

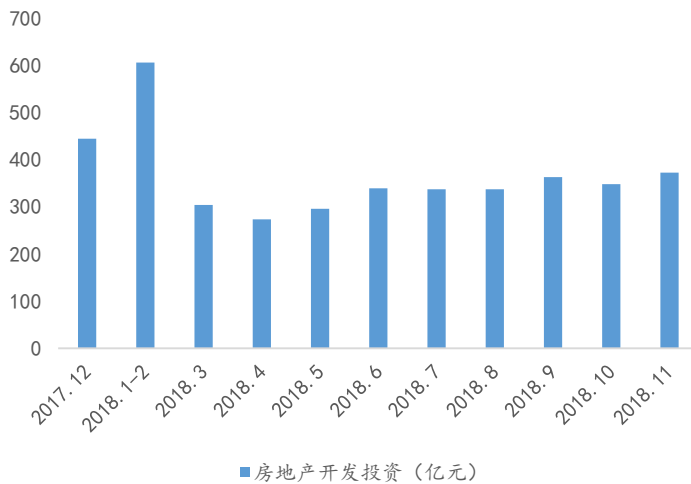
写字楼市场简报

2018年12月



宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况

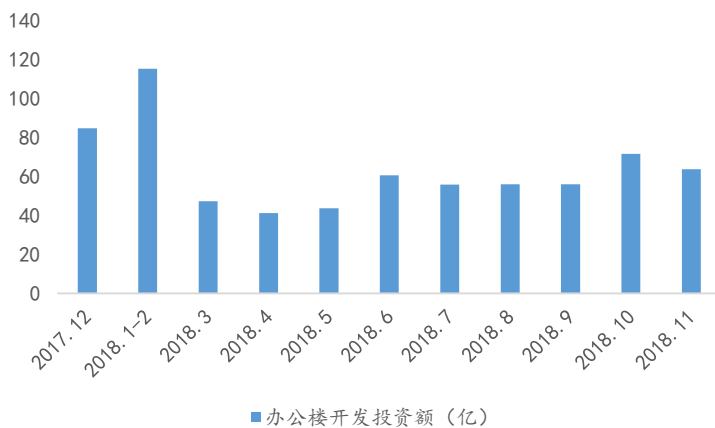


11月上海市房地产开发投资总额372.12亿元，同比增长3.9%；

累计至11月末全市2018年房地产开发投资总额达3,573.56亿元，比去年同期增长4.7%；

细分到物业类型，全市办公楼开发投资11月共计63.62亿元，同比增长9.8%，年度累积投资额达610.08亿元，比去年同期增长9.4%，其开发投资额增长态势仍高于行业整体水平。

近12个月全市办公楼开发投资情况



市场资讯

央行降准一个百分点 净释放长期资金约8000亿 全国首套房贷平均利率首降 一线城市集体回调

1月4日，央行在官网宣布，决定于2019年1月下调金融机构存款准备金率置换部分中期借贷便利。

央行表示，为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。央行有关负责人表示降准置换中期借贷便利，支持实体经济发展，此次降准将释放资金约1.5万亿元，加上即将开展的定向中期借贷便利操作和普惠金融定向降准动态考核所释放的资金，再考虑今年一季度到期的中期借贷便利不再续做的因素后，净释放长期资金约8000亿元。央行有关负责人明确表示，此次降准仍属于定向调控，并非大水漫灌，稳健的货币政策取向没有改变。

12月全国首套房贷款平均利率5.68% 首次出现下降

日前，融360监测数据显示，2018年12月全国首套房贷款平均利率为5.68%，相当于基准利率1.159倍，环比下降

0.53%，首次出现下降；一线城市首套房贷款利率集体回调。

在业内看来，经济下行压力加大的形势下，预计未来整体利率保持稳中有降的可能性增大。

融360大数据分析称，2018年12月多地出现银行回调利率，城市及银行数量呈上升趋势，利率水平出现小幅下降。

在融360监测的35个城市首套房贷款平均利率中，目前共有17个城市首套利率均值出现不同程度的回调，环比变化数值介于-0.01%~-0.15%，此次变动包含一线城市以及多数热门二线城市。

一线城市的首套房贷款利率集体回调。2018年12月，北上广深一线城市处于5.09%~5.57%区间。其中，北京首套房贷款平均利率为5.45%，较上月回落2BP；上海为5.09%，较上月回落10BP；广州为5.55%，较上月回落7BP；深圳为5.57%，较上月回落4BP。

2018年12月全国多城市首套房贷款利率平均值出现下降。其中，一线城市较早出现下降趋势，二线城市相继出现利率回调，整体下降幅度较小，后期或有更多城市出现变动回调，回调幅度也将较小。

市场资讯

凯德110亿新元收购星桥腾飞子公司, 将跨越式实现2020年管理资产达1000亿新元的目标, 其在华资产价值达482亿新元

1月14日, 凯德集团公布, 以110亿新元与淡马锡达成交易, 收购其附属公司星桥腾飞旗下两家全资子公司的所有股份。凯德方面表示, 交易完成后, 将使凯德与星桥腾飞整合成为亚洲最大的多元化房地产集团, 管理资产超过1160亿新元, 横跨30多个国家、6大资产类别。

通过此次收购, 凯德将跨越式实现2020年管理资产达1000亿新元的目标, 同时跻身全球房地产投资管理10强之列。资产类别将进一步扩充至物流/商务园、工业地产、住宿(服务公寓、酒店、长租公寓等)、办公楼、购物中心和住宅, 覆盖的地理范围将拓展到32个国家180多个城市。凯德集团总裁兼集团首席执行官李志勤表示: “从地理范围来说, 这项交易增强了凯德在新加坡和中国两大核心市场的布局, 也扩大了我们在印度、美国和欧洲的规模。”

管理资产将在现有的两大核心市场——新加坡和中国, 集团分别增长40%和9%。集团在新加坡的资产价值将达到386亿新元, 占比集团管理资产的33%。

凯德集团在中国的资产价值将达到482亿新元, 占比集团管理资产的41%, 在华将有近560万平方米的项目储备。

星桥腾飞带来的资产契合凯德在华的五大核心城市群发展战略。星桥腾飞在中国上海、苏州、北京、大连、西安、杭州和广州等11个核心城市, 拥有并运营管理门类齐全的商务地产空间, 满足诸如工业制造、科技研发、信息技术、办公及零售等行业的需求。

目前, 星桥腾飞正在中国着力为科技创新产业打造综合商务园区, 代表性的项目有: 大连软件园腾飞园区、广州知识城腾飞园、腾飞新苏、腾飞苏州创新园、西安腾飞科汇城和新加坡杭州科技园。星桥腾飞还在苏州首创了预建标准厂房的概念和做法, 此举促进了堪称园区典范的苏州工业园区的招商引资工作。



土地市场

**闵行七宝九星村49.5万 m^2 巨幅商办用地以底价43.89亿元成交
安踏8.0449亿摘得青浦商办地块 楼板价9180元/ m^2**

12月13日，九星村作为上海市城中村改造项目试点，以底价43.89亿元拿下上海市闵行区七宝镇七宝社区MHPO-0105单元9个地块，共计16.08万平方米的商业、商务办公用地。



地块位于七宝九星村，周边既有基数较大的住宅人群，也有通畅的轨交，高架及地面交通。项目北面直线3公里即虹桥商务区，南北两条地铁线环绕。从区位上看，结合西南角七宝商务区，本地块的出让将进一步提升七宝的商务聚集度。地块由9幅小地块构成，拆分商办比例：

商业：46.47万 m^2

办公：3.07万 m^2

其中8幅商业用地容积率3.0；唯一一幅商办用地容积率3.8。

12月25日，安踏体育用品集团有限公司以8.0449亿元竞得青浦一幅商办用地，溢价率0%，其中包含办公体量约7万方。该地块靠近17号线蟠龙路地铁站，地铁站位于地块东北侧约300米。地块距离国家会展中心约2公里。



地块出让须知中提及以近五年的赛事赞助经验作为评分项目。根据投标人本人或其关联企业近五年赞助的国际综合性体育运动赛事、国际性单项体育运动赛事、国内综合性体育运动赛事、国内单项体育运动赛事的数量，按规定等级评分。

地块要求：地块内设置一处建筑面积不少于10,000平方米的精品酒店；100%自持全部商业办公业态。

全市销售市场

供应：

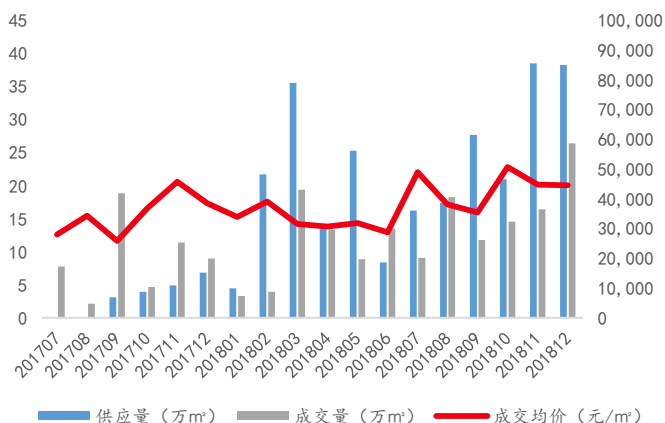
全市办公销售市场12月共计新增供应约38万方，供应区域集中在浦东陆家嘴、普陀长风及浦东祝桥三大板块；

成交：

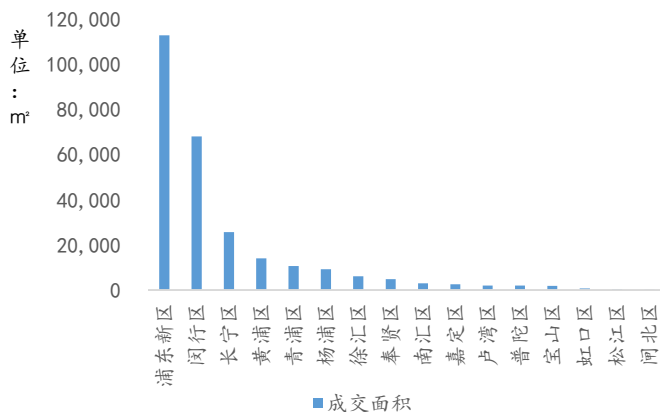
12月全市办公成交总量约26万方，受年末部分项目大宗成交影响，成交量环比增幅约60%；成交均价44,554元/m²，与上月持平；

存量：截止上月末全市办公总存量累积至约763万方。

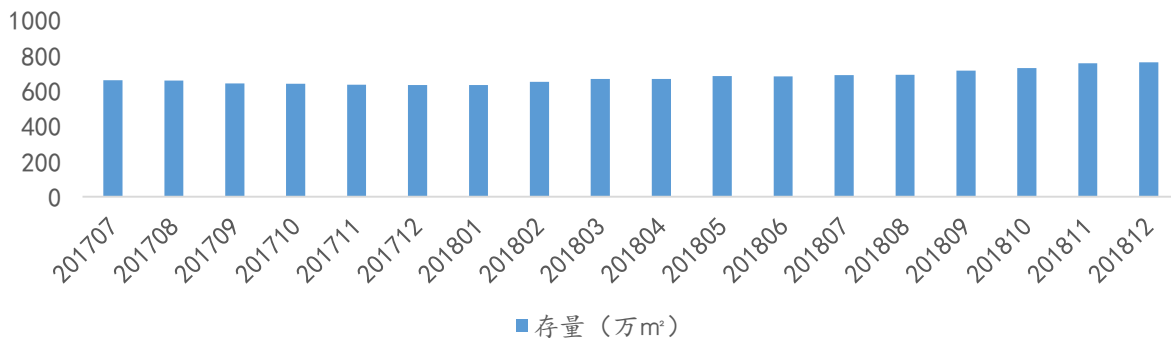
近18个月全市办公成交量价趋势



2018年12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



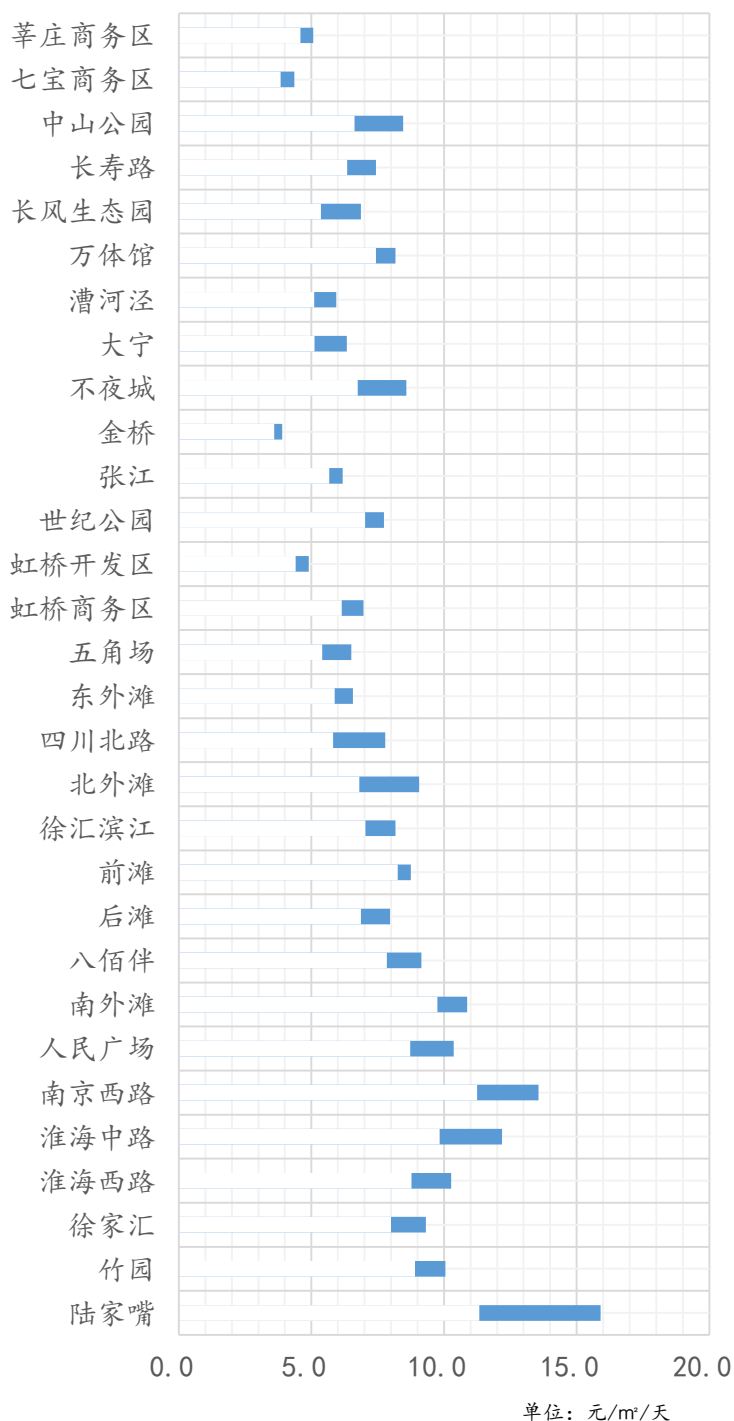
全市租赁市场

不同于销售市场，年末租赁市场活跃度较低。

12月整体市场租金报价略低于11月，主要为部分非核心区报价略微下调，核心区基本不变。

12月全市写字楼项目平均报价6.9-8.2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6.0-7.0元/m²/天；

2018年12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	吉汇大厦	四川北路	边航轮船
2	白玉兰广场	北外滩	东莞信托
3	东方渔人码头	东外滩	上海百姓喜事信息技术
4	保利绿地J栋	东外滩	新意互动
5	郡江国际大厦	平凉路	视若飞信息科技有限公司(上海)有限公司
6	中城国际大厦	徐家汇	可滤康
7	保利西岸中心C栋	徐汇滨江	益博国际咨询
8	徐汇万科二期G座	上海南站	物流汇
9	世茂大厦	八佰伴	上海乾银投资有限公司
10	世纪汇	竹园	卡友支付
11	环球都会广场2号楼	后滩	厦门鹭师飞机租赁有限公司
12	城开中心	莲花路	炬华科技
13	虹桥新地中心	虹桥商务区	中国联通
14	中海国际中心	新天地	习水资产管理
15	无限极大厦	新天地	汇衡律所
16	SOHO复兴广场	新天地	睿飞
17	长宁来福士广场T1	中山公园	瑞韦德
18	1788国际	南京西路	贸易公司
19	古北SOHO	虹桥开发区	普天阳医疗器械
20	长宁国际广场	虹桥开发区	远景能源

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

12月杨浦区办公市场一个项目新增供应16,432m²（环创商务中心）；

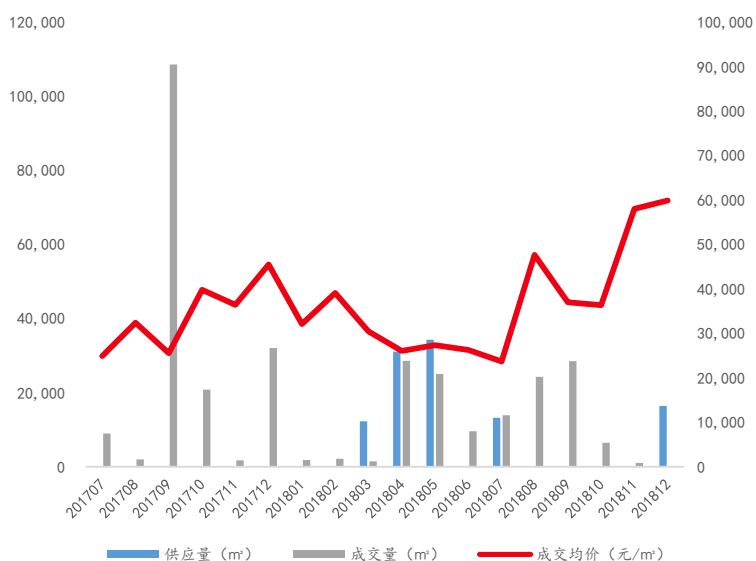
成交：

全区12月仅一个项目（东外滩海尚大厦（精装修酒店式公寓））有成交共计9,185 m²，均价59,894元/m²；

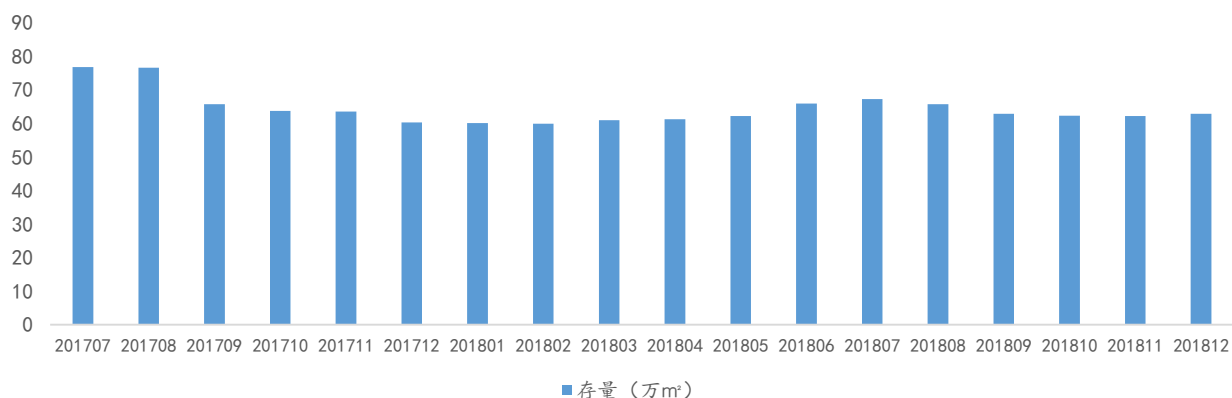
存量：

截止上月末库存总量约为63万方。

近18个月杨浦区办公成交量价趋势



近18个月杨浦区办公市场存量变化趋势



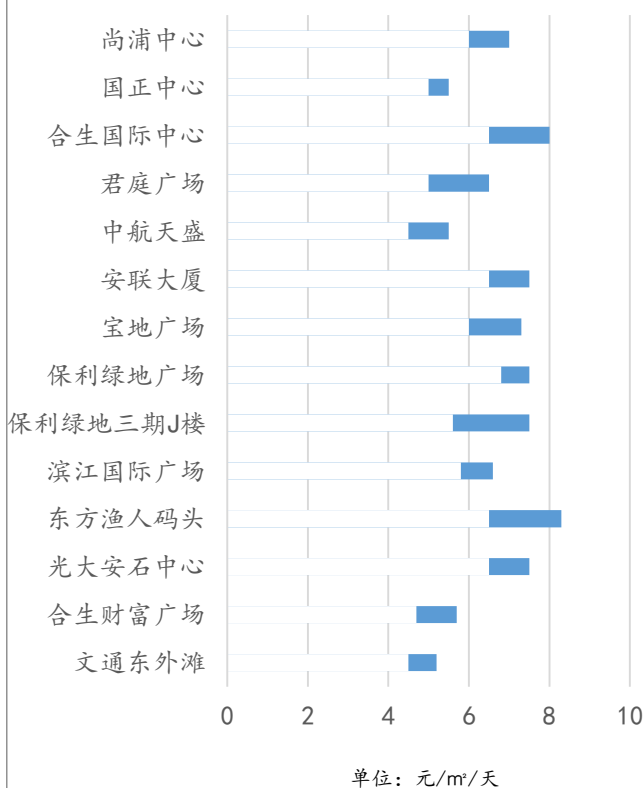
区域市场（杨浦）

租赁市场

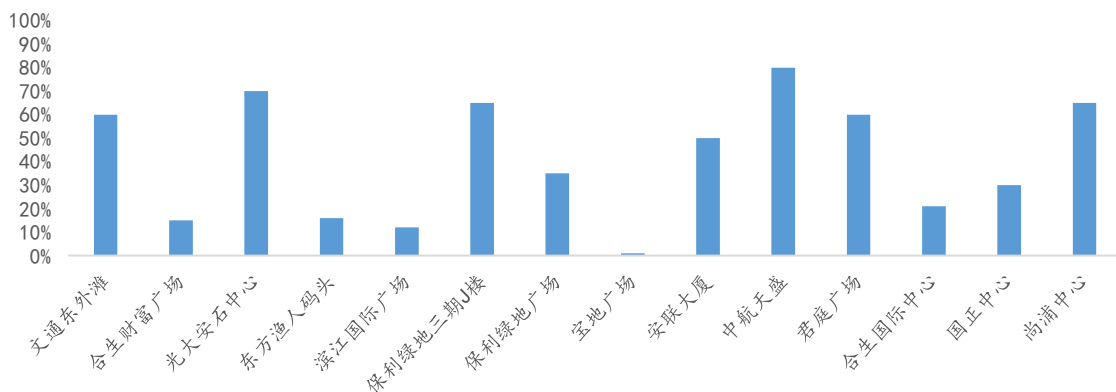
12月杨浦市场各项目租金报价略有上浮，但成交价格基本无变化；空置率有所下降

12月杨浦区主要写字楼平均报价5.6-6.8元/m²/天，预计成交均价约5.3-6.2元/m²/天，平均空置率41%；

2018年12月杨浦区主要写字楼租金报价



2018年12月杨浦区主要写字楼空置率



区域市场（虹口）

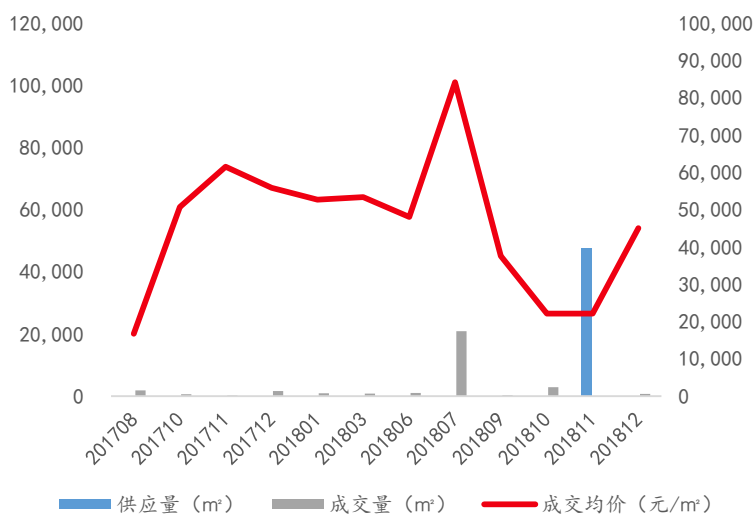
销售市场

12月虹口区共2个项目
（溧阳公馆、绿地北外
滩中心）成交706m²，成
交均价45,056元/m²；

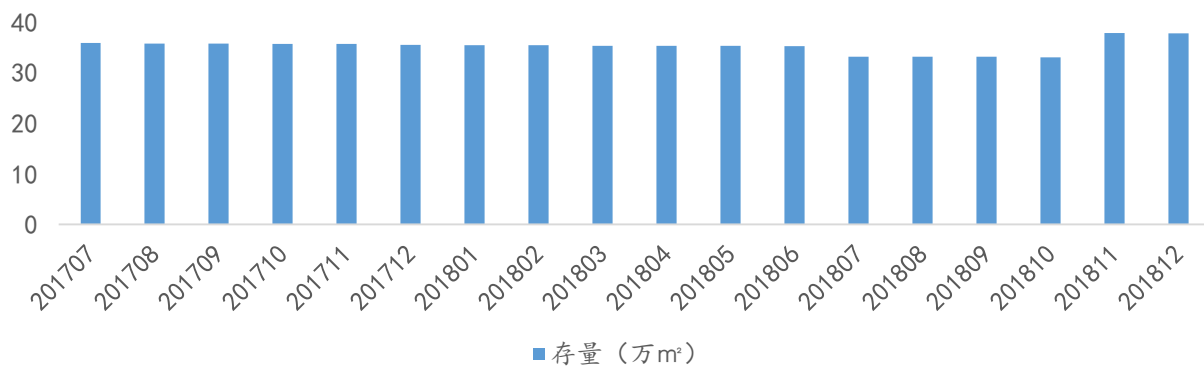
无新增供应；

库存量约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



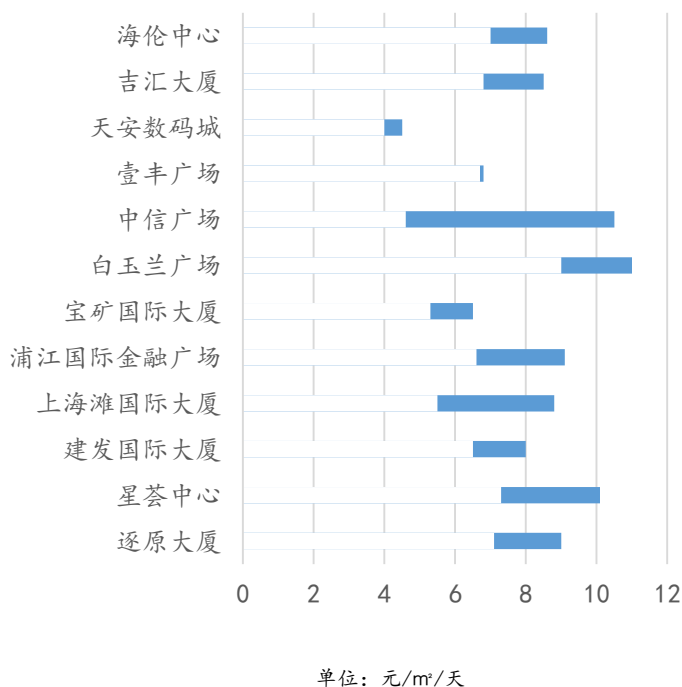
区域市场（虹口）

租赁市场

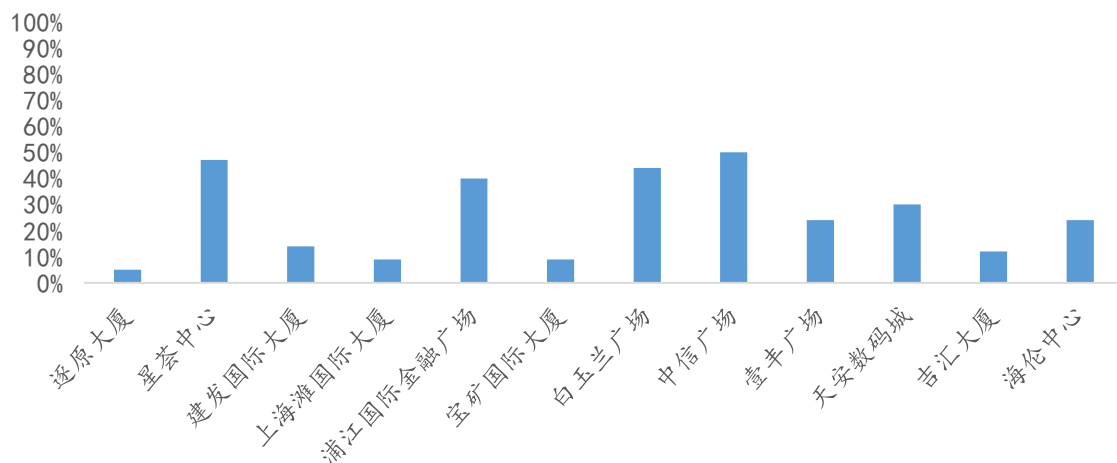
12月虹口区各项目租金与空置基本与上月持平，总体表现平衡。

虹口区主要写字楼12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12月虹口区主要写字楼租金报价



2018年12月虹口区主要写字楼空置率



区域市场（徐汇）

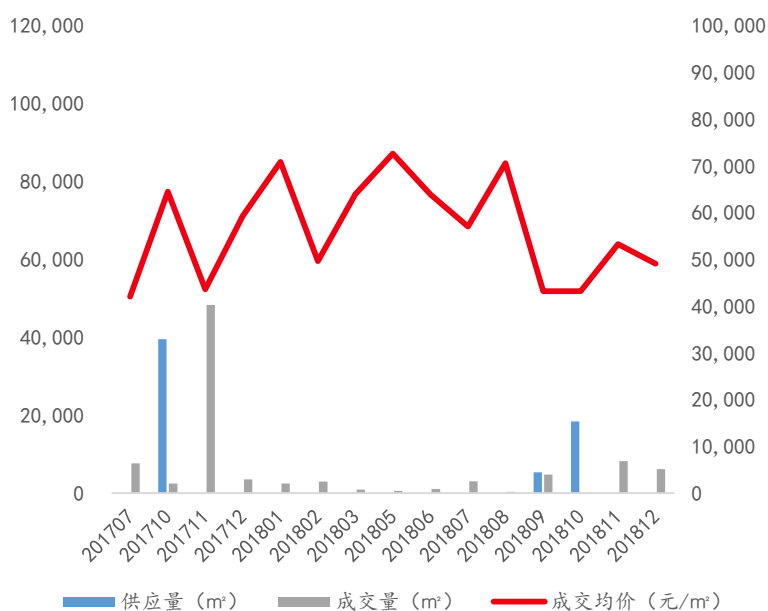
销售市场

12月徐汇区无新增供应；

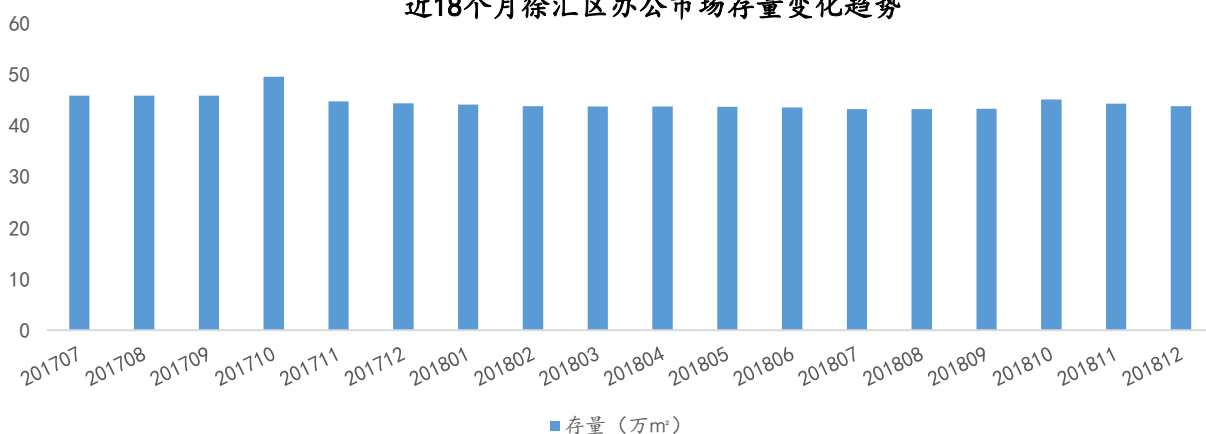
当月全区2个项目成交
（徐汇滨江上海绿地广场
845m²，鑫汇商务楼5,342
m²）合计6,187m²，成交
均价49,060元/m²；

总存量约44万方。

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



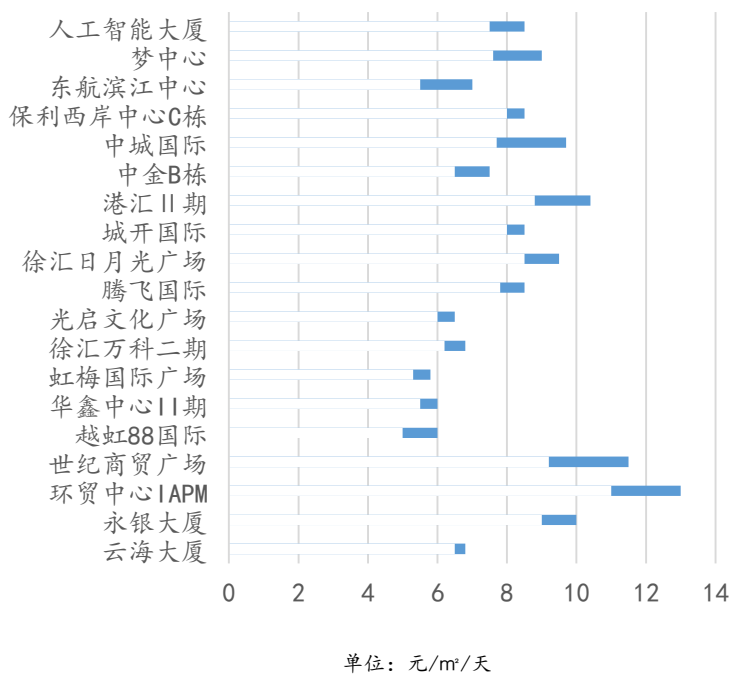
区域市场（徐汇）

租赁市场

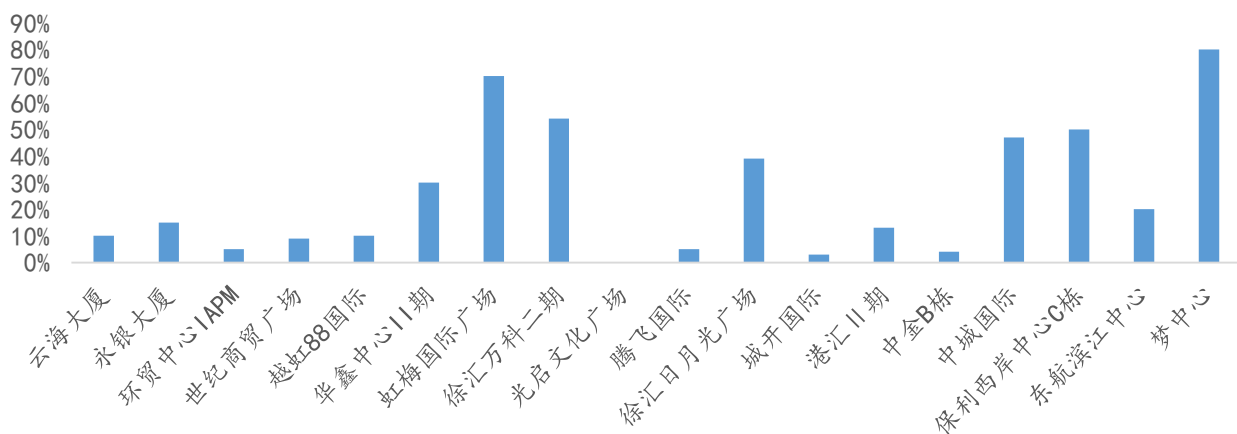
主要项目租金报价与11月基本持平，成交价略降，空置率略升

12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6.9-7.8元/m²/天，平均空置率23%。

2018年12月徐汇区主要写字楼租金报价



2018年12月徐汇区主要写字楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

12月闵行办公新增供应仅659m²
(梅陇春申板块中春三水苑)；

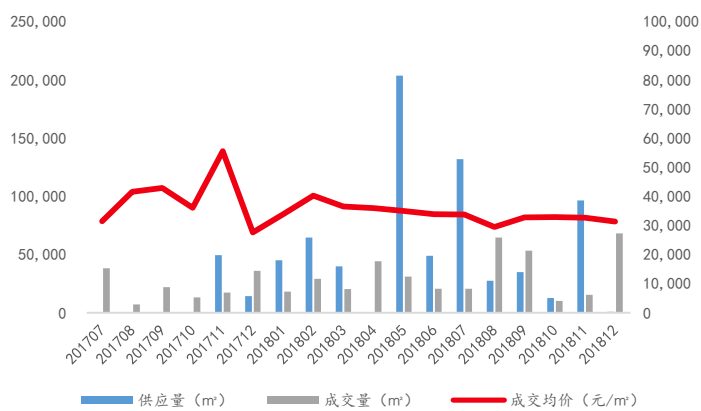
成交：

受年末颛桥龙湖天街及华润上海万象城大宗成交影响，12月闵行办公成交面积达68,085 m²，区域月度成交均价31,243元/m²；

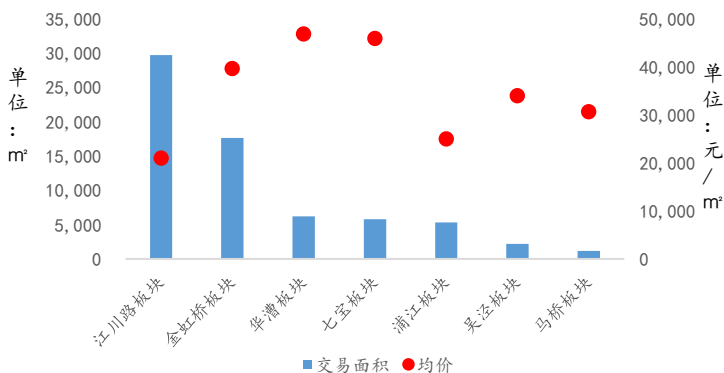
存量：

存量截止12月底共计约123万方。

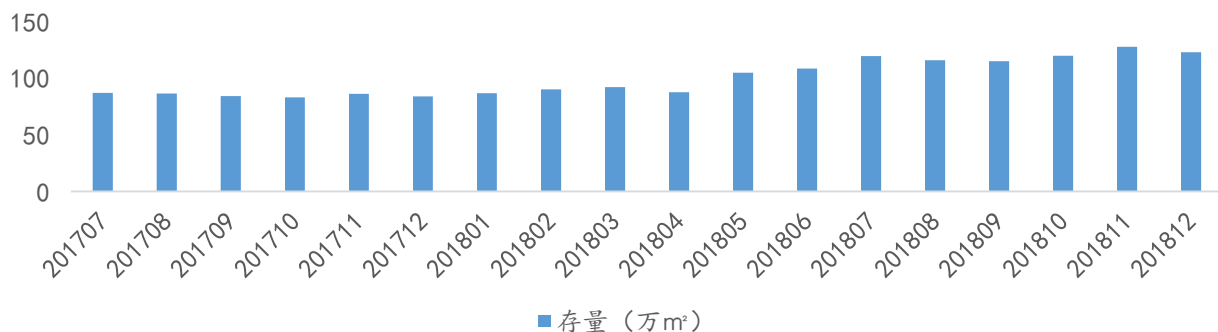
近18个月闵行区办公成交量价趋势



2018年12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



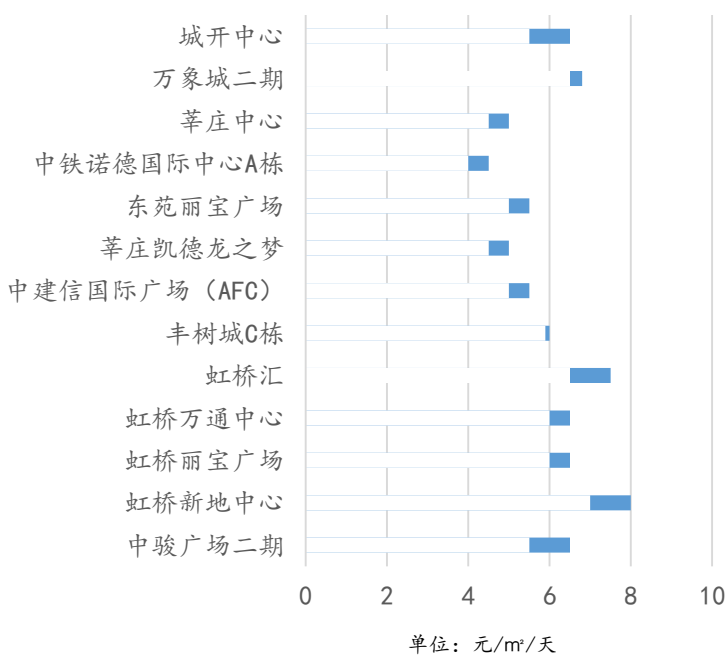
区域市场（闵行）

租赁市场

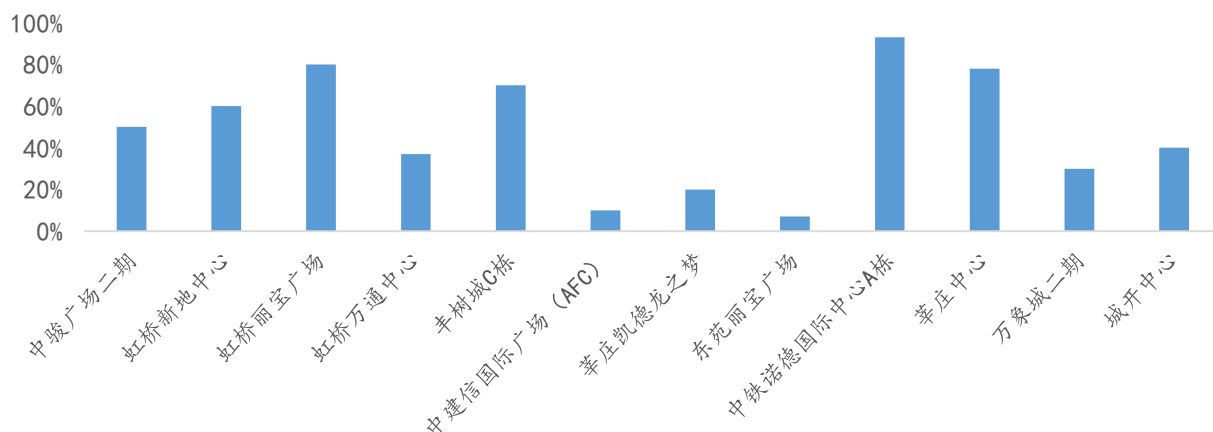
12月闵行租赁市场主要监测项目在租金报价及成交价较11月基本无变化, 平均空置率略有上升。

闵行区主要写字楼12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48%;

2018年12月闵行区主要写字楼租金报价



2018年12月闵行区主要写字楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

12月浦东共2个项目新增供应20.5万 m^2 （祝桥浦东空港自贸中心7万方，陆家嘴金融广场13.5万方）；

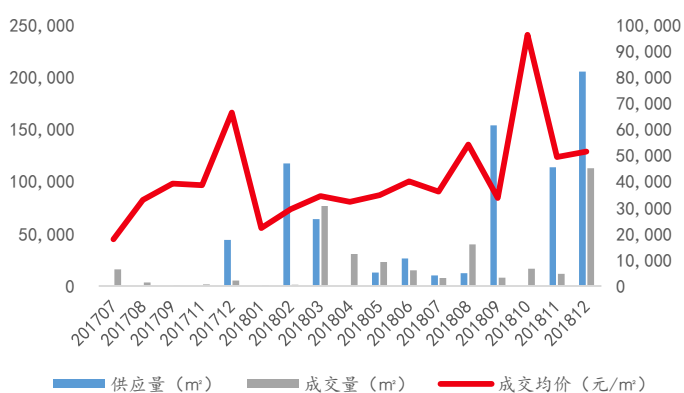
成交：

成交面积共计约11万 m^2 （主要成交项目陆家嘴金融广场约8.8万方，浦东空港自贸中心约1万方）；成交均价51,505元/ m^2 ；

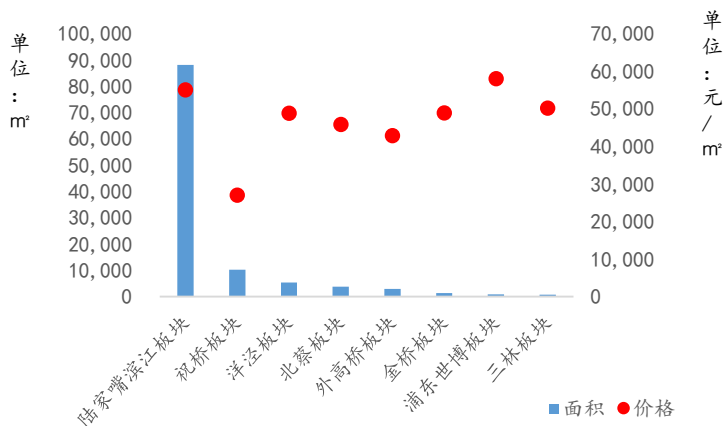
存量：

截止月末浦东区办公存量累计至约152万方。

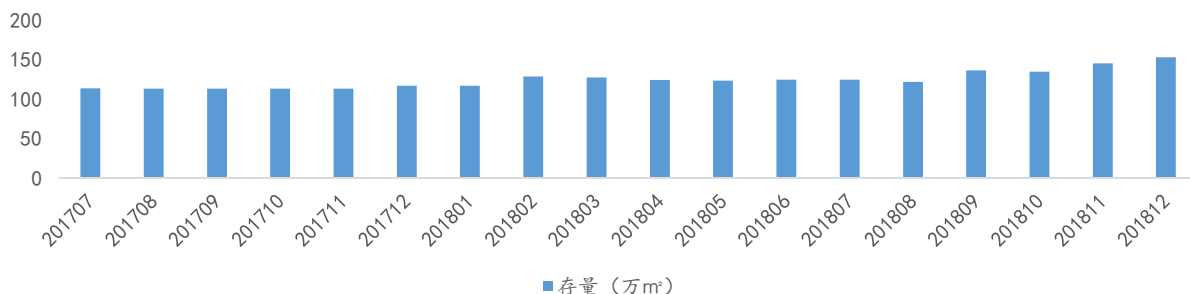
近18个月浦东新区办公成交量价趋势



2018年12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



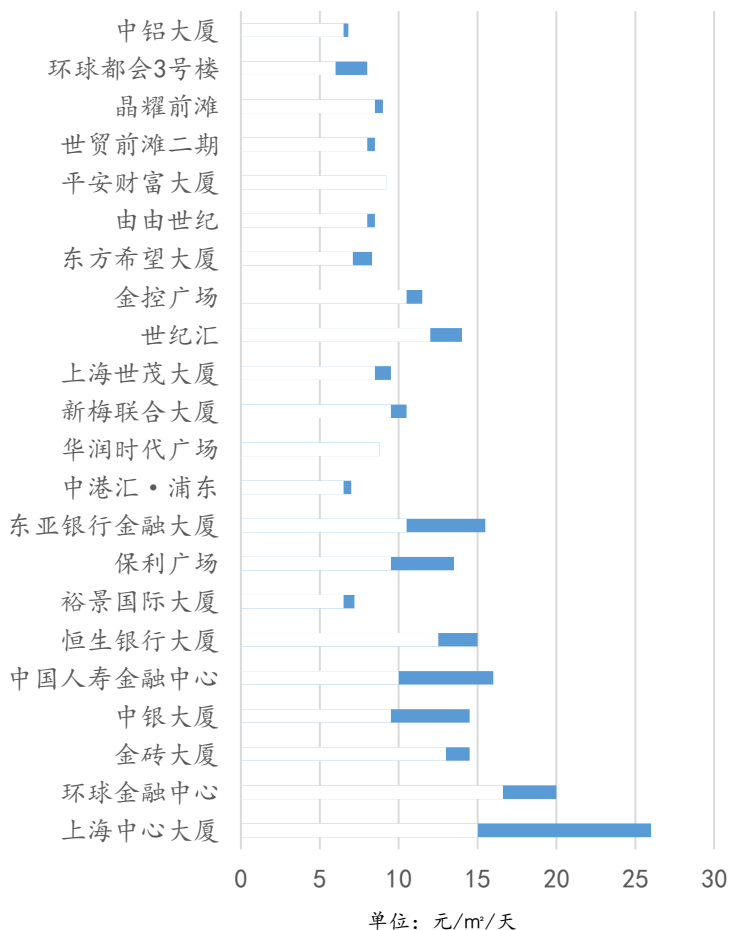
区域市场（浦东）

租赁市场

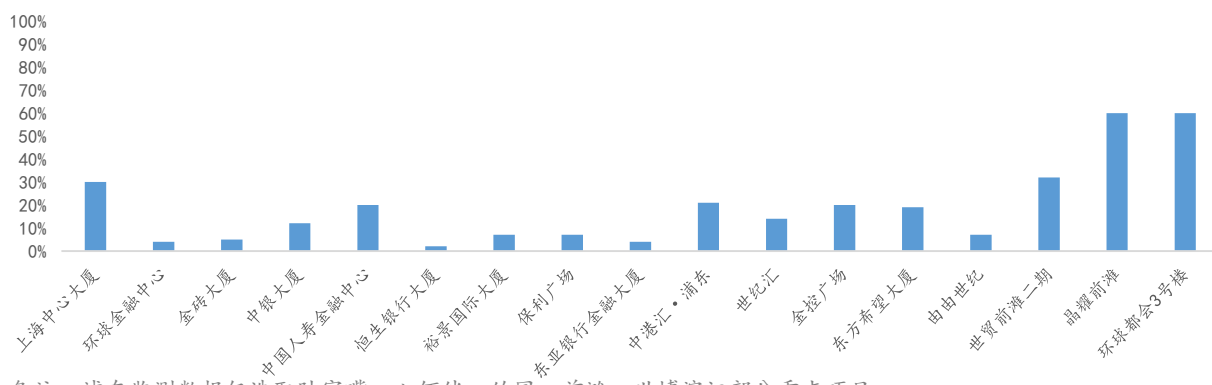
12月浦东新区各项平均租金报价稍低于11月，成交价格持平，空置率略微下降。

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19%。

2018年12月浦东新区主要写字楼租金报价



2018年12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