transmit

商 业 地 产 全 程 服 务 伙 伴

THE MONITORING REPORT OF SHANGHAI COMMERCIAL OFFICE MARKET

2017年3月

上海商办市场监测报告(02.01-02.28)

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：

- 2月，上海写字楼市场存量为6,924,085平米，环比下降0.42%，同比下降4.07%；
- 2月，上海核心区甲级写字楼租赁市场平均租金为10.8元/平米/天，与上月持平；
- 2月，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.8元/平米/天，与上月一致；空置率继续下降。

※ 写字楼销售市场动态：

- 2月，上海写字楼市场成交面积达25,078平米，环比下降83.75%；成交均价28,340元/平米，环比下降15.46%。

※ 商业市场动态：

- 2月，金山商业市场无新增供应；
- 2月，金山商业市场总成交面积为12,390平米，环比下降48.89%；成交均价15,098元/平米，环比上涨75.74% 。

如对内容有任何观点疑义，敬请来电！

上海优化政策鼓励跨国公司设立地区总部

2017版《上海市鼓励跨国公司设立地区总部的规定》已于本月起正式施行。新版规定对旧版政策进行了优化，一方面将总部型机构纳入政策适用范围，取消了对跨国公司地区总部公司形式和经营范围的要求；另一方面，在原有的政策基础上，吸收上海自贸试验区制度创新成果，新增了部分资金管理、出入境便利、人才引进的政策。

吸引跨国公司地区总部是上海扩大开放，提高利用外资质量、水平的重要举措。截至2016年年底，外商在上海累计设立跨国公司地区总部580家，投资性公司330家，研发中心411家。其中，亚太区总部达95家，亚洲区总部达10家，北亚区总部达5家。

上海地产成为绿地控股第二大股东

2月10日晚，绿地控股发布公告，国务院国资委批准公司股东上海中星（集团）有限公司将其持有的绿地控股7.62%的股份无偿划转给其控股股东上海地产（集团）有限公司。

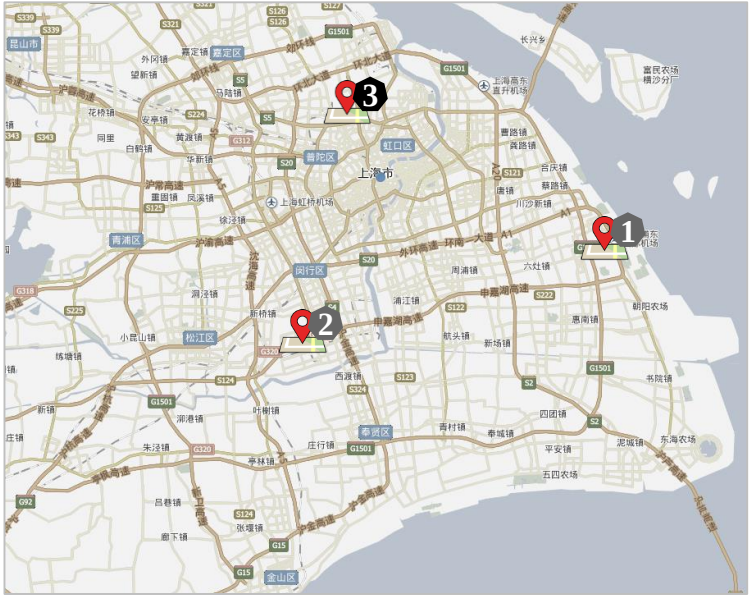
本次股份无偿划转完成后，地产集团将持有绿地控股25.82%的股份，而中星集团则不再持有绿地控股股份。由此，地产集团成为了绿地控股的第二大股东。绿地控股的第一大股东仍为上海格林兰投资企业（有限合伙）。

上海地产集团向中星集团注入部分资产，同时对中星集团部分资产进行剥离。在上述重组完成后，两者之间同业竞争的状况有望得到解决。（成立于1982年的中星集团其前身是上海市居住区开发中心，1988年改制后更名为中星集团，目前为上海地产集团的全资子公司。）

商办类土地信息

序号	成交土地编号	土地性质	规划建筑面积 (m²)	容积率	楼板价 (元)	溢价率 (%)	成交日期	竞得方
1	机场综合保税区C3-1-2地块（综合用地）	办公仓储科研用地	37,374	2	1,761	0	2017.02.22	上海吉祥航空服务有限公司
2	闵行区马桥镇MHC10804单元10B-04地块（加油站）	其他商服用地	512	0.34	17,197	0	2017.02.28	上海昆阳石油有限公司

- 本月，上海无商办土地成交。
- 依据土拍市场公告，3月13日上海将有一幅热门商办类土地出让，即原闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元01-06地块（图示3），该地块为办公用地，规划建面43,841 平方米，容积率3.0，已有7家房企领取申请表格（房企详情暂不详）。



PART ONE　写字楼租赁市场

1、上海写字楼市场存量

2、上海写字楼市场供应

3、上海核心区写字楼租赁市场

4、上海次中心写字楼租赁市场

5、上海写字楼租赁市场成交案例

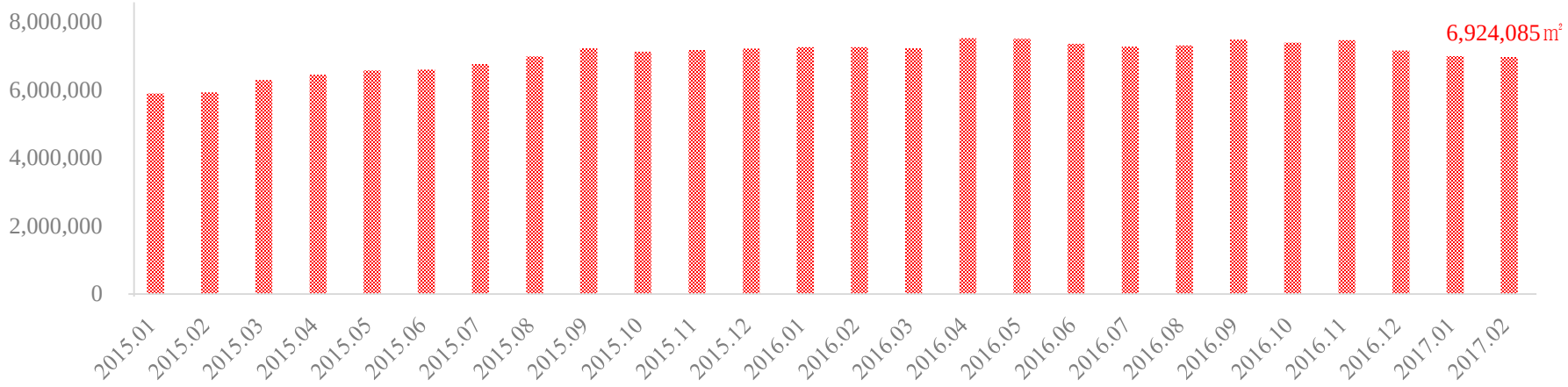
1、上海写字楼市场存量

- 2017年2月，上海写字楼市场存量为6,924,085平米，环比下降0.42%，同比下降4.07%。

- 自2016年底以来，上海写字楼市场存量不断呈下降趋势，主要驱力无外乎供求的影响。
  需求：2016年12月，上海写字楼市场成交量达近年峰值，直接导致了写字楼存量的下降。
  供应：2017年以来，上海写字楼市场无新增供应，写字楼存量市场去化速度加快。

- 2017年，上海核心商务区和次中心商务区将有近300万平米新增供应入市，在前两月几无新增供应的背景下，预计后市写字楼市场存量压力将逐渐加大。

2015.01-2017.02 上海写字楼市场存量变化图



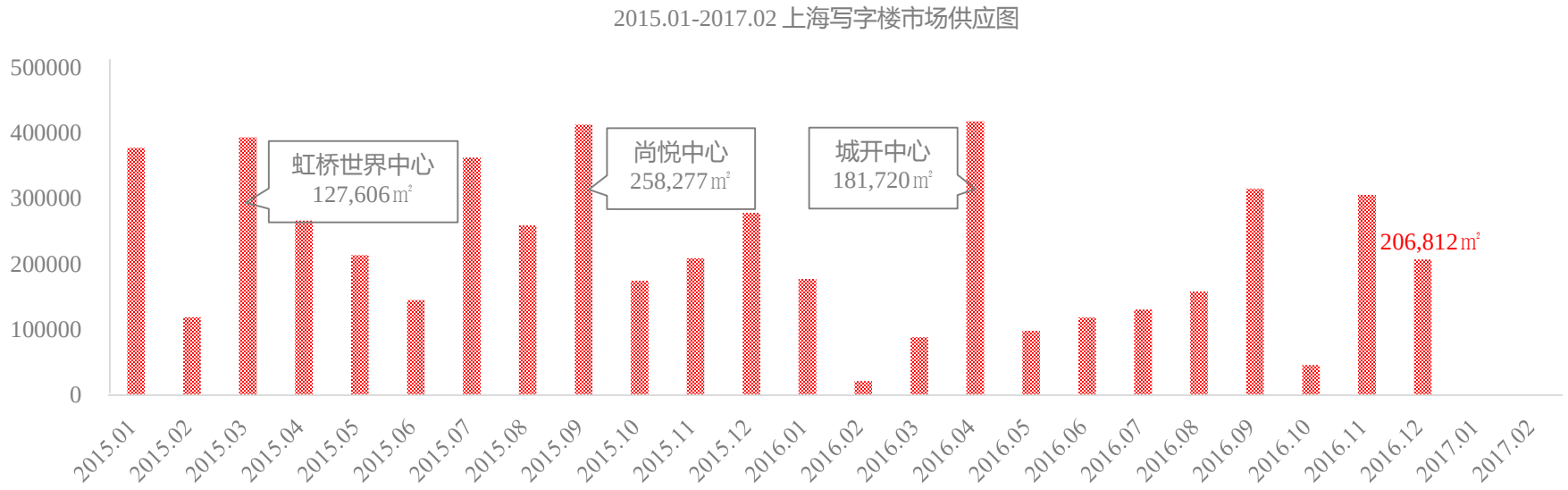
2、上海写字楼市场供应

- 上海写字楼市场供应情况：

  2017年2月，上海市写字楼市场无新增供应面积。

- 上海写字楼市场供应情况：

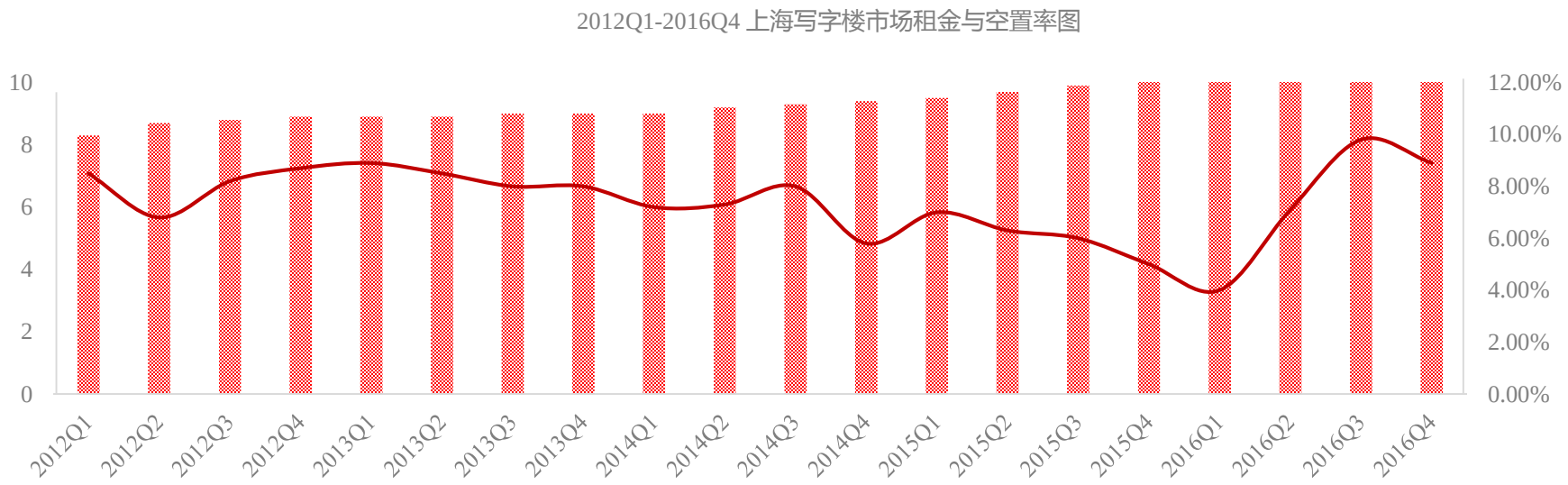
  自2017年以来的两个月，上海写字楼市场新增供应不足1,000平米。依据市场规律，春节前后，写字楼市场供应量较少。在刚刚结束的“两会”上，房地产市场的“去库存”成为基调，写字楼市场供应量的减少对去库存有积极作用。



3、上海核心区写字楼租赁市场

- 2017年2月，上海核心区甲级写字楼租赁市场平均租金为10.8元/平米/天，与上月持平。
  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9.7元/平米/天；浦东核心区甲级写字楼市场平均租金为人民币11.9元/平米/天，与上月相比均无变化。

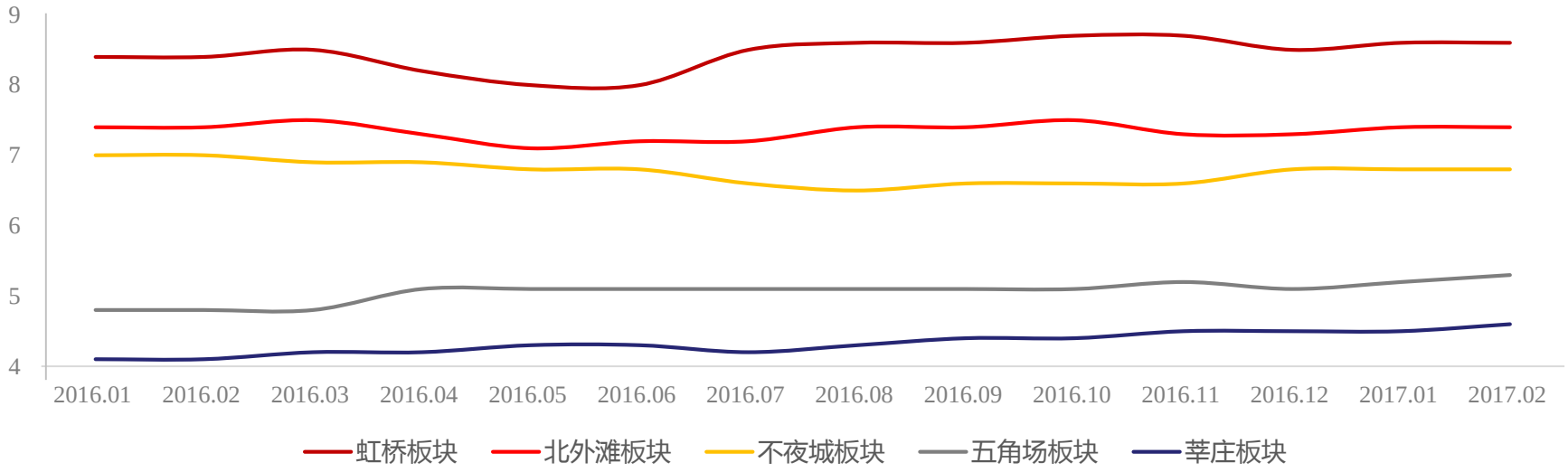
- 在前两个月上海写字楼市场表现已十分明朗的背景下，预计2017年第一季度整体市场租金将有小幅上涨，空置率将有比较明显的降幅；后市会有较大的反弹力度。



4、上海次中心写字楼租赁市场

- 2017年2月，上海次中心写字楼租赁市场平均租金为5.8元/平米/天，与上月一致；在市场无新增供应背景下，空置率继续下降。
- 2017年2月，上海主要的次中心写字楼市场租金如下：莘庄板块租金微涨两个百分点至4.6元/平米/天；不夜城板块租金持续保持稳定为6.8元/平米/天；其他板块租金亦与上月持平。

2016.01-2017.02 上海各主要次中心写字楼租赁市场租金图



5、上海写字楼租赁市场成交案例

Location： Huangpu District（黄浦区）

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
歌斐中心	2016年6月1日	55%	2270	戴珂鞋业
			17F-19F	百事
			13F/800	美达王
			12F/2000	尼康中国
东海商业中心	1998年1月1日	85%	14F/369	捷派咨询
华旭国际大厦	2007年7月31日	70%	1333	交银康联人寿
复兴广场	1999年4月12日	98%	2500	WE+
日月光中心	2012年6月1日	96%	17F/1700	Tesco

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
688广场	2014年6月1日	90%	25F/580	长盛律师事务所

5、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
星荟中心	2016年12月31日	20%	2250	Google
上海白玉兰广场	2017年4月1日	10%	11F/1800	天达律师
金融街海伦中心	2017年3月1日	29%	9F/388.25	上海明硕国际物流有限公司
			9F/177.86	上海明硕供应链管理股份有限公司
			15F/933.13	香港芬德尔亚洲采购有限公司上海代表处
			18F/2320.12	上海丝芭文化传媒集团有限公司
壹丰广场	2011年8月1日	90%	21F/537	控股集团公司
利通广场	2012年5月1日	94%	400	宁波华基货运代理有限公司

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
城开中心	2017年1月1日	50%	15F/235	亦歌装饰
古北1699	2015年10月1日	70%	10F/629	上海森球实业有限公司
中骏广场	2016年7月1日	85%	7栋/46473	平安信托
			1栋/3471	汉威电子
虹桥万科中心（二期）	2016年6月30日	80%	T6 6-8F/7300	克莱斯勒

PART TWO 写字楼销售市场

1、上海写字楼市场成交

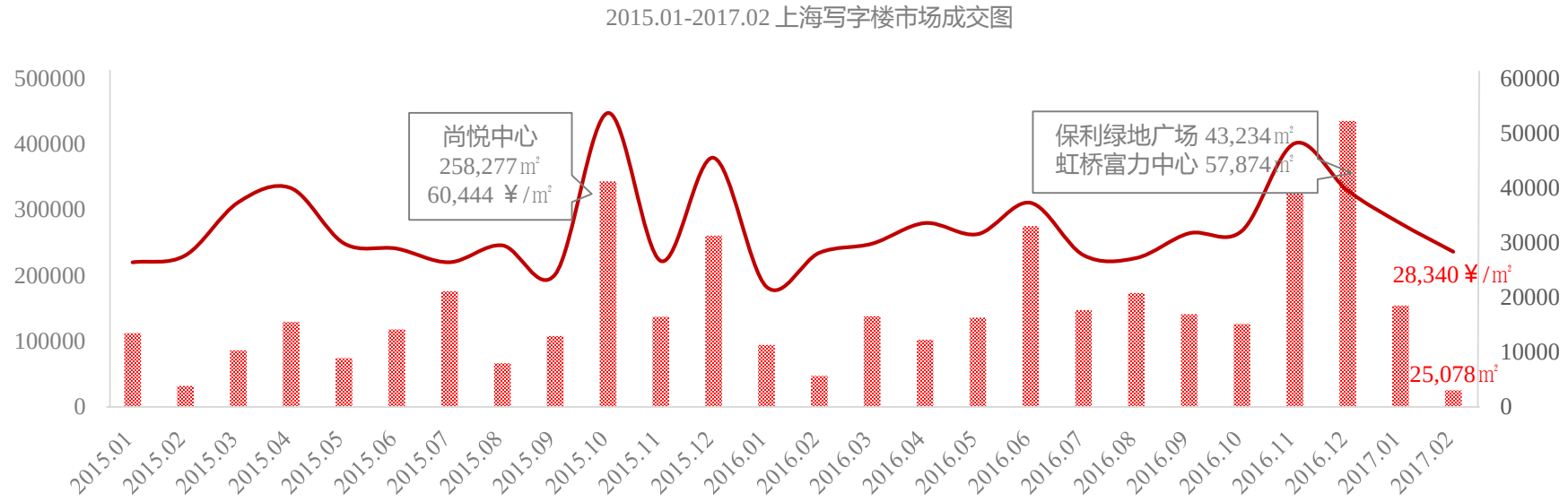
1、上海写字楼市场成交

- 上海写字楼市场销售情况：

  2017年2月，上海市写字楼市场成交面积达25,078平米，环比下降83.75%；成交均价28,340元/平米，环比下降15.46%。

- 上海写字楼市场销售情况：

  本月，上海写字楼销售市场成交量跌谷底，为2015年以来的月成交最低。二月份恰逢春节，成交量属于一年中最低值，预计3月份，写字楼成交量有望迎来反弹。

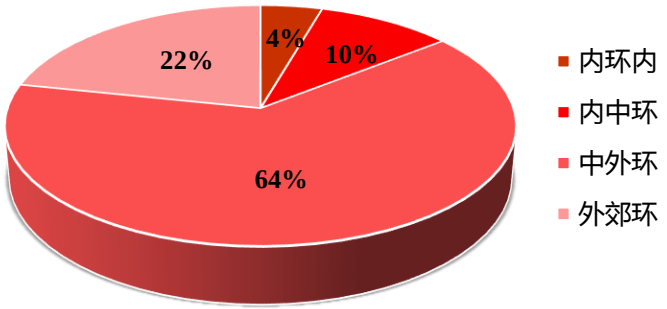


1、上海写字楼市场成交

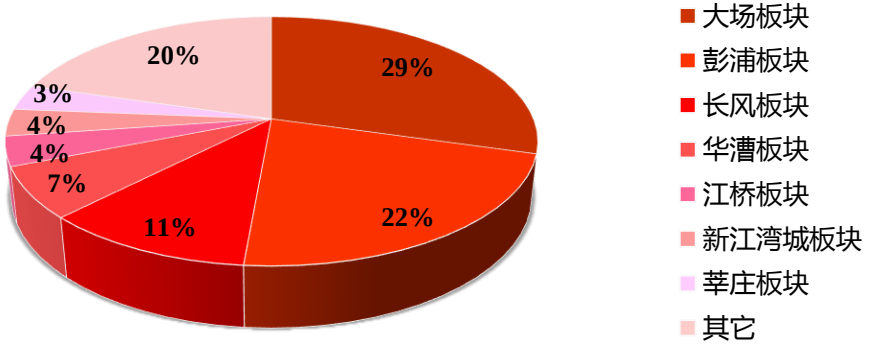
2017年2月 上海写字楼销售市场成交面积TOP5

序号	项目名称	成交面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	区域位置
1	绿地大场科技中心	7,386	32,753	宝山大场
2	绿地中央广场	3,978	24,887	闸北彭浦
3	苏宁天御国际广场	1,861	23,046	普陀长风
4	中环协信天地	1,523	25,862	闸北彭浦
5	融信绿地广场	1,308	19,350	闵行华漕

2017年2月 上海写字楼市场成交量环线分布



2017年2月 上海写字楼市场成交量板块分布



PART THREE 商业市场

1、金山商业市场供应

2、金山商业市场成交

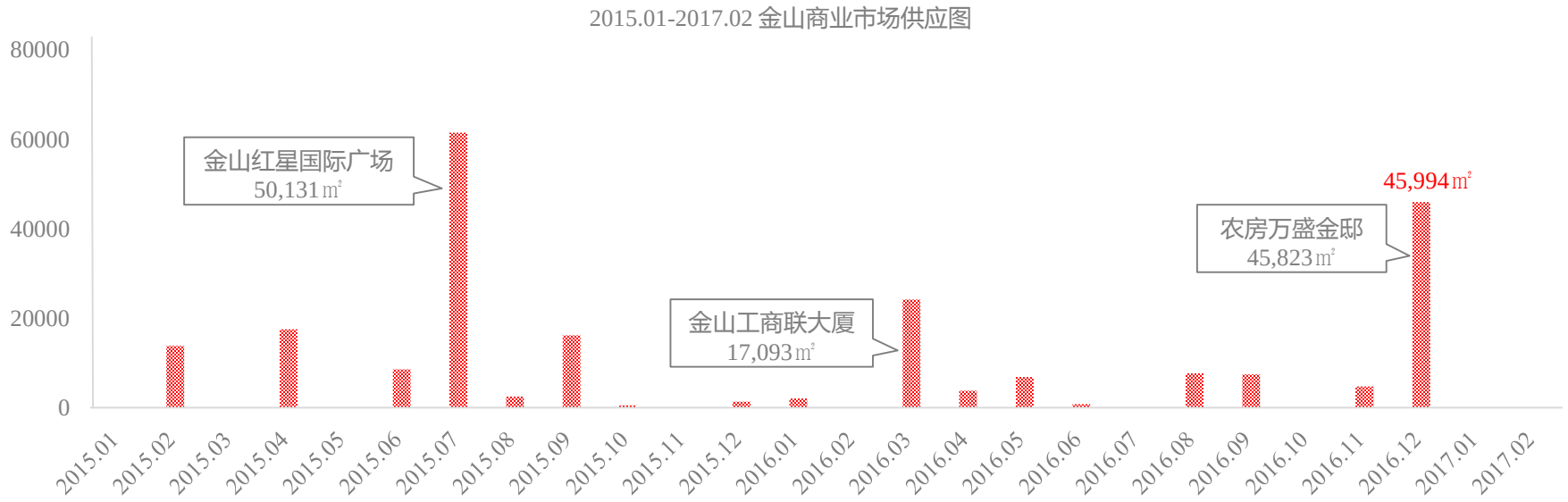
1、金山商业市场供应

上海商业市场供应情况：

2017年2月，上海市商业市场供应总面积为4,189平米，环比和同比均大幅度下降。

金山商业市场供应情况：

2017年2月，金山区商业市场无新增供应，连续两个月无新增供应的情况为近两年首次。



2、金山商业市场成交

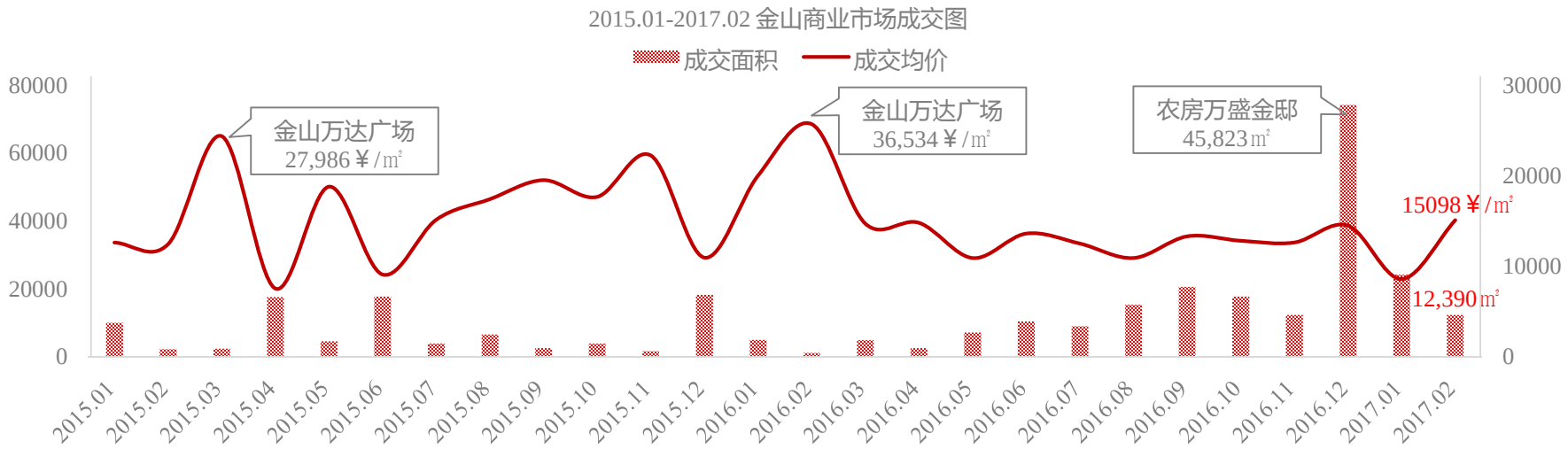
上海商业市场成交情况：

2017年2月，上海市商业市场总成交面积为100,659平米，环比下降35.49%；成交均价21,102元/平米，环比下降20.33%。

金山商业市场成交情况：

2017年2月，金山区商业市场总成交面积为12,390平米，环比下降48.89%，占上海全市总成交量的12.31%；成交均价15,098元/平米，环比上涨75.74%。在去年12月月成交量达到74,191平米的高峰之后，继上月成交量大幅下降之后，本月成交量继续下降。

本月，金山新城板块思致商业广场成交面积7,250平米，成交均价13,890元/平米，为本月金山商业销售市场最热门项目。



thank you.

transmit

商 业 地 产 全 程 服 务 伙 伴