



## 上海涉宅土地交易市场升温

季度内上海共拍卖12幅涉宅地块，其中两幅地块溢价率超30%，并创下13.1万元每平楼面价新纪录。

- 2024年第三季度共完成15笔大宗成交，合计成交金额达人民币135.8亿元，环比下降25%，同比下降47%。
- 本季度写字楼/商务园区板块交易放缓，以自用办公为目的的内资实体行业企业推动写字楼资产交易。
- 本季度零售板块交易额主要由一笔大额交易支撑，交易数量整体下降。
- 租赁公寓市场面临保租房交付入市与市场竞争加剧的挑战，季度内仅录得1笔总额1.8亿元的交易。
- 季度内上海共推出12幅涉宅地块拍卖，其中5宗溢价成交，静安曹家渡社区地块与徐汇斜土街道地块溢价率分别达到31.2%、30%。

“虽然市场条件仍然充满挑战，但政府已加大了政策支持力度，这表明政府正在采取更周全与统筹的方式来解决经济和市场面临的关键问题。”

简可，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯  
如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**  
主管  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@savills.com.cn

投资及资本市场部

**Louisa Luo**  
主管  
中国区  
+8621 6391 6688  
louisa.luo@savills.com.cn

第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权属于，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 上海大宗投资市场, 2019-Q3/2024

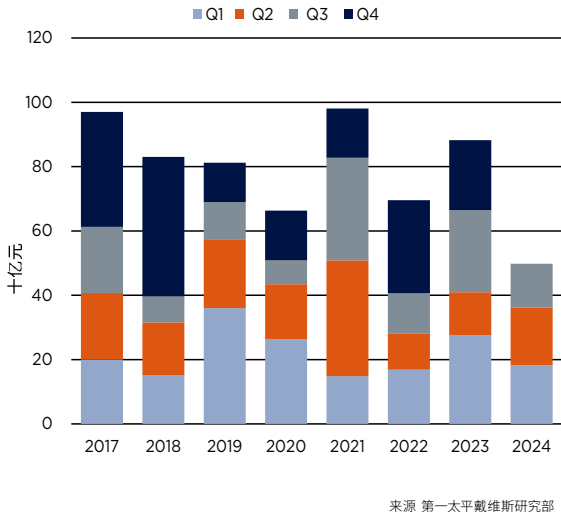
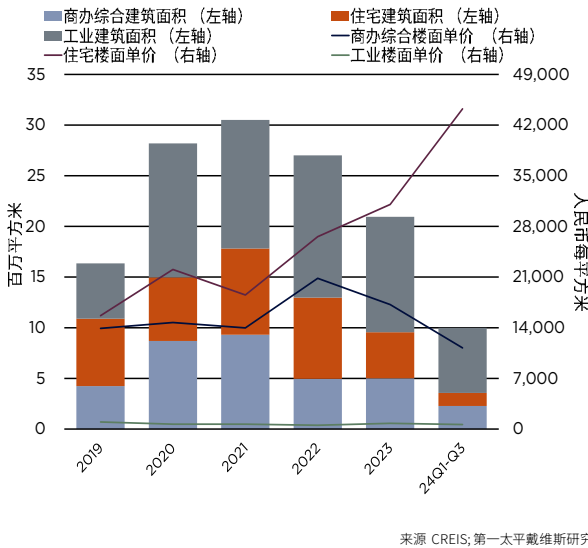


图2: 土地成交面积和楼面单价, 2019至Q3/2024



**市场概述**

2024年第三季度共完成15笔大宗成交, 合计成交金额达人民币135.8亿元, 环比下降25%, 同比下降47%。尽管投资额有所下降, 但投资情绪仍相对稳定, 数笔中额交易在季度内达成。

本季度综合体资产表现亮眼, 山东制造业民企瑞冬集团以近28.8亿人民币的价格收购了上海证大集团资产包, 印尼金光集团也以约17.2亿元底价收购上海星荟中心40%股权。

本季度写字楼/商务园区资产交易额环比下降60%, 虽然小规模自用交易依然活跃, 但是大规模投资性办公交易数量仍然有限。

上海租赁公寓市场投资额持续回落。由于建成交付的保租房项目与翻新完成的公寓项目同时大批入市, 租赁市场项目出租率与租金价格继续承压。

**写字楼市场**

三季度, 仅徐汇滨江板块的龙华万科中心一个新供应入市, 共6.9万平方米办公面积, 项目包含五栋销售型塔楼。截至三季度末, 全市甲级写字楼存量达约1,944万平方米。三季度全市甲级写字楼净吸纳量下降21%至14.7万平方米, 同比下降58%。全市甲级写字楼租金环比下调4.3%, 至每平方米每天人民币6.1元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区环比跌幅分别为5.0%、4.2%和4.0%。得益于供应暂缓, 三季度全市甲级写字楼平均空置率环比下降0.5%, 至21.8%, 但同比上升2.7%。非核心商务区空置率降幅最为明显, 环比下降1%。

本季度写字楼/商务园区交易放缓, 共录得9笔大宗交易, 交易总额共计53.8亿元, 环比下降60%。本季度最大交易为河南投资

集团以15.2亿元人民币收购豫园集团星光耀广场二期1号楼。

以自用办公为目的内资实体行业企业继续推动写字楼资产交易, 季度内包括服装、医疗、餐饮在内的多家企业购置了办公楼。除此之外, 个人买家和宗教机构等投资者在市场中仍然活跃, 本季度一位个人买家通过法拍方式以831万元人民币价格收购了三盛实业大厦, 均价3.94万元每平。尽管这笔交易成交价较起拍价溢价14%, 但仍比估值低18%。

**零售市场**

2024年第三季度上海外环内录得三个新项目入市, 包括西岸梦中心、花木时光里和上海荟聚, 为零售市场带来26.1万平方米新增供应。全市购物中心空置率环比持平为11.7%, 较去年同期下降0.6个百分点。其中核心商圈空置率第三季度小幅上升至10.0%, 非核心商圈空置率则环比微降至12.1%。全市购物中心首层平均租金环比下降0.5%至每平方米每天人民币24.6元, 较去年同期下降1.2%。

本季度零售板块交易额录得25.9亿元, 主要由新加坡投资集团以约20亿元价格收购上海南翔印象城MEGA48%股权的交易所带动。该项目是新加坡投资集团与印力集团的合作项目, 总建筑面积为33.6万平方米, 其中包含18万平方米商业空间, 净可租赁面积超过10万平方米, 出租率保持在99%以上。这笔交易凸显出国内开发商不断优化股权结构并进行“瘦身”的持续趋势, 通过将资产出售给财务实力雄厚的合资企业或战略伙伴的方式变现资产以化解不断增长的负债规模。

**工业/物流市场**

三季度非保税高标仓新增供应放缓, 仅在青浦子市场录入了一个约10万平方米的

表1: 各物业市场回报率和资本价值<sup>1</sup>, Q3/2024

	甲级写字楼	产业园区	核心购物中心	核心街铺	高端服务式公寓	长租公寓	五星级酒店	物流资产
毛回报率与净回报率折算比率 <sup>2</sup>	70-80%	75-85%	55-65%	70-80%	50-60%	70-80%	35-45%	80-85%
净回报率	4.50-5.00%	4.75-5.50%	4.25-5.00%	3.50-4.00%	4.00-4.50%	4.50-5.00%	3.50-4.00%	5.00-5.50%
资本价值估值 (人民币每平方米)	35-60,000	20-40,000	45-70,000	75-120,000	50-80,000	20-40,000	40-70,000	8-12,000

<sup>1</sup> 回报率是指位于市区的、通达无阻、持有结构清晰、由业主100%持有的物业在假设满租情况下的毛回报率。资本价值基于地上建筑面积的每平方米价值 - 零售物业低楼层价值更高。  
<sup>2</sup> 考虑到税金、主营成本及其他费用等成本

新项目，市场总存量保持在约880万平方米。当前物流企业扩张依然谨慎，促使部分业主为了保持出租率而进一步降低租金，带动上海市租金下探至人民币47.9元每月每平方米，租金指数环比下降0.4%。本季度全市空置率略微提升0.2%至28.1%，高于去年同期。

疲软的市场基本面使得投资者对该行业的投资更加保守，同时，利润的紧缩也促使租户在卫星城寻求更优惠的租约以控制成本。例如，六月份获批发行的中航易商仓储物流REIT囊括了昆山花桥的三座物流园区，截至2024年第一季度，这三个项目的租金水平约为36.9-42.9元/平方米/天，较同期上海市物流园区平均租金水平便宜5.8-11.8元。由于这些物流园区同样可以服务上海城区，上海物流市场的竞争无疑因此而加剧。

季度内工业/物流市场仅录得一笔交易，为泰康保险以8.41亿元收购ESR上海青浦物流园95%股权，该资产是九个物业组合资产包交易的一部分。

### 住宅租赁/服务式公寓

位于虹口的虹逸服务式公寓于第三季度入市，为上海服务式公寓市场带来47套新增供应。第三季度内，全市服务式公寓空置率环比上涨0.4%至19.5%。季度内平均租金保持相对稳定，环比微涨0.1%至每平方米每月266.3元，同比上涨0.3%。

近年来，上海的住宅市场增长显著。根据CRIC数据，在过去三年中，市场化住房的年均增长率为

12%，而保租房的年均复合增长率则高达79%。虽然它们与租赁公寓市场没有直接竞争关系，但出租房源的增加依然为租户提供了更多的选择，也促使业主（无论是市场化租赁企业、国有企业还是投资机构）做出一定让步。自2024年二季度以来，投资者逐渐放缓了对公寓资产进一步加码的步伐。本季度仅录得一笔1.8亿元的交易，为徐汇区TULU公寓。

### 主要成交案例

- 新加坡政府投资公司(GIC)以人民币20亿元(估计值)自印力集团收购双方合作项目上海南翔印象城MEGA48%股权。变更后，GIC占股比例提升至98%，印力保留2%股份，并未完全退出。该物业建筑面积约33.68万平方米。
- 金光集团以17.2亿收购国家电网所持北外滩星荟中心40%股权，另外60%股权仍由香港建设持有。该物业建筑面积分别约19万平方米，本次收购单价均约为3.9万元。
- 河南投资集团以人民币15.15亿元向豫园股份购买了普陀区星光耀广场2期1号楼。该物业建筑面积约5.96万平方米，本次收购单价约为2.48万元。
- 一位个人买家通过法拍以人民币8.3亿元价格收购了黄浦区三盛宏业大厦，该物业建筑面积约2.1万平方米，本次收购单价约为每平方米3.94万元。该资产此前为三盛宏业的上海总部大楼。

### 土地市场

2024年第三季度，上海土地市场交易总额为人民币394亿元，环比增长55%。本季度商品住宅和商办综合用地成交额分别占总额的57%和24%。静安区和徐汇区地块的激烈争夺将本季度销售性质住宅用地成交楼面均价提高至人民币每平方米61,700元。商办综合用地成交楼面均价为人民币每平方米30,970元。

季度内上海共推出12幅涉宅地块拍卖，其中5宗溢价成交，静安区曹家渡社区地块与徐汇区斜土街道地块溢价率分别达到31.2%、31%，此外斜土街道地块成交楼面价还刷新了全国最高单价纪录，达13.1万元人民币。

央企依然是本季度土地交易的绝对主力。不过民企绿城中国在本季度内成功竞得了江湾镇和斜土街道两幅地块。

### 市场展望

对经济、商业和房地产市场的更有力的扶持政策正在逐渐改变中国的投资环境。如果未来几个月还能有进一步的重大利好政策推出，这将成为市场的真正转机与投资情绪改善的信号。从全球来看，随着主要经济体通胀率的下降与增长的放缓，外部经济环境也在发生变化。各国央行降低利率的举动推动人民币走强并为央行政策制定提供了更大灵活性。

国内开发商与各级市场所面临的压力逐渐减轻，这在一定程度上有助于稳定交易市场，但是它同时也可能导致业主或开发商折价抛售资产的意愿降低，进而促使交易总量短期放缓。

表2: 主要土地成交, Q3/2024

地块编号	区域	用途	建筑面积 (平方米)	成交总价 (亿人民币)	楼面价 (人民币每平方米)	买家
徐汇区斜土街道xh128D-07地块	徐汇区	住宅用地	36,665	48.0	131,045	绿城中国
静安区曹家渡社区C050301单元9A-20地块	静安区	住宅用地	49,585	56.6	114,145	招商蛇口, 海润城发
杨浦区平凉社区02H1-01地块	杨浦区	住宅用地	24,900	22.0	88,462	保利发展
杨浦区长白社区H2-17地块	杨浦区	住宅用地	31,737	22.3	70,272	北京城建, 越秀地产
静安区灵石社区N070402单元094a-14地块	静安区	综合用地(含住宅)	93,228	63.7	68,280	中建二局
黄浦区南京东路街道135-01地块	黄浦区	商业/办公用地	6,505	3.3	51,414	上海新世界集团

来源 CREIS; 第一太平戴维斯研究部