

# 头部房企韧性凸显 低密高品质住宅走俏

售套数双冠王。

2026年2月,受春节长假影响,上海新房市场进入传统淡季,整体表现较为低迷,成为近年来交易活跃度最低的月份之一。从供应端来看,2月全市仅有5个新盘入市,共计推出房源338套,供应量明显收缩。成交方面,受假期因素及推盘节奏放缓影响,全月新房成交面积约为13.8万平方米,环比下降约49%,同比下降约46%;成交均价方面,受成交结构调整影响,小幅回落至70203元/平方米。需要指出的是,2月上海新房市场同比热度明显回落,主要是受去年同期的多重因素利好叠加影响,形成较高基数。

值得关注的是,尽管整体成交缩量,但具备产品优势的项目依然展现出较强的去化韧性。例如,2月首开的建发瑞湖,作为新规落地后的低密产品,首开即取得良好销售表现;而1月入市的外滩元境,同样凭借产品优势在2月延续了稳健的续销态势。两个项目的表现共同印证了在当前市场环境下,产品力正成为驱动成交的关键变量。尽管市场整体承压,结构性亮点依然存在。以低密住宅和高品质新规项目为代表的产品表现相对突出,典型代表如金山的建发·瑞湖,首次开盘去化表现良好。

从房企表现来看,2月销售排名整体格局稳健,仅小部分房企业绩出现上升。头部企业继续展现较强的抗压能力,排位变化不大。其中,华润置地在春节期间通过多盘联动营销,实现销售额超6亿元,体现出品牌积累与持续营销能力的支撑作用。与此同时,“单盘效应”在本月表现尤为明显,成为当前市场的一个重要特征,一个红盘撑起一片天,不过,随着三月“小阳春”的到来,此类高度依赖单盘驱动的现象或将逐步淡化。展望后市,三月市场有望迎来翘尾行情,这得益于多重因素:一是传统“小阳春”的来临;二是学区购房进入关键节点;三是春节前后积压的需求有望释放;此外,政策层面的积极信号也为市场注入了信心。2月25日出台的“沪七条”新政,进一步放宽非户籍购房门槛、提升公积金贷款额度,体现出需求侧精准支持的调控思路。新政发布后,市场反响迅速,多个售楼处来访量明显上升,反映出购房预期与信心的边际改善。

展望3月,随着新政细则落地及传统楼市“小阳春”的到来,市场有望迎来三重积极因素的共振:一是外环内限购门槛降低,推动核心区域刚需与改善需求加快释放;二是公积金“认房不认贷”落地,有望激活置换链条,促进一二手房联动;三是学区置业窗口期临近,对成交形成季节性支撑。综合来看,3月上海新房成交有望企稳回升,市场活跃度将显著提升。

## 市场 资讯

### 美兰湖上新! 宝山首个低密浮岛洋房项目 “建发·云湖玥”展厅开放



近日,建发·云湖玥美学展厅于宝山美兰湖中集金地广场A馆1F中庭正式开放,现场人气汇聚。作为板块久违的新作,项目一面市即引发广泛关注。建发·云湖玥,不仅是宝山首个“浮岛洋房住区”,亦是建发房产2026年“诗意东方”系在宝山的开盘力作,为美兰湖带来了全新的居住想象与空前的市场热度。

建发房产拥有四十余年房地产开发经验,布局全国七十余城。入沪二十余载,已成功在上海打造三十余个品质项目,累计交付超2万户。2025年,上海多盘持续蝉联区域销冠,以扎实的品牌实力与卓越产品力赢得市场信赖。持续深耕宝山的建发房产,此前已在此打造三座标杆作品,不断推动区域人居迭代。2026年,建发载誉归来,以融合当代审美与东方意境的美学力作——诗意东方系“建发·云湖玥”敬献美兰湖。

美兰湖,正迎来板块能级的全面焕新。已从单纯的生态居住区,升级为“科创产业+生态湖城”双核驱动的国际科创湖区。

伴随板块产业及生活配套的持续兑现,一幅国际湖居的生活图景已醇熟铺展。建发·云湖玥踞板块核心位置,坐拥约500米一站式超配生活圈。

**交通能级跃升:**约600米直达7号线美兰湖站,一线畅达静安寺,可换乘13条轨交,换乘网络辐射全城;车行同样便捷,沪太公路与S7沪崇高速公路连接南北主干道与外环,高效通达5大核心区域。

**教育资源注入:**一路之隔即为最新落户的华二宝山实验学校(在建中,预计2027年投用),标志着板块教育能级的显著提升,菁英成长环境举步即享。

**醇熟商业环绕:**距离项目约300米即为中集金地美兰城TOD,约70万平方米的商业综合体,盒马、上影影城等众多品牌首店进驻,北上海潮流生活主场实至名归。

**生态底蕴升级:**除了大家熟知的美兰湖(距离项目约700米),2024年开放了约11.47公顷的美兰西湖公园,拥有约4万平方米水域面积、千米环湖景观步道,生态环境再度升级,且距离项目仅约100米。双湖一园环抱,坐拥约244.8万方浩瀚绿意与多元运动配套,是北上海宜居的生态活力大城。

为呼应板块配套的焕新,建发房产带来了全新产品,推动区域人居升级!建发·云湖玥以“浮岛住区”为整体规划内核,通过“整体抬升约5米”的革新设计,以“超级底盘”重构社区,营造出全域基座、浮岛花园与云上洋房三维垂直交融的生活境域,重新定义舒适、安全、静谧的居住体验。

## 2026年1-2月上海房企 权益销售金额TOP50

TOP50  
Top 50 list  
This is a list of the Shanghai real estate transaction amount.

排名	企业名称	权益金额(亿元)	排名变化
1	华润置地	38.34	↑ 1
2	招商蛇口	33.90	↓ 1
3	保利发展	28.48	↑ 1
4	中海地产	19.21	↓ 1
5	中建壹品	15.29	NEW
6	陆家嘴	14.30	↓ 1
7	建发房产	11.12	↑ 2
8	世和置业	10.91	NEW
9	太古地产	9.07	↓ 3
10	大华集团	8.84	↑ 2
11	上海建工	7.65	↓ 3
12	中国金茂	7.55	↑ 11
13	大悦城控股	7.40	↓ 6
14	城投置地	6.88	↓ 1
15	联发集团	6.80	↑ 16

近日,克而瑞发布1-2月上海房企权益销售TOP50及上海楼盘销售TOP30。从上海房企权益金额榜来看,华润置地、招商蛇口、保利发展分列榜单前三甲;从楼盘销售榜来看,建发瑞湖位居销售面积、销

## 载誉归来 静安里标定内环风貌顶豪坐标

近日,全球设计界权威奖项——德国iF设计奖(iF Design Award)2026年度获奖名单正式揭晓,上海静安里会所凭借对海派文化与国际审美的精妙融合,荣获2026德国iF室内设计奖。这一殊荣不仅标志着静安里的空间美学获得国际顶尖评审的专业认可,更以世界级的设计语言,诠释苏河湾风貌墅居的生活高度。

### 海派盛宴

#### IF国际大奖认证的设计美学

荣膺2026德国iF室内设计大奖的静安里会所,以“盛宴”为核心美学叙事,锚定“对话时空的海派印象”设计内核,让会所成为承载海派精神、演绎摩登生活的时代美学殿堂。

一层接待空间,水晶吊灯倾泻柔光,为大理石吧台铺就鎏金底色,柔粉与深紫的沙发椅温润雅致,法国花器中盛放的绣球,勾勒出老上海独有的浪漫与奢致;二层接待室,法式流苏窗帘在拱形窗畔摇曳出复古风情,黑金刺绣与铜制雕花茶几相映成趣,白玉石舞者雕塑线条婉转,为空间添上灵动的艺术注脚,海派底蕴与法式格调浑然一体;三层会客大厅延续“盛宴”的美学脉络,弧形沙发勾勒出舒展的社交动线,铜面茶几的曲面肌理漫反射着光影,墨绿绒质沙发与鎏金灯火相映。

### 国际赞誉加冕

#### 静安内环内风貌别墅藏品

静安里会所荣膺德国iF设计大奖,不止

是世界眼光对空间美学的赞誉,更是项目对海派文脉与当代生活深度共鸣的必然回响。这份被世界认可的产品力,亦收获市场的高度印证。作为2025年上海6000万级风貌别墅TOP1,静安里以持续热销的市场共识,印证内环藏品的稀缺价值与塔尖青睐。国际荣誉加冕、市场热度加持,双重背书之下,静安里已然成为高净值人群入主静安核心、收藏海派风貌别墅的质选。

### 南市北里格局

#### 风貌街区里的风貌纯墅

上海静安里,通过还原“南市北里”的整体规划与风貌产品力的全面迭新,规划共计222户“原真”风貌纯墅,让每一席藏品,都成为竞藏焦点。

静安里的产品营造,是对海派文脉的敬畏,更是对现代奢居的革新。秉持“一栋一策”的定制化匠造理念,以八大匠艺细节雕琢每一栋建筑,同时以现代建筑理念打破传统风貌建筑的空间桎梏,“大开间+高窗墙比”的革新设计,让天光与城景无界融入室内,实现海派风骨与现代通透的完美相融。

### 建面约260平方米

#### “风格回响”样板间

上海静安里建筑面积约260平方米“风格回响”样板间,石材的温润、线条的克制、光影的流动,在现代语境里重写风貌大宅的表达。主卧套房,藏着风貌大宅最动人的空间叙事,挑空光影、楼梯弧线、私密机能共舞的场域,而塔尖视野的营造,更是静安里的点睛之笔;负一层会客厅,一处为欢聚与品味定制的私享社交场域,浅酌慢饮间,时光悠然流

转。大沙发以浑圆饱满的雕塑形态落座,搭配质感厚实的牛皮单椅,共叙从容与舒适。

### 苏河风貌区商业地标

#### 四大高能级品牌入驻体验

静安里南市,规划约9000平方米石库门风貌商业,汲取新天地、张园等上海城市节点级风貌商业精髓,让海派风貌的居住体验变得更加完整与丰盈,也为热销再添价值场景的兑现利好。这份商业的营造,并非简单的业态堆砌,而是与海派生活的深度共生。清水红砖、复古檐角的建筑肌理,让每一步行走,都能触摸到海派的温度;而AArt、WeCycle、Msblack、SHANGXIA四大高能级品牌的入驻,则为这片历史街区注入了当代的活力与质感。

