

## 重点城市“单价地王”出让研究 ——以8月7日上海拍地为例

上海易居房地产研究院 副院长 严跃进

2024年8月7日

8月6日，关于“上海5宗地明日出让 徐汇区地块起始楼面价超10万元/平方米”的消息引起市场关注。最近两年全国土地市场的一个重要特点是，更多拿地资金和资源开始聚焦在优质城市、优质地块和优质物业上。结合上海徐汇的即将拍地情况，研究重点城市优质住宅用地尤其是单价地王的出让情况，对于我们把握当前土地市场规律、更好理解未来住房供应模式等都具有积极作用。

### 一、高价宅地出让情况

基于土地市场周期性和历史表现，我们精心梳理了自2015年起上海及全国重点城市纯住宅用地交易情况，本数据截止到2024年8月6日。同时基于楼板价指标进行的排序，我们总结出全国高价住宅用地出让呈现的几个重要特征。

#### 1) 聚焦核心区位

统计显示，重点城市优质宅地的出让，多集中于城市的中心地带，如上海长宁、虹口、徐汇，北京海淀，广州海珠，深圳宝安，以及成都锦江等。此类区域具有较好的区位优势，同时具备体量略大、市场消化状况极佳的地块。其成为很多房企购地的首选对象。

#### 2) 两个阶段特征略有差异

高楼板价的住宅地块出让，可以划分为两个阶段。第一阶段是2020年前，其与当时房地产市场的火爆行情紧密相连。同时这期间土拍的溢价率异常高。第二阶段是2020年后，受房地产市场下行压力和房企投资保守心态的影响，供地方面强化优质土地的供应，自然带动地价上涨，但此类地块交易的溢价率并不高。另外，对北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、成都、合肥和武汉的单价地王项目进行分析，可以看出，9幅土地中有7幅是在2020年以后出让的，这和各地供地模式、拿地模式发生重大变化有关。

### 3) 优质房企和优质项目具有较好的融合度

从此类土地的供应、交易、开发等情况来看，其属于非常好的“优质房企和优质项目”结合的用地。从此类高价土地的拿地房企来看，由于较多集中在2020年后，所以央国企的比重比较大。而从此类项目的开发情况看，均聚焦在高品质、高附加值的领域，也为高端住宅产品的供应提供了更好支持。

**表 1：上海纯住宅用地按楼板价 TOP5 排序 (2015-2024 年 8 月 6 日)**

地块名称	拿地时间	区域板块	拿地企业	楼板价(元/平方米)	溢价率
上海城投新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	2022-07-25	长宁北新泾板块	上海城投	99887	9.67%
2021 年 2 号公告虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块	2021-02-09	虹口四川北路四平路板块	招商蛇口	92648	20.04%
2024 年 060 号公告杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	2024-07-09	杨浦东外滩板块	保利发展	88462	21.18%
2022 年 016 号公告徐汇区斜土街道 xh128D-06 地块	2022-06-01	徐汇龙华板块	招商蛇口、徐汇城投、香港置地	86285	9.57%
2020 年 130 号公告杨浦区江浦社区 R-09 地块 (大桥街道 115 街坊)	2020-07-31	杨浦东外滩板块	金隅集团	85764	38.33%

数据来源：CRIC、易居研究院整理

**表 2：各重点城市纯住宅用地“单价地王”情况 (2015-2024 年 8 月 6 日)**

城市	地块名称	拿地时间	拿地企业	楼板价(元/平方米)	楼板价	溢价率
北京	京土储挂(海)[2023]016号北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-004-1 地块	2023/06/14	天恒置业	海淀四季青镇	89640	15.00%
上海	上海城投新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	2022/07/25	上海城投	长宁北新泾板块	99887	9.67%
广州	2023 挂-1128(海珠区琶洲西区 AH040331 地块(穗规划资源挂出告字〔2023〕95号))	2023/12/29	越秀地产	海珠琶洲板块	75670	58.74%
深圳	深土交告〔2015〕28号尖岗山 A122-0345 地块	2015/12/25	泰禾集团	宝安西乡板块	79907	177.61%

杭州	杭政储出[2019]12号纯住宅用地	2019/04/16	滨江集团	上城望江新城	45325	29.98%
南京	NO. 2023G55 建邺区兴隆街道兴隆大街以北、螺丝桥大街以西地块	2023/10/27	绿城中国	建邺河西板块	43473	15.00%
成都	JJ10(251):2023-044 锦江区琉璃乡金像寺4组地块	2023/12/12	仁和春天	锦江琉璃场板块	23500	43.29%
合肥	合肥滨湖科学城华山路以西、扬子江路以南滨科城BK202401号地块	2024/02/29	招商蛇口、平安不动产	滨湖省府板块	25050	54.16%
武汉	武告字(2020年)19号江岸区解放大道与头道街交汇处地块	2020/11/13	华润置地	江岸二七板块	30558	52.79%

数据来源：CRIC、易居研究院整理

## 二、市场意义

此次包括上海徐汇区地块的出让，对于我们理解大城市土地供应情况和规律具有积极的意义。我们认为，目前大城市高价住宅用地和优质住宅用地的出让，将带来三个积极的影响。

### 1) 助力改善型居住需求释放

最近两年历次重要会议都强调对改善型居住需求的支持。当前大城市核心区域优质住宅用地供应明显增多，对于高端房地产市场的供应、更好助力改善型居住需求释放等具有积极的作用。尤其是在新一轮发展中，对于“好房子”的要求增加，在户型设计、绿色低碳、智能数字化等方面，都有一些新的建造标准和规范。这都有助于此类地块率先打造高品质住宅项目，助力各城市住房消费结构升级。

### 2) 助于财政收入增加

优质地块和高价地块的出让，将直接带来土地出让金的增加。其将为政府筹集可观资金，有效缓解了地方财政压力。与此同时，此类土地出让金也可以转换为更多的公共服务资金，为社会综合发展提供更坚实的基础。尤其是今年下半年各地积极推进“以购代建”等工作。相关土地出让金的产生，也有助于为后续包括保障房房源收储等创造更坚实的基础。

### 3) 引导市场预期进一步向好

优质住宅用地的供应和成功出让，将向市场释放积极的强劲信号。其表明各地对于土地交易的底气是充足的，也说明房企投资意愿也是积极的。同时，此类

地块的出让,尤其叠加限价等政策的放松,客观上有助于后续房价的坚挺和趋稳。这对于各房地产参与者的市场信心提振具有积极作用,对于房地产产业链的信心恢复也具有积极的作用。

## 附录：8月7日徐汇区地块出让信息

标题：上海5宗地明日出让 徐汇区地块起始楼面价超10万元/平方米

发布日期：2024-08-06

信息来源：新京报报道

8月6日，据上海土地交易市场官微消息，8月7日上海共有5宗地块入市交易，涉及浦东、虹口、青浦等五个区域，出让面积11.56万平方米，总建筑面积25.55万平方米，起始总价97.7亿元。

其中，徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块（202407101）有效申请人数小于11人，根据出让文件规定，确定采用挂牌方式出让，现场交易会时间为8月7日下午2点。

据悉，徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块原为小米总部地块，现改为住宅用地，土地总面积19135.78平方米，容积率2.2，起始价36.96亿元，起始楼面价10.1万元/平方米，最高限价48.048亿元，上限楼面价13.1万元/平方米，未设中小套型比例要求，预计将打造高端住宅区。