

SHANGHAI · CHINA

办公楼市场月度监测

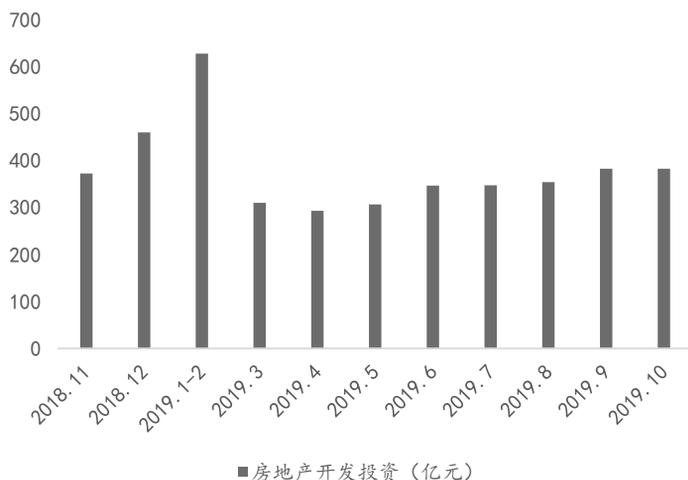
2019年11月



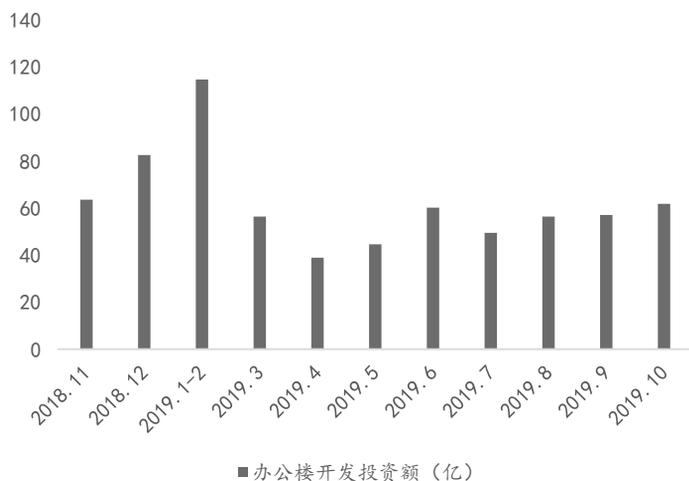
transmit
全斯美德

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



10月全市房地产开发投资总额382.34亿元,同比增长9.9%;其中商业营业用房投资额达50.51亿元,同比较增幅达56.1%;

1-10月全市房地产开发投资总额3,348.76亿元,比去年同期增长4.6%。

10月,上海市办公楼开发投资总额61.86亿元,同比大幅下滑13.4%;

截止10月,全市办公楼开发投资年度累计额539.87亿元,比去年同期下降1.2%。

市场资讯

房企岁末密集转让项目:股权算啥关键要“回血” 各房企目标完成率分化,但“全力回款”如出一辙!

今年下半年以来,房地产行业股权转让项目明显增多,转让方多为国企。

截至11月26日,2019年以来共有45项房地产项目股权转让公告披露,其中在今年下半年披露的转让项目达到43项,仅10月份和11月份披露的股权转让公告就达到9个和24个。

在这些股权转让公告中,转让方多为国企,包括中国有色矿业集团、中化集团、保利集团、中航工业、大悦城控股集团、首创集团、首开集团、中国金茂等。

被转让的项目情况各不相同,有些项目成立很久,但长期处于高负债和亏损状态,因此被企业选择出售;有些项目的转让则是基于企业降负债,盘活现金流的需求。

由于国资委对于国企的资产负债率的考核有一定要求,资产负债率不能过高。因此在年末这个节点上,对表现不好的项目,企业会通过股权出售或者挂牌转让,降低自己的负债率。另一方面利润亏损的项目,有的本身存在着问题。把不好的项目卖掉,减少亏损同时可以在年底回笼资金改善报表数据。

前三季度A股115家房企合计实现营业总收入13800.40亿元,同比增长22.25%;合计实现利润1593.21亿元,同比增长15.40%。其中,57家房企实现净利润正增长,17家房企净利润同比翻番。

数据显示,今年1-9月, TOP100房企整体实现全口径销售金额8.06万亿元,同比增长15.0%;整体实现权益销售金额5.93万亿元,同比增长3.7%。

虽然各项财报数据仍同比稳步上升,但房企的销售压力正在加大。目前大部分标杆房企面临较大的资金压力,营销端正尽力跑量,回笼现金流,缓解资金压力。

在楼市调控高压下,上市房企的目标完成率也出现分化。截至9月末,在年内设定了全年销售目标的TOP100房企中,近4成房企目标完成率达到75%以上,另有近4成房企的目标完成率处于65%-75%区间,剩余房企目标完成率未达到65%。规模房企整体目标达成情况不及去年同期。

随着融资渠道的全方位收紧,房企的策略也从前些年的“规模为王”,到如今的“全力回款”。尽管目前大部分标杆房企面临较大的资金压力,但危中见机,四季度土地市场压力窗口机会,公开市场优质地块会增多,另外收并购可能会出现一波机会。

市场资讯

世联同策重组，行业大洗牌背景下，龙头企业携手，房地产代理企业艰难探索转型之路

12月1日，深圳世联行地产顾问股份有限公司发布停牌公告。世联行拟通过发行股份及支付现金方式购买同策房产咨询股份有限公司控股权，同时募集配套资金。

随后同策官网发文呼应。

两家均为行业内头部企业，如这一交易最终完成，将成迄今为止国内规模最大的房地产代理公司并购案。

业内普遍认为：这一收购主要是考虑资本市场的题材，对于实际业务来说，影响有限。比起这宗华丽轰动的并购背后，这两家企业的前一次合作或更值得关注。

2019年8月21日，58同城、世联行、同策咨询、金地集团、旭辉集团、中原地产、我爱我家集团联合启动中国新房多方销售服务平台（PMLS）共建战略，旨在高效打通新房交易各个环节，构建全新新房交易生态互联体系。

PMLS平台无疑瞄准的是当前市场下整个房地产服务链里的渠道端。

中国房地产似乎又回归了“渠道分销时代”。分销的势头凶猛，根据媒体报道，河南郑州，新房市场使用分销的楼盘高达50%，尤其四环以外偏远地区，甚至70%新房依靠分销；江苏南京，周围都市圈项目

分销比例几乎100%；上海也是如此，约有70%楼盘使用分销。如果开发商在产品力上欠缺优势，对渠道的依赖性就会放大。在市场下行情况下，不少去化压力较大的三四线城市，更为依靠渠道。三四线城市达到10%渠道费率十分普遍，甚至更高。

渠道高佣金模式下，也印证着渠道方作用和地位的实际提升。买方市场下，房地产服务链中，传统代理业务处境正日渐尴尬。

代理行业已经处于降温的趋势，收入锐减，竞争越来越激烈。受到开发商自销，渠道销售占据大部分开发商销售费用，代理行业的生存越来越艰难。

在这一生存现状下，与房企的行业洗牌类似，代理行业也正经历着一轮洗礼。各家代理企业为求生存更多的开始寻求不同业务方向的拓展或企业的转型。如世联行早期与房天下的“联姻”，对租赁市场的探索；易居对于其渠道分销平台——房友的执着耕耘；世联与同策的携手及PMLS平台创建……

代理服务商们正竭力创新，以求突围。然其风险有目共睹，前路或未可知，转型之路依旧前路漫漫。

土地市场

华谊联合体45.5亿摘得杨浦平凉商办地块，东外滩将新增约13万方办公

12月6日，上海华谊（集团）联合体以约45.5亿元摘得杨浦区平凉社区C090102单元0218-01地块（原84街坊

地块公告号	201917001
地块名称	杨浦区平凉社区C090102单元0218-01地块（原84街坊东）
四至范围	东至规划渭南南路，南至规划安浦路，西至规划宽甸路，北至杨树浦路
土地用途	商办
出让面积（㎡）	36847.4
容积率	4
建筑面积（㎡）	147389.6
起价（万元）	454947
起始楼面价（元/㎡）	30867



坊东）商办用地，出让面积36,847.4平方米，容积4.0，成交楼板价约3.1万元/平米，溢价率0%。此地块包含约13万方办公体量，其中70%以上要求自持至少20年。

中海联合体以楼板价1.5万拍得虹口广中综合用地，8.2万方办公+2.7万方商业+2.7万方租赁住宅



12月3日，中海联合体以20.4亿元拍得虹口区广中社区N080601、N080602单元059-02地块，出让总面积约38851.1平方米，容积率约3.5，成交总价约20.4亿元，成交楼板价约1.5万元/平，溢价率0%。

地块四至：东至秀苑小区，南至秀苑小区，西至广粤路，北至汶水东路；

瑞安18.6亿竞得普陀长寿社区商办地块

11月1日，普陀区长寿社区W060102单元D5-1地块成功由瑞安房地产透过其全资子公司竞得，成交价18.6亿元。

该地块位于东至西康路，南至新会路，西至恒达项目，北至长寿路。规划用途为商办用地，出让面积15,257.9平方米，地上总建筑面积达63,021平方米，其中49,617平方米为办公用途，13,404平方米为零售部分，以及约20,000平方米地下空间。商业及办公用途的土地使用期限分别为40年及50年。



全市销售市场

供应:

11月全市办公新增供应总体量约18.5万方，主要供应量集中在临港新城、普陀桃浦、青浦徐泾板块；

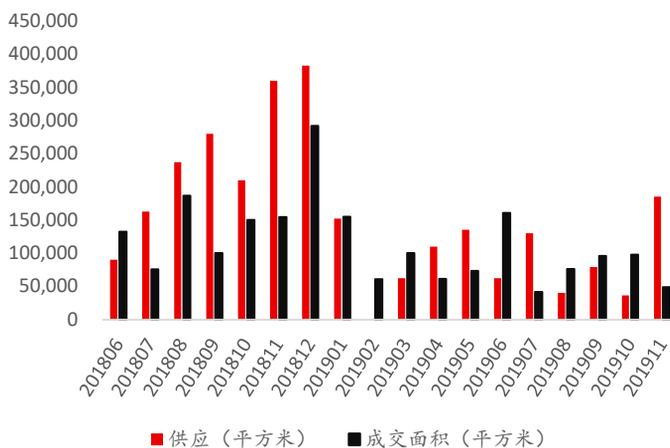
成交:

成交总量约4.9万方；受嘉定、宝山区域成交量占比提升影响，成交均价下滑至33,920元/平方米；

存量:

截止上月末全市办公总库存量累积至约840万方。

近18个月全市办公市场供需走势



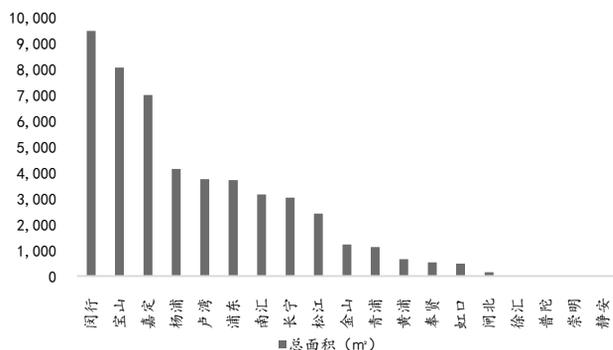
近18个月全市办公市场成交价格走势



2019年11月全市各区县主要办公供应

序号	项目名称	区域	板块	新增上市面积 (m ²)
1	洋山保税港区临港管理中心一期工程	南汇	临港新城	56,059
2	桃浦智创广场	普陀	桃浦	50,773
3	虹泾商务中心	青浦	徐泾	24,204
4	星月珂汇园	浦东	北蔡	10,893
5	静安华邸	闸北	彭浦	10,727
6	紫泓商务中心	闵行	颛桥	8,272

2019年11月全市各区县办公成交量

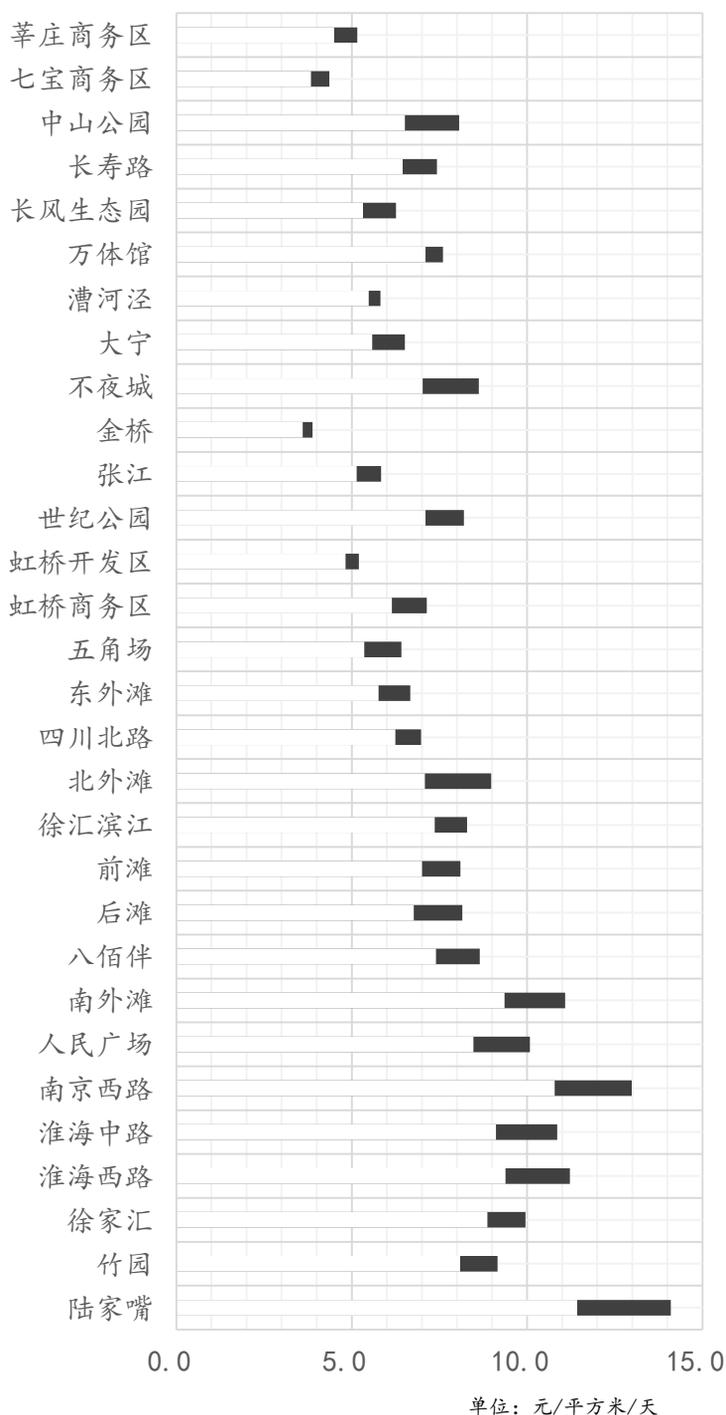


全市租赁市场

11月租赁市场表现平稳，
全市主要商务区写字楼平均租金报价持平于10月。

11月全市主要商务区重点
写字楼项目平均报价6.9-
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6.0-6.9
元/平方米/天。

2019年11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	保利广场	裕越投资
2	竹园	陆家嘴软件园	蜻蜓FM
3	前滩	晶耀前滩	58同城
4	前滩	晶耀前滩	安世亚太
5	后滩	环球都会广场	魔趣
6	后滩	环球都会广场	东正金融
7	东外滩	宝地广场	海蒂诗五金配件
8	东外滩	宝地广场	弘法公机国际贸易
9	东外滩	光大安石	粒界科技
10	东外滩	文通财富国际大厦	福建商会
11	四川北路	盛邦国际大厦	costa咖啡
12	不夜城	静安国际中心	美德乐
13	虹桥商务区	虹桥新地中心	九如城
14	虹桥商务区	虹桥绿谷广场	兴瑞电子
15	莘庄	东苑丽宝广场	剑霜网络
16	莘庄	东苑丽宝广场	菩炎实业

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

11月杨浦区办公市场仅环创中心一个项目新增供应约0.7万方；

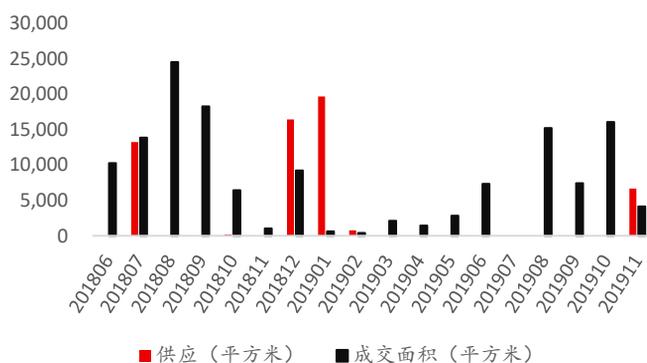
成交：

全区11月共计约0.4万方成交，仅东外滩板块环创中心有成交；成交均价51,266元/平方米；

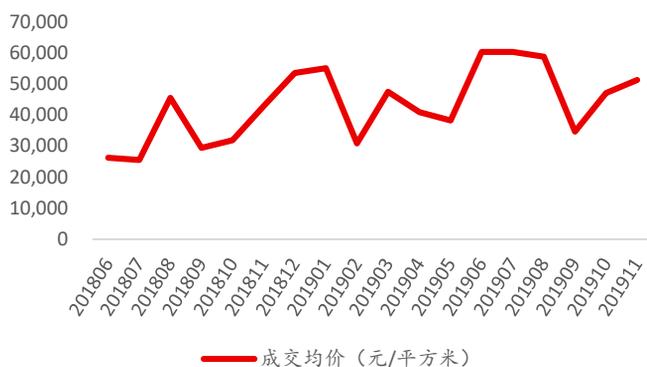
存量：

截止上月末库存总量约为62万方。

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



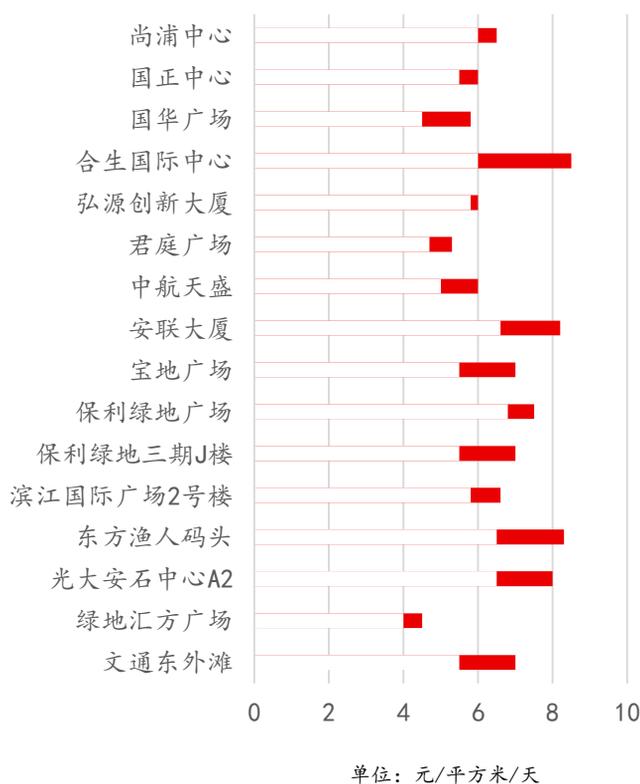
区域市场（杨浦）

租赁市场

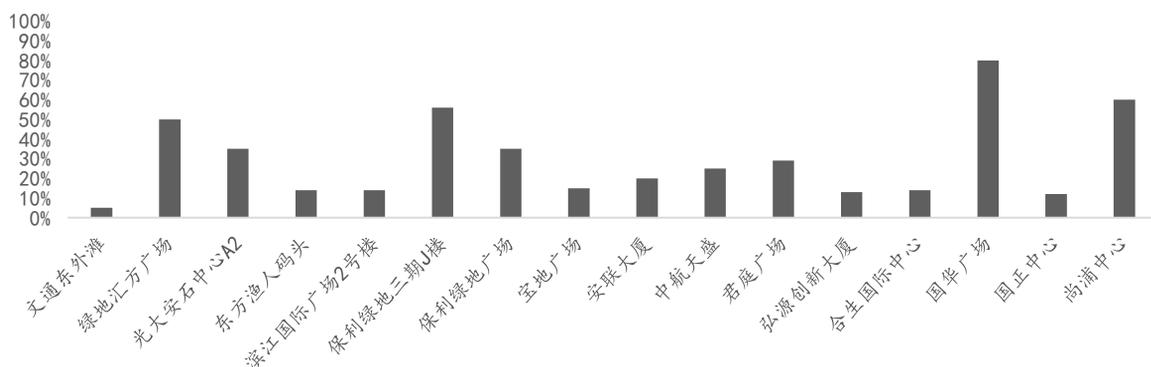
11月杨浦区主要项目平均租金报价与成交均价均持平于10月水平，但空置率略有下滑。

11月杨浦区主要写字楼平均报价5.5-6.7元/平方米/天，成交均价约5.1-6.1元/平方米/天，平均空置率30%；

2019年11月杨浦区主要写字楼租金报价



2019年11月杨浦区主要写字楼空置率



区域市场（虹口）

销售市场

供应：

无；

成交：

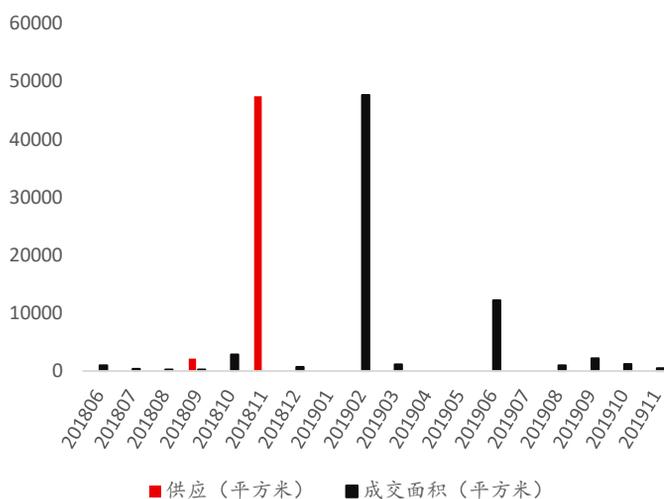
11月虹口区仅有489平方米成交面积，来自四川北路板块嘉兰大厦；

成交均价21,860元/平方米；

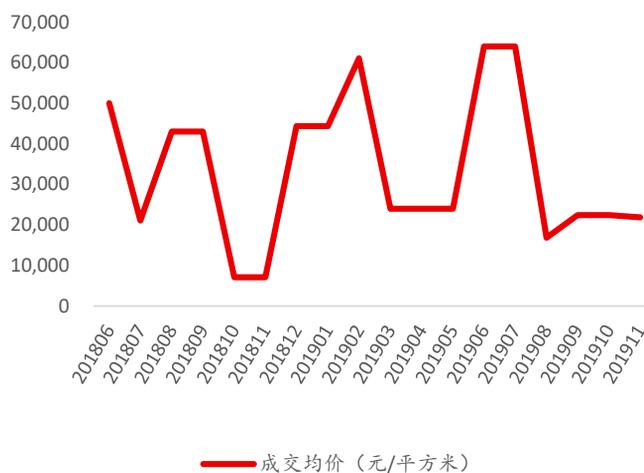
存量：

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



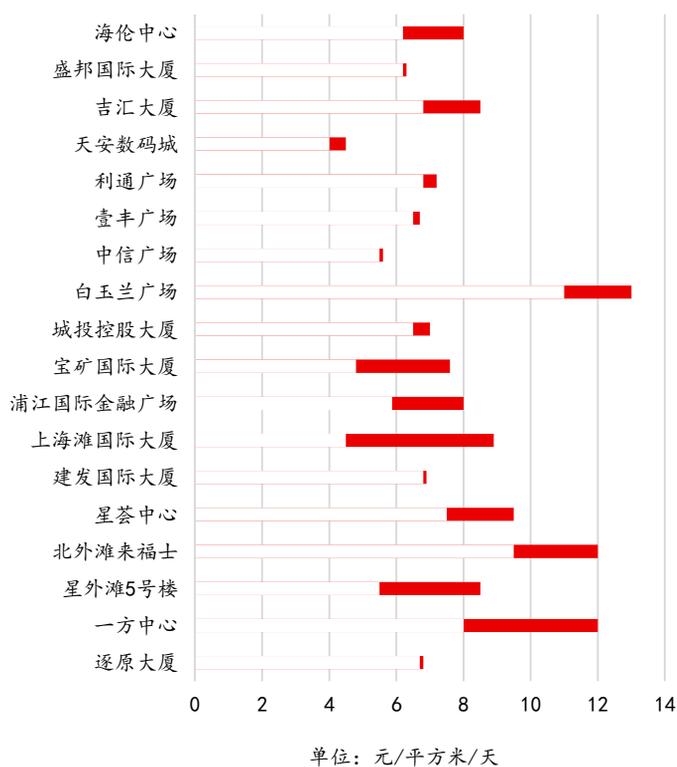
区域市场（虹口）

租赁市场

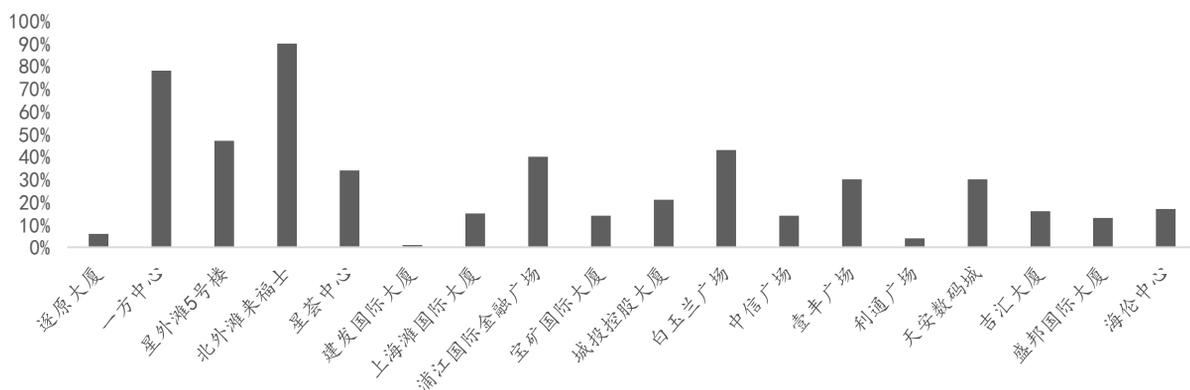
11月虹口区各项目租金报价及成交价均与前一月持平，但空置率水平与10月相当

虹口区主要写字楼11月平均租金报价6.6-8.2元/平方米/天，成交均价5.8-7.3元/平方米/天；主要写字楼平均空置率约29%。

2019年11月虹口区主要写字楼租金报价



2019年11月虹口区主要写字楼空置率



区域市场（徐汇）

销售市场

供应：

11月徐汇区无新增供应；

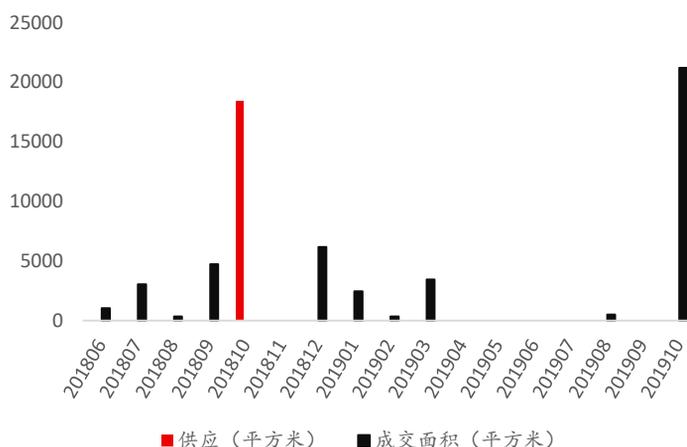
成交：

无。

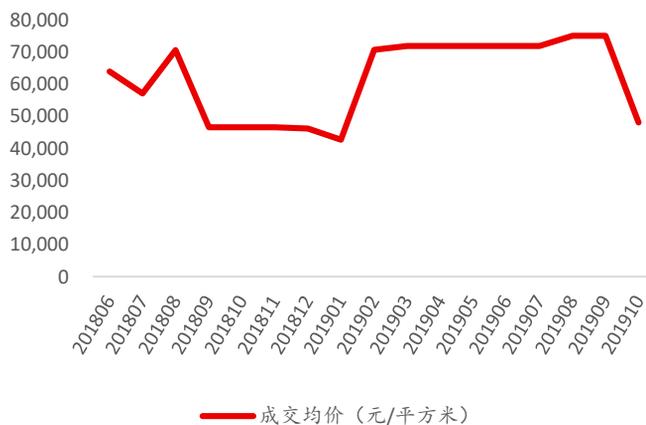
存量：

截止上月末徐汇区办公总
库存量仍为42万方。

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



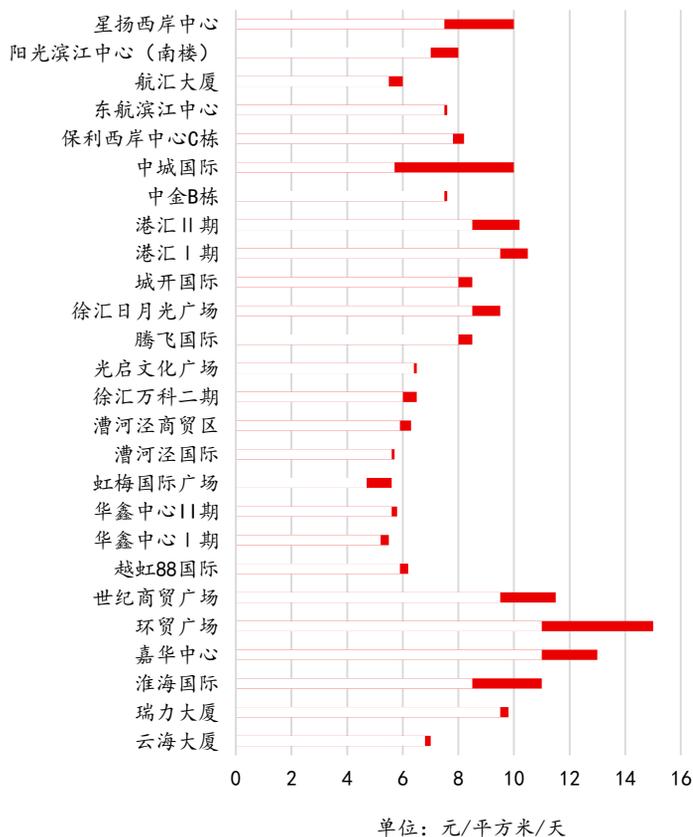
区域市场（徐汇）

租赁市场

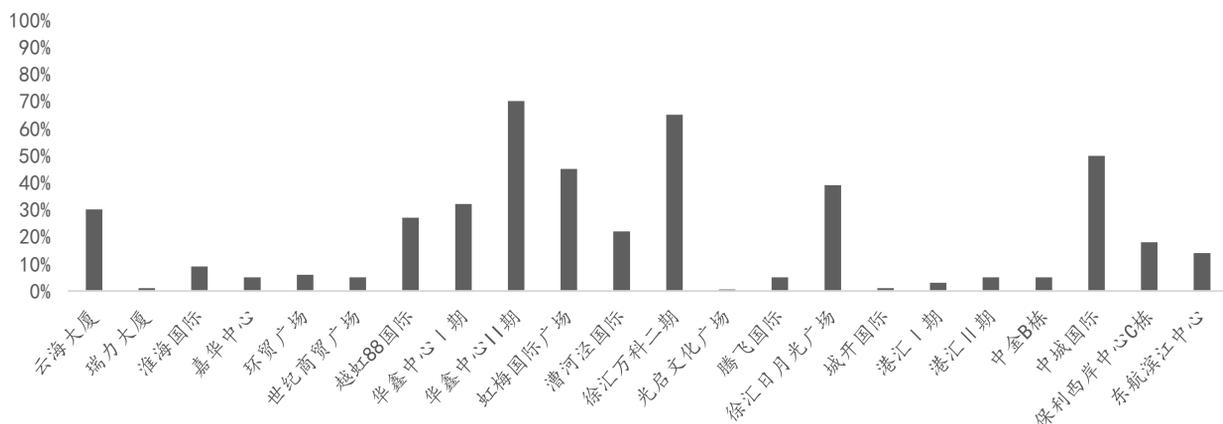
2019年11月徐汇区主要写字楼租金报价

徐汇区主要项目的11月平均租金报价及成交均价较10月略有下降，空置率水平与前一月相当。

11月徐汇区主要写字楼平均报价7.4-8.5元/平方米/天，成交均价6.7-7.9元/平方米/天，平均空置率23%。



2019年11月徐汇区主要写字楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

11月闵行区共计2个项目上市为市场贡献约1.6万方新增上市量；

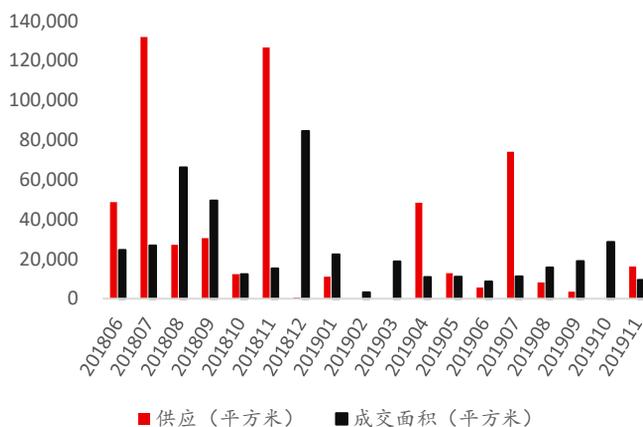
成交：

全区11月办公共计成交约0.9万方，成交项目集中在华漕、七宝两大区域；其中虹桥富力中心贡献约5,500平方米成交，区域月度成交均价41,754元/平方米；

存量：

存量截止11月底共计约148万方。

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



11月闵行区办公市场主要供应项目

序号	项目名称	区域	环线	板块	项目地址	预售面积 (平方米)	预售套数 (套)
1	紫泓商务中心	闵行	外郊环	颛桥	都莲路212弄	8,272	18
2	虹桥协信中心	闵行	外郊环	华漕	淮虹路151弄7号	8,005	10

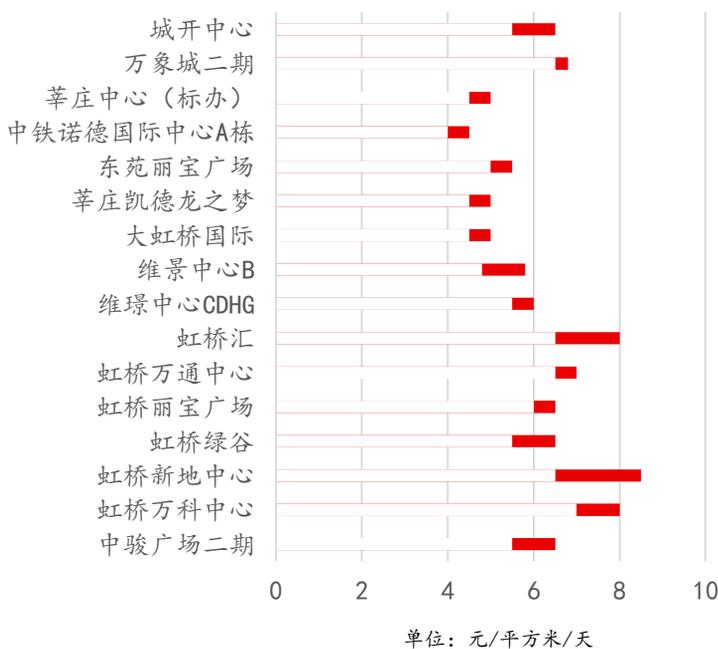
区域市场（闵行）

租赁市场

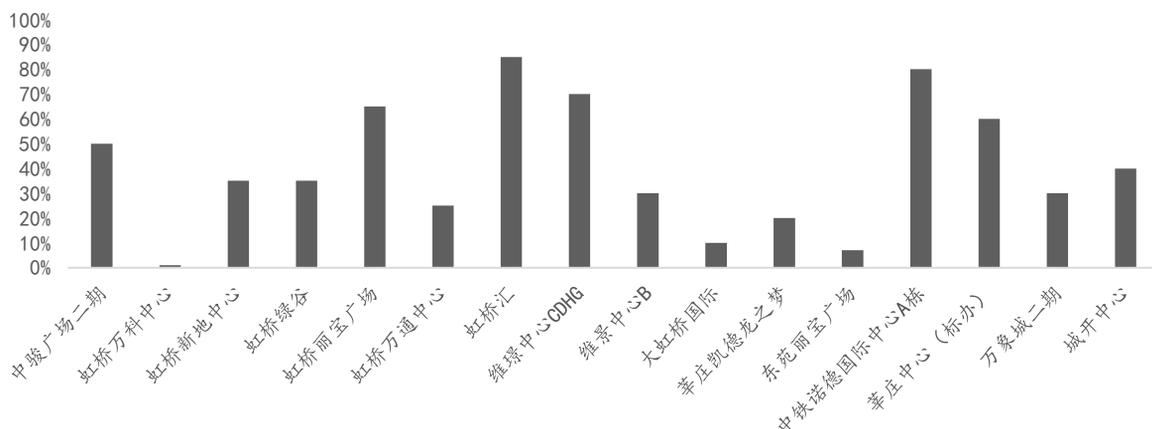
11月闵行租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交价均持平于10月，空置率也基本持平

闵行区主要写字楼11月平均租金报价5.5-6.3元/平方米/天，成交均价5.0-5.9元/平方米/天，平均空置率40%；

2019年11月闵行区主要写字楼租金报价



2019年11月闵行区主要写字楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

11月浦东新区仅北蔡星月御中心有新增供应，供应量约1.1万方；

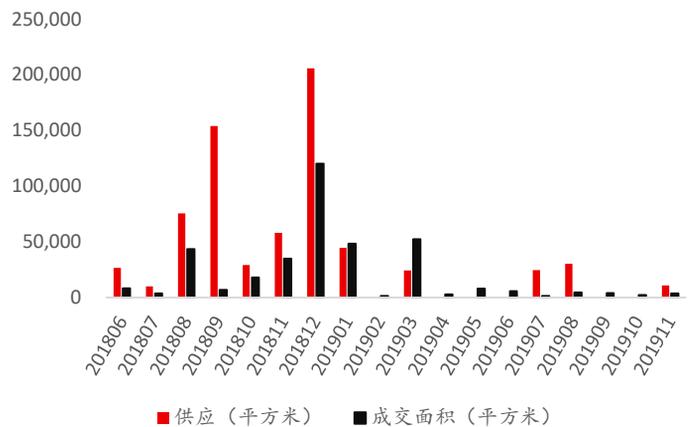
成交：

成交面积共计约0.4万方；成交项目分散在北蔡、外高桥、世博、三林等多个板块，成交均价36,651元/平方米；

存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约162万方。

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



11月浦东新区办公市场主要成交项目

序号	项目名称	环线	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	杰创商务中心	内中环	北蔡	1,138	21	35,840
2	中新传媒大厦	中外环	金桥	691	6	33,140
3	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	611	2	30,471
4	远洋洲海大厦	内中环	外高桥	539	5	29,642

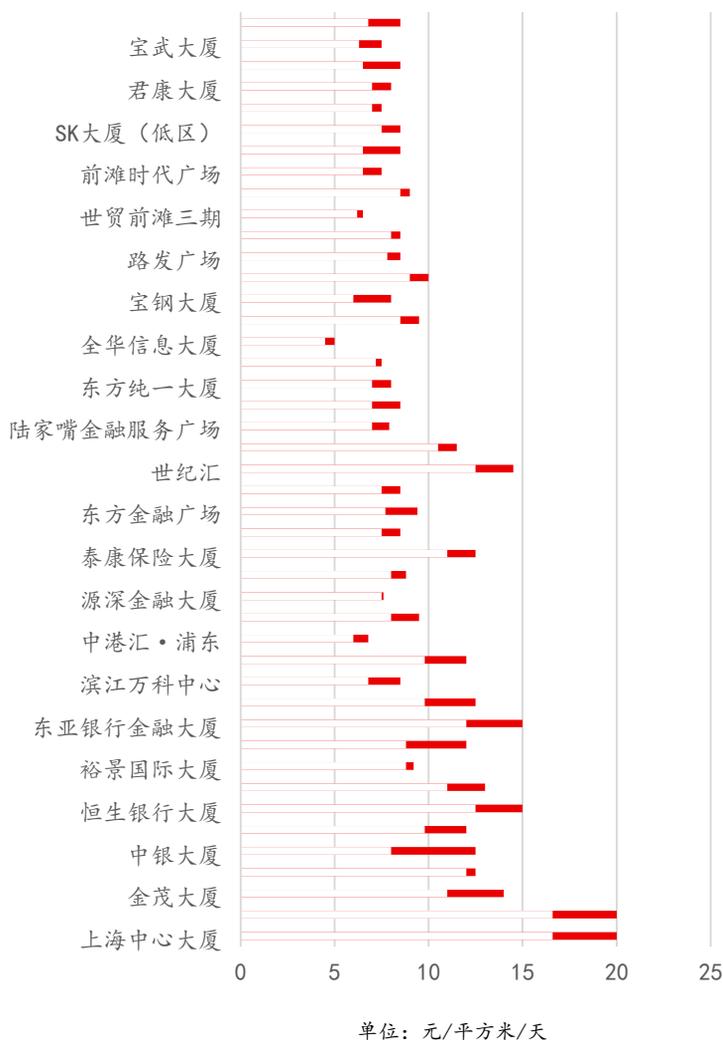
区域市场（浦东）

租赁市场

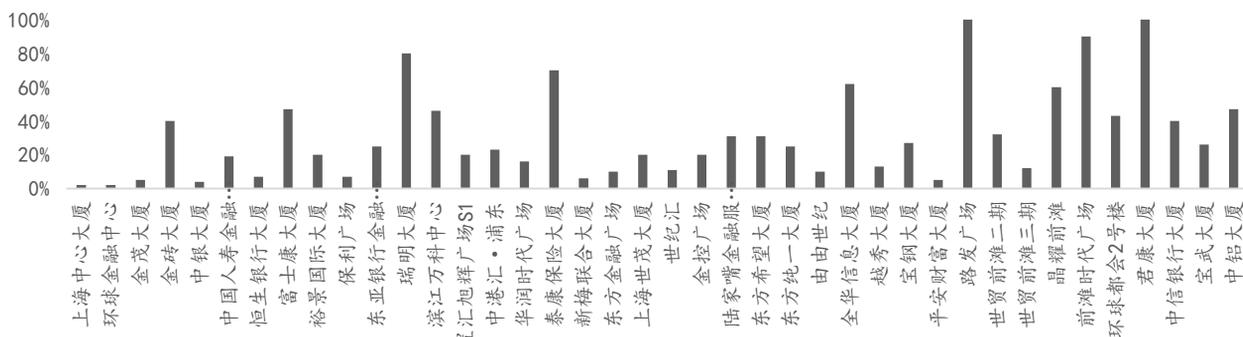
2019年11月浦东新区主要写字楼租金报价

11月浦东租赁市场主要监测项目租金报价基本与10月持平，但成交均价略有下滑，空置率微升

浦东主要写字楼11月平均租金报价8.6-10.2元/平方米/天，成交均价7.8-9.2元/平方米/天；平均空置率约31%。



2019年11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

Tel-862163866102

Room2802ofBuildingA,ChinaOverseasInternationalCentre,No.838HuangpiRd.(S),Shanghai



全斯美德官方微信