

57新盘 15206 套房源

五批次供应量高居全年榜首

孙鑫

10月16日,上海第五批上市新盘公布。据了解,本轮领涨名单涉及57个楼盘,共计15206套新房源,分布在16个区。其中,18个项目为外环以内,15个项目均价超10万元/平方米,涉及陆家嘴、前滩、北外滩、碧云等众多市中心热门板块。而此轮最高价的项目为位于闵行浦江镇的联排别墅“上海桃花源”,备案价为14.7万/平方米。

值得注意的是,在第五批供应之前,上海已发放195张预售证,总计供应58687套新房。此前每轮面市的新盘数均未“破5”,四月份第二批推出47新盘,暂居2021年单批次供应第二位。而此次第五批集中供应则发放了57张预售证,则为今年单批次集中供应之最,房源套数也是最多的。

所在区域	项目名称	户型(平方米)	产品类型	套数	备案均价(元/平方米)	入围比
黄浦	绿地海珀外滩	184-426	公寓	145	142500	2.5
徐汇	鑫耀中城	100-156	公寓	328	104500	2
静安	安康苑	151-218	公寓	309	128800	2.5
	新湖青蓝国际	97-159	公寓	255	114800	2.5
虹口	中粮瑞虹海景壹号	135-225	公寓	217	115000	2.5
	外滩玺	84-134	公寓	309	122500	2.5
杨浦	仁恒海上源	80-271	公寓	299	115000	2.5
	保利天汇	98-138	公寓	308	109900	2.5
普陀	新湖明珠城	136-320	公寓	173	105200	2.5
	苏河望	96-151	公寓	323	101600	2
浦东	晶鸿名邸	93-160	公寓	202	102000	2
	东方惠雅	77-100	公寓	384	102000	2
	九庐	99-684	公寓	152	135000	2.5
闵行	碧云尊邸	164-564	公寓、联列	173	111983	2
	上海桃花源	159-502	联列	188	147000	1.3

1000万左右,便可以考虑下外滩玺此轮推出的一款84平方米小户型;而位于杨浦的仁恒海上源此轮首开推出299套房源,最小户型为80平方米的两房,也是可以考虑的品质项目之一。

位于前滩的晶鸿名邸、东方惠雅和位于徐汇的鑫耀中城,1000万左右也可以考虑,只是对积分的门槛要求较高。

“三条红线”下 各大房企冲刺现金流

2020年8月“三条红线”出台后,不少房企均表示,高杠杆时代将从此逐渐走进历史,稳健增长将成为大多数企业未来发展的关键词。

“能否顺利取证、可面市多少套房源,认购开盘后客户回款质量如何”一系列的节点和问题都成为房企冲刺年底业绩,确保现金流的重要因素。事实上,“三条红线”下,受金融监管力度持续收紧影响,房企投资出现大规模下滑,偿债压力加大,对于各大房企来说,重视周转效率,提高销售回款的重视程度,做好现金流管理的重要性日益凸显。“三条红线”下,大多数企业都加大了销售回款的力度,以减轻企业的财务压力。

结合此轮第五批推出的57新盘来看,一些房企开发的项目顺利取证,但可面市房源套数有限;也有一些项目第五批取证“落空”,仍在期待第四季度或许还能有“第六批次”的取证机会。

第四批次新盘公示完毕 第五批次3盘官宣认购时间

本周,上海楼市送走了第四批次的全部新盘公示,也迎来了第五批次新盘的认购大幕。10月19日,徐汇滨江热盘——云锦东方公布入围积分为89.52分,自此,第四批次集中供应项目已全部公示完毕。10月19日第五批次3盘官宣认购时间,其中,仁恒海上源、保利天汇将于10月23日认购;招商外滩玺将于10月27日开启认购。

买家预算在1000万上下,那么可考虑外滩玺两房、保利天汇的三房、仁恒海上源的小户型。位于北外滩的外滩玺项目,此轮备案均价为12.25万/平方米,如果预算

开”项目,但价格普遍变动不大。比如此轮备案价最高的上海桃花源,为14.7万/平方米,项目位于闵行浦江镇,联排别墅,项目上一次取证为2019年,均价为13.95万/平方米。前后两期推盘相差一年多,价格微涨;位于徐汇内中环间的鑫耀中城,此次备案均价10.45万/平方米,该盘上次取证为2020年8月,均价10.33万/平方米;浦东陆家嘴滨江的九庐,此次备案均价13.5万/平方米,上次取证在2019年8月,均价12.8万/平方米;黄浦区的绿地海珀外滩,此次备案均价14.25万/平方米,上次取证为2020年10月,均价也是14.25万/平方米。此外,中粮瑞虹海景壹号、保利天汇、新湖青蓝国际、新湖明珠城等,一年内再次取证,产品类型也差不多,价格也都无变化,均体现了目前楼市维稳的基调。

15个“10万+”新盘面市 “老盘新开”价格变动不大

市中心新盘供应大增,成为第五批次集中供应的一大亮点。事实上,此轮均价超10万元/平方米的项目达到了15个。而在第五批次之前,今年已面市的195张预售证,均价超过10万/平方米的仅为17个。前后对比可见一斑。此轮高端住宅供应覆盖面广,涉及陆家嘴滨江的九庐、前滩的晶鸿名邸、东方惠雅;北外滩的中粮瑞虹海景壹号、外滩玺以及碧云板块的碧云尊邸,对于想在城央置业的买家来说,这一次选择范围面广,量也大大增加。

从价格上看,此轮中虽有一些“老盘新

第二轮土拍 20幅地块出让金约480.5亿

孙鑫

近日,上海第二轮集中土拍落下帷幕,20幅商品住宅地块(含2幅“城中村”地块)全部出让,揽金约480.5亿元。其中,在18幅商品住宅用地中,9幅以底价成交,溢价率为零;6幅竞争激烈,溢价率逼近10%的涨停板,在24家竞得房企中,近8成是央企或国企。

临港5幅地块103.7亿元领跑 单幅地块最高额由联合体竞得

第二轮集中供地中成交总额最高的区域为临港自贸区,共5幅涉商品住宅地块集中出让,地块房地联动价均为3.3万/平方米,共计揽金103.7亿元!这些地块位置相近,都处滴水湖周边,靠近环湖北三路,2.5千米外有地铁16号线滴水湖站。周边新房项目大多集中在环湖北三路西北侧,其中万达钻石湾前期开盘均价为3.25万/平方米,远洋红星临港天铂前期开盘均价为3.3万/平方米。

而青浦已4幅成交地块,出让金96.16亿元紧随其后,其中徐泾地块被招商路劲象屿联合体以63.95亿的总价斩获,成交楼板价3.76万/平方米,溢价率9.85%,地块的房地联动价为6万/平方米,周边有万科天空之城、金地虹悦湾等多个新盘项目。

值得注意的是,第二轮集中供地共有22家房企或单独或组团参与竞买。其中拿地金额最高企业是本次拍下青浦区西虹桥沪青平公路北侧48-06A地块的路劲象屿招商联合体,这三家房企联合出资63.947亿,溢价9.85%竞得地块。同时该地块溢价率也是本地集中供应20幅商品住宅地块中溢价最高地块。在拿地榜单前四名中,各家企业拿地金额都超过40亿。值得注意的

上海2021年集中供地房企拿地金额榜单
(统计含商品住宅类地块)

排行	房企	成交总金额(万元)	成交宗数	拿地总面积(m ²)
1	路劲+象屿+招商	639470	1	77368.9
2	仁恒+越秀	462100	1	61326.1
3	临港集团+浙江荣盛	419958	1	345744
4	上海城建	414000	1	24331.4
5	保利置业	368100	1	25381.4

是,金额榜单前三甲都是房企联合拿地。可见,抱团集中优势资源争夺优质地块成为房企新的策略。

国企、央企拿地近8成

二批次土拍现场,近8成地块被央企或国企竞得。其中最大看点是奉贤区奉贤新城10单元13-02区域地块。该地块吸引了6家房企竞价,分别为中建八局、中铁、中环投资、上海城开、中华企业、上海奉发,为今日最抢手地块,完全是国企、央企之间的争夺战,而且该地块首次触发新规则“随机值”。该地块为纯宅地,出让面积27125平方米,起始价13.2234亿。周围交通十分便利,步行可达5号线,BRT奉浦快线公交站可短驳至8号线。经过18轮快速报价,地块触发中止价,进入一次书面报价环节。在该环节不到1分钟便触发了随机值。最终,系统出具的随机值为全场最高,直接拉高了平均值,使得在一次书面报价中出价最高的中铁突围拿下该地。该地块最终成交价14.48亿元,溢价率9.5%,成交楼面价约2.1万/平方米。根据出让文件,该地块房地联动房价查询结果为4万元/平方。

其中,徐汇区两幅地块分别由徐房和城投竞得。其中,徐汇区康健街道S031002单元

N08-14地块,出让面积24462平方米,起始价31.7420亿,由城投以33.3020亿竞得,溢价率4.91%,成交楼面价61880元/平方米,房地联动价为10.2万/平方米;徐汇区漕河泾街道197a-09,197b-01,196e-03,196e-04地块,地块性质为商住办,出让面积48122平方米,起始价36亿,由徐房以底价竞得。该地块包含4幅子地块,且较分散,3号线从中穿过,地块到黄浦江直线距离只有1.8公里。用地性质为商住办,但实际上住宅用地只占一小部分,可能为此地块最终底价成交的因素之一。

收官日两大“新面孔”成亮点

在第二批土拍的收官日,自贸区临港新片区PDC1-0103单元A01-02地块出现了久未谋面的“新面孔”——雅戈尔,经过17轮竞价后达到中止价,进入一次书面报价环节,因仅有两家,雅戈尔进行了调价。最终其以仅与平均值相差2万元的差价幸运拿地。成交价17.5618亿元,溢价9.5%,成交楼面价15836元/平方米。事实上,此次拿地,距雅戈尔上次在上海拿下的2010年普陀长风地块,已过了11年,如此重回上海拿地,可见其能力。

参与同时,土拍现场还迎来了一个全新“面孔”——越秀,在收官日下午的第一场土拍中,闵行区闵行新城梅陇社区MH-PO-0303单元01-25-02地块在经过40轮后进入书面报价环节,并触发了随机值。最终,仁恒&越秀联合体以46.21亿元竞得该地,溢价率9.02%,成交楼面价43057元/平方米。而这也是越秀在上海的首个住宅项目,选择与仁恒联合想必是有所考量。据了解,该地块周边已多年没有新房供应,预计两家联手将为区域带来一波焕新,该地房地联动价为7.36万/平方米。

金茂长三角产城运营添“新军”

日前,南太湖新区管理委员会、浙江南太湖控股集团与中国金茂正式签署“南太湖金茂产城融合项目”合作协议。此次产城的落地,是中国金茂2021年“城市运营”的重点战略动作之一,同时也是南太湖新区开发新征程的开始。中国金茂高级副总裁张辉表示,中国金茂将一如既往秉持品质工匠精神,以南太湖金茂产城融合项目为载体,以城聚人,以城促产,引领南太湖新区实现高品质城市化,树立区域发展标杆,赋能湖州城市新生。

中国金茂华东区域环沪公司副总经理金剑昌表示,中国金茂致力于以城市运营发掘城市潜在价值,以城市“三化”运营,聚焦数字+产业,将南太湖金茂产城融合项目打造为引领南太湖新区发展、浙北崛起乃至长三角一体化的标杆项目,以金茂品质,谋划“未来产城融合”的标杆项目,实现政企合作共赢。

南太湖金茂产城融合项目位于浙江大湾区“核心板块”——南太湖新区长东板块,整体合作范围约3.26平方公里,是湖州市政府重点打造片区。

作为中国领先的城市运营商,中国金茂已在全国核心一二线城市成功打造了上海金茂北外滩、长沙梅溪湖国际新城、青岛中欧国际城等32个城市运营作品,稳健布局全国53座核心城市,推动城市转型升级。

未来,中国金茂将继续秉持“以城聚人、以城促产”的“城-人-产”协调发展的城市运营理念,将其引入南太湖金茂产城融合项目规划中,通过系统性、前瞻性的科学规划,借助雄厚的资本实力和城市运营项目的创新积累,依托“两山”理念、产城融合、科学城市等多位一体的设计思路,通过精品商业、总部商务、数字服务平台、未来农业示范区、未来城市高端教育集群等产品和生活配套的打造,促进南太湖新区长东板块价值和功能升级,助力其成为融合商务办公、科创研发、人文体验、商业休闲、智慧城市、高质教育等多元功能为一体的生态宜居、智慧科技活力新城,释放湖州城市未来生命力。