

# 上海松江新城长租公寓市场研究

(2018)

## 1. 宏观经济分析

《上海市土地资源利用和保护“十三五”规划》明确，到“十三五”期末，上海全市建设用地总规模不突破 3,185 平方公里，而据统计 2017 年建设用地已经达到 3,145 平方公里，土地资源的瓶颈已经非常显著。在土地供应极为有限的背景下，随着上海经济发展与相应的居住商业需求不断提高，优质物业将有极大的升值潜力。

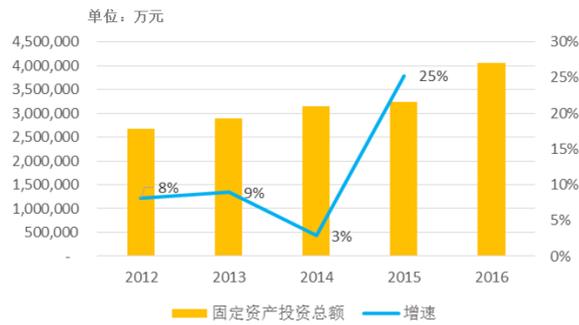
松江区是上海最先成路之处，历史文化悠久，总占地面积 605.64 平方公里。作为上海的西南门户，紧密联接上海与浙江地区和江苏，是浙江和江苏等企业来沪办厂或研发中心的首选之地，主要的交通干道包括沪昆高速 G60，沪渝高速 G50，沪杭铁路，地理条件优越。

截止至 2016 年底，全区地区生产总值 GDP 突破千亿大关达到 1040.4 亿元，在上海十六个行政区中排名第十，在八个郊区中排名第四。松江产业基础雄厚，是上海重要的先进制造业基地之一。2016 年全区工业总产值超过 3,565 亿元，其中三大传统优势产业——电子信息业、现代装备业和都市型工业占比约 70%，包括新能源、高端装备、新一代信息技术、新材料等战略性新兴产业也得到迅猛发展，实现产值 781.2 亿元。松江区第三产业增速明显，占 GDP 总额比重已经从 10 年前的 28.6% 增长为 2016 年的 47.3%，说明松江正从传统的工业为主转型为集商业、教育、科技于一体的发展模式。



强劲政府财力：松江全区 2016 年实现财政收入 415 亿元，比上年增长约 23%。固定资产投资达到 405 亿元人民币，比上年增长约 25%，其中市政建设及基础设施投资完成额达到 12.7 亿元，历年来保持高速稳健增长态势。由于强劲的财政收入，松江在未来的发展中后劲十足。

2012-2016年松江区固定资产投资总额及增速



2016 年底全区常住人口 176.48 万，在上海 16 个行政区中仅次于浦东新区、闵行区和宝山区，排名第四。其中户籍人口 62.43 万，外来常住人口 108.11 万人，人口密集，为租赁住房的需求提供了坚实基础。

松江新城早在“十五”期间已经是上海“一城九镇”发展规划中重点打造的“一城”。得益于这一战略地位，松江新城是目前全市七个郊区新城开发最早、最为成熟、第一个产城融合、拥有超百万人口的新城。新城总规划面积 160 平方公里，外来常住人口聚集，占全区人口聚集度达 70% 以上，拥有长三角地区综合性节点城市地位。

“十二五规划”中七个郊区新城规划发展对比		
新城	距中心城区距离	人口
松江新城	20-40公里 (中郊)	100万以上
嘉定新城	20-40公里 (中郊)	80-100万
青浦新城	20-40公里 (中郊)	60-80万
奉贤南桥新城	20-40公里 (中郊)	60-80万
浦东南汇新城	40公里以上 (远郊)	60-80万
金山新城	40公里以上 (远郊)	20-40万
崇明城桥新城	40公里以上 (远郊)	20-40万

## 2. 区域规划亮点

松江工业总产值近几年来稳定在 3,700 亿元以上，而 G60 沿线的工业产值占全区比重超过 90%。因此，全区目前着力打造 G60 科创走廊，围绕“一廊”的空间形态和产业业态，构建“九区”——九大产业功能板块，形成集创新策源、成果转化、先进制造、物流贸易、总部研发等相辅相成的总体功能布局。

目前区域内已经有实体企业 3000 多家，其中规模以上企业近 800 家。包括通用电气、百事、西门子在内的世界 500 强企业 40 余家，此外还集聚了一批国内行业龙头企业。

2017 年 6 月，海尔集团选择落户 G60 科创走廊，拟投资 100 亿元以上，建设青岛以外首

个区域总部和六大核心功能板块，打造全国智能制造和工业互联网领域的标杆项目。作为全球著名的家电企业，集团 16 年全球营业额实现 2016 亿元，同比增长 6.8%；利润 203 亿元，同比增长 12.8%。海尔此次物联网时代的战略转型选址松江中山街道，将打造“上海创造”高地，并吸引更多创新企业集聚。

### 部分已落户企业



### 松江“一廊九区”规划布局



交通方面，除目前已经开通的连接市区以及九亭、松江大学城、松江新城和松江南站的轨道交通 9 号线以外，未来规划有衔接松江漕河泾开发区的 12 号线延长段，和途径新桥、车墩通往金山区的 22 号线。此外，松江规划 7 条现代有轨电车，旨在实现与 9/22 号地铁站点及区内主要板块的衔接，进一步提升区域的可达性和便利性。其中，T2 线已于 2017 年 10 月实现部分调试运行，预计 T1/T2 将于 2018 年底正式投入使用。

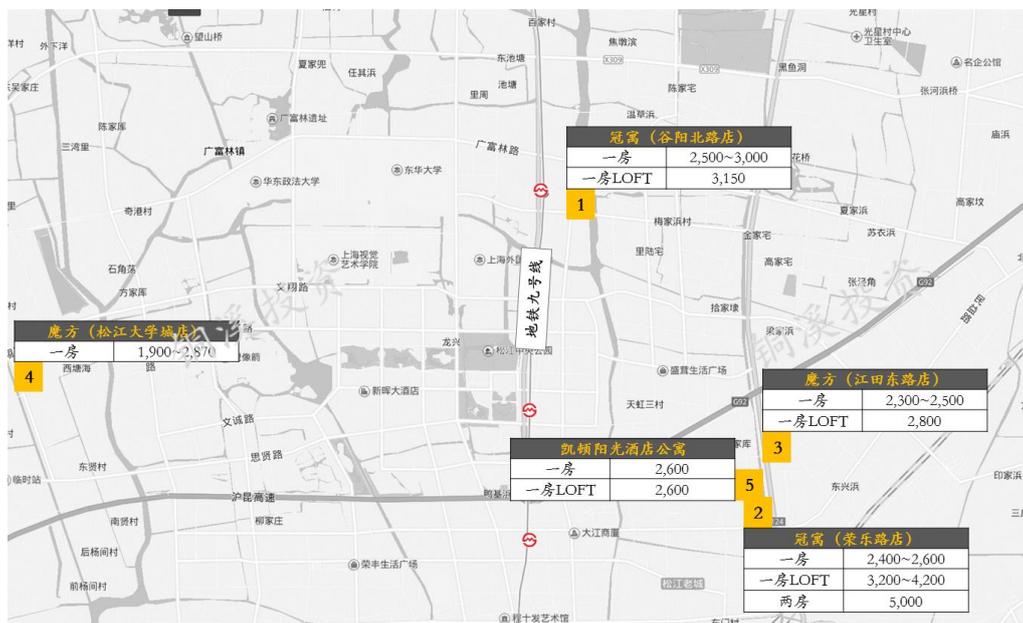


### 3. 区域租赁住房市场分析

#### 长租公寓市场

松江大学城和松江工业区为长租公寓提供了坚实的需求。松江大学城在校师生超过 14 万人次，每年毕业人次超过 2 万人次，高校毕业生是长租公寓项目的目标租客之一。此外，松江工业区内有大批 500 强及大型企业，受大量工作机会的驱动，工作人群集中，居住需求强劲。

项目分布及租金



龙湖地产的冠寓谷阳北路店为龙湖新壹城项目其中一幢自持物业。由于套内面积较小，项目设置了公共厨房、小型健身房、咖啡区等共享空间作为补充。项目共计 448 套公寓，自 2017 年 10 月开业至 2018 年 4 月，出租率已经超过 90%。

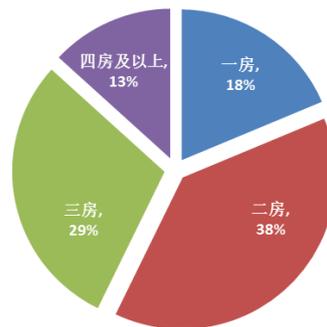
冠寓荣乐路店距离地铁站约 3 公里，附近有公交线路和规划有轨电车站点。物业本身相对老旧，但单间面积较大。因此，区别于谷阳北路店年轻单身人士为主的租户特征，该店也吸引了一部分在松江工业区和进出口加工区工作的家庭。

值得一提的是，冠寓荣乐路和凯顿阳光酒店公寓有相当一部分房间由附近车墩影视基地的剧组批量租赁，可见来自剧组的中短期租赁需求（3-6 个月）是另一个很好的补充。

## 二手租赁住房市场

区域居住环境和配套设施都较为成熟。松江工业区和进出口加工区可供居住项目有限。市场上在租房源主要以二房和三房为主，一房的房源相对较少，数量占比不足 20%。

在租房源户型分布



数据来源：链家地产及市场公开房源整理

## 项目分布及租金



租金标准都为带装修和家具的可入住状态，装修程度等条件将会影响租金水平，毛坯房不在统计范围内。

龙湖新壹城是和冠寓谷阳北路店位于同一小区的商住型公寓，2016年已经全部散售完毕。小业主零散对外租赁的租金范围在2,300-2,450/月(平层)和2,700-2,800/月(LOFT)，比冠寓内同等户型租金低10%-20%左右。由此可见，统一管理、增值服务、和共享空间对租户有着较大的吸引力，并有较大幅度的租金溢价效应。

#### 4. 区域土地成交分析

##### 商办综合用地



得益于 G60 科创走廊松江新城国际生态商务区板块的定位，商业办公性质用地供应较为集中，尤其是中山街道的国际生态商务区版块。

### 租赁住房用地



地块编号	版块	规划用途	地块面积 (千米)	规划建筑面积 (千米)	成交日期	竞得方	成交楼面价 (元/千米)
1	工业区	租赁用地	22,346	40,223	2018/1/16	上海新松江置业(集团)有限公司	3,590
2	中山街道	租赁用地	62,694	112,849	2018/3/21	上海中建东孚投资发展有限公司	3,550

为推动租售并举的住房结构和促进房地产市场的健康发展，上海市住房发展“十三五”规划中提出了加大租赁住宅土地供应的指导方向，2017年7月开始首推租赁住房用地。松江区目前为止有两宗租赁地块推出，平均楼板价约 3,560 元/平米。租赁用地要求所建物业严格按照“只租不售”模式管理，受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营，因此迄今为止出让的 20 余幅租赁住房用地都由国企背景开发商取得。

### 5. 投资市场分析



项目名称	1 黄兴大楼	2 格澜国际大酒店	3 浦西开元酒店	4 上海明悦大酒店	5 森兰国际	6 九亭中心#11	7 福都商厦
项目照片							
地理位置	杨浦区	黄浦区	静安区	浦东新区	浦东新区	松江区	黄浦区
交易时间	2017Q1	2017年Q1	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q4	2018Q1	2018Q1
用途	办公	酒店	酒店	酒店	酒店式公寓	商办	商业办公
成交地上建筑面积 (平方米)	11,427	16,300	24,039	40,720	43,550	13,475	16,783
交易方式	境内股权	境外股权	境内股权	境内股权	境内股权	资产交易 (远期交付)	境内股权
成交单价 (元/平方米)	27,300	37,400	28,000	32,400	23,000	25,000	48,000
卖家	太平洋保险	汇贯南丰	个人	上海明悦控股集团	TBC	金地商置/旭辉/宝龙	红楼集团
买家	朗诗	盛煦 (NOVA)	盛煦 (NOVA)	光大安石	平安, 朗诗	私营业主	盛煦 (NOVA)
租金净收益率 (估计*)	3.85%	4.25%	4.25%	3.25%	4.0%	3.6%	3.6%

随着长租公寓逐渐成为市场热点,不少开发商和长租公寓运营方也将项目获取的渠道拓展转向存量物业的并购和改造。市场较为活跃的投资方包括盛煦、朗诗等等。上海作为外来人口聚集的一线城市仍然是竞争的中心,资产价格居高不下。

铜溪致力于成为帮助投资人将资金高效配置于房地产行业的专业平台。

如需查看更多报告和项目信息, 敬请登陆 [www.tongxiproperty.com](http://www.tongxiproperty.com)

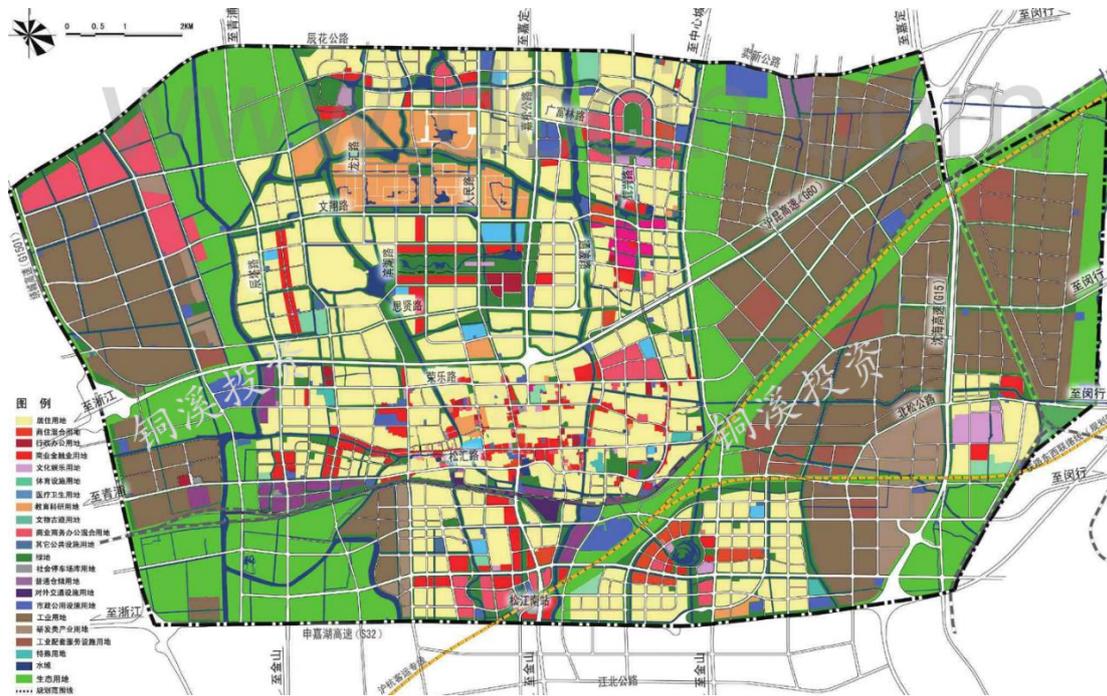
### 联系我们

罗雪霜 [Sharon.luo@tongxiproperty.com](mailto:Sharon.luo@tongxiproperty.com)

章丽莎 [Lisha.zhang@tongxiproperty.com](mailto:Lisha.zhang@tongxiproperty.com)

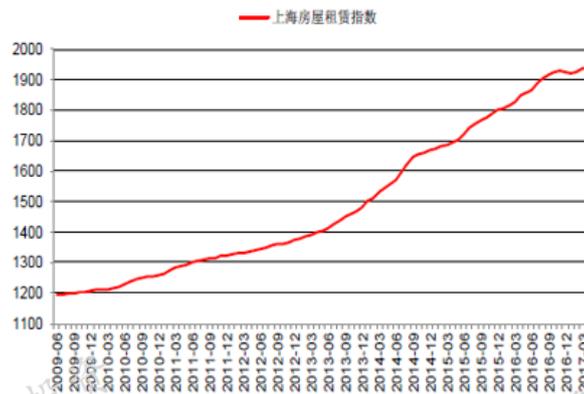
本文件仅供根据中国适用法律取得适当授权的合格境内机构投资者使用, 不得在中国境内为任何其他目的传播或散布。

## 附件 1：松江新城总体规划 2010-2020



## 附件 2：上海租赁住房租金增长表现

2009-2017 年上海房屋租赁指数



资料来源：WIND，中信建投研究发展部

上海房屋租赁指数从 2009 年的 1200 点增长至 2017 年的 1939 点，8 年时间累计涨幅约 62%，即年化增长率达到 6.2% 左右。中原数据发布的二手住宅租金指数横向比较，2010 年初至 2017 年上海市累计涨幅约 92%，即年化增长率约 9.8%，且涨幅明显领先于其它一线城市水平。