

新盘供应放缓 市场低位维稳

文 孙鑫

新年伊始,上海新盘供应节奏放缓,开盘项目数量减少,1月上海楼市呈现养精蓄锐态势。从数据层面来看,开年一手住宅市场处于低位维稳的状态。

单盘效应出现 品质楼盘备受市场认可

据 CRIC 数据监测显示(01.01-01.29),2024年1月上海商品住宅供应面积46.61万平方米,与去年同期相比,小幅下滑1.95%;成交面积41.26万平方米,同比下降57.51%;成交金额为278.53亿元,同比下降59.65%。1月由于整体供应缩水,营销节奏放缓,各家房企的业绩支撑大多来源于此前所开楼盘的成交逐步兑现。除此之外,单盘效应再度重现。随着后期供应量的回升以及

规模房企旗下楼盘的大批量入市,预计一季度后,龙头房企将强势回归。进入2024年,上海房地产市场目前依旧维持着健康发展的内核,也是房企重点布局的首要城市。房子的品质,将成为2024年各家房企关注的重中之重。

从1月上海楼盘销售排行TOP30来看,上榜楼盘主要集中在去年12月开盘的项目中。据克而瑞数据显示,浦开云璟二期、绿城·沁蘭园等,皆逆市取得佳绩。浦开云璟二期推出620套房源,最终认筹2190组,认筹率高达353%,成为2023年浦东新房认购Top1;绿城·沁蘭园首次开盘认筹率高达255%,仅仅间隔21天,二期再次加推,在如此短的时间内,项目依然做到开盘即清,足见客户对绿城产品力的认可。此外,内环内依然是客户置业的热门首选,也是日光盘出现频次最高的区域,尤其总价在1000万左右的项目,诸如招商苏河玺、天汇玺、越秀·静安悦等,开盘皆热销。

政策利好不断 助力购房需求良性释放

虽然新房的成交量持续下探,但政策松绑的帷幕已悄然打开。新年首月,上海加码优化楼市政策,先由青浦和奉贤双双出台放开单身限购新政,时隔两周不到的时间,上海外环外(崇明除外)取消非沪籍单身限购,进一步松绑楼市。此次连续出台的新政,放开的门槛更低,范围也更广,外地单身限购正在逐步打开。业内人士表示,从政策传递的导向来看,旨在盘活远郊区域、减轻中心城区的负荷,支持刚性和改善性住房需求释放。

政策一出,沪上各大房企、项目均纷纷跟进。像招商蛇口上海公司推出“质迎新政,置业有招”,推出虹桥璀璨领峯、招商云澜湾、星耀翠湾、招商臻境等品质红盘;而保利发展上海公司也推出“5大品质红盘,单身上车首选”,集合保利·光合上城,保利·光合跃城,光



合臻园,保利·虹桥和颂等五个项目齐齐跟进。此外,万科、中交、龙湖等多家房企也纷纷推出旗下匹配的楼盘呼应新政,助力购房需求的良性释放。



未来城市需要“留白更新”

——访上海现代城市更新研究院学术部副部长李华治

文 孙鑫 张敬钰

在上海有这样一个被时光凝固的地方——拥有丰富的历史和生态环境,是黄浦江上唯一的岛屿,却鲜为人知,如世外之地。在这里,没有高楼大厦,只有工厂塔吊;没有喧嚣闹市,唯见绿林成荫;没有车水马龙,偶有几只小猫在路边穿梭游走。它,就是拥有百年底蕴的复兴岛。

在不久前落幕的,由自然资源部指导,上海市规划和自然资源局主办的大型设计竞赛——“2023上海城市设计挑战赛”中,上海现代城市更新研究院提交的作品《良性细胞扩增计划——复兴岛未来城市留白更新》荣获城市更新类街区设计竞赛一等奖——卓越贡献设计奖,让被世人遗忘的复兴岛再次成为城市更新的议题。

本期,我们走近上海现代城市更新研究

院学术部副部长、获奖团队代表李华治,走进“良性细胞扩增计划”,一起探索复兴岛“未来城市留白更新”背后的思考和可取之处。

城市更新,上海发展必由之路

2024年1月2日,上海市委市政府主持召开了城市更新推进大会。在新年的第一个工作日就迅速召开全市大会,表明城市更新受到了上海市的高度重视。在高质量发展的背景下,实施城市更新是加快转变上海超大城市发展方式的重要举措,是进一步提升上海城市竞争力的关键,是深化推进人民城市建设的关键抓手。

显而易见,城市更新已经成为上海市2024年的重要任务之一。上海作为特大型城市,外延增量式扩张时代已经结束,进入到存量提升为主的内涵增长时代。从旧区改造到15分钟生活圈的打造,从老工业区转型到黄

浦苏州河滨水空间的贯通开放,上海城市更新探索的脚步从未停下,更新类型更为多样,参与主体更为多元,政策机制更为创新。

作为长期深耕上海城市更新领域的专业机构,上海现代城市更新研究院始终跟随“人民城市为人民,人民城市为人民”的理念,以人为本,尝试把城市的记忆和人情味留住,将过去在宏观的城市规划中被忽略的“烟火气”,通过精细化的更新设计实现出来。

李华治表示:“城市更新是全国上下都在学习、探索的一门必修课,也是上海转型发展的必由之路。城市更新需要、也可以找到多方都能接受的一个利益平衡点。对市民来说,更好的更新规划和设计能够提升街区街坊品质,提高生活幸福感;对政府来说,通过更新补充公共服务设施与开放空间,能创造良好的社会效益,符合“全心全意为人民服务”的根本宗旨;对开发商来说,通过参与更新行动创造综合效益,也倒逼发展模式的转变。要勇于探索、敢于尝试一些可实现的、创新的、创造性的城市更新模式,满足各方需求,让参与主体都感到满意,共赢共享。”

留白更新,未来城市应对思考

复兴岛,坐落于杨浦滨江中北段,岛内仍有一些工厂、仓储单位在运作,人们从地铁12号线复兴岛站走出,仿佛回到了上世纪八九十年代的感觉。复兴岛经历了百年沉浮,虽然可能被世人遗忘,但因其重要性在规划上曾被反复讨论。此次“2023上海城市设计挑战赛”将复兴岛作为城市更新类设计的命题,也体现了主办方在更新思路创新上的期许。

如何将黄浦江上唯一的岛屿焕新更新?李华治团队提出了《良性细胞扩增计划——复兴岛未来城市留白更新》的方案,在众多竞赛参与者中,凭借着“留白更新”理念脱颖而出。常规的增量开发建设,以追求空间容量和现阶段经济价值最大化为导向,这种开发模式近期能收获较大收益,但在未来和长远的视角下,缺乏应对变化的可能,从更长时间维度看并不一定是最优解决方案。

未来随着人工智能、虚拟现实、太空移民、可控核聚变等高端科技的突破,人类社会的生产力、生产关系可能会有翻天覆地的变化,与之对应的未来城市形态可能会与现在有很大不同,更高的空间产出效率会导致更低的开发量需求,更立体的现代城市让地面空间充分释放,去中心化的生活方式让市中心的功能由商务生产转向社交休闲,更丰富的物质满足让人更注重精神需求。在未来未知的前提下,转变城市发展方式,以退为进,从增量开发转

向减量保护,从常规建设到渐进式留白更新,或许成为应对变化的最佳策略。

获奖方案设想了复兴岛更新的两个平行时空,推荐的模式由传统的“增量扩张”转向为“减量生长”,通过评估筛选在复兴岛区域形成初始的“良性细胞”,再通过多种方式慢慢“繁衍扩增”影响周边区域,往城市腹地和纵深扩增。各种不同形态的“良性细胞”,无论是点状、线状还是面状,都能为人们带来多元的感官和精神体验,实现净面、净耳、净目、净肺、净心等方面的身心满足和精神愉悦的效果,将区域发展成为可能无限的城市有机体,通过生态、历史、文化、精神价值的外溢反哺城市,寻求未来城市可持续发展,这就是所谓的“留白更新”。

李华治表示,“与其它城市更新模式最大的区别在于,留白更新着眼于长期,放弃近期追求空间容量和经济价值最大化的目标,随着社会进步和生产力的提升,从更长时间维度上达到综合价值的最优化。以生态最大化和人文精神价值为导向,减少人为干预,恢复城市弹性”。

良性扩增,城市有机生长模式

“在我们设计的‘平行世界’内,既没有‘大拆’,也没有‘大建’,这样的“城市逆生长”模式,是对数百年城市发展史的反思。未来的复兴岛包含了林地、湿地、草地、滩涂、水塘等多种地貌形态,多类物种繁衍栖息。其独特的生态环境与黄浦江两岸高楼林立形成了鲜明的对比,是繁华都市中少有的一抹净土,也是快节奏生活中能让人卸下压力、摆脱烦扰的“世外桃源”。无论身在何处,如果只能看见复制粘贴般的、密不透风的高楼大厦,会感到压抑、透不过气;相反,如果在高楼大厦里向远处眺望,有些区域在慢慢地恢复原生态,同时又保留了过去发展中的些许痕迹,这样的城市必然是有趣的、特别的,对城市的归属感和认知度将得到显著的提升。这便是‘留白更新’带来的独特意义,它的价值不仅仅局限于经济本身,更对人们的精神塑造、城市的人文建设起到了很大的作用。”李华治表示。

“留白更新”对于当前城市更新和建设的启示在于,城市作为有自我生长规律的有机生命体,可以通过研究评估等“体检”手段,识别城市病,培育良性细胞,修复坏死细胞,从更多的价值维度去评判,以更审慎的态度、更开放的心态,保有对未知的敬畏,避免因短期的决策失误带来的不可逆的损失和伤害,回归人文精神,人与自然和谐共处,城市健康有机生长,实现人民城市复兴的更新目标。

