

记者 | 王婷婷

编辑 |

不仅是积极上线今年首批新房供应，上海还提前公布了年内第一批次土地出让信息。

2月10日下午，上海土地市场网发布上海市2023年度第一批住宅用地拟出让地块详细清单，涉及11区19宗地块，总面积94.42公顷。

公告显示，上海将根据年度供地计划，分批公布拟出让的商品住宅用地项目清单，本批次地块最晚于2023年5月前组织出让公告。

据界面新闻查询，这19宗地块分布于浦东新、徐汇、静安、普陀、闵行、宝山、嘉定、松江、青浦、奉贤和金山。五个新城除临港缺席外，其他区域均有供应。

青浦区成为本次供应量最大区，3宗地面积24.39公顷，占首批总供应量的25.83%，位于新城中央商务区和徐泾虹桥主城片区。青浦区盈浦街道竹盈路南侧出让地块为此次面积最大的一宗地，由8宗地块打包而成，出让面积15.59公顷，为普通商品房、商办用地，容积率2.2-3。

其中，8宗打包地块有7幅为普通商品房用地，用地面积13.28公顷，均为三类住宅组团用地，限高都在50米，规划住宅套数合计2840套；另1幅为商业办公地块，面积2.31公顷。

值得关注的是，这次市中心新增3宗优质地块，分别位于徐汇、静安和普陀，预计会引来不少开发商关注。

具体来看，徐汇拟出让的这宗田林街道地块区位较优越，紧邻地铁15号线，交通便利。教育配套则有上海市西南位育中学（北校区）、西位实验小学等，建成后住宅套数下限227套。

静安区这宗地块为商住性质，商业20%，住宅80%。周边教育资源丰沛，紧邻中兴路站、中山北路站、宝山路站等多个地铁站，周边生活配套完善，覆盖静安区闸北中心医院、上海市中医院和上海健桥医院。同时，具备芷江中路幼儿园、金鹭幼儿园、虬江路幼儿园、市北初级中学等教育资源。

普陀区桃浦社区H6街坊H6-5地块靠近轨道交通15号线祁安路站、沪嘉高速，交通优势也明显，同样具备相对成熟的教育配套和生活配套，如上海市文达学校、上海外国语大学附属普陀实验学校、苏宁易购、上海德济医院等。

除此之外，嘉定此次推出的三宗地块分别分布在江桥镇、徐行镇新市镇镇区和嘉定新城菊园社区；闵行区三宗地则分别位于梅陇社区和莘庄社区；青浦的三宗分别位于盈浦街道、西虹桥小涑港西侧和西虹桥龙联路北侧。

业内人士认为，该批次清单好地不少，比如莘庄2宗，西虹桥2宗，桃浦1宗大概率竞争会激烈。“加之北京和杭州的近期土地招拍挂热度很高，一线城市土拍已有回暖迹象，上海一批次地块土拍热度更不会减。”

2022年，房地产市场低位运行，全国土地出让金减少23%。但上海依然排名第一，全年获得土地出让收入2840亿，高出第二名杭州几百亿，比第三名的北京要高出千亿元以上。

相比2022年上海首批次一次性挂出40宗地块，2023年首批次若如期挂出以上地块，则地块数量有大幅减少。不过，公布信息时间较往年时间有所提前，可让房企提前知悉地块，布局全年拿地计划。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示，今年上海所有工作都比较积极，以往土地拍卖信息在3、4月份才公布，今年2月初就公布相关信息，表明对楼市重视程度相当高，越早公布信息也有助于市场各方做提前准备工作。

卢文曦预计，这批土地依旧会受到市场高度关注，底价拿地的数量的比例可能会减少。

首先，第一批土地有不少优质地块亮相，比如徐汇田林街道地块，静安区中兴社区地块，莘庄有2幅地块挂出，优质地块向来会受到市场热捧。

其次，今年开局政策暖风不断，近期市场复苏态势明显，小阳春会兑现，可提振市场信心，有助于提升房企参与度。而且3月后万科、中海这些大房企将有机会参与上海土地拍卖，“大佬”们的回归或增加土拍市场竞争性，拍卖过程也更有看头。

以去年上海第三批次出让的静安中兴社区C070202单元304-03地块为例，几经周折后，最终这幅120亿地块仍然归于上海万科，其拿地决心显而易见。

在此之前，自然资源部办公厅曾印发《自然资源部办公厅关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，土地集中出让方式将进行优化。“考虑到去年上海进

行4批次土地拍卖，那么今年很可能也采取4批或5批的集中出让方式。”