

土拍，永远是楼市的先行军！

未来的土地出让所在地，往往也是配套和产业集中建设区域。

未来，永远是新的！往往也是更好的！

甚至是更贵的！

所以，看懂了未来的土拍方向，往往也就看懂了城市未来发展的重点区域！

第二批次土拍刚刚过去！（参见：

78

0亿收

官！！！好

盘倒挂超预期，下了血

本的二批次土拍竟被这些房企拿下！），但是新的宅地又火热登场！

一波还来不及，一波早就过去！滚滚黄浦江见证了上海发展和变迁的历史，而发生在上周

7月26日-28日的“潮涌浦

江”土地推介活动。则向我们展示了未来5年，上海楼市建设的重点区域！

虹口、杨浦、普陀、松江、奉贤、宝山六个区都做了宣介交流，金茂集团、龙湖集团代表现场参会的10家企业做了交流发言，表示继续看好上海，投资上海！

一起来看看吧！

01宝山：北转型加速，崛起在即

宝山崛起，当仁不让！

众所周知，宝山是南北转型的北转型区域，也是未来上海补产业短板的重点区域。

此次宝山在宣介会上共推出10幅重磅地块，是本次宣介会最详细，最细致，规划透露最多的一个区！

就宅地而言，涉及南大智慧城、吴淞创新城两大上海重点转型区域及罗店、顾村等地区，推出地块总建面积达66.70万方，其中住宅面积32.45万方。以90㎡一户，一户住三人计算，可以容纳约3600户，约1.08万居民居住，可谓大手笔！



南大出让2幅地块，商办和居住（居住用地图中黄色标记），即：

南大丰翔路TOD36-01地块



地块信息：

东至罗店路，南至0221-02地块，西至陆翔路，北至美爱路；占地面积：30912 \square ；建筑面积：55642 \square ；容积率：1.8；限高：60米。

预计为叠加+高层高低配产品。

罗店另两幅地块则为组合地块。

宝山区罗店镇BSPO-2302单元14-02、07-04地块



0414-02地块信息：

东至飞航路，南至沪联路，西至银双路，北至厚仁路；占地面积：20400 \square ；建筑面积：40800 \square ；容积率：2；限高：60米；规划住宅套数：408套。

0415-01地块信息：

东至飞航路，南至恩宁路，西至银双路，北至沪联路；占地面积：19242 \square ；建筑面积：38484 \square ；容积率：2；限高：60米；规划住宅套数：385套

除了南大、顾村、罗店，

吴淞创新城也有宅地出推介。

吴淞创新城也

是北转型的重要区域，早前

北转型中，宝山是要

确保宝武不锈钢、特钢两个1平

方公里区域，三年出形象、五年成规模

，外环以南9平方公里区域实质性启动建设。本次吴淞创新城也有一块宅地推介。

宝山吴淞创新城03-02地块



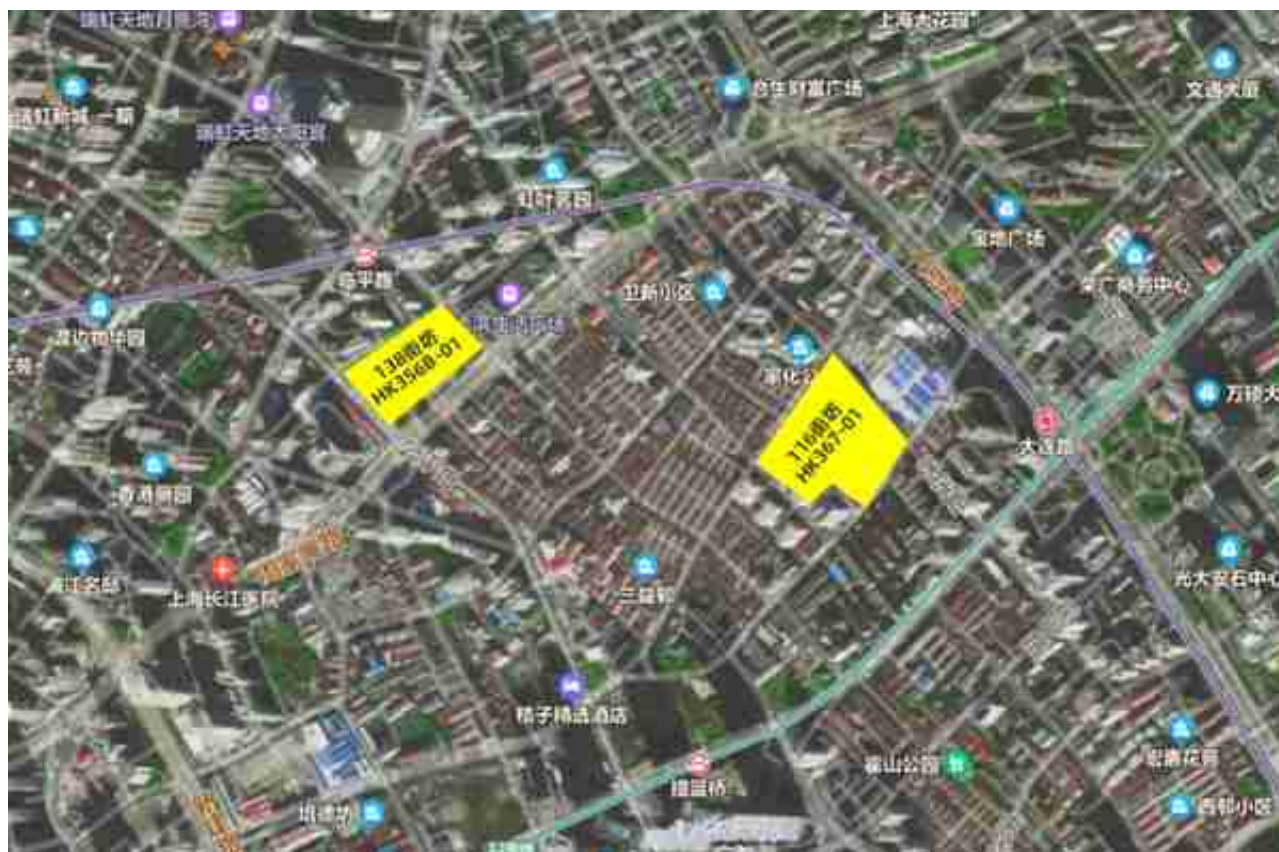
上大高水平科技大楼效果图↑

02虹口：北外滩地块强势出击

说完了后起之秀宝山，再说说老牌中心城区虹口，在宣介会上，虹口区表示将推出双子星超塔综合体

、68街坊历史风貌街区综合体以及67街坊商办综合体等一系列项目，相关地块将上市出让。

同时还有多幅住宅地块出让，比如116街坊、138街坊等等。两幅地块都是地铁房，开发得当的话，热度应不输瑞虹新城。



138街坊HK356B-01地块信息：

占地：18840 \square ；容积率：1.35；建筑面积：25434 \square ；限高：15米。按照套均90 \square ，预计可供应282套。

116街坊HK367-01地块信息：

占地：23903 \square ；容积率：1.95；建筑面积：46610 \square ；限高12米；按照套均90 \square ，预计可供应518套。

两幅优质住宅地块不仅是地铁房，而且还完全处于北外滩来福士与华贸中心的强辐射圈内。

除了138&116街坊地块以外，虹口还有两幅推介宅地极为临近，那就是：

虹口北外滩43&39街坊住宅地块



确实，杨浦最闪亮的星的当属东外滩

，美团、B站、字节等互联网巨头也相继进驻东外滩，而片区内的住宅，从去年的保利天汇、龙光天境到今年的仁恒海上源、金隅外滩东岸，也都是热点。

综合已售和待售项目其实可以看出来，像龙光、融创、保利、仁恒等大开发商对东外滩板块都有相当的认可度。



令人遗憾的是本次杨浦并无住宅地块推介，仅推介了4幅商办地块，但我们相信，随着产业的大力发展，未来北外滩有新宅地出让时，将会愈发红火！

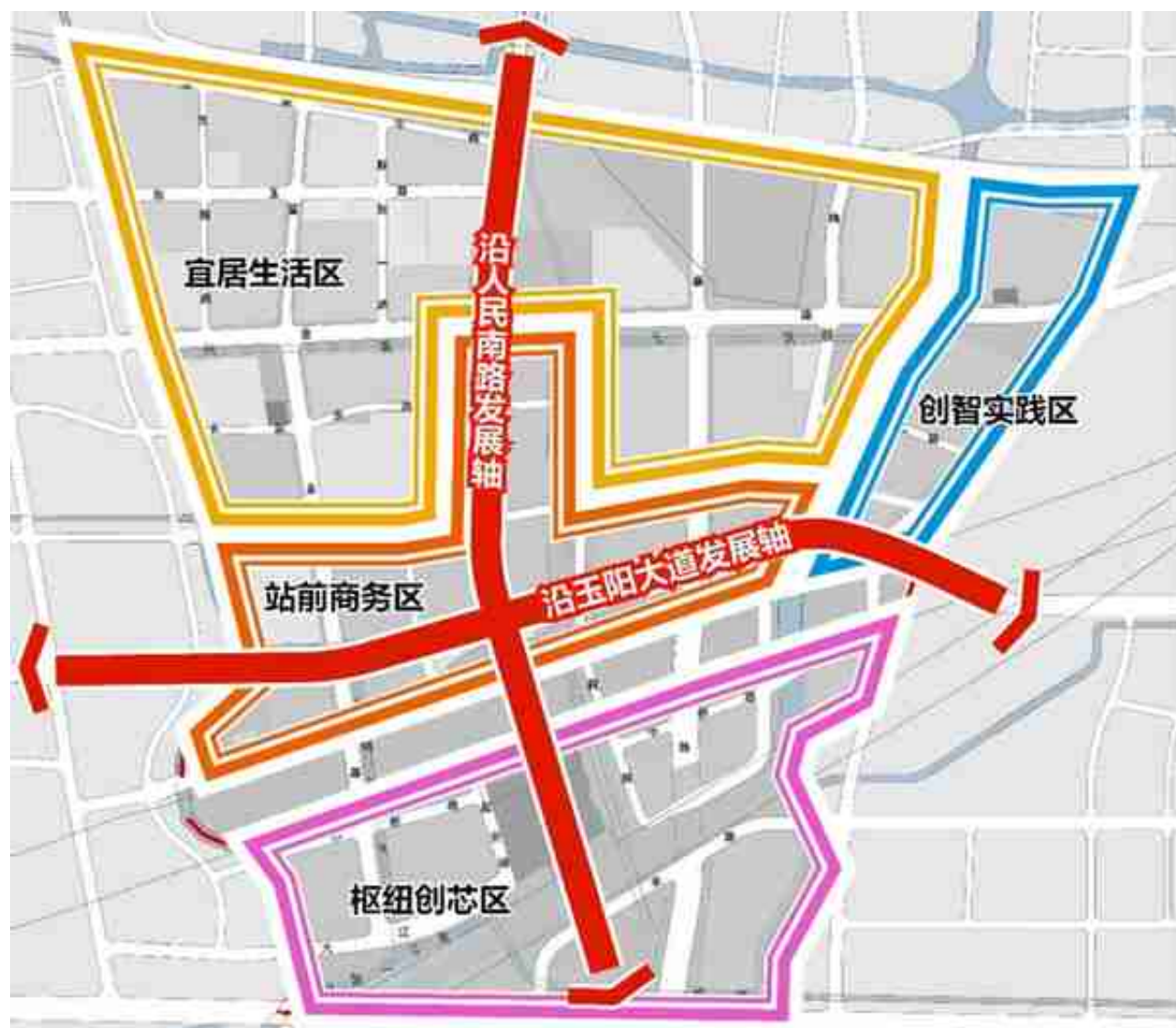


同样没有宅地推介，
毕竟是中心城区，土地少可以理解，但还是会有一块商办用地未来会出让。



其中值得注意的是：**松江枢纽示范样板区**，作为松江区高质量发展的三张王牌之一，将打造具有显示度的新城活力新地标，形成标志性的核心集聚区。

目前已有多家规划方案，并且控规中已有宜居生活区，后续值得关注。



▲ 松江枢纽核心区总体空间结构图

区/管委会	地块名称	四至范围	土地面积 (公顷)	土地分类	容积率
奉贤区	奉贤区奉贤新城08单元0672区域	东至水滨路、南至水乐路、西至湖畔路、北至航南公路	9.49	普通商品房	1.2
奉贤区	奉贤新城07单元01B-01、05-01	东至楚园路、南至年丰路、西至白庙港、北至团南公路	9.06	01B-01:商办、05-01:商住	01B-01: 3、05-01: 3.2
奉贤区	奉贤新城13单元25A-04返城地块	东至贤浦路、南至秀韵路、西至金钱公路、北至太保港	4.6	商住	2.3
奉贤区	奉贤区奉城镇61-02区域地块	东至同心港、南至新洪路、西至浦兰路、北至兰博路	7.37	普通商品房	1.4
奉贤区	奉贤区海湾旅游区17F2区域地块	东至学苑路、南至学富路、西至奉炮公路、北至海泉路	4.7	普通商品房	1.4
奉贤区	奉贤新城16单元28-01区域地块	东至戾园路、南至河道、西至碧园路、北至高丰路	2.56	普通商品房	1.6

同时，建设离不开资金，“潮涌浦江”活动中，金融支持上海重大项目投资授信首批项目102个，首批授信总额3366亿元。