

2022上海楼市价值总评榜揭晓

孙鑫

经过两个多月的角逐,2022 年上海楼市价值总评榜今日揭晓。

回首 2022 年,在上海城市“向上而新”进程中,一个个高品质、高质量人居作品呈现,在满足人居需求的同时也递升着城市精神,丰富多元的产品形态焕新着区域面貌,提升区域消费能级。

与此同时,随着楼市政策暖风频吹,一系列助力房企经营以及平稳市场的“靴子”陆续落地,行业症结逐渐被疏通,市场信心正在重振,市场亦在趋暖,一些优秀房企用韧性在波动周期中稳健发展,为行业持续向上而新树立榜样。

鉴于此,《新闻晨报·地产星空》推出特刊,从上海楼市价值、人居价值等角度出发,结合上海城市焕新、区域提升等进行系统梳理,呈现“向上而新 致敬百年海派风华”为主题的“2022 上海楼市价值总评榜”。与此同时,我们邀请业内专家从多维度纵论上海地产行业持续向上而新的面貌。



/视觉中国

这些地标向上而新 引领人居迭代 焕新区域价值

在 2022 上海楼市价值总评榜中,涌现出一系列体现上海城市精神的向上而新地标。

年初,位于闵行颛桥·紫薇花园西区首开亮相推出 476 套房源,当天全部售罄;8月18日,颛桥·紫薇花园(上东区)线上开盘,864 套房源再度售罄;9月11日,颛桥·紫薇花园(上东区)二批次加推 672 套房源,再度开盘即罄,单月销售 5214 亿元。项目用产品品质向市民递交了满意答卷,并焕新了颛桥板块的人居界面。

近两年,上海提出全力建设“五个新城”,嘉定作为五个新城发展的佼佼者,也在交通、多元配套等方面焕新升级。作为深耕多年,见证嘉定南翔成长的明星项目、60 多万方的明星项目“湖畔天下”历经多次开盘,均创造销售奇迹。在 12 月,项目迎来了小户型压轴新品,希望为在上海读书、奋斗的年轻人更多扎根上海的机会。

以稳健著称的碧桂园 2022 年在嘉定南翔、闵行华漕、宝山新江湾这三个 2035 规划的主城区域推出了承载上海城市精神的“柏悦湾”系产品,产品一经推出备受购房者

青睐,其特色产品更是焕新了区域人居界面;在浦东千年古镇横沔,申迪与金茂联合打造上海“新旧共生”示范区,占地约 60 万方城市焕新项目“横沔玖境”,为古镇焕新带来多元化开发可能性,向世界呈现具有海派韵味的东方文化地标。

双碳时代下,作为世界顶尖科学家社区的人居配套,鹏瑞集团建设了临港新片区首批“绿色三星”与“超低能耗”示范项目。按照高标准建设,在提升居住舒适感与美感的同时降低能源消耗,汇聚多项精装科技,使居住者享受自然、健康、宜居的“顶科”生活,用超级产品力为世界顶尖科学家社区构筑新一代国际居住典范;而位于闵行七宝生态商务区内的上报传媒谷在今年迎来了美好交付,项目内置独特的空气“双过滤”系统,即新风系统采用风柜式电子净化器,空调系统末端装有空气净化过滤系统,让项目的绿色生态功能完美发挥出来。

一个个凝结了时代印记的向上而新地标,让世界看到了“持续向上”的上海,更让市民感受到“不断焕新”的上海。

这些房企韧性前行 多元配置稳健穿越波动周期

当城市发展从“增量为主”到“增量存量并重”,地产行业的发展逻辑也发生变化,优质房企纷纷顺势而为,将多元化资产布局作为开拓存量市场的主要抓手,在夯实开发主业的基础上,探索新发展模式,实现高质量发展,用多元配置稳健穿越行业波动周期。

在上海,从地产开发商到城市综合运营商,保利发展推动“双赛道”战略升维,推行不动产投资开发和资产运营管理同步发展的战略转型升级。一方面,继续保持不动产投资开发业务的市场领导力;另一方面,在上海发力资管领域,针对办公、商业、公寓、养老、城市更新等持有型的存量资产,梳理系统性的操盘思路和运营逻辑,以更广深的维度反哺城市发展。2022 年,保利发展在上海加速拓展,持续布局徐汇、静安、浦东、杨浦、嘉定、闵·等区域,不断壮大资管版图。

今年,招商蛇口提出做好“三个转变”,即从开发为主转向开发经营并重,从重资产为主转向轻重资产结合,从同质化竞争转向差异化发展。招商蛇口上海公司坚定贯彻 1+4 综合发展模式,积极推进“三个转变”,探索多元发展路径,力求在品质住宅、特色商业、城市综合体、长租公寓等产业不断进行升级迭代,赋能城市未来。

与此同时,碧桂园也在不断拓展自身边界,推动自我转型升级,并将企业愿景升级为“为社会创造幸福生活的高科技综合性企业”,从乡村振兴到大力发展建筑机器人、推动智能建造体系变革的浪潮,碧桂园也在用实际行动向城市递交高质量的多元化答卷。

在这些优质房企的带领下,地产行业持续向上而新,以长期主义的稳健策略穿越波动周期,为城市发展向上发展贡献力量。



上海现代城市更新研究院院长
俞斯佳

城市的温度,差异化更新

城市经过几十年大规模粗放型增量增长,如今已进入到精细化存量发展阶段。俞斯佳表示,近几年,上海城市更新更多关注的是环境整治、街面整治等“表皮”的更新——街区墙体粉刷、路面修葺铺整、公共绿化增加“口袋公园”或者在社区周边增加公共食堂、养老设施……这些局部更新在一定程度上提升了城市街区形象,但还停留在“表皮”微更新,没有触及城市更新的根本。

城市更新不可能像大开发一样,更需要有针对性的量身定做。城市更新里面可以有整体的规划的设计的一个思路,但是一定要关注差异性。城市正因为差异性,才具有了多元性,才能体现这座城市的丰富多彩。俞斯佳认为,“一个城市要有活力,一定是不同群体都在使用这个城市的各个功能。城市更新只有在做设计时将不同类型的需求都植入进去,未来的城市功能才更丰富。”

产品力至上,金地华东走在向好的路上



金地集团副总裁、华东区域地产公司
董事长 阳侃

基于中国房地产过去的发展模式,和对未来发展趋势的总结与预

判,阳侃先生认为中国房地产发展可以分为三个阶段,过去几十年的第一阶段,是趟着水度过的,那是摸着石头过河,不规范的游泳竞速阶段;从 2021 到 2030 年之间,可以算作比拼后勤的公路竞速阶段;从 2030 年之后,将进入全员平等竞速跑的第三阶段。

对未来产品开发逻辑,他认为,作为当下和以后的城市公民,会比原来具有更强的公民意识,也可以称为社群意识,人们将不仅关注个体的居住状态,也会关注居住的群体,以及自己在社群中可以构建什

么样的人际关系,如果能从这个角度去探索产品的开发逻辑,未来的增长前景一定是非常可观的。

在产品创新方面,如果回顾大众历来对金地的印象,不难发现过去 20 年,以科学筑家为核心,金地华东的产品特质经历了三次迭代。从精研户型的第一代,到风情造梦的第二代,再到烟火生香的第三代,金地华东已经不能满足立于户型或景观的表面创新,而是更关注居住的本质,通过对社区生活的精细洞察,重构产品底盘,打造有温度、有情感的幸福社区。

稳中求进,持续看好上海楼市

作为最早进入内地的港资房企之一,自 2006 年进入上海起,长实已经在上海持续深耕了 16 年,如今,两大明星项目均在区域焕新之下,用一个个现实场景完美兑现了超级大盘的可持续运营能力。

谈及 2022 年上海楼市的总体表现,郭子威表示,上海本身具有很强的吸引力,楼市将持续保持稳中求进的态势。伴随经济逐步走向平稳,越来越多的人才依旧会被上海所吸引,尤其是年轻人,来上海寻找

更多的发展机会。

同样的,上海作为国内重点金融城市,也是成熟的房企梦寐以求想进入的重要市场。从房地产投资来看,优秀企业不断融入,其竞争力也很大。长江实业作为一家老牌港企,一方面以稳健开发、精细化运营著称,港企在房地产开发方面经验更丰富,投资上相对谨慎;另一方面我们也在继续寻找机会,继续增加房地产方面的投资,以便能在上海持续发展。

需求稳定,长租公寓市场发展韧性向前

截至 2022 年上半年,排名前十的全国市场化运营的头部长租公寓品牌总套数达 84.7 万套,部分头部品牌开业六个月以上的成熟期项目市场平均入住率维持在 85%至 96%之间。可以说,长租公寓市场发展需求稳定,韧性前行。

从入住群体来看,20-40 岁之间的城市中间力量占比最高且需求稳定,即便在 2022 年大环境较为反复的背景下,服务公寓因具备长住条

件,能维持较高的市场出租率,展现了较强的韧性。此外,外籍人士的入住率从 30%降至 10%左右,国内年轻的中坚力量成为公寓长住客的主力群体。事实上,伴随近两年人们生活习惯和消费行为改变,以 20-40 岁为代表的城市向上群体对于居住空间有了新的思考,在年轻租赁群体中这一改变尤为明显,他们更渴望独立的居住空间、更宽敞的住所和拥有更优质物业管理的社区。



雅诗阁中国董事总经理 陈志商