

沪上楼市积极开启线上复工

文 孙鑫 尚昌艳

4月16日、4月29日，上海第一批、第二批复工复产企业白名单陆续发布，从行业看，多为机械制造、汽车及零部件、医药、化工、芯片、快递物流等行业，房地产行业何时复工尚未有确定时间表，但各大房企、各优质楼盘均积极开启线上推广、线上认筹，用实际行动迎接即将到来的行业复工。

多个楼盘开启线上认筹

四月中下旬以来，多个市郊楼盘通过线上售楼处、线上认筹等方式，在封控中实现了良好交易成绩。以位于金山的云湖壹号为例，该项目推出建面约76-151平方米的高层产品，截止5月10日，线上成交认筹突破100套。无独有偶，同样位于金山枫泾的依云四季项目，开启了线上看房通道，通过缴纳2000元现金，即可锁定心仪房源，成功认筹之后，根据不同户型还能抵扣房款2-4万。截至目前，已经有超过30组客户线上线下认筹。

此外，位于宝山罗店板块的天安象屿西江悦，同样推出了线上购房活动，4月1日起，凡通过线上认筹该项目的客户，即可享受4月30日前无理由退订，而位于金山张堰板块的新华御著，在售建面约72-95平方米洋房、约118-211平方米叠加别墅，均价24853元/平方米，总价146万起，目前线上200元认筹可享1%总价优惠。

而位于崇明岛城桥板块的融创招商美的·十里江湾近期也通过线上直播线上认筹，据了解，该项



图片来源/视觉中国

目由融创、美的、招商蛇口三大品牌房企联合打造，项目推出建面约75-127平方米墅级洋房、147-150平方米联排别墅，其中，联排产品极为稀缺，仅余8席，而洋房总价195万元起，用阔绰空间尺度，满足不同阶段客户需求。

云端创新搭建消费新场景

除了项目端，各大房企也积极推出种类繁多的品牌活动，通过各种形式的线上活动与购房者积极互动。

在上海万科，线上看房环节推出复地万科活力中心、天空万科中心、徐汇万科中心、龙华万科中心等项目，万科易选房实力宠粉，推出5.5元春日生活权益卡，畅享价

值千元好礼；此外，在4月正式上线一档全新关注城市、社区与人的播客节目——V-Talk播客，每期邀请1位来自不同领域的设计师、艺术家文化人或品牌主理人，对当下生活与工作方式思考，就未来社区、城市更新、商业运营等问题展开探讨。

金茂华东开展“五一房金周”BUY家有金喜活动，联动上海、诸暨、苏州、张家港宁波、台州、温州等多地项目项目销售，并开启众多优惠。并在5月4日启动以“MORE动，挑战不动”为主题的金茂华东“社群云端城市接力赛”，以“平板支撑比赛”召集了金茂华东15座城市热爱运动的业主共同参与，致敬健康美好生活。

【招商蛇口上海公司璀璨系云端发布】

5月4日，招商蛇口上海公司举办“时代青年 璀璨无边”璀璨系云端发布会，五大璀璨系新品首发亮相。包括虹桥璀璨公馆、蟠龙府、招商璀璨公馆、璀璨城市、虹桥璀璨领峯五个项目，此次发布会以招商好房作为主发布平台，以及全网共有10大平台同步直播，总浏览量破60万。

对于招商蛇口上海公司而言，这是一次聚焦时代青年群体的全新探索和实践。招商蛇口上海公司总经理张亚歌表示，璀璨系是招商蛇口上海公司“品质年”潜心打造的年度重要作品，

是招商蛇口献给上海、献给时代青年的一份礼物，不仅代表了招商蛇口美好生活承载者的战略进阶，也代表了年轻一代的生活理想。

事实上，2021年招商蛇口在上海推出的玺系产品，一经面市便受到市场强烈追捧。2022年，招商蛇口上海新品发布如约而至。一直以客户需求为导向，致力于构建美好生活的招商蛇口，基于城市深耕的深刻践行，通过对时代青年生活轨迹和需求的研究，推动产品迭代与创新，因此璀璨系应运而生。

多重利好叠加，生命科学物业租赁需求上升

上海生命科学企业的租赁需求，从2020年的13%攀升到2021年的26%，成为市场最主要的需求来源之一。这是仲量联行通过对61家生命科学企业和19家生命科学物业投资机构调研，发布最新研究报告《上海生命科学物业市场机遇与展望》中透露的。

生命科学产业加速发展

最新发布的《上海市生物医药产业发展“十四五”规划》显示，2020年上海生物医药产业规模达到6,000亿元，到2025年全市生物医药产业规模将超过10,000亿元。报告指出，生物医药的市场高需求是该行业持续发展的源动力。人才回流引入助力生命科学行业创新突破。各级政府颁布了多项海外人才引进政策，企业利用高价值的研究机会以及多种人才激励机制等措施提高其在海外人才市场的竞争力；而资本持续投入为生命科学行业发展输血助力。过去十年，PE/VC对国内的生命科学投资量呈阶梯式增长，2018-2021年均投资规模再上一个台阶，与之前四年相比几近翻倍。

仲量联行中国区研究部总监姚耀指出，长久来看，市场刚需、政策

扶持、人才引进、资本加持共同促进生命科学行业迅猛发展的态势，并在全球范围内发挥举足轻重的作用。可以预见的是，上海乃至全国的生命科学行业将继续呈现长周期、可持续的蓬勃发展。

租金增长趋势仍将持续

近年来，上海生命科学企业的租赁需求持续扩张，据仲量联行所追踪的核心型产业园区行业需求分布统计，生命科学企业的租赁需求在所有行业的占比中，从2020年的13%攀升到2021年的26%，成为市场最主要的需求来源之一。在上海全市产业园区中，张江核心板块仍然是生命科学企业租赁需求最活跃的区域，在过去两年里录得众多企业的扩张和新设需求。除此之外，周康、浦江、临港生命蓝湾等产业园区板块凭借各自产业定位、扶持政策等各类资源，同样受到企业青睐。



基于各行政区控制性详细规划及各园区开发进度等信息，仲量联行统计了未来上海各产业园区内的生命科学研发办公物业的供应量。未来三年，上海预计将推出160万平方米生物医药物业新增供应。然而这些项目大部分已被生命科学企业预租或定制，整体市场上在建项目平均已取得70%的预租率，为此我们预计，生命科学研发办公物业短期内仍将供不应求。

仲量联行上海商业地产部产业园区总监俞则人表示，强势租金增长趋势仍将持续。生命科学企

业租赁需求强劲，市场上能匹配的供应稀缺，导致生命科学研发办公类型物业租金稳步上涨。仲量联行预测，未来3年上海全市生命科学物业空置率将保持在低于5%的水平，研发物业的租金仍将稳步上涨。

生命科学园区物业长期投资机遇看好

受益于生命科学产业可持续的发展前景，以及生命科学物业租赁市场强势的未来预期，越来越多商业地产投资者开始关注这一另类资

产。仲量联行对19家地产投资者进行了问卷调查，90%的受访投资者表示正在考虑生命科学物业投资，其中11%已有物业成交案例。报告显示，上海在加速建设全球顶尖生命科学创新策源地的过程中，市场将亟须体量更大、功能更加丰富、更加聚焦于产业生态的生命科学物业模式。其中包括多元化、综合性的生命科学产业社区模式以及多平台合力投入的生命科学产业社群模式。

借鉴成熟市场的发展经验，一个全球领先的生命科学社区，既可以提供优质生命科学企业入驻的独栋研发型办公物业，同时为中小型或初创型企业提供研发办公场所或孵化空间，引入共享实验室，并且配备各类配套设施。模式二是构建多平台合力投入的生命科学产业社群。房地产基金通过与生命科学企业合作，使地产基金有进入产业园区投资开发的机会。诚然，该模式下需要业主具备更为复杂、多元的资管能力，但通过与生命科学领域PE/VC的合作，可以帮助投资者/开发商深入了解企业需求，建设前沿的、与生命科学企业需求所匹配的物业。