

# 二批次 24 盘 4632 套房源即将上新

文 孙鑫 张歆钰

近日,2024年上海第二批次新房入市名单公示,本批次共有24个新盘,总计4632套房源,主要分布在浦东、黄浦、徐汇、闵行、宝山、嘉定、奉贤、松江、临港9个区域。其中,松江、临港各有4盘入市;紧跟其后的是浦东、嘉定各有2盘入市。春节假期已过,二批次新盘将陆续开启认购。

## 市中心高端住宅上新

从入市楼盘区域来看,黄浦和徐汇均有新盘入市,成为本批次的焦点。市中心本次共计4盘入市,分别位于黄浦董家渡和豫园及徐汇滨江。市中心新盘再次入市的现象在第二批次新盘入市中十分亮眼。但

由于市中心面积有限,房源紧俏,有一定的入围门槛。

其中,黄浦区入市的豫园板块露香园二期主力户型为建面约154-253平方米的3-4房,传承城心文化底蕴;董家渡绿城外滩兰庭二期将推出建面约187-402平方米的3-6房,备受市场期待。以上两盘房源共计166套。

其中,绿城外滩兰庭和露香园高层的均价为163000元/平方米。由于两盘均为大户型高端改善产品,地理位置优越,因此入围门槛都不低,入围分97分。徐汇滨江本次入市两盘的套数都不多,总计68套。其中,位于徐汇滨江核心区域的汇元玺推最后48套建面约197平方米的4房将入市,均价133599元/平方米。另一新盘保利天珺位于徐汇滨江中城区域,此次加推1栋大户型和几套顶楼,主力面积段为145-306平方米,仅有20套房源,价格与此前持平。

## 热门红盘品质上新

近郊方面,本次大虹桥缺席,主力楼盘有位于浦东唐镇的安高申辰院、闵行梅陇的绿城沁兰园、闵行华漕的中国铁建花语前湾及宝山的华润中环置地中心·润府和中环金茂府。其中,位于浦东唐镇的安高申辰名邸值得重点关注。据了解,本批次将是项目最后一期房源,均价69645元/平方米,共计451套房源,户型在98-127平方米之间,无论是房屋面积还是价格都具有不错的性价比。加之近期住房限购政策优化,支持非本市户籍单身人士购房,唐镇拥有便利的交通设施与完善的生活配套,很有可能成为本批次浦东的热门楼盘!

此外,在宝山中环旁的潜力板块——南大智慧城中的两大高端楼盘开发商华润和金茂在本批次中展开正面较量。中环金茂府

均价为63650元/平方米,户型为100平方米,这对打算在宝山中环置业的购房者是一大好消息,值得考虑!

## 远郊新盘扎堆入市

远郊方面,青浦区缺席本批次新盘入市,松江、嘉定和临港均参与本批次入市。房源均以中小户型的产品为主,多数为续销的楼盘。远郊楼盘价格基本与联动价接近,仅有少量楼盘价格略有涨幅。嘉定区的供应量也比较可观,给大众的选择比较丰富。300万级带来了地铁房深业深安上居,400万级则可选金地嘉峯汇,500万级比较看好远香湖规划象屿远香湖岸。临港本次入市四盘,均为中建项目,分别为中建玖海云天·科宸云筑、科萃锦园、科茵兰庭和科澜观邸,均价都是34000元/平方米。总体来看,远郊此批次供应较为充沛,为刚需买家提供丰富选择。

## 物流地产租赁及投资市场蓄力复苏

为消费者提供更快捷、高效的购物体验。因此,我们预计传统电商物流市场总体需求在短期内依然会保持平稳。

随着经济逐渐恢复,实体零售业有望保持回暖趋势,消费场景逐渐得到修复。实体零售经营者积极应对市场变化,将采用更灵活的经营策略,包括提供个性化服务、优化库存管理以及加强线上线下融合,以满足消费者需求。实体商超也正发展其即时配送服务,使消费者可以更加便捷地获取所需商品,加速线下传统零售业务的数字化升级。此外,零食折扣店与平价超市拓店步伐显著加快,进一步辐射广大下沉市场,将推动线下零售市场不断开辟新的增长空间。

线上线下消费潜力的释放,有望为消费市场渐进式恢复提供助力,满足消费者多元化的购物需求,为相关物流仓储需求复苏提供更广泛的支持。

### 消费行为模式转变,催生经济新业态

新型消费行为模式的崛起与经济新业态的发展相伴而生,以短视频与直播电商为代表的网上零售新业态也正方兴未艾。传统综合电商拥有较多自营业务,通常作为独立主体租赁仓库。而短视频与直播这类新兴电商自营商品业务相对较少,往往通过委托第三方物流公司和供应链管理公司提供仓储配送服务,供应链被进一步整合重构。

伴随网上零售格局的重构,电商物流市场仓储需求来源同步转向,传统电商与新兴电商仓储需求也将呈现此消彼长的趋势。此外,短视频与直播类平台的商品内容更多来自中小商家,同时新兴电商模式也正在着力培养更多销售规模更小的、面向中小商家的

腰部主播。但销售规模有限的中小商家物流仓储成本较高,对此短视频和直播类平台采取新的电商物流仓储模式,为商家提供云仓及供应链管理服务等,帮助其降低物流仓储管理成本。随着各平台对中小商家的扶持力度加大,以及自营电商商品的完善,预计未来短视频及直播类平台的物流仓储需求将进一步增长,百花齐放的新兴电商生态有望支撑起更多仓储需求。

### 多元化需求支撑市场,新增供应回落

2023年华东地区物流地产需求呈现弱复苏态势,加之供应集中释放,大部分市场空置率有不同程度的升高。但是,区域内需求来源保持多元化发展。来自第三方物流行业、制造业尤其是新能源相关企业及电商的需求保持稳定,其中第三方物流行业仍为物流地产主要需求来源。2023年,无论是头部第三方物流服务平台还是本地快递快运服务商,在全年各季度仍有稳定的租赁活动。近期,第三方物流公司在上海、苏州等城市均有较为积极的租赁表现。随着国家对“双碳”战略的持续推进,新能源相关制造业在长三角地区的租赁活动也较为活跃。就电商租户的需求而言,虽然部分城市受到其搬入自建库的影响,但整体需求保持相对稳定,尤其是在企业降本增效的需求推动下,其不同市场之间的流动正在增加。

### 供需持续改善,物流地产蓄力复苏

据仲量联行统计,2024年全国24个主要城市合计新增供应预计将达到944万,较2023年全年新增同比减少20%。分区域

来看,尽管长三角地区在全国新增供应中贡献超40%,但同比而言,市场已进入供应下行区间。

传统租赁需求平稳,托举需求基本面。随宏观经济基本面的持续向好,消费持续复苏,第三方物流、电商及制造业等传统租赁需求预计将保持平稳增长态势。尤其是在新增供应较为集中的市场,由于成本优势显著提升,包括生活消费品等零售类需求在内的传统需求将被进一步释放。城市产业功能调整的推进也将为这些市场带来成本节约型客户的需求增量。

非传统租赁需求份额扩大,增强市场信心。消费行为模式的新一轮迭代与经济新业态的蓬勃发展将在全球范围内持续推进并形成协同效应。其代表的新型生产-消费模式也将促使供应链流通及仓储需求结构的转型。因此,以新兴电商平台(包括跨境电商平台)及高端制造业为代表的非传统租赁需求将作为市场中不可忽视的新兴力量,带动需求端的结构升级和持续回暖。

更多城市空置率有望得到改善。随着供求矛盾的逐步缓和,预计2024年全国24个主要城市物流地产市场合计净吸纳量将达到近900万平方米,同比增长约23%。尽管仍处供应高峰期,预计在需求的逐步向好和业主持续推进降本增效策略影响下,长三角及京津冀地区2024年空置率将继续下调。供需两端期望扭转,巩固投资市场信心。中长期而言,仓储作为消费及工业必不可少的供应链环节,需求将会随社会经济发展持久增长,入驻率、去化周期及租金走势等资产表现基本面必将向好。



过去一年,仲量联行对全国24个主要城市物流仓储市场监测显示,新增供应共计1,179万平方米,同比上升22%。其中,长三角地区新增供应同比上升39%。市场需求体现结构性变化,来自第三方物流、电商及制造业的租赁需求在各地市场基本保持平稳或仍有一定增幅。部分新兴行业,如跨境电商、生物医药、新能源相关企业为物流地产市场提供了有力的支撑,多元化趋势加强的市场需求结构推动多个市场净吸纳量显著提升。这是仲量联行发布中国物流地产市场趋势及展望报告透露的。

### 积极因素正在积聚,消费渐进式恢复

展望2024年,庞大的消费潜能以及日益升级的消费需求为经济持续向好提供了坚实支撑。未来,提振有效需求、激发有潜能的消费,还需要适应消费者个性化、多样化消费的趋势。为适应这一趋势,传统综合类电商及社群类平台也正在全方位变革,纷纷通过“内容分享+直播带货”方式提高电商转化率,发展同城零售配送业务,

