

transmit

商业地产全程服务伙伴



OFFICE MARKET MONITORING REPORT OF AUGUST

2016年9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

※ 写字楼租赁市场动态：

- 第三季度，上海核心区写字楼市场平均租金为10.5元/平方米/天，环比上涨约3个百分点；
- 第三季度，上海核心区写字楼市场空置率为9.6%，环比上涨约2.5个百分点；
- 第三季度，上海写字楼租赁市场需求方面，对于中高端写字楼需求量明显上升。

※ 写字楼销售市场动态：

- 9月，上海写字楼市场供应面积为314,704平方米，环比增长99.11%，同比下降23.69%；
- 9月，上海写字楼市场成交面积为148,354平方米，环比下降14.76%，同比增长37.08%。

※ 商业市场动态：

- 9月，上海商业市场供应面积为194,319平方米，环比增长69.70%，同比下降15.21%；
- 9月，上海商业市场成交面积为188,687平方米，环比增长9.45%，同比增长64.13%。

如内容有任何观点疑义，敬请来电！

■ 《2040上海城市总体规划》

根据2040上海城市总规划，2040年上海要建设成为一座创新之城、人文之城和生态之城。

未来张江与漕河泾两个区域将是上海建设未来科技创新中心最重要的承载区。此外，嘉定的新能源汽车以及高端的医疗装备业和闵行紫竹高科技园区等打造成优质的科技成果转化示范区。临港、北外滩、上海滨江金融城、杨浦滨江等区域将成为上海新的发展动力。

■ 北外滩：四大街区规划

北外滩“四大街区”的规划于近期出炉。根据规划，北外滩核心区主要定位为商务文化街区；舟山路为历史创意街区；虹口港附近包括音乐谷地区将成为亲水休闲街区；苏州河口则是乐活商业街区。未来，一套地面、地下和空中连廊相结合的三层立体步行系统，将覆盖全区域，联通四大街区。

9月28日，上海实业集团打造的上实中心剧院在北外滩正式奠基，该项目将于2020年落成，将成为上海新的城市文化地标。



商办类土地成交情况

序号	所属区域	地块名称	土地用途	总出让面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	成交总价 (亿元)	竞得方
1	浦东新区	浦东新区周浦镇PDP0-1004单元W-5-1地块	商住	33,886.4	74,550.08	19.20	绿地地产集团有限公司
2	青浦区	青浦区徐泾镇蟠中路南侧25-01地块	商住	28,608.70	50,237.20	21.60	中骏置业控股
3		青浦区西虹桥徐民东路南侧39-04、40-02、41-02、43-01地块、40-01地下空间及地块之间连通道	商办	93,509.80	233,774.50	18.78	宝龙地产控股有限公司
4		青浦区徐泾镇徐民东路北侧35-01、36-03、37-02、38-01地块、37-01地下空间及地块之间连通道	商办	239,619.30	259,672.30	20.79	联美集团有限公司、中国百老汇（控股）有限公司
5		青浦区徐泾镇徐南路北侧07-02A地块	商办	7,718.20	17,614.25	3.80	前海人寿保险股份有限公司
6		青浦区徐泾镇徐南路北侧07-02B地块	商办	8,471.60	18,787.25	3.98	前海人寿保险股份有限公司
7		青浦区徐泾镇徐南路北侧07-02C地块	商办	7,984.10	19,960.25	4.60	前海人寿保险股份有限公司
8		青浦区徐泾镇徐南路北侧07-02D地块	商办	8,420.90	21,052.25	4.30	前海人寿保险股份有限公司

■ 2016年9月上海商办土地成交地图：



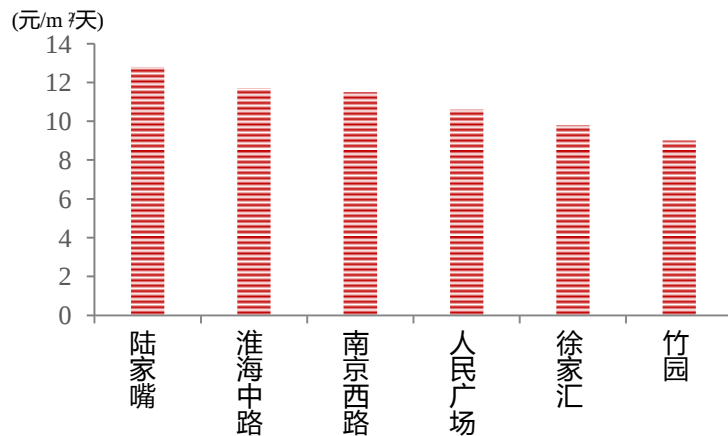
- 此次成交土地主要集中在青浦西虹桥区域。依据青浦十三五对西虹桥区域的规划，将把西虹桥打造成具有国际化水平的中央商务区。
- 青浦区徐泾镇徐南路北侧07-02A、07-02B、07-02C和07-02D四个相连地块由前海人寿竞得。前海人寿此次竞得的4幅地块规模较小，未来或统一开发来作为其在长三角的办公总部。
- 青浦区西虹桥徐民东路南侧39-04、40-02、41-02、43-01地块、40-01地下空间及地块之间连通道由宝龙置业竞得，规划用途为商办、餐饮旅馆业用地，或将其开发为宝龙置业西虹桥综合体。
- 青浦区徐泾镇徐民东路北侧35-01、36-03、37-02、38-01地块、37-01地下空间及地块之间连通道由联美集团与中国百老汇（控股）联合竞得，规划用途为商办，或将开发为商办综合体项目。

PART ONE 写字楼租赁市场

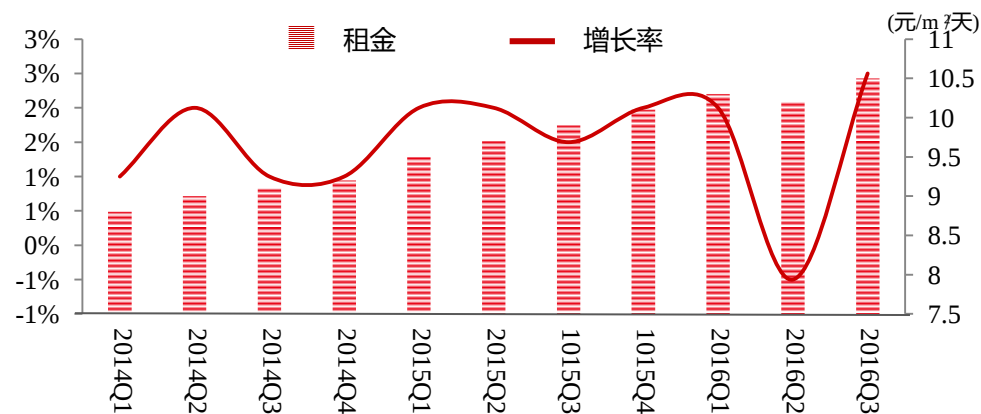
- 1、上海核心区写字楼租赁市场租金情况
- 2、上海核心区写字楼租赁市场空置率情况
- 3、上海次中心写字楼租赁市场情况
- 4、上海写字楼租赁市场需求现况
- 5、上海写字楼租赁市场成交案例

1、上海核心区写字楼租赁市场租金情况

上海核心商务区写字楼租金



2014Q1-2016Q3 上海写字楼市场租金及增长率



- 第三季度，上海核心区写字楼市场平均租金为10.5元/平方米/天，环比上涨约3个百分点。

按区域划分，浦西核心区写字楼市场平均租金环比增长2%至人民币9.5元/平方米/天；浦东核心区写字楼市场平均租金环比上涨3%至人民币11.5元/平方米/天。

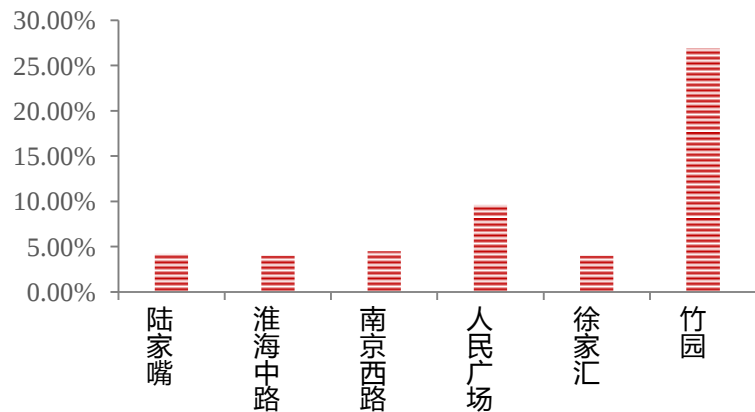
- 本季度写字楼市场整体租金上涨，主要由于国家营改增政策。

从租户的角度而言，租户可得到5%或11%的增值税率返还，从而减轻租户的成本压力。

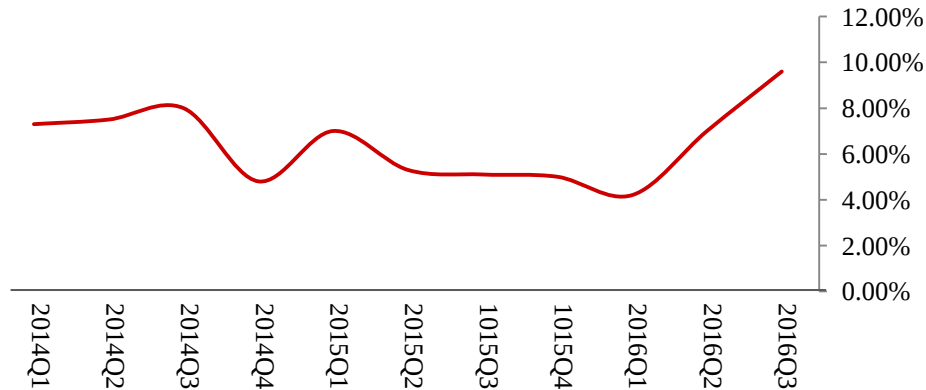
由于营改增政策，可减轻租户租金成本，会导致写字楼市场的需求旺盛，也刺激着写字楼市场租金上涨。

2、上海核心区写字楼租赁市场空置率情况

上海核心商务区写字楼空置率



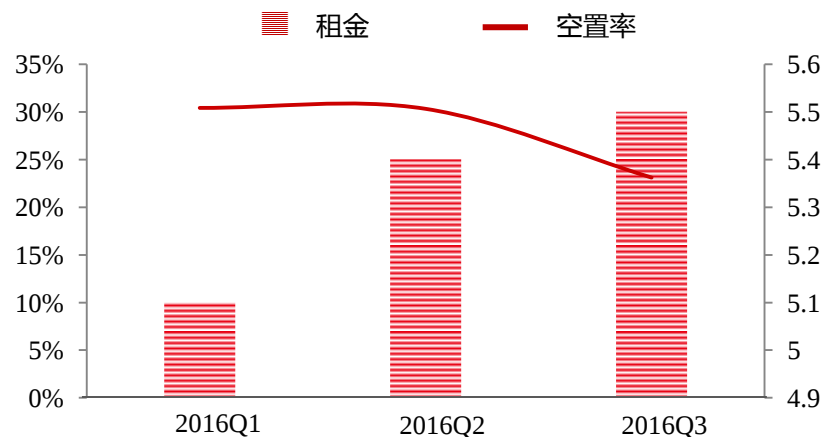
2014Q1-2016Q3 上海写字楼市场空置率变化



- 第三季度，上海核心区写字楼市场空置率为9.6%，环比上涨约2.5个百分点。竹园商务区的空置率的大幅上涨带动整个核心区写字楼市场空置率的上涨。
- 本季度在竹园商务区，浦东世纪汇和浦东大都会入市，两个项目均位于世纪大道地铁站。
浦东世纪汇项目该项目由长江实业开发，总建筑面积约36万平方米，其中写字楼建筑面积约13万平方米，商场建筑面积约14万平方米。
浦东大都会项目总建筑面积约为27万平方米，其中写字楼建筑面积约13万平方米，商场建筑面积约8万平方米。
这两个项目的入市，导致竹园商务区空置率的大幅上涨。

3、上海次中心写字楼租赁市场情况

2014Q1-2016Q3 上海次中心写字楼市场租金及空置率



■ 第三季度，上海次中心写字楼市场平均租金为5.5元/平方米/天，环比有小幅上涨；空置率为23.1%，环比下降约7个百分点。

■ 第三季度，次中心写字楼市场空置率下降幅度较大。一是由于次中心商务区的不断发展完善，配套追渐成熟，吸引企业入住。二是次中心商务区企业总部等产品的开发，更适应不同客户的需求。采取租售相结合的方式，写字楼去化速度较快。

■ 2016第三季度，非核心商务区迎来两个代表性的写字楼项目入市，均位于闵行区，第三季度新增供应约7万平方米。

华润万象城二期
金臣侨德汇（金臣中心）

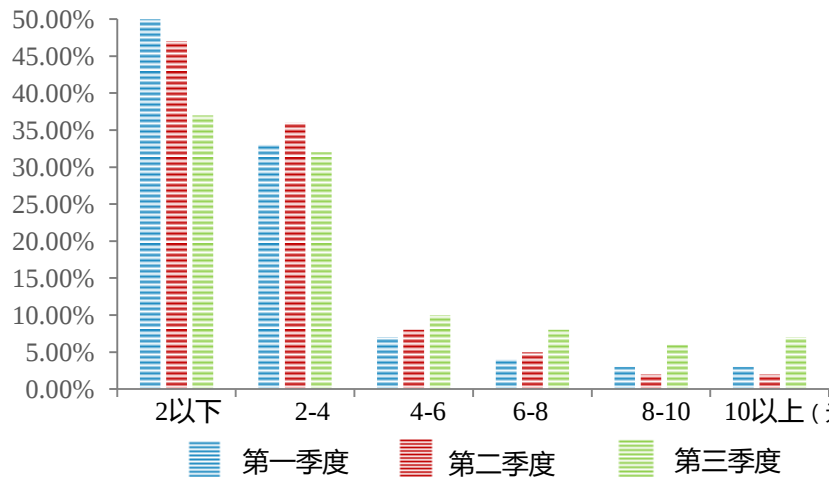
■ 金臣侨德汇位于虹桥商务区的中心位置，由三栋甲级标准写字楼，两栋凯悦酒店与精品配套商业组成。其中，写字楼建筑面积为26,600平方米，商业建筑面积为16,700平方米，酒店建筑面积为33,600平方米。写字楼部分，三栋总部办公楼建筑面积为9,000-9,500平方米，标准层为1,000-1,200平方米。

■ 华润上海万象城位于地铁10号线紫藤路站上盖，总建筑面积为53万平方米，其中写字楼建筑面积为14万平方米，共11栋写字楼；商业建筑面积为24万平方米；精品酒店建筑面积为3万平方米。写字楼部分，整栋面积为5,400和7,000平方米，共三层，标准层为1,800-24,00平方米。目前在售的二期是整栋面积7,000平方米的独栋办公楼。

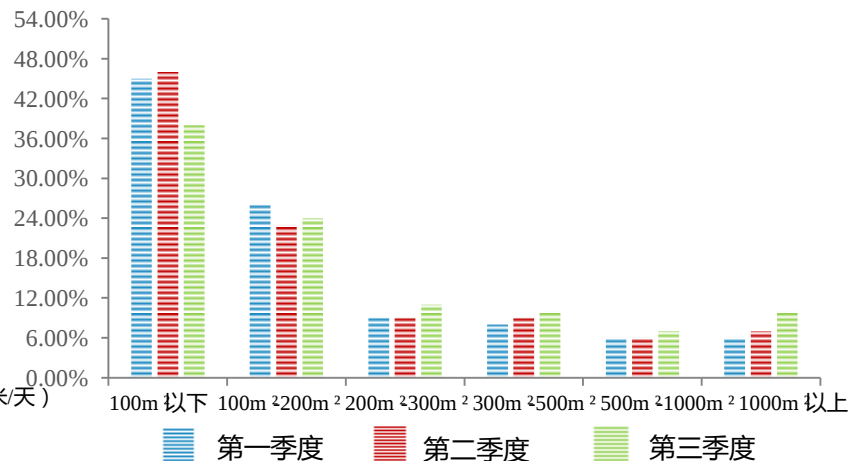
4、上海写字楼租赁市场需求现况

- 第三季度，上海写字楼租赁市场租金需求方面：租金在4元/平方米/天及以下的需求量仍占绝大比重，但整体已呈下降趋势。与此同时，租金在8元/平方米/天及以上的需求量有明显上升，对于中高端租金的写字楼需求量明显上升。
- 第三季度，上海写字楼租赁市场面积需求方面：200平方米及以下的面积需求依然占据市场主流；而200-1,000平方米面积需求则继续保持上升趋势，特别是对于1,000平方米以上的面积需求出现大幅上升趋势。考虑到次中心商务区的租金优势以及不断发展成熟，此情况或为企业规模升级扩张所致。

上海前三季度写字楼租金市场需求



上海前三季度上海写字楼面积市场需求



5、上海写字楼租赁市场成交案例

区域	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
长宁区	凌空SOHO	2014年10月1日	96%	7号楼 3F01-02室/554	尚美生活集团
闵行区	中骏广场	2016年7月1日	40%	3,471	hanwei (高科技)
	融信国际绿地	2017年3月1日	10%	1,900	Tianchang Group (房 地产建筑)
	冠捷科技大楼	2015年2月1日	30%	570	Yhglobal (贸易)
	旭辉浦江国际	2012年9月1日	72%	2,001	唐山开元电器集团
				1,694	北京华航唯实机器人 科技公司
虹口区	虹口SOHO	2015年10月1日	85%	31F06-07室/712	利真汽车
				17F/573	文化传播公司
				27F/633	个人签署

PART TWO 写字楼销售市场

- 1、上海写字楼销售市场供应情况
- 2、上海写字楼销售市场成交情况

1、上海写字楼市场供应情况

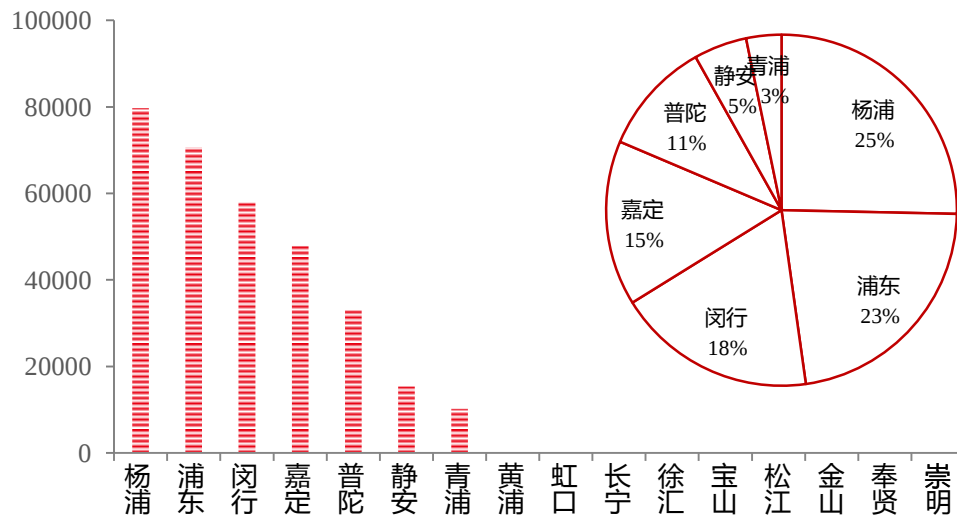
■ 上海写字楼市场供应面积：

2016年9月，上海写字楼市场供应面积为314,704平方米，环比增长99.11%，同比下降23.69%。

■ 上海写字楼市场供应情况分析：

依据杨浦区十三五规划重点，杨浦滨江将分三段开发，目前重点在南段，杨浦区本月新供应的两个项目均位于此区域，由此可见，杨浦区规划政策带动了区域内的写字楼供应量。

上海各区写字楼市场供应面积



■ 2016年9月份上海写字楼预售面积项目TOP5

序号	项目名称	供应面积 (m²)	供应套数	开盘日期	区域
1	虹桥富力中心	57,873.55	163	2016-9-15	闵行区
2	保利绿地广场	56,448.42	221	2016-9-26	杨浦区
3	阳光城MODO	46,921.69	269	2016-9-20	浦东新区
4	绿地海珀玉晖	32,979.90	205	2016-9-24	普陀区
5	旭泾商务中心	23,433.84	144	2016-9-5	浦东新区

2、上海写字楼市场成交情况

■ 上海写字楼市场成交面积：

2016年9月，上海写字楼市场成交面积为148,354平方米，环比下降14.76%，同比增长37.08%。

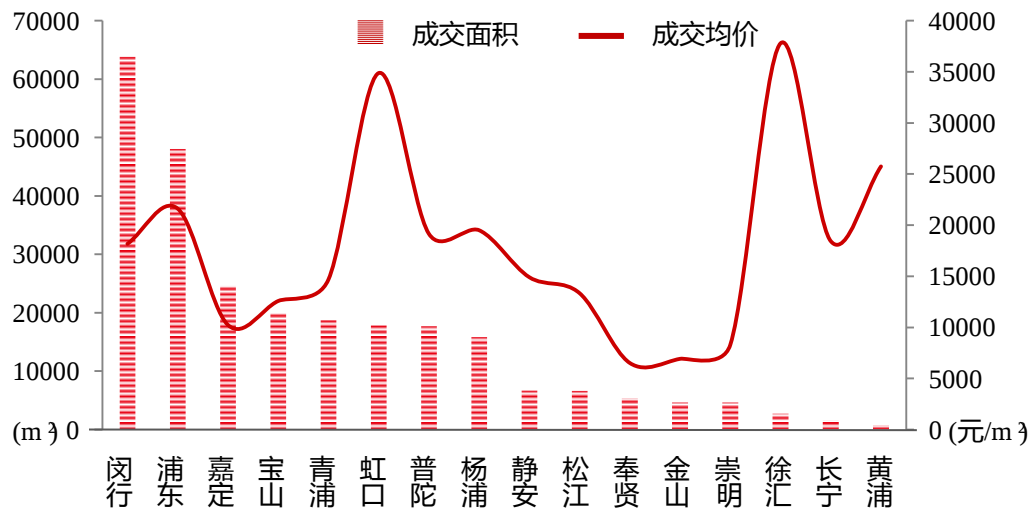
■ 上海写字楼市场成交均价：

2016年9月，上海写字楼市场成交均价为31,626元，环比增长16.42%，同比增31.01%。

■ 上海写字楼市场成交情况分析：

闵行区本月成交面积主要集中在华漕板块。十三五期间，闵行区政府已将华漕板块所在的南虹桥作为闵行发展的重心。（南虹桥即虹桥商务区的闵行部分）

上海各区写字楼成交面积及成交均价



■ 2016年9月份上海写字楼成交面积项目TOP5

序号	项目名称	成交面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	成交金额 (亿元)	区域位置
1	中信广场	10,016.83	61,108	6.12	虹口 (北外滩)
2	恒基旭辉中心	7,118.15	33,658	2.40	闵行 (华漕)
3	七莘红点城	6,827.62	25,369	1.73	闵行 (七宝)
4	苏宁天御国际广场	5,475.56	33,193	1.82	宝山 (顾村)
5	虹桥财富公馆	4,771.16	19,497	0.93	青浦 (赵巷)

PART THREE 商业市场

- 1、上海商业市场供应情况
- 2、上海商业市场成交情况

1、上海商业市场供应情况

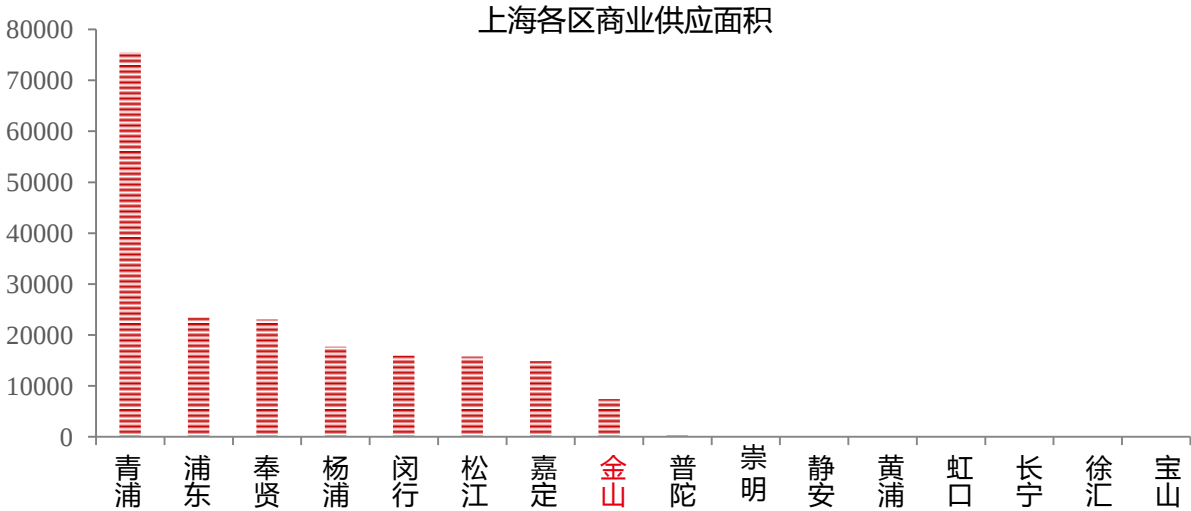
■ 上海商业市场供应情况：

2016年9月，上海商业市场供应面积为194,319平方米，环比增长69.70%，同比下降15.21%。

■ 金山商业市场供应情况：

2016年9月，金山区商业市场供应面积为7,411平方米，供应面积全部为枫泾商城改造（佳田苑）二期项目，此项目由上海佳田房地产有限公司开发，属于枫泾板块的两层沿街商铺，商铺面积段为37.59-1,172.30平方米。

序号	区域	供应面积(m ²)
1	青浦区	75,576
2	浦东新区	23,447
3	奉贤区	23,061
4	杨浦区	17,688
5	闵行区	15,948
6	松江区	15,771
7	嘉定区	14,911
8	金山区	7,411
9	普陀区	502
10	崇明区	23
11	静安区	0
12	黄浦区	0
13	虹口区	0
14	长宁区	0
15	徐汇区	0
16	宝山区	0



1、上海商业市场成交情况

■ 上海商业市场成交情况：

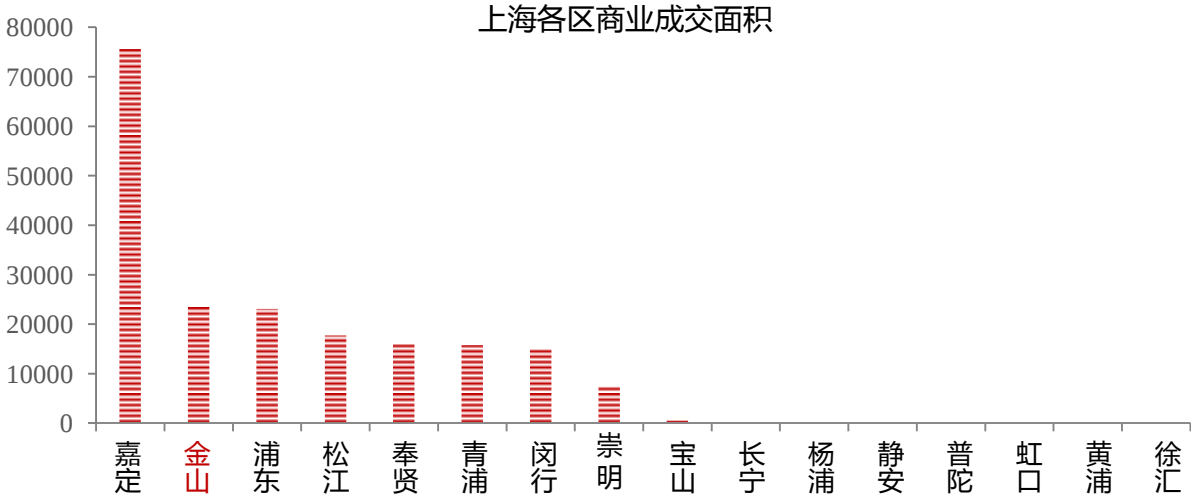
2016年9月，上海商业市场成交面积为188,687平方米，环比增长9.45%，同比增长64.13%。

■ 金山商业市场成交情况：

2016年9月，金山区商业市场成交面积为21,525平方米，主要成交面积为金山国际贸易城和金山红星国际广场的11,074.05平方米和3,986.12平方米，两个项目都位于金山新城板块。

金山国际贸易城总体量约66万平方米，集五金、建材、家具、会展、商务配套于一体，是金山区十一五规划的重点项目，本月成交均价为13,283元（金山红星国际广场为15,606元）。

序号	区域	成交面积(m ²)
1	嘉定区	54,720
2	金山区	21,525
3	浦东新区	18,732
4	松江区	18,554
5	奉贤区	16,018
6	青浦区	14,805
7	闵行区	13,741
8	崇明区	10,092
9	宝山区	7,024
10	长宁区	4,967
11	杨浦区	2,984
12	静安区	2,836
13	普陀区	2,169
14	虹口区	435
15	黄浦区	84
16	徐汇区	0



thank you.

transmit
商业地产全程服务伙伴

