



上海2024商品房成交额破5000亿 2025楼市将“筑底回稳”？

文/杨让晨

在一系列政策“组合拳”加持下，上海楼市在2024年率先呈现出企稳回温势头。

日前，《中国经营报》记者在上海市走访多个楼盘营销中心发现，上海楼市正呈现“翘尾”行情。多位房企、中介人士均向记者表示，2024年年底“有点忙”。

值得注意的是，2024年，上海市豪宅市场走出了“独立行情”，包括翠湖天地六期、中海领邸、融创外滩壹号院二期等在内的多个楼盘开盘即“日光”。其中，中海地产上海公司2024年总销售额突破700亿元，刷新了全国性房企在单个城市的最高销售纪录。

据克而瑞最新统计数据，2024年，上海市总价3000万元以上一手高端住宅成交套数达到2530套，占全国的比重达到61.6%。2024年前11个月，在全国单价15万元以上高端住宅成交金额TOP10项目中，上海独揽9席，另一入围项目为北京市的中海京华玖序。

上海中原地产资深分析师卢文曦告诉记者，整体来看，上海楼市在2024年处于比较健康的状态，受改善性住房需求集中释放影响，新房市场已进入增长期。“2025年，上海市新房市场价格可能会小幅上涨。”

豪宅市场“日光”频现

“如果到下周的话，不能保证还有房源。”2024年12月29日，上海市嘉定区保利虹桥和著项目一位置业顾问告诉记者，该楼盘128平方米的户型均价约为6万元/平方米，如果不在当天下定金的话，可能就无法购买到心仪的房源了，

优惠也将会一并取消。“今天项目开盘，楼盘能够给予十几万元的总价优惠。”

当天，记者在保利虹桥和著项目现场看到，前来看房、购房的人络绎不绝，签约处座无虚席。

无独有偶，位于青浦区赵巷板块的华发虹桥四季项目置业顾问也向记者表示，楼盘在2024年12月31日前会有97折优惠。以约100平方米的户型为例，均价约为5.5万元/平方米，享受97折后总价能优惠约16万元。

“如果购房人目前在租房，且符合相关条件，楼盘可以提供5万元的租房补贴，同时赠送产权车位券。”上述置业顾问向记者表示，“以上活动均截至2024年12月31日。”

与此同时，两位来自不同头部房企的人士向记者表示，在2024年年底，公司仍有楼盘在“抢跑”开盘，“比较忙”正成为房企人的新常态。

另外，2024年，上海市豪宅市场走出了“独立行情”，“日光盘”频现。据中指研究院统计数据，2024年全年，在新开盘“日光”项目中，37个为10万元/平方米以上项目，成交5213套。

2024年12月25日，位于上海市徐汇区滨江板块的中海领邸玖序项目118套面积约280平方米的豪宅开售，均价近15万元/平方米。项目开盘当天，118套房源仅用时30分钟便一售而空，相当于每分钟成交金额约1.6亿元。

实际上，这只是上海市豪宅市场火热的一个缩影。2024年11月25日，上海市黄浦区核心板块楼盘露香园·天誉开盘，260—882平方米的豪宅开盘认购率超过100%，当

天销售额即达到78亿元。

此前的9月27日，香港老牌豪宅制造商瑞安地产推出的翠湖天地六期项目，108套房源开盘售罄，销售金额达到119.79亿元，销售均价约21万元/平方米，套均总价接近1.11亿元，单套最高总价达3.56亿元。

卢文曦告诉记者，2024年，上海市新房成交价格出现一定幅度的上涨，符合市场规律和预期，说明楼市进入了以改善性住房需求为主的状态。“在豪宅市场中，中海领邸、翠湖天地等项目地段较好，加之信贷政策放松，推动了改善性住房需求集中释放。”

楼市表现具有标杆性

上海楼市在2024年企稳回温，得益于当地推出的一系列利好政策。

早在2024年1月13日，上海市青浦区、奉贤区便发布楼市新政，对原有购房政策进行调整，在放开单身限购的同时，将购房社保/税单门槛由5年改为3年。

上海市楼市2024年调控大潮由此开启。当年5月和9月，上海市又分别发布“沪九条”和“沪七条”两大重磅政策。在“沪九条”中，上海市调整优化了全市住房限购政策，非上海户籍及单身人士的购房社保门槛由此前的3年下调至2年，并将购房范围扩大至所在区全域。

在“沪七条”中，上海市进一步优化了限购政策，非上海户籍及单身人士购买上海外环外住房，社保门槛下调至1年及以上，同时持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满3年及以上的非本市户籍居民家庭，在购买住房套数方面享受



2024年12月29日，上海市嘉定区保利虹桥和著项目签单处座无虚席。

杨让晨/摄影

沪籍居民家庭的购房待遇。

“2024年10月，上海市新房和二手房市场业务量都有所增加，10月至今在大区每个月的业务量都在6套左右，是‘沪七条’新政出台前的2到3倍。”有房产中介置业顾问向记者表示，“‘沪七条’新政效果明显，有同事一个月的签单金额就已超过了1亿元，其中一套豪宅的成交价格超过5000万元。”

2024年11月，上海市继续优化调整楼市政策，在取消普通住房和非普通住房标准的同时，对个人所得税、增值税和契税政策也作出调整。其中，对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉记者，从市场行情来看，上海市出台的楼市调控政策是有效果的，也表明上海楼市表现在

全国具有标杆性。“在豪宅和改善性需求调控方面，上海市有自己的优势，但国内其他城市要根据自身实际情况出台相关政策。”

有望率先“筑底回稳”

在业内人士看来，上海楼市在2025年仍有进一步优化的空间。

据克而瑞方面预计，2024年全年，上海市商品住宅成交金额有望突破5000亿元。另据中指研究院方面数据，2024年全年，上海市商品住宅（不含保障性住房）成交套数为55681套，成交面积为677.86万平方米，和2023年相比均增长明显。

2025年，上海楼市是否还会延续2024年整体走势？在卢文曦看来，2025年，上海楼市整体发展方向仍是“筑底回稳”，“这种趋势是很清晰的”。

“在房地产止跌回稳过程中，包括北京市、上海市等在内的一

线城市稳健程度会比全国其他城市表现更好一些。”卢文曦进一步表示，2025年，上海市新房市场价格可能会小幅上涨，要考虑豪宅类产品对整体楼市成交价格的拉动效应。

中指研究院上海分析师刘卓维也告诉记者，总体来看，前期“止跌回稳”政策在上海市得到了有效落实，市场基础较强，上海楼市2025年有望率先走出市场底部。“受2024年土地供应量缩量、溢价率普遍提高等因素影响，2025年新房市场均价或将有所上涨。”

不过，卢文曦同时表示，从消费端来看，上海楼市表现仍有优化空间。“上海外环外仍然有社保缴纳1年以上的限制，在政策端尚有进一步调整的空间。预计上海市在旧改、保障房等方面也会有相应尝试，特别是在推动新房去库存方面，也可能出台一些新举措。”

“以旧换新”掀家居消费潮 尚品宅配助推消费升级新格局

促进消费是扩大内需的关键举措，提振消费已成为宏观经济政策的重要着力点。

2024年以来，国家和地方相继推出了一系列促进消费的政策，特别是在“以旧换新”领域。国家相关部门发布了《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，旨在通过推动设备更新与消费品更替，刺激消费需求的增长。此外，广东省也出台了包括《广东省推动大规模设备更新和消费品以旧换新的实施方案》在内的政策文件，进一步明确了地方政府的支持措施。

在此背景下，国家提出了2025年经济工作的九项重点任务，其中“全方位扩大国内需求、大力提振消费、提高投资效益”位居首位。明确要求实施提振消费的专项行动，并加大“两新”政策的实施力度，彰显了促进消费、拉动内需的政策决心。

尚品宅配积极响应国家号召，率先在普惠政策中行动起来。通过加大优惠力度，实施补贴政策，尚品宅配助推消费升级新格局，助力消费升级和经济的进一步发展。

品牌让利加码补贴

作为定制家居行业的先锋企业，尚品宅配始终秉承高度的社会责任感与敏锐的市场洞察力，积极响应国家“促消费”的号召，致力于为消费者提供切实的福利和创新的解决方案。公司不仅关注自身的发展，更将社会责任融入企业战略，推动家居消费升级，助力国民经济复苏。

2024年9月29日，继广州发布家装厨卫以旧换新政策之后，佛山、武汉、厦门、南京、成都、上海等多个城市也纷纷出台了类似政策。作为行业的先行者，尚品宅配全国门店迅速响应，积极参与补贴活动，致力于实现惠民利企的双赢局面。这一举措不仅为广大消费



者带来了切实的实惠，也为促进家居行业的复苏注入了强大的动力。

为了激发消费者的家居焕新热情，尚品宅配推出了“臻选焕新全案套餐”和“局改焕新套餐”。这两款套餐凭借灵活的产品组合和优质的服务，完美契合了消费者对家居升级的多样化需求。同时，尚品宅配还开展了“总部直补总裁免单”直播活动，进一步加强了与消费者的互动，并在政府提振家居消费的政策导向下，展示了作为行业先锋企业的社会担当。

政企双重补贴政策的加持，极大地促进了家居消费市场的复苏，也点燃了民众的消费热情。尚品宅配积极推动的惠民焕新举措，为消费者带来了实实在在的优惠和便利。此外，尚品宅配与工商银行联合推出的免息分期金融服务，更是消除了消费者在资金周转上的顾虑，进一步提升了购房者的消费信心。

市场对这一系列举措的反应迅速而积极。2024年国庆期间，尚品宅配在广州地区的销售额较上一年增长了三倍，而佛山地区的销售额更是实现了五倍的飞跃。根据相关

数据显示，尚品宅配广州分公司2024年10月的收款已达3300万元，同比增长131%，环比增长169%。这些数字充分证明了市场对尚品宅配惠民政策的认可与支持。

在国补政策之外，近日尚品宅配又开启了企业专项补贴计划，以真金白银回馈消费者，门店补贴+集团补贴，折扣力度最高可达50%。消费者在享受门店优惠之后，支付环节系统将自动识别并直接抵扣相应折扣金额，确保优惠精准落地，而这笔专项补贴完全由品牌方自掏腰包，可见其让利消费者的决心。

同时针对年轻消费者对“省心”和“拎包入住”装修需求的关注，尚品宅配推出了以38800元为基础的“女王臻选焕新精装套餐”，该套餐涵盖了22平方米的定制柜、12件家具、6平方米的背景墙和20米的全屋窗帘。产品选用了亲肤抗指纹的PET门板，并结合了高品质的全屋配套产品，配合尚品宅配专业的全案设计，消费者可以轻松实现拎包入住的梦想。

在毛坯房焕新方面，尚品宅配推出了享8800元之“女王臻选焕新

整装套餐”，该套餐提供了22平方米的背景墙、7米长的橱柜、6平方米的背景墙、20米全屋窗帘、4件九牧卫浴以及2件方太烟灶，完美满足了消费者的一站式家装需求。此外，套餐还特别注重产品的搭配性和实用性，通过统一设计的衣厨门板，使得整个家居风格更加和谐，提升了空间的美感。

针对局部改造需求，尚品宅配推出了两款特别定制的套餐：“10988元72小时焕新厨柜PET套餐”，包括3米地柜、3米台面、1米吊柜，并赠送方太烟灶、星盆与龙头。同时，还为消费者提供免费升级PET轻奢亲肤板的门板和一体化的拆旧服务（限广佛地区），让厨房焕新更加轻松便捷。

此外，尚品宅配还推出了“15800元24小时焕新12件全屋家具套餐”，其中包括沙发、茶几、餐桌椅、软床及床垫等高品质家具，帮助消费者迅速实现卧室及全屋家具的焕新。

上述套餐不仅在产品质量和颜值上极具亮点，还附赠了极具人气的HCK哈士奇女王冻龄复古冰

箱。女王臻选焕新套餐与局改焕新套餐可以根据不同需求灵活组合，为消费者提供全屋焕新方案。借助尚品宅配的“惠民补贴”，消费者仅需4万元左右即可享受原价超10万元的大牌家居焕新，真正以实实在在的优惠响应政府和广大消费者对家居消费焕新的需求。

20年“精耕细作”

20年前，一家充满技术创新和突破精神的家居企业悄然崛起，凭借数字化优势成功撬动了万亿级的定制家居市场，并助力家居消费模式的发展。

在如今不断变化的家居市场中，尚品宅配凭借20年的深耕积淀，凭借其卓越的综合实力受到市场的关注。无论是在产品研发、服务提升，还是在社会责任担当方面，尚品宅配都展现了作为行业先行者的风采。

2016年，尚品宅配迎来了家居消费模式的大变革。这一年，尚品宅配凭借前瞻性的眼光和对行业未来趋势的精准洞察，在行业内率先创立了生活方式研究中心。依托公司多年积累的海量家具定制案例和对客户需求的深度剖析，尚品宅配创新性地推出了“我+”生活方式系列产品，开启家居定制个性化的新篇章。

随着科技的不断进步，尚品宅配始终保持着对前沿科技的敏锐捕捉。其Ai设计工厂的推出，成为家居定制行业的重要举措。2023年，尚品宅配推出了“随心选”全屋定制新模式，充分融合了专业设计、个性定制与整体搭配，打破了风格、款式、品类等传统束缚，消费者能够根据自身需求自由选择，享受透明且便捷的消费体验，个性化定制得到了巨大的提升。

在此基础上，尚品宅配顺势推出了“随心选AiLife6智享生活高颜值全品类系列套餐”，这一产品系列紧密契合不同消费者的户型、生活

方式和消费定位，精准设计出量身定做的家居解决方案，并清晰勾勒产品报价，一站式配齐个性化全屋解决方案，助力消费者轻松实现家居梦想。

以Ai设计工厂为核心驱动力，尚品宅配始终将服务品质作为企业发展的生命线。公司承诺，消费者在遇到问题时，2小时内必定有回应，24小时内上门解决，且提供5年质保、10年上门保养和终身维护的服务保障。这一全方位、多层次的服务体系，不仅让消费者感受到“多快好省”的高效服务，更是为企业的长远发展奠定了坚实的基础。

凭借着强大的创新能力和卓越的服务质量，尚品宅配荣获了“数字领航”示范企业、“服务型制造示范平台”、“国家级工业设计中心”、“国家家具智能制造示范工厂”等多项荣誉。这些荣誉是对尚品宅配20年蜕变之路的最好诠释。

除了在家居行业的深耕细作，尚品宅配始终秉承着“取之于社会，用之于社会”的理念，积极投身公益事业，助力社会和谐发展。自2013年起，尚品宅配开展了一系列备受瞩目的公益项目，如“爱尚计划”、“爱上学”和“衣旧有爱”，这些项目帮助了无数贫困地区的孩子和家庭。迄今为止，尚品宅配已为全国28省市的471所乡村小学捐赠了37840套新课桌椅、18157件新冬衣，帮助这些地区的孩子们过上了更有希望的生活。

在产品环保方面，尚品宅配一直不遗余力。2021年，尚品宅配成功推出了高于新国标ENF级环保标准的“第二代康净板”。而在2024年周年庆之际，尚品宅配再次升级了其实木多层板产品，为消费者提供更加健康的家居环境。

展望未来，尚品宅配将继续深耕家居领域，致力于为消费者提供更高品质的产品与服务，书写属于自己的辉煌篇章，助力家居行业迈向更加美好的未来。

广告