

改善需求释放 新房消费韧性足



图片来源/视觉中国

回顾2022年,上海新建商品住宅市场表现出强大韧性。年初受到高供应的推动,实现“高开”,成交面积接近130万平方米;6月快速进入状态,每月一批的集中供应提供良好支撑,连续数月成交量超过100万平方米。四季度后劲略显不足,10月成交面积出现大幅跳水,好在11月成交再度回升,不过勉强站上100万平方米的关口。据上海中原地产数据显示,截止2022年12月25日,上海全年新建商品住宅成交面积达到1002.37万平方米,同比减少2.52%,整体表现健康平稳。

首次改善产品占市场供应主流

2022年6月开始,上海新房市场供应持续放量,每月公布一批集中供应房源,每一批供应量都在百万平方米左右,尤其是11月中旬推出的第七批房源,甚至达到了190万平方米,也是今年供应量最多的一批。截止2022年12月25日,上海全年新建商品住宅供应达到1116.75万平方米,同比增加41.9%。

从市场投放来看,符合上海新盘市场以改善为主的格局,尤其是3-6万元/平方米的首次改善产品占市场供应主流,占供应总量52.83%。这点从供应项目前十可以看出,均价3-6万元/平方米有7个项目。从上海新建商品住宅供应面积前十表中可以看出,五大新城仍是供应主力,这和上海“十四五”重点发展规划一致。临港投放量有4个。此外值得关注的是,从榜单中可以看出,还有个均价10万+/平

方的项目。市区产品相对稀缺,尤其是今年上海遇到特殊状况,对于改善需求推动显著,这些产品的推出满足市场所需。

面对市场新变化,今年的认筹规则再度做出优化。比如认购金减半,由不高于本次准售房源套均总价的20%下降到10%,减轻买家资金腾挪的压力。项目从公示到认筹

的时间明显缩短,原先流程大约要3周时间,现在极限时间可以缩短到11天左右。对于没有买到房子的客户来说,及时“解封”,赶紧到下一个要开盘的项目认筹,增加买到自己喜欢房子的几率。又如入围比也有进一步细化,比如市区项目入围比多调到2甚至2.5,远郊热门板块比如徐泾可以看到不少项目入围比在1.8,这样增加参与人数,减少观望率。

上海新建商品住宅供应面积前十(2022.1.1-2022.12.25)

区域	板块	环线	楼盘名称	供应套数	供应面积	套均面积	供应均价
浦东	临港新城	郊环以外	中建·玫瑰云天	2715	290427	106.97	33456
闵行	颛桥	郊环以外	颛桥·紫薇花园	2076	225029	108.4	69419
浦东	临港新城	郊环以外	龙光·天曜	1763	178405	101.19	32971
青浦	徐泾	外郊环间	虹桥璀璨公馆	1778	173639	97.66	59992
浦东	临港新城	郊环以外	中建·玫瑰书香	1472	164974	112.07	32682
宝山	杨行	外郊环间	四季都会五期	1606	164691	102.55	49598
松江	松江新城	外郊环间	金地·丰盛道	1412	154007	109.07	54059
浦东	唐镇	外郊环间	融创未来金融城	1297	142069	109.54	67999
浦东	临港新城	郊环以外	港城·悦庭	1224	139287	113.8	32871
杨浦	东外滩	内环以内	仁恒海上源	863	135208.24	156.67	116622

数据来源:网上房地产、上海中原地产整理

改善需求释放显著 延续稳定发展态势

2022年6月后,上海新建商品住宅市场开启快跑模式,连续4个月成交面积都在100万平方米以上,甚至有2个月成交接近130万平方米。一方面,上半年积压的需求得到释放;另一方面,新房所在的区位和市场需求契合度高。以往为调节均价,大量投放远郊区域,但是所在区域缺少轨道交通或者大型规划,生活便利度不够,往往只能本区域内改善或者刚需客户消化。现在尽管投放不少远郊区域产品,但多在五大新城,区域内配套基本建成,具备生活条件。属于“有效供应”,所以购买的动力也较足。

2022年,改善力量一直在支撑上海新房市场,套均总价600万以上每一个区间段和去年相比,占比都高于去年,而600万以内价位段都低于去年。此外,从成交前十榜单

也可以看出,榜单中有2个10万+产品。而排名第一的则是均价接近9万元/平方米的项目。中高端改善依然是新房市场中比较抢眼的部分。

据上海中原地产卢文曦表示,从2022年土地拍卖来看,今年新

建住宅产品供应持续充分,在充足的供应支撑下,成交仍有机会维持稳定健康发展。上半年很大可能继续信心修复,包括入围分数继续低位运行,下半年市场整体转好,成交转为活跃,入围分数线或将逐步上行。价格方面,房地联动价继续为未来房价提供指引,总体呈现稳定发展态势。

上海新建商品住宅成交前十(2022.1.1-2022.12.25)

排名	区域	板块	环线	楼盘名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	闵行	颛桥	外郊环间	颛桥·紫薇花园	2043	221154	69412
2	浦东	唐镇	外郊环间	融创未来金融城	1674	182493	68037
3	浦东	临港新城	郊环以外	中建·玫瑰云天	1648	176112	34198
4	青浦	徐泾	外郊环间	虹桥璀璨公馆	1768	172533	59999
5	杨浦	东外滩	内环以内	仁恒海上源	1103	172304	116316
6	宝山	杨行	外郊环间	四季都会五期	1594	163074	49517
7	松江	松江新城	外郊环间	金地·丰盛道	1385	151276	54022
8	浦东	临港新城	郊环以外	龙光·天曜	1315	131845	32978
9	闵行	颛桥	外郊环间	华发四季半岛	1133	123427	64028
10	浦东	临港新城	郊环以外	悦城	1226	119223	33200

数据来源:网上房地产、上海中原地产整理

紧扣人居需求变化 加速产品迭代发展

2022年,基于“房住不炒”政策主基调以及人们对居住品质诉求的不断提升,楼市产品力也进行了全新升级,科技化、数字化在产品端的赋能进一步深化,而在“双碳”目标推动下,产品向绿色低碳化转型逐渐成为未来重要发展趋势。

无界理念逐渐渗透

随着居住理念的不断更迭,人们愈发重视与城市、自然的连接,城市便不再是个体生活的静态背景,而成为大家共同的“社区”和“家园”。在此背景下,越来越多的房企将“无界”理念融入住宅产品设计中,打破传统社区与城市、建筑与自然的界限,增强空间的流动性与连接性。

具体而言,无界理念在社区打造中往往体现在模糊社区边界,并实现社区边界的资源共享。不少房企通过打造人行天桥等立体步行系统,将商业外街、生活内街、轨道交通与社区有机链接,真正做到内外资源互通,让社区成为活力城市的重要元素。在建筑设计上,一些房企在立面设计上采用大面积玻璃,消弭建筑体量感,弱化建筑边界,不仅从外部视觉上与自然更加融合,还能增大住宅的采光面,将更多自然风光引入室内,提升居住体验。除此之外,无界理念在室内户型设计上也得到了巧妙落地,不少房企通过打造开放式厨房、开放式X空间等方式,消除空间界限,并通过洄游动线将不同功能区合理串联,提升居住高效性与舒适性。

未来,房企将不断优化无界概念在住宅产品中的渗透模式,在保证私密性的同时,探索更合理、更智慧的连接方式,将开放、互动、高效的生活理念进一步落地。

精装定制模块趋于精细化

住宅精装是购房者个人品味的有力彰显,同时也深刻影响着居住者的生活品质。传统精装修住宅大多以大批量统一设计建造为主,这种模式虽然相对省时省力,但却忽视了不同主体间的喜好偏差,大量的“二次装修”现象显然造成不少资源浪费。随着购房主体的不断年轻化,越来越多消费者期待更多的精装选择,定制化精装修模式应运而生。

定制化精装修是指房企通过前期与消费者充分沟通,了解消费者精装意向,双方共同制定精装修方案,再由开发商进行施工,这样既满足了个性化需求,又实现了标准化采购与施工。随着精装房体量增大,精装定制化趋势逐渐形成,且

可选的定制模块愈发趋于精细化,意味着消费者将有更多个性化选择空间。如金地开创性地推出“定制精装”个性化菜单服务,不仅有多种风格色系供客户选择,还提供了恒温花洒、洗碗机等部品升级包,卧室衣柜、阳台柜等收纳包,智能鞋柜除臭器、净水器等设备包,以及电视背景墙、双开门冰箱位预留等颜值功能包。

未来,房企将不断优化升级精装定制模式,根据购房者的共性生活需求,合理进行差异化打造,力求更加精密地适配每一位消费者的审美喜好与生活主张,为业主缔造专属的居住空间。同时,房企将与室内设计、构件工厂、施工单位等上下游企业整合成更为完整的产业链,促进住宅精装行业向好发展。

科技赋能精工建造体系升级

工程质量是住宅安全性、舒适性的最根本保障,深刻影响着购房者的居住体验。随着房地产行业进入“交付力”时代,保障产品交付质量成为整个房地产开发环节的重中之重,优秀的工程质量不仅彰显着房企的建造硬实力,更是消解客户担忧、重塑市场信心的一剂“定心丸”。在此背景下,房企纷纷深化并升级工程建造体系,将先进工艺与流程动作标准化,从技术与过程管控上有效提升工程内在品质和施工效率,确保项目完美落地。

随着高质量发展理念的深入,科技日益成为房地产企业转型升级的主要驱动力,“智慧建造”逐渐成为房企建造体系革新的亮点。如美的置业公开六大工程智造新法,包含智能工厂预

配一次成型施工、智能实测机器人、智能爬架、无人机全自动巡逻系统、工匠家大数据管控、智能供地指挥中心。金地推出“金地科学制造”作为集团严格践行的工程品质标准,其中要求地下室设计建造采用BIM技术,优化管线排布与空间规划,并配置工业除湿机,有效防潮除湿。这些企业将前沿的数字化、信息技术引入工程管理,推动建筑业的智慧化升级。

未来,房企将继续依托科技在设计与建造环节助力建造流程优化、管理降本提效。科技建造方面,房企将采用更多的BIM、装配式、智造机器人等高科技在产品的设计、建造等重要环节,助力工程建造智慧化和工业化升级,保障交付产品既高效又安全。科技管理方面,房企将充分利用移动互联网、大数据等数字化技术,借助信息化工具,全面推行“工程数字化”,实现科学化管理、精细化施工,精益求精,在保证进度的基础上,以质取胜。