



上海淮海中路办公楼市场研究

铜溪投资管理（上海）有限公司

2016. 12

区域甲级办公楼分布



区域甲级办公楼硬件特征

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目名称	环贸广场二期	世纪商贸广场	企业天地3号	SOHO 复兴广场	嘉华中心	企业天地1号	香港新世界大厦	力宝广场	瑞安广场	淮海国际
项目照片										
地上办公建筑面积	58,000m ²	98,337m ²	56,518m ²	57,039m ²	86,202m ²	83,200m ²	94,467m ²	47,912m ²	32,000m ²	73,000m ²
竣工时间	2015	2004	2015	2014	2005	2003	2002	1999	1996	2006
层数	31层	40层	25层	27层	45层	25层	60层	36层	26层	45层
标准楼层面积	2,440m ²	2,250~2,400m ²	2,560m ²	1,557m ²	1,895m ²	1,898~2,951m ²	2,010m ²	1,368m ²	2,300m ²	1,400m ²
净高	标准楼层3m 行政楼层4m	2.8m	2.7m	板到板3.5m 顶层4.2m	2.8m	2.75m	2.5m	2.6m	2.6m	2.7m
空调	VAV	VAV	VAV	Fan Coil	VAV	VAV	VAV	VAV	VAV	Fan Coil
交付标准	简装	简装	简装	毛坯	简装	简装	简装	简装	简装	简装
客梯	14部	18部	13部	9部	15部	14部	11部	8部	9部	8部
配套	购物中心	底商	购物中心	群楼商业	群楼商业	底商	购物中心	群楼商业	购物中心	底商+酒店
停车位	地下700个	地下300个	地下200个	地下518个	地下220个	地下280个	地下326个	地下168个	地下270个	地下255个
物业管理费	40元/月	33元/月	39元/月	28元/月	35元/月	36元/月	32元/月	35元/月	33元/月	30元/月

租户整体特征

- 以金融业、专业服务业为核心，零售、制造贸易、医药、航空运输也占较大比例。基本以外资企业为主，以及国内大型企业，租户品质普遍较高。
 - 金融典型租户：华人文化产业投资基金、麦格理、阜兴金控、申万宏源证券、鼎晖投资、道琼斯
 - 专业服务典型租户：麦肯锡、普华永道、安永、Benoy、Gensler、Aedas、Arup、埃森哲
 - 零售典型租户：阿迪达斯、H&M、玛氏食品、乐高、新秀丽、范思哲
 - 制造贸易典型租户：三菱、固特异轮胎、Avaya、东芝
 - 医药典型租户：礼来医药、百特医疗用品
 - 航空运输典型租户：荷兰航空公司、日本航空公司、联邦快递

不同类型办公楼的租户特征

- 新入市的ICC二期、企业天地3号吸引了大量的高端金融、服务类企业，如ICC二期引进了道琼斯、野村综研、Savills，企业天地三号引进了阜兴金控、普华永道、麦肯锡。
- 租户结构大幅调整的项目：在主力租户WPP迁出后，世纪商贸广场的广告传媒特色消失，进而增加了金融类租户，如申万宏源证券。

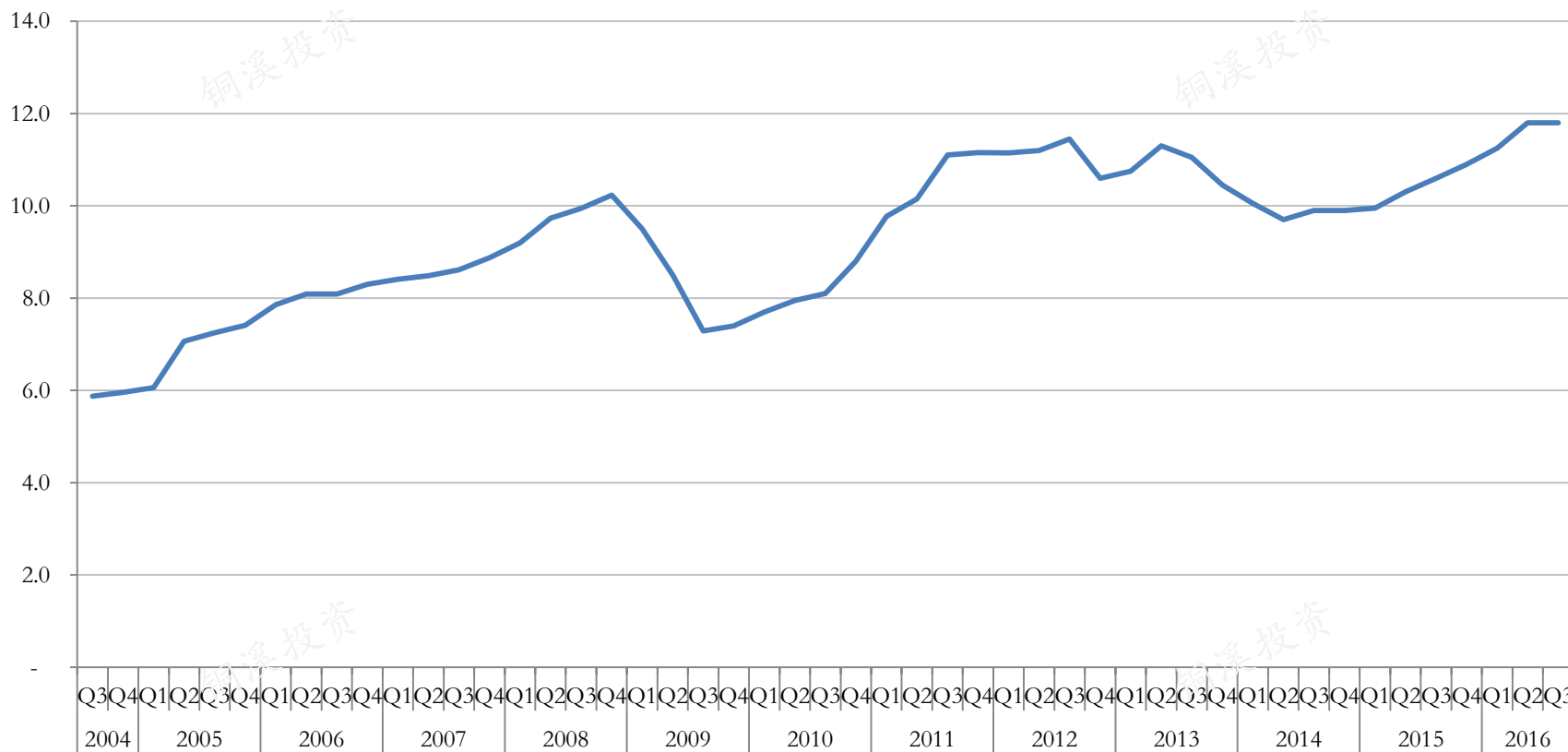
甲级办公楼租金分析

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目名称	环贸广场二期	世纪商贸广场	企业天地3号	SOHO 复兴广场	嘉华中心	企业天地1号	香港新世界大厦	力宝广场	瑞安广场	淮海国际
项目照片										
地上办公建筑面积	58,000m ²	98,337m ²	56,518m ²	57,039m ²	86,202m ²	83,200m ²	94,467m ²	47,912m ²	32,000m ²	73,000m ²
竣工时间	2015	2004	2015	2014	2005	2003	2002	1999	1996	2006
净高	标准楼层3m 行政楼层4m	2.8m	2.7m	板到板3.5m 顶层4.2m	2.8m	2.75m	2.5m	2.6m	2.6m	2.7m
交付标准	简装	简装	简装	毛坯	简装	简装	简装	简装	简装	简装
配套	购物中心	底商	购物中心	群楼商业	群楼商业	底商	购物中心	群楼商业	购物中心	底商+酒店
入驻率	97%	90%	92%	96%	99%	98%	98%	91%	98%	96%
租金单价 (元/平方米/天)	11.0~14.0	10.9~11.0	11.0~14.0	7.0~8.5	10.0~13.0	11.0~15.0	9.5~11.5	8.6~11.3	9.0~11.0	9.5~11.0
租金增值税	含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税
装修期	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月

注：企业天地1号由于空置面积极少，租金报价18~20元/平方米/天；企业天地3号目前市场报价16元/平方米/天，未来成交租金将控制在15元/平方米/天

历史租金走势

平均租金 (元/平方米/天)



数据来源：仲量联行

区域乙级办公楼分布



区域乙级办公楼市场表现

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
项目名称	悟锦世纪大楼	爱美高大厦	博银国际大厦	金钟广场	久事复兴大厦	兰生大厦	瑞金大厦	永银大厦	启华大厦
项目照片									
地上建筑面积	8,936 m ²	15,050 m ²	30,282 m ²	61,081 m ²	18,700 m ²	59,273 m ²	26,100 m ²	10,000 m ²	27,300 m ²
竣工年份	2008	1998	2000	1999	1996	1995	1986	2001	1989
层数	地上8层	地上23层	地上27层	地上45层	地上25层	地上39层	地上27层	地上16层	地上23层
标准楼层面积	1,200m ²	1,440 m ²	1,067 m ²	500~3,000 m ²	1,100 m ²	1,200 m ²	1,450 m ²	1,000 m ²	1,344 m ²
净高	2.6m	2.5m	2.5m	2.6m	2.7m	2.5m	2.5m	2.5m	2.4m
交付标准	简装	毛坯	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装
客梯	3 部	4部	4部	8部	4部	7部	4部	4部	6部
配套	底商	底商	群楼商业	群楼商业	购物中心	底商、兰生剧院	底商	群楼商业、服务式公寓	无
停车位	地下70个	地下72个	地下100个	地下125个	地下100个	地下220个	地下150个	地下220个	地下40个
物业管理费 (元/m ² /月)	26	29	30	28	25	29	30	34	20
入驻率	100%	70%	99%	98%	99%	98%	96%	92%	95%
租金 (元/m ² /天)	7.0~7.5	已停止招租	8.5~11	7.0~8.5	6.0~7.0	7.5~8.5	6.0~8.0	7.5~9.0	5.0~6.0
是否含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税	含税
免租期	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月

租户整体特征

- 以制造贸易、专业服务、IT类企业为主，以及部分新兴金融类企业，租户品质整体不高。

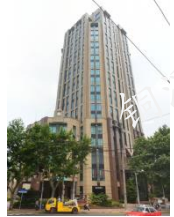
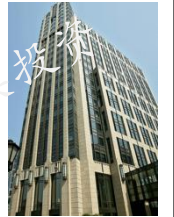
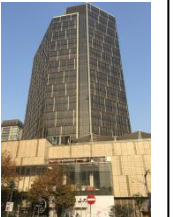
不同类型办公楼的租户特征

- 80~90年代的办公楼基本以制造贸易企业为主，最典型的项目是瑞金大厦，其租户基本都是制造类、贸易类企业，而且以日资企业为主，聚集特征显著。
- 在经过改造提升的项目里文化创意、科技类企业相对更多。悟锦世纪大厦在2008年改造完成后招揽了YOHO、D-iCON 广告传播、瑞数信息技术、仪埃电力科技等企业。

办公楼大宗交易分析



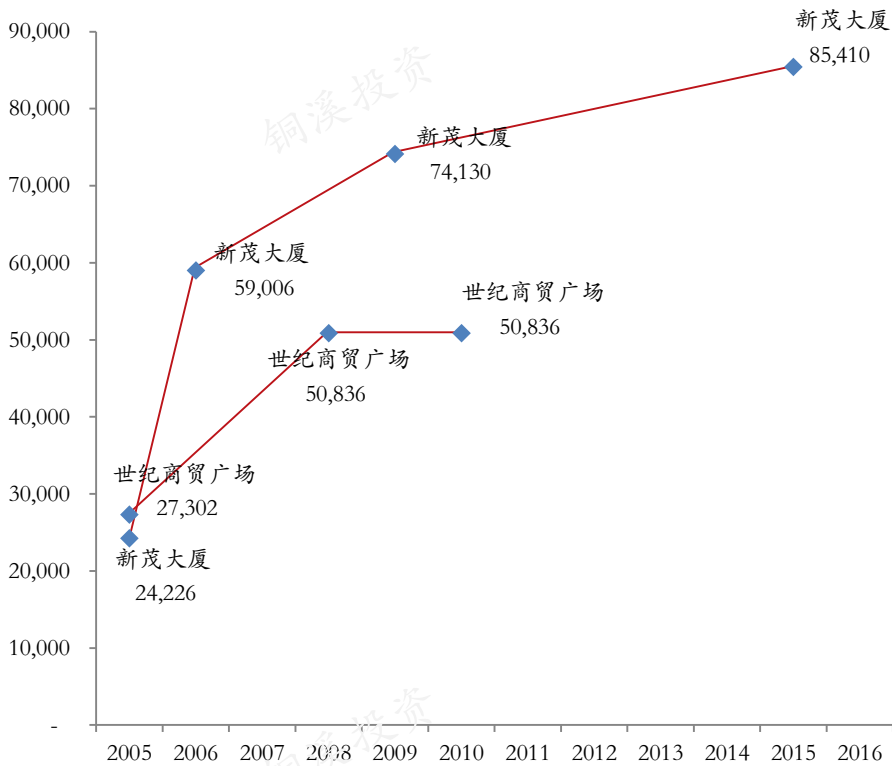
办公楼大宗交易分析

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
项目名称	爱美高大厦	企业天地1、2号	企业天地3号	新茂大厦	瑞金大厦	企业天地5号	永银大厦	SOHO复兴广场	世纪商贸广场
项目照片									
交易时间	2016Q2	2015Q4	2015Q4	2015Q4	2014Q2	2013Q4	2011Q2	2010~2012	2010Q4
土地用途	商办	商办	商办	商办	商办	商办	商办	商办	商办
地上建筑面积 (平方米)	24,656	83,200	87,295	32,200	43,812	78,705	56,000	72,000	98,337m ²
交易标的	项目公司股权	项目公司股权	项目公司股权	项目公司股权	项目公司股权	项目公司股权	项目公司股权	在建工程 项目公司股权	项目公司股权
交易方式	境内股权交易	境外股权交易	境外股权交易	境外股权交易	境内股权交易	境外股权交易	境外股权交易	境内股权交易	境外股权交易
成交单价 (元/平方米)	52,726	79,339	65,300	85,410	37,722	42,221	42,857	34,669	50,836
卖家	华人置业	瑞安房地产	瑞安房地产	华人置业& 资本策略	宝矿集团	瑞安房地产	Pacific Espianade	华丽家族	APL
买家	瑞力投资	领展	李锦记&万丈资本	ARA	东方资产	中国人寿信托	Mapletree	SOHO中国	太平洋保险

成交单价注释：成交单价的计算基于地上建筑面积

数据来源：股权交易来自收购公告或内部渠道

区域大宗交易历史成交单价分析



成交时间	名称	地上 建筑面积	总价 (亿元)	单价	卖方	买方	交易方式
2015Q3	新茂大厦	32,200	27.5	85,410	ARA	华人置业&资本策略	境外 股权交易
2010Q4	世纪商贸广场	87,300	44.4	50,836	太平洋保险	APL	境外 股权交易
2009Q4	新茂大厦	32,200	23.9	74,130	华人置业&资本策略	SEB Immobilien	境外 股权交易
2008Q2	世纪商贸广场	87,300	44.4	50,836	APL	APL	境外 股权交易
2006Q4	新茂大厦	32,200	19	59,006	SEB Immobilien	麦格理 MGPA	境外 股权交易
2005Q4	世纪商贸广场	87,300	23.8	27,302	和记港陆	长实&和黄	境外 股权交易
2005Q1	新茂大厦	32,200	7.8	24,226	麦格理 MGPA	嘉德置地	境外 股权交易

交易样本选取：基本选取区域内以境外股权交易成交的办公楼，以提高成交单价的可比性。
成交单价：成交单价的计算基于地上建筑面积，单位为元/平方米
数据来源：股权交易来自收购公告

周边土地成交分析



编号	用地性质	规划建筑面积(㎡)	成交日期	竞得方	成交楼面价(元/㎡)
1	商办用地	25,781	2013-11-29	WINMINE INVESTMENT PTE.LTD	42,821
2	商办用地	584,203	2013-09-05	威万国际投资有限公司	37,264
3	商办用地	27,007	2008-12-31	上海至尊衡山酒店投资有限公司	18,032

谢谢!

铜溪致力于成为帮助投资人将资金高效配置于房地产行业的专业平台。

如需查看更多报告和项目信息, 敬请登陆 www.tongxiproperty.com

联系我们

罗雪霜

Sharon.luo@tongxiproperty.com

章丽莎

Lisha.zhang@tongxiproperty.com

免责声明

本文件并不构成在中华人民共和国（在本段中不包括台湾、香港和澳门）境内认购任何证券、任何证券投资基金或任何其他金融投资产品中任何权益的建议, 亦不构成申请或购买上述权益的邀请、要约及招售。

基金回报率是基于目前的市场假设做出的初步测算。由于市场条件不断变化, 投资人应自行作出合理的投资判断。

本文件仅供根据中国适用法律取得适当授权的合格境内机构投资者使用, 不得在中国境内为任何其他目的传播或散布。