

transmit

不动产全产业链方案解决专家

2021年上半年度 上海写字楼市场简报

BRIEFING ON SHANGHAI OFFICE MARKET

中国·上海
CHINA · SHANGHAI

关于全斯美德 About Transmit



Transmit是国内最早

从事商业地产“全生命周期服务”的专业化地产机构；

历经20年的行业深耕，已发展成为一家集投资、运营、服务、科技为一体的综合性、多元化商业地产合作供应商及策略顾问。

Transmit is one of the earliest professional companies engaged in providing "full life cycle service" for commercial real estate in China.

After 20 years of experience accumulation in the industry, it has developed into a comprehensive and diversified commercial real estate cooperative supplier and strategic consultant integrating investment, operation, service and technology.

20 Years Of History

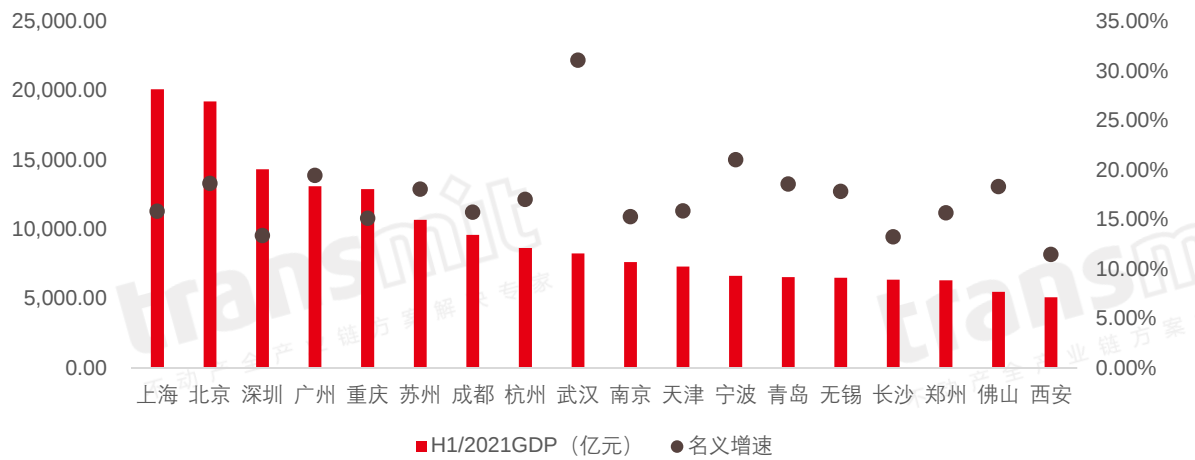
整体市场发展概况

整体经济复苏强劲，GDP表现对比去年同期增速明显

凭借领先世界的疫情控制水平和疫苗接种的顺利推进，中国率先实现经济强势复苏，上半年经济增长数据表现亮眼，经济复苏已经从基础建设进行到了对外贸易，成为全球经济恢复增长的引擎。

根据国家统计局公布的数据，2021年上半年中国国民生产总值（GDP）达到532,167亿元，同比增长12.7%，尽管存在因2020年受疫情冲击的补偿式增长影响，综合来看两年平均增长亦达到5.3%（2019年2020年）。

H1/2021年主要城市GDP总量及增速情况



从各大城市的经济表现来看，2021年上半年有6座城市半年GDP总量超过1万亿，分别是上海、北京、深圳、广州、重庆、苏州。综合经济总量及增速表现来看，东部及南部沿海地区经济复苏整体情况领先全国，而中西部地区进程相对偏慢。

供应节奏恢复，商务型城市开发节奏稳步推进

随着疫情防控状态的逐步稳定，各主要城市的生产生活日渐恢复常态化，其商务楼宇项目的开发亦转入稳步推进状态，前期受疫情影响延迟上市项目陆续推出。

上半年一线城市北京、上海、深圳、广州持续维持高速放量态势，与此同时，西部成渝地区发展加速，其商业地产的开发节奏亦与之匹配。

H1/2021年主要城市办公新增供应情况



主要城市：**上海、深圳**

2021年上半年新增供应面积：
50万方以上

主要城市：**成都、广州、北京**

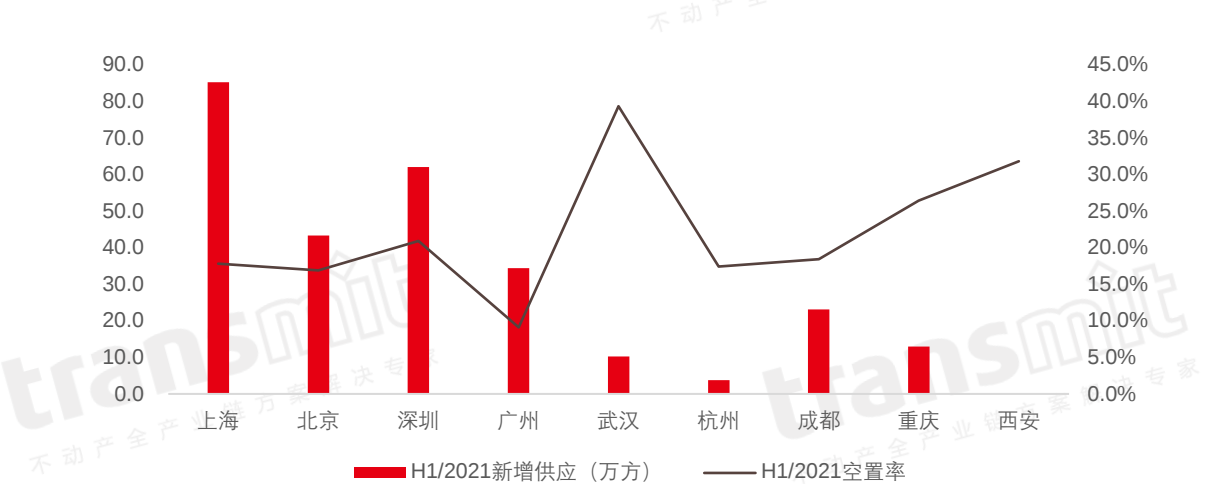
2021年上半年新增供应面积：
20-50万方

需求市场呈现大幅反弹态势，带动主要城市空置率短暂下降

疫情爆发后全球主要经济体均加快了产业数字化转型，数字经济新规频频出台，相关产业进入发展快车道。一季度，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》发布，科技创新与数字经济战略地位空前提升。科技行业在“十四五”的开局之年伊始，即展现了强劲的发展动力。政策指向与资本驱动双重加持下，科技行业蓬勃发展，需求激增，成为众多主要城市需求市场回暖的核心动力。

开年以来，以软件开发、游戏、直播、线上教育等为代表的TMT行业发展迅猛，头部企业的规模化扩张需求拉动了相关子市场的需求增长；加之投资与消费双向驱动下，上半年金融、零售贸易、专业服务、生物医药等行业需求亦快速回升，使得主要城市的空置率情况普遍得到短期改善。

H1/2021年主要城市办公新增供应及空置率情况

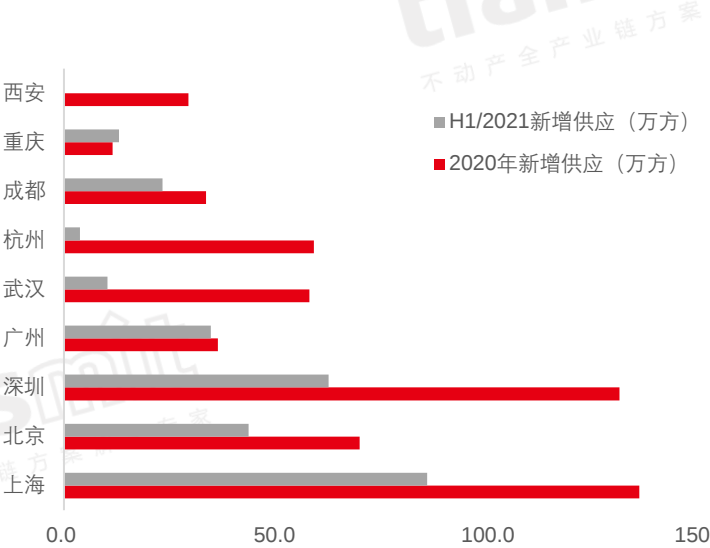


主要城市市场供需发展结构

供需失衡状况略有改善，租金下调压力暂缓，但为短期现象。

上半年主要城市市场需求激增，净吸纳量表现已普遍超越2020年全年水平，使得主要城市的供需失衡压力得到缓解，租金降幅明显收窄。

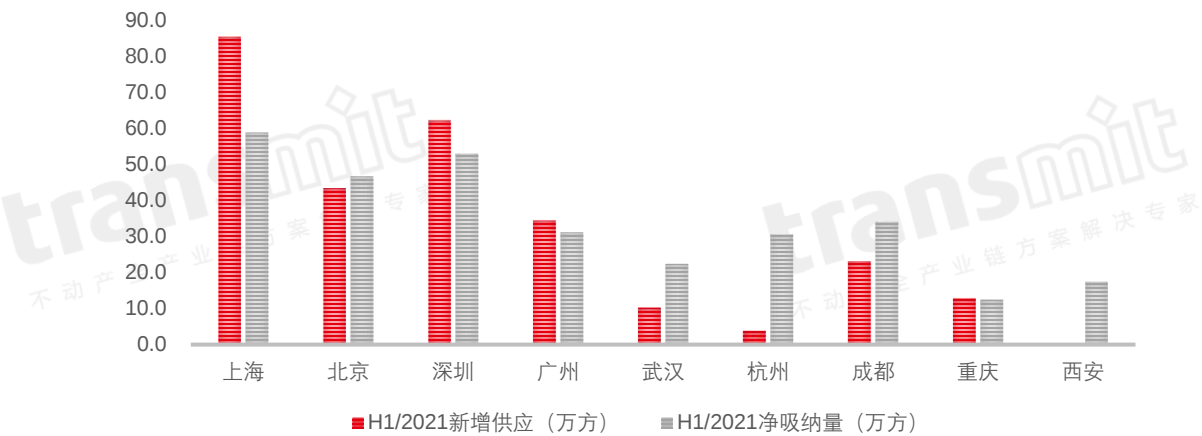
H1/2021及2020年主要城市办公市场新增供应情况



细分市场方面，政府招商引资与定向楼宇的对接推动主要城市新兴商务区的市场发展，头部企业对相关商务区价值锚定作用显著。

供应端方面，各主要城市下半年仍有可观供应量在途，预计总体供应规模将超越上半年，而需求市场的补偿式增长回落后，空置率上升与租金承压将是大概率事件。

H1/2021年主要城市办公市场供需结构



各主要城市由于市场总规模、产业结构完善度、社会公共基础设施及管理能力等多重要素的差距，因疫情的小规模爆发与行业政策法规调整对市场造成冲击程度不一。

上半年南部部分城市疫情小范围反弹，但得益于相关城市及时有效地防控措施使得相关事件对市场造成的冲击相对有限。

二季度，政策新规为正处于急速扩张状态的在线教育行业按下暂停键，在线教育迈入调整期，带动相关企业租赁需求调整，引发相关子市场的需求市场动荡，其对产业结构不完善，市场总量相对有限的中西部城市影响更为显著。

政策导向变更引发行业调整，不同城市的相关商务聚集区受此冲击，原有产业规划与发展方向预计将做出不同程度调整。



整体市场小结

- **整体办公市场开发节奏恢复** —— 主要城市的办公市场重回规模化放量状态，前期受疫情影响搁置的供应量相继入市。
- **经济复苏，前期压抑需求释放，暂缓市场空置率与租金下调压力** —— 上半年良好的疫情控制与经济发展态势推动了市场需求活跃度提升，企业前期后延的扩张与升级需求释放，使得主要城市办公市场的供需平衡状态普遍得到一定程度改善，租金表现企稳。
- **未来供应压力持续** —— 需求市场的补偿性增长结束后，持续规模化供应状态仍将延续，相关市场的空置率与租金将持续承压。



土地市场

供应节奏较去年同期有所放缓，中心城区北外滩沿线，外围新城临港成为两大热门区域

2021年上半年，全市共计20宗商办地块成交，出让总土地面积约108万方，其中中心城区9幅，外围区域11幅。

从板块集中度来看，以北外滩为代表的中心城区的城市更新有序推进中，北外滩超高层建筑群地块逐步进入出让程序，自2020年下半年开始，北外滩、东外滩片区是中心城区土地市场最为活跃的区域，相继有重要地块完成出让。此外临港作为产业新城的开发建设亦处于高速推进状态，批量商办地块入市，其区域地标项目地块亦于上半年度完成出让。

二季度上海迎来首次集中供地的首批地块推出，其中包含一批中心城区综合性地块。此次出让除地价房价双重限制，“溢价率不超10%”以及“房地联动价”等新规实施外，综合地块对于开发企业在办公部分交付使用后引入的企业能级和税收贡献均设置了较高门槛，总体来看，对综合性地块的商办部分的持有和运营要求普遍趋严。

B站杨浦东外滩拿地，总开发体量约66万方，办公体量约29万方

上半年全市商办土地市场成交代表地块——东外滩



地块基础信息

占地面积：12.6万方

地上总计容面积：35.9万方

- 办公：28.9万方
- 商业：3.4万方
- 租赁住房：1.5万方
- 文体：2.1万方

地下总建筑面积：30.4万方，其中商业面积约9.2万

其他条件：需自持至少60%的办公物业不少于20年；商业、文体、及租赁住房需全部自持

91亿！上实、上海城投、上海建工将联袂打造北外滩480米地标地块

上半年全市商办土地市场成交代表地块——北外滩



地块基础信息

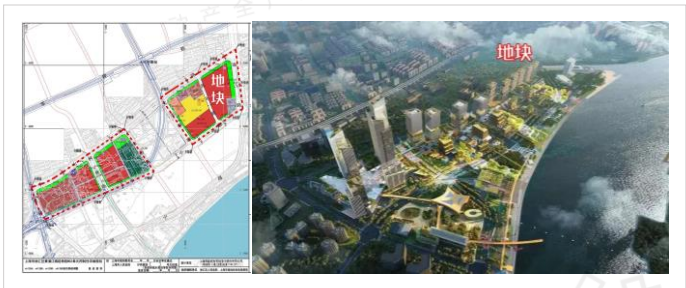
四至范围：东至丹徒路、南至东长治路、西至高阳路、北至唐山路。
拟出让土地面积：地上部分，HK321-01地块约12,732平方米；地下部分，包括HK321-01、HK321-02部分地下地块约21,852平方米。
土地用途：商业、办公、餐饮旅馆业用地。
比例：商业≥24%、办公≤76%
规划容积率：27.5

地上计容建筑面积：350,157平方米
地下商业面积：41,520 平方米
停车库建筑面积：62,280平方米
建筑高度：480米
开发周期：出让后12个月内开工，在交付土地后72个月内竣工。

复地51.7亿摘得徐汇滨江综合体地块，将新增约7.2万方办公

上半年全市商办土地市场成交代表地块——西岸

地块基础信息



地块面积：3.9万㎡
容积率：3.07
规划地上建筑面积：12万㎡
- 商品住宅：约28%
- 办公≤60%（自持60%）
- 商业≥10%+地下1.5万㎡（自持100%）
限高：80米

位置：香港置地西岸金融城东北角，东至瑞宁路，南至龙华中路，西至兆丰路，北至中山南二路
引入行业要求：产业形态上，应与周围现有重点资源布局相衔接，可考虑引入以生物医药科技创新孵化、生物创新药的研发和产业化为主的生命健康产业龙头企业。

H1/2021商办地块成交明细

序号	地块名	区域	用途	土地面积 (万方)	计容建筑面积 (万方)	成交总价 (亿元)	成交楼板价 (元/平方米)	开发商
1	浦东新区曹路中心镇PDP0-0307单元D1B-6、D1E-11地块	浦东	商住办	6.81	16.38	28.55	13,344	招商
2	松江区广富林街道SJC10004单元2街区24-01号地块	松江	商住办	5.76	12.67	21.35	16,853	首创
3	松江区广富林街道SJC10004单元2街区23-02号地块	松江	商住办	4.70	10.34	17.43	16,853	中骏
4	奉贤区奉贤新城18单元01-B-02区域地块（“城中村”改造项目-肖塘地区）	奉贤	商住办	5.40	18.37	12.59	6,855	肖塘投资发展
5	静安区灵石社区N070403单元095a-02、095b-01地块	静安	商住办	7.10	20.34	105.13	51,707	保利
6	徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元xh128E-03地块	徐汇	商住办	3.91	11.99	51.71	43,116	复地
7	普陀区万里社区W060701单元X101-01、X102-02、X103-01地块（237街坊地块）	普陀	商住办	14.79	32.23	99.10	30,748	卓越 京东
8	徐汇区龙华街道黄浦江南延伸段WS5单元188N-R-1地块	徐汇	办公楼	1.45	4.34	12.85	29,627	传希科技
9	虹口区北外滩街道HK321-01、HK321-02（部分地下）（北外滩91街坊）地块	虹口	商办、餐饮 旅馆	3.46	32.02	91.06	28,438	上实 上海城投 上海建工
10	青浦区重固镇泉佳路西侧23-02、24-01地块	青浦	商办	3.96	11.89	2.38	2,000	上海德青物流
11	杨浦区新江湾社区N091104单元B2-07地块（新江湾城街道446街坊）	杨浦	商办	1.32	1.32	1.89	14,304	上海城投
12	浦东新区周浦镇03单元41-01地块	浦东	商办	4.86	12.16	8.68	7,140	张江集团
13	浦东新区浦兴社区Y000901单元02-01A地块	浦东	商住办	6.61	25.23	60.14	23,832	嘉里建设 GIC
14	虹口区四川北路街道HK193-02、HK193-03（地下部分），北外滩街道HK300-02、HK300-03（地下部分）（历史风貌保护旧改项目）	虹口	居住用地； 商办、餐饮 旅馆；	5.80	24.80	111.35	44,904	上海地产 虹房集团 北外滩集团
15	自贸区临港新片区PDC1-0102单元C2街坊20-05地块	浦东	商办、餐饮 旅馆、文体	1.25	2.49	1.12	4,506	海昌文化发展
16	青浦区徐泾镇徐民路北侧A4-15地块	青浦	商办	1.22	3.05	2.22	7,274	程名材料科技
17	自贸区临港新片区万祥社区C06-04、C06-05、C07-04、C11-04、C11-05、C11-06地块	浦东	商业、商办、 餐饮旅馆、 文体	4.35	7.56	2.07	2,737	临港新城投资
18	杨浦区定海社区N090603单元N3-01N4-02N5-02N6-01地块（大桥街道119、120街坊）	杨浦	商办、租赁 住房、文体	12.55	35.92	81.18	22,601	BILIBILI
19	自贸区临港新片区主城区西岛屿DSH-W1-1-1地块	浦东	商办、餐饮 旅馆	11.09	17.74	6.86	3,864	中银集团 中建二局
20	自贸区临港新片区芦潮港社区E0303地块	浦东	商办	1.90	5.69	1.66	2,927	港城集团 临港经济发展集团

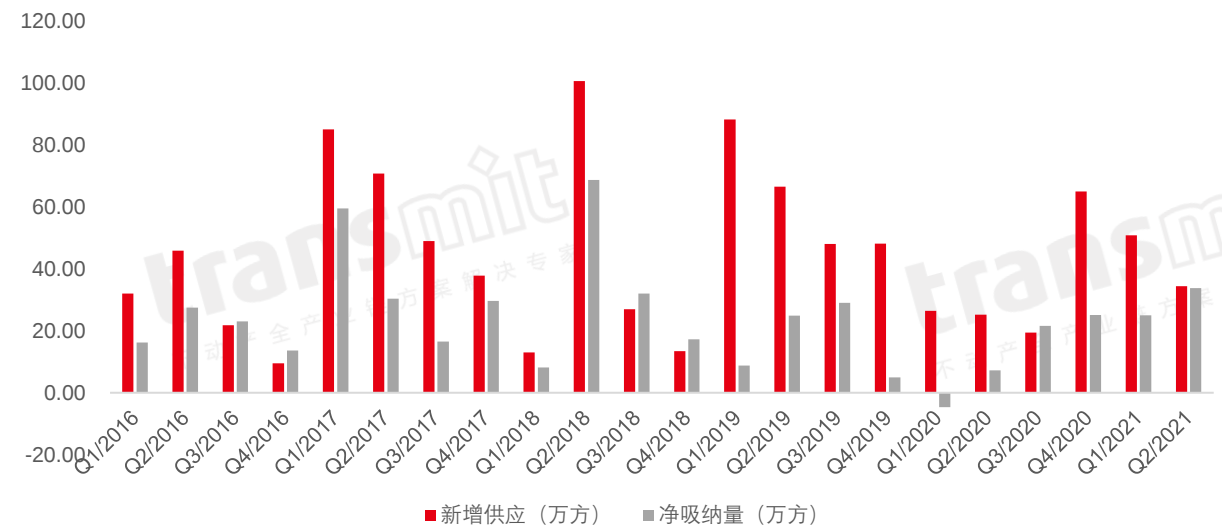
租赁市场

上半年租赁市场整体表现活跃，前期压抑需求释放

1-6月全市共计约85万方新增供应量，较去年同期大幅增长约67%，前期受疫情影响顺延上市项目逐步放量,市场存量累积至约1,786万方。

上半年租赁市场共13个项目上市，区域分布上，上市项目相对集中于徐汇西岸与大虹桥及其辐射区。此外普陀长征板块大型综合体地标项目信泰中心亦面市启动预租。

2016-H1/2021年全市主要商务区办公楼供需走势图



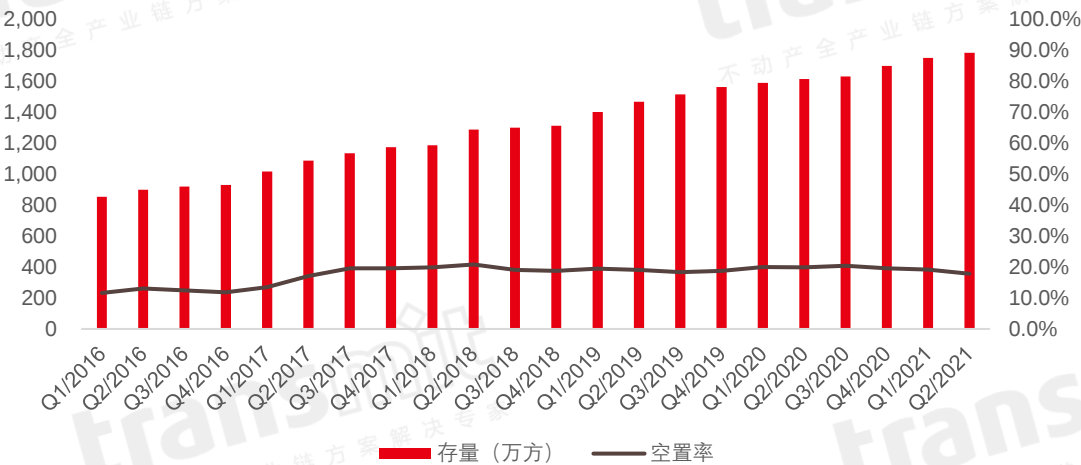
疫情控制稳定加之经济表现良好，前期压抑的扩张需求得到释放，使得上半年市场去化量快速提升，1-6月全市净吸纳量达到约59万方，已超越2020年全年净吸纳量。

需求集中释放，空置率短暂回调

自2020年疫情以来，市场对灵活办公空间及定制化装修的需求增加，加之上半年由经济增长带动的需求同步上扬，提振了二房东对于市场上升信心，办公空间运营商进入积极扩张状态。

行业客户方面，零售贸易、TMT、银行保险类客户表现活跃，引领市场需求。此外政府强有力的招商引资、产业导入运作对区域的去化速度与核心租户的引入影响显著，上半年以北外滩与虹桥商务区表现尤为突出。

2016-H1/2021年全市主要商务区办公楼存量及空置率走势



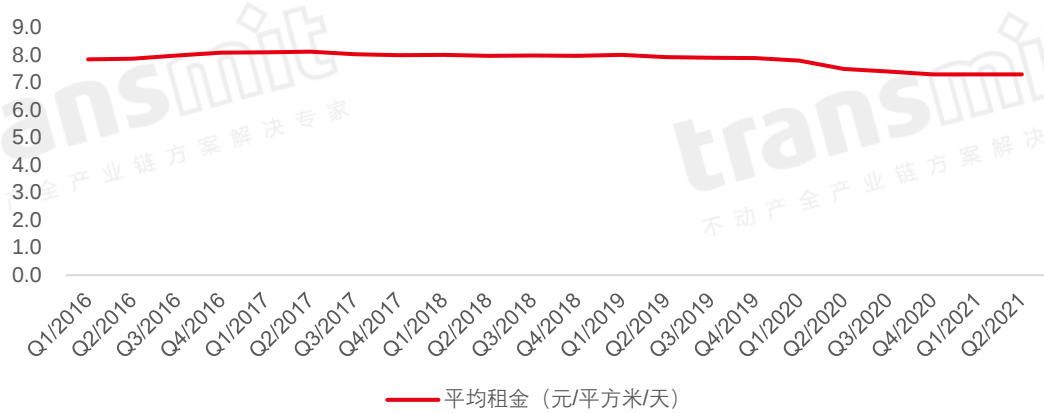
受需求市场良好表现影响，整体市场空置率略有回调，但从长远来看，供应市场未来3-5年内仍将持续承压，就目前已监测到的未来市场的供应量来看，2021年下半年，市场预计仍有超过240万方办公供应量待上市，北外滩、后滩、苏河湾、西虹桥等区域均有批量项目即将面市。此外核心区黄浦新天地及徐家汇地区亦有重要项目即将入市。



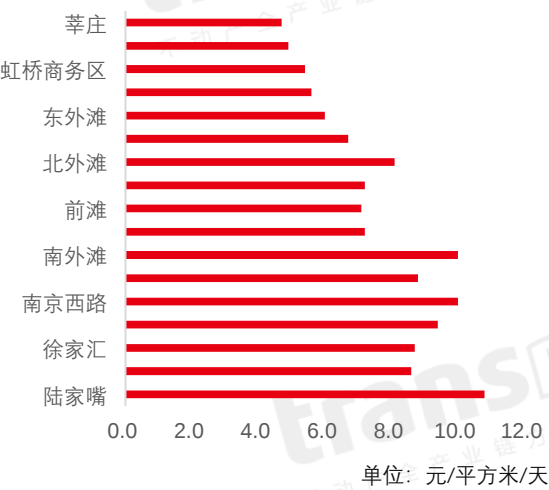
整体市场租金下滑放缓，出租率上升带动部分非核心区市场租金表现趋于平稳

徐汇滨江、北外滩及浦东后滩等区域大批量高性价比优质供应，叠加部分区域政策驱动影响，促使非核心区优质项目对核心区客户吸引力进一步加强，核心区持续调整租金预期应对市场，使得核心区与非核心区间租金差距进一步缩小。

2016-H1/2021年主要商务区平均租金走势



H1/2021年主要商务区平均租金报价



各区域市场表现方面，前滩商务区凭借良好的租户结构与领先市场的出租率水平顺利度过商务区培育期进入价值攀升阶段，其出租率领先市场，租金价格表现亦稳步提升。

下半年西岸主要项目将进入集中交付期。区域总体环境的改善和核心企业的相继入驻将提升市场对这一区域的价值认可度。

此外，因主要项目即将相继进入交付期，浦东后滩区域、北外滩、西虹桥区域或将更多地受到市场关注。

2021年上半年租赁新上市代表性项目



项目名称	MOHO shanghai
所属板块	静安·江宁路
开发/投资商	合生
办公面积（万方）	5.00
租金报价（元/㎡/天）	8.5起
上市时间	Q1/2020

项目名称	前滩信德中心
所属板块	浦东·前滩
开发/投资商	信德
办公面积（万方）	7.00
租金报价（元/㎡/天）	6.5-7.5
上市时间	Q1/2020



项目名称	诺布大厦
所属板块	徐汇·西岸
开发/投资商	诺布置业
办公面积（万方）	5.1
租金报价（元/㎡/天）	6.5-8.0
上市时间	Q1/2020

项目名称	万金中心
所属板块	闵行·七宝
开发/投资商	万科&金地
办公面积（万方）	6.41
租金报价（元/㎡/天）	4.6-5.6
上市时间	Q2/2020



2021年上半年主要商务区租赁成交代表案例

区域	项目名称	客户名称	所属行业	租赁面积 (㎡)	成交时间
前滩	前滩中心	蒙牛集团	食品饮料	6,900	Q1/2021
市北	市北壹中心	博尔捷	人力资源	5,430	Q1/2021
苏河湾	凯德星贸大厦	Scania	汽车制造	3,800	Q1/2021
陆家嘴	汇亚大厦	恒生电子	TMT	2,390	Q1/2021
北外滩	北外滩来福士	平安保险	金融保险	2,100	Q1/2021
长宁虹桥	明珠凯旋中心	恒天明泽基金	金融保险	1,535	Q1/2021
八佰伴	泰康保险大厦	九澜资产	金融保险	1,500	Q1/2021
南京西路	静安嘉里中心	Hillhouse Capital	金融保险	1,300	Q1/2021
虹桥商务区	虹桥天地	DANIELI	冶金设备	1,218	Q1/2021
七宝	万象企业中心	中国电子	设计工程	1,000	Q1/2021
北外滩	北外滩来福士	浦发银行	金融保险	25,000	Q2/2021
莘庄	维璟中心	上汽零束	智能汽车软件	15,000	Q2/2021
陆家嘴	环球金融中心	大成律所	专业服务	10,000	Q2/2021
虹桥商务区	联美首位	波司登	零售贸易	6,000	Q2/2021
淮海路	世纪商贸广场	Goodyear	制造业	4,000	Q2/2021
前滩	前滩东方广场	安居客	房产服务	4,000	Q2/2021
徐汇滨江	星扬西岸中心	安瑞信杰	广告营销	3,165	Q2/2021
七宝	万象企业中心	普瑞特冶金	机械及电气设备	2,900	Q2/2021
苏河湾	博华广场	浩云长盛集团	TMT	2,800	Q2/2021
南京西路	越洋广场	云峰基金	保险金融	2,687	Q2/2021
竹园	陆家嘴世纪金融广场	Mentor Graphics	集成电路软件	2,650	Q2/2021
联洋	浦东嘉里城	兴全基金	保险金融	2,100	Q2/2021
长宁虹桥	长宁国际发展广场	圆润医疗	医药	1,794	Q2/2021
徐家汇	港汇恒隆广场	Dr. Martens	零售	1,181	Q2/2021



租赁市场小结

- **需求回暖，市场持续保持高活跃度** —— 在科技新媒体与金融行业强势扩张需求的拉动下，加之消费驱动下，零售贸易与专业服务需求亦回升，2021年上半年，办公租赁市场需求持续高位运行。
- **供需失衡矛盾暂缓，租金下滑收窄** —— 得益于经济快速回暖，企业办公需求快速上升，主要新兴商务区市场去化速度明显加快；去化压力得到缓解的同时，租金表现亦趋于平稳。
- **规划兑付，高品质集中供应，新的市场热点板块诞生** —— 伴随着开发进程的推进，徐汇西岸、浦东后滩、西虹桥区域均开始进入交付阶段，众多高品质项目的集中上市，业主方相对理性的价格预期及灵活的租赁策略，叠加政府招商引资行为的推动，相关区域的市场热度快速上升。



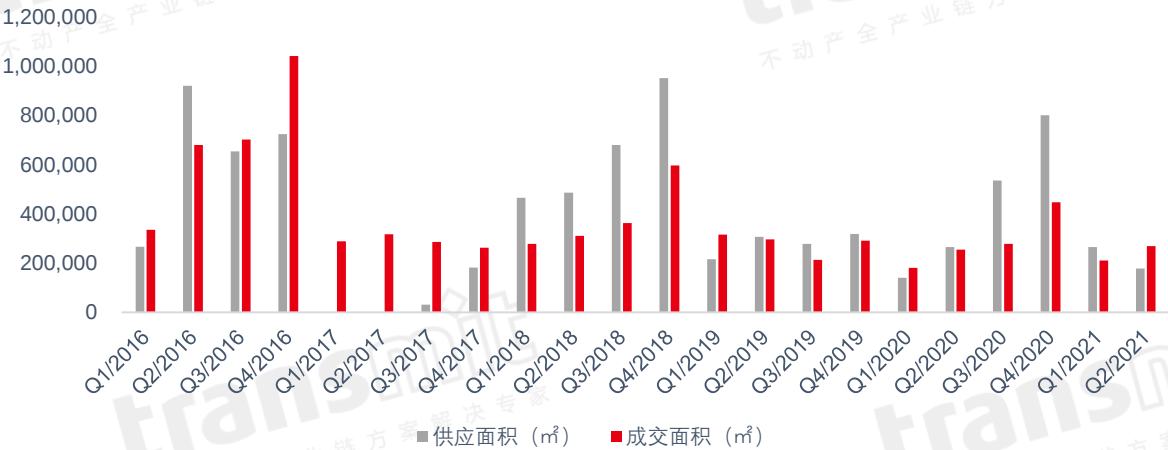
散售市场

市场活跃度周期性回调，市场供求总量水平较去年同期略有上浮

1-6月全市办公共计21个项目取得预售许可证，为市场带来约44.4万方新增供应量，较去年同期增幅约9.4%。

累积至二季度末，2021年上半年全市办公总成交面积约48.0万方，同比增长约10.1%。

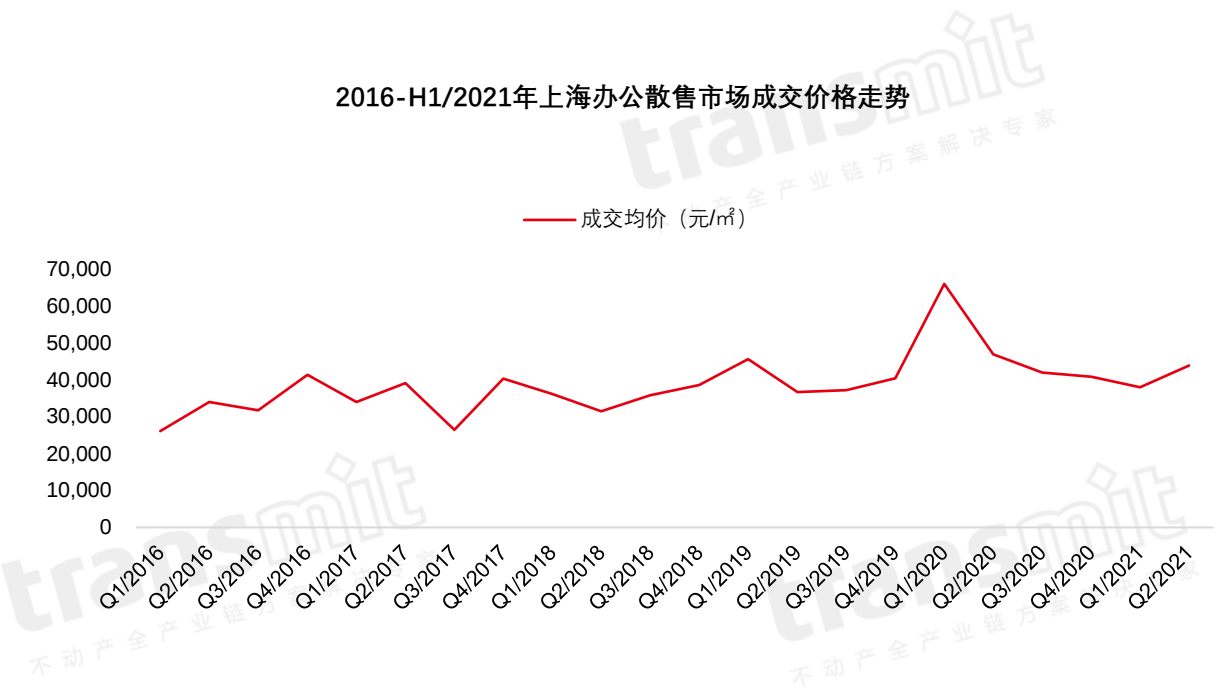
2016-H1/2021年上海办公散售市场供需走势



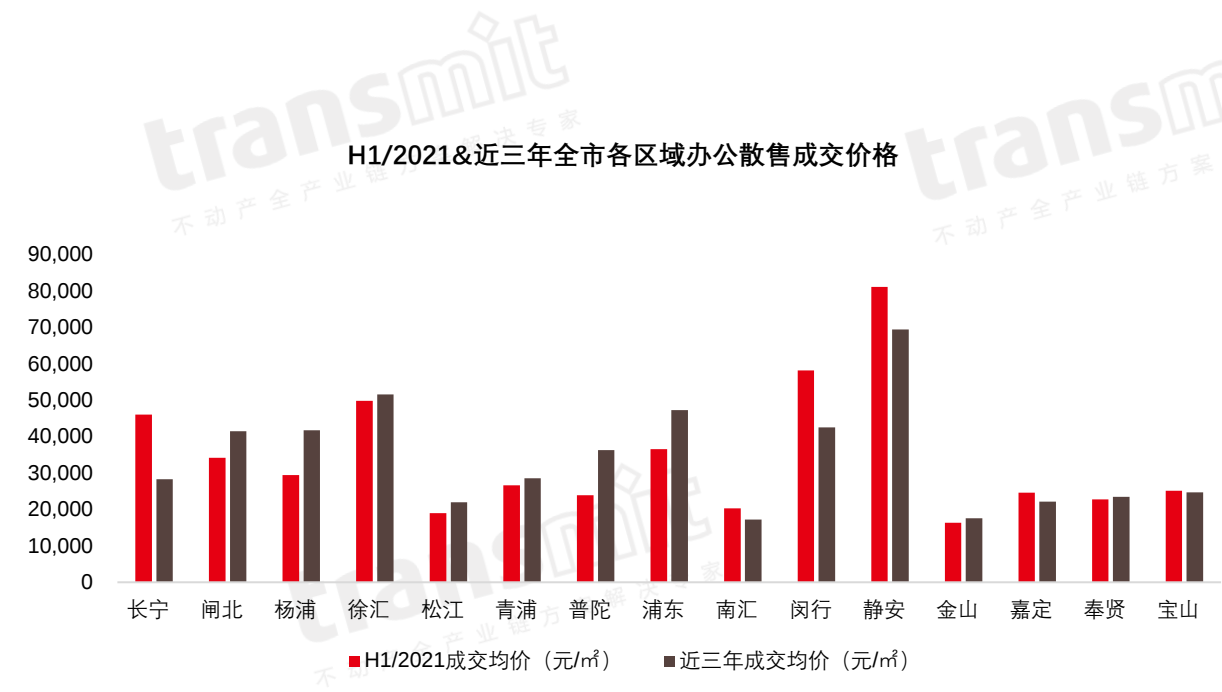
成交项目区域集中化带动成交价格波动

相对住宅市场，办公产品的总体成交量规模有限，且各区域的不同项目的不同类别产品的价格表现差异较大，故整体市场的成交均价受各区域开发节点及单个项目的销售节点影响明显。

相较于去年同期，2021年上半年办公市场成交项目在区域分布上，外围项目成交面积占比的明显提升促使整体市场成交均价较去年同期显著下降。



区域产品价格表现方面，中心城区的办公受到新增可散售供应量影响，成交价格受限明显；而外围区域方面，以闵行、南汇为代表的大虹桥区域及临港区域则随着开发推进及规划逐步兑现，其市场价值逐步提升。



供应情况

2021年上半年全市办公新增上市量主要集中板块及供应项目

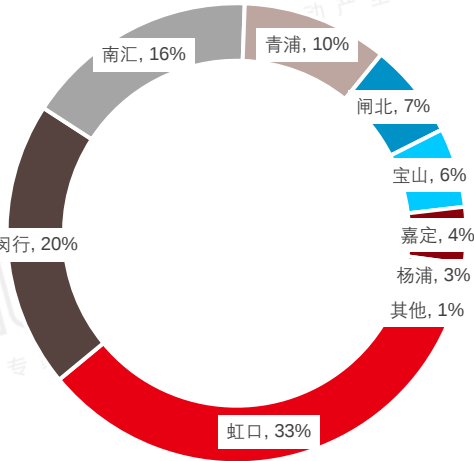


一季度虹口区大型综合体项目瑞虹企业天地项目办公取得预售许可证，单个项目大体量供应拉升上半年中心城区办公供应面积占比至57%。

大虹桥及其辐射区的总供应面积占比约30%，供应项目主要集中于17号线沿线青浦新城及闵行莘庄、古美罗阳区域。

外围区域方面，临港新城、周康板块亦有重要项目取证。

H1/2021办公新增供应量各区占比

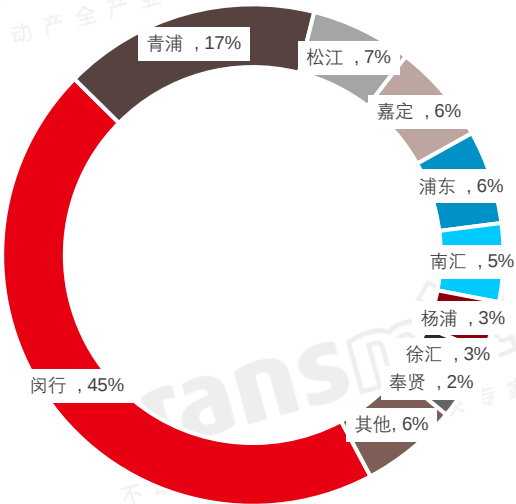


需求情况

大虹桥及其辐射区是上半年整体市场办公销售最为活跃的区域，其成交面积占比约50%，虹桥商务区、青浦徐泾、青浦新城及闵行七宝等区域均有重要项目集中成交。

市场经历上一轮办公项目规范化政策调整后，可散售办公产品的总量进一步缩减，可操作空间也进一步压缩，总体来看，外围区域因存量较大，散售市场保有一定活跃度。而大虹桥光环依旧显著，相关区域办公产品更受市场青睐。

H1/2021办公成交面积各区占比



2021年上半年全市办公市场成交活跃区域



2021年上半年代表上市项目



项目名称	瑞虹企业天地
所属区域	虹口·四川北路
新增上市面积 (m²)	147,192
开发企业	瑞安
上市时间	2021年2月

项目名称	天荟中心
所属区域	闵行·莘庄
新增上市面积 (m²)	32,454
开发企业	新鸿基、城开
上市时间	2021年2月



项目名称	金融街融悦中心
所属区域	新静安·不夜城
新增上市面积 (m²)	29,885
开发企业	金融街
上市时间	2021年6月

项目名称	青浦宝龙城市广场
所属区域	青浦·青浦新城
新增上市面积 (m²)	33,772
开发企业	宝龙
上市时间	2021年6月



2021年上半年成交代表项目

序号	项目名称	环线	板块	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	虹源盛世中心（恒大虹桥国际）	外郊环	虹桥商务区	83,187	74,361
2	绿地浦汇中心	郊环外	青浦新城	34,385	20,272
3	虹桥金臣联美汇T8幢	外郊环	虹桥商务区	32,851	63,799
4	九亭时代中心	外郊环	九亭	16,201	17,070
5	万科天空融苑（万科天空之城）	外郊环	徐泾	15,808	31,114
6	养云中心	外郊环	马桥	14,660	38,706
7	绿地新江湾大厦	中外环	新江湾城	13,743	30,031
8	新浦江城中意商务中心（华侨城中意国际）	外郊环	浦江	11,526	22,029
9	虹桥嘉汇	外郊环	虹桥商务区	10,905	46,149
10	申文传媒广场（七宝传媒谷）	中外环	七宝	10,277	39,000
11	杰创商务中心（复地万科活力城）	内中环	北蔡	10,042	32,250
12	龙湖湖畔商务中心	外郊环	松江新城	8,637	16,365
13	马桥养云安缦中心	外郊环	马桥	8,582	93,203
14	龙湖天琅商业中心	外郊环	马桥	8,176	26,312
15	虹泾商务中心（虹泾东八区）	外郊环	徐泾	7,569	37,299
16	天荟城	外郊环	莘庄	7,395	48,074
17	均瑶智胜商务中心	中外环	周康	7,217	32,000
18	慧创新视界商务中心	外郊环	江桥	7,158	29,011
19	星信科创商务中心	外郊环	南翔	6,540	26,760
20	绿地汇创商务广场	内中环	徐汇滨江	6,221	49,141



散售市场小结

- **持续维持相对低迷状态** —— 自2017年以来对商务楼宇政策与监管要求几经调整，办公楼产品的“类住宅化”通道封闭，产品的分割散售最小单位限定等多重围堵下，使得办公产品的散售市场持续惨淡运行，市场供应与需求同步持续低迷。
- **散售产品仍旧聚集外围区域** —— 以宝山、嘉定、青浦、松江为代表的外围远郊区域因监管压力与价格优势，其散售市场仍旧保持一定的活跃度。



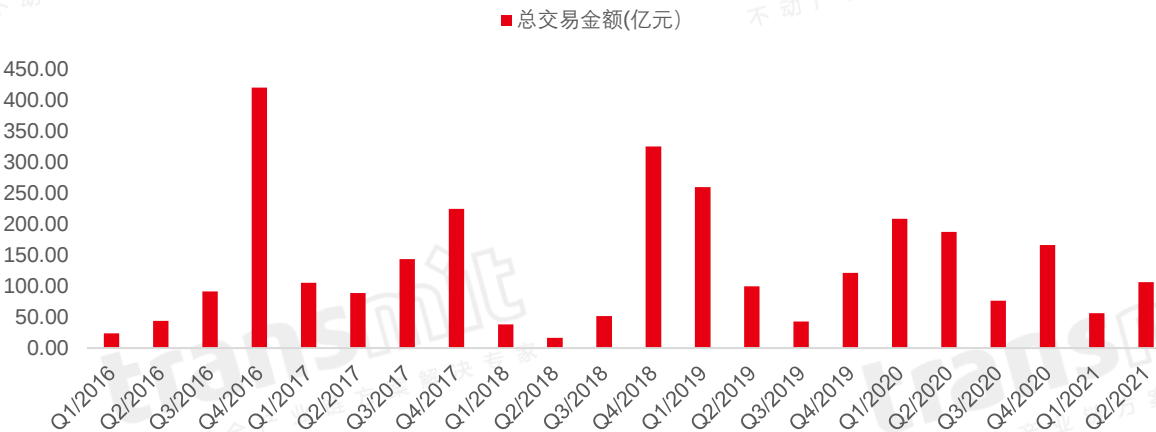
大宗市场

存在多个项目以股权形式交易，因成交价格无法剥离致使办公大宗交易成交总金额回落

上半年度，全市办公大宗交易市场共录得7笔成交，成交总金额逾160亿，较去年同期下降近60%。

与此同时，监管“三道红线”的重压效应显现，房企现金流压力加剧，加之部分地产企业发展战略方向调整，二季度市场披露多笔资产包成交信息，其中包含平安约330亿收购凯德六座来福士中心部分股权，及黑石以约30亿美元收购SOHO中国部分股权等大额资产包交易。

2016-H1/2021年上海办公大宗交易成交额走势



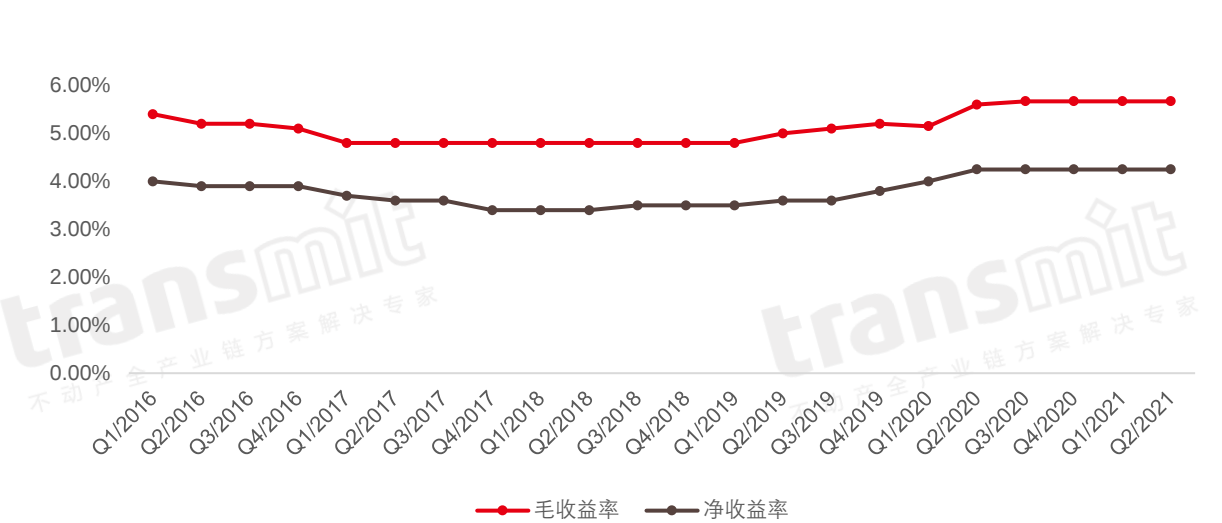
产业自用客户和保险金融买家依然是上半年市场主力，机构投资者则对价格要求更趋审慎

资金实力相对充足的保险买家以及自用需求型的产业客户是上半年大宗交易市场办公类产品的主要买家。在区域选择上，相对价值稳定性更强，区位、产品更具稀缺性的中心城区核心地段办公产品依然

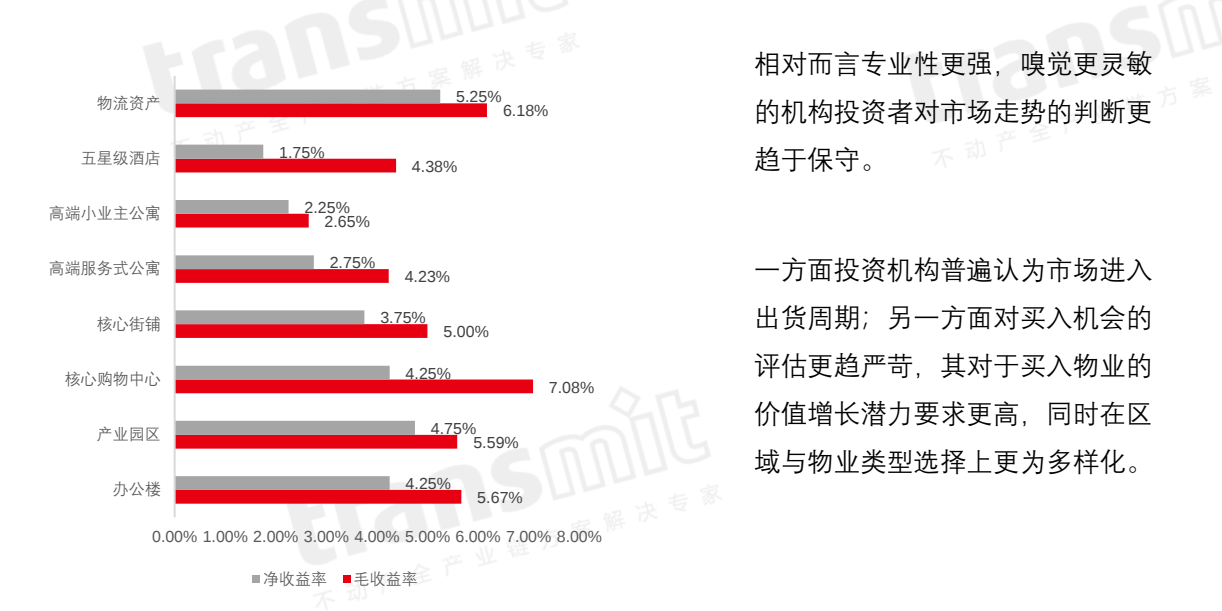
在保险类买家资产配置选项中拥有极高的优先级。

大虹桥区域是整个上半年大宗交易市场最活跃板块之一，凭借独特的交通区位条件及政策优势，这一区域对长三角区域贸易、医疗类产业自用客户极具吸引力；另一方面，各地方政府以搭建招商引资平台为目的，相继在这一区域购置办公物业。

2016-H1/2021年大宗市场项目收益率走势



各产品类别收益率情况



相对而言专业性更强，嗅觉更灵敏的机构投资者对市场走势的判断更趋于保守。

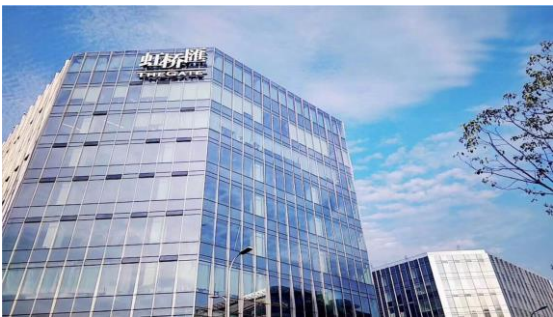
一方面投资机构普遍认为市场进入出货周期；另一面对买入机会的评估更趋严苛，其对于买入物业的价值增长潜力要求更高，同时在区域与物业类型选择上更为多样化。

2021年上半年大宗成交代表案例



项目名称	绿地外滩中心
所属区域	黄浦·南外滩
出让面积（万方）	2.7
物业性质	办公
出让方	绿地
购买方	中泰证券
出让时间	Q1/2021

项目名称	新地中心
所属区域	闵行·虹桥商务区
出让面积（万方）	6.3
物业性质	办公
出让方	新地
购买方	诺亚
出让时间	Q2/2021



项目名称	虹桥汇T8
所属区域	闵行·虹桥商务区
出让面积（万方）	3.36
物业性质	办公+商业
出让方	联美&金臣
购买方	雅戈尔
出让时间	Q1/2021

项目名称	万科天空之城
所属区域	青浦·徐泾
出让面积（万方）	1.21
物业性质	办公
出让方	万科
购买方	山东枣庄政府
出让时间	Q2/2020



2021年上半年办公大宗交易主要成交项目

标的资产	所属区域	销售面积 (万方)	总价 (亿元)	卖方	买方	成交时间
长航商务大厦	南外滩	0.67	/	泛海	同创	Q1-2021
虹桥嘉汇 5号楼	虹桥商务区	1.09	5.03	新长宁 集团	临海城投	Q1-2021
绿地外滩中心 A2&C2	南外滩	2.70	27.35	绿地	中泰证券	Q1-2021
虹桥汇 T8	虹桥商务区	3.36	21.65	联美	雅戈尔	Q1-2021
万科天空之城	徐泾	1.21	3.64	万科	山东枣庄 政府	Q2-2021
新地中心	虹桥商务区	6.40	22.00	新地	诺亚	Q2-2021
恒大虹桥国际	虹桥商务区	8.32	/	恒大	/	Q2-2021
凯德中国六个来福士 资产组合的部分股权	(包括上海人广来福士广场、上海 长宁来福士广场、北京来福士中心、 杭州来福士中心、成都来福士广场 和宁波来福士广场)		330	凯德	平安	Q2-2021



大宗市场小结

- **市场活跃度周期性回调，成交总量有所下降** —— 上半年大宗交易市场的成交总额较去年同期下滑明显，尽管市场上可售优质资产较多，但买卖双方对于价格预期的客观差距导致谈判周期增长，交易达成的不确定性增加。
- **内资买家主导市场** —— 内资产业自用客户与保险买家支撑上半年市场，机构投资者的购买意愿则明显降低，其相对严苛的资产评估要求与风险把控使得其上半年表现相对沉寂。
- **机构投资者出货意愿增强** —— 机构投资者对于后市判断普遍趋于保守，对现有资产的出售意愿增强，且对价格预期亦趋于理性。
- **大虹桥区域成为市场热点** —— 历时十年开发建设的大虹桥已基本成型，经历数次规划升级与政策加持，这一区域价值已被市场认可，成为当前以江浙为首的产业客户自用客户首选。此外以投资与招商引资为目标的政府相关机构成为这一区域的特色买家。



2021

下半年市场展望

■ 租赁市场

供应量的跟进将再度推升市场空置率，业主方仍将普遍保持相对理性的价格预期与灵活的租赁策略。部分非核心区发展趋于成熟将进一步冲击核心区市场。

■ 散售市场

办公散售市场仍将维持低迷状态。外围可散售产品的减少与供应端的收紧决定了办公散售市场的空间有限。

■ 大宗市场

产业自用与金融保险类客户仍将是市场主要买家，机构投资者则聚焦于中心城区城市更新类及运营成熟的高性价比产品，大虹桥及其辐射区（青浦17号线沿线及闵行七宝地区等）仍将受到相关产业自用客户青睐。



Transmit业务覆盖范围

Business coverage of Transmit



Transmit业务范围

Business scope of Transmit

➤ 企业顾问服务

选址顾问、租约管理
企业资产管理、注册服务
办公装修

➤ Business Consulting Service

Site Selection Consultant
Lease Management
Enterprise Asset Management
Registration Service
Office Decoration

➤ 咨询服务

市场研究、产业研究
前期定位、投资咨询、政府顾问

➤ Consulting Service

Market Research Industry Research
Preliminary Orientation
Investment Consulting
Government Consultant



Transmit业务范围

Business scope of Transmit

➤ 运营管理服务

定位策划、招商招租
租户与商家管理

➤ Operation Management Service

Orientation Planning
Business Invitation and rental
Lessee and Merchant Management

➤ 投资服务

评估服务、大宗交易
合作投资

➤ Investment Service

Valuation Service Block Trade
Cooperative Investment

➤ 代理服务

租赁代理、销售代理
渠道整合、企划服务

➤ Agent Service

Leases Agent Sales Agent
Channel Integration Business Planning

上海全斯美德物业顾问有限公司

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

