

文/孙鑫

4月2日，沪上三批次29个项目官宣入市，共计6804套，分别分布在浦东、徐汇、静安、普陀、杨浦、闵行、宝山、嘉定、松江、金山、青浦、临港等12个区域。总的来看，29个项目的备案均价60013元/平方米。其中，备案均价在6万元/平方米以下的项目17个，面积占比约58.3%；6-10万元/平方米以下的项目9个，面积占比约32.2%；10万元/平方米以上的项目3个，面积占比约9.5%。相比二批次市区高端住宅的集中上新，三批次新推房源多为刚需、刚改项目。



图片来源/视觉中国

# 三批次 29 盘入市 刚需供应约占 6 成

## 小步快跑 新盘供应“接二连三”

日前，上海推出了今年的第三批新房，创下近20天内连推两批次的节奏。相比二批次市区高端住宅集中上新，第三批房源大多为刚需、刚改项目。业内人士表示，小步快跑或将会成为今年沪上新盘供盘的特征之一。

在公示的新盘中，10万元/平方米以上的项目有三个，其中，单价最高的是位于静安的中兴路一号，此次迎来191套新房源，建筑面积约66-105平方米，备案均价137500元/平方米；位于杨浦东外滩板块的海玥天汇，此次共推出168套85-146平方米的房源，

均价115000元/平方米；另一备案均价10万+项目是华润前滩润璟，首开325套建筑面积约85-147平方米的三居室、四居室，均价117000元/平方米。从位置来看，该项目处在一线滨江，有前滩太古里、晶耀前滩、前滩中心等商业配套环绕，为市场备受期待的热项目。

从区域上看，三批次新盘除浦东推出了5个项目外，闵行也将推出5个项目，合计共将入市1637套房源，房源数量约占本批次的25%。其中，来自古美的两个热盘华发古美华府以及建发璟院产品面积段相近，前者备案均价为82500元/平方米，后者为89100元/平方米。值得注意的是，象屿招商公园1872此次将推出北区最后一批收官房源，此前五开五罄。今年3月22

日，象屿招商公园1872曾推出144套94-105平方米房源，备案均价52000元/平方米，共计797组客户参与摇号，创上海摇号新纪录。

## 总价400-600万 集中在五个新城

从三批次推出的房源类型及总价来看，松江新城、金山新城、宝山以及临港区域，此批次均有房源供应，可为刚需置业者提供了更多选择。其中，总价400-600万的供应，主要集中在五个新城及周边区域，松江新城的龙湖松江御湖境和恒都云湾、余山的国贸鹭原、泗泾的中国铁建华语天境、青浦朱家角的安联湖山悦、嘉定安亭的

大华梧桐樾、宝山美兰湖的天安象屿萃湖臻境、罗店的佳运名邸等项目均有房源在此总价段。

此外，400万以内项目有6个，分布在浦东、青浦、宝山、嘉定、金山，其中，位于青浦的翠湖水岸总价约200万左右起。临港105片区两港快线开放区站（规划）所在的区域也有新作上市，临港天宸项目将推出建面约99-185平方米的公寓，是三批次单盘供应套数最多的项目，预计供应512套房源。值得注意的是，金山新城三盘同期入市，分别是位于金山万达周边的建发观唐府和复地星愉湾，以及位于汇龙湖公园旁的一线湖景项目佳运汇龙府，三个项目都将推出大面积产品，是地缘改善客的好选择。

## 1-3月上海房企销售排行榜出炉

日前，2023年1-3月上海房企销售排行榜TOP50出炉。据CRIC数据监测显示（截至3月29日），1-3月上海商品住宅成交总金额为1492.67亿元，对比往年而言下探8.9%。从全口径金额排行榜来看，招商蛇口以226.29亿元高居榜首。值得注意的是，榜单各梯队之间差距日益加剧，尤其是TOP3房企业绩与后面几家的差距日益拉大。

### 开盘节奏加快 楼市供应上扬

逐月来看一季度的楼市表现，上海新房市场呈现不同的状态。1月份供应节奏放缓，仅靠八批次余量维持，再加上春节假期等等影响，市场热度只能说基本维稳。2月，新房供应和置业需求的释放，市场回暖十分明显，多盘认筹成绩亮眼，楼市出现空前盛况，频频触发积分制，更有项目认购率一度远超500%。招商虹桥公馆、品尊国际等续销项目，也在2月份开盘时获得此前未有过的亮眼表现。伴随着二批次项目的入市，3月上海楼市迎来供应小高峰，再加上推盘、开盘节奏的不断加快，从数据层面来看，3月份整体呈现“供需两盛”之景。CRIC数据监测显示，2023年3月上海商品住宅供应面积为96.42万平方米，环比上涨161.75%，对比去年同期上涨18.01%；成交金额为450.94亿元，环比上涨27.97%，比往年同期上升28.50%。

### 房企竞争激烈，货值储备成关键

与2022年同期相比，一季度多家房企排名出现变动。究其原因，丰富的货值储备是房企排位跃升的关键，去年的大量土地储备为房企厚积薄发打下了坚实的基础，再加上房企扎实的运营能力，快速实现提质增效。比如招商和保利，去年在土拍市场积极拿地，储备充足，今年数盘连开，在一季度喜获不俗业绩。此外，榜单各梯队之间差距日益加剧，尤其是TOP3房企业绩与后面几家的差距日益拉大，并且短期内难以逾越，“大鱼吃小鱼”的效应越发显著。那



么对于房企而言，积极增加货值储备，紧抓市场节奏，基于市场需求的变化，提升产品品质，成为当下市场环境获胜的关键。

### 一季度尘埃落定 二季度土拍备受关注

一季度已经尘埃落定，伴随着二季度而来的还有2023年沪上第一批次的土拍。众所周知，土地储备是房企制胜的关键，从各家关注动态来看，今年的土拍市场也是盛况空前。对于一些高周转房企而言，这部分新增货值将转化为今年业绩的一部分，为年度冲刺添砖加瓦。去年在业绩榜单拔得头筹的招商，预计今年也将在土拍市场大放异彩，积极补充“弹药”。中海、万科、华润等蛰伏许久的实力房企都将重回江湖，将参与到上海土拍市场的角逐之中，后续楼市精彩可以预见。此外，今年一批次公示地块中，位于莘庄、徐泾、周浦的热门地块已经成为各家房企瞄准的重心，毕竟热门地块的项目可以为其快周转的模式提供保障。

## 【市场聚焦】

### 春日浪漫限定 海上明月等君来

春暖花开，市民踏青出游正当时。作为长三角休闲度假的首选地之一，近日，前往海上明月度假小镇“打卡”的上海市民络绎不绝。新湖绿城·海上明月度假小镇坐落于国家4A级景区圆陀角景区的核心位置，能够眺望长江、黄海、东海交汇的胜景，被誉为“江海明珠”，从上海市区自驾出发仅需1.5小时。据了解，海上明月项目总占地约6000亩，三水交汇之处，约41.7%绿地覆盖率，社区PM2.5指数常年稳定30-42。不同于传统滨海居所，新湖绿城·海上明月集“度假、教育、艺术、生活”为一体，是一座在以人为本、全龄全养开发理念上，打造出的美学江海小镇。

### 专属配套设施，纵享悠闲生活

海上明月度假小镇领衔总建筑面积约6.2万平方米的五星级万豪DELTA酒店，匹配三水交汇的天然优势，内部规划约4000平方米室内水上乐园。作为小镇中心景观的太阳湖，约20万方的多功能新地标，将景观中心、商业中心、休闲中心、生活中心四境合一，独有的火花水秀对标新加坡圣淘沙时光之翼打造，成为圆陀角新晋网红打卡地。而被誉为“江苏最美景观大道”的6公里江海景观健康步道，是养生爱好者的运动天堂；运动后的休闲娱乐，一站式邻里中心满足你的需求，邻里中心涵盖特色美食、生活服务、独立品牌底商等业态。

### 时令限定活动，装点丰富生活

伴随四季更迭，海上明月度假小镇还会举办郁金香花会、邻里生活节、海洋文化节、星空音乐节等活动，一年12个月，社群盛事不断。赏花踏青，自然是春日里的时令主角，这个春天，海上明月第六届郁金香花会，以荷兰进口的百万株郁金香和蓬勃的绿意度假生活带来了新的活力与惊喜。据悉，本届郁金香花会增设主题花展，打造花海极光秀，丰富花会夜间活动氛围，增加儿童游乐项目、篝火晚会、水幕电影等，将活力、艺术、美食与郁金香花田相融。此外，该届郁金香花会全面创新，联合艺术资源，通过花间瑜伽、cosplay、街舞、滑板、cosplay走秀、乐队演出的形式，呈现更年轻、热烈的活力舞台，升级游玩体验。

### 城市微度假范本，持续焕新美好

未来，小镇会持续丰富产品内容，创新产品形式，以满足不同人群的需求。此外，承担小镇物业服务的新湖绿城物业，以“郁金香生活+”品牌，通过70项免费服务和56项专属服务，为家人带来舒适服务，解除后顾之忧。未来，随着规划中的北沿江高铁启用，从上海宝山到启东西，仅需约25分钟；从在建上海轨交崇明线终点站到海上明月车程约60公里，无缝融入上海大都市圈。作为城市微度假范本，海上明月持续焕新，成为上海人心仪的度假之选。