

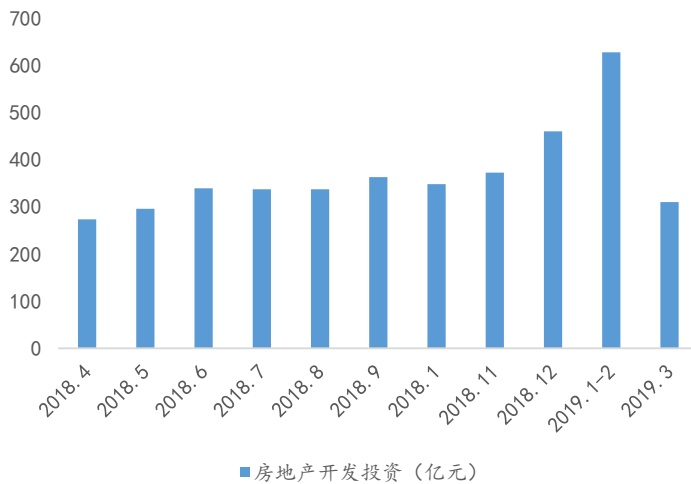
写字楼市场简报

2019年03月



宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况

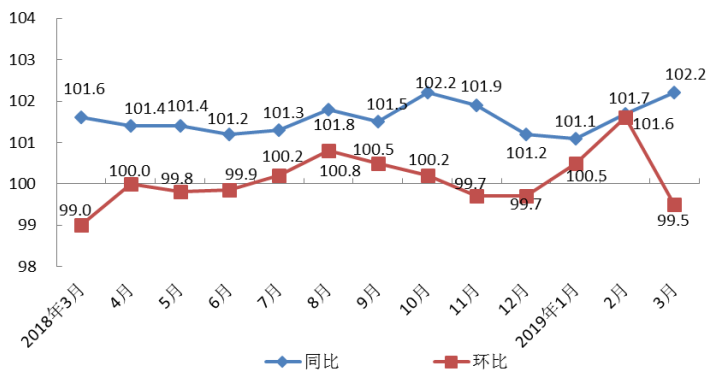


3月上海市房地产开发投资总额310.23亿元，同比增长2.1%；

1-3月全市房地产开发投资937.11亿元，比去年同期增长3.0%，占全社会固定资产投资的63%。

3月份，本市居民消费价格总水平比去年同月上升2.2%。从八大类看，食品烟酒类价格上升3.3%，衣着类价格上升3.0%，居住类价格上升1.7%，生活用品及服务类价格上升1.1%，交通和通信类价格上升0.5%，教育文化和娱乐类价格上升0.8%，医疗保健类价格上升3.9%，其他用品和服务类价格上升2.1%。

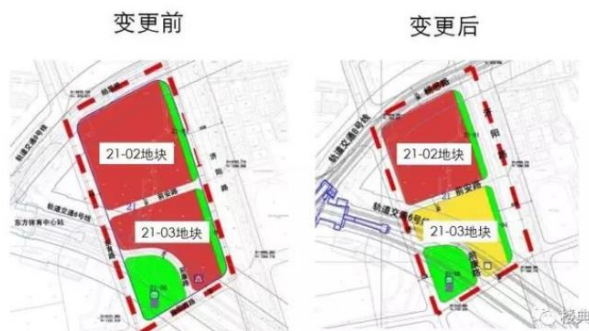
2018年3月-2019年3月上海居民消费价格同比和环比指数走势



市场资讯

香港置地确认退出前滩开发，接盘漕河泾乔高地块

香港置地3月1日发布财报，正式确认退出了前滩21号地块（前滩置地广场）的开发。



地块详细指标变更			
	21-02 香港置地地块	21-03 陆家嘴地块	综合
占地面积	40,055.00	23,750.00	63,805.00
容积率	5.70	5.50	5.63
地上建筑面积	228,313.50	130,625.00	358,938.50
办公	148,403.78	-	148,403.78
商业	79,909.73	45,718.75	125,628.48
住宅	-	84,906.25	84,906.25
地下商业	45,000.00	5,000.00	50,000.00
总商业面积	124,909.73	50,718.75	175,628.48
		总可用面积	408,938.50
占地面积	40,055.00	23,750.00	63,805.00
容积率	5.70	5.50	5.63
地上建筑面积	228,313.50	130,625.00	358,938.50
办公	79,909.73	45,718.75	125,628.48
商业	79,909.73	45,718.75	125,628.48
住宅	68,494.05	39,187.50	107,681.55
地下商业	45,000.00	5,000.00	50,000.00
总商业面积	124,909.73	50,718.75	175,628.48
		总可用面积	408,938.50

根据公告内容，因为先决条件没有得到满足，在2015年9月9日与陆家嘴签署的框架合作协议已经在2018年12月底终止，也意味着前滩已经告别香港置地。

前滩置地广场位于前滩21-02地块，总地上建筑面积21万m²，位置优越，紧邻前滩太古里与东方体育中心三条地铁。据知情人士披露，香港置地因为与陆家嘴在土地价格及业态比例上有分歧，导致合作项目最终告吹。

不过在同一时间，香港置地也确认将接盘徐汇区漕河泾东区乔高地块即虹梅街道 xh240A-02、xh240A-04、xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01地块。去年上海鑫侨高置业有限公司以98.632亿的价格拿下该幅地块，按照地上商住办面积计算，楼板价约为28,000元/平方米，若计入地下商业扣除保障房后，约为25,000元/平方米。

在此之前上海鑫侨高置业有限公司分别由华鑫置业、上海万科、徐汇土地储备有限公司以35%，60%，5%的比例持有股权。根据股权结构，香港置地拿下了万科持有的26.7%股权，最终的持有比例变为了35:33.3:26.7:5。



该项目共分为五个子地块，地上建筑面积约39.2万平方米，地下建筑面积约25.68万平方米，总建筑面积超过65万平方米，约等于1座上海国金中心或者1.5座静安嘉里中心。该项目的总投资预计在167亿元，为漕河泾有史以来最大开发项目。

市场资讯

一季度龙头房企销售“掉头向下”，房企纷纷调低2019年目标增幅，告别“激进” 低调控风险

截至4月9日，30家上市房企陆续公布今年一季度销售业绩。从之前一年多的房企普遍上涨，变为房企销售涨幅明显放缓。即便春节过后，在一二线城市房地产市场明显升温的情况下，也未改写今年一季度楼市格局。

部分上市房企近两年一季度销售额对比表(单位：亿元)

企业名称	2019年 一季度	2018年 一季度	同比	企业名称	2019年 一季度	2018年 一季度	同比
碧桂园 (权益)	1200.1	1281	-6.30%	雅居乐	250.8	211.8	18.41%
中国恒大	1196	1618.7	-26.10%	荣盛	166.92	146.5	13.94%
万科	1494.4	1542.6	-3.10%	合景泰富	154.61	142.8	8.30%
融创	798.7	719.5	11%	奥园	187	136.1	37.40%
中海	795.36	658.2	20.83%	中骏	157.03	116	35%
龙湖	444.8	440	1%	越秀	143	100	43%
金茂	283.28	386.66	-26.70%	首开	102.72	100	2.54%
世茂	407.6	328.7	24%	首创	139.1	85.2	63.20%
阳光城	340.42	280	21.6%	建业	128.4	75.6	69.80%
绿城	255	279	-8.60%	宝龙	106.75	66	60.70%
旭辉	344.1	270.9	27%	招商局置地	59.6	53.7	11%
中南建设	308.7	248	24.50%	景瑞	39.02	31	26.65%
富力地产	248.1	241.2	2.90%	国瑞置业	76.57	20	277%
融信	253.5	221	14.70%	合生创展	40.8	17	141.80%
金地	338	261	29.52%	瑞安	8.57	16	-47.70%

3月的第四周，房企密集发布年报。

纵观2018年的房企表现，有以下几个特征：销售增速整体放缓，营收持续迎来丰收之年，但同时出现归属母公司净利润下降、资产负债率攀升等情况。

2019年，调控政策将保持稳定性和持续性，随着债务兑付高峰来临，房企将面临前所未有的偿债压力，快速去化与回款，保证现金流的安全与财务的健康，

成为房企今年的重要工作。在此背景下，不少房企选择主动减速提质以应对风险。目前直接或间接对外公布2019年销售目标的40家房企中，38家公司目标增幅低于30%。

值得注意的是，在刚刚过去的今年一季度，尽管在各地“抢人大战”“一城一策”调整等利好带动下，部分城市楼市出现了“小阳春”行情，但超过七成房企（已公布销售目标）销售目标完成率在20%以下。40家房企今年平均目标增长率仅18.36%

从房企年报数据看，40家房企中有25家的2019年销售目标增幅低于20%，平均目标增长率仅18.36%。

其中，仁恒置地以500亿元销售目标暂列增幅榜首位，目标增幅为65.07%；九龙仓则在2018年销售金额228.15亿元的基础上，将销售目标下调至180亿元，降幅为21.1%。首创置业将2019年销售目标下调至800亿元，越秀地产将目标增长率定为17.68%，中海地产目标增长率16.18%。

从当前公布的数据来看，房企预期今年市场趋势不乐观，在这个背景下调低了销售目标增速，以确保今年在调控环境下能够完成目标。

全市销售市场

供应:

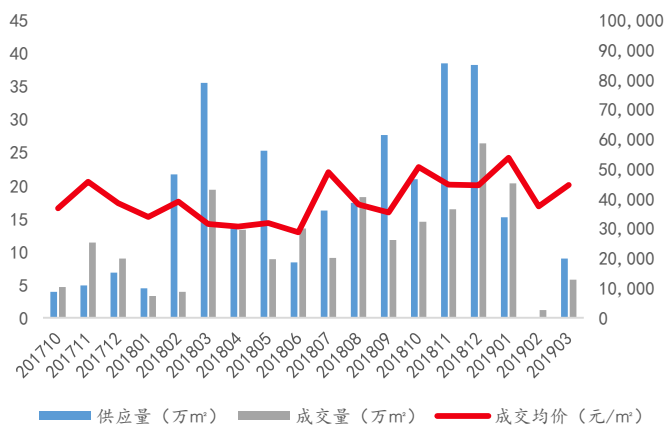
3月市场供应量有所回升，全市办公供应总体量约9万，供应量主要集中在闵行七宝、青浦赵巷，浦东张江及世博板块；

成交:

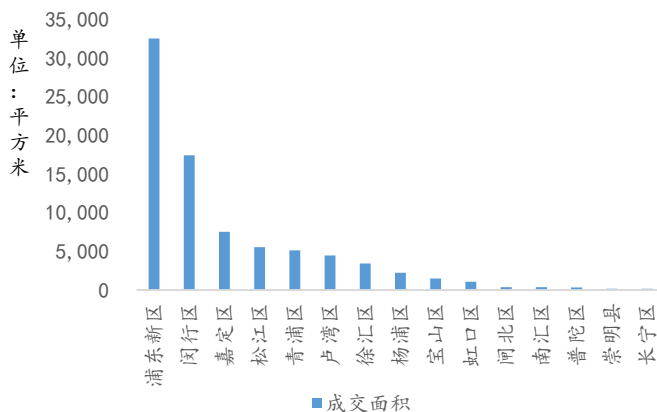
成交总量约5.7万方；成交量仍旧集中在浦东及闵行，成交均价下滑至44,651元/平方米；

存量: 截止上月末全市办公总库存量累积至约759万方。

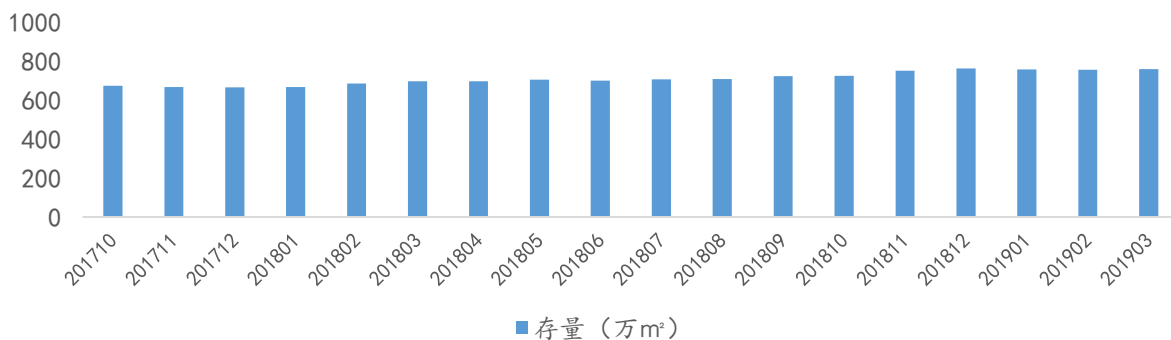
近18个月全市办公成交量价趋势



2019年3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

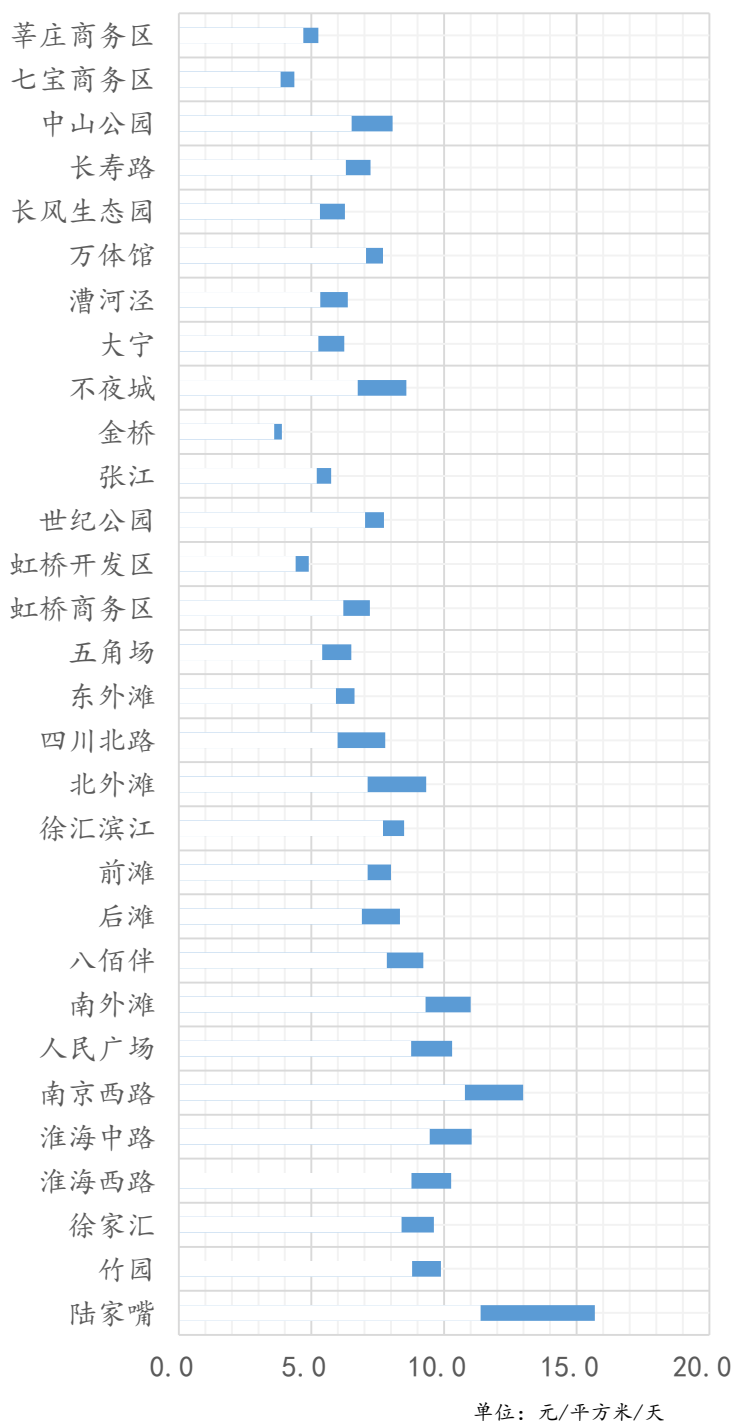


全市租赁市场

3月整体市场租金报价与2月持平，总体维持稳定状态。

3月全市主要商务区重点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3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	世纪汇二座	竹园	美国大都会保险公司
2	中城国际大厦	徐家汇	概创机械
3	徐汇万科中心一期	上海南站	上海凯斯互联网科技公司
4	维璟中心	莘庄	中城银信
5	虹桥协信中心二期	虹桥商务区	中国人民财产保险
6	陆家嘴世纪金融广场	竹园	大通证券
7	前滩世贸一期	前滩	蓝城置业
8	鲁能国际	后滩	爱库存
9	世茂大厦	陆家嘴	第一银行
10	合生国际中心	五角场	平安普惠
11	鸿元大厦	漕河泾	上海欧佰德品牌管理有限公司
12	海立大厦	东外滩	迅由物流
13	东方渔人码头	东外滩	君环化工贸易（扩租）

全市租赁市场

近期主要新上市项目



利福国际中心

静安·大宁

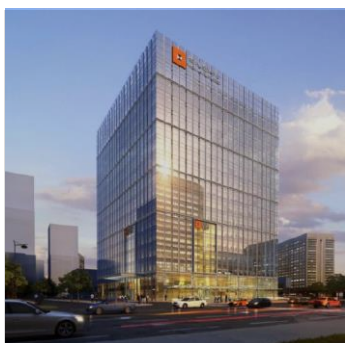
办公面积：约8万方



瑞明大厦

浦东·陆家嘴

地上总建筑面积：3.5万方



佳兆业金融中心

浦东·民生路

总建筑面积：约7.8万方



源深金融大厦

浦东·源深路

总建筑面积：约5.6万方



星扬西岸中心

徐汇·西岸

办公面积：约17万方



SK大厦

浦东·后滩

办公面积：约12.8万方

星港国际中心

虹口·北外滩

办公面积：约18.6万方



区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

3月杨浦区办公市场无新增供应；

成交：

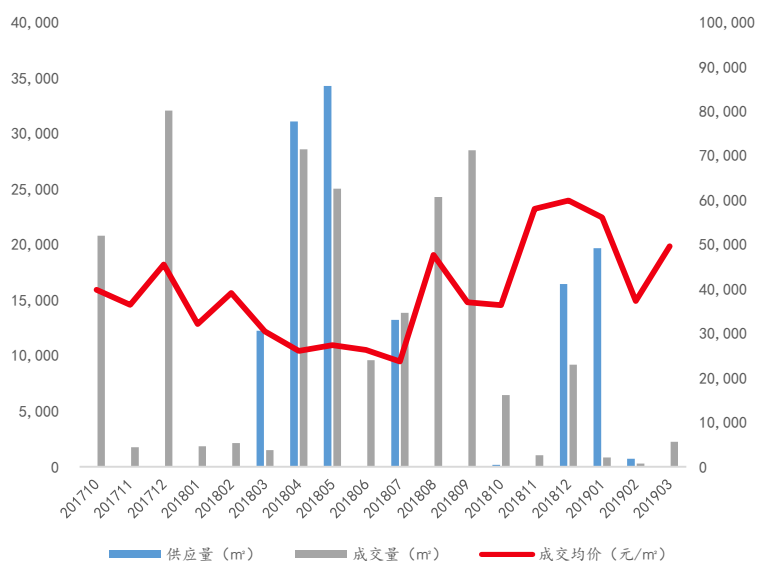
全区当月共3个项目有成交，共计2,247平方米；

3月成交均价49,571元/平方米；

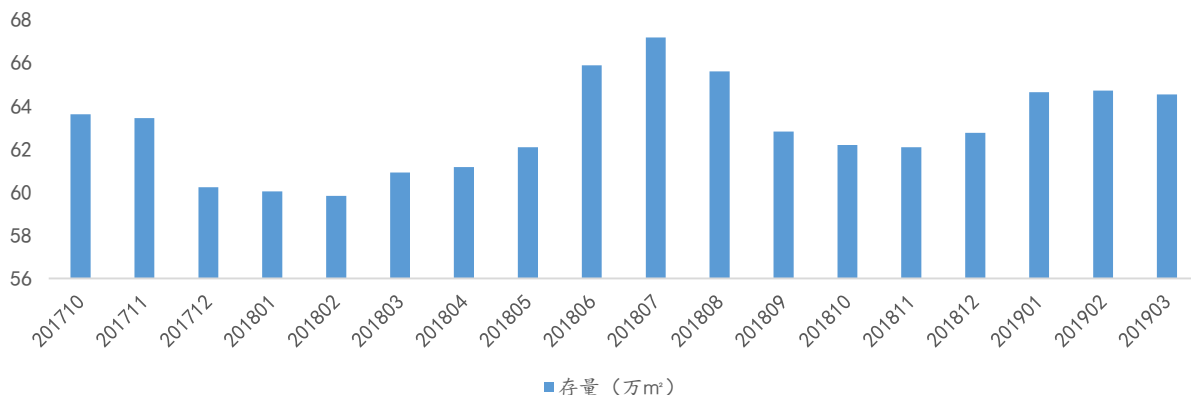
存量：

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



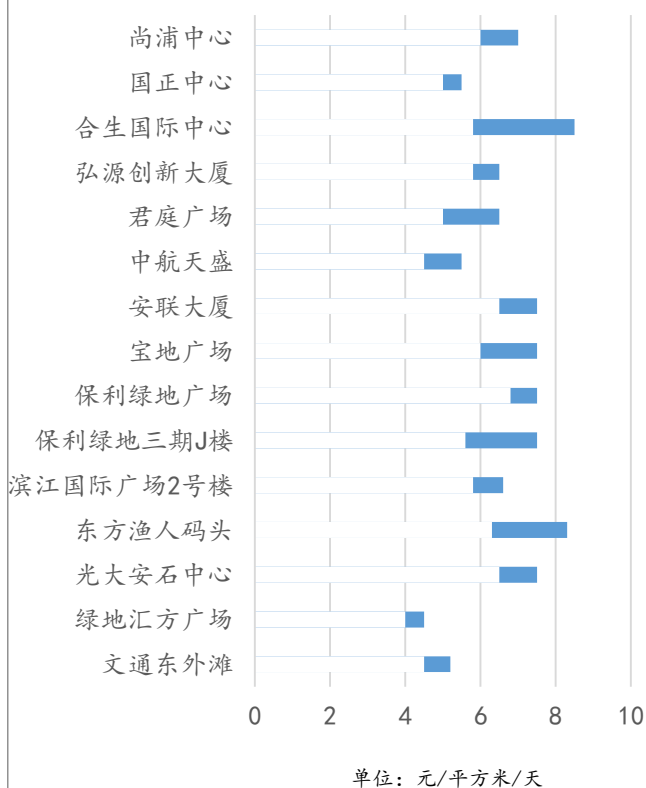
区域市场（杨浦）

租赁市场

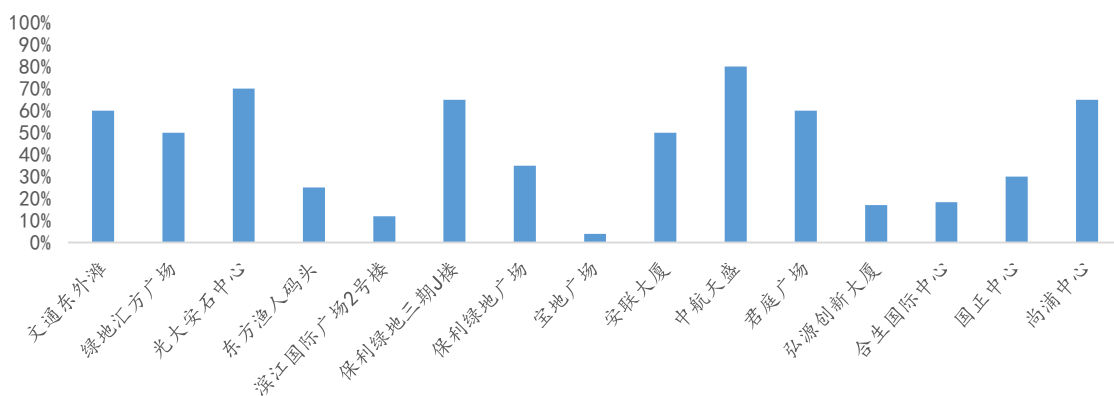
3月杨浦区各项目租金及空置率
与2月持平

3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5.2-6.0元/平方米/
天，平均空置率43%；

2019年3月杨浦区主要写字楼租金报价



2019年3月杨浦区主要写字楼空置率



区域市场（虹口）

销售市场

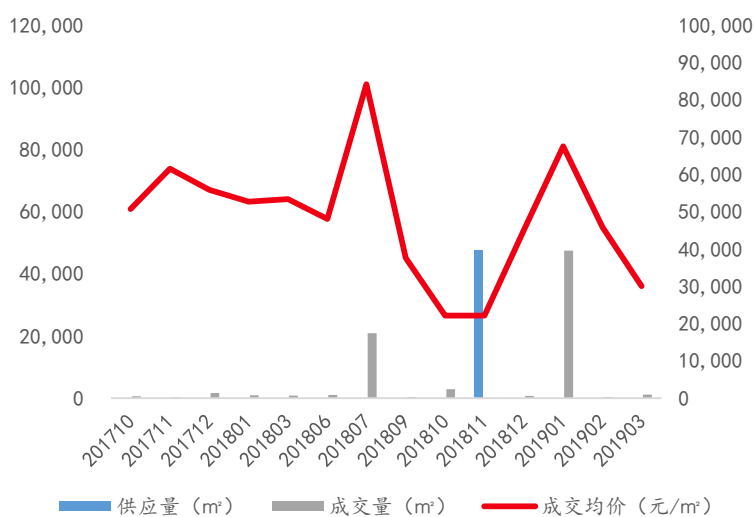
3月虹口区无新增供应；

成交：

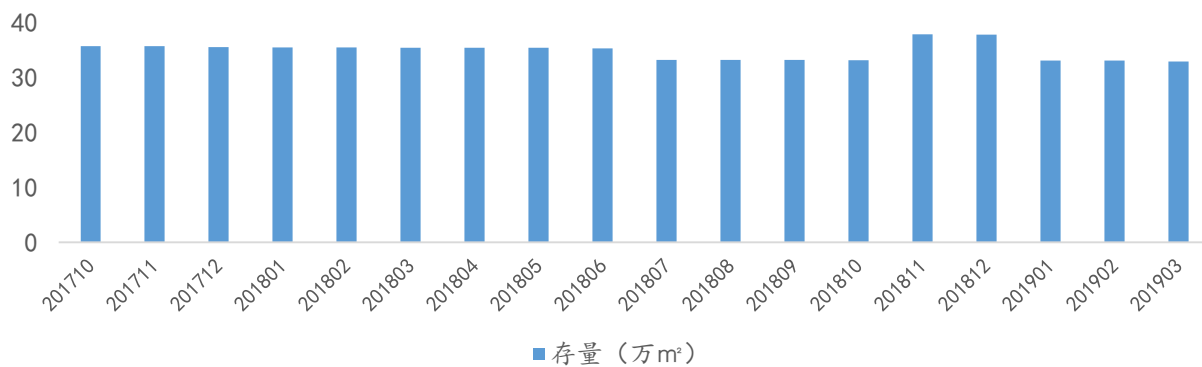
虹口区3月仅嘉杰国际广场成交1,079，成交均价30,000元/平方米；

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



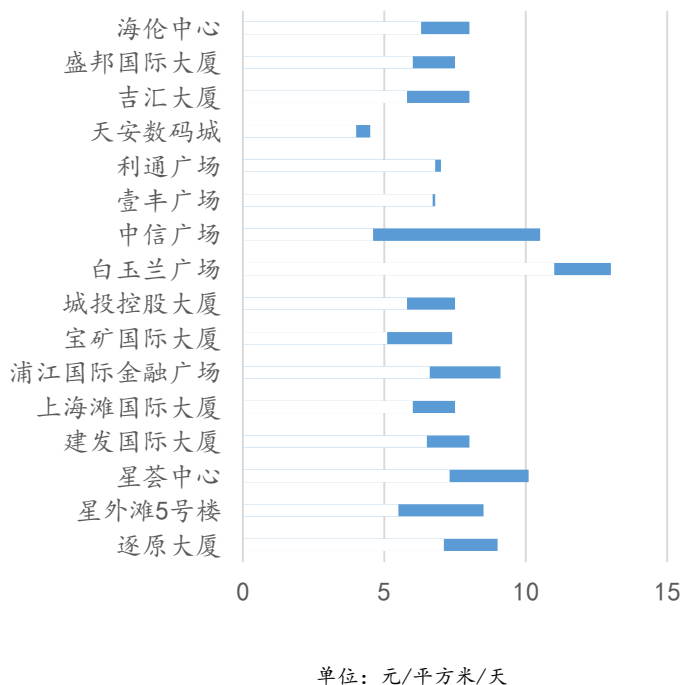
区域市场（虹口）

租赁市场

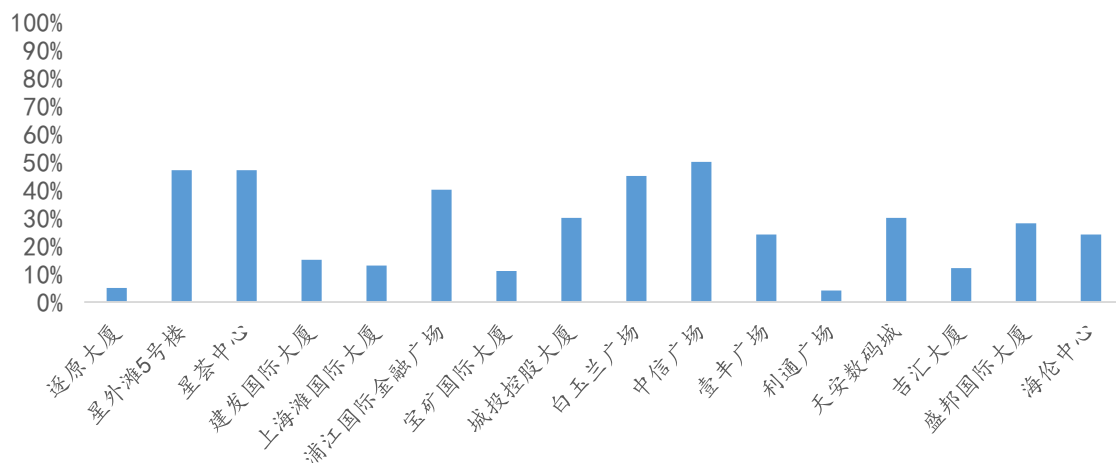
3月虹口区各项目租金报价及成交价均呈下降趋势，空置率与2月也略有下降

虹口区主要写字楼3月平均租金报价6.3-8.2元/平方米/天，预计成交均价6.0-7.6元/平方米/天；主要写字楼平均空置率约27%。

2019年3月虹口区主要写字楼租金报价



2019年3月虹口区主要写字楼空置率



区域市场（徐汇）

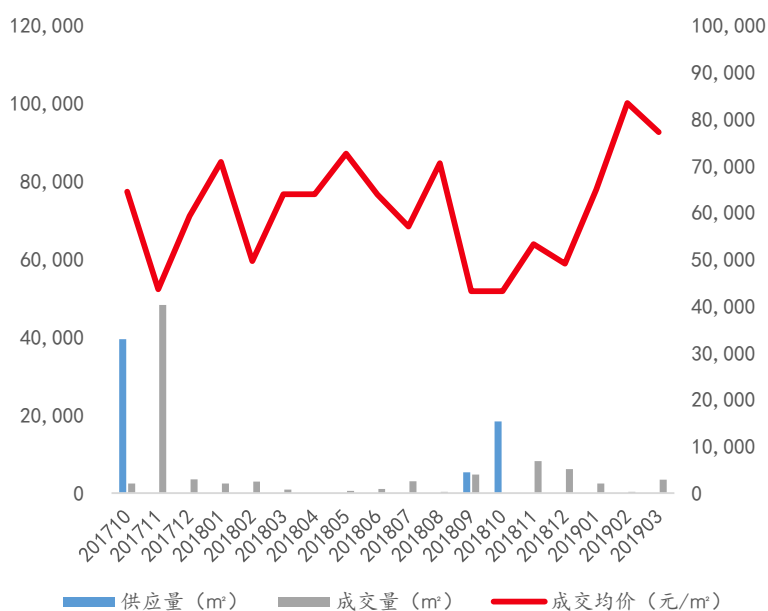
销售市场

3月徐汇区无新增供应；

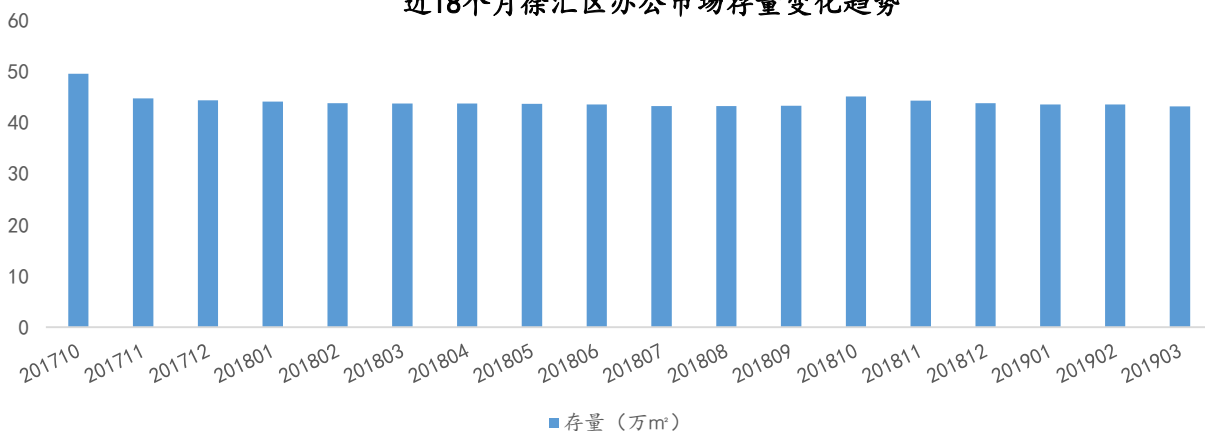
当月全区仅龙华板块绿地国际广场成交3,459平方米，成交均价77,666元/平方米；

总存量约43万方。

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



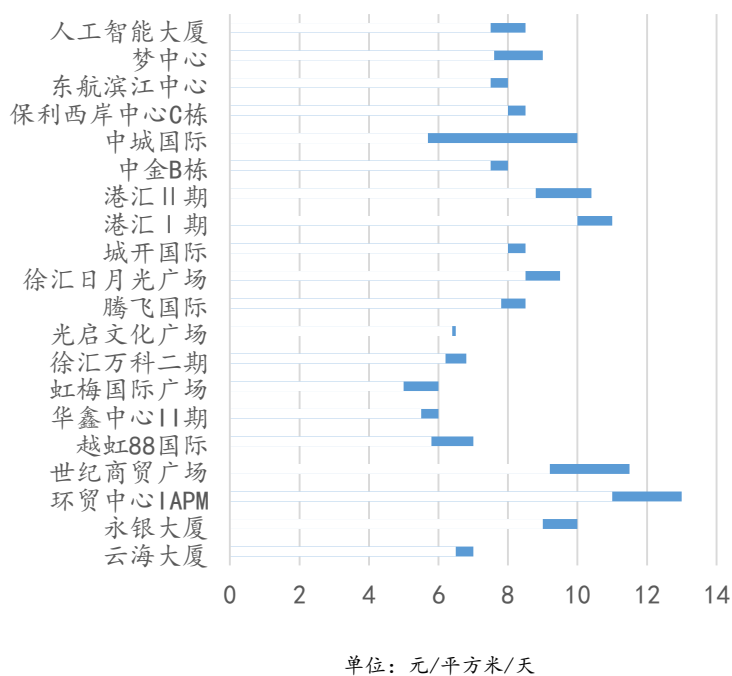
区域市场（徐汇）

租赁市场

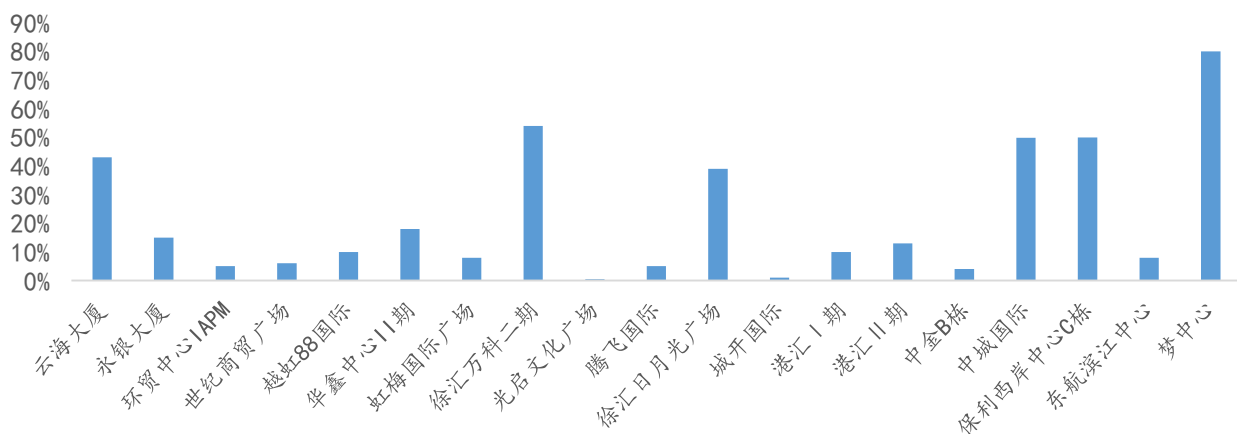
徐汇区主要项目的租金价格表现基本与2月持平，空置率略有下降

3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7.1-8.0元/平方米/天，平均空置率19%。

2019年3月徐汇区主要写字楼租金报价



2019年3月徐汇区主要写字楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

3月闵行七宝万象城新增供应20,824方；

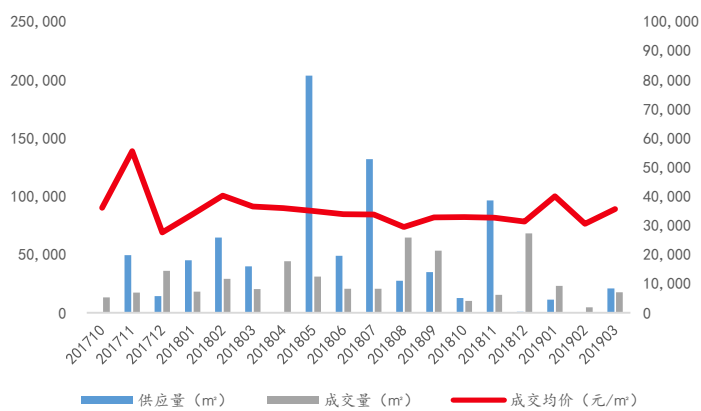
成交：

全区3月办公共计成交17,423平方米，相对集中在七宝、浦江、华漕三大板块；区域月度成交均价35,560元/平方米；

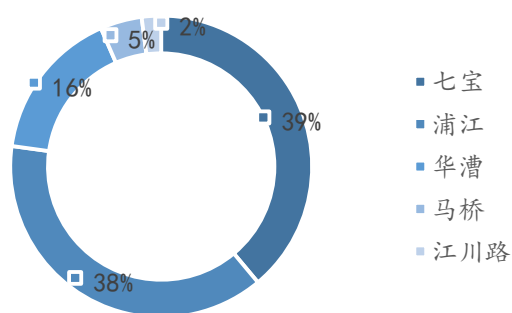
存量：

存量截止3月底共计约124万方。

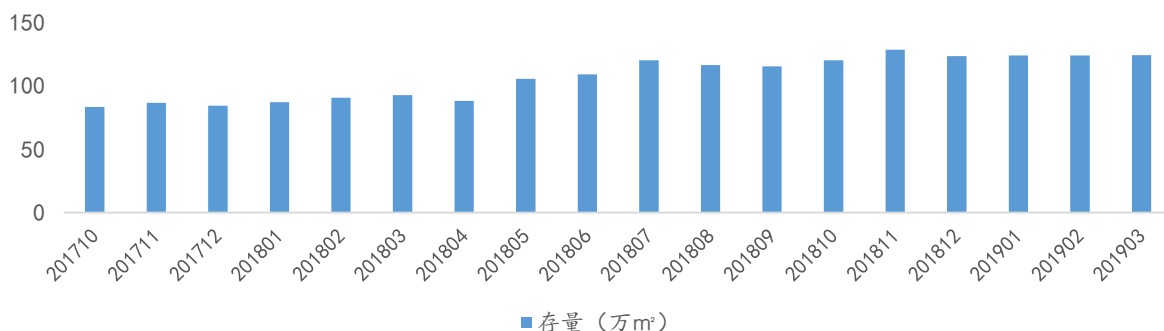
近18个月闵行区办公成交量价趋势



2019年3月闵行区办公成交板块占比



近18个月闵行区办公市场存量变化趋势



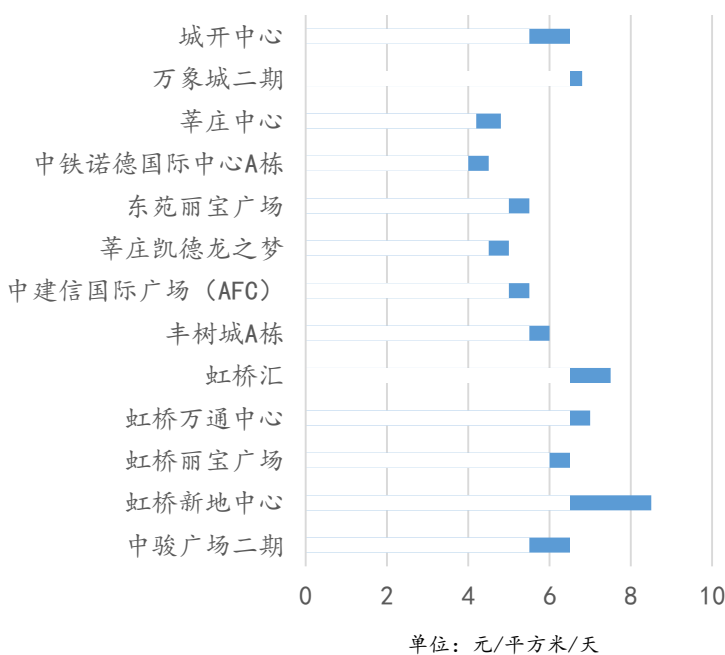
区域市场（闵行）

租赁市场

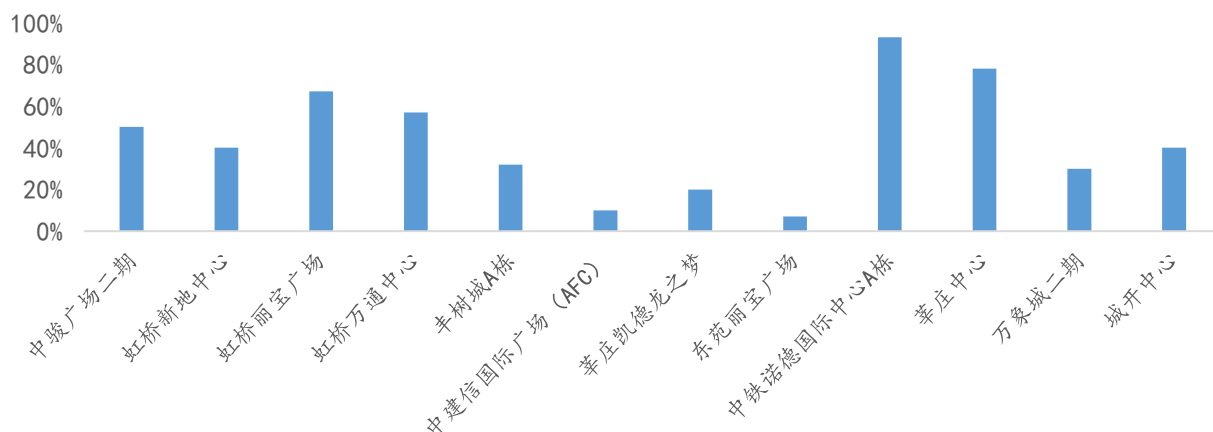
3月闵行租赁市场主要监测项目在租金价格表现及空置情况均与2月基本持平

闵行区主要写字楼3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3月闵行区主要写字楼租金报价



2019年3月闵行区主要写字楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

3月浦东2个项目（张江东郊中心、世博环球都会广场）新增供应量24,238平方米；

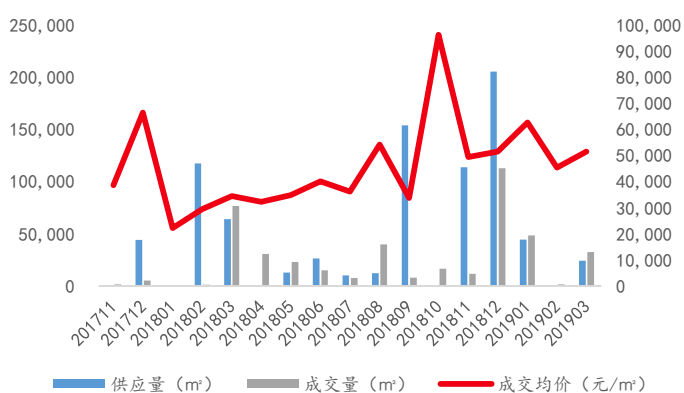
成交：

成交面积共计约32,526平方米；受洋泾旭泾商务中心大宗成交影响，成交均价泰然攀升至51,602元/平方米；

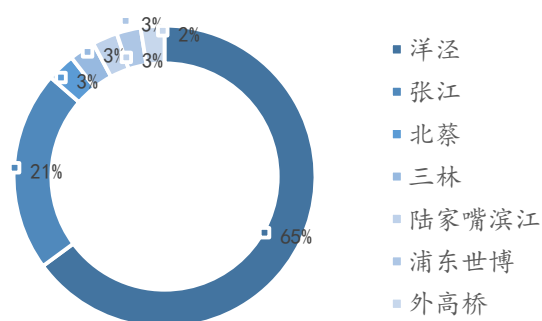
存量：

截止月末浦东区办公存量累计计至约154万方。

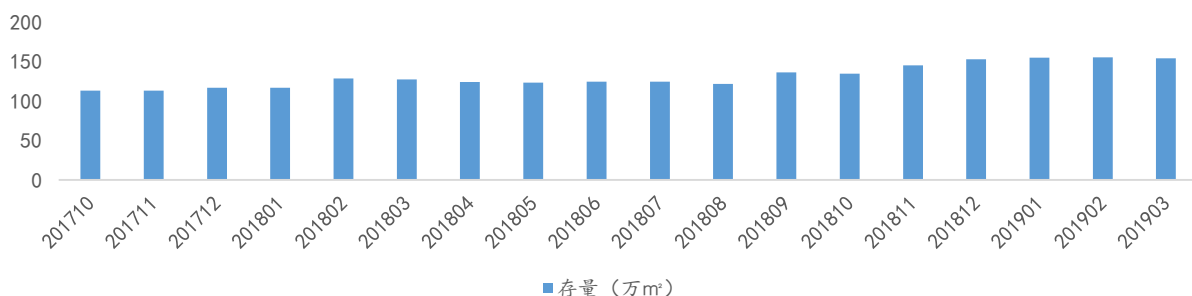
近18个月浦东新区办公成交量价趋势



2019年3月浦东新区办公成交板块占比



近18个月浦东新区办公市场存量变化趋势



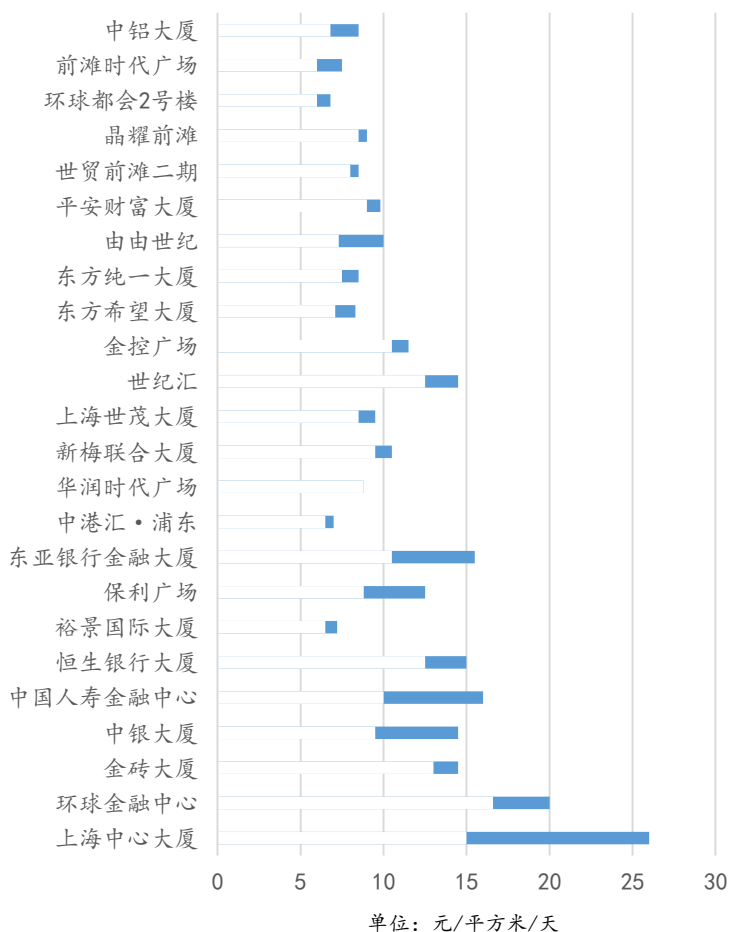
区域市场（浦东）

租赁市场

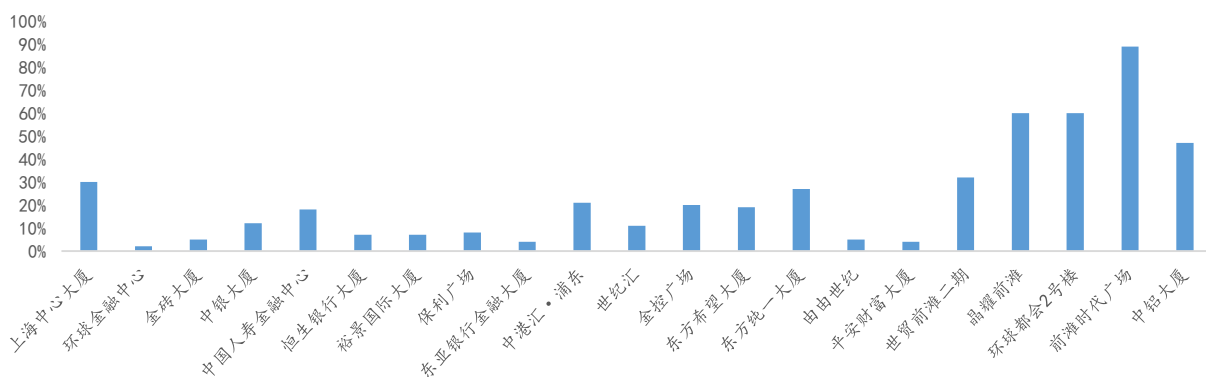
3月浦东租赁市场主要监测项目在租金价格表现及空置情况均基本稳定在2月水平

浦东主要写字楼3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3月浦东新区主要写字楼租金报价



2019年3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