



虹口凉城杨浦新江湾宅地本月出让

中心城区一场惊心动魄的

夺地大战

虹口凉城 罕见的中环内纯宅地供应

虹口区凉城新村街道 073-06 号地块位于近年来地王频出的静安大宁板块东侧，虹口中环线以内，是一幅体量约 5 万平方米的纯宅地。该地块以西约 800 米，就是新静安明星楼盘大宁金茂府。

据悉，该地块起始总价约 20.86 亿元，起始楼板价 38000 元/平方米，将于 7 月 14 日进行现场竞价。公告显示，虹口区凉城新村街道 073-06 号地块总范围为东至广粤路，南至警备区用地，西至居民小区，北至广灵四路。出让面积 19959.5 平方米，容积率 2.75。

笔者在采访中了解到：该地块出让条件包括住宅套数下限 450 套；配建保障性住房建筑面积占比 5.0%以上；全装修住宅建筑面积占比 100.00%以上；中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 70.0%。

该地块还有自持要求：受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业；受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业用于租赁。

值得关注的是，该幅纯宅地地理位置优越，交通发达。地块邻近轨交 1 号线，周边还规划有轨交 19 号线。在住宅销售方面，该地块周边在售楼盘有大宁金茂府、静安慕舍等，报价都在 75000-95000 元/平方米。

近两个月来上海土地市场热闹非凡，外围区域连续诞生地王，中心城区宅地也开始接连亮相，沪上中心区域这场正在开启的夺地大战令业界聚焦关注。

中心城区即将出让的两幅纯宅地分别位于虹口凉城和杨浦新江湾城。其中，虹口区凉城地块位于中环内，邻近大宁金茂府，地理位置优越。该地块起始楼板价高达 38000 元/平方米。杨浦新江湾城地块紧邻复旦大学新江湾校区，起始楼板价 35000 元/平方米，该幅纯宅地出让条件苛刻，不过预计拍出高价的可能性依然很大。

文 / 缪雯

杨浦新江湾
出让条件苛刻创历史之最

据了解，杨浦区新江湾城 N091101 单元 A4-01（B3）地块紧邻复旦大学新江湾校区。该

地块出让条件之苛刻可谓创历史之最。该地块起始总价 20.898 亿元，起始楼板价约 35000 元/平方米，将于 7 月 29 日进行现场竞价。

该地块总范围为东至政硕路，南至国帆路，西至政学路，北至国咏路。出让面积 39805.8 平方米，容积率 1.5。地上建筑限高 24 米。

笔者在采访中获悉，该地块出让条件十分苛刻，要求配建保障性住房建筑面积占比达 25%；中小套型住宅建筑面积比例达 80%；全装修住宅比例 100%；同时规定自持建筑面积不低于 15%的住宅物业用于租赁。因此，除去保障房、自持部分以及其他一些配套设施，该地块可售住宅面积不足 60%。

上海中原市场研究中心相关人士分析认为：目前新江湾城板块中小套型（100 平方米以下）的套数比重仅为 20%，因此在板块内加大中小套型建设力度无可厚非。不过中小户型比重若偏大会是把双刃剑。新江湾城作为上海

市区最后一块湿地被打造成豪宅板块，豪宅的特征之一就是大户型，其客户群体是否接受 100 平方米以下的小面积仍有不确定性。另外 15%作为自持出租目前也成为土地出让条件之一。不过，由于此前地王频出，新江湾城这幅稀缺宅地尽管出让条件苛刻，但恐怕也很难摆脱高价出让的命运。从当前板块内在售价格来看，新江湾城在售楼盘包括盛世御珑湾、嘉誉湾等，报价都在 5.4-8 万元/平方米。

业内人士分析预测：新江湾城宅地出让多年来始终是土地市场的焦点。最近的一次宅地出让是在去年 11 月，信达以 72.99 亿元摘得杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02（D7）宅地，溢价 82%，楼板价 49152 元/平方米。当时不少业界大鳄参与了这场激烈争夺，如中铁建、保利地产、葛洲坝、泰禾、中海等。本次新江湾城准地王的竞拍势必会掀起又一场惊心动魄的夺地大战。



■相关链接

2016 年二季度上海
土地拍卖“辣眼睛”楼板价

5 月 11 日，在 33 家房企激烈争夺下，格力以 19.65 亿元摘得松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 10-05 号地块，楼板价 37675 元/平方米，溢价率 109%。

5 月 18 日，经过 37 家房企的近身搏杀，浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 A-03-11 地块，该地块被保利地产以 54.5 亿元竞得，溢价 295.78%，成交楼面价 43607 元/平方米。

5 月 19 日，在 11 家房企的激烈争夺下，最终泰禾以总价 20.42 亿元摘得长兴岛凤凰镇 CX01 单元 07-04 地块，楼板价 15159 元/平方米，溢价率高达 219%。

6 月 1 日，24 家房企陷入混战，经过 252 轮出价，信达以 58.05 亿元摘得宝山区宝山新城顾村 A 单元 10-03、10-05 商住地块，楼板价 37000 元/平方米，溢价率 303%。

6 月 29 日，经过 23 家房企的激烈争夺，中粮以总价 24.4 亿元摘得浦东新区新场旅游综合服务区 A10-1 地块，楼板价 35744 元/平方米，溢价率 235.62%。