

## 策略研究 | 时隔多年再推地，寸土寸金的黄浦区新房都是谁在买？

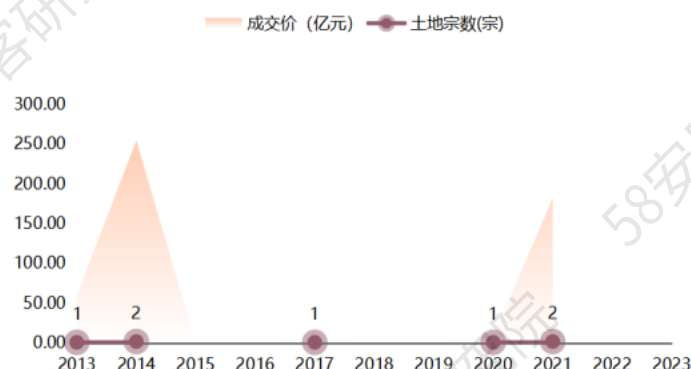
3月4日，上海黄浦区公开推介两宗位于核心区域的地块，分别位于小东门街道和豫园街道，总面积约为3.2公顷。这两宗地块均位于黄浦老城区中心绝版地段，生活配套设施齐全，交通便利，且历史文化气息浓厚。

### 01

#### 黄浦豪宅将迎来密集上市期

纵览黄浦近十年的公开供地情况，唯有2014年年末以中民投为首的联合体斥资248.4亿拿下的70万方的董家渡地块（小东门街道616、735街坊地块），刷新了当时上海总价“地王”的纪录，备受瞩目。其余地块的出让几乎都是由城投、南房等地方平台底价接手，2014年至今，黄浦区公开途径出让涉宅地块仅6幅，2022至2023年黄浦区公开土拍完全处于“空窗期”。

图：黄浦区近十年公开途径拍地情况



但实际上，除公开途径，黄浦区2022年至今通过协议或者划拨方式已出让了6幅地块，除少量用作公租房建设外，大部分地块都是可上市的普通商品住宅地块，其中包

括即将进入摇号阶段的黄浦庆成府（五坊园四期）。

表：黄浦区近年来协议划拨地块一览

| 项目名称                                              | 地块编号                                                                                                  | 出让方式 | 用地面积(m²) | 土地用途          | 发布时间       | 受让单位                                             |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|---------------|------------|--------------------------------------------------|
| 黄浦区瑞金二路街道007-1(部分)地块及007-4、007-6地下空间地块(高福里新增相邻地块) | 黄浦区瑞金二路街道007-1(部分)地块及007-4、007-6地下空间地块(高福里新增相邻地块)                                                     | 协议出让 | 9682     | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2023-11-24 | 上海高福房地产开发有限公司                                    |
| 黄浦区申贝地块公共租赁住房新建工程                                 | 202201565459484511                                                                                    | 划拨   | 14874    | 城镇住宅-公共租赁住房用地 | 2023-07-24 | 上海市黄浦区住房保障事务中心、上海市黄浦区人民政府半淞园路街道办事处、上海市黄浦区卫生健康委员会 |
| --                                                | 黄浦区老城厢历史文化风貌区224-01、224-02、224-03、224-06、225-02、225-04、228-01、229-02地块及224-04、224-05等地下空间地块(福佑地块)     | 协议出让 | 108224   | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022-10-25 | 上海复祐实业发展有限公司、上海云均企业管理咨询有限公司                      |
| --                                                | 黄浦区小东门街道258-01、258-02、258-03、258-05、260A-01、260B-01地块及258-04、258-06地下空间地块、半淞园路街道F02-01地块及F02-09地下空间地块 | 协议出让 | 91854    | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022-09-30 | 上海黄浦城市更新建设发展有限公司                                 |
| --                                                | 黄浦区小东门街道豫园社区287A-01地块(五坊园四期)扩大用地                                                                      | 协议出让 | 2038     | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022-01-13 | 上海南房(集团)有限公司                                     |
| --                                                | 黄浦区广场社区C010102单元064-01、065-01、066-01、067-01地块                                                         | 协议出让 | 38103    | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022-01-05 | 卓妙有限公司                                           |
| 黄浦区五里桥路14弄公共租赁住房(人才公寓)                            | 1303288104436194                                                                                      | 划拨   | 11957    | 公共租赁住房用地      | 2013-12-17 | 上海市卢湾公共租赁住房投资运营管理有限公司                            |
| --                                                | 多稼路59#危棚简屋扩大地块                                                                                        | 协议出让 | 540      | 其他普通商品住房用地    | 2010-10-13 | 上海南房(集团)有限公司                                     |

同时规划显示, 2025 年底前, 黄浦区将全面完成零星二级旧里以下房屋改造; 2027 年底前, 全面完成小梁薄板房屋改造; 到 2032 年底, 全面完成不成套职工住宅改造。可以说, 随着黄浦区旧区改造动作的加快, 2024 年至今后的几年将成为该区域新房供应的密集期。就拿今年来看, 整个区域待售项目也远超历史上任何一个年份。除了黄浦·庆成府之外, 包括旧改项目在内, 还将有大量项目上新, 涉及董家渡、淮海中路、豫园、老西门多个板块。

表：2024 年黄浦区待售项目一览（按找房热度排序）

| 项目名称      | 板块   | 销售状态 | 开盘时间      | 推盘户型                | 单价(万/㎡) | 总价(万/套)   | 房源量 |
|-----------|------|------|-----------|---------------------|---------|-----------|-----|
| 融创外滩壹号院   | 董家渡  | 待售   | 2024年     | 285-334㎡ 4室         | 待定      | 待定        |     |
| 绿城外滩兰庭    | 董家渡  | 待售   | 2024/3/20 | 161-402㎡ 2/3/4/5/6室 | 16.30   | 2491-4116 | 166 |
| 翠湖天地六期    | 淮海中路 | 待售   | 2024年     | 165-1000㎡ 3/4/5室    | 待定      | 待定        |     |
| 露香园二期     | 豫园   | 待售   | 2024/3/17 | 159-253㎡ 3/4室       | 16.30   | 2185-4675 | 262 |
| 黄浦·庆成府    | 老西门  | 待售   | 2024/3/9  | 174-242㎡ 3/4室       | 14.65   | 2208-3885 | 226 |
| 凯德茂名公馆    | 淮海中路 | 待售   | 2024年     | 144-578㎡ 3/4/5/6室   | 待定      | 待定        |     |
| 中海·顺昌玖里   | 淮海中路 | 待售   | 2024/4/1  | 151-495㎡ 3/4室、别墅    | 待定      | 待定        |     |
| 新湖亚龙项目    | 豫园   | 待售   | 2024年     | 300-540㎡ 别墅         | 待定      | 待定        |     |
| 黄浦复星豫园项目  | 豫园   | 待售   | 待定        |                     |         |           |     |
| 嘉里金陵东路项目  | 豫园   | 待售   | 待定        |                     |         |           |     |
| 上海地产乔家路项目 | 老西门  | 待售   | 待定        |                     |         |           |     |

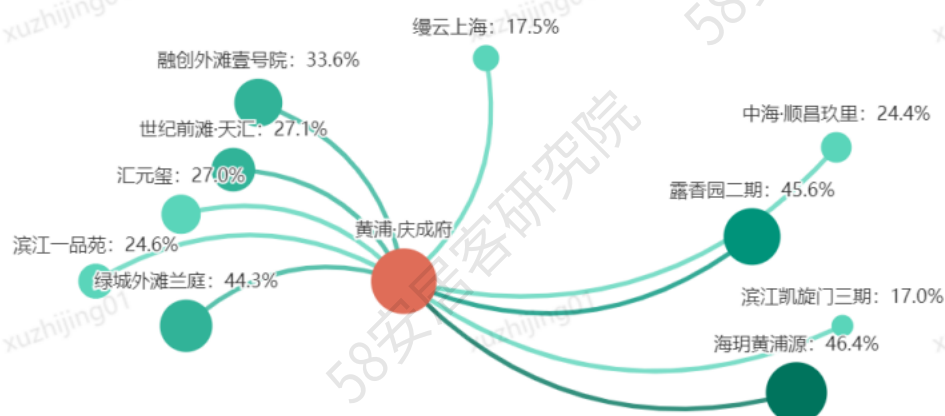
资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

## 02

### 项目同质化严重，客群重叠度高

如此大体量的豪宅即将入市，且单价普遍都在 15 万左右，甚至更高，户型也以 150 平以上的大平层为主，总价都在 2000 万+，甚至还有天价别墅。由于产品类似，楼盘之间的距离也较近，因此客户重叠度非常高，以黄浦·庆成府为例，58 安居客云洞察数据显示，其客户重叠度在 40% 以上的就有三个。

图：黄浦庆成府-新房客群重合度



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

尽管从户型和总价乍看，能接受的客群都比较一致，但我们通过【云洞察】产品数据库进一步剖析发现，各盘依旧有自己的专属客群。我们依次查询了和上述黄浦·庆成府，及和其客群来源重合度在 40% 以上的海玥黄浦源、露香园二期、绿城外滩兰庭，发现客户的工作商圈、居住商圈、甚至是外地客户的比重都有一定差距。

## 03

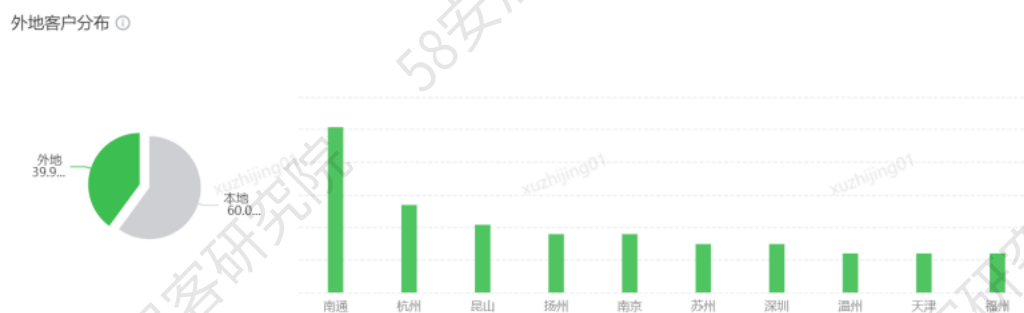
### 客群细分找差异

黄浦·庆成府，海玥黄浦源、露香园二期的外地、本地客比重都为四六开，即本地客占6成，外地客占4成，而绿城外滩兰庭的外地客占比达到、55%，超过本地客，除了吸引江浙一带的客群外，北京客群占比也居前。结合楼盘所在区位，我们可以理解为，该盘区位更临江，景观型更强，在外地客心目中的价值点更高（这一点在陆家嘴滨江的豪宅项目中也能找到共鸣），而其余三个楼盘尤其是庆成府和露香园二期，均为老城厢大片拆迁后的新建项目，吸引本地人会更多。

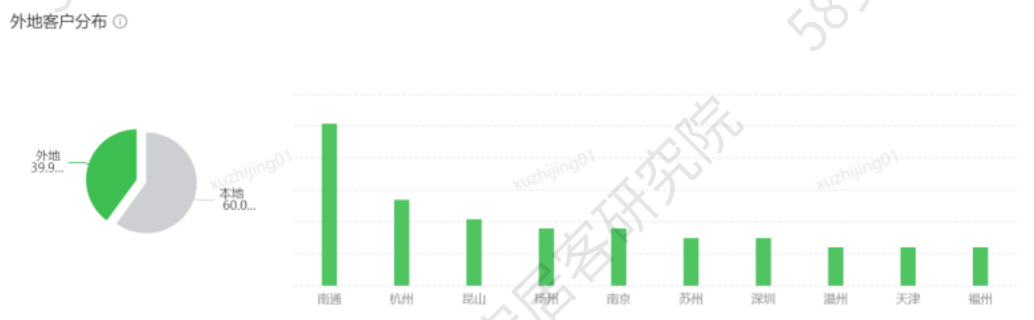
图：黄浦·庆成府-外地客群来源



图：海玥黄浦源-外地客群来源



图：露香园二期-外地客群来源



图：绿城外滩兰庭-外地客群来源



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

除了本外地客群外，我们还利用【云洞察】产品数据库对上述四个项目客群的工作及居住商圈进行了挖掘。发现了一个有趣的现象，除居住在古美罗阳、陆家嘴、豫园这些板块的高端客户外，南桥板块、惠南、高境等传统刚需居住板块的客群，对该些项目的关注度也居高不下。

图：黄浦·庆成府-客群工作、居住商圈



图：海玥黄浦源-客群工作、居住商圈



图：露香园二期-客群工作、居住商圈

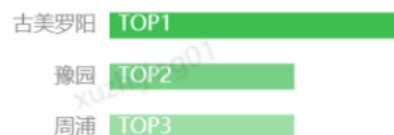


图：绿城外滩兰庭-客群工作、居住商圈

工作商圈TOP10



居住商圈TOP10



**小结：**在经济下行态势下，居民的金融资产配置需求降低，消费类需求上升，而市中心的房地产仍然是高净值客户的作为资产配置的一大选择。豪宅如何做好有效去化，尤其是在产品同质化比较严重的区域，除了在产品层面做好自己的特色外，通过有效的洞察数据做好客户的精准性投放也尤为必要。