

中国房地产 快评



上海土拍：绿城摇得徐汇滨江地块，时隔8年刷新全国楼板价纪录

文/马千里、邱娟

8月7日，上海新一轮集中土拍如期开拍，挂牌的5宗地均成功出让，总成交建面25.6万平方米，成交总金额109.5亿元，整体溢价率为12.1%，刷新了2023年以来月度溢价率历史纪录。从土拍热度来看，本轮土拍延续上轮的冷热分化，徐汇滨江地块溢价30%成交，虹口江湾地块低溢价成交，余下的浦东北蔡、奉贤新城、青浦重固三地均底价成交。房企方面，除传统的央国企外，民营房企参拍积极性明显提升，绿城和宸嘉均有参拍，结果来看，绿城成为最为赢家，徐汇滨江和虹口江湾地块均被绿城摇号或溢价拿下，其余三地均被央国企或城投底价竞得。

一、徐汇滨江小米地块重新回炉上架，起拍价已刷新全国单价地王纪录

本批次土拍是‘沪九条’出台后的第二批宅地出让，自上轮起，上海土拍取消自2021年实行的溢价率10%封顶原则，在出让条件中也没有房地联动价的相关规定。今日竞拍的5宗地中，徐汇滨江地块比较特殊，该地曾在2021年由小米竞得，当时性质是商业办公用地，成交价15.5亿元，折合楼面价31001元/平方米。后该地被政府收储后重新上架，用地性质调整为住宅用地，起始价为36.96亿元，且未设中小套型比例要求，并以“招挂复合”方式出让，最高总价限制为48.048亿元，如果地块最终达到最高限价，将采用摇号方式确定竞得者。

值得注意的是，该地起始楼面价达100805元/平方米，已经超越融信的全国单价地王纪录。2016年，融信以总价110.1亿元、溢价率139%拿下上海静安区中兴社区地块，楼面价约100218元/平方米，成为当时全国单价地王。不仅如此，今日竞拍的徐汇滨江地块**不设置房地联动价**，给了市场更多想象空间，徐汇滨江的价格体系有望再次被刷新，因此该地楼板价必将刷新全国名义单价纪录。

表：2014年1月1日以来上海涉宅地楼板价TOP10地块成交信息（亿元、元/平方米）

土地名称	成交方	土地属性	成交总价	溢价率	成交楼板价(元/m ²)	成交日期
徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	绿城	纯宅地	48	30%	131045	2024-08-07
闸北区中兴社区 N070202 单元 332-01-A、333-01-A 地块	融信	商住	110	139%	100218	2016-08-17
长宁区新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	上海城投	纯住宅	28	10%	99887	2022-07-25
虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块	招商蛇口	纯住宅	57	20%	92648	2021-02-09
黄浦区豫园社区 210F-01、210G-01、211J-01 地块等	上海城投	商住	176	0%	89567	2021-01-05
杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	保利发展	纯住宅	22	21%	88462	2024-07-09
徐汇区斜土街道 xh128D-06 地块	香港置地, 招商蛇口, 徐汇城建	纯住宅	47	10%	86285	2022-06-01

杨浦区江浦社区 R-09 地块 (大桥街道 115 街坊)	金隅	纯住宅	69	38%	85764	2020-07-31
徐汇区田林街道 167-02 (n) 地块	中铁置业	纯住宅	19	9%	85505	2023-04-18
普陀区石泉社区 W060402 单元 B3-2 地块	融创中国, 厦门建发, 南昌市政	纯住宅	65	36%	84346	2021-02-20

数据来源: CRIC

二、房企参拍热情市郊区冷热不均，徐汇滨江地块多达 7 家房企/联合体参拍

据了解，本次挂牌的 5 宗地中，浦东北蔡、奉贤新城、青浦重固等偏远地块均仅有 1 家房企参拍，虹口江湾地块有绿城、象屿、保利发展 3 家房企参拍，徐汇小米地块有多家房企/联合体参拍，包括保利、招商&徐汇城投、中海&西岸集团、华润、绿城、越秀&象屿、宸嘉等参与竞买。总的来看，一如预期，房企参拍热情冷热不均。从竞拍房企名单来看，依然以央国企为主，民营房企仅有绿城和宸嘉发展参拍。

表：上海 2024 年 8 月 7 日土拍房企参拍情况

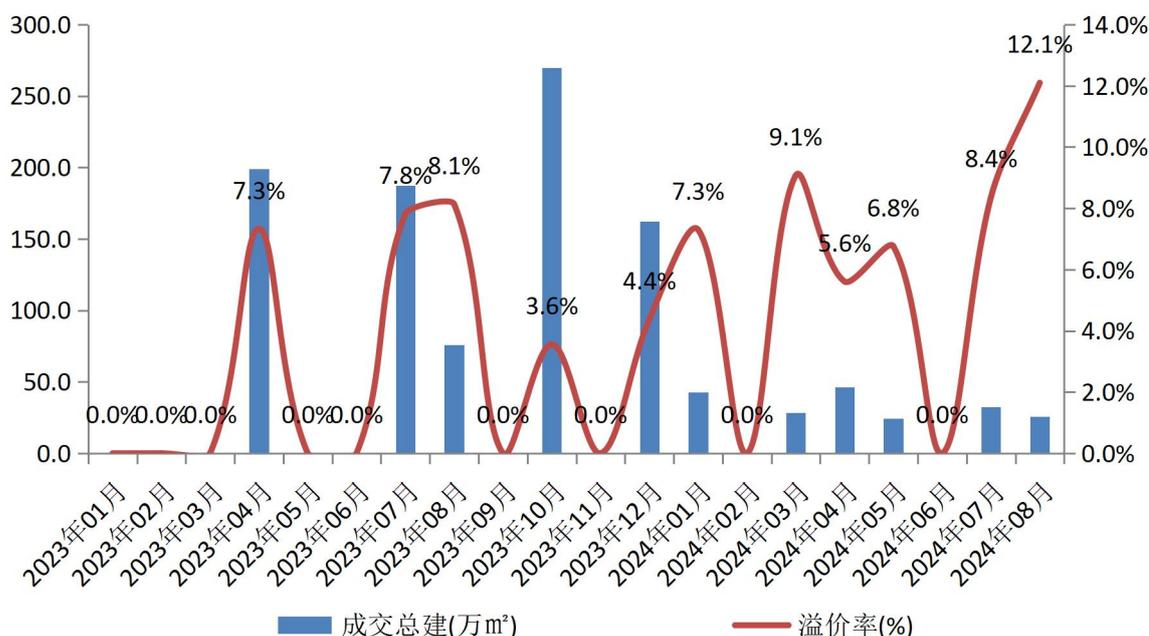
土地名称	参拍房企数量	参拍房企
徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	7	保利、招商&徐汇城投、中海&西岸集团、华润、绿城、越秀&象屿、宸嘉
虹口区江湾镇街道 HK0017-18、HK0017-21、HK0018-31 地块	3	绿城、象屿、保利发展
奉贤区奉贤新城 11 单元 A02C-03 地块	1	奉贤新城公司
浦东新区北蔡楔形绿地 C06-01 地块	1	浦开
青浦区重固镇福店路东侧 36a-01 地块	1	保利发展

数据来源: CRIC

三、1 宗地封顶摇号、1 宗低溢价、3 宗底价成交，市场分化行情延续

与 7 月土拍表现基本一致，上海本轮土拍市场热度冷热分化。具体来看，挂牌的 5 宗地，1 宗地封顶摇号、1 宗低溢价、3 宗底价成交，**整体溢价率高达 12.1%，刷新了 2023 年以来月度溢价率新高。**

图：2023年1月-2024年8月上海涉宅地土拍溢价率走势



注：2024年8月数据截止8月7日。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

其中，徐汇滨江小米地块位于徐汇滨江板块，紧邻西岸金融城，周边优质配套丰富，并且该地块没有中小套型比例要求、最低套数和保障房，可以打造豪宅产品，周边同类的香港置地启元项目，全部为258-548 m²的大户型房源，均价178000元/m²，于今年4月开盘热销，认购率235%，两个小时就清盘。如此高的去化预期引得保利、招商&徐汇城投、中海&西岸集团、华润、绿城、越秀&象屿、宸嘉多家房企积极参拍，经过72轮竞价触达地价上限进入摇号环节，招商&徐汇城投、中海&西岸集团、绿城、宸嘉4家竞买人参与摇号，由绿城以总价48.05亿摇号斩获，成交楼面价131045元/m²，溢价率30%，溢价率为本批次最高。不仅如此，该地块成交楼面价也刷新了全国名义楼板价纪录，较融信地块高出30827元/平方米。

虹口江湾地块位于中外环，虽然地块位置不及徐汇小米地块，但交通还算便利，地块距轨道交通3号线江湾镇路站0.6公里，生活配套也比较丰富，该地引得绿城、象屿的竞争激烈，经过24轮出价，最终绿城以12亿元竞得，溢价率6.48%，楼面价48447元/m²。余下的浦东北蔡、奉贤新城、青浦重固地块略显冷清，各有一名竞买人报名，因此都以底价成交，竞买人分别是浦开、奉贤新城公司和保利发展。

表：上海2024年8月7日宅地竞拍结果（亿元，元/平方米）

土地名称	板块	成交总价	成交楼板价	溢价率	开发商
徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	龙华板块	48.0	131045	30%	绿城
虹口区江湾镇街道 HK0017-18、HK0017-21、HK0018-31 地块	凉城板块	12.0	48447	6.48%	绿城

奉贤区奉贤新城 11 单元 A02C-03 地块	南桥板块	25.5	20000	0.00%	奉贤新城公司
浦东新区北蔡楔形绿地 C06-01 地块	花木、北蔡板块	19.6	51010	0.00%	浦开
青浦区重固镇福店路东侧 36a-01 地块	重固镇板块	4.3	15300	0.00%	保利发展

数据来源：CRIC

四、新政效果边际递减，7月新房成交疲态渐显

值得注意的是，虽然受徐汇滨江稀缺宅地高溢价成交带动，本轮土拍溢价率刷新了2023年以来月度新高，但仍要注意楼市波动给土地市场带来的影响。CRIC监测数据显示：虽然受“517”新政的影响，6月份上海新房成交规模止跌回调，6月累计成交6643套，成交面积80万平方米，均价77417元/m²，同比跌幅收窄，新政效果显现。但到了7月份，新政效应递减，加上供应、高温等因素的影响，成交疲态显现，新房成交规模仅53.5万平方米，环比下降33%，同比较去年同期也有小幅下滑。

图：2023年1月-2024年7月上海商品住宅成交量月度走势



数据来源：CRIC

去化情况来看，7月共23盘入市，累计4457套房源。由于本月整体素质下降，整体去化率降至27%。去化表现优异：（≥70%）项目仅有4个，占比17%。市郊区及区域内部两级分化依旧明显，平推率上升。

二手房表现与新房类似，新政利好逐步释放后，7月二手房市场成交有相应回落，较6月下跌约27%，但仍高于新政前月均水位，二手房市场基本稳定住以价换量的局面。

五、民企参拍积极性提升，绿城运气爆棚、拿下本场最热门徐汇滨江小米地块

上海本轮土拍民企积极性明显提升，绿城、宸嘉均积极参拍，尤其是绿城，同时参拍徐汇滨江

和虹口江湾地块。竞拍结果来看，绿城运气最佳，摇中本场土拍最热门热度、也是参拍房企最多的地块——徐汇滨江小米地块收入囊中。不仅如此，绿城还以 6.48% 的溢价率斩获虹口江湾地块。余下的浦东北蔡、奉贤新城、青浦重固地块略显冷清，各有一名竞买人报名，因此都以底价成交，竞买人分别是浦开、奉贤新城公司和保利发展。

值得注意的是，绿城摇号拿下的徐汇滨江小米地块也是本场土拍中起拍总价和起拍单价最高的地块，经过 72 轮竞价触达地价上限进入摇号环节，招商&徐汇城投、中海&西岸集团、绿城、宸嘉 4 家竞买人参与摇号，由绿城以总价 48.05 亿摇号斩获，成交楼面价 131045 元/平方米，刷新了全国楼板价单价纪录。基于此，绿城也成为本场土拍最大赢家，以 60 亿元的总价拿下徐汇滨江和虹口江湾两宗地，成交金额占到本场土拍总金额的 55%。

表：上海 8 月 7 日土拍房企拿地情况（亿元，幅）

房企	拿地金额	拿地幅数	金额占比
绿城	60.0	2	55%
奉贤新城公司	25.5	1	23%
浦开	19.6	1	18%
保利发展	4.3	1	4%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总的来看，上海本轮土拍如期延续冷热分化的格局，整体溢价率升至 12.1%，刷新了 2023 年以来月度溢价率新高。挂牌的 5 宗地全部顺利成交，揽金额 105 亿元。其中徐汇滨江溢价 30% 摇号成交、虹口江湾地块 6.48% 低溢价成交，余下的三宗位置稍偏远的地块均底价成交，冷热分化十分明显。

究其原因，很大程度上还是与市郊区新房去化速度差异有关，尽管在“517”新政之后，市场有一定的积极效果，但是利好更多地集中在市区，中心城区优质项目更是出现“日光盘”，郊区项目去化缓慢，部分项目开盘去化率甚至在个位数。市郊区及区域内部两级分化也很好解释了上海土拍热度地分化，譬如徐汇滨江稀缺宅地得到热捧，青浦、奉贤等地均托底成交。不仅如此，随着新政效力持续释放并且边际递减，类似虹口江湾等市区非核心区域去化率将小幅回落，这些区域的土拍热度或有一定程度地下降。