

上海2023年供地计划公布

宅地供应持续平稳



图片来源/视觉中国

临港宅地供应降幅约 89%

从各区供应计划来看,市区中徐汇、黄浦两区对比 2022 年供应计划略有减少,长宁基本持平,而静安、普陀、虹口、杨浦等 4 个市区行政区 2023 年土地供应同比都有所增加,主要体现在商品住宅用地方面,其中静安和普陀两区在保障性租赁住房用地、保障性住房用地方面供应也有一定规模的增加;浦东新区总体供应也较去年有所增加,其中在保障性租赁住房用地、保障性住房用地及商品住房用地较去年有增加明显。

在五个新城中,计划供应量变化最大的为临港,2022 年临港计划供应量为 190—200 公顷,而 2023 年仅有 20—25 公顷,这意味着临港在未来较长时间里,将以存量房源去化为主。而嘉定、松江、青浦、奉贤等区域的供应量则较去年均有不同幅度的增长,为 45—50 公顷。城央 7 区中,长宁区商品住宅用地零供应,徐汇区供应量仅有 5 公顷,静安、杨浦供应量为 10—15 公顷,虹口、黄浦供应量为 15—20 公顷,均为旧改用地,普陀供应量 15—25 公顷。据不完全统计,2023 年商品住宅用地供应量最高可达 600 万平方米,预计将有逾 19 万套新房供购房者挑选。

值得注意的是,2023 年首批供地 19 幅地块,共计 94.42 万平方米,4 月 18 日开始竞拍,总起价为 483.4 亿元。

推进产业用地高质量利用

按照供应原则,将深化空间布局引导,持续推

动规划实施,引导重点地区、重大项目实施落地。对长三角生态绿色一体化发展示范区、自贸区临港新片区、虹桥国际中央商务区等规划确定的重点发展区,加快并优先实施土地供应;推进五个新城规划建设落地,进一步聚焦新城示范样板区和先行启动区,加快并优先实施土地供应;按照规划明确的产业区块,实现产业功能布局,提升城市能级和核心竞争力;对战略留白区,强化土地供应管控,有序开展土地储备,为未来发展留足资源和战略空间。

同时围绕科创中心建设,引导先导产业和重点产业向产业基地和产业社区集中布局。持续推进产业用地高质量利用,实施产业用地标准化出让,安排不低于 50% 的地块以标准化方式进行出让,鼓励产业用地采用“先租后让”的方式实施供应。结合旧区改造、城市更新和城市功能提升、城市公共服务品质改善的要求,关注部分区域供应诉求,把握商办用地供应规模,聚焦中央活动区、城市副中心等重点地区,调控商办用地供应节奏,分类精准供应商办用地,促进商办用地集聚、供需关系向平衡态势发展。以土地出让合同为平台,通过强化土地利用全生命周期管理,提升土地利用绩效和城市品质。

此外,持续落实房地产市场调控“一城一

策”主体责任,加强预期引导,规范有序推进住宅用地供应信息公开。合理安排年度供应规模,将住宅用地近三年年平均交易量和对应的住宅建筑面积,作为测算下一年度供地计划总量的参考。坚持保障性住房用地应保尽保,统筹做好普通商品住房和保障性租赁住房供应计划安排。利用新供商品住房用地配建、产业项目配建、企业自有土地转型等多种途径,推进保障性租赁住房建设。重点在新城等人口导入区、产业园区及周边、轨道交通站点附近,强化供需适配,促进产城融合、职住平衡,补齐基础配套短板,改善人居环境。建立完善拟出让地块清单公布制度,给市场主体充足的时间预期预判,抓紧开展土地出让前期工作,高效规范推进地块入市交易。持续保障配套公共服务,加大公共服务设施和公共空间土地供应,构建多元融合的 15 分钟社区生活圈。

上海市2022年度、2023年度国有建设用地供应计划用途结构表(单位:公顷)		
土地类型	2022年度	2023年度
保障性租赁住房用地	135-160	135—180
商品住房用地	522-592	505—605
保障性住房用地	220-260	260—310
商业办公用地	155-210	168—220
产业用地	1320-1400	1095—1285

数据来源/上海市规划和资源管理局

一季度写字楼市场活跃度攀升

文/孙鑫

日前,第一太平戴维斯发布 2023 年一季度市场回顾及展望。总体来看,商办物业市场需求回暖,市场活跃度攀升,租金相对平稳;服务式公寓则迎来租金入住率双双提升,一季度上海商务园区录得多宗大规模交易,成交额占比达 67%,为近年来最高水平。

优质项目入市,消费意愿回升

一季度沪上写字楼市场迎来三个新项目合计 32 万平方米供应入市,内录得 24 万平方米净吸纳量,来自零售、消费服务行业,以及外资需求显著提振。供应端充沛使得全市空置率环比上升 0.2 个百分点。而租金相对维稳,但项目之间出现分化,去化良好、问询量增加的项目业主提升租金预期,反之出租率欠佳的项目进一步灵活商务条款。

与此同时,一季度零售市场首层平均租金较上季度下降 0.2%,空置率环比上涨 0.6 个百分点至 12.8%。随客流显著提升,个人护理、休闲娱乐、亲子服务等体验类业态扩张积极。一季度无新增供应入市,但季内新天地时尚升级完成重新开业,以众多设计师品牌、买手店和原创潮流品牌的独特尝试以及生动有趣的美陈设计吸引年轻客群。

服务式公寓租金及入住率回暖

上海第一季度住宅供应 181.9 万平方

米,环比出现 56.6% 的较大回落,叠加本季度部分评价较高的改善新房入市,住宅市场热度可见上升但成交量价环比持平,购买需求还需进一步释放。上海第一批土地供应得以恢复正常节奏,将于 4 月 18 日开拍。

此外,第一季度无新开业服务式公寓项目入市,但随着需求都有所回暖,租赁活动较为活跃。市场租金及入住率季内均有所增长,平均租金环比增长 2.0% 至每平方米每月 265.6 元,空置率环比下降 2.1 个百分点至 21.3%。随着住户需求日趋多元,市场供给端愈发需要提供更具个性及差异化的产品,以适配需求,社区、社交与体验空间的融合亦成为租赁市场的发展动向。

非保税高标仓市场租金表现平稳

一季度上海非保税高标仓市场在第一季度迎来位于金山及松江子市场的两个项目交付入市,为市场带来了约 26.8 万平方米新增供应。第一季度市场租金指数环比微涨 0.8,平均租金录得人民币每平方米每月 50.1 元。空置率环比上涨 3.7 个百分点至 10.9%。季度内,金山子市场租赁表现活跃,快递快运仍旧为市场租赁主力。随着消费市场持续复苏,零售类、食品相关的仓储需求及冷链租赁需求抬升,也出现零售品牌计划搬迁至自建仓库的案例。未来 6 个月预计仍将有逾 50 万平方米新增供应入市,且在 2024 年仍将维持可观的供应规模。

【市场观察】

二手挂牌与成交量双双走高

文/陈心怡

“本月挂牌量和成交量都有所上升,以附近的慧芝湖小区为例,这算大宁地区比较大的一个楼盘。近期挂牌量略有增长。”静安区平型关路的某链家地产中介谈到,“成交量上看,3 月份该小区成交额是 15 套,比 2 月份增加了 5 套左右。”其实,一个小区就是一个微缩模型,能在一定程度上反映出整个市场的大行情、大走势。

据中原地产研究院报告显示,2023 年 3 月上海市二手住宅成交量达到 2.4 万套,环比上升 24%,创造自 2021 年 7 月以来的历史新高。上个月上海二手住宅成交 23991 套,环比增加 24.43%,同比增长 86.12%。空间分布上看,浦东延续领头地位,成交放大至 5558 套,总成交面积达到 29.0 万平方米,几乎占据全市总量的三成,环比增加 28.03%;宝山、闵行、松江表现也都不错,成交面积以及环比涨幅均位居前列。

从分环线的成交量来看,外郊环间表现抢眼。3 月份外郊环间成交 9211 套,占比 38.8%,较 2 月增加了 0.5 个百分点,中外环间成交 4317 套,占比 18.2%,增加了

0.3 个百分点。对于预算有限的购房者来说,该区间的房型性价比更高,尽管外郊环距市区比较远,但现在轨道交通便捷发达,即使远 3、4 站路,居住舒适度会有很明显的提升。

据了解,二手房成交量的持续放大,离不开近期充足的挂牌量。结合链家、中原、中正等众多主流中介机构的挂牌数据看,目前上海二手房挂牌量至少在 10 万套以上,而且近几个月保持增长态势,月增幅在 2% 左右。从区域分布来看,远郊的挂牌量增长幅度最明显,金山、奉贤、青浦三区位列前三。总价段方面,200 万以下的挂牌量增幅最大,环比上升 19%。

值得注意的是,2023 年开年以来,沪上已有三个批次超过 80 个新盘入市。新房高频次、短间隔、快节奏的供应及 2023 年第一批次集中供地联动价上调,一二手倒挂效应减小,势必会对二手房产生一定的分流效应。据中原地产研究院的最新数据显示,上海新房市场供需双双回暖,供应量环比大幅上涨 139%,成交量环比上涨 77%。在 3 月开盘的 32 个项目中,17 个项目实现日光,12 个项目触发积分。