



一季 度租 赁需 求回 暖

服务式公寓受追捧

文/孙鑫

日前，第一太平戴维斯针对写字楼市场、零售商业市场、大宗交易投资市场、产业物流地产市场、住宅销售和租赁市场二季度市场表现，进行了多维度解读和预测，总体来看，零售市场、物流市场、服务式公寓市场表现良好，写字楼市场依旧承压。

甲级写字楼市场：供应端依然充沛

二季度，上海整体写字楼租赁活动较缓，仅次级商务区录得4.2万平方米的正吸纳，全市净吸纳共计负7,400平方米。季内仅5万平方米新增入市面积。截至季度末，全市甲级写字楼存量达约1,686万平方米。

二季度租赁活动并未如一季度般显著增长，租赁带看至最终租赁合同签订的转化率有限，且周期较长。当前续租占比较高，企业对于扩张的态度仍较为谨慎。全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.1个百分点，至16%，同比上升1.2个百分点；租金环比下降1.2%，后续市场供应端依然充沛，下半年预计还有约87万平方米写字楼新供应。

零售市场：核心商圈空置率降幅明显

1-5月，上海零售总额同比增长27.5%，批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比上涨25.4%和55.5%。全市购物中心空置率环比下降0.1个百分点至12.9%，结束连续五个季度上涨趋势，较去年同期上涨3.0个百分点。其中核心商圈降幅较为明显，环比下降1.1个百分点至11.1%，而非核心商圈购物中心空置率上涨0.2个百分点至13.3%。

全市购物中心首层平均租金环比下降0.2%，为26.2元/平方米/天，较去年同期下降1.6%；其中核心商圈首层租金环比下降0.1%，非核心商圈环比下降0.2%，同比分别下降0.9%和1.8%。二季度餐饮品牌随客流回升拓店意愿有所改善，细分餐饮业态新租面积均有增长。下半年预计将迎来7个新项目共计69.3万平方米新增供应，主要集中在真如、徐汇滨江、前滩等区域。

物流市场：消费驱动租赁需求

第二季度，上海非保税高标仓市场迎来位于青浦子市场的项目一期交付，为市场带来了约30万平方米的新增供应，推升全市非保税高标仓存量至731.4万平方米。非保税高标仓市场租金指数环比持平，同比微涨1.3%，平均租金录得50元/平方米/月，市场租金表现平稳。

市场空置率方面，二季度较上季度环比上升2.9个百分点至14.8%。空置率上升主要由于新项目交付影响。此外，奉贤、松江等子市场部分现有项目亦有部分租户调整。零售及化妆品品牌部分退租或出于成本考量搬迁至租金更加低廉的仓库。季度内，随着知名生鲜零售品牌自建仓库的交付运营，其位于青浦及松江子市场的现有租赁面积亦重新进入租赁市场。新增租户方面，冷链物流及云仓于季度内表现活跃。

投资市场：大宗交易活动明显放缓

二季度共完成12笔大宗成交，合计成交金额达人民币49.6亿元，同比下降59%。2023年第二季度服务式公寓录得5笔大宗交易，成交总额达16.3亿元，首次成为交易总额最高的细分赛道。总体看，二季度大宗交易明显放缓，境外投资者活跃度明显有所提升，本季度近一半的交易有外资的参与，交易集中在生物医药及租赁公寓。

传统工业项目的持续新增供应、需求疲软及较低的收益率使得投资者开始寻求如生物医药、冷链等一些更为小众的资产类型。尽管整体收益率正在提升，投资者依旧谨慎，试图寻求更高的收益率以保留足够的安全缓冲以应对未来市场的不确定性。未来，市场上在出售物业增多，而买

家数量仍然有限，多数资产类别的收益率将呈现上升趋势。

一手住宅市场：供需较为均衡，均价小幅回落

一手住宅市场，二季度新建商品住房新增供应约278.0万平方米，环比上涨52.8%，同比上涨164.0%。一手商品住宅成交约268.9万平方米，环比上涨6.2%，同比上涨143.0%；成交价格同比下跌3.2%，达63,086元/平方米，环比下跌15.1%。一手高端公寓市场，二季度迎来百合园、百汇园三期、宝能华庭及缦云嘉苑四个项目共409套供应入市，高端公寓成交量共计约69,341平方米，环比下降60.9%，同比下降19.1%；价格指数环比微跌0.4%，同比下调2.8%，平均成交价格达到109,564元/平方米。

服务式公寓：租赁需求回暖，市场供应多元

二季度，上海服务式公寓市场迎来四个新项目入市，共计721套新增供应。2023上半年，中高端市场入住率及平均租金均现回暖趋势。全市服务式公寓空置率环比下降2.8个百分点至18.5%，同比下降3.8个百分点。除南京西路和新天地等核心板块项目入住率有所提升外，曹杨、长风、碧云等非核心片区空置率亦有不同程度下降；服务式公寓租金环比上涨0.2%，达到平均270.2元/平方米/月。

二季度录得一个优质长租公寓项目入市——COZI可遇虹桥，为市场带来590套新增供应。优质长租公寓市场租金环比上涨0.2%，平均达到182.2元/平方米/月，空置率上升0.6个百分点至18.7%。下半年预计将有包括盛捷星河湾邸服务公寓、五角场博邻行政公寓等新项目入市，租赁市场仍具发展及投资潜力。

上半年各区城市更新重大进展系列专题②

补齐民生短板，“两旧一村”焕新提速

文/姜乐瑶

“两旧一村”改造是重大民生工程、发展工程和治理工程。2023年4月，《上海市城市更新行动方案(2023-2025年)》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。本期，我们将聚焦人居环境品质提升行动，盘点1-6月各区在老旧小区焕新方面取得的重要成果。

【浦东新区】

1月：40个“城中村”点位将完成拔点

为进一步改善人民生活环境、补齐民生短板，浦东新区今年早谋划、早部署、早启动，敲定了新的全年目标：启动中心城区及周边“城中村”点位拔点，年内完成40个点位拔点，力争实现“推进力度最大、完成时间最早、标志性成果最多、群众满意度最高”。

据悉，浦东新区城中村改造工作已总体启动40个点位涉及11135户，花木街道王家浜、康桥镇花墙村、金桥街道陶家宅、浦兴街道李家宅以及北蔡、三林区域的重点点位已启动并完成拔点。其中，北蔡镇楔形绿地“城中村”项目截至签约期截止日，累计清盘10个地块，总体签约率达到99.8%。

【徐汇区】

2月：徐汇区打响城市更新攻坚战

在2月召开的2023年城市更新攻坚战

推进大会上表示，徐汇区表示今年将推进小梁薄板房屋成套改造超15万平方米，新开工住房修缮300万平方米，推进旧改征收、成套改造、房屋修缮、土地储备、区域更新、风貌更新、市政交通、道路景观、绿化提升等9个方面超过400项城市更新攻坚目标任务。

具体来说，比如房屋改造指挥部，2023年要推进小梁薄板成套改造超15万平方米，新开工住房修缮300万平方米。风貌更新指挥部，要聚焦风貌区保护与更新，积极探索规模性街坊改造解决不成套里弄住宅问题，重点推进零星旧改地块的保护更新利用。道路绿化建设指挥部，全要素建设“美丽街区”，推进31条道路建设，38公里架空线入地，51条道路景观和23处公园绿化提升等。

【宝山区】

5月：顾村动迁安置房项目完工

5月，位于宝山区顾村镇潘泾社区动迁安置房项目——顾文苑全部完工。作为顾村老集镇“城中村”改造的新建动迁安置房项目，顾文苑小区主体结构、户内工作、外立面、景观、绿化等已全部完成。待项目交付后，顾文苑将迎来老镇及周边千余户村民入住。

顾文苑东至规划顾文路、南至友谊西路、西至规划电台路、北至规划富联三路。小区用地面积42314.7平方米，总建筑面积122454.63平方米，由11幢14-16层高层组成，总户数1094户，包含60平方米、80平方米、90平方米、120平方米四种户型，车位995辆。与此同时，多功能社区体育馆顾村体育馆也将在下半年向公众开放。这座多功能

的社区级体育馆总用地面积达8925平方米，总投资6843万元，功能空间包括游泳馆、羽毛球馆、乒乓和台球馆、瑜伽房、健身中心等服务设施。

【闵行区】

5月：浦江镇召稼楼“城中村”升级焕新

今年5月，闵行区召稼楼“城中村”启动改造，浦江镇将携手瑞安集团，共同融合召稼楼农耕文化、治水文化、城隍文化的传承，打造国际化农耕文化旅游地标。据悉，改造项目东至稼耕路、南至姚家浜、西至汇驰路、北至晓烟湖，由晓烟湖轻度度假区、古镇核心区、耕学健康社区三大功能片区构成。同时，浦江镇将通过优化调整召稼楼老街用地功能，改善道路交通环境，提升空间景观品质，完善公共服务和市政基础设施建设，打造以召稼楼老街历史风貌区为核心，集体验观光、休闲度假、商务会议、居住生活等功能为一体，具有体验性、生态化和独特文化魅力的都市型综合社区。

【金山区】

6月：亭林镇“城中村”改造项目通过认定

6月，市住建委、市房管局组织市发展改革委、市财政局、市规划资源局、市农业农村委、市绿化市容局等部门进行联合会审，对亭林镇东新村“城中村”改造项目予以认定。

据了解，亭林镇东新村“城中村”改造项目总占地面积453.44亩，改造申报范围东至规划亭朱公路，南至新泾港及上海绕城高速(G1503)，西至金展路，北至南亭公路。本次改造将活化利用亭林文化，以“产城融合”实现区域协同发展。通过水系升级串联滨水多彩场景，完善区域公共配套设施，提升居住生活及景观品质。同时，该项目还将按照“区域统筹、一体化推进”的原则，结合亭林镇小梁薄板房屋，推动跨项目、跨类别联动改造，努力打造全市“两旧一村”联动改造的先行案例，形成“点上突破，面上引领”的示范效应。

