百合园(88弄)】认购率也同样成绩不菲，达到了400%。同样位于浦东的【华润前滩润璟】的市场表现也不凡，其二期北区和二期南区的认购率分别达到了295%和252%。【浦开摩登江南】的认购率也较为乐观，高达123%。

【绿城前滩百合园】位处浦东三林滨江板块，共推出57套房源，均价13.38万元/平方米，建面188-405平方米，包括4房、联排、合院。**【绿城前滩百合园】**能够在第七批次的新盘中拔得头筹，主要得益于其优越的地理位置和顶级的配套设施。整个小区坐落于面积达4.2平方公里的三林滨江绿地一隅。同时，楼盘户型为188平方米起步，属纯大面积社区，周边的商业配套、教育资源和交通医疗条件都具有较大的优势。

相较于上述热度较高而触发积分制的项目，第九批次新盘中也有部分项目表现不甚理想。例如，位于青浦华新板块的【中交凤启虹桥】认购率仅24%，临港新城板块的【上实听海】认购率也较低，仅16%。

十批次 32 盘 9240 套房源待入市

今日，网上房地产官宣十批次新盘入市，其中32个项目分布在浦东、徐汇、静安、杨浦、闵行、宝山、嘉定、松江、金山、青浦、临港11个区域，共103.3万平方米，合计9240套房源。

从单价来看，10万元以上楼盘5个，8-10万元楼盘2个，5-8万元楼盘13个，

3-5万元楼盘11个，3万元以下楼盘1个。32个新盘里，入围比1.3的楼盘有12个；1.8的楼盘14个，2.0的楼盘1个，2.5的楼盘5个。

从总价部分来看：200万级的新盘有1个，位于金山亭林；300-500万级的新盘有14个，主要位于浦东南部和五大新城；500-800万级的新盘有22个；其中500万级预算值得推荐的项目有青浦赵巷的国贸虹桥璟上和浦东周康的碧云漫悦；600万级预算值得推荐的项目有宝山大场的保利海

上臻悦和闵行华漕的中国铁建花语前湾；700万级预算值得推荐的项目有浦东唐镇的安高申宸院和闵行梅陇的中国铁建万科朗诗花语。

800-1200万级的新盘有12个，其中，800万级预算值得推荐的项目有闵行莘庄的保利建工海玥锦上；900万级预算值得推荐的项目有中国铁建万科朗诗花语、安高申宸院以及保利光合跃城的4房；1000-1200万级预算值得推荐的项目徐汇滨江和杨浦滨江的3房和保利建工海玥锦上的4房。

物资回收

**高价收旧书
画银元家具**
准国旧大正堂高价收旧瓷器·玉器佛像·香炉·印章·砚台·旧扇子竹木牙雕·古纸币·旧箱子像章·小人书·旧旗袍·旧被面·布料·文学书籍等免费上门估价
南昌路611号近襄阳南路
汤经理 52733361 13564330778

物资回收

为民调剂
本店以雄厚的实力，收购旧红(白)木家具，新旧字画，名人信札，旧书碑帖，连环画，邮票，钱币，像章，旧瓷，旧玉，紫砂，竹木牙雕，文房用品，及其它古玩杂件，名贵酒类，阿胶，工艺品等。
徐汇区宛平路1号(近淮海中路)
63232582 13701722984 沙先生

物资回收

古月轩 高价收购
红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路160号(近四川北路)
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告