



上海黄浦区办公楼市场研究

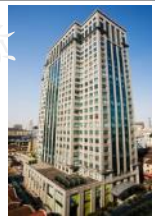
铜溪投资管理（上海）有限公司

2016. 12

区域甲级办公楼分布



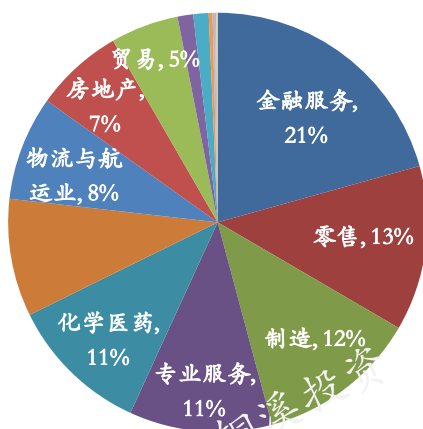
区域甲级办公楼硬件特征

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目名称	仙乐斯广场	中区广场	恒基名人广场	来福士广场	宏伊国际广场	都市总部大厦	东海商业中心二期	海洋大厦	浦汇大厦	外滩中心
项目照片										
地上办公建筑面积	52,296m ²	32,788m ²	56,000m ²	91,622m ²	31,807m ²	42,925m ²	42,189m ²	50,448m ²	41,731m ²	88,912m ²
竣工时间	2002	1998	2010	2003	2006	2005	1997	2001	1998	2002
层数	37层	26层	25层	51层	31层	26层	23层	25层	24层	50层
标准楼层面积	1,986~2,349	1,700m ²	1,750~2,715m ²	2,200m ²	1,476m ²	2,000m ²	1,560m ²	2,048~2,110m ²	1,700~1,800m ²	2,400~2,600m ²
得房率	65%	65%	70%~75%	65%	70%	65%	70%	68%	70%	70%
净高	2.5m	2.6m	2.8m	2.7m	2.7m	2.6m	2.7m	2.7m	2.6m	2.6m
空调	VAV	Fan Coil	VAV	VAV	Fan Coil	Fan Coil	Fan Coil	VAV	Fan Coil	Fan Coil
交付标准	简装	简装	简装	简装	毛坯	简装	简装	简装	简装	简装
客梯	10部	8部	9部	12部	6部	8部	6部	10部	8部	22部
配套	购物中心	底商	购物中心	购物中心	购物中心	无	裙楼商业	底商	底商	底商+酒店
停车位	地下300个	地下170个	地下180个	地下513个	地下120个	地下167个	地下80个	地上24个 地下177个	地下187个	地上64个 地下499个
物业管理费	36元/月	32元/月	36元/月	33.6元/月	32元/月	30元/月	25元/月	30元/月	29元/月	32元/月

区域甲级办公楼租户分析

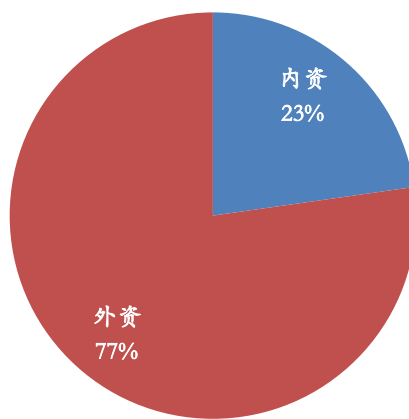
- **行业结构：**金融服务类企业为主，相关的零售、制造贸易、专业服务、医药、科技类企业为辅。
- **租户行业结构转换：**通过与2014年的租户行业进行对比，制造贸易、专业服务与物流航运企业无论在数量还是面积上都出现了明显的下降，而金融类企业扩张较为明显，尤其是增加了许多商业银行租户与新兴金融行业企业。
- **国家来源：**外企占比超过七成，外资企业仍是区域优质办公楼的主要客户，但根据调研中观察到的换租情况，国内企业的数量及面积不断变大。对比2014年4季度的调研情况，区域内资企业占比已经从15%提高到23%。

甲级办公楼租户行业结构



基于建筑面积

甲级办公楼租户来源

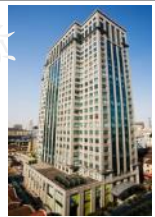


基于建筑面积

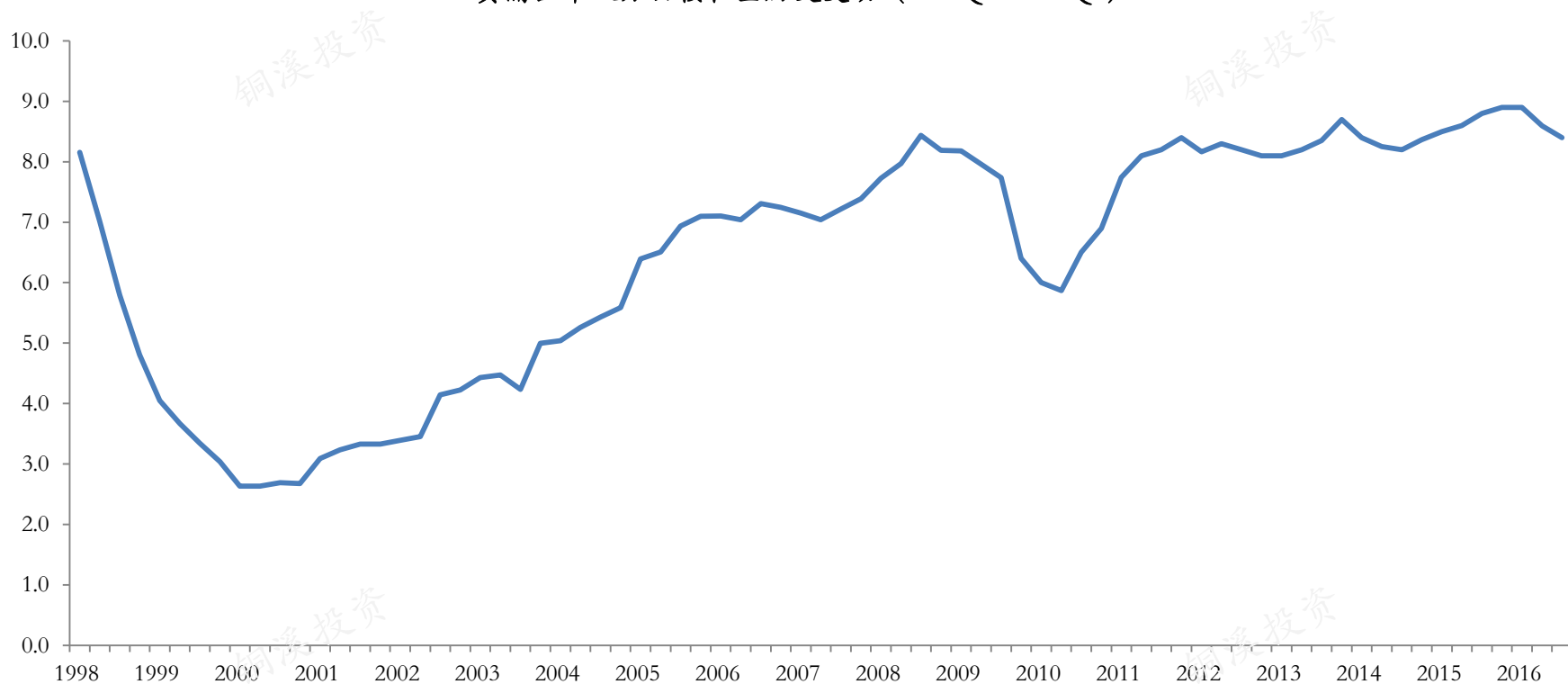
公司名称	行业类别	迁出地	迁入地
上海利步瑞服饰	制造贸易	永银大厦	尚嘉中心
禾闰能源系统咨询	能源电力	华旭国际大厦	万都中心
法兴（上海）融资租赁	金融	企业天地一期	万都中心
道福科达尔化学	化工	海洋大厦	南丰城A座
思博灵（上海）咨询	专业服务业	大上海时代广场	南丰城A座
中外运物流	物流及航运业	中外运大厦	恒汇国际大厦
商船三井	物流及航运业	宏伊国际广场	嘉里不夜城三期二座

注释：租户分析所涉及的区域甲级办公楼：创兴金融中心、东海商业中心二期、都市总部大楼、浦汇大厦、海洋大厦、宏伊国际广场、鸿祥大厦、来福士广场、恒基名人大厦、天安中心、外滩8号、外滩中心、仙乐斯广场、永新广场

甲级办公楼租金分析

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目名称	仙乐斯广场	中区广场	恒基名人广场	来福士广场	宏伊国际广场	都市总部大厦	东海商业中心二期	海洋大厦	浦江大厦	外滩中心
项目照片										
地上建筑面积	52,296m ²	40,227m ²	56,000m ²	91,622m ²	31,807m ²	42,925m ²	42,189m ²	50,448m ²	41,731m ²	88,912m ²
竣工时间	2002	1998	2010	2003	2006	2005	1997	2001	1998	2002
净高	2.5m	2.6m	2.8m	2.7m	2.7m	2.6m	2.7m	2.7m	2.6m	2.6m
交付标准	简装	简装	简装	简装	毛坯	简装	简装	简装	简装	简装
配套	购物中心	底商	购物中心	购物中心	购物中心	无	裙楼商业	底商	底商	底商+酒店
入驻率	85%	94%	94%	97%	69%	92%	85%	85%	81%	95%
租金单价 (元/平方米/天)	7.0~9.0	7.0~9.0	9.0~12.0	9.0~12.0	9.0~10.0	8.0~10.0	7.5~8.5	8.0~10.0	7.5~9.0	9.0~11.0
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
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	1个月

黄浦区甲级办公楼租金历史变动 (1998Q1~2016Q3)



数据来源：仲量联行

甲级办公楼大宗交易分析



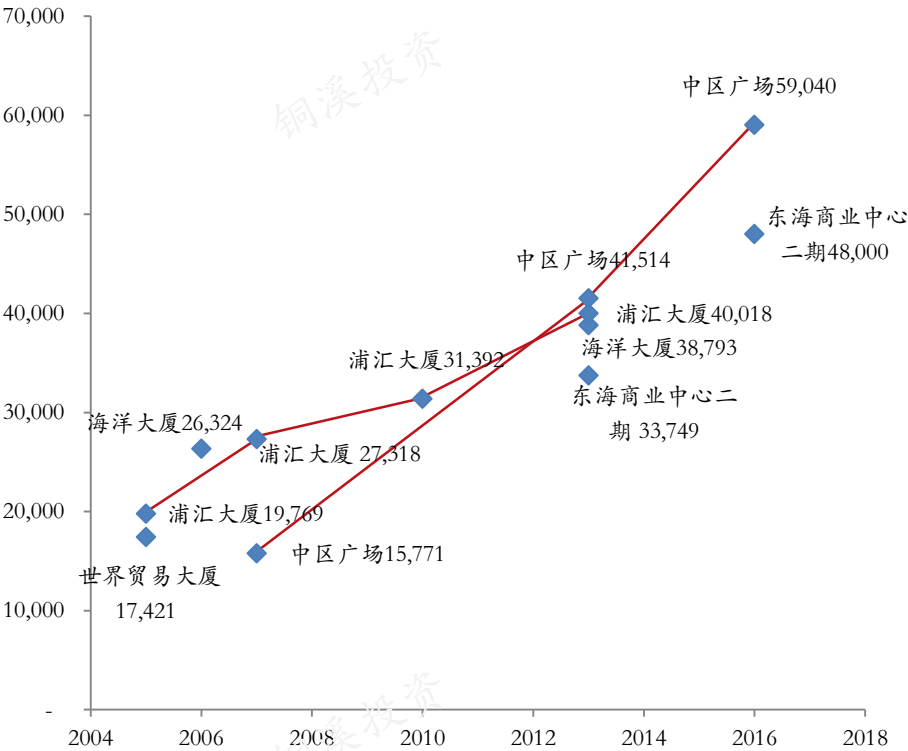
甲级办公楼大宗交易分析

	1	2	3	4	5	6	7	8
项目名称	中区广场	祥瑞金融大厦	东海商业中心二期及部分一期	外滩金融中心酒店部分	明天广场公寓部分	浦汇大厦	海洋大厦	黄浦8号
项目照片								
交易时间	2016Q4	2016Q2	2016Q2	2015Q3	2014Q1	2013Q3	2013Q1	2012Q4
土地用途	商办	商办	商办	商业金融、文化、办公综合用地	商办	商办	商办	商办
地上建筑面积(平方米)	40,227	17,413	49,779	30,000	36,514	41,731	50,448	20,980
交易标的	项目公司股权	地上办公楼	项目公司股权	地上酒店及地下车库	万豪行政公寓项目公司	项目公司股权	项目公司97.58%股权	地上物业及地下二层车库
交易方式	境外股权交易	资产交易	境外股权交易	资产交易	境内股权交易	境外股权交易	境外股权交易	资产交易
成交单价(元/平方米)	59,040	73,877	48,000	55,203	70,674	40,018	38,793	80,800
卖家	凯雷	上海滨江祥瑞投资建设有限公司	里昂证券	上海证大置业	国盛集团	腾飞	腾飞	绿城
买家	万丈资本	东方证券股份有限公司	远洋地产	万达集团	中国华信	基汇资本	ARA	中国人保寿险

成交单价注释: 成交单价的计算基于地上建筑面积, 股权交易项目已在收购总价中减去项目公司的现金及现金等价物

数据来源: 资产交易的数据均来自官方信息平台“网上房地产”。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
2016Q4	中區广场	40,227	23.8	59,040	凯雷	万丈资本	境外股权
2016Q2	东海商业 中心二期	49,779	23.9	48,000	里昂证券	远洋地产	境外股权
2013Q1	海洋大厦	50,448	19.6	38,793	腾飞	ARA	境外股权
2013Q1	浦汇大厦	41,731	16.7	40,018	腾飞	基汇资本	境外股权
2013Q2	中區广场	40,227	16.7	41,514	Treasury ChinaTrust	凯雷	境外股权
2013Q2	东海商业 中心二期	49,779	16.8	33,749	Verdant	里昂证券	境外股权
2010Q3	浦汇大厦	41,731	13.1	31,392	SEB Immobilien 、Pacific Star	腾飞	境外股权
2007Q3	浦汇大厦	41,731	11.4	27,318	高盛	SEB Immobilien 、Pacific Star	境外股权
2007年	中區广场 ¹	40,227	6.3	15,771	何鸿燊	Treasury ChinaTrust	境外股权
2006Q4	海洋大厦	50,448	13.3	26,324	上海星腾、Sing- Mas Investment	腾飞	境外股权
2005年	浦汇大厦	41,731	8.3	19,769	凯德置地	高盛	境外股权
2005年	世界贸易 大厦	42,321	7.4	17,421	莱港资企业	Morgan Stanly	债权收购

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，体量基本在4~5万平方米，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

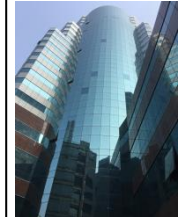
数据来源：股权交易来自收购公告

注释1：中區广场、虹桥上海城一期及三期在2007年被何鸿燊家族以资产包形式出售给Treasury ChinaTrust，总价77亿元。此处所选取的单价为总成交金额除以资产包整体建筑面积

区域乙级办公楼分布

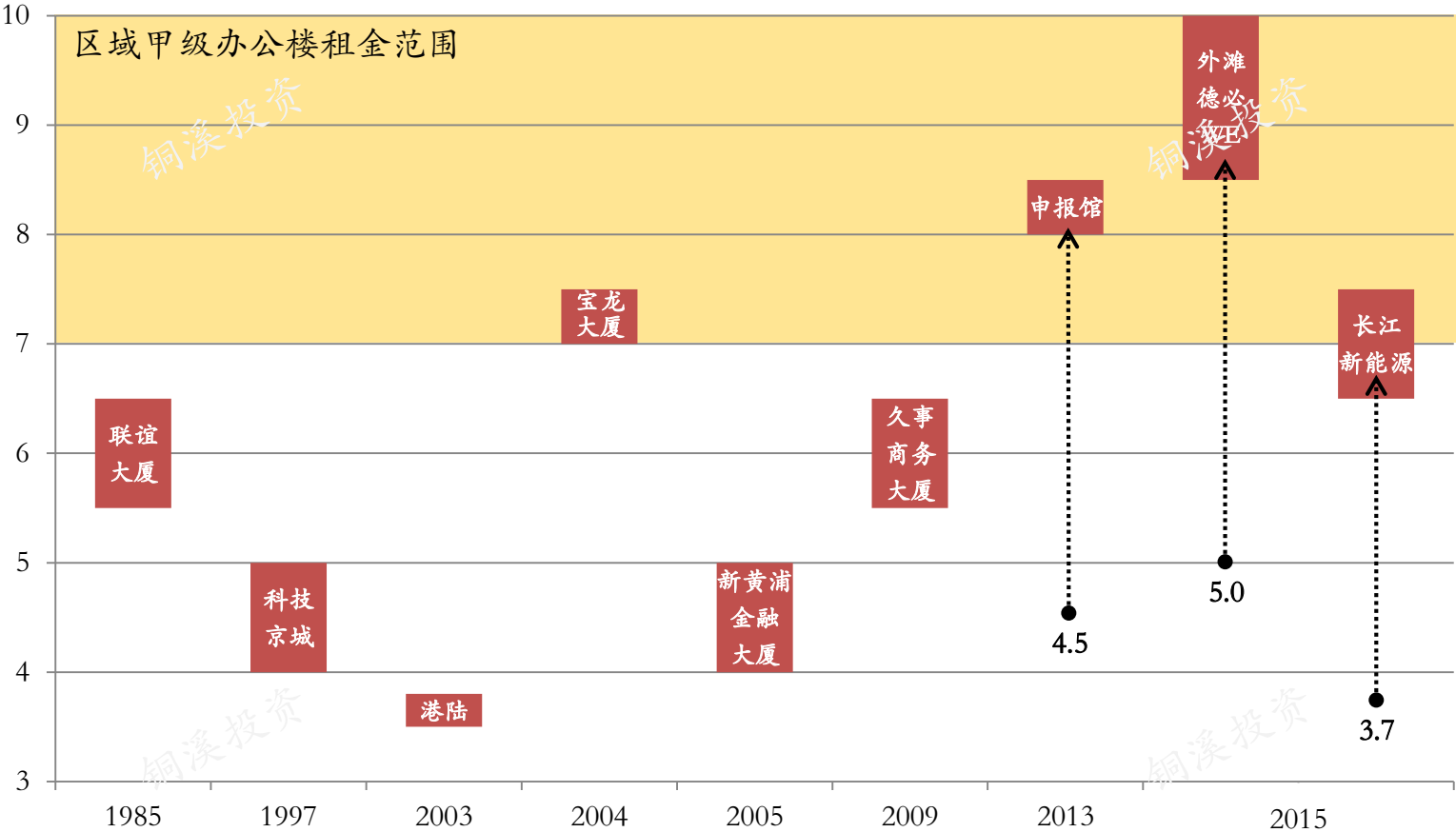


区域乙级办公楼市场表现

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
项目名称	外滩德必WE	申报馆	宝龙大厦	港陆黄浦中心	久事商务大厦	新黄浦金融大厦	联谊大厦	科技京城	长江新能源大厦
项目照片									
地上建筑面积	20,000m ²	3,680m ²	24,883m ²	17,600m ²	55,800m ²	36,500m ²	26,771m ²	73,000m ²	9,772m ²
竣工年份	2015	2013改造完成	2004	2003	2009	2005	1985	1997	2015改造完成
层数	地上10层	地上6层	地上14层 地下2层	地上24层	地上20层	地上15层	地上28层	地上32层	地上11层
标准楼层面积	约4,000m ²	650m ²	1,839m ²	678m ²	1,000~1,500m ²	1,650m ²	约1,000m ²	约2,000m ²	759m ²
净高	板到板3.2m	3.2~3.5m 顶层2.6m	2.8m	2.3~2.5m	2.7	2.3m	2.3m	2.4m	2.7m
空调	VRV	风机盘管	VRV	风机盘管	VRV	风机盘管	VRV	VRV	VRV
交付标准	毛坯	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装
客梯	4部	2部	4部	3部	6部	4部	8部	8部	3部
配套	底商	底商	底商银行	底商、酒店	签证申请中心	底商	无	赛格电子市场	底商
停车位	地上80个	无	地上8个 地下56个	地上60个 地下100个	地上199个 地下45个	地上78个	地下50个	地上50个 地下600个	地下TBC
物业管理费 (元/m ² /月)	20	25	23	25	32	21	24	23	25
入驻率	100%	85%	90%	95%	99%	100%	100%	96%	95%
租金 (元/m ² /天)	办公8.5~10.0 底商15~25	办公8.0~8.5	办公7.0~7.5	办公3.5~3.8	办公5.5~6.5	办公4.0~5.0	办公5.5~6.5	办公4.0~5.0	办公6.5~7.5
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	无	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月	1个月

区域乙级办公楼租金分析

元/平方米/天



整租底租及租金提升
X.X

租户整体特征

- 以贸易、物流等行业为主要特色，会计、律师、人力、教育等**专业服务业**的比例相对较大，**新兴金融、科技类企业**也有一定占比。

不同类型办公楼的租户特征

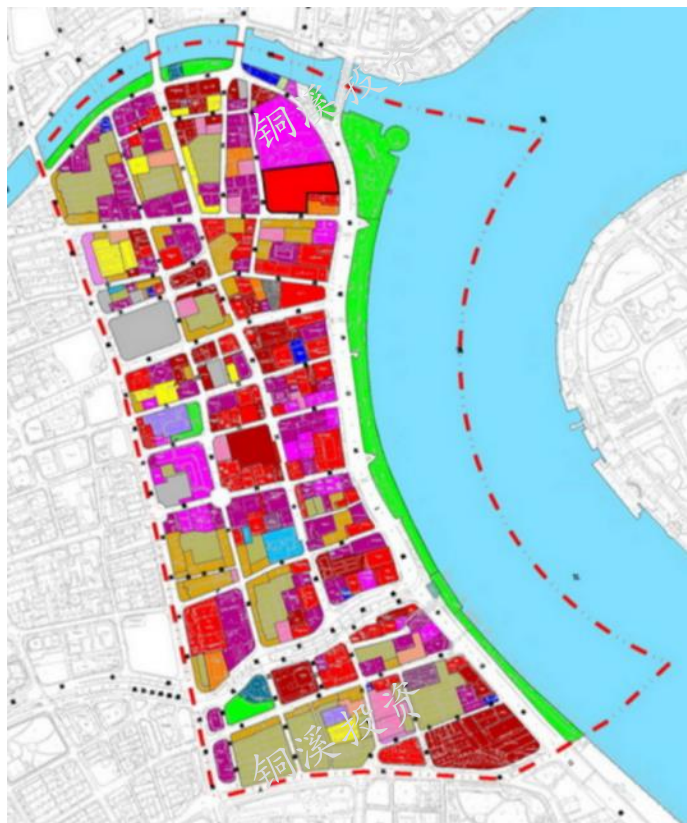
- **年代较老、品质退化的项目**：贸易、物流及相关的服务业企业的聚集相对更为显著，如宝龙大厦、港陆黄浦中心、联谊大厦、久事商务大厦等。
- **带有政府产业导向的项目**：科技、电商类企业聚集显著，如科技京城项目，作为黄浦区重点打造的科技创新项目在政策、产业服务平台等方面有着独特的优势，吸引了相关企业的入驻。
- **改造后的创意办公项目**：时尚、零售、设计、创意类企业特征明显，如外滩德必WE、申报馆。
- **企业购买自用的项目**：2005年，立信会计师事务所以22,797元/平方米的单价购买了新黄浦金融大厦19,136平方米的办公空间，进而将其旗下的财务、税务、法务、工程等业务部门均搬入，使得该项目专业服务业的行业特征特别显著。



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	33,680	2013-12-09	上海外滩滨江综合开发有限公司,上海黄金交易所	38,201
2	商办用地	11,549	2013-09-12	上海黄浦置地(集团)有限公司,上海经纬(集团)有限公司,上海源程置业有限公司	34,059
3	商办用地	8,594	2013-11-29	WINMINE INVESTMENT PTE.LTD	42,821
4	商办用地	18,676	2012-11-27	上海外滩滨江综合开发有限公司,中国太平洋财产保险股份有限公司	36,176
5	商办用地	13,709	2010-02-08	上海新黄浦(集团)有限责任公司,上海新世界股份有限公司	51,820
6	商办用地	45,472	2010-02-01	上海证大置业有限公司	34,148

注：选取黄浦区2010年以后通过招拍挂形式成交的商业、办公类型的土地

土地利用现状 (2006年)



土地使用规划 (2006~2020年)



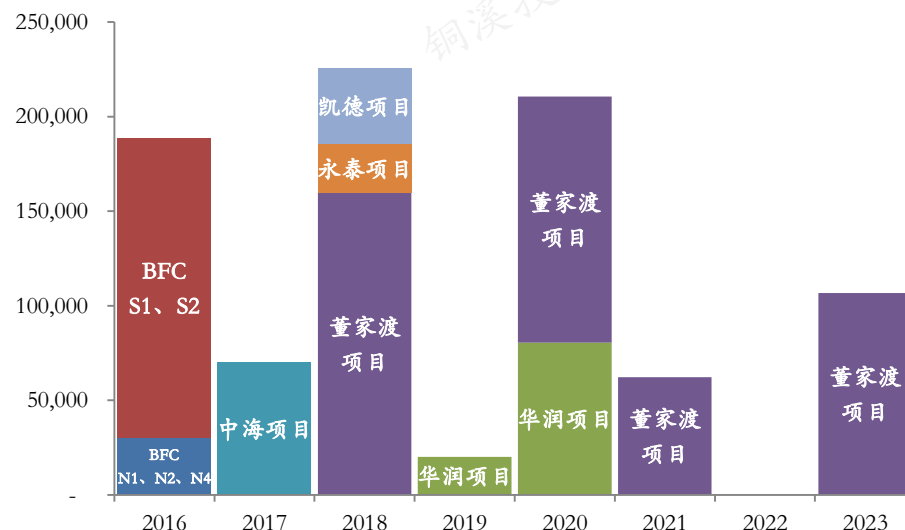
资料来源：上海市城市规划管理局2007年批准的《黄浦区广场社区（C010101、C010102单元）控制性详细规划》

区域未来新增供应

- 黄浦核心区域办公供应已经接近尾声：核心区基本开发完毕，新增供应集中在外滩金融聚集带南延区域及马当路区域，苏州河对岸的华润项目将与黄浦区办公楼存在潜在竞争



区域未来新增办公供应



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
办公楼竣工面积	88,312	70,000	225,426	20,136	210,546	62,285	-	106,771

单位：平方米

注：所标注的项目为未来市场化租赁的项目，剔除了企业自用型开发项目。未来随着旧城改造的推进新增供应量会存在调整的可能性

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。