

多元供应助推韧性城市稳健发展

文 孙鑫

日前,第一太平戴维斯发布 2023 第四季度房地产市场回顾及展望。第一太平戴维斯中国区市场研究部主管、高级董事简可表示:“虽然增长前景或仍受限,但与去年相比,未来走向确定性有所提升。新兴领域、工业园区和长租公寓等领域持续发展,酒店和零售市场逐步回升,吸引新运营商入局。”

甲级写字楼市场 业主应与租户“双向奔赴”

2023年第四季度,上海甲级写字楼市场迎来五个新项目入市,共计 42.4 万平方米供应。至此,全年总供应量约 187 万平方米,截至 2023 年末,全市甲级写字楼总存量为

1836 万平方米。

受新增供应影响,外加新项目去化仍需时间,迫使全市甲级写字楼平均空置率环比上升 1.2%,至 20.3%,同比上升 4.6%。其中,花木和真如板块因年内大体量供应使得空置率较去年同期有明显上升,涨幅分别为 25.6%、30.7%。

2023 年第四季度,全市甲级写字楼市场录得 5.7 万平方米净吸纳量,全年净吸纳量共计 64.3 万平方米,与 2020 年水平相当。除开自用的贡献因素,吸纳表现最为强劲的是北站(14.2 万平方米)、真如(7.9 万平方米)、北外滩(7.7 万平方米)板块。专业服务和金融类公司在办公租赁活动中依旧表现活跃,体现了传统行业的韧性。在整体新增需求有限的情况下,预计明年传统行业仍然会是支撑办公需求的主要来源。

2024 年计划将有约 190 万平方米新供

应。考虑到租户市场仍将延续未来一段时间,业主应与租户“双向奔赴”,更好地满足并激发生租户的降本置换/扩租需求。

零售市场 松弛感+悦己成为消费新方向

2023 年 1-11 月,上海零售总额同比增长 12.9%,批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比上涨 11.4% 和 32.5%,上海市区全年新增供应约 54.9 万平方米,共迎来七个项目开业。

上海城区零售市场 2023 年第四季度上海零售市场城区内有两个购物中心开业,共 25.0 万平方米新增供应。新开项目包括带来 15 万平方米新增供应、位于真如商圈的环宇城 Max,以及改造完成重新入市的百联西郊购物中心。全市购物中心空置率环比下降

0.8%至 11.5%,较去年同期下降 0.9%。

全市购物中心首层平均租金环比微降 0.1%,为 25.8 元/平/天,较去年同期下降 0.4%;其中核心商圈首层租金环比持平,而非核心商圈存量及新项目以更多租金优惠吸引租户入驻,环比下降 0.1%。其中,休闲餐饮、个人护理、家居及生活方式品类为年内租户整体占比增长最为显著的三个业态。此外,香氛、运动户外、细分运动品牌炙手可热,其所带来的社群文化营造带动下门店扩张。2023 年第四季度,家居潮玩及一些颇具地域特色的云贵琼餐饮细分主题餐饮扩张明显,体现了当代青年对松弛感及慢生活文化背景下生活方式的追求。

2024 年,上海零售市场预计将迎来约 93.7 万平方米新增供应入市,不同类型及体量的项目将带来愈加多样化的市场表现,将在零售市场融合更多可能性。

泗泾启新 再拓多元版图

招商蛇口上海开年打响 TOD“双响炮”

文 孙鑫

岁末年初,虎跃龙腾。2024 年 1 月 10 日,上海新年首场土拍,招商蛇口深耕松江,再下一城——以 52.5 亿竞得松江区泗泾镇 SJS20005 单元 14-01、16-02、17-07 号地块(以下简称泗泾镇 TOD 项目),将打造上海第 5 座招商花园城,也是招商蛇口在上海的第 7 座商业综合体。无独有偶,时间倒推到 2023 年 12 月 15 日,在上海 2023 年土拍收官之战中,招商蛇口上海以总价 45.9 亿拿下宝山潘广路 TOD 项目。

时隔 26 天,两次焦点土拍,招商蛇口当仁不让,连下两座 TOD 大城,打响潘广路、泗泾 TOD“双响炮”!此举意义非凡——

一方面,一个月之内连拿两大 TOD 地块,呼应了招商蛇口蝉联 2023 年上海房企销售榜单各维度第一的高能战绩;

另一方面,潘广路、泗泾 TOD 开年“双响炮”,彰显了招商蛇口坚定不移与上海深度共创的决心,印证综合发展战略已提速驶入“快车道”,持续拓展城市多元版图,以全新想象开启美好向新“X+商业”时代的底盘实力。

入沪 21 年,2024 再启新章

持续参与城市共建 综合发展驶入快车道

1979 年深圳湾畔、大南山边炸响惊天动地的“开山炮”,这也成了中国改革开放的“第一炮”,中国第一个对外开放的工业园区——招商局创办的蛇口工业区全面开工建设。在漫长的岁月里,蛇口的每一步发展招商蛇口都深度参与,可以说,自招商蛇口成立起,就是综合开发的模式。这样的基因 45 年来一脉相承,让招商蛇口的布局从一开始就并非单一的地产领域,城市综合开发已成为招商蛇口发展的底盘逻辑。

2024 年是招商蛇口成立 45 周年,也是招商蛇口在上海发展的第 21 年,更是“重返上海”的第 8 年,当房地产市场持续穿越周期,房企纷纷突围困局,招商蛇口以综合发展为基石,展现出强劲韧性及修复能力,持续保持逆势增长的势头。自 2022 年在坐稳上海房

企各维度销冠之后,又在 2023 年蝉联上海房企销售榜单各维度第一。

随着地产行业步入新发展阶段,招商蛇口保持战略定力,高品质深耕上海,坚定不移推进综合发展战略。2022 年,招商蛇口将发展重点全面落实在“三个转变”——由开发为主向开发运营并重转变;由重资产为主向轻重结合转变;由同质化竞争向差异化发展转变。事实上,这些年招商蛇口一直与城市共成长,参与城市共建,通过整合综合开发优势、产业资源,打造出匹配时代发展、满足城市需求的城市综合体地标,在综合发展提速进程中,招商蛇口在上海已经有一定的落地样本和抓手——

自招商蛇口在上海首个打造的商办综合体,2019 年开业的宝山花园城,到后来 2020 年的森兰花园城,都可以看出上海招商蛇口商业拓展的决心;

2023 年 11 月底开业的曹路招商花园城,以 15 万方“潮玩空间站”为定位,通过不同场景业态主题下品牌商家的有机结合,重构 3.0 城市生活目的地。98%招商率、95%开业率,超 50%区域首店,主力店 100%区域首进,都在印证着招商蛇口的综合发展能力。

七子循迹,深耕松江

2003-2024 共鸣松江每一程

对于松江,招商蛇口与其渊源匪浅,由来



曹路招商花园城实景图

已久。从 2003 年的依云郡起步,到 2023 年招商·云澜湾,过去 20 年,招商蛇口七子循迹,见证着松江每一阶段的发展焕新。

提及拿地,招商蛇口对松江也并不陌生。在 2019 年,招商蛇口便拿下一幅泗泾地块,成交价 15.5 亿元,打造出了如今的招商 9 号公馆。2023 年 7 月,招商蛇口又以封顶价斩获松江永丰街道地块,打造出目前在售的招商·云澜湾。因此,开年首场土拍拿下的泗泾 TOD 地块,对于一直深耕松江的招商蛇口来说,可谓轻车熟路。

沿着时间的轴线,回望招商蛇口深耕松江的七子的足迹,无一不通过充分定位,因地制宜,打造“被市民需要、被市场认可”的好作品。

2003 年·依云郡 是招商蛇口在上海开发的第一个别墅项目。项目位于上海城西九亭,占地约 13 万平方米,总建筑面积约 10 万平方米。整个项目规划为 TOWN-HOUSE 社区,是九亭地区唯一一个纯别墅社区。小区的规划包括联排、叠加、双拼三种别墅形态。

2019 年·9 号公馆 位于轨交 9 号线旁,隶属虹桥南世界十字轴心,尽享裂变式兑现的城熟生活,属于招商蛇口旗下高品质产品线——公馆系,专为时代菁英定制的高品质住宅和轻奢空间。

2023 年·云澜湾 作为松江主城现象级红盘,项目容积率仅为 1.6,从 2023 年 7 月

11 日拿地到 11 月 19 日示范区开放仅 131 天。项目首开劲销 8 亿,用傲人业绩印证了招商蛇口在松江楼市的影响力和号召力。

回首过去 20 年,招商蛇口一直深耕松江,积极参与区域发展共建,因地制宜研究在地文化,打造了一个又一个符合时代发展,备受市民喜爱、提升区域价值的经典人居产品。基于此,招商蛇口持续加码松江,不负众望,于 2024 年上海首场土拍拿下泗泾 TOD 项目,启新大城,礼献松江。

泗泾启新,有温度的幸福之城 共建共享青质潮流生活新样本

泗泾 TOD 地块,是松江区“压箱底”的优质地块,项目本身拥有优越的条件,具体来看,松江区泗泾镇 SJS20005 单元 14-01、16-02、17-07 号地块位于 9 号线泗泾站以北,西临通浦泾,东至洞泾港、北临恒泽路,南至泗陈公路,规划面积 38.42 公顷。泗泾站是轨交 9 号线进入松江区范围的第 2 个站点,周边聚合大量已建成成熟居住区,也是全市轨交早高峰小时客流量最大的站点之一。

聚焦“科创、人文、生态”现代化新松江建设目标,泗泾在“科创绿洲、活力古镇、宜居新城”三张名片建设上,久久为功。2023 年,泗泾敢为善为,牢牢把握长三角 G60 科创走廊国家战略机遇,坚持一张蓝图干到底,全力打造产城人文高度融合的美丽新泗泾。这一年,泗泾矢志惠民,用品质演绎美好生活的精彩,努力让泗泾成为令人向往的幸福之城。作为泗泾焕新发展进程中的重要一环,泗泾 TOD 项目的一举一动也备受城区各级单位和居民期待。

据了解,招商蛇口泗泾 TOD 项目将因地制宜,提供符合能被当地居民需要、感受幸福感的住宅产品;商业部分将打造招商蛇口在上海的第五座花园城,与泗泾文化基因遥相呼应,以家庭组团与青年上班族为双轮驱动,满足年轻人、新兴中产年轻家庭以及青年办公人群生活品质提升需求,顺应当下年轻潮流的轻社交体验,形成“文商同圈”的生态模式创新,以融合式的形态输出商业+文化+社群文化的场域价值,以“品牌新灯塔”的理念为抓手,共建共享沪上青质潮流生活新样本。

作为深耕松江 20 年的城市共建者,招商蛇口坚持“温情陪伴”,将在泗泾 TOD 推出匹配在地居民需求的第五座花园城,一方面让综合体为区域空间赋能,提升片区发展空间;更重要的,要让商业空间真正能被市民需要,让城市更有烟火气,更有温度。