

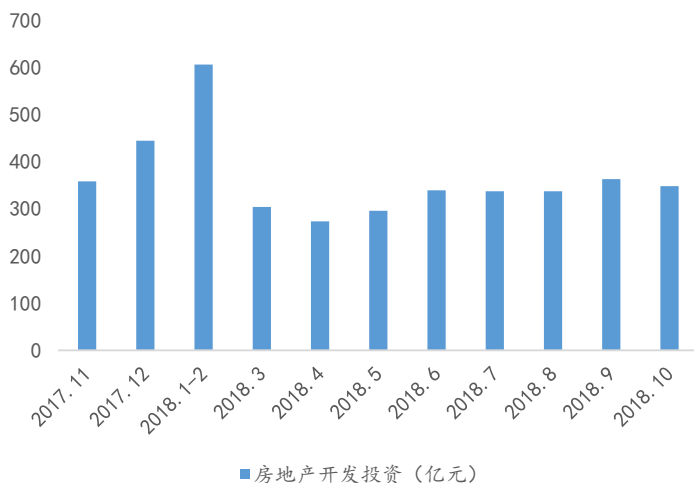
写字楼市场简报

2018年11月



宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况

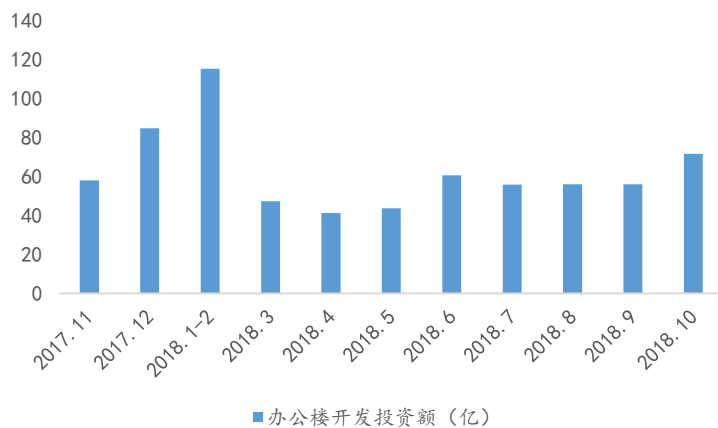


10月上海市房地产开发投资总额647.78亿元，同比增长0.9%；

累计至10月末全市2018年房地产开发投资总额达3,201.44亿元，比去年同期增长4.8%；

细分到物业类型，全市办公楼开发投资10月共计71.41亿元，同比增长3.6%，年度累积投资额达546.46亿元，比去年同期增长9.4%，其开发投资额增长态势高于行业整体水平。

近12个月全市办公楼开发投资情况



市场资讯

多地首套房贷利率回调，放款速度变快，年底前房贷利率或进入“平顶期”

央行公布统计数据显示，10月份住户部门贷款增加5636亿元同比多增约1100亿元，其中主要为按揭贷款的中长期贷款增加3730亿元，房贷贷款规模和额度都有所增加。目前部分地区房贷利率出现松动现象。例如，北京地区，首套利率普遍执行基准上浮10%，个别股份行首套按揭利率由上浮20%下调至上浮15%。广州地区，中国银行(3.590，-0.02，-0.55%)首套房贷利率从10月份开始，由上浮15%下调为上浮10%，且该地区四大行均执行首套房贷利率上浮10%。此外，深圳、佛山、杭州、南京、厦门、宁波等房市较热的城市也出现了不同程度的利率松动。

虽然部分城市出现房贷利率松动迹象，不过，全国房贷利率依然趋紧。融360发布的数据显示，10月份全国首套房贷款平均利率为5.71%，相当于基准利率1.165倍，较9月份环比上升0.18%；同比去年10月份首套房贷款平均利率5.30%，上升7.74%。值得注意的是，至今年10月份，首套房贷款利率已连续22个月出现上涨。

目前，部分银行按揭贷款利率高位回调，也有银行首套房贷款平均利率较上月持平，但放款速度有所加快。年关将近，银行房贷额度较为充足是利率下行的主要原因。政策框架内，房贷市场的治理趋严并未改变，短期内大幅下调首套房贷利率的可能性较小，楼市调控继续保持稳定。

根据当前房贷市场供需格局演化，年底前房贷利率有可能进入一个“平顶期”，即进一步上行的动力削弱。主要源于当前房价仍驻扎在高位，金融防风险、稳杠杆的目标并未改变。目前监管层正致力于通过各类政策工具打通“宽货币”向实体经济“宽信用”的传导渠道，降息的迫切性不高，通过启动房地产市场来“稳增长”的可能性很低。

从后续趋势看，若是2019年有提振消费和稳定经济等政策出台，那么房贷政策会不断趋于宽松，房贷贷款的额度和规模会有所增加。但是这并不意味着房贷利率会继续下调，毕竟当前利率在历史上还是偏低位的。

市场资讯

佳兆业物业港股上市破发 房企现分拆上市热潮

12月6日，佳兆业物业集团有限公司（02168.HK，以下简称佳兆业物业）正式于香港交易所主板挂牌上市，这是继佳兆业集团控股（01638.HK）后，佳兆业自主孵化的又一港股上市平台，这也是今年内地第4家在港交所主板上市的物业公司。在其之后，旭辉控股旗下物业管理公司永升生活服务管理公司，计划于本周内完成招股，并于12月17日登陆香港主板。

佳兆业物业在港交所上市交易当日，股价低开 after 有所回弹，以低位震荡为主，全日收报9.24港元，较上市价9.38港元低出约1.49%，最新总市值12.94亿港元。佳兆业物业本次香港IPO净筹资2.594亿港元。佳兆业物业破发或与整体大市不景气有关，当日港股市场上的物业股均以下跌报收，彩生活、中海物业、新城悦跌幅超过3%。

今年以来，房企再度掀起分拆物业上市的热潮。虽然佳兆业物业昨日受大盘整体不景气影响，上市首日即破发，不过今年上市的物业股多数表现不错，整体跑赢大盘，甚至有的市值超过了其母公司。今年以来恒生指数下跌12.58%，而物业股多数录得涨幅。6月19日上市的碧桂园服务、

的新城悦今年以来分别涨约28%、16%和13%。中海物业和绿城服务今年也录得涨幅。有意思的是，有的物业股市值甚至超过了母公司市值。截至12月6日收盘，绿城服务的市值为176亿港元，而其母公司绿城中国的市值仅为130亿港元；彩生活的市值约为56亿港元，而其母公司花样年控股的市值为54亿港元。

在当前资本市场环境下，出现了非房地产主业公司通过出售项目股权去地产化的现象，而以房地产为主业的企业也通过各种途径去地产化，将旗下物业拆分上市，使其成为新的稳定业绩来源便是其中一种途径。

物业公司上市一方面可以规范公司运营与管理、获得资金支持，提升企业的运营服务能力；另一方面分拆上市有利于更加有效地管理，更加优化有效的主营业务，同时也会给母公司带来更多融资。



2月9日上市的雅生活服务和11月6日上市

土地市场

11月上海土拍 “租赁房” 成为绝对主角, 黄金地段全部 “租” 字头

2018年11月上海土拍成交情况

土地名称	区县	容积率	面积 (方)	成交价 (万元)	预计建 筑面积 (万方)	楼板价	竞得企业	土地用途
杨浦区长白社区N1-01地块(长白街道228街坊)	杨浦区	1.23	22,000	9,523	2.71	3,519	上海杨浦科技创新(集团)有限公司	租赁住房、文体用地
徐汇区漕河泾街道282c-01地块	徐汇区	2.8	17,161	45,648	4.80	9,500	上海城开(集团)有限公司	租赁住房
徐汇区田林街道244-14B地块	徐汇区	3	10,673	32,275	3.20	10,080	上海徐房(集团)有限公司	租赁住房
徐汇区田林街道244-19地块	徐汇区	3	18,217	55,088	5.47	10,079	上海馨伴寓置业有限公司	租赁住房
徐汇区漕河泾街道282d-01地块	徐汇区	2.8	13,726	36,510	3.84	9,499	上海汇成房产经营有限公司	租赁住房
徐汇区康健街道N06-03地块	徐汇区	2.5	28,298	67,200	7.07	9,498	上海宝晟置业有限公司	租赁住房
徐汇区田林街道244-13地块	徐汇区	3	7,625	23,058	2.29	10,080	上海绿地商业(集团)有限公司	租赁住房
奉贤区海港开发区65-01区域地块	奉贤区	1.8	74,313	26,559	13.38	1,985	上海奉贤置业有限公司	租赁住房
松江区泗泾镇SJS20004单元03-11号(集体土地试点入市)地块	松江区	1.4	19,181	8,581	2.69	3,195	上海派米雷投资(集团)有限公司	租赁住房
闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHPO-1001单元10A-05A地块	闵行区	2.7	50,344	73,402	13.59	5,400	上海新黄浦置业股份有限公司	租赁住房
浦东新区周浦镇西社区PDPO-1001单元南块04-01地块、04-04地块	浦东新区	1.66	70,026	393,841	11.63	33,860	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	浦东新区周浦镇西社区PDPO-1001单元南块04-04地块:居住用地;浦东新区周浦镇西社区PDPO-1001单元南块04-01地块:商业用地;
奉贤区南桥新城10单元07A-02区域地块	奉贤区	2.26	29,804	141,452	6.74	21,000	宛矿东华建设有限公司	居住用地
奉贤区南桥新城16单元29-01区域地块	奉贤区	1.6	42,647	122,823	6.82	18,000	农工商房地产(集团)有限公司,上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	居住用地

全市销售市场

供应：

全市办公销售市场11月共计新增供应约38万方，供应区域相对集中在浦东三林、闵行华漕、长宁新华路以及虹口北外滩四大板块；

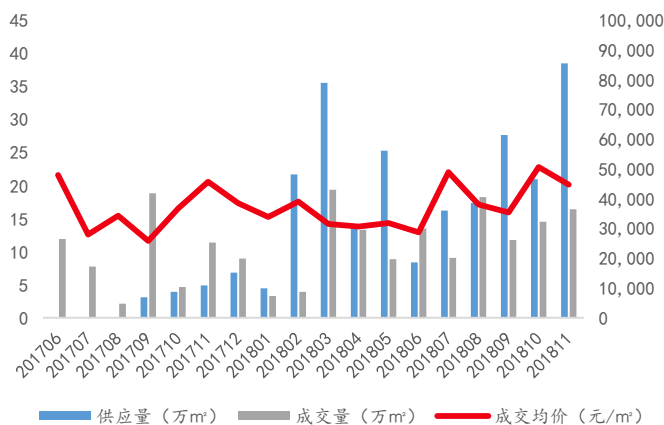
成交：

11月全市办公成交总量约16万方，环比增幅约12%；受外围区域成交占比升高影响，成交均价回落至44,857元/m²；

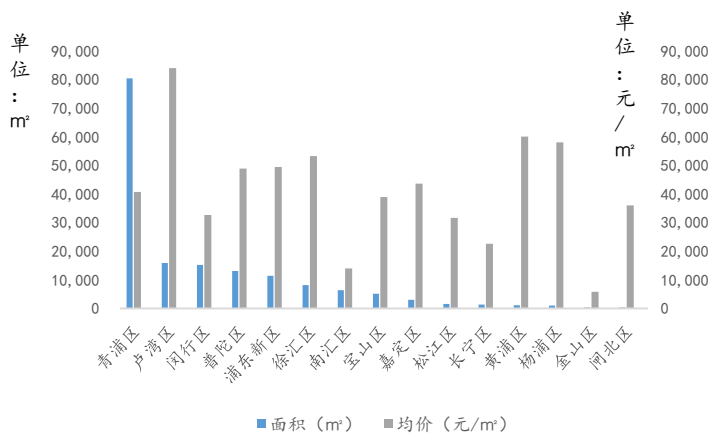
存量：

截止上月末全市办公总存量累积至约757万方。

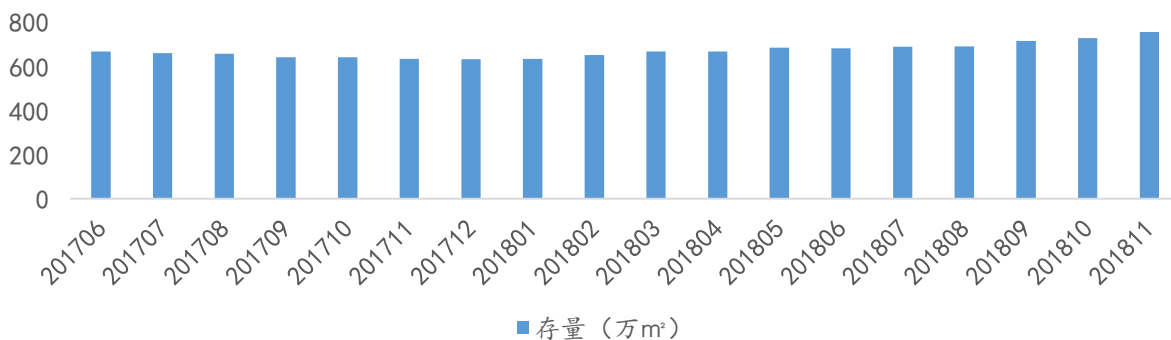
近18个月全市办公成交量价趋势



2018年11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

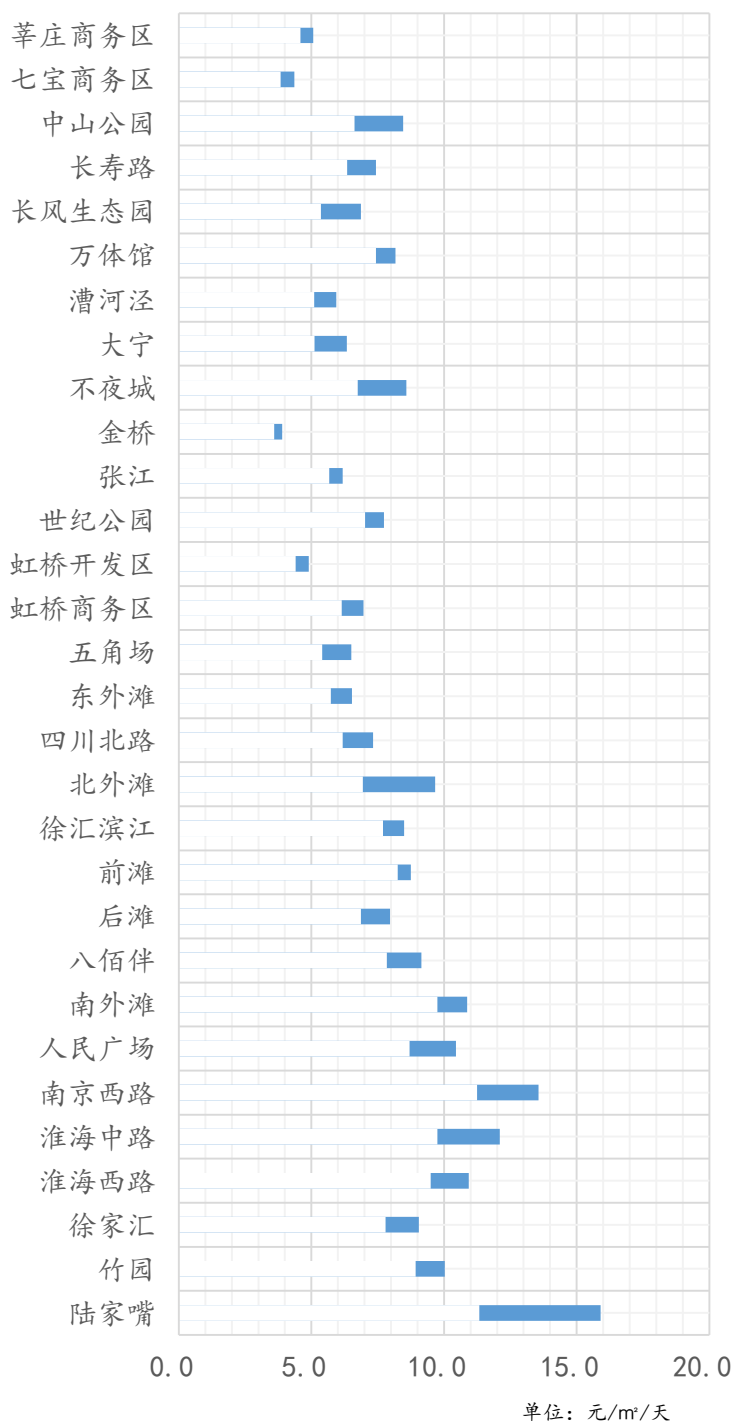


全市租赁市场

11月整体市场租金报价维持在10月水平，各区域价格表现趋于平稳。

11月全市写字楼项目平均报价7.0-8.3元/m²/天；其中核心区平均报价9.6-11.6元/m²/天；非核心区平均报价6.0-7.1元/m²/天；

2018年11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	中港汇	洋泾	首都船务
2	陆家嘴软件园	竹园	浦发银行信用卡中心（扩租）
3	世茂大厦	八佰伴	新纪膳食
4	鲁能国际中心	后滩	山东能源
5	上海中心	陆家嘴	德和衡律师事务所
6	陆家嘴金控广场	竹园	华润银行
7	平安财富中心（中骏二期）	虹桥商务区	奇乐石
8	宝山新业纺	高境	中国中船
9	瑞力大厦	淮海路	徐汇区公证处
10	龙盛777	大宁	东硕商务
11	越洋广场	南京西路	娇韵诗
12	同和国际	五角场	图谱天下
13	合生国际中心	五角场	今日头条
14	白玉兰广场	北外滩	东莞维兰颂化妆品

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

11月杨浦区办公市场无新增供应；

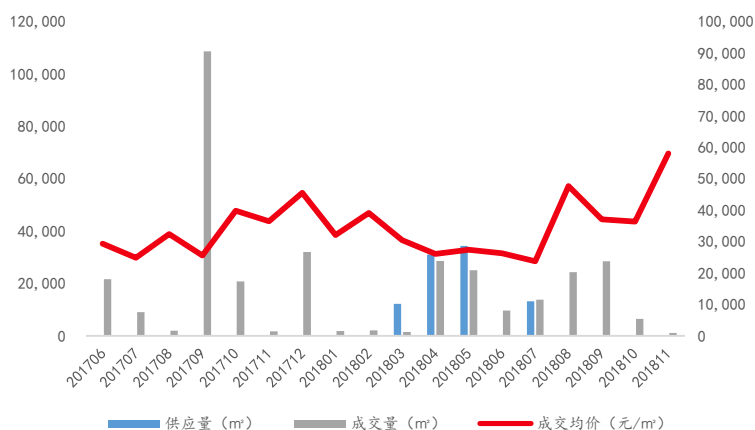
成交：

全区11月仅两个项目（五角场133世界广场、东外滩海尚大厦）有成交共计1,041 m²，均价58,032元/m²；

存量：

截止上月末库存总量约为62万方。

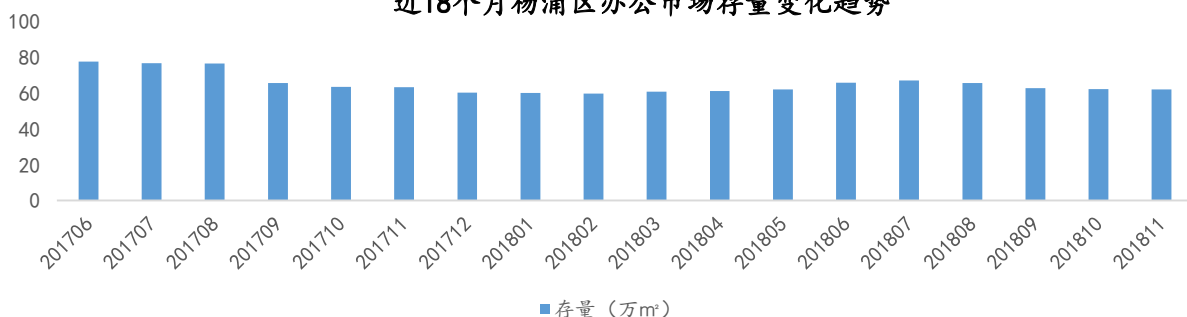
近18个月杨浦区办公成交量价趋势



2018年10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	平均价 (元/m ²)
1	133世界广场	中外环	五角场板块	114	1	34,240
2	海尚大厦	内环内	东外滩板块	927	4	60,959

近18个月杨浦区办公市场存量变化趋势



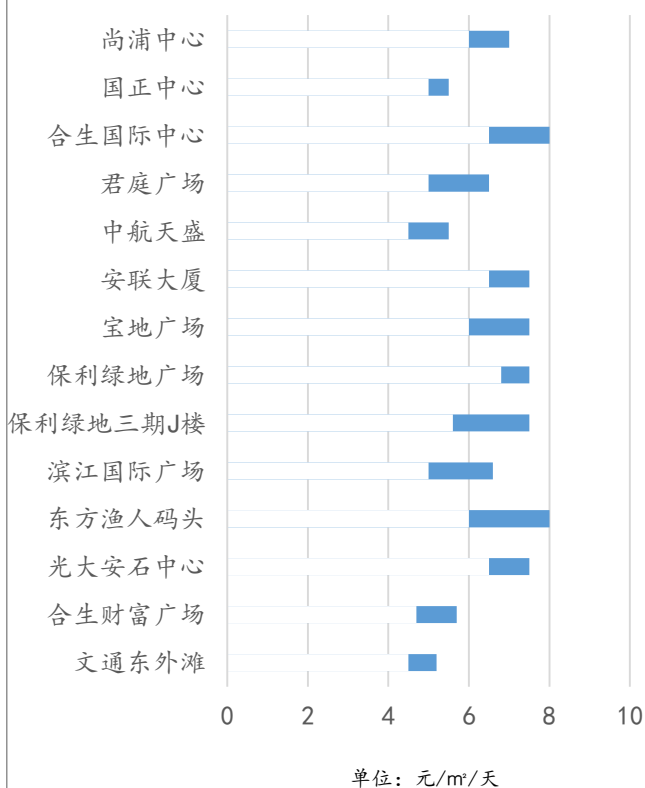
区域市场（杨浦）

租赁市场

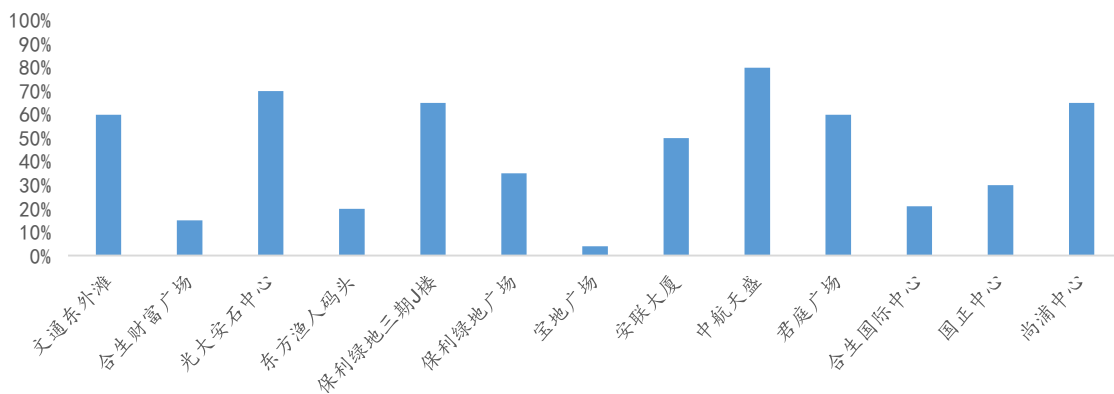
与10月相比,11月杨浦市场各项
目租金报价略有上浮,但成交价格
基本无变化;空置率略有下降

11月杨浦区主要写字楼平均报
价5.5-6.7元/m²/天,预计成交
均价约5.3-6.2元/m²/天,平均
空置率44%;

2018年11月杨浦区主要写字楼租金报价



2018年11月杨浦区主要写字楼空置率

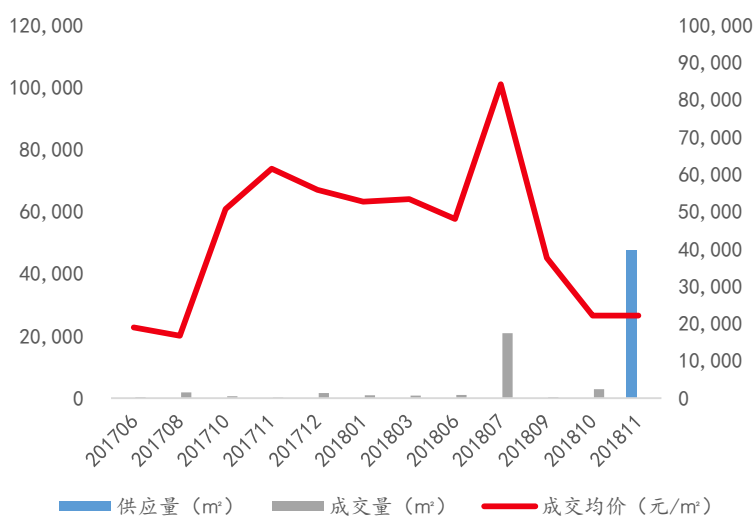


区域市场（虹口）

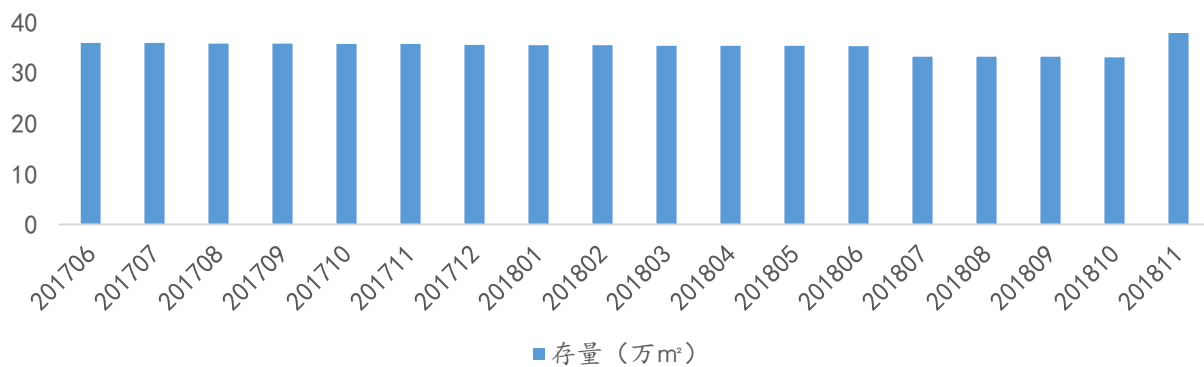
销售市场

11月虹口区无成交；
仅一方大厦新增供应
47,443m²；
库存累积至约37万方。

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



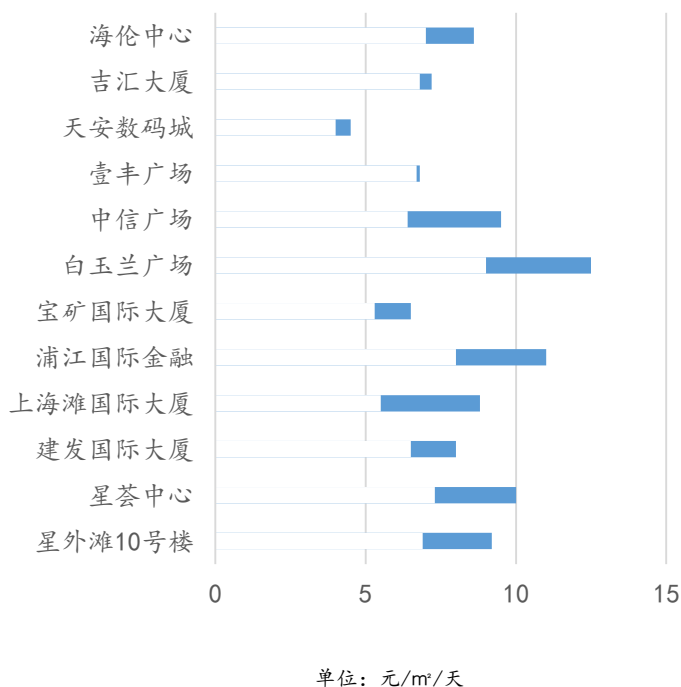
区域市场（虹口）

租赁市场

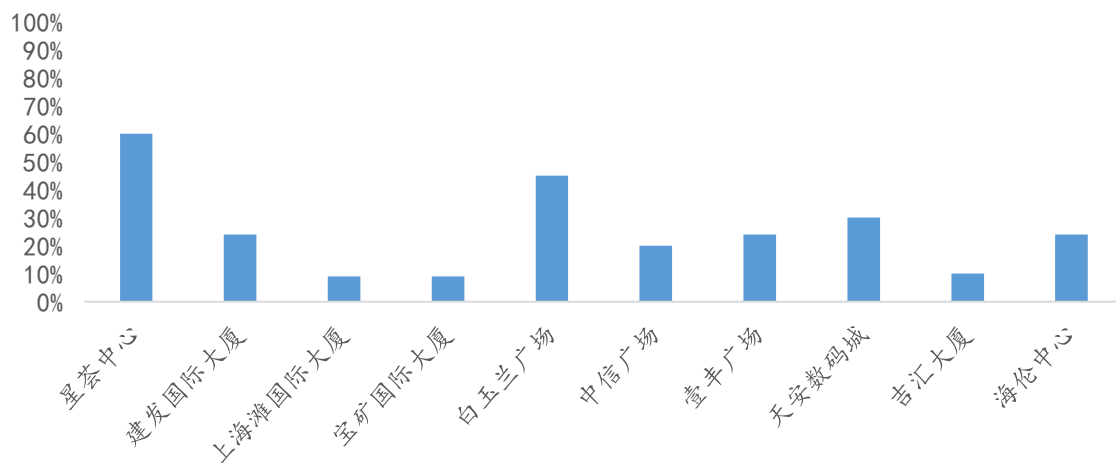
从监测项目的情况来看，11月虹口区租金及空置率与10月持平。

虹口区主要写字楼11月平均租金报价6.6-8.5元/m²/天，预计成交均价6.1-7.8元/m²/天；主要写字楼平均空置率约25%。

2018年11月虹口区主要写字楼租金报价



2018年11月虹口区主要写字楼空置率



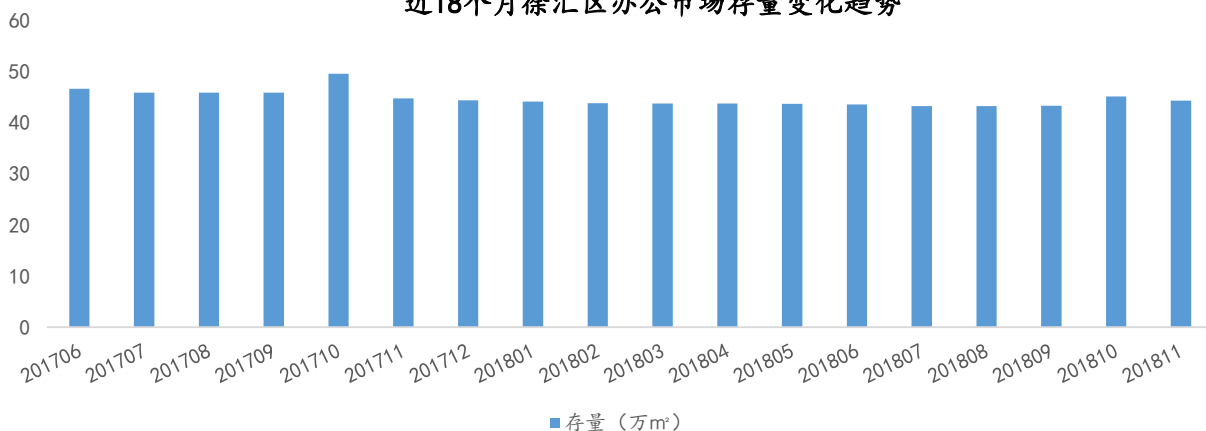
区域市场（徐汇）

销售市场

11月徐汇区无新增供应；
当月全区仅一个项目成交
（上海南站板块徐汇万科
中心）合计8,221m²，成
交均价5,3251元/m²，总
存量累积至约44万方。



近18个月徐汇区办公市场存量变化趋势



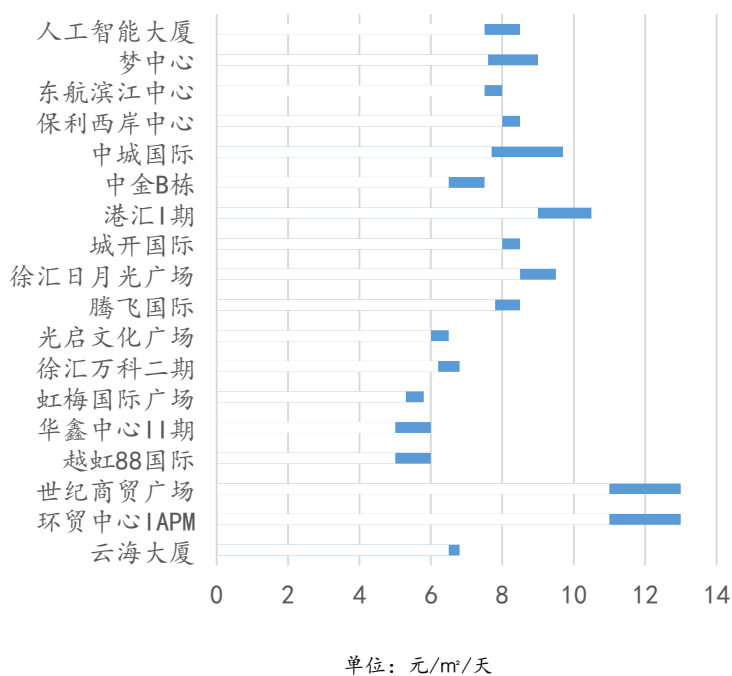
区域市场（徐汇）

租赁市场

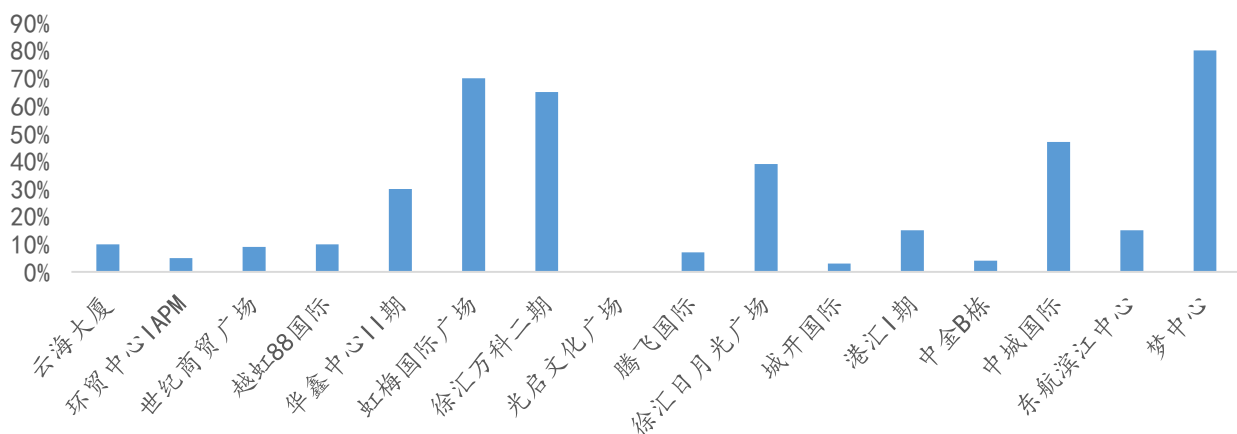
主要项目租金报价较10月轻微上浮，成交价同步略有上扬，空置率稍有下降

11月徐汇区主要写字楼平均报价7.4-8.4元/m²/天，预计成交均价7.0-7.8元/m²/天，平均空置率22%。

2018年11月徐汇区主要写字楼租金报价



2018年11月徐汇区主要写字楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

11月闵行办公新增供应96,287 m²（其中华漕虹源盛世中心88,946m²，马桥养云安缦5,600m²，浦江坤上庭1,740 m²）；

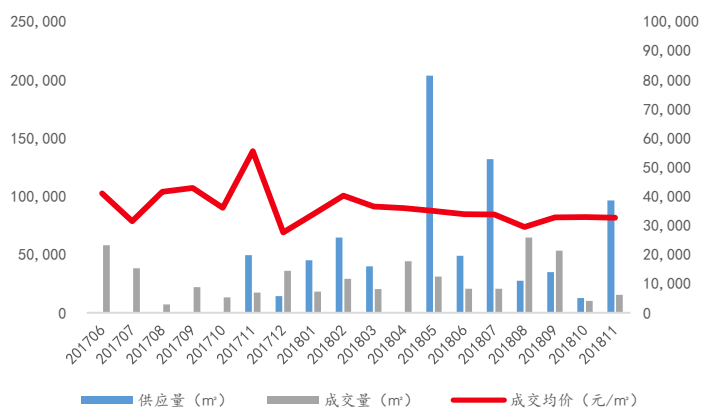
成交：

成交面积15,187 m²，成交区域集中在华漕及七宝及浦江三大板块，区域月度成交均价32,599元/m²基本与10月持平；

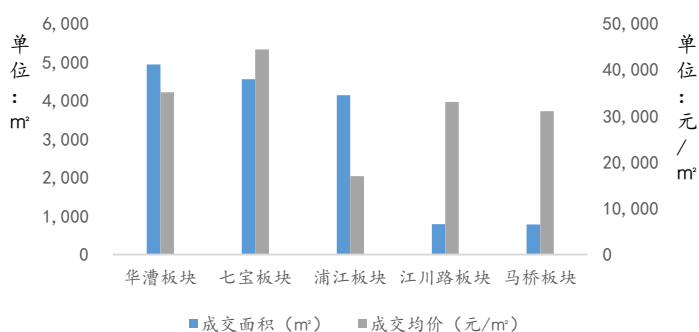
存量：

存量截止11月底共计约128万方。

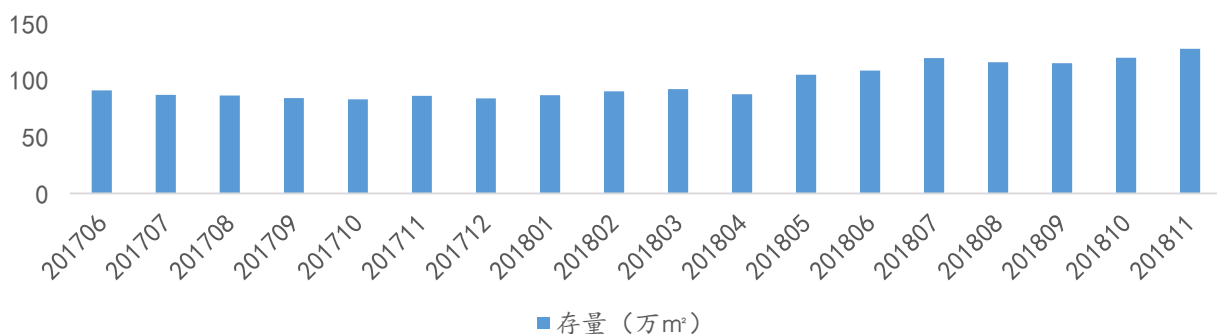
近18个月闵行区办公成交量价趋势



2018年11月闵行区各板块办公成交量价



近18个月闵行区办公市场存量变化趋势



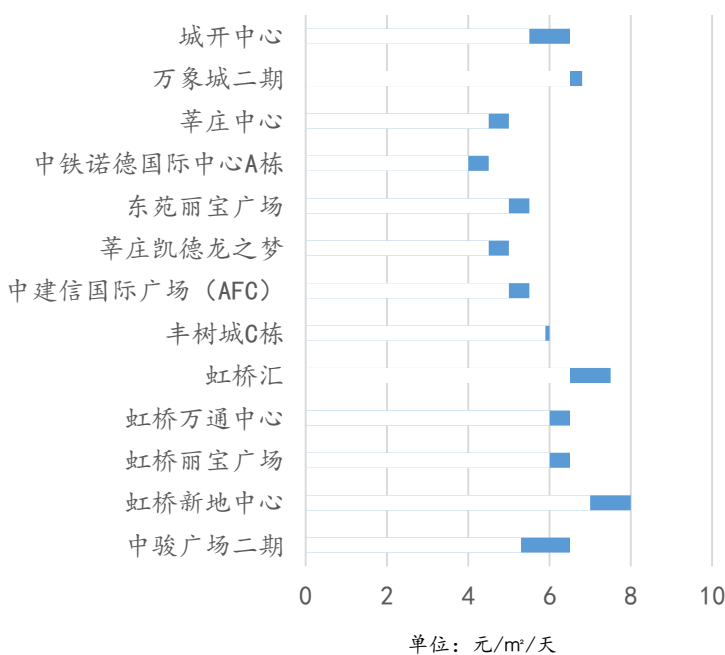
区域市场（闵行）

租赁市场

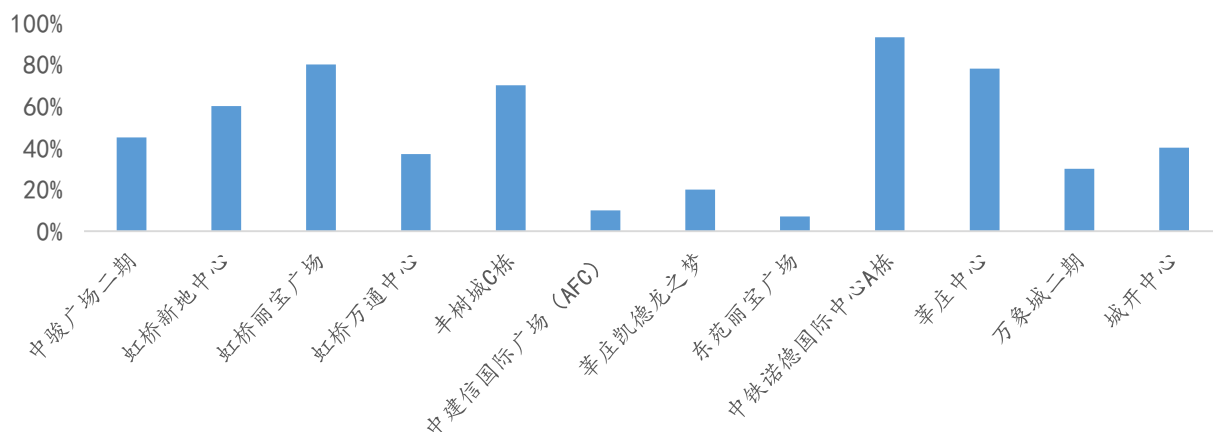
11月闵行租赁市场主要监测项目在租金报价及成交价均略高于10月，平均空置率较上年轻微上升。

闵行区主要写字楼9月平均租金报价5.5-6.1元/m²/天，预计成交均价5.0-5.8元/m²/天，平均空置率47%；

2018年11月闵行区主要写字楼租金报价



2018年11月闵行区主要写字楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

10月浦东办公市场新增供应113,843m²，共三个项目有供应（前滩晶耀广场76,053m²，世博板块天健浦荟大楼14,413m²，张江智享研发新都23,377m²）；

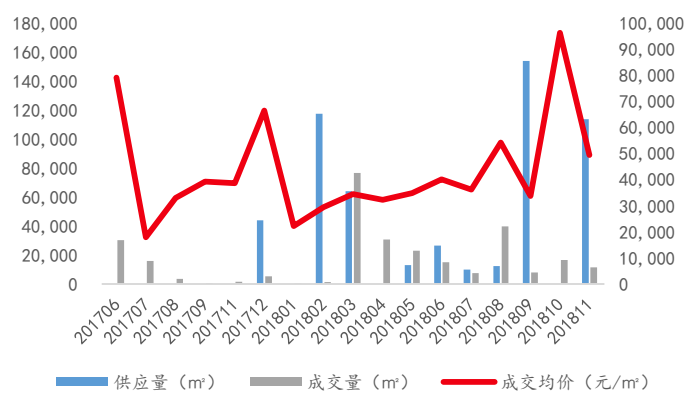
成交：

成交面积共计11,467m²，成交均价回落至49,519元/m²；

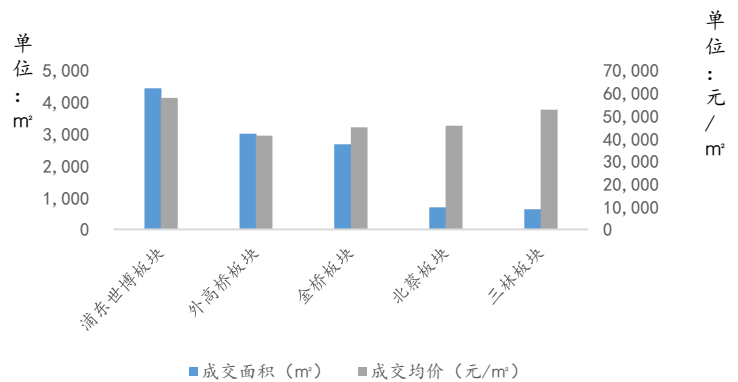
存量：

截止月末浦东区办公存量约145万方。

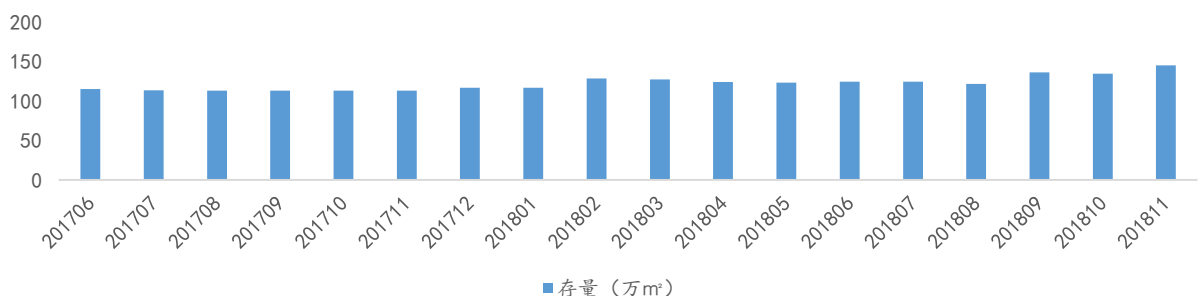
近18个月浦东新区办公成交量价趋势



2018年11月浦东新区各板块办公成交量价



近18个月浦东新区办公市场存量变化趋势



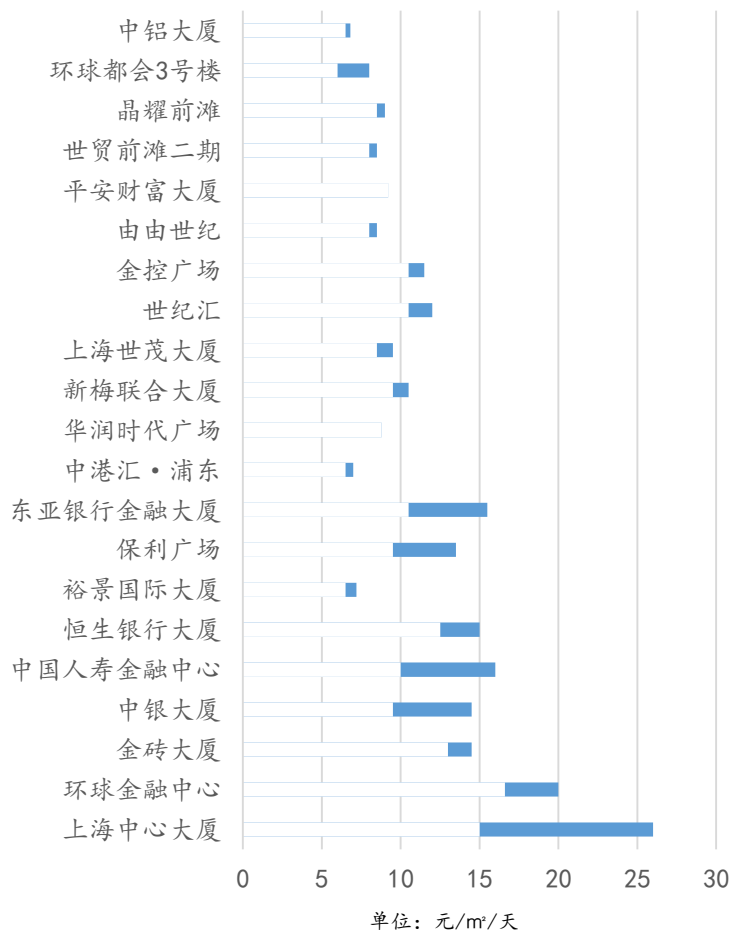
区域市场（浦东）

租赁市场

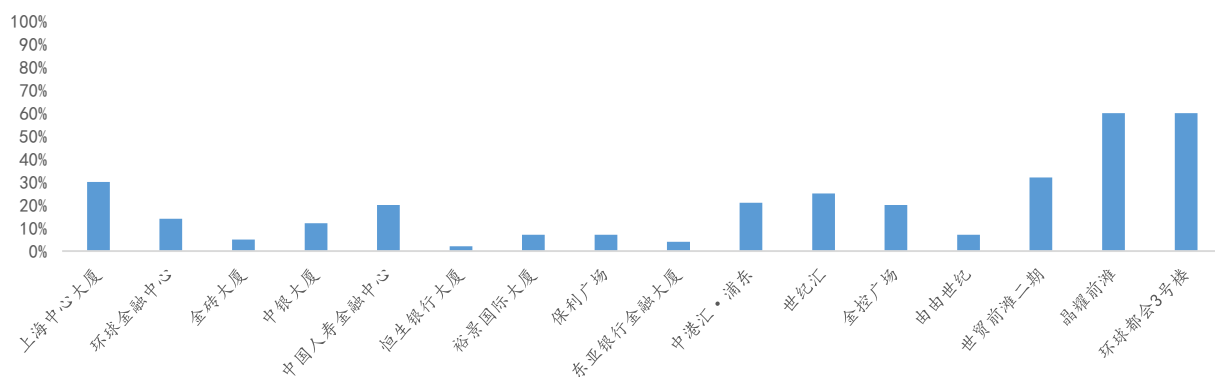
受前滩及陆家嘴周边部分项目报价微调影响，11月各项平均报价稍低于10月，成交价格及空置率也同步下降。

浦东主要写字楼10月平均租金报价9.7-12.0元/m²/天，预计成交均价8.7-10.7元/m²/天；平均空置率约20%。

2018年11月浦东新区主要写字楼租金报价



2018年11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。



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