

transmit  
全斯美德

SHANGHAI·CHINA

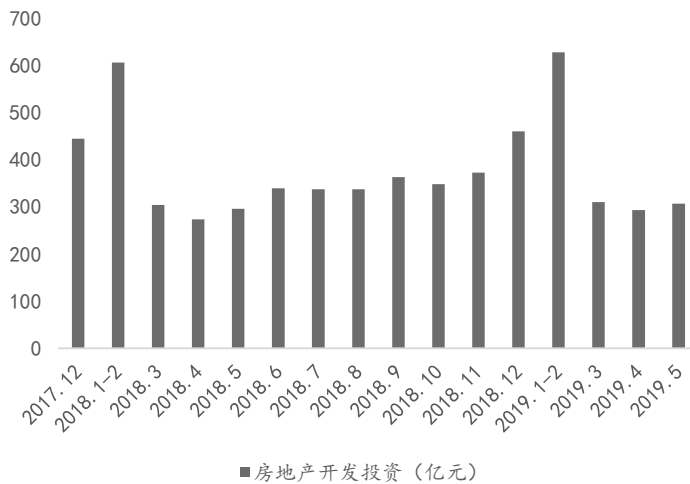
# 写字楼市场简报

2019年06月

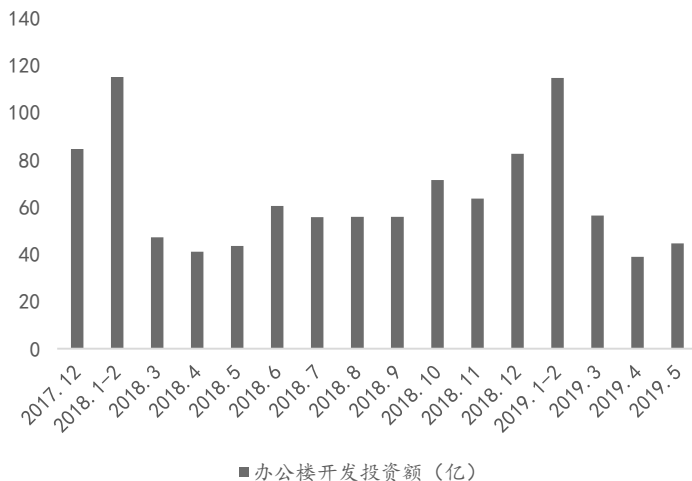


# 宏观经济

## 近12个月全市房地产开发投资情况



## 近12个月全市办公楼开发投资情况



5月全市房地产开发投资总额306.55亿元，同比增长3.6%；主要增长依然来自住宅开发投资，5月商业经营性物业开发同比降幅显著；

1-5月全市房地产开发投资总额1536.63亿元，比去年同期增长4.0%。

5月，上海市办公楼开发投资总额44.66亿元，同比增长2.2%；

截止5月，全市办公楼开发投资年度累计额254.8亿元，比去年同期增长3.1%；

# 市场资讯

## 融资环境内紧外松 6月房企海外债规模走高 融资成本将大增

在当前境内发债持续收紧的背景下，6月众多房企再度掀起新一轮的海外发债潮。据不完全统计，6月以来，包括绿地、佳兆业、中南建设、雅居乐、蓝光发展、新湖中宝、融信中国等都宣布发行美元债。截至目前，已有10余家房企发行及拟发行海外债，预计发行规模超40亿美元。需要注意的是，从融资成本上来看，近期房企发行的海外债票面成本普遍较高，部分甚至超过了10%，利率水平与境内债的融资成本差距在不断拉大。

事实上，包括佳兆业在内，为数不少的房企明确表示，拟将额外票据发行所得款项净额用于现有债务再融资。

境内融资环境收紧与此前一些房企加大投资力度，以及部分城市土地市场火热、地价涨幅过快有关。多城市出现政策调控，融资层面也受到了一定的限制。

数据显示，4月后全国掀起新一轮土地拍卖热潮。截至6月17日，全国40个热点一二线城市合计卖地金额高达1.4万亿元，同比上涨了20.7%，杭州、苏州、天津、武汉等热点二线城市热度最高。

从拿地企业来看，截至5月20日，已经有31家房企拿地过百亿元，其中13家拿地

甚至超过200亿元。

土地市场的变化引起了监管层的关注。从当前管理层释放的信息来看，未来房地产调控仍将不放松，融资很可能进一步收紧。需要注意的是，在房企融资环境“内紧外松”的情况下，企业还需警惕融资成本的上升。

6月以来发行的海外债票面成本普遍较高，部分甚至超过了10%，其中，佳兆业发行的额外2022年到期的2亿美元优先票据的利率为11.25%；华南城及新湖中宝的票面利率分别达到了11.875%和11%，若算上综合融资费用，实际成本还将更高。

海外债拥有较高利率，且与境内债的融资成本差距在不断拉大，但对于房企而言，目前如何融到资金维持自身发展才是重中之重，在此背景下房企不得不舍近求远，于海外进行发债。

需要注意的是，5月房企的海外债加权利率已达9.8%，占总发债规模的35%。随着6月房企发行境外债规模占比及融资利率的双重走高，6月房企的整体融资成本也将出现一个较大的增幅。

# 市场资讯

## 多家房企转让项目股权 行业集中度持续提升

近日，多家房企陆续转让旗下项目股权。截至23日，北京产权交易所预披露的信息显示，6月以来涉及房地产行业的股权转让项目有8宗，5月以来为20宗。

6月20日，据北交所信息披露显示，华侨城旗下公司拟转让西安思睿80%股权及相关债权。此前的6月14日，华侨城旗下公司云南腾越翡翠城有限公司在北交所挂牌转让盈江县大盈江玉石城有限公司100%股权。

6月13日，阳光100公告称，公司出售重庆阳光一佰70%股权，买方为融创西南房地产开发（集团）有限公司，总代价约为13.34亿元。6月12日，上置集团发布公告称，拟向阳光城出售辽宁沈阳项目公司100%股权，交易总对价12.85亿元。

据悉，近阶段监管层重点关注房企资金安全，多家房地产企业收到交易所的年报事后审查问询函，问询内容涉及企业利润情况、资金往来情况、现金流与货币资金、房企的杠杆和偿债能力等。

6月18日，世茂地产在股东周年大会上表示，现在国内融资情况整体收紧，尤其是对于中小型开发商。这也成为实力房企开展收并购的一个好时机。

业内分析认为，随着房地产行业竞争日趋激烈，行业发展在“量”上处于顶部，兼并加剧，行业集中度将持续提升。2019年，房地产行业将从高速增长向平稳增长过渡，龙头房地产企业优势更加明显，小企业拿地难的局面将加剧，收并购及合作拿地将成为房地产企业获取项目的重要手段。

世贸地产相关负责人表示，两三年前，很多内地房企发行了大量公司债，这些债务很多将在今年和明年逐步到期。这样的企业目前再融资或者发债都有些困难，所以很多内地房企今年不得不选择出售项目，市场并购机会也相应增加。

世茂方面披露，目前已经公告的并购金额近200亿元，而收购的货值已经接近2000亿元，规模接近全年投资计划的七成。上述世茂相关负责人说，内地房企之间的竞争到了“大鱼吃小鱼，快鱼吃慢鱼”的阶段。

“监管层对行业的稳定与防风险监管更加精准。”一位分析人士指出，未来金融机构对房企的融资可能会更加谨慎，迫使房企加快市场资金回笼。

# 土地市场

网易上海以4.17亿摘得青浦区赵巷商办地块，  
预计总计容面积约17.5万方，楼板块价2,520元/平方米

地块公告号	201907401	
地块基本信息	地块名称	青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-08、C4(b)-13、C4(b)-14地块
	四至范围	东至佳凯路,南至佳康路,西至佳悦路,北至佳采路青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-08地块:东至佳凯路,南至佳康路,西至佳悦路,北至佳采路;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-13地块:东至佳凯路,南至徐泾河,西至崧塘,北至崧塘;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-14地块:东至佳凯路,南至佳康路,西至崧塘,北至徐泾河;
	规划用途	青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-14地块:商办;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-08地块:商办;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-13地块:商办;
	出让年限(年)	青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-14地块:商办 商业:40年;办公:50年;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-08地块:商办 商业:40年;办公50年;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-13地块:商办 商业:40年;办公:50年;
	出让面积(平方米)	66184.3 青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-08地块:62406.1;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-13地块:1365.9;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-14地块:2412.3;
	容积率	青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-14地块:商办 2.5;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-08地块:商办 2.5;青浦区赵巷镇佳凯路西侧C4(b)-13地块:商办 2.5;
	绿地率	20%
	住宅比例	
	交易信息	出让方式
	竞得价(万元)	41697
竞得人信息	竞得人名称	网易(上海)网络有限公司

# 全市销售市场

## 供应:

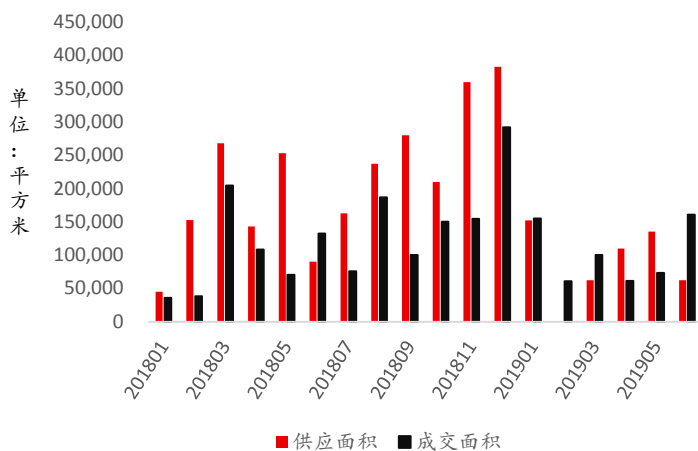
6月全市办公新增供应总体量约6.2万方，其中嘉定新城中信泰富又一城及松江新城龙湖星图两项目分别带来约4.5万方及1.1万方新增供应量；

## 成交:

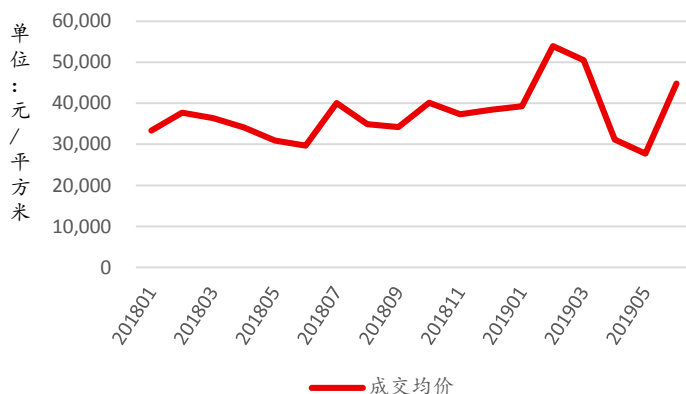
成交总量约16.1万方；其中嘉定新城中信泰富又一城、不夜城金融街融泰中心、四川北路金融街海伦中心分别录得6.4万方、4.6万方及1.2万方成交，成交均价拉升至44,794元/平方米；

**存量:** 截止上月末全市办公总库存量累积至约833万方。

### 近18个月全市办公市场供需走势



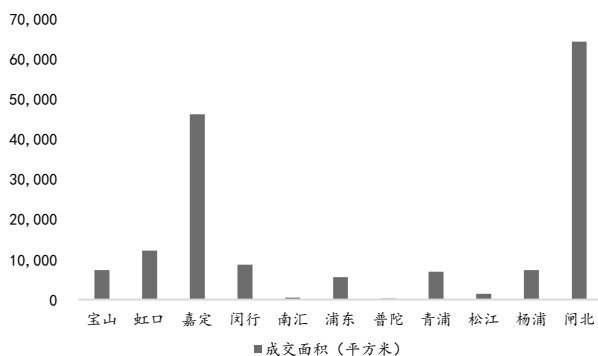
### 近18个月全市办公市场成交价格走势



### 2019年6月全市各区县办公供应量

序号	项目名称	区域	板块	新增上市面积 (平方米)
1	中信泰富又一城	嘉定	嘉定新城	45,631
2	吴泾宝龙广场	闵行	吴泾	5,597
3	龙湖星图	松江	松江新城	10,947

### 2019年6月全市各区县办公成交量

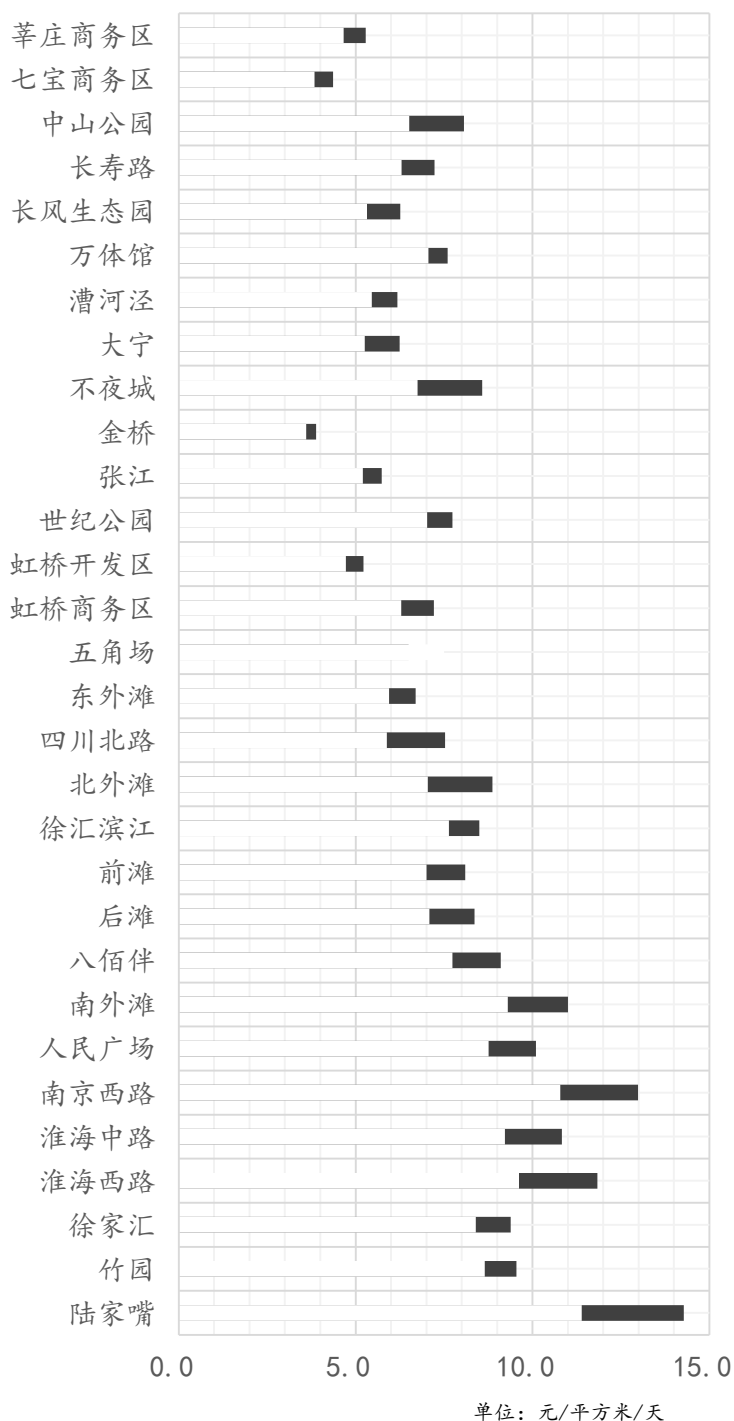


# 全市租赁市场

6月整体市场租金价格表现基本与5月持平。

6月全市主要商务区重点写字楼项目平均报价7.0-8.1元/平方米/天；  
其中核心区平均报价9.5-11.2元/平方米/天；  
非核心区平均报价6.1-7.0元/平方米/天；

2019年6月全市主要商务区写字楼平均租金报价区间



# 全市租赁市场

## 近期成交案例

序号	板块	项目名称	客户名称
1	陆家嘴	恒生银行大厦	连瑞融资租赁
2	竹园	东方纯一	大地保险
3	张江	金科中心	睿智化工
4	外滩	金光外滩中心	中企融信
5	人民广场	华旭国际大厦	Woodsbagot
6	静安寺	会德丰广场	科隆会展
7	静安寺	1788广场	美吉莱
8	不夜城	凯德星贸大厦	湖南快乐阳光
9	竹园	国华人寿	瑞达期货
10	不夜城	静安国际中心B栋	科誉高瞻融资租赁 (中国)有限公司
11	东外滩	文通财富广场	大连锦程物流网络技术有限公司 上海分公司



# 全市租赁市场

## 近期新增上市案例



项目名称	漕河泾商贸区
所属板块	徐汇漕河泾
办公面积 (万方)	16.5
租金报价 (元/平方米/天)	5.9-6.3



项目名称	前滩中心
所属板块	浦东前滩
办公面积 (万方)	17.0
租金报价 (元/平方米/天)	6.5-8.5



项目名称	君康金融广场
所属板块	浦东后滩
办公面积 (万方)	5.6
租金报价 (元/平方米/天)	/

# 区域市场（杨浦）

## 销售市场

供应：

6月杨浦区办公市场无新增

供应；

成交：

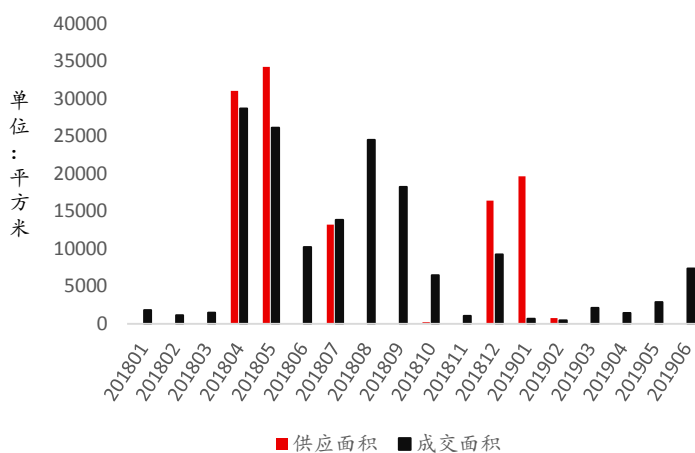
全区当月共3个项目有成交，  
共计7,363平米；

6月成交均价60,264元/平方  
米；

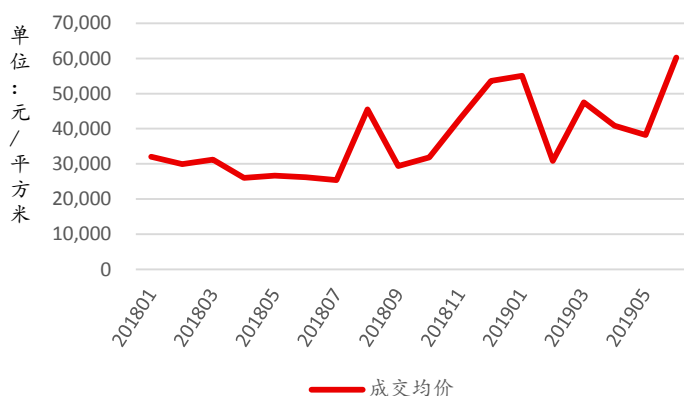
存量：

截止上月末库存总量约为  
65万方。

近18个月杨浦区办公市场供需走势



近18个月杨浦区办公市场成交价格走势



6月杨浦区办公市场成交明细

序号	项目名称	环线	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	海尚大厦	内环内	杨浦	东外滩	3,860	11	55,614
2	绿源天地广场	中外环	杨浦	五角场	109	1	30,487
3	新兴商务中心	内环内	杨浦	东外滩	3,395	1	66,506

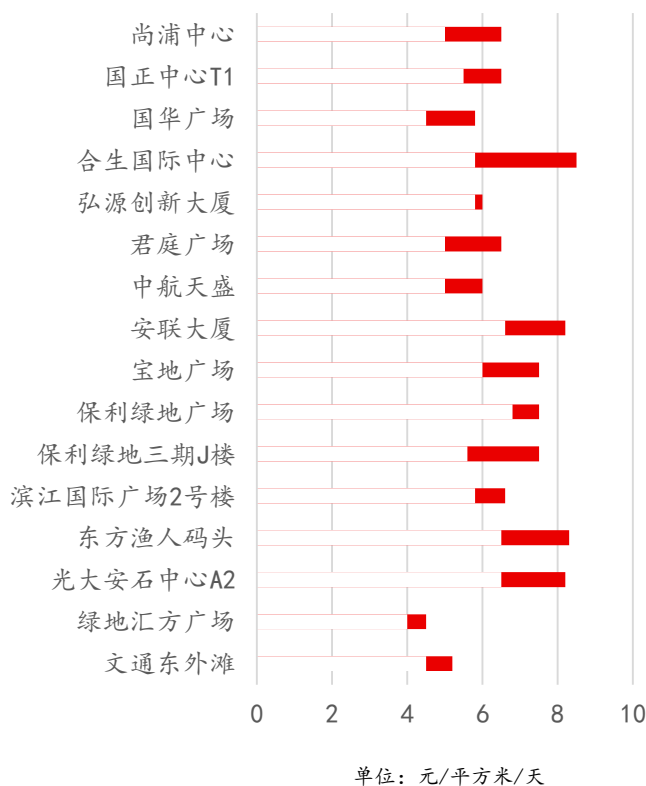
# 区域市场（杨浦）

## 租赁市场

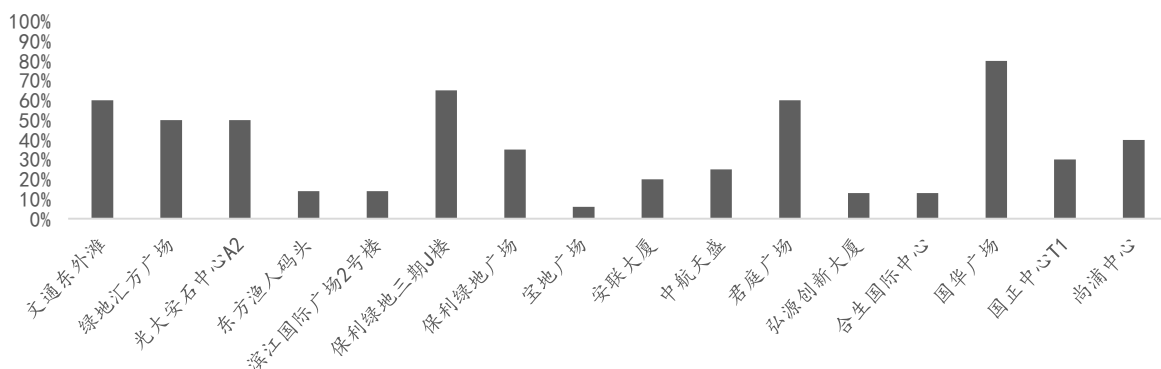
6月杨浦区主要项目平均租金报价基本与上月持平，但成交价有所下降，空置率高于上月

6月杨浦区主要写字楼平均报价5.6-6.8元/平方米/天，成交均价约5.1-6.0元/平方米/天，平均空置率36%；

2019年6月杨浦区主要写字楼租金报价



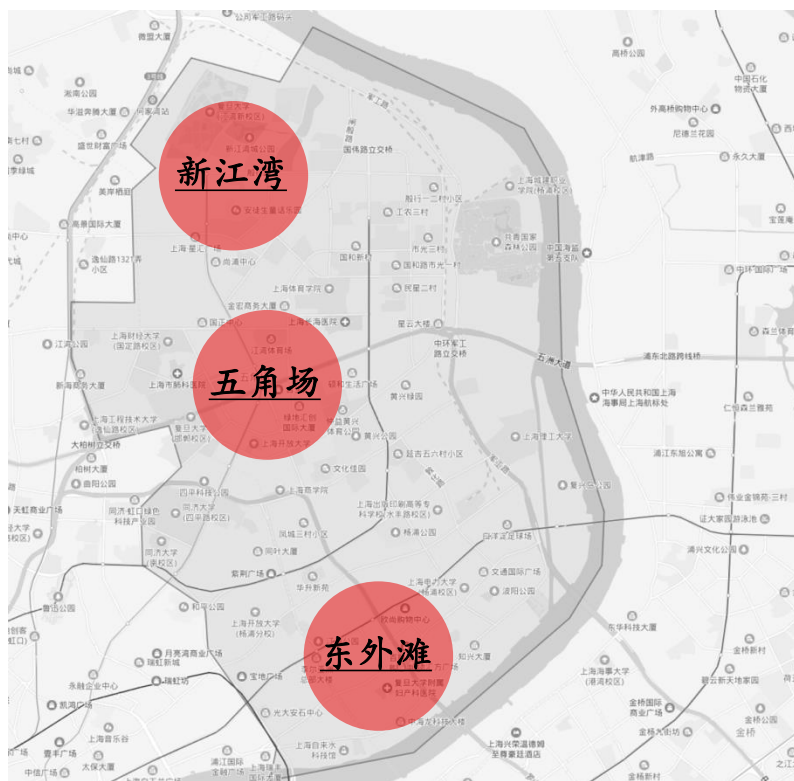
2019年6月杨浦区主要写字楼空置率



# 区域市场（杨浦）

## 二手市场成交表现

- ✓ 从数据表现来看，6月传统商务区五角场依然为杨浦区成交最为活跃板块，成交活跃面积段100-150平方米；
- ✓ 价格表现方面，主要项目成交面价活跃区间3.0-4.1元/平方米/天。



### 五角场

成交均价：  
3.7元/平方米/天

成交活跃项目：

- 五角丰达
- 杨浦科技大厦
- 上海新纪元国际广场
- 海上财智商务中心

### 东外滩

成交均价：  
4.0元/平方米/天

成交活跃项目：

- 同济联合
- 安联大厦

# 区域市场（虹口）

## 销售市场

供应：

6月虹口区无新增供应；

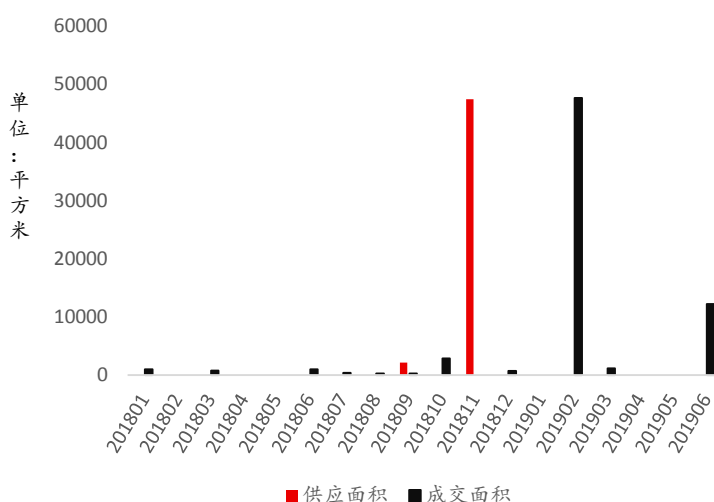
成交：

四川北路金融街海伦中心成交1.2万方，成交均价63,989元/m<sup>2</sup>；

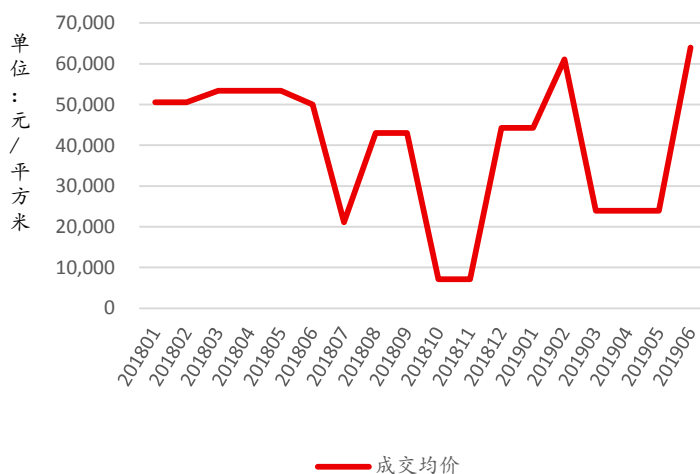
存量：

截止上月末虹口办公总库存量累积至约32万方。

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成交价格走势



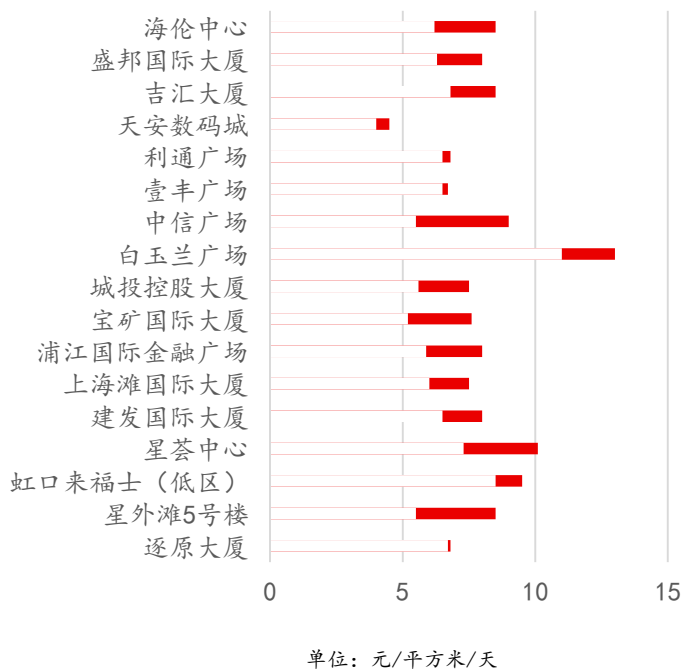
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

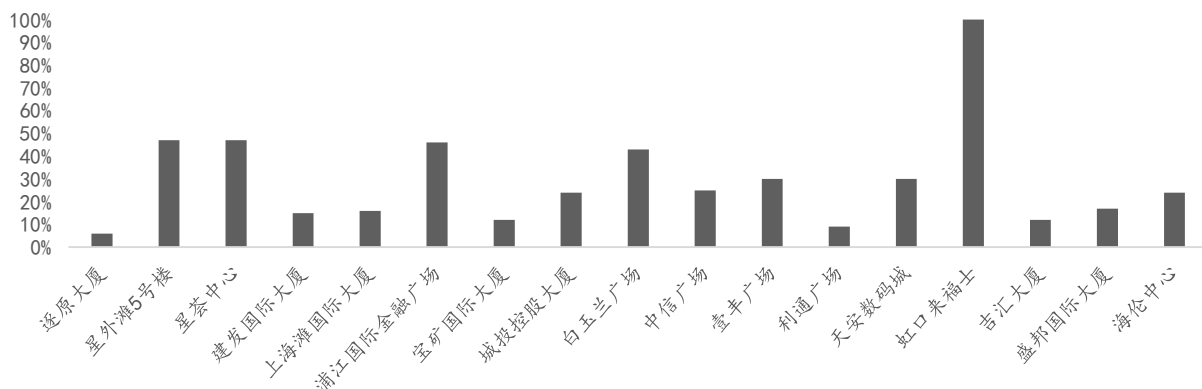
6月虹口区各项目平均租金报价基本与5月持平，但成交均价微降，平均空置率略低于上月

虹口区主要写字楼6月平均租金报价6.5-8.1元/平方米/天，成交均价5.8-7.1元/平方米/天；主要写字楼平均空置率约25%。

2019年6月虹口区主要写字楼租金报价



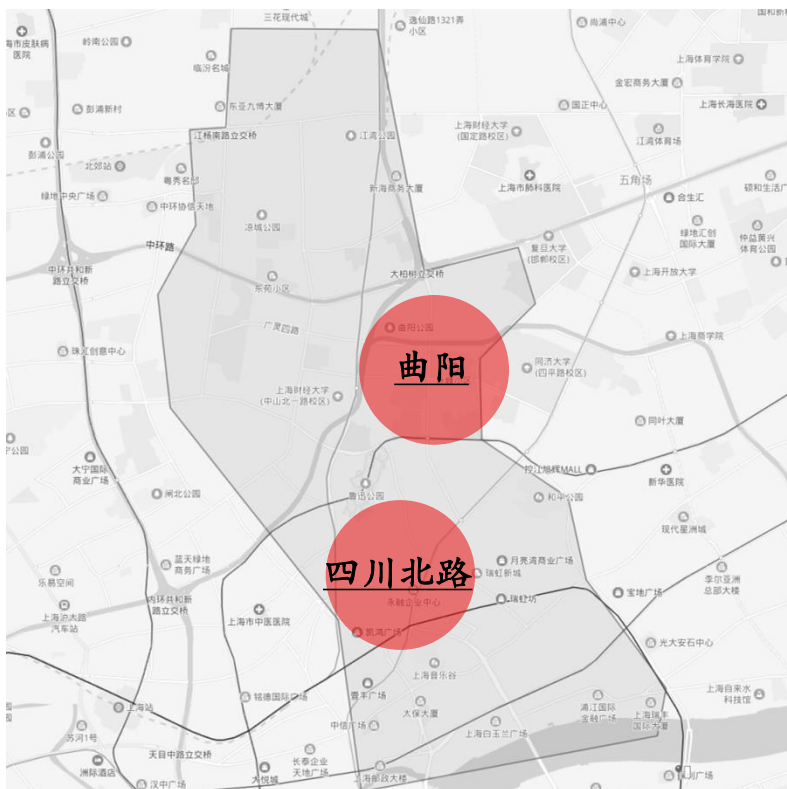
2019年6月虹口区主要写字楼空置率



# 区域市场（虹口）

## 二手市场成交表现

- ✓ 6月虹口区成交活跃项目依然集中在四川北路及曲阳两大板块；
- ✓ 就板块内部而言，曲阳板块主要活跃项目成交面积依然集中在100-120平方米，成交面价区间3.3-4.3元/平方米/天；
- ✓ 四川北路沿线各项目差异较大，其成交面积段覆盖较广，成交价格活跃区间3.5-5.7元/平方米/天。



### 四川北路

成交均价：  
4.4元/平方米/天

成交活跃项目：

- 海泰时代大厦
- 嘉和国际大厦
- 上海商贸大厦
- 凯润商务楼

### 曲阳

成交均价：  
3.5元/平方米/天

成交活跃项目：

- 飘鹰世纪大厦
- 爱家国际大厦

# 区域市场（徐汇）

## 销售市场

供应：

6月徐汇区无新增供应亦无

成交；

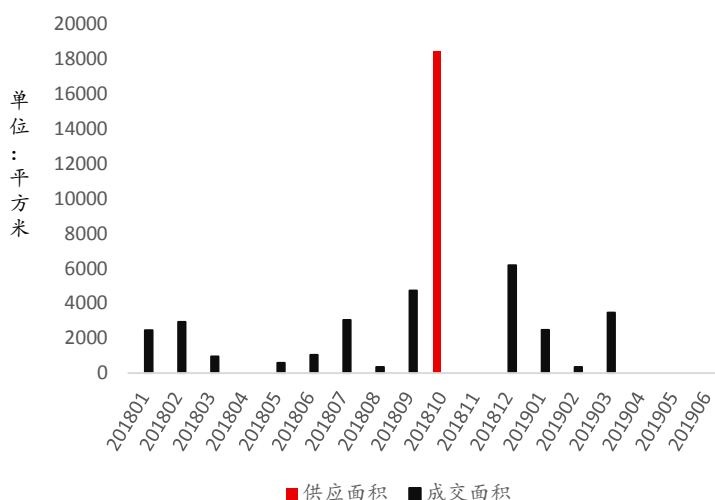
成交：

无；

存量：

截止上月末徐汇区办公总  
库存量累积至约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成交价格走势





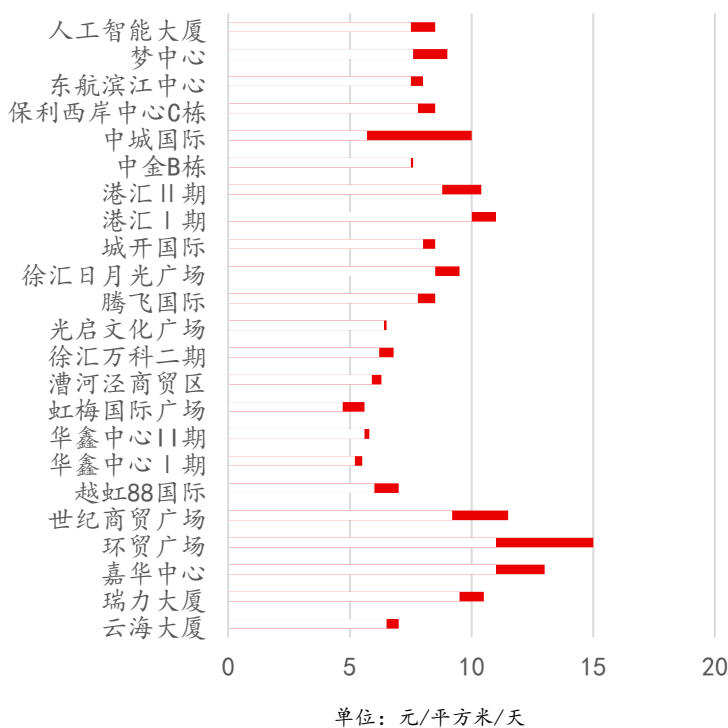
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

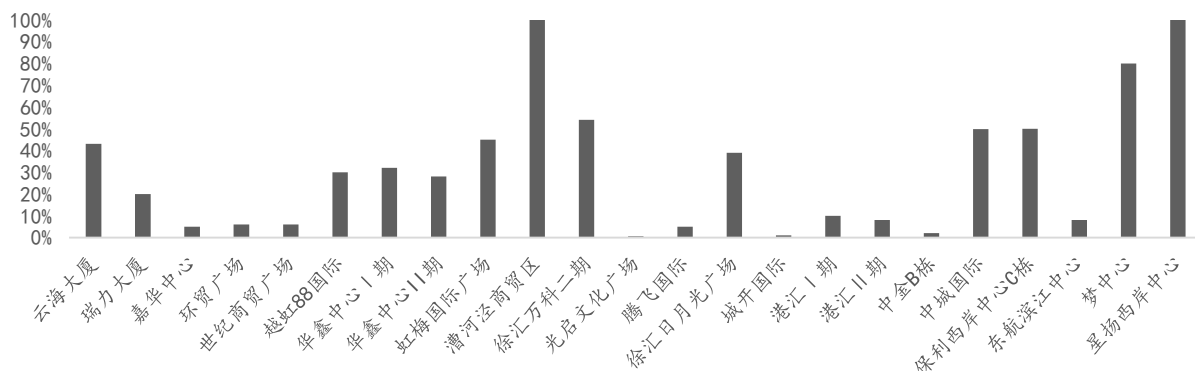
徐汇区主要项目的6月平均租金报价较5月稍微上升，但成交均价基本持平，空置率略有下降

6月徐汇区主要写字楼平均报价7.5-8.7元/平方米/天，成交均价7.0-8.1元/平方米/天，平均空置率22%。

2019年6月徐汇区主要写字楼租金报价



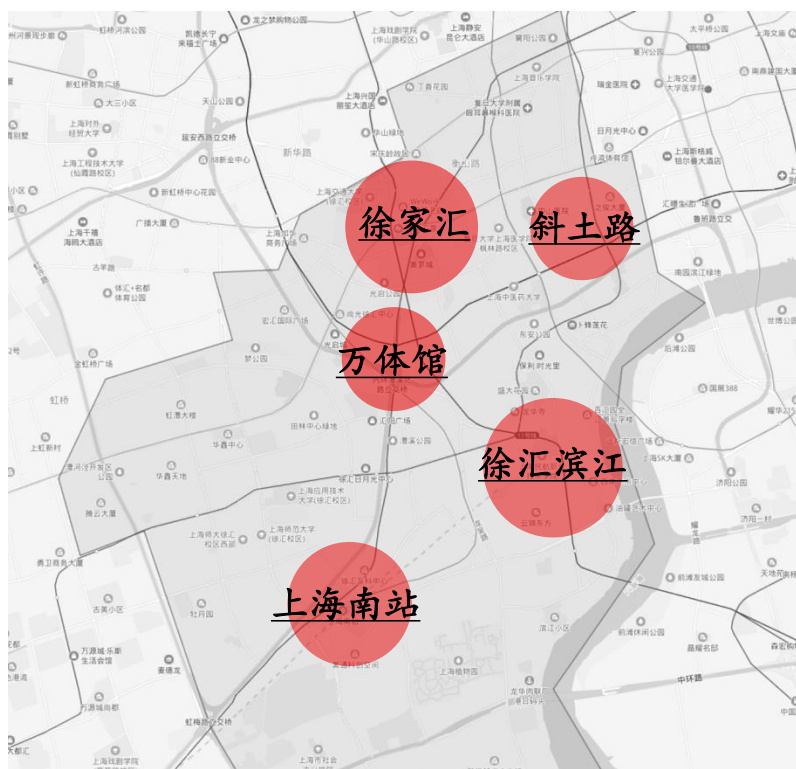
2019年6月徐汇区主要写字楼空置率



# 区域市场（徐汇）

## 二手市场成交表现

- ✓ 6月徐汇区域市场较之5月活跃度有所提升，各板块均有成交；
- ✓ 总体而言板块集中度上，6月成交最为活跃的为徐家汇及万体馆两大板块；
- ✓ 价格表现方面，因项目自身品质差异较大，加之区位条件影响，成交面价活跃区间4.0-6.1元/平方米/天。



### 万体馆

成交均价：  
4.0元/平方米/天

成交活跃项目：

- 永升大厦
- 兆丰环球大厦
- 徐汇商务大厦
- 华鼎大厦
- 申峰大厦
- 环线广场

### 徐家汇

成交均价：  
5.2元/平方米/天

成交活跃项目：

- 圣爱大厦
- 飞雕国际大厦
- 嘉汇国际广场
- 汇智大厦
- 青松城

### 徐汇滨江

成交均价：  
4.3元/平方米/天

成交活跃项目：

- 绿地汇中心
- 绿地海外滩

# 区域市场（闵行）

## 销售市场

### 供应：

6月闵行仅吴泾宝龙广场一个项目新增供应约0.6万方；

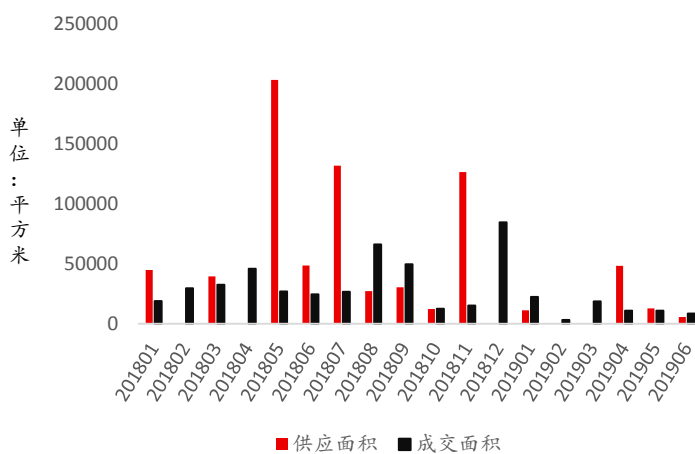
### 成交：

全区6月办公共计成交约0.9万方，成交区域依旧集中在七宝、华漕板块；区域月度成交均价45,929元/平方米；

### 存量：

存量截止6月底共计约146万方。

近18个月闵行区办公成交量价趋势



近18个月闵行区办公市场成交价格走势



6月闵行区办公市场主要成交项目

序号	项目名称	环线	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	新华联国际中心	外郊环	闵行	华漕	2,450	4	60,000
2	虹桥金臣联美汇	外郊环	闵行	华漕	2,073	6	63,502
3	龙湖天琅商业中心	外郊环	闵行	马桥	1,944	5	23,489
4	七宝万新国际中心	外郊环	闵行	七宝	1,097	11	35,189

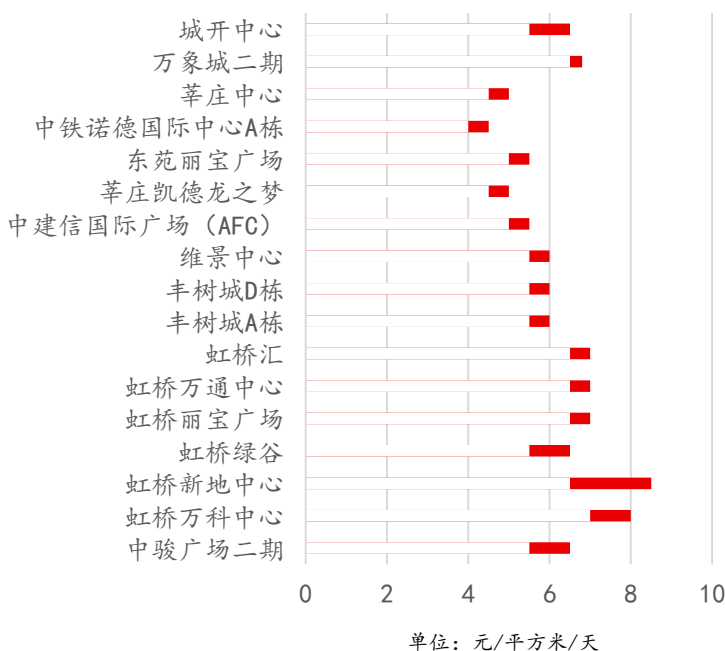
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

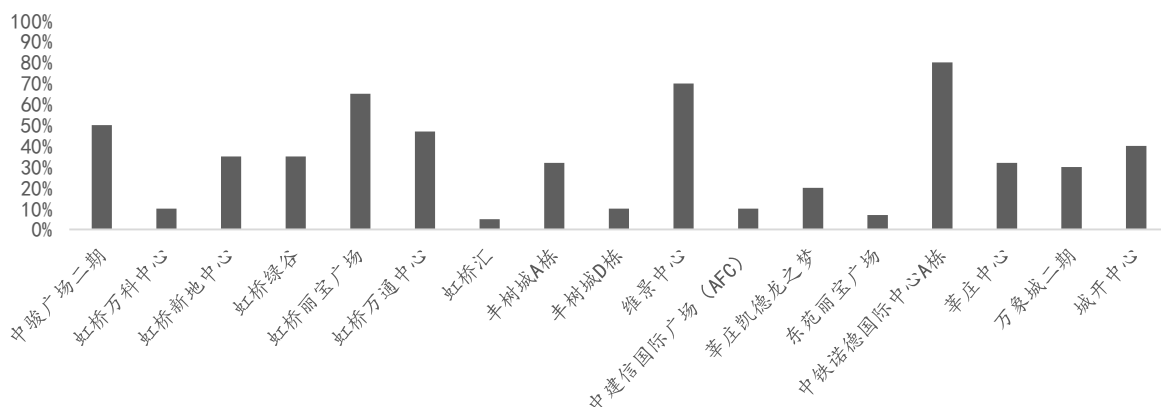
6月闵行租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价均与5月持平，空置率略微下降

闵行区主要写字楼6月平均租金报价5.5-6.2元/平方米/天，成交均价5.0-5.8元/平方米/天，平均空置率34%；

2019年6月闵行区主要写字楼租金报价



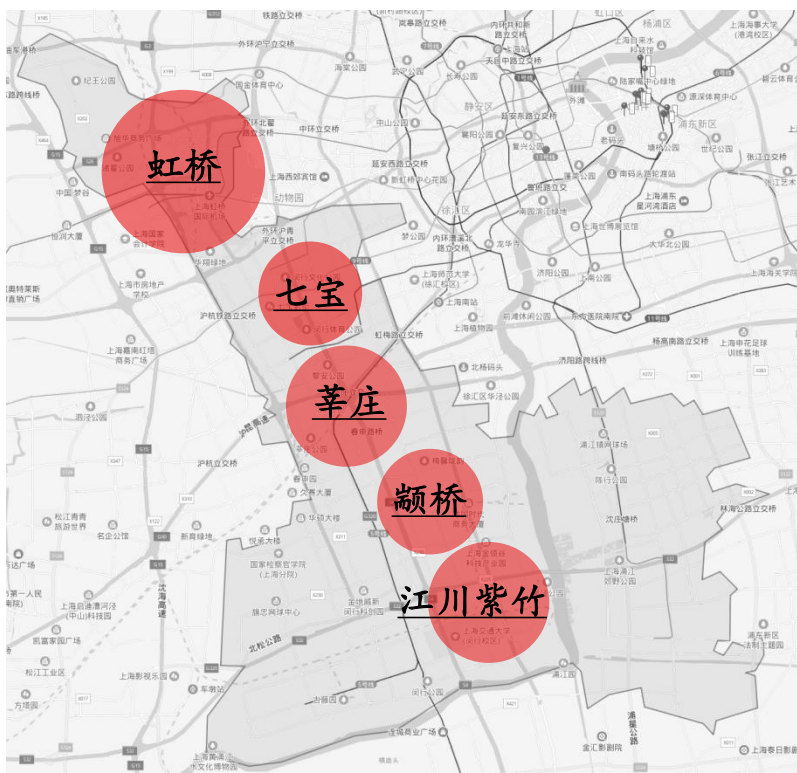
2019年6月闵行区主要写字楼空置率



# 区域市场（闵行）

## 二手市场成交表现

- ✓ 6月闵行区成交活跃度较5月有所降低，成交活跃项目相对分散，较其他区域而言，成交活跃面积段相对集中在80-120m<sup>2</sup>的小面积；
- ✓ 相较于5月，6月成交活跃项目更偏向于价格较低的颛桥、江川紫竹板块；



### 莘庄

成交均价：  
3.7元/平方米/天

成交活跃项目：

- 绿地蓝海
- 宁谷国际

### 江川紫竹

成交均价：  
2.1元/平方米/天

成交活跃项目：

- 瑞铂科创中心

### 颛桥

成交均价：  
2.0元/平方米/天

成交活跃项目：

- 莘庄海创汇
- 丽琴大厦
- 128文创园

# 区域市场（浦东）

## 销售市场

### 供应：

6月浦东新区无新增供应；

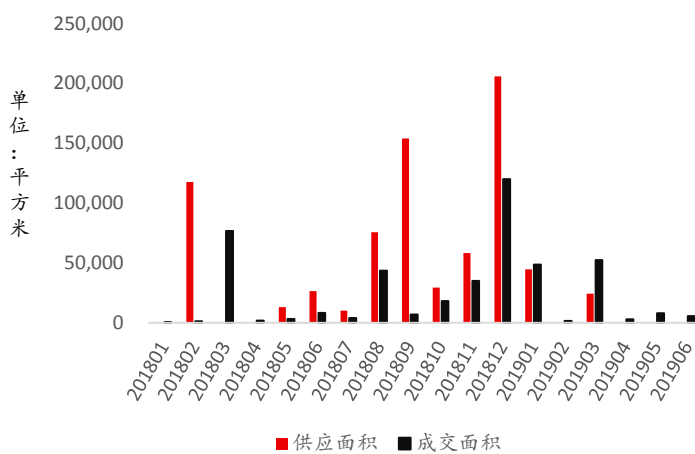
### 成交：

成交面积共计约0.6万方；  
主要集中在外高桥、三林  
及北蔡板块；成交均价  
38,683元/平方米；

### 存量：

截止月末浦东区办公存量累  
计至约159万方。

近18个月浦东新区办公成交量价趋势



近18个月浦东新区办公市场成交价格走势



6月浦东新区办公市场主要成交项目

序号	项目名称	环线	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	森兰美奂大厦	中外环	浦东	外高桥	1,521	6	30,743
2	恒越华鼎广场	内中环	浦东	三林	967	15	52,843
3	天健浦荟大楼	内中环	浦东	浦东世博	848	16	58,237
4	杰创商务中心	中外环	浦东	北蔡	805	13	33,669
5	悦享商务广场	中外环	浦东	金桥	779	7	27,750

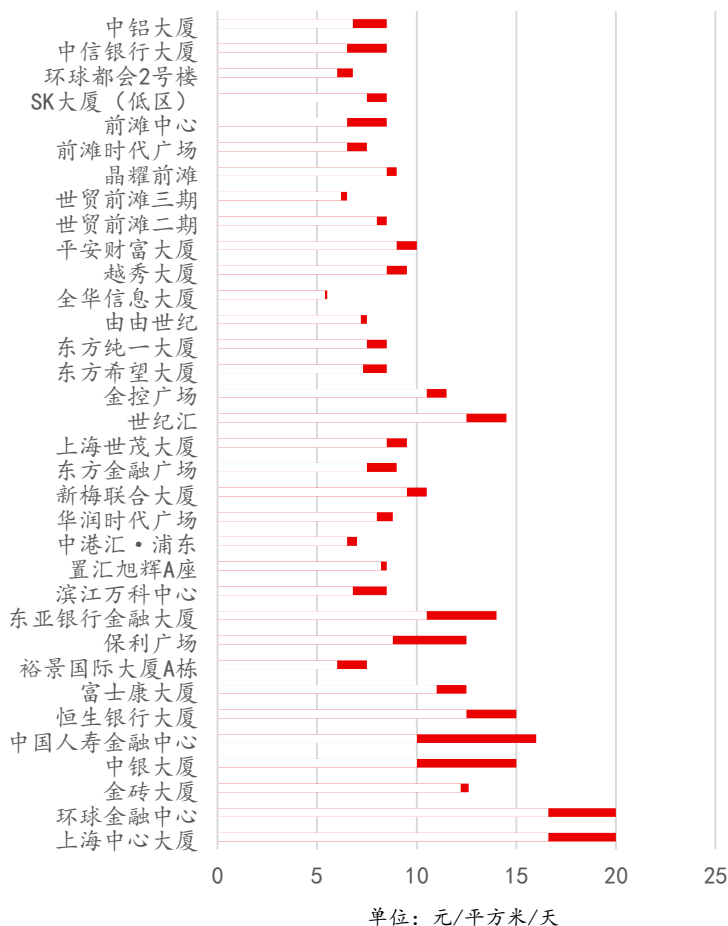
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

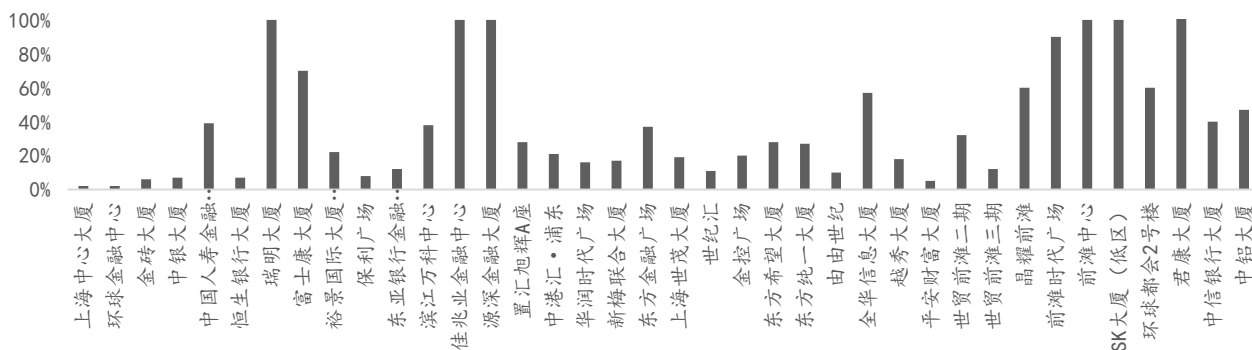
6月前后滩新增上市项目影响，浦东租赁市场主要监测项目租金报价有所下滑，成交均价同步下降，空置率略有上升

浦东主要写字楼6月平均租金报价8.8-10.4元/平方米/天，成交均价8.3-9.8元/平方米/天；平均空置率约27%。

2019年6月浦东新区主要写字楼租金报价



2019年6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。

# 区域市场（浦东）

## 二手市场成交表现

- ✓ 较之其他区域而言，6月浦东区域成交活跃度依然相对较低，成交活跃价格段4.1-6.9元/平方米/天，略低于5月；
- ✓ 区域活跃度较高的依然为竹园及八佰伴商圈；



### 竹园

成交均价：  
3.8元/平方米/天

成交活跃项目：

- 东方国际科技大厦
- 由由燕乔大厦
- 一百杉杉大厦

### 八佰伴

成交均价：  
6.9元/平方米/天

成交活跃项目：

- 鄂尔多斯大厦





[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