

新房市场再现“日光盘”

# 价格涨幅领跑全国 上海楼市年终“翘尾”

中经记者 郭阳琛 石英婧 上海报道

年关将近，上海楼市也迎来了“闯关交卷”的关键时刻。

12月15日，国家统计局发布的《2025年11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，今年11月，上海市新房价格同比上涨5.1%，1—11月平均同比上涨5.7%，均领跑全国楼市。

此外，今年11月，上海市二手房网签成交合计22943套，成交量也创下今年5月以来的新高。中指研究院方面表示，当前，房地产市场已逐步进入以存量为主导阶段，二手房成为市场成交的主力。根据中指数据，1—11月，全国重点30城二

手住宅成交套数同比增长2%，“新房+二手房”整体网签成交量同比基本持平。

《中国经营报》记者注意到，随着湧启滨江、安澜上海等“地王”项目集中在年末入市，上海市新房市场或将再起波澜。其中，湧启滨江首开推出的122套房源已经售罄，是当前市场中少有的“日光盘”。

多名业内人士分析称，学区资源丰富的板块成交放量、价格达到心理预期、租售比明显提升，是上海市二手房市场回暖的主要原因。而在新房市场，房企在12月历来有年终销售冲刺的惯例，供应量会有所反弹，年末“翘尾”行情也值得期待。

## “好房子”新规重构新房市场

《意见》也被业内称为“‘好房子’新规”，重构了上海市新房市场。

克而瑞统计数据显示，2025年11月，上海市新房市场成交量约32万平米，创下今年以来的新低，环比下降20%，同比下降超过五成；开盘去化率也同步下跌，10月、11月均维持在25%左右。

据了解，今年9月，上海市规划和自然资源局发布《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》(以下简称《意见》)。该《意见》也被业内称为“‘好房子’新规”，重构了上海市新房市场。

《意见》提出，鼓励在小区出入口或沿街设置便民商业公共设施；可局部提高建筑限高，便于住宅提高层高；外立面采用干挂石材、金属、陶板或其他高品质材料，饰面层不计入容积率等。

备受关注、争议颇多的阳台问题也有了明确规定。根据《意见》，阳台最大面积为户型建面的10%，且不大于16平方米的，计一半面积，同时适用于封闭式阳台。局部地区可增加一个进深0.75米、宽3米的阳台，不计入容

积率和可售面积。

此外，为提升建筑立面形象，沿公共绿地、广场河流、风貌街道等地区可设计进深不超过0.75米的带围护结构的开敞式阳台，其建筑面积不计入容积率，不计入可售面积，且不计入户型建筑面积10%的阳台面积。开敞阳台宽度不得大于3米，且每户仅可设置一个。

记者注意到，相较《意见》出台前入市的产品，依照“好房子”新规规划、建设的项目存在明显优势，这也让购房者对新房源充满期待，并持观望态度。以杨浦滨江板块为例，保利誉滨江和中海云邸玖章两大项目区位相当、价格趋同，但由于保利誉滨江是《意见》出台后打造的产品，和中海云邸玖章相比更具市场吸引力。

“随着依照‘好房子’新规建设的新房项目集中入市，存量新房即便是‘3.5代’住宅，在产品力对比下也有明显短板，导致本轮新房交易规模快速萎缩。”克而瑞上海区域总经理李振宇总结道。

# 转型新征程 山西“十五五”高质量发展谋新篇

中经记者 黄永旭 北京报道

## 从“煤电为主”走向“绿电领跑”

作为全国首个能源革命综合改革试点，“地区生产总值从2020年的1.765万亿元跃升至2024年的2.549万亿元”，在“十四五”收官之际，山西交出了一份令人瞩目的成绩单。

面向“十五五”，山西仍保持着清醒判断。日前，《中共山西省委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》(以下简称“山西‘十五五’规划建议”)正式发布，其中明确指出，“我省发展不平衡不充分问题还较为突出，资源型经济固有的结构性、体制性、素质性矛盾尚未得到有效解决，新旧动能转换还处在爬坡过坎阶段”。

谋定而后动。《中国经营报》记者了解到，“十五五”期间，山西将着力建设国家资源型经济转型升级综合配套试验区，以培育发展新质生产力为内在要求和重要着力点，坚定有序推进转型发展，加快构建现代化产业体系。

“整个‘十四五’时期，山西在能源革命方面做得非常好，取得的成绩都是超过预期的。不过，经济结构调整，产业结构转型升级方面进展相对缓慢”。山西省科学院能源经济研究所所长曹海霞表示，山西资源型经济的破题关键在于打破“一煤独大”的格局，降低煤炭在经济总量、能源结构中的占比，壮大非煤产业，培育发展新兴产业。

“十四五”期间，山西完成了能源革命，从“煤炭资源大省”走向“综合能源大省”，煤炭从“传统开采”走向“绿色智能”，电力从“煤电为主”走向“绿电领跑”，天然气从“单一开采”走向“三气共采”，用能管理从“保障供给”走向“提质增效”。五个“走向”上的深层变革，为山西全方位转型提供了坚实支撑。

在煤炭产业高端化、智能化、绿色化方面，形成了“传统开采”走向“绿色智能”的转变。目前，山西累计建成了244座智能化煤矿、

1594处智能化采掘工作面，智能化煤矿产能占比达到60.48%，煤矿的“减人、增安、提效”成效明显，先进产能占比达84%，较5年前跃升15个百分点。

曹海霞表示，山西“十四五”规划提出绿色电力发展目标，其核心指标是新能源和清洁能源装机占比达到50%。“现在来看，绿电装机量已超过煤电，能源结构也在逐步改变。”

“十四五”期间，山西在装机规模和发电量方面实现了跨越式增长。2021年—2024年，全省风光新

增装机连续4年保持增长态势，年均增速达16.8%；2025年1月，全省新能源和清洁能源装机占比首次突破50%大关，提前完成“十四五”规划目标。

除能源转型加快推进之外，陈磊介绍，“规上制造业、战略性新兴产业增加值年均分别增长8.1%、8.7%，高于GDP增速”。更加耐人寻味的是，高于GDP增速的数字背后，是山西从“一煤独大”到多元发展的产业结构性变化。

山西省工信厅党组书记、厅长潘海燕介绍，“十四五”期间山西工

业经济稳中有进，产业结构持续优化。制造业成为拉动工业增长的主引擎，年均增长8.1%，高于煤炭工业2.5个百分点。从制造业内部看，战略性新兴产业“半壁江山”格局正在形成。2021年—2024年，全省战略性新兴产业年均增长8.7%，到2024年占制造业比重提升至44%。传统产业通过技术改造和设备更新，同样焕发出新的活力。

此外，“十四五”期间，山西新兴产业培育同样超出预期，特钢材料、碳基新材料等产业快速发展，氢能产业链初具规模。

## 坚定有序推进转型发展

虽然“十四五”转型发展取得丰硕成果，但是山西依旧保持清醒的判断，面对即将开启的“十五五”，山西进行了全面的形势预判和风险预测。

山西“十五五”规划建议认为，“十五五”时期，山西面临的外部环境的不确定、难预料因素增多，发展不平衡、不充分问题还较为突出，资源型经济固有的结构性、体制性、素质性矛盾尚未得到

有效解决，新旧动能转换还处在爬坡过坎阶段。煤炭消费即将达峰，煤炭及其他传统产业支撑减弱，对产业转型升级提出更为迫切的要求。生态环保和民生领域存在不少短板，安全生产压力仍然较大。人口结构变化给经济发展、社会治理等提出新课题。

曹海霞表示，结构性矛盾即山西“一煤独大”的较为单一的经济格局和能源格局，而且“十四五”期

间这一矛盾未能全面改观。而素质性矛盾是指山西新旧动能的转换过程中，高端技术、人才储备较弱。“尤其是新兴产业、科技、人才、金融方面支撑不够，导致山西创新动力不足。”

山西作为国家的能源基地和重要的资源型地区，长期以来高度依赖煤炭资源，形成了“一煤独大”的产业结构。在“双碳”、能源革命等战略下，山西仍未脱离对煤炭的

依赖，也未能培育出与煤炭产业相抗衡的非煤产业。

“山西经济转型发展的挑战在于，既要保障国家能源安全，维持煤炭产量，又要摆脱对煤炭的过度依赖，实现产业多元化。如何实现二者平衡，尤为关键。”中国城市发展研究院投资部副主任袁帅认为，山西长期形成的以煤炭为主导的产业结构，导致资源、资金、人才等要素过度集中于煤炭领域，其他产

## 把握多重战略机遇

“十四五”期间，山西深度融入国家区域重大战略，服务中部地区“三基地一枢纽”建设。太原、大同、运城等国家级跨境电商综合改革试验区带动电商交易额增长61%，23条中欧(亚)班列通达16个国家。

从中国区域发展版图来看，山西地理位置非常特殊，具有多重战

略意义。向东，可作为京津冀能源安全保障区；向西，是黄河流域生态屏障的关键节点；向南，则需在中部崛起中发挥能源优势。多重国家战略叠加，为山西提供了独特的政策机遇窗口。

中国区域经济学会副理事长兼秘书长陈耀认为，中部崛起战略为

山西提供了重要的发展机遇。战略明确要求“推动中部地区先进制造业基地建设”，与山西“构建现代化产业体系”的内在需求相呼应。更重要的是，它强化了山西与京津冀、长三角、粤港澳大湾区等增长极的联动预期，为承接产业转移、对接科技创新打开了更广阔的想象空间。

此前，山西省便以明确服务国家战略，强化区域合作，加强与京津冀、长三角、粤港澳大湾区、中西部和沿黄省份深度交流合作，积极承接东部地区产业转移。

“山西应该积极融入国家战略和区域协同发展。相较其他中部省份，山西距离京津冀最近，产业



图为位于上海徐汇滨江的“安澜上海”项目营销中心，首批房源将于12月迎来首开。

本报资料室/图

了整个公共区域的价值提升。

上海中原地产分析师卢文曦认为，虽然11月部分入市的高价项目去化速度有所放缓，但12月房企有冲刺年终销售的惯例。所以，新房市场整体供应量会有所反弹，并且配合一定的营销活动，年末“翘尾”值得期待。

海置业顾问告诉记者，安澜上海首批房源已于12月12日过会，于19日—23日正式开始认筹，认筹金300万元。

据李振宇介绍，安澜上海采用全抬板设计，这是一种创新的住宅建筑方式，将整个社区和建筑群从地面抬升了4—5米，实现

二手房价格逐渐回落至一个买卖双方都较为认可的合理区间。”严跃进认为，一方面，部分购房者认为当前价格已处于相对低位，存在“抄底”买人的机会，同时期望未来房价能够企稳回升，从而获取资产增值收益；另一方面，一些房东为了尽快出手房源，愿意以更合理的价格出售，通过“以价换量”的方式促成交易。卢文曦预计，从短期来看，年底是楼市传统成交旺季，上海市二手房12月的市场热度有望进一步提高；从中长期来看，上海市二手房市场将从“以价换量”逐渐迈入“量价趋稳”的新阶段，市场交易积极态势也会在2026年得到延续。