

楼市积极回暖

一批次新盘认购红火

文/李梦阳

3月沪上楼市迎来盎然春意。2023年第一批新盘陆续入市,在三月开启认购新盘中,超过七成楼盘认购率超预期,市场表现不俗。其中位于闵行紫竹板块的象屿招商公园1872(北区)以555%的高认购率位居榜首,成为今春以来亮眼明星。

超七成新盘认购率破百

三月第一周新增预售证七张,第二至四周新增预售证七张,总计14个项目,4060套新房源入市。从数据上看,认购率超过100%的项目高达七成,积极的认购数量令三月新房认购市场呈现出可人的上升势头。

表:2023年3月上海新开楼盘认购率排名及各楼盘均价(截至3月25日)

排名	楼盘名称	认购率	均价(元/m²)	板块区域	认购时间	入围积分
1	象屿招商公园1872(北区)	555%	52000	闵行·紫竹	3.4-3.8	63.7
2	越秀保利·嘉悦云上	429%	49800	嘉定·马陆	3.8-3.12	66.94
3	保利建工海玥天汇	319%	115000	杨浦·江浦	3.11-3.15	
4	泗水和鸣	300%	46358	松江·泗泾	3.12-3.16	
5	蟠龙府二期	235%	62000	青浦·徐泾	3.19-3.23	已触发
6	华发四季河滨	209%	63828	宝山·顾村	3.9-3.13	39.68
7	南山嘉荟领峯	190%	41000	嘉定·菊园	3.18-3.22	已触发
8	中企云翠森林(二期)	171%	105000	浦东·三林	3.1-3.5	
9	保利中企和颂	135%	47500	宝山·顾村	3.10-3.14	未触发
10	金鼎悦府	113%	79500	浦东·金桥	3.1-3.5	未触发
11	天安象屿萃湖臻境	79%	48320	宝山·罗店	3.3-3.7	未触发
12	瑞仕半岛璟庭	暂无	70300	浦东·森兰	3.1-3.5	36.31
13	保利联发光合臻园	暂无	70300	闵行·颛桥	3.2-3.6	未触发
14	新城尚品	暂无	43474	松江·新桥	3.2-3.6	未触发

(数据来源:网上房地产)

具体来看,各板块均有项目达到不俗认购率。如位于闵行区紫竹板块的热门项目象屿招商公园1872(北区)认购率高达555%;嘉定区马陆板块的越秀保利·嘉悦云上项目,认购率高达429%;杨浦区江浦板块的保利建工海玥天汇,认购率达319%;松江区泗泾板块的泗水和鸣,认购率亦达300%。

从单价分布上看,三月新盘分布合理均匀,如在三月认购率远超100%的项目中,不仅包含单价高于10万/平方米的杨浦保利建工海玥天汇项目,浦东中企云翠森林(二期)项目,也有单价仅为4.1万的嘉定菊园南山嘉荟领峯项目,可见此轮新盘认购惠及购房者的多种需求。

值得注意的是,三月三个新开盘项目业绩抢眼,接连迎来开门红,展现沪上楼市勃勃生机。三

个项目分别为华发半岛华庭一期、虹桥公馆3期二批次,以及象屿招商公园1872(北区)。华发半岛华庭一期于3月21日开盘,截止3月22日下午四时,335套房源已全部售罄。虹桥公馆3期二批次于3月22日开盘,截止当天下午四时,272套房源全部售罄。象屿招商公园1872(北区)亦于3月22日开盘,144套房源亦于当天下午四时之前全部售罄。

各区域板块收获满满 二批次认购未来可期

值得关注的是,十个认购率高于100%的楼盘几乎均匀地分布在上海的七个区中,具体来看,闵行区占1席,嘉定区占2席,杨浦区占1席,松江区占1席,宝山区占2席,浦东新区占2席,青浦区占1席。

本轮认购中,轨交新盘表现不俗。如闵行紫竹板块的象屿招商公园1872(北区)作为本批次中最靠近地铁站的项目,热度明显。此外,越秀保利·嘉悦云上项目,在本轮认购中也收获超400%的高认购率。业内人士表示,沪上各区资源丰富,认购率的分布可见全市楼盘百花齐放,体现了当下沪上新推楼盘统筹规划均匀分布,为不同区域不同需求的购房者带来更多可能性。

无独有偶,2023年第二批次新盘名单已于近日公示。根据上海市房地产交易中心公示所见,第二批次楼盘主要分布于浦东新区、徐汇区、普陀区、杨浦区、宝山区、嘉定区、奉贤区、松江区、金山区和青浦区九个区,徐汇和普陀的新盘将为目前购房格局注入了新能量,相信三月的持续上升势头能为二批次的展开带来新动力,值得期待。

北外滩历史风貌项目弘安里正式亮相

【聚焦 50+】

世茂服务椿熙堂

助力居家养老品质提升

日前,“加强养老服务保障”“发展社区和居家养老服务”等成为热点话题。在此背景下,世茂服务积极探索“物业服务+养老服务”模式。

2021年8月,世茂服务与长期照护专业养老品牌椿熙堂达成战略合作,共同发展居家养老服务业务,助力提升老年人的养老品质。以无锡新安街道居家养老服务中心为例,坐落于新安花苑第二社区,占地3800平方米,分2层6区,可提供日间照料、助餐送餐、健身康复、文化娱乐等80余项服务。

一层主要是健康管理区、生活照料区和文体活动区。主要满足老年人对安全健康、膳食餐饮、便利生活、身心愉悦等基本生活需求,同时为有需要的老人提供康复辅具租赁和居家上门服务,满足部分老年人个性化服务需求;二层主要是信息中心、照护之家和老年大学。主要满足老年人对现代化照护、精神文化和特殊护理的更高层次的需求。

此外,中心实行社会化运营模式,引进5A级智慧养老专业服务组织运营,充分应用互联网、物联网技术,推进“智慧养老”服务模式,打造线上+线下相融合的智慧养老服务。不仅提供助餐服务,还能个性化定制,有无糖餐和低盐餐。积极探索“你我心安”互助为老服务项目,以社区参与为抓手,协同多方力量参与,参与者以服务时间换取被服务时间或实物;招募活力老人为送餐志愿者,有效解决了送餐服务的“最后一米”问题。

除发展社区和机构养老服务业务,在世茂服务的支持和赋能下,椿熙堂重点发展基于长护险政策的居家养老服务业务,实现全国化布局和高质量发展。现已覆盖上海、南京、无锡、常州、苏州、宁波等长三角地区发达城市,一共运营325个小区养老服务站点,10个养老服务机构和50个居家长护险定点服务网点,服务约20万老年人。

继3月24日,91号地块(上海北外滩中心)桩基开工,480米高的浦西第一高楼将拔地而起,与陆家嘴CBD建筑群和外滩历史建筑群交相辉映。3月25日,北外滩又传来好消息:由招商蛇口、绿城中国、虹更公司联袂打造的历史风貌项目——弘安里,正式对外亮相。

该项目位于虹口17街坊,是虹口区政府与上海地产集团探索“市区联手、政企合作、以区为主”旧改新机制首批试点地块之一,也是上海市第二批历史风貌保护街坊。弘安里属于石库门风貌别墅产品,项目容积率约为1.1,规划120余席低密风貌联排,既保留了上海的历史风貌与街道肌理,同时将进一步提升北外滩区域对高端人才的吸引力。

历史风貌保护

据介绍,弘安里项目邀请曾修缮过中共一大会址、露香园等优秀历保建筑的施工单

位共同打造,力求精良。通过保护修缮、保留改造、更新改建等手法匠心营造。弘安里的每一栋建筑,都是一段历史。为了最大程度地保护风貌,施工方在前期工作中注重挖掘其中的历史故事,以尊重历史为原则,通过百米平移、匠心优化、悉心更新等手法在保护的基础上修缮这些“宝贝”。

园区延续原“一街坊、多组团”的风貌特征,立面囊括上海百年历史上众多经典建筑范式,以旧料新艺实现当代再设计。施工方不仅通过旧料新艺、一栋一策、史实溯源予以保留改造,还通过新料旧艺、美学格调、引经据典进行了更新改建。

例如在产品打磨和规划上,邀请goa大象设计、蓝颂设计、W·Desgin无间设计、CCD等诸多行业领军设计团队,共筑上海城市更新全新里程。立面设计上,还原上海海派风格,同时使用老砖、老瓦、老石箍等保留构件,最大限度贴近场地历史。景观打造上,由主弄串联起住区各景观节点,将场地既有建筑构件等元素予以保留,也蕴含在里弄街巷的景观布置当中,打造专属于弘安里的历史记忆。

值得一提的是,考虑到轨交10号线45度斜穿该地块,施工方通过全面检测、仿真分析、前沿工艺、分区隔振等先进措施进行了地铁减振,以最大程度保护历史建筑风貌,保证产品的舒适性、静谧性。

城市有机更新

为了实现和乐里南二弄老宅新生,施工方将3幢历保建筑组团整体平移近100米,在原址拓展出地下空间,

完善现代居住功能后移回原址,赋予百年老宅新生。

在园区公共景观设计上,充分从海派洋房的历史记忆入手,结合现代人的审美需求,打造了雅集六境、风华四艺、画境八园等多个景观主题,形成富有层次与移步换景的精致园林。

居住空间上,优化为“合院式、大面宽”布局,独门独户,有天有地,部分户型还巧妙地增设南院,并预留可供自身需求和喜好自由创造的功能空间。

百年招商助力北外滩发展

1872年,轮船招商总局应运而生,从此开启了与上海151年交织成长的航程。2017年,作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业,招商蛇口提出“重返上海”战略,并制定了“千亿华东”目标。

2021年,招商蛇口聚焦上海中心城区,布局内环内热点板块,驶入有质发展快车道。与此同时,企业还加入了800亿上海城市更新基金。而今终于在弘安里项目落下了浓墨重彩的一笔。

当前虹口正在以北外滩开发建设为引领实现跨越式高质量发展,城市更新既能提升城市颜值,更是提升人民群众的幸福指数。弘安里作为传承历史、承载抱负、彰显责任的都市风貌建筑群,将成为上海地缘地脉、建筑文化的一节动人篇章。



图片来源/上海虹口