

“原拆原建”或成主流模式 上海城市更新绘就“人民城市”新图景

中经记者 郭阳琛 上海报道

上海黄浦区半淞园路街道市民新村居民区,过去一直是远近闻名的“老破小”。如今经过“原拆原建”后,市民新村居民区上楼有电梯、下楼有花园,整体居住品质很高。

据新华社报道,2026年7月15日,习近平总书记来到市民新村居民区考察调研。习近平总书记强调,党中央高度重视城市工作,明确提出要建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市,改造城市老旧小区是重要一环。

《中国经营报》记者了解到,2022年成片旧改完成后,上海市加力推进“两旧一村”改造。2025

“69岁老破小”的华丽转身

2026年春节期间,300多户保电路211弄居民陆续拿到新房钥匙,顺利回搬入住。

市民新村居民区保电路211弄,始建于1957年,原有4幢楼房空间逼仄,楼体破旧简陋甚至是厨卫合用,不少居民常年需要拎马桶过日子。

2022年12月,黄浦区对保电路211弄小区启动旧住房成套综合改造,采用“抽户+原拆原建”模式,让300多户居民原地住进独门独户的新家,配上独用厨卫,同步加装电梯、新建地下车库。保电路211弄小区是黄浦区落实上海“两旧一村”实施意见后,首个启动的小梁薄板旧住房成套改造项目。

记者了解到,为解决居民最迫切的居住需求,街道、居委干部和设计师组成工作组。在保持原有建筑轮廓线、楼间距不变的基础上,工作组设计出南向、北向、南北通透三大户型。同时,改造后每户建筑面积不低于原有面积,还新增了独用厨卫与阳台,所有房屋全部实现独门独户,加装电梯也被纳入改造清单。

黄浦区房管局方面表示,在征询阶段,房管局、街道、居委联合律师逐户走访,“一户一方案”定制改造建议;在施工阶段,按月推送工程进度,邀请热心居民

年全面完成零星旧改,总体完成无卫生设施旧住房提升改造工作,解决了“拎马桶”这一民生难题。城中村改造提速推进,近3年累计启动整体改造项目57个;近3年旧住房成套改造完成104万平方米,老旧小区改造完成4375万平方米。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,在城市发展进入新阶段后,城市安全与韧性建设也需要更多新的政策支持。此时,“原拆原建”工作既兼顾了住房改善,也着眼于住房安全的角度加以推进。预计到2030年,“原拆原建”占老旧小区改造总量的比例可能达到30%,成为城市更新中的主流模式之一。

担任监督员,全程把控质量、进度与安全;在竣工前提前告知回迁计划;完工后分批组织居民预看房。

2023年9月28日,保电路211弄改造工程正式开工。居民完成过渡签约后,黄浦区各职能部门压缩审批时限,加快办理立项、规划许可证、施工许可等手续,对符合条件事项实行容缺后补,实现居民搬迁与工程开工无缝衔接。整个项目从签约生效到正式开工仅耗时166天。

据悉,保电路211弄项目还创造了“五个第一”:成套改造居民参与度第一;大体量旧住房改造项目启动征询至签约生效推进速度第一;100%居民签约完成的速度第一;全市大体量旧住房成套改造项目签约生效后100%搬离速度第一;签约生效至开工时间速度第一。

2026年春节期间,300多户保电路211弄居民陆续拿到新房钥匙,顺利回搬入住。如今的市民新村居民区由4幢5—7层居民楼组成,灰白相间的沙石外墙、茶色遮阳玻璃窗,小区环境十分整洁,上楼有电梯、下楼有花园,整体居住品质很高。

“原拆原建”的制度保障

经过20余年的探索和实践,静安区旧住房成套改造工作硕果累累,节点成效亮点突出。

一年前,静安区彭一小区2110户居民陆续拿到钥匙,搬回了“原拆原建”的新家。这是彭浦新村街道最后一个成片非成套小区,原有旧住房共计40幢。

记者了解到,彭浦新村街道共有102幢非成套旧公房,建于二十世纪五六十年代,早在2005年便开始启动旧改。

彭浦新村街道党工委书记任伟表示,彭一小区是上海市非成套拆除重建改造项目中建筑体量最大、居民户数最多、情况最复杂、改造难度最大的,被称为“旧改最难啃的硬骨头”。

彭一小区改造到底有多难?任伟告诉记者,该小区原始房型共282种,通过归并后仍有94种,方案花费1年时间反复修改近20次才最终定稿。同时,彭一小区居民超过四分之一为高龄老人、重症患者、低收入家庭等特殊群体,要让他们通过市场途径在短时间内找到合适的过渡房源难度非常大。

任伟表示,2021年9月1日,就在彭一小区启动搬迁当天,《上海市城市更新条例》(以下简称《条例》)正式发布,其中多个条文涉及拆除重建相关工作。《条例》很多内容都是借鉴彭浦新村街道此前摸索出的经验,并促使2023年2月7日《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法》(试

城市更新加速

预计到2030年,“原拆原建”占老旧小区改造总量的比例可能达到30%,成为城市更新中的主流模式之一。

为何“原拆原建”模式能够脱颖而出?

严跃进认为,城市发展已从“增量扩张”阶段全面进入“存量提质”阶段。在此背景下,传统的“大拆大建一异地安置一土地出让”棚改模式在资金可持续性与社会成本方面面临严峻挑战,亟须探索以居民为主体、以改善居住安全与品质为核心目标的替代路径。

“相较于传统征收方式,成套改造优势显著、性价比突出。”静安区房管局方面表示,传统征收方式虽然能彻底解决住房问题,但存在



“原拆原建”后的上海市市民新村居民区上楼有电梯、下楼有花园。

受访者/图

行))的出台。

如今的彭一小区拥有17幢高层电梯住宅,并配套建设1600多个车位,同时新建了一幢6层172个床位的社区养老院。此外,按“十四五”建设规划和建设标准打造了街道社区党群服务中心,是集党群文化、社区服务、体育休闲于一体的综合服务体。

2025年8月,《中共中央 国

务院关于推动城市高质量发展的意见》正式发布,首次在中央层面明确提出“支持老旧住房自主更新、原拆原建”,标志着这一模式正式进入国家政策范畴。此后,《城市更新“十五五”规划》进一步明确支持老旧住房自主更新、原拆原建,探索可持续运营模式。

2026年7月22日,静安区房管局方面在给记者的书面回复中直

言,经过20余年的探索和实践,静安区旧住房成套改造工作硕果累累,节点成效亮点突出。2020年年底,彭浦新村地区不成套改造实现全覆盖。2023年,蕃瓜弄小区旧住房拆除重建项目实现“双100%”目标,成为中心城区旧改标杆项目。2025年5月,静安区正式宣布小梁薄板项目“收官”,提前两年半完成全市既定任务。

鏖战219轮 161亿终落槌:保利华润联手夺下上海“总价地王”

特约撰稿 徐文 中经记者 石英婧 上海报道

经过219轮竞价,保利、华润联手拿下了上海年度地王。

《中国经营报》记者在采访中了

未来入市价格有望突破15万/平方米

此次土拍最受关注的杨浦八垭头地块起始总价高达118.68亿元,是2026年上海起拍价最高的涉宅用地。

公开资料显示,杨浦区八垭头地块由三幅子地块整合构成,包含03A1-05、03A2-02两宗纯住宅用地,以及03A2-01餐饮旅馆、商业综合用地。地块起始总价118.68亿元,综合楼板价75112元/平方米;剥离商业配建面积后,纯住宅起始楼板价突破77000元/平方米,刷新近年杨浦滨江地块起始价格天花板。

其实,八垭头组合地块也是上海核心区存量用地规划调整后入市最快的一宗,该地块本是以商办为主的门户地块,调整为两幅纯住宅用地加一幅商业配套用地,大幅压缩商办比例。调整后,地块纯住宅总建筑面积约14.8万平方米,商业体量保留约1万平方米,成为2026年上海滨江带规模最大的新增宅地供应。

当然,高门槛直接筛选出仅有头部央企企才能参与的“顶配”牌局,此次入围的四家竞买人分别是:中海地产(单独竞拍)、金茂与建发联合体、保利发展与华润

解到,7月28日,在第六批次集中供地中,杨浦区八垭头组合地块经过219轮激烈竞价,最终被保利发展联合华润置地以161.2亿元的总价摘得,溢价率35.83%,综合楼面价达到10.2万元/平方米。这一价格不仅

置地联合体、招商蛇口、越秀与瑞城联合体。经过219轮的激烈博弈,保利华润联合体笑到最后。

从条件看,这宗“百亿地王”的区位条件堪称得天独厚。中指研究院上海数据总经理张文静认为,杨浦八垭头地块坐拥全市稀缺的黄浦江滨江开发资源。该地块位于黄浦江“世界客厅”区段、杨浦西部门户,向西联动北外滩产业集群,向东衔接杨浦滨江数字经济产业带,区域宜居宜业复合属性显著。

从历史来看,八垭头素有“沪东小上海”之称,也曾是中国近代房地产业的起点之一。从目前来看,杨浦滨江被定位为上海科创高地、美团、B站、抖音、中节能四大数字总部已基本建成,数字产业集群已成型。

交通层面,紧邻地铁4号线杨树浦路站,步行可达12号线大连路站;景观层面,地块南向距黄浦江最近处仅约200米,独占黄浦江“S湾”一线江景与陆家嘴核心天际线景观;此外,片区全龄教育、三甲医疗、多元商业等配套全覆盖,未来通过差异化特色商业街区打造,强化复合都市活力街区格局。

刷新了杨浦滨江板块的纪录,更使其成为2026年上海“总价地王”。

对于该地块未来售价,上海中原地产首席分析师卢文曦对记者表示:“目前,杨浦滨江板块新房售



此次土拍最受关注的杨浦八垭头地块起始总价高达118.68亿元,是2026年上海起拍价最高的涉宅用地。

石英婧/摄影

虽然该地块先天优势突出,但是开发风险也不容忽视。首当其冲的是售价天花板。目前杨浦滨江新房售价在12万~14万元/平方米。而该地块可售住宅楼板价已超过11万元/平方米,未来起步售价预计要突破15万元/平方米。这意味着项目需要大幅突破区域现有价格体系。

普睿研究分析认为,按照当前新房售价水平测算,项目剔除商业自持部分后,纯住宅楼板价超过10.9万元/平方米,售价有望达到16万元/平方米,通过打造高端江景产品还可以进一步拉升溢价。同时,地块东北侧不到500米,就是保利发展去年6月以9.55万元/平方米

价约12万~14万元/平方米,结合本次超10万元/平方米的楼板价测算,地块未来入市价格有望突破15万元/平方米,持续刷新区域价格天花板。”

根据出让信息,徐汇康健地块为冠生园旧改更新地块,起始总价56.7亿元,为片区多年住宅断供后推出的稀缺改善型复合用地。地块分为N06-38住宅地块、N06-39酒店地块,住宅建筑面积约6.43万平方米,商业及酒店建筑面积约1.78万平方米。

现场历经96轮竞价,保利发展最终以总价70.6亿元将该地块收入囊中,成交楼面价79072元/平方米,溢价率24.51%,成为板块新“地王”。

今年以来,保利发展在投资端展现出截然不同的进取姿态。据中指数据,保利发展上半年拿地22宗,权益拿地金额377亿元,居行业榜首,主要布局上海、杭州、北京等高能级城市。今年上半年,保利发展在上海拿下4宗地块。3月,保利发展先是以总价59.22亿元竞得上海长宁区中山公园宅地,溢价率6.43%。5月28日,保利发展以5.41亿元拿下青浦地块,次日又以14.3亿元竞得虹口四川北路地块,溢价率17.21%。6月30日,保利发展以6.97亿元摘得松江地块。加上7月斩获的这两

业绩下滑,保利发展亟须补仓上海

值得关注的是,保利发展同日还联合徐汇城投以70.6亿元拿下徐汇康健地块,单日拿地金额达231.8亿元,成为本轮土拍当之无愧的最大赢家。

根据出让信息,徐汇康健地块为冠生园旧改更新地块,起始总价56.7亿元,为片区多年住宅断供后推出的稀缺改善型复合用地。地块分为N06-38住宅地块、N06-39酒店地块,住宅建筑面积约6.43万平方米,商业及酒店建筑面积约1.78万平方米。

现场历经96轮竞价,保利发展最终以总价70.6亿元将该地块收入囊中,成交楼面价79072元/平方米,溢价率24.51%,成为板块新“地王”。

今年以来,保利发展在投资端展现出截然不同的进取姿态。据中指数据,保利发展上半年拿地22宗,权益拿地金额377亿元,居行业榜首,主要布局上海、杭州、北京等高能级城市。今年上半年,保利发展在上海拿下4宗地块。3月,保利发展先是以总价59.22亿元竞得上海长宁区中山公园宅地,溢价率6.43%。5月28日,保利发展以5.41亿元拿下青浦地块,次日又以14.3亿元竞得虹口四川北路地块,溢价率17.21%。6月30日,保利发展以6.97亿元摘得松江地块。加上7月斩获的这两

宗地块,截至目前,保利发展在上海已经拿下了6宗地块。

值得关注的是,保利发展在一线城市激进拿地与此轮换仓策略相关,一线城市也被业内认为在此轮房地产调整中安全边际更高,利润垫更厚、销售流速也更快。

对此,卢文曦表示:“当前上海市场筑底修复态势明确,行情显著优于绝大多数城市。房企与其将资金分散布局,面对众多不确定性较强的二三线、三四线城市,不如集中资源押注上海。”

保利发展此次连番补仓上海,大有追赶势头。目前,保利发展虽稳居全国销售榜首,但在上海却始终与销冠失之交臂。回顾2025年全年,保利发展在上海实现销售额433.6亿元,排名第三,位居招商蛇口(490亿元)和华润置地(486.3亿元)之后。进入2026年上半年,差距进一步拉大。中指院数据显示,今年上半年华润置地、招商蛇口在上海的全口径销售额分别为289.5亿元、263亿元,而保利发展仅录得155亿元,同比降幅接近40%。

上海市场的头部之争已进入“寸土必争”的白热化阶段,土储是决定未来排名的“弹药库”。因此,保利发展要在上海更进一步,就必须堵一把,至于能否如愿赌赢,还需要过硬的产品和市场来验证。