



超 212 亿元！第五批次集中供地收官，浦东曹路地块溢价率近 42%

01 交易结果

今年上海第五批次集中供地交易活动于 2025 年 6 月 20 日落下帷幕。

第五批次集中土拍共出让 6 幅涉宅用地，起始总价 192.47 亿元，出让面积 31.4 万平方米。最终，地块总出让金达 212.57 亿元，除宝山组合地块外，其余地块均溢价成交。

地块成交结果一览表

土地名称	土地用途	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/平方米)	成交 溢价率	竞得人
宝山区W12-1301单元90-01、91-01、92-01、93-01、94-01、87-01地块	宝山区W12-1301单元91-01地块	819533	25488	1.17%	中建八局
	宝山区W12-1301单元90-01地块				
	宝山区W12-1301单元92-01地块				
	宝山区W12-1301单元93-01地块				
	宝山区W12-1301单元94-01地块				
	宝山区W12-1301单元87-01地块				
杨浦区C090101单元01C5-02地块	居住用地	350000	95530	30.79%	保利发展
闵行区MHC10601单元01-22A-10地块	居住用地	314026	38775	12.95%	保利发展
青浦区QPS8-0101单元A18-12地块	居住用地	305280	26843	0%	大华集团
金山区JSC1-0403单元3-10-12地块	居住用地	126845	14820	9.78%	建发集团
浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元C1A-3、C1A-7地块	浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元C1A-3地块	210040	33957	41.68%	联发集团
	浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元C1A-7地块				

浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元组合地块溢价率最高, 达 41.68%, 被联发集团以 21 亿元斩获; 位于内环线以内的杨浦区 C090101 单元 01C5-02 地块热度较高, 吸引了六家房企(其中两家为联合体)参与竞拍, 最终该地块由保利发展竞得。而保利发展也是此次最大赢家, 还以 31.4 亿元成功竞得闵行区 MHC10601 单元 01-22A-10 地块; 青浦区 QPS8-0101 单元 A18-12 地块和宝山区 W12-1301 单元组合地块竞争相对温和, 以底价或低溢价成交。

本次土拍高溢价与底价成交并存, 尤其是核心区域或产业集聚区域的优质地块争夺激烈。而随着上海新兴产业区的持续涌现, 优质产业不断释放效益, 将吸引更多高端人才汇聚, 进而催生这些区域内的高品质住宅需求, 其产品供应结构与价格预期正发生变化。

02 热点地块介绍

1 杨浦区 C090101 单元 01C5-02 地块

杨浦区 C090101 单元 01C5-02 地块位于杨浦区东外滩板块，地理位置优越，距离轨交 12、18 号线江浦公园站和 18 号线平凉路站均在 1 千米左右，交通便利性显著。周边配套设施完善，教育资源丰富，涵盖上海市市东中学、上海市长阳实验学校等知名学校；商业配套方面，距百联滨江购物中心、东方渔人码头国际中心直线距离在 2km 以内，能够满足居民日常购物与休闲需求；医疗设施也较为便利，有复旦大学附属妇产科医院和上海市杨浦区中医医院。

该地块出让面积为 14655.15 平方米，计容建筑面积为 36637.87 平方米，容积率为 2.5，建筑限高 80 米，地块起始价为 26.76 亿元。



地块位置示意图

2023 年 7 月，保利置业集团旗下的上海盛真置业有限公司曾以 22.74 亿元竞得同区域的杨浦区平凉社区 01D4-06 地块（平凉街道 71 街坊）、01D2-03 地块（平凉街道 75 街

坊），溢价率为 10%，最终成交楼面价约 74250 元/平方米，房地联动价为 117000 元/平方米。此次 C090101 单元 01C5-02 地块的出让，同样吸引了不少企业关注，最终该地块以 35 亿元的总价被保利发展竞得，溢价率为 30.79%，成交楼面价达到 95530 元/平方米。

2 浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元 C1A-3、C1A-7 地块

浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元 C1A-3、C1A-7 地块位于上海市外环区域，紧邻金海湿地公园，距离 9 号线和 12 号线交汇的金海路站直线距离约 900 米。地块周边有上海第二工业大学和上海杉达学院金海校区，距离曹路宝龙广场和招商花园城直线距离均在 1 千米以内。



地块位置示意图

地块总出让面积为 42053.38 平方米，其中浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元 C1A-3 地块为住宅用地,容积率为 1.5,计容建筑面积为 56949.44 平方米,建筑限高 40 米；

浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元 C1A-7 地块为其他商服用地，容积率为 1.2，计容建筑面积为 4904.51 平方米，建筑限高 24 米；地块起始价为 14.82 亿元。

该组合用地周边竞品较少，其南侧的象屿联发金海汀雲台项目共计开盘五次，每次均触发积分。项目共有 620 套房源，均已售罄，销售均价为 63823 元/平方米。

而周边近 1 年成交的宅地仅 1 幅，即象屿联发金海汀雲台所属地块，由象屿&联发于 2024 年 4 月竞得，地块面积约 4.8 万平方米，容积率 1.5，成交金额约 23.6 亿元，成交楼面价 33065 元/平方米，溢价率 6.49%。

最终，浦东新区曹路科教园区(PDP0-0306)单元 C1A-3、C1A-7 地块被联发集团以近 42% 的溢价率、21 亿元的总价竞得，成交楼面价达到 33957 元/平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2025 年 6 月 20 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

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988