

五批次 26 盘上新 刚需属性十足

文/孙鑫

日前,2023年沪上第五批次新盘官宣入市!本批次推出26个商品住房项目,合计7087套房源,分布在浦东、徐汇、闵行、宝山、嘉定、奉贤、金山、青浦、临港等9个区域。从单价来看,单价10万元以上楼盘缺席,单价8-10万元楼盘有3个,单价5-8万元区间的楼盘有9个,单价3-5万元的楼盘有13个,占比轮供应的50%,可以说,五批次刚需属性十足。

纯新盘占比近4成

在五批次中,出现不少新面孔,如雍汇庭,东碧林湾二期,嘉里荟萃庭,陆家嘴锦绣云澜,宝钰澜庭,金港星海湾等,纯新盘项目有10个,占比约38%,五个新城,松江缺席五批次供应,青浦则供应最多,5个新盘齐齐入市,合计推出1300多套新房源;值得一提的是,临港逐渐发力,金港星海湾首次面世,而内环新盘五批次则集体缺席。

在徐汇华泾板块,此番推出了雍汇庭项目,作为徐汇最后一个成片、大规模开发的板块,华泾华之门未来还将成为一个四轨交汇交汇的TOD超级枢纽!作为徐汇华之

门的首发住宅,雍汇庭备受瞩目。「雍汇庭」首开房源全部都是建面约101平方米的精装三房,由于首开房源没有大户型,首批均价仅约7.9万!总价不到800万上车徐汇,值得期待。

五批次单个项目供应量最充沛的是位于金山的水尚华庭,此番推出588套新房,单价仅为31900元;此轮价格最低的项目地处临港,为陕建名城映蓝,推出93-107平方米公寓,单价仅25000元,为刚需买家提供选择。

品质新盘持续加推

在闵行,品质楼盘颛桥紫薇花

园推出最后第二批合计448套房源,将推出建面约88-149平方米之间的二房至四房,目前正在认购中;而象屿招商·公园1872同样颇具看点,推出最后284套房源,建面约94-136平方米的3-4房,总价仅为500万左右,推荐刚需买家入手。

在青浦,位于大虹桥核心区的虹桥公馆三期,五批次项目迎来收官,最后164套房源!项目将推建面约92-105平方米的3房,均价6.4万/平方米,总价也在500万元左右。

总体来说,五批次对刚需购房者非常友好,可以选到一些低总价、配置还不错的新盘,适合首推上车,刚需抓紧时机早上车。

区域	项目名称	户型面积m ²	产品类型	套数	过会价格(元/m ²)	入围比
浦东	荟萃庭	99-152	公寓	416	86,000	2
	海玥泓邸	87-145	公寓	595	34,015	1.3
	陆家嘴锦绣云澜	89-168	公寓	330	64,000	1.8
徐汇	雍汇庭	101	公寓	208	79,107	1.8
闵行	建发璟院	87-159	公寓	280	89,100	2
	东碧林湾二期	90-186	公寓	164	84,500	1.8
	颛桥紫薇花园(左岸)	87-149	公寓	96	67,252	1.8
	颛桥紫薇花园(上东区)	87-139	公寓	448	69,990	1.8
	象屿招商公园1872	94-136	公寓	284	52,000	1.8
宝山	山东健康宝钰澜庭	71-120	公寓	339	49,300	1.8
	经纬学府阳光	60-82	公寓	33	60,000	2
	经纬学府逸居	60-82	公寓	33	60,000	2
嘉定	象屿路劲都汇云境	95-146	公寓	174	45,339	1.3
	奉发荟悦邸	71-166	公寓、叠加	304	31,077	1.3
奉贤	奉发云境	72-140	公寓	274	38,673	1.8
	水尚华庭	90-144	公寓	588	31,900	1.3
金山	汇龙府	123-158	公寓	120	30,774	1.3
	复地星愉湾	99-155	公寓、叠加	260	30,979	1.3
青浦	大名城映辰	76-124	公寓	510	34,800	1.3
	安联虹悦	88-133	公寓	292	46,732	1.3
	虹桥公馆3期	90-106	公寓	164	63,378	1.8
	新黄浦江南里	99-208	公寓、联列	249	51,558	1.8
临港	悦达玲珑湾	77-145	公寓	171	44,100	1.8
	陕建名城映蓝	93-107	公寓	272	25,000	1.8
	金港星海湾	90-165	公寓、叠加	232	35,500	1.8
	中建玖海云天	70-118	公寓	260	34,000	1.8

产业园区提质增效 因地制宜推进“工业上楼”

——访第一太平戴维斯华东区产业及物流地产部主管缪博文



文/孙鑫 李尚治

今年4月,上海出台了《上海市城市更新行动方案(2023—2025年)》(后文简称《方案》),《方案》提出,要重点开展城市更新“六大行动”,包括综合区域整体焕新行动、人居环境品质提升行动、公共空间设施优化行动、历史风貌魅力重塑行动、产业园区提质增效行动、商业商务活力再造行动。其中,产业园区提质增效行动要求对园区建筑进行高度整合,作为工业用地集约化利用的探索之举,“工业上楼”为产业发展“更上一层楼”积蓄可持续发展路径。

本期《灼见》,我们邀请第一太平戴维斯华东区产业及物流地产部主管、中国区制造业负责人缪博文先生解读产业园区提质增效下的创新发展模式“工业上楼”。

从“退二优二”看工业上楼

目前上海旧厂房改造主要有两大模式。第一种“退二进三”中的“二”指的是第二产业,“三”指的是第三产业,也就是说,将不再适合做生产制造的核心区的旧厂房从工业区转变为商业区,发展服务业。例如8号桥、上生新所等创意园区;另一种业内称之为“退二优二”,将早期容积率低、通用性差的存量工业物业,通过改造升级提高容积率及物业标准,从而引入高附加值的战略性新兴产业。

伴随持续推进的城市化进程,工业用地供应趋紧,“工业上楼”能节约宝贵的土地资源,促进产业链协作及不同产业对接融合,催化产业集群和人口集聚,使生产空间、生活配套、生态环境的共赢成为可能。与“摊大饼式”的工业园区开发模式相比,“工业上楼”将传统扁平式厂房单层铺开的研发、办公、生产等环节化零为整,集中到高层楼宇垂直化空间中,通过物理形态再造,改变了城市面貌,园区服务由此更集约高效,也将更便利产业工人和高技能人才的生产生活,提升其获得感。

上下楼就是产业的上下游

总体来说,企业选择工业上楼项目时一般会遵循“地理位置>产业产品>成本、政策支持”的考量。

从产业导向上来看,“工业上楼”不单是指高层厂房,重点还是指产业链的聚集,“上下楼就是上下游”。上楼对象通常为轻型生产、环保型、低能耗及低振动类型的高端制造业,如新一代信息技术、生物医药、智能制造、工业互联网、大数据等战略性新兴产业。

从产品设计角度来看,工业上楼项目在用地类型上为M0或MX,容

积率一般会在2.5以上,建筑总高24米到100米之间(层数5层以上)的工业大厦,需要考虑建筑层高、承重、货梯比例、工业废物排放管道等问题,满足工业上楼企业的诸多刚性需求。

基于交通、商业配套等因素的优势,一些城市核心区域的“工业上楼”项目会有较多层数,可以将办公功能纳入项目中。例如深圳宝安的全至科技创新园,其工业大厦低楼层作厂房,高层高、高承重,设计、建造成本高,物业成本高,因此租金高;最高楼层作办公楼,视野好,租金也高。中间楼层作研发楼层,相对来说租金比较低。此类产品适合在交通便利、商业配套完善的区域展开,以上海为例,漕河泾、张江地区较为适合。

此外,“工业上楼”也需要政府支持,比如对“上楼”项目的开发商进行财政补贴,实施贴息、低息政策;对“上楼”项目的业主企业进行金融补贴,比如说进行租金补贴、税收补贴,激发双方的积极性。

因地制宜“工业上楼”行稳致远

上世纪50年代到80年代,中国香港地区就已经出现了“工业上楼”的雏形,比如今天我们还能在中国香港街头看到许多工业大厦。但对于华东地区来说,工业上楼还是个新字眼,目前华东地区的产业园区多为标准厂房,以单层为主。受到华南地区的影响,近几年来华东地区开始慢慢重视产业园区的“上楼”倾向。

与中国香港一样,新加坡在上个世纪也开始了对“工业上楼”模式的探索,其发展模式兼顾效率与实用性,值得华东地区参考。比如在新加坡还有一种通过盘道达成多个“首层”的叠堆式项目。假设项目一共有9个楼层,每个单元3层楼面,融合生产制造、研发办公和仓储功能,每单元层的第一层都可以被看作是首层,通过盘



道到达每个单元的首层,解决了高层厂房的货运运输问题。

在项目设计时,为了满足生产需求,每个首层将会拥有高层高、高承重能力。在大楼侧面,每个客户都拥有独立坡道运送货物,而员工上下一般乘坐单独运行的电梯,做到人车分流。此种模式能够混合几个多层厂房,国内在金地威新成都成华创新基地已有实践,提出三叠三首层概念,而这种叠堆式的“上楼”项目由于其高标准的通用性,未来或更受制造业企业欢迎。

值得注意的是,不是所有的地区和产业都适合“工业上楼”,从产业结构角度看,华东地区的产业结构比华南地区“重”,例如:汽车零部件制造业以及装备制造业,其产品一般体积大、重量重,难以采用货梯运输,不易实现“上楼”。因此需在一些“轻”产业中寻求出口。例如:集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业,其产品轻便,噪音、环境污染较低,还能将研发人才放在“工业上楼”的布局中。

从用地情况来看,工业上楼产品更适合在核心城市一些土地及产业载体供应稀缺、战略性新兴产业集聚度高的区域,而在土地及产业载体供应相对充裕的地区,如果一味只追求工业上楼,很容易导致供需失衡。从业主的角度考虑,“上楼”的产品设计及建设环节投入较高,而当产业方有其他更高效的“非上楼”的产品选择时,很可能导致较高空置率的生产,算不过经济账。因此,坚持因地制宜,倡导因业制宜,才能推进“工业上楼”行稳致远。

行/业/资/讯

绿城1-5月总合同销售额1086亿元,同比增长38%

6月6日,绿城中国(3900.HK)发布销售数据公告,2023年1-5月累计实现总合同销售额约1086亿元(含代建),同比增长38%,总合同销售面积约468万平方米。其中,销售额位列中指院销售榜、克而瑞操盘榜和销售榜第7位。2023年1-5月,绿城集团取得合同销售面积约281万平方米,合同销售金额约828亿元,其中归属于绿城集团的权益金额约为520亿元;绿城集团以绿城品牌销售的代建管理项目(简称代建项目)累计取得合同销售面积约187万平方米,合同销售金额约为258亿元;5月,绿城集团自投项目取得销售面积约46万平方米,销售金额约为128亿元,销售均价约为每平方米28042元。遇见绿城,遇见美好。近期,绿城多个新项目公布案名,杭州汀岸辰风里、杭州月依星河轩、杭州紫棠园、嘉兴晓风印月等,快来选心仪好盘。