

上半年二手房市场翘尾收官

孙鑫 吴帆容

克而瑞数据显示,2021年上半年全市二手房市场累计成交180387套,总成交金额为6057亿元,套均总价336万元/套,成交均价40793元/平,同比增加61%。从单月来看,1月成交4.85万套,成为上半年最高点;2月、3月延续活跃态势,4月、5月成交有所回落,6月成交集中在外环外,较上月上升0.8%,小幅回调走出一波翘尾行情。

外环外同比增长70%

美凯龙爱家负责人董媛璞表示,纵观上半年数据,从二手房成交量来看,1月份成交4.85万套、3月份成交4.3万套、4月份跌到2.6万套、5月份小幅上涨到2.8万套,在1月份达到5年来新高之后,呈现逐步的下降趋势,到5月份已经趋于稳定。6月成交主要集中在外环外,占比达40.1%,较上月上升0.8个百分点;与此相对,内环以内二手房成交占比持续回落0.5个百分点。

从各环线成交量分析,外环外同比增长70%左右,外环内同比增长50%左右。从均价同比来看,亦呈现明显的结构化特征,外环以内同比增速明显高于外环以外,特别是郊环以外的价格几无增长,同比持平。

从成交金额来看,总价在300万以下的房屋成交占比从1月份的27%提升到了35%,而外环、郊环成交占比从1月份的36.5%上升到44.7%。总价越低,趋于外环远郊



/视觉中国

的房源越多,所针对的购房需求弹性也越大,一定程度上满足了那些具有“上车”的刚需买家,而针对环线内、优质片区的买家来说,市场供应对于改善型自住需求来说仍略显不足。

回顾上半年二手房市场,美凯龙爱家负责人董媛璞表示,和新房市场供需两旺持续火热的成交态势有所不同,二手房成交逐步变缓,买家观望情绪变浓,加之银行房贷放缓,二手房成交周期变长。

五个新城成香饽饽

从上半年二手房成交板块来看,1-6月全

市二手房销量前五位最高板块依次为:奉贤南桥新城累计成交4997套,浦东周康板块累计成交3994套,浦东惠南板块累计成交3973套,嘉定主城区累计成交3783套,浦东三林板块累计成交47445套。

据美凯龙爱家负责人董媛璞介绍,从具体成交区域看,嘉定、松江、青浦、奉贤、南汇五个新城成为上半年二手房市场中的香饽饽,伴随这些区域交通网络成熟,众多优质配套设施逐步落地,未来将会建设成为长三角城市群中具有辐射带动作用的综合性节点城市。

而从6月份各区二手房成交套数的面积段来看,6月50平方米以内房源成交占比下

降,环比跌幅约0.6%;50-70平方米面积段成交占比略有回落,环比跌幅约0.4%;其中,二手住房成交量仍相对集中仍在50-90平方米这个面积段,合计占比超五成。值得注意的是,90-120平方米面积段成交占比上升,环比上涨约0.4%。美凯龙爱家负责人董媛璞表示,随着“三孩”政策出台,未来买家购房面积将发生变化,随着一家四口/一家五口的陆续增多,置换类的购房需求或将增加。

二手房源价格核验开启

7月9日起,上海在已实施的房源挂牌核验基础上,增加价格信息的核验,进一步规范二手房市场秩序。易居研究院智库中心研究总监严跃进对此表示:此次政策说明上海逐步开启二手房指导价政策,进一步说明当前全国二手房政策收紧的导向。

严跃进认为,今年上半年上海撤销了一些不合规的房源,主要是信息不全、没有建立二维码标识的房源。而此次在原有基础上,强调要进行价格核验。这也说明,二手房的管控更加趋于全面,既包括房源信息的管控,也包括房源价格的管控。虽然此次管控的细节没有透露,但从新闻中也可以看出,其强调要以市场真实价格为依据进行核验。所以预计后续一些价格虚高,明显高于市场真实价格或正常价格的房源,将没有发布的机会。这就限制了各类虚高炒作房源、随意涨价的行为,挤压了虚高房源的“水分”,后续二手房或将呈现下探态势。

产业升级赋能物流地产创新发展



/视觉中国

孙鑫 王磊莹

日前,国内首批9只基础设施公募REITs在沪深交易所上市,其中仓储物流及产业园区为底层资产的产权类REITs占到5只,在一定程度上反映了数据中心、冷链物流、产业园区及生命科学产业正日益成为新一轮市场投资热点。与此同时,产业及物流地产蓬勃发展,数据显示,二季度沪上高标库总供应量为875万平方米,平均租金为47.78元/平方米/月,全市平均空置率为8.42%。

电商租赁需求带动仓储行情

第一太平戴维斯中国区产业及物流地产部罗瑾表示,随国内消费持续增长,特别是疫情之后,线上消费需求的增长带来旺盛需求动力,带动了对仓储需求量的增长。消费者对物质的品质和品类需求呈现高端化、精致化、细分化趋势。本季度,线上线下全渠道融合态势凸显,全渠道新媒体新零售模式催生电商新品类拓展。具体来看,消费方式的改变带动电商发展,消费产品已不单从传统从门店

或商场里购买,大多直接从仓库里包装运送到销售者手中,这带动了电商仓库租赁面积的增长,可以说,电商是带动这一波物流市场活跃的驱动力之一。

值得注意的是,二季度物流市场表现活跃。上海第三方物流需求本季度增长显著,电商、快递为本季度上海高标仓库市场主要租户。戴德梁行中国区产业地产部主管、董事总经理苏智渊表示,预计下半年,随着电商节日的进一步启动,全市空置率会逐步降低。同时,环沪地区受上海需求外溢影响,昆山、太仓等地高标仓库市场租赁需求旺盛,也迫使开发商和投资者进一步向周边区域扩张。

产业升级带动物流业态转型

伴随产业板块升级,物流仓储需求和租户比例也在不断发生变化,楼宇经济和园区经济也在创新发展。

第一太平戴维斯中国区产业及物流地产部罗瑾表示,租户从传统制造业的租户慢慢转向电子商务,或者是转向生命科学产业中

一些需要做实验室的租户,租户类型形态是比较多样化的。此外,租户比例也会产生了一些变化,从纯生产制造到研发、销售,到最后就是一个纯办公的业态呈现,像在漕河泾附近一些全新的楼宇,其所在地块是工业用地性质,但实际上其使用功能是办公。而这种转变也是城市不断更新,产业升级后原来一些只是作为生产的厂房区域,已被焕新赋予成纯办公的功能。

此外,鲜电商、社区团购活跃也催生了大量干仓改冷库和冷库定制的需求。随着食品产业园内食品加工、生鲜加工、中央厨房等业态的增加,为保证食品和生鲜的新鲜程度和品质,食品产业园结合冷链的模式显现成型。

城市更新赋能园区业态焕新

在城市不断更新和发展之后,旧有厂房和园区业态也在持续焕新,并被赋予新能量,如此上海城市内的纺织厂、锅炉厂等现在都已更新变成一些新的商务园区业态,比较有代表性的就是8号桥。通过全新定位、规划,把老厂房改造成一个创新产品,赋予原址老房子外的全新功能。

据第一太平戴维斯中国区产业及物流地产部罗瑾介绍,一方面,园区可以保留原有业态,通过改造提升为全新办公地,或者做成研发、展示中心;另一方面,在原有业态上赋予全新属性,比如一些工业土地上的性质业态,也可以追加运动功能,包括攀岩、打羽毛球等,都是原有厂房里焕新出新业态。

像第一太平戴维斯在张江高科园区做过的案例,某医药企业因企业发展变化,后续摩根士丹利买入后对其原有外立面进行改造,剔除了原有生产制造的厂房功能,焕新成类办公、类实验室的全新功能。可以看到,城市更新、产业发展推动了园区发展升级的步伐,包括浦东金桥原来作为出口加工区现在进行业态调整,包括东方万国金融之都,作为一个产业园区,如今也已慢慢朝纯办公楼用途方向去发展。

万科上海区域

2021奇妙陪伴季回归

日前,万科上海区域2021奇妙陪伴季暨甜蜜课堂第三季正式“开学”,此次活动覆盖长三角15个城市的60多万户家庭。据了解,甜蜜课堂是万科上海区域陪伴季的核心内容之一,万科上海区域景观设计师化身老师,以社区为课堂、植物昆虫作课本,陪小朋友们一同触摸、感知夏天,探索大自然里的未知奥秘。自2019年第一季开办以来,累计已有31位景观设计师为区域内约1830户家庭开展了约228小时的社区自然课堂活动。此次,万科上海区域邀请辰山植物园和德英乐教育的专家,以“植物”为课题,一同讨论并研发了此次甜蜜课堂的课程,并且引入德英乐STEAM教育设计与实施团队,结合联合国可持续发展目标进行了课程体系的全新升级。

全球第十座、上海第三座 北外滩来福士全面开业

近日,全球第十座、上海第三座来福士——北外滩来福士全面开业。北外滩来福士位于北外滩核心区域,总建筑面积约42万平方米,无缝连接地铁12号线提篮桥站,是继上海来福士广场和长宁来福士广场之后,凯德在上海的又一力作。既传承了来福士品牌的特色和优势,又落地了多个集团首创新概念空间,来着力打造集“文化、艺术、科技、旅游”于一体的融合平台。目前已引入超200家租户,出租率达92%,其中有超50%的全国首店、华东首店、上海首店及凯德首次合作品牌,全方位满足消费者购物体验,为北外滩商圈发展注入新活力。北外滩来福士全面开业是凯德作为北外滩区域新商业力量,促进北外滩商业板块崛起的重要信号,也是凯德持续探索未来商业的一个缩影和窗口。