



- 上海办公租赁特征：注重位置、绿色环保和装修
- 上海大宗交易市场疫情后恢复活力，外资投资意愿增强
- 供应计划总量小幅下降，两成新增宅地来源于城中村改造
- 注重经济性、实用性和安全性，保租房部分设计标准略低于一般住宅产品
- 适应城市发展和需求，零星工业用地存量盘活，焕发新生

01. 上海未来办公楼位置不再重要？这五个发现可能颠覆你对租金的认知

牛津大学赛德商学院以全球最著名的商业地产市场之一——英国伦敦写字楼市场为研究对象，评估了享乐性建筑特征和工作场所技术在解释租金水平方面的贡献。研究有五大发现：发现一，疫情后位置重新成为影响租金水平的关键驱动因素；发现二，建筑体量越大未必能租得越贵，最贵的往往是市中心的中等规模；发现三，便利服务设施越多，不一定就租金越高；灵活性很重要；发现四，虽然不确定绿色建筑对办公楼租金的影响，但拿可持续证书确实有用；发现五，警惕“餐饮”、“安全”和“服务”设施越多，可能租金会越低。——地产与科技

城市视角：上海办公租赁特征：注重位置、绿色环保和装修

研究结果中的一、二和四与上海办公租赁市场比较相符：1) 疫情期间居家办公一度成为主要趋势，导致办公楼的位置对租金影响减小。随着疫情的消退，**绝大部分公司选择重回线下，线上办公趋势逆转，位置仍是市场的头号考量因素**；2) 建筑体量越大，对运营方的管理和维护要求越高。为了保持高出租率，业主往往会降低租金或提供更多商务优惠；3) **拥有绿色建筑证书的办公楼会受到租户的青睐，租赁方会把这一点作为宣传亮点**。目前上海是中国拥有绿色办公建筑物最多的城市。

研究结果中的三和五与上海办公租赁市场有一些出入：这两个观点都认为提供便利设施、餐饮、健身房等配套会降低空间使用灵活性，不利于租户自由布局。但在上海，除了注重创意的企业会选择自行装修外，**更多企业会选择租赁已经装修好的办公室。这样可以节省装修和**

搬迁成本，也可以享受更多的配套服务。

02. 上海一季度房产大宗交易成交企稳，外资密集调研中国楼市寻找投资机会

上海房地产市场 2023 年一季度共完成 13 宗大宗交易，总成交额约 247.6 亿元，同比增长 0.65%。机构投资者青睐产业园区和长租公寓，这两类物业分别占成交额的 72.4%和 23%。尽管一季度上海大宗交易市场的成交量低于历史同期水平，但投资市场的热度有所回升，超出预期。一季度房地产大宗交易市场的成交规模未能大幅增长，与大宗交易的特性和外资的投资策略有关随着房地产政策趋于平稳，以及投资活动逐步复苏，大宗交易市场的成交量有望在下半年集中释放。——财联社

城市视角：上海大宗交易市场疫情后恢复活力，外资投资意愿增强

近年来，国内疫情管控影响了大宗交易市场的活跃度，但上海仍是最受投资者青睐的市场。随着 2022 年末防疫政策的调整和经济复苏，中外资机构纷纷押注上海商办市场。数据表明，上海大宗交易市场主要由内资买家主导，但外资投资比例不断上升，从 2021 年的 17% 提高到 2022 年的 33%。2023 年一季度，外资机构更是表现活跃。例如，凯德集团以 76 亿收购上海尚浦中心 10 栋办公楼，总建筑面积约 20 万平方米；友邦人寿收购了上海金创大厦 4 栋物业组合，总金额逾 32 亿元，此前还以 50.3 亿元收购北外滩地标建筑上实中心项目，创下了其投资记录。外资入手的多数是办公、园区等优质的收益型资产，反映出他们对上海整体经济恢复的乐观态度。

03. 2023 年上海全年供地计划官宣，最高供应住宅达 1200 万平方米

3 月 31 日，上海规资局官网公布了上海 2023 年国有建设用地供应计划。计划中，商品住房用地 505-605 万 m²；产业用地 1095-1285 万 m²；保障性租赁住房用地 135—180 万 m²；保障性住房用地 260—310 万 m²。与去年相比，商品住房用地供应略降 9%，市场总体稳定。中心城区中，黄浦旧改热度不减，徐汇、长宁、静安供应量较少，杨浦、虹口旧改加速，普陀供应量增加。浦东供应量大增，但临港地区大幅减少。——上海西瓜看房

城市视角：供应计划总量小幅下降，两成新增宅地来源于城中村改造

2023 年上海国有建设用地供应计划总量小幅下降。我们重点聚焦到商品住房用地，今年供应主要集中在近郊和远郊区域。此外，本次供地计划的一大亮点是城中村改造项目比例增加，占到整个商品住房用地供应的 20%。各区供地总量中，浦东新区（不含临港）大增 110%，占全市 20%。其次是闵行区和宝山区，闵行区上升近 185%，宝山区上升约 30%，两区的土地供应有近一半来自城中村改造。这两个区域配套相对完善，近年来受到改善型刚需购房者青睐。2022 年供应较少的热门区域，如松江、嘉定、青浦等区均增加了涉宅用地供应，而临港、崇明等则减少了供应量，尤其是临港地区供应量锐减近 9 成。市中心供应整体偏少，长宁区更是零供应，短期内市区改善需求可选择普陀、杨浦、虹口等区域。

04. 上海首创《保障性租赁住房设计标准》，这些常见问题有了明确答案

上海市住建委、市房管局发布了全国首个《保障性租赁住房设计标准》。该标准根据上海市保障性租赁住房的实际需求和设计建设实践，总结提炼并创新了国家及本市相关设计标准中的堵点和空白点。标准涵盖了住宅型和宿舍型两种租赁住房形态，明确了厨房设置和燃气接通等要求，并对日照、天井等问题作出解答。此举旨在规范上海市保障性租赁住房的设计建设，提高租赁住房质量，为租户提供更好的居住条件。——房东东

城市视角：注重经济性、实用性和安全性，部分设计标准略低于一般住宅产品

通过对比《保障性住房设计标准（保障性租赁住房新建分册）》（DG/TJ08-2291B-2022）与上海市《住宅设计标准》，小编发现保障性租赁住房的设计标准与现行的设计标准基本相同。

区别在于：**住宅型保障性租赁住房在套内配置、绿化环境、公共区域等方面均略低于现行住房设计标准**，更注重经济性和实用性，对于厨房是否接通燃气、小区公共设施等无硬性要求；**宿舍型保障性租赁住房的部分标准略高于现行的宿舍设计标准**，因居住人数较多，安全性要求更高，**对天井的要求与住宅型租赁住房一致**。

05. 独家探秘上海首个啤酒文化主题商业综合体，年底开业

上海首个啤酒文化主题商业综合体“力波·九坊”预计将于今年年底全面开业。整个“上海·力波”项目分为东、西两个地块，涵盖办公、生态、生活全业态。即将开业的“力波·九坊”位于东地块，该区域内包含标准办公、花园独栋办公、服务式公寓、商场、街区、公园绿地等，建筑面积约 28 万㎡。西地块为文化创意产业园，包含精酿体验馆、锅炉房秀场、艺术空间办公、老厂房遗址等多功能业态空间，总建筑面积约 2.2 万㎡。——*澎湃新闻*

城市视角：适应城市发展和需求，零星工业用地存量盘活，焕发新生

这并非是国内首个以啤酒酿造厂房改造，以啤酒文化为主题的项目。早在 2010 年广州珠江啤酒厂就通过自主改造和商业运作，打造“珠江·琶醍”啤酒文化创意艺术区。它坐拥珠江江景，地处广州市中心，是一个集文化、商业、娱乐于一体的时尚地标，吸引了众多年轻人和游客的目光。

“上海·力波”项目作为**闵行第一个零星工业用地存量盘活项目**，2015 年至今历经几番变革，如今已焕发新生：**西区保留了老厂房风貌，打造了精酿体验馆、烟囱广场等网红景点，于 2021 年对外开放**，吸引了众多游客和摄影爱好者；东区即将落成并开业的“力波·九坊”则是一个以啤酒文化为主题的商业综合体，**结合微醺社交、新潮体验等新消费点，在迎合年轻群体需求的同时也填补了地区商业空白**，为周边居民提供多元购物和亲子消费等服务。

一首《喜欢上海的理由》将力波与上海在 21 世纪初牢牢绑定。随着时代变迁，力波曾一度消失在人们的视野。幸运的是，**借助城市更新**

的机遇，力波“回来”了，不仅保留了一代人的记忆和情感，也适应了城市的发展和需求，老建筑 and 老物件们都散发出新的魅力。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2023 年

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

城市测量师行
独家数据 最新热点

长按图中二维码
即可识别关注!

城测行业业务咨询

长按识别二维码
点击下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988
www.surea.com