

商办土地供应下滑 租赁市场承压前行

文 孙鑫

日前,城市测量师行发布《上海商办用地季度报告》,总体来看,2024年第一季度,上海总计供应4幅商办用地,较上一季度减少14幅;供应土地总面积约4.21万平方米,较上一季度减少77.63%,;供应建筑面积总计约10.32万平方米,较上一季度减少71.9%。成交方面,一季度共计有5幅地块完成出让,成交土地总面积约7.39万平方米。

写字楼空置率上升 租金继续下探

据戴德梁行数据显示,2024年一季度商办新增供应明显放缓,仅约11万方,为去年同期的39%,但由于历史商办土地供应的积累,未来三年仍有一定体量的办公项目持续入市,预期供大于求将持续,空置率仍上升。

事实上,一季度上海商办用地市场开局遇冷,仅在成交面积方面较去年同期有所增加。据城市测量师数据显示,第一季度商办用地成交价格总计约12亿元,较上一季度下跌63.24%,同比上涨41.41%;平均成交楼面地价约6768元/平方米,较上一季度下降42.08%,同比减少18.98%。本季度共计有4幅涉及办公用途的地块入市,全部位于青浦区。其中,位于蟠中路南侧的3幅为相邻地块,成交楼面价均为9200元/平方米;位于赵巷镇盈港东路北侧的地块,办公和租赁住房比例为8:2,成交楼面价为3428元/平方米。

2024年第一季度全市成交的商办用地中,办公自持规划建筑面积约为7.25万平方米,较上一季度减少两成左右,但与2023年同期相比,办公自持建筑面积翻倍。2023年至今全市共计成交48幅商办用地,计成交建筑面积74.86万平方米,其中办公自持规划建筑面积共计24.98万平方米,占比为33.37%。2024年一季度,仅青浦区有4幅涉及办公用途的地块成交,办公物业自持比例均不低于50%,自持规划建筑面积为8.32万平方米。

青浦包揽四幅办公成交地块

据城市测量师行监测,2024年第一季度共有4幅涉及

办公用途的地块成交,全部位于青浦区。其中,3幅相邻地块为办公及商业用途,另1幅地块为办公及租赁住房用途。地块位于青浦区赵巷镇市西软件信息园西侧,近轨交17号线嘉松中路站。土地用途为办公楼与租赁住房,由上海虹泾鑫聚置业有限公司竞得。其成交计容建筑面积为7.95万平方米,成交总价2.72亿元,成交楼面地价3428元/平方米。项目在规划方案中,整体计容建筑面积的80%用于建设商务办公楼,并在预合同中要求引入一家符合新能源产业导向的企业;剩余20%则规划为保障性租赁住房,共计不少于158套,以70平方米以下的中小户型为主。

青浦新增商业用地挂牌

金泽镇水乡客厅组团地块 据悉,该地块位于长三角一体化示范区核心区,即青浦区金泽镇,水乡客厅板块的“创智引擎”。建筑风貌整体采用兼具江南韵与现代风的建筑风貌,重点考虑第五立面的建筑设计,建筑屋顶以深灰色坡屋顶为主,大体量建筑可平坡结合,在屋顶平台展现园林景观;建筑立面以白墙为主,结合玻璃面穿插点缀木色柱子与遮阳百叶,形成以粉墙黛瓦为主,木色为辅的整体建筑色彩。

西虹桥蟠龙路东侧25-07地块 从自带的建设工程规划设计方案中可以看到,项目以“羽宙”为设计理念,以羽毛的结构及形态为出发点,充分展现其独一无二的形象与个性。在沿街最佳展示性界面落入特色业态旗舰店,空中发布大厅及酒店形成标志性形象。结合高品质总部园区定位,引用智慧理念布置交通流线、功能结构,通过对景观小品、绿化等元素的设计,加强建筑与环境的融合打造一个集产业背景、智能办公、生态自然为一体的活力总部园区。

青浦区华新镇杨家庄村02-03地块 地块周边道路目前北侧为杨家庄中心大道,西侧为工业区一路;南侧为家湾江,西侧为玄武塘。地块东西宽约55米,南北长约140米,地块用地面积为9180.35平方米,规划基地东侧为玄武塘河,将来为景观河道,用地北侧到杨家庄中心大道有20米绿化带,南侧家湾江正在进行景观改造。



实景图

中国品牌日

保利发展 央企高质量发展的上海样本

—— 引领品质时代 ——
打造上海高质量发展的保利名片

保利发展进入上海20余年来,坚持“双轮驱动,深耕上海”战略,紧跟城市发展步伐,重点布局滨江两岸、苏河沿岸、五大新城等重点核心区域,累计开发项目超过50个。

不断深化城市共建的广度和深度,从住宅产品线到综合业态开发,从城市更新到城市共建,将人文关怀注入空间建造、社区物业、公共服务、商业文旅、会展服务、健康养老等领域的业务中,不断扩大品牌影响,实现“全城共享”的姿态。

保利发展上海公司,厚积薄发,一路向前,业绩连续3年快速增长,到2023年以全口径554亿位居上海市场TOP2。以行稳致远的每一步达成“向善更新”的美好探索,以高质量发展引领回应上海卓越城市建设目标。

在地产板块,全面落位集团“天悦人和”三大产品体系,并结合上海海派文化,不断推进产品的升级迭代。在“天字系”8子齐耀滨江的同时,产品也在持续迭代,将世界潮流审美注入每一件作品,实现“世界共享”美学匠著。从1.0保利天汇,奠定美学标准;到2.0静安天悦,开启高阶多元定制时代;再到3.0保利滨江天珺,重定滨水生活样板,一直代言着上海人居发展未来。同时,保利上海天字系布局,持续同频上海“一江一河”发展战略,直至保利世博天悦开盘热销,实现鼎定滨江双S湾价值,将“大国艺术带的永恒坐标”留驻上海。与此同时,“悦字系”上海首作——

5月11日,在第八届中国品牌日现场,2024保利发展控股服务品牌发布会圆满落幕。依托不动产生态平台场景优势,保利发展控股基于对趋势的洞察与客研,将人文精神注入不动产生态平台各业态产品与服务中,正式发布“人文服务”理念,及服务序列全新子品牌:保利和寓公寓品牌、保利时光系商业品牌。持续迭代高品质产品和服务,以进一步挖掘潜在需求,提供高品质产品和服务,为客户创造更多价值。

保利海上臻悦,更是充分演绎海派东方精神,并荣膺“全国十大作品”奖项。“和字系”——保利虹桥和颂持续演绎海派烟火。正是以“品质引领”,持续为产品注入人文温度,才有了创领人居未来广阔可能。

与此同时,在综合体开发及城市更新方面也持续深耕。其中,保利光合TOD——以“站城一体+PARK城市绿洲+CENTER城市新中心”,激活城市TOD理想单元;静安天悦——以“百年老厂房进行焕新激活,改造为融合艺术与历史建筑的‘红场市集’”,激活无界共融的Artech活力单元,以及保利浦开金融中心——以“全球领先一体化设计+全球领先街区+陆家嘴艺文双生核心”,激活城市FINTECH活力单元,成为上海的样本示范。

不止于开发及运营方面,保利上海在品质引领,社会全域治理,乃至文化领域,持续与城市共建共发展。其中,2022年至今,近10个项目均采用超低能耗及近零能耗,面积约100万平方米以上,占在售项目的90%左右,为上海建设“零碳”城市作出应有贡献。

在社会全域治理方面,充分发挥保利全产业链集成优势,让美好在身边。其中,在管

公建及商办项目包括美兰湖景区、顾村公园、地铁15号线、地铁17号线、外滩观光隧道、上海对外经贸大学等。同时,全面参与城市保障服务建设,建成西塘养老社区、叶上海慧享福、香槟苑和嘉会等养老社区。

在保障服务提升的另一方面,打造上海标杆租赁社区。截至目前,保利公寓在上海已开业运营11家门店,并受托管理临港新城H02-01地块保租房项目,实现轻资产业务的突破,在管总间数达6000余间。保利发展上海公司,致力于帮助在沪打拼的年轻人真正实现“租得到、租得近、租得起、租得稳、租得好”的“五个租”目标,持续践行央企的社会责任感及引领力。

—— 升维美好生活 ——
打造高品质的上海人文生活名片

2024保利上海,在品质时代背景下,倾听时代的真实声音,发现城市真实向往,洞察客户真实需求,继续传达中国声音、说好上海故事、创作真质向往,以不断扩大品牌影响,实现从“上海共享”到“世界共享”。

在产品力方面,推出面向世界的中国滨

水作品。作为“全球滨水大宅”的世博天悦,除了首次让八大世界级设计专家联手,共创大国艺术带的永恒坐标,也让世博精神拥有了“静谧与光辉”新的注解。同时通过更东方的叙事,革新千篇一律的滨江顶奢内涵。为地产界的“中国品牌,世界共享”提供了新的启示。

在运营力方面,保利时光里持续深耕布局核心地段,成为上海新文化商业风向标。西岸时光里,布局西岸核心,创造365天艺术生活,随着西岸艺术中心的持续扩充,艺术与商业结合特色更为耀眼。大宁时光里,汇聚城市活力的开放共享形街区,基于老厂房记忆,以新与旧的结合迭新潮流消费。而花木时光里引进三大艺术商业品牌,开启其上海首店,在陆家嘴金融核心区联动上博东馆,真正凝练世界与上海的交流特色。

在展示力方面,保利发展在上海持续推进“真”实景打造,让客户所见即所得。保利光合TOD,打造约4万平方米的立体实景展示,创行业先河;保利虹桥和颂打造500平方米外向街区“烟火盒子”,提前兑付生活烟火;保利西郊和煦“嘉佩乐式”园仪,提前兑付浓荫生活场景;保利海上臻悦“一园三堂,海派东方”的匠造,都在持续引领“真质时代”发展。

在交付力方面,保利发展在上海持续落实真质交付,为品质时代贡献上海样本。基于6321交付体系之上,落实预看房服务、星级陪验服务、前置管家服务,保障交付,为顺利交付保驾护航。在2024年上半年,保利云上浔光、天汇世纪玺也即将迎来交付,高质呈现,美好如期。