

二季度房企业绩增幅放缓

文/孙鑫

日前,克而瑞发布2023年1-6月上海房企销售排行榜,在全口径金额、权益销售金额、操盘金额、操盘面积榜单中,招商蛇口、保利发展均名列前茅。而据CRIC数据监测显示(数据截至6月28日),2023年1-6月上海商品住宅供应面积529.49万平方米,较2021年同期上涨27.46%;成交金额为3528.44亿元。

头部房企表现依旧抢眼

回顾上半年上海楼市,一季度置业需求持续释放,楼市迎来一波回温;二季度,楼市在需求释放结束后逐步呈现疲软的状态。从数据层面来看,虽然上海在3月之后依旧保持着“一月一供”的快节奏模式,上半年新房供应总量达近五年之最,但成交规模却未能与供应相匹配,尤其是外围一些郊区项目,市场表现乏力。

在此背景下,各家房企纷纷调整战略布局,4-6月中楼市供应不断增加,新盘应推尽推。就单6月而言,共有37个项目开盘,CRIC数据监测显示(数据截至6月28日),2023年6月上海商品住宅供应面积为121.99万平方米,环比上涨45.63%;成交金额为571.24亿元,环比上涨17.92%。

从权益榜单各梯队门槛来看,

TOP5门槛环比上涨43.9%,足以证明头部房企业绩涨幅可观。此外,2023年上半年多家房企排名较2022年同期出现较大的变动,尤其是国央企。国、央企的崛起在去年就已经初现端倪,而今年更是大放异彩。比如招商蛇口,去年凭借741亿的惊人业绩夺得全年第一的宝座,而今年更是在上海半年度的各维度榜单中稳坐TOP1的位置。同时,企业的品牌好口碑也对业绩的助力也显而易见,比如万科前期凭借自身树立的品牌形象,积累诸多粉丝,今年重回战场便迅速实现赶超,成功跻身操盘金额榜单TOP10的行列。

改善型产品成销售主力

据中房指数CREIS监测,从上半年代表房企各等级城市销售占比情况看,一线城市业绩贡献率持续提升,其中,上海贡献最多增幅最

高。不少企业都已经调整战略,将“弹药”集中投资,重仓布局上海市场。

其中,改善型仍为销售主力,首改类项目增长明显。2023年上半年,代表企业在90-140平米首改类项目销售额占比明显提升,增长2.9个百分点至53.8%;140-200平米改善类项目销售额占比为22.3%,同比微降0.2个百分点。整体来看,改善型项目的热销,反映出在基本居住需求得到满足的前提下,消费者更加追求居住条件的改善。相比之下,0-90平米刚需类与200平米以上高端类项目销售额占比出现下滑,同比分别下降1.4个和1.3个百分点。

未来,代表企业改善型产品仍为销售主力,一二线城市首改类销量持续增长,三四线城市改善类、大户型涨幅最大。分城市等级来看,一二线城市90-140平米首改类产品为销售主力户型,销售贡献率占比



图片来源/克而瑞

分别为63.1%、49.6%,同比增长6.5、3.5个百分点,增长幅度明显。代表企业紧抓主流市场需求,产品向改善类及高端产品倾斜,持续升

级产品系满足购房者需求。其中,央企产品多以改善类、中高端为主,如保利发展在上海新开发项目中,3个为高端“天字系”。

银团签约220亿

启新未来凤溪理想生活图景

文/孙鑫

日前,“与融共荣 营城共建——中交城投&中国农业银行、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、浦发银行、中国农业发展银行银团签约仪式”在国家会展中心举办。活动现场,上海市青浦区副区长肖辉,中交集团党委书记、总会计师彭碧宏,中交城投党委书记、董事长丁仁军,中交城投党委副书记、总经理张毅,农业银行上海分行行长陈其昌,中国银行上海分行副行长项晔,中交城投运营总监、新风溪城市建设发展公司董事长谢东,以及各行业嘉宾等齐聚一堂,共同见证凤溪城中村改造项目的这一重要时刻!

中交城投联合银团 助力青浦重点城中村改造

每一座城市的蝶变崛起,总有先行者走在前列。当深化城中村改造成为上海市政府着力推动的“民心工程”,身为央企的中交城投肩负起这一使命,担纲凤溪城中村改造项目投资建设。张毅在致辞中介绍,凤溪城中村改造项目是中交城投首进上海、扎根青浦的开篇之作,秉承全周期开发思路,将落地产业先行、配套提质,打造凤溪新标杆,并通过塑产业、强配套、造品质、兴文化,创产城融合新格局,全方位多维度打造上海城市更新标杆,树立长三角一体化国家战略先行样本。

凤溪城中村改造项目也被列入青浦区2023年重大项目,肖辉表示,此次中交城投与银团的携手,双方将依托自身优势,把凤溪城中村改造项目打造成城市更新“新样



板”,实现城市形象创造性蝶变,为青浦区提高城市能级、加快产业跃升、创新金融环境、实现高质量发展作出重大贡献。

随后,彭碧宏对银团一直以来对中交集团的支持表示感谢,他强调,中交集团作为具有全球资源整合力的中央企业,积极发挥与金融机构“总对总”战略合作优势,推动区域优质金融资源整合,此次签约也是中交集团在银企合作领域的又一次强强联手,彰显了央企与国有和地方大行共同助力城市发展的责任担当。

丁仁军对银团给予中交城投的信任表示感谢,他表示,此次220亿元融资的落地,为凤溪城中村改造项目注入了资金动力,为项目整体开发提供了有力支撑,后续中交城投将与银团继续保持紧密的沟通联系,发挥各自资源优势,实现合作共赢。

陈其昌对中交城投的央企实力表示信赖,对凤溪未来的宏伟蓝图和凤溪板块成长性表示肯定,双方将以银企联合,共同助力凤溪蝶变;项晔也表达了与中交城投的美好合

作愿景,双方将立足新起点,充分发挥龙头企业的资源优势,共谋发展,共赢未来。

在全场领导、来宾的见证下,中交城投与银团代表共同签署了银企合作协议。中交城投与银团的强强联手,将为凤溪这片土地的未来赋予更多美好可能,一幅未来大城的恢弘画卷正徐徐展开,将为凤溪人民带来更崭新、更理想的生活方式。

百万方大城理想 启新未来生活圈

放眼如今的凤溪,城中村改造项目如火如荼进行,截止目前,项目在拆迁安置、新房建造、产业洽谈等领域均取得显著的进展,伴随着此次签约资金落位,一个更好的凤溪指日可待。

进驻凤溪以来,中交城投不仅落地凤溪城中村改造项目,还打造中交·凤启虹桥地产项目,整体规模约百万方,以国际视野规划,以15分钟步行半径,汇聚TOD、商业、产业、生态、教育等全要素城市资源,覆盖一公里生活圈,围合丰盛城

市场,蝶变未来区域中心。

其中,中交城投依托示范区线—徐乐北路站规划,打造生态科创型TOD,布局集中式商业、街区风情商业、站前商办空间、开放公共空间等多元业态,最大化汇聚高密度的城市资源,形成一站式生活闭环,重构凤溪的未来TOD都会生活场景。

通过对凤溪地域文脉的梳理,依托凤溪自然禀赋资源和路网密布的特征,打造“青东之心”,即青浦东部的区域级绿心和公共服务中心,规划大型市民活动中心、文化体育中心、科创企业总部等城市公共配套服务设施,强化滨水空间,打造高品质生态栖居。同时致力提升区域教育配套,拟规划多座品质幼儿园和九年一贯制教育空间,从教育环境优化到教育资源导入,打造凤溪优质教育吸引极,显著提升区域教育水平,并配套幼托空间、四点半学堂等多元化教育服务,全方位缔造“宜居、宜业、宜游、宜学”新风溪。

凭借中交城投强大的资源整合力和配套兑现力,可以预见的是,作为百万方大城先行启动区的中交·凤启虹桥,也将在未来凤溪大城蓝图的不断兑现中,坐拥更完善的城市生活配套,未来在一公里范围内尽享繁华、生态、丰盛、品质的凤溪新生活。

在人居打造上,中交城投秉承央企品质,渗透产品营造到生活体验的每一步,从高颜值铝板天幕、高规格三大堂、高格调景观视线、高科技无感通行、高品质绿城服务,到约74-127平方米全精装户型设计,均以深度人性化细节考量,启新未来理想人居。目前,中交·凤启虹桥营销中心&实景样板间均已盛大公开,诚邀莅临!

市/场/资/讯

六批次官宣上新 26盘 6634套房源预备入市

7月2日,2023年上海第六批次新房官宣上新!共推出26个项目,总建筑面积约71.3万平方米,共计6634套,分布在浦东、静安、普陀、虹口、杨浦、闵行、宝山、嘉定、奉贤、松江、金山、青浦、崇明13个区域。

其中,备案均价在6万元/平方米以下的项目12个,面积占比约47.2%;6至10万元/平方米以下的项目10个,面积占比约34.5%;10万元/平方米以上的项目4个,面积占比约18.3%。值得注意的是,位于杨浦东外滩的保利越秀·和樾天汇终于上新!备案均价11.5万/平方米,此次将推出284套房源,面积在99-173平方米之间,备受市场预期。

从供应量来看,浦东此次推出6个项目,高居各区新盘供应榜首。在第六批次中,还有不少新面孔,松江、青浦此次推出全新盘。其中,中交·松香源著作为华阳桥第一个入驻的住宅项目,约1.2超低容积率,约35%的绿化率,5-7层典藏级洋房、低密叠加,住宅组团内部匹配宅间花园,将推出239套新房源,户型在46-124平方米之间;而中交·凤启虹桥,位于大虹桥辐射区青浦华新板块,将推出74-127平方米一站式全域生活区,也备受市场预期。