



- 在上海常住人口下降的大背景下，临港新片区要实现人口规划目标，任重而道远。
- 2023 年至今民营企业在上海的拿地比例仍处于较低水平，民企投资复苏有待观察。
- 徐汇区田林街道 167-02(n)地块看点十足。
- 期待“我要租房”完全体上线，提供便捷、高效、安全的租房服务。
- 建行率先入局租赁住房领域，银行业助力保租房建设。

## 01. 上海临港新片区发布人才发展支持政策

3月20日，上海临港新片区举办2023年临港新片区全球人才云聘会。会上发布了《临港新片区人才筑巢工程实施方案》，从多个方面提出了系统性人才发展支持举措，加快形成引才聚才“强磁场”。会议现场，临港新片区启动实施全球人才首站计划，加快构建联通全国、连接全球的引才工作网络。同时，启动上线了临港新片区人才市集，加强优质岗位集中供给，打造成为临港新片区招聘就业的一站式枢纽门户。（观点网）

**城市视角：在上海常住人口下降的大背景下，临港新片区要实现人口规划目标，任重而道远。**

根据“十四五”规划，临港新片区2025年常住人口规模目标达到80万人左右；到2035年规划常住人口达到250万人。截至2021年，临港新片区常住人口约45万人，与2019年相比增加了15万人，因此要在接下来的四年内完成每年近9万人的**人口增长仍有一定的压力**。在此次的“人才筑巢工程”中，最吸引人的当属优秀人才安家补贴政策，其中前沿产业重点企业符合条件的人才在临港新片区产城融合区首次就业和居住时，可**一次性享受1.3万元至10.4万元的安家补贴**，重点产业和重点企业中符合条件的人才**最高可享受500万元购房补贴**。这也是临港新片区继三年社保购房政策之后的又一个实质性利好，在此激励下，势必将加速吸引人才置业于此。当然，除了安家补贴外，**临港新片区的人口导入很大一部分取决于产业发展进程，以目前发展进程来看，规划落地依然任重而道远。**

## 02. 长三角土地市场回暖，民企投资开始复苏

2023 年至今已有多个城市完成了首批集中供地。从长三角部分城市土拍结果来看，土地市场出现弱回暖迹象，如杭州月内土拍两次“高温”、苏州园区楼板价再创新高、南京土拍整体溢价率达 7.98%等。虽然拿地主力依旧是央国企且热门地块也落入了他们囊中，但是出现了个别民企代表开始拿地的积极信号。（丁祖昱评楼市）

**城市视角：2023 年至今民营企业在上海的拿地比例仍处于较低水平，民企投资复苏有待观察。**

从市场监测数据看，上海 2023 年前两个月没有集中供地入市，土地市场共计成交 7 幅经营性用地和 21 幅工业用地。工业用地方面民企参与度相对较高，约有 50%的工业用地拿地人为民营企业；**经营性用地方面民营企业参与度较低，拿地人基本为国央企或集体经济组织。**

2023 年上海第一批集中供地将于 4 月 18 日开始竞拍，**从 2022 年各批次集中供地交易情况看，国有企业拿地比重均保持在八成以上。**当前市场环境下民企投资仍处在观望状态，**经过一段时间的运营调整和外部政策支持，或能有更多民企走进土拍市场进行“补仓”“换仓”，带动市场热度回升。**

### 03. 4月18日开拍! 上海今年首批供地上架, 11区19宗地总起价超483亿

3月16日, 上海土地市场官网发布土地使用权出让公告, 本次共出让19幅涉宅用地, 预计在4月18日开始进行现场交易。本次出让地块中共有3幅市区地块, 其中, 徐汇田林及静安中兴社区的房地联动价超过了10万元/㎡; 其余地块分布在浦东、闵行、嘉定、青浦等区。(界面新闻)

#### 城市视角: 徐汇区田林街道167-02(n)地块看点十足。

徐汇田林街道地块本身的位置和配套毋庸置疑, 距离轨交15号线吴中路站步行仅需7分钟左右; 上海西南位育中学、西位实验小学等教育配套也成为了此地块的一大亮点; 在医疗配套和商业配套方面, 拥有复旦大学附属华山医院、光启公园、百联徐汇商业广场等, 便利性是的确的; 地块北面即为古北黄金城道, 作为老牌国际社区配套十分成熟, 南侧为已规划的商办地块。除上述优势外, 地块还将配建约1100㎡的公共配套设施, 包括居委会、文化活动室、体育健身点、社区卫生室、生活服务点等。

地块预计至少建设住宅227套, 将会提供套均面积为95㎡左右的刚需房源。周边房龄较新、品质较高的二手房价格基本均在14万元/㎡以上, 而本地块房地联动价仅13.1万元/㎡, 后续新房入市时具有一定的价格优势。

地块十分迷你(土地面积为8911.8㎡), 出让总价不足17.5亿元, 加之各项优势明显且是市区稀缺宅地, 大概率会引来多方关注。

## 04. 上海加大保障性租赁住房供应，在线接受申请

3月10日，上海市房管局公布了近期计划供应的部分保障性租赁住房项目情况。上海市在“十四五”期间计划新增建设筹措保障性租赁住房47万套以上，到期末累计建设筹措总量达到60万套以上。2023年，全年计划新增建设筹措7.5万套以上，相关任务指标已分解落实到各区。符合条件的对象可通过随申办APP“我要租房”服务专栏一站式办理在线看房选房、申请预约、合同网签备案、提取住房公积金支付房租等业务。（房可圆）

**城市视角：期待“我要租房”完全体上线，提供便捷、高效、安全的租房服务。**

小编在随申办体验了一下“我要租房”这一功能（未进行到实际签约这一步），发现可以通过地图定位来查找对应街道下属小区的可租房源。可以根据自己的租房偏好，选择合租或整租、面积、户型等进行房源信息的筛选。此外，**政府保障性租赁住房项目也可以在平台上进行直接查找并进行后续签约，提供了极大的便利性。**美中不足的是：  
**一、“我要租房”上的大部分房源来自于租赁中介机构和代理平台，房东直租的房源相对较少；二、房源信息无法根据租金价格等条件进行先后排序；三、租房签约后，需脱离平台进行线下付款。**

总的来说，随申办的“我要租房”功能框架体系完整，当前已经能够实现部分业务，期待后续进一步完善功能，让市民获得更加便捷、高效、安全的租房服务。

## 05. 建行的住房租赁生意算盘

2022 年 9 月，建设银行出资设立总规模 300 亿的建信住房租赁基金。建行今年内三度在住房租赁市场发力：一、1 月，建信住房租赁基金宣布与万科及其下属公司合作设立规模为 100 亿元的子基金；二、2 月 28 日，建信住房租赁基金在北京成立了第二个子基金，基金规模为 50 亿元；三、3 月 12 日，宁波翔鑫投资有限公司同意出售股份予建信住房租赁基金（有限合伙），出售股份为景瑞控股全资附属公司于协议日期及完成后的全部股权，总对价为人民币 1.32 亿元。（寓言不止）

### **城市视角：建行率先入局租赁住房领域，银行业助力保租房建设。**

自 2017 年起，建设银行便提出发展住房租赁，5 年间始终将此作为一项重要战略实施。**作为第一家也是目前唯一一家建立住房租赁基金的银行，建设银行为以银行为代表的金融业布局租赁住房市场做出了较好的表率。**建信住房租赁基金已签约项目 13 个，总资产规模为 42.34 亿元，向市场提供长租公寓约 7600 套。

**银行业逐步在保租房建设领域崭露峥嵘。**3 月 22 日，北京保障房中心有限公司与 6 家银行签署了保租房相关的战略合作协议，总金额高达 1800 亿元人民币。同时银行业逐渐加大在住房租赁领域的探索力度，鼓励商业银行向符合条件的主体发放租赁住房相关贷款。

#### 免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2023 年

#### 主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路1号新金桥广场11、15-18F

邮编：200003

网址：[www.surea.com](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto:surea@surea.com)

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描  
下方二维码阅读

