

商业地产蓄势待发，市场需求回暖趋势可期

2022年第四季度，上海商业地产市场蓄势修复。办公楼市场整体租赁需求仍显谨慎，零售物业市场仍保持稳健；物流地产市场保持韧性，租金增幅虽有放缓但租金水平仍保持上升态势；长租公寓方面，租赁需求保持稳健，项目供应呈现规模化、社区化和品质化特点；这是仲量联行2022年四季度上海房地产回顾与展望中透露的。

2023年办公楼市场蓄势复苏

上海办公楼市场四季度净吸纳量录得9.5万平方米，2022年全年共计录得52.4万平方米。许多租户推迟租赁决策，维持观望态度。中央商务区全年净吸纳量录得1.7万平方米，非中央商务区吸纳量录得50.7万平方米。仲量联行上海商业地产部资深董事黄臻表示：“大部分甲级办公楼租赁需求来自内资企业以及金融、专业服务和科技新媒体行业，与此同时，我们观察到新能源汽车和生命科学企业继续寻求搬迁及扩租机会。”

在中央商务区，位于静安区的两个项目于四季度交付，共计新增9.7万平方米的供应。新增供应将中央商务区年底空置率推高至10.2%，环比上升1.1个百分点，同比上升2.3个百分点。非中央商务区录得一个项目竣工交付，体量为6.4万平方米。总部型需求以及活跃板块内的新近竣工项目贡献了非中央商务区的大部分租赁需求，带动非中央商务区空置率同比下降0.5个百分点至24.5%。

2022年的租金复苏进程缓慢，四季度中央商务区租金环比下降0.9%。2022年全年来看，一季度的租金强势增长与后三季度的下跌相抵消，全年租金同比持平。空置率较高的项目在租金方面有所松动，而超甲级办公楼或入住率较高的项目则彰显韧性。

展望2023年，办公楼市场将蓄势复苏，二季度后回暖信号有望显著增强。传统甲级办公楼需求中，金融行业办公需求有望进一步释放；新兴产业（如新能源汽车产业链、生命科学等）在甲级办公楼中的占比在2023年有望继续提升。

核心商圈首层租金环比下降

2022年，餐饮、时尚零售、儿童教育及影院等线下娱乐业态尽管受到较大冲击，需求整体放缓，但部分业态仍保持韧性并贡献了部分新增租赁面积。仲量联行上海零售地产部总监崔琪表示：“四季度的新增租赁主要来自奢侈品、护肤和香水品牌、运动户外服饰及装备、新能源汽车展厅、宠物服务等业态。此



图片来源/视觉中国

外，价格具有竞争力的快餐和烘焙品牌租赁需求也较为活跃。”

其中，四季度核心商圈有2个项目入市——张园（西区）和MOHO，共交付100,000平方米。张园（西区）经过四年的改造于2022年11月底开业，其经过修复翻新的历史建筑吸引了一系列国际知名品牌入驻。第四季度核心商圈空置率上涨0.6个百分点至14.3%。2022年全年核心商圈有4个项目入市，共计159,000平方米。

位于非核心区的东虹桥中心于2022年四季度开业，为市场带来30,000平方米新增供应。非核心商圈空置率上升0.9个百分点至13.2%。2022年全年非核心商圈有3个项目入市，共计153,000平方米。

2022年第四季度核心商圈首层租金环比下降1.3%，较前一季度降幅收窄，全年租金同比下跌6.8%。非核心商圈首层租金环比下降1.5%，在空置持续上升的压力下，全年租金同比下跌8.0%。预计市场活动将于2023年第二至第三季度逐渐恢复，在此之前品牌将持续采取观望态度。因此，整体租赁势头有望在2023年内稳步回升。

住宅市场新增供应充足长期看好

2022年四季度一手商品住宅成交量仅录得266万平方米，环比下降27.5%。2022年全年一手商品住宅共计成交1,027万平方米，较2021年全年总成交量下降4.0%。高端住宅市场方面，不同项目之间的成交表现呈现分化态势。地处优质地段的高品质住宅项目需求保持旺盛，但其他项目则出现了

认购率下降和去化速度放缓的情况。2022年四季度共录得1,050套一手高端商品住宅成交，环比上升43.4%。2022年全年高端一手商品住宅共计成交4,090套，同比增长26.0%。

2022年10月份住宅新项目入市节奏放缓，但此后两个月里新盘加速入市，使得四季度整体市场新增供应录得414万平方米，环比上涨15.1%。2022年整体市场新增供应充足，全年新增供应量达1,154万平方米，同比增长41.6%。在高端住宅市场，第四季度共有五个新项目合计1,067套住宅入市，环比增长35.9%。其中，由复地打造，位于徐汇西岸的御江廷受到了购房者的热烈追捧，在开盘当日即取得了亮眼的销售成绩。

2022年四季度高端一手价格环比小幅上涨1.4%至129,700元/平方米。高端二手市场方面，由于一二手价格倒挂现象仍然明显，大部分购房者首选新房，加上新房市场供应充足，使得二手市场整体需求转淡。租赁市场方面，四季度租客数量明显减少，高端租赁活动呈放缓态势。

仲量联行中国区研究部住宅市场负责人盛秀秀表示，“随着人们生活逐渐步入正轨，加上支持性政策的持续发力，预计住宅市场有望在2023年二季度和三季度稳步复苏。”一手限价有望延续小幅松动，短期内高端一手价格将继续迎来小幅增长。

长租公寓市场平均入住率达86.3%

2022年长租公寓市场发展受到多方支持。在前期已出台的供应倾斜、降低税费、支持企业债券融资用于保租房的建设等政策基础上，上海又发布了放宽住房公积金提取条件和提取金额、简化申请办理流程等利好政策。仲量联行中国区研究部住宅市场负责人盛秀秀表示，“这些利好政策将有望进一步带动长租公寓在2023年的租赁需求。未来，长租公寓对青年白领客群的粘性有望增强，并将吸引更多家庭租户、企业中高层人才等客群。”

据了解，2022年上海集中式长租公寓市场总存量已达10.8万套，市场平均入住率达86.3%。预计2023年市场存量将达到18.9万套。随着更多优质长租公寓项目的加快入市，以及如健身区、阅览室、社交中心等配套设施的日益完善，上海长租公寓市场呈现出规模化、社区化和品质化的特点。

此外，2022年，上海已完成近15笔大宗交易涉及长租公寓，较往年增势明显。随着长租公寓市场的逐步成熟，交易类型及买家类型的更具多元化，预计2023年长租公寓市场的交易会更为活跃。

/市场资讯/

单城741亿 优质房企以韧性谋发展

回顾2022年，地产行业经历诸多挑战，在多重因素影响下，房企普遍遭遇业绩增长瓶颈。大浪淘沙，方显英雄本色。2022年，依然有一些优质企业通过稳健财务运营、热点城市布局以及积极推盘去化，表现出较强的抗周期韧性，并用实际行动向市场亮出了优异成绩单——

以招商蛇口为例，以2926.3亿元全口径销售金额荣登2022年百强房企销售榜第6位，较去年上升一位；在最新出炉的“2022年上海房企销售排行榜”中，招商蛇口更是以741.25亿元及64.89万平方米荣登2022年度上海房企全口径金额及操盘面积双冠军。

招商蛇口上海公司5项目入销售百强

2022年，招商蛇口表现出较强的抗周期韧性。CRIC数据显示，《2022年中国房地产企业项目销售TOP100排行榜》中，招商蛇口共有9个项目入销售金额榜，为2022年销售金额项目数最多的房企。招商蛇口金额榜上9个项目分别位于上海、北京、深圳、苏州和西安，其中上海的数量最多，达5个。

从上榜的具体城市来看，2022年一二线城市项目上榜增多，招商蛇口上海公司，突出重围，贡献了5个金额榜项目，2个面积榜项目，在2022年留下了浓墨重彩的一笔。招商蛇口上海公司不仅贡献了过半数的上榜项目，从其全年业绩来看，招商蛇口上海公司还是2022年度上海房企销售排行面积及金额“双冠”。在2022年上海房企销售排行中，招商蛇口以741.25亿元及64.89万平方米荣登2022年度上海房企全口径金额及操盘面积排行榜榜首。

发展战略“三个转变” 持续发力持有物业和轻资产

2022年，招商蛇口的发展战略重点在于全面落实招商局集团“4321”战略，推进高质量发展。招商蛇口上海公司积极落实“4321”战略规划，尤其是在“三个转变”方面，将持有物业和轻资产运营进行了进一步的强化。

招商蛇口2022年上半年年报数据显示，商业自持部分，上海森兰花园城及上海宝山花园城上半年平均出租率都在90%以上，其中上海宝山花园城高达97.7%。

办公部分，上海森兰美奂有两栋5A甲级标准办公楼，单栋约7万方，作为上海浦东总部经济共享服务中心（平台）外高桥工作站，为自贸区500强企业及总部经济办公提供租售服务。上海东虹桥中心于国家级临空经济示范区，依托大虹桥枢纽，打造的是空港“动力系”旗舰商办综合体。采用芬兰通力客梯、VRV空调、智能化人脸识别系统，其中办公4号楼获美国LEED绿色建筑认证体系金级认证，树立虹桥板块全新商务地标。上海招商局大厦、上海招商局广场则一直都是上海地标建筑。

长租公寓部分，上海壹间大柏树、宝山花园城、虹桥公馆三个项目累计提供1663套房源，其中大柏树和宝山花园城2022年上半年平均出租率都在90%以上。2023年，继上海森兰花园城及上海宝山花园城后，招商蛇口上海第三座花园城——曹路招商花园城也即将绽放申城。除了持有型物业之外，招商蛇口上海公司未来还将在轻资产上继续发力。从目前来看，上海公司前期的项目以重资产或中资产形式为主，纯轻资产领域未有落地项目。

