

transmit

商业地产全程服务伙伴



THE MONITORING REPORT OF SHANGHAI COMMERCIAL OFFICE MARKET

2016年12月

上海商办市场监测报告(11.1-11.30)

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：

- 11月份，上海写字楼市场存量为7,453,196平方米，环比增长0.92%，同比增长3.87%；
- 11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，与上月基本持平；
- 11月份，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.7元/平方米/天，环比上涨1.79%；空置率环比略有下降。

※ 写字楼销售市场动态：

- 11月份，上海写字楼销售市场供应面积为313,177平米，环比增长586.69%，同比增长50.22%；
- 11月份，上海写字楼销售市场成交面积330,642平米，环比增长153.85%，同比增长141.01%；成交均价为48,191元，环比增长50.11%，同比增长80.92%。

※ 商业市场动态：

- 11月份，上海商业市场供应面积为87,123平米，环比下降43.53%，同比下降67.95%；
- 11月份，上海商业市场成交面积为184,251平米，环比增长12.45%，同比增长53.49%；成交均价为24,101元/平米，环比上涨1.95%，同比下降36.59%。

如内容有任何观点疑义，敬请来电！

2017年底黄浦江两岸45公里岸线公共空间将全线贯通开放

虹口区 滨江段由西向东，从外白渡桥到秦皇岛路沿江岸线2.5公里，力争明年6月底实现基本贯通。虹口段将打造漫步、慢跑、骑行、主题观光于一体的慢行交通体系；优化完善250米服务半径的公共配套服务体系；为市民提供灯光球场、户外瑜伽、儿童游乐等丰富的体育场地及户外剧场、主题雕塑等多元化的文化艺术设施。

闵行区 携手徐汇共建滨江开发合作区，北至S20，南至金都路，东至黄浦江，西至景洪路及老沪闵路，土地面积6.88平方公里。为了改善区域城市道路和公共交通体系，提升地区整体环境，闵行区做了一系列规划和部署：规划公共交通体系；推进闵行区郊野公园一期、紫竹半岛滨江段延伸、老闵行滨江公园等两岸公共空间建设；筹划元江路上盖工程以及酝酿非集建区特色农业综合开发等。



商办类土地成交情况

序号	成交土地编号	土地性质	规划建筑面积(m ²)	容积率	楼板价(元)	溢价率(%)	成交日期	竞得方
1	浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区Z000801编制单元31-01地块	商办用地	133,537	5	14,600	0	2016-11-01	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司和誉良发展有限公司
2	闵行区七宝镇MHC10103单元13-03地块(加油站)	其他商服用地	353	0.44	17,343	0	2016-11-14	上海龙宛实业有限公司
3	虹口区江湾镇街道A01-01号地块(加油站)	其他商服用地	602	0.3	70,000	0	2016-11-23	中国石化销售有限公司 上海石油分公司
4	虹口区曲阳路街道HK68B-02号地块	办公用地	79,715	3	21,800	0	2016-11-25	上海晟树实业有限公司和 上海泓柯投资管理 合伙企业(有限合伙)
5	虹口区提篮桥街道HK322-01号地块	商办 文体用地	56,585	4	45,153	18.82	2016-11-25	南京赋茂置业有限公司 (金茂)
6	奉贤区南桥新城17单元18-06区域地块(加油站)	其他商服用地	4,104	1	5,460	0	2016-11-28	中国石化销售有限公司 上海石油分公司
7	奉贤区柘林镇金海路东侧、新林公路以南区域地块(加油站)	其他商服用地	2,000	1	3,120	0	2016-11-28	上海金庄加油站有限公司

■ 2016年11月上海商办土地成交地图：



- 本月上海商办类土地市场回暖，土地成交多达7幅，但其中仅3幅为商办类土地成交，其它为加油站用地。其次本月所有出让土地溢价率极低。
- 本月最引人注目的出让地块就是位于北外滩板块的提篮桥街道HK322-01号地块，由金茂置业以25.55亿元竞得，溢价率为18.82%，成交楼面价为45,153元/平米。本地块的出让条件也颇为严格，办公和商业须100%自持20年以上。

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11月，上海写字楼市场存量为7,453,196平方米，环比增长0.92%，同比增长3.87%。
- 从2015年1月至2016年11月，上海写字楼市场存量整体呈上升趋势，2016年4月存量达到最高峰，同时写字楼市场供应也是在4月达到最高值。在国家去库存政策引导下，从4月开始，上海写字楼的市场存量已呈轻微下降趋势。
- 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，在写字楼供应量持续减少的前提下，这对于市场去库存有积极的作用，上海写字楼的市场存量将会继续下降。

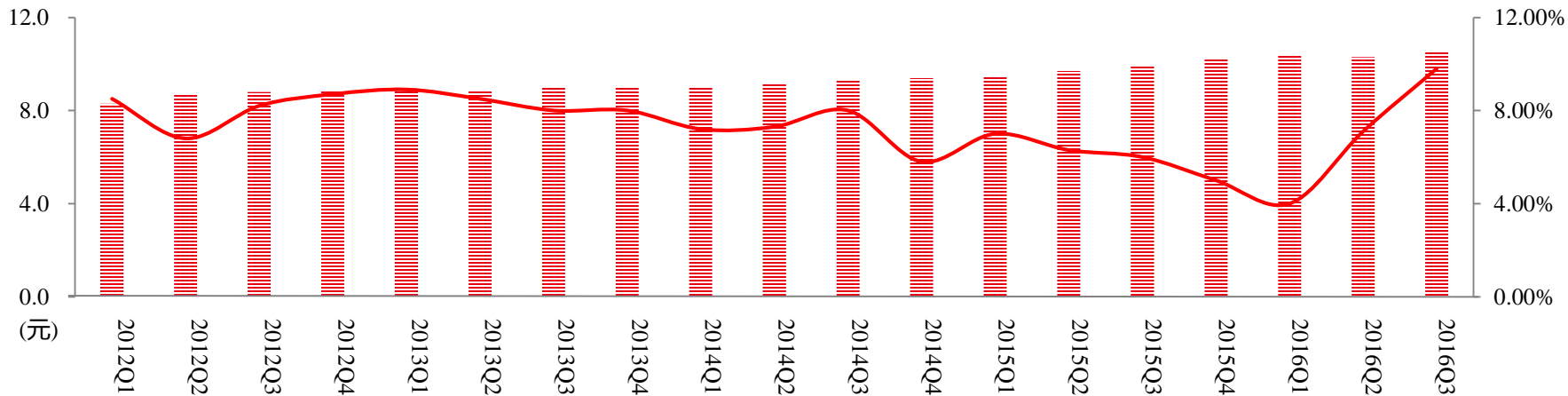
2015年1月-2016年11月 上海写字楼市场存量变化图



2、上海核心区写字楼租赁市场现况

- 2016年11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，与上月基本持平。
按区域划分，浦西核心区甲级写字楼市场平均租金为人民币9.6元/平方米/天；浦东核心区甲级写字楼市场平均租金为人民币11.8元/平方米/天，均与上月持平。
- 2016年第三季度，核心区写字楼市场租金的上涨，主要缘于人民币的持续贬值，写字楼销售市场活跃带动写字楼租金的上涨。
商业地产大宗交易市场持续活跃，人民币的持续贬值进一步促使企业选择购买优质写字楼资产以实现资产保值增值。本季度的数据显示，上海核心区的写字楼销售市场十分活跃，成交价格有较大幅度上涨，由此带动核心区写字楼租金的上涨。

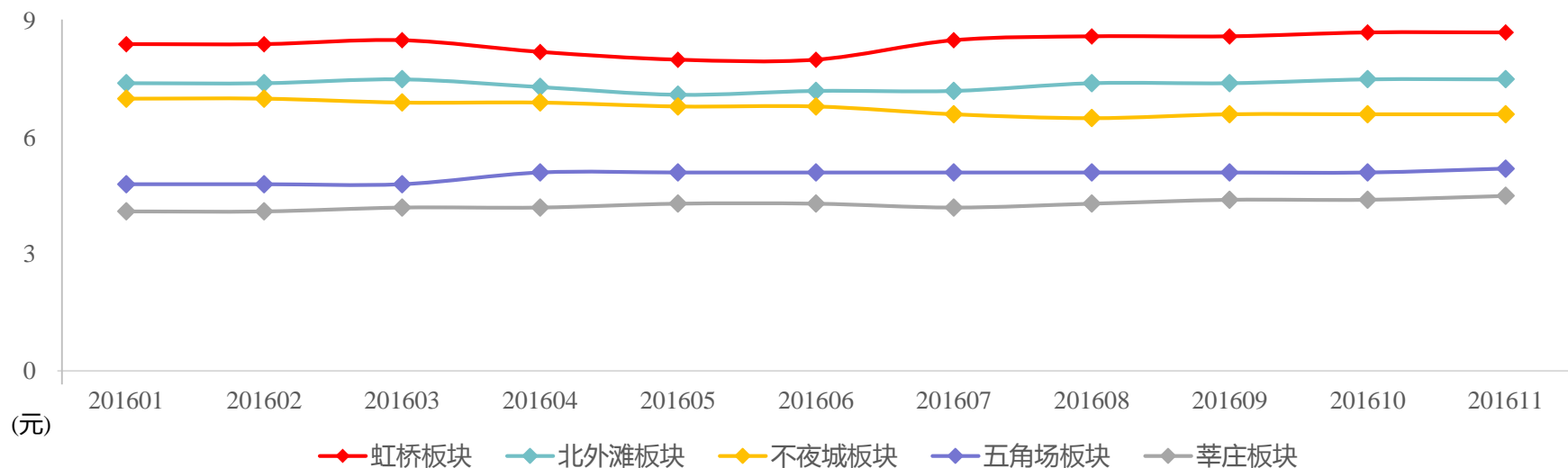
2012Q1-2016Q3 上海核心区甲级写字楼市场租金和空置率



3、上海次中心写字楼租赁市场现况

- 2016年11月，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.7元/平方米/天，环比上涨1.79%；空置率环比略有下降。
- 2016年11月，写字楼市场供应主要来自于核心商务区，次中心写字楼市场供应相对较少。持续升温的次中心写字市场在供给相对减少的背景下，空置率略有下降。本月主要监测次中心写字楼市场租金与上月相比，变化不大。

2016年1月-2016年11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 : 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
裕景国际大厦	2006年8月1日	99%	8F/600	小小金融
东方汇经中心	2014年10月1日	100%	3F/566	东方公认处

Location : Yangpu District (杨浦区)

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
合生国际中心 Hopson International Center	2015年10月1日	70%	19F/736	光大阳光金控资产管理有限公司

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
壹丰大厦	2011年8月1日	96%	27F/274	物流公司

Location : Minhang 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
宏汇莲花广场	2016年12月1日	10%	5F/536	立邦涂料(中国)
			3F/472	上海好手广告
丰树城	2016年10月31日	50%	10F整层	美盛沃利
			高区	设计公司
虹桥万科中心	2016年10月31日	50%	2300	东原房地产

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

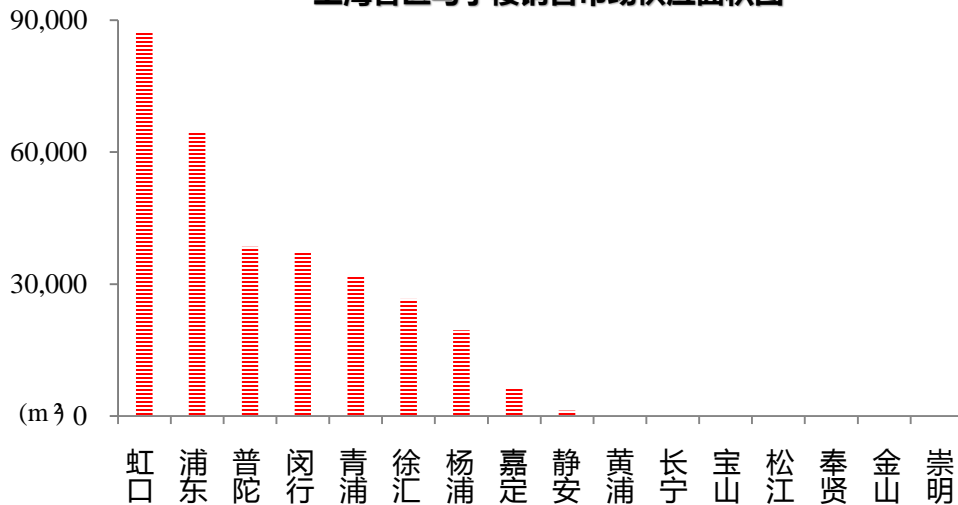
■ 上海写字楼销售市场供应面积：

2016年11月，上海写字楼销售市场供应面积为313,177平方米，环比增长586.69%，同比增长50.22%。

■ 上海写字楼销售市场供应情况分析：

2016年11月，上海市写字楼销售市场供应量大幅上涨。其中最引人注目的当属虹口北外滩的上海国际航运服务中心，供应面积87,105平方米。整个项目建筑面积约55万平方米，分为东中西三块，本次的供应项目位于东块。

上海各区写字楼销售市场供应面积图



■ 2016年11月份上海写字楼销售市场供应面积TOP5：

序号	项目名称	供应面积 (m²)	面积段 (m²)	开盘日期	区域
1	上海国际航运服务中心	87,105	83-2,147	2016.11.19	虹口-北外滩
2	上海星光耀广场	38,450	158-1,691	2016.11.08	普陀-真如
3	天安万科御河企业公馆	36,020	620-2,154	2016.11.07	浦东-北蔡
4	青浦宝龙城市广场	31,646	47-553	2016.11.27	青浦-青浦新城
5	保利时尚中心	26,647	1,732-2,130	2016.11.11	徐汇-龙华

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11月，上海写字楼销售市场成交面积330,642平方米，环比增长153.85%，同比增长141.01%。

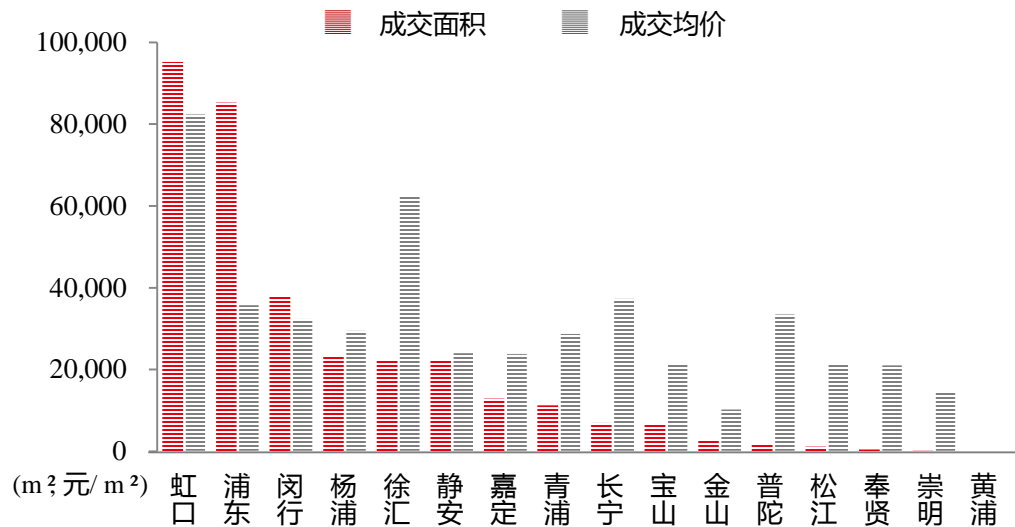
■ 上海写字楼销售市场成交均价：

2016年11月，上海写字楼销售市场成交均价为48,191元，环比增长50.11%，同比增长80.92%。

■ 上海写字楼销售市场成交情况分析：

2016年11月，上海市写字楼销售市场持续升温。上海国际航运服务中心约64,496平米的写字楼由国家投资开发公司整体购得，成交均价82,000元/平米。

上海各区写字楼销售市场成交面积及均价



■ 2016年11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)	成交均价 (元/m²)	面积段 (m²)	区域位置
1	上海国际航运服务中心	87,105	84,272	83-2,147	虹口-北外滩
2	森兰美伦大厦	24,400	28,031	62-300	浦东-外高桥
3	旭泾商务中心	23,412	48,000	122-212	浦东-洋泾
4	保利时尚中心	20,399	62,500	1,732-2,094	徐汇-龙华
5	天安万科御河企业会馆	20,394	31,491	620-2,154	浦东北蔡

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

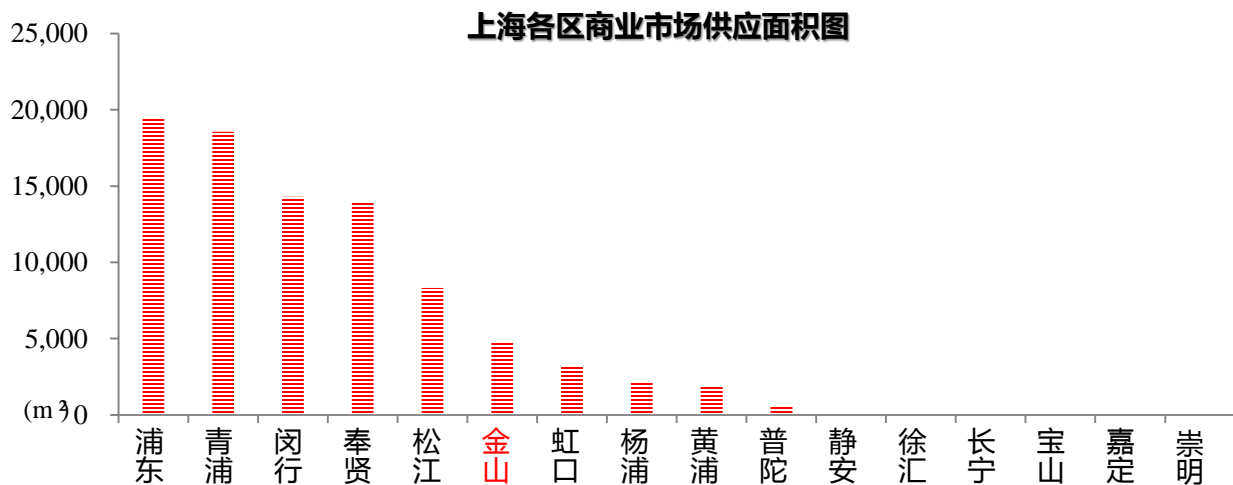
■ 上海商业市场供应情况：

2016年11月，上海市商业市场供应面积为87,123平米，环比下降43.53%，同比下降67.95%。

■ 金山商业市场供应情况：

2016年11月，金山区商业市场供应面积为4,710平米，上月与去年同期，均无供应。

2016年11月，金山区商业市场主要来自朱泾板块的新天鸿社区商业项目3,803平米和枫泾板块的清枫丽舍沿街商铺项目907平米。其中，新天鸿社区商业项目面积段为200-300平米，清枫丽舍沿街商铺项目面积段为40-130平米。



序号	区域	供应面积(m ²)
1	浦东新区	19,432
2	青浦区	18,556
3	闵行区	14,307
4	奉贤区	13,986
5	松江区	8,324
6	金山区	4,710
7	虹口区	3,241
8	杨浦区	2,166
9	黄浦区	1,880
10	普陀区	521
11	静安区	0
12	徐汇区	0
13	长宁区	0
14	宝山区	0
15	嘉定区	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11月，上海市商业市场成交面积为184,251平方米，环比增长12.45%，同比增长53.49%。

上海市商业市场成交均价为24,101元/平米，环比上涨1.95%，同比下降36.59%。

■ 金山商业市场成交情况：

2016年11月，金山区商业市场成交面积为12,420平方米，环比下降30.34%，同比增长640.17%。

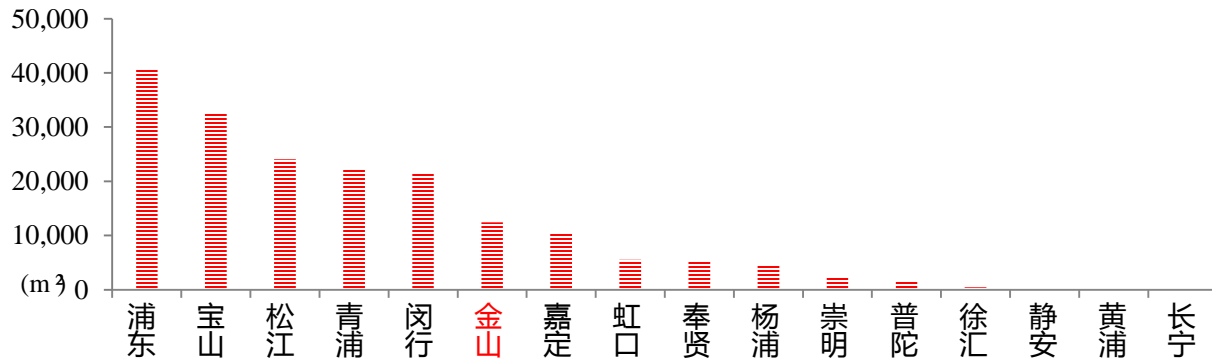
金山区商业市场成交均价12,622元/平米，环比下降1.43%，同比下降43.29%。

(2015年11月，位于金山新城板块的金山万达广场成交面积440平米，均价36,534元/平米，拉高金山成交均价)

2016年11月，金山区商业市场成交面积仍然主要来自金山国际贸易城的6,348平米和金山红星国际广场的2,116平米，两个项目成交均价分别为11,706元/平米和14,267元/平米。

序号	区域	成交面积(m ²)
1	浦东新区	40,749
2	宝山区	32,760
3	松江区	24,050
4	青浦区	22,428
5	闵行区	21,642
6	金山区	12,420
7	嘉定区	10,342
8	虹口区	5,516
9	奉贤区	5,241
10	杨浦区	4,557
11	崇明区	2,249
12	普陀区	1,512
13	徐汇区	436
14	静安区	283
15	黄浦区	66
16	长宁区	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

