

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源用〔2026〕110号

---

## 关于印发《上海市城乡建设用地 基准地价（2026年）》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位：

为进一步完善本市地价管理体系，规范土地市场秩序，我局组织制订了《上海市城乡建设用地基准地价（2026年）》，经市政府同意，现正式印发，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2026年4月1日

# 上海市城乡建设用地基准地价（2026年）

## 一、基准地价内涵

本基准地价是分用途分级别城乡建设用地在一定设定条件下的土地使用权平均价格。具体地价内涵如下：

### 1. 基准日

2026年1月1日。

### 2. 用途

对照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》、《上海市控制性详细规划技术准则》、《国土分类标准》等，分为住宅用地、商业用地、办公用地、研发用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、殡葬设施用地七大类，并细分为十三小类。

#### （1）住宅用地

商品住房用地：符合相关管理文件规定，用于生活居住的房屋用地及其附属设施用地，地上房屋建筑可作为商品在市场销售交易。

租赁住房用地：全持有的租赁住房等住宅组团用地。

#### （2）商业用地

批发零售用地：以批发或零售方式经营销售各类商品物资和

提供服务的用地。

旅馆用地：宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。

### （3）办公用地

除行政办公用地以外的银行、金融、保险、证券、咨询等行业及其它各类办公建筑及其附属设施用地。

### （4）研发用地

产业项目类研发用地：符合相关管理文件规定，各类产品及其技术的研发、中试等为产业项目服务的设施用地。

通用类研发用地：符合相关管理文件规定，具有通用性、配套性、集约性等特点的研发用地。

### （5）工业用地

产业项目类工业用地：符合相关管理文件规定，工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施等产业项目用地。

标准厂房类工业用地：符合相关管理文件规定，具有通用性、配套性、集约性等特点的工业用地。

### （6）公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地（一类）：包括机关团体用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地。

公共管理与公共服务用地（二类）：包括公用设施用地、绿地与开敞空间。

养老用地：专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务，不可分割销售的房屋和场地设施占用土地。

### （7）殡葬设施用地

指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处、陵园、墓地等设施用地。

## 3. 权利类型

出让建设用地使用权。

## 4. 使用年限

住宅用地 70 年，商业用地 40 年，办公用地 50 年，研发用地 50 年，产业项目类工业用地 20 年/50 年，标准厂房类工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年，殡葬设施用地 50 年。

## 5. 开发强度

各用途各级别的设定容积率。

## 6. 开发程度

“七通一平”，指宗地外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气及宗地内场地平整。

## 7. 物业运营与建设要求

商品住房用地、商业用地、办公用地，未设物业持有、销售、代建、配建等要求；通用类研发用地、标准厂房类工业用地，设定 50% 自持<sup>1</sup>；租赁住房用地、产业项目类研发用地、产业项目类工业用地、公共管理与公共服务用地、殡葬设施用地，参照相关管理规定。

---

<sup>1</sup>自持比例与本市相关政策条款的内涵一致。

上海市城乡建设用地基准地价内涵说明表

用途	内容	使用年限	开发程度	使用权类型
住宅用地	商品住房	70年	七通一平	出让建设用地使用权
	租赁住房	70年	七通一平	出让建设用地使用权
商业用地	批发零售	40年	七通一平	出让建设用地使用权
	旅馆	40年	七通一平	出让建设用地使用权
办公用地		50年	七通一平	出让建设用地使用权
研发用地	产业项目类	50年	七通一平	出让建设用地使用权
	通用类	50年	七通一平	出让建设用地使用权
工业用地	产业项目类	20年/50年	七通一平	出让建设用地使用权
	标准厂房类	50年	七通一平	出让建设用地使用权
公共管理与公共服务用地	一类	50年	七通一平	出让建设用地使用权
	二类	50年	七通一平	出让建设用地使用权
	养老	50年	七通一平	出让建设用地使用权
殡葬设施用地		50年	七通一平	出让建设用地使用权

## 二、基准地价成果表

本次基准地价采用分类定级的方式，即依据不同用途划分土地级别，并确定基准地价成果。其中，住宅、商业、办公、研发、公共管理与公共服务（一类）用地在全市划分 11 个级别；工业、公共管理与公共服务（二类）用地在全市划分 9 个级别；养老、殡葬设施用地在全市划分 5 个级别。

各用途各级别的基准地价成果如下表：

上海市城乡建设用地基准地价成果表（楼面价）

基准日：2026年1月1日

单位：元/平方米

级别	住宅用地			商业用地			办公用地		研发用地		
	商品住房	租赁住房	设定容积率	批发零售	旅馆	设定容积率	价格	设定容积率	产业项目类	通用类	设定容积率
1级	52600	12700	2.5	36670	29340	3.5	25130	4.0	12190	17590	3.0
2级	44800	9980	2.5	29790	23830	3.5	18740	4.0	9090	13120	3.0
3级	37200	7940	2.0	21030	16820	2.0	14200	4.0	6890	9940	3.0
4级	29140	6500	2.0	16780	13420	2.0	11650	3.0	4520	6990	3.0
5级	23290	5300	2.0	12100	9680	1.8	8090	3.0	3140	4850	3.0
6级	17240	4210	1.8	8800	7040	1.8	6130	3.0	1730	3680	3.0
7级	12900	3320	1.8	6160	4930	1.6	4360	2.5	1060	2490	2.5
8级	9190	2440	1.4	4370	3500	1.6	3090	2.5	700	1720	2.5
9级	5880	1580	1.4	3090	2470	1.2	2090	2.0	410	1050	2.0
10级	3320	1020	1.2	2230	1780	1.2	1440	2.0	250	700	2.0
11级	2510	770	1.2	1760	1410	1.2	1180	2.0	180	500	2.0

说明：在具体宗地的地价管理与评估过程中，该表须与基准地价说明结合使用。

### 上海市城乡建设用地基准地价成果表（楼面价）

基准日：2026年1月1日

单位：元/平方米  
续上表

级别	工业用地				公共管理与公共服务用地						殡葬设施用地	
	产业项目类 (20年)	产业项目类 (50年)	标准 厂房类	设定 容积率	一类	设定 容积率	二类	设定 容积率	养老	设定 容积率	价格	设定 容积率
1级	2180	5460	6500	2.0	11790	2.5	13010	1.0	2510	2.0	4800	1.0
2级	1460	3640	4350	2.0	8790	2.5	8700	1.0	1510	1.8	2940	1.0
3级	890	2230	2680	1.6	6660	2.5	4290	1.0	1000	1.6	1950	1.0
4级	490	1220	1450	1.6	5460	2.0	2330	1.0	540	1.6	1350	1.0
5级	320	800	990	1.6	3790	2.0	1590	1.0	390	1.2	840	1.0
6级	280	690	860	1.2	2870	2.0	1040	1.0	/	/	/	/
7级	150	380	510	1.2	1980	1.8	620	1.0	/	/	/	/
8级	110	290	380	1.2	1370	1.8	450	1.0	/	/	/	/
9级	80	190	250	1.2	900	1.4	300	1.0	/	/	/	/
10级	/	/	/	/	600	1.4	/	/	/	/	/	/
11级	/	/	/	/	450	1.2	/	/	/	/	/	/

说明：在具体宗地的地价管理与评估过程中，该表须与基准地价说明结合使用。

## 上海市城乡建设用地基准地价成果表（地面价）

基准日：2026年1月1日

单位：万元/亩

级别	住宅用地			商业用地			办公用地		研发用地		
	商品住房	租赁住房	设定容积率	批发零售	旅馆	设定容积率	价格	设定容积率	产业项目类	通用类	设定容积率
1级	8767	2117	2.5	8556	6846	3.5	6701	4.0	2438	3518	3.0
2级	7467	1663	2.5	6951	5560	3.5	4997	4.0	1818	2624	3.0
3级	4960	1059	2.0	2804	2243	2.0	3787	4.0	1378	1988	3.0
4级	3885	867	2.0	2237	1789	2.0	2330	3.0	904	1398	3.0
5级	3105	707	2.0	1452	1162	1.8	1618	3.0	628	970	3.0
6级	2069	505	1.8	1056	845	1.8	1226	3.0	346	736	3.0
7级	1548	398	1.8	657	526	1.6	727	2.5	177	415	2.5
8级	858	228	1.4	466	373	1.6	515	2.5	117	287	2.5
9级	549	147	1.4	247	198	1.2	279	2.0	55	140	2.0
10级	266	82	1.2	178	142	1.2	192	2.0	33	93	2.0
11级	201	62	1.2	141	113	1.2	157	2.0	24	67	2.0

说明：在具体宗地的地价管理与评估过程中，该表须与基准地价说明结合使用。

## 上海市城乡建设用地基准地价成果表（地面价）

基准日：2026年1月1日

单位：万元/亩  
续上表

级别	工业用地				公共管理与公共服务用地						殡葬设施用地	
	产业项目类 (20年)	产业项目类 (50年)	标准 厂房类	设定 容积率	一类	设定 容积率	二类	设定 容积率	养老	设定 容积率	价格	设定 容积率
1级	291	728	867	2.0	1965	2.5	867	1.0	335	2.0	320	1.0
2级	194	485	580	2.0	1465	2.5	580	1.0	181	1.8	196	1.0
3级	95	238	286	1.6	1110	2.5	286	1.0	107	1.6	130	1.0
4级	52	130	155	1.6	728	2.0	155	1.0	58	1.6	90	1.0
5级	34	85	106	1.6	505	2.0	106	1.0	31	1.2	56	1.0
6级	22	55	69	1.2	383	2.0	69	1.0	/	/	/	/
7级	12	30	41	1.2	238	1.8	41	1.0	/	/	/	/
8级	9	23	30	1.2	164	1.8	30	1.0	/	/	/	/
9级	6	15	20	1.2	84	1.4	20	1.0	/	/	/	/
10级	/	/	/	/	56	1.4	/	/	/	/	/	/
11级	/	/	/	/	36	1.2	/	/	/	/	/	/

说明：在具体宗地的地价管理与评估过程中，该表须与基准地价说明结合使用。

公开属性：主动公开

---

上海市规划和自然资源局办公室

2026年4月1日印发

---