

# 全国城市更新月报

(2024年6月)

2024年7月2日



## 城市更新

执笔人：上海易居房地产研究院 咨询中心总监 姚腊  
邮 箱：yaola619@163.com

2024 年政府工作报告明确提出，要稳步实施城市更新行动，而加快建立高质量的城市更新专业服务体系是实现这一目标的关键。基于此，上海易居房地产研究院推出《全国城市更新月报》，旨在全面跟踪中央及一线城市在城市更新领域的政策走向、典型企业动态、特色项目进展，以此洞察城市更新的发展趋势，并借助数据解读行业发展的深层次特征，为行业发展助力，为企业专业赋能。

## 本期导读

**重点政策方面**，支持城市更新的相关创新政策陆续出台。自然资源办公厅发布《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》，从创新规划土地政策入手，提升老旧小区改造支持力度。《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》提出允许适度增加建筑面积，让危旧房改造更规范、更快捷。《上海历史风貌保护指南》面向社会征求意见，体现了上海在历史风貌保护方面的全面系统思考。

**行业动态方面**，各地政府以培训为抓手、分类推进城市更新工作。自然资源部开展妥善处置闲置存量土地有关工作品牌培训，并发布了第四批节地技术和节地模式推荐目录。北京住建委组织召开《老旧低效楼宇更新技术导则（试行）》专题培训，上海市经济信息化委发布 2024 年度重点推进城市更新的产业区域，广州市住建局积极推动城中村改造条例及相关政策落地见效。

**典型企业方面**，6 月城市更新相关企业动态不多。中远海运资产经营管理有限公司正在推动与上海中远海运协同发展，目标打造与集团建设世界一流航运科技企业相匹配的资产经营管理平台。

**特色项目方面**，多个项目创新城市更新模式，为城市更新提供新的思路。上海市成套改造体量最大项目-凤南一村旧住房更新开工，上海建工名人苑城市更新项目新增多样化的社区配套，北京 1733 商业空间打造成“生活服务线下商业新地标”，广州市花都首个“储改结合”村园工改广州模式。

**「数读城市更新」6500 套**——近期上海风貌别墅类项目预期供应 34 个、约 226 万平方米，按照套均面积 350 平方米计算，预计达到约 6500 套。随着供应放量，预计未来风貌别墅市场将面临显著的分化行情，产品竞争也将加剧。

## 重点政策解读

### 1. 自然资源部办公厅印发《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》

6月13日，自然资源部办公厅印发《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》（以下简称《通知》），围绕破解在老旧小区改造当中存在的困难、堵点问题，从规划和土地政策角度深入研究，积极回应地方有关诉求。《通知》从深化调查评估、加强规划统筹、强化政策支持、优化审批流程等四个方面提出举措要求，完善老旧小区改造相关的规划土地政策，并提出加强专业服务的有关要求，提高老旧小区改造支持力度，将对促进各地老旧小区改造工作发挥积极作用。

**点评：**城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，事关群众获得感、幸福感和安全感。国务院办公厅曾于2020年7月印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），对全国老旧小区改造工作作出部署，在全国老旧小区改造中起到了重要支撑作用。《通知》的出台，有助于进一步完善相关规划土地政策，调动政府、市场和社会积极性，提高老旧小区改造支持力度。2019年至2023年，全国累计新开工改造城镇老旧小区22万个，今年计划再改造5万个老旧小区，规划到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

### 2. 国家发展改革委等部门印发《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》

6月24日，国家发展改革委等部门印发《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》，包括总体要求、重点任务、做好组织实施等三部分内容。文件提到：推动购物消费多元融合发展。推动现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈，打造商旅文体融合的新型消费空间。鼓励利用老旧厂房、城市公园、草坪广场等开放空间打造创意市集、露营休闲区。探索社会闲置公共资源商业化运营，鼓励经营困难的传统百货店、大型体育场馆等改造为商业综合体。鼓励有条件的地方科学制定以公共交通为导向（TOD）的模式，优化城市公共交通

场站地上地下空间综合开发，推进汽车客运站综合开发利用。

点评：近年多地通过老旧厂房、老旧街区的盘活利用，打造了多个亮点项目，激发了区域消费活力，建议出台更多针对老旧厂房、老旧街区更新的鼓励措施，引进新经济、新业态、新消费。

### 3. 《北京市城市更新实施方案联合审查管理办法（试行）（征求意见稿）》 征求意见

6月3日，北京市住房和城乡建设委员会对《北京市城市更新实施方案联合审查管理办法（试行）（征求意见稿）》向社会公开征求意见。文件共5章、19条，主要包括总则、联合审查程序、联合审查内容、监督管理和附则。按照“利企便民、靠前服务，简化便捷、科技赋能”的原则，重点围绕“审什么、怎么审、谁来审、审查与审批的衔接”等方面，明确了北京市城市更新实施方案联合审查的程序及内容。

点评：《北京市城市更新条例》第四十一条明确“依照本条例第二十四条第三款规定确定的实施方案，报区城市更新主管部门，由区人民政府组织区城市更新主管部门会同有关行业主管部门进行联合审查”。本政策作为配套文件，有助于保障《条例》顺利贯彻实施，全面指导北京市城市更新工作的开展。

### 4. 广州市政府常务会议审议通过《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》

6月20日，16届73次广州市政府常务会议审议通过《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》（以下简称《办法》）。《办法》规定了城镇危旧房改造的适用范围、基本原则、改造模式、改造资金筹措等内容，明确了多产权拆除重建这一空白领域的全流程建设指引。根据《办法》，在满足改造要求的情况下，广州市鼓励危旧房改造优化户型设计和空间布局，并支持住宅成套化改造、增设电梯、公共走廊、地下停车库等配套设施，并允许适度增加建筑面积，其中，地上建筑规模总增量按不超过30%控制。对于多产权人的城镇危旧房，需经不低于90%的房屋使用安全责任人表决同意改造并确定项目建设单位后方可启动改造。

点评：城镇危旧房改造是推动城市有机更新、保障居民居住安全的重要举措，



也是满足人民对美好生活需求的重要途径，还是老旧小区综合整治的重要组成部分。广州政策的出台，通过允许适度增加建筑面积、鼓励银行机构提供专项融资服务、鼓励改善配套条件等支持政策，可以让危旧房改造更规范、更快捷，惠及更多市民。

#### 5. 《上海历史风貌保护指南》（征求意见稿）面向公众征求意见

6月24日，上海市规划和自然资源局就《上海历史风貌保护指南》（征求意见稿）（以下简称《保护指南》）面向社会征求意见，以保护好、利用好、传承好上海城乡历史文化遗产。《保护指南》包括指导思想、工作原则、适用范围、总体要求、规划管理阶段历史风貌保护的工作和要点、实施建设阶段历史风貌保护的工作和要点和管理机制支撑等七个部分内容。根据风貌建筑的分级保护要求，综合历史风貌评估、城市设计研究、建筑甄别评估及概念方案设计，经历保专家委员会论证后，在规划阶段中合理确定保护更新分类方式，包括保护性修缮、保留性改造、恢复性修建和肌理性延续四种更新方式。

**点评：**2021年国家《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》明确指出历史文化保护具有延续城乡历史文脉、坚定国民文化自信重要作用。上海自开埠以来，产生了大量的优秀建筑。然而，随着上海旧区改造的全面提速，旧区改造与历史风貌保护之间的冲突逐渐扩大，面对历史风貌保护和居民生活空间改善之间的矛盾，如何把该保留的房子留住是上海城市发展建设过程中面临的重要问题。《保护指南》为未来上海历史风貌保护提供了政策指导和操作指南，体现了上海在历史风貌保护方面的全面系统思考。

#### 6. 北京市住建委发布《北京市住房和城乡建设委员会关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知》

6月26日，北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市住房和城乡建设委员会关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知》。其中明确了文件制订的法规依据及出台的目的、意义、适用范围以及实施征收的必要条件及房屋征收申请主体等。文件提到，明确对需要腾退私有房屋的城市更

新项目，前期项目实施主体已通过协议腾退的方式与私有房屋物业权利人签约，当签约比例达到百分之九十五以上，未签约私有房屋物业权利人经项目所在地区人民政府调解后依旧不愿腾退，且该城市更新项目又符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》所规定的公共利益，为实现城市更新目标任务，项目实施主体可向项目所在地区人民政府申请对剩余私有房屋实施征收。

**点评：持续完善《北京市城市更新条例》的配套政策。**

#### 7. 北京市市场监管局发布《关于落实城市更新、一刻钟便民生活圈等工作规范住所（经营场所）登记注册的指导意见》

6月27日，北京市市场监管局发布《关于落实城市更新、一刻钟便民生活圈等工作规范住所（经营场所）登记注册的指导意见》，对北京市城市更新项目、社区腾退空间从事便民服务场所、利用公共服务资源开展配套经营活动的场所，有序放宽住所登记限制，提升住所登记便利度。文件提出，将简化城市更新项目相关证照办理手续，对于利用城市更新项目从事商业经营，城市更新项目实施方案通过联合审查的，统筹主体或实施主体可持区城市更新主管部门会同有关行业主管部门出具的审查意见和实施方案，出具住所证明文件，无需提交房屋权属证明文件。

**点评：通过简化证照办理流程有助于加快城市更新的步伐，还体现了政府在优化营商环境、支持便民服务发展方面的积极作为。**

## 重点行业动态

### 1. 自然资源部开展妥善处置闲置存量土地有关工作视频培训

6月24日，自然资源部开展视频培训，贯彻落实国务院常务会议和全国切实做好保交房工作视频会议部署，推动各地有力有效处置闲置盘活存量土地，明确工作要求，解读政策措施。对保交房办证工作一并作了部署培训。针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，自然资源部会同国家发展改革委等部门结合各地实践探索，研究出台了三个方面18条政策措施。在“鼓励开发”方面，消除开发建设障碍，完善规划条件和相关配套设施要求，合理调整开竣工日期，依法免除因自然灾害、疫情导致的违约责任；“在促进转让”方面，充分发挥土地二级市场作用，推进房地产用地“带押过户”，配合司法及破产处置，优化分割开发程序，支持合作开发；在“规范收购收回”方面，强调了应依法收回的情形，协商收回的可采取等价置换等方式，收回收购土地用于保障性住房的，可通过地方政府专项债券等资金予以支持，但要量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务。18条政策措施是系统施策的“政策工具箱”，限定时限、限定范围、封闭运行，在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。

**点评：**妥善处置和盘活尚未开发或已开工未竣工的存量土地，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用，是新一轮保交房的工作重点之一。自然资源部出台的18条政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。对于收地资金，自然资源部计划通过专项债券为地方政府提供资金支持，但要求地方政府量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务。土地储备曾是地方政府专项债券的主要投向领域。财政部于2017年起启动发行土储专项债，在2017年至2019年间，土储专项债年度发行规模分别约为2425亿元、5905亿元、6765亿元，三年累计发行规模占比在35%左右。2019年9月，受地产调控、监管等影响，国务院常务会议叫停土储专项债发行。此次重启土储专项债可以在一定程度上缓解地方政府资金压力，推动土地收入加快回笼。但考虑到地方政府普遍面临财政收支平衡压力，以及部分地区的保障性住房的租金回报率偏低，可能不足以覆盖专项债项目的融资成本，地方政府主动加杠杆帮助房企盘活存量土地的意愿可能不强。

## 2. 自然资源部发布第四批节地技术和节地模式推荐目录

6月25日，自然资源部发布《节地技术和节地模式推荐目录（第四批）》，聚焦“用存量换增量”“用地下换地上”“用资金、技术、数据换空间”，引导各地进一步提升节约集约用地水平，推动城乡高质量发展。其中，共收录了来自26个省（区、市）的38个节地技术与节地模式典型案例，覆盖四大领域：基础设施领域有8个，公共服务设施领域有10个，产业园区及工业项目领域有13个，城乡高质量发展领域有7个。自然资源部持续总结地方节约集约用地实践经验，此前曾于2017年10月、2020年1月、2022年1月先后发布了三批节地技术和节地模式推荐目录，共推广了46个典型案例，较好地发挥了示范引导作用。自然资源部将持续落实党中央关于实施全面节约战略的决策部署，指导各地大力推进土地资源节约集约利用，鼓励各地在各类项目建设中，优先采用节地技术与节地模式，不断提升节约集约用地水平。

## 3. 上海举行燃气老化管道更新改造工程誓师大会

6月23日，上海市住房城乡建设管理委举行上海燃气老化管道更新改造工程誓师大会。当天，上海首批地下燃气管道改造“日夜连续施工”项目也同步启动。根据计划安排，上海年内要完成的老化燃气管道改造任务，创纪录地达到700公里；到2025年，全市存量市政道路燃气老化管道改造将全面完成。大会对进一步推进本市燃气老化管道改造工作提出要求，一是思想认识必须更加到位，要增强危机感、责任感、紧迫感。二是责任分工必须更加明确，要强化领导和统筹。三是具体措施必须更加有力，要加大宣传密度和推进强度。

## 4. 上海市经济信息化委发布2024年度重点推进城市更新的产业区域

6月25日，上海市经济信息化委员会发布2024年度重点推进城市更新的产业区域，以贯彻落实《关于深入实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》，着力推进老旧工业区更新，强化重点产业区域城市更新的产业导向。上海市经济和信息化委员会要求各相关单位、各更新实施主体聚焦区域整体统筹和产业提质增效，强化沟通协调，合力推进方案设计、规划调整、项目招引、开工建设等各项工作，提升年度重点推进城市更新的产业区域的更新显示度。这些产业区域包



括曹路工业园区、走马塘整体转型区域、普洛斯桃浦智慧冷链产业园、北中环科创集聚带、海立大楼、宝山高新区南区、闵行老工业基地中德产业园、嘉定氢能港背部制造区域、海伦堡地块、佘山高新科技园、东方生命港·青浦虹桥园、杭州湾星火开发区先行启动区和晋通光学数据中心地块等 13 个区域。

**点评：老旧工业区更新是上海城市更新六大重点任务之一。推动老旧工业区更新有助于促进产业升级、改善城市环境、提升土地利用效率、增强区域经济活力，是实现城市可持续发展的重要途径。**

## 5. 北京市住建委组织召开《老旧低效楼宇更新技术导则(试行)》

### 专题培训

6月18日下午，为进一步做好《老旧低效楼宇更新技术导则(试行)》解读、宣传相关工作，北京市住房和城乡建设委员会通过线下+线上相结合的方式在北新建材总部开展《老旧低效楼宇更新技术导则(试行)》专题培训。此次培训旨在推动北京老旧低效楼宇更新工作的顺利开展，提升相关从业人员的专业水平和业务能力。北京城市更新联盟、北京市勘察设计协会、各区及街道、相关企业以及技术专家等多方代表踊跃参与。

## 6. 广州市住建局积极推动广州市城中村改造条例及相关政策落

### 地见效

近期，广州市住房和城乡建设局全力推动《广州市城中村改造条例》(以下简称《条例》)及相关政策落地见效，受各区邀请，前期工作处邬永宏处长分别赴荔湾、海珠、天河、白云、黄埔、花都、增城等区开展上门服务式的政策宣贯工作，为区直单位、镇街、改造主体等负责同志讲解城中村改造实操要点。邬永宏处长从《条例》的立法背景、亮点提炼、内容解读等层面对《条例》进行逐一、详实解读，深入浅出介绍基层关注的城中村改造工作流程、项目管理、审核要点等相关政策，回应各区在城中村改造项目推进中的难点、堵点、痛点问题，并与参会人员进行交流互动。

## 7. 广州经济形势分析调度会提出大力推进城中村改造等“三大工程”

6月17日，广州市召开经济形势分析调度会，深入学习贯彻习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，进一步落实省委书记黄坤明同志在南沙、汕尾调研并督导经济运行工作时的讲话要求，认真分析今年以来经济运行情况及存在问题，研究部署下一阶段工作。市委书记郭永航主持并讲话。市委副书记、市长孙志洋作工作部署。郭永航强调：要盯紧抓好重大项目建设，扎实做好“两重”项目谋划储备，推动储备项目尽快落地，持续巩固工业投资良好态势，加力提速实施“百千万工程”，大力推进城中村改造等“三大工程”，推动有效投资提速扩容。



## 典型企业动态

### 1. 中远海运资产经营管理有限公司推动与上海中远海运协同发展

2024年6月18日是中远海运资产成立十周年。目前，中远海运资产正在推动与上海中远海运协同发展，目标打造与集团建设世界一流航运科技企业相匹配的资产经营管理平台。十年来，中远海运资产落实集团战略，坚持“产业赋能、产业协同、产业创新”，稳步推进集团内存量土地、房产盘活开发运营，围绕服务集团产业链经营大局主动担当作为。近年来，中远海运资产积极探索运用城市更新相关政策，推动集团内三幅存量工业仓储、教育、医疗用地顺利实现转型升级，打造海尚世界、海尚源深、海尚云栖智慧天地三个特色园区。

## 特色项目进展

### 1. 上海市成套改造体量最大项目-凤南一村旧住房更新开工

日前,上海市成套改造体量最大的项目——凤南一村小区旧住房更新(拆除重建)项目开工建设。凤南一村位于杨浦区控江路街道,是建于20世纪50年代的老旧小区,1813户居民居住在内。该项目计划新建8幢20—26层的住宅楼、1座附建式地下停车库,设计户数2081户。作为上海市重大的民生项目,该项目计划于2027年底建成。去年11月底,随着最后一户居民搬离小区,这个《上海市城市更新条例》生效后全市最大规模的拆除重建项目,用时150天、提前95天实现第一轮意愿征询同意率100%、第二轮征询签约率100%、第三轮自主搬迁率100%,创下全市最快速度实现3个100%的新纪录。

### 2. 上海建工名人苑城市更新项目新增多样化的社区配套



6月20日上午,2024年上海市建设工程安全生产月大会暨综合创优观摩活动,在上海建工二建集团承建的名人苑城市更新项目举办。水生态修复系统、城市更新建筑机器人矩阵、“数字监管”等关键技术和应用在现场重点展示。名人苑城市更新项目位于浦东新区张扬路、羽山路、居家桥路、德平路合围区域,总用地面积9.5万平方米,中标金额近13亿元,在对原有公园绿地更新改造的基础上,新增市民办证中心、文化体育生活广场、商业办公、公寓式酒店等,进一步便利社区生活。今年三季度,名人苑公园计划试运营,整个项目预计明年年底前竣工。



## 2. 北京 1733 商业空间打造成“生活服务线下商业新地标”



近日，北京市 1733 商业空间携手抖音生活服务板块共同打造了“心动街区 1733”系列活动，将全力打造首个“生活服务线下商业新地标”。1733 商业空间位于北京市海淀区大钟寺抖音集团楼下，商业建筑面积 3.8 万平方米，项目的前身是中坤广场。

1733 名字的由来，取自谐音“一起散散（步）”，寓意一起分享、一起 sunshine。同时，1733 年也正好是大钟寺的始建年份。1733 商业空间利用自身庞大资源体系和年轻客群优势，与场内所有“线下内容创作者”一起不断孵化商业新物种，创造线上线下玩法融合的全新商业风向标。

## 3. 广州市花都首个“储改结合”村园工改广州新模式



近日广州市花都区广塘村村镇工业集聚区更新改造项目城市更新单元详细规划取得市政府批复，花都区拟 6 月初将项目实施方案及自行整备方案同步通过区政府批复，标志着该项目正式进入实施加速期。花都区探索形成“储改结合”改造模式。该模式参考旧

村改造，通过公开招商，将项目作为整体引入一家有实力的合作企业，合作企业需要参与政府收储地块挂牌出让程序及进行集体物业复建，后续通过实施方案落实不同地块的实施路径，“储”——部分地块采用政府收储后公开出让给合作企业，“改”——村集体复建物业地块按照实施方案完善用地手续后进行开发建设。

“储改结合”的路径既能满足合作企业取得国有土地使用权的诉求，有能解决村集体的历史遗留问题，拟作为“最花都”模式进行推广。

## 数读城市更新

表：上海近年风貌别墅类项目预期供应约 226 万平方米、6500 套

区域	板块	项目名称	项目建面 (万 m <sup>2</sup> )	户型面积	预估价格 (万 元/m <sup>2</sup> )
黄浦	新天地	翠湖天地六期	6.3	470-1200m <sup>2</sup> 超高层、 别墅	26
	新天地	中海顺昌玖里	2.4	高层、别墅	高层 17.2、 别墅 29.8
	新天地	中海顺昌玖里 (69 街坊)	13.7	洋房、别墅	25
	人民广场	海玥黄浦源	20.7	93-598m <sup>2</sup> 高层、别墅	高层 14.3、 别墅 25.1
	豫园	新湖亚龙项目	23	小高层、高层、超高 层、别墅	25
	豫园	露香园云宸	9.6	154-253m <sup>2</sup> 房源	高层 17、 别墅 26
	豫园	豫园股份&蚂蚁金 服福佑地块	5	风貌别墅	25
	豫园	合生地块	1.1	中式别墅	25
	豫园	嘉里金陵东路项 目	12.4	44F 超高层、别墅	高层 15、别墅 25
	淮海中路	万科高福里项目	5.3	超高层、别墅	26
	老西门	士林润园	4.5	270-400m <sup>2</sup> 叠加、合院	高层 17、 别墅 26
	老西门	中崇投资琴海苑 地块	2.9	待定	16
	董家渡	绿发新梓园	14.2	小高层、联排别墅	25
静安	江宁路	新静安集团江宁 社区项目	4.5	待定	15
	江宁路	昌平云岸	11.3	87-326m <sup>2</sup> 高层、别墅	高层 14.5
	曹家渡	信达·信安里	2.7	100m <sup>2</sup> 高层、270-525m <sup>2</sup> 别墅	高层 14.5、 别墅 26
	西藏北路	龙盛中兴社区项 目	2	风貌别墅	——
	西藏北路	苏河湾 1 号	2.3	140-260m <sup>2</sup> 3-4 房	12.9
	西藏北路	象屿中兴社区项 目	1.8	待定	20
	西藏北路	华发招商静安北 站项目	6.4	待定	21

	西藏北路	保利发展中兴社区项目	1.9	17F 高层、风貌别墅	20
	西藏北路	龙盛湾上	12.4	149-210m <sup>2</sup> 3 房高层、风貌别墅	高层 13.3、别墅 20
杨浦	东外滩	翠湖滨江隆新里	1.7	160-410m <sup>2</sup> 别墅	21
	东外滩	招商&海门国资委平凉社区项目	1.7	3-4F 风貌别墅	21
	东外滩	中信&杨浦滨江八埭头项目	18	待定	高层 13、别墅 18
	东外滩	兴华里	1.6	约 75-85m <sup>2</sup> 高层、约 130-154m <sup>2</sup> 风貌别墅	公寓 12、别墅 18
	东外滩	保利置业&华丽家族平凉社区项目	0.6	待定	公寓 11.7、别墅 14.8
	东外滩	保利发展&卫百辛杨浦滨江项目	1.7	待定	15
	东外滩	中建定海社区项目	7.2	待定	——
虹口	北外滩	中粮北外滩壹号	4.2	130-350m <sup>2</sup> 高层、200-350m <sup>2</sup> 风貌别墅	高层 14、别墅 22
	北外滩	碧云·北外滩(138 街坊)	6	200-410m <sup>2</sup> 联排	23
	北外滩	越秀临港北外滩项目	1.8	3F 风貌别墅	20
	北外滩	天潼 198	11.2	209-641m <sup>2</sup> 小高层、洋房、合院	高层 16.88、别墅 28.88
	北外滩	弘安里	4.1	290-375m <sup>2</sup> 风貌别墅	——
合计			226.2		

数据来源：第三方资料、易居研究院整理

据不完全统计，近期上海风貌别墅类项目预计 34 个，供应量约 226 万平方米，按照套均面积 350 平方米计算，预计达到约 6500 套。这些项目主要集中在市中心黄浦、静安、杨浦和虹口等核心区域。从产品来看，主要分纯风貌别墅盘和高层与风貌别墅混合盘，待入市项目面积段基本都是在 200 平方米以上，单价基本上在 14-29 万元/平方米不等。从客户来看，一套风貌别墅价值动辄数千万至上亿，所面向的客户不仅是追求高端居住体验的客户，更是有着对石库门建筑深厚的情感和独特的文化认同。

风貌类项目是上海城市更新重点关注的保护对象。2020 年《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》修订版，明确将历史文化风貌区保护工作作

为重点；2023年《上海市城市更新行动方案（2023-2025年）》也将历史风貌魅力重塑行动列为城市更新六大行动之一。近几年由于上海土地供应端出现大量旧改地块，风貌别墅项目陆续入市，供应量也将呈现井喷。从已经入市的风貌别墅来看，市场热度依然不低。以弘安里为例，1月29日推出34套房源，单价24.3万元/m<sup>2</sup>，截至目前已网签27套。中海顺昌玖里6月推出49套总价7000万-1.5亿的风貌别墅开盘售罄。可见，上海市场对于高端住宅的需求以及对创新居住模式的认可。未来核心地块的豪宅除了居住属性、资产保值增值属性同样被购房者看重，但面对大量的供应，预计未来豪宅市场也将面临显著的分化行情，客户对于产品会更加挑剔，高端豪宅产品竞争也将加剧。