

transmit

商业地产全程服务伙伴



OFFICE MARKET MONITORING REPORT OF FEBRUARY

2016年2月

上海商业地产宏观市场监测报告

400 820 3370

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到2018年间，上海约有400万平方米的新增写字楼面积推出，新增供应主要集中在新兴商务区。其中黄浦江沿岸将会建设更多的甲级写字楼。黄浦江沿岸诸如北外滩、徐汇滨江以及后世博等商务区在未来一年内都将有新建项目完工，这些区域内独特的江景资源将受到租户青睐；
- 上海核心甲级写字写字楼租金环比微涨0.6%至每天每平方米人民币9.4元，非核心商务区迎来6个新写字楼项目入市，存量升至188万平方米以上。非核心商务区平均租金维持在每平方米每天人民币4.9元；
- 2016年有约180万平方米新增供应入市，其中包括上海中心28万平方米的写字楼供应，2016年非核心商务区预计也将有近230万平方米新增供应入市，其中约一半的供应量位于虹桥交通枢纽。

※ 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回落，而成交量也有所回落，供应：本月全市一手办公物业供应面积总计69272平方米，环比下跌73%，同比下跌59%；
- 本月全市新增供应量较之1月有所下跌，全月有12个项目获批18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；
- 2月新增商业75519平米，其中上坤购物广场新增商业产证189套，共计21690.98平米；
- 2月商铺总成交6万m²，外郊环、总价100-200万的产品成交量最大。

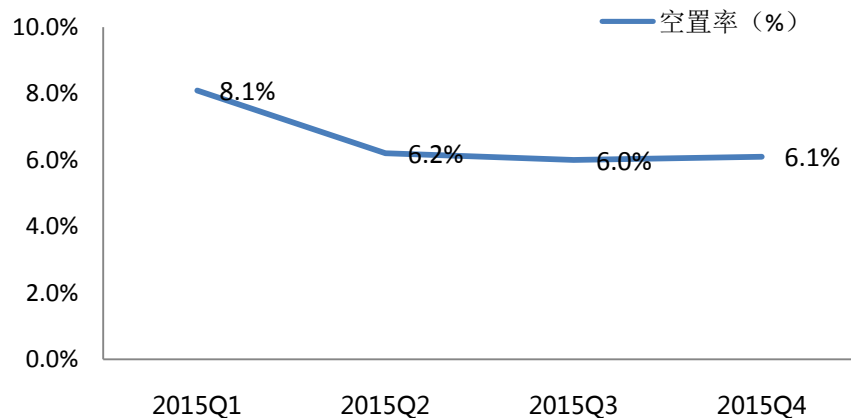
如内容有任何观点疑义，敬请来电！

Part ONE 办公租赁

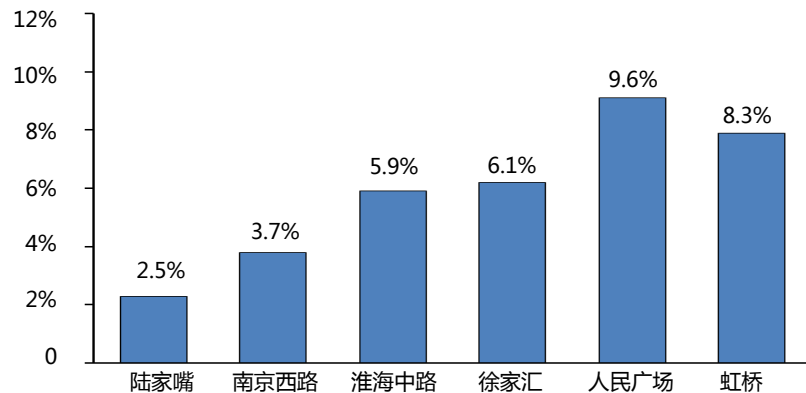
- 1、租赁市场概述
- 2、租赁市场租金
- 3、租赁市场存量
- 4、每月市场成交信息

1、市场概述：本月整体办公市场维持空置率6.1%，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：** 2015年写字楼新增需求存在明显的二八现象，国内企业贡献率高达83%。展望2016，内资企业无疑将继续扮演需求的主引擎，外资公司则在专业服务业、高端制造等优势领域具有一定的扩张动能。同时，民营企业以及中小型企业所蕴藏的庞大潜在需求有望在2016年得到进一步释放。非银金融、科技互联网和专业服务的新增写字楼需求料将继续活跃，但P2P网贷行业的不稳定性将成为个别二线城市不容忽视的风险因素。

■ **空置率：** 全市核心商务区甲级写字楼空置率降至6.1%，环比下降1.0个百分点，同比下降2.0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9.4元/m²/天，非核心商务区平均租金维持4.9元/m²/天。

- **核心市场租金**：第四季度共有285,200平方米新项目入市，市区累计年供应量621,400平方米；全市写字楼平均空置率环比下降0.4个百分点至4.8%。而写字楼租金环比微涨0.6%至每天每平方米人民币9.4元。第四季度，位于新天地的企业天地第三期竣工交付，平均租金上涨至每天每平方米人民币13.5元，受此影响，黄浦区甲级写字楼平均租金环比上涨1.1%至每天每平方米人民币9.6元。小陆家嘴区域内甲级写字楼第四季度涨幅放缓，每天每平方米人民币12.4元；
- **次中心租金**：非核心商务区迎来6个新写字楼项目入市，季度新增供应38万平方米，2015全年新增供应65万平方米，存量升至188万平方米以上。非核心商务区平均租金维持在每平方米每天人民币4.9元。

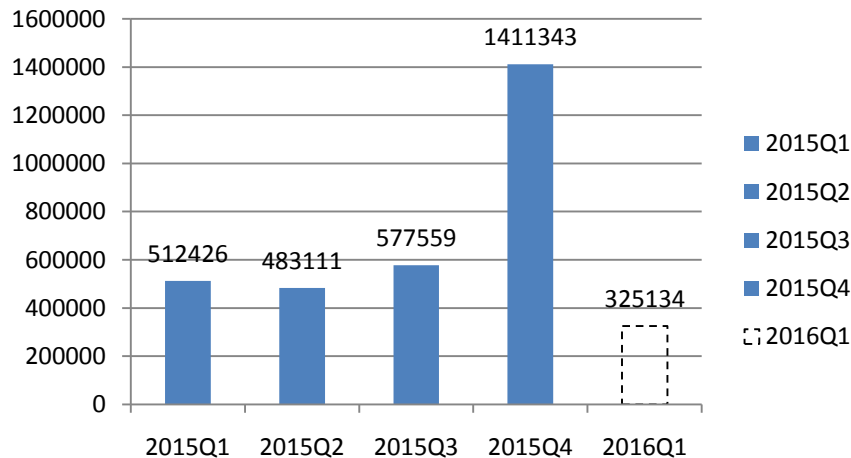


3、市场存量：未来上海市场的甲级写字楼供应量主要在黄浦江沿岸，投资者持续关注次级商务区及非核心商务区新建项目。

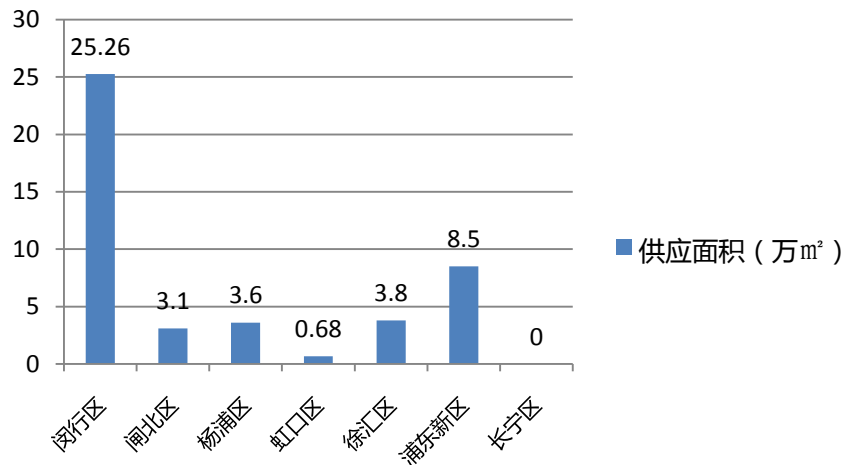
- **市场存量**：2016到2018年间，上海约有400万平方米的新增写字楼面积推出，新增供应主要集中在新兴商务区。其中黄浦江沿岸将会建设更多的甲级写字楼。黄浦江沿岸诸如北外滩、徐汇滨江以及后世博等商务区在未来一年内都将有新建项目完工，这些区域内独特的江景资源将受到租户青睐。2016年有约180万平方米新增供应入市，其中包括上海中心28万平方米的写字楼供应，2016年非核心商务区预计也将有近230万平方米新增供应入市，其中约一半的供应量位于虹桥交通枢纽。尽管需求活跃，供应持续放量的前景下，新项目间为竞争租户提供更多优惠，租金及入驻率下行压力加大。
- **市场动态**：全球金融危机后，房地产投资市场形成新的格局和市场环境。跨国资金流持续增长、投资组合多样化，投资者目光不再局限于传统的写字楼、零售和工业物业，而是在在全球寻求新的投资机遇。上海市场2015年境外上市房地产投资信托基金表现活跃，国内投资者持续关注次级商务区及非核心商务区的新建项目，海外投资者则更关注核心商务区核心资产投资和资产改造升值机会。

4、预计在2016第一季度预计将有32万方办公上市，主要集中在黄浦、静安、浦东等区域。

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)



- 截止本年2月，浦东滨江万科中心西楼将推出30134平米办公，静安区富邦晶品中心将推出13457平米办公。
- 预计未来3个月里企业中心T3也将交付31000平米，浦东中环中心推出55000平米办公，静安区大中里将有168800平米办公推出。

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
长宁来福士 Changning Raffles City	2015-6-30	90%	3F/1700m ²	金鹿财行 Jinlu Financial Advisors
虹桥南丰城C栋 The Place Tower C	2015-1-1	100%	2F/641m ²	摩特超技润滑油 Motul

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
来福士广场 Raffles City	2003-10-1	99%	29F/400m ²	阿斯顿马丁 Aston Martin

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	2004-7-1	85%	10F/600m ²	银都O'gilvey

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
新梅联合广场 Xin Mei Union Square	2005-10-1	100%	15F/165m ²	杭州来凡科技

4、每月市场成交信息

Location : Zhabei District (闸北区)

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
南丰宝矿广场 BM Nanfung Tower	2015-6-1	90%	40000m ²	WPP集团
恒汇国际大厦 Centro	2010-3-1	100%	12F/1422m ²	智慧芽信息科技
环智国际大厦 Green Tech Tower	2012-4-1	100%	23F/902m ²	拜臻半导体

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
华润万象城 The Mixc	2015-6-1	70%	3000m ²	罗森便利店 Lawson Convenient Store

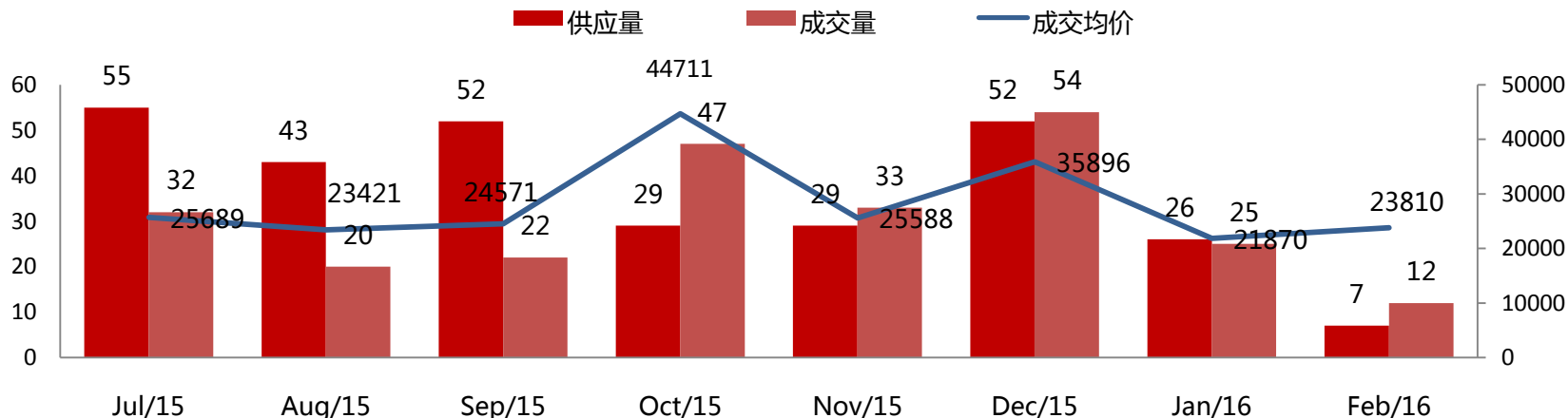
Part TWO 销售市场

- 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回落，成交量也有所回落。

写字楼供应面积 (m ²)	69272	环比	-73%	同比	-59%
写字楼销售面积 (m ²)	121757	环比	-51%	同比	36%
写字楼销售均价 (元/m ²)	23810	环比	11%	同比	10%
写字楼存量 (m ²)	9436851	环比	-1.4%	同比	-

月度办公物业成交走势

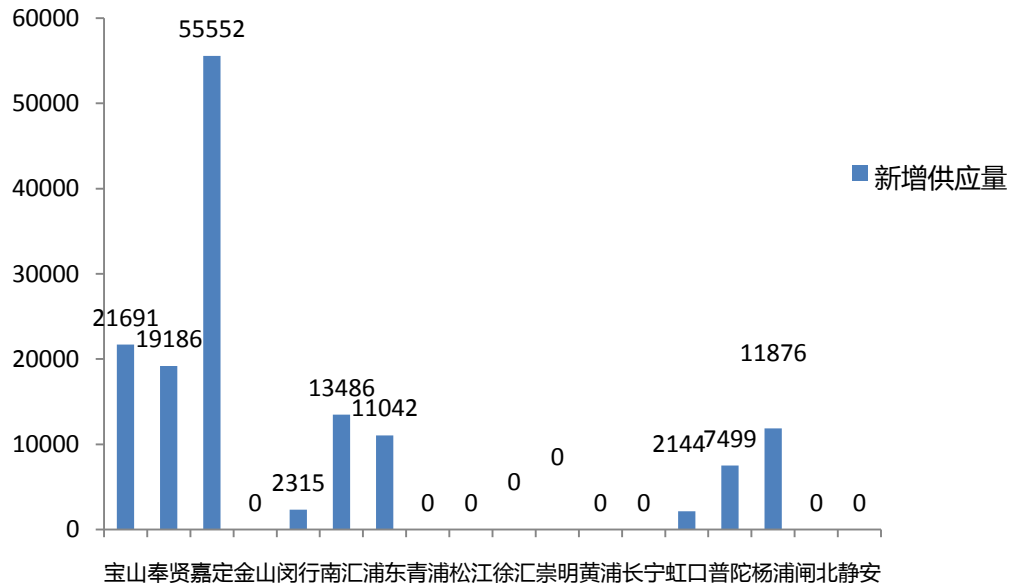


- 本月办公物业供应量较之上月有所回落，而成交量也有所回落；
- 供应：本月全市一手办公物业供应面积总计69272平方米，环比下跌73%，同比下跌59%；
- 成交：全月成交办公物业121757平方米，环比下降51%，同比上涨36%；
- 价格：本月成交均价为23810元/平方米，环比上涨11%，同比上涨10%。

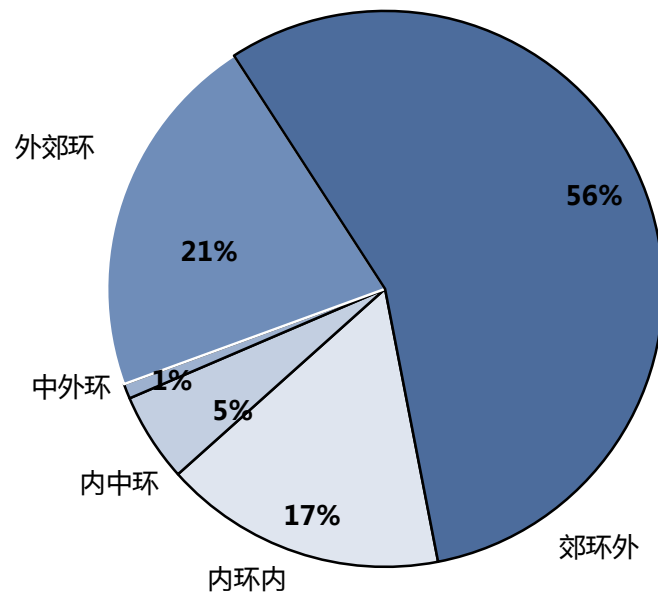
2、市场供应分析—本月新增供应主要分布在嘉定、宝山、奉贤，郊环外占比居多。

- 本月全市新增供应量较之1月有所下跌，全月有12例项目获批18张预售证；
- 从行政区上看，市场供应分布于嘉定、宝山、奉贤其中嘉定区嘉隆国际广场占28%；
- 从环线上看，本月市场供应主要分布郊环外，以商业产证居多。

2月区域新增供应:144791m²



2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

2月预售项目TOP5

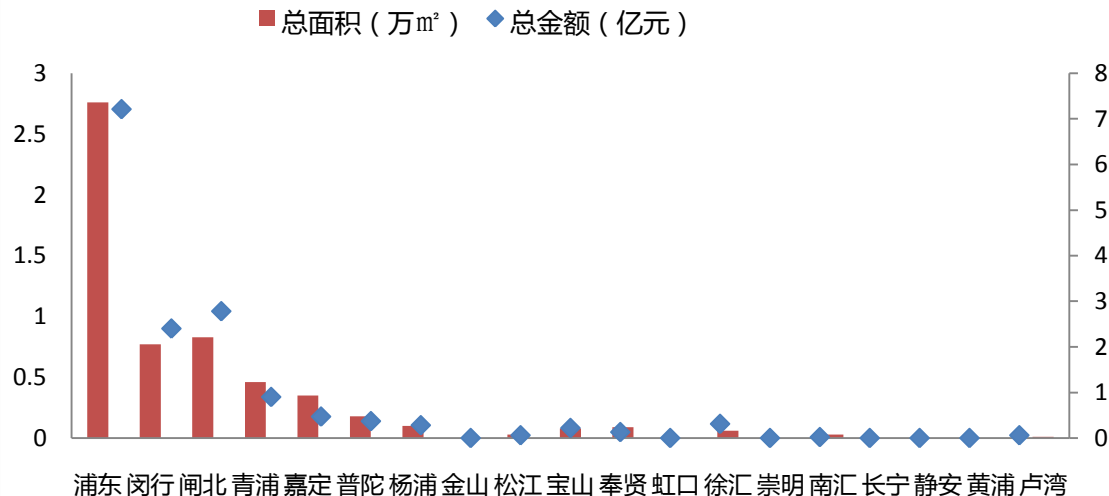
项目名称	供应面积	供应套数	预售时间	区域	物业产品
嘉隆国际广场	41186.41	721	2016-2-4	嘉定	酒店式公寓
上坤购物广场	21690.98	189	2016-2-5	宝山	商业
绿地海湾商业街A区	15315.56	60	2016-2-25	奉贤	商业
尚悦东广场	11041.77	10	2016-2-17	浦东	标办
保利绿地广场	10322.09	34	2016-2-6	杨浦	标办



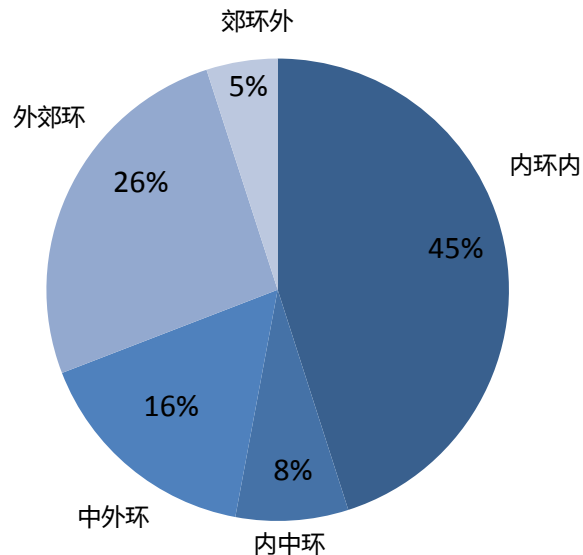
3、市场成交分析—内环内占比45%，大宗交易拉高区域成交量

- 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；
- 2月标办市场总成交5.78万m² 较之上月成交量下降47%，其中内环内占比近45%，内环内主要因为浦东洋泾板块创屹商务大厦大宗成交所致，外郊环占比21%，主要因为恒基旭辉中心的大宗成交所致；
- 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

2月区域成交情况57842m²



2月区域环线成交



3、市场成交分析—创屹商务大厦成交面积金额均居第一位。

2016年2月份上海办公楼成交排行榜（面积）

项目名称	成交面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	区域位置	类型
创屹商务大厦	24752	25130	6.22	浦东（洋泾）	标办
创富中心	6010	31600	1.89	闸北（彭浦）	标办
宝山龙湖天街商业中心	5616	20949	1.76	宝山（顾村）	类住宅
阳光商业中心	4058	38201	1.55	浦东（唐镇）	类住宅
恒基旭辉中心	3292	37712	1.24	闵行（华漕）	标办

2016年2月份上海办公楼成交排行榜（金额）

项目名称	成交面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	区域位置	类型
创屹商务大厦	24752	25130	6.22	浦东（洋泾）	标办
创富中心	6010	31600	1.89	闸北（彭浦）	标办
阳光商业中心	4058	38201	1.55	浦东（唐镇）	类住宅
恒基旭辉中心	3292	37712	1.24	闵行（华漕）	标办
宝山龙湖天街商业中心	5616	20949	1.76	宝山（顾村）	类住宅

4、月度咨询摘要

香港开发商阳明7.36亿拿下宝山地块

宝山区淞南镇N12-0102单元03-01地块性质为商住地块。地块东至淞行路,南至吉江路,西至丁巷宅路,北至国帆路。该地块土地总面积约达5.22万平方米,容积率为2.0,为商办、餐饮旅馆业用地,起始价7.36亿元。早在2014年,香港阳明就已经抢先落子此地,当时拿下的办公地块就在本次拍卖地块北侧隔国帆路,此次再度落子,两幅地块相加总建筑面积将接近30万m²,成为功能齐全的高级综合体!众所周知其早已成为艺术商业代表。侨福芳草地位于北京市朝阳区,总面积达20万平方米,是一座集顶级写字楼、时尚购物中心,艺术中心和精品酒店于一身的创新建筑。

绿地等13房企争青浦一商住地块 融信9.8亿摘得

融信9.8亿摘青浦商住地块,地块出让总面积为21195.6平方米,容积率为3.0,规划建筑面积为63587平方米,挂牌起始价为7.6305亿元。该宗地块主要由住宅和商业两部分组成,其中商业占比20%,住宅占比35%。一向以高溢价成交的青浦区盈浦街道今天又推出了一块商住地块,该宗地块的最终成交总价为9.8亿元,而溢价率才28%,不免让人有些意外。

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——“她经济”时代下的定制化特色商业

解读：2015年消费对经济增长的贡献率达到66.4%，然而在中国75%的家庭消费决策由女性主导，女性对商品的要求越来越高，对生活必需品的消费转向可选消费品，从实用转向轻奢。“她经济”显露出中国经济的柔性商机。

正文解析：

近年来，“她经济”的蓬勃发展带来了消费趋势的转变，不少购物中心也随之更加注重女性需求，在商场内设置专为女性考虑的软件、硬件设施及服务，如母婴室、厕所、停车场等。“她经济”的消费指向很大程度上是整体消费的“晴雨表”。中国女性的消费力有多强？专家报告显示，女性成为家庭中掌管一家老小花费的主要决策者，近75%的家庭消费决策由女性主导。与此同时，女性主题购物中心也越来越被重视。日本第一个主题公园型大型购物中心——东京维纳斯城堡在此方面成了成功案例。在上海，也有不少侧重于女性主题的购物中心，它们各出奇招，竭力引导、激发女性消费者的潜在需求。



1、行业快讯——“她经济” 时代下的定制化特色商业

Transmit解读：

人们的生活离不开“衣食住行”对于现代女性来说，更是必不可少，“她经济”主要表现在情感化、多样化、个性化、自主化、休闲化，基于以上的消费趋势，很多商业中心、商家、企业对自身的产业、产品进行了功能的定义，更多样化的满足并且不断超越他们的心理需求。例如很多传统的百货，在引入品牌上，为女性消费者量身定制，例如芮欧百货，国际一线化妆品品牌与国际时尚潮流品牌结合，让现代女性与国际时尚近距离接触，此外还推出了“闺蜜内衣区”的概念，引入定制化的礼宾服务，给予现代女性独有的私人空间；此外还有上海大悦城，大悦城主要定位22-30岁具有消费力，且有时尚敏锐度的年轻女性，为此，大悦城关注的焦点是时下年轻女孩所热衷的美食、购物，并基于此推出首家女性隐秘奢华的体验空间，为暧昧女性提供全方位服务。除了以上的购物中心注意到“她经济”的潮流之外，一些传统的商业中心，也把自己的调商方向，瞄准了“她经济”。例如芳汇广场，芳汇广场一共5层，传统模式的服装、饰品、珠宝、家居、餐饮意外，更在调商的时候把体验式消费贯穿其中，女性消费者热衷的美容、美发、美甲、纤体瘦身，SPA和形象设计等体验式的消费，打造一站式的体验消费。另外，一些著名的品牌商家，也对“她经济”开展了定制服务，例如阿迪达斯上海女子生活概念旗舰店，落户于上海环贸IAPM，这是阿迪达斯首次以表现女子运动为主题，引入女子运动经典系列产品的门店，并且集合了一站式的产品体验，为热爱运动的女性消费者带来专属的购物体验。

2、行业资讯摘要

上海浦建路巴黎春天现巨型滑梯 有望3月免费开放

浦东新区浦建路巴黎春天近日“惊现”一座巨大的滑梯，虽然尚未公开对外宣传，却已被顾客拍照上传至互联网，结果迅速发酵，其轰动效应连运营方都始料未及。昨天，青年报记者从运营方处获悉：目前该滑梯一切审批手续都已办妥，有望于3月向顾客免费开放。运营方表示，虽然这是个免费公开的项目，但并非所有人都可以滑这个滑梯。对于体验者的身体条件会有一些要求：“身高至少110cm以上，还有就是有心脏病的顾客也不能滑，这一点我们工作人员必须告知。”对于体验者的体重倒是没有什么特殊规定，“滑梯的口子还是比较大的，一般人都可以滑，如果确实有体积过大的顾客，工作人员也会进行劝阻。”为了确保顾客的安全，运营方将安排工作人员在关口处和落地处值守，确保顾客人身安全。此外，相应的保险也已经买好。据透露，这个滑梯将是一个长期项目。但商场方面也表示，如果哪一天，顾客们觉得这个滑梯再也没有新鲜感了，商场再考虑进行调整。

上海迪士尼乐园再公布一批租户 星巴克、innisfree等将入驻

近日，迪士尼官方再次发布信息，但与票价无关，而是再公布一批租户，其中包括首入中国内地的The BOATHOUSE、Hot oys、爱可米画廊、金泰迪工作室，以及小南国引入中国市场的Wolfgang Puck全新概念餐厅等，可谓吊足吃货胃口。上述这些租户将分布在迪士尼小镇上各具特色的五个区域——小镇湖畔、小镇市集、百食香街、百老汇大道和百老汇广场。迪士尼小镇将为游客呈现丰富多样的购物选择，包括迪士尼世界商店、小镇市集的特色商店、以及甜蜜满勺糖果店。而占地3000平方米的迪士尼世界商店以其可观的规模、独特的设计和琳琅的商品而独树一帜。它将呈现数千种以上海迪士尼度假区元素为设计灵感的商品，包括迪士尼服装、玩具、文具、收藏品、礼品等，其中不少商品专为中国游客特别设计。

3、供应信息

2月新增商业75519平米，其中上坤购物广场新增商业产证189套，共计21690.98平米。



2月商业预售面积TOP5

上坤购物广场 (21690.98m²)

绿地海湾商业街 (15315.56m²)

玲珑坊西苑 (14366.07m²)

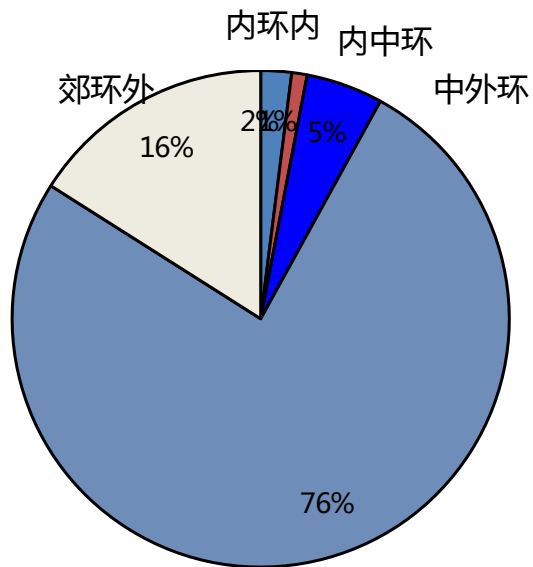
民乐城丽园 (13485.67m²)

平安富邸 (3022.01m²)

● 商业

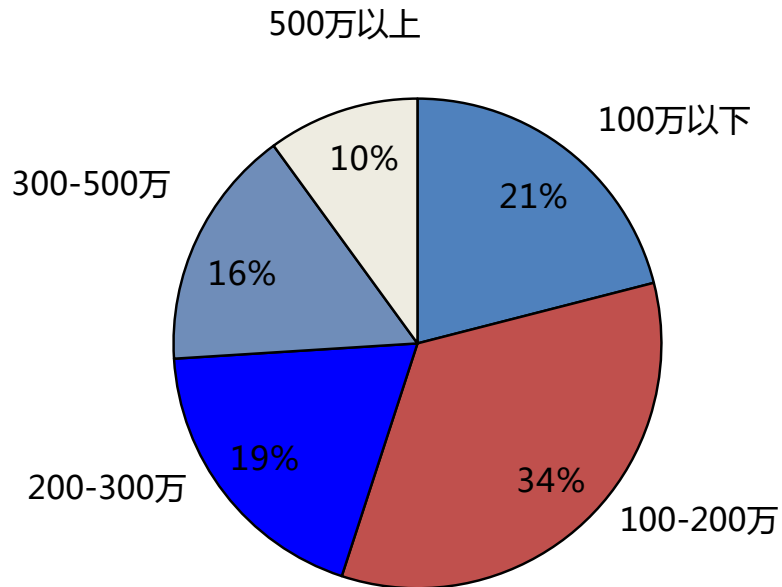
4、市场成交分析——2月商铺总成交6万m²，外郊环、总价100-200万的产品成交量最大。

2月商业市场环线成交面积分布



外郊环

2月商业市场成交套数比例



Part four 类住宅解析——南翔星湖柒号

南翔类住宅市场热销

——星湖柒号

核心提要：南翔星湖柒号位于嘉定区南翔镇，隶属目前市场新兴居住板块南翔新城的西侧，项目总建筑面积近3万方，其中地上计容面积约2万方，由四栋商业、一栋酒店式公寓及两栋办公楼组成，属于小型的城市综合体项目。



南翔是一个千年古镇，随着上海轨道交通11号线一期的开通，南翔又遇到了新的发展机遇，大型社区的建设 and 东社区高端物业的引进必将给南翔带来更多的人气和生活品质的提升，“一环、两心、两轴、三带、多片区”的布局让南翔的未来更加让人期许。

星湖柒号项目总建筑面积近3万方，其中地上计容面积约2万方，由四栋商业、一栋酒店式公寓及两栋办公楼组成，属于小型的城市综合体项目。项目紧邻地铁11号线及沪嘉高速，交通出行较为便捷，总体宏观规划良好。

<< 项目简介

星湖柒号作为开发商金毅投资发展有限公司的首个项目，力求突出项目优势，打响上海市场的首战。

项目名称

◇星湖柒号

项目地址

◇浩翔路155号

项目类型

◇小型商业综合体

开业时间

◇2016年

- 星湖柒号建筑由七栋后现代气息的欧式建筑，围合而立，酒店式公寓共计12层，其余六栋均属于商业；
- 项目所在南翔市场，住宅、类住宅产品尤为多，竞争激烈，从2016年1月开盘起，首推48-86平米的LOFT产品，4.5米层高，项目比邻华润中央公园，沿岸菁英湖畔，距轨道交通11号线800米。
- 周边商业、住居氛围已自成气候，各宗考虑后，最终以酒店式公寓+休闲业态商业，打造南翔首席慢生活·湖滨广场。因此将整个项目分成休闲娱乐、餐饮、生活服务三大区块，缔造纯开放式的“中央会客厅”成就格调、品味、身份、社交！

【Part One】

南翔繁华最深处

天赋菁英湖净土

南翔，千年古镇的富庶，一座蕴育千年繁华的古城，是上海最早的大手笔新城开发，商业繁华而厚积薄发，具有辐射大虹桥的世界级规划，城市能级居住水平全速跃升，商业的整体需求也顺势升级革新；

项目位于华润中央公园，长实湖畔天下、朗诗绿色街区、金地格林世界、新城公馆等成熟中高端社区云集，区域已经汇聚了一定高素质、高收入的消费人群，因而整体对商业的需求也亟待满足。



【Part Two】

一条街区

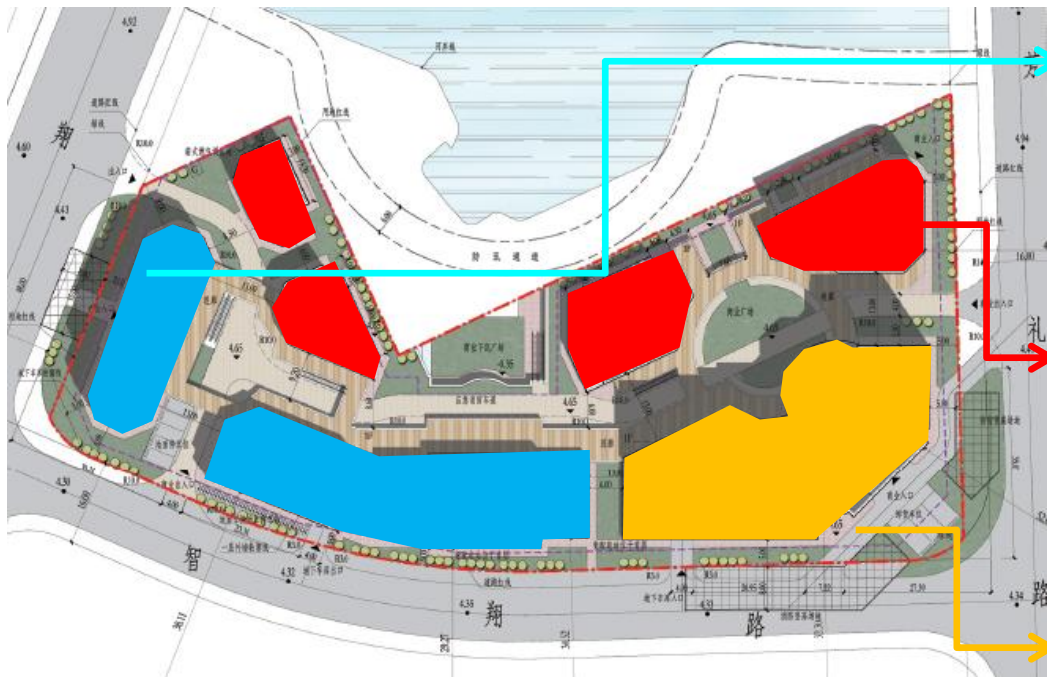
改变一座城市



从竞争层面分析，南翔板块的大型商业配套主要集中在11号线南翔站附近，而本项目周边未来也将建设4万方的购物中心，因此本项目小体量的商业应避免“大而全”的业态配置，走特色差异化路线，另辟蹊径。全部商业统一运营、统一招商、统一管理，将商业价值最大化，一流的高端物业品牌，确保项目运营阶段的顺利进行。深度体验慢调生活主义，品味湖滨道，休闲养生相结合的酒店式公寓。

【Part Three】

整体定位分区



精致生活组团

由休闲养生足浴、KTV、棋牌、精品餐饮、儿童娱乐教育及精品酒店组成，主要服务于周边中高端居民家庭消费

餐饮组团

由中式大型餐饮、特色餐饮、西式休闲餐饮及轻音乐酒吧、个性咖吧等组成，主要为周边中高端居民客群及部分商务客提供一个休闲聚会及商务洽谈的场所

生活服务组团

由便利店、银行、干洗店、商务快餐及休闲餐饮组成，主要为项目内居民及商务客群提供优质的生活服务配套

【Part Three】

整体定位分区



C户型-86m²



B户型-53m²



A户型-48m²

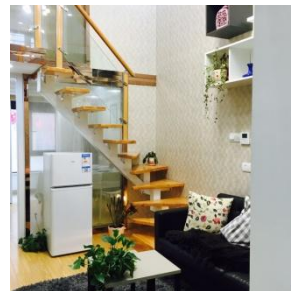
本月案例分享

总户数	酒店式公寓(一栋)123户
总楼层数	12层
开盘日期	2016-1
交房日期	2016-6
大堂	1-2层
装修标准	毛坯
独栋面积	29267.8平米
物业费	5元/平方米·月
层高	4.5米



【Part Four】

项目实景图



【Part Three】

案例解析

区位：

- 南翔市郊新兴居住板块，多以中高端商品房楼盘及别墅社区为主，整个区域的高起点和高定位决定了消费客群的层次和消费水平；
- 板块内住宅均价在20000-28000元/平米左右，但由于别墅项目较多，单套总价基本在600-800万元之间，因此南翔板块也吸引了较多的全市中产阶级、企业高管及江浙沪地区的私企老板等高收入阶层来此置业安家和投资；

产品：

- 本项目48-86平米的LOFT产品，4.5米层高，项目比邻华润中央公园，沿岸菁英湖畔；
- 商业部分统一招商、统一经营、统一管理，整体定位慢生活主义街区；

营销：

- 由Transmit独家代理，目前项目处于销售阶段，第一批开盘的类住宅产品已基本售罄，且均价高于同级市场产品2000元/平米；
- 商业产品定位招商，打造差异化商业，服务整体项目，打造慢调街区。

thank you.

transmit
商业地产全程服务伙伴

