

首批拟出让 19 宗宅地 五个新城成主力

文/潘家睿 李梦阳

近日，上海土地市场网发布上海市 2023 年度第一批住宅用地拟出让地块详细清单，涉及 11 区 19 宗地块，总面积 94.42 公顷。公告显示，上海将根据年度供地计划，分批公布拟出让的商品住宅用地项目清单，本批次地块最晚于 2023 年 5 月前组织出让公告。19 宗地块特征明显，从地块分布来看，五个新城仍然为供地大户，占比近 7 成。

市中心地块供应体量有限

此次 19 宗地块中，老牌城央徐汇、静安、普陀各拿出 1 幅地块，地块面积均较小。徐汇与静安地块分别为 0.89、0.43 公顷，普陀区为 3.4 公顷。三块土地容积率均为 2.5，大概率未来建成中高层社区。尽管城央地块数量较少，但质量较高。

徐汇地块位于田林板块，徐汇区作为上海老牌市中心，新房一向稀缺，近年来区域内新房供应量屈指可数，尤其稀缺改善型房源未来将是热门项目。西侧靠近上海协和双语高级中学（古北校区），东侧为内环高架，但距轨交 15 号线较远。其紧

挨古北，周边宅地与新房价格都已突破 10 万 / 平方米，徐汇康健地块的联动价达到 10.2 万 / 平方米。参照周边已经建成的锦馨苑、虹桥城市花园、中星美华屯等，该地块周边已形成相对完整优质的社区氛围，且距离上海儿童博物馆、上海宋庆龄陵园、古北国际广场较近，拥有完善的商业和文化配套设施。

普陀区地块与徐汇地块同为普通商品房，本次拟出让名单中，普陀区桃浦街道又迎来新宅邸，其出让面积为 3.4 公顷，容积率为 2.5，以附近于 2011 年竣工的怡佳公寓为参照标准，目测新地块将建造成高层住宅社区。比起去年的金茂、宝华、中环等地块，新出的这块宅地有明显轨交优势，距离 15 号线静安路站的直线距离约 500 米。

静安中兴社区地块热度持续

首批拟出让的宅地中，中兴社区地块格外抢眼，事实上，中兴社区已于 2022 年出让多幅地块，C070202 单元 306-0 地块，作为本批次名单中占地面积最小的用地，占地仅 0.43 万方，是一块商住混合性地块，其中住宅占比 80%，商业占比 20%。该地块面积虽小，但作为近年连续供应的内环区域，热门板块必属它无疑。交通便利，板块东侧就是地铁 8 号线中兴路站，

西侧为南北高架路。紧邻中兴公园，学校包含静安区闸北第三中心小学、市北初级中学、市北中学，绿化环境与教育资源充足。该板块将成为未来各企业重点关注竞争的对象。

在板块新房市场方面，有待加推的中兴路一号，价格约 12.98 万 / 平方米，以及联动价 13.3 万 / 平方米的万科翡翠雅宾利四期，周边的天汇·世纪玺为 12.31 万 / 平方米。可见未来中兴路板块新房供应量充足，兼之完善的文化与商业配套设施，中兴社区成为持续热门的市中心板块。

五大新城供应占比近 7 成

五大新城仍旧是此次主力供应区域，总体占比 66.66%，除临港缺席外，其他区域均有供应。其中青浦区拟出让 3 块用地，共计 24.39 公顷；嘉定区同样供地 3 块，面积达 14.83 公顷；松江与奉贤紧随其后，出让面积为 11.87 公顷和 11.85 公顷。

在嘉定，此次拟出让的菊园和江桥地块位置的相对有所提高。三幅地块合计能供应的房源套数在 1700 套以上。区位配套上，菊园两幅地块步行即可到达在建中的嘉闵线，距 11 号线嘉定北站也不远；靠近日月月光商圈，东侧有上海市民办桃李实验学校，南侧有嘉定区中心医院，

商业、教育金和医疗资源完备。周边新房市场中可参考的金地峯范项目均价在 4.6 万 / 平方米。而嘉定另一江桥板块位于曹安公路南侧，靠近轨交 14 号线与建设中的嘉闵线，新房拥有双轨交保障。

奉贤区金汇地块为商住用途，周边项目如禹洲天境璞悦为 3.4 万元 / 平方米。西渡街道地块东至扶兰路、南至建设用地、西至规划河道、北至西闸公路，面积 6.61 公顷，容积率 1.8，为住宅用地。拥有轨交 5 号线西渡站、沪金高速，并且紧邻西渡公园，地理位置相对占优。

此次公布的板块中，青浦区盈浦街道和松江广富林街道是本批次中唯二超过十公顷的用地，占地面积分别为 15.59 万方、11.87 万方。二者均为商住（办）综合性用地。其中，青浦区盈浦街道竹盈路南侧出让地块作为此次面积最大的一宗地，靠近青浦卓越世纪中心。另外二宗青浦地块中，西虹桥龙联路北侧 07-020 地块，靠近青浦世外，西侧为盘龙天地一期，蟠龙天地作为炙手可热的徐泾标杆项目，目前参考均价为 6.15 万 / 平方米。该地块容积率 2.0，住宅套数较少，未来入围积分或将再攀高峰，热度不亚于市中心板块。西虹桥小涇港西侧的 52-20 地块位于别墅区内，容积率 1.2，未来成为别墅产品可能性居高。

文/王雅迪

需求供给双驱动，康养产业前景广阔

近年，针对老龄化问题，上海积极探索康养产业发展新路径，早在 2019 年 11 月，上海就出台了《上海市社区嵌入式养老服务指引》，推进“15 分钟服务圈”布局。2021 年 3 月 20 日，《上海市养老服务条例》正式施行，要全面实现 15 分钟养老服务圈布局，促进“长三角养老一体化”。在此背景下，康养产业迅速发展。从本期开始，我们将持续探索围绕 50+ 人群生活、置业开展的康养地产板块，探索康养产业及未来趋势。

50+ 人群多元化需求增加

随着人口老龄化的加剧以及“健康中国”战略的推动，涵盖养老、养生、医疗、文化、体育、旅游等诸多业态的康养产业开始蓬勃发展，成为备受关注的新兴产业。“康养”是一个宽泛的概念，涵盖范围广，既是一种持续性、系统性的行为活动，又是诸如休息、疗养、康复等具有短暂性、针对性、单一性的行为。从产业角度来看，康养产业与大健康产业等同，是包括“医、养、健、管、游、食”的综合型产业，但康养重在“健康”和“养老”。

过去，康养产业主要针对的是高龄的刚需人群，如今文化水平较高、有较多财富积累、有多维消费需求、熟悉网络的“新老年人群”大量增加，他们以“低龄、活

力、品质、消费”为主要特征，成为康养产业未来的重要目标人群。康养产业的消费需求也已不仅仅局限于单方面，多元化的消费需求日益显现。比如在养老社区的建造方面，除了楼层不能太高、面积不用太大、生活配套齐全等基本条件，还要有安静舒适的居住环境、优质的物业服务、齐全的医疗配套等其它条件。

以金融、科技赋能康养产业

上海积极探索康养产业发展新模式，借助金融、科技等手段助力康养产业发展。上海市养老服务行业协会金融服务专业委员会曾发布十项举措，其中提到加大协会养老产业信贷支持、拓宽养老产业资本融资渠道，支持养老企业境内外市场融资、加大养老服务产业投资力度等。上海各大银行也在加速布局，如上海农商银行曾推出养老金融服务品牌“安享心生活”，打造百家养老特色主题网点。此外，上海致力于将“智能”元素嵌入养老服务中，曾先后推出为老服务智慧平台、上海智慧养老系统、为老服务一键通等。据上海市民政局数据，到 2025 年底，上海将建成 100 个智慧养老院、1000 个数字化社区养老服务场所。

目前各大巨头纷纷积极加大康养板块布局，如中国太平 2014 年开始布局康养产业，打造的第一个项目是位于上海市

浦东新区的“中国太平·梧桐人家”，项目总投资近 40 亿元；太保在 2020 年完成首期养老不动产百亿投资布局，上海东滩、上海普陀养老基地也连续动工；国寿设立国寿大养老基金，重点聚焦持续照料退休社区、城市核心区医养综合体、精品养老公寓等实业资产，布局康复、医养、医院、健康医疗大数据、健康产业园等康养产业链上下游的优质资源。

地产企业纷纷试水康养地产

在康养产业的良好发展势头下，众多地产企业如万科、保利、复星也纷纷试水康养地产，形成了自己的一套布局路径。养老社区逐渐取代养老机构，成为各大头部企业布局的首选产品方向，并不断向全龄社区、健康社区方向进化。比如 2015 年，上海万科推出“申养”品牌，建立了社区养老、照护机构、长者公寓、护理医院等四大产品线。目前，万科的社区养老中心已形成规模不大，主要服务于业主；盈利模式清晰，按月收费；标准化经营，降低成本；发展养老产业链，依托互联网覆盖周边社区，寻求更多盈利增长点等特征。

万科 2014 年打造的智汇坊社区养老中心，是社区嵌入式养老的典型代表。智汇坊总建筑面积 1250 平方米左右，共 2 层。它不仅容纳约 40 位日托老人，而且设有 38 床的人托老人居住空间。也就

是说，智汇坊不仅提供日间照料的服务，而且还包括短期入住、长期入住的多样化功能，可以满足周边社区中老人的不同需求。日托区包括多功能厅、餐厅、阅览室、午休区和公共浴室等，公共空间的设置也考虑了“喜动”和“喜静”两类老人的不同需求。入住老人区采用向心式布局，8-10 个居室围合着中部的起居厅和餐厅，形成了组团化的居家氛围。这种布局不但有利于组团中的老人进行交流、相互熟悉，形成“大家庭”的感觉，也利于护理人员集中照顾一个组团中的老人。

康养地产 小科普

康养地产就是养老院？

养老院，一般是指为老年人提供养老服务的非营利性组织，部分有条件的养老院还接收享受退休金的自费老人，坚持入院自愿，出院自由的原则；康养地产本身是市场盈利性的，且主要参与者为房地产企业或保险机构等，多为经验丰富、资产雄厚的企业、机构，其体系之完整、照料之细心也确实是非营利性组织难以企及的。

(整理 黄天怡)