

transmit

商业地产全程服务伙伴



THE MONITORING REPORT OF SHANGHAI COMMERCIAL OFFICE MARKET

2016年11月

上海商办市场监测报告(10.1-10.31)

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：

- 10月份，上海写字楼市场存量为7,379,250平方米，环比下降1.2%，同比增长3.6%；
- 10月份，上海核心区甲级写字楼租赁市场平均租金为10.7元/平方米/天，环比上涨2%；
- 10月份，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.6元/平方米/天，环比上涨1.8%，空置率环比有小幅下降。

※ 写字楼销售市场动态：

- 10月份，上海写字楼销售市场供应面积为45,607平方米，环比下降85.51%，同比下降73.90%；
- 10月份，上海写字楼销售市场成交面积为130,253平方米，环比下降12.20%，同比下降62.04%。

※ 商业市场动态：

- 10月份，上海商业市场供应面积为154,267平方米，环比下降20.61%，同比下降15.48%；
- 10月份，上海商业市场成交面积为163,848平方米，环比下降13.16%，同比增长60.98%。

如内容有任何观点疑义，敬请来电！

商业地产大宗交易悄然升温，近期一周成交700亿

伴随着房地产的调控和人民币的贬值，10月26日至11月1日短短一周内，全国商业地产大宗交易额超过700亿元且接盘方多为内资企业，如此盛况从未出现。

10月26日，长实地产将陆家嘴世纪汇综合体出售。关于接盘方，公告中仅称为“有实力的险资”，业内普遍认为是中国人寿。这笔交易的金额约200亿元。

世纪汇综合体是长江实业在上海的旗舰项目，是上海唯一一个四条轨交线交汇的上盖(2号、4号、6号和9号线)，目前已进入装修阶段。项目占地约5万平方米，总建筑面积36万平方米，其中商场约14万平方米，两栋180米的B2层办公楼约13万平方米。

10月29日，万科置业(香港)有限公司通过旗下子公司 V Capital Limited，从外资凯雷集团手中收购了上海黄陂北路中区广场。这笔交易的金额约12.84亿元。

中区广场项目于1998年建成，总建筑面积约为47,247平方米，其中办公楼建筑面积约为32,788平方米，零售部分建筑面积约为7,439平方米。当前办公楼部分出租率约94%，零售部分出租率约98%。



商办类土地成交情况

序号	成交土地位置	土地性质	规划建筑面积	容积率	溢价率	成交日期	竞得方
1	青浦区西虹桥蟠臻路西侧27-04地块	商办	56,719.00	2.5	263%	2016-10-10	前海人寿保险有限公司

■ 2016年10月上海商办土地成交地图：



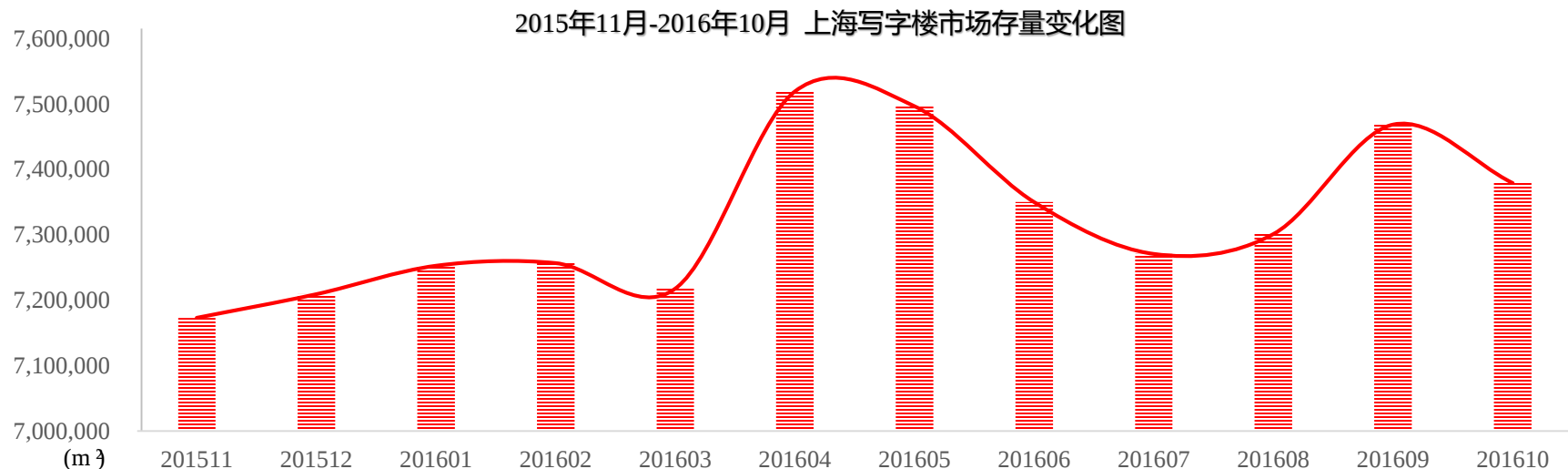
- 该地块位于国家会展中心西侧，地理位置优越。作为商办、餐饮旅馆业用地，考虑到国家会展中心板块的定位，可开发为商办综合体和高端酒店。
- 2016年至今，前海人寿在上海已拿多宗地块。5月份，以7.5亿元竞得虹口区四川北路商办、文体用地，楼板价破4万/平米，溢价率78%。9月份，又以总价16.68亿元竞得青浦区徐泾镇4幅相邻的商办地块，楼板价破2万元/平米，溢价率高达240%。
- 由于先前上海土地市场空前火爆，地王效应严重冲击着整个房地产市场。从9月开始，政府严格控制土地供应，在调控高压之下，土地市场逐渐降温。据统计，10月份上海土地市场无纯住宅和商住地块出让，仅有1宗商办用地和4宗动迁安置房用地公开出让。

PART ONE 写字楼租赁市场

- 1、上海写字楼市场存量现况
- 2、上海核心区写字楼租赁市场现况
- 3、上海次中心写字楼租赁市场现况
- 4、上海写字楼租赁市场成交案例

1、上海写字楼市场存量现况

- 2016年10月，上海写字楼市场存量为7,379,250平方米，环比下降1.2%，同比增长3.6%。
- 从2015年11月至2016年10月一年以来，上海写字楼市场存量整体呈上升趋势。经历4月份存量的最高峰后，在国家去库存政策的引导下，上海写字楼的市场存量已逐渐呈下降趋势。
- 由于受近期国家房地产政策的调控及人民币贬值的影响，写字楼市场进一步活跃，对于市场去库存有积极的意义。可以乐观预计，在未来一段时间内，上海写字楼的存量将会继续下降。



2、上海核心区写字楼租赁市场现况

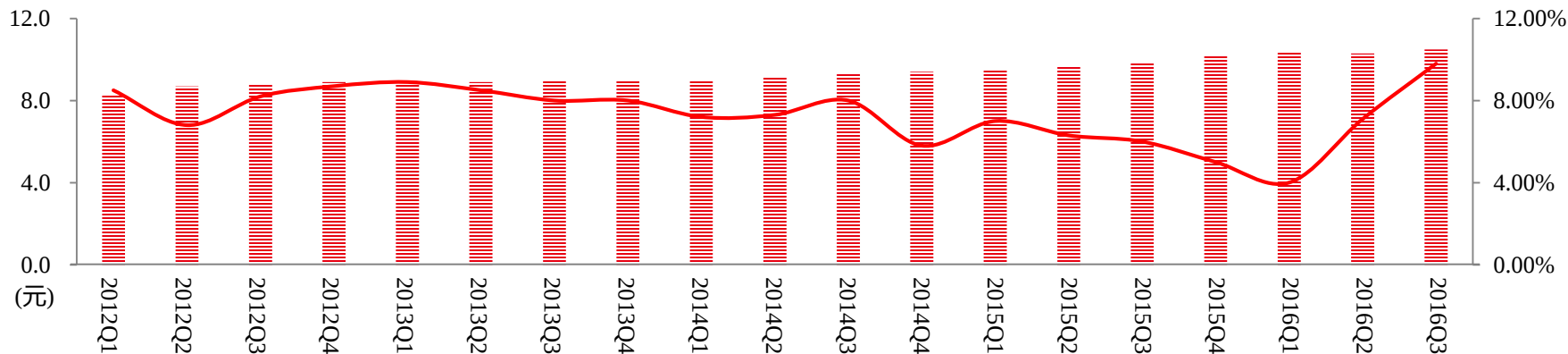
- 2016年10月，上海核心区甲级写字楼租赁市场平均租金为10.7元/平方米/天，环比上涨约2个百分点。

按区域划分，浦西核心区甲级写字楼市场平均租金环比增长1.1%至人民币9.6元/平方米/天；浦东核心区甲级写字楼市场平均租金环比上涨2.5%至人民币11.8元/平方米/天。

- 本月写字楼市场整体租金的上涨，主要缘于人民币的贬值和国家房地产调控政策。

人民币的贬值及未来市场的不确定性，国内金融等大型企业会选择购买优质资产以实现资产保值增值，商业地产大宗交易市场因此活跃。随着史上最严的房地产调控之策的出台，住宅市场遭遇寒流，而不受政策影响的写字楼市场却悄然升温。除此之外，本月写字楼新增供应的大幅下降，市场供应量的减少，也推动着写字楼租金的上涨。

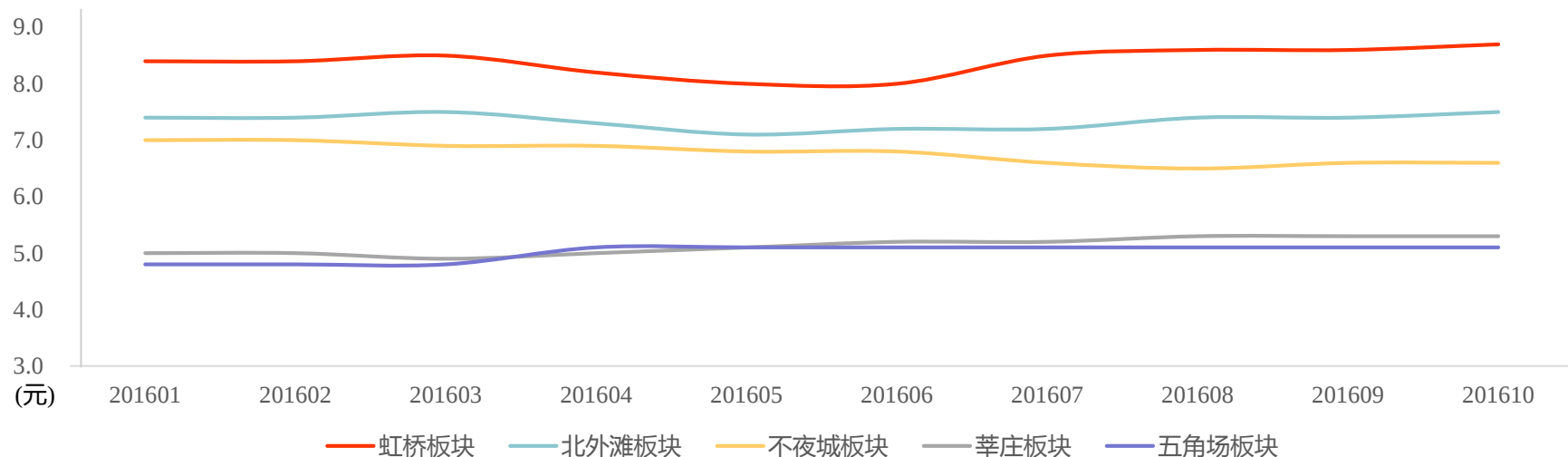
2012Q1-2016Q3 上海核心区甲级写字楼市场租金和空置率



3、上海次中心写字楼租赁市场现况

- 2016年10月，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.6元/平方米/天，环比上涨1.8%；空置率环比有小幅下降。
- 次中心写字市场的逐渐活跃，一是由于市区企业由于租金成本的压力以及交通拥堵等因素影响，逐渐外溢；二是新兴行业企业的不断涌现，承租能力相对较低，而次中心商务区近年来不断发展成熟，次中心商务区较高的性价对中小企业的吸引力持续扩大。

2016年1月-2016年10月 上海各主要次中心写字楼租赁市场租金情况



4、上海写字楼租赁市场成交案例

Location : Zhabei District (闸北区)

成交楼宇 Property	交房时间 Compleion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
中融信托大厦 ZRT Tower	2015年12月31日	60%	8F/800	韩国裕秀物流
			5F/300	沪众房地产
			10F/1140	北谷投资

Location : Yangpu District (杨浦区)

成交楼宇 Property	交房时间 Compleion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
合生国际中心 Hopson International Center	2015年10月1日	70%	18F/1000	新卡说信息技术
			21F/273	国土信息科技

Location : Huangpu District (黄浦区)

成交楼宇 Property	交房时间 Compleion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
外滩金融中心 The Bund Finance Center	2016年9月1日	2%	N1栋 : 11F/1000	乳山金鼎
			N1栋 : 9F、12F、15F/2000	上海泓钜
华旭国际广场 Plaza 336	2007年7月31日	75%	15F/1333	安生教育

4、上海写字楼租赁市场成交案例

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
宝矿国际大厦 BM Tower	20016年1月30日	96%	21F/240	实业公司
			29F/575	

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年6月1日	80%	4000	三星财产保险

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	2016年1月31日	60%	19F-20F/1780	Hi-Panda

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
宋园路Base	2016年	50%	800	SMFG
尚嘉中心 L'Avenue Shanghai	2012年6月30日	99%	22F/2200	英維捷基 (上海) 贸易有限公司

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、上海写字楼销售市场供应情况

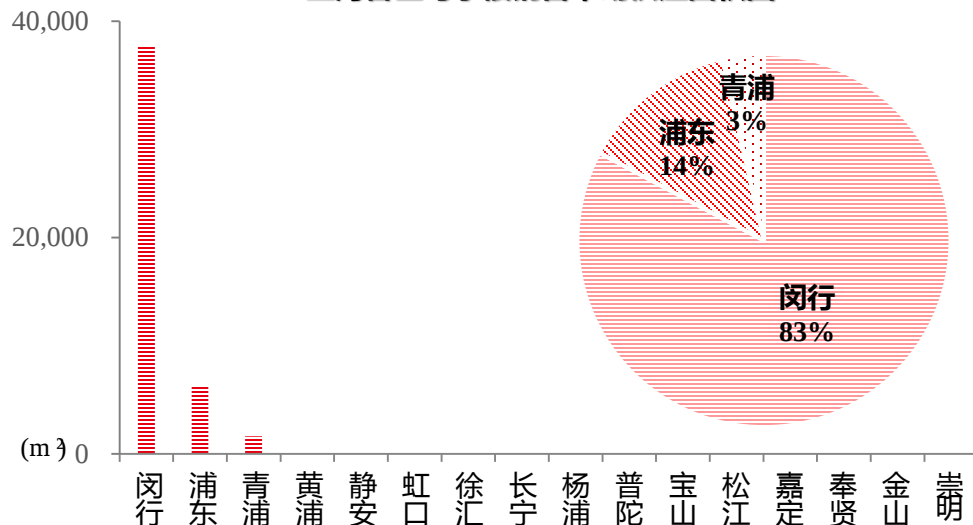
■ 上海写字楼销售市场供应面积：

2016年10月，上海写字楼销售市场供应面积为45,607平方米，环比下降85.51%，同比下降73.90%。

■ 上海写字楼销售市场供应情况分析：

2016年10月，上海市写字楼销售市场继上月供应高峰之后，本月供应面积大幅下降。在市场长期供过于求的严峻形势下，本月供应面积的大幅下降，对上海写字楼市场“去库存”有积极意义。

上海各区写字楼销售市场供应面积图



■ 2016年10月份上海写字楼销售市场供应面积详情：

序号	项目名称	供应面积 (m²)	面积段 (m²)	开盘日期	区域
1	恺尊广场	27,353.89	201.99-599.23	2016-10-26	闵行区 (华漕)
2	七宝万新国际中心	10,411.55	41.88-691.67	2016-10-09	闵行区 (七宝)
3	加枫路9号	6,211.42	6,211.42	2016-10-20	浦东新区 (外高桥)
4	中信泰富朱家角新城	1,630.32	155.54-543.44	2016-10-14	青浦区 (朱家角)

2、上海写字楼销售市场成交情况

■ 上海写字楼销售市场成交面积：

2016年10月，上海写字楼销售市场成交面积为130,253平米，环比下降12.20%，同比下降62.04%。

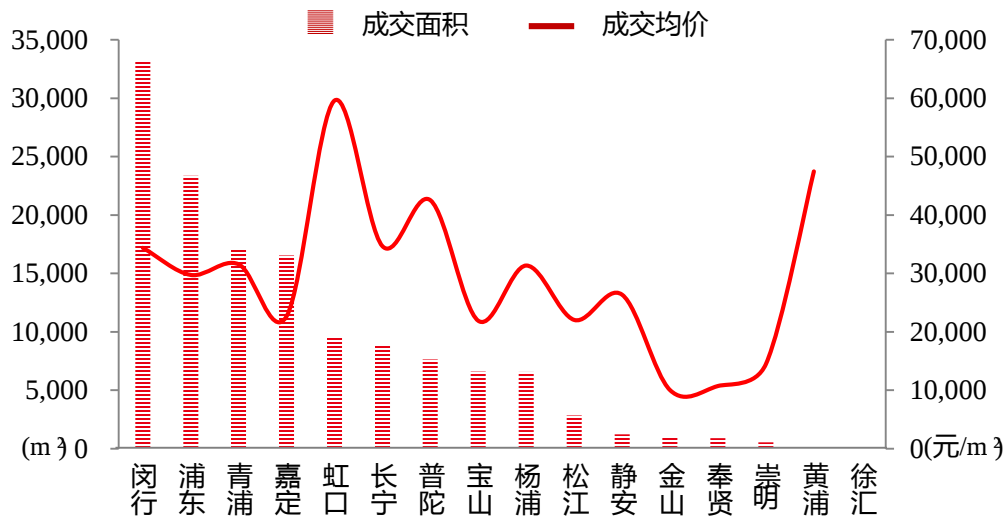
■ 上海写字楼销售市场成交均价：

2016年10月，上海写字楼销售市场成交均价为32,104元，环比增长1.51%，同比下降40.19%。

■ 上海写字楼销售市场成交情况分析：

2016年10月，由于受到市场供应大幅下降的影响，本月成交面积较上月有一定降幅。闵行区的成交面积领跑全市且依旧主要在华漕板块，热度不减。

上海各区写字楼销售市场成交面积及均价



■ 2016年10月份上海写字楼销售市场成交面积TOP5

序号	项目名称	成交面积 (m²)	成交价格 (元/m²)	面积段 (m²)	区域位置
1	虹桥正荣中心	16,352.74	35,336	67.66-3,116.97	闵行 (华漕)
2	绿地融信商业中心	12,982.65	35,608	80.86-3,061.11	青浦 (徐泾)
3	金融街海伦中心	9,064.48	60,000	16.77-2,004.79	虹口 (四川北路)
4	融真虹桥商务广场	8,876.31	34,648	54.33-2,319.91	长宁 (西郊)
5	加枫路9号	6,211.42	28,496	6,211.42	浦东 (外高桥)

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：

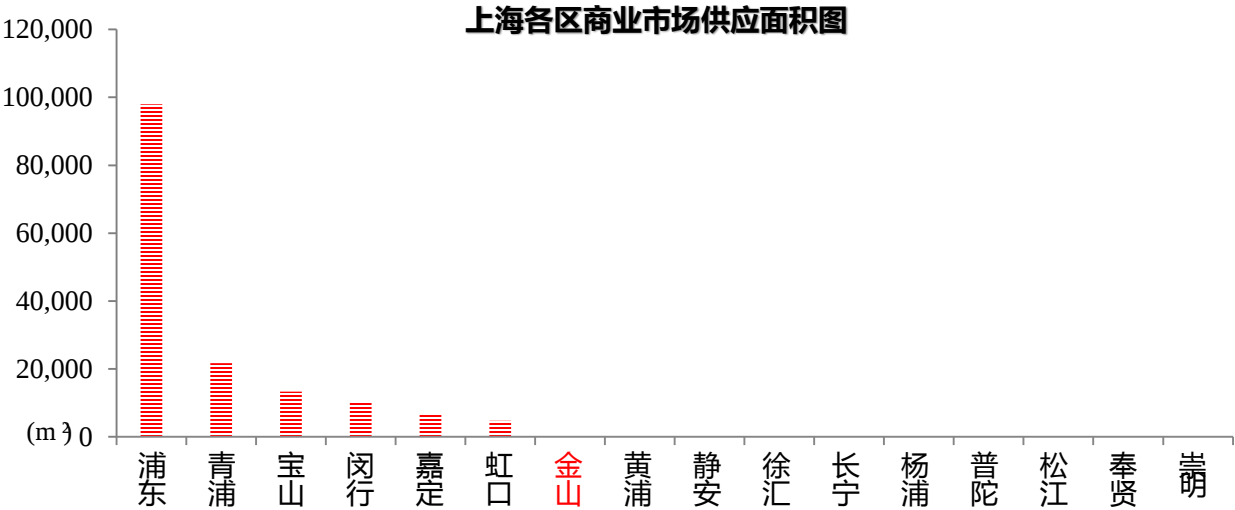
2016年10月，上海商业市场供应面积为154,267平米，环比下降20.61%，同比下降15.48%。

■ 金山商业市场供应情况：

2016年10月，金山区商业市场无供应面积。

2016年10月，浦东新区商业市场供应面积为97,979平米，占整个上海市的63.51%。其中，新增供应主要来自位于唐镇板块的恒生万鹞商业广场63,532.07平米，主力面积段为82.74-907.80平米。

序号	区域	供应面积(m ²)
1	浦东新区	97,979
2	青浦区	21,695
3	宝山区	13,349
4	闵行区	10,004
5	嘉定区	6,522
6	虹口区	4,718
7	金山区	0
8	黄浦区	0
9	静安区	0
10	徐汇区	0
11	长宁区	0
12	杨浦区	0
13	普陀区	0
14	松江区	0
15	奉贤区	0
16	崇明区	0



1、上海商业市场成交情况

■ 上海商业市场成交情况：

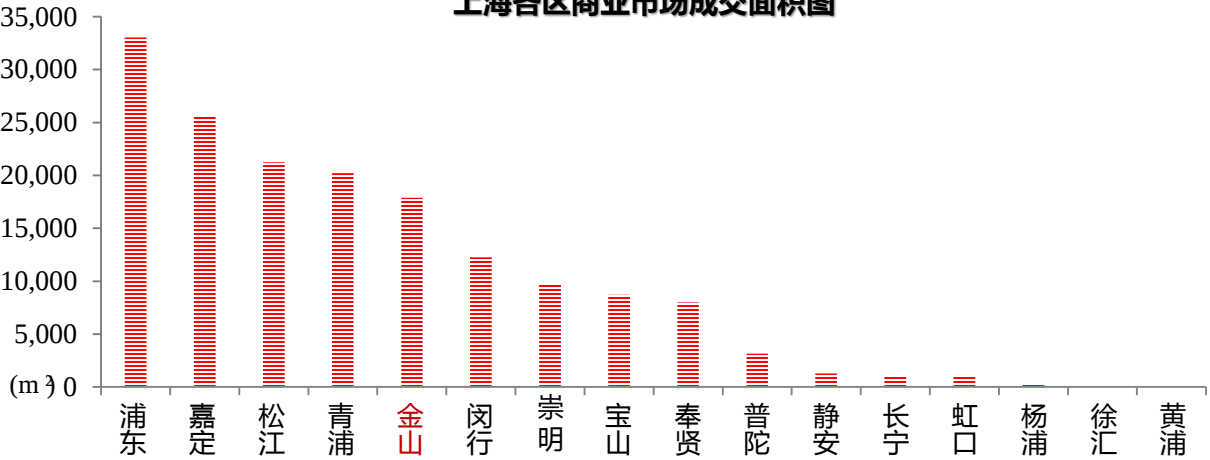
2016年10月，上海商业市场成交面积为163,848平米，环比下降13.16%，同比增长60.98%。

■ 金山商业市场成交情况：

2016年10月，金山区商业市场成交面积为17,889平米，主要成交面积来自金山国际贸易城的9,253.15平米和金山红星国际广场的4,564.32平米，两个项目均位于金山新城板块。其中，金山国际贸易城总体量约66万平米，集五金、建材、家具、商务配套和会展于一体，是金山区十一五规划的重点项目，本月成交均价为12,772元/平米（金山红星国际广场为12,267元/平米）。

序号	区域	成交面积(m ²)
1	浦东新区	33,037
2	嘉定区	25,551
3	松江区	21,253
4	青浦区	20,225
5	金山区	17,889
6	闵行区	12,252
7	崇明区	9,753
8	宝山区	8,708
9	奉贤区	8,006
10	普陀区	3,146
11	静安区	1,280
12	长宁区	1,071
13	虹口区	1,000
14	杨浦区	235
15	徐汇区	83
16	黄浦区	0

上海各区商业市场成交面积图



thank you.

transmit
商业地产全程服务伙伴

