

加速培育新质生产力

上海青浦新城打造长三角数字干线“核中核”

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

在地处上海市西部的青浦新城，由淀浦河、东大盈港、上达河组成的“上字水轴”波光粼粼。这一环城水系公园在2019年建成，目前总面积约150万平方米，未来还将加快推进三期建设。

同样是在青浦新城，示范区线的第五个基坑即将开挖，这里将建成一座地下三层、建筑面积超8.6万平方米、上海市域铁路中

做足“水文章”

“十四五”期间，在“上字水脉”上，青浦新城将重点打造上达创芯岛和江南新天地两个示范样板区。

因水而生，依水而兴。青浦区作为众多水脉滋养的江南水乡，拥有21公里长的环城水系，这也正成为青浦新城的新空间纽带。

“在总体城市设计中，我们将水系作为组织青浦新城空间的重要纽带，做足‘水文章’，有机叠合路网、绿网、公共服务等要素，形成‘上字水脉、魅力岛链’的总体城市设计构架，共同塑造‘高颜值、最江南、创新核’的城市意象。”青浦区规划资源局副局长李峥在接受采访时表示，“十四五”期间，在“上字水脉”上，青浦新城将重点打造上达创芯岛和江南新天地两个示范样板区。

其中，上达创芯岛规划将“以水营城”，从水空间、水场所、水景观、水生活、水交通等多维度促进水城共融；同时“依水生绿”，依托水网将生态景观要素引入城市中

面积最大的车站，连通江苏省苏州市和浙江省嘉兴市。

位于青浦新城生命科学园的赛伦生物(688163.SH)作为国内唯一的抗蛇毒血清供应商，已率先完成抗血清抗毒素技术升级，领先行业达到第四代新工艺水平。

这只是青浦新城在打造面向长三角独立综合性节点城市过程中，展现“一城一意象”“一城一枢纽”“一城一名园”的缩影。

《中国经营报》记者在上海市

“媒体看新城”青浦专场集体采访活动中了解到，青浦新城正从上海市域发展和长三角一体化战略角度出发，加快构建“一核聚能、两带融城、三片示范、蓝绿叠韵”的总体空间格局。

青浦区副区长肖辉表示，下一步，青浦区将按照打造“面向长三角的独立综合性节点城市”的总体定位，加快把青浦新城打造成为“开放之城”“创新之城”“梦想之城”。

公园的规划。

青浦区新城办党组书记，青浦新城公司党委书记、董事长陆冬云介绍，未来，青浦新城还将推进环城水系三期项目、环城水系功能提升项目、青浦新城绿环项目和上达中央公园项目等“三环一园”项目建设工作，进一步提升新城的生态生活环境。

其中，上达中央公园选址新城中心地带，总用地约86公顷。公园由南向北分为江南韵、活力芯、生态浦三个区域。其中活力芯区域将结合热电厂改造和长三角演艺中心、体育馆建设，打造新城活力核。

华东师范大学城市发展研究院院长曾刚告诉记者，青浦区生态环境良好，在全国大力发展新质生产力的当下，这是青浦区的巨大资源优势，“能够吸引人才，成为创新要素的汇集地。”

建设枢纽门户

坐拥区位优势，青浦新城发挥了连通上海市与江苏省、浙江省的枢纽作用。

宛如一只振翅的蝴蝶，青浦新城正舞动翅膀拉近上海市和江苏省、浙江省的距离。

据介绍，青浦新城东接虹桥商务区、西临江苏省苏州市和浙江省嘉兴市，位于青浦“一城两翼”布局的中枢，处于上海市“五大新城”、虹桥商务国际开放枢纽、长三角生态绿色一体化发展示范区以及长三角城市群的战略交集中，规划总面积91.1平方公里，涉及赵巷、重固、朱家角、夏阳、盈浦、香花桥6个街镇。

坐拥区位优势，青浦新城发挥了连通上海市与江苏省、浙江省的枢纽作用，多条交通线路正在将青浦新城和苏州市、嘉兴市等长三角城市连成一片。

“目前，南侧的第五号基坑已

具备开发条件，并在6月10日开挖。”上海申铁投资有限公司青浦新城站项目负责人周伟表示，示范区线青浦新城站建设正稳步推进，待建成后，青浦新城、苏州市、嘉兴市三个组团之间的通行时间将缩短至30分钟以内。

相关资料显示，作为推进沪苏浙两省一市基础设施互联互通的标志性工程——沪苏嘉城际铁路的一部分，示范区城际线已全线开工建设，预计将于2029年通车运营，将实现虹桥枢纽与水乡客厅直连直达。

以外青松公路、盈浦东路为节点的轨道交通三线换乘枢纽也正加快推进建设，未来，示范区线、轨交17号线、规划嘉青松金线将在青浦新城汇集，方便周边市民

出行。

据青浦区相关负责人介绍，青浦新城综合交通枢纽依托上海示范区线、17号线设置，打造面向长三角地区的城市级客运枢纽，对外辐射湖州、苏州、嘉兴等城市，形成对上海大都市圈的广泛链接；向内衔接虹桥、嘉定、松江，打造市域网络十字节点，支撑青浦新城独立节点城市发展。

在未来，青浦新城还将聚焦“一城一枢纽”规划建设，加快推进重要廊道及新城内部骨干路网规划建设，从空间上提升辐射长三角能力，尽快实现“30、45、60”出行目标，即30分钟实现内部及联系周边中心镇出行，45分钟到达近沪城市、中心和相邻新城，60分钟衔接浦东和虹桥两大门户枢纽。

打造“创新核”

青浦区有望在未来的新质生产力发展中占据较好位置。

青浦新城正加快集聚形成万亿级的数字经济带，着力打造为“创新核”的未来城市。

“青浦新城是‘长三角数字干线’的‘极中极’‘核中核’。”肖辉表示，青浦区正依托千亿级的青浦工业园区，加快集聚形成万亿级的数字经济带，创新提出打造“5F数字之城”，加快建设上海数据集团、东数西算国家算力枢纽节点和数据中心集群等重点创新载体。

另据青浦区发改委副主任吕剑介绍，近年来，青浦新城加快完善数字顶层设计，编制了包括《青浦新城数字化转型研究实施方案》《数字化转型示范区工作方案》《青浦新城数字化转型“十四五”规划》等在内的多个方案、规划。在政策助力下，发展效果也十分显著，目前，青浦新城已集聚技术中心约100家、各级孵化器约20家。

与此同时，青浦新城产业集群效应和总部经济发展潜力也更加凸显。记者在采访中了解到，青

浦新城的数字智造、生物医药等产业规模正持续壮大，总部经济塑造步伐正在加快。相关资料显示，目前，青浦新城已集聚总部和功能性机构组织28家，其中包括中铁四局、上海数据集团等国企、央企总部，尤妮佳、妮维雅、先尼科化工等外资企业。

青浦区经委副主任陆杨表示，近年来，青浦区正着力打造“1+2+X”（“1”即青浦生命科技园，“2”即东方生命港·青浦新城园和青浦虹桥园，“X”即麦迪逊医械e港、上海张江云立方生产性服务业功能区、凯利泰医疗产业园等生物医药特色产业园区）的生物医药产业布局。

其中，东方生命港·青浦新城园和青浦虹桥园为青浦区与临港集团的战略合作项目，以AI+医药为切入点，打造“上海AI+医药创新先导区”，成为上海AI+医药的“创新场”和“孵化器”。

未来，青浦新城还将加快引进一批标志性、引领性的重大项目，大力发展生态型总部，打造低

密度、复合型、智能化商务社区，加快“长三角数字干线”建设，聚焦数字智造、生物医药、时尚消费三大赛道，构建更具竞争力的产业集群。

据相关媒体报道，涉及1.1亿人的上海大都市圈国土空间总体规划即将浮出水面。最近，来自长三角14座城市的规划系统负责人在上海进行了一次“头脑风暴”，共同探讨全国首个跨省域都市圈国土空间规划——上海大都市圈国土空间总体规划。未来，上海大都市圈将推进区域创新走廊联动融合建设，从上海市出发，最慢90分钟、最快30分钟可达其他13座城市。

在此背景下，作为连通沪苏浙三地的青浦区地位将如何凸显？曾刚告诉记者，青浦区有望在未来的新质生产力发展中占据较好位置。“青浦依托长三角一体化战略，能够实现跨地区分工，未来青浦区的经济作用、示范作用、核心支持作用将会逐步显现。”



上海市青浦新城正加快建设生态型水乡都市和现代化湖滨城市。

本报资料室/图

上海土拍重回“价高者得”时代 地王或将重现？

本报记者 方超 张家振

上海报道

在放松楼市限购政策不久后，有“全国房地产市场风向标”之称的上海市再度出手“松绑”土拍规则。

6月7日，上海市2024年第三批集中土拍地块公告发布，4宗地块分别位于杨浦、宝山和奉贤区，起始总价84.22亿元。最受外界关注的是，上海市此次土拍公告取消了溢价率10%的上限要求。

“上海市取消商品住房用地溢价率10%上限要求，是为了还原土地真实价格。”上海中原地产市场分析师卢文曦向《中国经营报》记者直言，“这有助于‘市场的事情让市场自己解决’，以实现资源的最佳配置。”

“土拍规则的调整与当前楼市运行情况紧密关联。”同策研究院研究总监宋红卫也告诉记者，“在楼市需求持续下行和部分房企债务到期的压力下，土地市场规下行是大趋势，而通过规则调整降低土拍门槛，在降低房企资金压力的同时，也打开了行业新发展空间。”

取消土拍溢价上限

在执行三年限价后，上海市土拍市场重新回到“价高者得”时代。

6月7日，上海土地市场网发布《上海市国有建设用地使用权出让公告(沪告字[2024]第060号)》，即上海2024年第三批集中土拍现场交易将于7月9日开始举行。

记者注意到，上海市2024年第三批集中土拍地块《国有建设用

核心区域再现“新地王”？

作为一线城市，上海市取消土拍限价会诞生更多“新地王”吗？

多位业内人士告诉记者，在上海市后续土拍中，优质地块诞生地王的概率或上升。卢文曦直言：“出现‘新地王’很正常，因为上海市有些地块地质的确很好，也就是所谓的潜在地王地块较多。”

“部分核心地块可能会成为地王，但不会出现2016年遍地地王的情

两极分化现象或加剧

在房地产市场形势转变的情形下，积极调整土拍规则的还有诸多城市。

以取消土拍限价为例，据中指研究院统计，截至6月7日，在22个进行集中供地的城市中，已经有19城恢复“价高者得”，仅北京市、深圳市、宁波市土地拍卖仍执行限价政策。

在宋红卫看来，在恢复“价高者得”的城市中，未来土拍两极分化现

地使用权挂牌出让须知》明确强调：“此次国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则，并按‘价高者得’的原则确定竞得人。”

“这意味着从2021年年底一批次集中供地起开始实施的限价竞价政策及2023年6月开始实行的触顶摇号机制将不再实行。自该批次起，上海市将不再设定土地溢价率

况。”宋红卫认为，上海市取消土拍限价，也为高品质住宅的打造提供了空间，但预售价格审批监管政策也需要进一步宽松，部分地王项目需要取消指导价，回归到市场定价的逻辑上。

值得注意的是，对于市场热度较高的地块，上海市也强调会“采取差别化调控措施”。

“在出让前，规划资源、住建、房管、发改、财政、金融等部门建立综合

象会更为明显。“核心区域的地块竞争加剧，肯定会出现一些‘新地王’，但是开发难度也在不断增大，地块小型化趋势明显，失去了规模效应，开发难度也会上升。”

“同时，地块价格上涨幅度与购房者预期匹配也有难度，盲目定高价也有可能去化难。对于大型央国企而言，争夺核心区域地块的优势会更为明显，它们具备更大的

上限。”中指研究院上海高级分析师陈炬兰分析认为。

“上海市取消土拍限价有两方面的原因，一是当初实行限价的背景为楼市投资需求比较旺盛，房价上涨压力较大，出现大量房企非理性拿地导致地王频出的现象。如今，房地产市场形势已完全逆转，当时面临的情况已不存在。”宋红卫向记者分析。

会商机制，在土地和住房供应的规模、结构、价格、节奏等方面保持联动，逐一地块进行研判，合理设定出让起始价格，对市场热度较高的特定区域地块可经决策采取差别化调控措施，在溢价率超过一定限度后转入摇号环节，引导市场主体理性竞价。”上海市规划和自然资源局官方微博公众号“上海规划资源”在6月7日发文表示。

“我们认为，上海市土地市场取

资金实力、品牌优势、信用优势。”宋红卫直言。

记者注意到，除了取消土拍限价外，不少城市近期也密集推出取消“70/90”政策，减少土地供应量、加大低密度地块供应力度等土拍新政策。

以减少土地供应量为例，克而瑞研究中心数据显示，为进一步缓解库存压力，2024年超六成城市下调

二是从产品角度来看，上海已经进入高质量发展阶段，对于高品质住宅的需求不断增加，而在限价、限房价的情况下，很难有高成本投入打造的高品质住宅。”宋红卫表示。

卢文曦则告诉记者，上海市取消土拍限价，是让土地价格回归市场逻辑，实现资源有效配置。“以前房企都盯着优质地块，其他地块不

取消土拍溢价率10%的上限要求，成交价由市场化竞价确定，有利于进一步提升土地资源市场化配置效率，促进优质地块成交，鼓励房企提升住宅建设品质。同时，对于市中心的热点地块，采用控制溢价率和封顶摇号方式能够控制市场对优质地块的过度竞争，避免不理性竞拍情况的发生，维护房地产市场稳健、有序发展。”光大证券分析师何翩翩认为。

宅地供地计划规模。典型如合肥市，2024年宅地计划供应量仅389公顷，较2023年540公顷降幅高达28%。

“土拍规则的调整与当前楼市运行情况紧密关联，缩减供地规模是普遍现象，一是大部分城市面临库存去化压力，二是房企普遍现金流紧张。”宋红卫向记者表示，今年仍是房企偿债的关键时期，拿地规模也在不断收缩，向一、二线城市

抢，导致资源配置效率很低。”

“现在取消了土拍溢价率限制，好地块的成交价格会上涨，房企拿地需要凭自身实力并承担相应风险。”在卢文曦看来，实力不足以争夺优质地块的房企，在拿地拓储的诉求下会选择参拍其他地块。“上海市取消土拍限价规则，会平衡地块间‘冷热不均’的现象，起到市场调节作用。”

“上海中心区域的核心地块具备提升品质的潜力，尤其还存在一、二手倒挂的区域，开发商可以通过产品力提升、高成本投入推动新房价格进一步上升，不仅符合好房子、高品质的政策追求，还能缩小房价倒挂空间。”宋红卫进一步表示，但是对于外围区域而言，由于库存量大导致销售去化压力较大，可能还会出现联动价格下调的情况。

市回归的趋势明显，部分城市供地量大不仅会出现流拍现象，还会打压市场预期。

“房企都是市场化运作，对风险的敏感度较高。”卢文曦告诉记者，“在当前的行业形势下，房企工作重点会以保交付为主。尽管各地土拍规则作了调整，但有能力拿地的房企名单不会出现大的变化，行业竞争大格局是不会变的。”