

SHANGHAI · CHINA

写字楼市场简报

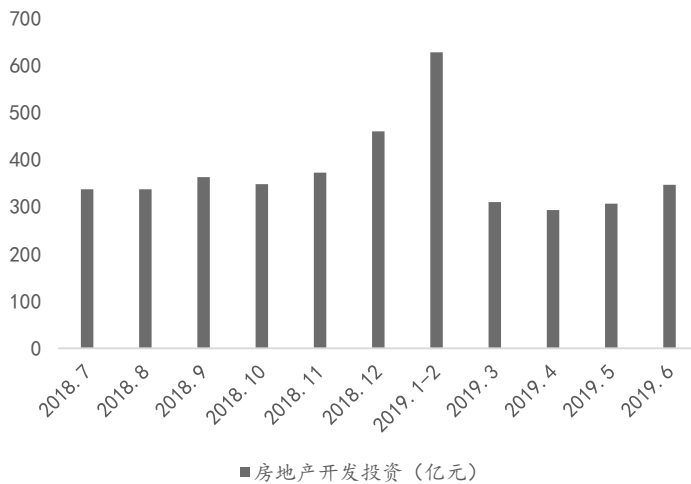
2019年07月



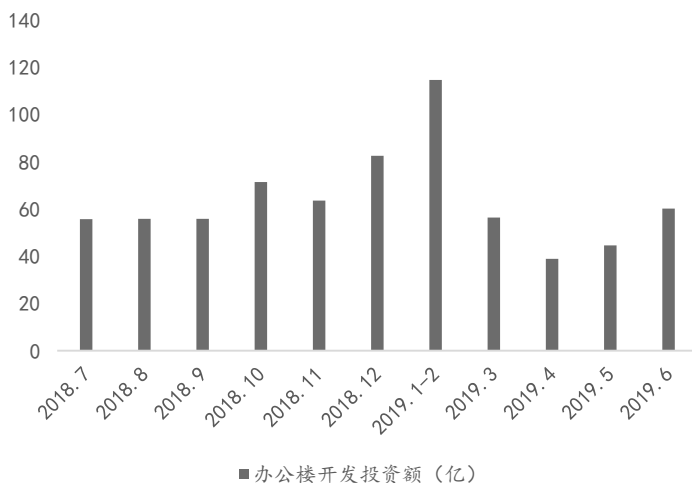
transmit
全斯美德

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



6月全市房地产开发投资总额346.51亿元，同比增长2.3%；主要增长来自商业营业用户开发投资，住宅及办公楼开发投资额同比均有所下降；

1-6月全市房地产开发投资总额1,883.14亿元，比去年同期增长3.6%。

6月，上海市办公楼开发投资总额60.24亿元，同下降0.5%；

截止6月，全市办公楼开发投资年度累计额315.04亿元，比去年同期增长2.4%；

市场资讯

《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》正式发布，新片区 将调整非本市户籍人才购房资格

8月6日，国务院公布《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》。

《方案》提出，到2025年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和经济总量大幅跃升。到2035年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体。

《方案》明确，新片区参照经济特区管理。要建立以投资贸易自由化为核心的制度体系。在适用自由贸易试验区各项开放创新措施的基础上，支持新片区以投资自由、贸易自由、资金自由、运输自由、人员从业自由等为重点，推进投资贸易自由化便利化。

规划范围。在上海大治河以南、金汇港以东以及小洋山岛、浦东国际机场南侧区域设置新片区。按照“整体规划、分步实施”原则，先行启动南汇新城、临港装备产业区、小洋山岛、浦东机场南侧等区域，面积为119.5平方公里。



在打造更具吸引力的人才发展环境上，主要是聚焦吸引国内和国际各方面的人才，上海一共提出了12条政策，包括人才“居转户”（居住证转户籍）年限从原来的7年缩短到5年，核心人才进一步缩短到3年。另外，上海将为外国人来新片区工作创造便利条件等，对于非本市户籍人才购房资格，由居民家庭调整为个人。而且，原来的政策是购房需要缴纳个税或者社保年限要有5年，新片区缩短到3年。另外，在资金方面，上海将设立新片区专项发展资金，5年出资总规模不少于1000亿，重点是要支持新片区内的高端人才、基础设施建设等各方面。

市场资讯

房企前7月境外融资超3000亿 融资成本恐拖累房企净利

8月5日上午，离岸人民币兑美元及在岸人民币兑美元汇率双双“破7”。受此影响，当日百余家房地产股票下跌，其中佳兆业、上置集团、中国奥园、宝龙、龙光、富力等近20只地产股跌幅超5个百分点。

专家指出，本币出现贬值，对楼市是利空。本币贬值后，外部资金因损失汇差，缩减进入楼市需求。房企境外融资或面临难题，境内融资环境不断收紧，再叠加“不放松”的房地产调控态势，多重利空因素共同作用，最终致使地产股普遍下跌。

在公司债和非标融资等融资渠道逐步收紧情况下，从2017年开始，房企大幅加大海外债券融资规模。据统计，2017年海外债发行规模近2016年的5倍，2018年和2019年仍持续增长。2019年1至7月规模已经超过3000亿元，接近2018年全年水平。

在此背景下，2019年7月，国家发改委办公厅下发通知，要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务，同时强化备案及发行时的信息披露。海外债融资环境收紧下，预计2019年下半年海外债融资规模将有所放缓。

而汇率贬值，在人民币汇率下跌的情况下，境外美元债利息势必会加重，对于境外融资占比较多和比较依赖的房企，

会加重其财务负担，进而影响其净利润。相反，具备境内外信用扩张能力的房企，受到的影响相对较小。

在全球经济下行压力增强以及投资者避险情绪影响下，美元债发行成本上升的概率会增强。而汇率下跌会提高房企发行债务的融资成本，这在负债水平较高的房企身上表现更为明显；其次，如果房企通过境外发行美元债用于清偿境内债务，则要面对利率和汇率的双重风险。汇率变化会导致企业的还本付息压力出现变化，这一变化并非只在偿还时点才集中爆发，而是会随着汇率变化不断影响房企，以及市场对房企的判断。

随着房企发行海外债的规模越来越大以及人民币的贬值，企业汇兑损失的风险也会加大。与此同时，当境外融资成本上扬，境内融资环境对于中小房企依然不算友好，这或推动行业新一轮洗牌。不过，对规模房企来说，因为融资渠道比较多元，可能融资占比最多的还是银行贷款，具体要取决于债务结构，这类房企抗风险能力强，这样对利润的边际影响会小一点。

另外，人民币兑美元汇率“破7”后，没有做外汇对冲的房企净汇兑损失将会加大，财务成本升高，进而影响净利润率。

土地市场

张江91亿商办地块正式挂牌，320米地标双子塔，预计今年年底前开工

2019年8月7日晚间，上海市规划和自然资源局正式发布浦东新区张江中区56-01、57-01、73-02、74-01、75-02地块及57-02公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间（下图红色部分）国有建设用地使用权出让公告（2019第112号），5幅地块总价91.087亿元。



地块公告号	地块名称	东至范围	土地用途	出让面积 (m ²)	容积率	建筑密度	保证金 (万元)
201911201	浦东新区张江中区56-01、57-01、73-02、74-01、75-02地块及57-02公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间	东至卓闻路，西至学隍路，南至环科路，北至海科路（地块四至范围应以附图红线为准）	商办、其他商服用地、租赁住房	89927.4	56-01:4.8, 57-01:11.0, 73-02:3.5, 74-01:5.0, 75-02:4.1	\	182,174

出让信息

出让资料显示，5幅地块共规划建设超过26.5万m²写字楼（50%可售，最小登记和转让单位为幢，须满足“引入行业要求”并经出让人同意，包括一栋高达320米的超高层地标建筑须今年12月31日前开工）、超过20.4万m²大型商场将打造城市副中心商业（全部自持）和超过691套租赁住宅只租不售。

该5幅地块为张江城市副中心核心区“西半块”，规模相当的另4幅地块“东半块”也将建设一栋高达320米的超高层地标建筑。

地块预申请结果公告显示，地块有效预申请人仅1人。本项目已经确定由张江集团携手张江高科、陆家嘴集团共同开发。另据张江发布7月报道：“共计8栋摩天大楼，一起组成上海新的标志性摩天大楼区，预计今年开工。”

	占地面积	容积率	地上建筑面积	限高	办公		商业		租赁住宅	
56-1地块	26,541.2	4.8	127,397.8	160米	53%	67,520.8	47%	59,876.9	0%	-
57-1地块	17,252.1	11.0	189,773.1	320米	90%	170,795.8	10%	18,977.3	0%	-
73-2地块	12,240.2	3.5	42,840.7	100米	0%	-	100%	42,840.7	0%	-
74-1地块	13,244.6	5.0	66,223.0	100米	41%	27,151.4	59%	39,071.6	0%	-
75-2地块	20,649.3	4.1	84,662.1	100米	0%	-	0%	-	100%	84,662.1
地下商业	-	-	43,800.0	©上海房地产观察	-	-	-	43,800.0	-	-
总经营面积	89,927.4	6.2	554,696.7		265,468.0	204,566.5	84,662.1			
起始总价			¥9,108,700,000							

全市销售市场

供应:

7月全市办公新增供应总体量约13.0万方，主要供应量集中在闵行华漕及浦东三林；

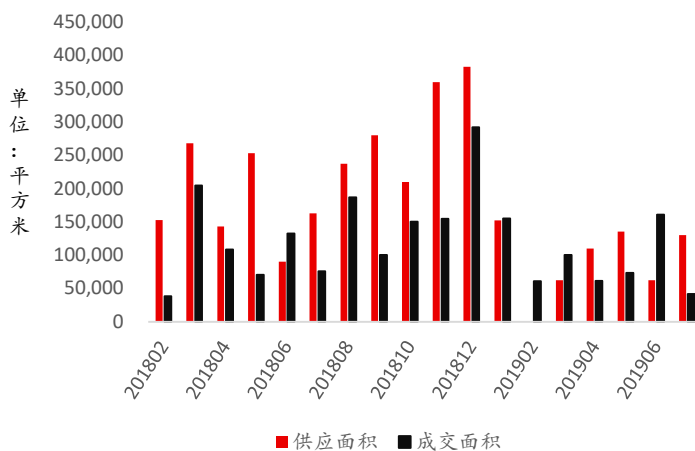
成交:

成交总量约4.1万方；因成交项目主要分布于宝山、闵行、奉贤等远郊区域，成交均价下滑至28,188元/平方米；

存量:

截止上月末全市办公总库存量累积至约839万方。

近18个月全市办公市场供需走势



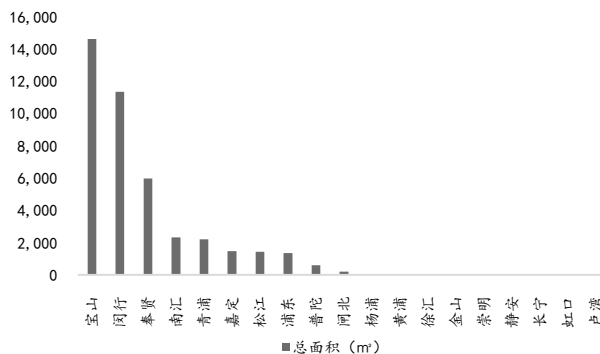
近18个月全市办公市场成交价格走势



2019年7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 (m²)
1	吴泾宝龙广场	闵行	吴泾	13,883
2	九亭时代中心	松江	九亭	19,826
3	虹桥绿谷广场	闵行	华漕	60,204
4	海悦华庭	浦东	三林	24,614
5	甘建投商务广场	青浦	青浦新城	11,521

2019年7月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

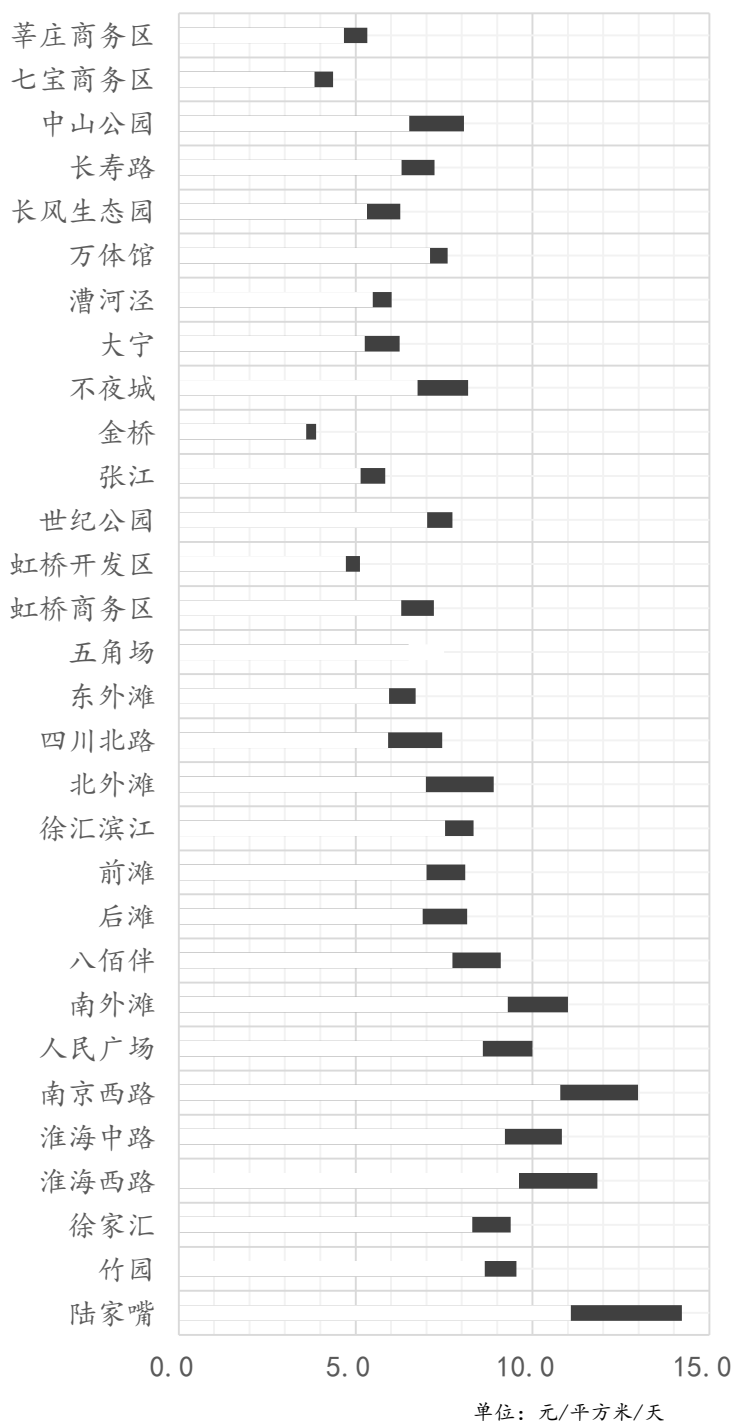
7月整体市场租金价格表现基本与6月持平。

7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9.4-11.2元/平方米/天；

非核心区平均报价6.1-6.9元/平方米/天；

2019年7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	上海南站	洲际中心	齐基生物科技
2	陆家嘴	恒生银行大厦	Guy Carpenter
3	不夜城	凯德星贸大厦	远胜融资租赁
4	虹桥商务区	虹桥虹桥丽宝广场	晟联（联合办公）
5	虹桥商务区	虹桥虹桥丽宝广场	准时达
6	徐汇滨江	保利西岸C栋	华夏人寿
7	虹桥商务区	虹桥虹桥丽宝广场	圣世铁路
8	虹桥商务区	虹桥绿谷	龙元建设
9	虹桥商务区	虹桥世界中心	有包信息科技
10	虹桥商务区	虹桥汇	中国铁建
11	虹桥商务区	虹桥汇	智筹工厂
12	虹桥商务区	虹桥国际展汇	创美工厂
13	虹桥商务区	虹桥阿里中心	红星美凯龙商业
14	虹桥商务区	国家会展中心	云木科技

全市租赁市场

近期新增上市案例



项目名称	一方中心
所属板块	虹口北外滩
办公面积 (万方)	4.8
租金报价 (元/平方米/天)	9.0起



项目名称	路发广场
所属板块	浦东花木
办公面积 (万方)	7.0
租金报价 (元/平方米/天)	7.8-8.5



项目名称	博荟广场
所属板块	黄浦世博滨江
办公面积 (万方)	11.3
租金报价 (元/平方米/天)	9.0起



项目名称	星光耀广场
所属板块	普陀真如
办公面积 (万方)	5.8
租金报价 (元/平方米/天)	5.0-5.5

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

7月杨浦区办公市场无新增

供应；

成交：

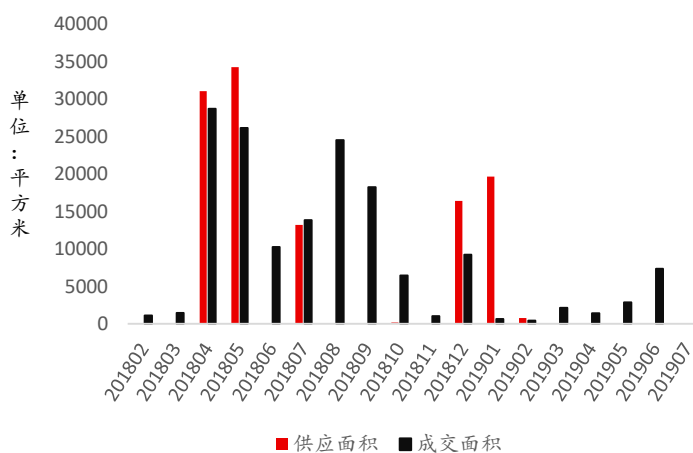
全区7月无成交；

存量：

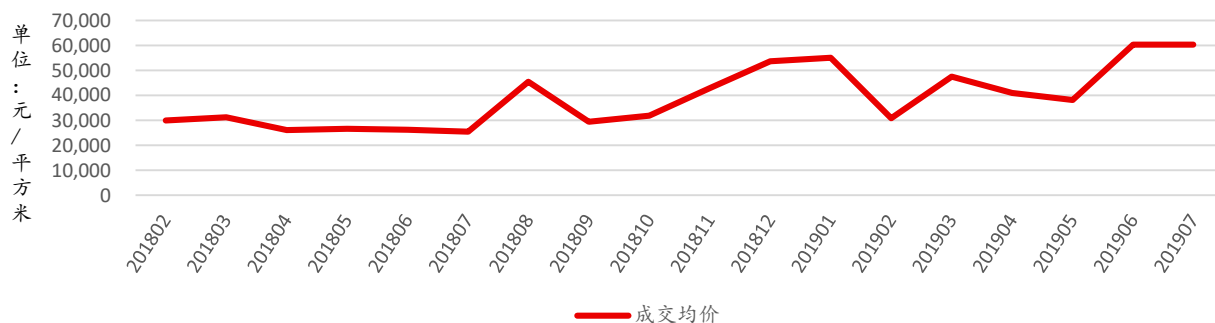
截止上月末库存总量约为

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



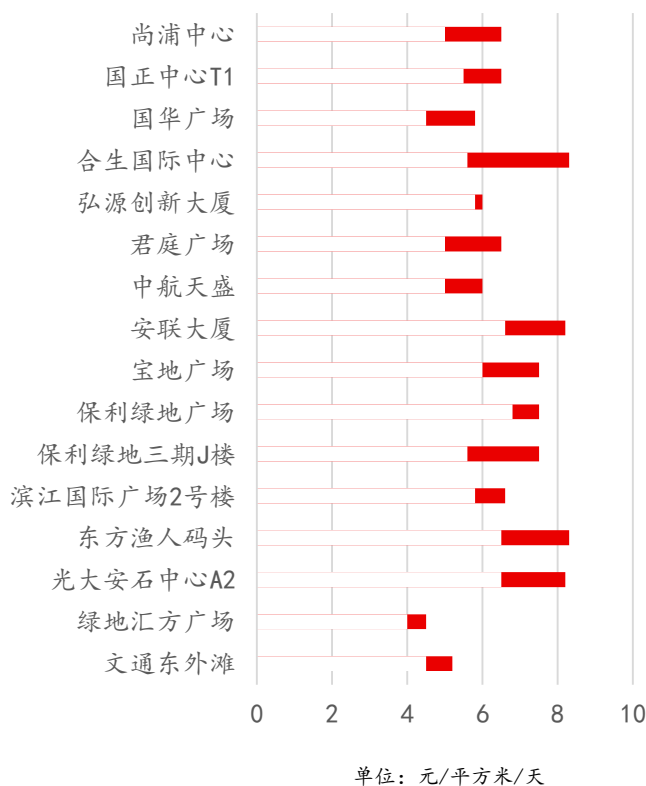
区域市场（杨浦）

租赁市场

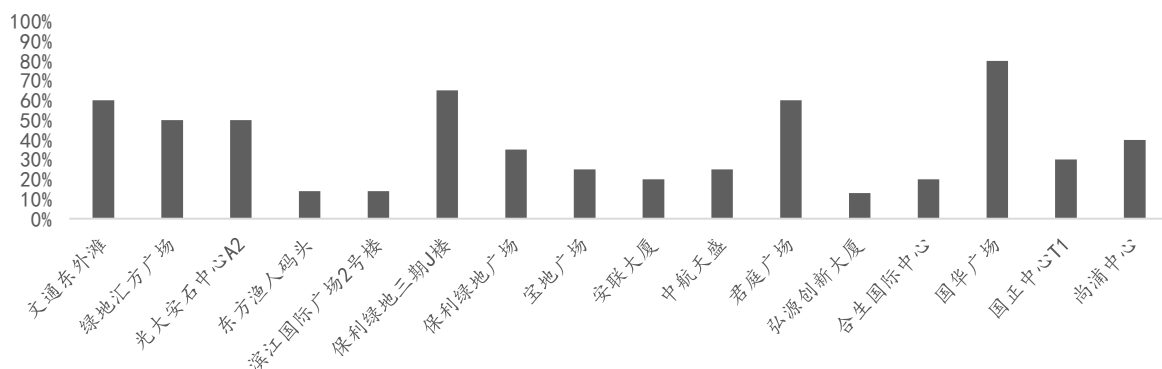
7月杨浦区主要项目平均租金报价较前一月微降，成交价同步下降，空置率略高于上月

7月杨浦区主要写字楼平均报价5.5-6.8元/平方米/天，成交均价约5.0-6.0元/平方米/天，平均空置率38%；

2019年7月杨浦区主要写字楼租金报价



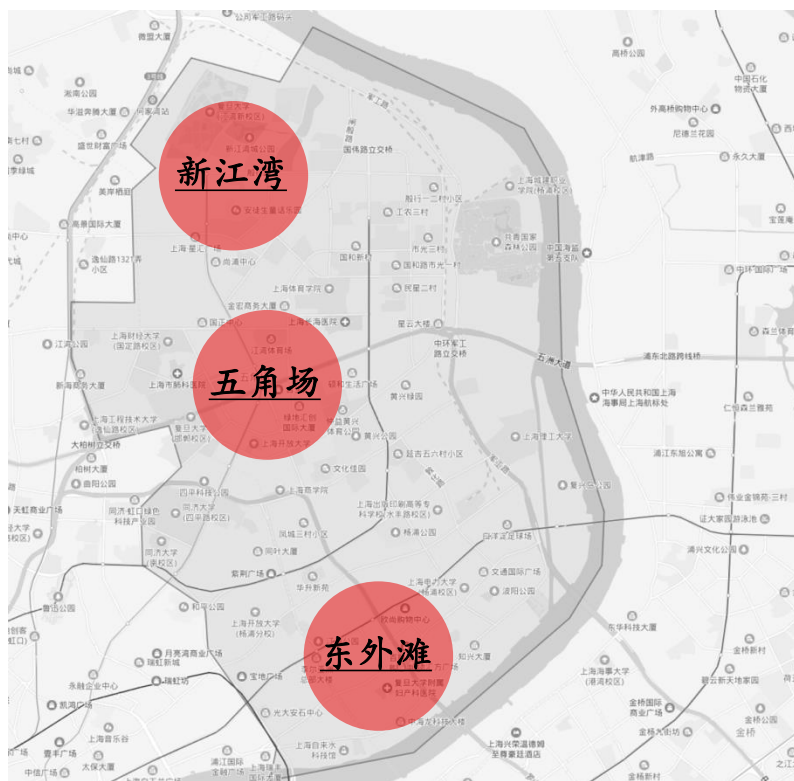
2019年7月杨浦区主要写字楼空置率



区域市场（杨浦）

二手市场成交表现

- ✓ 7月杨浦区域市场活跃度较之前几个月有所下降，从数据表现来看，区域内成交较为活跃的依然为五角场及东外滩板块；
- ✓ 价格表现方面，主要项目成交面价活跃区间3.4-4.2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：

- 杨浦科技大厦
- 上海新纪元国际广场

东外滩

成交均价：
3.6元/平方米/天

成交活跃项目：

- 海上海

区域市场（虹口）

销售市场

供应：

无；

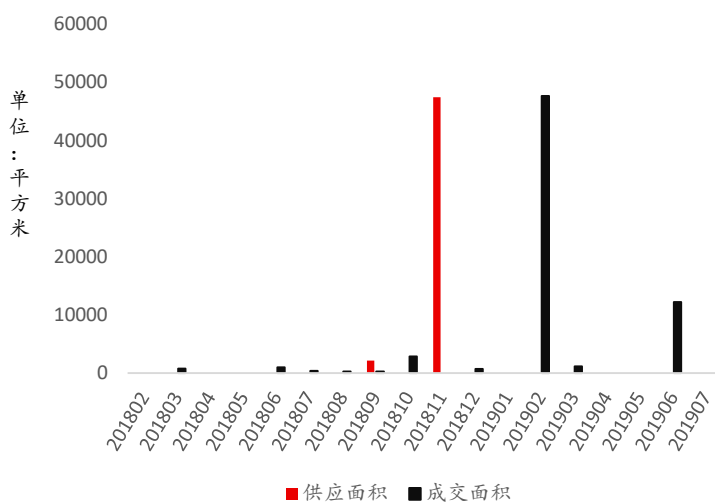
成交：

无；

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



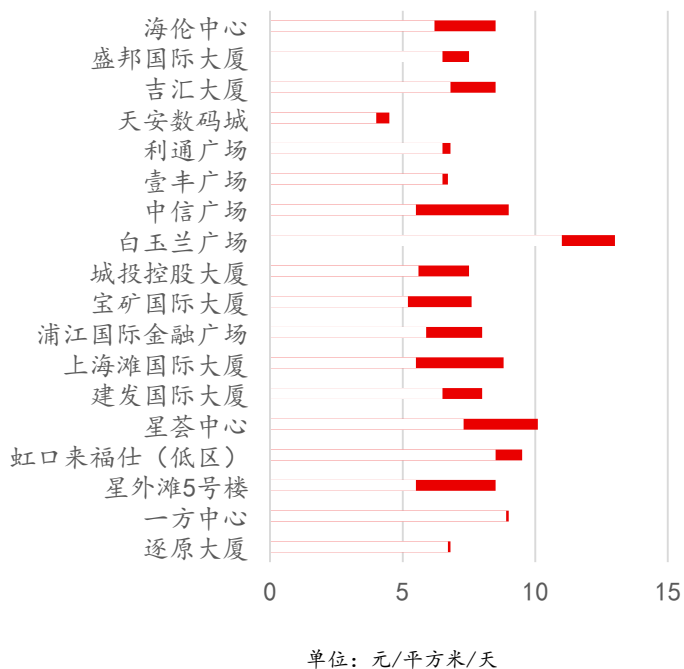
区域市场（虹口）

租赁市场

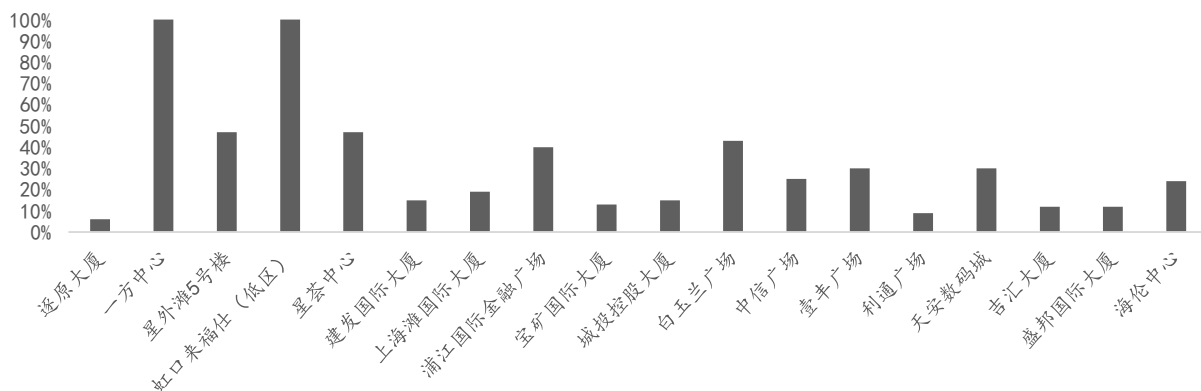
受新项目上市影响，7月虹口区各项目平均租金报价略高于6月，但成交价基本与6月持平，平均空置率略有上升

虹口区主要写字楼7月平均租金报价6.6-8.2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33%。

2019年7月虹口区主要写字楼租金报价



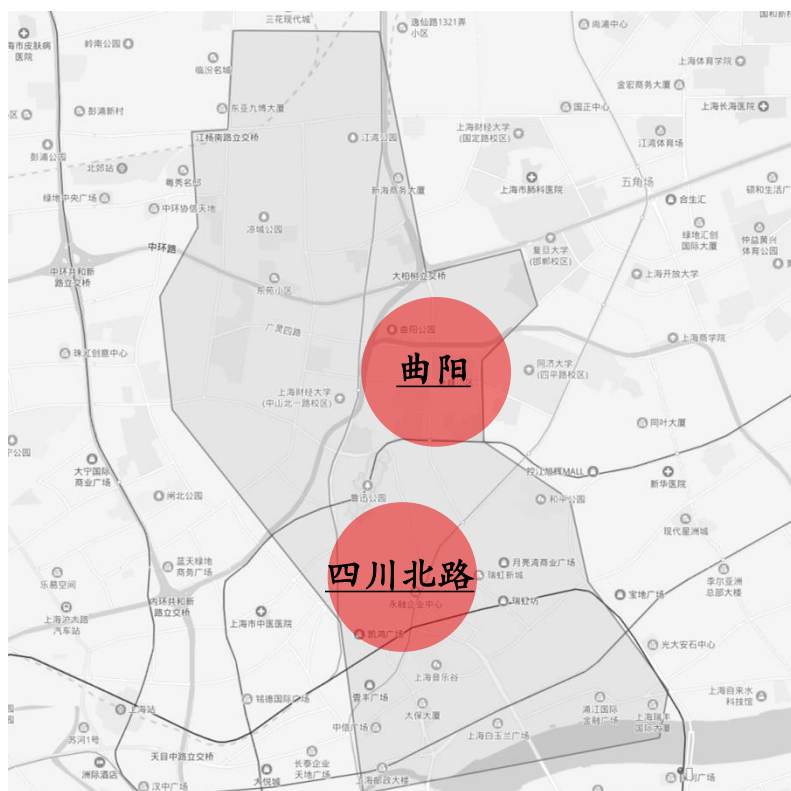
2019年7月虹口区主要写字楼空置率



区域市场（虹口）

二手市场成交表现

- ✓ 7月虹口区成交活跃度有所提升，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，曲阳板块主要活跃成交面积段依然集中在120平方米以下小面积，成交面价区间3.3-4.3元/平方米/天；
- ✓ 四川北路板块的成交活跃项目则依旧受项目特性保持较高多样性，其成交面积段覆盖更广，成交价格活跃区间3.0-5.7.0元/平方米/天。



四川北路

成交均价：
4.3元/平方米/天

成交活跃项目：

- 海泰时代大厦
- 嘉和国际大厦
- 永融企业中心
- 宇航大厦

曲阳

成交均价：
3.7元/平方米/天

成交活跃项目：

- 盛泰国际大厦
- 爱家国际大厦
- 一统大楼
- 骏丰国际大厦

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；

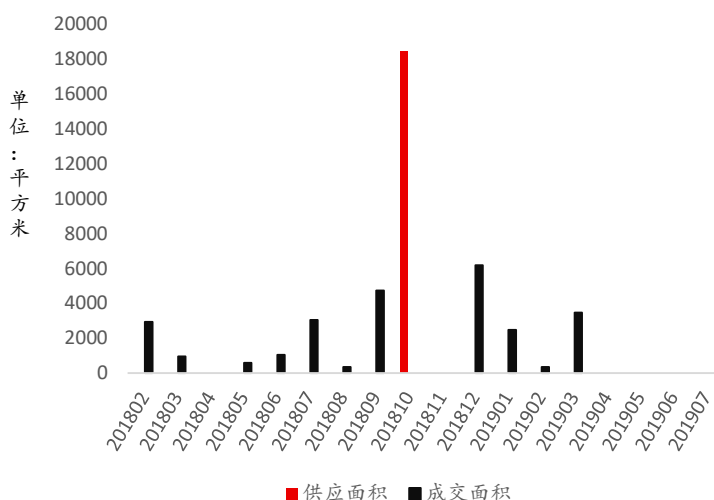
成交：

无；

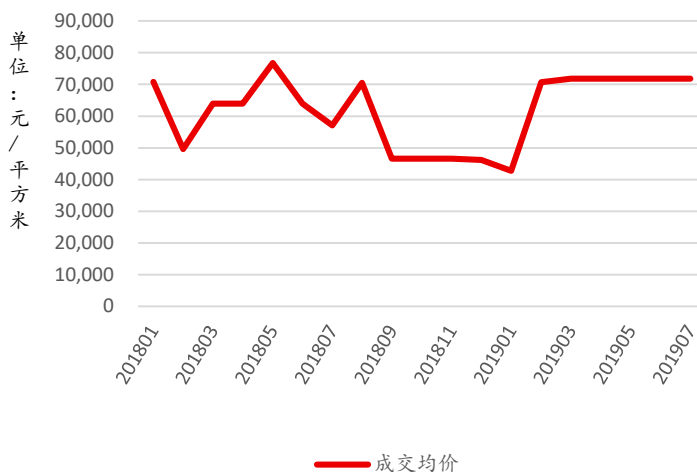
存量：

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



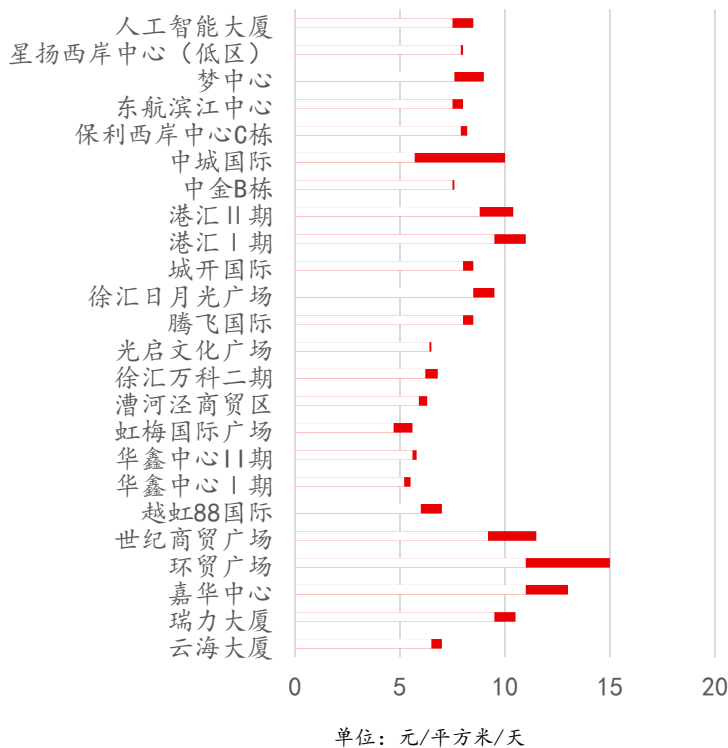
区域市场（徐汇）

租赁市场

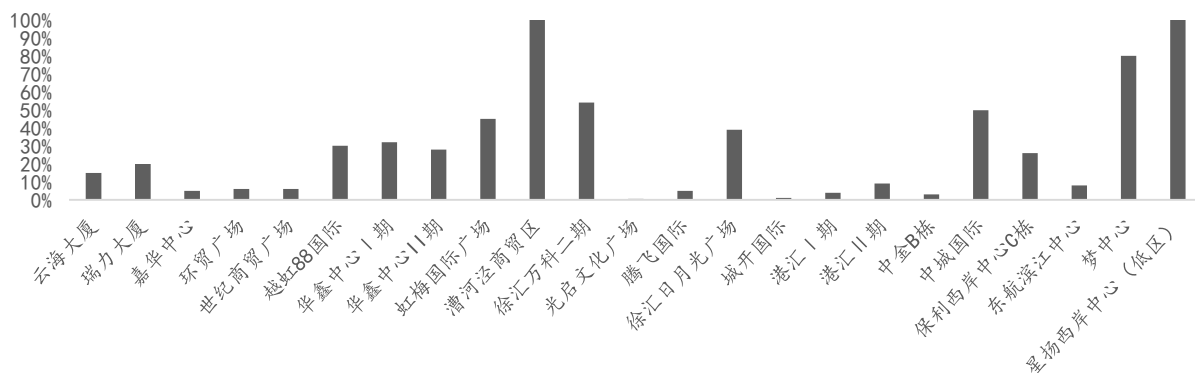
徐汇区主要项目的7月平均租金报价及成交均价持平于6月，空置率略有上升

7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29%。

2019年7月徐汇区主要写字楼租金报价



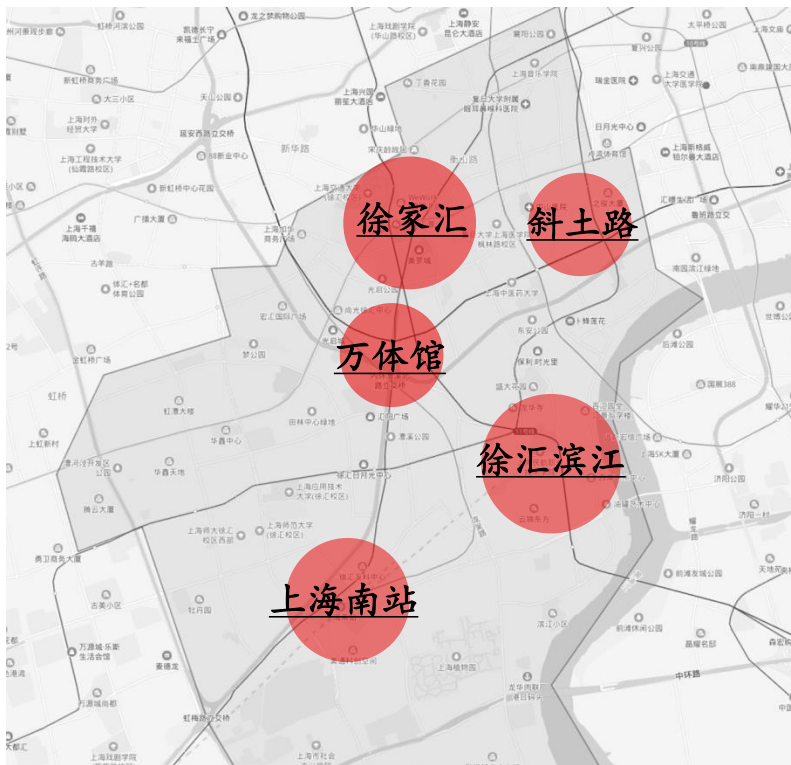
2019年7月徐汇区主要写字楼空置率



区域市场（徐汇）

二手市场成交表现

- ✓ 7月徐汇区域市场成交活跃度较高的项目相对仍集中在徐家汇及万体馆两大板块；
- ✓ 成交活跃面积区间100-170平方米。
- ✓ 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，成交均价活跃区间3.3-7.9元/平方米/天。



万体馆

成交均价：
3.3元/平方米/天

成交活跃项目：

- 申峰大厦
- 环线广场

徐家汇

成交均价：
5.1元/平方米/天

成交活跃项目：

- 尚光徐汇中心
- 飞雕国际大厦
- 嘉汇国际广场
- 汇智大厦
- 汇银广场

徐汇滨江

成交均价：
5.6元/平方米/天

成交活跃项目：

- 绿地汇中心

区域市场（闵行）

销售市场

供应：

7月闵行新增供应总体量约7.4万方，其中华漕虹桥绿谷广场新增6万方、吴泾宝龙广场新增1.4万方供应量；

成交：

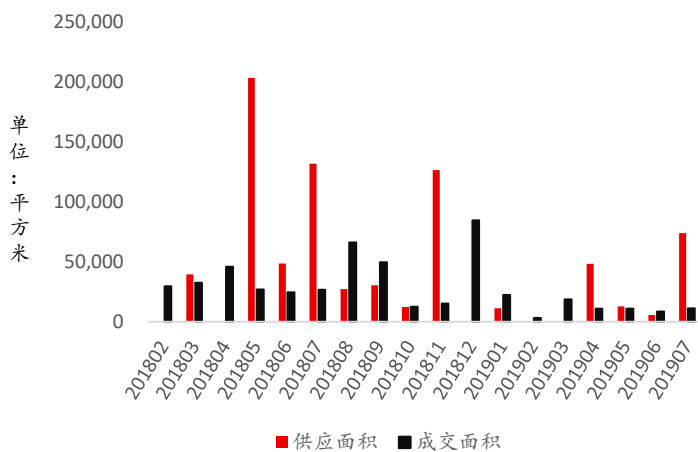
全区7月办公共计成交约1.1万方，成交区域依旧集中在七宝、华漕板块；区域月度成交均价42,532元/平方

米；

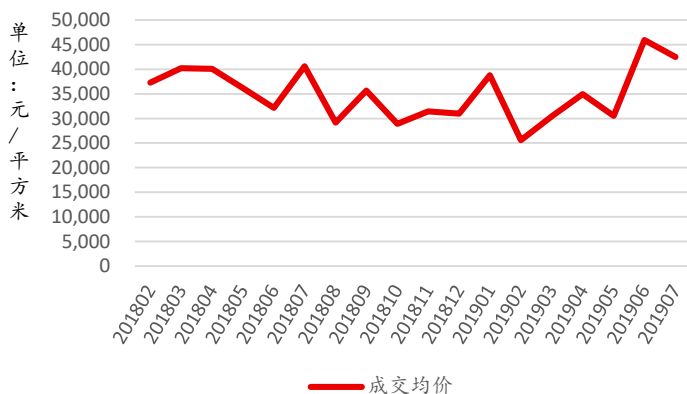
存量：

存量截止7月底共计约153万方。

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



7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	虹桥富力中心	外郊环	闵行	华漕	6,929	20	48,788
2	吴泾宝龙广场北地块	外郊环	闵行	吴泾	1,453	4	36,958
3	旭辉浦江国际广场	外郊环	闵行	浦江	1,160	3	31,000
4	恺尚大厦	外郊环	闵行	华漕	879	2	34,852

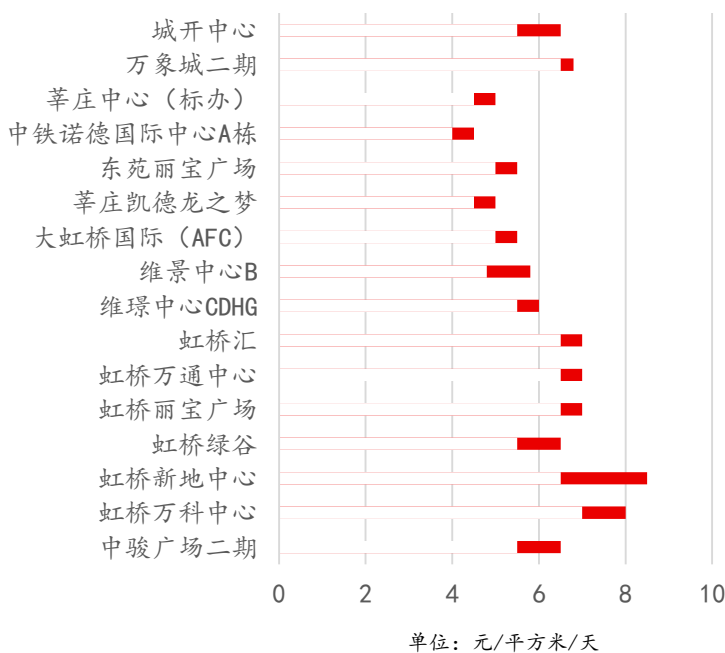
区域市场（闵行）

租赁市场

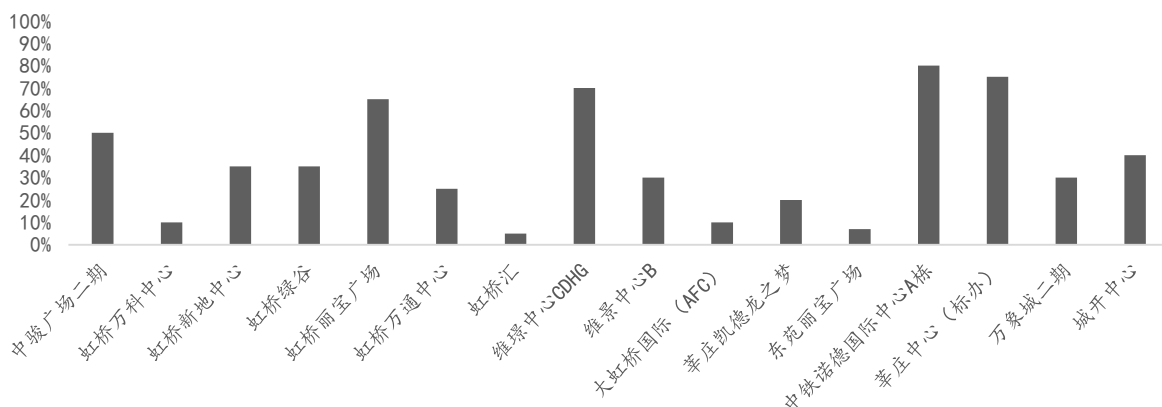
7月闵行租赁市场主要监测项目平均租金报价持平于6月，但成交均价略有上升，空置率高于前一月

闵行区主要写字楼7月平均租金报价5.5-6.3元/平方米/天，成交均价5.1-5.9元/平方米/天，平均空置率36%；

2019年7月闵行区主要写字楼租金报价



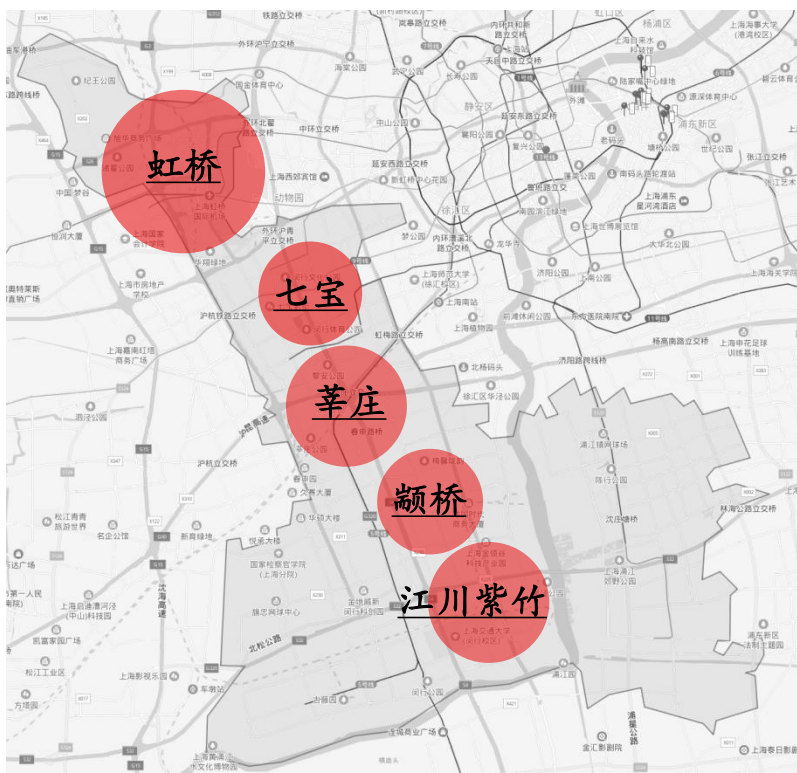
2019年7月闵行区主要写字楼空置率



区域市场（闵行）

二手市场成交表现

- ✓ 7月闵行区域市场表现仍旧相对低迷，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80-120m²的小面积；
- ✓ 闵行本月成交活跃项目依然更偏向于单价2元/平方米/天左右的江川紫竹、春申及七宝部分品质较弱项目；



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：
2.2元/平方米/天

成交活跃项目：

- 沧源科技园

七宝

成交均价：
2.4元/平方米/天

成交活跃项目：

- 万科七宝国际
- 麦可将
- 七宝德必易园

区域市场（浦东）

销售市场

供应：

7月浦东新区仅三林海悦华庭一个项目新增供应2.4万方；

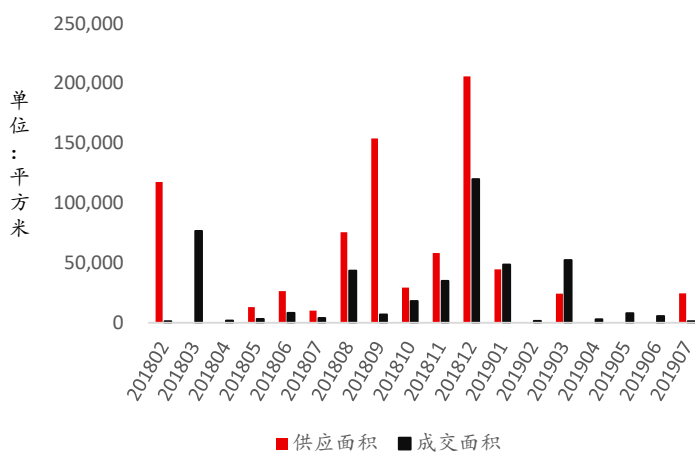
成交：

成交面积共计约0.1万方；
成交区域分散，成交均价
36,678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



7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	恒越华鼎广场	内中环	浦东	三林	516	7	53,349
2	天健浦荟大楼	内中环	浦东	浦东世博	301	5	53,001
3	杰创商务中心	内中环	浦东	北蔡	270	5	31,656
4	森兰美奂大厦	中外环	浦东	外高桥	186	1	30,745
5	远洋洲海大厦	中外环	浦东	外高桥	79	1	31,029

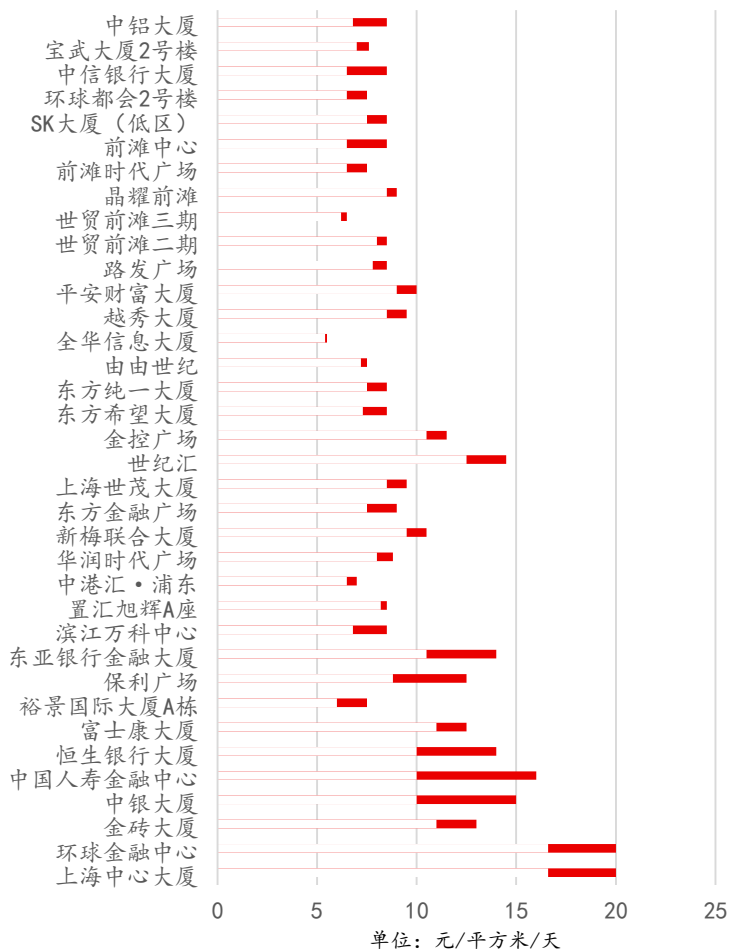
区域市场（浦东）

租赁市场

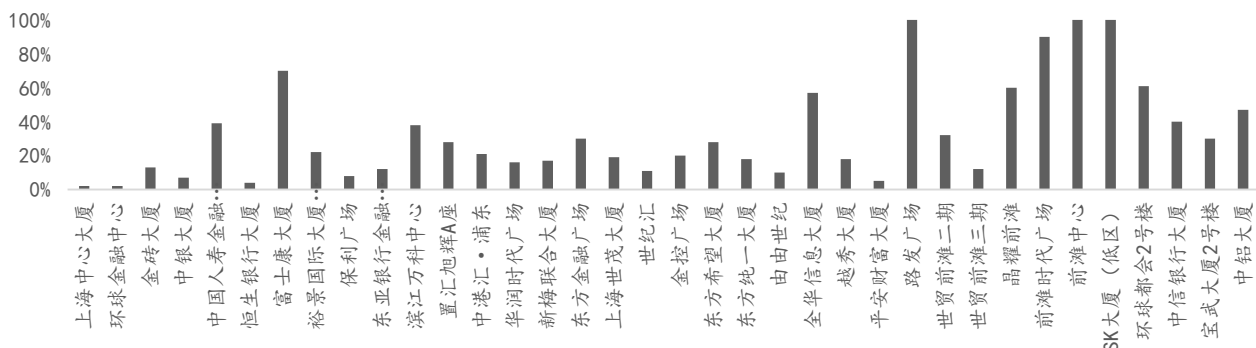
7月浦东租赁市场主要监测项目租金报价有所下滑，但成交均价仍与6月持平，空置率有所上升

浦东主要写字楼7月平均租金报价8.6-10.3元/平方米/天，成交均价8.3-9.8元/平方米/天；平均空置率约33%。

2019年7月浦东新区主要写字楼租金报价



2019年7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，7月浦东区域成交活跃度依然相对较低，成交活跃价格段3.7-6.3元/平方米/天，略低于6月；
- ✓ 区域活跃度较高的依然为竹园及陆家嘴商圈；



竹园

成交均价：
4.0元/平方米/天

成交活跃项目：

- 兴业嘉园
- 由由燕乔大厦
- 东方国际科技大厦

陆家嘴

成交均价：
6.0元/平方米/天

成交活跃项目：

- 中融恒瑞大厦
- 波特营

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