

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)