

1-6月新房供应平稳成交彰显韧性

文/孙鑫 徐珍怡

据上海中原地产数据显示,截止到6月29日,上海新房市场上半年新增供应458.92万平方米。从供应节奏来看,1、2月份低位起步,3月稳步进入状态,供应面积接近90万平方米。二季度供应虽然比3月高峰有回落,能维持在75万平方米/月,但6月在第五批集中供应推动下突破了百万平方米,成为上半年的供应高点。

首次改善产品占主导

从1-6月供应情况看,供应均价在3-6万元/平方米的首次改善产品供应了225.27万平方米,占供应总面积49.09%,市场主导地位不变;供应均价在6-9万元/平方米的中高端改善产品上半年供应123.26万平方米,占供应总面积26.86%。由此可见,上海或将进入改善时代,新房在产品上也已进入品质时期,这类产品不但市场契合度高,成交转化快,并且能稳定总体均价。

具体来看,上半年一共有5批次集中供应房源,虽然频次高,但平均下来单次供应量并不高,只有第五批供应套数超过7000套,其余基本在6900套以内。前4批次大约4成

左右项目触发“积分制”,但到了第五批仅2个楼盘触发积分,侧面反映出到了二季度市场热情有所降温。

从区域看,大浦东成交108.15万平方米领跑全市,并且成交占全市约2成的份额。排名第二的青浦成交68.50万平方米,排名第三的嘉定成交58.28万平方米。可见大浦东对其他地区的领先优势相当显著。

市场分化,翘尾收官

据上海中原地产数据显示,截止到6月29日,上半年上海成交新建商品住宅509.87万平方米。从交易节奏来看,1月实现高开,成交面积超过百万平方米。2月成交快速回调,3月成交再次突破百万平方米,此后成交下滑,6月在冲刺半年的背景下,实现翘尾收官,成交面积超过90万平方米。

从认购数据来看,1-6月新盘认购市场分化。其中,上半年市场关注度较高的三个板块分别是徐汇滨江,闵行吴泾和浦东唐镇。另外,青浦徐泾、浦东森兰、浦东唐镇、嘉定新城、闵行古美等板块,也源源不断涌现出“红盘”,说明除了地段论之外,板块未来发展潜力、想象空间、价格倒挂程度都是购房者的关注对象。其中,认购率领先的楼盘大多为市中心大户型住宅,大多为央企出品,如招商蛇口、保利发展等,受到

1-6月上海新建商品住宅成交TOP10

序号	名称	区域	成交面积(平方米)	套数	均价(元/平方米)
1	象屿招商·公园1872	闵行	203823	1883	51982
2	越秀保利嘉悦云上	嘉定	123490	1129	49696
3	蟠龙府二期	青浦	119251	1214	62015
4	虹桥公馆3期	青浦	118531	1198	64110
5	金鼎阅府	浦东	107423	925	79458
6	建发·璟院	闵行	87746	789	89092
7	中建万科理想之地	嘉定	82063	776	50028
8	保利·和颂	宝山	74986	738	47493
9	瑞仕·半岛璟庭	浦东	69377	659	70287
10	中铁虹桥逸都	青浦	68538	732	62002

购房者普遍认可信赖。

但像青浦白鹤、浦东临港、金山新城、青浦华新、崇明城桥等一些郊区板块,认购率相对低迷。比如在第五批次中部分达到了摇号条件的楼盘,认购数据也不甚理想。中建玖海云天25.77%、金港星海湾21.12%、奉发贤荟悦邸15.46%、陕建名城映蓝4.78%,四个楼盘3个来自于临港。

文/孙鑫

近日,第一太平戴维斯2023中国城市高质量发展之“筑梦焕新,智想未来——以人居理想赋能城市精神内核”未来人居社区论坛在城市更新地标——上海新泰1920举行。

上海城市更新建设发展有限公司副总经理杨珂拉、Foster + Partners福斯特事务所合伙人周砚田、华建集团华东建筑设计研究院有限公司,城市更新与历史建筑保护设计研究院常务副院长叶锺楠、上海天华总建筑师韩冰、普陀城投公司副总经理兼上海安居房产开发有限责任公司董事长蔡丽萍、龙盛置地集团有限公司总经理阮存凡、第一太平戴维斯中国区住宅销售部主管、高级董事唐华等其他开发商代表共同参与了本次论坛。

国内人居社区发展历程回顾

●杨珂拉:从市场政策谈变化

关键词:从增量到存量、《上海城市更新条例》

从政府规划角度,上海人居社区发展经历了如下几个阶段:1995年9月28日,上海荣获1995年度联合国“人居奖”;2001年6月25日,上海内外销商品住房并轨;2005年,开工配套商品房、中低价商品房各超过1000万平方米(两个1000万);2015年1月15日,住建部发布加快培育和发展住房租赁市场指导意见;上海市陆续发布实施细则;2021年9月1日,《上海市城市更新条例》实施。这些政策的背后代表了上海整个房地产市场,从增量经济转向存量开发的转变模式。《上海市城市更新条例》里更加注重公共要素的供给,比如15分钟生活圈。如何通过城市更新补足公共要素的短板,这是政府希望大家做城市更新的核心。

●周砚田:从国际视野谈变化

关键词:城市更新、综合社区

在城市更新的大背景下,我们进行人居社区打造时会更多地考虑它的多元化和综合性,以提升它的发展价值。即在保留城市记忆的同时,给予城市一个发展的空间。以著名的伦敦巴特西发电站为例,这是继伦敦国王十字站之后,近十年来最大的历史建筑改造和重建工程。经过十多年的改造,如今的巴特西完全褪去了往日工业遗址的面貌,成为了一个全新的大型综合社区。

在国内,我们也做了很多类似的未来人居综合社区的规划和打造。经过合理的规

以人居理想赋能城市精神内核

共话“未来人居社区”发展趋势

划跟设计,以此来提升我们城市居民的获得感跟幸福感,我觉得这个是最主要的。其次,在做住宅条件的提升和基础设施的提升之外,可以做一些有代表性的公共空间。好的公共空间可以增加我们城市的凝聚力,也可以增加活力以及城市的多样性。

●叶锺楠:从历史保护谈变化

关键词:历史保护、价值提升

我所感受到的最大的变化是随着时代发展,规划设计需要做更多维度的考量。首先是如何既保存好原来的文化空间,守住文化、肌理、文脉,同时又能够匹配相应合适的产业业态,活化利用历史建筑;第二,我们不仅需要挖掘项目自身应有的价值,还要尽可能最大化它对周边区域产生的价值。近几年我们看到很多成片的老城更新为低层高品质住区的项目,比如上海的老式里弄、北京的四合院等,我们需要保留其历史价值、文脉记忆,空间格局,同时又要满足其作为高端住宅产品的需求,完善其功能性,提升自身价值的同时赋予周边区域更高的价值,这需要一种全过程的平衡。

●韩冰:从产品需求谈变化

关键词:场景化、产品新触点、Z时代潮流

从整体宏观市场来看,近年来不同类型和背景的开发商,都约而同的开始关注未来人居社区的发展理念,作为建筑设计师,我们也感受到了随着时代变迁,对产品需求的变化。第一是寻找产品线场景的价值点;第二是外立面和户型的差异化;第三是顺应Z时代的需求,比如更关注颜值、个性化定制等。从微观的空间规划来看,首先室内空间规划,我们看到现在的产品更注重空间的联通性,打造“宅浪双全”的可变性,并会增加展示的功能。此外在社区空间规划中,我们看到了更有温度、更有智慧、更有活力的社区建设。

●蔡丽萍:从低碳可持续谈变化

关键词:绿色低碳,提升竞争力

如何在开发的过程中,使建筑可以节省能耗,降本增效是我们越来越关注的一个方向。在打造产品时,会重点考量哪些环节可以用到一些环保的材料或者是可循环利用的产品。为此,我们成立了可再生资源的公司,探索绿色低碳的实践路径。低碳可持续这个课题始终指引我们做出相对的改变,不断促使我们提升自己

的产品力,使得我们的产品在市场中保持一定的竞争力,来吸引投资者和消费者的关注度。

对未来人居社区趋势的展望

●杨珂拉:

关键词:数字化

围绕“智想未来”,今后城市更新也需要数字化的支持和应用。我们需要把我们更新的整个过程数字化,包括审批和运营以及制定规则和法律法规标准。通过数字化的落地应用,对我们未来的城市更新起到深远影响,打下稳固的基石。

●周砚田:

关键词:15分钟生活圈

从设计角度上来说,首先我们看到这么多年来城市更新的变化,特别是国际、国内典型的案例对人居社区功能性的注入,特别是在如何打造公共区域的开放空间,如何将公共区域和私密区域完美的融合,即如何打造15分钟生活圈,不仅研究和规划生活圈中的住宅,还会去研究规划生活圈里面所有的商业业态,去思考可以注入怎样的元素,才能打造丰富的建筑和人性的商业街道。

●叶锺楠:

关键词:可持续更新

未来人居社区的打造或更新需要兼顾空间保护,高品质生活质量、人居环境及资本的可持续化,尽管目前会有一定挑战,但我们将看到融资政策、存量资产租赁政策、资产证券化的政策的不断成熟,同时,增量时代的红利支撑并没有结束,如果把增量时代的红利和存量时代的挑战能够完美结合,我们将会走上一个城市可持续更新的道路。

●韩冰:

关键词:新技术、新产品、新区域

在城市更新大背景下,我们需要研究和应用新技术和新科技。同时,对于开发商而言,需要在主要的一二线城市,进行战略性的开发,不断更新迭代、研究产品线的新方向,探索更广阔的发展空间。

●蔡丽萍:

关键词:产品人性化、复原历史风貌

未来工作方向,一方面是关注产品的人性化,另外一方面是关注城市历史。举个简单的例子:项目有需要根据周遭环境来考量人们日后的生活需求,比如光照、楼宇高度等。还有一些历史保护建筑,它在几十年的使用过程中失去了原来的样貌,那么我们也是会跟设计院一起翻阅了很多以前的一些照片,努力把它的恢复到原来的面貌展现在大家面前。

