

transmit

不动产全产业链方案解决专家



全斯美德 2020年上半年度 上海写字楼市场简报

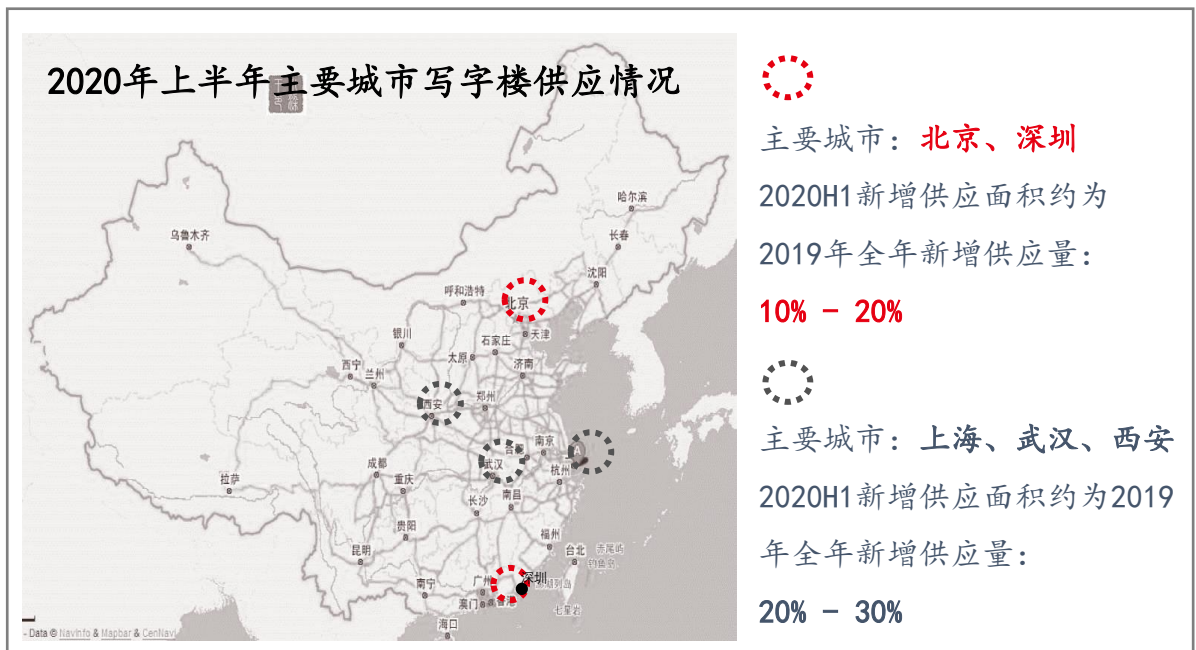
BRIEFING ON SHANGHAI OFFICE MARKET

中国·上海

□ 整体市场发展概况

2020年，受到疫情的影响，全国办公市场发展进入停滞状态，这将在中期内为市场带来更大的开发压力。

由于市场开发结构从快销型产品向运营型产品大规模转型，办公市场将面临一定周期的集中供应爆发期，但疫情的到来导致整体开发及上市情况出现了停滞的状态，而供应积压的情况将使得整个爆发周期的市场难度更为明显。



中西部城市的发展结构及周期将受到一定的影响

与一线城市有所不同，内陆城市的发展受疫情影响会更为明显，由于此次疫情主要集中在中西部区域，因此区域的恢复周期无论在基础保障还是信心上都会有较长时间的影响，各个城市的发展节奏相对之前会有明显的不同。

供应体量大滞压将放大竞争压力

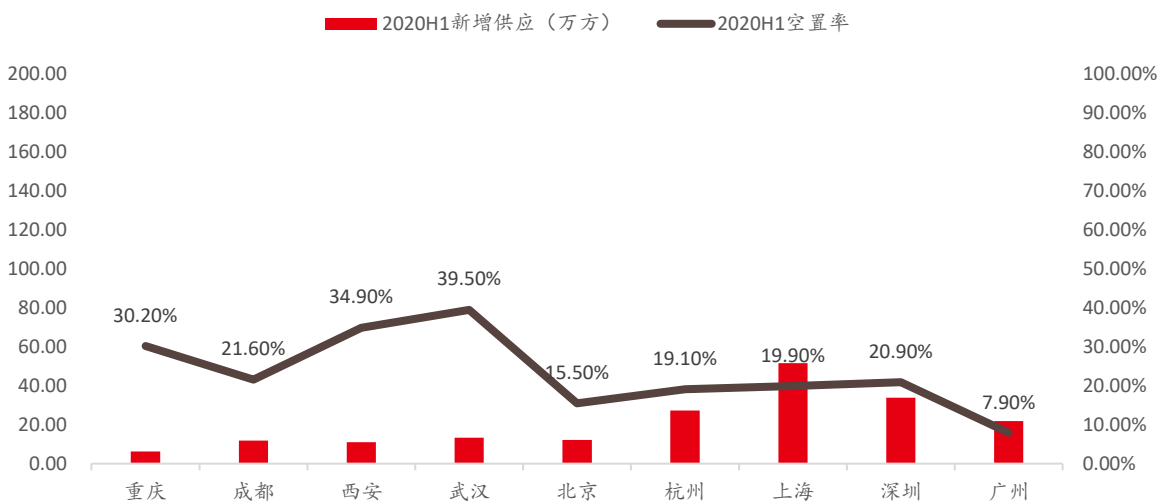
从开发规模来看,所有城市的开发节奏均明显的受到了疫情的影响,新增供应均呈现出停滞状态,市场供应出现大幅度萎缩;与此同时需求市场受疫情的影响更为明显,市场需求量出现了更为明显的下降。



整体商务楼宇市场进入发展不确定期

- ① 疫情后受各个产业发展前景的影响,各个城市商务聚集区的原有规划将受到不同程度的影响。
- ② 内陆的新兴商务城市的发展周期及计划将出现不同程度的调整。

2020H1主要城市办公新增供应及空置率情况



从市场表现来看，与2019年底的市场预期相符，沿海城市的办公市场由于供应的持续放量导致供需矛盾进一步显现出来，市场正处于典型的供需失衡状态。

从城市发展结构来看，由于整体市场进入了供需失衡期，再加上疫情及中美关系的影响，原有成熟的一线商务城市开始呈现出更多的不确定性，无论在租金还是出租率表现上均出现较大的波动。

而之前作为第二梯队的武汉、杭州、成都、西安等城市，由于本身就处于城市功能打造阶段，缺乏很好的发展基础，在遭遇到整体外部市场发展不确定后，其受到影响将更为明显。

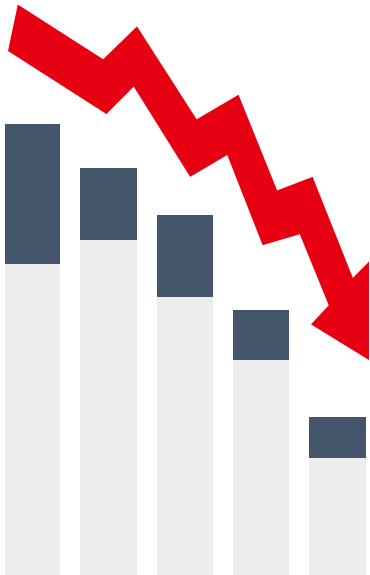
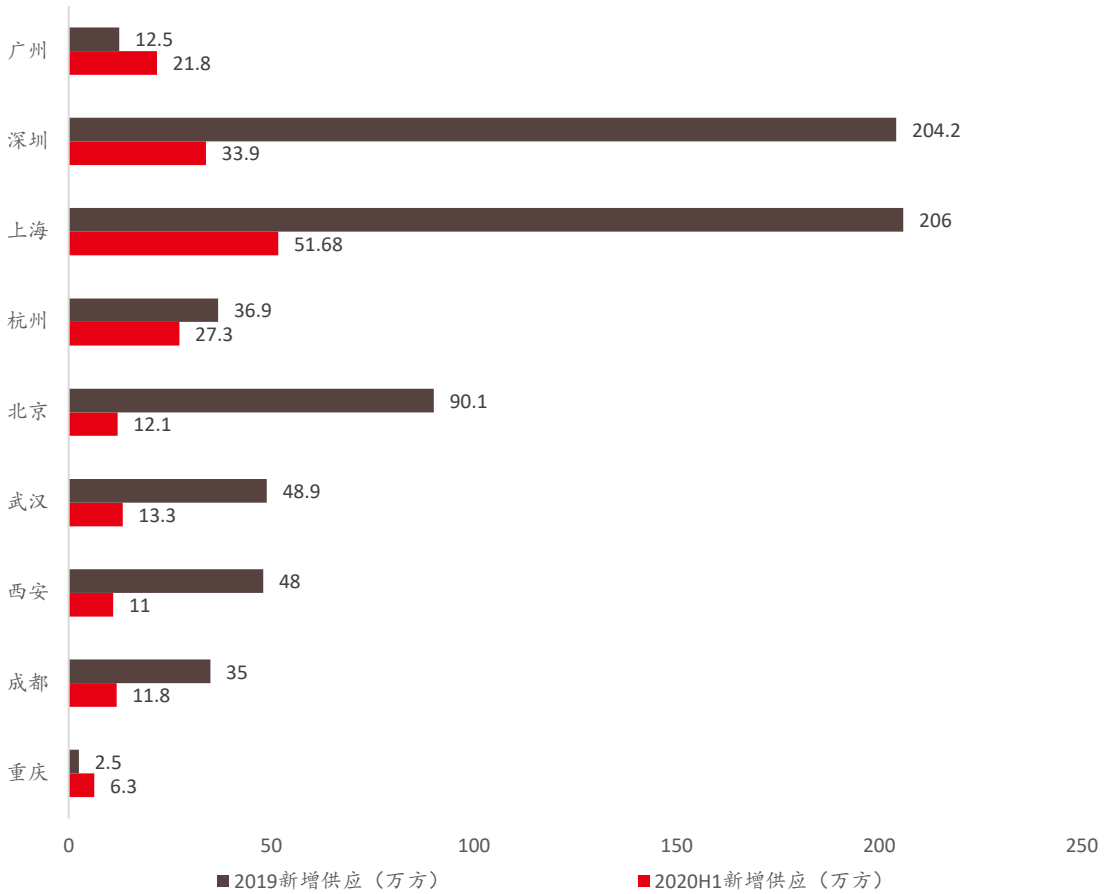
主要城市市场供需发展结构失衡



中期内各个城市发展分歧将十分明显，由于整体环境不确定性大幅度增加，同时整体市场又处于供需失衡状态，预期各城市的发展风险将呈现较大的差距。

结合供应市场的情况来看，虽然全国办公楼市场开始进入大规模开发周期，但由于环境的变化，将使得整体推进结构出现明显的不同，传统的一线城市的大开发节奏预计不会有明显变化，但第二梯队的城市的推进周期预计将出现明显的减缓。

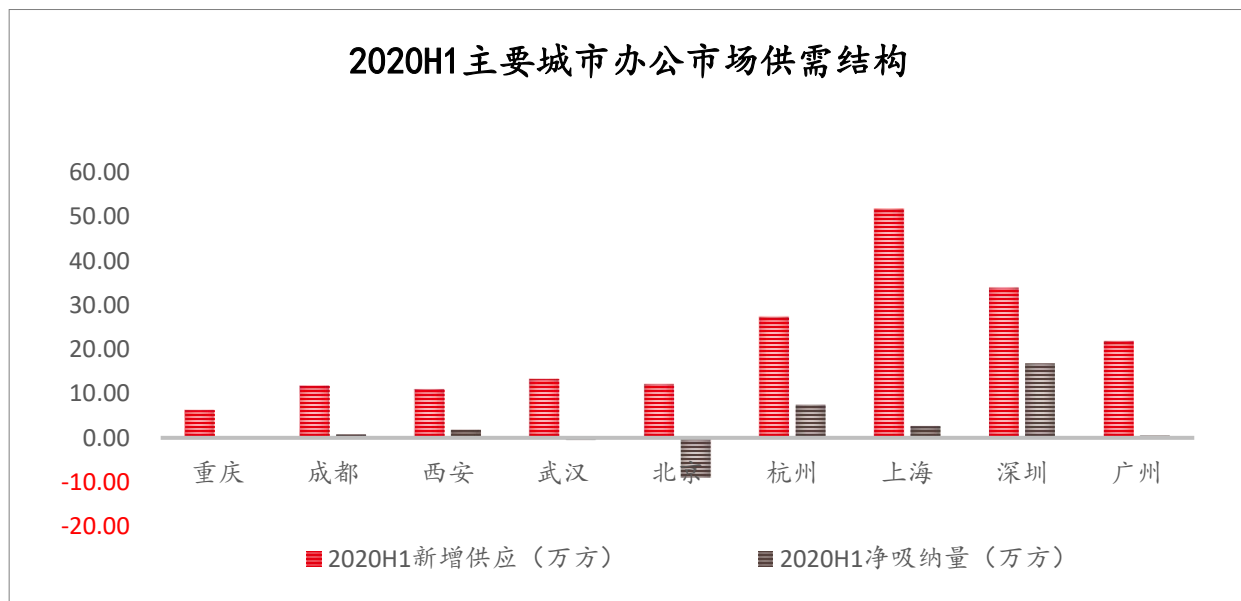
2020H1及2019年主要城市办公市场新增供应情况



从需求市场的表现来看，虽然上半年市场供应大都出现停滞状态，但需求萎缩的现象更为明显，由于疫情所导致的经济萎缩，及对未来发展预期的不确定性，办公产品的需求出现明显的缩减。

从净需求情况来看，相对供应，疫情对需求的影响极为明显，上述9个城市，2020年上半年的净吸纳量仅仅为2019年全年的7%，预计2020年市场整体净需求出现大幅度减少将成为大概率事件。

供应平均增幅-44%，对比需求平均增幅-83%的表现是偶然也是必然；疫情带来了偶然，而周期性的供需结构不平衡导致了必然。



整体市场小结

- **全国办公市场开发进入停滞期，市场风险进一步积压** —— 由于疫情所带来的影响使得原本进入供应高峰的办公市场出现停滞状态，这将使得原本应上市的供应出现积压后延，也将很有可能导致未来短期内的供应压力出现更大幅度的增加。
- **办公经济圈的延伸节奏及焦点将有所调整** —— 在疫情之前办公经济圈正随着各个区域城市化进程的深入逐步向内陆区域发展，但由于此次疫情对内陆区域影响明显，将使得短期内相关城市的发展节奏及重点必然会出现调整。
- **周期性买方市场确立** —— 疫情的出现进一步放大了供需失衡所带来的矛盾，使得市场进一步确立了买方地位。

□ 新增规划

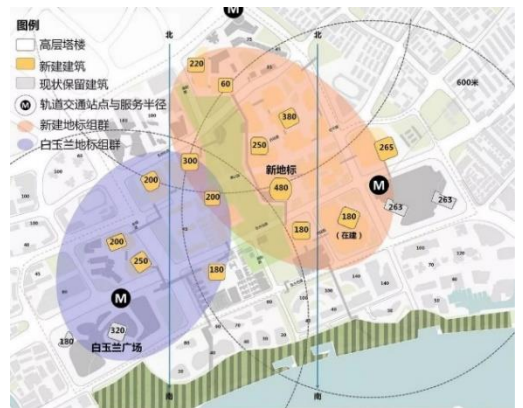
中心城区旧改加速，外围新增规划持续增加，未来市场将持续整体发展态势

新增规划方面，除去堪称本世纪以来上海最大手笔规划的北外滩新规划及临港新片区规划，普陀真如、宝山南大、浦东金桥等区域相继有可观体量的商办供应新增规划或调整。而市中心的城市更新亦转入快车道，黄浦金陵东路、新天地福佑地块等重点项目取得节点性突破。从当前规划来看，上海办公市场本轮供应潮延续的时间或将比预期更长、规模更大。



重点规划更新——北外滩，840万方开发体量，480米浦西新天际线

酝酿多时的虹口区北外滩新规划于一季度正式发布，北外滩在新一轮规划中，大幅度提升了定位，计划打造成新时代与外滩和陆家嘴具有同等能量的新标识。北外滩整体开发规模提升至840万 m^2 ，将建设一座480米的浦西最高楼，以及300-380米，200-250米的两个层次的超高层建筑群。此规划可谓为1990年上海启动陆家嘴规划建设之后，最大规模、最大能级以及最大手笔的方案。其中部分地标级商办地块有望年内出让。

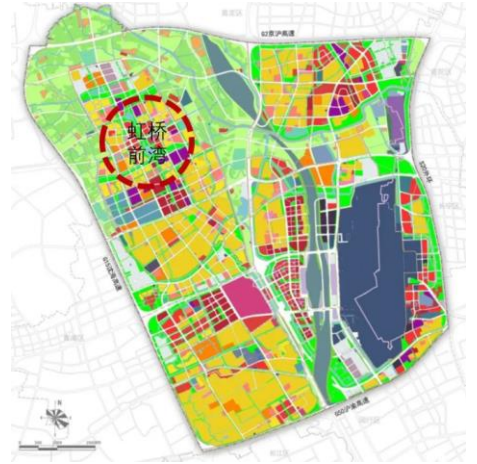




重点规划更新——南虹桥，虹桥前湾片区规划，
超1,000万方开发体量

虹桥前湾片区位于南虹桥，在整个虹桥商务区的西北角，属于闵行区，虹桥商务区闵行片区包括18平方公里的核心区和30平方公里的“虹桥前湾片区”。

根据虹桥商务区管委会此前的大致模型，从开发体量看，前湾片区总开发体规模超过1,000万m²，相当于3-4个前滩。



重点规划更新——金桥，金桥副中心核心区规划，
约290万方开发体量，330米地标建筑

规划四至范围：东至金湘路、南至川桥路、西至中环路、北至杨高中路-金科路-新金桥路，总占地面积约146.75万平方米。

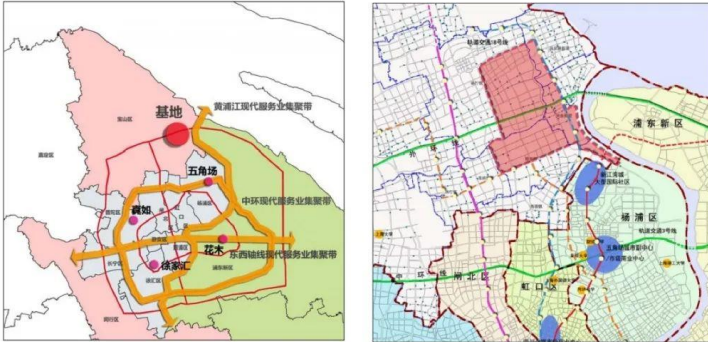
规划落实“科技商务+双环驱动”总体布局，规划建设金桥中央公园，西半环布局科技商务功能，东半环布局科技研发功能。



规划落实功能定位要求，以IV级-V级开发强度分区为主，围绕轨道交通站点聚集城市功能，规划总建筑面积约292.49万平方米。



重点规划更新——宝山吴淞创新城，超330万方开发体量，240万方办公及研发建筑，200米超高层建筑群

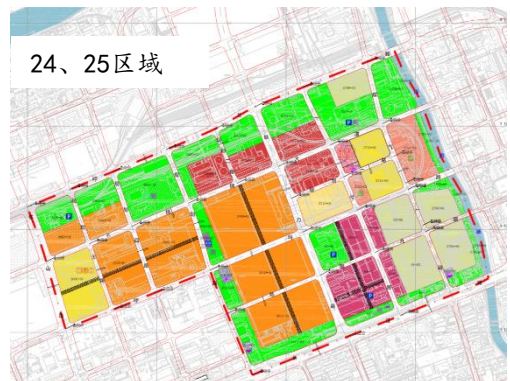
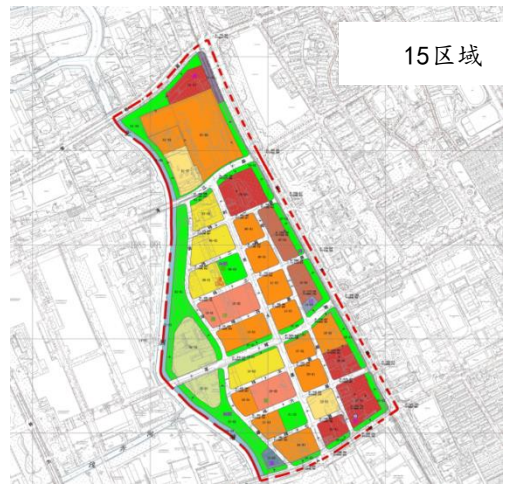


吴淞创新城规划范围北至友谊路、东至同济路-黄浦江、南至长江西路-军工路、西至江杨北路-虎林路，规划总用地面积约2,490万m²。

其中15区域更新单元位于地铁三号线宝杨路和水产路之间，将在两个地铁站的上盖新建200米超高层建筑。该区域总开发面积157.78万m²，包含商办48.62万m²以及研发67.26万m²。

24、25区域更新单元位于宝钢老厂房，将完整保留部分原来厂房遗存，同时新建最高达200米的办公建筑群。该区域总开发面积174.45万m²，包含商办48.52万m²以及研发77.42万m²。

两个区域的总开发规模达到了330万m²，其中240万m²是各类办公及研发建筑，可以容纳超过20万人办公。



□ 土地市场

供应节奏加快，中心城区与外围新兴区域共同发力

1-6月全市共计24个商办类地块成交，其供应总体量已达到2019年全年水平。区域分布上，中心城区供应体量占比近6成，徐汇、静安、普陀、长宁均有重要地块出让。此外，临港新城建设正式进入加速阶段，上半年共计完成7个商办类地块出让，其中3个功能性项目组团：临港新城片区主城区临港105金融总部湾东、西两个地块及上海国际文化创意园区均顺利出让，总供应办公面积超过70万方。

下半年，临港仍有大批量商办土地计划出让。此外，刚刚完成规划更新的虹口北外滩、中心城区老静安、黄浦均有不同数量重点项目地块待出让。下半年土拍市场势必延续上半年热度。

上半年中心城区主要成交商办地块

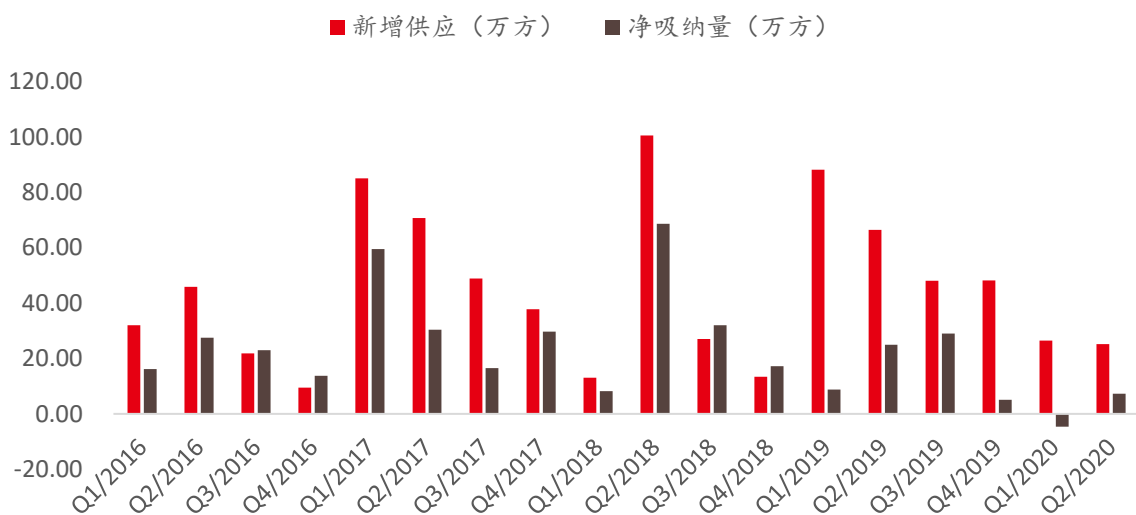
序号	地块名	区域	用途	土地面积 (万方)	建筑面积 (万方)	成交总价 (亿元)	开发商
1	长宁区新泾镇226街坊3丘 cn002f-01A地块	长宁	办公楼、科研 设计用地	8.63	25.02	37.42	新长宁集团
2	静安区江宁社区C050201单 元023-7地块	静安	商办	3.28	11.80	60.00	览海控股
3	徐汇区黄浦江南延伸段WS3 单元xh130C、xh130D、 xh130E、xh130F、xh130G街 坊内xh130C-02等28个地块	徐汇	商办、文体、 商品住宅、租 赁住宅、广场 用地	23.13	180.00	310.50	香港置地
4	静安区市北高新技术服务业 园区N070501单元22-02地块	静安	商住办	3.99	8.77	21.08	市北高新
5	普陀区真如社区W060802单 元F04-02A地块	普陀	商办	0.65	2.29	5.04	中海、中环
6	普陀区石泉路街道石泉社区 W060401单元A10A-01地块	普陀	办公楼、租赁 住房、居住、 文体用地	2.39	7.17	9.09	中海、中环
7	普陀区真如社区W060802单 元E03-03地块	普陀	商业、办公楼、 文体用地	4.19	29.30	62.71	中海、中环

□ 租赁市场

办公市场租赁活动自一季度末开始重启，但需求受挫严重，净吸纳量大幅降低

上半年全市办公租赁市场共计约51.7万方新增供应量，共9个项目上市，前滩、黄浦世博滨江、长宁虹桥、浦东北滨江及大虹桥等板块均有项目上市。截止二季度末，全市主要商务区办公总存量突破1,400万方。

2016-2020H1全市主要商务区办公楼供需走势图



受到疫情影响，部分项目上市时间顺延。下半年虹桥商务区、北外滩、西岸、后滩、苏河湾等区域均有可观体量面市，预计全市主要商务区下半年待上市办公总体量将超过200万方。

随着疫情状况的逐渐稳定，二季度市场租赁活动逐步恢复，前期压抑需求释放，市场活跃度明显提升。但上半年录得净吸纳量仍不足去年同期的两成。

2020年下半年项目集中上市商务区



徐汇·西岸

2020年下半年办公

预计上市体量
约**17万**方



浦东·后滩

2020年下半年办公

预计上市体量
约**46万**方



虹口·北外滩

2020年下半年办公

预计上市体量
约**21万**方



虹桥商务区

2020年下半年办公

预计上市体量
约**70万**方



静安·苏河湾

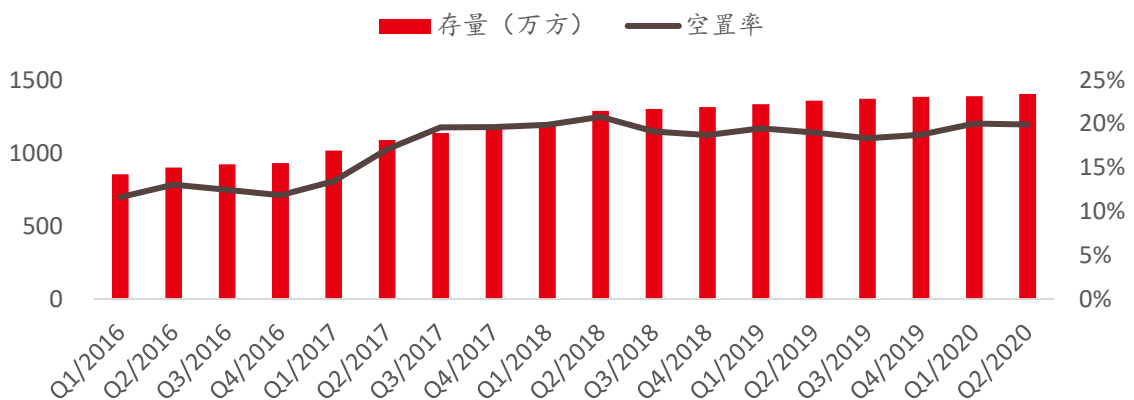
2020年下半年办公

预计上市体量
约**28万**方

一方面，抗风险能力较弱的中小型企业在本轮疫情中受到较大冲击，消费服务业、零售、贸易等行业均不同程度选择退租或缩减面积以应对当前状况，而这一现象在租赁成本更高的核心区更为普遍。

另一方面，由于宏观环境存在的不确定性仍然较强，使得企业强化成本导向，暂缓扩张，采取保守的租赁策略，对灵活租赁的需求增加。基于此，精装型办公产品及联合办公产品受到市场关注度明显提升。

2016-2020H1全市主要商务区办公楼存量及空置率走势

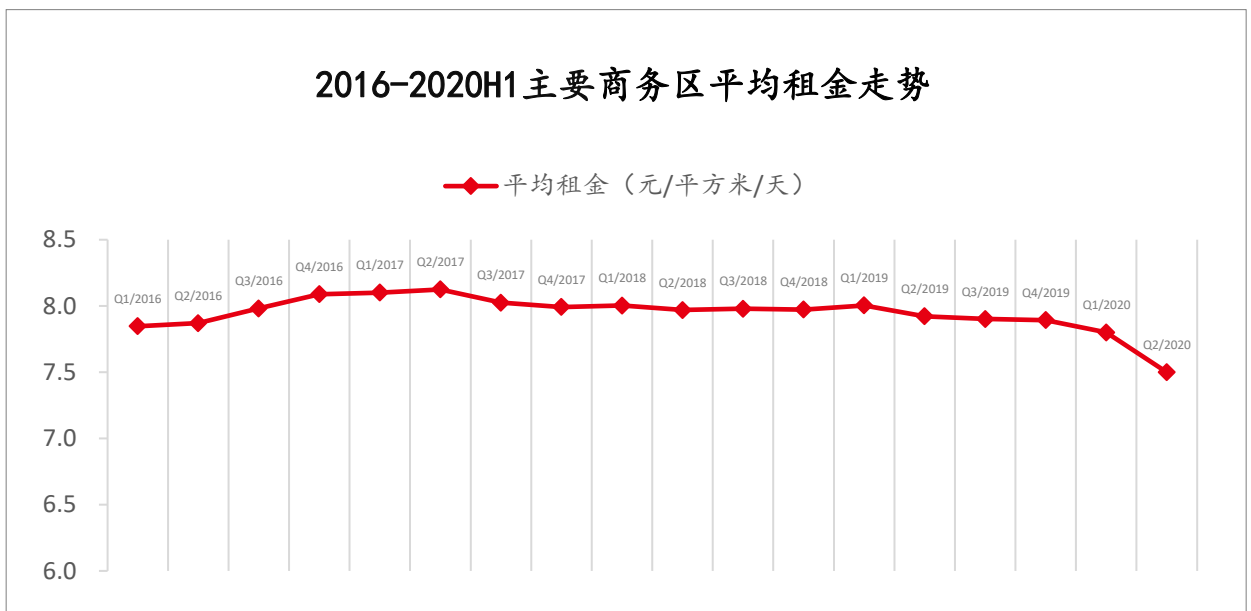


存量持续攀升，需求增长缓慢，预计下半年空置率仍将维持上升趋势

上半年，核心区各项目普遍调低了租金预期，采取更为灵活的租赁策略以应对市场。在实际新引入租户的个案谈判中，免租及装修期的弹性空间普遍较大，10个月以上装免期屡见不鲜。此外，对市场价格预期的持续下调，使得降租续约成为市场主流。尽管如此，供应体量充足，更具性价比优势的非核心区（如前滩、大虹桥等）仍然更受市场青睐。核心区在租户外迁、退租、缩减面积等多重因素作用下，空置率增长承压。

而非核心区域尽管凭借其价格及政策扶持等优势吸引了大量优质租户，实现对核心区的分流，但其庞大的供应量势必使得其空置率维持上扬趋势。

2016-2020H1 主要商务区平均租金走势



整体市场租金报价呈现下滑趋势

面对严峻的市场环境，业主方普遍选择以价换量应对市场，二季度全市平均租金报价环比录得大幅下跌5%。其中以陆家嘴、竹园为代表的核心区，租金价格波动明显。

商务区	平均租金报价 (元/m ² /天)
陆家嘴	11.6
竹园	8.5
徐家汇	9.4
淮海路	10.2
南京西路	11.4
人民广场	9.0
南外滩	10.0
后滩	7.6
前滩	7.6
徐汇滨江	7.8
北外滩	7.9
四川北路	6.8
东外滩	6.0
五角场	5.9
虹桥核心区	6.6
莘庄	4.7

2020年上半年租赁新上市代表性项目



项目名称	陆家嘴滨江中心
所属板块	浦东·塘桥
开发/投资商	华润置地、上海地产
办公面积 (万方)	10.6
租金报价 (元/m ² /天)	9.2
上市时间	二季度

项目名称	富力环球中心
所属板块	虹桥商务区
开发/投资商	富力
办公可租赁面积 (万方)	2.0
租金报价 (元/m ² /天)	6.3-6.8
上市时间	二季度



项目名称	静安府
所属板块	静安·彭浦
开发/投资商	华润、华发
办公可租赁面积 (万方)	4.3
租金报价 (元/m ² /天)	4.5-5.5
上市时间	二季度

项目名称	世博滨江大厦·北座
所属板块	黄浦·世博滨江
开发/投资商	/
办公可租赁面积 (万方)	4.7
租金报价 (元/m ² /天)	7.0-10.0
上市时间	二季度



2020年上半年主要商务区租赁成交代表案例

企业名称	项目	所属板块	所属行业	承租面积 (m ²)	时间
威立雅水务技术	前滩中心	前滩	专业服务	3,200	Q1
太保安联 健康保险	陆家嘴 世纪金融广场	竹园	金融保险	2,575	Q1
苹果	环贸广场	淮海路	TMT	1,600	Q1
华润物业	一方大厦	北外滩	房地产	1,500	Q1
礼蓝动保	中环广场	淮海路	制造业	1,300	Q1
沂景投资	泰康保险大厦	八佰伴	金融保险	1,200	Q1
普华永道	前滩中心	前滩	专业服务	40,000	Q2
欧莱雅中国	静安宝华中心	南京西路	零售及贸易	21,000	Q2
阿里巴巴	人工智能大厦	徐汇滨江	TMT	18,000	Q2
达能	浦东嘉里城	联洋	食品制造业	8,000	Q2
华为	人工智能大厦	徐汇滨江	TMT	6,600	Q2
通用磨坊	古北国际财富中心	虹桥开发区	食品制造业	5,574	Q2
薄荷科技	晶耀前滩	前滩	TMT	5,000	Q2
东京海上日动	恒生银行大厦	陆家嘴	金融保险	4,000	Q2
安盛天平保险	瑞明大厦	陆家嘴	金融保险	3,600	Q2
艾睿电子	宝矿洲际商务中心	不夜城	TMT	3,400	Q2
苏伊士环境	中港汇·静安	苏河湾	专业服务	2,300	Q2
中国银行	嘉里中心	南京西路	金融保险	2,000	Q2
中核集团研究院	鲁能国际中心	后滩	专业服务	1,600	Q2
胜握胜林业	歌斐中心	黄浦世博滨江	制造业	1,000	Q2

租赁市场小结

- **供应量积压，未来市场压力加剧** —— 上半年，供应量顺延上市时间，使得部分非核心区市场去化压力暂缓。但下半年市场供应量将迎来一波爆发，预计全年供应量水平将不低于2019年。中心城区与外围新兴商务区均有可观体量待入市。
- **需求市场恢复缓慢，增长乏力** —— 新冠疫情对经济的冲击，加之因中美关系带来的外部环境的不确定性仍然较强，使得需求市场短期内不具备快速反弹的支撑。
- **整体市场租金下调压力较大** —— 随着供需矛盾进一步激化，为应对竞争压力，各区域视自身状况做出对应的价格调整，使得整体市场租金价格迎来一波回调。



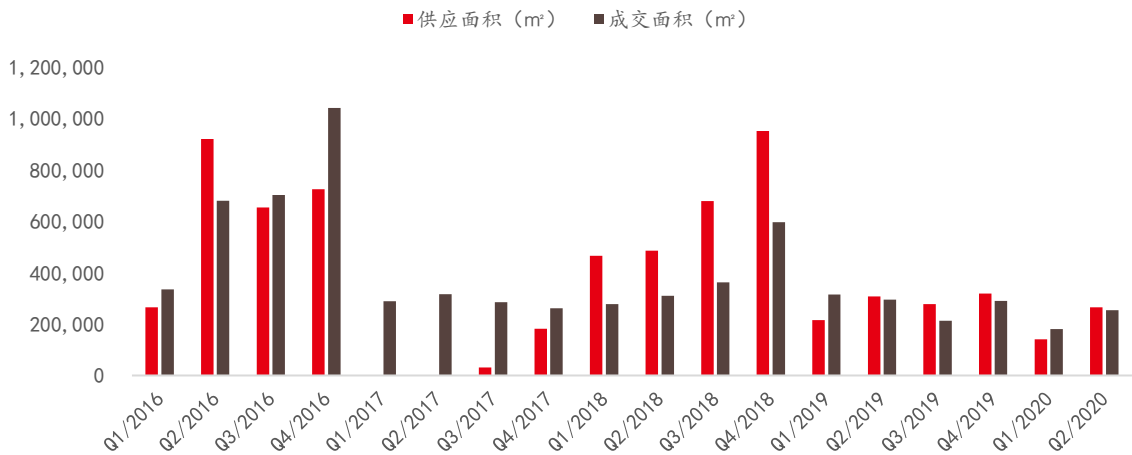
□ 散售市场

散售市场持续低迷状态，在疫情冲击下，供应端与需求端同步下滑。

1-6月全市共计20个项目取证，为市场新增约40.6万方办公供应，供应总量同比下滑22%。

需求端方面，上半年全市办公共计成交面积约43.6万方，尽管黄浦南外滩、新静安彭浦、浦东前滩、松江九亭均有重点项目集中成交，但成交总量同比降幅仍达29%。

2016-2020H1上海办公散售市场供需走势

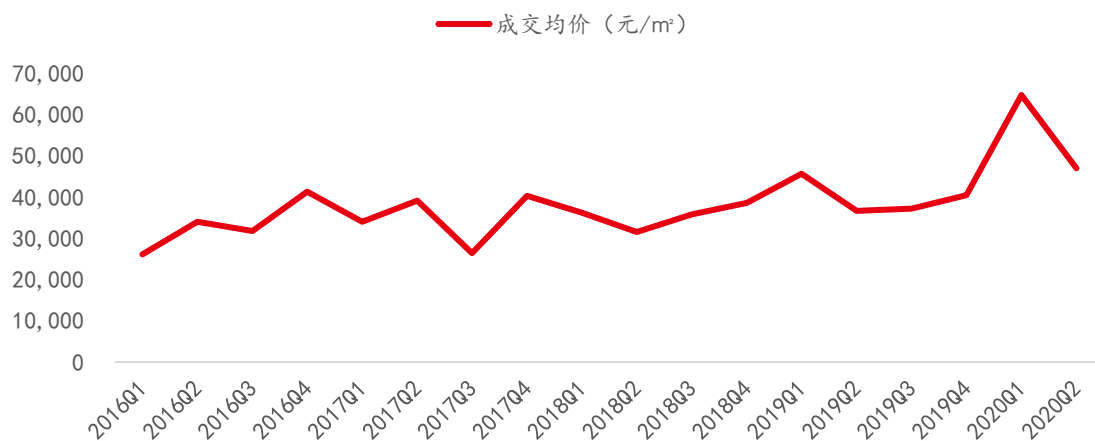


成交结构向中心城区偏移，带动成交均价上扬。

上半年浦东晶耀前滩及黄浦绿地外滩中心均有可观体量的集中成交；而市场成交总体量下滑，外围散售办公产品的销售受到疫情的冲击更为

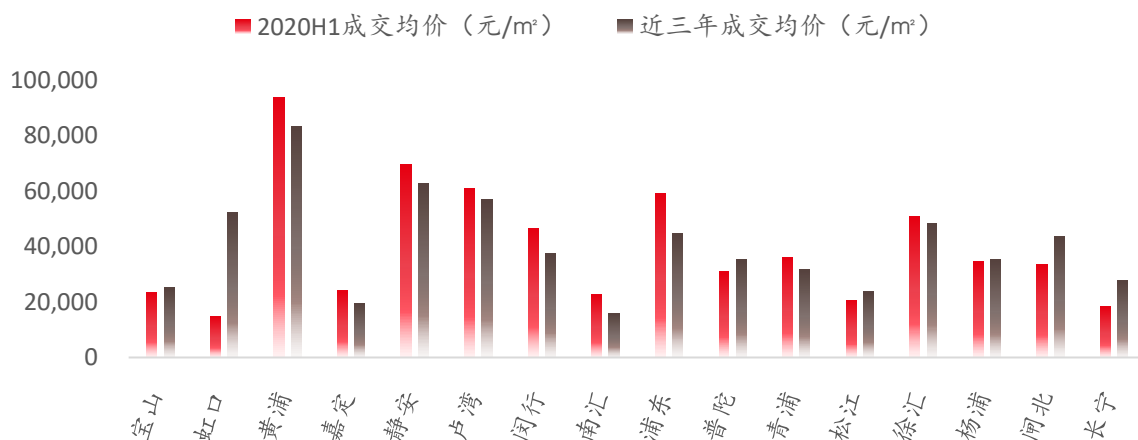
显著，在一季度其销售基本停滞。二季度外围市场活跃度有所回暖，但总体程度有限。在整体成交区域分布结构变化的推动下，上半年成交均价明显上浮。

2016-2020H1年上海办公散售市场成交价格走势



区域产品价值表现方面，中心城区办公产品价格增长表现较好。远郊区域除有重大规划及政策利好的大虹桥及临港区域外，在供应过剩，市场调整周期的大背景下，其价格增长相对乏力。

2020H1&近三年全市各区域办公散售成交价格



供应情况

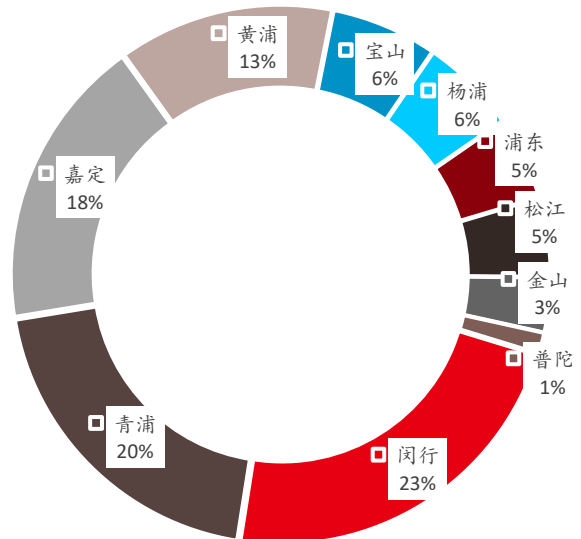
2020年上半年全市办公新增上市量主要集中板块及供应项目



上半年销售市场的供应量相对集中在以虹桥为中心的西区市场。另外嘉定、宝山等北部区域供应量也有所提升。中心城区南外滩及东外滩板块均有重要项目上市。

独栋办公方面杨浦东外滩、闵行莘庄、嘉定南翔均有不同体量供应，区域相对分散。

2020年上半年新增供应量各区占比

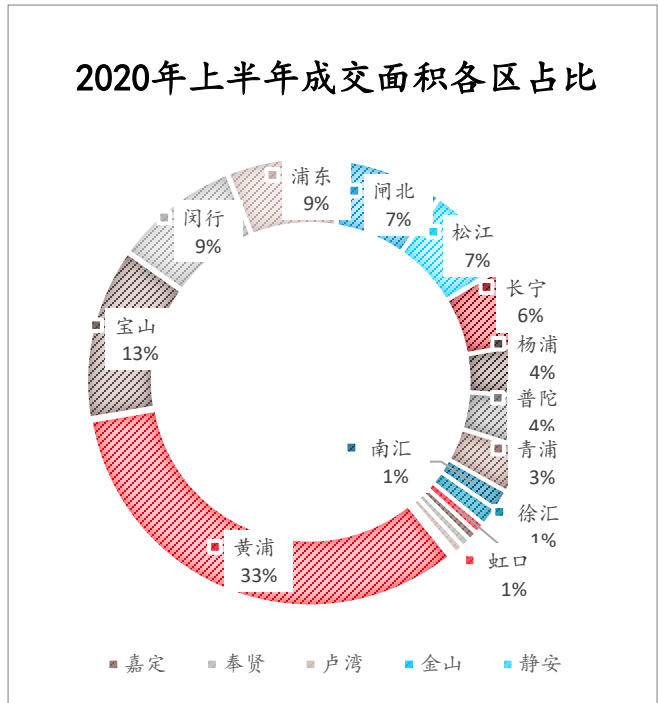


需求情况

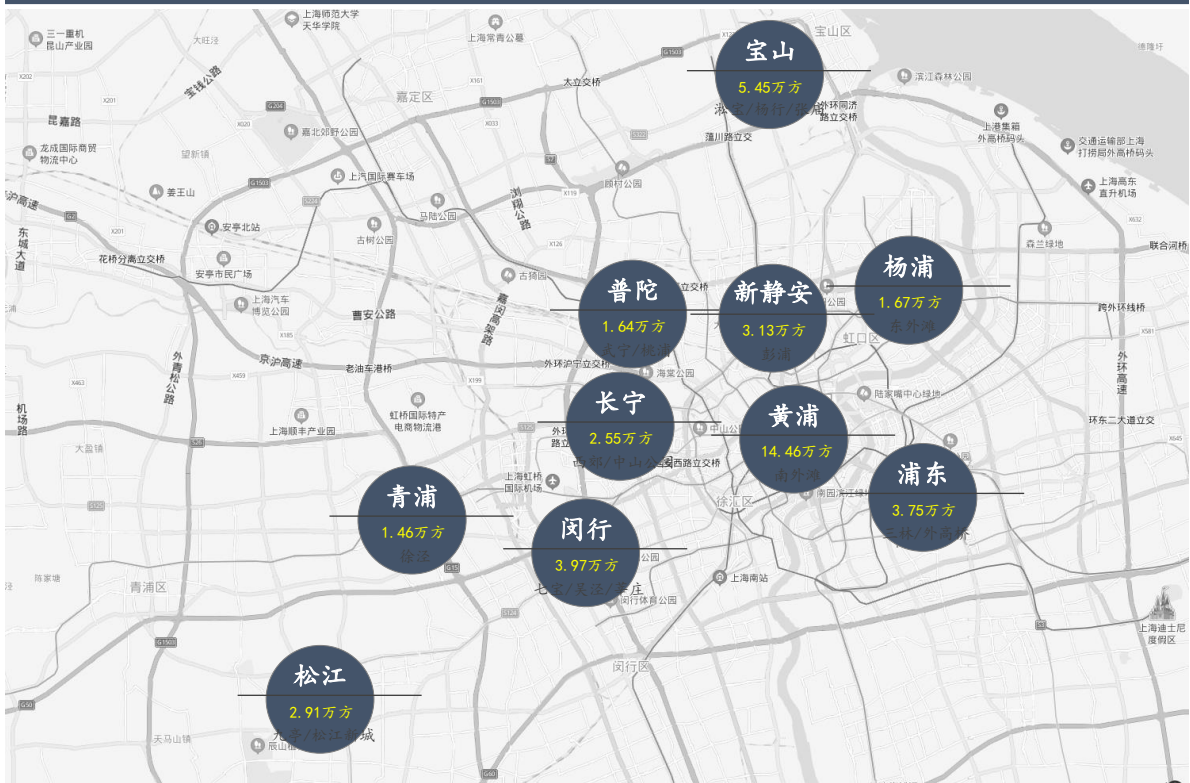
疫情造成的整体市场的交易活动受阻对散售市场冲击尤为显著，特别以类住宅形式散售的远郊办公产品的去化在一季度基本停滞。

另外，以专业投资机构为主的大宗交易市场对宏观环境更为敏感，加速了大宗交易市场的复苏节奏，使得上半年全市办公成交量在区域占比上明显偏向于中心城区。

2020年上半年成交面积各区占比



2020上半年全市办公市场成交活跃区域



2020年上半年代表上市项目



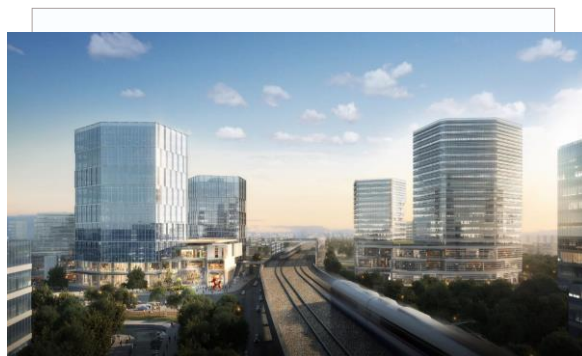
项目名称	碧桂园广场
所属区域	杨浦·东外滩
新增上市面积 (m ²)	23,652
开发企业	碧桂园
上市时间	2020年1月

项目名称	保华国际广场
所属区域	闵行·莘庄
新增上市面积 (m ²)	22,026
开发企业	保华地产
上市时间	2020年3月



项目名称	融创西环中心
所属区域	嘉定·南翔
新增上市面积 (m ²)	55,826
开发企业	融创
上市时间	2020年5月

项目名称	漕河泾赵巷园区
所属区域	青浦·赵巷
新增上市面积 (m ²)	49,706
开发企业	临港
上市时间	2020年5月



2020年上半年成交代表项目

序号	项目名称	区域	板块	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	绿地外滩中心	黄浦	南外滩	144,578	93,679
2	静安福邸(办公)	闸北	彭浦	30,178	32,999
3	晶耀商务广场	浦东	三林	26,035	66,940
4	九亭时代中心	松江	九亭	22,825	19,094
5	七宝万科中心	闵行	七宝	12,321	47,528
6	宝山卓越商务中心	宝山	张庙	12,205	21,301
7	宝杨宝龙商业广场	宝山	淞宝	12,138	23,693
8	宝悦华庭	宝山	杨行	10,749	22,858
9	同一创意园	宝山	淞南高境	9,756	24,481
10	吴泾宝龙广场	闵行	吴泾	6,489	21,219

散售市场小结

- **成交持续维持低迷状态** —— 上半年散售市场延续近几年的低迷状态，在疫情的冲击下，需求市场进一步萎缩。
- **外围区域办公市场活跃度提升** —— “类住宅”产品的限制放松，为以嘉定、宝山、松江为代表的外围区域部分项目赢得市场机会。另一方面，整体市场大开发的推进，新兴商务区不断成熟，使得整体市场结构出现调整。新兴商务区市场地位的提升，带动了其辐射区域内办公产品市场价值的上升，其中以大虹桥周边的闵行、青浦地区尤为显著。



□ 大宗市场

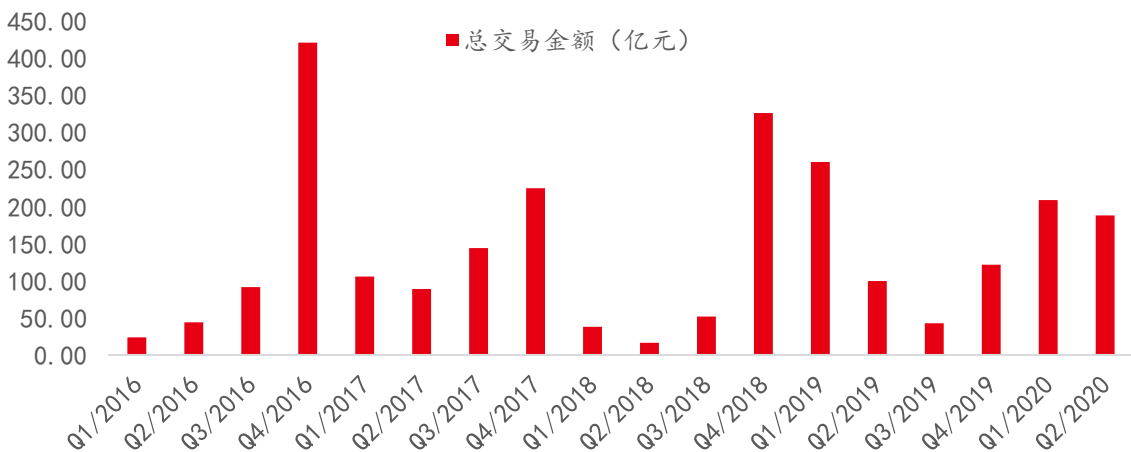
上半年大宗交易市场相对活跃，买卖双方均展现出较强的成交意愿，内资金融保险买家积极布局。

相对散售市场，办公大宗市场交易一直处于活跃度相对较高的状态。上半年全市办公大宗交易市场共录得13笔成交，成交总金额逾370亿元，基本持平于去年同期水平。

买家方面，有别于近两年外资买家在上海商办市场的活跃表现，上半年一方面受到疫情导致的外资投资活动受阻影响；另一方面因宏观环境不确实性较强，投资机构的决策更偏向于保守，使得上半年外资机构在大宗市场相对沉寂，内资金融保险买家则成为市场主力，平安保险、中国人保、大地保险、海通证券、上海银行均在上半年有所斩获。

在物业选择偏好上，因上半年自用型金融机构买家主导市场，内环内滨江板块新上市项目、地标级项目更受青睐。

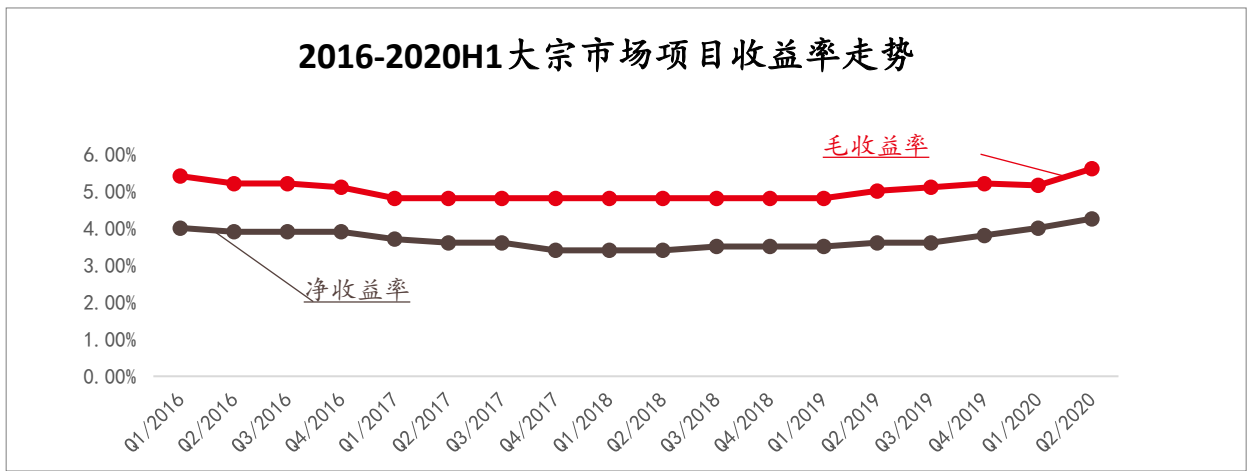
2016-2020H1上海办公大宗交易成交额走势



成交价格的大幅下滑推动上半年办公项目投资收益率上扬。

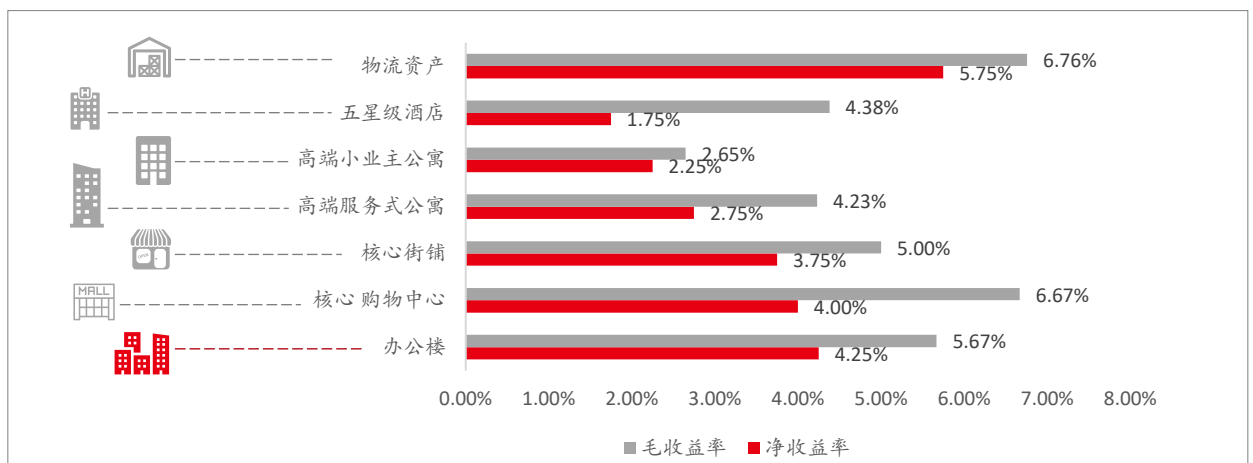
2020年的疫情作为典型“黑天鹅”事件为市场带来重大不确定性，但从现有疫情发展的状况及未来发展趋势来看，上海办公市场有望成为大量资金为满足资产配置需求的关注焦点。

另一方面，在经济环境与市场发展的双重压力下，房企的行业洗牌加剧，更多房企迫于现金流与偿债压力，其在售资产普遍具有较大的议价空间。



各产品类别收益率情况

尽管当前写字楼市场的租金仍处于下探阶段，但市场环境压力和持有方自身运营处境的双重作用下，使得市场上具备高性价比的投资标的较多。另一方面，办公楼物业相较于商业及产业园区等类别物业准入门槛及运营难度相对较低，也更符合各类投资者对于风险的管控要求。故办公楼物业仍为当前投资市场最受欢迎的物业类型。



2020年上半年大宗成交代表案例



项目名称	中企滨江金融中心
所属区域	浦东·北滨江
出让面积	3.6万方
物业性质	办公
出让方	中华企业
购买方	大地保险
出让时间	一季度

项目名称	绿地外滩中心
所属区域	黄浦·南外滩
出让面积	5.3万方
物业性质	办公
出让方	绿地
购买方	上海银行
出让时间	二季度



项目名称	长城金融大厦
所属区域	黄浦·打浦桥
出让面积	7.8万方
物业性质	办公+酒店
出让方	长城国富置业
购买方	沪港联合
出让时间	二季度

项目名称	歌斐中心
所属区域	黄浦·世博滨江
出让面积	7.4万方
物业性质	办公
出让方	歌斐资产
购买方	平安
出让时间	二季度



2020年上半年大宗主要成交项目

标的资产	所属区域	成交建筑面积(万方)	总价(亿元)	买方	卖方	成交时间
上海海航大厦	陆家嘴	4.78	36.00	信达资产	海航	一季度
上海国际财富中心商务办公楼项目	金桥	11.10	14.70	上海桥合置业	金桥出口加工区联合发展有限公司	一季度
中企滨江金融中心	浦东北滨江	3.60	30.85	大地保险	中华企业	一季度
天阅滨江商业项目	东外滩	5.06	25.36	首创置业、合众人寿、龙马资本	首创置业	一季度
绿地外滩中心(B1、B2、B3)	南外滩	6.71	61.19	海通证券	绿地	一季度
绿地外滩中心(A1)	南外滩	2.46	27.70	人保	绿地	一季度
晶耀前滩T2	前滩	2.60	17.43	TST庭秘密	陆家嘴、铁狮门	二季度
H88越虹广场	漕河泾	5.64	19.67	远洋资本	光大安石	二季度
歌斐中心	黄浦世博滨江	7.42	42.76	平安	歌斐资产	二季度
长城金融大厦	打浦桥	7.84	28.00	沪港联合	长城国富置业	二季度
滨江国际广场(2号楼)	东外滩	3.40	18.02	利安人寿	东方明珠	二季度
绿地外滩中心(T2)	南外滩	5.29	48.54	上海银行	绿地	二季度

大宗市场小结

- **优质买入机会增加** —— 市场竞争环境的持续恶化，使得办公物业的持有成本及风险显著提升。与此同时，本轮新冠疫情加剧了部分房企面临的运营和偿债压力，其迫于现金流压力选择抛售资产。由此带来市场上出售项目明显增多，核心商务区运营成熟项目与非核心区地标型、优质项目兼而有之。
- **内资金融保险买家活跃** —— 与前两年外资买家主导市场不同的是，内资金融机构支撑了整个上半年办公大宗交易市场。
- **价格下探趋势延续** —— 在经济环境、市场供应及疫情的多重影响下，市场价格愈加趋于理性，这也有望刺激需求的上升。



2020 下半年市场展望

■ 租赁市场

随着企业活动的恢复，下半年租赁市场有望进一步回暖，但幅度有限。基于市场环境，业主方将延续较灵活的租赁策略，市场进一步向租户方倾斜。

■ 散售市场

在整体市场环境及政策环境没有大的改变的前提下，散售市场预计将维持当前相对低迷状态。在产品类型上，则依旧聚焦于外围类住宅产品。

■ 大宗市场

流动性释放及融资环境的改善预计将为大宗市场带来新一轮的机会。加之买卖双方均有较强的成交动机，下半年大宗市场有望延续上半年热度。

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309B室

Room 309B of Building A, China Overseas International
Center, 838 Huangpi Rd.(s), Shanghai, 200025

400-820-3370

www.transmit-sh.com

