

# transmit

商业地产全程服务伙伴



# OFFICE MARKET MONITORING REPORT OF JUNE

2016年6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第二季度上海核心区甲级写字楼市场整体空置率继而环比上升3.2个百分点至7.2%；
- 截至6月底核心区总存量约计580万平米，其中3栋交付于浦东，致使浦东空置率环比上升3.9个百分点至8.3%，浦西平均空置率环比上升2.7个百分点至6.4%；
- 位于竹园中央商务区的世纪汇1座（64,580平方米）竣工交付。浦西的中央商务区连续第三个季度没有新增供应，位于非中央商务区的合生国际中心（63,245平方米）竣工交付，该项目位于杨浦区五角场商圈的核心位置。

## ※ 办公及商业销售市场动态：

- 本月办公物业存量9433156m<sup>2</sup>，环比上月上涨0.15%，本月全市一手办公物业供应面积总计309552平方米，环比上涨7.4%，同比去年下降22.5%；
- 本月全市新增供应量较之6月有所上涨，全月有29个项目；
- 本月大宗办公交易项目较多占市场成交近6成，主要分布在外郊环；按行政区来看，标办成交主要集中在浦东、闵行、嘉定等区域。浦东由于保利国际中心大宗成交，闵行由于中骏广场大宗成交，嘉定则是领峰华庭大面积成交；
- 6月商业市场成交来看，供应、成交占比集中在外郊环，总价在100万以下的商业产品成交量最多。

如内容有任何观点疑义，敬请来电！

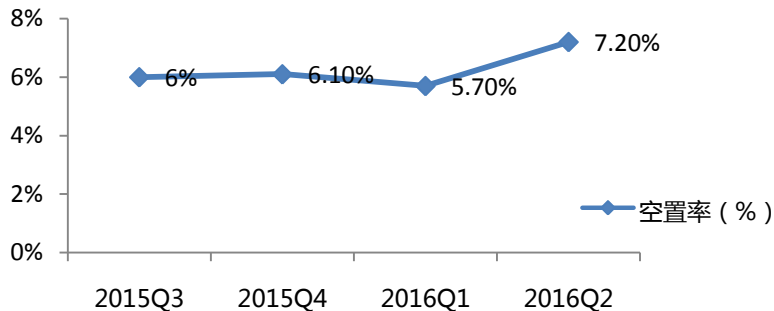
# Part ONE 办公租赁

---

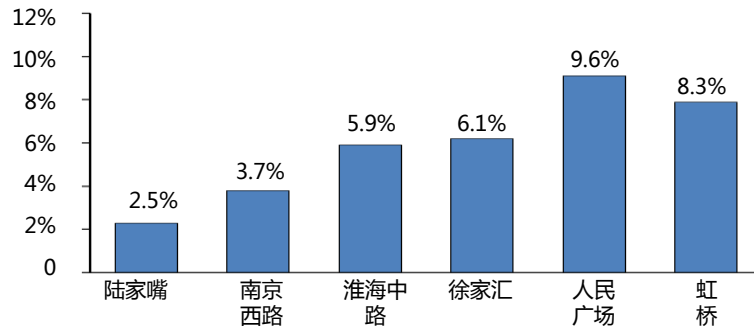
- 1、租赁市场概述
- 2、租赁市场租金及供应
- 3、市场投资及动态
- 4、每月市场成交信息

# 1、市场概述：2016第二季度上海核心区甲级写字楼市场整体空置率继而环比上升3.2个百分点至7.2%

## 上海写字楼市场空置率走势



## 板块最新空置率：



- **市场概况：**2016第二季度上海核心区甲级写字楼市场整体空置率继而环比上升3.2个百分点至7.2%，第二季度上海核心区甲级写字楼租赁市场新增12.1万平米合计4栋写字楼；
- **空置率：**截至6月底核心区总存量约计580万平米，其中3栋交付于浦东，致使浦东空置率环比上升3.9个百分点至8.3%，浦西平均空置率环比上升2.7个百分点至6.4%。

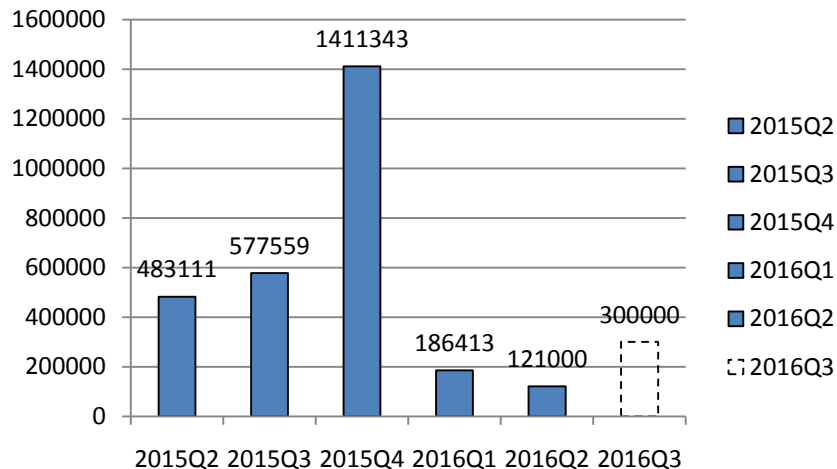
## 2、市场租金：核心区租金有环比下降趋势，平均租金于第二季度环比下降0.5%至人民币10.3元/m<sup>2</sup>/天。

- **市场租金**：有鉴于众多楼宇P2P租户退租，部分业主在租金谈判过程中灵活度渐长，因此上海核心区甲级写字楼市场平均租金于第二季度环比下降0.5%至人民币10.3元/m<sup>2</sup>/天（半年环比仍增长1.2%）；
- 浦西的租金下调最为显著，因该区域过往两年P2P租户更为集中。该区域平均租金环比下降1.3%或半年环比下降0.4%至6月末的人民币9.4元/m<sup>2</sup>/天；
- 浦东租金亦出现下调，缘于竹园子市场内新增供应租金低于平均水平。浦东平均租金于第二季度环比下降0.2%至人民币11.6元/m<sup>2</sup>/天。

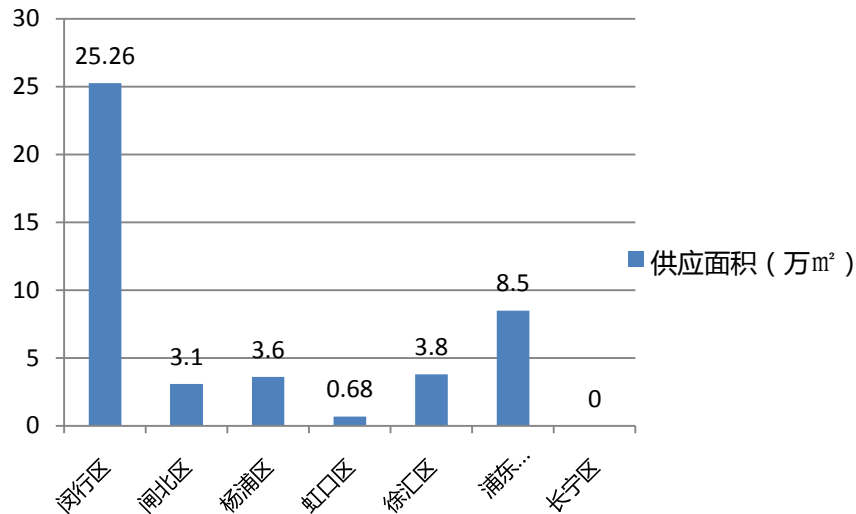


## 2、市场供应：合计建筑面积约为12.1万平方米的四栋写字楼于第二季度进入上海市核心区甲级写字楼租赁市场。

### 季度供应情况（按最新交房时间统计）



### 2016年第一第二季度办公供应量



- 位于竹园中央商务区的世纪汇1座（64,580平方米）竣工交付。浦西的中央商务区连续第三个季度没有新增供应，位于非中央商务区的合生国际中心（63,245平方米）竣工交付，该项目位于杨浦区五角场商圈的核心位置；
- 2016年下半年，核心区预计将有超过建筑面积67.6万平方米的写字楼空间完工入市（其中包括摩天大楼上海中心大厦），为过往十年间半年最高水平。此番新增供应将在后两个季度进一步推升空置率，并抑制租金增长。

### 3、市场投资：东方财富13.2亿元购买永丰国际广场金座

- **投资市场：** 在刚刚过去的二季度，东方财富用不超过13.2亿元（含相关税费），购买了位于上海市徐汇区宛平南路86号、88号的永丰国际广场金座整栋全部可售房源及配套车位。据悉永丰国际广场金座整栋全部可售房屋建筑面积约2.43万平米，相关配套车位160个。东方财富方表示，交易完成后，公司能实现集中式办公，使得各子公司之间、各部门之间沟通更加便捷、顺畅，增加互相之间的协同性。对提升公司整体的管理效率和降低成本，将起到积极的促进作用。





### 3、市场动态：关注联合办公行业（方糖小镇）

## 方糖小镇用“轻”与“快”逆袭联合办公行业

方糖小镇（Founder Town）的创始人万里江有个神奇的职位名称，“首席梦想官”，他相信自己正在做的这件事情会成就无数人的梦想，也包括他自己的梦想。从媒体人转型运营园区，再到杀入联合办公行业，万里江已经转型成一个连续创业者。万里江构建了一张他认知下的“当今办公马斯洛需求图”。他认为办公室除了要容纳越来越多的员工，承担一个物理空间提供的职责之外，还应该帮助员工高效沟通、最终助力建立办公室文化。



据悉，方糖小镇已经完成业内最大的一笔天使轮融资，目前，方糖小镇已经在上海运营了8家社区门店，并筹建9家。

### 方糖小镇是什么，有什么？

	计费	环境	办公条件	Wi-Fi
方糖小镇	实行按时间收费，咖啡畅饮	没有闲杂人、安静	设打印机、电话会议系统等	高速
星巴克	购买咖啡	嘈杂	无办公设施	一般



“以前我常常爱去星巴克办公、写作，但是后来发现星巴克太吵，根本无法安心工作，”万里江表示。基于这样的痛点，万里江希望创造一个类似于星巴克一样的“第三空间”，但不仅仅是一个咖啡馆。万里江在设计一张方糖卡（founder card），持有这张卡，人们可以在不同地理位置的方糖小镇进行灵活办公，开会等。

## 方糖小镇用“轻”与“快”逆袭联合办公行业

### 如何和SOHO3Q等差异化发展？

联合办公概念已经被潘石屹的SOHO3Q和毛大庆的优客工厂“炒”得炙手可热。在问及如何与这些地产大佬比拼的时候，万里江这样告诉创业邦记者，“做联合办公和搞房地产还不是一回事，重要的是对空间的经营。”在创立方糖小镇之前，万里江曾经担任德必集团CEO，德必集团在上海有着三十余家园区，因此万里江对“如何经营空间”很有把握。

	地理位置	售价	扩张方式	经营角色	模式轻重
方糖小镇	副中心	999元/月 (最低价格)	品牌合作，如 华住集团	运营商	轻
SOHO3Q	市中心	700元/周 (外滩SOHO)	自建、开放合 作，如腾讯众 创空间	开发商+运营 商	由重到轻

**Transmit观点：**但联合办公市场热门起来，很多中长期办公需求的人，想租一个办公室，就会考虑这一类的产品，方糖小镇提供的是灵活办公和硬件及软件服务设施，租期可以根据最短按小时来计算，灵活到周、月、年并伴随一切FREE的服务，例如WIFI、咖啡、打印等，此外还提供创业者例如注册、法务、财务协同等资源对接。在针对产品的租金对比上，方糖小镇模式与3Q办公相似，但由于理念和经营差异，也因为SOHO3Q更多物业占据市中心黄金地段，因此方糖小镇在租金上更占优势。

#### 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[m2]	客户名称 Tenant
明基广场 BenQ Plaza	2012年7月31日	96%	2000	如此生活 Soolife

##### 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
东亚银行金融大厦 BEA Finance Tower	2008年12月31日	99%	196.11m <sup>2</sup>	恒信移动商务股份有限公司 Hengxin Mobile Business Company Limited

##### Location : Putuo District (普陀区)

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
新城控股大厦	2015年12月1日	50%	1056	安徽锦乔生物科技有限公司 Anhui Jinlac Biotech Ltd.

#### 4、每月市场成交信息

##### 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
虹桥正荣中心 Hongqiao Zhenro Center	2016年12月31日	40%	14500	中建投集团
虹桥万科中心 Vanke Center	2015年10月1日	50%	455	新加坡航空 SINGAPORE AIRLINES
龙湖虹桥天街 Paradise Wack	2015年12月31日	85%	1600	金山神州物联网
虹桥绿谷	2015年4月1日	78%	2000	经纬集团
中骏广场	2016年7月1日	40%	9000	安踏 ANTA

##### Location : Hongkou District ( 虹口区 )

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
新华人寿保险大厦 NCI Tower	2012年10月1日	98%	425	沙砾(上海)网络科技有限公司

## Part TWO 销售市场

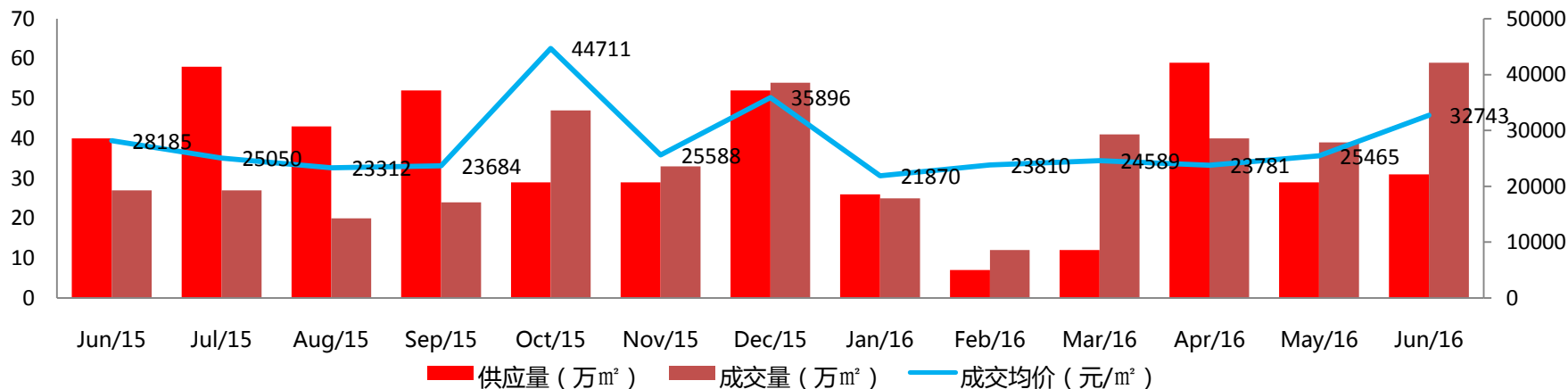
---

- 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> )	309552	环比	7.4%	同比	-22.5%
写字楼销售面积 ( m <sup>2</sup> )	594545	环比	35%	同比	54%
写字楼销售均价 ( 元/m <sup>2</sup> )	32743	环比	22%	同比	13%
写字楼存量 ( m <sup>2</sup> )	9433156	环比	0.15%	同比	-

### 月度办公物业成交走势

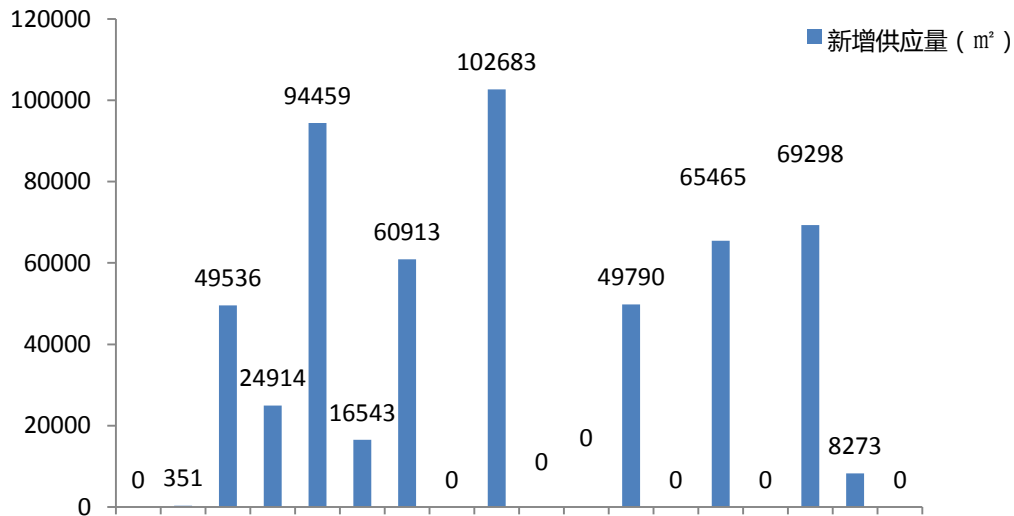


- 本月办公物业存量9433156m<sup>2</sup>，环比上月上涨0.15%，供应量较之上月略有回升，成交量也有所回升；
- 供应：本月全市一手办公物业供应面积总计309552平方米，环比上涨7.4%，同比去年下降22.5%；
- 成交：全月成交办公物业594545平方米，环比上涨35%，同比去年上涨54%；
- 价格：本月成交均价为32743元/平方米，环比上涨22%，同比去年上涨13%。

## 2、市场供应分析：本月新增供应主要分布在松江、闵行、杨浦，外郊环占比居多。

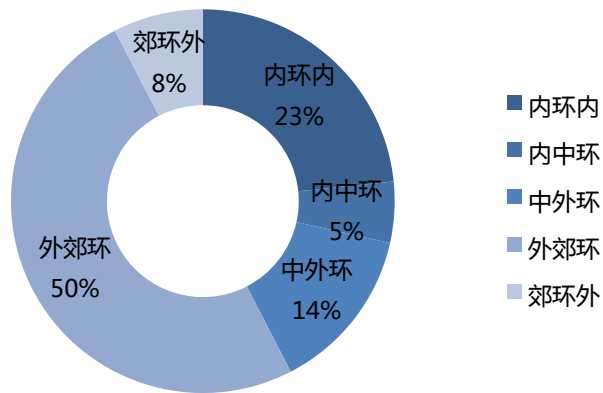
- 本月全市新增供应量较之6月有所上涨，全月有29个项目；
- 从行政区上看，市场供应分布于松江、闵行、杨浦，其中松江区占整体供应的19%，其中松江新城东区退出龙湖新壹城办公产品；
- 从环线上看，本月市场供应主要分布外郊环，以商业产证居多。

6月区域新增供应:542225m<sup>2</sup>



宝山 奉贤 嘉定 金山 闵行 南汇 浦东 青浦 松江 徐汇 崇明 黄浦 长宁 虹口 普陀 杨浦 浦东 南汇 奉贤 嘉定 金山 宝山

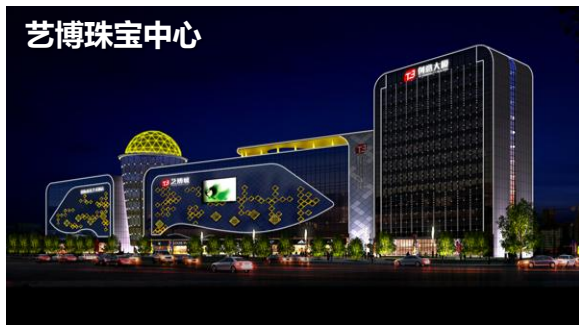
6月区域环线供应



## 2、市场供应分析：本月预售面积排在前列的项目以商业为主

### 6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
艺博珠宝中心	78308.84	298	2016-6-18	闵行	商业
彩虹缤纷商都	65465.08	13	2016-6-30	虹口	商业
祥瑞金融大厦	49790	29	2016-6-1	黄浦	标办
钰丰商都	44334.69	703	2016-6-3	松江	酒店式公寓
新影商务中心（二期）	29184.73	464	2016-6-24	嘉定	酒店式公寓

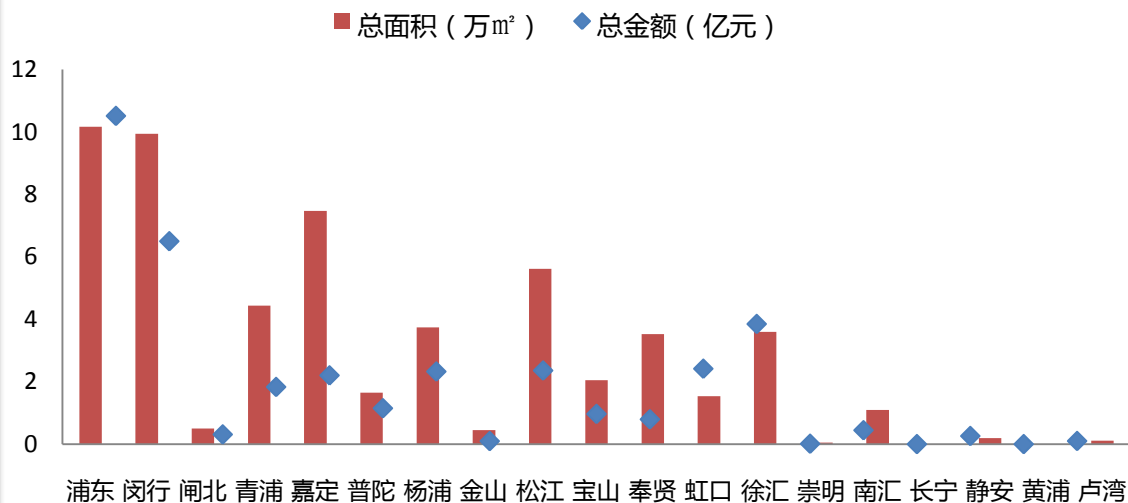




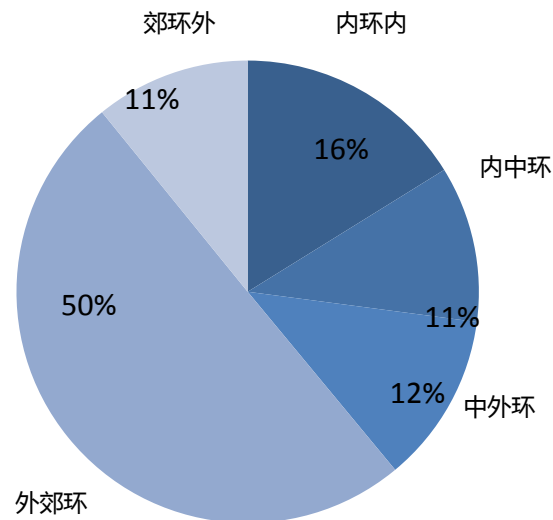
### 3、市场成交分析：外郊环占比50%，大宗交易拉高区域成交量

- 本月大宗办公交易项目较多占市场成交近6成，主要分布在外郊环；
- 6月标办市场总成交56.19万m<sup>2</sup>较之上月成交量上涨31.3%，其中外郊环占近50%，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、闵行、嘉定等区域。浦东由于保利国际中心大宗成交，闵行由于中骏广场大宗成交，嘉定则是领峰华庭大面积成交；
- 从环线上看，本月成交区域大部分集中于外郊环，分别占全市比重的60%，以大宗成交为主。例如：中骏广场

6月区域成交情况561949m<sup>2</sup>



6月区域环线成交



### 3、市场成交分析：中骏广场成交面积居第一位，保利国际中心成交金额居第一位。

#### 2016年6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	47929	30346	14.54	闵行（华漕）	标办
保利国际中心	26202	86131	22.56	浦东（陆家嘴）	标办
新江湾科技广场	19623	18549	3.63	杨浦（新江湾城）	标办
保利西安名轩	19388	63372	12.28	徐汇（龙华）	标办
平安兴富广场	18995	7738	1.46	奉贤（奉城板块）	类住宅

#### 2016年6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
保利国际中心	26202	86131	22.56	浦东（陆家嘴）	标办
中骏广场	47929	30346	14.54	闵行（华漕）	标办
保利西安名轩	19388	63372	12.28	徐汇（龙华）	标办
上海国际航运服务中心	9244	88368	8.16	虹口（北外滩）	标办
凯旋滨江园	8553	94941	8.12	浦东（陆家嘴滨江）	类住宅

### 虹桥能级井喷 谁能代言上海大都会中心居住区

导读：

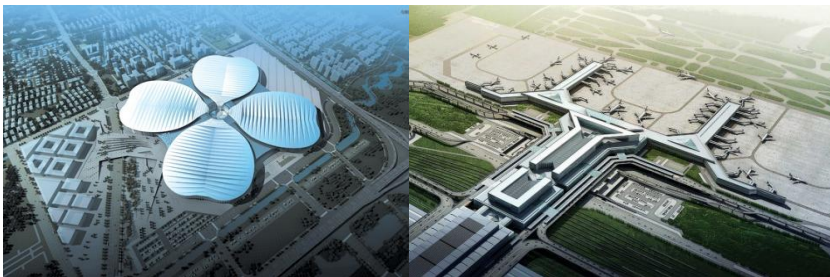
短短10年时间，虹桥完成了从一个火车站到世界CBD的逆袭。数千亿元的换血大投入，国际政策上海政府不遗余力的扶植，让这颗冉冉升起的新星成为上海版图上最耀眼的明星。

近两年的上海楼市可谓地王频出，火热非凡。在上海众多看涨的区域板块中，大虹桥板块格外引人注目。据中国指数研究院数据显示，大虹桥板块2015年房价飙升至66418元/平方米，与2011年34848元/平方米相比，几乎翻番。比较年度成交总量，2015年大虹桥板块总计成交8.12万平方米，是2011年总成交量的七倍。

翻开“大虹桥”土地成交记录，自大虹桥规划公布后，万科、中海、龙湖、SOHO中国、万通、星浩资本、三湘、协信、上海地产集团、正荣、富力、中骏等内地大型房企及香港瑞安房地产、台湾丽宝建设等两岸三地房企纷纷抢滩上海大虹桥，各大房企对“大虹桥”地盘的争夺战序逐步幕拉开。2015年12月，龙湖以46.5亿地王手笔拿下北虹桥纯宅地。这个历史性的天价，曾在业内引起一度热议。虹桥虽好，但北虹桥相比起旁边的青浦、松江、长宁的发展势头，属于并不起眼的一张白纸阶段。以当时的眼光看，在周边多是早年开发的低价住宅之地，如此高价拿地，意味着要在入市时承担定价过高无人问津的风险。龙湖这个险是不是冒得太大了？

### 虹桥能级井喷 谁能代言上海大都会中心居住区

而仅仅半年之后，市郊土地能级集体井喷，上海土拍市场地王频出，外环外集体奔8万。在国家政策的大风向标下，北虹桥作为虹桥最后一块待开发的土地，一直笼罩的神秘面纱也逐渐揭晓。虹桥俨然已经完成了从一个火车站到世界CBD的逆袭。



#### Transmit观点：

虹桥商务区作为国家政策大风向标下的世界CBD，站位高、规划新，除了在2011年起，商务区的规划之外，北虹桥板块的住宅，商服用地，也渐渐浮出水面，可以看出，包括“北虹之星”的建设启动，周边不乏新加坡、韩国、台湾国际文教入驻，并且伴随万达、新世界、沃尔玛等国际品牌，打造一流国际商圈势在必行。

往往我们说，最好的留在最后，因此，虹桥的能级已经不仅仅是一个城市地标的概念，究竟价值几何，我们拭目以待。



## Part THREE 商业市场

---

- 1、商业市场解读
- 2、行业资讯摘要
- 3、供应信息
- 4、市场成交分析

## 1、上海商业地产市场解读：二季度零售业态、奢侈品频繁关店调商，虹桥万科中心、缤谷广场二期等开业

### 上海商业地产市场：

从上海第二季度商业租赁市场表现可以看出，零售类业态，奢侈品零售商相继关闭表现不佳的店面，而一些轻奢品牌则进一步向非核心区域扩张。而很多餐饮的扩张需求依旧强劲，特别是中档家庭餐馆、咖啡和甜品店。

- 2016年第二季度，一个核心区域项目和五个非核心区域项目开业，非核心区域新增供应势头仍然明显，而上海核心区域的新增有限。在核心区域，近淮海路43000平米的阳光527刚刚完成内部装修，营业重点更转向餐饮；
- 非核心区域，虹桥万科中心、太阳城、缤谷广场二期、大宁音乐广场及新江湾悠方购物广场开业，总面积232937平方米，核心区的商业总体空置率微升至9.6%，主要由于成熟购物市场比如南京西路和徐家汇的现有购物中心进行租户调整所致；
- 非核心区域总体空置率则上升到9.9%，主要由于空置率高于市场平均水平的新项目上市。



### 上海巴黎春天118广场店压缩百货业态 向生活广场转型

曾经一度辉煌的太平洋百货淮海路店可能关店的消息引发市民唏嘘，它也代表了百货业黄金时代的落幕。



巴黎春天118广场店位于普陀区金沙江路、真北路口的农工商118广场，在2014年开业后，一度人气尚可。然而在百货业走下坡路的大环境下，巴黎春天118店也迎来了转型阵痛期，在商圈集聚效应带动下，其他商业体纷纷改进了业态，比如近铁城市广场整体北座以餐饮零售为主，餐饮占比六成，南座则抓住家庭式消费，引入儿童乐园如“巧虎欢乐岛”、“韦博英语”等品牌机构。

此次巴黎春天升级调整，主要目的是压缩百货业，增加亲子乐园、电影院、新型办公室等文娱设施，打造全方位的服务类生活平台。

## 6月上海商办土地成交地图

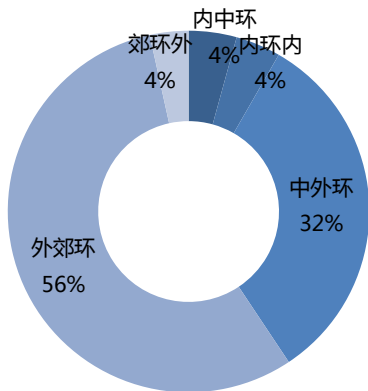


序号	成交土地位置	成交土地性质
1	宝山区宝山新城顾村A单元 10-03、10-05地块	商业

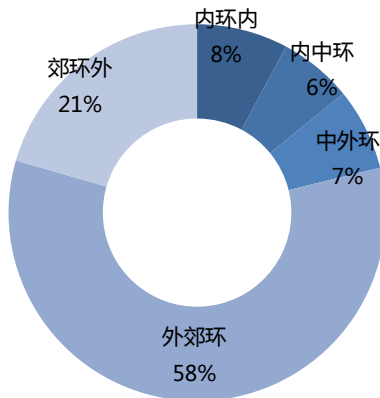


#### 4、市场成交分析：6月商业市场成交来看，供应、成交占比集中在外郊环，总价在100万以下的商业产品成交量最多。

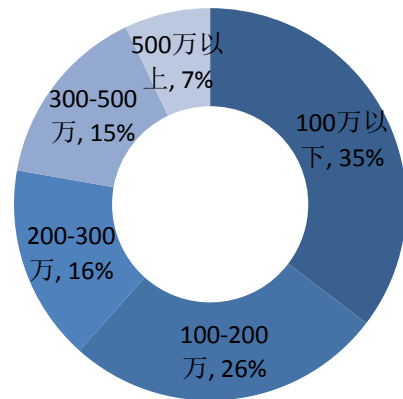
### 6月上海商业市场供应区域



### 6月上海商业市场成交区域



### 6月上海商业市场成交套数比例



thank you.

transmit  
商业地产全程服务伙伴

