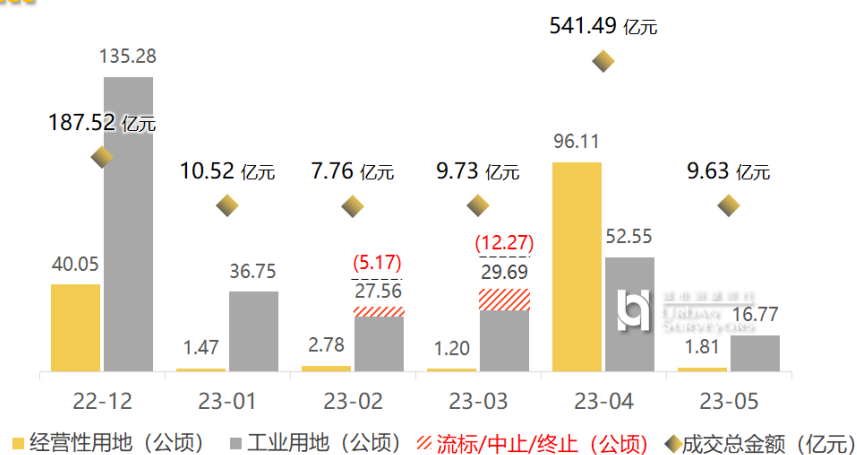




2023 年 5 月上海土地招拍挂市场

00 土地市场短暂休整

月度成交量价走势



数据来源：城市资管服务云平台

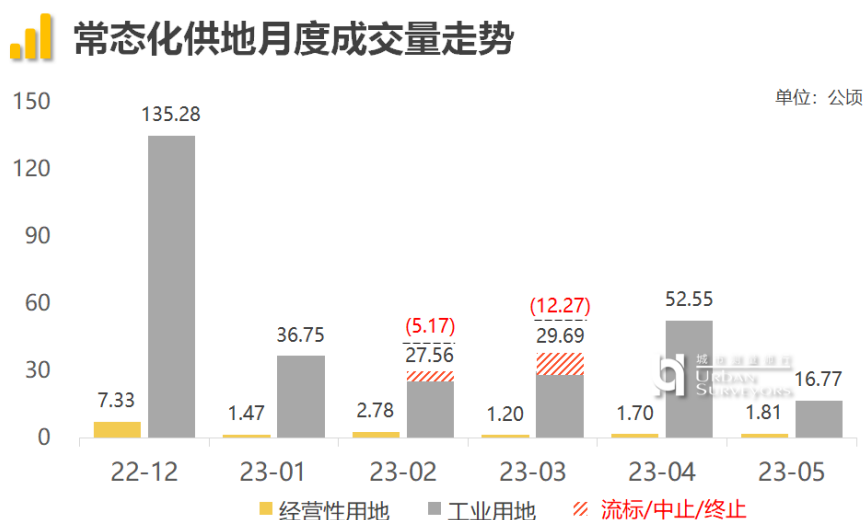
5 月, 上海土地市场整体降温, 土地出让金环比大幅下降至 9.6 亿元, 与今年首轮集中供地前各月份金额相当。

截至 5 月底，今年上海土地出让金累计达 845.82 亿元。另据出让预告显示，**上海第二批次集中供地拟供应 25 幅宅地，将于 7 月分两次出让**。经过两个月的调整，上海土地市场将再度回暖。

常态化供地

01 经营性用地市场持续低迷，工业用地大幅缩水

5 月，经营性用地新增供应 4 幅地块，仅涉及商办用地一类，在月内全部去化。成交总面积与一季度月均成交面积基本持平。4 幅地块分布在闵行、松江、宝山和嘉定，**单幅地块体量均未超过 0.7 万方**。

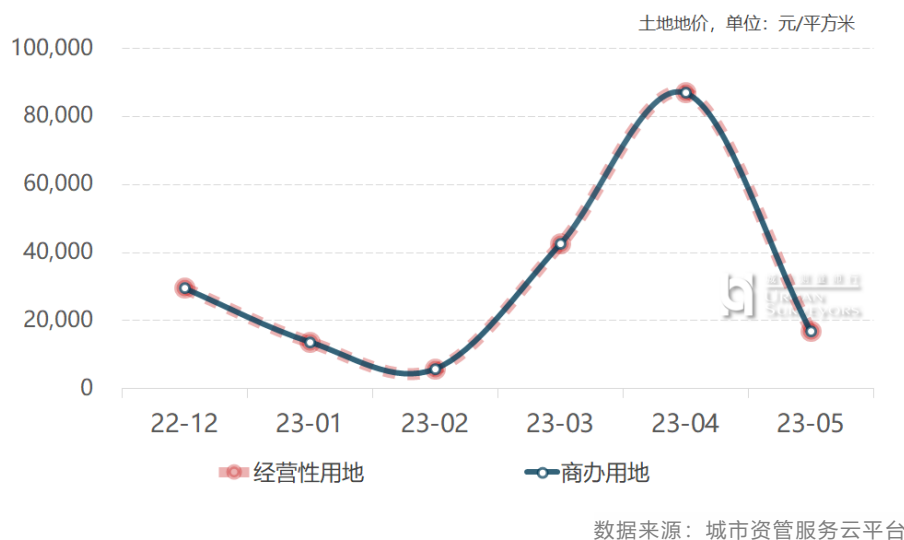


数据来源：城市资管服务云平台

工业用地大幅缩水，**仅新增供应 5 幅，包含一幅 3 月中止出让地块**。工业用地供应面积和幅数创今年单月新低，但均在月内成交。

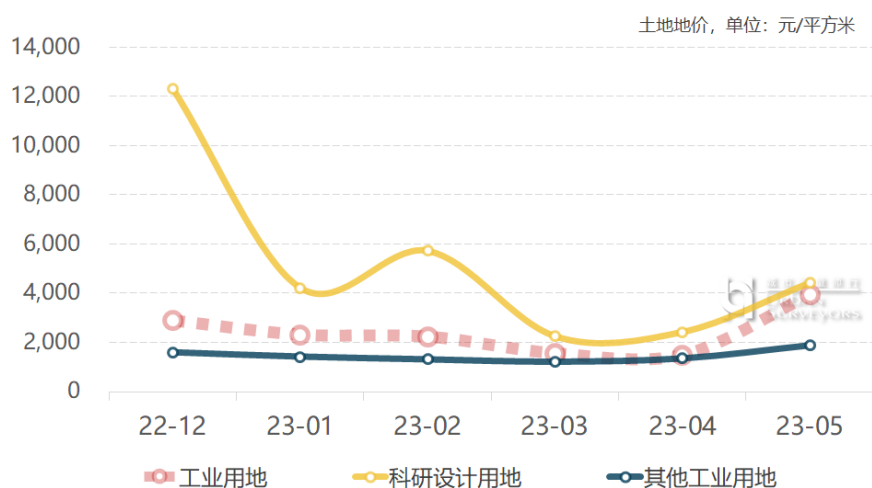
02 两类地块价格走势出现分化

经营性用地月度成交均价走势



5月，上海经营性用地成交均价（此处均价为土地地价，非楼板价，下同）大幅下滑，至16874元/平方米。由于本月成交地块主要分布在外围区域，整体地价水平较低，其中成交均价最高的地块也未超过2.5万元/平方米，拉低了全市经营性用地地价。价最高的地块，有力地拉升了全市经营性用地地价。

工业用地月度成交均价走势



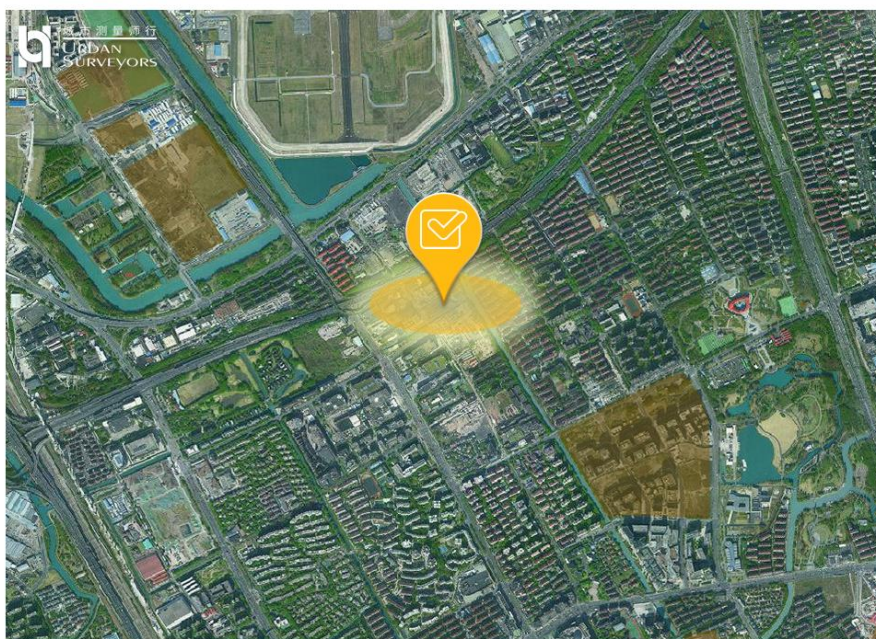
工业用地成交均价触底反弹，刷新近半年新高，至3926元/平方米。2幅科研用地表现亮眼，呈现面积大、均价高的特点。其中位于宝山区的地块成交均价超过5000元/平方米，有力拉升全市工业用地均价。

03 个案分析

● 经营性用地——闵行区七宝镇闵行新城 MHPO-0102 单元 08-04 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于 10 号线航中路
站附近，土地用途为商办用地，
由中国建筑一局(集团)有限公
司竞得，成交计容建筑面积为
1.34 万方，成交总价 16540
万元，成交楼面地价 12343 元
/平方米。



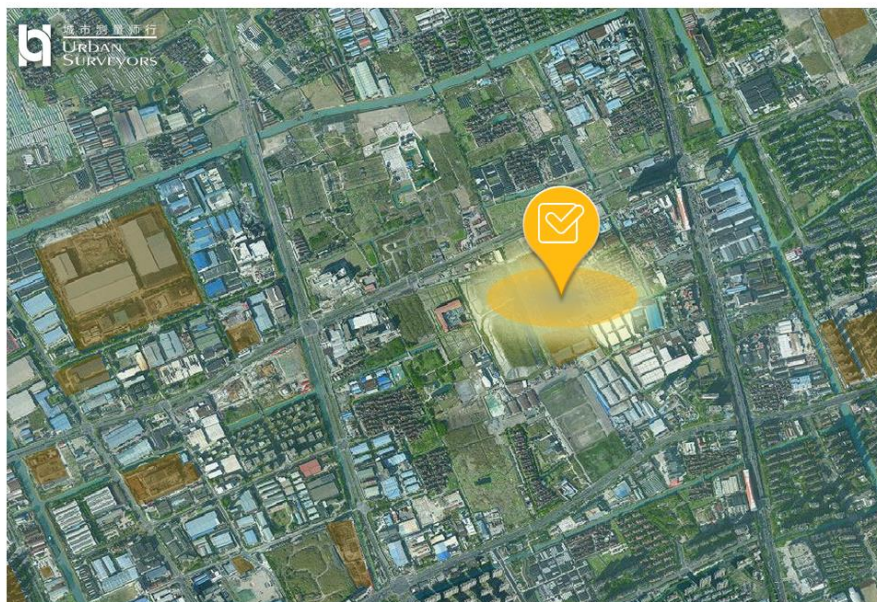
地块位置示意图

该地块位于虹桥商务区与七宝商务区之间，距离上海虹桥国际机场仅 3 公里，且在 2 公里范围内拥有七宝万科广场、宝龙城等多个商业综合体。地块规划用于建设**中国建筑一局华东区域总部大楼，并迁入中建一局总公司及多家子公司**。作为大型建筑企业，中建一局在此设立总部，不仅能利用优势资源汇聚高新人才，也能为**推动闵行区及长三角区域高质量建设发展注入新动能**。

● 产业用地——宝山区杨行蕰川社区 BSP0-0402 单元 34-08、34-10 地块

数据来源：城市资管服务云平台

地块位于 1 号线友谊西路站附近，土地用途为科研设计用地，由上海元数创港科技有限公司竞得，土地成交面积 9.33 万方，成交计容建筑面积为 27.98 万方，成交总价 47841 万元，成交楼面地价 1710 元/平方米。



地块位置示意图

该地块位于宝山区杨行镇国际元数创港范围内，**规划用于国际元数创港项目一期建设，是整个项目的先行启动区。**宝山国际元数创港定位为数字科创主阵地，专注于构建以数字视觉化应用为主的元宇宙数字基础设施。本地块是宝山国际元数创港的重要组成部分，将**围绕元宇宙和数字经济双赛道**，通过引入国内外领先的元宇宙相关产业，建设数字合成研发中心，**形成元宇宙技术产业集群，助推宝山“北转型”发展建设。**

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@sura.com

电话：86 21 63589988

城市测量师行
独家数据 最新热点



长按图中二维码
即可识别关注!



城测行业务咨询

长按识别二维码
点击下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com