

洞见房地产市场的未来趋势与机遇

——第一太平戴维斯 2025 年度市场展望

近日,第一太平戴维斯举办 2025 年房地产市场展望活动。第一太平戴维斯中国区市场研究部负责人简可、中国区住宅销售部负责人唐华,以及中国区投资及资本市场部、产业及物流地产服务部负责人罗瑾发表演讲,并与业内资深人士探讨中国房地产市场的未来发展趋势。

洞见未来:挑战与机遇并存

中国房地产市场趋势解读

中国的房地产市场如今已进入一个质量、韧性和审慎增长至关重要的时代。面对深刻结构性变革和正在被重新评估的市场,第一太平戴维斯发布 2025 中国房地产市场展望,深入探讨这些结构性变化以及市场参与者所能采取的适应性策略。

第一太平戴维斯中国区市场研究部负责人简可解读中国房地产市场的整体趋势,他表示,“在全球经济深度变革与国内结构性调整的大背景下,中国房地产市场正迎来突破机遇。办公领域正通过灵活租赁和高效利用不断提升竞争力;消费市场聚焦购物体验与物有所值,逐步实现商业模式的精细升级;物流领域则以去同质化策略优化资源配置,化解供应压力。第一太平戴维斯将持续为从

业者和投资者提供前瞻性的房地产市场洞察,聚焦创新与协同发展,积极应对结构性挑战。”

办公:“效”为先 企业办公愈加注重节流提效,并通过租约重新谈判来实现这一目标。一方面,租金持续下调激发了部分企业对楼宇升级和扩租的潜在需求。另一方面,对于现有空间,则是布局设计效率为先,包括办公利用率的提高及灵活工位的配置。2025 年鉴于供应充沛,多数城市仍将维持租户主导市场,十城平均租金预测下降 5-6%。

消费:物有所值 时下消费者愈发重视购物过程带来的情绪价值和商品的物有所值,在质量上精挑细选的同时减少不必要的升级消费。同样非标商业正愈发为消费者关

注,如开放式布局、融入城市空间和公园化的商业布局别具特色,为消费者提供更丰富的购物体验。第一太平戴维斯预计主要城市的租金年内仍呈下降趋势。消费者信心仍有待提振、存量市场竞争激烈、以及零售商销售业绩压力等使得品牌扩张策略保持谨慎。

物流:去同质化 中国物流市场近年经历了非保税高标仓的大量集中供应。在去化压力影响下,这一状况自 2024 年起开始发生变化,新增供应呈减缓趋势。第一太平戴维斯预测在未来一段时间内,全国物流仓储整体供应预计将继续下降。开发商将更加注重现有项目的去化而非新项目开发。此外,业主可能会通过提高租金优惠、提升服务质量等方式加速现有项目的去化。

资本风向标:困境资产与 REITs 扩容

上海大宗投资市场的最新趋势与机遇

2024 年,上海大宗交易市场整体呈现由内资主导的成交格局,内资买家占比整体超过 70%。成交主要集中在办公楼、商业、物流等收益稳定型资产。相比之下,外资买家则更倾向于投资长租公寓、产业园区等具有增值潜力的资产类别。在此背景下,困境资产的交易活跃,2024 年交易总额约为 136 亿元,占上海整体市场成交总额的 17%。

第一太平戴维斯中国区投资及资本市场部、产业及物流地产服务部负责人罗瑾指出:“由于基金到期且无法延续,多个外资房地产基金开始折价出售此前收购的商办资产,目前市场上已有若干外资基金折价项目完成交易。预计到 2025 年,随着市场调整的深入,还将有部分折价项目陆续达成交易。”

罗瑾还强调,随着商业地产资本化率的持续上行,超跌资产的投资价值逐渐显现。她表示:“REITs 市场现已进入常态化发行阶段,未来在底层资产类别上有望进一步扩容,投资者应关注优质资产的长期回报。特别是在商业地产、物流、产业园区及长租公寓等领域,具有稳定回报的资产仍将是市场的投资重点。”

价值发现:政策松绑与市场回暖

上海住宅市场的脉动与未来展望

2024 年上海住宅市场在政策松绑的推动下逐步回暖。根据第一太平戴维斯住宅销售部的数据,上海楼市通过一系列政策调整,如单身限购松绑、商品房以旧换新、取消土地限价等,显著降低了购房门槛,提振了市场信心。2024 年上海一手住宅供应量为 745.4 万平方米,同比下降 27.2%;成交量为 689.3 万平方米,同比下降 24.2%;均价 76726 元,同比上升 15%,但年末交易活动有所回暖,市场呈现筑底回升趋势。上海市中心七区的价格梯度正经历重

塑,其中黄浦区以显著的涨幅领跑,特别是住宅公寓市场在 2024 年已实现了 23% 的价格增长,稳居市中心价格第一梯队,表现尤为突出。

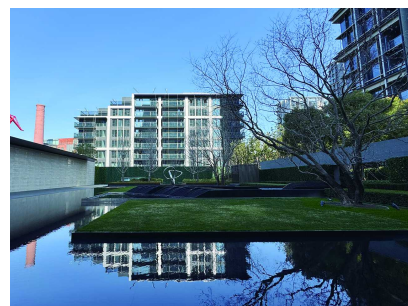
展望 2025 年,第一太平戴维斯中国区住宅销售部负责人唐华预测,政策环境有望进一步放宽,包括 LPR 利率、公积金利率的下调以及交易税费的减少,将持续减轻购房者的经济负担。上海外围区域正面临去库存的挑战,而核心区域则因优质地块供应的增加而预期价格将持续上扬。唐华强调,随着政策效应逐渐显现,上海住宅市场正步入筑底

回升阶段,置换链条趋于活跃,这不仅有利于缓解外围区域的库存压力,也将积极促进新房市场的回暖,整体市场信心有望进一步恢复。

在风貌住宅产品板块,上海风貌别墅各区域价格锚定点已经初现,项目去化冷热不均,主要取决于产品特色和地段配套。展望 2025 年,唐华认为,风貌别墅市场将迎来“品质之战”,开发商将通过全维度的产品力打磨、品牌力塑造和兑现力提升,争夺客户。具备异质化产品特色和优质配套的项目将更具竞争力,市场分化将进一步加剧。

市/场/资/讯

2025国际滨水生活艺术展在保利世博天悦启幕



近日,“静谧与光辉”2025 国际滨水生活艺术展在保利世博天悦盛大开幕。本次展览由保利发展控股 x Designwire 设计腕儿 x 生活艺术展览策略平台 AURA 联合主办,展期三个月(2.11-5.11)。Designwire 设计腕儿创始人马海金女士、AURA 创始人 & 策展人曹峰先生、艺术家季鑫先生、黄含康先生、孟阳阳女士等三十余位全球知名艺术家出席,保利发展上海公司代表余甜女士出席并发表致辞。

策展人曹峰曾任北京奥美广告创意总监,获得戛纳、ONESHOW 等众多国际奖项。展览内容涵盖了杉本博司、Karl Blossfeldt 卡尔·布劳斯菲尔德、Virginia Russolo 弗吉尼亚·鲁索洛等国际知名艺术家的艺术作品,及 Antoni Gaudi 安东尼·高迪、Hans-Agne Jakobson 汉斯·阿格内·雅各布森、Mies van der Rohe 密斯·凡·德·罗等国际著名设计师作品,以及法国百年银器世家 Christofle、意大利百年家居设计品牌 Poltrona Frau & Arflex、葡萄牙国宝级品牌 Abyss & Habidecor 等国际知名家居品牌的典藏展品。

本次展览在世博天悦洋房样板间展开,以“静谧与光辉”为主题,旨在打造一个既平和恬淡又璀璨夺目的生活空间。其中以“诗意悦居”命名的“静谧”空间(174 平方米户型样板间),强调生活的美学和艺术的启迪,面对外滩壮丽的江景,呈现出一种充满诗意的宁静生活画面。而名为“波普之家”的“光辉”空间(195 平方米户型样板间),则通过明亮的色彩和鲜明的艺术风格,展现出一种生机勃勃和无限的创意。这两个空间的设计理念相得益彰,共同构筑了一个既和谐又层次分明的生活环境,同时彰显了项目的独特景观和人文艺术魅力。

开幕式现场,曹峰等知名艺术家就滨水艺术生活展开对话,策展人曹峰以“自我性”注解空间,并表示“人对空间的理解多一些自我的安放,对生活的体会就会多一些美好。”对话尾声,曹峰为展览写下注脚:“艺术藏家是人类文明的保存者,每一次关于艺术的选择都在书写未来的历史。”

从洋房生活样板到艺术生活样板,保利·世博天悦的样板房空间在这场艺术的跨界尝试中展现了国际滨水生活的理想一面,也预演了一种全新的滨水栖居生活范式——既是对自然的谦卑守望,也是对文明的主动书写。14 年前,世博会向世界展示了中国胸怀,“城市,让生活更美好”这句发展理念响彻时代。14 年后,保利·世博天悦延续其精神,将之升维为“艺术,让生活更丰盈”的生活理想,重新定义世博滨江高端住宅价值。

从“物理空间交付”转向“精神场域构建”,为高净值人群提供“可收藏的生活”——艺术品不仅是资产配置,更是生命轨迹的见证。

