



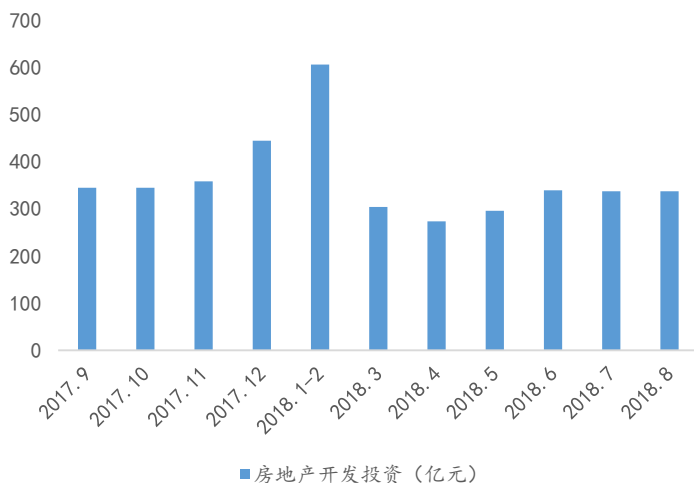
SHANGHAI · CHINA

写字楼市场简报

2018年9月

宏观经济

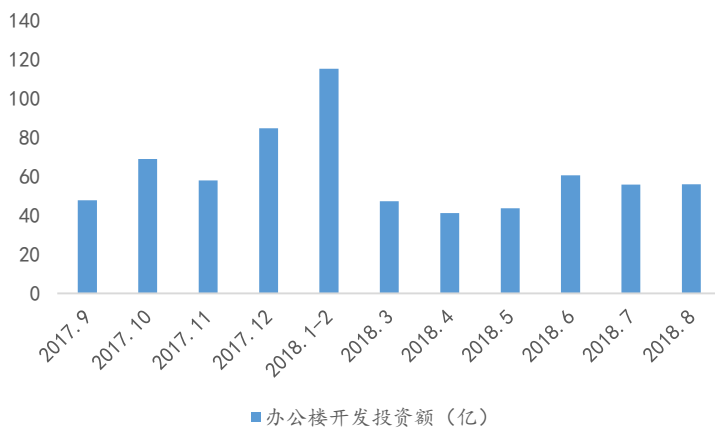
近12个月全市房地产开发投资情况



8月全市房地产开发投资总额337.17亿，同比增长9.8%；

累计至8月全市2018年房地产开发投资总额达2491.14亿元，比去年同期增长5.3%，当前增长态势平衡；

近12个月全市办公楼开发投资情况



全市办公楼开发投资8月共计55.91亿元，同比增长10.8%，年度累积投资额达419.18亿，比去年同期增长9.5%，就开发投资额比重而言，办公楼开发投资比重呈上升态势。

市场资讯

多重融资渠道受阻，四季度房企普遍面临融资困境

A股上市无望，中小企业被迫赴港上市融资，以解“燃眉之急”

美的置业28日公开招股，拟发行1.8亿股，发行价17.9港元/股，预计10月11日上市。今年以来，内地中小房企赴港上市的案例愈发密集。仅最近一个月内，就有河南的恒达集团（H00524.HK）、南京的银城国际、杭州的德信中国（H01015.HK）在香港联交所披露招股书。据统计，除去上述4家房企，年内申请港股上市的8家内地房企中，仅弘阳地产（1996.HK）在7月挂牌上市；大发地产（6111.HK）于4月26日披露招股书后无具体进展；恒达集团已是第三次到香港申请IPO；万城控股（H00925.HK）则是7月3日向港交所提交招股书。

近期内地多家中等规模房企扎堆赴港上市，且这一趋势愈加明显。在内地房地产行业面临严格监管、房企融资渠道收紧、A股上市几无可能的背景下，企业谋求港股融资可解“燃眉之急”。然而香港资本市场对地产企业估值并不乐观，中小房企此举或可形容为“割肉续命”，并且预计接下来内地房地产市场将会迎来更加剧烈的重组兼并。

“取消预售制”传闻再起 房企三成资金或受影响

9月21日，有媒体报道称，广东省房地产行业协会有当天向各副会长单位下发《关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知》，这一消息引发市场的广泛讨论，尽管尚无定论，但其实市场早就有类似的尝试。

根据国家统计局的数据，今年前8月，房地产开发企业到位资金106682亿元。其中，定金及预收款35447亿元，占比33%。这部分资金来源正是由于预售制度所致。换言之，如果取消预售制度，房企三成以上的资金来源将受到影响。

华侨城（亚洲）入股禹洲背后：解决融资难题

正面临负债上升尴尬的禹洲地产（01628.HK）迎来了央企援军。8月31日，禹洲地产发布公告称，华侨城（亚洲）全资附属公司华昌国际以18.24亿港元（约合人民币15.84亿元）认购禹洲地产增发的4.6亿股，占禹洲地产扩大后总股本的9.9%，原大股东林龙安夫妇持股份额将由62.15%降至56%，华侨城（亚洲）将成为禹洲地产第二大股东。

不过，国资背景进入的利好并未如禹洲地产所期待的那样及时释放。就在禹洲地产董事局主席林龙安向一众媒体展望华侨城（亚洲）入股前景的当天（9月3日），禹洲地产股价大跌8.39%，收盘报3.82港元，这也是其自8月24日半年报公布以来的最低股价。

市场资讯

调控不断升级、去杠杆持续推进，市场降温，万科领衔高呼“活下去是最终目标”，业内共识房地产市场进入转换周期

2018年中秋小长假，各地楼市平淡如常，“金九”并未发力。中原地产研究中心统计数据显示，小长假前两日，北京市新建商品住宅签约180套，二手房62套，与7至8月平均水平基本持平。较2016年同期的422套和280套，分别同比下调57%和78%。除了北京以外，其他城市房地产市场也表现平平。以上海9月楼市为例，虽然供应明显增加，但销售动能却进一步削弱。9月14日至9月20日的一周内，上海新房供应达14.3203万平方米，环比增长34.18%。但从成交来看，却较前一周微降0.94%。

对于楼市降温，开发商已提前做出反应。目前，多个一线及热点城市的新房市场出现降价促销，包括恒大、碧桂园、万科等大型地产商都在加紧出货。

日前，万科董事会主席郁亮的内部讲话也透露出市场现状。郁亮指出，当前南方区域的回款压力比较大，这不是因为南方区域做得不好，而是因为率先感受到了市场及行业变化。“转折点实实在在到来了。”郁亮表示，目前集团要做的第一件事，就是战略研讨，以“活下去”为最终目标。



融资难、融资成本高，加之偿债高峰的来临，不少房企已切身感受到生存压力。四季度为快速回笼资金，保障企业各项业务顺利开展，房企降价促销情况势必更为普遍，房企新一轮“洗牌”已然开始。

土地市场

中海中环联合体93.99亿摘得真如副中心核心区4幅地块，含约6.3万方办公真如E03-03商办地块即将推出，真如副中心再添230米地标建筑

9月21日，普陀一举挂牌了四幅经营性地块，起拍总价合计94亿元，而四幅地块均隶属于上海市区著名的城中村改造项目——红旗村。

10月11日下午，上海市中心真如4幅超白金地块公开出让，最终中海中环联合体以93.99亿元总价全部收入囊中。4幅地块总用地面积近7万 m^2 ，规划地上建筑面积达22.8万 m^2 ，将开发集高级写字楼、商场、住宅于一体的上海新地标。



地块名称	地块公告号	土地用途	当前交易环节	当前交易状态	出让方式	出让面积 (m ²)	起始价/报价起始价 (万元)
普陀区真如社区W060802单元F04-05地块 (“城中村”改...)	201813604	商办	获取出让文件租...	交易中	挂牌	8579.7	78950.0
普陀区石泉社区W060401单元A07A-04 (“城中村”改...)	201813603	普通商品房...	获取出让文件租...	交易中	挂牌	23122.1	293013.0
普陀区石泉社区W060401单元A06-04地块 (“城中村”改...)	201813602	住办	获取出让文件租...	交易中	挂牌	23391.8	374071.0
普陀区石泉社区W060401单元A11A-01地块 (“城中村”改...)	201813601	普通商品房...	获取出让文件租...	交易中	挂牌	14904.1	193902.0

出让文件显示，4幅地块中1幅为商办用地，1幅为住宅80%办公20%混合用地，2幅为纯住宅用地，住宅总规模达16万 m^2 ，



此外，与本次出让的4幅地块仅一街之隔的真如E03-03地块也已完成招拍挂用地审批，为办公、商场用途，地上建筑面积超过29万 m^2 ，将建设高达230米的地标建筑，与李嘉诚真如综合体共同组成真如全新的天际线，并构成真如的商业核心与上海新的城市中心。

全市销售市场

供应：

全市办公销售市场9月共计新增供应约27万方，供应区域相对集中于外围郊区，其中外郊环供应面积占比达78%；

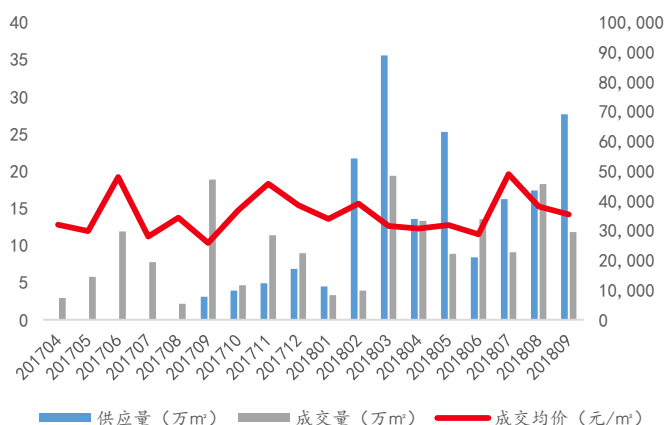
成交：

9月全市办公成交总量约12万方，环比降幅超过35%；成交均价环比小幅下降7%至35,444元/m²；

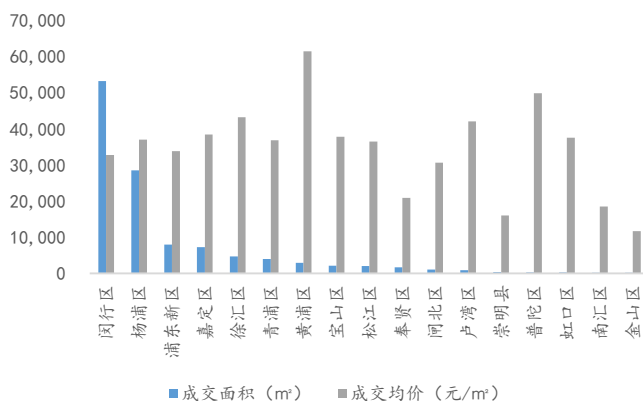
存量：

截止上月末全市办公总存量715万方，受9月供应激增影响，全市存量突破710万方，创近18个月新高。

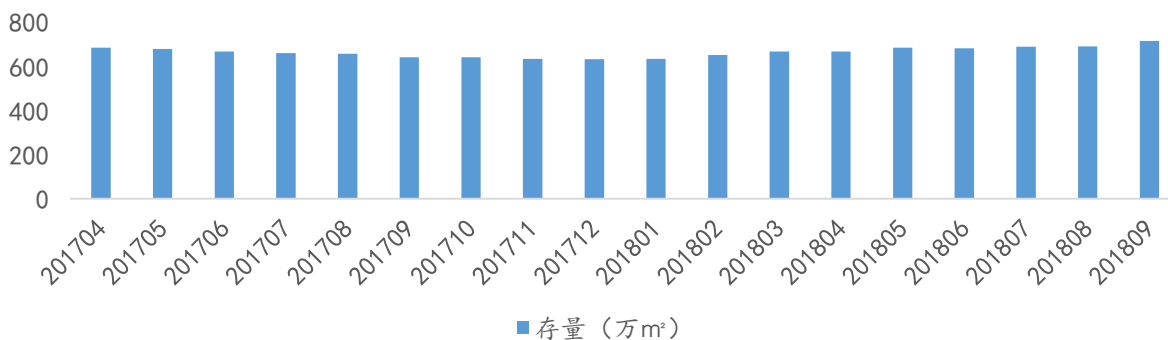
近18个月全市办公成交量价趋势



2018年9月全市各区县办公成交量价



近18个月全市办公市场存量变化趋势

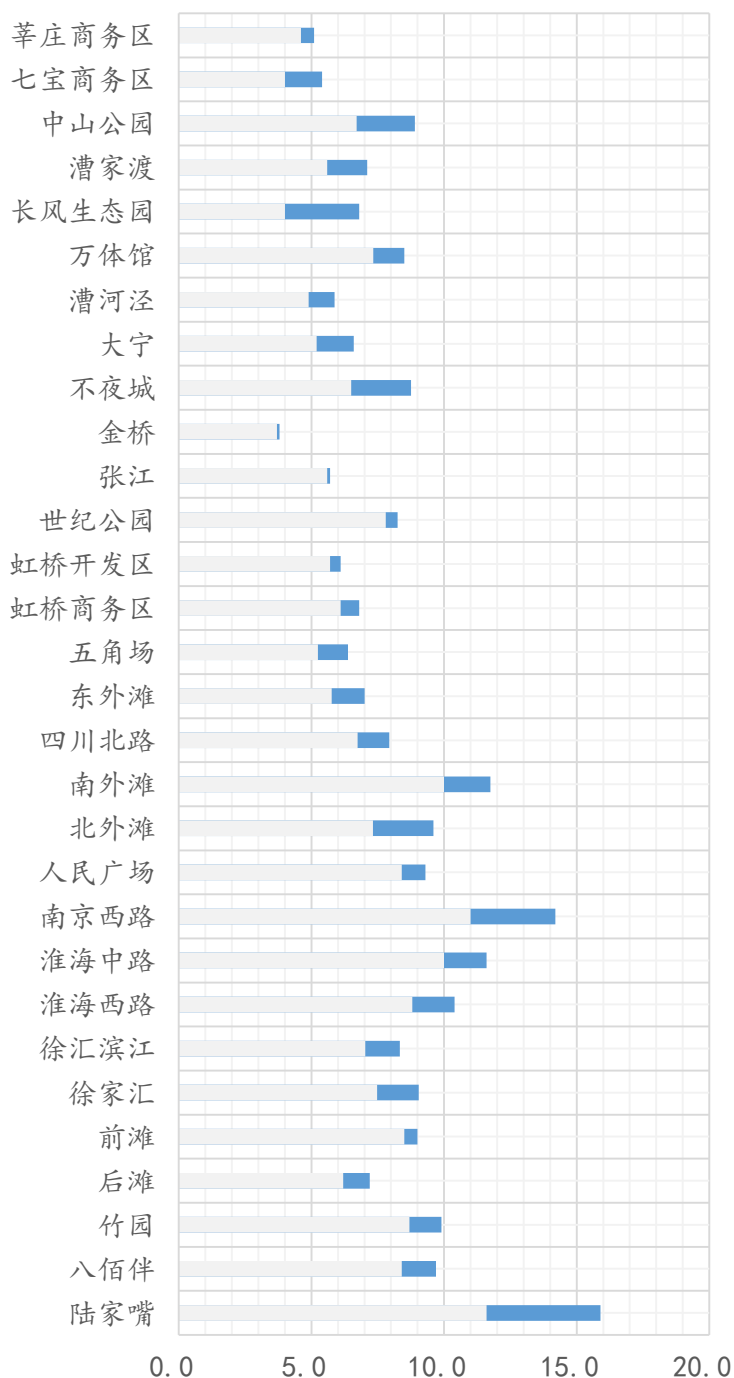


全市租赁市场

9月整体市场租金报价较上月有略微上浮，主要为部分核心区个别项目报价微调，非核心区基本无变化。

9月全市写字楼项目平均报价7.0-8.4元/m²/天；其中核心区平均报价9.5-11.5元/m²/天；非核心区平均报价6.0-7.2元/m²/天；

2018年9月全市主要商务区写字楼租金报价



全市租赁市场

近期成交案例

序号	项目名称	板块	客户名称
1	保得绿地三期J楼	东外滩	东方日升
2	徐汇万科I期	上海南站	德希尼
3	国正中心	五角场	悦人文化传媒
4	中航天盛	五角场	野火科技
5	白玉兰广场	北外滩	建工投资
6	白玉兰广场	北外滩	中润国际
7	白玉兰广场	北外滩	大新银行
8	虹桥汇	虹桥商务区	金投置地
9	由由世纪	竹园	证券通科技
10	徐汇万科二期	上海南站	卡路里信息科技
11	国正中心	五角场	中建八局其中一个分公司
12	宏伊国际广场	南京东路	民贝（上海）投资管理有限公司
13	宏伊国际广场	南京东路	上海乐响网络科技有限公司
14	宏伊国际广场	南京东路	北京汉能薄膜太阳能电力工程有限公司

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

9月杨浦区办公市场无新增供应；

成交：

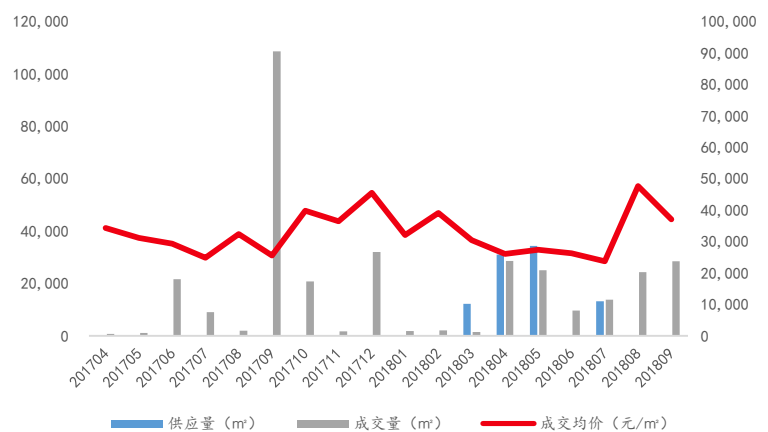
全区9月共计成交28,472 m²，均价37,007元/m²；

成交项目主要集中在中外环区域，新江湾城板块创智国际广场及泰宝公爵府；

存量：

杨浦区整体存量处于持续降低态势，截止上月末库存总量为58万方，18月以来首次低于60万方。

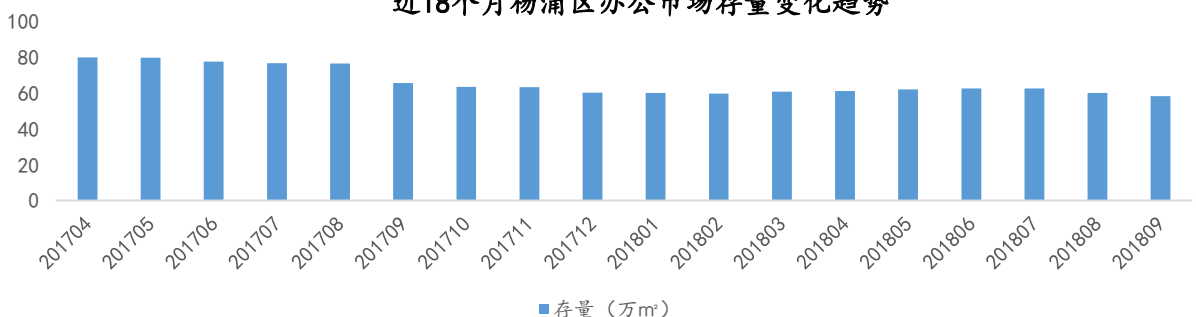
近18个月杨浦区办公成交量价趋势



2018年9月杨浦区办公成交项目量价

序号	项目名称	环线	板块	成交面积 (m ²)	套数	均价 (元/m ²)
1	创智国际广场	中外环	新江湾城	17,363	48	38,263
2	泰宝公爵府	中外环	新江湾城	8,617	7	39,348
3	龙泽大厦	内环内	东外滩	1,548	14	10,584
4	文通国际广场	内中环	东外滩	608	1	31,760
5	海尚大厦	内环内	东外滩	170	1	54,500
6	新江湾Office Plus	中外环	新江湾城	166	1	31,780

近18个月杨浦区办公市场存量变化趋势



区域市场（杨浦）

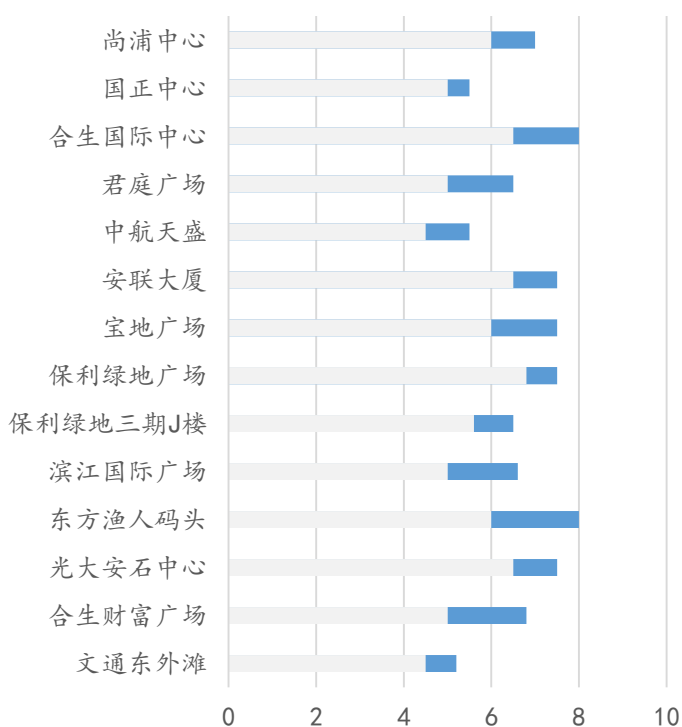
租赁市场

从租金报价来看，与8月相比9月杨浦市场各项目均无明显变化；空置率与8月持平

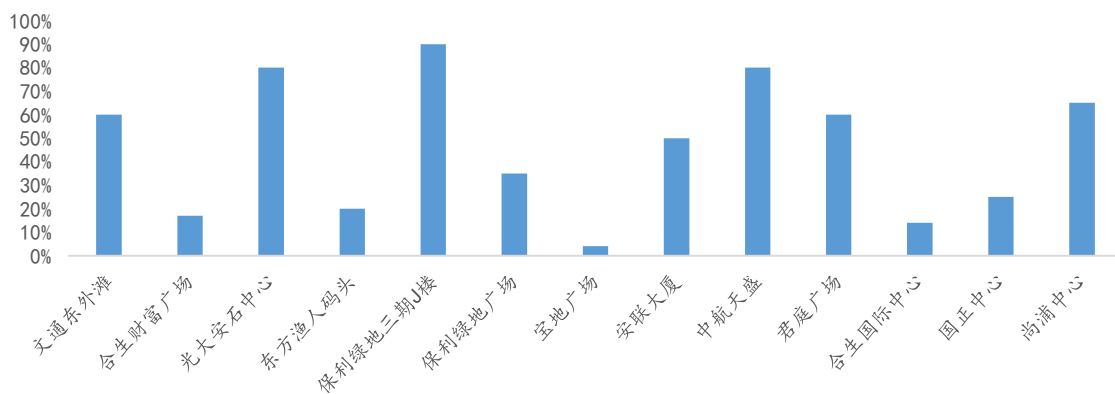
9月杨浦区主要写字楼平均报价5.60-6.86元/m²/天，实际成交均价约5.3-6.1元/m²/天，平均空置率46%；

从监测项目情况来看，东外滩板块文通东外滩、光大安石中心、保利绿地三期；新江湾城板块中航天盛、君庭广场空置率均高于50%。

2018年9月杨浦区主要写字楼租金报价



2018年9月杨浦区主要写字楼空置率

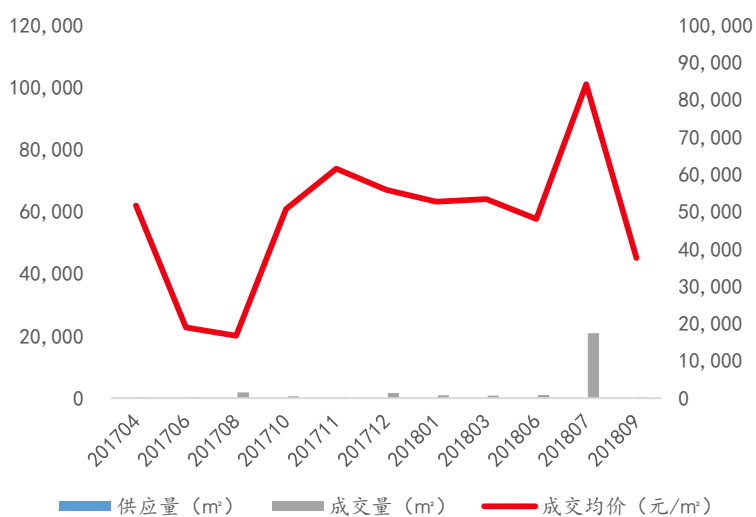


区域市场（虹口）

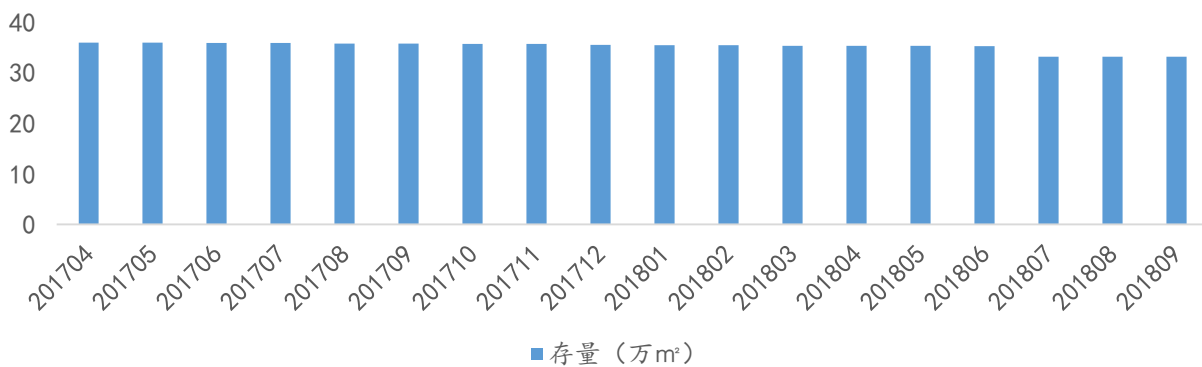
销售市场

9月虹口区无供应；
仅世纪企业中心成交272
m²，成交均价37,532元/
m²。

近18个月虹口区办公成交量价趋势



近18个月虹口区办公市场存量变化趋势



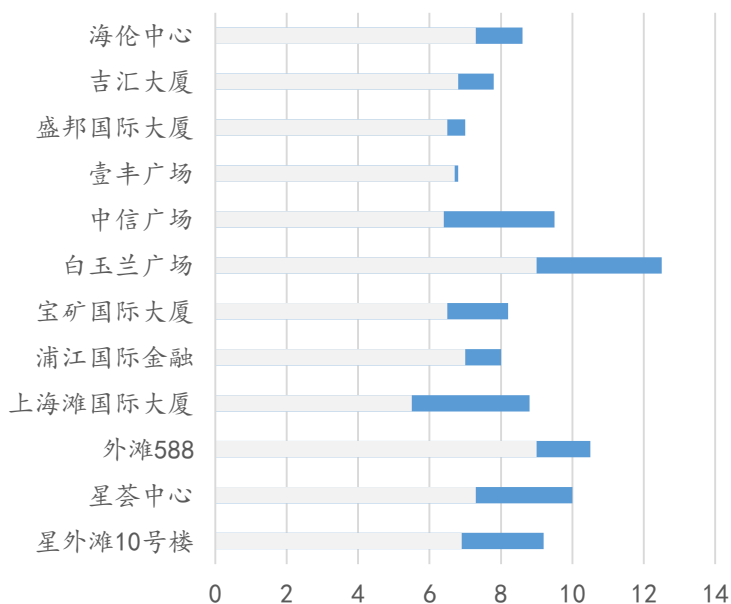
区域市场（虹口）

租赁市场

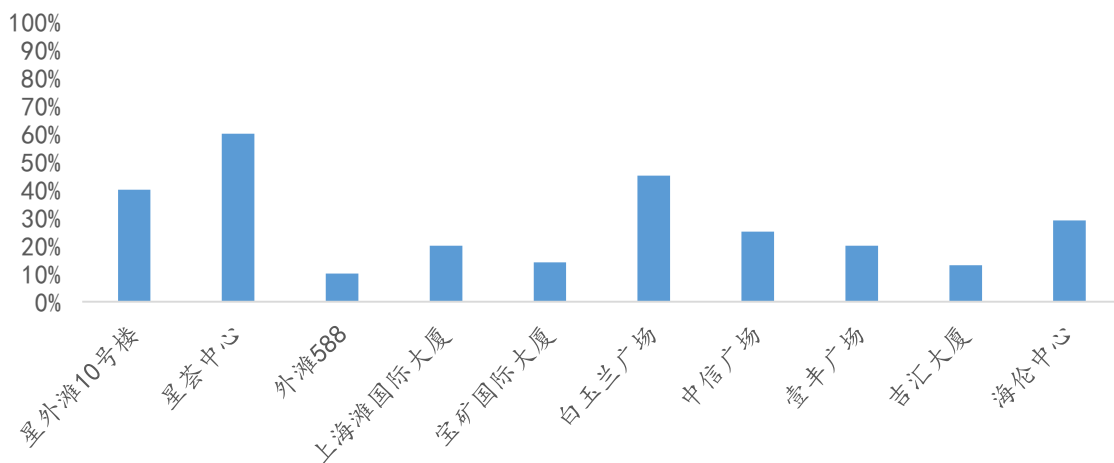
9月虹口区域市场报价及空置率基本与8月持平；实际各项目通过装免期等其他方式实现变相降价以抢夺客户的状况愈演愈烈。

虹口区主要写字楼9月平均租金报价7.07-8.91元/m²/天，实际成交均价6.33-8.13元/m²/天；主要写字楼平均空置率约28%。

2018年9月虹口区主要写字楼租金报价



2018年9月虹口区主要写字楼空置率



区域市场（徐汇）

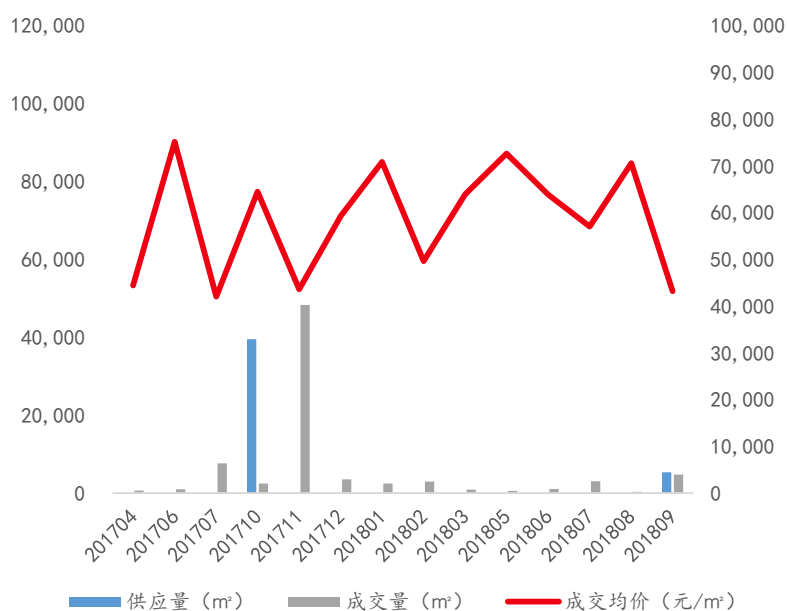
销售市场

9月徐家汇板块鑫汇商务大楼新增5,342m²供应；

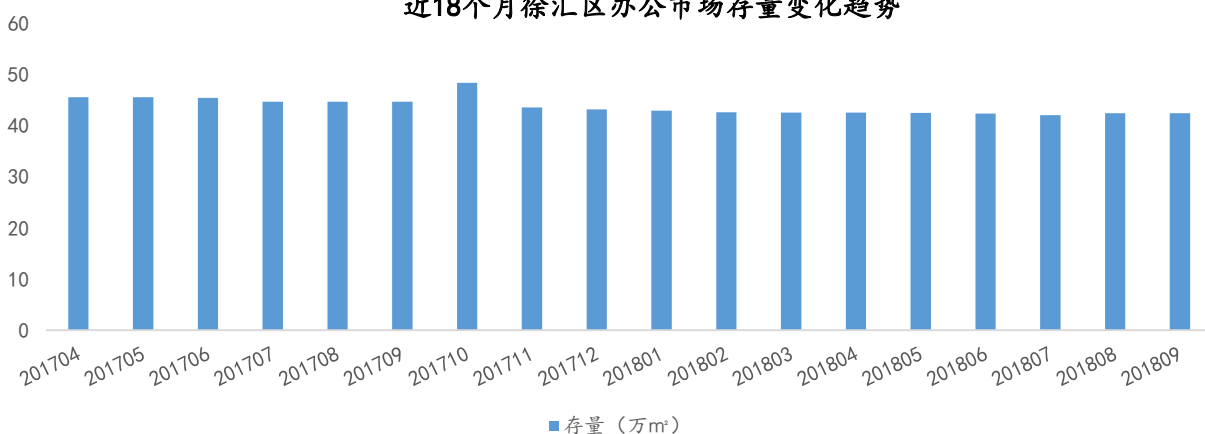
成交方面共计2个项目（徐汇万科中心、建工汇豪商务广场）合计成交4,740m²，成交均价43,201元/m²；

总存量约42万方，与上月基本持平。

近18个月徐汇区办公成交量价趋势



近18个月徐汇区办公市场存量变化趋势



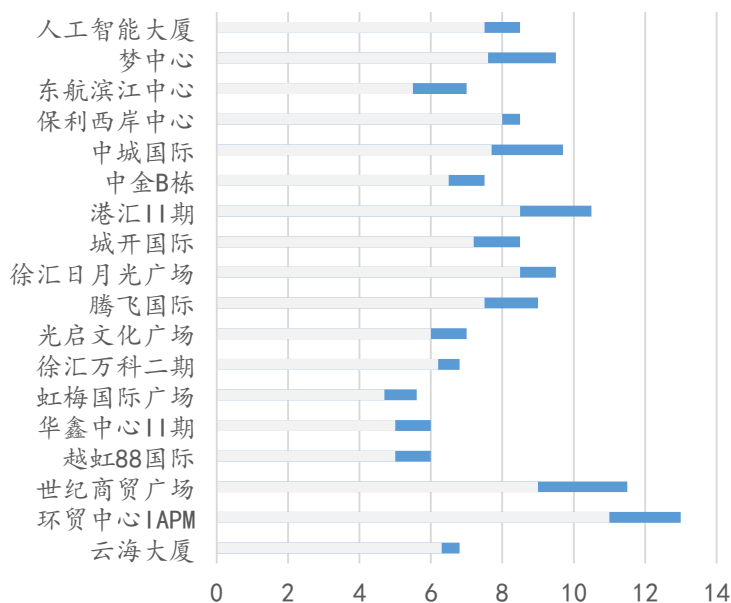
区域市场（徐汇）

租赁市场

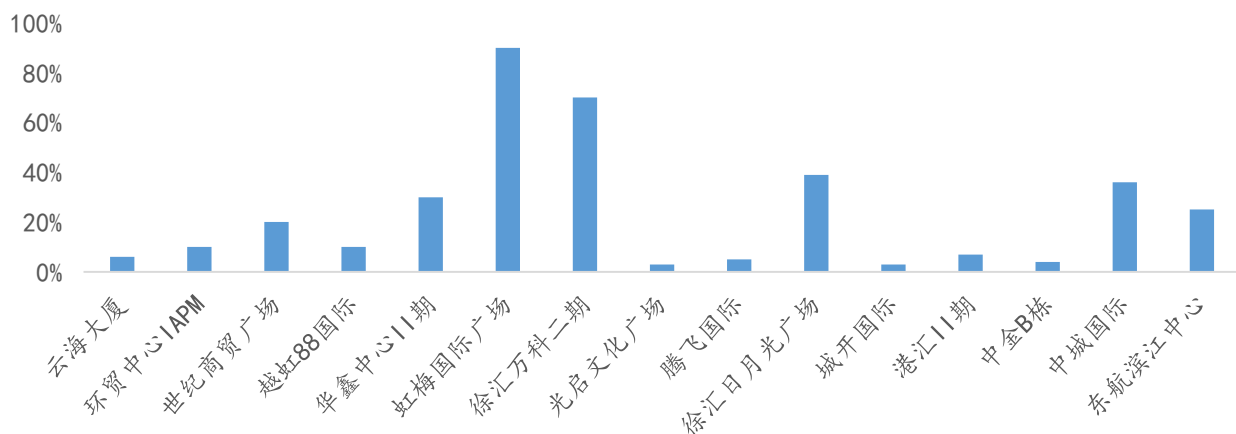
主要项目在租金报价及空置率上基本与8月持平

9月徐汇区主要写字楼平均报价7.09-8.38元/m²/天，成交均价6.85-8.03元/m²/天，平均空置率24%。

2018年9月徐汇区主要写字楼租金报价



2018年9月徐汇区主要写字楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

9月闵行办公新增供应34,777 m²（其中华漕板块中骏广场30,528 m²，马桥板块卓越雅苑4,249m²）；

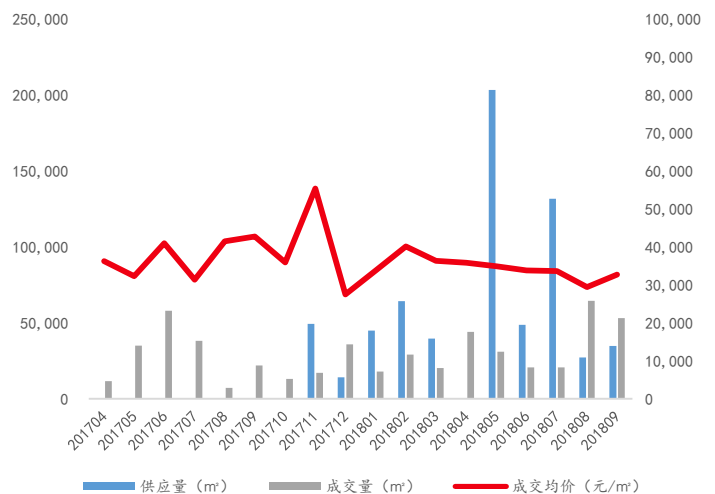
成交：

成交面积53,151 m²，成交量持续集中在大虹桥区域内的华漕板块，区域月度成交均价37,732元/m²较之8月略有上浮；

存量：

存量截止9月底共计约115万方，基本与8月持平。

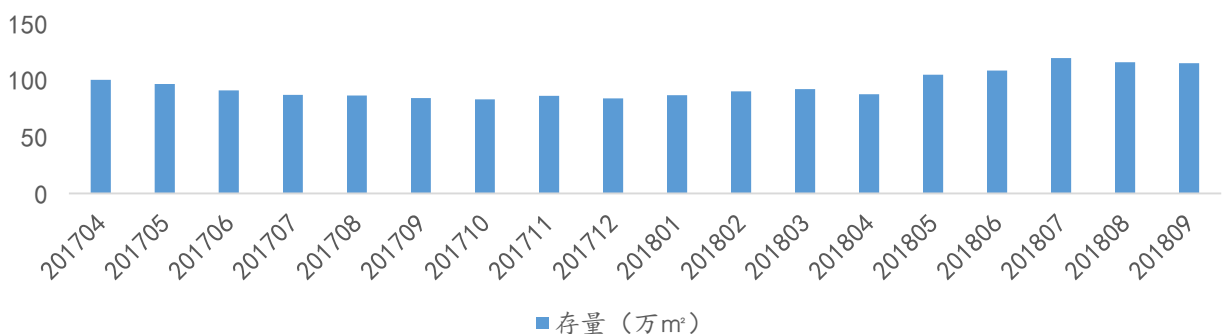
近18个月闵行区办公成交量价趋势



闵行区2018年9月办公成交TOP3（按面积）

序号	项目名称	板块	交易面积 (m ²)	平均价 (元/m ²)
1	上海中骏广场	华漕板块	30,528	28,002
2	虹桥富力悦都	华漕板块	10,316	48,296
3	美道商务广场	华漕板块	4,546	28,143

近18个月闵行区办公市场存量变化趋势



区域市场（闵行）

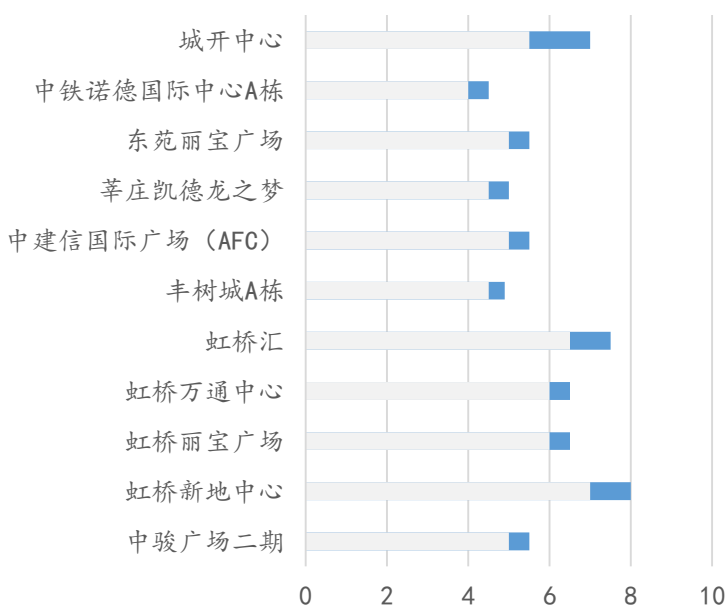
租赁市场

租金报价基本持平，个别项目空置率有所上升

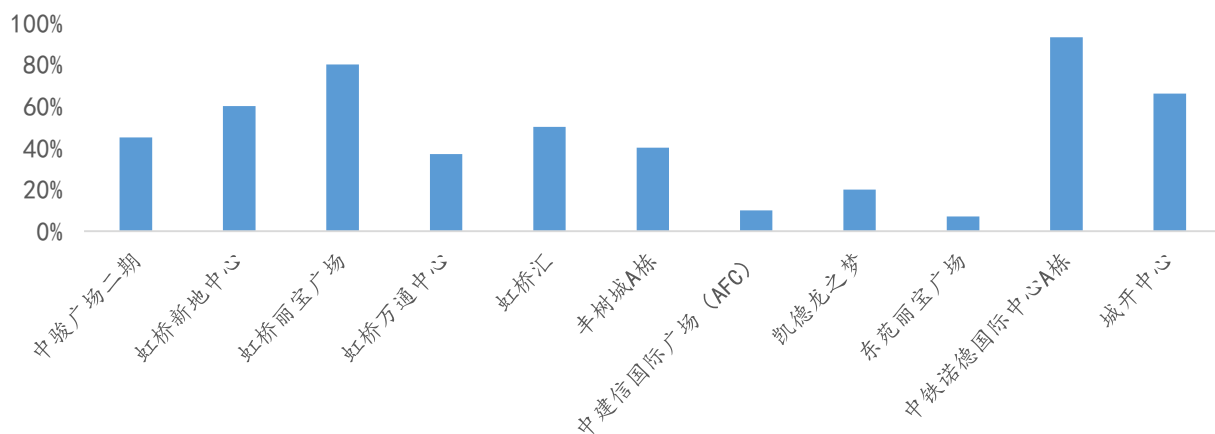
闵行区主要写字楼9月平均租金报价5.36-6.03元/m²/天，平均空置率46%；

从监测数据来看，9月空置率上浮主要项目为虹桥丽宝广场及莘庄板块中铁诺德国际中心，其中中铁诺德为上季度入市新项目，就目前情况来看招商速度极为不理想，截止9月末去化率不足10%。

2018年9月闵行区主要写字楼租金报价



2018年9月闵行区主要写字楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

9月浦东办公市场新增供应154,051 m²（其中外高桥森兰美伦141,700 m²、洋泾万丰大厦12,350 m²）；

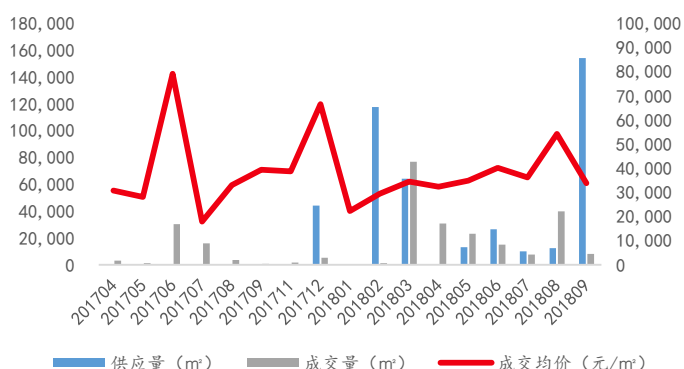
成交：

成交面积共计8,002 m²，成交项目相对分散，9月成交价格回归至33,769元/m²；

存量：

受大批量新增供应影响，截止月末浦东区办公存量增至136万方。

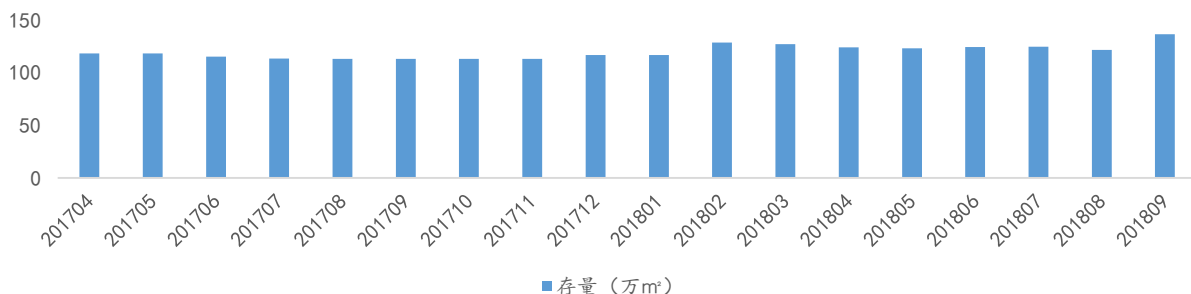
近18个月浦东新区办公成交量价趋势



2018年9月浦东办公市场成交项目

序号	项目名称	环线	板块	交易面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	星月金融湾	中外环	北蔡	2,853	30,600
2	天安万科御河企业公馆	内中环	北蔡	2,225	37,447
3	远洋财富中心	中外环	外高桥	1,338	30,765
4	银亿诚品大厦	内中环	浦东世博	1,131	40,431
5	中新传媒大厦	中外环	金桥	248	22,378
6	森兰美伦	外郊环	外高桥	208	34,545

近18个月浦东新区办公市场存量变化趋势



区域市场（浦东）

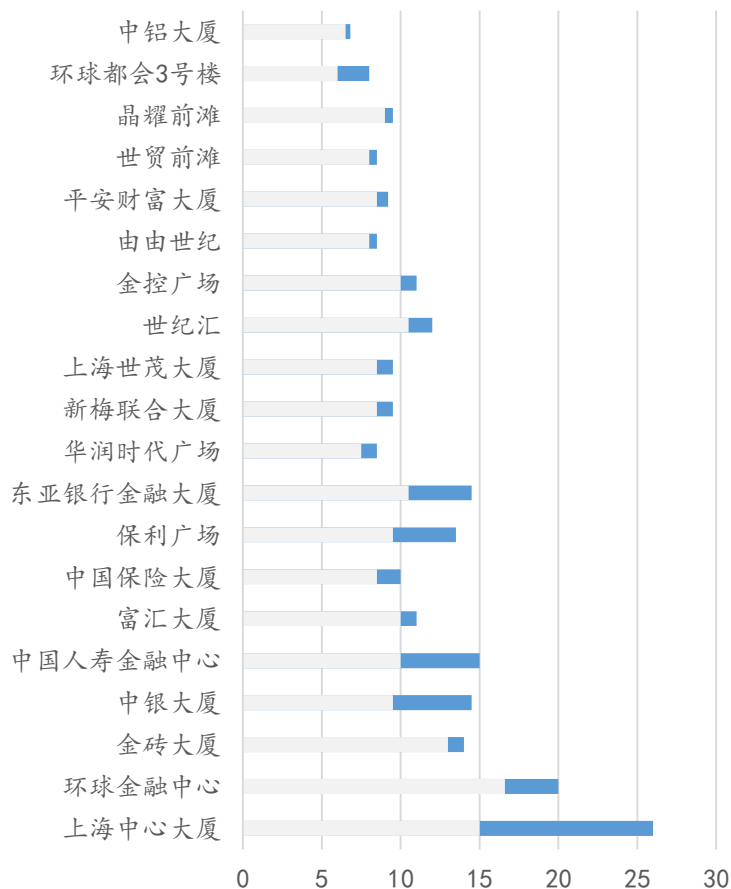
租赁市场

监测项目平均报价基本持平，空置率较8月稍有下降

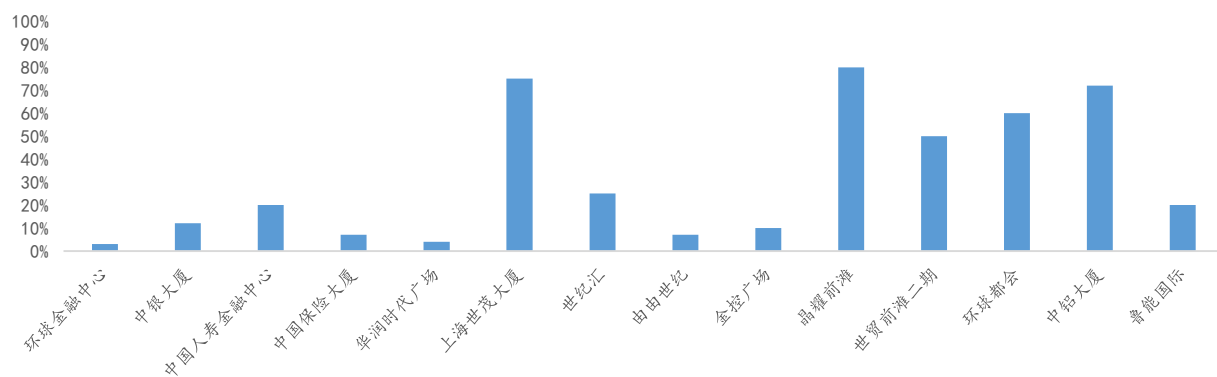
浦东主要写字楼9月平均租金报价9.68-11.97元/m²/天，实际成交均价9.28-11.35元/m²/天；

平均空置率环比下降6个百分点至31%，前滩及世博滨江板块作为浦东主要供应区域拉高了全区整体空置率。

2018年9月浦东新区主要写字楼租金报价



2018年9月浦东新区主要写字楼空置率



备注：浦东监测数据仅选取陆家嘴、八佰伴、竹园、前滩、世博滨江部分重点项目。

transmit

不动产全产业链方案解决专家

www.transmit-sh.com

Tel- 86 21 6386 6102

Room 2802 of Building A, China Overseas International Centre,
No.838 Huangpi Rd.(S), Shanghai



全斯美德官方微信