

# 中国房地产 研报

2024年11个项目销售超百亿，  
高端项目值得持续关注



文/沈晓玲、洪宇桁

2024年12月31日，克而瑞在丁祖昱评楼市2025年度发布会上公布了2024年的11个销售超过百亿的楼盘。在房地产市场整体仍在筑底的当下，这些项目的热销体现了市场对于优质项目的追捧，一定程度上会引领后续房企项目的开发潮流。那么这些项目整体都有什么特点？又是凭借什么优势实现百亿销售的呢？

## 一、百亿项目数量与2023年持平，单盘销售质量有所提升

根据克而瑞的统计，2024年共有11个项目销售规模超过百亿，在数量上与2023年持平，但是单个百亿项目的销售质量则有所提升。其中上海的中海·顺昌玖里以370亿元位列金额榜榜首，是2024年唯一一个销售超300亿的项目。该项目位于上海新天地板块，开盘首日就售出全部512套房源中的505套，套均价值约4000万元，使其以196.5亿元销售额刷新了全国开盘纪录。在这个项目之后，还有2个项目销售金额超200亿元，1个项目超150亿元。相较之下，2023年没有200亿元以上的项目，150亿元以上的项目也仅有2个。

表：2024年11个超百亿楼盘销售情况

排名	城市	项目名称	金额(亿元)	均价(万元/平方米)	企业名称
1	上海	中海·顺昌玖里	370.0	21.4 (含别墅)	中海地产
2	上海	中海领邸	282.0	14.2	中海地产、西岸集团
3	上海	融创外滩壹号院二期	215.9	17.1	融创中国、中信信托
4	深圳	深湾玖序花园	154.8	13.9	中海地产
5	上海	翠湖天地六和庭	119.8	20.8	瑞安房地产
6	上海	城投露香园	115.0	16.7	上海城投
7	上海	保利·世博天悦	110.3	16.7	保利发展、上海地产
8	深圳	鸿荣源珈誉府	110.2	5.5	鸿荣源
9	上海	华润中环置地中心	110.0	6.8	华润置地
10	北京	中海京华玖序	108.2	17.5	中海地产
11	成都	麓湖生态城	102.3	3.5	万华投资

备注：各项目2024年销售数据为预估数据  
数据来源：CRIC

从项目的销售均价来看，11个百亿项目中有10个位于一线城市，单价超10万元/平方米的项目有8个，相较于2023年增加了3个，占比有所提升。一线城市高端项目的推售为房企的销售业绩提供了强有力的支撑，特别是上海的项目：上海在2024年共有7个项目销售额超过了百亿，其中6个项目均价超14万元/平方米。

在 2024 年企业出险风险仍未完全褪去，市场筑底的情况下，11 个百亿项目中有 7 个都是央企开发，其中仅中海一家就开发了 4 个。民营房企中则有瑞安房地产、鸿荣源、万华投资上榜，此外还有“央地合作”的融创外滩壹号院二期项目。

## 二、地段叠加产品力成就高端百亿项目，2025 年高端市场仍可能继续火热

整体来看，这些项目能够实现热销主要还是因为地段配套优秀以及项目较好的产品力。保利、华润、中海和融创在克而瑞发布的《2024 年度中国房地产企业产品力 TOP100》排行榜上都进入了前十。同时 11 个百亿项目中，上海的融创外滩壹号院二期和保利·世博天悦都进入了《2024 年度全国十大高端作品》之列，特别是融创外滩壹号院二期甚至被评为 2024 年度全国城市新标杆。

以融创外滩壹号院二期为例，该项目位于黄浦区外滩董家渡板块，东接董家渡金融城，西接老城厢，与外滩万国建筑博览群、南京路、豫园、世博园为邻，具有显著的地段优势。

在产品方面，项目定位国际化高层住宅产品，塑造极具辨识度的城市天际线，并把上海老城厢历史文化风貌与现代国际风格进行融合。项目的主力户型面积范围为 259-387 m<sup>2</sup> 的 4-5 房，在设计、用材、建造上相较于一期再次实现升级。比如四个立面全部采用玻璃幕墙，加上 270° 转角空间视野，更注重隔声、保温等功能，同时大量应用创新技术，成为上海少有的高层超低能耗项目。

此外，融创外滩壹号院二期还建有建面约 2000 m<sup>2</sup> 的会所，规划恒温泳池、健身区、瑜伽室、儿童天地等，在上海寸土寸金的核心地段与周边的高端项目形成了差异。并且通过对核心筒结构的优化，实现超 80% 的得房率。在这一系列的产品打造之下，项目在 2024 年 4 月 21 日开盘销售，推出 204 套公寓房源，建面约 255-533 m<sup>2</sup>，均价 168000 元/m<sup>2</sup>，当日实现 100% 去化率，销售额就达到了 99.97 亿元。在企业经营仍有困难的情况下，融创依靠着自身产品力打造出了市场认可的高端产品，体现了企业的竞争力。

在进入 2025 年之后，上海高端市场行情仍然较为火热，比如 1 月 2 日由中信、新湖、融创联合开发的上海壹号院二批次项目开启认购，共推出 107 套房源，建面约 350-385 m<sup>2</sup>，均价 178000 元/m<sup>2</sup>。项目在 1 月 6 日结束认筹，4 天半时间吸引了 182 组意向客户，认筹率达到了 170%。在这个情况下，上海的高端市场在 2025 年仍有可能诞生出百亿项目，一定程度上引领行业开发走向。

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。