

transmit

商业地 产 全 程 服 务 伙 伴



OFFICE MARKET MONITORING REPORT OF JULY

2016年7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年第二季度过后，西区闵行表现出写字楼租赁的旺盛需求，无论是在需求个体还是需求面积上，都比上一季度有明显增长；
- 鉴于新兴商务区竞争压力，以及市场空置率整体上升，上海核心商务区甲级写字楼租金增长速度有所放缓，浦西核心商务区甲级写字楼平均租金为：9.85元/平米/天，环比略有增长，浦东核心商务区甲级写字楼平均租金为：11.4元/平米/天，从整体增速来看达到了去年一季度以来的最低增速；
- 2016下半年，非核心商务区预计将有120万平米可租售新增供应入市，其中约合40%的供应量位于虹桥交通枢纽，核心商务区预计有约60万平米新增供应入市，其中有约90%的供应量位于浦西。

※ 办公及商业销售市场动态：

- 本月办公物业存量9135332m²，环比上月下降3.15%，供应量较之上月略有回升，成交量有所下降，本月全市一手办公物业供应面积总计309680平方米，环比上升0.04%，同比去年下降44.3%；
- 本月全市新增供应量较之7月有所上涨，全月有27个项目，市场供应分布于闵行、宝山、嘉定，其中闵行区占整体供应的25%；
- 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，7月标办市场总成交36.12万m²，其中外郊环占近56%；
- 7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。

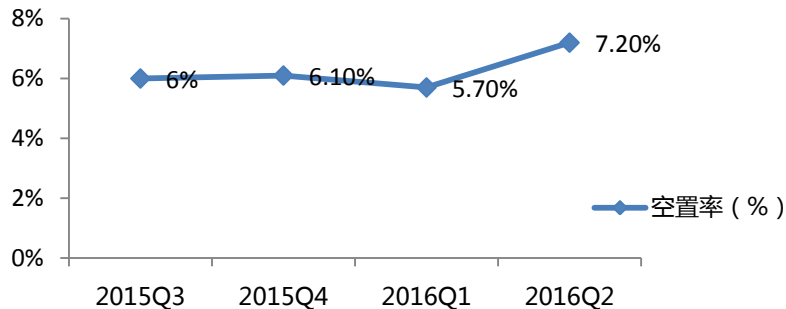
如内容有任何观点疑义，敬请来电！

Part ONE 办公租赁

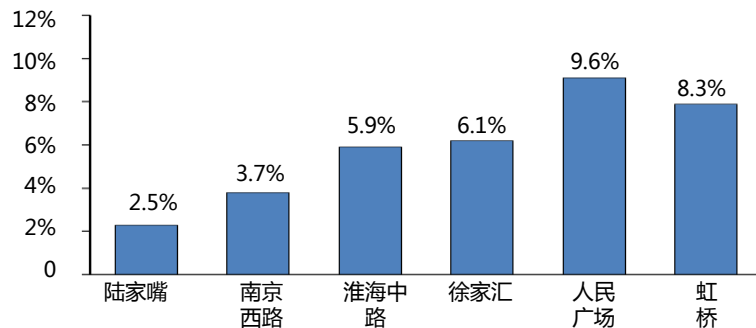
- 1、租赁市场概述
- 2、租赁市场租金及供应
- 3、市场投资及动态
- 4、每月市场成交信息

1、市场概述：2016年第二季度过后，西区闵行写字楼租赁需求旺盛。

上海写字楼市场空置率走势



板块最新空置率：



- **市场概况：**2016年第二季度过后，西区闵行表现出写字楼租赁的旺盛需求，无论是在需求个体还是需求面积上，都比上一季度有明显增长；
- **空置率：**虽然来自金融、法务、专业服务及IT行业的新增客户需求依然表现活跃，但收到政府持续监管的影响，P2P借贷行业退出核心商务区依旧表现普遍，因此核心区域的空置率环比上升了3.2%，约为7.2%。

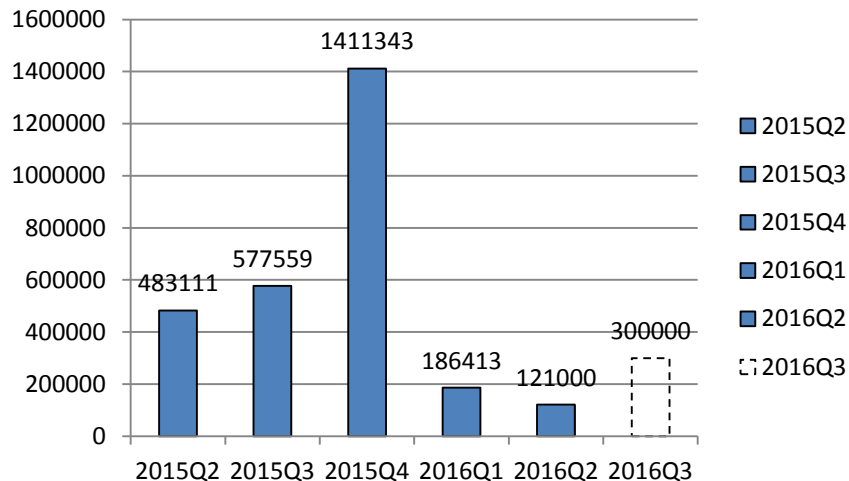
2、市场租金：核心商务区甲级写字楼由于市场空置率上升，整体租金增速有所放缓。

- **市场租金**：鉴于新兴商务区竞争压力，以及市场空置率整体上升，上海核心商务区甲级写字楼租金增长速度有所放缓；
- 浦西核心商务区甲级写字楼平均租金为：9.85元/平方米/天，环比略有增长；
- 浦东核心商务区甲级写字楼平均租金为：11.4元/平方米/天，从整体增速来看达到了去年一季度以来的最低增速。

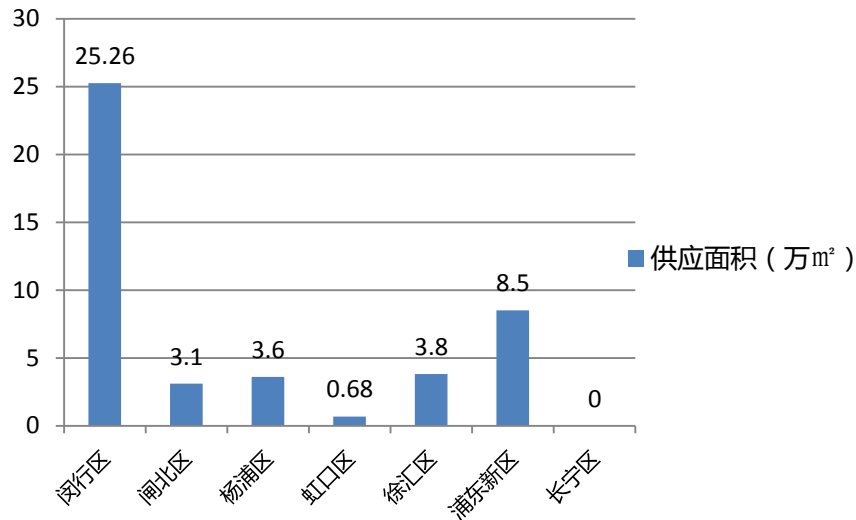


2、市场供应：下半年非核心商务区新增主要集中在虹桥枢纽，核心商务区供应量多位于浦西。

季度供应情况（按最新交房时间统计）



2016年第二季度办公供应量



- 2016下半年，非核心商务区预计将有120万平米可租售新增供应入市，其中约合40%的供应量位于虹桥交通枢纽，核心商务区预计有约60万平米新增供应入市，其中有约90%的供应量位于浦西；
- 随着上海中心的入市，陆家嘴商务区供不应求的情况将稍有缓解，未来租金涨幅也将趋缓，但纵观整体市场，陆家嘴商务区依旧是上海最坚挺的商区之一。

3、市场投资：上海SOHO世纪广场以32亿被国华人寿保险收购

- **投资市场：** 在7月29日晚间，SOHO中国有限公司发布公告，公司间接全资附属公司与买方订立协议。据此上海搜候同意按人民币32.22亿元（相当于约37.37亿港元）（经扣除增值税）向买方国华人寿保险股份有限公司出售该物业。
- 本次出售物业位于上海浦东新区向城路288号SOHO世纪广场（世纪大道1501号），由以下部分组成：
- (i)1楼至23楼办公及商业空间，包含可出租办公面积4.25万平米及可出租商业面积432.23平米；
- (ii)238个地下停车位；
- (iii)上海搜候于SOHO世纪广场公共空间的所有权利。



Transmit解析： 在今年3月SOHO中国业绩会上SOHO中国决定抓住时下北京、上海房价上涨良机，出售旗下比较成熟的、出租情况比较理想的非核心资产。其中第一个被列入出售清单的项目正是上海的SOHO世纪广场。据悉这个项目总建筑面积4.2万平米，租金达到10元/m²/天，无论如何都比上海销售住宅的回报率高得多。目前SOHO中国正在建设的北京丽泽SOHO以及上海的SOHO天山广场和古北SOHO等项目，所有项目投入使用后，SOHO中国在手物业面积超170万平米。一方面是如此庞大的物业在手，一方面是整体业绩表现差强人意，加上并不理想的整体市场环境，出售上海物业也许是SOHO中国在转型真痛下作出的不得已选择。

写字楼改造究竟是盘多大的生意

前言：现有低层次、同质化的散售模式面临越来越大的经营压力，改造、运营对于盘活写字楼资产来说显得十分关键。传统写字楼办公形态正在被颠覆，但写字楼的创新形态并不仅限于时下大热的联合办公。共享办公不只是针对创新型小微企业的办公形态，成长型企业也需要移动互联网时代下办公的共享与开放的社交。

存量房时代 商业地产改造的蛋糕正在变大

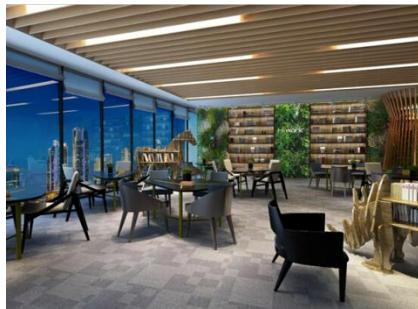
国内首只人民币商业地产基金高和资本正在加大对商办物业的投资。

从高和资本了解到，该公司收购的首个持有型写字楼项目“新街高和”目前已在北京面世。这是2015年1月高和资本从新加坡星狮集团收购的项目，位于北京北二环内，原名为“星街坊”，后命名为“新街高和”。

商业项目可通过“商改写”获得更高的租金收益及资产溢价，其中租金收益增加可达10%~20%，但与此同时，商业项目的土地性质、原有平面设计、租户安置等都可能是改造需要面临的挑战。

“改造版” 写字楼时代

日前在新街高和项目现场看到，该项目正在对外招租，现场打出了共享办公的新型产品形态“HiWork”。HiWork具有共享、社交等“互联网+”的办公属性，高和希望以此为所有入驻项目的企业提供对接资源、空间增效、创新指导、办公配套和VIP接待五个方面的服务。根据他的说法，入驻企业可以通过APP一键预约服务，APP也每天为用户推送天气、培训、政策等信息。



写字楼改造究竟是盘多大的生意

行业过剩的危与机

截至2015年底，中国商业地产库存达2.66亿平方米，全国写字楼平均空置率18%，商业营业用房空置率高达30%。

传统写字楼办公形态正在被颠覆，但写字楼的创新形态并不仅限于时下大热的联合办公。共享办公不只是针对创新型小微企业的办公形态，成长型企业也需要移动互联网时代下办公的共享与开放的社交。

对于当下一线城市的商业地产投资前景，通常来讲，相较于住宅，核心区域的商业地产收益率有明显优势。反观核心区域，由于目前禁限令的出台，核心区域的商办物业很长时间之内不会再有新的供应，现有的在售楼盘不存在流通性竞争，未来的抗风险能力较强，在他看来属于安全性资产。

Transmit观点：商业改为写字楼正在成为商业地产行业的新潮流。受营改增政策特点的影响，开发商可以通过装修或者“商改写”装修进行进项抵扣，开发商不仅改变或提升了自身资产价值，同时避免了因重复纳税带来的多余支出。

直观来看，在租金收益及资产溢价方面，开发商也获得明显收益增长，其中租金收益增加可达10%~20%。

“商改写”的挑战也不容忽视，从政策层面看，如果当初商场拿地性质不含办公用途，则商场不可改为写字楼，商业的平面设计绝大部分也不适合写字楼使用，因此在“商改写”时需要优化平面设计以满足写字楼用户的使用要求。此外，写字楼对于自然采光有较高要求，因此“商改写”需要提供一整套全新的自然采光方案，改造商业工程的施工非常复杂，大楼内原有租户的退租、续租工作也十分复杂繁琐。

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
绿地中心一期 Greenland Center	2012年4月1日	99%	203	菲鼎文化传播(上海)有限公司 Fedom
绿地中心二期 Greenland Center	2015年9月1日	96%	500	上海柔为信息技术有限公司

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
富邦晶品中心 Jin An Crystal Galleria	2016年1月31日	60%	12F/310	上海迅科投资咨询有限公司
			12F/360	上海昌通投资有限公司
大宁国际广场 DANING—The Life Hub	2009年9月7日	99%	419	德资服装贸易
			557	上海美资贸易有限公司

4、每月市场成交信息

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%	295	深圳亚瑞源科技有限公司
			1770	苏州正悦投资管理有限公司

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
丰树商业城 Mapletree Business City	2016年10月31日	50%	5000	美国Bose视听
			11F/2300	驴徒网
虹桥·正荣中心 Hongqiao Zhenro Center	2016年12月31日	40%	1253	北京巅峰智业旅游文化创意股份有限公司

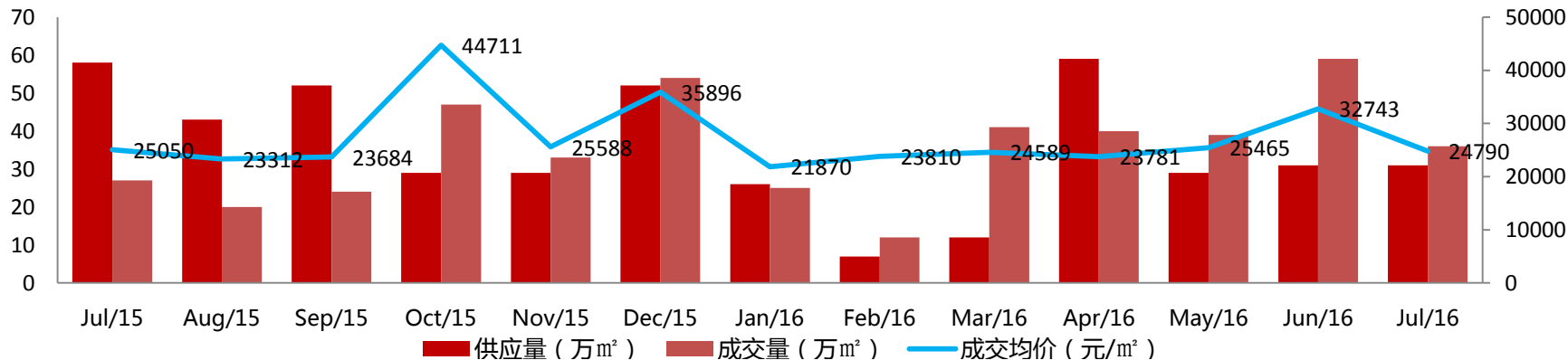
Part TWO 销售市场

- 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回升，成交量有所下降。

写字楼供应面积 (m ²)	309680	环比	0.04%	同比	-44.3%
写字楼销售面积 (m ²)	361236	环比	-39%	同比	-9.8%
写字楼销售均价 (元/m ²)	24790	环比	-24%	同比	3.6%
写字楼存量 (m ²)	9135332	环比	-3.15%	同比	-

月度办公物业成交走势

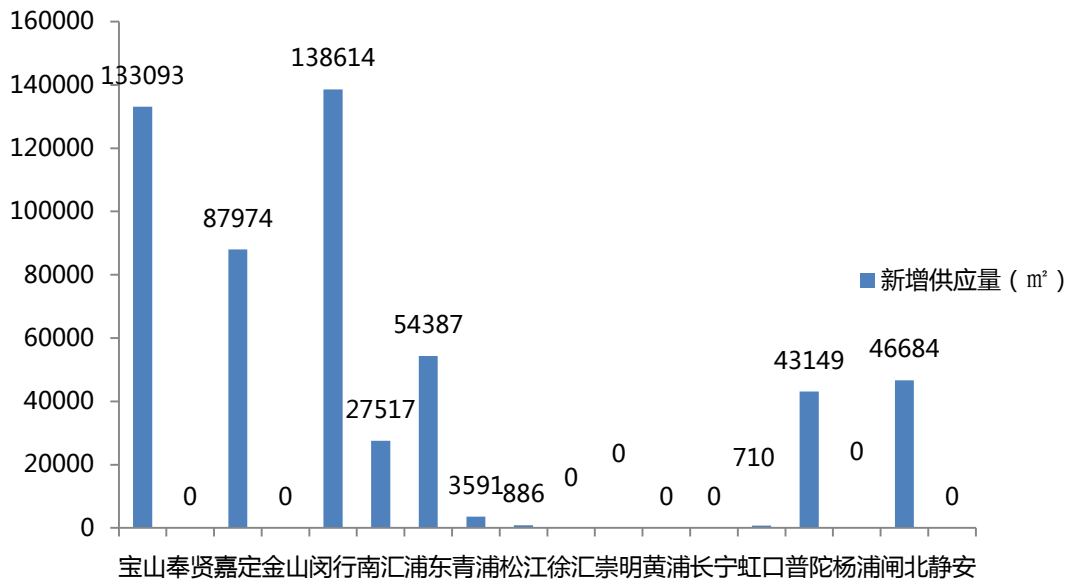


- 本月办公物业存量9135332m²，环比上月下降3.15%，供应量较之上月略有回升，成交量有所下降；
- 供应：本月全市一手办公物业供应面积总计309680平方米，环比上升0.04%，同比去年下降44.3%；
- 成交：全月成交办公物业361236平方米，环比下降39%，同比去年下降9.8%；
- 价格：本月成交均价为24790元/平方米，环比下降24%，同比去年上涨3.6%。

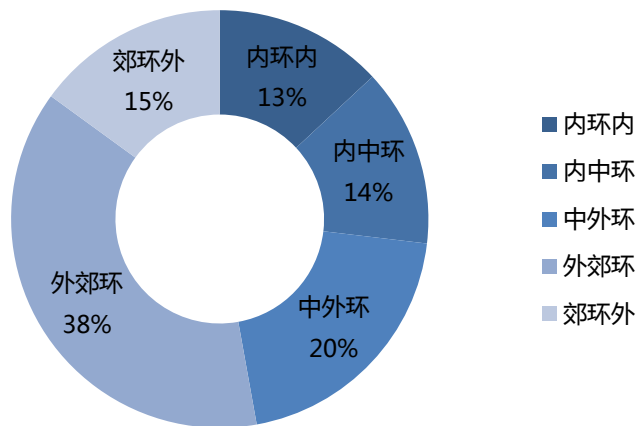
2、市场供应分析：本月新增供应主要分布在闵行、宝山、嘉定，外郊环占比居多。

- 本月全市新增供应量较之7月有所上涨，全月有27个项目；
- 从行政区上看，市场供应分布于闵行、宝山、嘉定，其中闵行区占整体供应的25%，其中闵行区推出新华红星国际广场商业产证占比整体14%；
- 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。

7月区域新增供应:536606m²



7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标办为主

7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
新华红星国际广场	78782.82	979	2016-7-15	闵行	商业
宝山龙湖天街商业中心	49386.26	1120	2016-7-17	宝山	酒店式公寓
苏河湾华侨城广场	44400.15	243	2016-7-20	闸北	标办
高逸尚城	43149.26	306	2016-7-17	普陀	标办
环球都会广场	29384.22	98	2016-7-2	浦东	标办

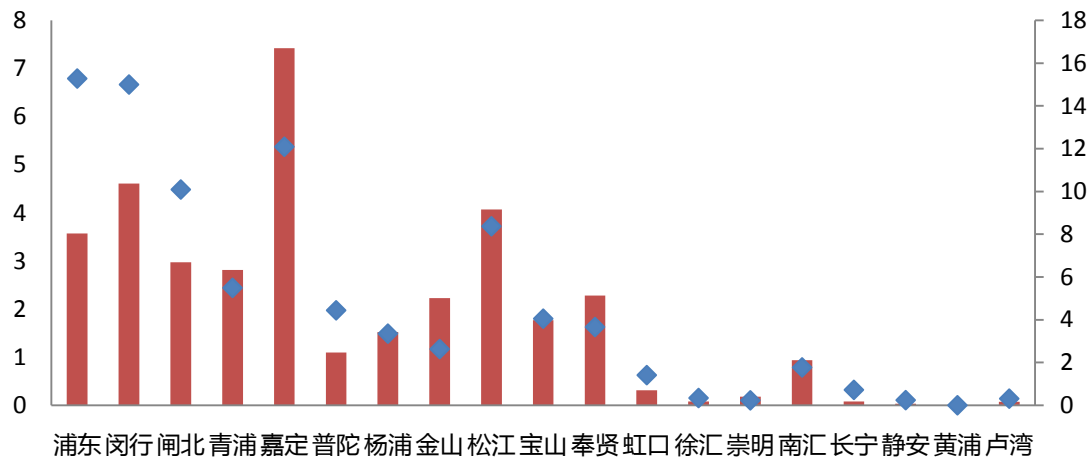


3、市场成交分析：外郊环占比56%，大宗交易拉高区域成交量

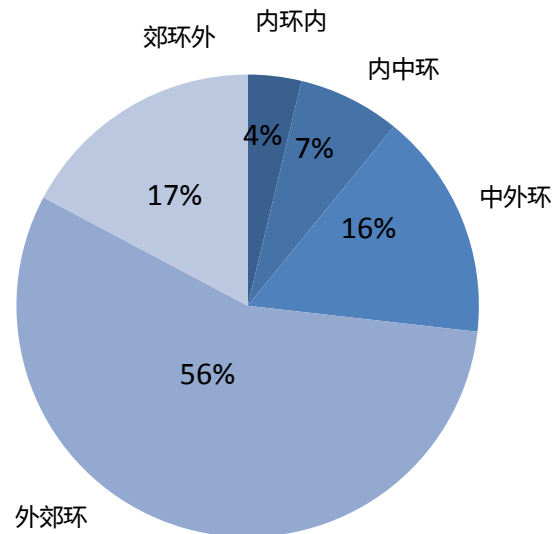
- 本月大宗办公交易项目较多占市场成交近6成，主要分布在外郊环；
- 7月标办市场总成交36.12万m²较之上月成交量下降35.7%，其中外郊环占近56%，外郊环主要因为江桥镇张掖路商办楼大宗成交所致；
- 按行政区来看，标办成交主要集中在嘉定、闵行、松江等区域。嘉定由于江桥镇张掖路商办楼大宗成交，闵行由于虹桥正荣中心大宗成交，松江则是钰丰商都大面积成交；
- 从环线上看，本月成交区域大部分集中于外郊环，分别占全市比重的56%，以大宗成交为主。例如：虹桥正荣中心、江桥镇张掖路商办楼

7月区域成交情况361236m²

■ 总面积（万m²） ◆ 总金额（亿元）



7月区域环线成交



3、市场成交分析：创富中心成交面积和金额居第一位。

2016年7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
创富中心	25510	33624	8.57	闸北（彭浦）	标办
江桥镇张掖路商办楼	15990	13311	2.13	嘉定（江桥）	标办
新影商务中心（二期）	13023	17902	2.33	嘉定（南翔）	类住宅
金山工商联大厦商业项目	12126	14037	1.70	金山（金山新城）	标办
胜辛路以东、叶城路以北地块 新建商业办公用房项目	10728	18926	2.03	嘉定（嘉定主城）	标办+类住宅

2016年7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
创富中心	25510	33624	8.57	闸北（彭浦）	标办
凯旋滨江园	2509	112576	2.82	浦东（陆家嘴滨江）	标办
虹桥正荣中心	6120	38378	2.34	闵行（华漕）	标办
新影商务中心（二期）	13023	17902	2.33	嘉定（南翔）	类住宅
保利国际中心	1799	124698	2.24	浦东（陆家嘴滨江）	类住宅

上海商住房11月要限购 谣言还是真相

导读：

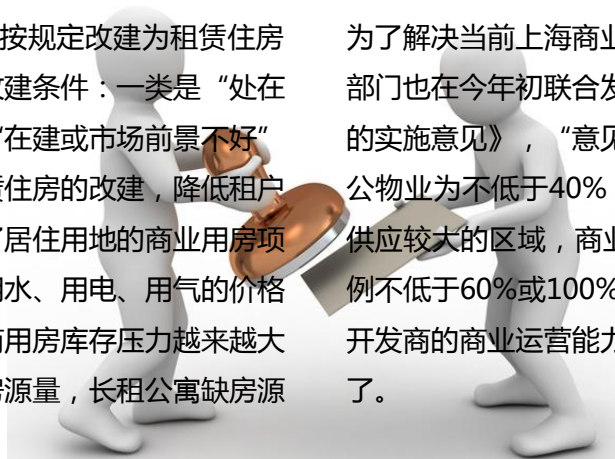
最近，网上流传着一条消息：今年11月底之前，上海将对所有商住房、酒店式公寓实行限购政策，同时外地户籍必须缴满3年社保才能购买。姑且不论此事的真假，在这里首先分析一下此事的可能性。

国家鼓励商用房改租赁住房

今年5月，国家出台政策鼓励将商业用房按规定改建为租赁住房。当前一些城市有两大类商业用房满足改建条件：一类是“处在闲置或者半闲置”的商用房；另一类是“在建或市场前景不好”的商业用房。为了鼓励商业用房完成租赁住房的改建，降低租户的使用成本，对于一些土地用途调整为了居住用地的商业用房项目，将帮助租户降低使用成本，比如将用水、用电、用气的价格，按照居民的标准执行。目前商住房、商用房库存压力越来越大，将其转向租房市场，有望增加市场的房源量，长租公寓缺房源的现象有望得到明显缓解。

库存问题依然严重

为了解决当前上海商业地产市场库存量偏大的问题，上海市规土局等四部门也在今年初联合发布了《关于进一步优化本市土地和住房供应结构的实施意见》，“意见”规定，商业物业的持有比例为不低于80%、办公物业为不低于40%，且持有年限不低于10年；近阶段商业办公楼宇供应较大的区域，商业物业的持有比例提高到100%，办公物业持有比例不低于60%或100%，持有年限不低于10年或长期持有。此项规定对开发商的商业运营能力提出了很高的要求，同时，分割销售几乎不可能了。



上海商住房11月要限购 谣言还是真相

Transmit观点：

截至2016年7月18日，上海的商业用房存量高达1023.04万平方米，成为全国商业库存最高的城市。以上海2016年2~4月份商业用房的成交面积（7.33万平、20.68万平、28.12万平）计算，目前的存量需要54.68个月才能消化完毕。供给过剩、竞争同质化、电商冲击等诸多问题冲击下，上海的远郊商办市场，已经陷入无人问津的局面。去库存真的已经迫在眉睫，上海对人口导入有限制，2500红线不能触碰。从数字就可以看出，去年上海人口净流出数量扩大，已经达到了15万人，预计将来这一数字将继续扩大。政府无论是鼓励租赁，逐步收紧商业地产的入市比例，都是在大力去库存。目测政府在下一盘很大的棋。由此来看，限购在后市还是有很大可能的。至少目前预测是如此的。



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：回顾2016年上半年的上海商业地产圈，可谓是开业热潮不断，下半年依旧令人期待

上海商业地产市场：

回顾2016年上半年的上海商业地产圈，可谓是开业热潮不断，迪士尼小镇正式对外开放，乐高亚洲首家旗舰店、奕欧来上海购物村首家亚洲星巴克迪士尼小镇旗舰店等备受世人关注。下半年万科、瑞安、龙湖、绿地、宝龙、丰树等知名企业的商业项目即将面世，同样令人期待.....

- 奢侈品零售商继续关闭在华表现不佳的店面，轻奢品牌拓店方向转向非核心区，餐饮扩张需求依旧强劲；
- 在竞争激烈和经济增长放缓双重作用下，一些零售铺面调整为更高效的非零售用途；
- 下半年七宝万科广场、瑞虹天地月亮湾、龙湖虹桥天街、丰树怡丰城、绿地徐汇缤纷城、金桥太茂商业广场、七宝宝龙城、台北风情街.....多个知名商业项目开业。可以看出，新开业的商业项目，整体业态定位上，餐饮、家庭、亲子类的需求比重日益增长。



购物中心IP化 成就未来主流市场

这两年IP大热，钱潮滚滚。各种发端于儿童动画、成人动漫、网游、网络文学、传统文学、影视作品的IP都急于找到变现的方式，于是都盯上了商业地产或购物中心这样的“大金主”。

“互联网IP商业变现3.0时代”俨然到来。

尽管动辄几十万甚至几百万的IP活动整体费用，还是有越来越多的购物中心慷慨解囊笑脸相迎。为何？因为，对商业地产和购物中心来说，他们最缺的不是钱，而是流量！购物中心觊觎的是IP的流量入口价值，他们垂涎IP就是因为其在流量入口和商业变现上有更大想象空间。一场哆啦A梦展能激起全城7580后和他们的孩子的温馨场景，一场魔兽能带来8090甚至00后的魔兽迷们的狂欢。

购物中心营销的最终目标是让越来越多的消费者来到购物中心，不是因为某个品牌或某场活动，而是因为购物中心作为一个平台在吸引他，而这个吸引力就是购物中心品牌力，是购物中心自身拥有的超级IP。很多人把IP看做是一个超级符号，看到金箍棒就想起孙悟空，看到盾牌就是美国队长。但这还只是皮毛，一切商业皆内容，一切内容皆IP！



购物中心IP化 成就未来主流市场

什么是购物中心的超级IP呢？

1.独特的内容创造力和强视觉辨识度

购物中心的是直接面向消费者的表达语境，就像金箍棒、美国队长的盾，还有哈利波特的扫帚、蝙蝠侠的飞天服等都是VI视觉，这是最直观感受的层面。

比如大悦城多彩的LOGO“大”更能诠释“时尚”“多样”的元素，而万达广场与企业LOGO一致的D对消费者而言或许并无太多直接的心理链接。再比如，就连在上海原本并不显眼的上海大悦城因为在屋顶上加了一个象征爱情的摩天轮，营造爱情浪漫的场景和业态组合，把一个区域型购物中心升级成魔都爱情地标。

2.自带话题的势能价值和强分享连接感

并不是所有的购物中心都是生来自带话题的。没有主题化的开发、没有深入人心的品牌号召力，购物中心所谓的自带话题靠什么？

靠借势！

用最简单的例子，同样是招一个书店，引入一个方所、诚品、钟书阁这种跨界书店，和引入一个传统的新华书店，绝对是两个不同的故事版本，更拥有全然不同的势能。

3.持续的人格化演绎培养“网红气”

任何一个超级IP的形成都是需要时间沉淀的，更何况是在一堆钢筋混凝土的基础上虚构出一个深入人心的形象呢。

在互联网时代，任何商业都是要与潜在顾客发生链接才能持久，商业是服务于人的，所以商业的人格化就成了一种提升消费忠诚度或者黏性的方法。IP化运营中，有情感沉淀的，有温度有营养，是IP人格化的必然结果。

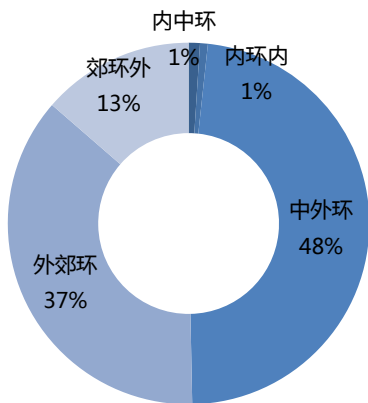
7月上海商办土地成交地图



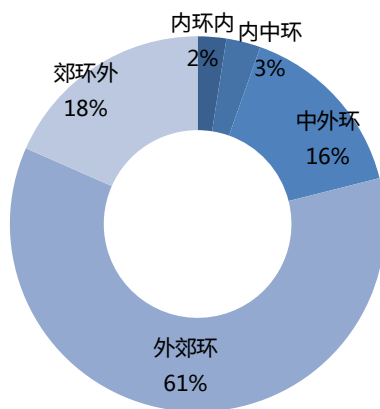
序号	成交土地位置	成交土地性质
1	闵行区莘庄镇闵行新城MHPO-0201单元18A-01A-1B地块 (原闵行新城MHC10204单元18A-01A-1B地块)	商办
2	闵行区莘庄镇闵行新城MHC10204单元32A-01A地块	商业
3	杨浦区平凉社区01C2-02地块 (73街坊)	商办
4	青浦工业园区和谐路北侧C-08B-01地块	商办
5	金山区枫泾镇JSFJ0101单元07-01地块	商业
6	宝山区友谊街道宝杨路码头圈围地区SB-A-3单元B-3、B-4地块	商办
7	宝山区罗店镇美罗家园大型居住社区01单元0119-06地块、0103-11地块、0118-03地块、0118-01地块	商办

4、市场成交分析：7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。

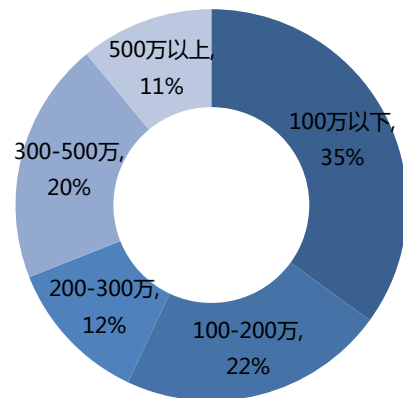
7月上海商业市场供应区域



7月上海商业市场成交区域



7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

