

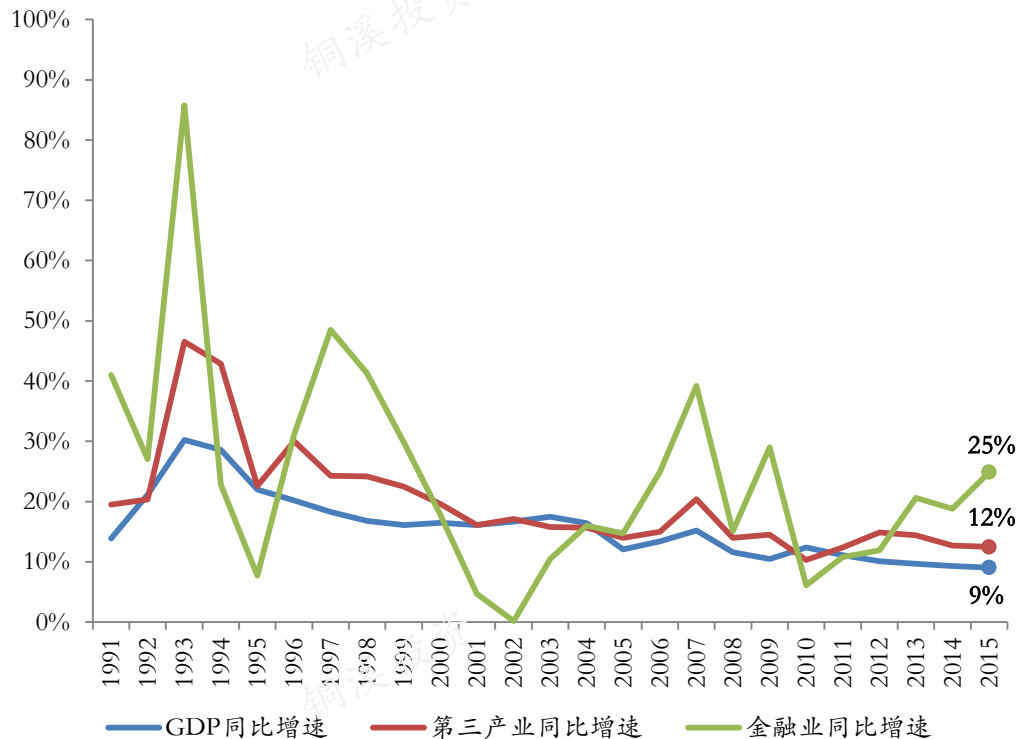


上海陆家嘴办公楼市场研究

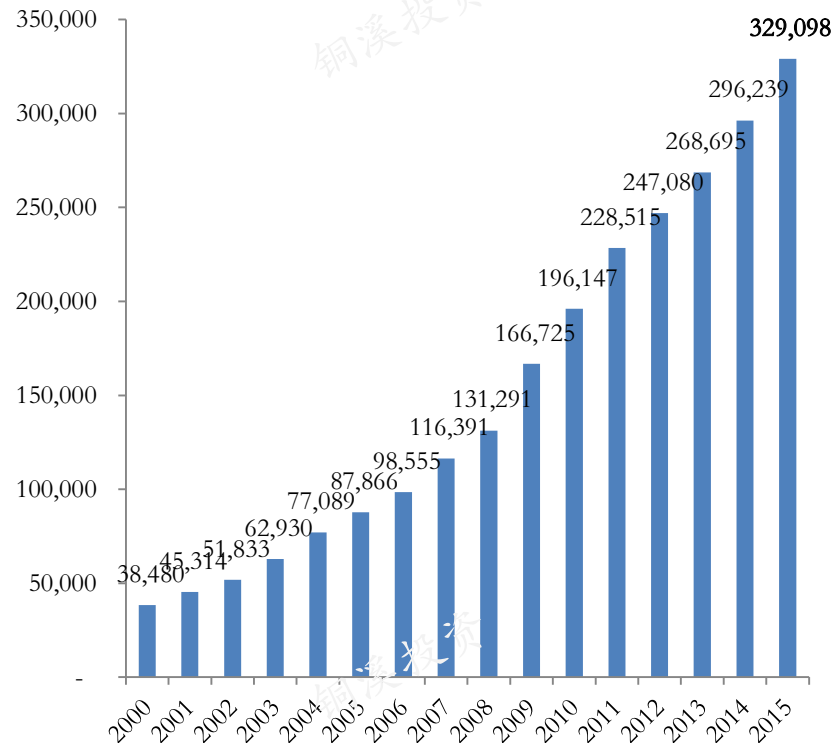
铜溪投资管理（上海）有限公司

2017

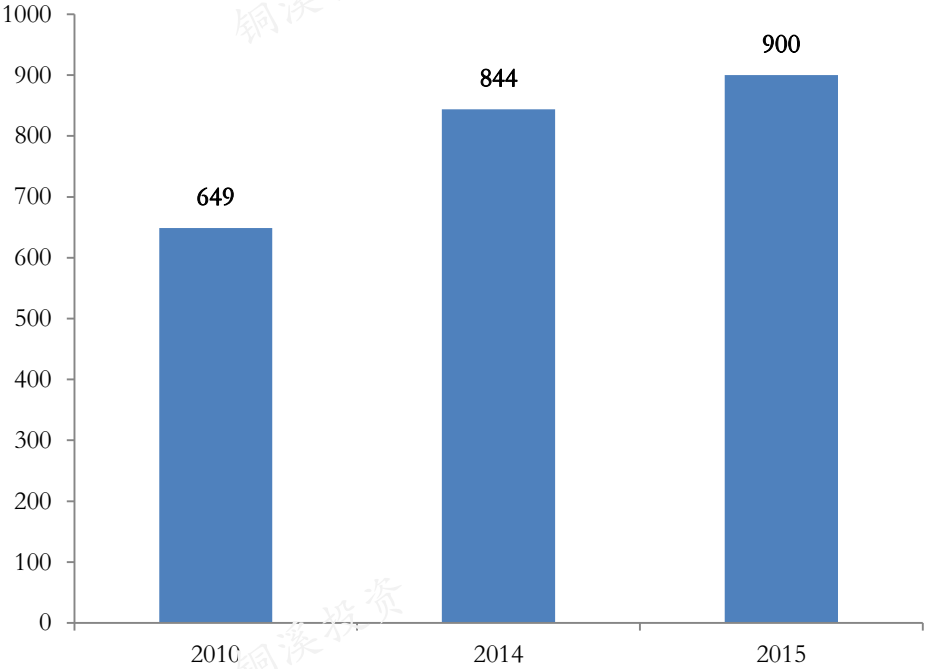
GDP、第三产业、金融业产值同比增速



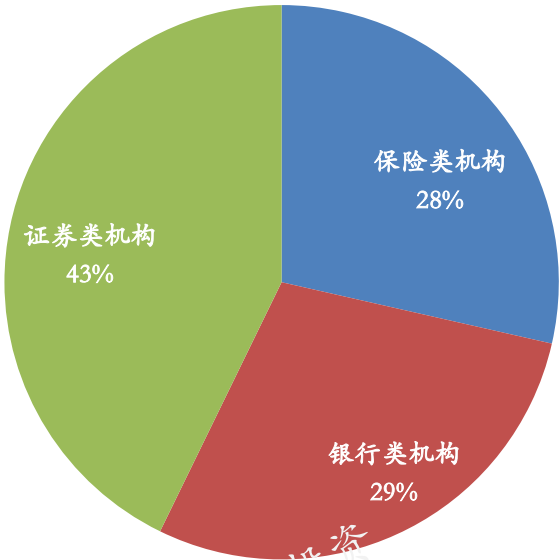
人均GDP (元)



金融机构数量



不同类型金融机构的占比 (2015)



区域甲级办公楼租金分析



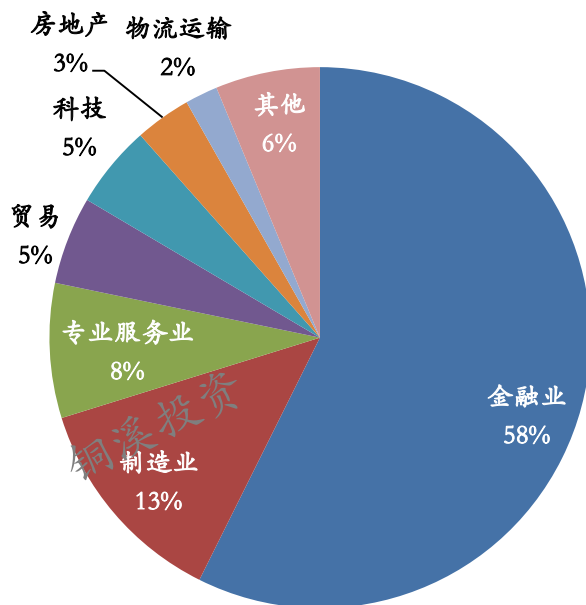
区域甲级办公楼租金分析

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目名称	国金中心2期	东方汇经中心	保利广场	未来资产大厦	世纪大都会	SOHO 世纪广场	葛洲坝大厦	宏嘉大厦	陆家嘴 世纪金融广场	丁香国际广场
项目照片										
地上办公 建筑面积	129,100 m ²	87,517 m ²	100,520 m ²	55,511 m ²	130,000 m ²	43,000 m ²	51,350 m ²	62,456 m ²	440,000 m ²	58,000 m ²
竣工时间	2011	2014	2009	2008	2015	2013	1999	2010	2015	2015
净高	3.0 m 3.3 m(交易楼层)	3.0 m	3.0 m	2.9 m	3.0 m	2.7 m	2.9 m	2.7 m	3.0 m	3.0 m
交付标准	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装
配套	购物中心	底商	底商	裙楼商业	底商+地下商业	无	底商	底商	底商	购物中心
入驻率	99%	97%	99%	100%	89%	92%	99%	95%	98%	87%
租金单价 (元/平方米/天)	20.0~25.0	15.0~17.0	9.5~10.0	15.0~17.0	10.0~11.5	9.0~10.0	7.6~9.5	8.0~11.0	8.0~10.0	8.5~10.0
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

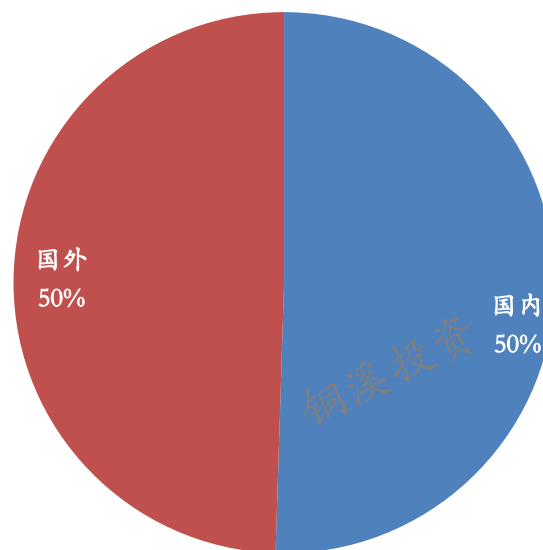
租户整体特征

- **行业结构：**由于是上海最为核心的金融区以及自贸区，陆家嘴区域聚集了全球主要的大型金融机构及关联企业，甲级办公楼租户以大型的优质国内外金融机构租户为主导。同时，制造贸易型企业也占具相当比例。
- **企业来源：**在高品质的甲级办公楼中外资企业数量众多，占据了约50%的高品质办公楼空间。不过，近年来内资金融机构发展势头迅猛，不断入驻陆家嘴的高品质办公楼，压缩了外资企业的占比。

甲级办公楼租户的行业结构



甲级办公楼租户的来源结构



区域乙级办公楼市场表现



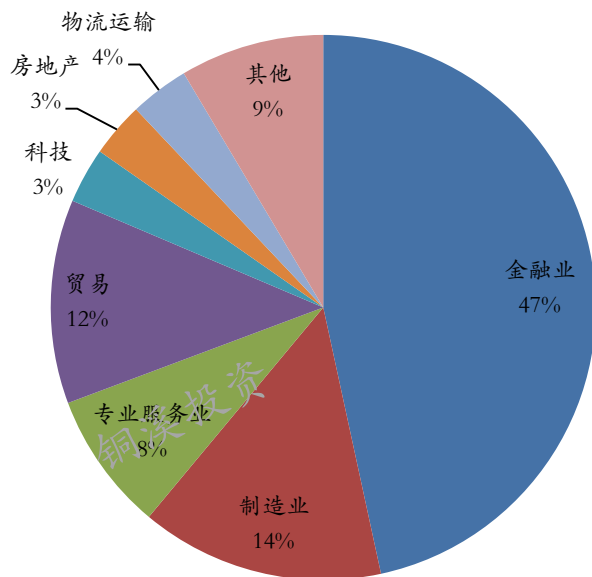
区域乙级办公楼市场表现

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目名称	招商局大厦	上海证券大厦	中国保险大厦	上海信息大楼	中国船舶大厦	华润时代广场	新梅联合广场	金鹰大厦	由由世纪广场	证大五道口
项目照片										
地上办公建筑面积	56,200 m ²	54,000 m ²	55,000 m ²	42,093 m ²	27,000 m ²	40,000 m ²	104,633 m ²	66,000 m ²	148,179 m ²	106,000 m ²
竣工时间	1996	1997	1999	2001	1997	1995	2005	2006	2010	2005
净高	2.4 m	2.7 m	2.7 m	2.7 m	2.6 m	2.6 m	2.7 m	2.7 m	3.0 m	2.7 m
交付标准	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装
配套	底商	五	底商	底商	底商	购物中心	购物中心	底商	底商	底商
入驻率	95%	91%	97%	97%	100%	88%	93%	99%	99%	97%
租金单价 (元/平方米/天)	8.0~9.0	10.0~12.0	10.0~12.0	7.0~10.0	5.0~6.0	8.5~9.5	9.0~10.5	7.0~8.0	6.0~8.0	6.5~8.5
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

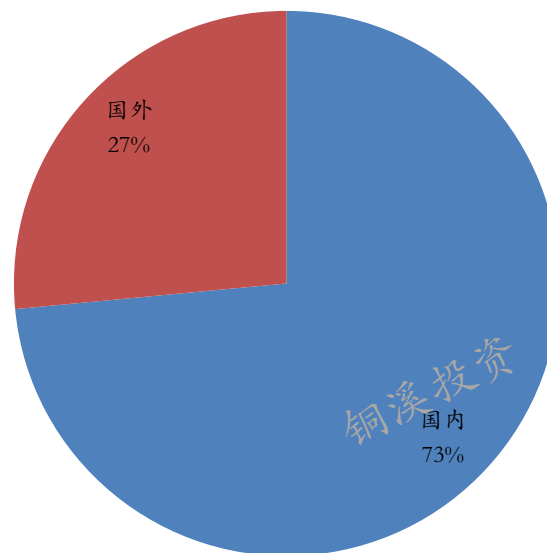
租户整体特征

- **行业结构：**在陆家嘴区域的乙级办公楼中金融企业租户仍占较大比重，但租户结构更为多元，且金融租户的品质较甲级办公楼有较大差距。相较于甲级办公楼，制造与贸易类企业的占比明显更多。
- **企业来源：**乙级办公楼由于租户品质普遍不高，以国内企业为主，外资企业相对较少。

乙级办公楼租户的行业结构



乙级办公楼租户的来源结构



办公楼大宗交易分析



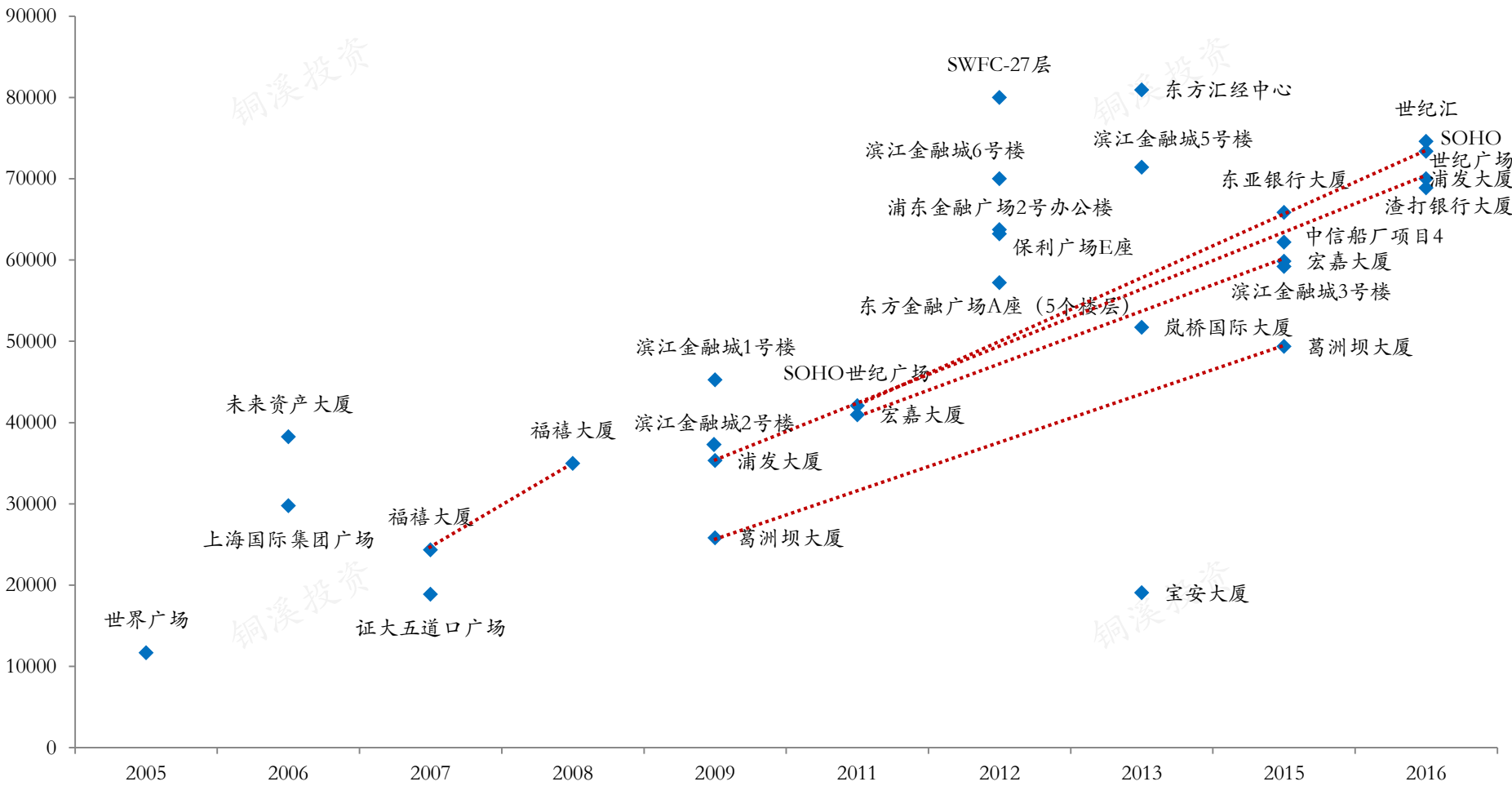
办公楼大宗交易分析

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目名称	世纪汇广场	SOHO 世纪广场	浦发大厦	尚悦中心2座	宏嘉大厦	葛洲坝大厦	东亚银行大厦	东方汇经中心	保利广场E座	浦东金融广场 2号楼
项目照片										
交易时间	2016Q4	2016Q3	2016Q2	2015Q4	2015Q3	2015Q2	2015Q4	2013Q4	2012Q4	2012Q2
土地用途	商办	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)	268,100	44,929	40,021	151,221	43,940	45,942	41,000	87,463	14,975	47,076
交易标的	项目公司股权	地上办公楼	项目公司股权	地上一栋办公楼	项目公司股权	项目公司股权	项目公司股权	项目公司股权	地上办公楼	2号办公楼
交易方式	境外股权	资产交易	境内股权	资产交易	境外股权	境内股权	境外股权	境外股权	资产交易	资产交易
成交单价 (元/平方米)	74,599	73,383	70,000	59,200	59,854	49,367	65,854	80,949	63,239	63,727
卖家	长江实业	SOHO中国	中银国际	中信泰富&中 船集团	凯雷, CLSA	葛洲坝集团	BEAF Investment	和记黄埔&长 江实业	保利	陆金发
买家	ARA	国华人寿	海航	中国人寿	越秀房托	平安不动产	ARA	光大金控	华泰证券	阿里巴巴

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

陆家嘴-竹园区域办公楼大宗交易成交历史



土地成交分析



土地成交分析



编号	用地性质	规划建筑面积 (㎡)	成交年份	竞得方	成交楼面价 (元/㎡)
1	商业/办公用地	82,440	2014-02-10	上海星可实业有限公司,上海康月投资管理有限公司,银亿房地产股份有限公司	14,896
2	商业/办公用地	37,063	2014-01-23	上海佳质资产管理有限公司	26,981
3	商业/办公用地	49,896	2013-05-15	上海新湾投资发展有限公司	30,163
4	商业/办公用地	70,732	2012-09-29	上海申电投资有限公司	28,983
5	商业/办公用地	24,998	2011-02-23	上海电气集团资产经营有限公司	15,601
6	商业/办公用地	88,836	2009-09-21	上海保利建锦房地产有限公司	33,826
7	商业/办公用地	49,998	2009-09-17	大新华物流控股(集团)有限公司,海航置业控股(集团)有限公司,海航实业控股有限公司	36,481
8	商业/办公用地	81,446	2008-02-05	中国金融期货交易所股份有限公司	10,805
9	商业/办公用地	40,120	2008-02-05	中国证券登记结算有限责任公司	10,992
10	商业/办公用地	101,203	2008-02-05	上海证券交易所	10,805
11	商业/办公用地	153,532	2005-08-12	新鸿基	20,745
12	商业/办公用地	49,911	2005-04-25	保利上海集团有限公司,北京新保利大厦地产开发有限公司	14,265

注:

- 1、选取浦东新区2005年以后通过招拍挂形式成交的商业、办公类型的土地，数据来源于上海市规土局官网
- 2、2号土地为浦东新区黄浦江沿岸E14单元Z4-2地块地下商业空间及公共绿地综合改造工程

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。