

商办物业新增供应总量回落

7月上海商办物业新增供应总量回落。据城市测量师数据统计,7月全市商办物业供应主要分布在7个行政区,数量较上月持平。商业物业各区供应差异不大,供应面积均未超过0.7万平方米;办公物业分布在青浦区和松江区,其中青浦区表现突出,供应量超过4万平方米,该区两类物业供应量均领跑全市。

二手办公成交量出现分化

7月,上海商办物业成交总量同步下滑。具体来看,商业物业成交套数与上月基本持平,但缺乏类似晶耀商务广场这样的大体量项目,7月成交量大幅回落;办公物业表现平稳,成交量环比微降。

7月,商办物业成交分布于全市13个行政区,数量较上月减少2个。办公物业方面,闵行区和普陀区表现抢眼,成交量合计超过3.8万平方米,占全市商业物业成交量的一半以上;商业物业方面,各区成交量均未超过万方,其中宝山区在多个项目成交支撑下,位居商业成交量首位。

7月,上海二手办公市场难改下行趋势,交易量连续四个月下滑,并跌破今年以来月度成交量均值。由于办公市场表现疲软,价格相对较低的远郊区本月二手办公成交比重小幅回升,中心城区核心区域成交量有所



下滑。

与前两个月相比,7月中心城区出现分化。静安、黄浦等核心区域成交量明显回落,以普陀区为代表的非核心区域表现突出,7月以0.94万平方米的交易量占据全市第一,主要集中在未来岛产业园和金沙江路沿线的标准办公项目,以及真如副中心的商住项目。在远郊区域中,嘉定区和松江区二手办公成

交易位居前列,区域内商住项目交易热度上升对全区成交量提升起到提振作用。近三个月二手办公市场成交热门项目主要集中在中心城区,物业类型以标准办公为主。本期新人榜项目是嘉定区江桥板块的华拓大厦。该项目为乙级标准办公,近三个月共成交12套,多数房源于7月份同一日成交,总价达1431万元。

二手商业成交量维稳

7月,上海二手商业市场成交情况相对稳定,成交量与6月基本持平。本月成交套数与6月相比有所下滑,但总价提升,其中有近三成商铺成交总价超过200万元。目前二手商业市场有回暖趋势,投资者不再局限于投资总价较低的经营小商品买卖的商铺,其余各类商业形态也受到关注。区域分布中,浦东新区重回二手商业成交量榜首,成交规模约6300平方米。其中,周康板块成交一套1500平方米的社区配套商铺。金山区和青浦区分别位列第二、第三位,这两个区域的成交主要来源于经营小商品买卖的商铺。

中心城区中,黄浦区成交一套整层裙房商铺,带动区域成交量提升至近3千平方米,其余各区均未超过1千平方米。近三个月二手商业市场成交热门项目在各区域中分布比较平均,且主要分布在外环外区域,占比达到80%。本期共有四个项目新人榜单,包含两个单套面积在1000平方米以上的大面积商铺。其中黄浦区人民广场板块的物资大厦成交一套整层裙房商铺,成交面积共2619平方米,总价约6235万元;浦东新区周康板块的印象春城成交一套社区配套商铺,成交面积共1548平方米,总价约3850万元。



灼见 | 叶锺楠:城市在,更新就在

文/孙鑫、王菁凌、姜乐瑶

城市的生命,在于其不断更新并持续迸发的活力。存量时代,城市发展从一个量的提升转入到一个质的增长,“人民城市人民建、人民城市为人民”贯穿始终。本期【灼见】人物,我们邀请华建集团华东建筑设计院有限公司、城市更新与历史建筑保护设计研究院常务副院长叶锺楠,听他分享存量时代,城市的渐进式有机更新。

存量时代聚焦渐进式有机更新

城市是一个有机体,是一个生命体。在叶锺楠看来,城市更新的定义分成两部分,即广义和狭义。从广义来讲,发生在已经建成的城市里面的一切,其实都属于城市更新,只要那个地方原来就是城市,对它做的一切行为,其实都属于广义的城市更新概念。

从狭义角度出发,主要是包含了两层含义,第一层就是所谓城市更新时代,也就是增量时代。相对于原来以建新区、大拆大建为主的模式,转到现在城市的渐进式有机更新,是一个跨越式的更新,这跟整个经济时代发展背景是有关系的。“假如将城市更新比做一个人生长,上海相对来说属于一个成年的状态。早在2016年的时候,上海就制定了2035总体规划,圈定了上海将来的建设用地是零增长的,人口也控制了上限。就像一个成年人,身高体重基本上锁定了,接下来是质的增长,上海已经进入到这个阶段。”

第二层是政策来源,相对来说地方性比

较强,包括各个城市的各种各样的城市更新立法、政策及、补贴等。在这个概念下面,认定一部分行为,情况。但是从内涵和外延来讲,政策来源的核心分层有广义层面。

文化IP塑造与历史风貌息息相关

当下城市更新有个特点,就是城市会有一个比较大的IP符号,这也是跟一个城市的文化跟历史相关的。“大量历史风貌区整体更新的规划,古城整体的一些策划规划,历史建筑的保护、修缮、更新、改造……之所以要保护历史,并不是说机械的,要根据一个城市的特色、文脉、记忆以及IP符号,这些都是与历史息息相关的。可以说,文化IP的塑造跟城市更新本身就是相关的,而历史风貌区基本上处于城市的“心脏”位置。我们无法凭空去创造一个IP出来,一个城市都是有记忆的。新的增量时代大规模建设容易造成,也一定会更容易形成自己的一些差异化。”叶锺楠表示。

“历史建筑经过历史的长河洗礼,最后剩下的那些我们今天才看到的,它就是经过考验的,所以才会耐看、经典、能够历久弥新。当然我们也植入了很多人的一个想象在里面,感觉到它历史的一个厚重感,它的一个文化意义,而且它确实承载了很多故事。”实际上,现在有很多新的业态,都会主动向历史风貌、老建筑靠拢,越是时尚,更愿意选择那些具有历史性的。

平衡需求,促进城市新旧共生

城市更新涉及到大量的利益主体、产权问题,它的金融投资能不能平衡的问题。每个

人的利益诉求与需求都不一样,所以大量的协调工作实施是非常重要的一个部分,尤其是涉及到历史建筑会更困难。相对而言,单栋的建筑开始做的时候,前面的问题都已经梳理好,包括产权归属还是征收,原来的功能如何置换,将来招商的目标。“困难点在于,在成片地去考虑平衡利益关系,比如沙美大厦这是一栋楼,外滩第二立面就是一片,包括外滩源的二期,整个一片现在在做准备要做新一轮的一个更新。”

叶锺楠介绍,今年的重点项目有北外滩、黄浦区外滩第二立面。外滩第二立面是从苏州河边上,理论上来说一直要延伸到延安路,除了万国建筑群以外,后面的地块都属于第二立面。“我们这次研究的是南京路到北京路中间这几块地,差不多有12个地块的规模。涵盖品类很大,有历史建筑,现在是商业建筑的,有产权在国企手里的,也有产权在居住平台手里,有老的里弄住宅里面,还有居民的,非常复杂。”

此外,像虹口北外滩,按照规划将形成“一心两片、新旧融合”的总体格局,“一心”是中央核心商务区;“两片”是两侧虹口港片区、提篮桥片区,保持低层高密度的空间尺度,按照严格的风貌保护要求,通过修缮、复建或重建历史建筑等保护方式,恢复历史肌理。在新旧融合之下,北外滩老建筑 and 老街区上的文化将重新散发活力。

城市更新是长期性的过程

随着上海进入存量时代,城市更新将作为一个长期性的过程,始终贯穿于我们的城市生活之中,“城市在,更新就在”。同时,城

市更新也是一个周期性的过程,随着区域建筑本身的老化,商业、工业业态活力的丧失以及休闲娱乐需求的变化,曾经兴盛的地区也可能迎来衰退,此时便亟需业态的“二次”焕新。

“就像英国伦敦国王十字车站整个片区的城市更新,也是最近这几年完成的”。英国伦敦国王十字车站,在20世纪前曾是繁荣的工业中心和货物集散转运中心,然而20世纪后该地区却成为环境差、低收入人群聚集的典型区域。2012年伦敦奥运会前国王十字车站完成改造,并在如今成为伦敦的地标,也成为周边区域整体开发的引擎。即使是像伦敦这样早已定型多年的城市,依旧需要不断地升级焕新,所以“城市更新始终是个长期性的过程”。

市场/资讯

上海万科物业启动“暖蜂行动” 为新时代“小蜜蜂”送关爱

刷身份码,系统精准识别后,秒进小区……这是快递小哥在上海市金色茸城苑小区的极速体验。作为小区里每天频繁进出的外卖和快递员,时下万科物业设立的“暖蜂通道”,正为风雨中与时间赛跑的他们提供了便利。

所谓“暖蜂通道”,即通过电子登记信息,审核通过后外卖和快递员一人获取一码,7天内刷码即可进出,有效解决快递、外卖小哥进门难的问题。据万科物业该产品负责人崔耀仁介绍,外卖和快递小哥获取身份码,只需在万科物业研发的系统里填写个人信息,并提供一张穿工作服的的照片,后台通过AI识别其服装特征快速审批。审批通过后,系统默认7天的通行权限,后台的远程坐席24小时在线,异常情况随时处理。这一系统将在万科物业管理的小区逐步推行。

根据万科物业前期调研,快递和外卖小哥普遍存在“充电难、饮水难、如厕难”的难题。在“暖蜂驿站”内,提供手机充电、无线网络、免费饮水等便捷服务,配备饮水机、微波炉、医药箱等便民设施,可充分保障小哥们“渴了能喝水、累了能歇脚、饭凉能加热、没电能充电”,以此打造社区“小蜜蜂”温暖之家。

