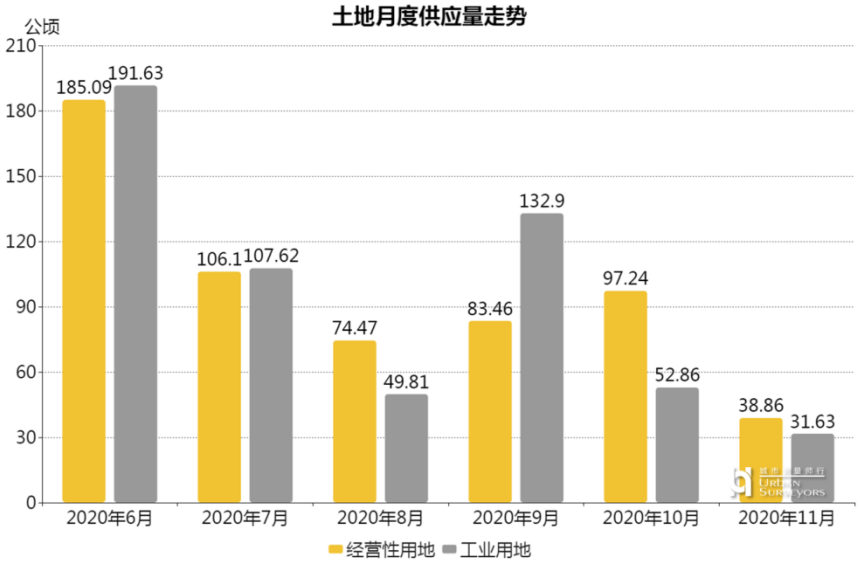


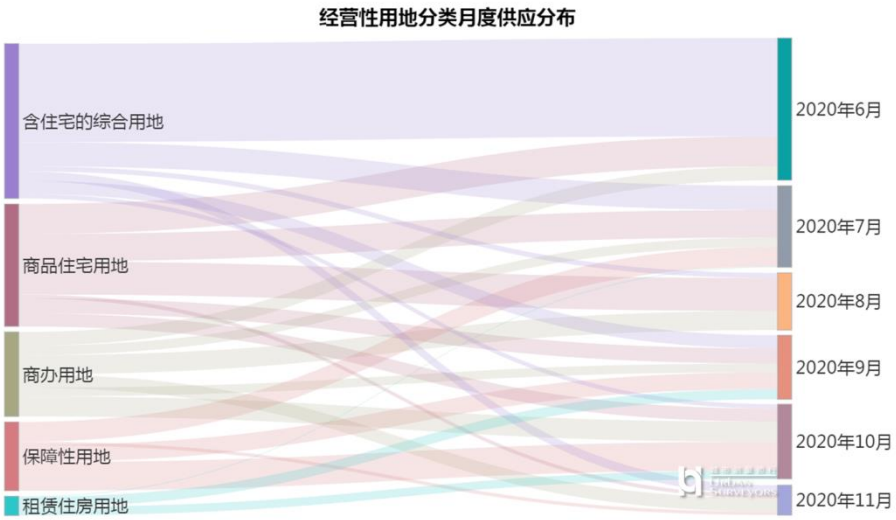
2020 年 11 月 —— 市场供求节奏放缓，高价地块提振全市均价

整体供应



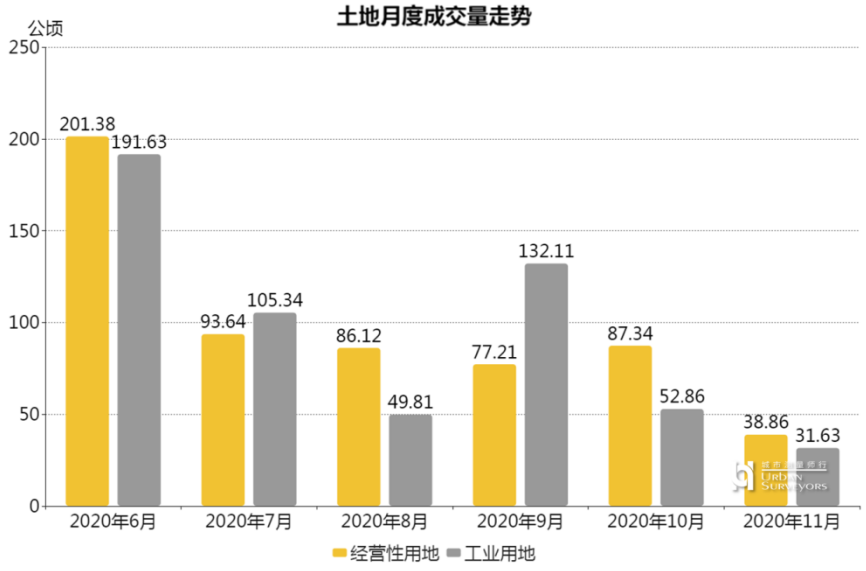
临近年末，11 月上海土地市场降温明显，两类用地供应量均回落至近半年最低值。其中，经营性用地供应面积环比减少超六成；工业用地 6 幅地块入市，仅高于今年 3 月的水平。

分类供应



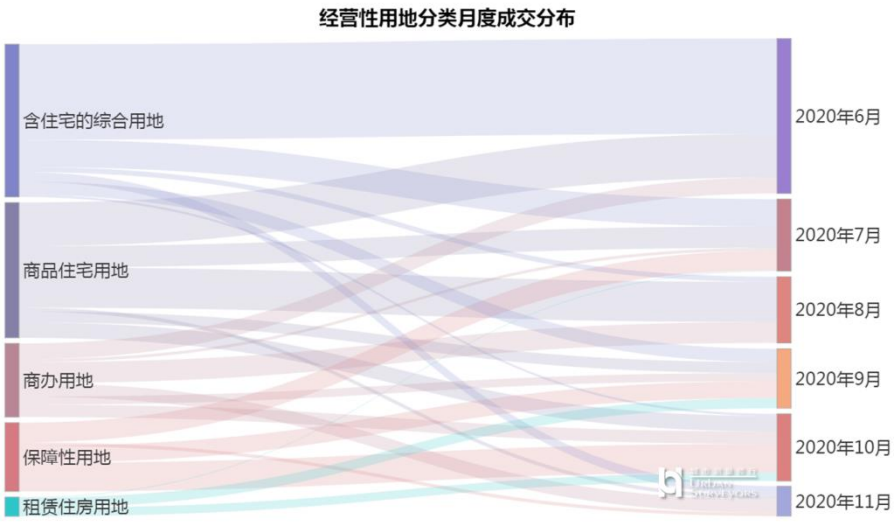
11 月各类经营性用地供应中，商办用地位列榜首，本月共有 8 幅地块入市，超过经营性用地供应幅数的六成；含住宅的综合用地排名第二，供应面积超过 12 万方；商品住宅用地位列第三，本月 2 幅地块挂牌交易；保障性用地排名第四；本月租赁住房用地无供应。

整体成交



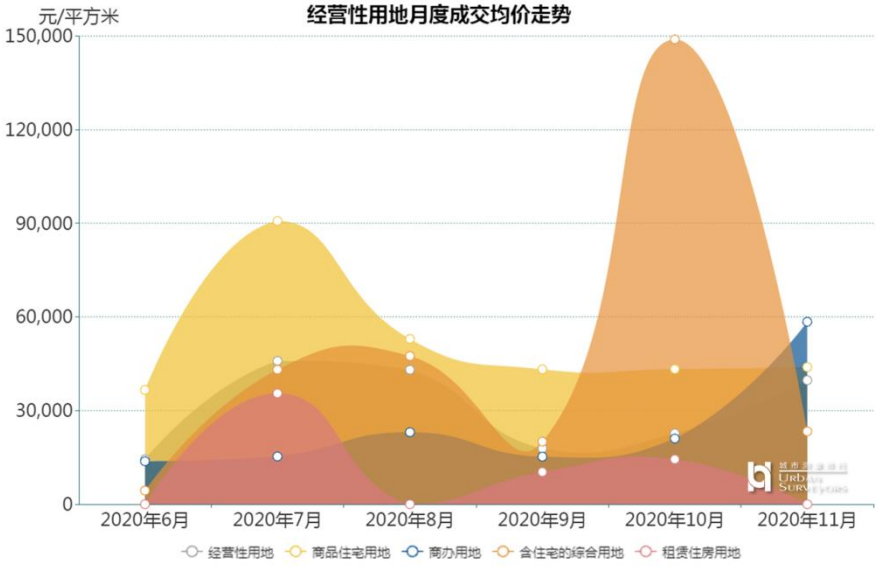
11 月上海土地市场受供给影响，成交同样处于下行通道。经营性用地成交量同环比均出现大幅下滑，成交面积为近一年最低值；相比之下，工业用地成交降幅较小。此外，本月挂牌入市的所有地块均在月内成交，未出现延迟交易的情况。

分类成交



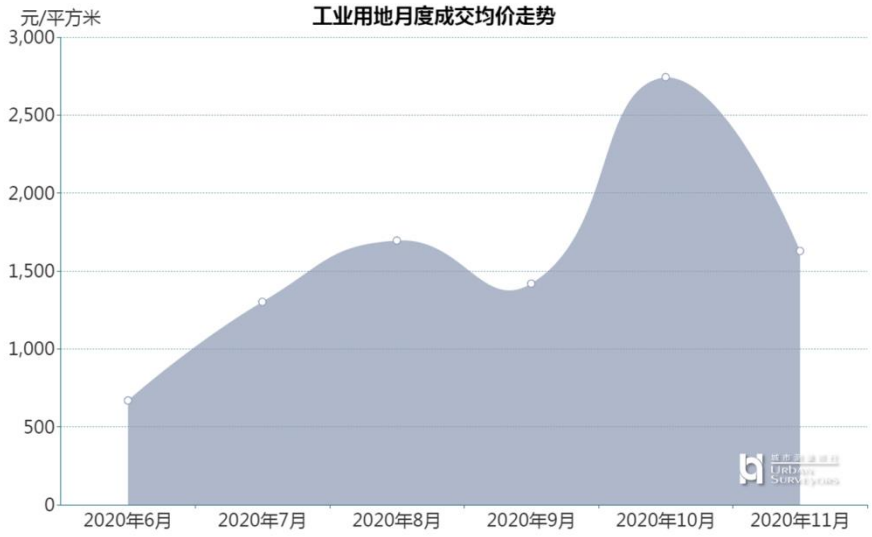
11 月经营性用地分类交易市场中各类用地排名与供应一致。商办用地位列各类用地之首，成交面积占比接近 45%；含住宅的综合用地排名第二，本月有一幅体量超过 9 万方的大型地块成交；商品住宅用地和保障性用地分列第三、第四位；租赁住房用地本月无成交。

成交价格



2020 年 11 月经营性用地成交均价（此处地价为土地地价，非楼板价，下同）持续上扬，环比涨幅超过 75%，分类来看，商办用地及商品住宅用地的成交均价表现为环比提升。本月成交地块中，杨浦区一幅商办地块表现突出，土地面积超过 5 万方，成交地面单价超过 12.43 万元/平方米，带动全市经营性用地均价水平提升超过 58 个百分点。

工业用地方面，成交均价环比回落，本月交易地块主要位于外围区域，整体价格水平较低，而高价科研用地由于体量较小，对全市均价影响不大。



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 2020 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



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

