



上海虹桥临空经济园区市场研究

铜溪投资管理（上海）有限公司

2016. 12

临空经济园区的总部经济特征

□ 大型企业总部集群，关联服务业集聚

园区已形成以信息服务业、互联网产业、高新技术产业为主的现代服务业体系，引进了国内外相关龙头企业，同时吸引着相关的金融、传媒、贸易、物流等服务企业聚集

□ 南临空以信息服务业为主导

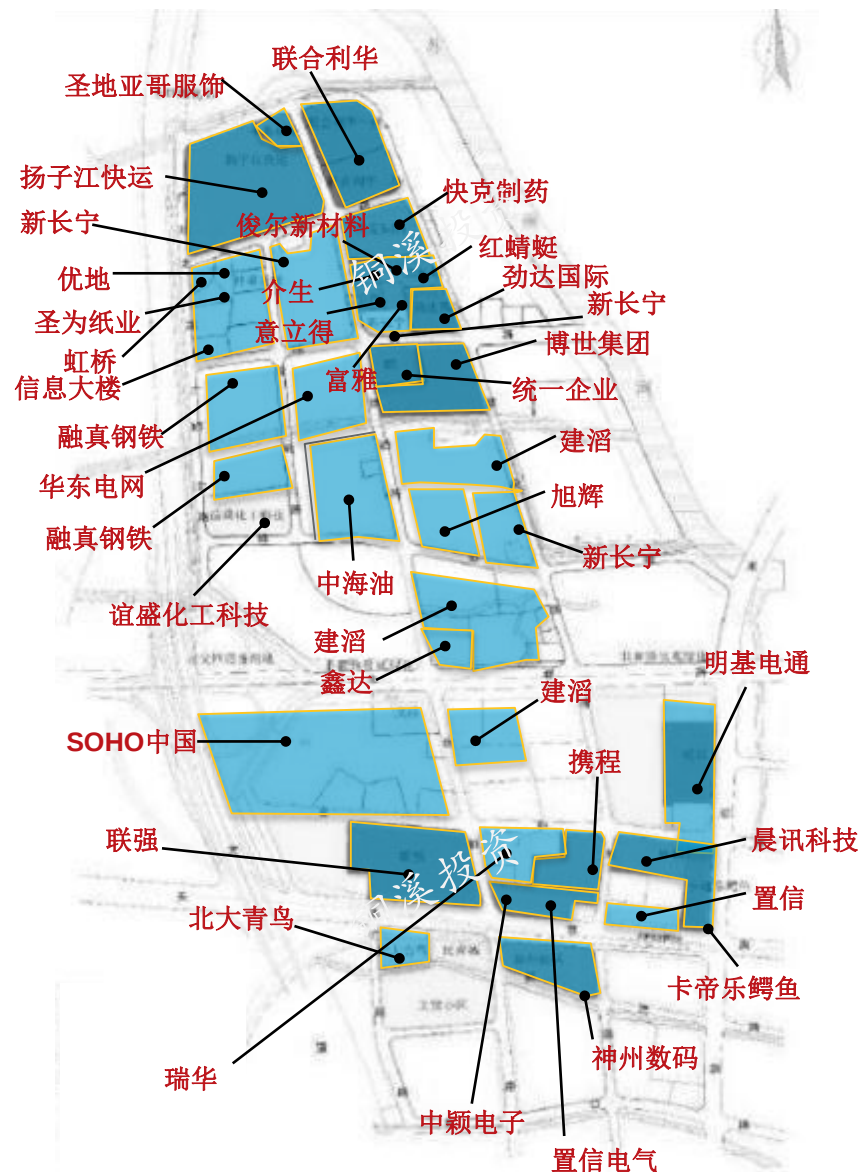
引进了国内排名前三位的IT通路商---联强国际、神州数码、佳杰科技，构成以IT通路为特征的信息产品供应链，同时，引进了史泰博、携程网、易果网等企业，构成以电子商务模式为主导的互联网新兴产业链

□ 北临空以国际知名企业总部为主导

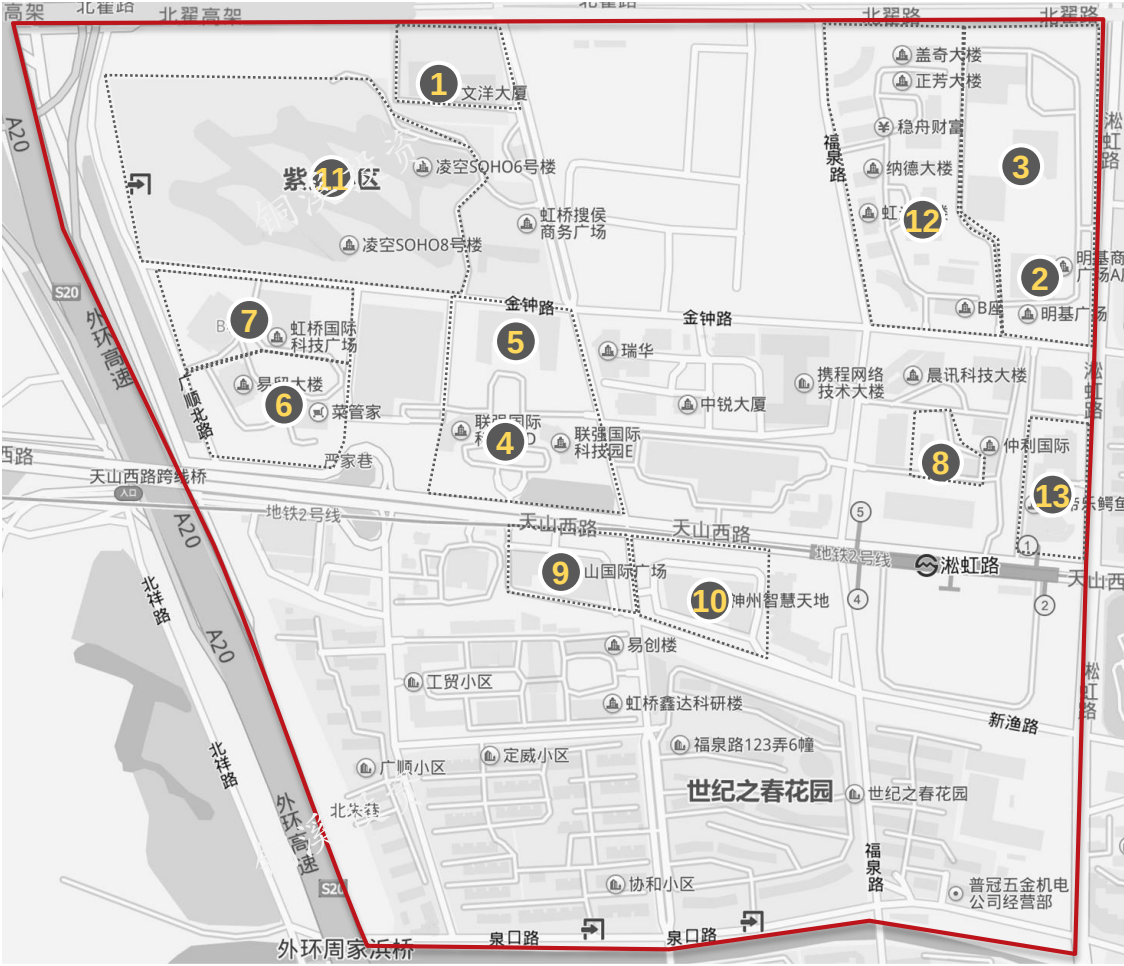
引进了德国博世、英国联合利华、美国伊顿、新加坡佳通集团、丹麦丹尼斯克、法国德高贝登等著名总部企业20多家高端企业总部

□ 以总部企业拿地自建为主，市场化运作项目有限

虹桥临空经济园区内约有25家大型企业拿地自建总部。对外市场租赁的项目相对有限，主要通过总部企业将各自园区内多余的面积拿出来对外出租



南临空板块办公项目



现有项目			
编号	项目名称	竣工年份	建筑面积 (平方米)
1	文洋科技大楼	2011	34,807
2	明基商务广场A座	2013	17,600
3	明基商务广场B\C\D座	2014	60,853
4	联强国际科技园一期	2005	14,000
5	联强国际科技园二期	2012	35,000
6	虹桥国际科技广场C、D	2009	45,000
7	虹桥国际科技广场A、B	2010	45,000
8	虹桥中央大厦	2010	35,438
9	中山国际广场	2013	31,201
10	神州智慧天地	2013	24,500
11	凌空SOHO)	2014	102,964
12	东华大学国家大学科技园	1997	80,000
13	统一企业大厦	2007	27,749

北临空板块办公项目

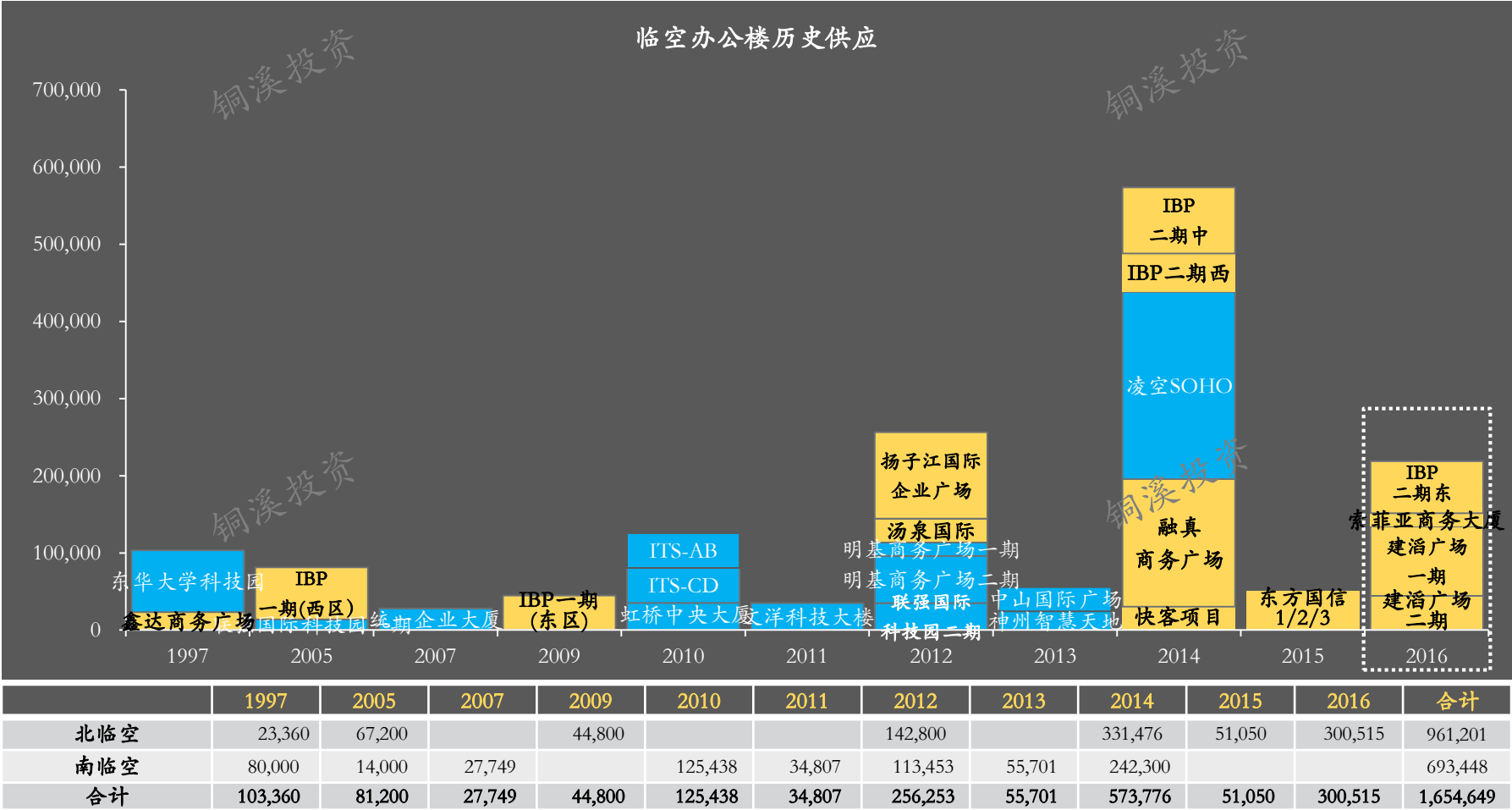


现有项目			
编号	项目名称	竣工年份	建筑面积 (平方米)
1	扬子江国际企业广场	2012	112,000
2	汤泉国际	2012	30,800
3	虹桥国际商务花园一期(西区)	2005	67,200
4	虹桥国际商务花园一期(东区)	2009	44,800
5	虹桥国际商务花园二期西	2014	12,500
6	东方国信1/2/3座	2015	51,050
7	建滔广场一期	2016	63,700
8	建滔广场二期	2017	50,000
9	融真商务广场	2014	165,513
10	快客项目	2014	30,316
11	鑫达商务广场	1997	23,360
12	索菲亚商务大厦	2016	17,000
13	虹桥国际商务花园二期中	2014	63,600

铜溪 现有项目			
编号	项目名称	竣工年份	建筑面积 (平方米)
1	建滔广场二期	2016	50,000
2	虹桥国际商务花园二期东	2016	85,526

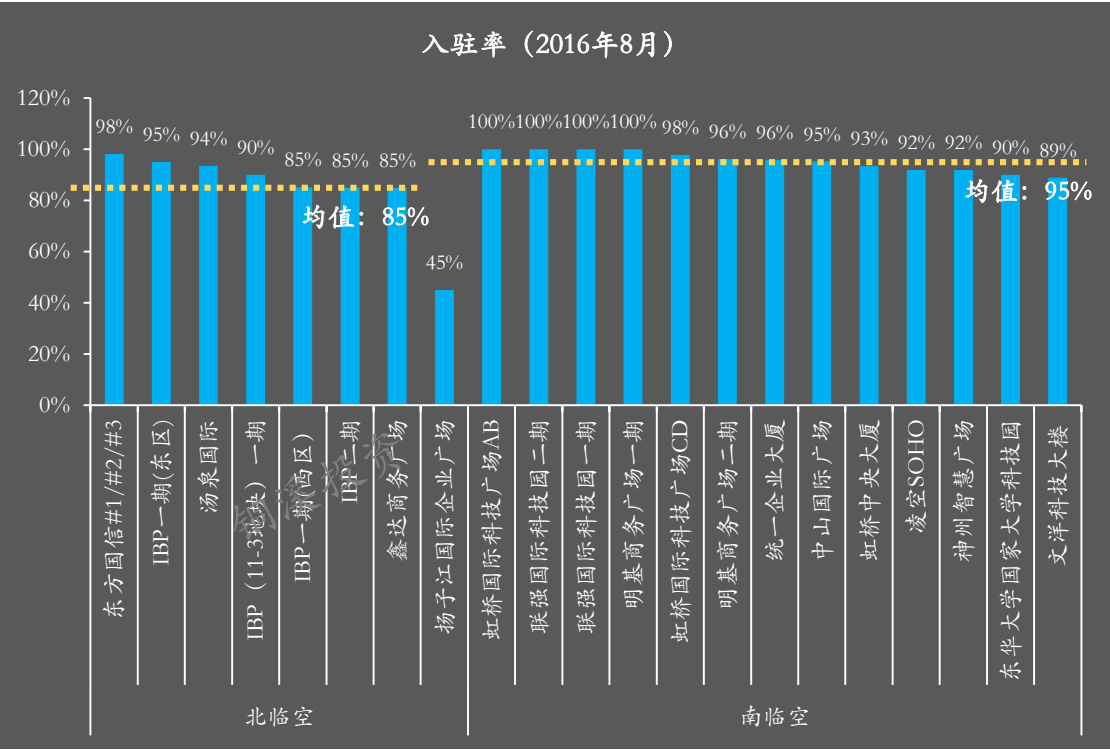
临空区域办公供应历程

- 2014年以前以南临空供应为主，北临空办公项目零星入市：临空区域的办公供应首先以南临空为主，以及北临空的IBP项目与凌空SOHO。
- 新增供应集中在北临空板块：在2014年后，南临空基本开发完毕，北临空供应大幅增加，2016年的供应量将达到30万平方米。



入驻率分析

- **整体需求：旺盛**，整个临空的入驻率水平维持在90%以上，可供出租的空间较为有限
- **分版块需求：南临空基于更高的交通区位需求更为旺盛**，南临空交通、配套等条件更为优越，成为企业进入临空的首选
- 北临空大量的企业总部构成了稳定的需求基础，同时南临空办公空间的紧缺支撑了北临空的需求。
- **空置率波动相对较大**，尤其是在一些优质区位的项目在本次调研中出现了较高的空置率，原因主要在于临空的优质办公楼其出租模式以整栋或整层出租为主，租户调整期间容易造成空置率大幅波动

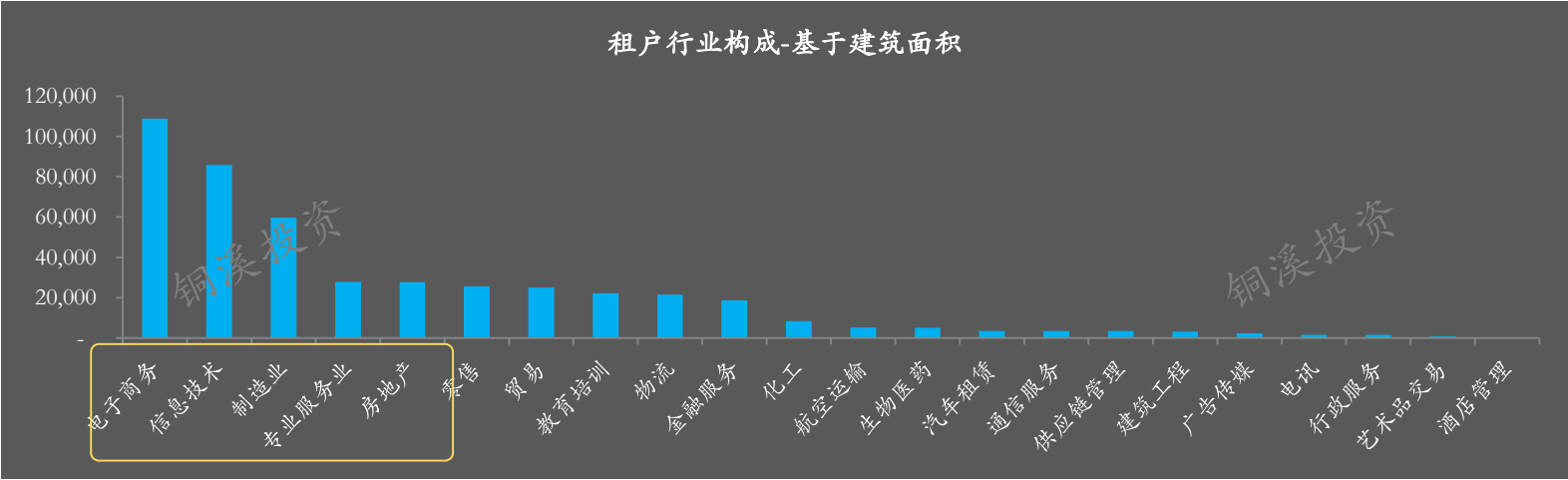
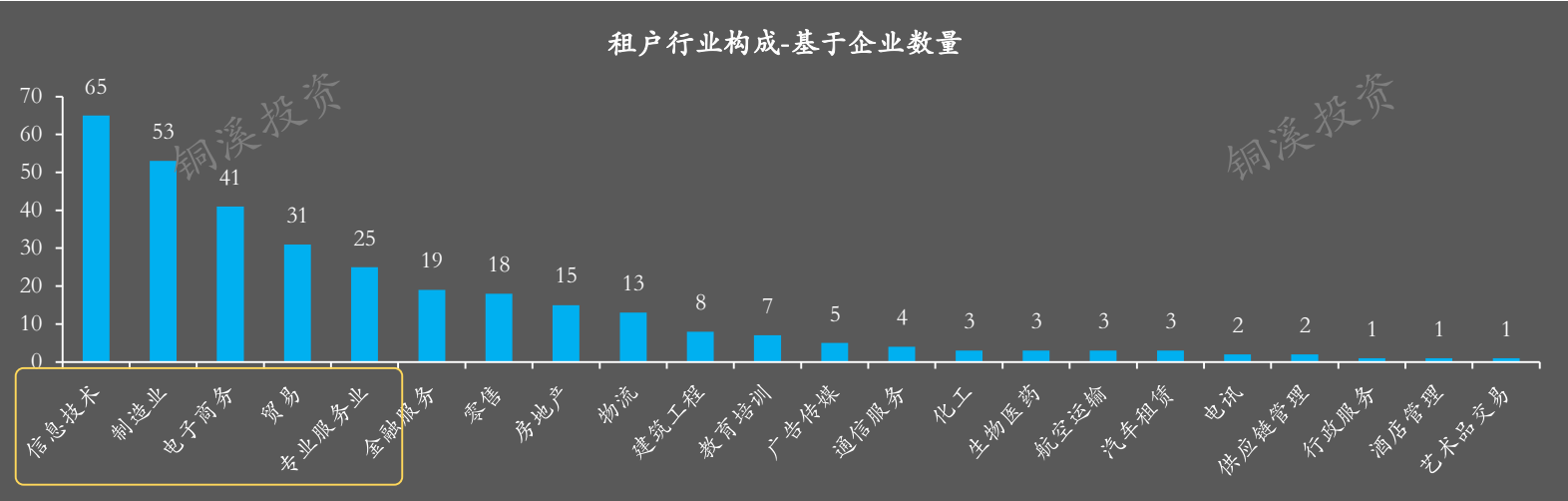


板块	项目名称	出租方式
北临空	IBP一期（西区）	整栋、半栋或整层出租
	IBP二期（西区）	整层或半层出租
	鑫达商务广场	分割面积出租
南临空	虹桥中央大厦	整层或半层出租
	凌空SOHO	分割面积出租
	神州智慧广场	整层出租
	东华大学科技园	分割面积出租
	文祥科技大楼	整层或半层出租

租户行业结构分析



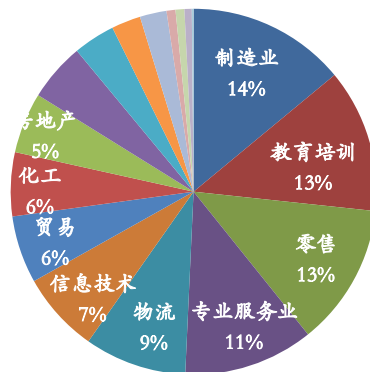
从整体来看，临空办公楼市场的租户以**电子商务**和**信息技术**企业为主，同时**制造业**、**贸易**、**房地产**等行业也有较多企业入驻



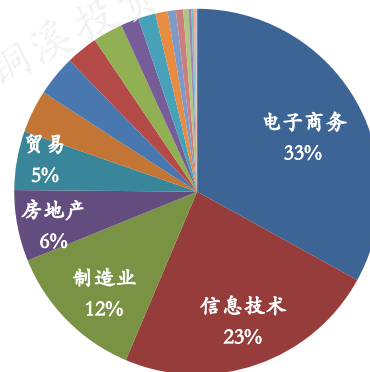
分版块租户结构分析

- 南临空比较显著的租户行业是**电子商务**、**信息技术**等新经济企业，以携程、爱立信为典型代表
- 北临空行业分布相对平均，企业的数量并不多，但引进的各行业企业由于租赁面积较大，因此租户结构相对平均

北临空

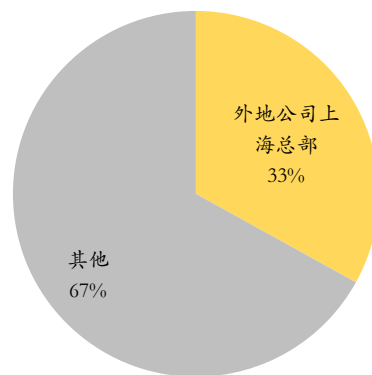


南临空

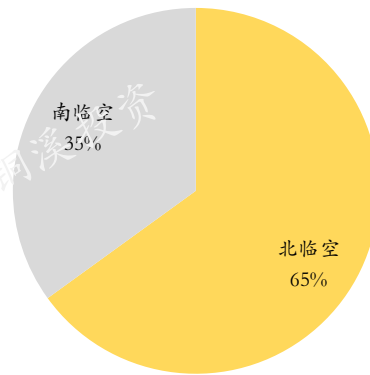


基于建筑面积

外地公司上海总部的比例



外地公司上海总部在临空的分布



基于企业数量

- 临空的办公楼中有近三分之一的企业为外地公司的上海总部，体现出临空对于外地企业有着较强的吸引力
- 这些外地企业中，近65%的企业选址在北临空，体现出北临空的总部基地定位

整体需求判断：

- 临空区域的办公需求旺盛且稳定，办公楼入驻率仍将保持在较高水平
- 由于北临空供应集中，新入市项目去化周期可能会被拉长

租户方向：

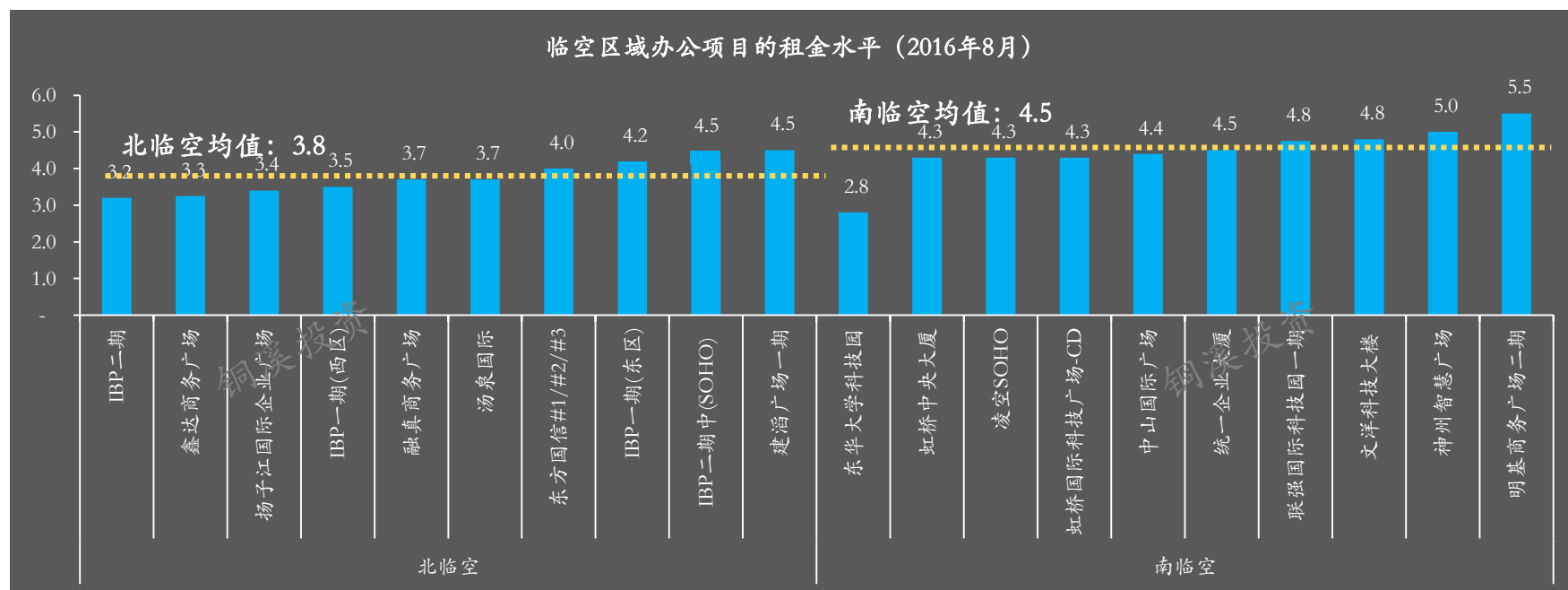
- 主力租户：企业总部，信息技术、制造业、贸易物流、零售等多元行业
- 其他租户：专业服务业、供应链管理、电子商务、技术外包等关联行业

➤ 北临空

平均租金为3.8元/平方米/天，品质最低的鑫达商务广场的租金可以保持在3元/平方米/天

➤ 南临空

可租赁面积极为有限，优质项目租金报价达到5~6元，而东华大学科技园由于物业老化、层高偏低，租金仅为2.8元/平方米/天



临空区域投资情况



大宗交易：临空区域厂房性质的物业大宗交易单价已经超过2.3万元，商办类物业成交单价已超过3.0万元

项目名称	快客项目	融真商务广场	IBP二期6号楼	凌空SOHO	IBP一期（东区）1号楼	虹桥中央大厦	统一企业大厦
交易时间	2016年2季度	2016年上半年	2015年5月	2014年9月	2012年10月	2012年11月	2011年4月
土地用途	工业	商办	商办	商办	工业	教育科研	教育科研
建筑面积（平方米）	25,000	4,932	6,804	100,167	10,435	10,365	26,876
成交单价（元/平方米）	23,600	33,659	30,000	30,449	26,832	28,654	23,441
卖家	快客医药	北科建	新长宁	SOHO中国	NCN Group	Linkong Park	Cartelo
买家	北京自用买家	国内贸易企业	金山开发	携程	Rolex (Shanghai)	仲利国际	President

土地投资：近7年商办用地平均成交楼板价约为8,000元/平方米



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	商业/办公用地	4,999	2013-06-26	上海园林(集团)有限公司	9,000
2	商业/办公用地	38,077	2011-02-25	汇华有限公司	12,081
3	商业/办公用地	102,451	2010-12-10	上海融真资产管理有限公司,上海柏树实业(集团)有限公司	7,110
4	商业/办公用地	42,565	2010-10-14	华东送变电工程公司, 上海电力建设发展有限公司	7,051
5	商业/办公用地	215,410	2010-08-13	搜候(上海)投资有限公司(SOLO)	7,250
6	商业/办公用地	49,355	2010-08-13	广州展翔物业管理有限公司	9,644
7	商业/办公用地	94,965	2009-11-26	中国海洋石油总公司	6,000
8	商业/办公用地	188,105	2009-09-18	上海新长宁(集团)有限公司	5,731
9	商业/办公用地	122,260	2009-09-14	深圳市建滔投资有限公司	8,196
10	商业/办公用地	45,834	2009-07-08	旭辉集团股份有限公司	6,873

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。