



# 上海写字楼市场 > 2018年报

2018 ANNUAL REPORT

# 市场发展历史

上海办公的物业从浦东陆家嘴的开发开始，也以陆家嘴的发展进程为代表。

1990年，中国国务院宣布开发浦东，并在陆家嘴成立全中国首个国家级陆家嘴金融开发区；经营人民币业务的外资金融机构，必须在陆家嘴金融贸易区开设办事处。从此开始上海开始了打造中国金融中心的历程，整个上海商务开发已经经历了28年的时间。

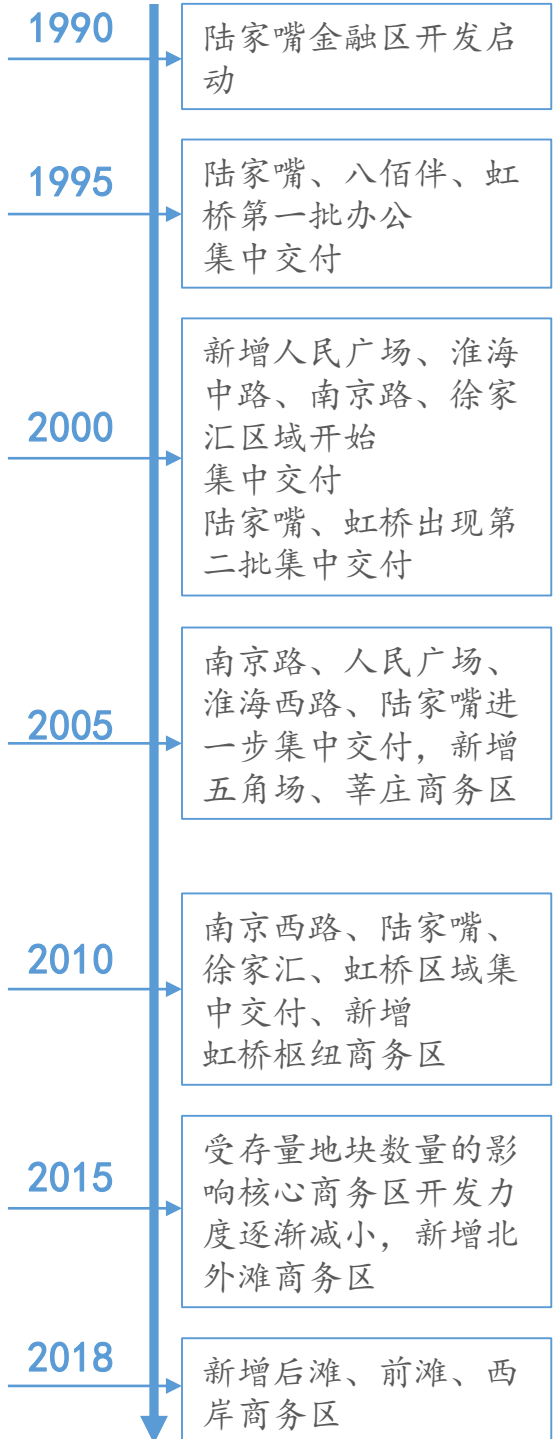
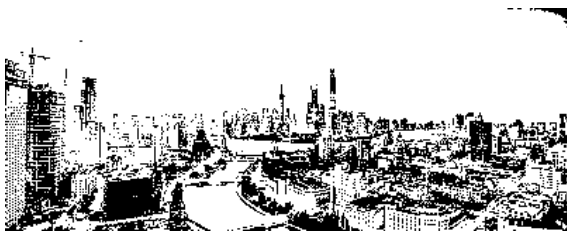


## 市场发展历史

在上海办公市场发展的这段历程中，整体办公市场经历了从点到面再到全面发展的态势。

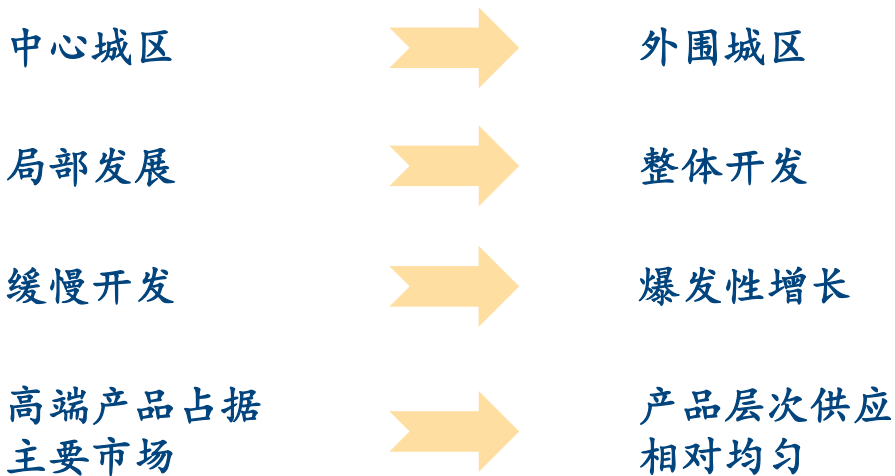
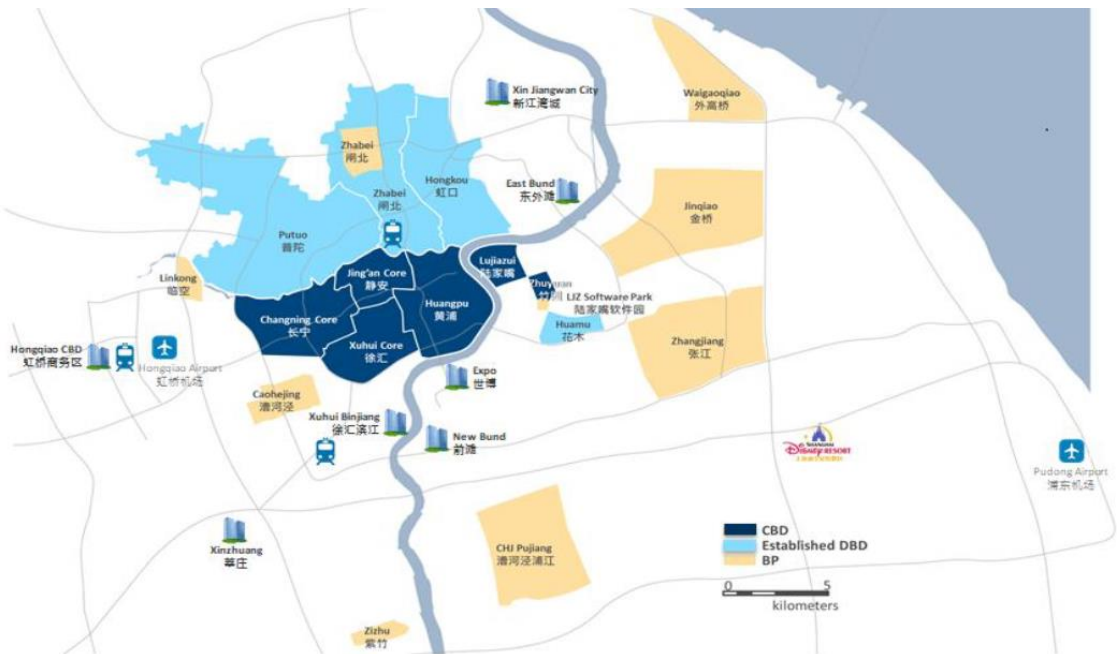
从发展时间周期来看，在最初的10年整体上海商办市场的发展更多的是依靠政府的推动，因此整体发展的范围相对较小且整体市场价值的认可度也相对有限。产品的市场价值波动幅度相对较大。

从2000年开始，随着整体市场的不断成熟，上海办公市场的影响力及影响范围开始不断的提升，这也导致了市场的开发热度出现了大服务的爆发。





# 市场发展状态



从上海办公市场的发展情况来看，现有整体办公市场的结构已经初具雏形，市场发展蓝图已经呈现出来；随着上海作为金融中心的地位不断提升，办公市场的开发将进入高速发展的状态。

## 整体办公市场发展情况

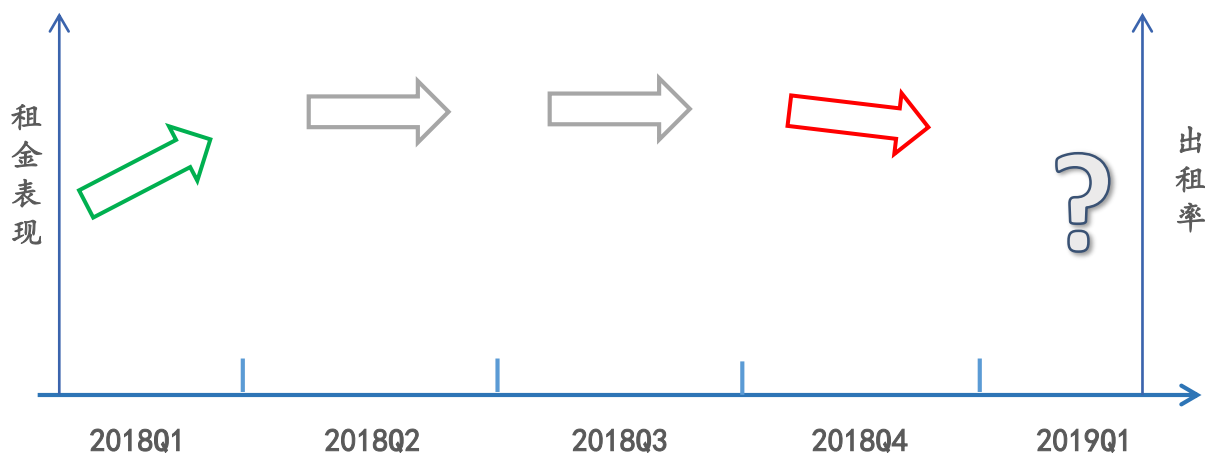
2018年对于中国房地产市场而言是一个充满变数的一年，在过去的一年中整个房地产行业经历了从“高速发展”到“延缓发展”再到“缩减规模”最后到“求生存”的状态，整个行业出现了过山车似的发展轨迹，在这种大背景下上海办公市场及产品也受到了不同程度的影响。



上海办公楼市场虽然有中国经济中心、世界金融中心作为基础且在发展上有中国政府的大力支持，但其市场发展还是在一定程度上受到了影响。

由于短期内整体开发速度过快，市场发展速度有限加上发展商的资金环境受到影响使得整体办公市场在2季度开始就出现了发展停滞状态，而四季度开始同类物业已经呈现出一定程度的下行趋势。

2018上海办公物业发展状态示意图

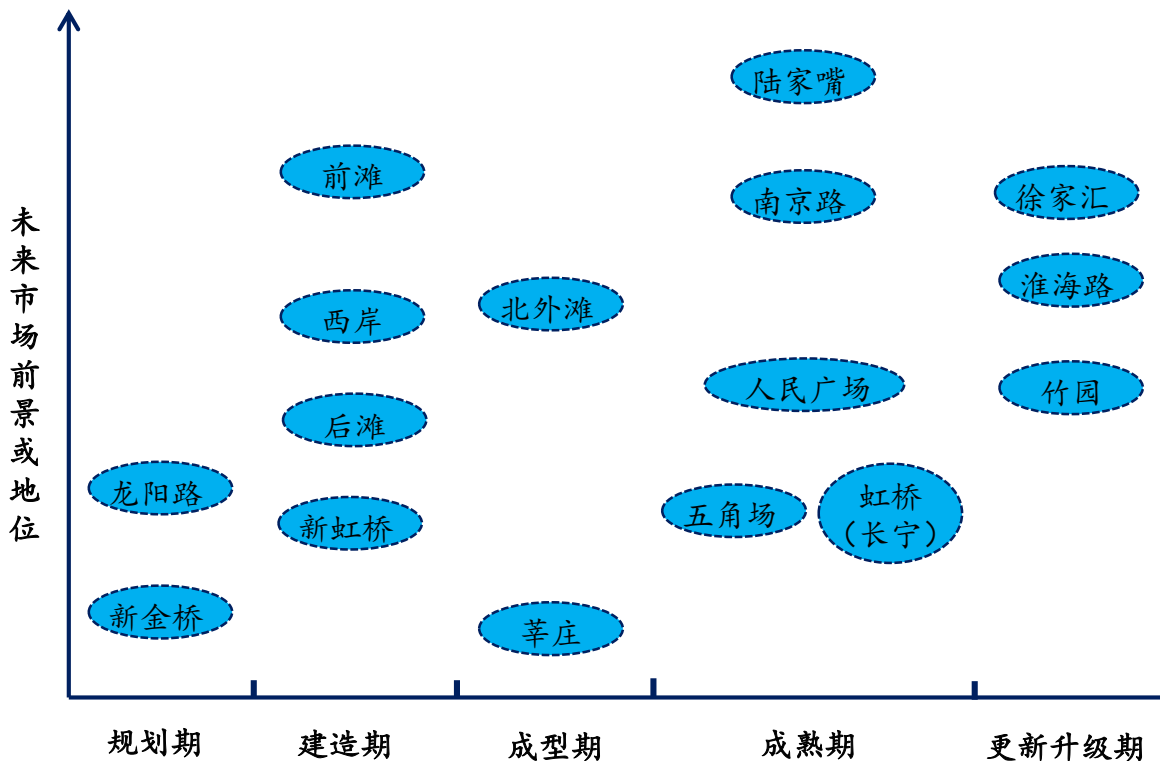


## 各区域发展情况

从整体市场发展的情况来看，近5年市场新兴板块数量出现了大幅的增长，各个板块内的代表性项目也越来越具特色。但值得注意的是，由于区位、规划、开发环境、开发企业能力、政府扶持力度、整体开成熟度等因素上的差别，各个板块在现有及未来市场上的价值还是存在有比较大差别，各个板块乃至各个项目之间存在有各自的定位差距。



现有各商务区市场发展预期结构图



## 2018年办公市场关键词



### 房地产市场趋势反转

从2018年第三季度开始基于多种原因整体房地产市场开始从大力发展状态开始转向下行状态，各个房地产企业均从大力发展扩张开始转向收缩求稳。

### P2P爆仓



随着金融监管机制的不断从严，P2P企业的爆仓数量保持了持续增加的态势，而其导致的最为明显的结果是上海中心商务区内出现较为明显规模的撤离或退租企业。



### 中美贸易危机

2018年中美贸易战不断升级，使得许多企业对于其在中国发展的前景产生了比较明显的不确定性，而这也从侧面导致了对上海办公市场的需求不确定性。

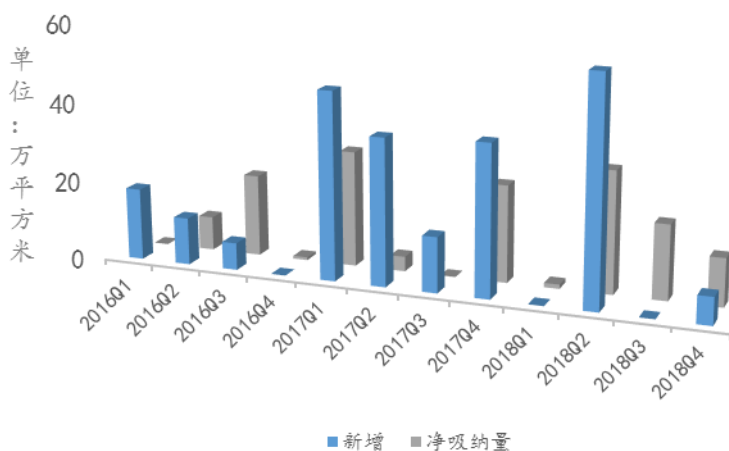
### 办公市场过量开发



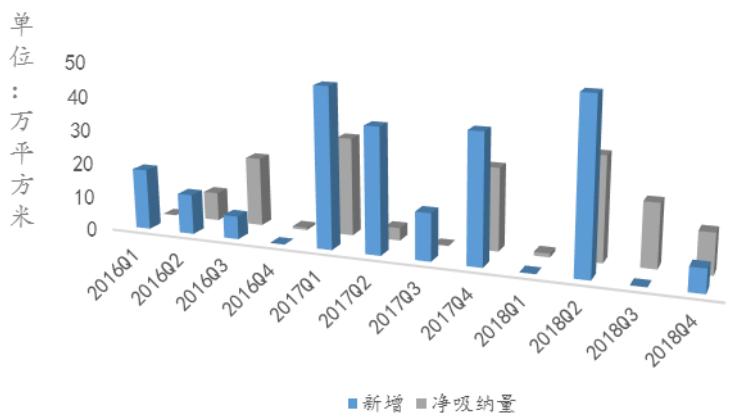
由于之前几年的土地持续大体量出让，加上政府开始加速打造上海世界金融中心地位，使得在未来的5年内上海办公市场将进入大规模集中开发状态，市场供应量将出现持续增长。

## 租赁产品 — 市场供需情况

近三年核心商务区办公产品供需走势图



近三年非核心商务区办公产品供需走势图



虽短期新增供应减少，但市场吸纳量并没有持续上升

近两年同类产品市场的供需比接近1.4:1，2018年的市场供需比为1.2:1，短期内市场供需结构处于相对合理的范围内，但受到非核心区的冲击，即使在现有供需结构下，市场空置率仍然保持在相对较高的位置。

而相对非核心区而言虽然未来几年核心区的供应业处于过量状态，但相对供需结构还处于合理范围内。

虽短期内市场供需相对平衡，但市场将进入供应爆发期。

近两年同类产品市场的供需比接近1:1，非核心区

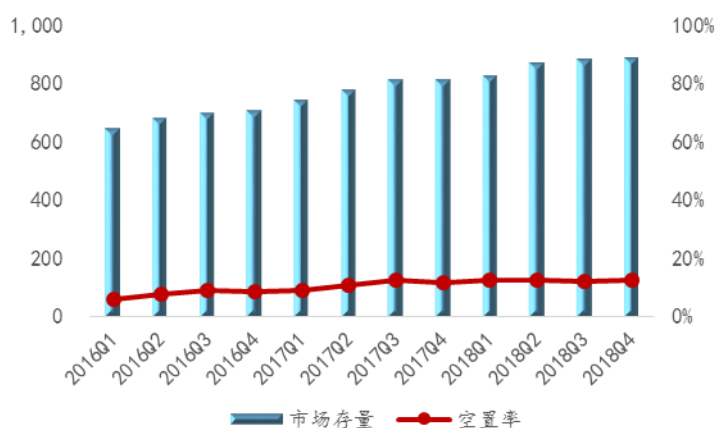
更多的是在消化上个供应周期所留下的体量。

但从市场发展情况来看，2019年开始市场将进入第二个供应高峰期，市场供需结构将重新被打破。



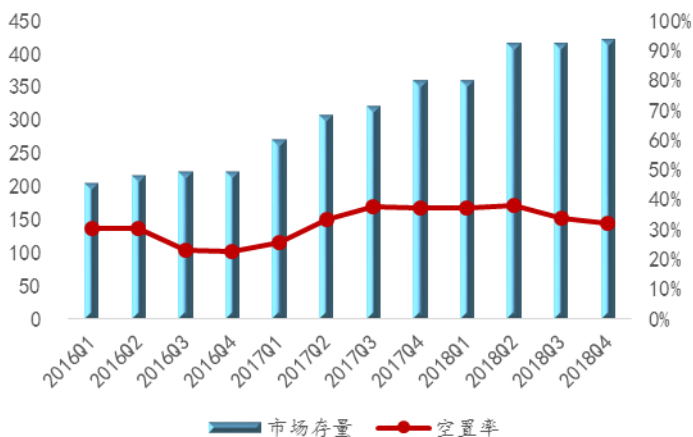
## 租赁产品 — 市场供需情况

近三年核心商务区存量及空置率走势



单位：万平方米

近三年非核心商务区存量及空置率走势



单位：万平方米

市场呈现一定观望情绪，市场空置率呈持续上涨态势

随着市场新增项目持续增加且市场对整体办公市场未来几年的预期有所下降，市场上的供应方及需求方均体现出一定的观望情绪，市场的空置率呈现出持续上涨态势，但相对增长幅度相对较小。

市场供应及空置率保持持续增长，预计将进入快速增长期

由于多数项目对未来办公市场发展存在有较强的不确定性，市场项目开发节奏有所减缓，使得空置率增长速度有所减缓。

而从整体市场看，现有项目的开发延缓将使得未来的集中供应增长数量更为集中，市场将空置率将必然会经历个持续增长期。

## 租赁产品 — 市场价格表现

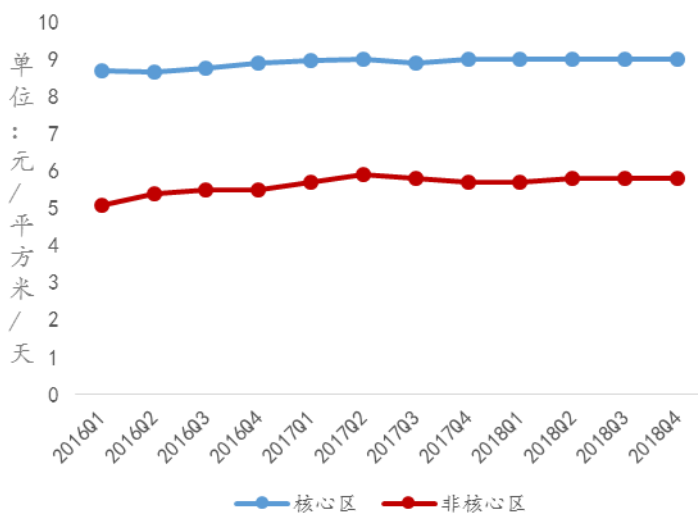
### 现有商务区市场租金表现相对平稳

从租金表现情况来看，尽管整体办公市场环境已经出现调整迹象，但项目相对市场的反应会相对滞后，故产品的租金走势还没有出现明显的调整，从走势来看未来几年预计市场租金表现将从平稳期进入调整阶段。

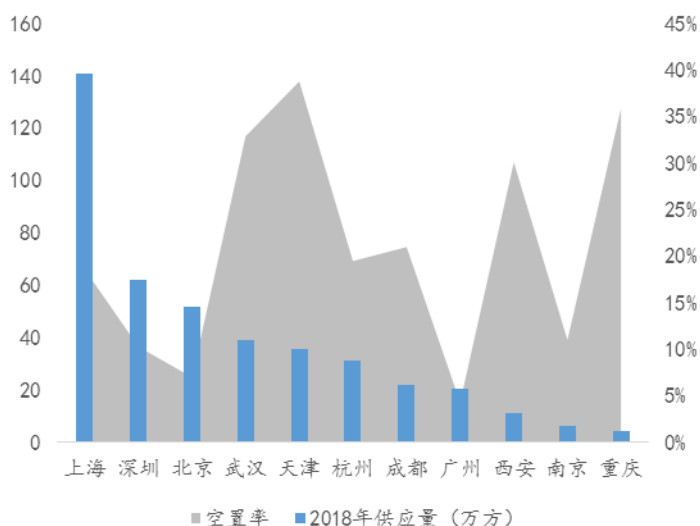
就现有上海各类物业的租金回报情况来看，办公产品在现有市场上的净租金回报率为3%-4%，相较于其它物业还是较高的。

发展情况方面来看，受投资市场的共性要求，随着整体物业市场的不断成熟，未来各个物业的租金回报率会趋于平衡，整体回报率将有所下降。

商务区平均租金走势



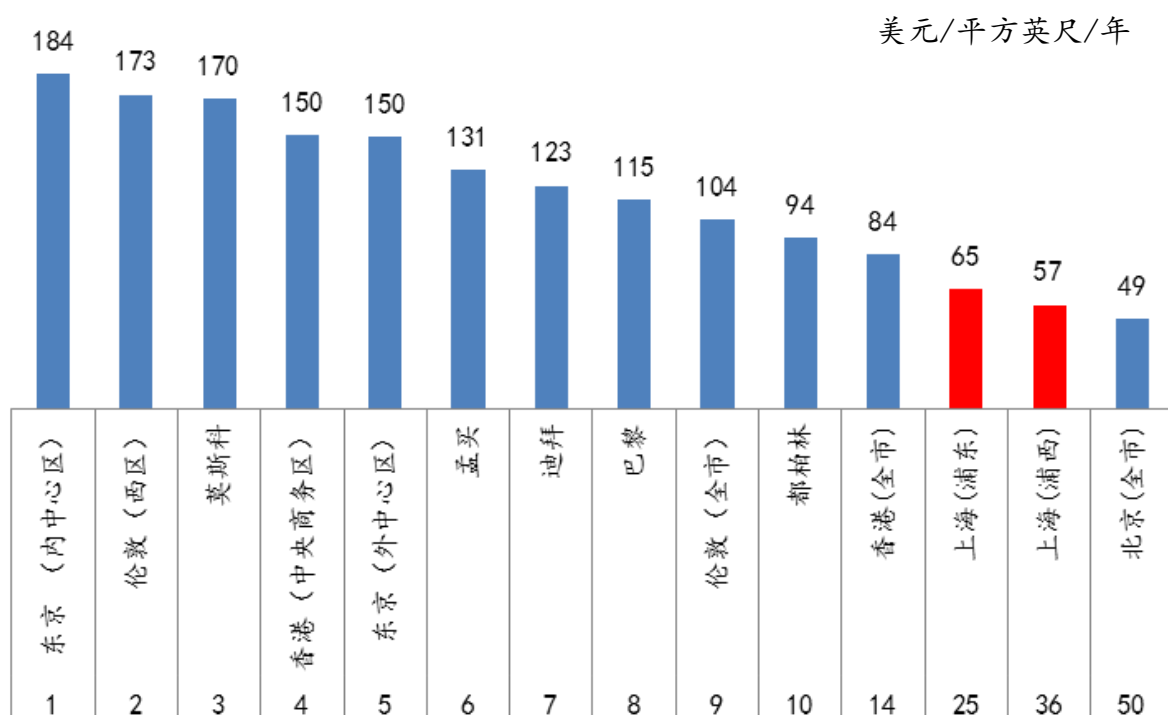
全国核心商务区办公楼租金及空置率表现



办公产品的市场租金将进入调整期，考虑到出售型项目的估值下降更为明显，预计办公产品的回报率在未来的几年将可能出现一定程度的上升。

# 租赁产品 —— 市场价值排名

## □ 市场价值表现



上海世界金融中心排名：5

浦东现有租金排名：25

从上海写字楼市场现有的租金表现情况来看，现有上海平均租金最高的浦东区域也仅仅为世界顶级金融区平均租金的1/3，市场价值可发展空间明显较高。

结合现有上海作为世界金融中心的打造力度、排名增长情况及预期来看，现有写字楼市场的产品价值还是相对落后上海整体经济环境的发展速度。

## 租赁产品 — 2019主要上市项目

项目名称/地块	开发企业	预计办公部分建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所属板块
东海广场二期	上海静宇置业	19,624	南京西路
闸北广场 (重建)	香港丽丰控股	50,000	不夜城
绿地滨江中心	绿地	135,500	黄浦世博
富源滨江	上海地产	56,590	浦东北滨江
绿地滨江	绿地	90,426	浦东北滨江
绿谷	浦发、世博	166,826	后滩
华泰金融大厦	华泰	30,678	后滩
Sk总部大厦	sk集团	115,000	后滩
星港国际中心	凯德	189,000	北外滩
长宁文化大厦	新长宁集团	59,447	虹桥路
科技财富广场	中信泰富	183,497	长征
梦中心	国开金融、华人文化、兰桂坊	130,000	徐汇滨江
阳光滨江中心	恒盛地产	116,587	徐汇滨江
龙华国际大厦	民航华东地区管理局、徐汇区政府	222,311	徐汇滨江
龙华BC地块项目	万科	18,000	徐汇滨江
BU中心	BU集团	115,000	虹桥商务区
虹联项目	联美	233,108	虹桥商务区
兰韵文化中心	博万兰韵	103,890	虹桥商务区

2019年作为上海办公市场新增供应放量的第一年，市场将出现第一轮的新增项目集中上市，且项目各个板块供应相对均匀，市场将呈现出整体的集中放量状态。



## 租赁产品 — 2019市场重点关注项目

项目名称	上海SK总部大厦
所属区域	浦东后滩
建筑面积 (平方米)	203,000
办公面积 (平方米)	115,000
开发企业	韩国SK集团
预计入市时间 (开始租赁)	2019年第二季度



项目名称	星港国际中心
所属区域	虹口北外滩
建筑面积 (平方米)	416,100
办公面积 (平方米)	189,000
开发企业	凯德集团
预计入市时间 (开始租赁)	2019年第二季度

项目名称	龙华国际大厦
所属区域	徐汇西岸
建筑面积 (平方米)	429,890
办公面积 (平方米)	222,311
开发企业	龙华国际航空投资有限公司
预计入市时间 (开始租赁)	2019年第三季度



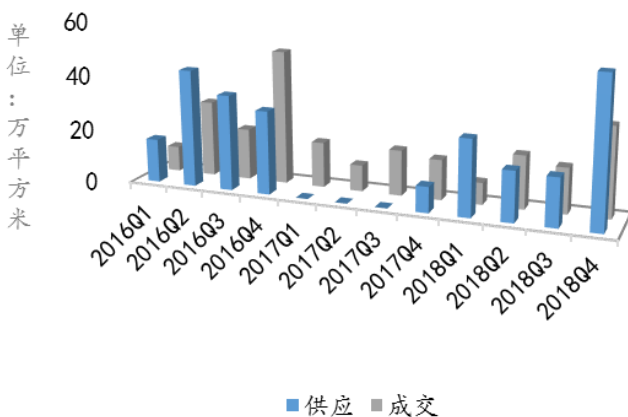
## 租赁产品 — 2018 下半年主要租赁成交

企业名称	项目	所属板块	所属行业	租赁面积 (平方米)	时间
财通证券	富汇大厦	陆家嘴	金融	13,800	三季度
观致汽车	虹桥绿谷	虹桥商务区	汽车	10,000	三季度
香奈儿	兴业太古汇	淮海中路	零售及贸易	7,000	三季度
WeWork	世纪商贸广场	南京西路	共享办公	6,800	三季度
爱康尼克	前滩世贸中心	前滩	汽车	5,000	三季度
戴森	中海国际	新天地	零售及贸易	4,200	三季度
君康人寿	博华广场	南京西路	金融	2,700	三季度
国海富兰克林	国金中心二期	陆家嘴	金融	2,500	三季度
菲亚特金融	中海国际	新天地	金融	2,240	三季度
东方日升	保利绿地广场J栋	东外滩	能源	1,330	三季度
寰图	震旦大厦	陆家嘴	共享办公	7,000	四季度
柯尼卡美能达	前滩世贸中心	前滩	专业服务	7,000	四季度
辉瑞	博华广场	南京西路	健康医疗	5,600	四季度
中宏保险	长宁来福士	虹桥	保险金融	5,000	四季度
友邦保险	星荟中心	北外滩	保险金融	5,000	四季度
赛可出行	Wework (中海国际)	新天地	互联网	2,500	四季度
国泰君安	中海国际	新天地	金融	1,000	四季度
哈罗单车	旭辉莘庄中心	莘庄	互联网	3,700	四季度

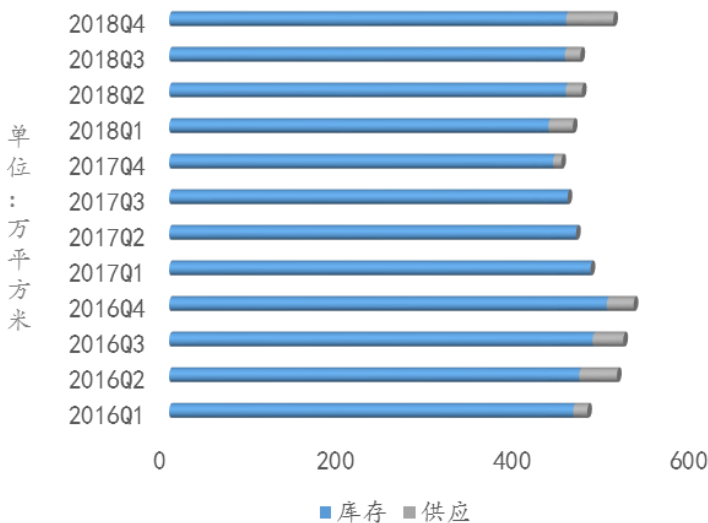
## 散售产品 — 市场供需结构

在办公产品销售市场上，主要以散售和大宗两大主要变现方式，这两类方式的市场表现能比较客观的反应出现有市场上办公产品在销售市场的产品价值及变现能力。

近三年上海办公散售市场供需走势



近三年上海办公散售市场存量走势



2018年散售市场的不稳定因素相对较多，受新增市场供应及前期积存体量（叫停的酒店公寓）的影响，2018年办公散售市场出现了放量的现象。

而下半年由于整体房地产市场及办公市场的下行，使得希望变现出售的项目数量出现了大幅度增加。

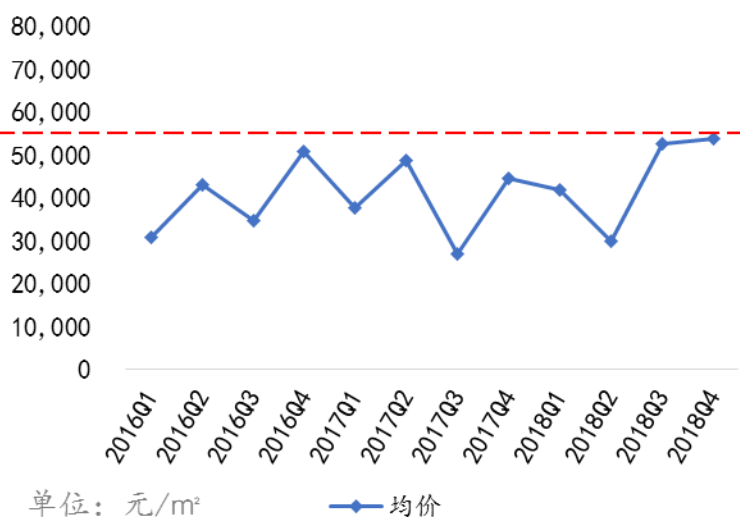
就存量市场状况来看，随着新增供应的持续增加，市场上可售体量保持了持续上升的态势，结合未来供应项目情况来看，预计未来3年市场存量将保持上涨的态势，供应市场环境相对较长。

## 散售产品 — 成交价格市场状况

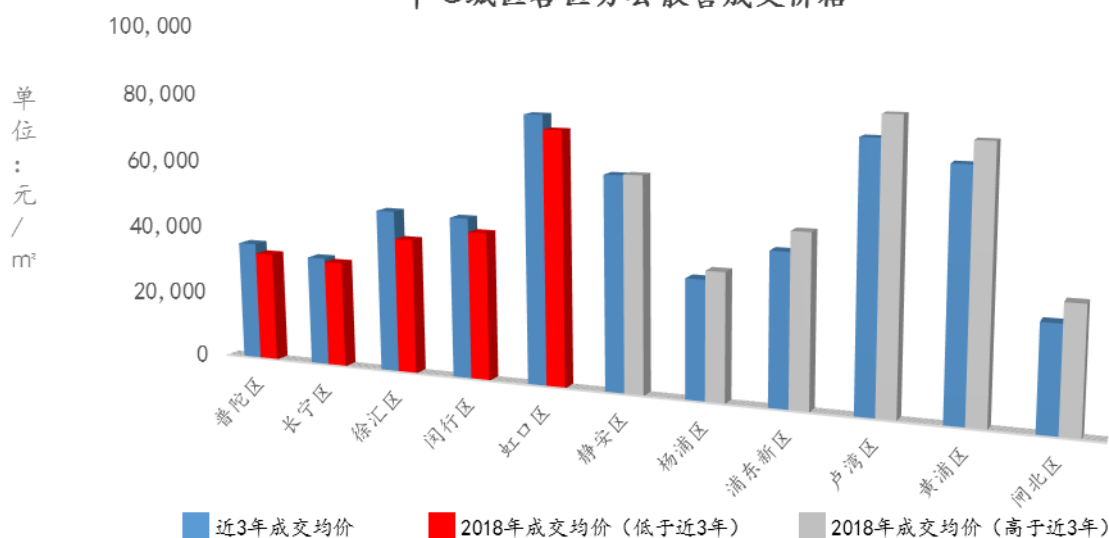
从市场成交价格走势来看，由于下半年市场开发企业对资金要求增加，中心城区的更多项目开始进入散售市场，散售产品的市场成交价格也呈现出上升的态势。

受市场环境影响，散售产品的供应及成交结构也出现了调整。

近三年上海办公散售市场成交价格走势



中心城区各区办公散售成交价格



各区的价格表现来看，核心商务区所处的区域市场产品成交价格相对较高；另一方面，受办公市场整体发展环境影响，市场上的产品成交均价相对前两年并没有出现明显的增长，且较多的非核心区域的产品价值在经历了前几年的价值虚高后开始呈现出相对理性的回归。



# 未来面对的市场

## □ 市场供需情况

1990Q1 -- 2018Q2

市场供应体量：

（标准办公）1288万方

2019Q1 — 2023年Q4

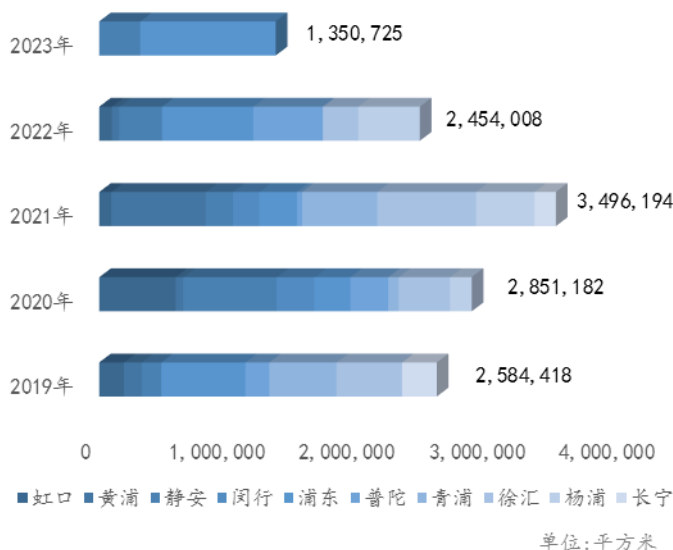
市场预期供应体量：

（标准办公）1290万方

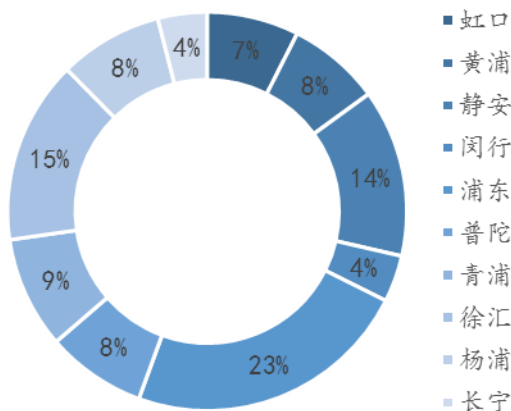
从未来供应市场的监测发展趋势来看，在未来的5年内，标准办公市场的供应量将达到1290万平方米，其合计体量将达到过去28年累计供应体量的总和，在短期内供应市场放量严重。

从供应周期分布结构来看，2021年之前市场供应均处于供应均处于持续增长态势，在2023年以后才有可能出现比较明显的下降态势。

全市办公未来供应量



全市办公未来供应量各区县占比



## 散售产品 — 下半年新上市代表



项目名称	晶耀前滩
所属区域	浦东前滩
新增上市面积 (m <sup>2</sup> )	76,053
下半年成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	64,405
开发企业	陆家嘴集团
上市时间	2018年11月



项目名称	上海中骏广场
所属区域	闵行华漕
新增上市面积 (m <sup>2</sup> )	75,497
下半年成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	28,248
开发企业	上海中骏
上市时间	2018年7月



项目名称	上海星光耀广场(二期)
所属区域	普陀真如
新增上市面积 (m <sup>2</sup> )	59,500
下半年成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	/
开发企业	上海星耀房地产发展 有限公司
上市时间	2018年10月

## 散售产品 — 下半年成交项目代表

项目名称	区域	板块	下半年 上市面积 (m <sup>2</sup> )	下半年 成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
上海中骏广场	闵行	华漕	75,497	73,422	28,248
中建锦绣天地	青浦	徐泾	27,932	67,190	30,081
青浦宝龙 城市广场	青浦	青浦新城	/	59,328	25,044
虹桥世界中心	青浦	徐泾	/	37,254	40,404
漕河泾现代服务业 集聚W19地块	徐汇	田林	/	29,615	25,000
中关村虹桥中心	长宁	西郊	643	25,807	38,273
晶耀商务广场	浦东新	三林	76,053	23,549	64,406
上海国际航运 服务中心	虹口	北外滩	/	20,510	85,392
创智国际广场	杨浦	新江湾城	/	17,363	38,263
万科七宝国际	闵行	七宝	14,500	17,338	43,031
保利绿地广场	杨浦	东外滩	/	14,527	61,585
徐汇万科中心	徐汇	南站	18,427	13,757	48,569

## 大宗产品 — 市场成交表现

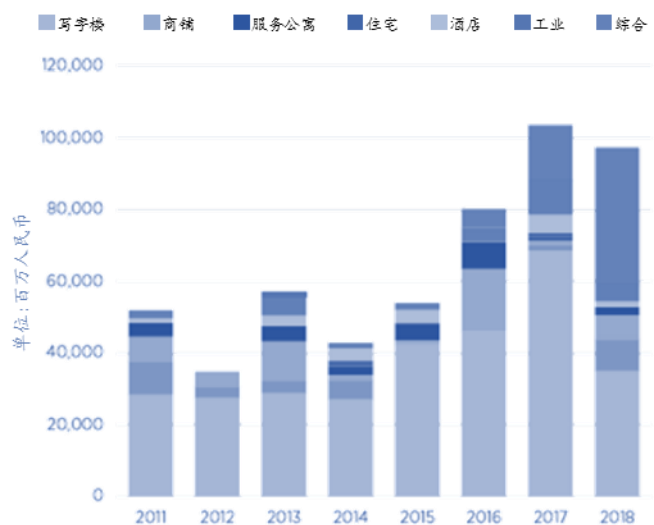
大宗物业成交额保持在高位，  
写字楼产品仍然占据主导地位

从上海大宗投资市场的成交情况来看，虽然经营性物业在过去的一年出现了调整的趋势，但市场的购买热度并没有出现明显的萎缩，市场成交而仍然保持了近1000亿的水平，但整体成交产品的业态结构相对之前几年更为合理。

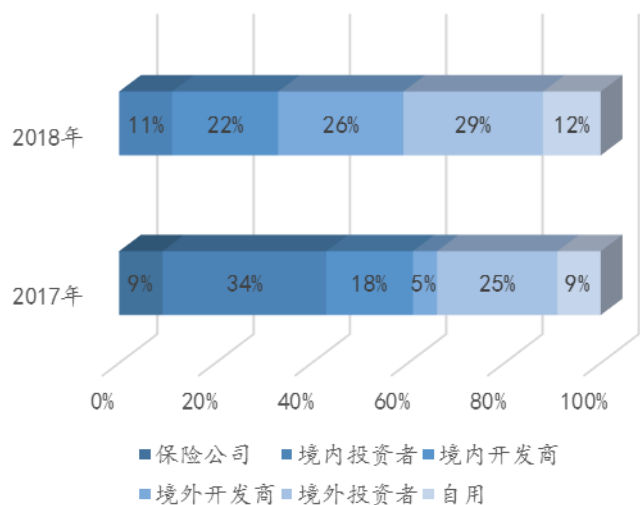
市场买家结构出现明显的调整，  
购买客户相对更为理性

从2018年市场的购买客户结构来看，前几年受资本追捧的境内投资者比例出现比较明显的下降，境外投资、自用及开发企业的比重出现了明显的上升，购买者开始更多的关注项目的产品价值及长线发展空间。

上海各物业类型主要大宗成交汇总



2017-2018主要大宗成交买家类型





## 大宗产品 — 市场成交表现

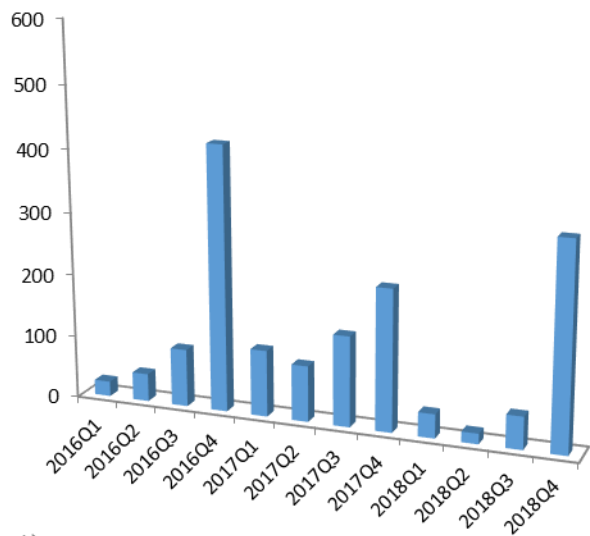
2018年办公大宗市场的表现与前两年类似，市场爆发还是集中在第四季度，市场在年末出现了大规模的集中成交。

与前两年不同的是，之前的主要买家是受资本追捧的内资企业，而2018年的主要买家是更为成熟的外资基金及开发企业，物业持有者的结构出现明显的更替。

由于从2018年开始，上海办公市场的供应开始进入大规模增长期，加上整体房地产市场进入调整周期，上海办公市场的产品价格出现比较明显的调整。

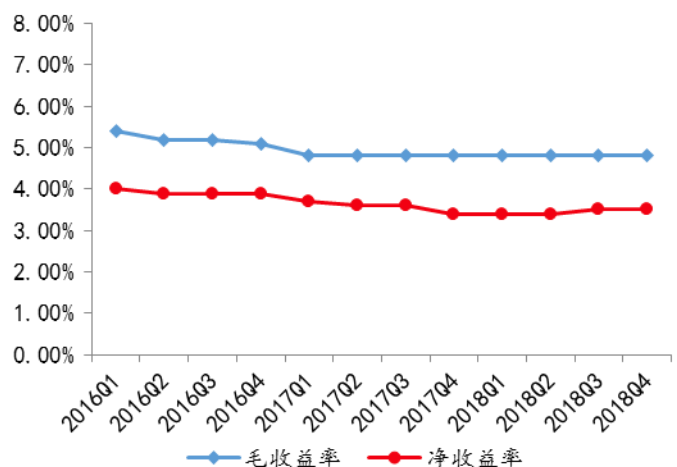
更为合理的价格带来的是更好的收益汇报，结合上海未来的发展前景使得上海办公产品更吸引长周期发展策略的外资企业。

近两年上海办公大宗市场成交金额走势



单位：亿元

近两年大宗市场项目收益率走势



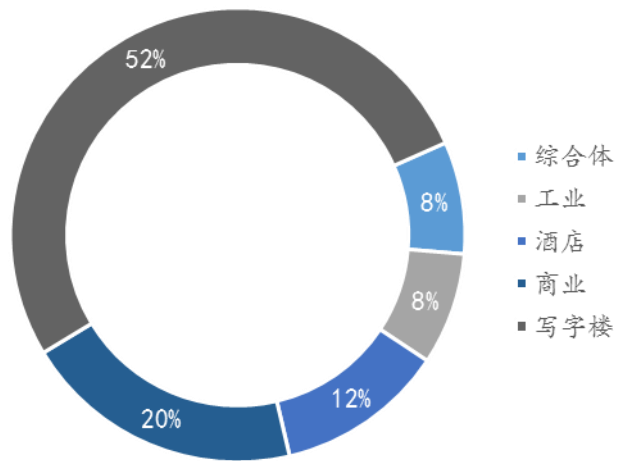
## 大宗产品 — 市场结构表现

从市场物业产品的交易结构来看，写字楼产品在大宗物业交易中还是占到半数市场，在上海这个金融城市中该类物业的大宗市场份额还是相当可观的。

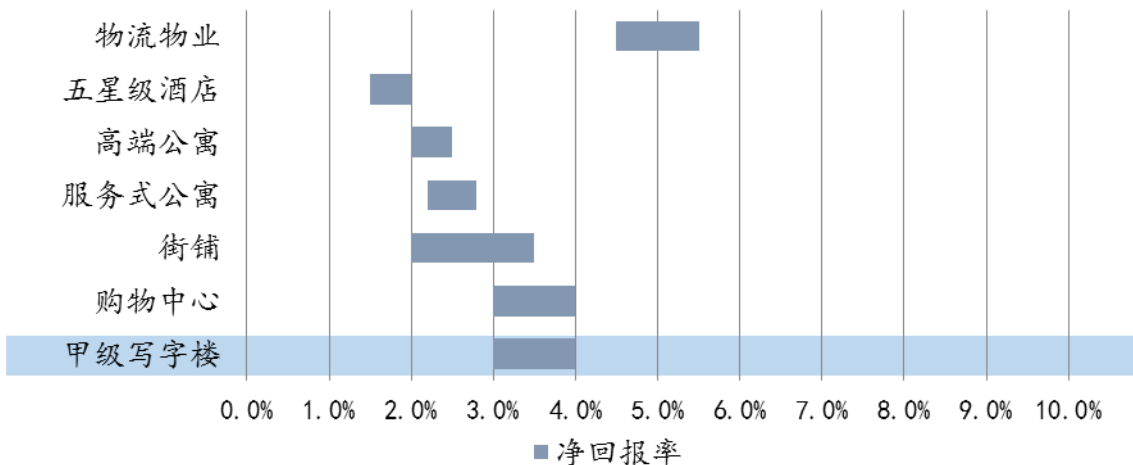
而结合市场发展前景及市场发展结构来看，未来3年预计写字楼产品在大宗交易市场上的份额会持续增加。

对比租金收益情况来看，办公及商业产品是市场上规模性物业类型中相对回报率较高的产品，因此在售价合理的情况下还是比较容易受到市场的青睐。

全年大宗交易按物业类型分析  
(交易笔数)



上海现有各物业市场回报表现



## 大宗产品 —— 下半年成交项目代表



项目名称	星港国际
所属区域	虹口北外滩
出让面积 (m <sup>2</sup> )	约445,000
物业性质	商业+办公
出让方	上港集团
购买方	凯德
出让时间	2018年11月

项目名称	怡丰城
所属区域	闵行莘庄
计容面积 (m <sup>2</sup> )	约297,000
物业性质	商业+办公
出让方	丰树集团
购买方	黑石基金
出让时间	2018年12月



项目名称	海洋大厦
所属区域	黄浦人民广场
出让面积 (m <sup>2</sup> )	约50,000
物业性质	办公
出让方	AKA地产基金
购买方	基汇资本
出让时间	2018年11月

## 大宗产品 — 下半年主要成交项目

标的资产	区位	出让面积 (平方米)	价格 (亿元)	出让方	受让方
星港国际	北外滩	253,000	128	上港集团	凯德
怡丰城	莘庄	297,000	12 (美金)	丰树集团	黑石基金
梦中心	徐汇滨江	308,000	52.48 (预计)	华人文化	西岸集团
陆家嘴金融广场 1号楼	陆家嘴	84,000	约50	陆家嘴集团	泰康人寿
富源置地广场1 号楼	陆家嘴	36,000	30.85	中华企业	大地财产保险
海洋大厦	人民广场	50,200	29.38	AKA地产基金	基汇资本
万象城(A、B、C 及D座)	闵行吴中路	60,807	28.58	华润集团	基汇资本
上海浦发大厦约 70%面积(包含 办公楼8-19层和 21-32层)	陆家嘴	41,773	27.52	海南航空	凯德
陆家嘴金融广场 2号楼	陆家嘴	48,000	22.62	陆家嘴集团	支付宝
花木行政文化中 心十号地块29% 股权	浦东花木	/	18.84	天艺文化	保利发展
晶耀前滩1栋	前滩	/	15.17	陆家嘴集团	陕西能源

## 市场发展 趋势

整体办公市场在2019年开始进入供应高速增长状态，无论是租赁产品还是销售型产品的市场均进入竞争相对激烈的状态，市场供需结构将出现明显的变化。

### 供应结构

预计市场销售型产品的比例将出现比较明显上升，而产品的市场价值将有比较大的下行调整空间且售价的调整空间预计将高于租金。

### 需求情况

未来三年办公市场的租金走势将开始进入调整阶段，市场空置率将保持持续增长态势；非核心区域的产品受市场影响将更为明显。

### 投资情况

2019年预计办公大宗成交活跃度还是将保持在高位，但外资购买者的比例将有明显上升，而内资所持有项目的销售比例也将上升；产品的成交价格将有明显调整，产品投资回报率将有上升的空间。



开放、合作、创新、共赢

OPENNESS, COOPERATION, INNOVATION AND WIN-WIN



**transmit** 全斯美德

上海市黄陂南路838弄1号中海国际中心A座2802室

Room 2802 of Building A, China Overseas International

Center, 838 Huangpi Rd. (s), Shanghai, 200025

400-820-3370

[www.transmit-sh.com](http://www.transmit-sh.com)