

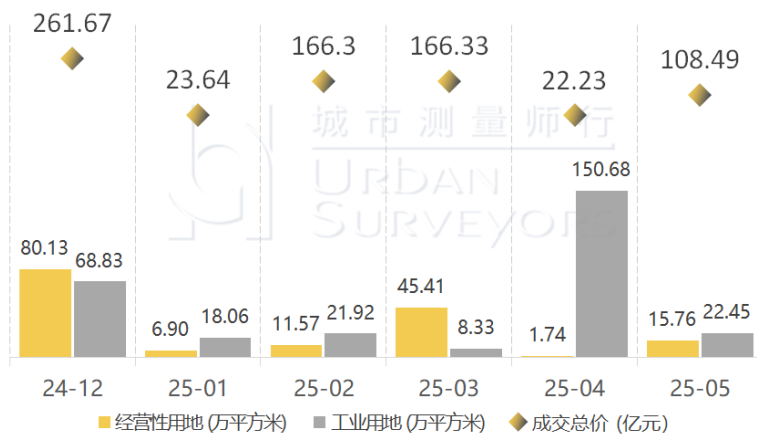


## 2025 年 5 月上海土地招拍挂市场

### 整体概览

#### 四批次集中供地揽金 97 亿元，常态化供地市场回归“本色”

##### 月度成交量价走势



数据来源：城市资管服务云平台

5 月，上海第四批次集中供应的涉宅用地成功出让，成交总价约 97 亿元。

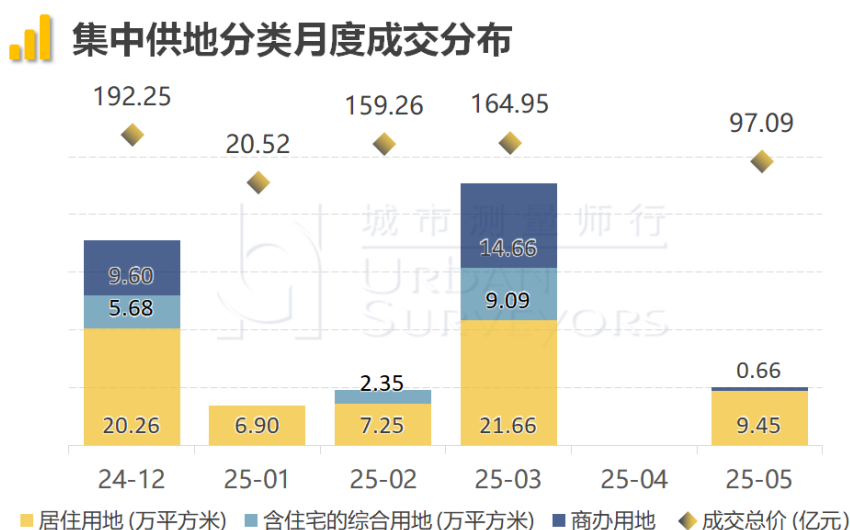
常态化供地市场回归平稳状态，成交总面积约 28 万平方米，成交总价约 11.4 亿元。

另，5月9日上海土地交易市场官网发布第五批次住宅用地出让预告，拟出让6幅地块。其中，宝山区和浦东新区均有组合出让地块，分别由6幅和2幅地块组成。上述地块计划于6月19日举行现场交易。

## 集中供地

### 地块两极分化显著，虹口组合出让地块仅底价成交

上海2025年第四批次集中供地均在5月完成出让，共出让4幅涉宅用地（其中1幅为组合出让地块），起始总价为84.07亿元，总出让面积为10.1万平方米。最终，地块总出让金达97.09亿元，共有2幅地块溢价成交。



数据来源：城市资管服务云平台

虹口区 C080101 单元 hk196-08 地块、hk196-06 地块虽然有较为明显的区位优势，但“住宅+商业、文体”的组合出让模式一定程度上影响了溢价，最终以底价成交。杨浦区 N090602 单元 L4-02 地块位于东外滩规划核心区，受到多家房企竞争，最终以 26% 的溢价率被保利置业竞得，成为本次成交溢价率最高的地块。

## 常态化供地

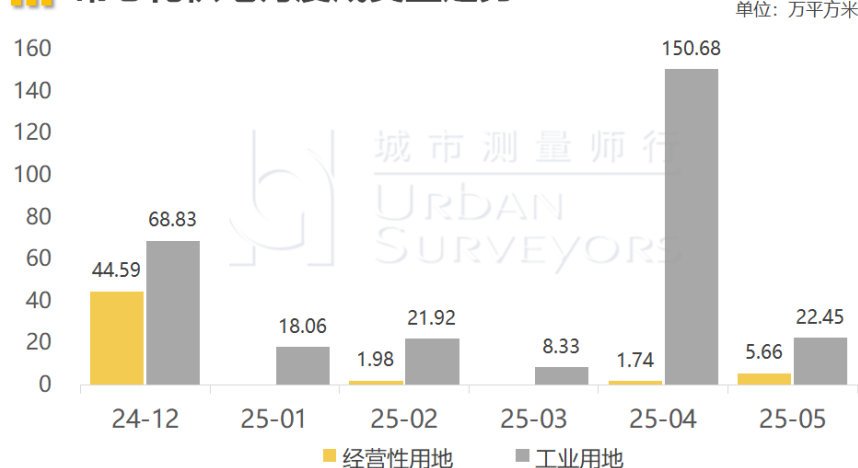
### 01 经营性用地市场依然低迷，工业用地成交量回到近一年平均水平

5 月，常态化供地市场中经营性用地共成交 11 幅商办用地。其中，位于青浦朱家角的 7 幅办公楼、商业地块以组合形式出让，组合地块总面积达 3.78 万平方米。

工业用地方面，5 月新增供应 9 幅地块，且均在当月成交。

鉴于 4 月份曾有一幅超大面积地块成交，本月土地成交面积显著下降，约为 22.45 万平方米。但若剔除今年 4 月的异常情况，5 月成交量处于近一年平均水平。

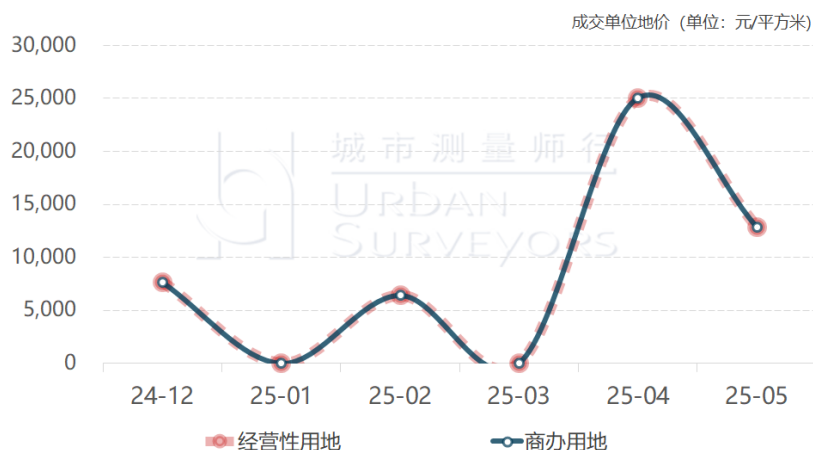
常态化供地月度成交量走势



数据来源：城市资管服务云平台

### 02 经营性用地均价回落，工业用地均价小幅回升

经营性用地月度成交均价走势

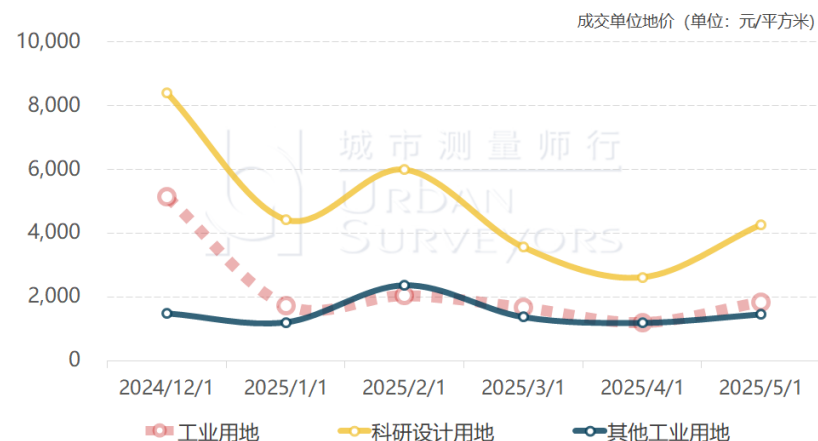


数据来源：城市资管服务云平台

5 月，上海经营性用地成交单位地价降至 12871 元/平方米。尽管有一幅位于黄浦区的办公楼、机关团体用地，其单位地价超过 10 万元/平方米，但由于大部分地块位于外围区域，因此该高价地

块对整体经营性用地均价的提升作用有限。

### 工业用地月度成交均价走势



5 月, 科研设计用地成交 3 幅, 位于青浦区华新镇, 成交单位地价为 4258 元/平方米; 其他工业用地共计成交 6 幅, 均位于外环线以外区域, 平均成交单位地价约 1450 元/平方米。

因科研设计用地成交占比上升, 且其均价较上月有所上涨, 5 月工业用地平均成交单位地价出现较为明显的提升, 超过 1800 元/平方米。

## 03 个案分析

### ● 经营性用地——黄浦区 C010102 单元 079-01 地块及 079-02 地下空间地块

数据来源: 城市资管服务云平台

地块位于黄浦区人民广场板块, 交通便利, 配套完善。地块规划用途为办公楼、机关团体用地, 土地面积约 0.5 万平方米, 由上海金泓晟企业发展有限公司竞得, 成交总价为 54288 万元。



地块位置示意图

根据出让文件要求，受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持办公物业建筑面积不低于 60%。在行业引入方面，须遵循黄浦区“3+3”产业规划导向，重点引进总部型企业。此外，地块内须配置社区事务受理服务中心及其业务用房、派出所等公共服务设施，且上述设施的产权需无偿移交至区政府指定部门。

地块位于南京东路-人民广场功能组团，其建设不仅有助于提升土地利用效率，完善社区公共服务配套体系，探索功能复合化布局新模式。同时，该地块的建设还将吸引更多总部型企业入驻，进一步优化区域产业结构布局，为区域经济注入新的活力。

## ● 产业用地——青浦区华新镇 QPS6-0201 单元 11-10 地块、13-05 地块、14-05 地块

数据来源：城市资管服务云平台

3 幅地块位于青浦区华新镇，近在建中的上海市域铁路示范区线凤溪站。规划用途为科研设计用地，均由中交新风溪(上海)城市建设发展有限公司竞得，3 幅地块合计成交土地面积约 3.06 万平方米，成交总价为 13023 万元。



地块位置示意图

根据出让文件规定，地块可转让部分，采用先租后售方式，在承租人产业绩效、研发投入等指标达到设定条件后再转让。采用直接转让比例不得超过可转让物业的 60%，且受让人应为符合产业准入要求的企业或研发机构，应经青浦区规划和自然资源局、青浦区华新镇人民政府同意。

拿地企业隶属于中交集团，依托中交集团在产业集聚与资源整合方面的优势，以华新镇特色

产业基础为导向，打造以“数字经济”为核心、“检验检测”为特色的产业研发集群，以“高效+高质”为准则，推进产城融合落地实施，助力区域产业能级提升，推动区域经济高质量发展，构建集研发、生产、服务于一体化的现代化产业示范园区。

#### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 6 月 12 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

#### 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 10, 11, 15-18F

邮编：200003

网址：[www.surea.com](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto:surea@surea.com)

电话：86 21 63589988