

界面新闻记者 | 王婷婷

界面新闻编辑 |

4月18日，上海开启了今年的首轮土拍大战，热度重拾，首日4幅竞拍地块拍至天黑才完成出让。

加上4幅底价成交的地块，上海首轮土拍共计出让8宗地块，总成交价格172.4亿元。

上海本批次将出让19幅地块，涉及浦东新、徐汇、静安、普陀、闵行、宝山、嘉定、松江、青浦、奉贤、金山等11个区域，总出让面积94.4公顷，总起始价483.406亿元。

从报名情况来看，有将近50家房企参与今年上海首轮供地的争夺，一改去年的冷静态势。

除招商蛇口、建发、华发、越秀、中铁建和保利等上海去年土地市场的“大地主”参拍外，时隔近3年，万科、华润置地和中海地产也再次回归到上海公开土地市场。

土拍首日，线上线下热度颇高。由于入场人数限制，部分企业投拓人员不得不在场外喊“加油”、“好运”等祝福语，都渴望能在上海有所斩获；而且官方的直播通道在开拍前就“瘫痪”，并提示观看人数已超上限。

18日上午9时30分，普陀区桃浦社区H6街坊H6-5地块率先开拍。该地块吸引11位竞买人参与，经55轮竞价后到达中止价，进入书面报价环节，最终被浙江交投、象屿地产联合体收入囊中，成交总价37.78亿元，溢价率为9.5%，成交楼板价44450元/平方米。

该地块起始总价为34.5亿元，房地联动价79000元/平方米。从地理位置来看，邻近地铁15号线祁安路站，位于板块东北部，与宝山接壤，非桃浦板块的核心位置，地块周边目前在售新盘较少，待售项目为宝华紫薇花园，新房周边参考价格为58438元/平方米。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示，从该地块的参与房企来看，国央企依然占绝

对主力，如中海、金隅、华润、招商蛇口等房企均参与，表明市区地块需要强大资金实力做后盾。

“厦门象屿在上海有多个项目，不少和其他开发商合作的楼盘也是网红项目，开盘即全部清盘，资金回笼也较快。”卢文曦认为，这次象屿同样选择和其他房企联合拿地，减轻投资压力同时可以增加后续土储有助于进一步深耕上海。

越秀地产是另一家幸运房企，此行入沪首日就夺得一宗地块，以7.244亿元将静安区中兴社区地块收入，成交楼面价67936元/平方米，溢价率7.54%。

该地块为一宗商住用地，起始价6.73亿元，起始楼板价63172元/平方米，房地联动价121000元/平方米。

地块体量较小，是首批地块中出让面积最小的一幅地，共有3家竞买人参与竞价，分别为华丽家族、越秀、招商，最终由越秀一次性报价竞得。

首日推出的4幅地块还有浦东新区16号线周浦站周边地区06-04地块、徐汇区田林街道167-02(n)地块，由于这两幅地的参拍竞买人都超过10家，核验身份环节十分漫长，令土拍持续到下午7时40分方才结束。

其中，徐汇区田林街道地块吸引中海、华润、建发、华发、招商蛇口、越秀、绿城等12家房企参拍，最终被中铁置业竞得，成交价19.05亿元，溢价8.91%，成交楼面价85505元/平方米。

该地块起始总价17.49亿元，起始楼板价78503元/平方米，房地联动价131000元/平方米，为本批次土拍最高。虽然位于位于田林街道，但这一价格已追上徐汇滨江，比如去年招商蛇口与香港置地以及徐汇城投拿下的徐汇滨江项目也是131000元/平方米。

徐汇田林已许久未有宅地出让，因此板块内部无新房供应。较之2021年入市的鑫耀中城均价10万元-11万元/平方米，此次田林地块项目的上涨幅度不算小，虽体量不大，但热度较高。

浦东周浦同样断供已久，此轮推出的06-04地块无意外也迎来房企间激烈竞夺，吸引来华润、中海、万科、招商蛇口、绿城、大华、建发等13位竞买人，最终由招商蛇口联合南昌市政以最小平均价差竞得该地块，成交价格17.31亿元，溢价率9.4%。

。

该地块的起始价15.82亿元，起始楼板价33700元/平方米，设房地联动价60000元/

平方米，作为周浦板块较为稀缺的地铁新房项目，比2022年金桥周浦项目的联动价5.6万/平方米略高4000元/平方米。

除此之外，因浦东新场、嘉定江桥、松江广富林、奉贤金汇4宗宅地仅有一名竞买人，最终以底价成交。

万科以37.8亿元竞得松江广富林街道地块，成交楼板价15200元/平方米，规划房源为850套，套均面积126平方米，房地联动价59500元/平方米。这是万科时隔三年后，首次在上海公开土地市场拿地。

据了解，该地块类型为商住，其中商业用地部分25-01地块将由印力集团负责，用于松江印象城二期的建设开发，建成后一二期商业体量突破40.5万平方米，或将成为上海最大纯商业购物中心。

继去年在松江广富林拿地后，龙湖此次再现身上海土拍，与建华建材联合体底价24.8亿元竞得了嘉定区江桥镇地块，楼面价21250元/平方米，出让面积54964.2平方米，用途为商住。

另外，浦东新区新场镇地块的竞得人为招商蛇口与象屿地产联合体，成交价格16.24亿元，房地联动价48000元/平方米，是象屿在上海首轮土拍拿得的第二块地；奉贤区金汇镇地块的得主是新天和实业，底价成交12.19亿元。

据界面新闻不完全统计，此轮有11幅地块吸引了10家及以上的意向房企参与，有4幅地块的意向房企在20家以上，如闵行区莘庄两宗地块和西虹桥两宗地块，预计接下来将迎来更高的竞拍热度。