

transmit

商业地产全程服务伙伴



THE MONITORING REPORT OF SHANGHAI COMMERCIAL OFFICE MARKET

2017年2月

上海商办市场监测报告(1.1-1.31)

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：

- 1月，上海写字楼市场存量为6,993,603平方米，环比下降2.28%，同比下降3.61%；
- 1月，上海核心区甲级写字楼租赁市场平均租金为10.8元/平方米/天，环比上涨0.93%；
- 1月，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.8元/平方米/天，环比增长1.75%；空置率降幅明显。

※ 写字楼销售市场动态：

- 1月，上海写字楼市场供应面积为928平方米，为近年最低值，环比和同比都有大幅下降；
- 1月，上海写字楼销售市场成交面积154,289平方米，环比下降64.70%，同比增长57.32%。

※ 商业市场动态：

- 1月，上海市商业市场供应面积为56,295平方米，环比下降82.53%，同比下降69.14%；
- 1月，上海市商业市场成交面积为156,370平方米，环比下降36.19%；成交均价为26,786元/平方米，环比增长17.28%。

如内容有任何观点疑义，敬请来电！

上海首个“互联网+”科技服务创新实践区落户杨浦

近日，上海市商务委与杨浦区政府关于上海“互联网+”科技服务创新实践区建设合作协议签约仪式举行，标志着上海“互联网+”科技服务创新实践区正式落户杨浦。这是杨浦深入践行国家“互联网+”战略，深化贯彻上海市“互联网+”行动迈出的关键一步。

双方将以大力推进知识密集型现代服务业和战略性新兴产业发展，通过科技创新推动产品、技术、管理、服务迭代升级，在“双创”建设、科技商贸、模式创新、科技制造、金融服务、人才培养等六大领域引进一批科技服务主体，打造一批科技服务集聚区，提升杨浦区综合影响力和辐射带动能力。



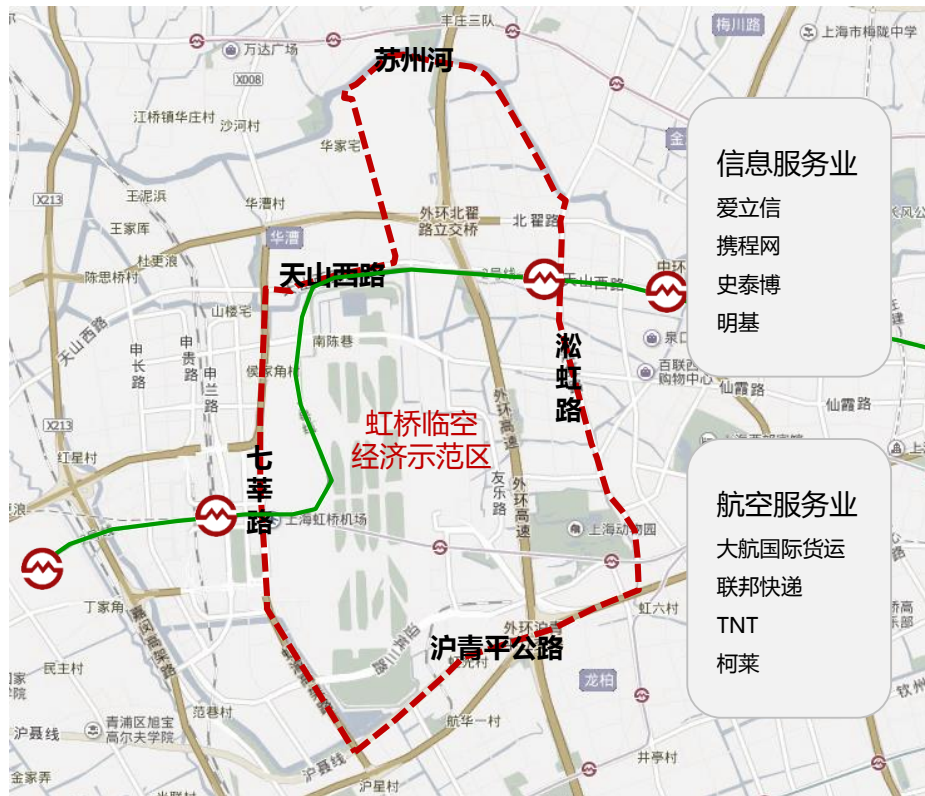
上海虹桥临空经济示范区设立

1月6日，国家发改委、民航局批准建立上海虹桥临空经济示范区，目标是在未来逐步建设成为国际航空枢纽和全球航空企业总部基地。

上海虹桥临空经济示范区规划范围北起天山西路到苏州河区域，东临淞虹路至外环线区域，南至沪青平公路，西迄七莘路，占地面积13.89平方公里，其中虹桥机场运营作业区占地7.15平方公里。

目前，临空园区已集聚了信息服务业和现代物流业两大产业，园区入驻企业已达1,000余家，其中总部型企业约30家，世界500强企业10家。

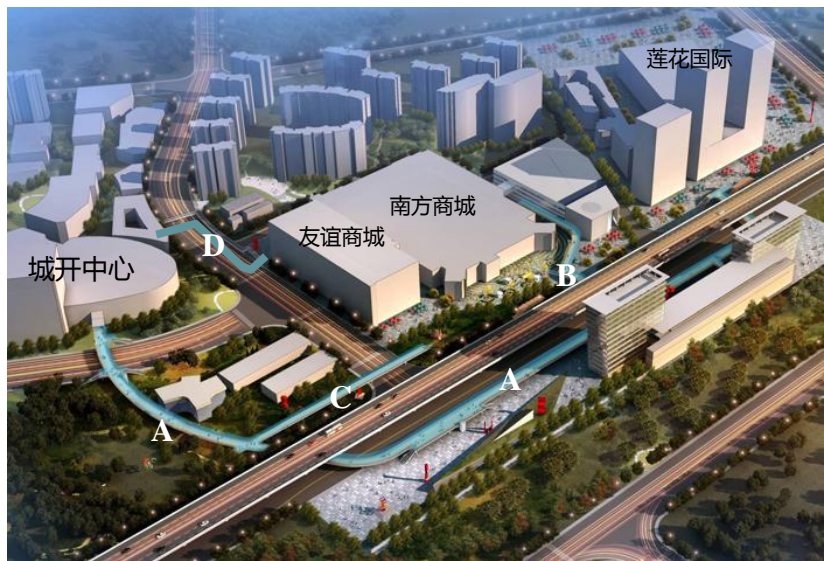
“十三五”期间，示范区内的航空服务业年均增速将力争达到12%以上，最终建成比较优势突出、产业体系完整、形态功能完善、辐射带动力强的国家级示范区。



闵行莲花路连廊工程基本成型，2017年底可投入使用

1月12日，随着莲花路连廊工程添上最后一块“拼图”，这条1,229米长的浦西最大空中连廊基本成型，预计2017年底投入使用。目前，连接城开中心和莲花国际的A桥已全部连通，B桥和C桥上部结构钢箱梁安装也已全部完成，连接城开中心和友谊商城的D桥目前正在建造地面部分。

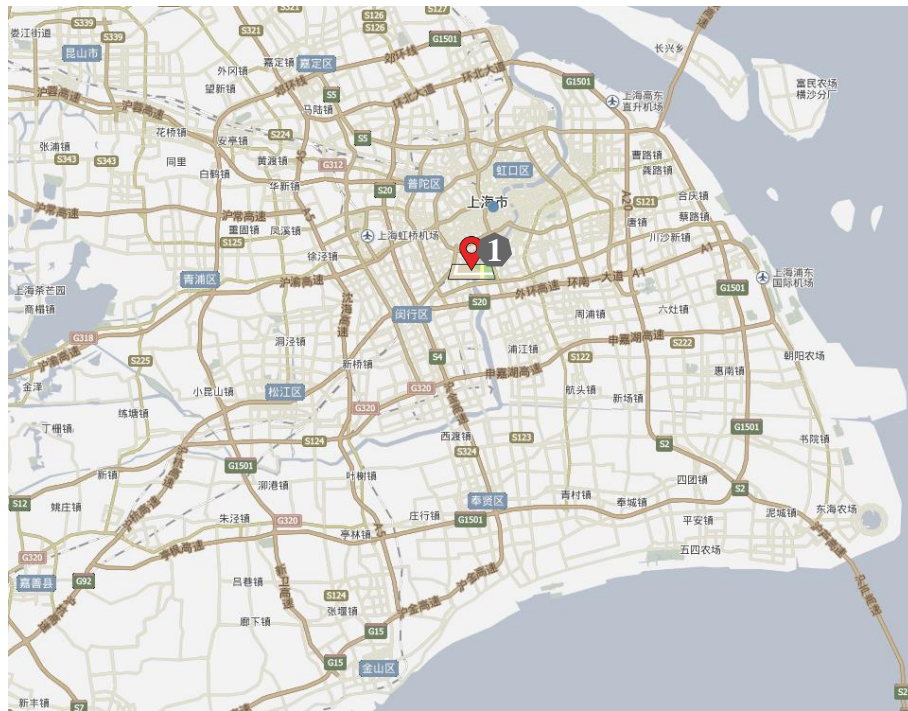
莲花路连廊工程东到古方路侧莲花国际广场，南达地铁一号线莲花路站，西至规划闵虹路城开中心，北接万源路。连廊将城开中心、友谊商城、南方商城、莲花国际四大商业体串联起来，必将极大带动莲花路地铁站商圈的发展。



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	徐汇区黄浦江南延伸段WS5 单元188S-C-4, 188S-D-1地块	商办用地	89,571	3	26,013	4.02%	2017.01.12	龙恒宝有限公司 (恒基兆业)

- 该地块位于徐汇区龙耀路云锦路交汇处，紧邻地铁11号线龙耀路站，由恒基兆业地产以总价23.3亿竞得，楼板价相对较低，恒基兆业将在此打造一座15万平方米的商办综合体。



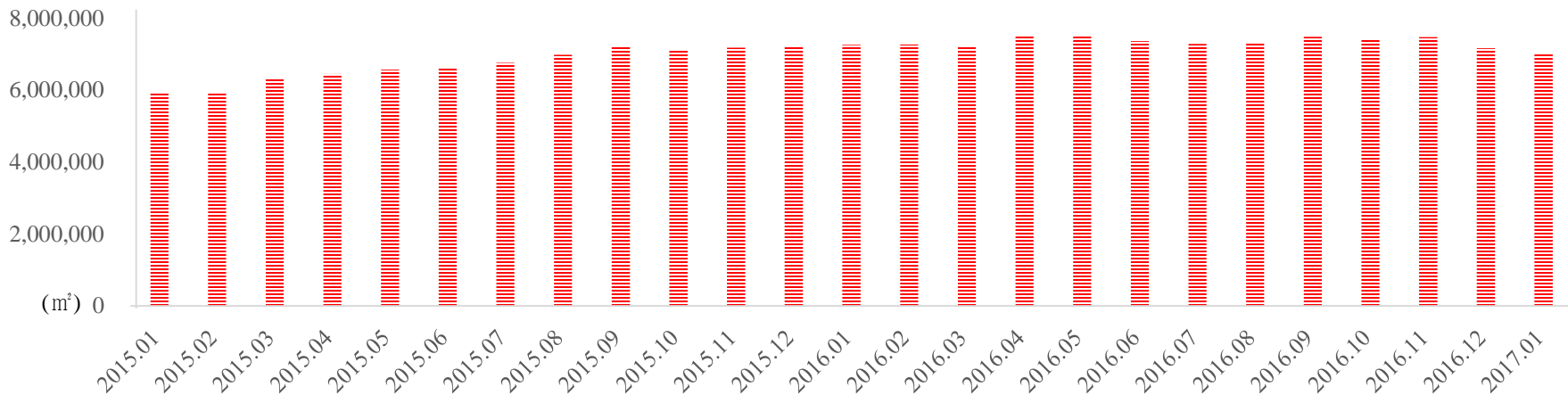
PART ONE 写字楼租赁市场

- 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

- 2017年1月，上海写字楼市场存量为6,993,603平方米，环比下降2.28%，同比下降3.61%。
- 近年来，上海写字楼市场存量变化趋势分为两个阶段：
2015年1月至2016年4月，写字楼市场存量保持了相对快速的增长速度，2016年4月存量达到了752万平方米的历史峰值。
2016年5月至2017年1月，写字楼市场存量整体呈不断下降趋势，其中2017年1月的存量低于700万平方米，仅相当于2015年8月的市场存量。
- 数据显示，2017年核心商务区预计将有约130万平方米的新增供应入市，非核心商务区预计将有约200万平方米的新增供应入市。上海写字楼市场去库存的压力仍将持续。

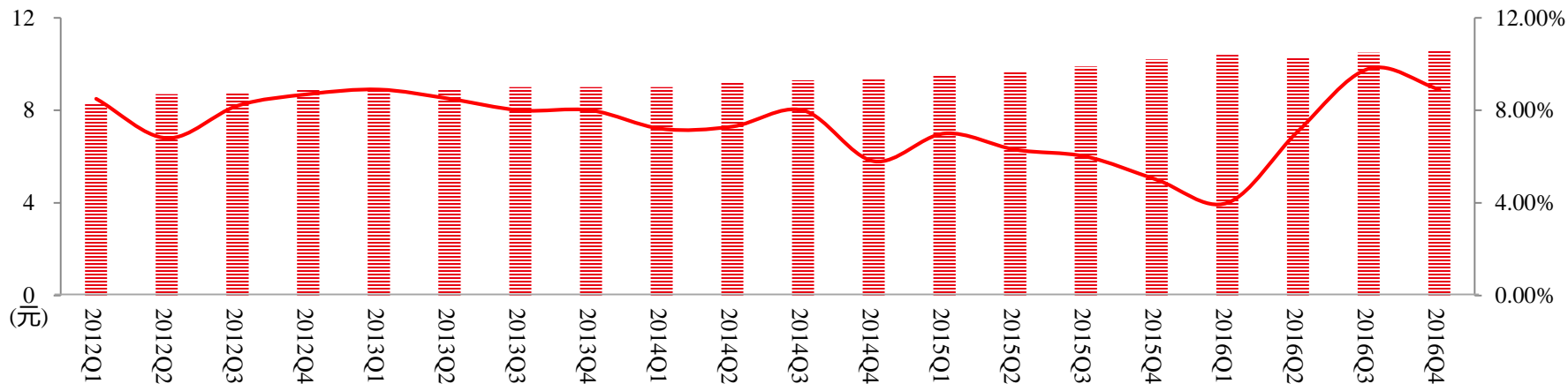
2015年1月-2017年1月 上海写字楼市场存量变化图



2、上海核心区写字楼租赁市场现况

- 2017年1月，上海核心区甲级写字楼租赁市场平均租金为10.8元/平方米/天，环比上涨0.93%。
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9.7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11.9元/平方米/天，环比分别上涨10.4%和8.5%。
- 2017年1月，上海写字楼市场月供应量近年最低值，在上海第三产业比重达70%的背景下，写字楼供应量的急剧下降直接导致市场空置率下降。信息传输、软件和信息技术服务业已成为当前上海第三产业中发展速度最快、成长性最好的行业。

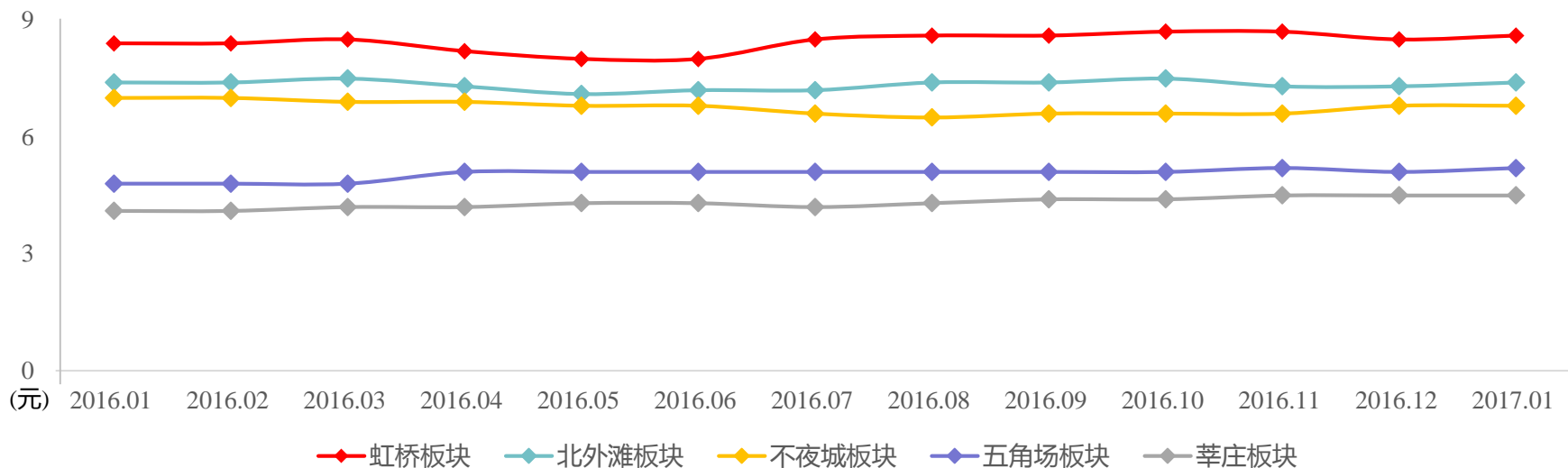
2012Q1-2016Q4 上海核心区甲级写字楼市场租金和空置率



3、上海次中心写字楼租赁市场现况

- 2017年1月，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.8元/平方米/天，环比增长1.75%；空置率降幅明显。
- 2017年1月，上海主要的次中心写字楼市场租金如下：虹桥板块、北外滩板块、五角场板块租金有小幅上涨，不夜城板块和莘庄板块租金与上月持平，分别为6.8元/平方米和4.5元/平方米。

2016年1月-2017年1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



OFFICE BUILDING FOR LEASING SUMMARY-2015
2017年市场成交信息

Location : Huangpu District (黄浦区)

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交租/售价	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
华盛大厦	1999年6月1日	95%	¥ 6.50/m ² /day	133.73	广告公司
			¥ 7.00/m ² /day	197	金融公司

Location : Minghang District (闵行区)

成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交租/售价	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
城开中心	2016年12月31日	50%	¥ 5.00/m ² /day	235.66	北京维优文化艺术有限公司
			¥ 5.40/m ² /day	537.69	上海屹莅投资管理有限公司
古北1699	2015年10月1日	30%	¥ 5.40/m ² /day	10F/950	隆宇国际
			¥ 5.50/m ² /day	17F/200	安克

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

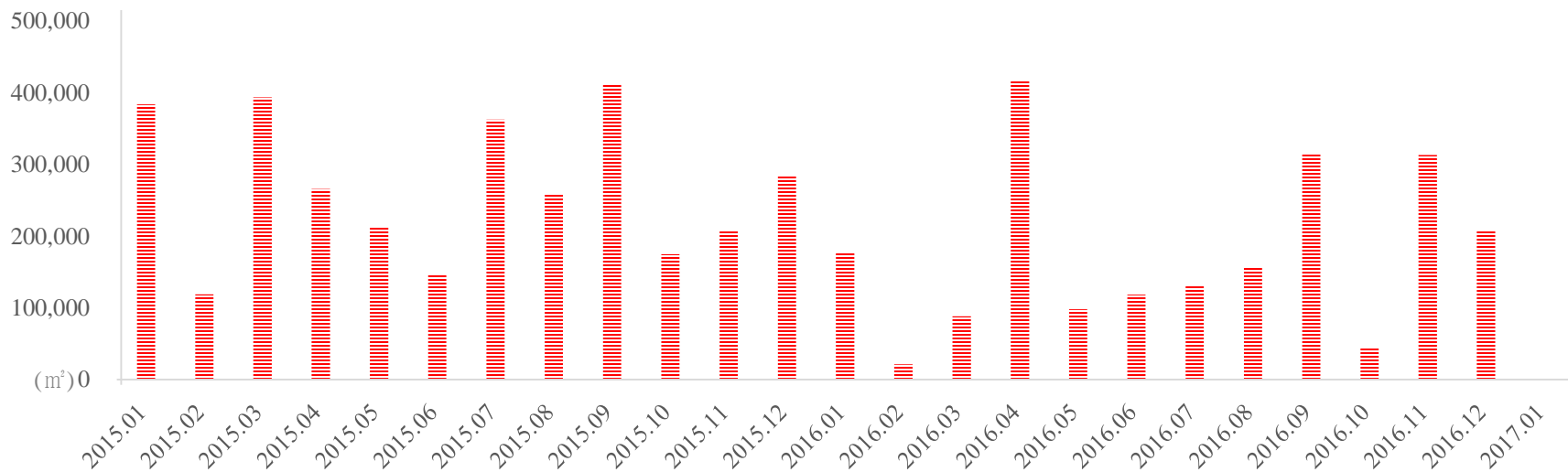
■ 上海写字楼市场供应面积：

2017年1月，上海写字楼市场供应面积为928平方米，为近年最低值，环比和同比都有大幅下降。

■ 上海写字楼市场供应情况分析：

上海写字楼市场月供应量最低点基本出现在每年年初。本月，市场供应量的急剧减少再次印证这一点，但对于“去库存”有重要意义。

上海历年写字楼市场供应示意图



2、上海写字楼市场成交情况

■ 上海写字楼市场成交面积：

2017年1月，上海写字楼销售市场成交面积154,289平方米，环比下降64.70%，同比增长57.32%。

■ 上海写字楼市场成交均价：

2017年1月，上海写字楼销售市场成交均价35,124元/平方米，环比下降10.97%，同比增长57.98%。

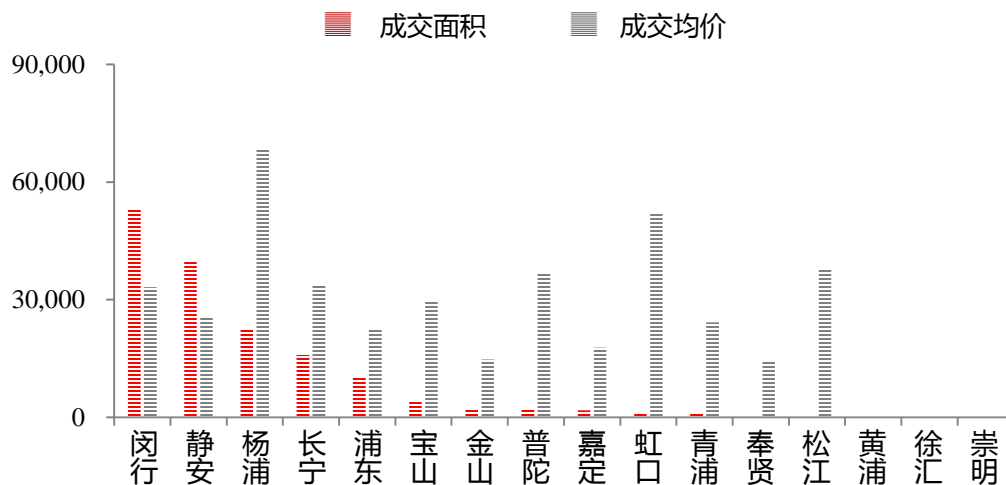
■ 上海写字楼市场成交情况分析：

继上月虹口北外滩之后，本月杨浦东外滩保利绿地广场再现整栋交易，成交总额超14亿元，成交均价70,557元/平方米。

■ 2017年1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 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	区域位置
1	绿地星光耀广场	36,053	25,071	闸北大宁
2	保利绿地广场	20,500	70,557	杨浦东外滩
3	虹桥绿谷广场	19,265	39,211	闵行华漕
4	融真虹桥商务广场	15,925	33,626	长宁西郊
5	七宝宝龙城市广场	11,818	27,732	闵行七宝

上海各区写字楼销售市场成交面积与均价示意图



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

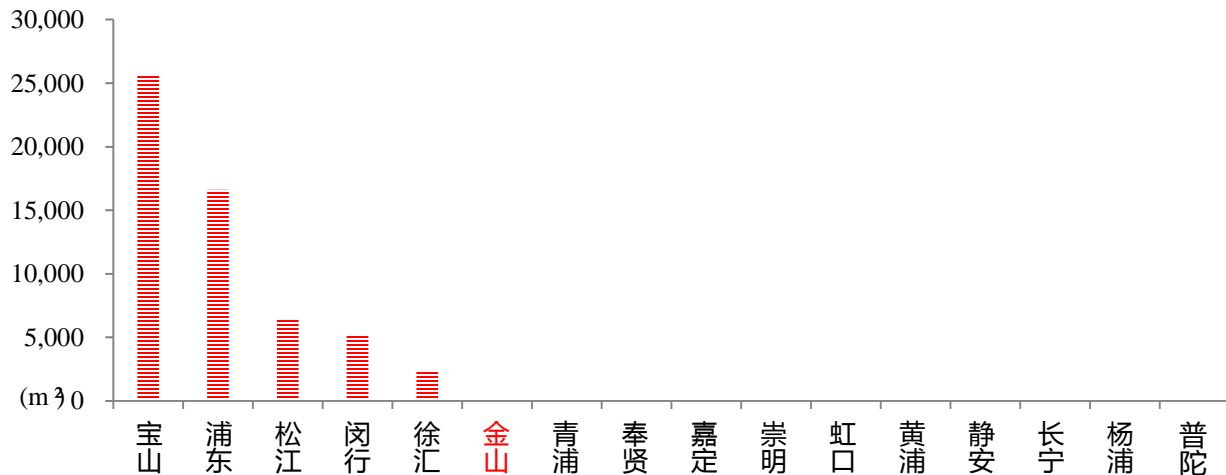
■ 上海商业市场供应情况：

2017年1月，上海市商业市场供应面积为56,295平方米，环比下降82.53%，同比下降69.14%。

■ 金山商业市场供应情况：

2017年1月，金山区商业市场无新增供应。

上海各区商业市场供应面积图



序号	区域	供应面积(m²)
1	宝山区	25,650
2	浦东新区	16,614
3	松江区	6,432
4	闵行区	5,261
5	徐汇区	2,338
6	金山区	0
7	青浦区	0
8	奉贤区	0
9	嘉定区	0
10	崇明区	0
11	虹口区	0
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

1、上海商业市场成交情况

■ 上海商业市场成交情况：

2017年1月，上海市商业市场成交面积为156,370平方米，环比下降36.19%，同比增长40.92%。

上海市商业市场成交均价为26,786元/平方米，环比增长17.28%，同比增长11.41%。

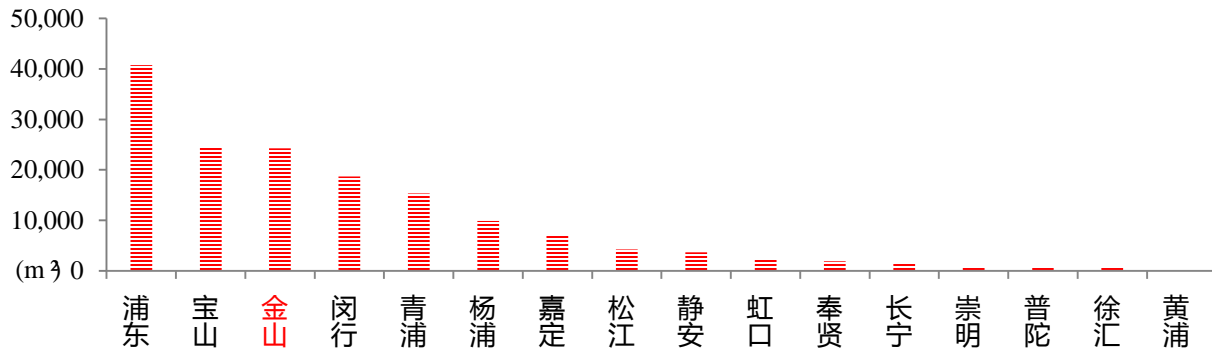
■ 金山商业市场成交情况：

2017年1月，金山区商业市场成交面积为24,241平方米，环比下降67.33%，同比增长381.64%。

金山区商业市场成交均价为8,591元/平方米，环比下降40.71%，同比下降57.09%。

本月，金山区商业成交面积主要来自于枫泾板块上海服装机械城的21,489平方米，成交均价7,147元/平方米。金山红星国际广场本月成交面积633平方米，成交均价24,416元/平方米。

上海各区商业市场成交面积与均价图



序号	区域	成交面积(m ²)
1	浦东新区	40,765
2	宝山区	24,464
3	金山区	24,241
4	闵行区	18,664
5	青浦区	15,341
6	杨浦区	9,901
7	嘉定区	7,120
8	松江区	4,215
9	静安区	3,662
10	虹口区	2,267
11	奉贤区	1,927
12	长宁区	1,645
13	崇明区	884
14	普陀区	622
15	徐汇区	618
16	黄浦区	34

thank you.

transmit
商业地产全程服务伙伴

