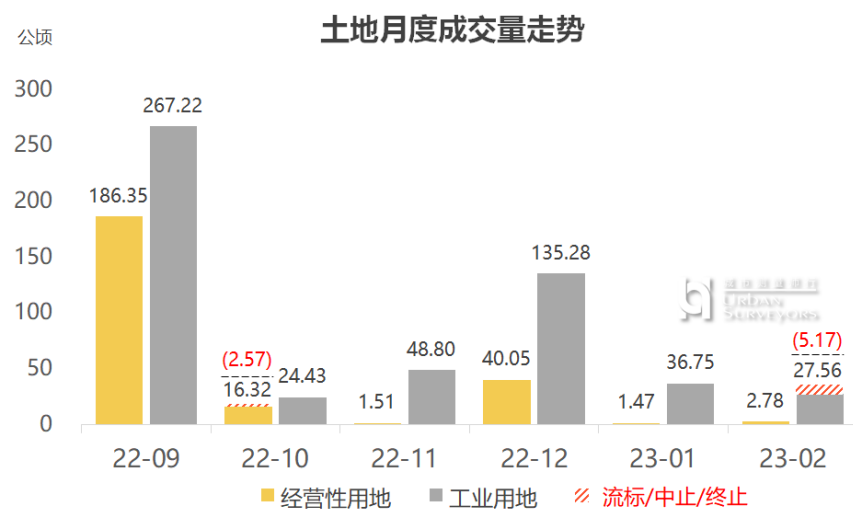




2023 年 2 月上海土地招拍挂市场

——土地供求低位运行——

整体成交



2 月上海土地成交整体低位运行, 土地出让金不足 8 亿元, 1-2 月土地出让金累计 18 亿元。经营性用地新增供应的 5 幅地块均在月内去化; 工业用地供应 13 幅, 终止 2 幅, 当月成交 11 幅, 成交面

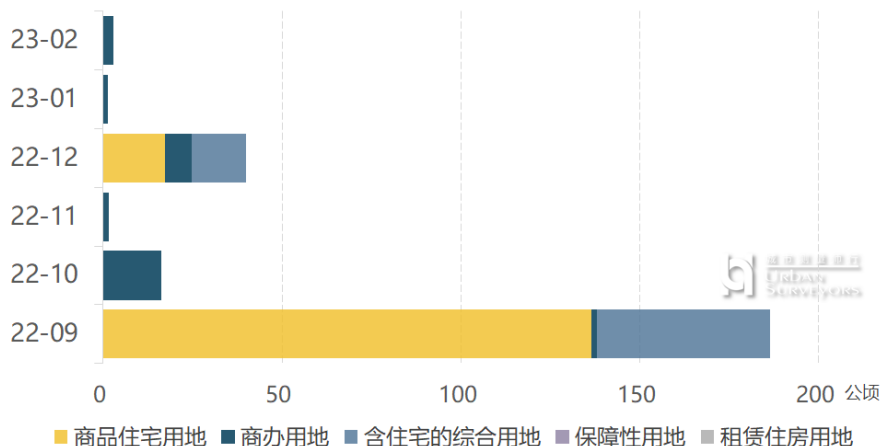
积环比小幅回落。“两集中”政策背景下经营性用地供应表现出较强的阶段性特点，3月16日上海土地市场发布了今年首批集中供地出让公告，起始总价达483亿元，土地市场有望逐步恢复。

2月经营性用地市场交易

易仅商办用地一类。成交地块分布在嘉定、松江和浦东新区，平均体量约0.56万平方米。由于缺乏住宅用地供应，今年前两个月经营性用地交易量处于历史低位。

经营性用地分类成交

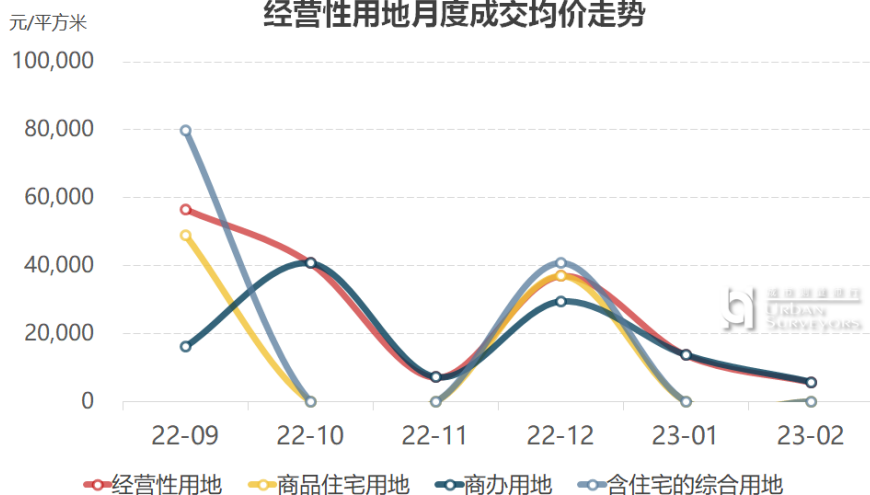
经营性用地分类月度成交分布



价格水平整体回落

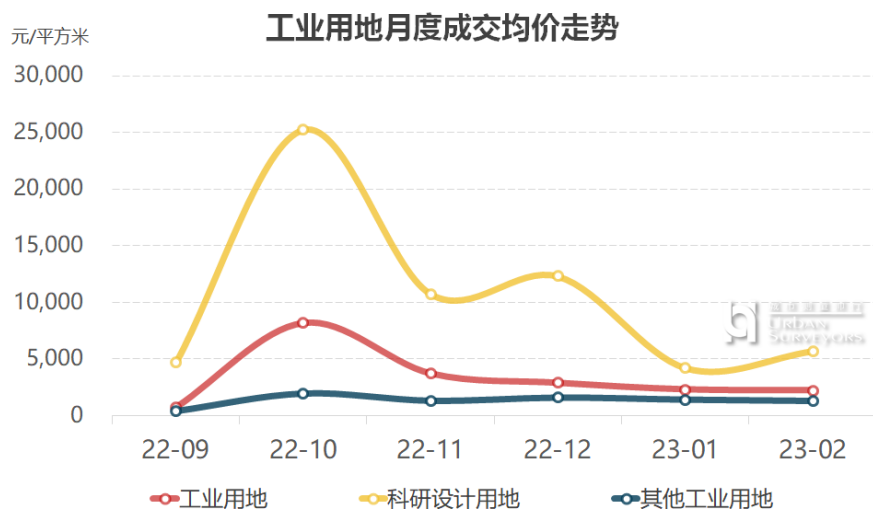
成交均价

经营性用地月度成交均价走势



2月，上海经营性用地成交均价（此处地价为土地地价，非楼板价，下同）持续走低，环比1月下降57.93%，约为5782元/平方米，达近半年价格新低。月内成交的5幅地块中，多数被规划用于建设

菜市场、加油站，整体呈现面积小、单价低的特征。



工业用地方面，本月均价与上月相比基本持平，达2232元/平方米。具体来看，3幅科研地块成交均价皆未超过万元，其中嘉定区成交地块达到8711元/平方米，但由于体量较小不足以支撑整

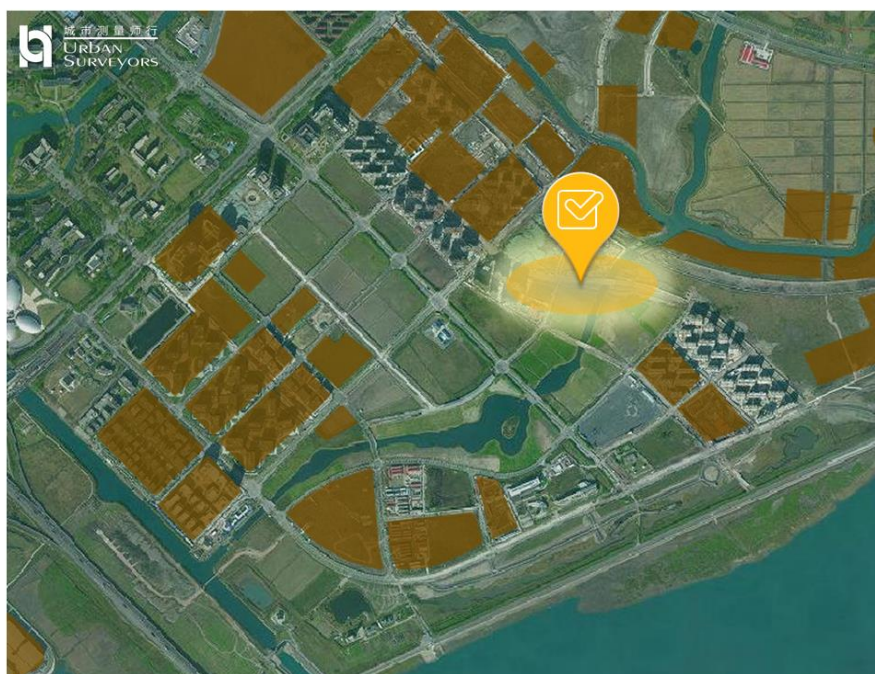
体均价；其他工业用地多数位于外围区域，地价水平较低，拉低整体均价。

——个案分析——

● 经营性用地——自贸区临港新片区 PDC1-0402 单元 C04-06、C06-01 地块

地块位于滴水湖南部，土地用途为商业用地，由上海金桥临港综合区投资开发有限公司竞得，成交计容建筑面积为2.46万方，成交总价8859万元，成交楼面地价3600元/平方米。

临港新城 103 片区作为产城融合新区，将开发建设大



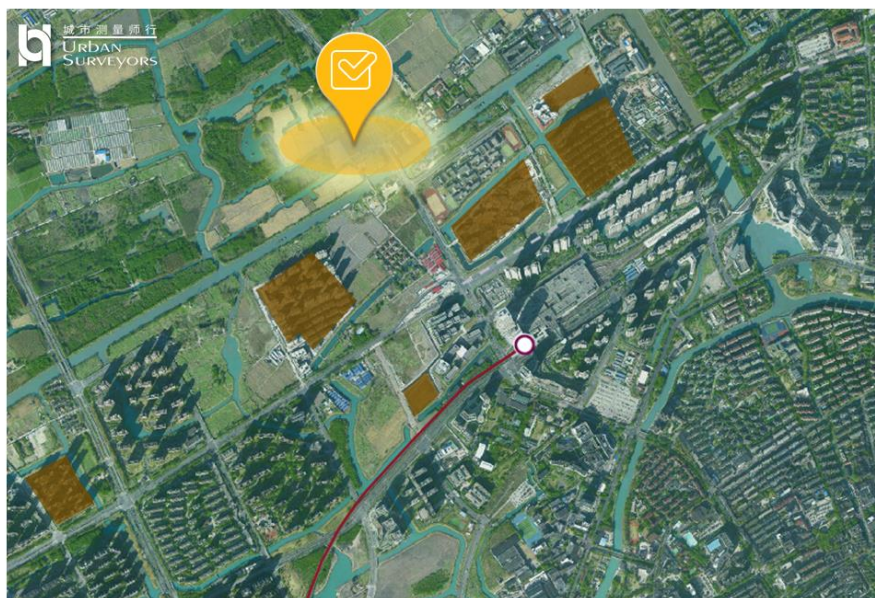
地块位置示意图

体量的科技创新城和顶尖科学家社区。目前区域内仅有一个规划建设的大型商业体，且主要服务于板块中部的科学家社区。该地块预计将于2025年竣工，拟建设精品型社区商业，建成后将为南部

科技创新城的办公人群及周边科技创新人才提供业态多样化的商业配套。

● 产业用地——嘉定区嘉定新城主城区 JDC11201 单元 26-04 地块

地块位于 11 号线嘉定北站附近，土地用途为科研设计用地，由上海嘉恒智芯企业发展有限公司竞得，土地成交面积 0.98 万方，成交计容建筑面积为 3.44 万方，成交总价 8554 万元，成交楼面地价 2489 元/平方米。



地块位置示意图

地块处于嘉宝智慧湾未来城市实践区范围内，是区域内的**首发地块**。嘉宝智慧湾作为上海五大新城的十大样板区之一，将以生态型科创产业为特色，通过融合汽车芯片产业、绿色生态资源和舒适生活的空间，打造建设实践“双碳”目标的智慧产业社区。**本地块作为嘉宝智慧湾的重要组成部分，将围绕数字经济产业，集汽车、芯片、软件、数据于一体，打造汽车半导体研发设计产业功能区。**

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2023 年

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路1号新金桥广场11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描
下方二维码阅读

