

# 一天涌现3个“日光盘” 上海豪宅市场前五月入账超400亿元

中经记者 杨让晨 张振 上海报道

约30亿元,这是位于上海市黄浦江畔的海玥外滩序Bund98项目在一天时间内录得的销售额,该项目当天从开盘到售罄仅用时约90分钟。

《中国经营报》记者从项目开发商保利上海方面获悉,5月27日,海玥外滩序Bund98一次性推出223

套房源,均价达到12.64万元/平方米,认筹客户则有552组,认筹率达到248%。

这并非5月27日出现的唯一一个“日光盘”。当天,位于上海市普陀区桃浦板块的润云金茂府同样开盘“秒光”,仅36分钟录得销售额14.5亿元。再加上位于上海市宝山区的金茂棠前项目开盘售罄,上海楼市在一天内出现了3个楼盘“日

光”的盛况。

事实上,从2024年至今,豪宅市场一直是上海楼市的成交主力。在豪宅成交量大幅增长背景下,上海市房价指数也逆势上升。据国家统计局发布的最新统计数据,今年4月,上海市新建商品住宅销售价格独占鳌头,同比上涨5.9%,其他三座一线城市(北京市、广州市、深圳市)房价则均

同比下降。

不过,在多位房地产业内人士看来,上海楼市离真正回暖尚有一段距离。中指研究院上海数据总经理张文静告诉记者,若放松对外环外区域的限购政策,将有助于带动需求释放。上海中原地产市场分析师卢文曦也表示,上海楼市真正回暖,需要外环外区域的新房市场热度再度回升。

## 不到半年诞生25个“日光盘”

早在今年5月初,由绿城集团打造的绿城·潮鸣东方入市,打响了5月上海豪宅项目开盘“日光”的第一枪。

5月27日,上海市共有7个楼盘开盘,其中保利海玥外滩序Bund98、金茂棠前、润云金茂府3个楼盘所推房源当日售罄。

在上海市,豪宅开盘“日光”已经不是新鲜事。截至2025年5月28日,上海楼市在不到半年时间里已经诞生了25个“日光盘”,其中大多数都是均价在10万元/平方米以上的豪宅项目。

早在今年5月初,由绿城集团打造的绿城·潮鸣东方入市,打响了5月上海豪宅项目开盘“日光”的第一枪。

该项目此次开盘共推出120套

房源,均价约19.5万元/平方米,仅次于翠湖天地六和项目的约21万元/平方米备案均价。绿城·潮鸣东方所推房源主力户型面积为275—330平方米,总价约5500万—7500万元,共有约190组客户认筹,认筹率达到约160%。

绿城·潮鸣东方一位销售顾问告诉记者,公司在项目开发方面做足了功课。“公司希望在徐汇滨江这一宗用地上,能够融入一些新理念。例如,地下车库能够有自然光透进去,呈现‘阳光地库’效果。”

得益于一系列创新设计及规划理念,绿城·潮鸣东方成为上海楼市

今年5月出现的首个“日光盘”,120套房源全部售罄,一天时间入账近70亿元。

这只是上海豪宅市场在5月开启“极速狂飙”模式的一个开端。5月21日,位于上海市新天地旁的豪宅项目——上海壹号院第三批次线下开盘,64套房源斩获40.25亿元,大部分户型均价约18.5万元/平方米。

据了解,该项目由融创、中信、新湖三家联合开发。2024年,该项目第一批次开盘所推33套房源也实现“日光”,再加上今年1月和5月第二、第三批次相继开盘“日

光”,上海壹号院项目累计销售金额已突破百亿元。

上海豪宅开盘“日光”的盛况还在持续。就在5月27日涌现3个“日光盘”后,5月28日,位于上海市静安区的康定壹拾玖项目所推的92套房源在43分钟内售罄,均价达到16.8万元/平方米。

值得注意的是,上海市还将有多个豪宅项目入市。其中,位于浦东新区世博滨江板块的保利世博天悦备案价达到约18.5万元/平方米,将推出76套面积约250平方米的户型,二期预计将于2026年4月前交付。

表示。

张文静则表示,从经济实力、产业创新、财富水平、资源环境、交通通达性等基本面来看,上海市在全国名列前茅,房地产市场的韧性更强。而作为稀缺资产的豪宅抗跌性更强,区位优越,产品力强,能更好满足高净值人群的高端改善或资产保值需求。

“根据相关机构报告,截至2024年年底,全国拥有亿元资产(人民币)的高净值家庭共约13.1万户,其中约1.7万户为上海家庭,占比超10%;拥有亿元可投资资产的家庭共约7.8万户,其中超1万户为上海家庭,占比同样超10%。”张文

静表示,叠加周边江苏省、浙江省以及其他区域的高净值人群,上海豪宅市场客群保持一定规模。

易居研究院相关报告也认为,当前,资金的流动方向非常清晰,正加快进入保值增值和具有极强风险防御能力的领域。“在投资品市场深度调整以及储蓄市场降息等背景下,豪宅市场的吸引力明显增强。”

“同时,得益于积极科学的购房政策,豪宅市场才会呈现持续火热的向好态势。当前,上海楼市的购买力在进一步修复,改善性住房需求强劲,好地段、好产品必然具有好市场,市场情绪也在进一步提振。”易居研究院方面表示。

尽管豪宅市场火热,但上海楼市整体回暖尚需时日。有别于豪宅在新房市场中集中涌现,上海楼市刚需释放大多来自二手房市场。据中指研究院统计数据,从总价段来看,今年一季度,上海市新房市场总价300万—500万元的房源成交面积同比增长超6%,二手房市场各总价段同比均实现较大幅度增长。从成交套数来看,二手房占整体市场的成交比例超八成;从总价段来看,500万元以下的二手房成交量占整个二手房市场的比例超七成。

“豪宅的市场需求真实存在,对激活市场的交易链条也有一定作用,许多购房者会通过卖掉名下的其他房产来置换新房,对于当前楼市有一定的推动作用,未来会由点到线,再传导到面。”在卢文曦看来,尽管当前上海楼市的置业链条比较顺畅,但整体楼市离真正回暖还需要一段时间。“这是一个传导的过程,需要时间来消化。”



图为绿城·潮鸣东方售楼部展示的沙盘模型。

杨让晨/摄影

## 楼市整体回暖尚需时日

上海豪宅市场销售火热,在一定程度上掩盖了上海楼市结构性分化问题。

中,外环外区域500万—600万元的产品去化比较缓慢,部分产品的价格区间和二手房在很大程度上有重叠。新房价格不肯下降,二手房价格又相对较低,两者形成了一定的竞争。”

张文静则表示,从需求端来看,普通住宅新房市场面临的挑战主要是居民收入和就业能否得到持续改善;从供给端来看,面临的挑战主要是新房能否按时保质交付。“若上海市放松对外环外区域的限购政策,将有助于带动需求释放。”

“豪宅的市场需求真实存在,对激活市场的交易链条也有一定作用,许多购房者会通过卖掉名下的其他房产来置换新房,对于当前楼市有一定的推动作用,未来会由点到线,再传导到面。”在卢文曦看来,尽管当前上海楼市的置业链条比较顺畅,但整体楼市离真正回暖还需要一段时间。“这是一个传导的过程,需要时间来消化。”

## 豪宅市场预计入账超千亿元

“2025年,上海市总价3000万元以上的商品房项目成交套数预计将超过2000套,成交金额预计超过1000亿元,达到1093亿元。”易居研究院方面表示。

近年来,凭借绝佳的地段、稀缺的商品属性,再加上外部环境出现积极变化,使得豪宅市场成为上海楼市成交的中坚力量。

据易居研究院统计数据,2024年,上海市总价3000万元以上的商品房住宅销售套数超过2500套,成交金额近1200亿元。截至今年5月19日,上海市总价3000万元及以上的新房项目成交金额已达约416亿元。

“2025年,上海市总价3000万元以上的商品房项目成交套数预计将超过2000套,成交金额预计超过1000亿元,达到1093亿元。”易居研究院方面表示。

# 西安“高新9条”新规定:土地出让时即明确学区

## 捆绑教育资源

中经记者 黄永旭  
西安报道

近日,一份被称为“高新9条”的房地产文件在西安热传,其中措施包含学区前置、购房落户等做法,引发楼市关注和市民热议。

其实,网传“高新9条”文件原名为《西安高新区管委会关于印发〈关于进一步促进高新区房地产平稳持续健康发展的实施意见〉的通知》(西高新发〔2025〕42号,以下简称《意见》),其中包含土地出让时明确项目学区、落实“好房子”建设标准、扩围“以旧换新”政策保障等9个方面的意见内容。

《中国经营报》记者以购房者身份致电西安市高新区住建局咨询核实,房屋管理部一位工作人员确认“这个文件是有的,高新区管委会发布的”,但是,相关学区、落户等问题,需要直接咨询教育局、派出所户籍室等相关单位。

房地产市场上,住宅产品各类配套是影响购房者选择的重要因素,商业、医疗、绿地、教育等配套设施的完善程度,直接关系到居住体验和生活品质。对于具备优势教育资源的学区房,多年来一直深受市场追捧,在热度和价格上,相

对更有竞争力。

对于西安而言,高新区一直是优质教育的代名词,拥有丰富的教育资源,各类学校齐全,师资力量强大。做强教育配套,做优教育服务,成为高新区进一步激活房地产市场的重要一环。

为了进一步叫响高新区教育名片,帮助购房人群了解房屋所在区域教育资源配备,增强购房人群信心,杜绝后顾之忧,满足购房人群教育期待,有力促进房地产市场稳定发展,《意见》指出,明确新供应土地学校配套。

落实购房合同入学,业主凭购房合同落户,子女入学。确保教育配套与住宅同步交付,优先保障入学预期。

这一措施中,将学区和教育配套提前到住宅土地出让之时,而且凭购房合同,即可实现落户和子女入学。相较以往,购房者在购房、入学问题上,拥有了更多主动性。

根据责任分工来看,新供应土地地块由自然资源和规划局提出后,召集部门联席会议。由教育体育局明确该土地配套的义务教育段、学校位置、“名校+”,以及在配套学校未投用前,统筹安排的过渡学校。新建学校由自然资源和规划局明确该配套学校地块的土地供应时间,新建学校由财政金融局按照配套学校土地供应时间安排学校建设资金,新建学校由公管中心作为建设主体启动学校建设并负责验收,新建学校由组织人事部负责办理法人机构和招聘教师,最后交由教育体育

局负责办学。

另外,新供应土地商品房购房者由住建、公安部门依据商品房购房合同、缴费凭证给购房者办理户籍落户高新区。落户后,其子女义务教育入学按照当年招生规定由教育部门统筹安排。

事实上,学区前置的措施早有先例。2023年2月28日,浙江省义乌市出台房产政策,其中首次要求,住宅用地挂牌出让时就必须明确学区,此后,全国多个城市相继出台类似政策。而且,2024年3月,西咸新区“2024年土地资源推介会”上,实行了供地明确学区配套的新规。

克而瑞西安机构执行总经理李晓兵认为,高新区的做法意图通过学区和教育资源杠杆,撬动房地产需求。“凭购房合同入学与明确学区的政策,精准吸引重视教育的家庭,相比二手房与其他区域,新房在教育资源获取上更具确定性,可以直接刺激购房需求,助力高新区抢占市场份额。”

## 打造“好房子”

今年的《政府工作报告》首次提出建设“好房子”的要求,“好房子”也成了两会以来的高频热词。多次重要会议和文件中,对落实“好房子”建设标准,中央部委都作出了相关部署和工作安排。

5月1日,被视为“好房子”标准的《住宅项目规范》正式施行,其中要求,住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标,并遵循经济合理、安全耐久、以人为本、健康

舒适、因地制宜、绿色低碳、科技赋能、智慧便利的原则。

《意见》提出:“在符合规划的前提下,支持房地产企业参与新出让地块的规划指标编制,结合市场需求,构建灵活供地模式,适时供应低容积率地块,打造高品质住宅项目,满足各类人民群众住房需求。”

西安房地产行业资深分析师朱郁表示,高新区的新规要求,加

快落实“好房子”建设要求与标准,进一步拓展了住宅产品附加值,增强了产品功能性,从而更好地促进需求增量和转化,加速市场流通。

在住宅产品规划设计上,《意见》明确,要支持建设高品质住宅,支持设置套内挑空空间,鼓励设置架空空间、风雨连廊、下沉庭院等共享空间。

其中,露台进深由不大于2.4米调整为不大于5米,不计入容

积率;阳台进深由不大于1.8米调整为不大于2.4米,阳台占比由不大于6%调整为不大于10%;飘窗进深由不大于0.4米调整为不大于0.8米;支持住宅区设置下沉庭院邻里共享空间建设,不计入容积率。

李晓兵认为,政策鼓励利用不计容空间创新设计,开发商若能快速响应,打造差异化产品,便可享受“好房子”带来的溢价与竞

争优势。

“不过,从产品设计层面,阳台政策仍显克制。”李晓兵表示,西安高新区虽将阳台占比从6%放宽至10%,但与广州(阳台占比上限30%)、长沙(阳台占比上限20%)等城市相比,仍存在产品空间拓展局限。尽管提升了居住舒适度,但在吸引追求大尺度阳台的改善客群上,可能弱于政策更宽松的城市。



购房者在中国铁建·轨交·秦风雅颂项目售楼处咨询了解。

黄永旭/摄影