

SHANGHAI · CHINA

办公楼市场月度监测

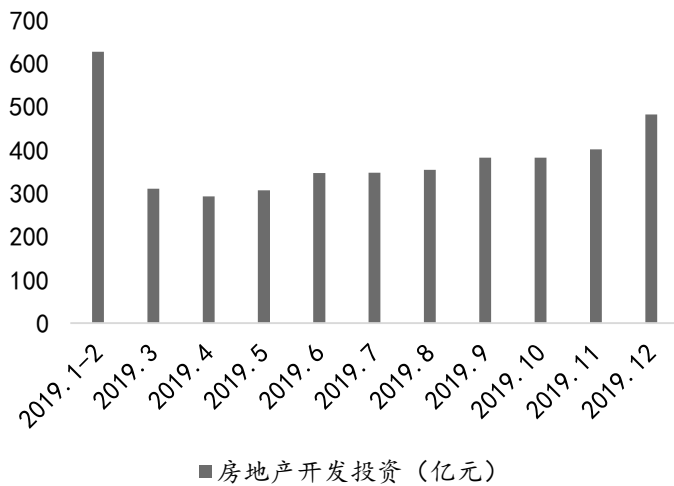
2020年01月



transmit
全斯美德

宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况

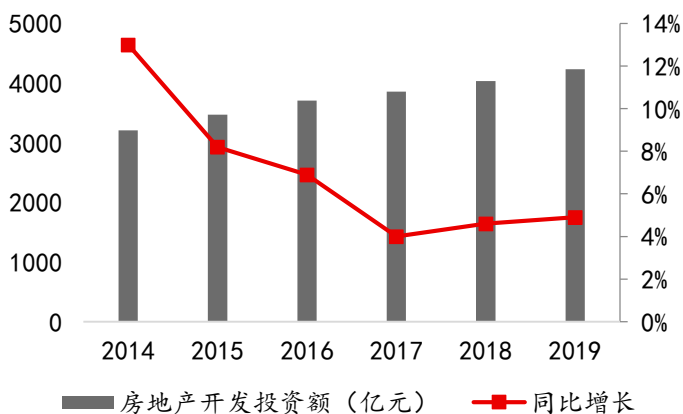


12月全市房地产开发投资总额481.42亿元,同比增长4.7%;

1-12月全市房地产开发投资总额4,231.38亿元,比去年同期增长4.9%,占全市固定资产投资总额的52.8%。全年增长幅度较2018年有所扩大,但总体保持平缓趋势。

2019年全市商品房施工面积14,802.97万平方米,增长0.9%;新开工面积3,063.44万平方米,增长14.0%;竣工面积2,669.67万平方米,下降14.3%;销售面积1,696.34万平方米,下降4.0%。

2014-2019上海房地产开发投资情况



市场资讯

百强房企1月销售下滑12% 楼市“休眠”一季度业绩承压

突如其来的新型冠状病毒疫情，对房地产行业打击不小。

从主流房企相继公布的1月业绩来看，疫情对于楼市的销售已经显现。大部分房企的销售出现了同比下滑。相较而言，龙头房企保持了稳健态势，中小房企受到的冲击更大。

鉴于目前疫情发展仍未明朗，拐点不知何时而至，房地产销售、施工、投资等依旧处于“休克”期，给房企2、3月份的业绩蒙上了一层阴影。房地产是高度依赖资金和融资的行业，现金流的平顺和畅通至关重要。如今，疫情造成的销售停摆，影响的正是现金流，一些负债率高企、短期内偿债压力较大的公司，需防范现金流风险。作为高度依赖资金和融资的行业，现金流的平顺和畅通至关重要。

从各机构公布的数据来看数据，百强房企1月销售同比下滑12%，200强房企则下滑10.2%。

从目前的动态来看，新型冠状病毒感染的肺炎并未缓解，许多关键节点仍未到来，全国各地的售楼处大部分关闭，1月26日，中国房地产业协会向会员

单位并全行业发出号召，暂停售楼处销售活动，待疫情过后再行恢复。预计受疫情影响，2月的房企销售额将持续低迷，影响会延续至整个一季度。

疫情带来销售停滞，对房企影响最大的还是现金流问题。若没有销售回款，房企面临的现金流压力无疑是非常巨大的，尤其是中小企业，资金面趋紧叠加兼并收购潮来袭，发展前景不容乐观。

此外，房企还要面对2020年的偿债高峰。据统计，2020年95家典型房企共有5,575亿元的债券到期，相比2019年到期债券增长了43%。其中，1月、7月和11月均为偿债高峰，分别需要偿债616亿元、615亿元及662亿元。

疫情爆发之后房企资金回笼会有所减慢，因此需特别关注短期流动性问题。受此影响，部分中小房企现金流进一步吃紧。

“不能销售不能开工，但是利息不会少，没有回款就没钱还利息，压力山大。”这是中小房企的普遍情况。而龙头房企已在把握融资活跃的一季度，加紧融资。短期内房地产市场行情的变化和疫情蔓延能否得到有效控制密切相关。如果疫情得不到缓解，楼市仍然会休眠；若疫情得以控制或是出现比较大的缓和，那么房地产市场有望慢慢复苏。

市场资讯

港股IPO节奏被打乱，海外债发行受阻，2020房企债务违约风险高企

自1月23日武汉“封城”新冠疫情引发大面积停工至今，尽管有部分企业复工，但中国经济大部分仍处于停摆中。

资本市场受其影响明显，2月6日媒体消息称，受新冠病毒影响，原本有意欲在港上市的公司相继押后上市计划，包括已经在美国上市的京东、百度，本有意于今年首季回港上市，但因疫情仍在不明朗阶段，或会押后回流计划。

此外，由于香港目前在入境上的“限制”，不少内地在港上市的企业也担心无法如期发布2019年年报数据。

疫情对港交所IPO会有很大的影响，因为上市工作难以顺利推展，而且会整个第一季度2-3月停摆，大部分行业很大程度影响该公司的业绩，有的就直接导致达不到上市要求。对于某些企业而言，一季度的业绩消失可以令他们直接从盈利变亏损，影响恐怕不是1年。据了解，联交所要求赴港上市企业的三年盈利前两年相加至少2000万，最后一年至少3000万港币。因此，只要2020年亏损，恐怕将至少延误2年。

房地产行业港股上市队伍中，2020年1月16日，汇景控股正式挂牌上市，成为2020年赴港上市的第一支内房股。

此外，截至2020年1月底，仍有海伦堡、奥山控股、万创国际、三巽控股、港龙地产以及大唐地产等6家房企在港交所等待IPO。

房地产其他版块中，分拆物业上市延续了2019的热度，包括宋都服务、金融街物业、鸿坤物业等均于1月底递交了上市申请，另外黄楚龙的星河商业也在IPO审核中。

除IPO外，受到影响的还有更直接关乎房企生存的发债。

年初作为房企一年中的融资高峰，在一月份就已掀起境外发债潮，包括恒大、融创、新城、龙湖、旭辉、龙光等多家房企均在海外发行债券，境外融资总金额超过1000亿元。

尽管从历史来看，2月房企的发债都会比1月环比有所下降，而受疫情影响，2020年2月，房地产融资或将出现更大的环比跌幅。

境外债暂时都要全停，因为境外债发行70%在香港，现在内地企业大多无法来香港路演、签名和办理手续，投资者也不会参与路演会议。

数据显示，2020年中国房地产企业海外债到期规模达到294.65亿美元，其中3月和11月为待还债高峰，分别有超过40亿美元和50亿美元待还金额。2020年或将是房企违约高峰期，“房企违约应该是创纪录的”。

市场资讯

世茂与福晟“世纪大并购”尘埃落定，世茂全面代管福晟

1月13日，世茂集团和福晟集团举行品牌联合发布会。世茂集团董事局副主席、总裁许世坛表示，世茂与福晟是“1+1>2”的全方位战略合作，包括建筑业、物业管理、旧改、商业办公，不存在谁收购谁，依托福晟集团的全产业链布局，以及在建筑、旧改方面的资源，世茂集团既可以补齐产业链，还能够强化世茂在福建的市场占有率，整合两者在大湾区的资源。

三方交易，各司其职，世茂福晟品牌

2020年伊始，世茂与福晟之间的收并购案备受业界关注。实际上，这是一场三方交易。根据媒体报道，世茂、东方资产与福晟集团之间的股权比例为4:3:3，世茂负责操盘。据悉，这场庞大的交易由世茂集团旗下世茂海峡主导完成，东方资产在交易中主要负责融资、财务、税务等方面的工作，不会深入到福晟的资源整合和项目开发中。双方合作范围内的项目，在推广时将同时使用各方联合品牌，案名前均标注“世茂”及“福晟”。

福晟集团董事长潘伟明表示，福晟集团在粤港澳大湾区拥有建筑面积达1000万㎡的旧改项目，土地货值约人民币3000-4000亿元，将把广州南沙和荔湾、东莞、深圳

等地的旧改项目交由世茂集团操盘经营。

除了福州与大湾区外，未来还将在全国多省市进行合作。资料显示，福晟集团还拥有深圳、惠州、镇江、扬州、郑州等地的旧改项目。同时，**世茂福晟将成立城市更新平台。**

调整架构、重组债务

这次世茂对福晟是全面的代管。接下来，将会对福晟的架构进行大强度的调整，精简一部分冗余人员，通过团队的改革，将福晟现有的资产价值体现出来。

世茂集团还表示，在财务上会与福晟团队一起做债务重组，清退一部分债务，希望通过后续福晟的经营，恢复清偿能力。不过，目前仅仅是合作的初期，在完成债务重组后，将会就和福晟合作的具体内容进一步公告。

提升福晟物业租金

吕翼称，未来将通过运营，让福晟持有的物业租金上涨50-60%。

对于该目标的提出，源于世茂在医疗、酒店、健康、金融等多个行业布局了全产业链的生态圈，具备资源上的优势。



全市销售市场

供应:

1月全市办公新增供应总体量约6.0万方，主要供应量集中在杨浦东外滩、浦东张江、宝山顾村三大板块；

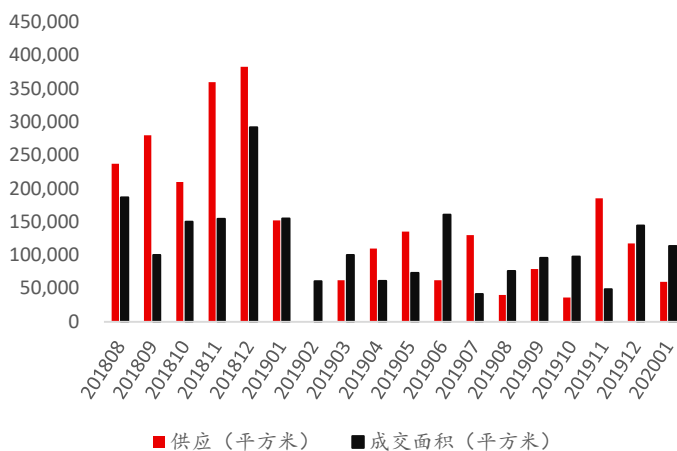
成交:

成交总量约11.4万方；受黄浦绿地外滩中心成交影响，成交均价上扬至68,371元/平方米；

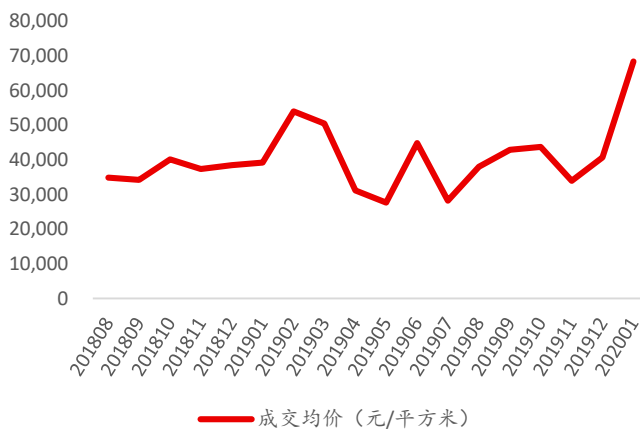
存量:

截止上月末全市办公总库存量累积至约845万方。

近18个月全市办公市场供需走势



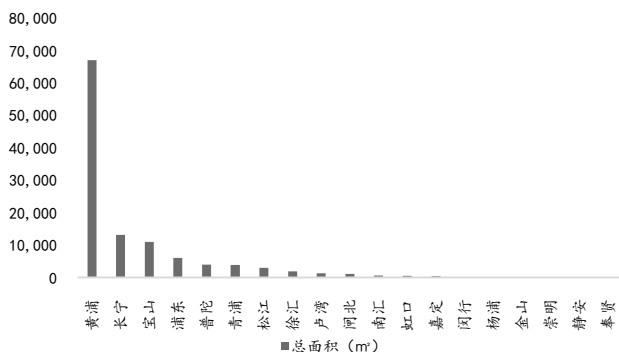
近18个月全市办公市场成交价格走势



2020年1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	碧桂园广场	杨浦	东外滩	23,651
2	启慧大厦	浦东	张江	20,341
3	绿地北郊商业广场	宝山	顾村	13,310
4	正荣河滨商业广场	金山	金山新城	2,279
5	恒久商厦	松江	松江中部	407

2020年1月全市各区县办公成交量

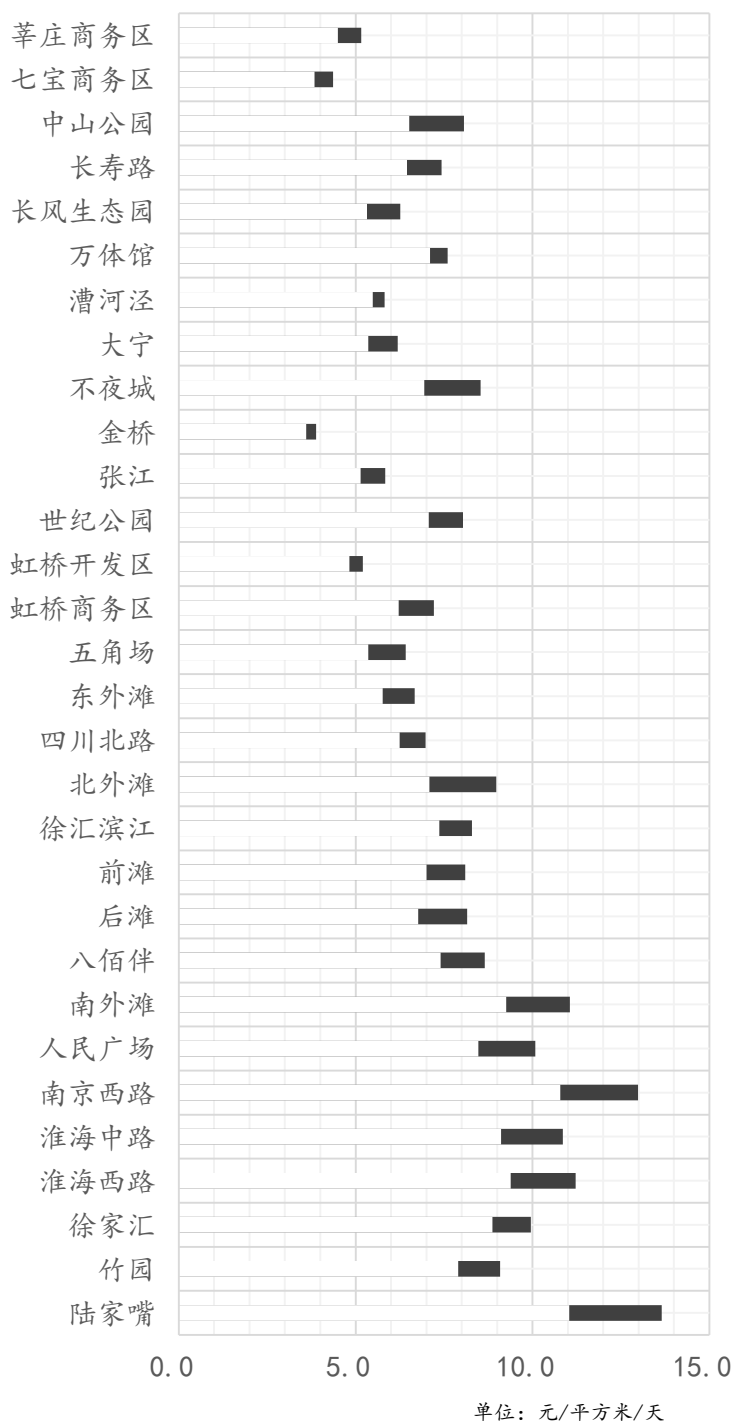


全市租赁市场

1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12月。

1月全市主要商务区重点写字楼项目平均报价6.9-8.0元/平方米/天；
其中核心区平均报价9.3-11.1元/平方米/天；
非核心区平均报价6.0-6.9元/平方米/天。

2020年1月全市主要商务区写字楼平均租金报价区间



区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

1月杨浦区东外滩碧桂园广场项目取证，为市场新增约2.3万方办公供应；

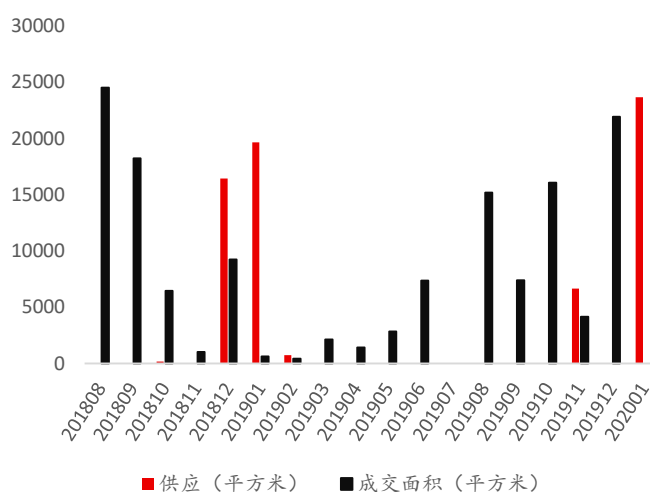
成交：

无。

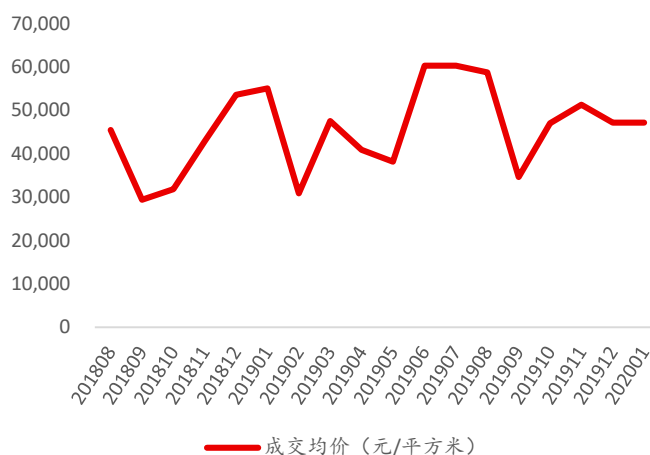
存量：

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



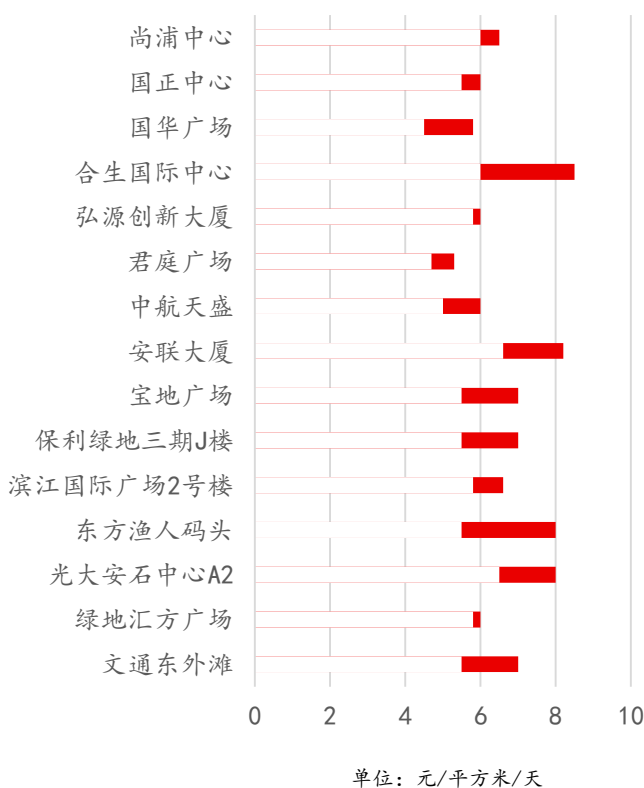
区域市场（杨浦）

租赁市场

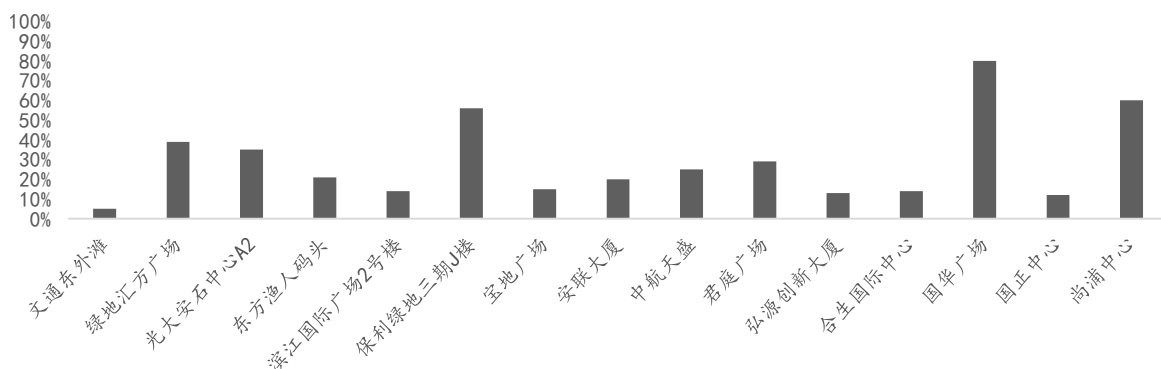
1月杨浦区主要项目平均租金报价及成交均价均持平于12月，空置率与前一月相当。

1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5.0-6.1元/平方米/天，平均空置率29%；

2020年1月杨浦区主要写字楼租金报价



2020年1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：

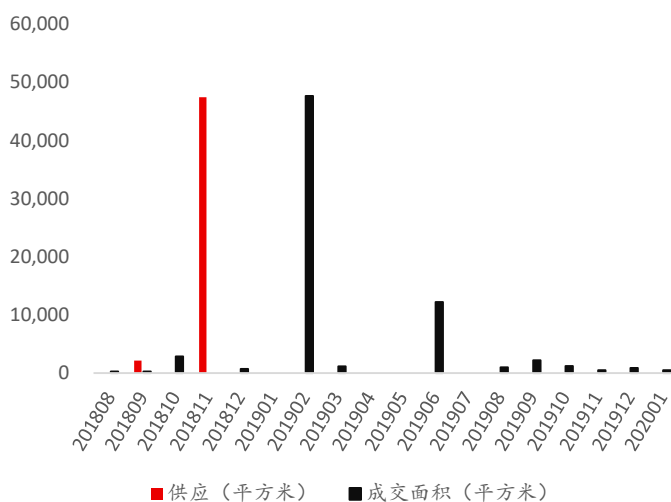
1月虹口区仅嘉兰大厦及骏丰国际财富广场两个项目共为市场带来471平方米成交面积；

成交均价23,168元/平方米；

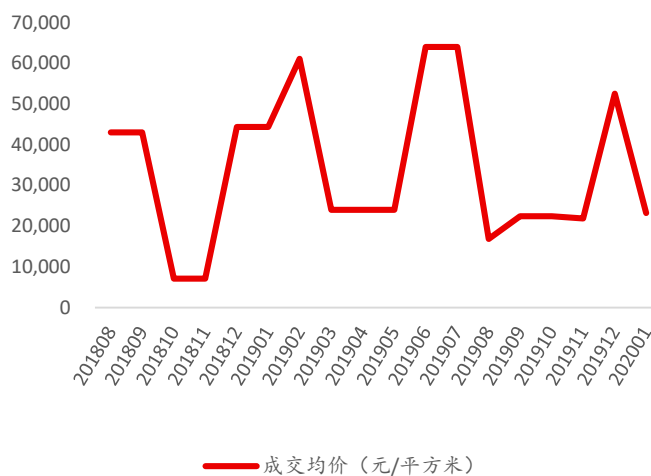
存量：

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



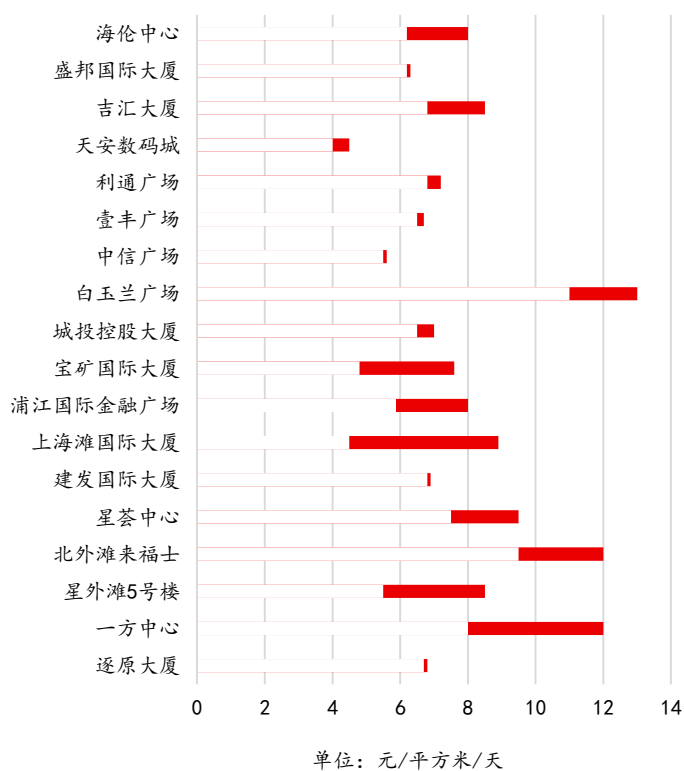
区域市场（虹口）

租赁市场

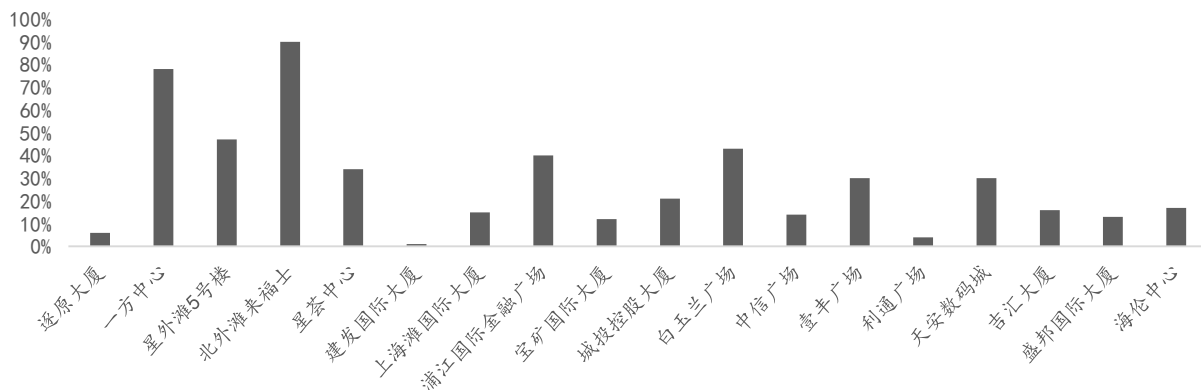
1月虹口区各项目租金报价及成交价均与前一月持平，平均空置率也与12月相当

虹口区主要写字楼1月平均租金报价6.6-8.2元/平方米/天，成交价5.7-7.3元/平方米/天；主要写字楼平均空置率约28%。

2020年1月虹口区主要写字楼租金报价



2020年1月虹口区主要写字楼空置率



区域市场（徐汇）

销售市场

供应：

1月徐汇区无新增供应；

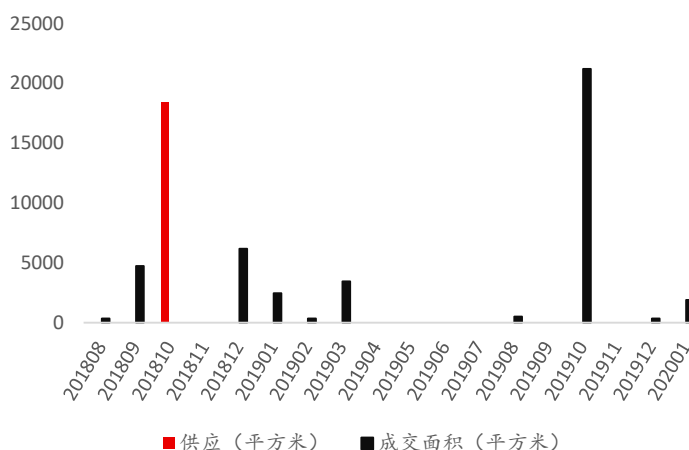
成交：

1月徐汇区仅龙华板块绿地国际广场成交1,890平方米；成交均价62,648元/平方米。

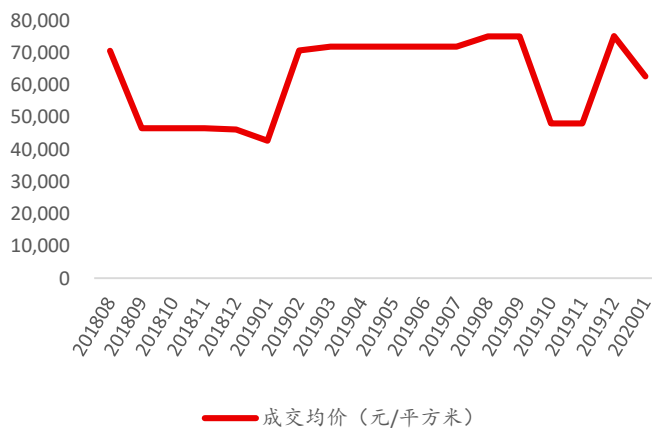
存量：

截止上月末徐汇区办公总库存量为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



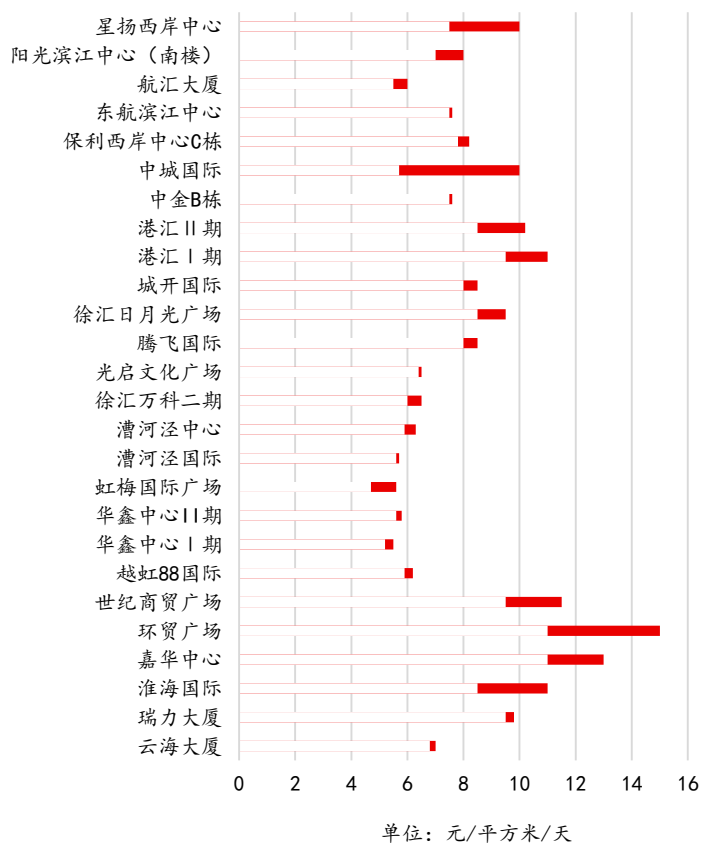
区域市场（徐汇）

租赁市场

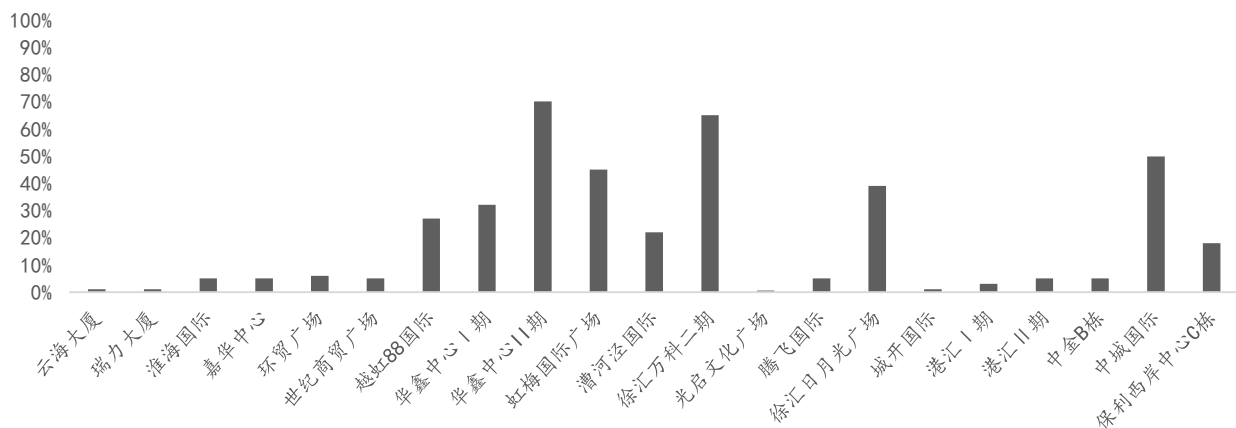
2020年1月徐汇区主要写字楼租金报价

徐汇区主要项目的1月平均租金报价及成交均价较12月持平，平均空置率略低于前一月。

1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6.7-7.8元/平方米/天，平均空置率19%。



2020年1月徐汇区主要写字楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

无；

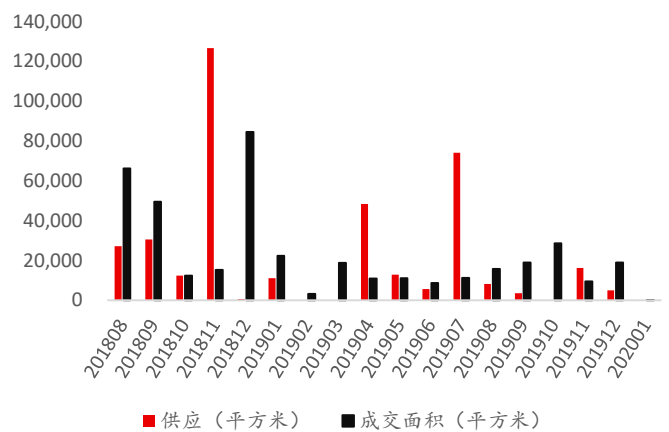
成交：

全区1月办公仅万科七宝国际成交56平方米；区域月度成交均42,638元/平方米；

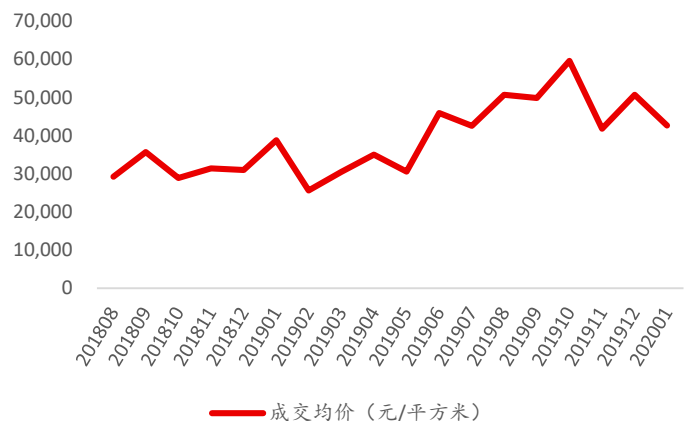
存量：

存量截止1月底共计约151万方。

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



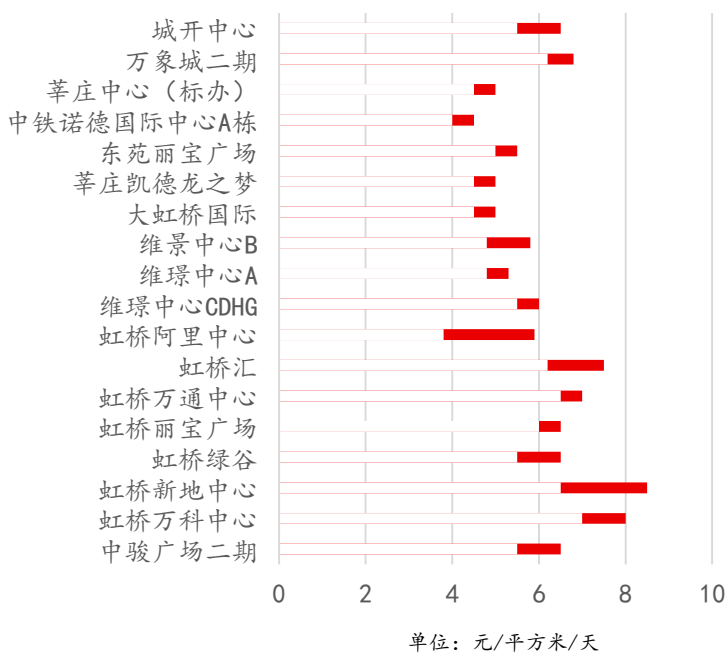
区域市场（闵行）

租赁市场

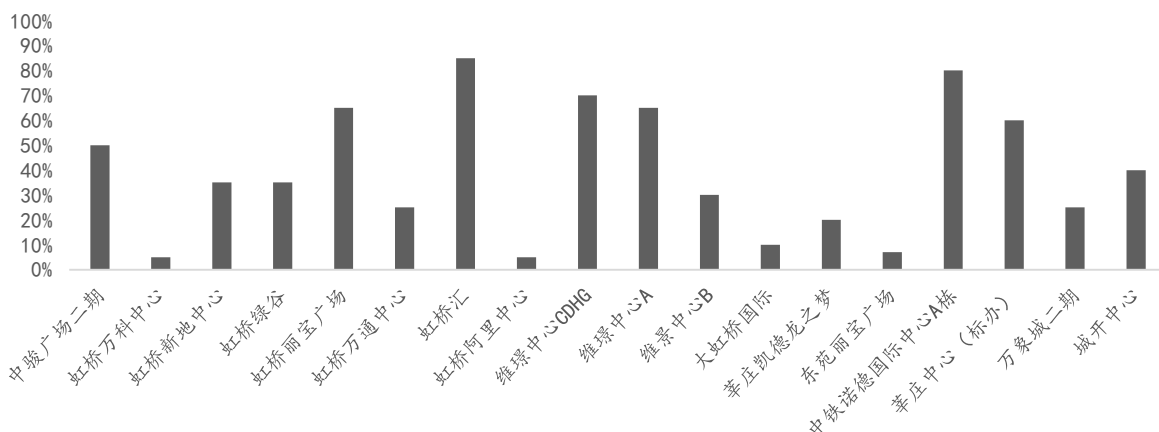
1月闵行租赁市场主要监测项目平均租金报价与12月相当，成交价低于12月，平均空置率基本持平于前一月

闵行区主要写字楼1月平均租金报价5.4-6.2元/平方米/天，成交均价4.8-5.7元/平方米/天，平均空置率40%；

2020年1月闵行区主要写字楼租金报价



2020年1月闵行区主要写字楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

1月浦东张江启慧大厦取证，为市场新增约2.0万方办公供应；

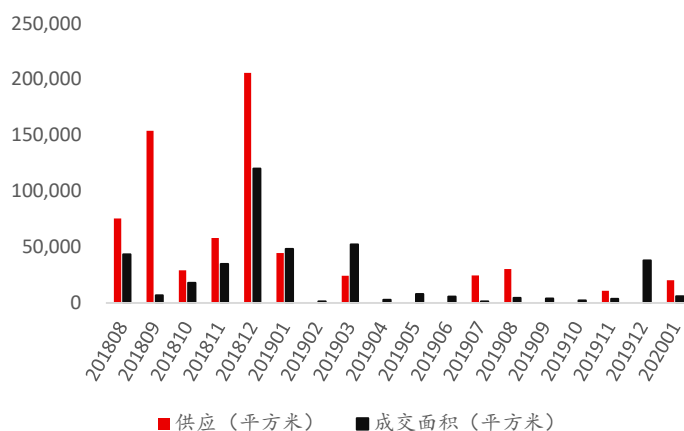
成交：

成交面积共计约0.6万方；成交项目分散在北蔡、浦东世博及三林三大板块，成交均价54,000元/平方米；

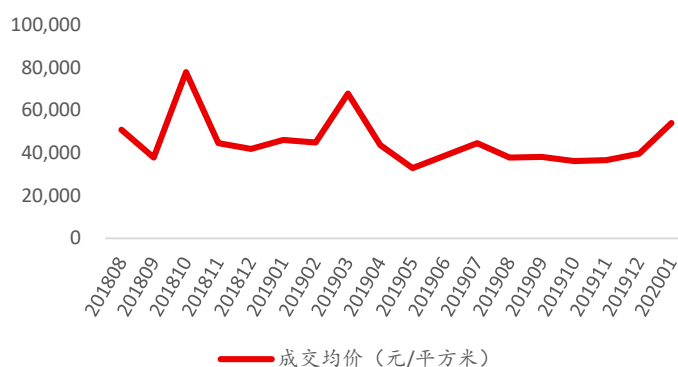
存量：

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



1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	星月珂汇园	中外环	北蔡	5,463	4	53,271
2	天健浦荟大楼	内中环	浦东世博	308	6	55,420
3	恒越华鼎广场	内中环	三林	188	3	78,195
4	杰创商务中心	中外环	北蔡	53	1	34,936

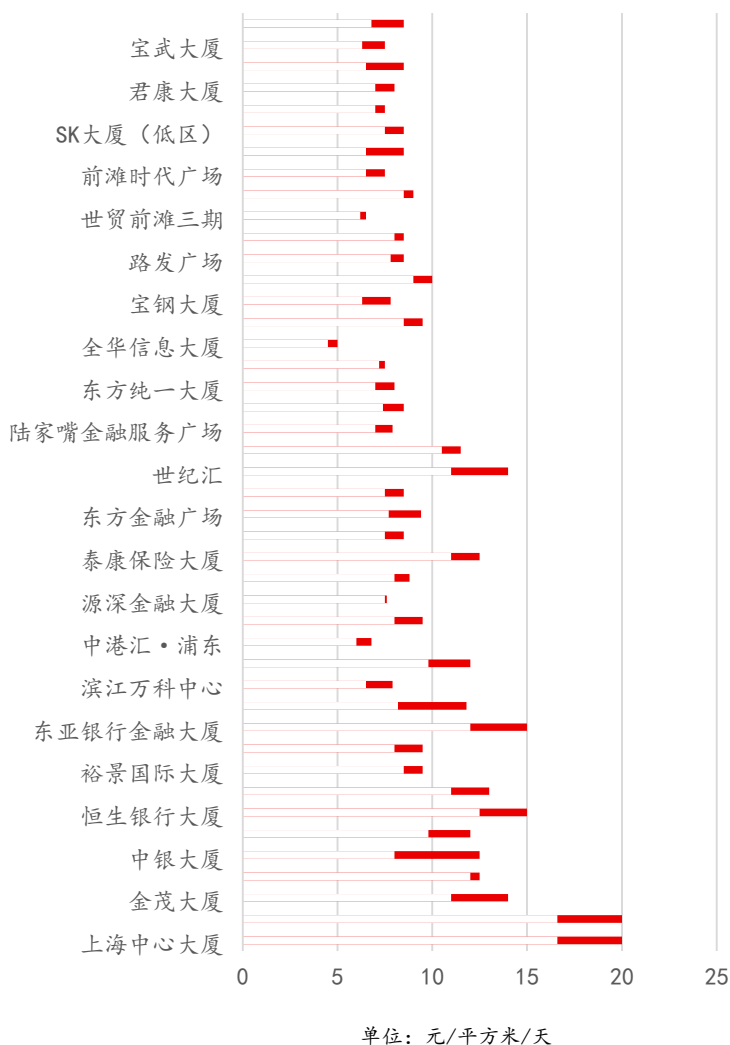
区域市场（浦东）

租赁市场

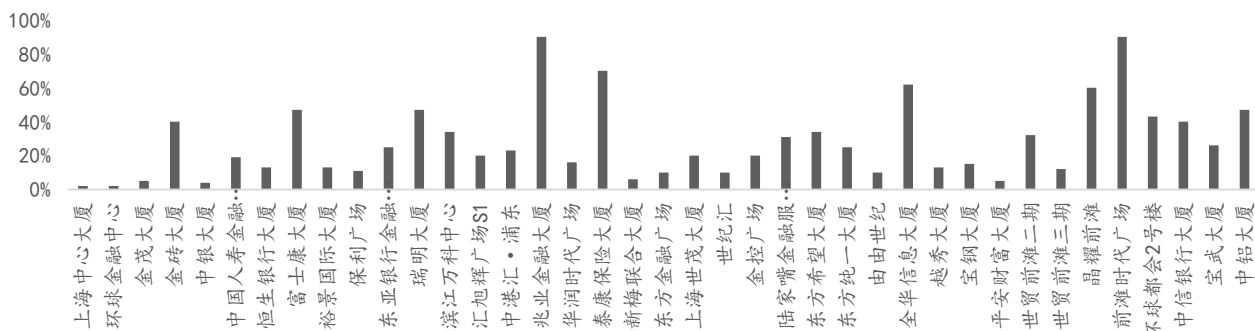
2020年1月浦东新区主要写字楼租金报价

1月浦东租赁市场主要监测项目租金报价及成交均价基本与12月持平，空置率略有下降

浦东主要写字楼1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28%。



2020年1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