

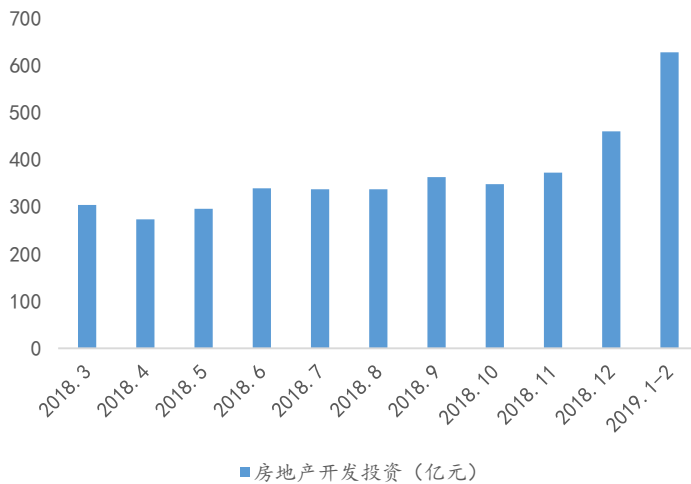
# 写字楼市场简报

2019年02月



# 宏观经济

## 近12个月全市房地产开发投资情况



1-2月上海市房地产开发投资总额626.88亿元，同比增长3.5%，从物业类型细分来看，主要为来自住宅物业开发投资的增长，办公楼方面相对稳定；

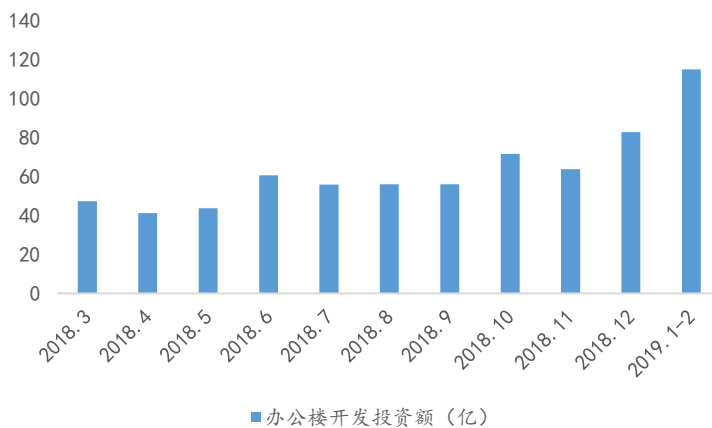
各物业类型开发投资额情况：

住宅开发投资总额333.96亿元，同比增长4.0%；

办公楼投资总额114.76亿元，同比下降0.3%；

商业营业用房投资总额72.91亿元，同比下降5.5%

## 近12个月全市办公楼开发投资情况



# 市场资讯

## 中民投“断臂求生”，绿地121亿接盘董家渡金融城项目

农历春节前，中民投因外界质疑流动性紧张，旗下债券出现恐慌式下跌。在此前的10个交易日里，中民投发行的“17中民G1”债券价格惨遭腰斩，另外30亿元债券“16民生投资PPN”出现“技术性违约”。

2月12日，中民投申请在上交所上市的三只公司债券暂停竞价系统交易。不仅如此，中民投旗下房地产公司中民外滩遭遇司法冻结。

相关资料显示，2月13日，中民外滩出现股东变更。其中，中民投、上海佳渡置业有限公司（中民投孙公司）退出，绿地地产成为新增股东；公司法人代表亦变更为绿地集团高管徐荣璞。

2月14日晚间，绿地控股披露董家渡地块交易详情：全资子公司绿地地产收购中民投及其子公司上海佳渡（合称“转让方”）持有的中民外滩50%股权及转让方对标的公司的全部债权，交易价格共计121亿元。

股权变更后，绿地地产持有中民外滩50%股权，安信信托持有45%，上海外滩投资开发（集团）持有5%。此前，中民投及

上海佳渡置业合计持有中民外滩50%股权。

2月14日，天眼查资料显示，中民外滩的49亿元被冻结股权已经解冻。不仅如此，“16民生投资PPN”债券拖延多日后，也于2月14日兑付完毕。

公开资料显示，中民外滩的主营业务为上海外滩董家渡项目的开发。



对于董家渡项目出现经营困难的原因，中民投总裁吕本献在对外发声中称：“中民投本没有布局地产的初衷，由于董家渡项目而进入地产行业。自2015年开始，部分民营地产企业出现临时性困难，作为肩负抱团发展、承担纾困责任的民营联合体，中民投出资救助，开展股权收购，并计划适时退出。这加大了我们的被动负债，使整体负债规模显著上升。”

# 市场资讯

## 多家互联网中介陷关停、被收购、盈利困境

2月18日，爱屋吉屋官网、APP停止运营，其官网页面显示为“一楼房东”，且页面无法点击。与此同时，爱屋吉屋APP也显示“服务器迷路”。据不完全统计，包括爱屋吉屋、房多多、平安好房、Q房网等8家互联网中介公司，其中，爱屋吉屋和平安好房已经关停；Q房网和好屋中国分别卖身国创高新和明牌珠宝；而房天下和房多多则面临着营收和利润双双下降的现状。曾经的互联网中介巨头没能撑过2019年的元宵节，便像烟花一样，悄然陨落了。

2014至2015年是互联网中介的黄金时代，资产热钱涌向互联网中介行业，新兴公司以各种各样好故事来吸引投资者的目光。互联网中介凭借资本扶摇而上，以低佣金方式吸引客户，互联网中介的兴起和消亡与资本的推动息息相关。

循着资本的嗅觉，互联网中介不像是颠覆者而是套利者。以爱屋吉屋为例，“干掉链家，颠覆整个中介行业”只是个噱头，在行业资深人士看来爱屋吉屋不是一家为了改造行业而创立的企业，其采用的方式不过是高薪高提成挖来经纪人、低佣金亏损补贴购房者。这种操作手法和模式与赚钱后就快速卖掉的资本运作逻辑一脉相承。

互联网中介颠覆传统中介的是去门店化。

这一模式，可以减少门店组建从而降低扩张成本。而从房源和获客角度来看，去门店化行不通。房地产交易两大重要元素——房源及信任，两者都和线下实体店密不可分。二手房作为信息服务行业，房源和客源的需求获取是最基本前提。客户来源无非两种，媒体广告拓客，地面渠道终端拓客。传统中介依靠的是地面网络、社区门店网络的拓客方式。网络中介则需要用大量的地推人员和海量广告推广才能实现中介行业最主要的信息收集，综合成本远高于门店从业者。

另一方面低佣金模式并不可持续。房地产低频交易的特性，用户缺乏忠诚度，流量无法沉淀、保存和转化，故重线下特点明显。线上可以提供的是无限接近线下的场景，完全用线上取代线下在相当长的一段时间并不现实。

在互联网中介消亡的同时以链家和中原为代表的传统中介仍然屹立潮头，其扩张逻辑是“扩张门店-抢占资源-占有市场-提高费用”在市场占有率集中的情况下，传统中介甚至敢于调高中介费来弥补规模扩张。目前，这种模式虽然成功赢得了市场占有率，但是门店和人员大量的、持续的投入是否能够长久还需市场的验证。

# 全市销售市场

## 供应：

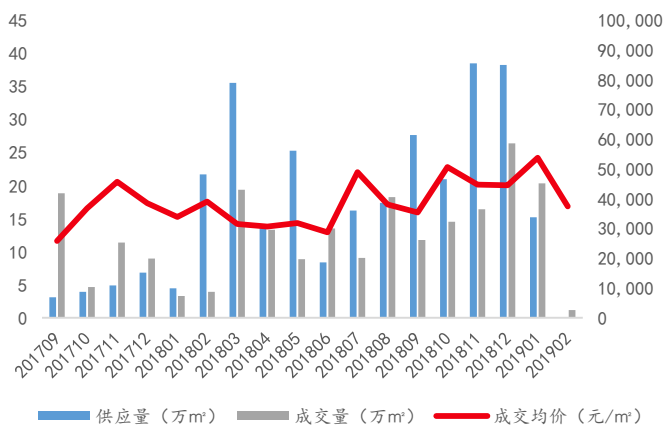
传统淡季加之农历新年影响，2月全市办公销售市场整体低迷，共计新增供应仅713平方米；

## 成交：

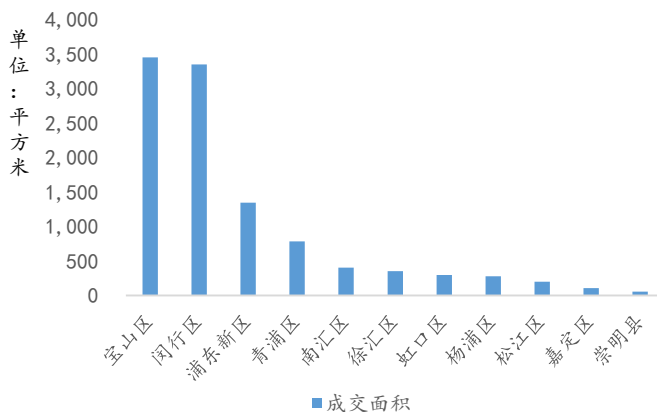
成交总量约1.1万方；成交量主要集中在宝山、闵行等外围区域，成交均价下滑至37,466元/平方米；

**存量：**截止上月末全市办公总库存量累积至约763万方。

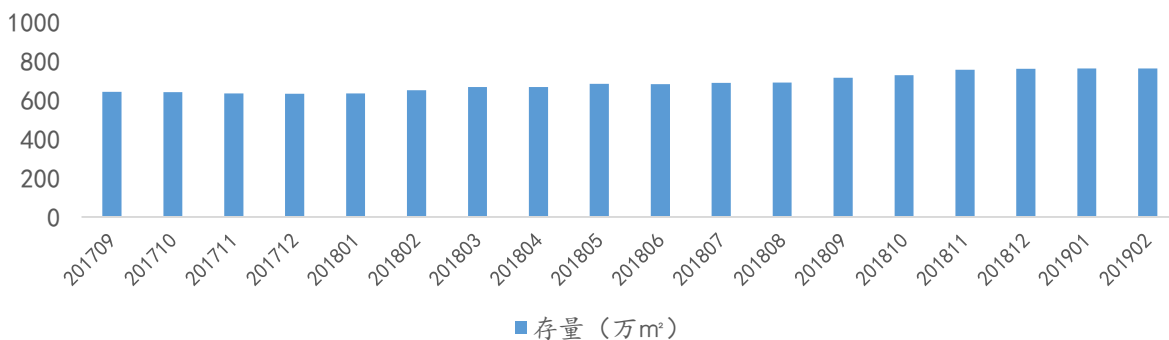
### 近18个月全市办公成交量价趋势



### 2019年2月全市各区县办公成交量



### 近18个月全市办公市场存量变化趋势

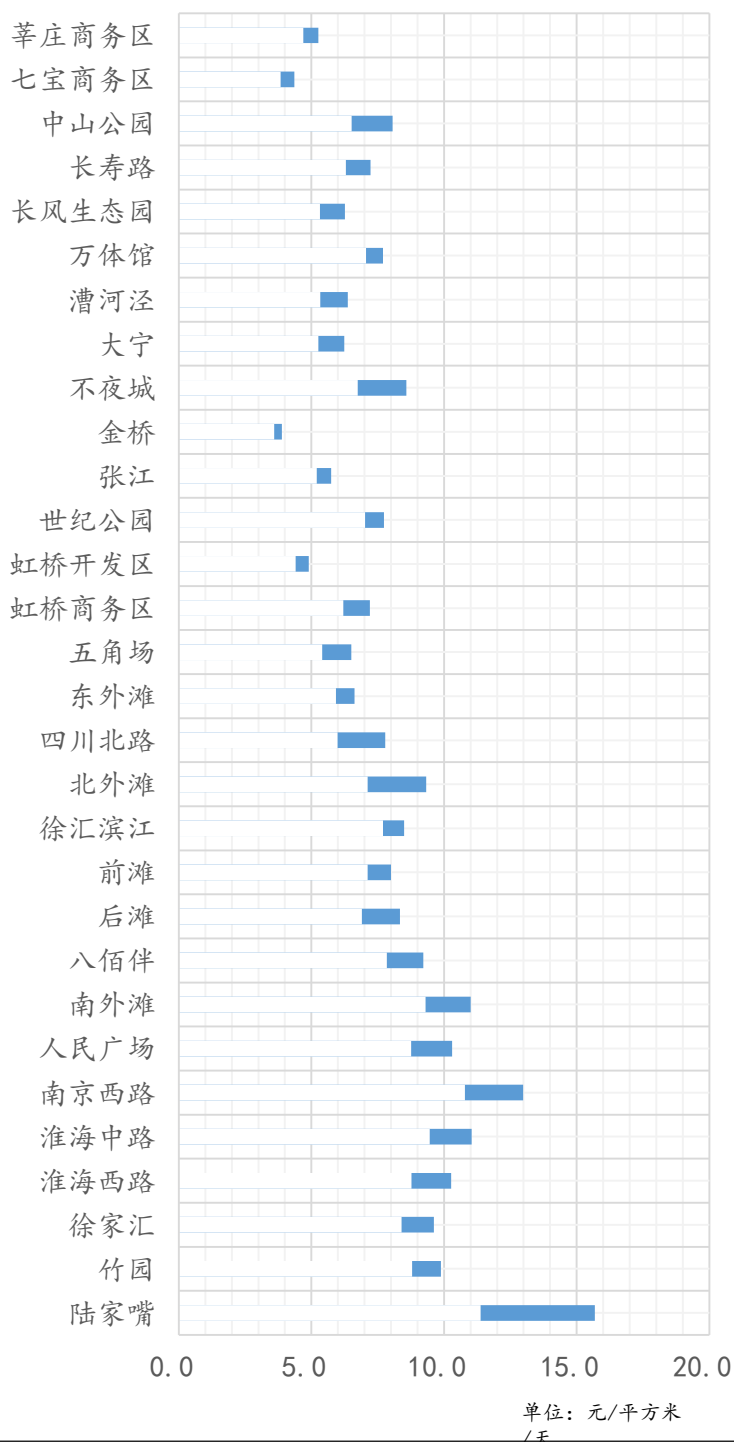


# 全市租赁市场

2月整体市场租金报价略低于1月，主要为部分核心区报价下调，非核心区相对稳定。

2月全市写字楼项目平均报价6.9-8.2元/平方米/天；其中核心区平均报价9.5-11.3元/平方米/天；非核心区平均报价6.0-7.1元/平方米/天；

2019年2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	港汇二座	徐家汇	LULULEMON
2	港汇二座	徐家汇	爱德华医疗
3	东航滨江中心	徐汇滨江	瑞慈医疗
4	前滩时代广场	前滩	柯尼卡美能达
5	环球金融中心	陆家嘴	五矿信托
6	陆家嘴世纪金融广场	竹园	中石化
7	无限极大厦	老西门	君创国际融资
8	南丰城C座	虹桥	一实贸易
9	古北财富二期	虹桥	睿力集成电路
10	尚浦中心	新江湾城	南极电商
11	安联大厦	大连路	爱坦贸易
12	丰树商业城B栋	莘庄	三雄极光
13	丽宝广场	虹桥商务区	麦格纳汽车
14	虹桥新地中心	虹桥商务区	浙江龙芯

# 区域市场（杨浦）

## 销售市场

### 供应：

2月杨浦区办公市场仅五角场板块新增供应713平方米；

### 成交：

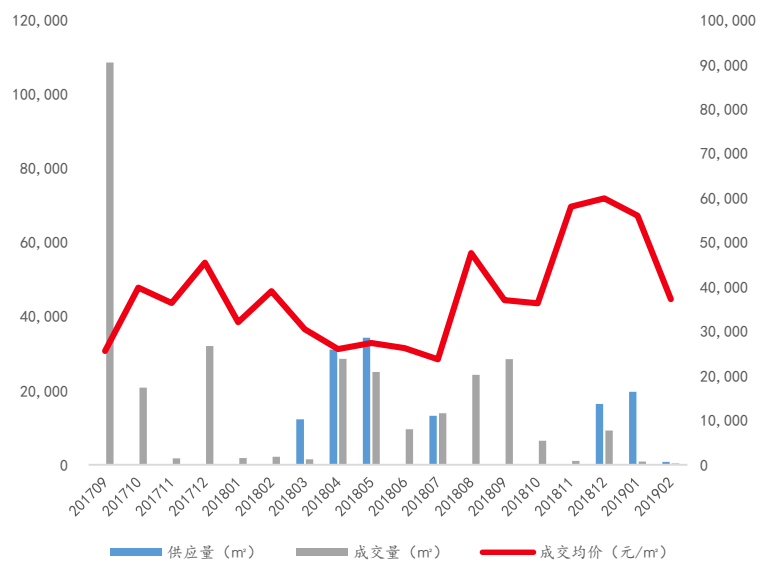
全区当月共2个项目有成交，共计280平米，受春节影响成交量下滑明显；

2月成交均价37,241元/平方米；

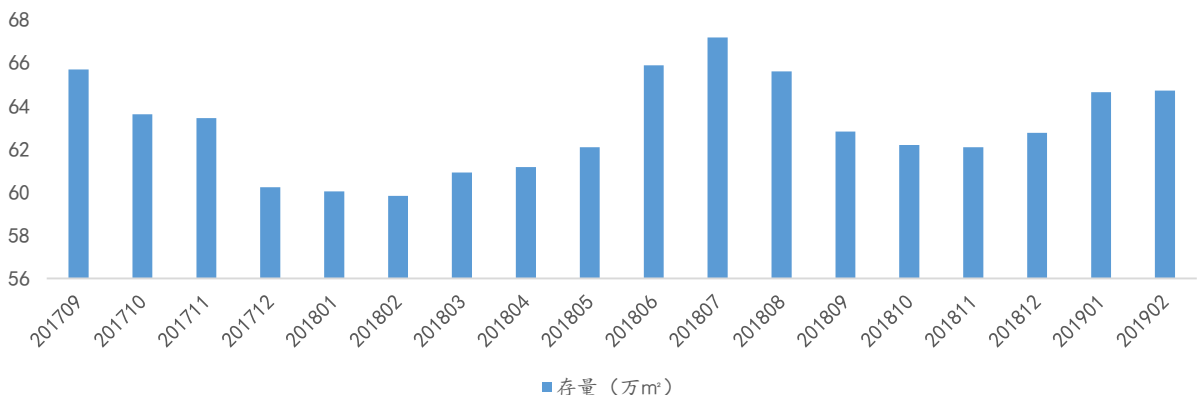
### 存量：

截止上月末库存总量约为65万方。

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



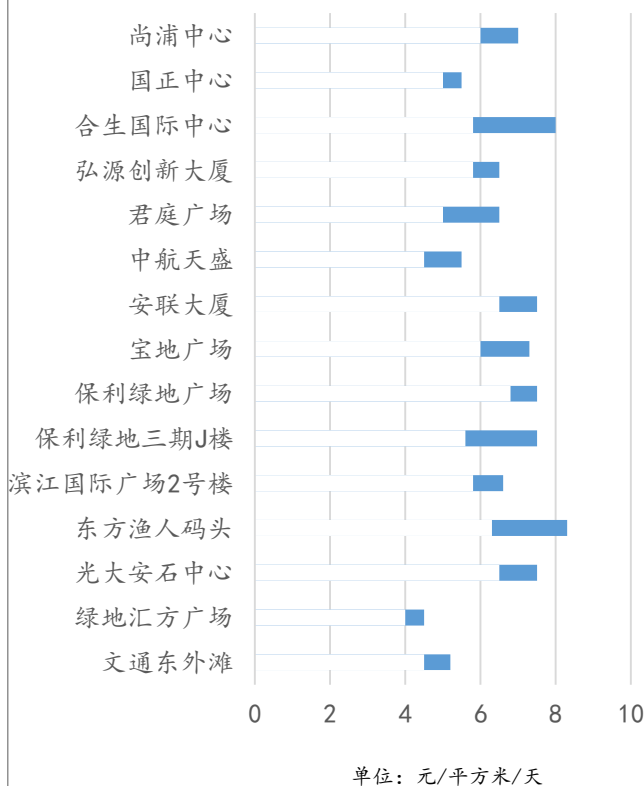
# 区域市场（杨浦）

## 租赁市场

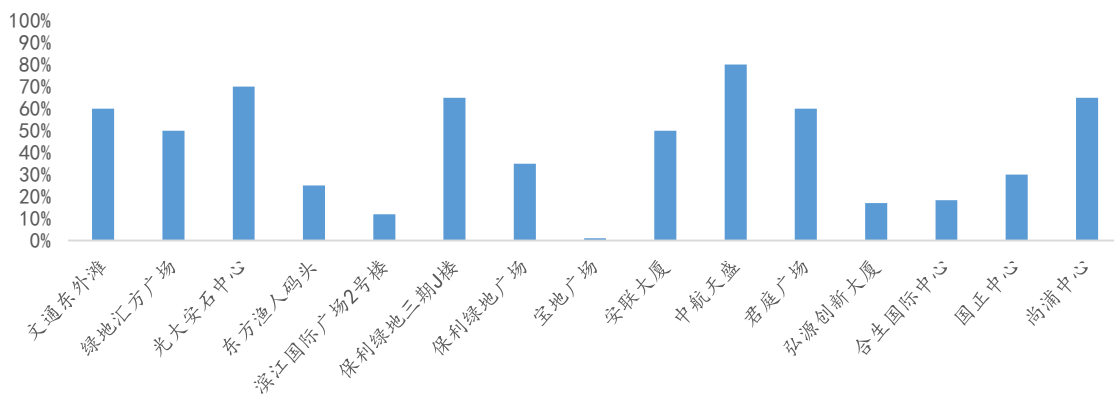
2月杨浦市场表现趋于平稳，主要监测项目租金价格表现与上月持平，但空置率略有上升。

2月杨浦区主要写字楼平均报价5.6-6.7元/平方米/天，预计成交均价约5.2-6.2元/平方米/天，平均空置率43%；

2019年2月杨浦区主要写字楼租金报价



2019年2月杨浦区主要写字楼空置率



# 区域市场（虹口）

## 销售市场

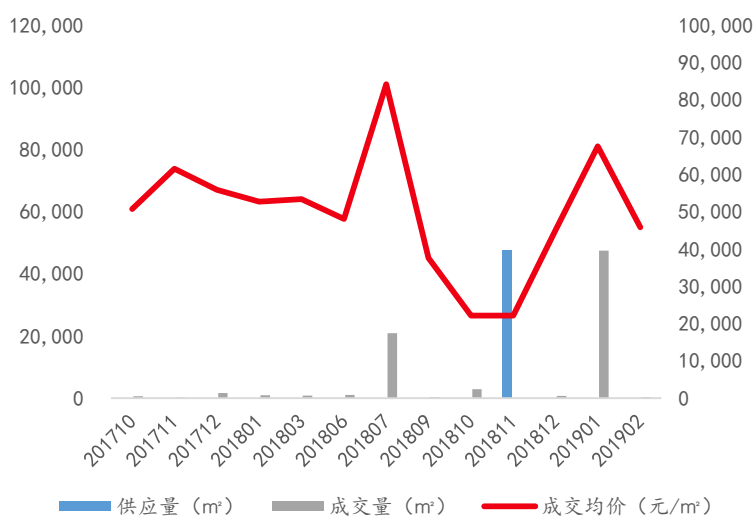
2月虹口区无新增供应；

成交：

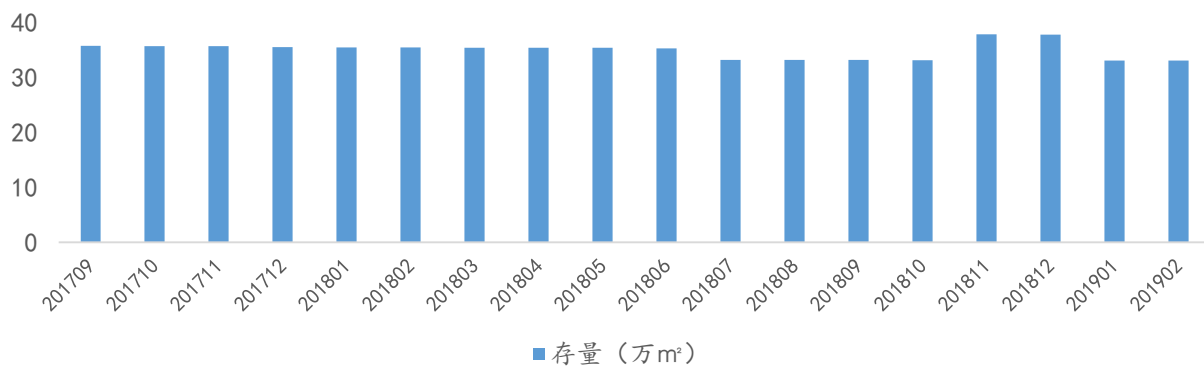
虹口区2月共计2个项目成交总面积294平方米（其中嘉杰国际广场87平方米，绿地北外滩中心207平方米，成交均价45,794元/平方米；

区域库存总量约33万方。

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



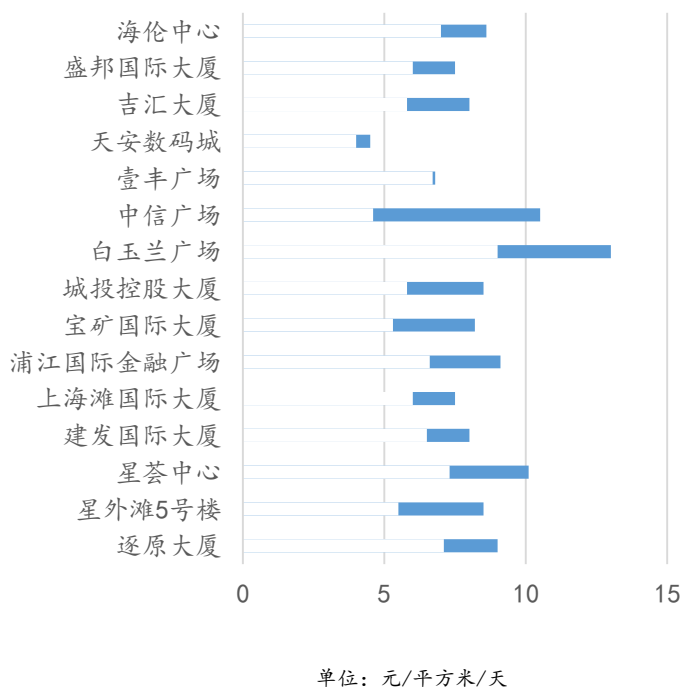
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

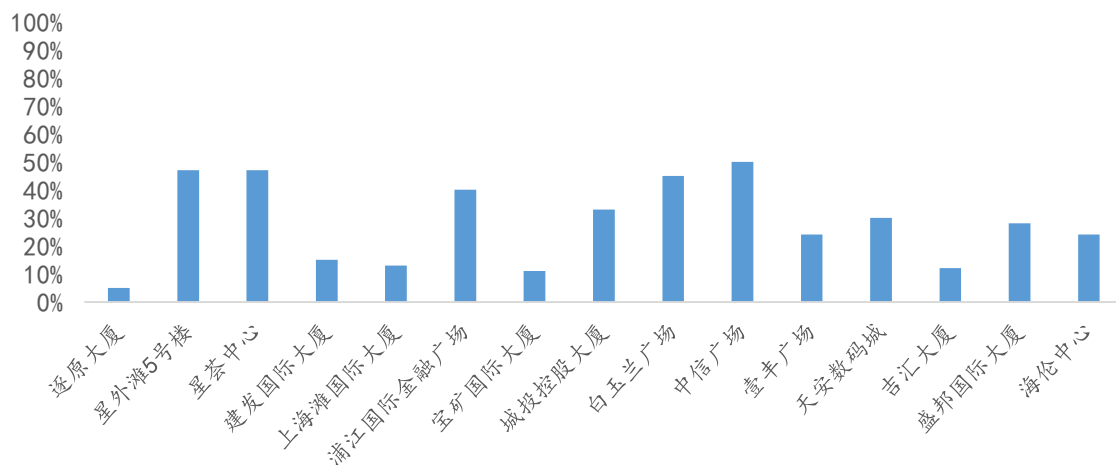
2月虹口区各项目租金报价及成交价均呈下降趋势，空置率与1月持平

虹口区主要写字楼12月平均租金报价6.6-8.5元/平方米/天，预计成交均价6.1-7.8元/平方米/天；主要写字楼平均空置率约28%。

2019年2月虹口区主要写字楼租金报价



2019年2月虹口区主要写字楼空置率



# 区域市场（徐汇）

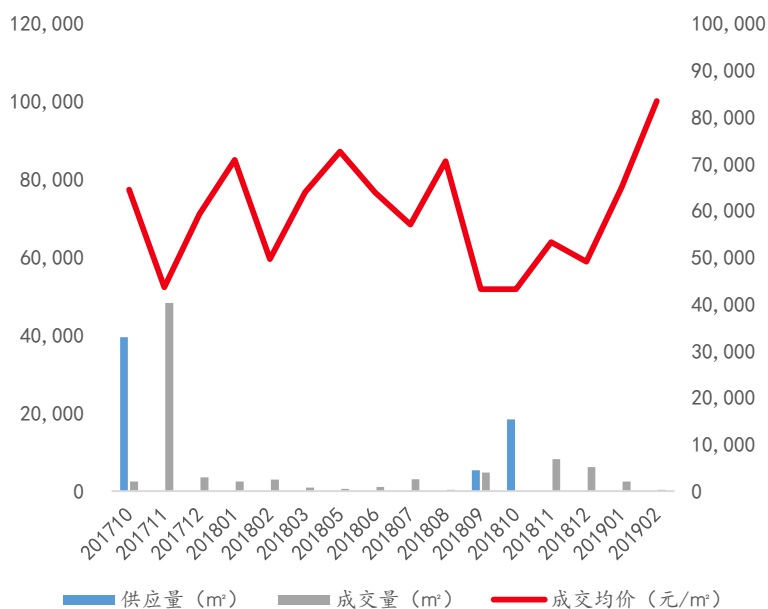
## 销售市场

2月徐汇区无新增供应；

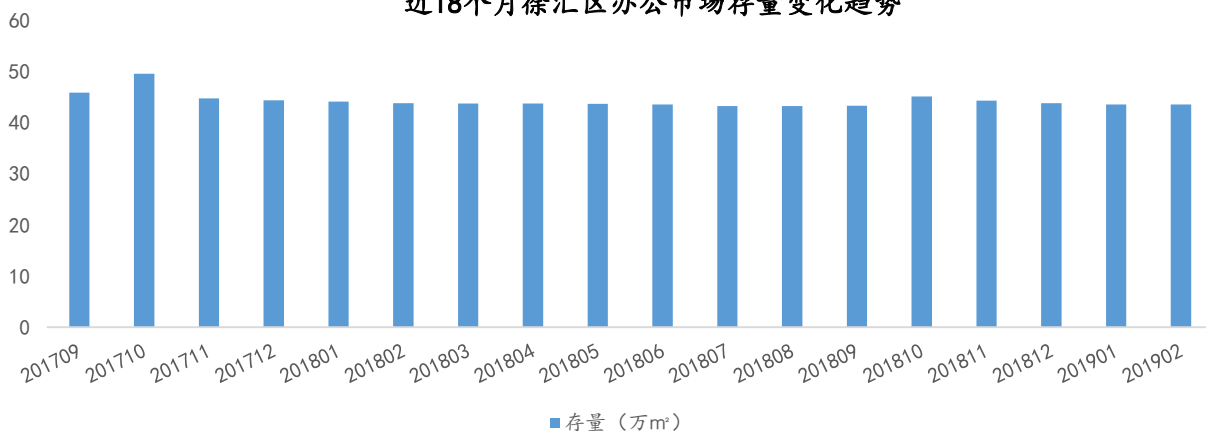
当月全区仅龙华板块绿地国际广场成交351平方米，成交均价83,421元/平方米；

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



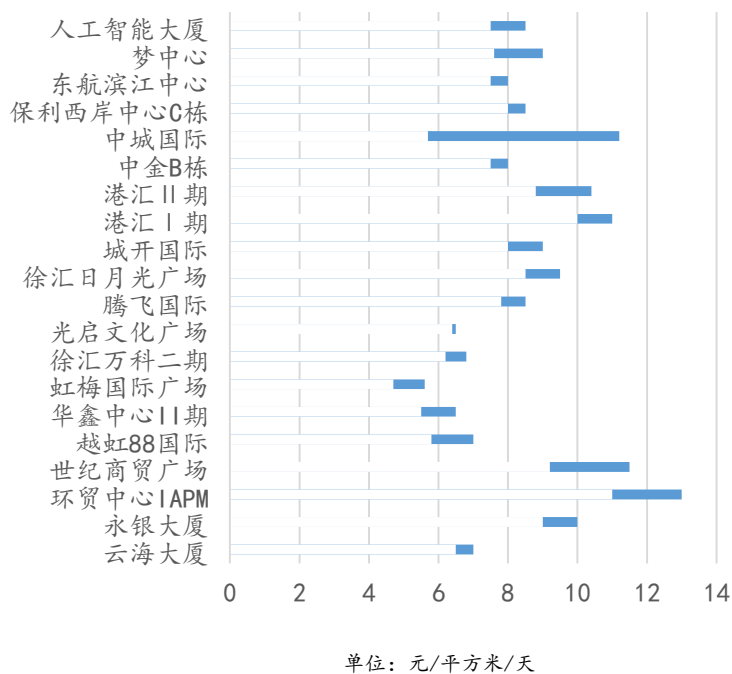
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

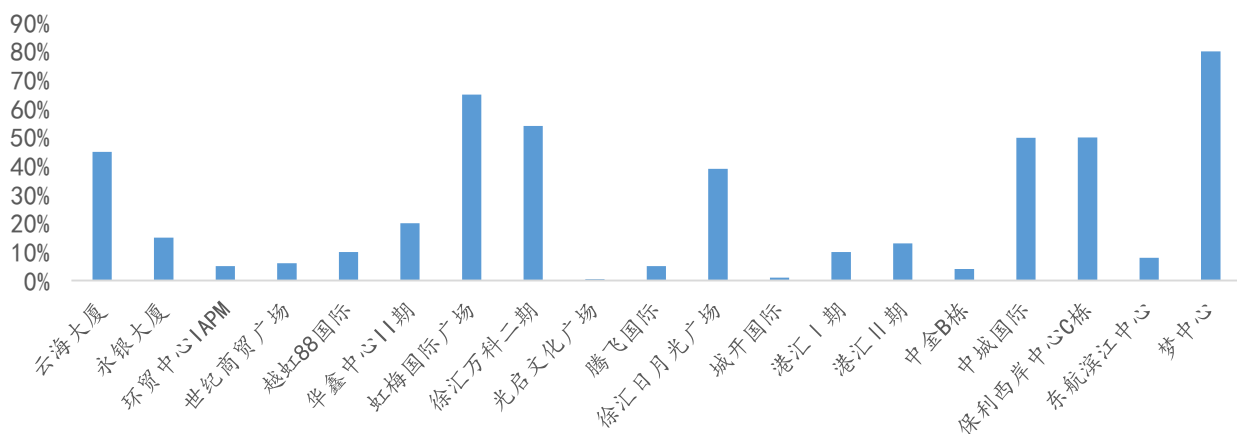
徐汇区主要项目租金报价较1月略有上升，成交价同步上浮，空置率基本持平

2月徐汇区主要写字楼平均报价7.5-8.7元/平方米/天，预计成交均价7.1-8.1元/平方米/天，平均空置率22%。

2019年2月徐汇区主要写字楼租金报价



2019年2月徐汇区主要写字楼空置率



# 区域市场（闵行）

## 销售市场

供应：

2月闵行办公无新增供应；

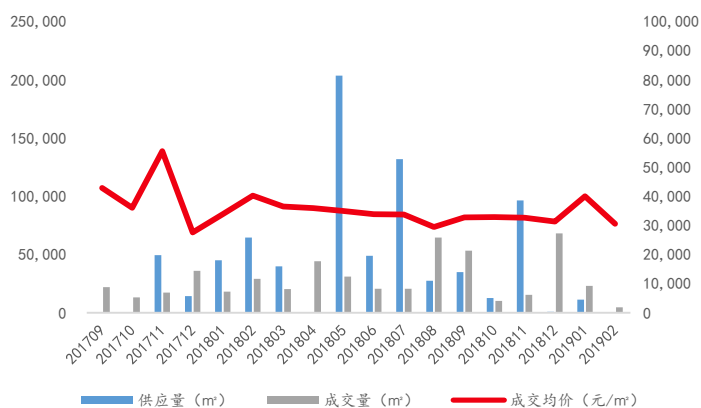
成交：

全区2月办公共计成交4,663平方米，区域月度成交均价30,535元/平方米；

存量：

存量截止2月底共计约124万方。

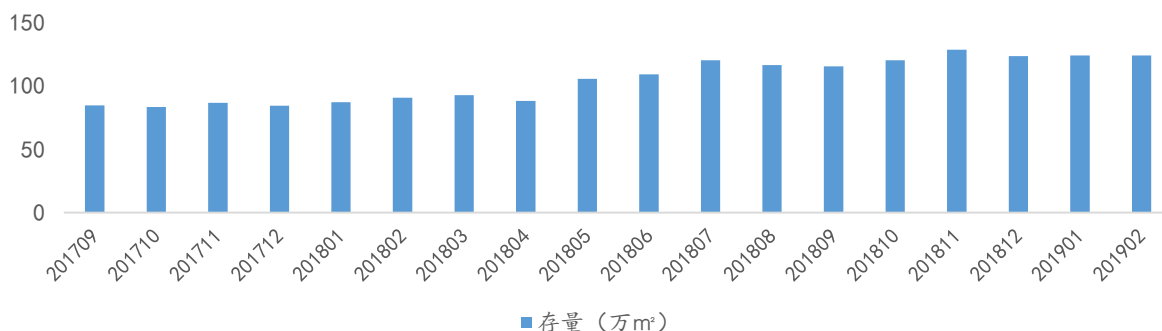
近18个月闵行区办公成交量价趋势



2019年2月闵行区各板块办公成交量价

项目名称	板块	成交面积	成交套数	成交均价
复地申公馆	浦江板块	936	4	14,823
融信绿地国际	华漕板块	423	1	31,490
三弦海上金街	浦江板块	619	5	22,650
万科七宝国际	七宝板块	1,371	16	45,313

近18个月闵行区办公市场存量变化趋势



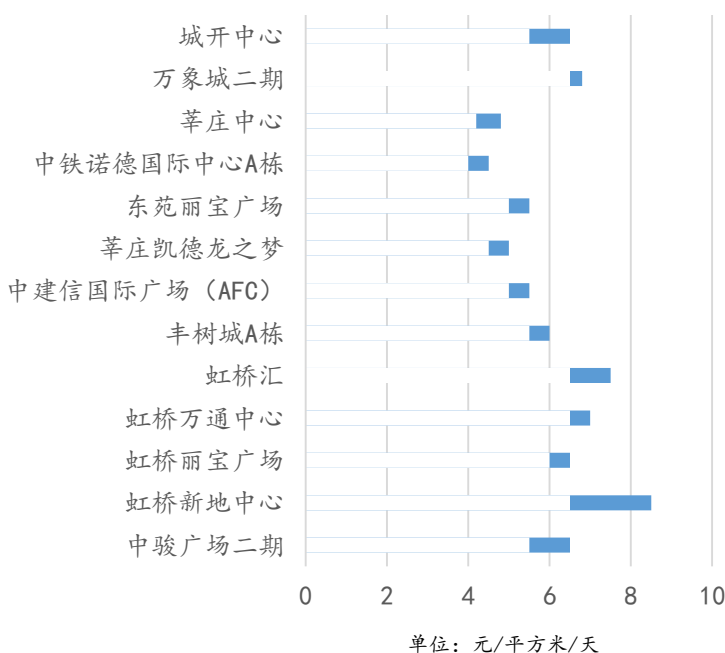
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

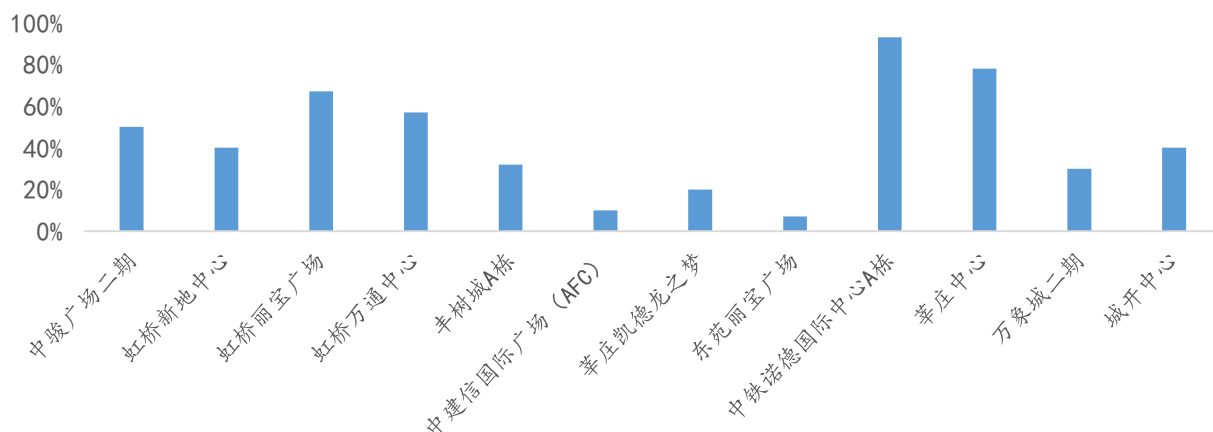
2月闵行租赁市场主要监测项目在租金报价及成交价与1月持平，平均空置率略有上升。

闵行区主要写字楼2月平均租金报价5.4-6.12元/平方米/天，预计成交均价5.0-5.7元/平方米/天，平均空置率44%；

2019年2月闵行区主要写字楼租金报价



2019年2月闵行区主要写字楼空置率



# 区域市场（浦东）

## 销售市场

供应：

2月浦东无新增办公上市；

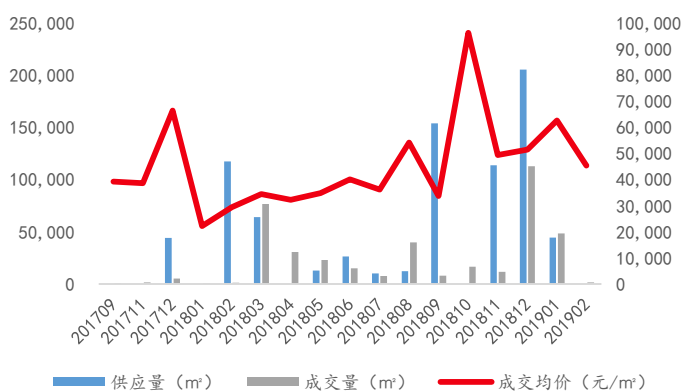
成交：

成交面积共计约1,400 平方米；全区成交均价45,431元/平方米；

存量：

截止月末浦东区办公存量累计至约155万方。

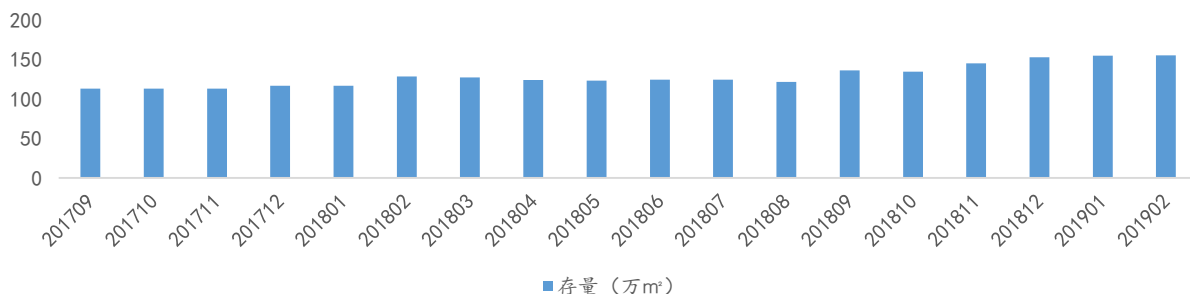
近18个月浦东新区办公成交量价趋势



2019年2月浦东新区各板块办公成交量价

项目名称	环线	板块	面积	套数	成交均价
爱玩广场	中外环	金桥板块	230	2	28,172
恒越华鼎广场	内中环	三林板块	386	6	50,000
杰创商务中心	中外环	北蔡板块	54	1	52,107
森兰美伦	外郊环	外高桥板块	124	2	40,000
天健浦荟大楼	内中环	浦东世博板块	337	6	58,000
远洋财富中心	中外环	外高桥板块	214	4	38,118

近18个月浦东新区办公市场存量变化趋势



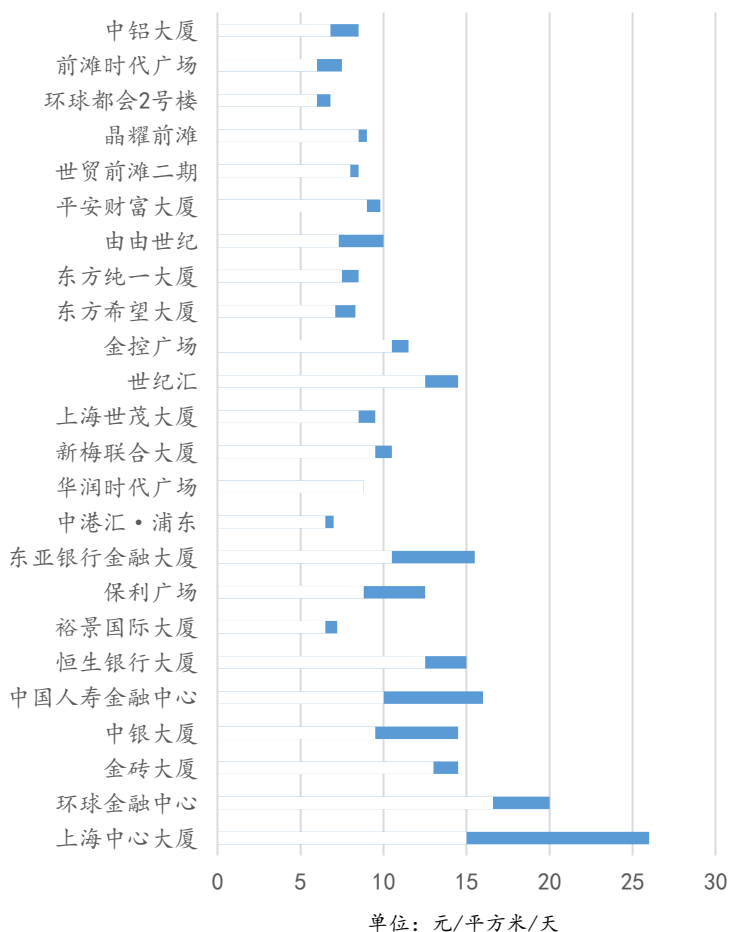
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

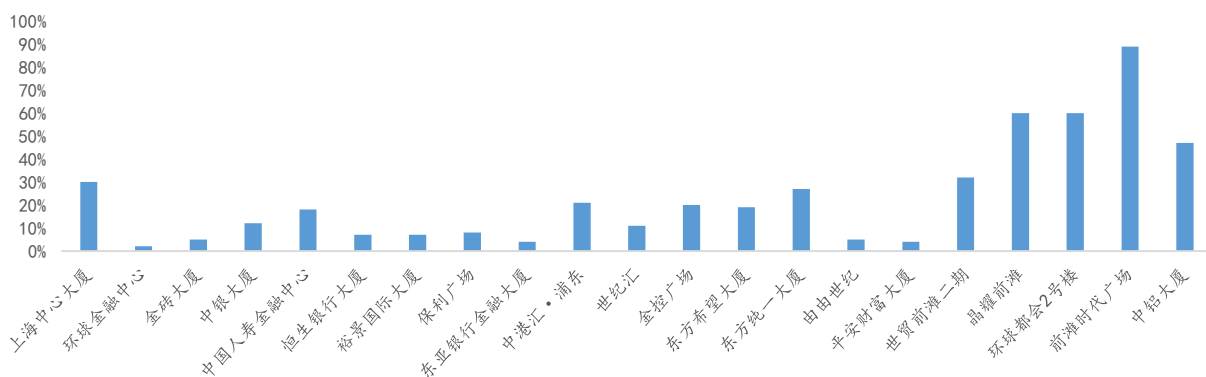
2月浦东新区延续1月下行趋势，各项目平均租金报价略降，成交价格同步下滑，且空置率略有上升。

浦东主要写字楼2月平均租金报价9.4-11.7元/平方米/天，预计成交均价8.6-10.8元/平方米/天；平均空置率约23%。

2019年2月浦东新区主要写字楼租金报价



2019年2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](http://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