

transmit

商业地产全程服务伙伴



THE MONITORING REPORT OF SHANGHAI COMMERCIAL OFFICE MARKET

2017年1月

上海商办市场监测报告(12.1-12.31)

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：

- 12月，上海写字楼市场存量为7,156,852平方米，环比下降4.11%，同比下降0.76%；
- 12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；
- 12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，与上月持平；空置率环比继续下降。

※ 写字楼销售市场动态：

- 12月，上海写字楼市场供应面积为206,812平方米，环比下降32.35%，同比下降27.22%；
- 12月，上海写字楼销售市场成交面积437,070平方米，环比上升34.00%，同比上升67.67%。

※ 商业市场动态：

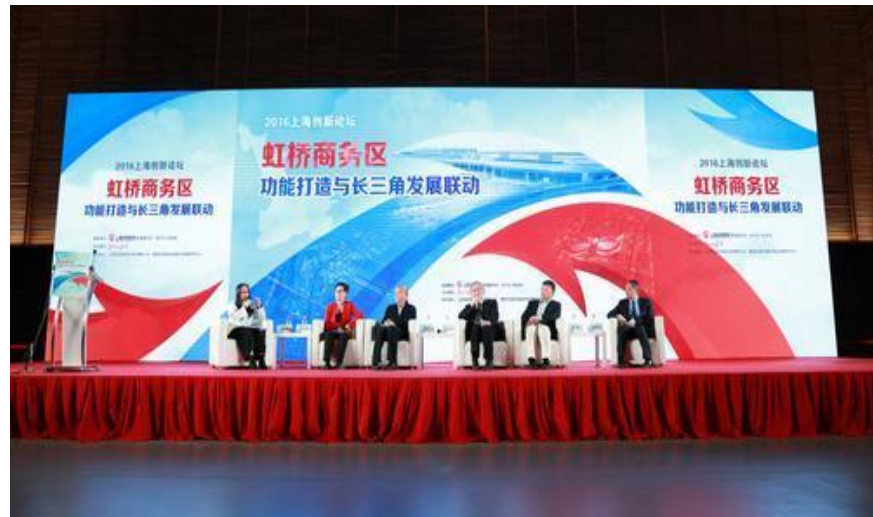
- 12月，上海市商业市场供应面积为322,217平方米，环比增长269.84%；
- 12月，上海市商业市场成交面积为245,037平方米，环比增长32.99%；上海市商业市场成交均价为22,839元/平方米，环比增长5.24%。

如内容有任何观点疑义，敬请来电！

“十三五”期末，虹桥商务区常住人口将达到60万

12月19日，2016上海创新论坛 聚焦“虹桥商务区的功能打造与长三角发展联动”在虹桥商务区举办。虹桥商务区在长三角区域内的联动发展作用愈发突出，目前已经进入着力功能打造的关键阶段。“十三五”期间，虹桥商务区将重点推进“产城融合”发展，加强规划统筹，适当减少商办用地，增加居住用地，优化功能布局，提高公共服务能级。

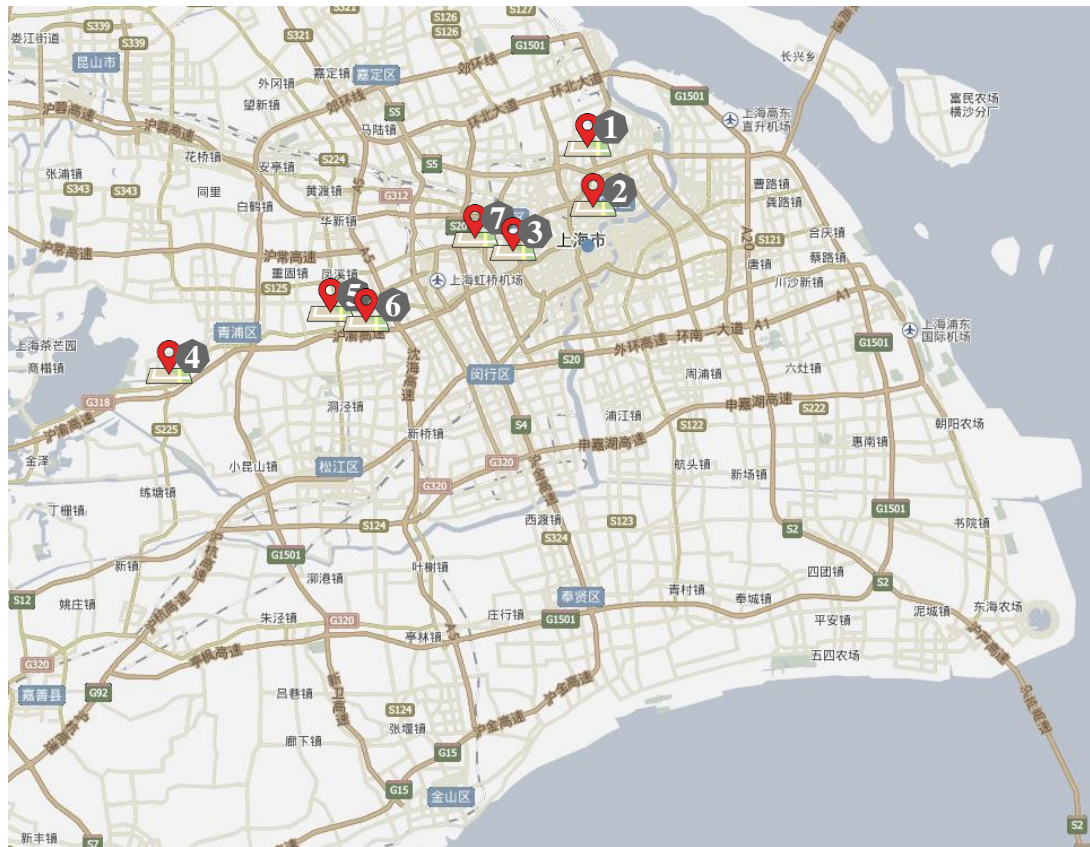
预计到“十三五”期末，虹桥商务区总部经济和现代服务业将集聚发展，生活质量不断提高，总就业岗位约65万个，常住人口将达到60万人，职住比更加科学，成为宜商宜居的特色商务区。



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	虹口江湾镇街道HK0014-06号地块	商办用地	25,679	2.5	21,807	10.14	2016.12.07	上海虹口商业集团等
2	虹口四川北路街道HK226-06号地块	商办用地	35,742	4.0	37,351	24.50	2016.12.07	上海虹房置业有限公司
3	普陀长风新村街道苏州河滨河区(长风10号南地块)	商办用地	195,194	2.5	22,593	15.14	2016.12.14	上海逸合投资管理有限公司
4	青浦朱家角珠湖路东侧地块	商业用地	5,166	1.0	2,807	0	2016.12.19	海上黔香阁餐饮有限公司
5	青浦赵巷镇盈港东路北侧A2-01.A2-03.A3-03.A3-04地块	商办用地	174,969	2.5-3.0	1,710	0	2016.12.22	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
6	青浦朱家角镇沪青平公路南侧01-03地块	商业用地	31,749	1.2	2,963	0	2016.12.28	上海东方国信资产管理公司
7	长宁新泾镇342街坊1/1丘cn004c-02地块	商办用地	176,257	2.5	12,020	0	2016.12.30	宜家第五中心

■ 2016年12月上海商办土地成交地图：



- 2016年12月，上海土拍市场继续升温，共计成交7幅商办用地，主要集中在青浦区和虹口区。
- 备受关注的长宁新泾镇342街坊1/1丘cn004c-02地块（近地铁二号线淞虹路站）由宜家竞得，将打造宜家专属的荟聚中心。本地块的出让条件也颇为严格，须100%持有整个项目至少20年，并实施统一管理，即统一招商、统一运营、统一物业管理。
- 普陀长风10号南地块（近云岭东路中江路）不仅是普陀区2016年出让的唯一商办用地，同时也是长风商务区近5年以来出让的唯一商办用地。最终该地块由上海逸合（外资背景）以44亿总价竞得，外资对上海优质地块青睐有加。

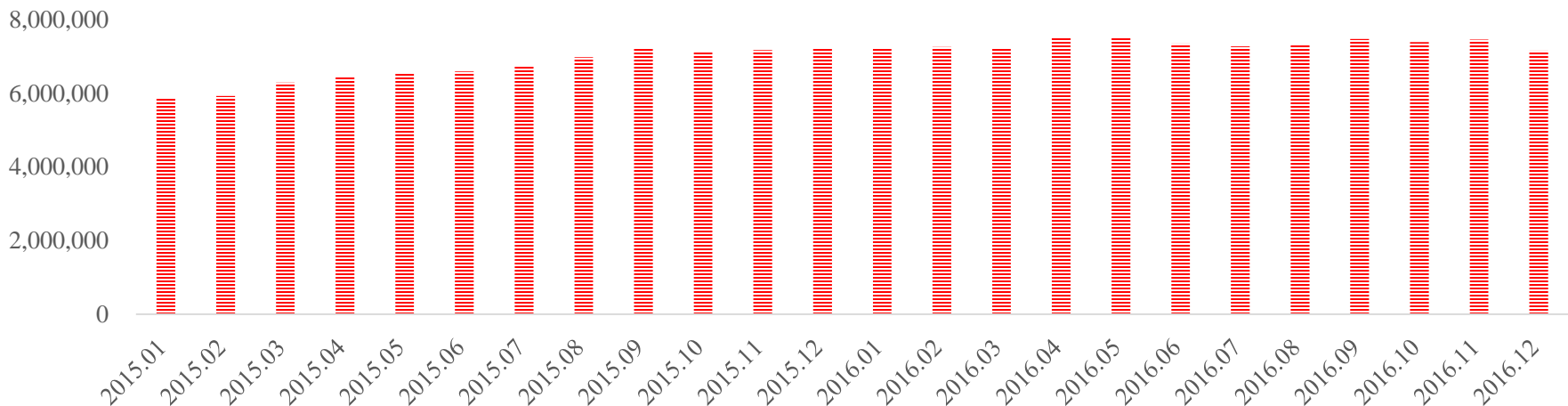
PART ONE 写字楼租赁市场

- 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12月，上海写字楼市场存量为7,156,852平方米，环比下降4.11%，同比下降0.76%。
- 2016年12月，上海写字楼市场存量为全年最低点，去库存效果明显。
- 从2015年1月至2016年12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下降趋势并在12月达到全年存量最低。可以预计2017年，上海的上海写字楼市场存量将继续保持下降趋势。

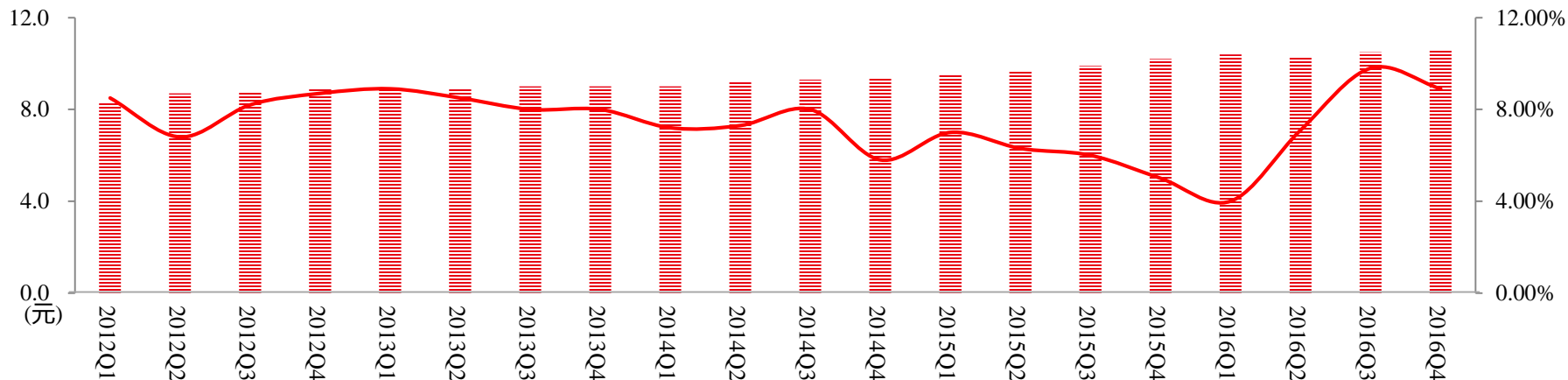
2015年1月-2016年11月 上海写字楼市场存量变化图



2、上海核心区写字楼租赁市场现况

- 2016年12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，与上月一致。
- 2016年第四季度，上海核心区甲级写字楼市场空置率下降明显，季度环比下降明显。一方面是由于写字楼新增供应量的下降明显，环比与同比都有较大降幅；另一方面是由于去库存政策的效果逐渐显现。

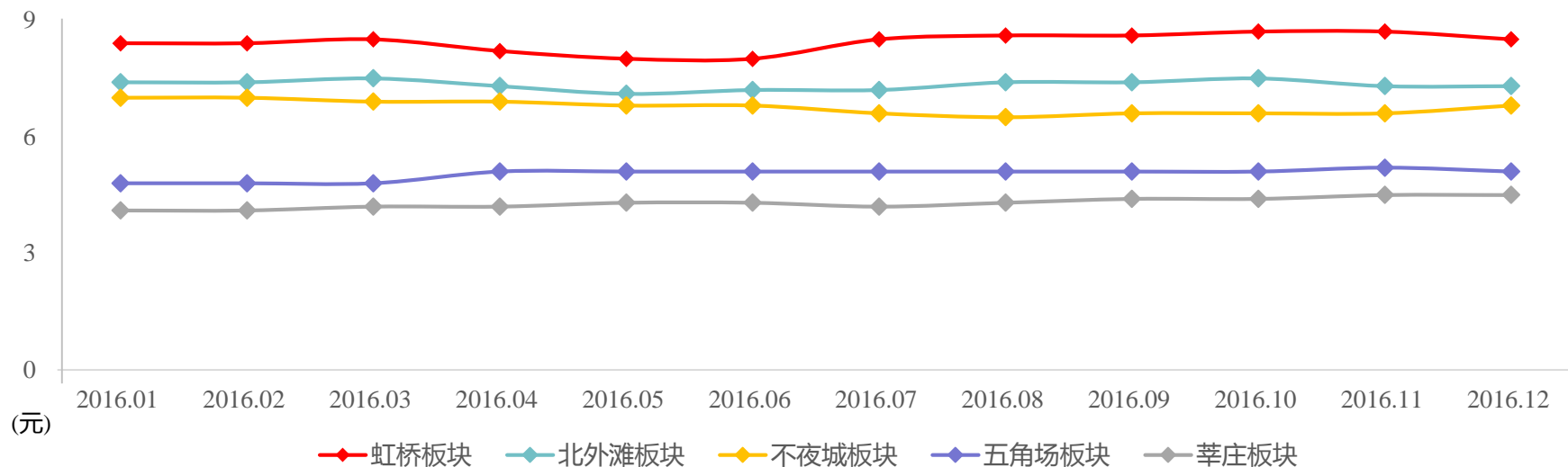
2012Q1-2016Q4 上海核心区甲级写字楼市场租金和空置率



3、上海次中心写字楼租赁市场现况

- 2016年12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，与上月持平；空置率环比继续下降。
- 2016年12月，上海主要的次中心写字楼市场租金如下：不夜城板块的租金为6.8元/平米，环比增长1.5%；北外滩和莘庄板块租金与上月持平；虹桥和五角场板块的租金有小幅下降。

2016年1月-2016年12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
东亚银行金融大厦	2008年12月31日	99%	1500	中山证券

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
安泰大楼	1998年1月1日	98%	3F/151	上海木文医疗科技有限公司

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
虹口SOHO	2015年10月1日	98%	1100	凯洛斯融资
			630	新通信艺术
盛邦国际大厦	2009年3月1日	93%	26F/1100	金融公司

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
莱茵虹景中心	2014年9月1日	96%	3F/650	内资化妆品公司

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
永丰广场	2015年8月1日	90%	1700	华谊兄弟

Location : Jing'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
大中里	2016/1	70%	4600	POP CAP

PART TWO 写字楼销售市场

- 1、上海写字楼市场供应情况
- 2、上海写字楼市场成交情况

1、上海写字楼市场供应情况

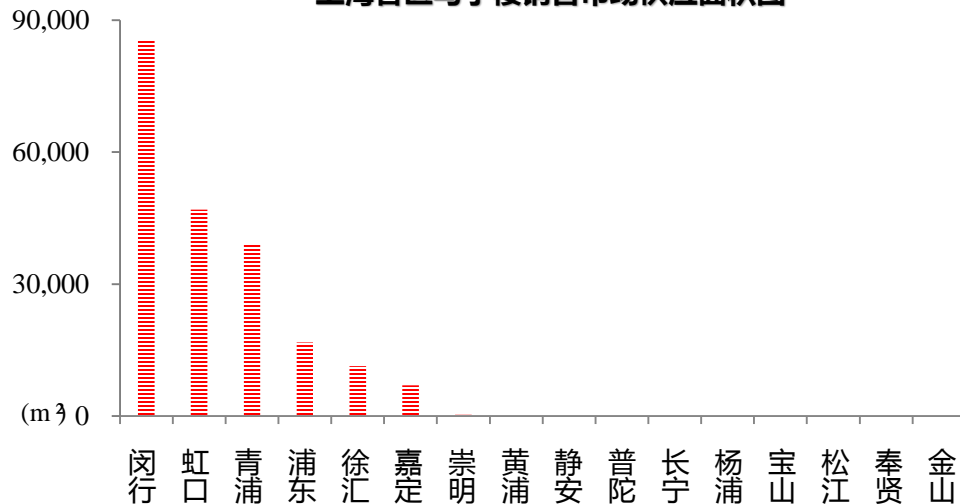
■ 上海写字楼市场供应面积：

2016年12月，上海写字楼市场供应面积为206,812平方米，环比下降32.35%，同比下降27.22%。

■ 上海写字楼市场供应情况分析：

本月，闵行和虹口写字楼市场供应量占全市总供应量的63.92%。其中，上海国际航运服务中心本月供应量46,951平方米全部成交，成交总价近23亿元。

上海各区写字楼销售市场供应面积图



■ 2016年12月份上海写字楼市场供应面积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	46,951	105-1,427	2016.12.20	虹口-北外滩
2	中建锦绣天地	39,257	66-599	2016.12.03	青浦-徐泾
3	恒基旭辉中心	31,464	69-417	2016.12.03	闵行-华漕
4	万科七宝国际	28,701	44-207	2016.12.16	闵行-七宝
5	龙湖虹桥天街	25,087	39-735	2016.12.28	闵行-华漕

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12月，上海写字楼销售市场成交面积437,070平方米，环比上升34.00%，同比上升67.67%。

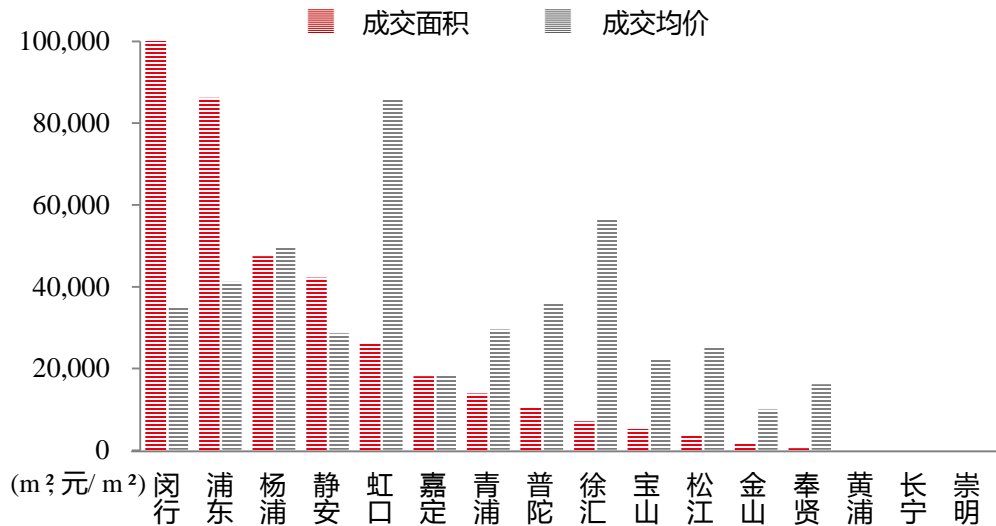
■ 上海写字楼市场成交均价：

2016年12月，上海写字楼销售市场成交均价39,450元/平方米，环比下降18.05%，同比下降13.28%。

■ 上海写字楼市场成交情况分析：

备受市场关注的上海国际航运服务中心项目。备受市场关注的上海国际航运服务中心项目，2016年累计成交面积124,470平方米，成交总额达106亿。

上海各区写字楼销售市场成交面积及均价



■ 2016年12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)	成交时间	区域位置
1	虹桥富力中心	57,874	36,300	2016.12.23	闵行华漕
2	保利绿地广场	43,234	50,557	2016.12.25	杨浦东外滩
3	丰树商业城	34,776	28,350	2016.12.24	闵行莘庄
4	上海国际航运服务中心	26,441	85,898	2016.12.30	虹口北外滩
5	旭泾商务中心	23,434	48,000	2016.12.01	浦东洋泾

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12月，上海市商业市场供应面积为322,217平米，环比增长269.84%。

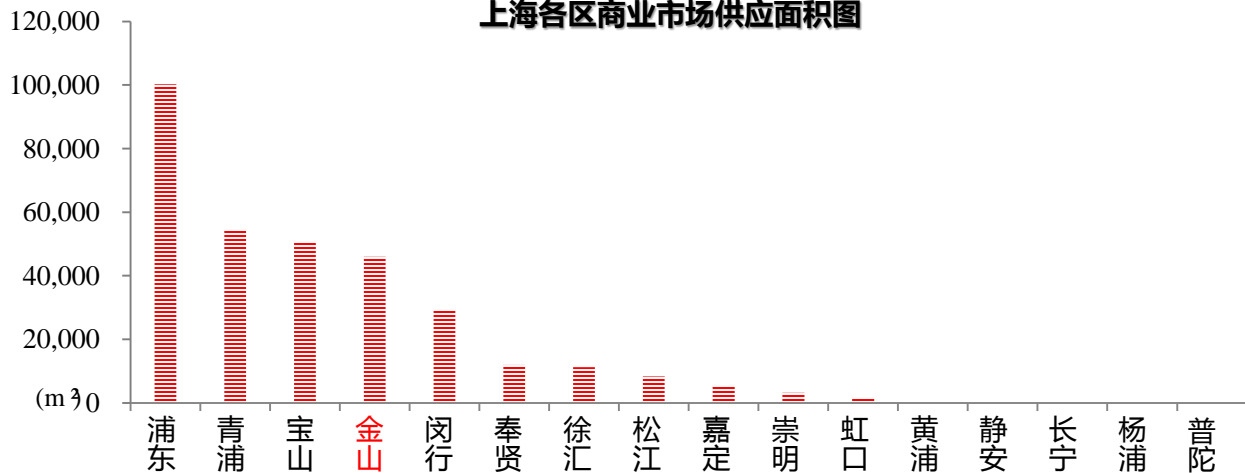
■ 金山商业市场供应情况：

2016年12月，金山区商业市场供应面积为45,994平米，环比增长876.52%。

2016年12月，金山区商业市场新增供应主要来自位于金山新城板块农房万盛金邸项目的45,823平米，该项目紧邻金山万达广场，与金山红星广场相距仅300米。

序号	区域	供应面积(m ²)
1	浦东新区	100,214
2	青浦区	54,506
3	宝山区	50,813
4	金山区	45,994
5	闵行区	28,977
6	奉贤区	11,940
7	徐汇区	11,262
8	松江区	8,345
9	嘉定区	5,519
10	崇明区	3,208
11	虹口区	1,439
12	黄浦区	0
13	静安区	0
14	长宁区	0
15	杨浦区	0
16	普陀区	0

上海各区商业市场供应面积图



1、上海商业市场成交情况

■ 上海商业市场成交情况：

2016年12月，上海市商业市场成交面积为245,037平方米，环比增长32.99%。

上海市商业市场成交均价为22,839元/平米，环比增长5.24%。

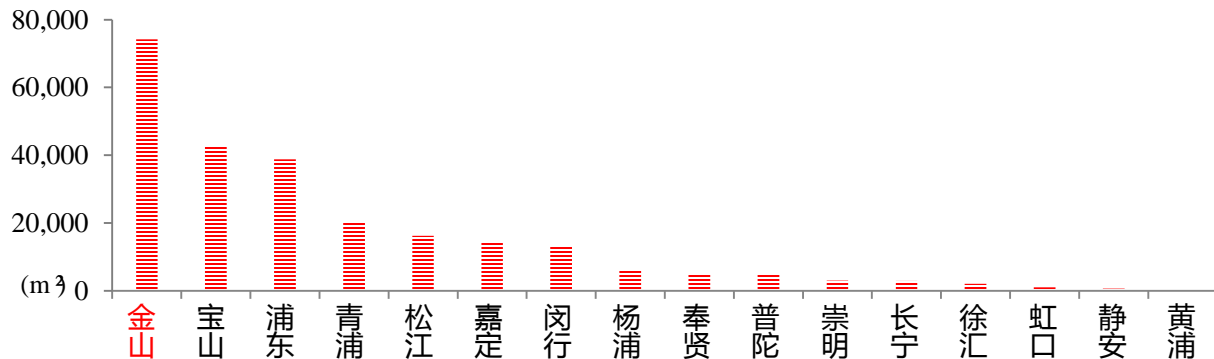
■ 金山商业市场成交情况：

2016年12月，金山区商业市场成交面积为74,191平方米，环比增长497.35%。

金山区商业市场成交均价为14,491元/平米，环比增长14.81%。

本月，金山商业成交面积为上海之最。其中农房万盛金邸项目（金山新城板块）45,823平米的新增供应项目全部成交，成交均价17,415元/平米；古城新苑项目（金山新城板块）成交面积为11,380平米，成交均价12,303元/平米。

上海各区商业市场成交面积图



序号	区域	成交面积(m²)
1	金山区	74,191
2	宝山区	42,670
3	浦东新区	38,819
4	青浦区	20,526
5	松江区	16,221
6	嘉定区	14,334
7	闵行区	13,256
8	杨浦区	5,891
9	奉贤区	4,761
10	普陀区	4,641
11	崇明区	3,001
12	长宁区	2,858
13	徐汇区	2,083
14	虹口区	1,013
15	静安区	609
16	黄浦区	161

thank you.

transmit
商业地产全程服务伙伴

