

# transmit

商业地产全程服务伙伴



# OFFICE MARKET MONITORING REPORT OF MARCH

2016年3月

上海商业地产宏观市场监测报告

400 820 3370

[www.transmit-sh.com](http://www.transmit-sh.com)

**transmit**

商业地产全程服务伙伴



# Abstract 内文摘要:

研究、咨询、策划、代理

## ※ 租赁市场动态：

- 2016年第一季度，核心商务区迎来4个写字楼项目入市，季度新增供应14万m<sup>2</sup>，将全市核心商务区甲级写字楼存量推至650万m<sup>2</sup>，非核心商务区迎来三个写字楼项目入市，季度新增供应18万m<sup>2</sup>，存量升至204万m<sup>2</sup>；
- 上海2016年第一季度核心区甲级写字楼市场平均租金环比和同比分别上涨1.7%和8.6%，至人民币10.3元/m<sup>2</sup>/天，非核心商务区租金保持平稳，为人民币6.2元/平米/天；
- 预计未来3个季度内，核心区将有98万平米新增供应入市，其中包含28万平米上海中心的写字楼供应，非核心区将有245万平米新增入市，其中50%位于虹桥交通枢纽。

## ※ 办公及商业销售市场动态：

- 本月办公物业供应量较之上月有所上涨，而成交量也有所上涨，本月全市一手办公物业供应面积总计121218平方米，环比上涨42%，同比下跌73%；
- 本月全市新增供应量较之2月有所上涨，全月有29个项目获批36张预售证；
- 本月大宗办公交易项目较多占市场成交近6成，分布在内环内及外郊环，按行政区来看，标办成交主要集中在浦东、闸北、闵行等区域。浦东由于创屹商务大厦大宗成交，闸北由于创富中心大宗成交，闵行则是恒基旭辉中心大宗成交；
- 3月新增商业54382平米，其中金桥一方雅苑新增商业产证46套，共计13063.4平米；
- 3月商铺总成交16万m<sup>2</sup>，外郊环、总价100万以下的产品成交量最大。

如内容有任何观点疑义，敬请来电！

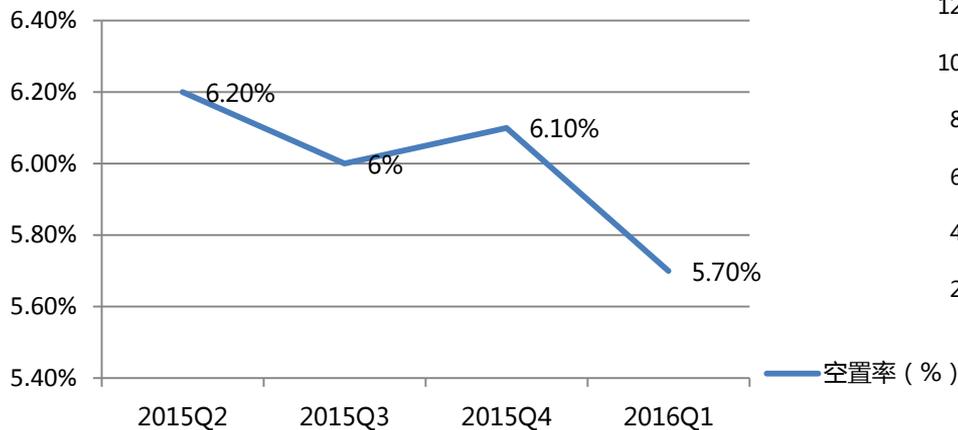
# Part ONE 办公租赁

---

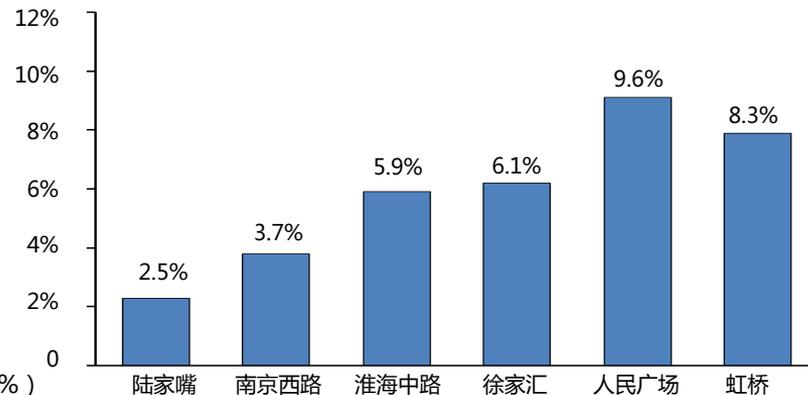
- 1、租赁市场概述
- 2、租赁市场租金
- 3、租赁市场存量
- 4、每月市场成交信息

# 1、市场概述：本月整体办公市场空置率下降到5.7%，浦东新区空置率最低。

## 上海写字楼市场空置率走势



## 板块最新空置率：



- **市场概况：** 2016年第一季度，核心商务区迎来4个写字楼项目入市，季度新增供应14万m<sup>2</sup>，将全市核心商务区甲级写字楼存量推至650万m<sup>2</sup>，非核心商务区迎来三个写字楼项目入市，季度新增供应18万m<sup>2</sup>，存量升至204万m<sup>2</sup>。
- **空置率：** 在近几个季度新交付项目的吸纳作用下，本季度核心商务区甲级写字楼空置率降至5.7%，环比下降0.4个百分点。

## 2、市场租金：全市核心商务区甲级写字楼平均租金达10.3元/m<sup>2</sup>/天，非核心商务区平均租金维持6.2元/m<sup>2</sup>/天。

- **核心市场租金**：上海2016年第一季度核心区甲级写字楼市场平均租金环比和同比分别上涨1.7%和8.6%，至人民币10.3元/m<sup>2</sup>/天，租金增长主要受到浦东和陆家嘴租金的突出表现所推动（租金环比增长达3.3%），该区域内对于若干地标项目渴求空间的需求尤为强劲，在浦西市场租金增长显现于黄浦区，徐汇区，分别环比增长1.4%和1.1%；
- **次中心租金**：非核心商务区租金保持平稳为人民币6.2元/平米/天。第一季度完成了2个新项目的市场完工，包括闸北的嘉里企业中心的两栋写字楼和杨浦合生国际广场，因此截至2016年第一季度，次中心市场总存量环比增长5%至240万m<sup>2</sup>，在该总存量中，四个成熟次中心市场（虹口、闸北、普陀、花木）占比八成。

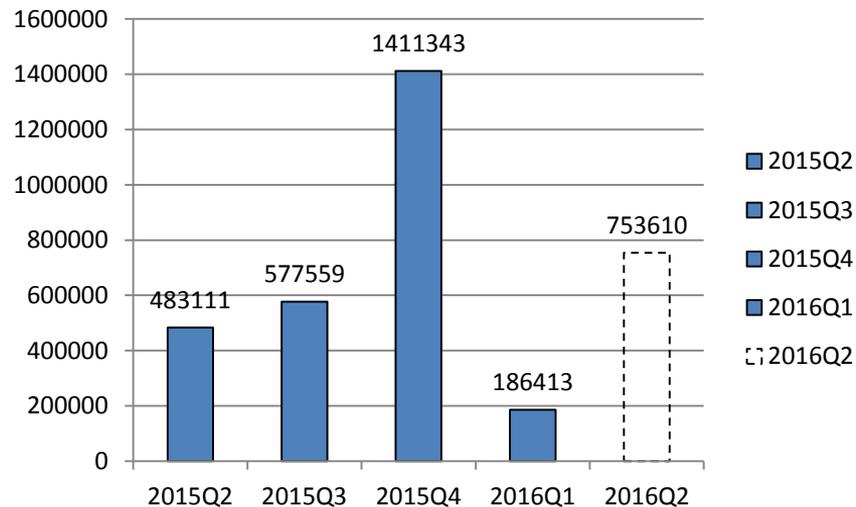


### 3、市场投资：2016年首个季度便迎来三个投资交易，均发生于次中心市场。

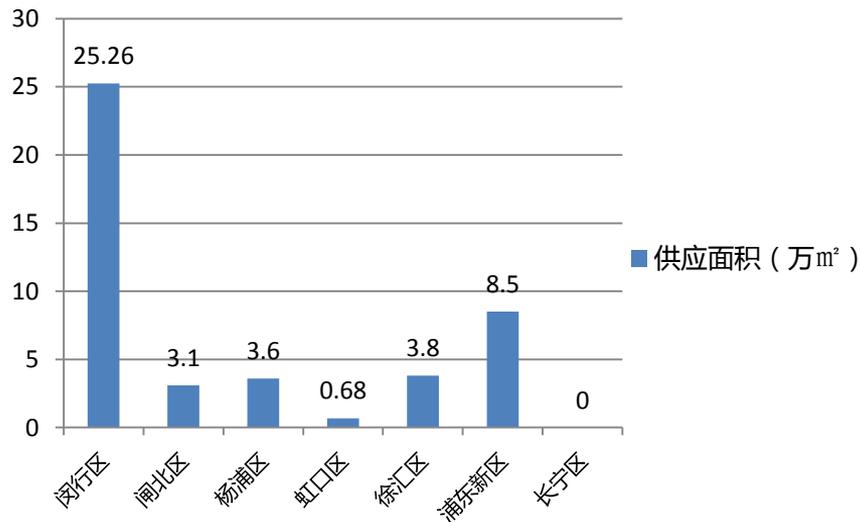
- **投资市场**：2016年首个季度共迎来了三项主要的投资交易，所有交易均发生在次中心市场。包括一支海外基金以未披露的价格从ARA购入普陀长风的北岸长风E和G座，同样在普陀区，朗诗以人民币4.14亿元（人民币22492元/平米）从两位个人投资客手中获得汇银铭尊的大部分写字楼空间。在闸北，一位不予以披露的买家以人民币3.04亿元（人民币23750元/m<sup>2</sup>）从星浩资本购入星光耀广场1号楼（在建）。
- **市场动态**：上海市统计局统计，2015年上海第三产业同比增长10.6%，表现持续优于整体经济，同期，作为对该增长贡献最大的金融业规模同比扩张22.9%，为全市写字楼房地产市场提供了可靠的基本面。因此，上海核心区甲级写字楼市场于2016年首季度持续积极表现，整体空置率在缺乏新增供应的背景下持续下降，同时，平均租金连续八个季度保持上扬。

## 4、预计在3个季度内，核心区和非核心区均有不同程度的放量，核心区优质项目仍然备受瞩目。

### 季度供应情况（按最新交房时间统计）



### 2016年第一第二季度预计办公供应量 (万m²)



- 截止第一季度迎来多个写字楼项目入市，季度新增供应量约18万平米，分别有闵行的丰树商业城一期，滨江万科中心一期西块，恒盛·尚海湾一号楼等；
- 预计未来3个季度内，核心区将有98万平米新增供应入市，其中包含28万平米上海中心的写字楼供应，非核心区将有245万平米新增入市，其中50%位于虹桥交通枢纽。尽管全市放量供应，但是核心区优质项目仍然保有较强议价能力。

## 4、每月市场成交信息

### Location : Changning District (长宁区)

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area	客户名称 Tenant
东方国信商务广场 Oriental GuoXin Plaza	2014年8月1日	98%	1600	山特维克集团 Sandvik
长宁来福士 Changning Raffliers Plaza	2015年6月30日	90%	3500	伊藤忠纤维 ITOCHU

### Location : Huangpu District (黄浦区)

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
华旭国际大厦 Plaza 336	2007年7月31日	67%	7F/1333	施维雅(天津)制药有限公司

## 4、每月市场成交信息

### Location : Xuhui District ( 徐汇区 )

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
世纪商贸大厦 The Center	2004年7月1日	85%	4000	华诚事务所
腾飞大厦 Ascendas Plaza	2004年4月15日	99%	300	brand image公司

### Location : Pudong District ( 浦东新区 )

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
星展银行大厦 DBS Bank Tower	2009年12月31日	100%	1400	朝阳银行 Bank Of Chaoyang
恒生银行大厦 HSBC Tower	1998年4月30日	99%	700	广州农商银行 Guangzhou Rural Commerical Bank

## 4、每月市场成交信息

### Location : Jin 'an District ( 静安区 )

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
688广场 Henderson 688	2014年6月1日	90%	1000	美国中央
富邦晶品中心 Jing An Crystal Galleria	2016年1月31日	50%	550	广和慧云

### Location : Minghang District ( 闵行区 )

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
虹桥天地 ( 5号楼 ) The Hub	2015年1月1日	70%	4500	宏基电脑
虹桥万科中心 Vanke Center	2015年10月1日	50%	6000	克莱斯勒

## Part TWO 销售市场

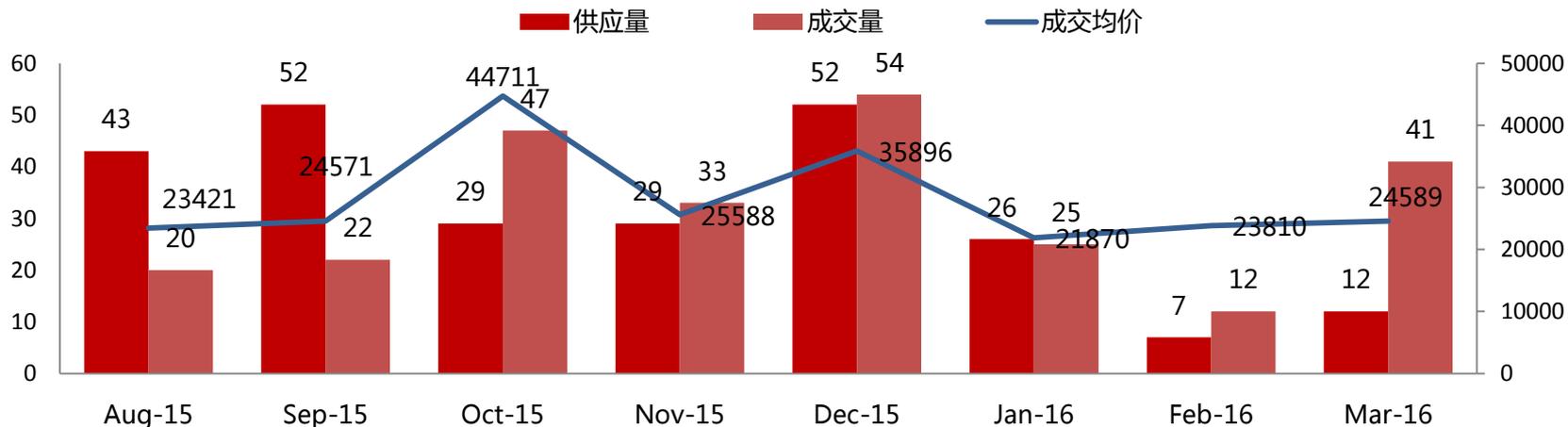
---

- 1、月度市场概况
- 2、市场供应分析
- 3、市场成交分析
- 4、月度咨询摘要

# 1、月度市场概况—本月办公物业供应量较之上月有所上涨，成交量也有所上涨。

写字楼供应面积 ( m <sup>2</sup> )	121218	环比	42%	同比	-73%
写字楼销售面积 ( m <sup>2</sup> )	414335	环比	71%	同比	70%
写字楼销售均价 ( 元/m <sup>2</sup> )	24589	环比	3%	同比	-18%
写字楼存量 ( m <sup>2</sup> )	9276827	环比	-1.6%	同比	-

### 月度办公物业成交走势

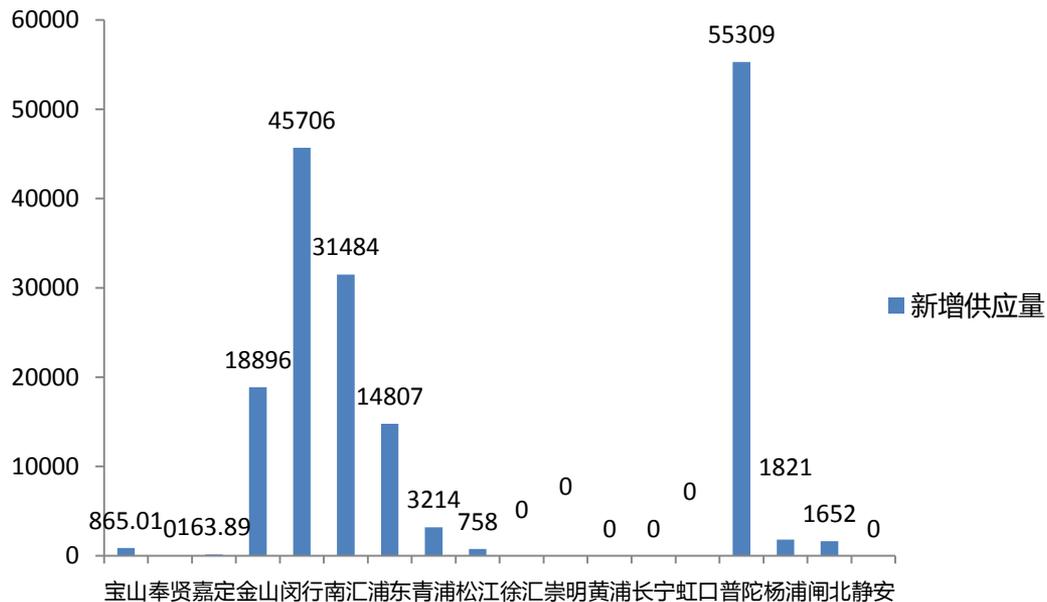


- 本月办公物业供应量较之上月有所上涨，而成交量也有所上涨；
- 供应：本月全市一手办公物业供应面积总计121218平方米，环比上涨42%，同比下跌73%；
- 成交：全月成交办公物业414335平方米，环比上涨71%，同比上涨70%；
- 价格：本月成交均价为24589元/平方米，环比上涨3%，同比下降18%。

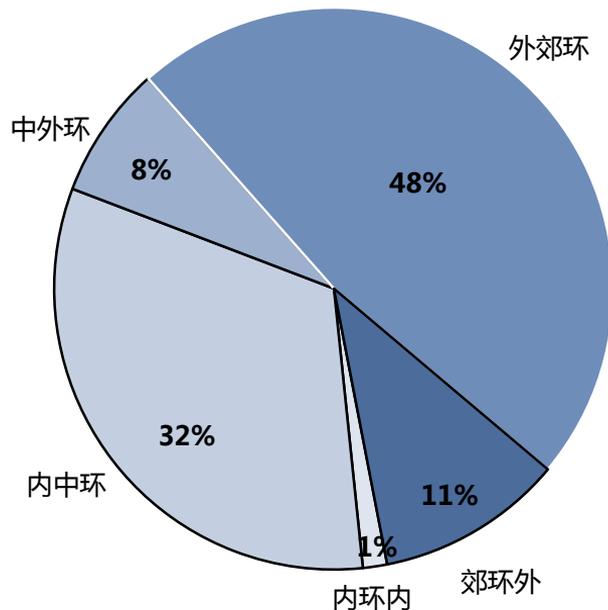
## 2、市场供应分析—本月新增供应主要分布在普陀、闵行、南汇，外郊环占比居多。

- 本月全市新增供应量较之2月有所上涨，全月有29例项目获批36张预售证；
- 从行政区上看，市场供应分布于普陀、闵行、南汇其中普陀区高逸尚城占29%；
- 从环线上看，本月市场供应主要分布外郊环，以商业产证居多。

3月区域新增供应:174675m<sup>2</sup>



3月区域环线供应



## 2、市场供应分析—本月上市预售面积排在前列的项目以标办和商业为主

### 3月预售项目TOP5

项目名称	供应面积	供应套数	预售时间	区域	物业产品
高逸尚城	51101.68	364	2016-3-13	普陀	标办
虹桥正荣中心	22551.97	59	2016-3-1	闵行	标办
金桥一方雅苑	13063.39	46	2016-3-10	浦东	商业
悦立方商业广场	11593.30	169	2016-3-4	金山	类住宅
恩然商业广场	11365.84	105	2016-3-5	南汇	标办

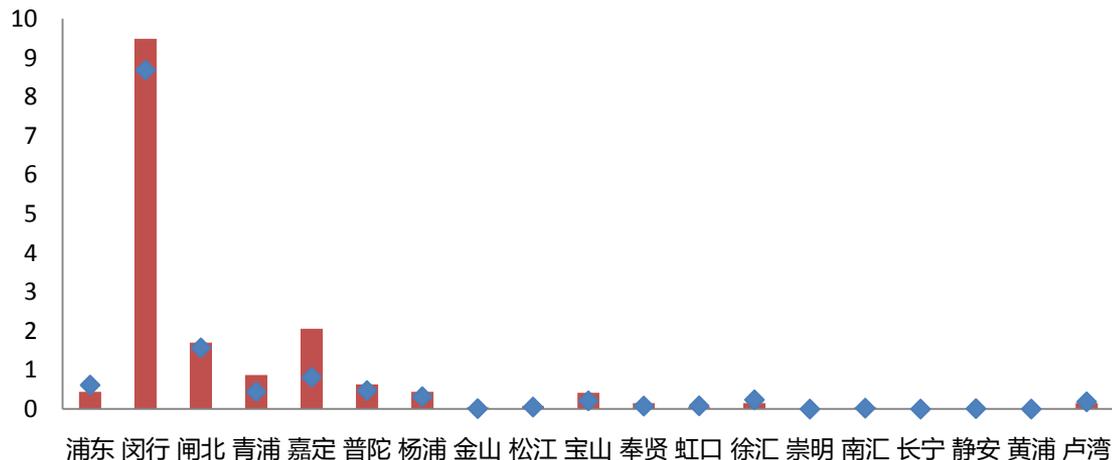


### 3、市场成交分析—外郊环占比72%，大宗交易拉高区域成交量

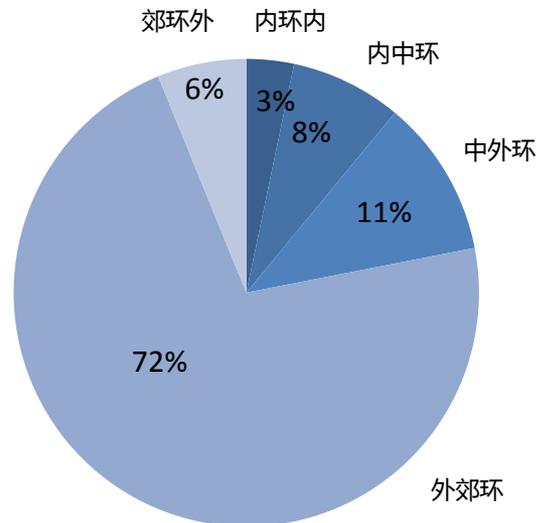
- 本月大宗办公交易项目较多占市场成交近6成，分布在内环内及外郊环；
- 3月标办市场总成交16.79万m<sup>2</sup>较之上月成交量上涨65%，其中外郊环占比近72%，外郊环主要因为华漕板块中骏广场大宗成交所致；
- 按行政区来看，标办成交主要集中在浦东、闸北、闵行等区域。浦东由于创屹商务大厦大宗成交，闸北由于创富中心大宗成交，闵行则是恒基旭辉中心大宗成交；
- 从环线上看，本月成交区域大部分集中于内环内，分别占全市比重的45%，以大宗成交为主。例如：创屹商务大厦

3月区域成交情况167926m<sup>2</sup>

■ 总面积 (万m<sup>2</sup>)    ◆ 总金额 (亿元)



3月区域环线成交



### 3、市场成交分析—中骏广场成交面积金额均居第一位。

#### 2016年3月份上海办公楼成交排行榜（面积）

项目名称	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	区域位置	类型
中骏广场	<b>46658</b>	31002	<b>14.46</b>	闵行（华漕）	标办
虹桥正荣中心	<b>14705</b>	40659	<b>5.97</b>	闵行（华漕）	标办
创富中心	<b>13483</b>	29450	<b>3.97</b>	闸北（彭浦）	标办
宝山龙湖天街商业中心	<b>12976</b>	21375	<b>2.77</b>	宝山（顾村）	类住宅
恒基旭辉中心	<b>11534</b>	33913	<b>3.91</b>	闵行（华漕）	标办

#### 2016年3月份上海办公楼成交排行榜（金额）

项目名称	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	区域位置	类型
中骏广场	<b>46658</b>	31002	<b>14.46</b>	闵行（华漕）	标办
虹桥正荣中心	<b>14705</b>	40659	<b>5.97</b>	闵行（华漕）	标办
创富中心	<b>13483</b>	29450	<b>3.97</b>	闸北（彭浦）	标办
恒基旭辉中心	<b>11534</b>	33913	<b>3.91</b>	闵行（华漕）	标办
阳光商业中心	<b>9833</b>	37419	<b>3.68</b>	浦东（唐镇）	类住宅

## 4、月度咨询摘要

### 浦西第一高楼白玉兰广场年底亮相 总建筑面积42万平方米

上海高度又要被刷新了。浦东有上海中心，浦西第一高楼也将在年底亮相。作为最新问鼎“浦西第一高楼”的白玉兰广场，目前已成功实现结构封顶了，眼下正在进行塔冠及裙房施工。白玉兰广场位于虹口北外滩地块，设计高度达320米，整体建成后，项目将包括一座66层、高320米的办公塔楼和一座39层、高172米的酒店塔楼，未来将集大体量商业、办公、酒店等功能于一身。

### 东亚里程3.4亿元摘得闵行商办地块 溢价率4.35%

闵行区颛桥镇闵行新城MHC10601单元01-04A-04商办地块自挂牌起共有8家房企领取了申请表，最终参与现场竞价的有4家，最终北京东亚里程以3.4亿摘得该地块。闵行区颛桥镇闵行新城MHC10601单元01-04A-04地块东至都庄路，南至用地红线，西至规划路，北至银都路。该地块出让面积为26978.5平方米，容积率2.5，起始价32580万元，起拍楼板价4830.5元/平方米。

## Part THREE 商业市场

---

- 1、行业快讯
- 2、行业资讯摘要
- 3、供应信息
- 4、市场成交分析

## 1、行业快讯——继摩天轮后，乐高天地走进上海购物商场

**解读：**位于普陀区的长风景畔广场，最近突然变成热搜字眼，随之火了起来，这其中缘由离不开上海乐高探索中心在商场的2楼开始营业，乐高探索中心由上千万块乐高积木打造，是以亲子互动为主题的室内游乐场，内设主题区和体验区。

### 正文解析：

近年来，如何破体验式商业，如何做到商场除了拥有购物、美食、娱乐之外的功能，增加消费者的停留停滞时间，成为商业地产研究的一大方向。很多时候我们购买的是感受，是服务，而非产品本身。

曾经人气并不旺盛的长风景畔广场最近因为乐高探索中心的开业，随之火了起来，乐高中心内设10个主题区，提供2-3小时最富有启发的游玩体验，在这里不仅可以看到乐高独创的玩具作品，更可以自己动手创作，拼搭自己想要的作品，更有许多有趣的纪念品可以带回家。作为全球第14家探索中心，乐高的模式已经从粉丝经济、玩具销售及开盘教育中心，玩转了净利润的32倍。此次的探索中心区别于乐高乐园产品，也堪称乐高的重大转型之一。



## 1、行业快讯——继摩天轮后，乐高天地走进上海购物商场

### Transmit解读：

乐高在中国的第一个室内乐园在普陀区长风景畔广场正式开门营业，占地面积约3000方，共有：乐高工厂之旅、古堡探险、迷你天地、乐高创意工作室、乐高好朋友等10个体验区，平均游玩时间在2-3小时左右。

乐高探索中心（Lego land Discovery Center）与乐高乐园（LEGO LAND）是乐高运营者默林娱乐集团旗下的两种不同的游乐设施，乐高乐园是大型户外主题乐园，而乐高探索中心则是完全的室内项目游玩设施，前者是需要投入大型游乐设施的项目，后者则是经济型，适合与大型购物中心合作的小型娱乐游玩项目，在目标客群上，乐高乐园更针对乐高玩具感兴趣的群体，没年龄界限，而乐高探索中心更适合年龄3-10岁的儿童，必须由父母陪同入内，正如他们在官网宣传所写“为了给儿童提供一个舒适安全的环境，成年人不得单独入馆，一位或多位成人，必须携带至少一位儿童。”

在我们的印象里乐高几乎就是一家卖塑料颗粒玩具的公司，其实早在1968年，第一家乐高主题乐园建成后，巨大的运营成本就成了乐高集团的主要包袱，2005年乐高创始人克努德斯托普就将乐高主题公园以8亿美金卖给了合作伙伴黑石集团投资的默林娱乐集团经营，同时乐高就退出大量衍生业务的直接经营，转为IP授权。如今我们看到的乐高乐园也好，乐高探索中心也好，是运营者默林娱乐集团而非乐高集团所开发打造的。

从上海乐高探索中心的格局来看，在主题营销上，打造当地标志性建筑物，拉近用户的距离，上海乐高中心此次邀请了来自世界各地10位乐高模型拼砌大师，用超过390万块乐高积木费时8531个小时，搭建起东方明珠、环球金融中心、豫园、金贸大厦、上海博物馆等地标建筑，还有2800余个迷你人仔穿梭徜徉其间，仿佛身临其境。通过灯光、机械装置，上海都市图景的同比例缩放，呈现日夜交替，所有建筑物更配有灯光，黄浦江的船只、路面交通、汽车甚至还有烟花绽放效果呈现。

## 1、行业快讯——继摩天轮后，乐高天地走进上海购物商场

### Transmit解读：

其他的标准娱乐模块中有：乐高工厂之旅——观看乐高玩具生产过程，乐高创意工作室、乐高好朋友等乐高传统的拼砌路线，乐高创意工作室有定时开放课堂，乐高玩具大师手把手教学，古堡历险、魔法转盘属于纯游乐项目，与乐高的室外主题乐园——乐高乐园的设施相接近，也有乐高咖啡屋、乐高礼品玩具店，贩卖乐高商品及周边产品的地方。

我们所认识的乐高，是大多数人的印象里是玩具界的巨擎，是我们记忆里又或者是美剧、电影里，那个塑料的颗粒玩具，然而乐高早在过去的10年里，通过自己的运营及营销上的成功抑或者失败的经验里，玩转了粉丝经济、玩具销售、开办教学中心等多元化商业模式。无论是后面与大IP合作，还是打造线上玩家社区扩张线下的主题乐园和探索中心两条商业线，乐高完成了净利润的成长的32倍。

谈及乐高的在华计划，上海首家开业以后，乐高有意未来每年以1-2家室内乐园的速度在华扩展业务，同时对于乐高乐园室外项目方面，预计在未来4-5年乐高会在中国一线城市拿底，自建室外大型主题乐园，面积可能是迪士尼乐园的五分之一。

纵观中国的主题型产业，主要因为缺乏文化、内容、盈利模式也片面、单一化，因而很难有衍生品诞生，缺乏创新思维。这就是为什么迪士尼、乐高这样的海外主题乐园、主题商业的优势所在。

## 2、行业资讯摘要

### 百货成“关店潮”重灾区 2015年万达等关店超百家

曾经是高大上的百货商场，如今一直走不出经营业绩持续下滑的寒冬，甚至成为“关店潮”的重灾区。数据显示，在38家涉足百货与购物中心的公司中，营收下降的企业超过六成，净利润下降的公司超过七成。业内人士指出，除了成本不断攀升，百货企业的转型投入，需要的资金投入放在当前百货业绩下滑、利润减少的重负下，就成“雪上加霜”。有统计数据显示，去年百货业关店掀高潮，超过100家。上海商学院教授周勇指出，百货业在几大零售业态中危机最大。

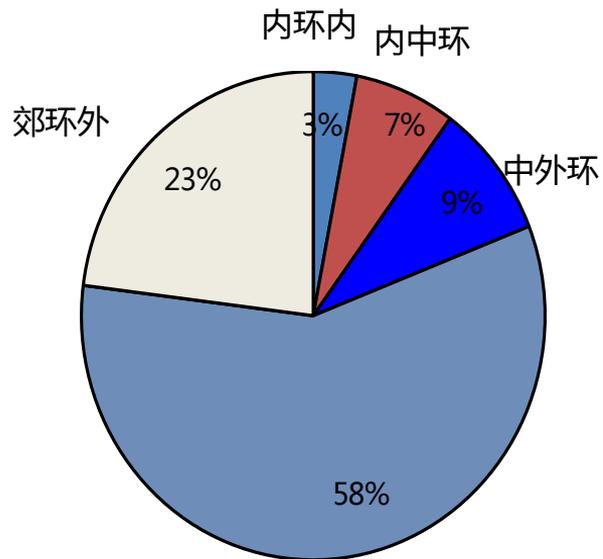
### 微软将在上海港汇恒隆广场开中国首家旗舰店

在2015年底，随着Surface Pro 4、Surface Book、Lumia950/XL等Win10设备的发布，微软零售店开始急剧扩张，微软纽约旗舰店、悉尼旗舰店相继开业，而在中国微软旗舰店一直没有动静，更多的是微软店中店，规模都比较小。现在根据消息，微软港汇店即将开业，已经贴出公告内容。微软港汇店位于上海港汇恒隆广场，该店地址非常靠近微软上海，不过由于规模还不清楚，因此不能确定这是微软零售店还是微软旗舰店。根据微软纽约旗舰店的规模，普通的微软零售店相比旗舰店，其重要性和特殊性不可同日而语。在旗舰店内除了Surface、Lumia设备售卖之外，微软通常还会提供不同设备交互展示、微软最新技术演示比如HoloLens、Surface Hub，另外还有技术咨询服务等。



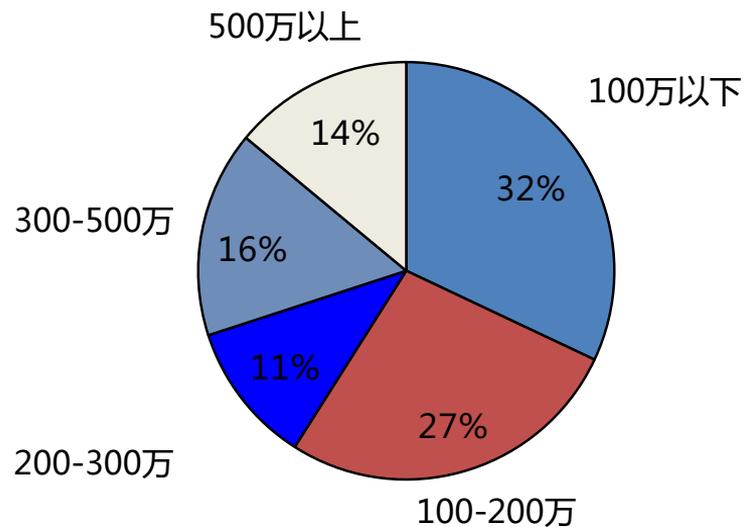
#### 4、市场成交分析——3月商铺总成交16万m<sup>2</sup>，外郊环、总价100万以下的产品成交量最大。

##### 3月商业市场环线成交面积分布



外郊环

##### 3月商业市场成交套数比例



## Part FOUR 类住宅解析——农房D9空间

---

# 嘉定类住宅市场热销

## ——农房D9空间

**核心提要：**农房D9空间位于嘉定新城核心区域，北邻天祝路，南靠宝塔路，西接阿克苏路，东至裕民南路。一期已经开盘销售，包含4.5米层高的LOFT和平层的商住两用酒店式公寓产品，以及大型的配套商业。打造嘉定新城远香湖板块的新坐标，开辟未来新青年智慧社区。



嘉定新城是上海城市总规划确定的近期重点发展的三做新城之一，将建成以现代服务业、世界级体育休闲产业和高科技产业为核心的现代化城市。是上海都市圈西北翼的区域核心城市，嘉定新城总规划220平方公里，规划人口80-100万，分主城区和安亭、南翔等三个组团。2009年嘉定新城荣获“中国最佳生态宜居城市”的称号。

农房D9空间是中国知名开发商农工商房地产集团旗下光明地产投资开发建设的，位于嘉定新城核心区域，项目包括3栋13层的LOFT酒店式公寓，面积段38-65m<sup>2</sup>，3栋18-19层的37-86m<sup>2</sup>平层产品。总户数1463户，辅以大型商业配套。

### << 项目简介

农房D9空间是由中国房地产开发企业50强的农工商房地产集团旗下光明地产投资开发建设，旨在打造嘉定新城远香湖板块新坐标。

#### 项目名称

◇农房D9空间

#### 项目地址

◇天祝路377弄

#### 项目类型

◇小型商业综合体

#### 开盘时间

◇2015年8月

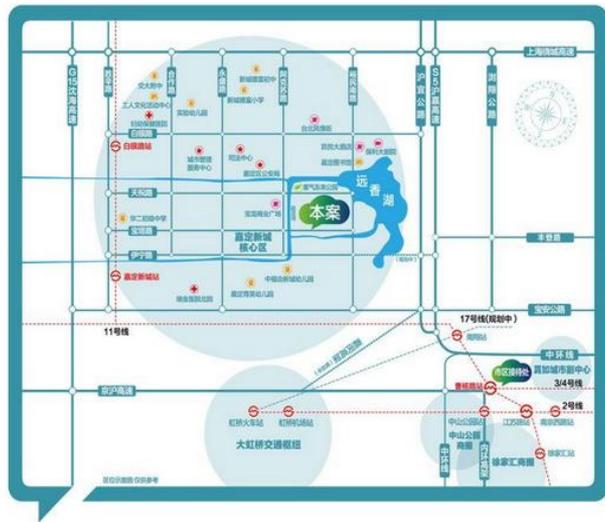
- 农房D9空间总建筑面积18万平米，包括3栋LOFT,3栋平层产品及大型配套商业。
- 项目所在嘉定新城区域，住宅、类住宅产品颇多，竞争激烈，自2015年中开盘起，推出37-65平米的LOFT产品，层高4.5米，及37-86平米平层，层高3米。
- 项目北靠紫气东来城市景观轴，东眺远香湖景，坐拥得天独厚的自然生态资源，距离11号线嘉定新城站2公里，周边瑞金医院北院、嘉定图书馆、沃尔玛超市、学校等基础配套齐全，宝龙城市广场、保利大剧院、台北时尚风情街等距离项目直线距离3公里以内，是宜居的生态新地标。

### 【Part One】

## 未来新青年智慧社区

嘉定新城荣获“中国最佳生态宜居城市”称号，整体嘉定新城站位国际化社区的规划，越来越多的人将目光放眼此处。远香湖、紫气东来景观轴、保利大剧院等新建公共配套设施，以嘉定新城主城区产业现状为基础，实现主城区由工业性城区向以现代服务业和先进制造业为主导的综合型城区的良性转变。

农房D9空间北邻天祝路，南靠宝塔路，西接阿克苏路，东至裕民南路。外拥远香湖一线湖景，嘉定图书馆、紫气东来公园、保利大剧院等优质景观配套，内享自带的3600平米滨河商业街，并且打造智慧商业街区的贴心服务，产品地理位置、生态环境优越，投资、自用皆宜。



### 【Part Two】

### 远香湖 真实家



从市场层面来看，嘉定新城板块不乏商住产品，此次农房D9空间具有品牌农工商集团的开发商优势，更是在景观生态环境上占尽先机。整个嘉定新城板块的住宅市场均价在2.5万元/m<sup>2</sup>，农房D9空间的两种产品4.5米的LOFT买一层送一层的概念，以及3米层高的平层产品，总价低、投资门槛及一些开盘的价格优惠，满足了此区域内对住房的刚需，也不乏对嘉定新城区域抱有投资心态的投资客户。

【Part Three】

整体分区



4.5米层高  
LOFT产品  
38-65m<sup>2</sup>

滨河商业街

3米层高  
平层公寓  
37-86平米

## 本月案例分享

总户数	LOFT (三栋)
总楼层数	13层
开盘日期	2015-8
交房日期	2016-10
煤气	/
装修标准	毛坯
物业费	4.6元/平方米·月
层高	4.5米



## 本月案例分享

总户数	平层（三栋）
总楼层数	18层
开盘日期	2015-8
交房日期	2016-10
煤气	有
装修标准	毛坯
物业费	4.6元/平方米·月
层高	3米



## 【Part Four】

### 项目实景图



### 【Part Three】

## 案例解析

#### 区位：

- 嘉定新城作为上海城市总规划确定的近期重点发展的三做新城之一，吸引了大批自主和投资客的目光，周边新型住宅项目及类住宅项目诸多；
- 板块内住宅均价在25000元/平米左右，但区域内不乏新上海人，受到限购限贷等因素制约，然而对于此区域的未来前景看好的投资客也颇多，加之周边自然生态景观优越，市政、公共建设完善，真正意义上打造了一个宜居的城中城。

#### 产品：

- 本项目有LOFT产品，及平层产品两种，眺瞰远香湖，利用率高、饱有投资价值；
- 除了自身自带的商业街区，比邻台北风情街，周边大型超市、图书馆等商业娱乐业态充足，体验居住新乐趣；

#### 营销：

- 目前项目处于销售阶段，一期销售情况良好，由于嘉定新城属于新型板块，除了熟悉本区情况的自来上门客之外，也通过一些渠道销售如电商、第三方中介等销售方式，快速去化。二期现在项目规划中；
- 商业产品定位招商中，错位周边业态，充分满足社区入住后的基本配套设施。

**thank you.**

**transmit**  
商业地产全程服务伙伴

