

春节楼市不打烊 “小阳春”蓄势待发

孙鑫

售楼处天天开
买家笃悠悠看

过去一年，上海楼市政策调整不断，在经历离婚购房资格收紧、赠与需要购房资格到新房实行积分政策，市场一度进入盘整期。而虎年春节期间，上海，道路畅通，地铁空空，一些售楼处“天天开放”，早早就做好了开门迎客一起过大年的准备。

位于浦东唐镇的融创未来金融城，尽管天气寒冷，但前来看房和洽谈的客户仍络绎不绝，“初一到初五来的客户格外多，每天都有成交，热度丝毫不比平常低，工作群里一直在更新成交数据，90平、103.44平、126.9平的都有”售楼处人员如是说。事实上，由于看房人数比较多，春节期间该售楼处全员。此前，该楼盘共推出近2500套房源，四个地块，每次开盘都触发了积分。“目前还有一些可以挑选的大户型，因为我们推盘量比较大，这次没有触发积分，这对积分低的买家是捡漏的机会。”销售人员介绍。

事实上，像融创金融未来城这样春节不打烊的项目还有很多。受积分政策影响，不少上海购房者已将目光移至郊区。中指研究院数据显示，2021年成交面积TOP10楼盘中，上海五个新城占据6席，其中嘉定新城、青浦新城各2席，奉贤新

城、南汇新城各1席。业内人士表示，2022年五个新城依旧潜力十足。2022年，金地再回嘉定主场，以全新双子项目再度回归。1月28日，金地·嘉源项目案名推出，春节期间金地全新双子项目城市展厅、南翔印象城展厅1F对外开放，也开启了



金地在上海2022年的全新征程。放款速度加快五个新城活跃度高

据佑威统计数据（1月31日至2月6日）春节期间，商品房

成交面积为10.33万平方米，环比前周下跌78.91%；商品房成交均价为50109元/平方米，环比前周下跌11.83%；上海市商品住宅成交面积为10.25万平方米，环比前周下跌76.12%；全市商品住宅成交均价为50443元/平方米，环比前周下

成交面积为10.33万平方米，环比前周下跌78.91%；商品房成交均价为50109元/平方米，环比前周下跌11.83%；上海市商品住宅成交面积为10.25万平方米，环比前周下跌76.12%；全市商品住宅成交均价为50443元/平方米，环比前周下

成交面积为10.33万平方米，环比前周下跌78.91%；商品房成交均价为50109元/平方米，环比前周下跌11.83%；上海市商品住宅成交面积为10.25万平方米，环比前周下跌76.12%；全市商品住宅成交均价为50443元/平方米，环比前周下

成交面积为10.33万平方米，环比前周下跌78.91%；商品房成交均价为50109元/平方米，环比前周下跌11.83%；上海市商品住宅成交面积为10.25万平方米，环比前周下跌76.12%；全市商品住宅成交均价为50443元/平方米，环比前周下

跌20.48%。从区域板块看，远郊区域房地产市场较为活跃，呈多点开花态势，例如浦东南汇、宝山、青浦、杨浦等区域。其中宝山大场板块悦水雅庭跃居上周商品住宅成交面积榜首，临港新城板块的红星铂雅华庭紧随其后。

事实上，银行住房贷款有所松动也是楼市暖意回升的原因之一。自2021年10月份以来，全国重点城市首套房贷款利率和二套房贷款利率持续回落，呈现不同程度的下调态势。2022年1月20日，全国贷款市场迎来“降息”，5年期以上LPR为4.6%，较上期下调5个基点。“比起去年，现在的贷款审批和放款速度都在加快。”沪上某中介人员表示，最近一段时间，明显感觉银行放款时间短了。业内人士表示，今年上海楼市总体以稳价格、稳预期为主。此外，新房市场量价平稳，购房者或有更多选择空间。

据克尔瑞监测的开盘数据显示，2022年上海楼市五个批次整体开盘情况中，57个项目中，日光盘占比63%。截至1月21日，上海第六批次57个楼盘已经有46个楼盘结束认购，17487套房子也创下了今年上海新房分批供应的新高。二手房市场方面，去年8月份，三价取低政策发布，上海楼市转冷，但去年底以来“翘尾效应”明显，数据显示，去年12月上海二手成交数据达到了1.8万套，环比上涨15%。

绿城华东：积极参与城市更新，让城市美丽焕新

孙鑫 张宇涵

2021年，上海迎来城市更新大年，“实施城市更新行动”写进了“十四五”规划。国内知名品质标杆——绿城始终走在城市服务、旧改焕新的道路上，作为有20年行业积淀的“老绿城人”——绿城中国华东区域公司总经理赖圣场，对城市更新更是有着自己的理解。

城市更新迎来“窗口期”
品质标杆参与旧改责无旁贷

2021年城市更新首次写入政府工作报告，《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》提出，“十四五”期间，上海全市将力争实现“2000年底之前建成的、纳入改造范围的、符合改造条件的各类旧住房改造”全覆盖；实施5000万平方米各类旧住房的更高水平更新改造。

作为国内TOP级品质标杆，绿城成立27年来，持续践行品质为先的理念，积极参与城市更新。关于城市更新，赖圣场坦言有三个

理由。首先，城市更新已迎来“窗口期”，绿城作为品质房企理应参与这项事业，“把城市变得更美丽”也是社会赋予绿城的一项责任。

其次，上海是绿城中国2025战略的重点城市，而这座城市的趋势亦正是在由“增量时代”向“存量时代”转变，参与城市更新是绿城的必然选择。

其三，在城市更新领域，绿城有能力、有自信、有底气做好、做精这件事。绿城在产品品质上是专家，无论是对城市、历史、规划的理解，还是对建筑本身的思考，绿城也都处在国内前列水平。这些都是确保绿城华东有能力参与上海城市更新的基石。

虽然，众所周知，开发周期长、耗费资金大是城市更新当下的主要难点，即使道路是曲折的，绿城对此仍保持了较为积极乐观的态度。

27年来，从别墅到高层，从杭州到全国，绿城始终坚持用品质证明，只有追求完美，一步步将艰难的路走完，才能创造出具有传世价值的建筑，并在今衍生出新的价值。赖圣场也谈到绿城对高质量产品品质的严苛要求：“绿城非常擅长做产品评估，城市发展到当下阶段，人

们不缺房子，但缺好房子。”

好房子有“硬件”和“软件”两大评估标准，回顾房地产行业30年的发展历程，房屋“软件”问题依旧存在，就像汽车每年需要保养，换机油或者换滤芯，房屋也需要持续保养，除了特色的物业管理以外，如何提供房屋的维修保障，如何利用好维修基金做好电梯、外墙日常维护，让社区持久的良性运行，这些都是绿城正在思考并试图通过转型解决的问题。

积极探索“环沪”模式
做理想生活综合服务商

伴随城市发展、行业进阶，绿城已不仅仅只做开发商，更是理想生活的综合服务商。服务二字，涵盖的范围很广，从金融、生活、教育、养老到医疗等所有领域，只要能为主家人们不断改善生活、提高生活、引领生活、创造生活，绿城都愿意去尝试去发展。

谈到绿城华东正在探索的城市更新运营模式，赖圣场表示，绿城华东在上海打造的“环沪生活圈”，其中一个亮点就是特色小镇。比如位于启东的新湖绿城·海上明月，一个80多万方的特色小镇。

在这里，放慢了造房子的节奏，转而慢慢营造小镇的生活。做特色小镇是要“养”的，重要的不是快速造一大批房子，而是“要让别人愿意去小镇，去了还想要留下来”。为了实现这个目标，海上明月项目做了很多配套设施规划，包括餐饮、娱乐、邻里中心、小镇中心、五星级酒店等。伴随景观、亲子、养老、教育的资源叠加的逐一兑现，绿城正在试图把海上明月变成一个真正的生活圈。

宝华“紫薇”双盘劲销80亿

2022年伊始，宝华浦东紫薇花园、宝华颀桥紫薇花园两大明星项目开盘面市，双盘劲销80亿元，为新春楼市注入全新活力。

在浦东中外环，总价400万起即可拥有浦东森兰高品质居住环境。事实上，宝华开发的产品，其户型都以舒适通透为基础特性，据了解，此次浦东紫薇花园一共8种房型，全新升级的小户型产品颇有特色，具体来看，约64平方米的一房，77-83平方米的两房，主力户型讲究房型方正，在保证户型通透的基础上，对住宅内部功能空间结构科学设计，尽可能创造更多南向空间。此外，

80平放米以上的两房、三房户型做到了三开间南向、双卧朝南，力求将高品质、舒适度和空间利用率完美结合。与此同时，闵行新地标的颀桥·紫薇花园由14-16层的精装住宅组成，首推建面约87-123平方米的2-3房（已售罄），几乎可以涵盖各个年龄层家庭的需求。值得一提的是，「颀桥·紫薇花园」的精装标准，令人眼前一亮，精装高配击中了改善家庭的内心。项目均价仅约67000元/平方米，总价只需约600-800万左右。据悉，后期还有建面约85-149平方米的2-4房等待加推。

金地全新双子项目耀启嘉定新城

2002年，金地首入沪，从嘉定迈出第一步，20年不停躬耕上海，为上海高端人居生活提供了理想范本。2022年，金地再回嘉定主场，以全新双子项目共鸣城市雄心，1月28日双星之一的【金地·嘉源】案名全球首发，开启启时代理想人居的新篇章。

与时代共潮前的金地，以金地世家、金地峯范、金地嘉悦湾……一篇接着一篇的时代华章迭新嘉定新城想象，关于城市生活的理想蓝图在嘉定一一蝶变成臻。从项目开发到物业发展，成就一方新城的崛起和长成；约4.5万个家庭在这座新城里生根发芽，点亮每个温暖的爱与夜；10万+人群在这里有第一个家，一

段段生活艺术在这里演绎。

站在全新启航的2022年，金地以全新双子项目迭新嘉定人居，打开理想生活的不同时空，在11号线马陆站旁地块，用一种向上的力量提升生活的高度。在嘉定城市门厅，金地·嘉源落址嘉定新城南门板块，作为新老城区之间重要的连接区域，嘉定南门在生活功能拓展、商务配套、交通衔接和城市形象展示等方面起到衔接和纽带作用，未来规划“两心、三轴、五片区”，演绎能级“嘉”速跃升的城市门厅，成为城市理想生活者的择优选择区。目前项目城市展厅已开放，据了解，【金地·嘉源】建面约95-97平方米三房、约155-177平方米的叠墅即将入市。

