



transmit

上海写字楼市场

SHANGHAI | OFFICE

VOL.10
2017



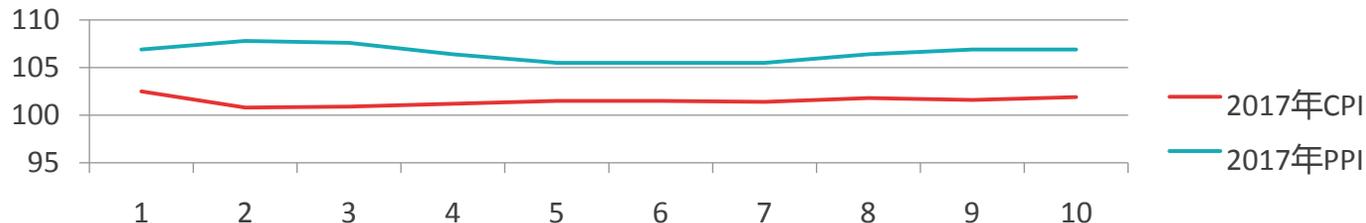
PMI指数达到今年均值水平，制造业延续扩张的发展态势。

10月份中国 (PMI)为51.6%，较上月回落0.8个百分点，比9月回落0.8个百分点；服务业商务活动指数为53.5%，回落0.9个百分点。而非制造业商务活动指数为54.3%，比上月回落1.1个百分点。

居民消费价格环比微涨，同比涨幅稍有扩大

工业生产者出厂价格环比涨幅回落，同比涨幅与上月持平。

10月份全国居民消费价格指数 (CPI) 和工业生产者出厂价格指数 (PPI) 数据显示，CPI环比上涨0.1%，同比上涨1.9%；PPI环比上涨0.7%，同比上涨6.9%。





宏观经济

2017年前三季度，GDP同比增长6.9%，与上半年持平，国民经济运行稳定性增强；第三产业增加值同比增长7.8%。

商业地产市场数据

写字楼销售同比小幅提速，商业同比增速继续放缓；商办用地供求同环比均下降，楼面价同环比均上涨。

赢商盘点

调整的芮欧百货B2层迎来开业、迪奥全新旗舰店亮相恒隆广场、2017新城商业年会成功举办.....

与9月上海万象城等新项目集中亮相相比，2017年10月上海商业地产在新开业项目方面明显有所下降，不过调整的芮欧百货B2层迎来开业；品牌方面，迪奥全新旗舰店亮相恒隆广场，COSTA3.1亿元收购中国南方合资企业；行业活动方面，2017新城商业年会成功举办.....

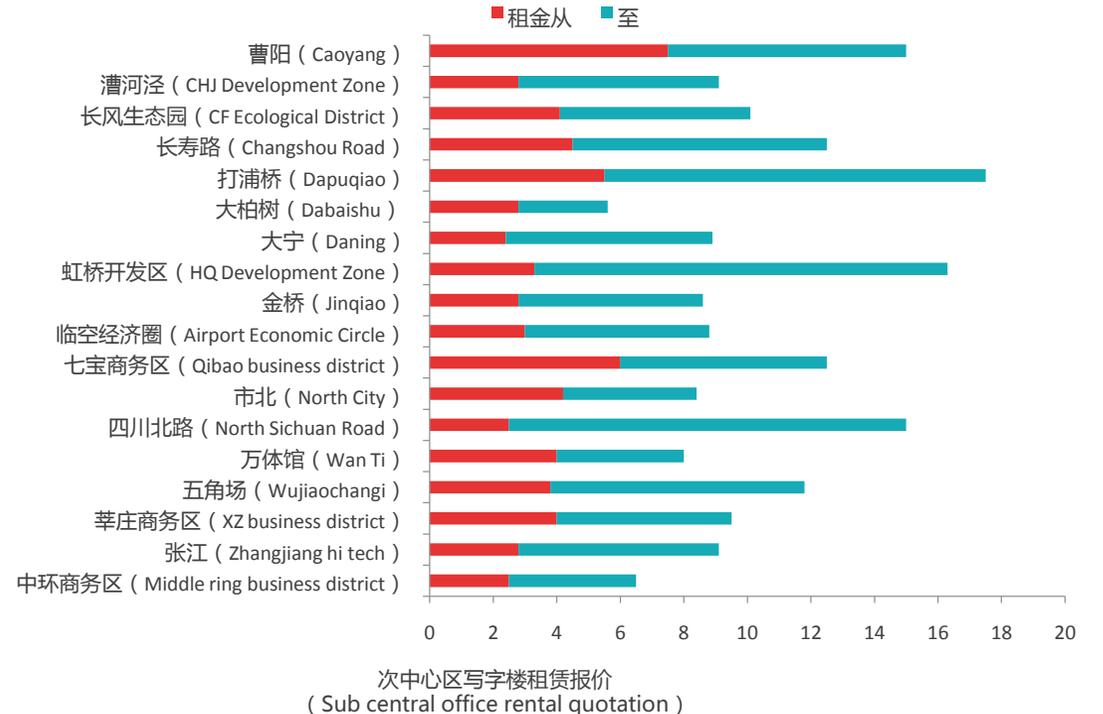
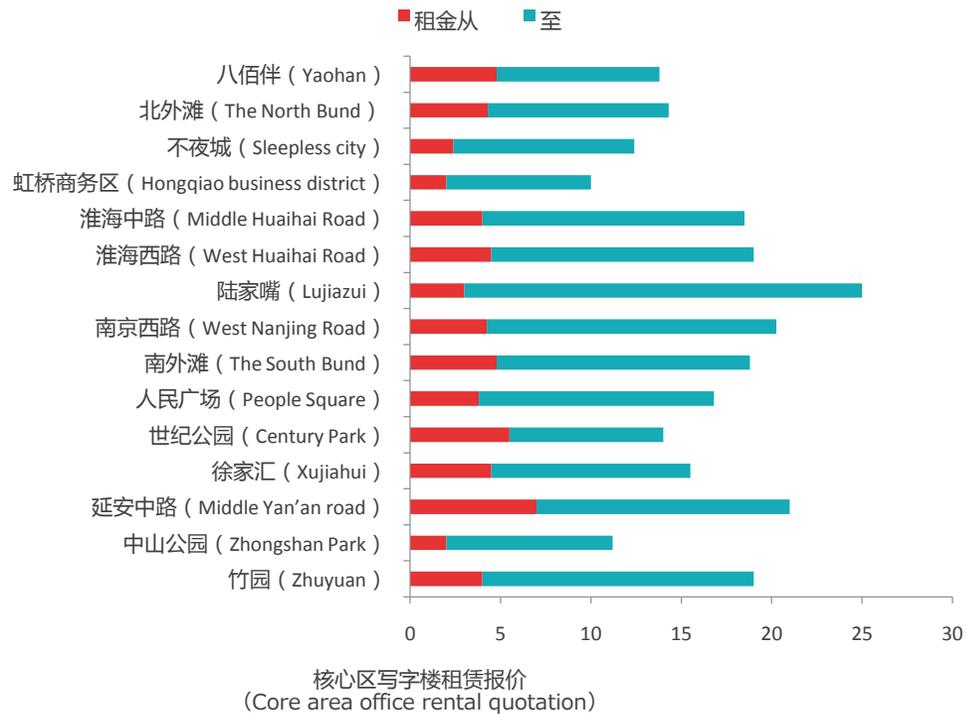




租赁市场

Office Rental Market

10月全市主要写字楼平均租金报价为6.71元/m²/天，平均成交租金为5.52元/m²/天，其中核心区写字楼平均租金报价为8.32元/m²/天，实际成交租金为6.02元/m²/天；次中心区平均租金报价为5.37元/m²/天，平均成交租金为4.37元/m²/天。



数据说明：由于监测范围涉及20世纪90年代以后楼宇，故数据跨度较大



租赁市场

Office Rental Market

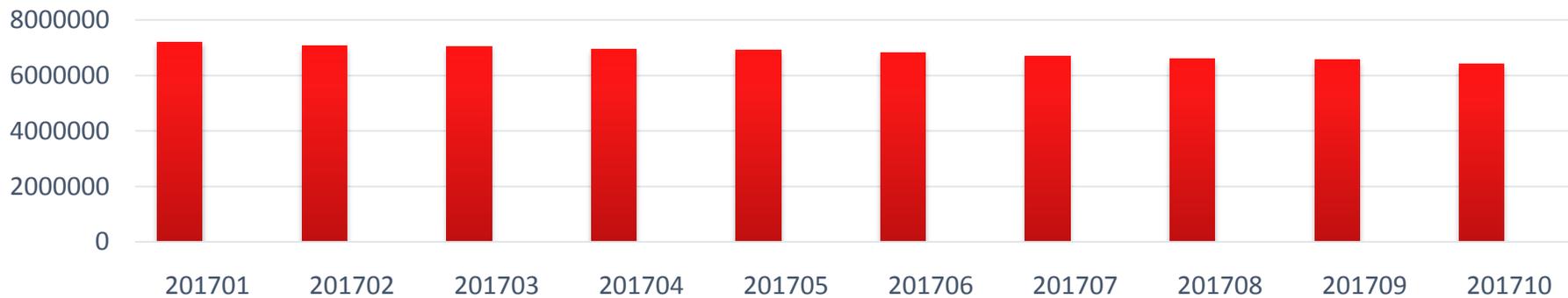
Location : Hongkou District (虹口区)				
成交楼宇 Property	交房时间 Completion	出租率 Occupancy	成交面积及楼层 Transacted Area(m2)	客户名称 Tenant
金融街海伦中心	2017年3月1日	62%	385	上海秉越投资管理有限公司
			561	赛诺韦尔实业(上海)有限公司
运动loft四期	2017年11月1日	99%	3F/370	北京热度文化传媒有限公司
			6F/471	龙势(上海)贸易有限公司
上海白玉兰广场	2017年5月1日	26%	2300	nissan
Location : Minghang District (闵行区)				
城开中心T1栋	2017年1月1日	67%	150	上海昕昀环保科技有限公司
Location : Yangpu District (杨浦区)				
盐城东方广场	2017年3月20日	56%	3F/291.52	战霆投资
			8F/756.31	源和智慧
医药职工大楼	1998年2月1日	100%	9F/1078	上海华泰货运有限公司
Location : Xuhui District (徐汇区)				
港汇广场一座	2005年8月1日	95%	45F/1800	中智
			3000	三菱化学
世纪商贸广场	2004年7月1日	88%	38-39F/4100	申万宏源
普天信息产业园	2010年5月1日	85%	4F/1569	恒天中岩投资管理有限公司
Location : Huangpu District (黄浦区)				
绿地外滩中心	2011年4月30日	90%	200	上海彦江实业有限公司
新茂大厦	2006年4月1日	94%	22F/440	IPV Capital
Location : Pudong District (浦东新区)				
锦绣申江24号楼	2016年1月1日	50%	2870	上海保纵投资发展有限公司
金茂大厦	1998年12月31日	97%	5000	中怡保险
Location : Jing 'An District (静安区)				
会德丰广场	2010年6月1日	95%	37F/1300	sandisk
			46F/430	SAP公司
			33F/830	汤丽柏琦



2017年1~10月全市办公供求趋势



2017年1~10月全市办公供求趋势



销售市场

Sales market

区域	板块	镇域	项目坐落	物业性质	成交面积	成交套数	总价	平均价
普陀区	长寿板块	普内	长寿路1076,1086号	写字楼	153.11	1	296	19305
闵行区	华漕板块	华漕	申贵路1599弄	写字楼	953.65	1	5346	56057
闵行区	华漕板块	华漕	申虹路666弄	写字楼	635.51	2	1665	26194
嘉定区	江桥板块	江桥	金运路199弄	写字楼	410.87	1	1089	26500
金山区	朱泾板块	朱泾	罗星南路599弄58支弄等	写字楼	45.4	1	43	9571
徐汇区	徐家汇板块	徐内	虹桥路777号	写字楼	1504.84	8	9379	62327
金山区	金山新城板块	金山新城	龙山路295弄等	写字楼	278.17	1	444	15970
金山区	金山新城板块	金山新城	金山大道3898弄911号等	写字楼	187.34	2	138	7388
金山区	金山新城板块	金山新城	金山大道3898弄911号等	写字楼	94.44	1	70	7370
金山区	金山新城板块	金山新城	金山大道3898弄911号等	写字楼	93.18	1	65	6927
金山区	金山新城板块	金山新城	金山大道3898弄911号等	写字楼	94.44	1	71	7562
金山区	金山新城板块	金山新城	金山大道3898弄911号等	写字楼	186.36	2	138	7428
金山区	金山新城板块	金山新城	金山大道3898弄911号等	写字楼	92.95	1	68	7360
金山区	金山新城板块	金山新城	金山大道3898弄911号等	写字楼	93.04	1	70	7499
闵行区	华漕板块	华漕	盘阳路66弄	写字楼	429.52	1	1389	32348
杨浦区	东外滩板块	杨外	平凉路1326弄	写字楼	20121.49	17	80562	40038
宝山区	大场板块	大场	沪太路2899弄	写字楼	538.75	1	1706	31668
闸北区	彭浦板块	闸外	江场路1377弄	写字楼	1988.9	4	6639	33379
闵行区	七宝板块	七宝	新龙路399弄	写字楼	484.34	1	1823	37634
长宁区	新华路板块	长内	中山西路999号	写字楼	99.87	1	307	30779
闵行区	华漕板块	华漕	盘阳路59弄	写字楼	433.12	1	1300	30023
宝山区	淞宝板块	淞宝	宝山区淞宝路79号等、化成路366弄等	写字楼	151.07	1	210	13878
徐汇区	龙华板块	徐外	凯滨路206、166号、东安路562号	写字楼	997.07	2	6747	67665
闵行区	七宝板块	七宝	新龙路1333弄25号等、新龙路1277号等	写字楼	341.92	1	1491	43614
闵行区	七宝板块	七宝	新龙路1333弄25号等、新龙路1277号等	写字楼	9319	105	34929	37482
杨浦区	新江湾城板块	杨外	国霞路258号等	写字楼	663.48	4	2166	32639
闵行区	浦江板块	浦江	联航路1688弄	写字楼	425.41	1	807	18977
奉贤区	南桥新城板块	南桥新城	城乡路188号,解放中路279-313号(单)	写字楼	68.3	1	104	15197
普陀区	长风板块	普外	光复西路2899弄	写字楼	137.28	1	623	45351
南汇区	临港新城板块	临港新城	首善街759弄	写字楼	4004.77	9	5141	12837
闸北区	彭浦板块	闸外	江场路1228弄9号	写字楼	1531.93	3	4884	31880
虹口区	北外滩板块	虹内	四川北路859号	写字楼	560.8	1	2844	50707



区域市场（虹口）

Regional market

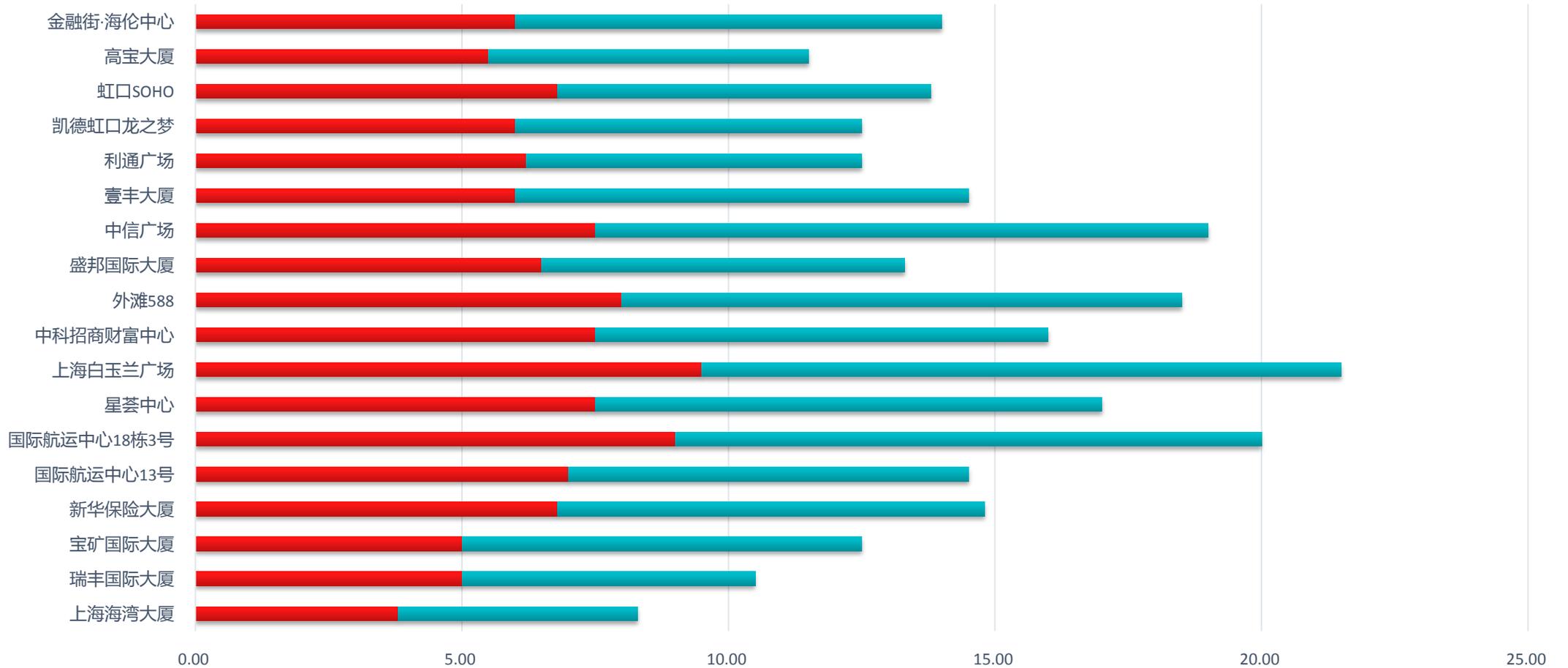
虹口				
板块	楼宇名称	空置率	成交租金	
			从	至
北外滩	上海海湾大厦	3%	3.80	4.50
	瑞丰国际大厦	0%	5.00	5.50
	宝矿国际大厦	6%	5.00	7.50
	新华保险大厦	0%	6.80	8.00
	国际航运中心13号	0%	7.00	7.50
	国际航运中心18栋3号	0%	9.00	11.0
	星荟中心	55%	7.50	9.50
	上海白玉兰广场	68%	9.50	12.0
	中科招商财富中心	30%	7.50	8.50
	外滩588	12%	8.00	10.50
	盛邦国际大厦	5%	6.50	6.80
中信广场	6%	7.50	11.50	
四川北路	壹丰大厦	6%	6.00	8.50
	利通广场	3%	6.20	6.30
	凯德虹口龙之梦	10%	6.00	6.50
	虹口SOHO	1%	6.80	7.00
	高宝大厦	8%	5.50	6.00
	金融街·海伦中心	38%	6.00	8.00



区域市场（虹口）

Regional market

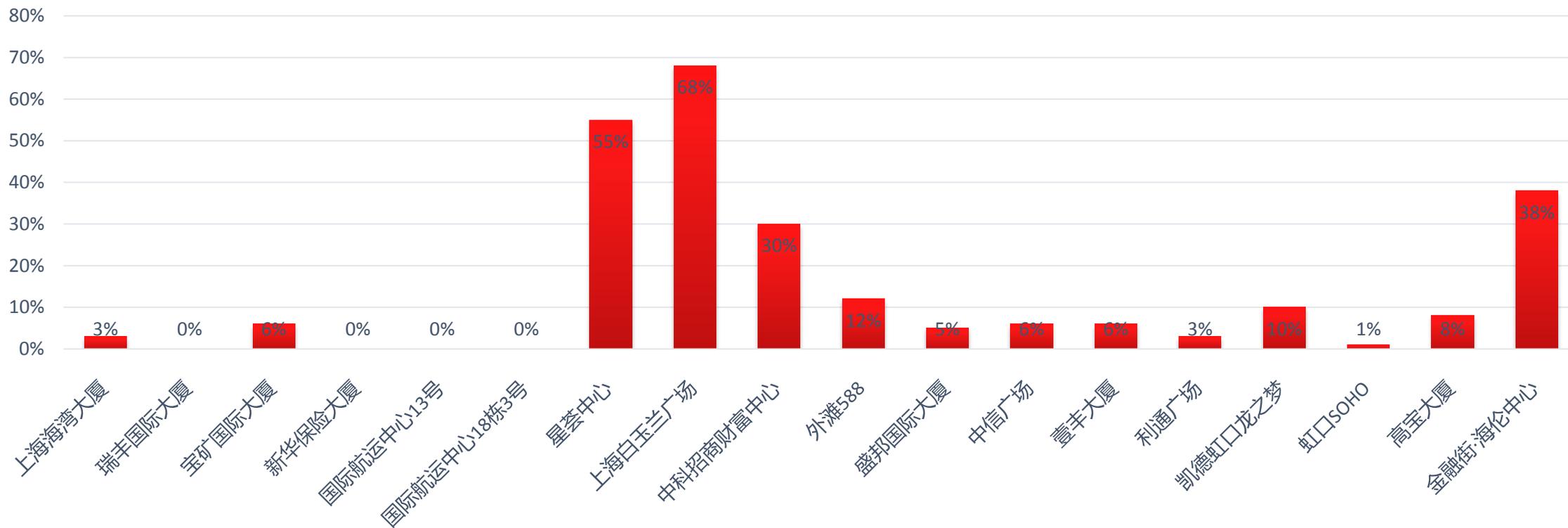
虹口区租金监测（2017.10）



■ 租金从 ■ 租金至

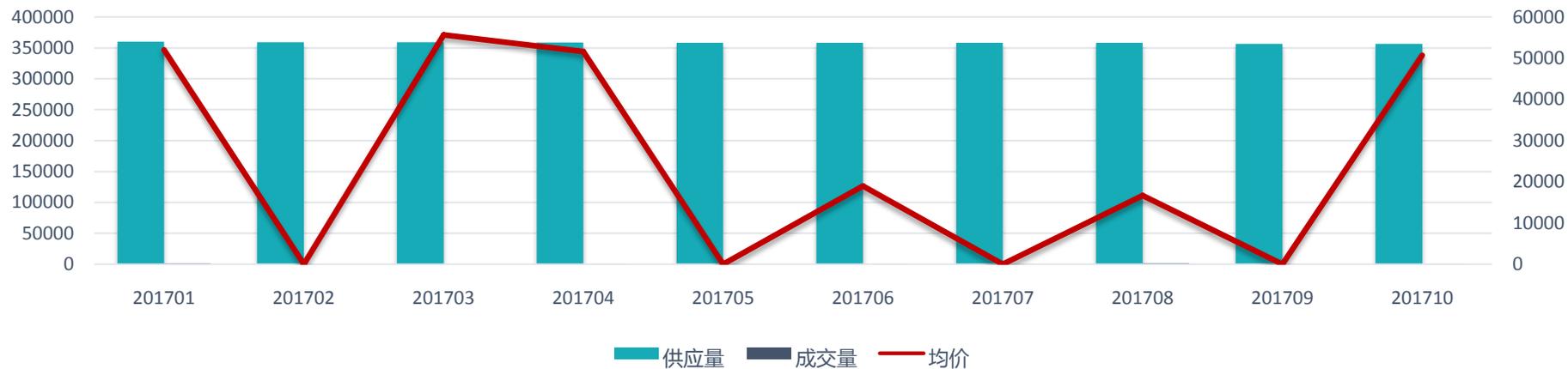


虹口区空置率监测（2017.10）

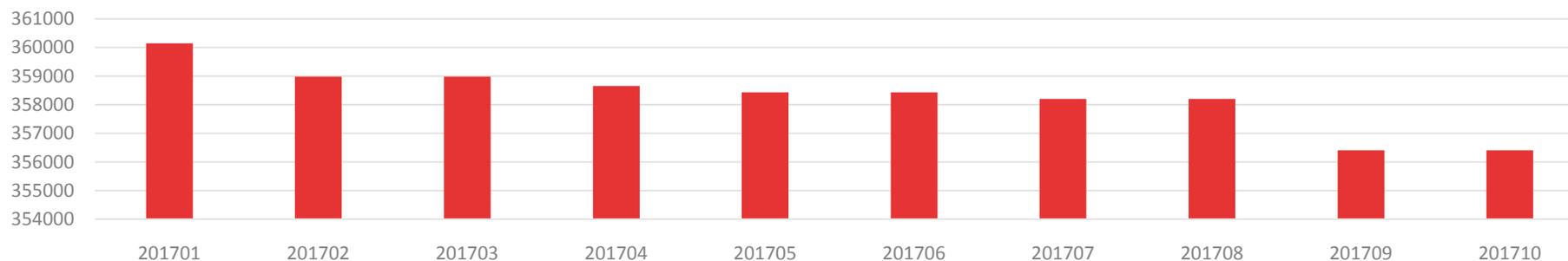




2017年1~10月虹口区办公供求趋势



2017年1~10月虹口区办公存量趋势





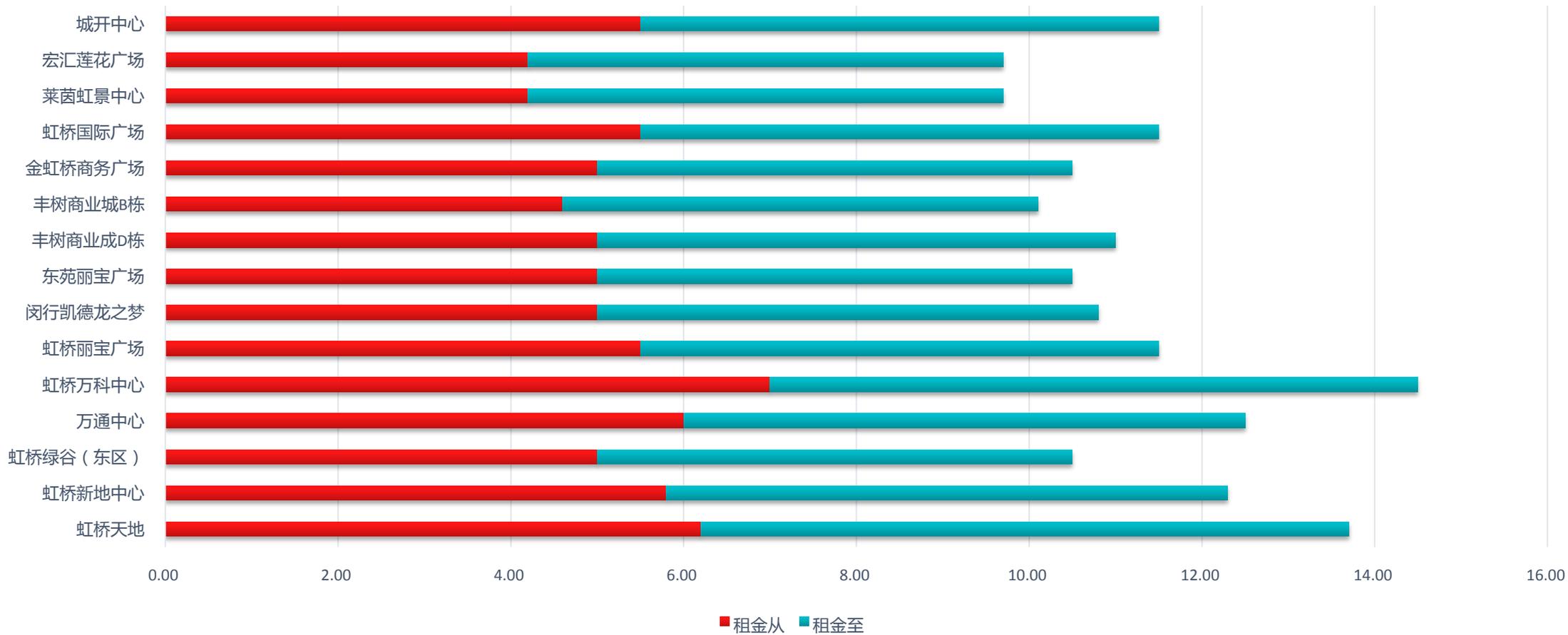
区域市场（闵行）

Regional market

闵行				
板块	楼宇名称	空置率	成交租金	
			从	至
虹桥	虹桥天地	15%	6.20	7.50
	虹桥新地中心	35%	5.80	6.50
	虹桥绿谷（东区）	30%	5.00	5.50
	万通中心	87%	6.00	6.50
	虹桥万科中心	13%	7.00	7.50
	虹桥丽宝广场	75%	5.50	6.00
莘庄	闵行凯德龙之梦	4%	5.00	5.80
	东苑丽宝广场	6%	5.00	5.50
	丰树商业成D栋	5%	5.00	6.00
	丰树商业城B栋	75%	4.60	5.50
吴中路	金虹桥商务广场	1%	5.00	5.50
	虹桥国际广场	4%	5.50	6.00
	莱茵虹景中心	1%	4.20	5.50
	宏汇莲花广场	70%	4.20	5.50
莲花路	城开中心	33%	5.50	6.00

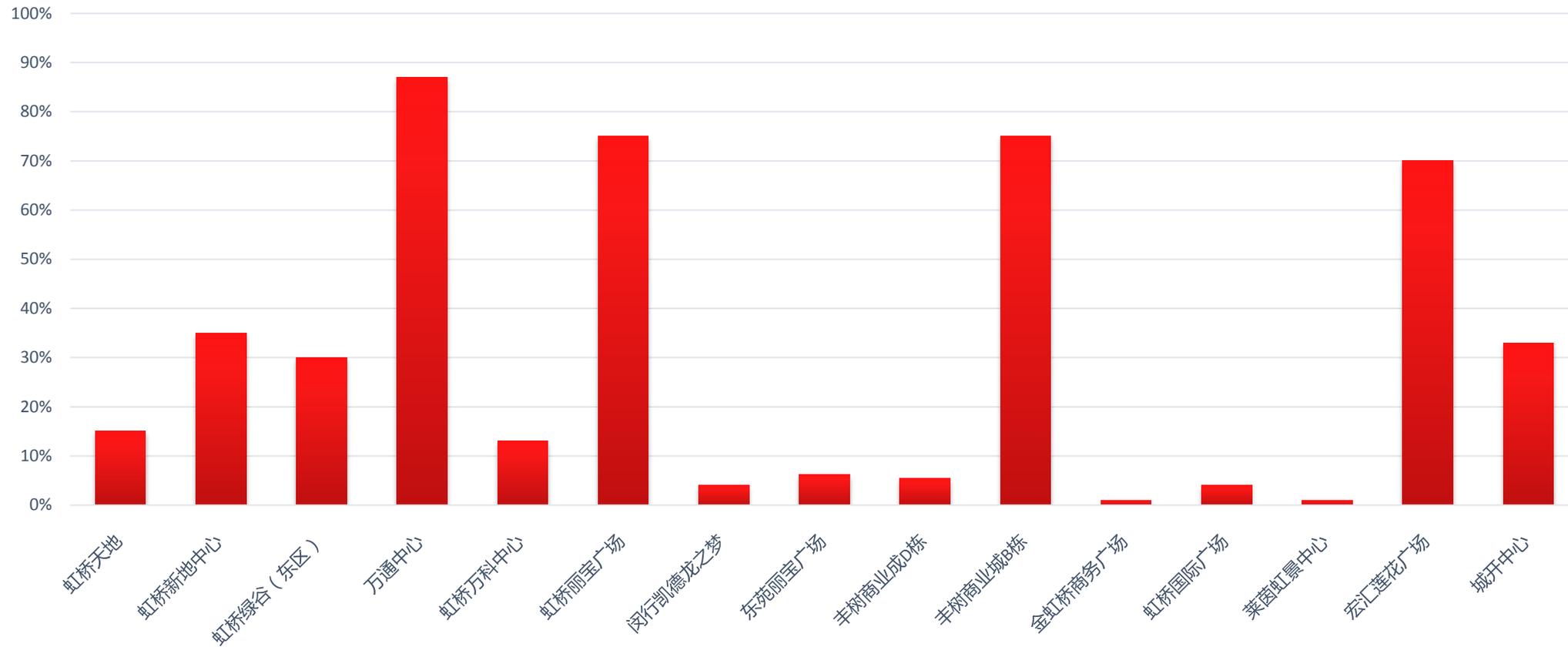


闵行区租金监测（2017.10）



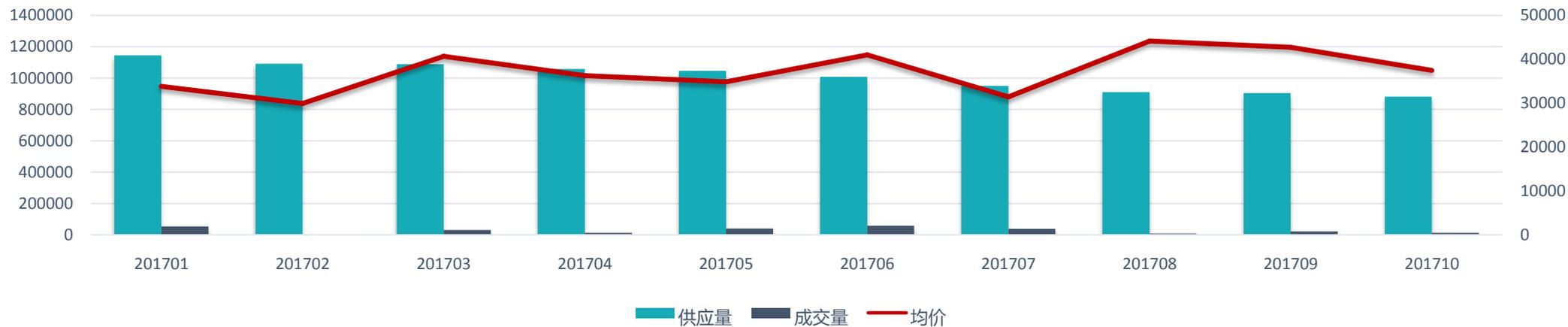


虹口区空置率监测（2017.10）

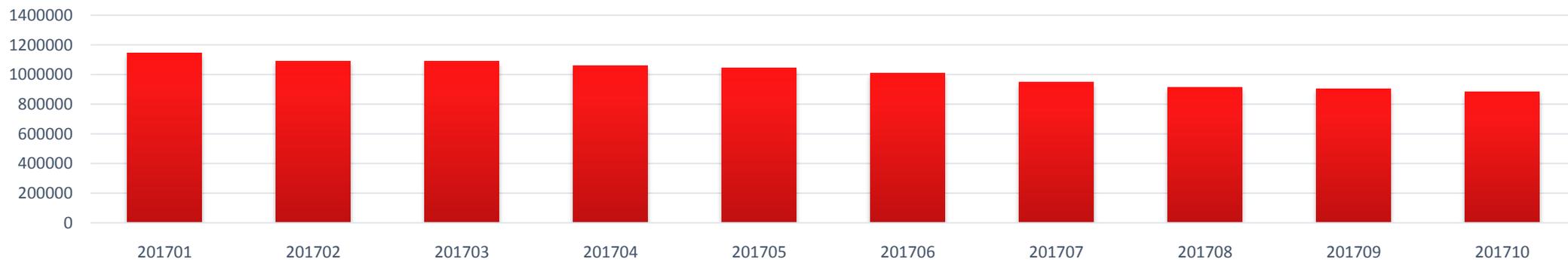




2017年1~10月闵行区办公供求趋势



2017年1~10月虹口区办公存量趋势





区域市场（杨浦）

Regional market

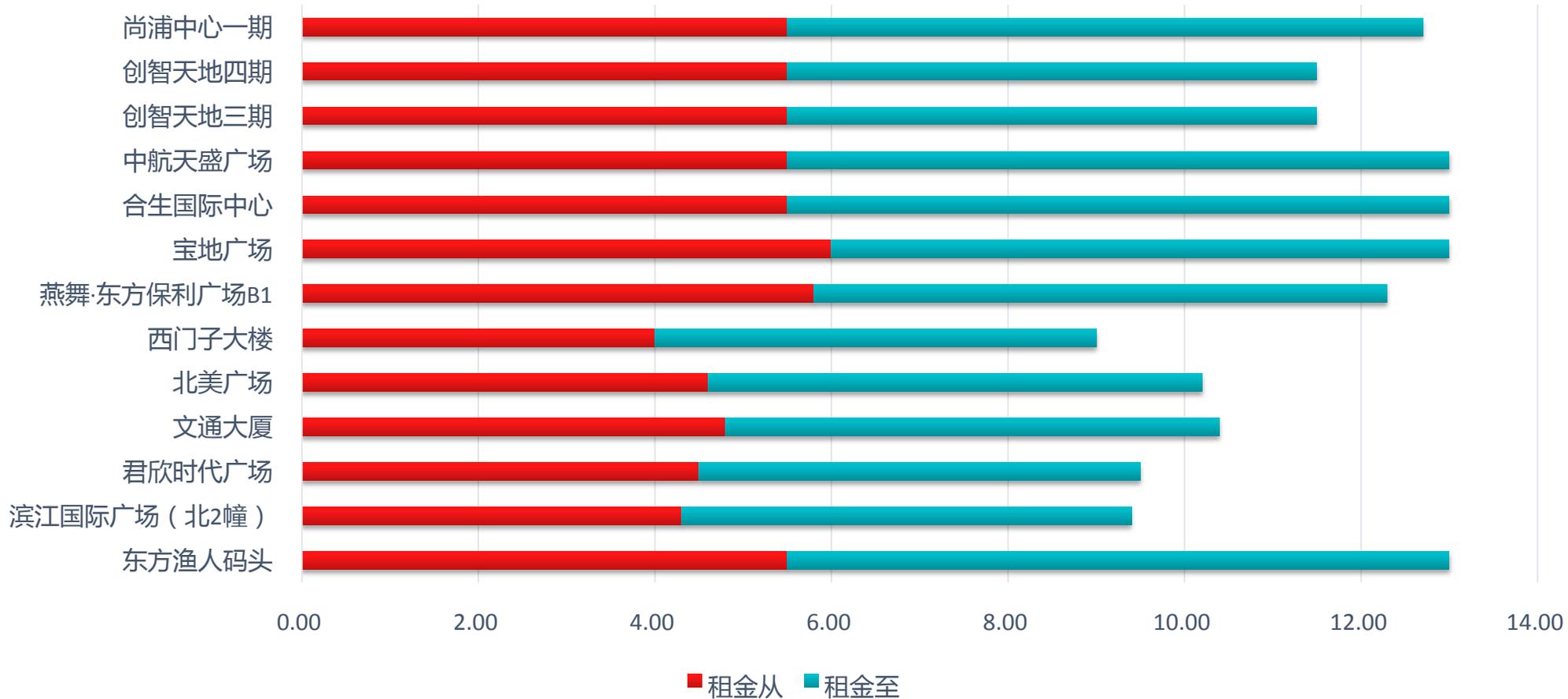
杨浦				
板块	楼宇名称	空置率	成交租金	
			从	至
东外滩	东方渔人码头	40%	5.50	7.50
	滨江国际广场（北2幢）	0%	4.30	5.10
	君欣时代广场	50%	4.50	5.00
	文通大厦	2%	4.80	5.60
	北美广场	1%	4.60	5.60
	西门子大楼	0%	4.00	5.00
	燕舞·东方保利广场B1	44%	5.80	6.50
	宝地广场	1%	6.00	7.00
五角场	合生国际中心	11%	5.50	7.50
	中航天盛广场	20%	5.50	7.50
	创智天地三期	2%	5.50	6.00
	创智天地四期	10%	5.50	6.00
新江湾城	尚浦中心一期	15%	5.50	7.20



区域市场（杨浦）

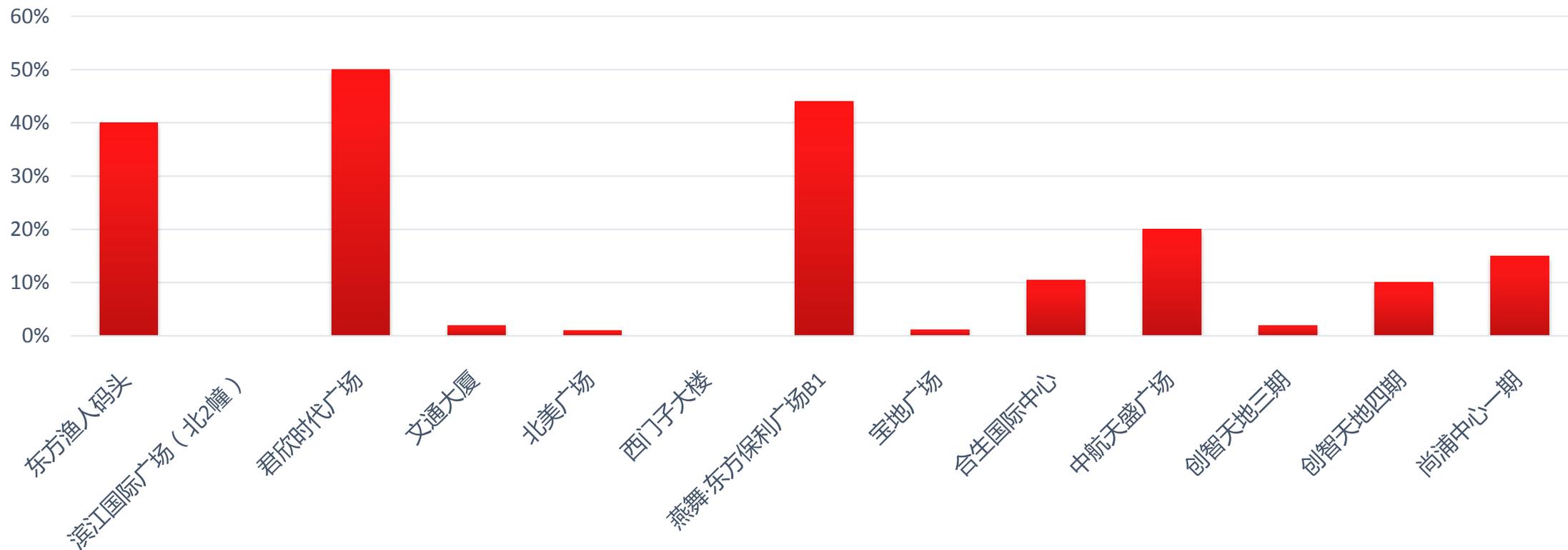
Regional market

杨浦区租金监测（2017.10）





杨浦区空置率监测（2017.10）

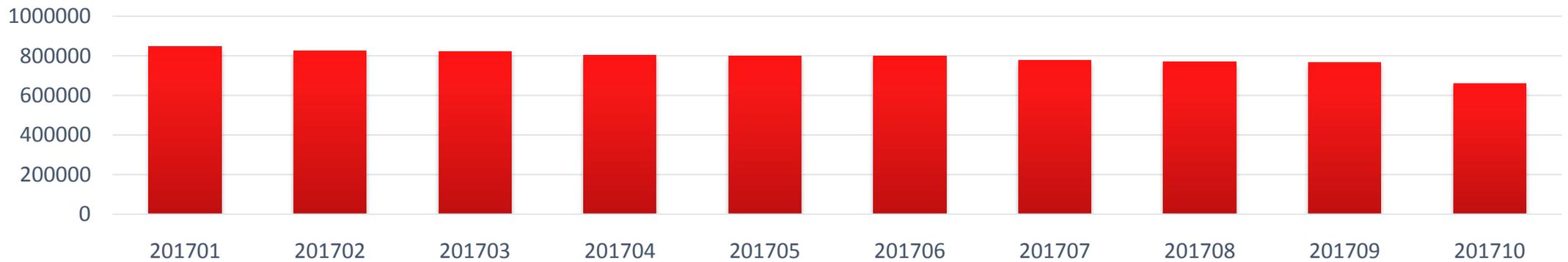




2017年1~10月杨浦区办公供求趋势



2017年1~10月杨浦区办公存量趋势





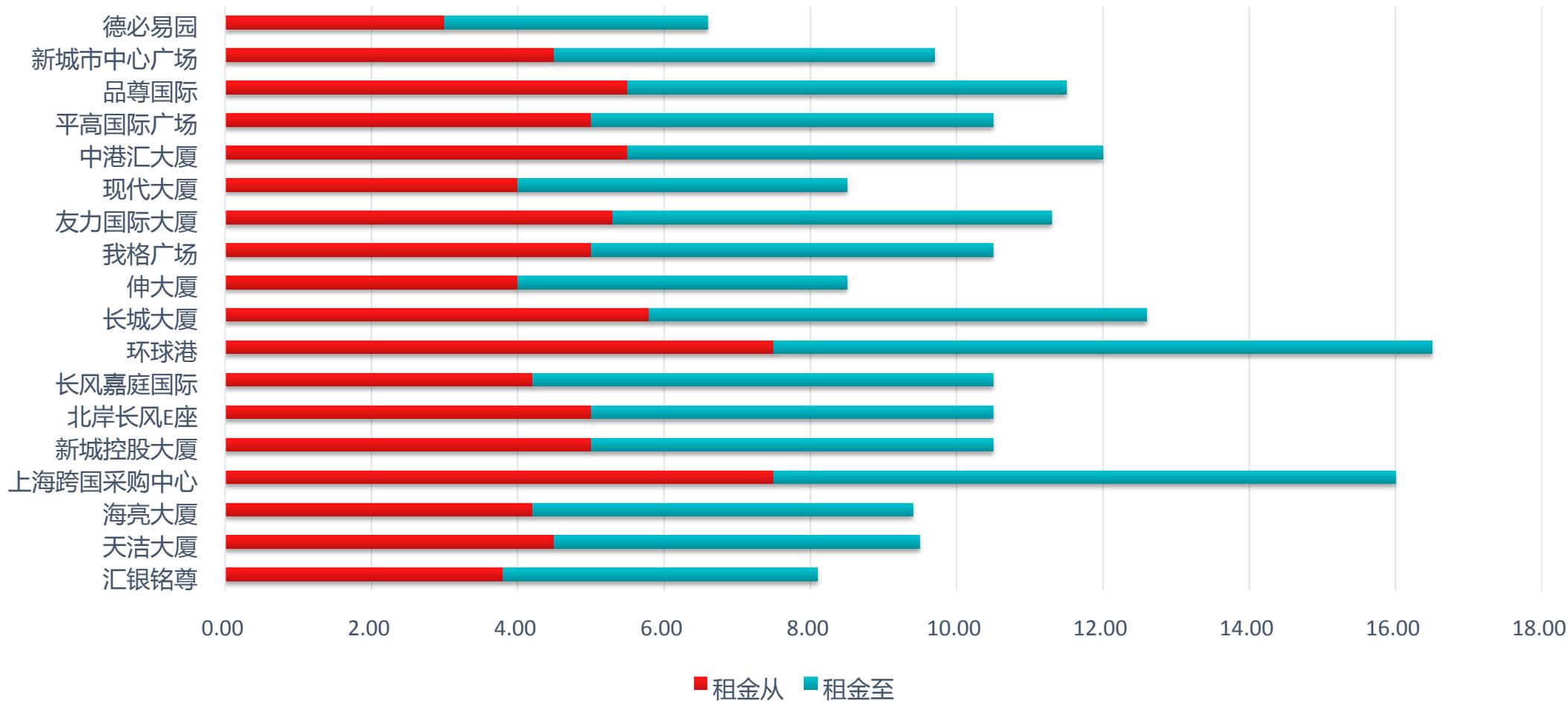
区域市场（普陀）

Regional market

普陀				
板块	楼宇名称	空置率	成交租金	
			从	至
长风	汇银铭尊	0%	3.80	4.30
	天洁大厦	15%	4.50	5.00
	海亮大厦	10%	4.20	5.20
	上海跨国采购中心	2%	7.50	8.50
	新城控股大厦	5%	5.00	5.50
	北岸长风E座	8%	5.00	5.50
	长风嘉庭国际	70%	4.20	6.30
曹阳	环球港	10%	7.50	9.00
	长城大厦	15%	5.80	6.80
	伸大厦	0%	4.00	4.50
	我格广场	5%	5.00	5.50
长寿	友力国际大厦	20%	5.30	6.00
	现代大厦	0%	4.00	4.50
	中港汇大厦	7%	5.50	6.50
	平高国际广场	20%	5.00	5.50
真如	品尊国际	18%	5.50	6.00
	新城市中心广场	6%	4.50	5.20
甘泉	德必易园	73%	3.00	3.60

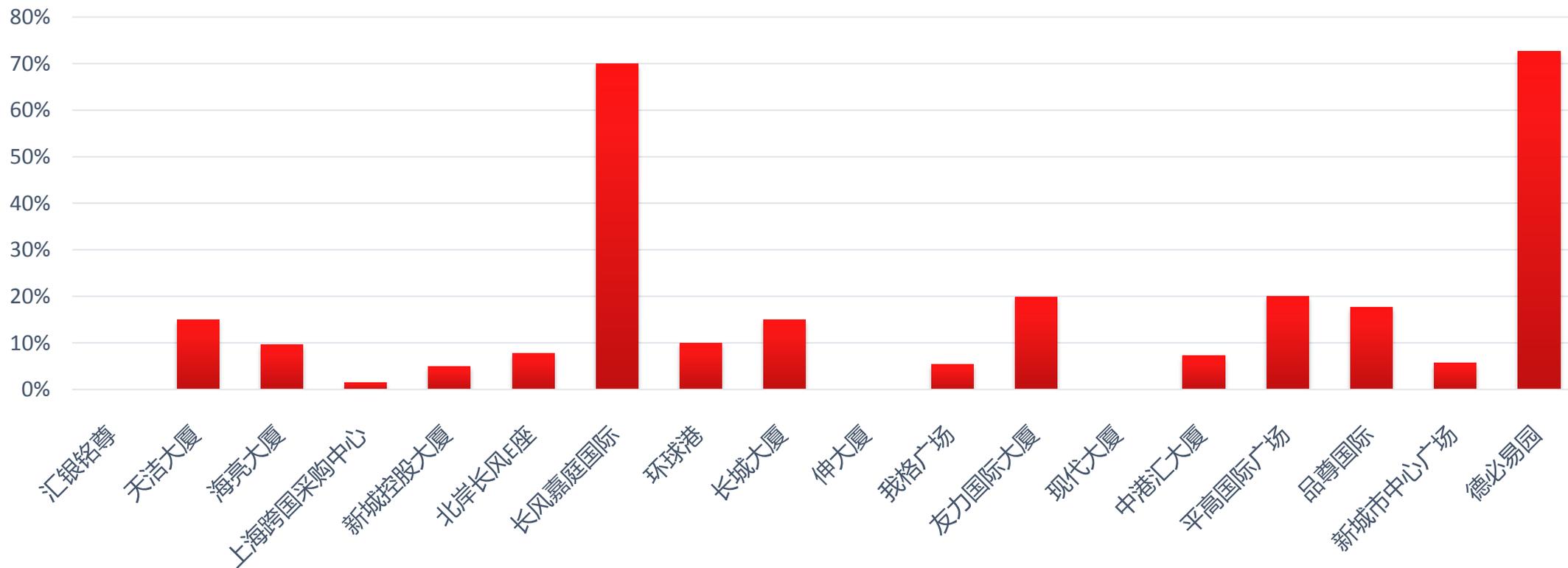


普陀区租金监测（2017.10）



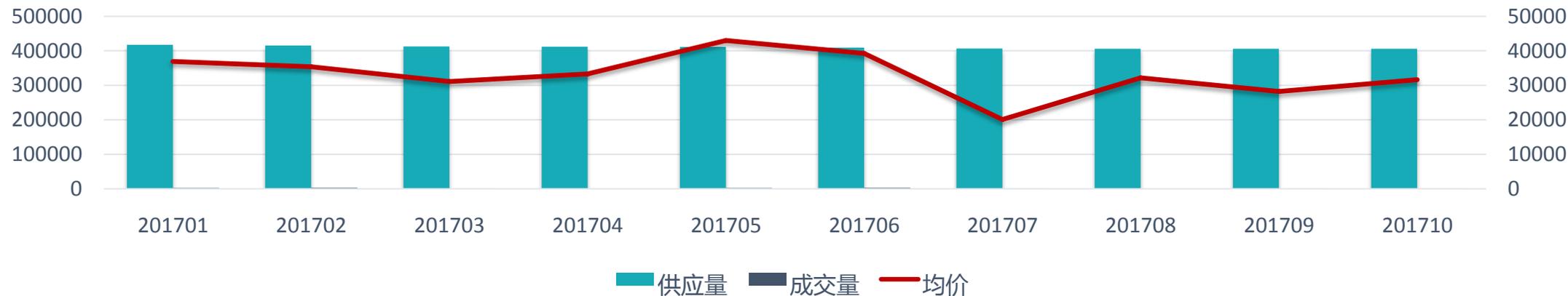


普陀区空置率监测（2017.10）

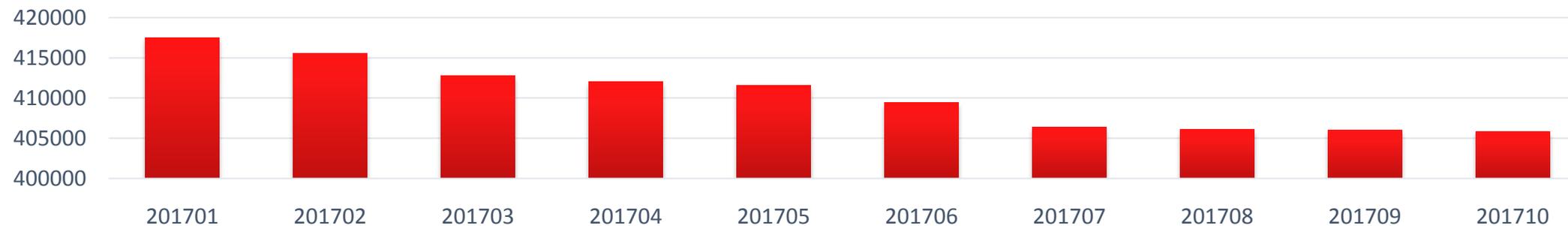




2017年1~10月普陀区办公供求趋势



2017年1~10月普陀区办公存量趋势





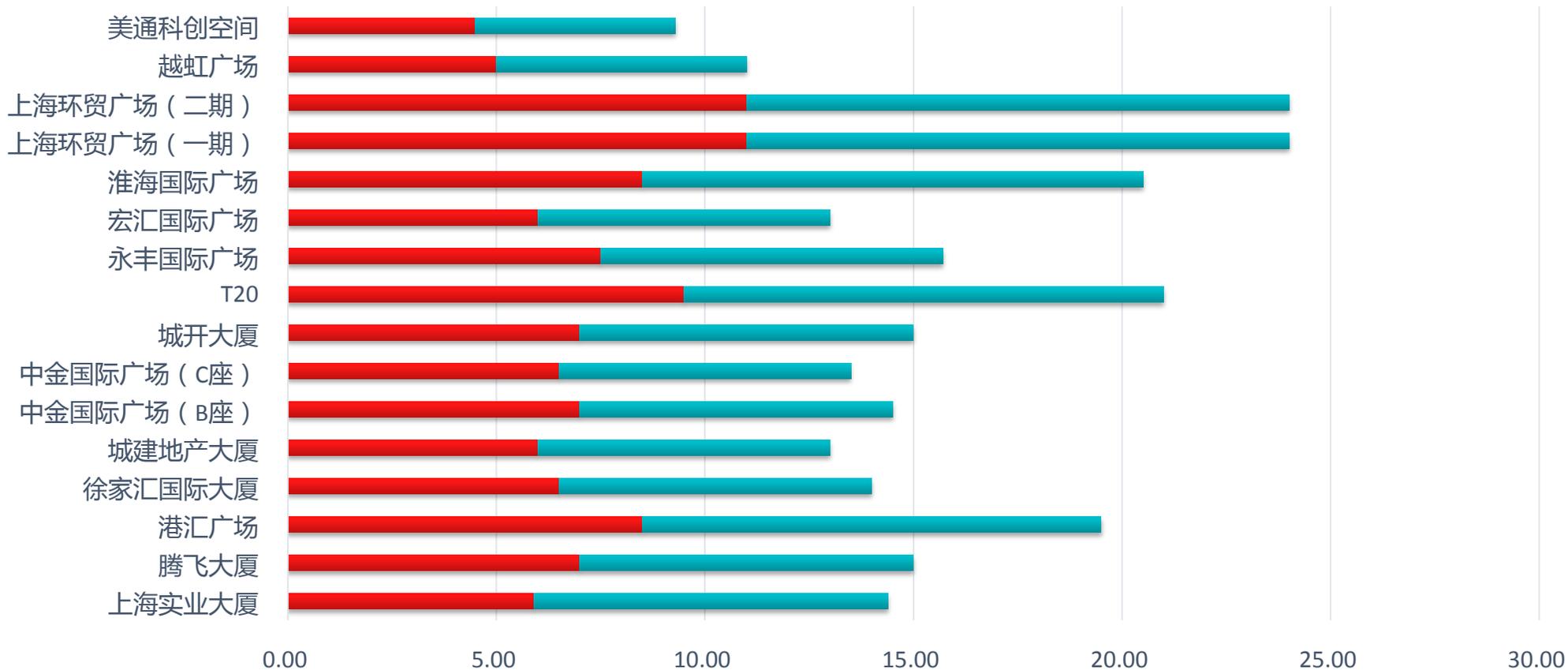
区域市场（徐汇）

Regional market

徐汇				
板块	楼宇名称	空置率	成交租金	
			从	至
徐家汇	上海实业大厦	1%	5.90	8.50
	腾飞大厦	9%	7.00	8.00
	港汇广场	8%	8.50	11.0
	徐家汇国际大厦	8%	6.50	7.50
	城建地产大厦	自用	6.00	7.00
	中金国际广场（B座）	0%	7.00	7.50
	中金国际广场（C座）	0%	6.50	7.00
	城开大厦	15%	7.00	8.00
	T20	0%	9.50	11.5
	永丰国际广场	3%	7.50	8.20
	宏汇国际广场	10%	6.00	7.00
淮海西路	淮海国际广场	8%	8.50	12.0
	上海环贸广场（一期）	5%	11.0	13.0
	上海环贸广场（二期）	5%	11.0	13.0
漕河泾	越虹广场	10%	5.00	6.00
	美通科创空间	0%	4.50	4.80



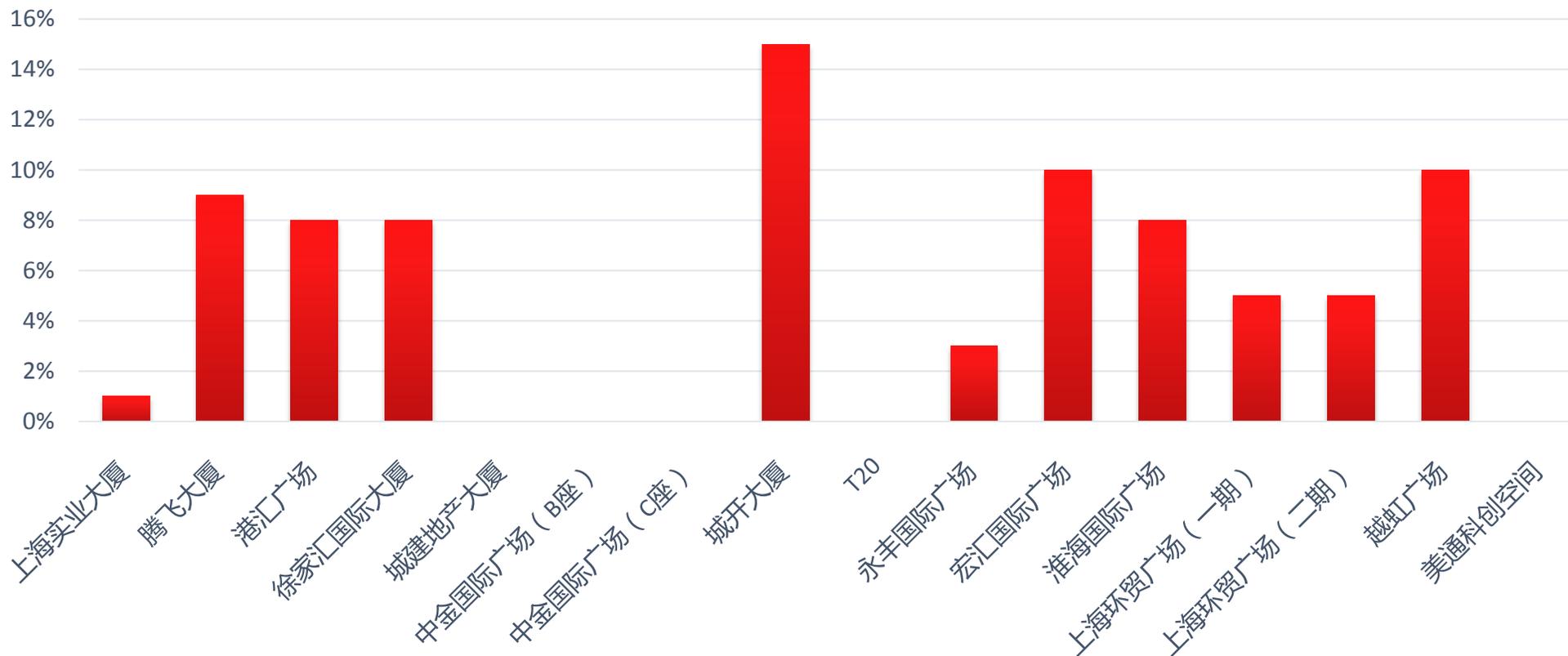
徐汇区租金监测（2017.10）



■ 租金从 ■ 租金至



徐汇区空置率监测（2017.10）

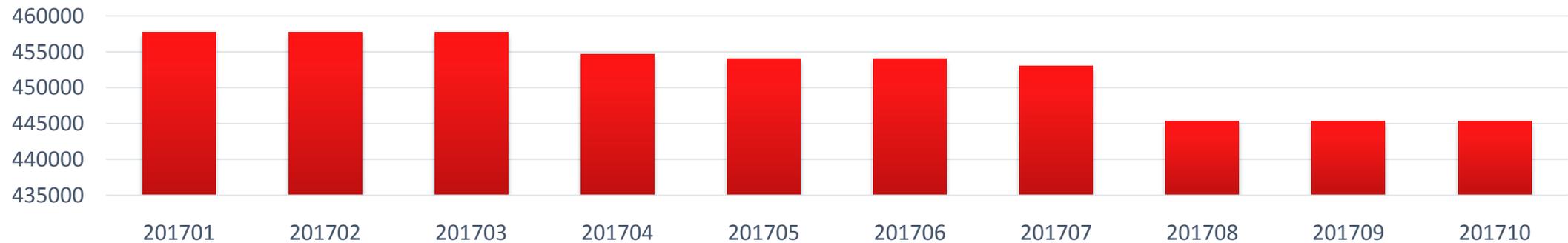




2017年1~10月徐汇区办公供求趋势



2017年1~10月徐汇区办公存量趋势



免责声明

本报告由Transmit研策部撰写，报告中所提供的信息均来自于TransmitCRM系统及国家统计局等，内容仅供参考。报告根据国际和行业通行的准则，以合法渠道获得，尽可能保证可靠、准确和完整，但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。

扫码获取更多资讯



THANK YOU!

transmit

transmit-sh.com 400 820 3370 T: 6386 6102 F: 5351 0447