

沪上住宅市场 2023 年度盘点

全年高开低走 后市或将砥砺前行

文 孙鑫

日前，第一太平戴维斯发布 2023 年度上海住宅市场报告，2023 年楼市政策呈现“频次高、力度大”的特点。总体看，楼市政策精准发力，为市场稳定保驾护航，力促房地产市场平稳运行。其中，土拍市场成交 72 宗宅地，新盘供应 12 个批次累计约 8.6 万套，二手成交约为 18 万套。

72 宗宅地成交 土拍市场热度下降

2023 年，上海土拍总计成交 72 宗涉宅用地，总出让面积约 379 万方；房企参与度、土地溢价率均有所下降；“高品质竞价”、“招挂复合”、最低装修价格标准、联动价上涨，上海土拍进入“竞品质”时代；其中，核心市区通过遴选方式出让 10 宗历史风貌保护地块，总金额超 440 亿元；未来内环内黄浦、静安、虹口以及杨浦等区域城市更新风貌别墅产品供应放量，市场竞争激烈。

总体来看，2023 年内土拍市场热度呈下降趋势，供地宗数下降的同时，各批次房企参与度与溢价率均呈下降趋势；土拍表现分化，优势地块仍受追捧。国企是拿地主

角，国企或国企联合民企拿地的占比达 89%；拿地宗数 3 宗以上的房企中仅有绿城一家民企。其中，外环区域仍然是供应主力，其中内环内 5 宗，占比 7%，内中环 3 宗，占比 4%，中外环 10 宗，占比 13%，环外成交 57 宗，占比 76%。从区域分布来看，浦东、青浦、松江、嘉定、闵行为 2023 年土拍供应土地面积 TOP5 的区域，而长宁、静安、杨浦、虹口、徐汇为 2023 年土拍供应土地楼价 top5 区域。

集中供应 12 批新盘 刚需盘为成交主力

2023 年一手市场整体的推盘态势密集，全年整体市场呈现“先热后冷”的趋势，成交分化明显。上半年需求旺盛，供不应求；下半年市场转冷，去化热度普降。全年集中供应了 12 批次新盘，累积发放预售证 315 张，入市新房共 210 盘，同比 2022 年（共计 8 批次，304 张预售证）增长 3.6%；总供应面积约 964 万方，全年市场供应节奏较为密集，新盘入市间隔缩短至一月一次，推盘速度明显加快，每批次入市项目数量以及房源数量较为平均。

从供应区域分布看，2023 年的 12 个批

次楼盘供应主要集中在外环以外，内环内项目供应仍相对稀缺，但 10 万+ 的高端项目入市较多。从区域来看，浦东供应 59 个项目，占据全市主力，其次闵行、嘉定、青浦区域也供应充足；中心城区（黄浦、静安、虹口、徐汇、杨浦、普陀）入市项目仅 49 个，其中徐汇成各区域积分触发率最高的区域，触发率达 64%。从环线来看，新增取证主要集中在外环以外，占预售证总发布量的 73%，内环内的供应量仍然稀缺，仅占 6%，且主要集中在杨浦区和普陀区，传统豪宅的中心城区如黄浦、静安、虹口仍处于供应稀缺状态，取证项目仅 7 个。从成交结构来看，公寓成交的主力面积段依然是 150 平方米以下的中小户型，主力价位段为 500-1000 万元的刚需产品；面积段在 200-250 平方米和 350-400 平方米区间的产品存在供不应求的状态。

二手房成交 18 万套 市区置换需求旺盛

2023 年，上海二手成交呈现前高后低的态势，下半年政策密集出台，成交表现虽较为低迷，但依然保持了一定的韧性；成交表现出现分化，市区整体环比表现优于郊

区；新政后核心区域二手房东置换需求旺盛，主动或被动降价抗性较小，更愿意以价换量；高端产品成交套数环比 2022 年呈上涨趋势。从环比增长来看，中高端改善产品环比增幅最大，新政激发了部分刚需、改善群体入市，促进市场的良性运行。

从供求表现看，二级市场呈现前高后低的态势，年尾成交量能呈现低位回升态势。全年成交 18.01 万套，同比增长 13%。成交能级表现出现分化，市区成交表现优于郊区，核心区域置换需求更为旺盛。从成交总价区间看，500 万以内刚需产品占比 84.4%，500-1000 万总价占比 11.7%，1000 万以上中高端市场占比仅 4%，市场整体以刚需产品成交为主。从环比增长来看，改善型产品整体表现较好，500-1000 万及 1000-1500 万产品环比增长 26%；从不同环线表现来看，外环以外成交套数占绝对主力，占比 53%，内中环及中外环占比次之，分别为 17%、18%。内环内成交套数环比增长达 24%，中高端二手需求量依旧持高。

随着旧改的不断推进，未来承载历史风貌及现代化人居的产品更受市场认可；地段不再是唯一的考量因素，区位、规划、配套等因素重新组合排序，市场制高点更加多元。

海派产品力，华润置地凭啥成“模子”？

需求递升，好的产品具有向上生长的能力，会随着当下居住理念而不断迭代创新，同时也能与城市底蕴文化互通互融，打造出具有海派精髓的产品。华润置地进驻上海 32 载，紧随城市脉搏，尊重土地基因。华润置地很懂上海，其对海派人文地理底蕴理解之深，体现在多年来对海派产品力的匠心打造上。

从外滩九里开始，华润置地开始了海派风格的匠心打造，承接城市精神，以产品致敬经典。项目传承外滩新古典主义气质，立面石材全部来自新疆卡拉麦里；邀请欧洲迪士尼酒店园林设计团队，呈现出大处雄伟气派，小处精致细腻的御制皇室园林风情。

落笔于内环中央活动区和静安“一轴三带”核心规划区，以及世界级滨水宜居生活典型示范区，华润置地以前瞻性城市焕新思维，打造出享受城市记忆与生活美学的海派高端住宅苏河湾中心·润府。项目通过海派建筑经典的三段式设计，结合现代主义立面表现，着重对海派精神的着墨，用高技派建筑产品的打造，促成了景观与自然的融合。在园林景观上，采用“移动花园”的景观概念，漫步间营造出一种度假酒店式的氛围感。

2023 年，华润置地凝练 20 余年海派产品力精神内核，延续一江一河脉络，开创城市东西两翼格局，推出前滩润璟、虹桥润璟、观宸润府，演绎海派与时俱进的优雅与活力，以创新海派产品力礼献卓越城市的诚意。

三大美学作品 打造海派产品力“模子”

2023 年，在传承海派精神的基础上，华

润置地与时俱进，结合新时期海派精髓，将产品进行迭代焕新——在立面材质、景观园林、建筑风格等海派元素精心研磨，注重结合人文地理，深层次探讨海派生活方式和文化内涵，将海派产品力创新发展。

■ **前滩润璟** 复刻海派城市街区精华前滩润璟立著前滩 CAZ 中央活动区，为了不辜负这片土地，华润置地拿出了最大的诚意，在产品风貌的打造上，打造新经典海派生活。前滩润璟社区规划以海派街区为亮点，非常适宜漫步、生活；叠拼、联体别墅 & 独立别墅作品，以新经典海派建筑，形成衡复风貌的建筑形态，以超高产品投入，打造真正意义上的海派生活感；券心石、八角窗、海派阳台等立面细节，在厚重立面的基础上增添了奢雅高端的韵味，让每一幢建筑都呈现出不同的轮廓，诉说别样海派生活故事；园林景观以复刻上海名园的造园手法，用微法式园林铺陈整座住区，形成特色海派花园，在强化尊崇感的同时，塑造城市、街区与人的长久相连。

■ **虹桥润璟** 海派花园洋房秘境 占据虹桥主城地段。约 1.2 低密纯洋房 + 过硬的产品力 + 大虹桥正核地段，华润置地因地制宜，依托萦绕社区的两条滨河带和低密业态精心布局，打造了“滨河环绕、两心两轴、九境归家”的花园洋房秘境，精心设计归家体系，私享诗意泛会所，皆源于华润置地海派进阶生活方式的深度思考。

■ **观宸润府** 海派精神超级产品力 作为华润置地旗下润系海派 3.0 产品，观宸润府地处浦东城市副中心，是浦东继前滩润璟

后的第二个力作，也是上海继苏河湾中心润府后的第二个润府。作为 2023 年华润置地海派精神的献礼之作，以“海纳百川，匠心入微”的匠心理念，展现“观著、观境、观礼、观微”海派五观背后的独特风景。代表上海本土精神的标签在这里被广泛引用，“海派曲线、海派雕花、海派拼接”三大海派工艺，让“精致了无痕”再次升华。

持续加仓 更多期待 坚定不移，回归海派产品力

2023 年，华润置地在海派产品力上大放异彩，为上海奉献了精彩海派作品。在改从前滩润璟开始，华润置地探索创新海派风格。前滩润璟当时的样板间开放后，这个风格大获成功。在观宸润府这个项目的落地，华润置地进一步提升了自己对于「海派风格」的理解，并且做出了一个完全超越性的产品。

作为浦东的一个 6 万多均价的项目，华润置地做了许多开发商做不到，也未曾想过的事情。如此公区，如此社区，如此装标，如此高效。项目的马路对面，华润置地竖了一个标语：「为浦东划时代」。

2023 年，华润置地在土拍市场上也表现卓越，合计斩获五宗地块。除了已亮相的虹桥润璟、观宸润府外，海派精神 3.0 作品中润置地中心·润府即将入市，颛桥、南翔地块尚待揭晓。在不确定的市场环境下，房地产行业回归本质，华润置地坚定不移，回归海派产品力，不断推动自身产品迭代，将在 2024 年持续呈现更多精彩作品。



文 孙鑫

1992 年，华润置地进驻上海，32 年来同频城市的每一次蜕变，每一次发展，用润物细无声的改变携手并肩与上海共进，以城市的精神为底色不断淬炼，先后在上海打造了外滩九里、苏河湾中心·润府、前滩润璟等一系列铭记时代印记的海派人居作品，每一次落子，都是对城市迭新的回应；每一个作品，都是对城市肌理、区域文化的深度融合；华润置地，当之无愧成为海派产品力的“模子”。

向上生长 迭代创新 进驻 32 载，华润置地很懂上海

上海是一座有风情的城市，这种风情大部分源于上海的建筑，自开埠以来，上海便因其独特的历史背景，造成了建筑风格的迥异不一、各呈奇姿。伴随城市发展，市民人居

