



比如，2022年10月31日，据上海联合产权交易所披露，上海地产集团旗下子公司——上海德泽置业有限公司90%股权及相关债权已被转让，成交价为35.26亿元。华润置地接手了上海德泽位于三林滨江的25、28两个子地块，用地性质为商业住宅混合土地包。

去年9月，上海第三批集中供地中，北万置业以120.6亿元底价夺得该地块，起始楼面价47840元/平方米，房地联动价13.3万/平方米。

然而就在土拍前一周，拿地企业北万置业突然股权变更，上海静安国有资产经营有限公司增加持股至70%，上海万科退出，显然万科还没有完成“解禁”。

直到2022年12月28日，股权再次发生变更。上海万科企业有限公司持股40%，上海北方企业集团持股30%，南通万语企业管理咨询持股30%。

对于这三家房企重新加入土拍市场，卢文曦向《凤凰WEEKLY地产》表示：“毕竟上海还是重点深耕的地方，这三家房企三年没在上海拿地，错失了很多机会，所以这次反扑得很厉害。但也不是说都能拿地，上海拿地还有一些技巧在里边，比如一次性报价，这个很有技巧，当然也要拼点运气。”

不过他也认为这三家房企想追回这三年的空窗期难度还是很大，未来的土拍市场竞

争会更激烈。

“这三家虽然没有在上海拿地，但这三年在上海依然有着项目的开发和销售。”58安居客研究院院长张波则认为，“解禁给的是他们在一级市场拿地的机会，由于在资金、物业管理、工程管控等不同维度的优势，预计将会给上海房地产开发市场带来更多推动。”

## 变了天的上海滩楼市

这三家在土地市场隐身的三年，上海滩楼市的风向已经改变。

强如保利、招商等头部国企不会放过这个机会。

数据显示，2021年招商蛇口上海公司全口径签约销售额突破366亿元，在招商蛇口所有区域中排名第一；2022年，这个数字增长到741.25亿元，操盘面积为64.89万平方米，登上2022年度上海房企全口径金额及操盘面积排行榜第一名。

保利2022年在杨浦、普陀、徐汇、闵行、宝山、嘉定等区的核心地段新增八处土储，新增全口径货值近550亿元。数据显示，2022年，保利发展上海公司全口径销售金额337.39亿元，同比增长113.5%，在上海排名第四；销售面积45.03万平方米，同比增长24.0%。

从3月份的数据看，上海楼市二手的成交数据为2.3万套，继续傲视全国。同时也创造了近3年的最高成交量，2月成交了1.93万套，3月成交了2.3万套。

新房方面，3月上海新建商品住宅批准上市面积超50万平方米，环比增长超30%。首批次新房项目已基本入市，二批次新房项目也陆续入市中。

市场有多火呢？

上海新房首批次集中供应25个项目，目前已有24个项目完成认购，14个项目触发积分制，其中象屿招商公园1872认购率超500%，华发半岛华庭及越秀保利嘉悦云上项目亦超400%，临港上实望海项目认购率仅23%，项目热度分化加剧。

二批次集中供应29个新房项目，目前已有22个项目开启认购，其中19个项目已认购结束，4个项目触发积分制。

## 民营房企蠢蠢欲动

上海楼市的表现，让不少民企也开始有所行动。

比如，龙湖与建华联合体以底价24.8亿元竞得上海嘉定区江桥镇JDPO-0402单元42-07、43-02地块，该地块占地面积5.4万平方米，计容建筑面积11.6万平方米，综合容积率2.12，起拍总价24.8亿元，起拍楼面价2.12万元/平方米。土地用途为商住办，地块房地联动价6.2万元/平方米。

“民企的确是有回升，包括龙湖、绿城这样的民企都在参与，有的也拿到地了，但是毕竟还是头部一些开始动了。但是即便报名也是在小规模试水，或者说碰碰运气，碰到了我就拿，现在只不过是一些实力好一点的民企在尝试。”卢文曦称。

4月18日的土拍还发生了另一个插曲，越秀在田林街道和周浦站地块竞拍中，因为经营执照范围未通过核验被取消了参拍资格。

越秀是近两年仍在持续扩张的代表性房企，在此轮土拍中，也成功拿下了静安区中兴社区C070202单元306-04地块。