

媒体联系人:

林继松

电话: +8621 5169 7000

电邮: coach-lin@hotmail.com

陈洁

电话: +8621 5169 7000

电邮: eva.chen@lcstore.net

2009 年第二季度上海商业地产市场研究

2009-7-18 立超商业地产

土地市场:

本季度上海中心城区推出 3 幅优质商业办公用地, 其中吴淞路 150 地块由上海城投以 3.8 亿元摘得, 折合楼面地价约 RMB1.1 万元/平方米, 该地块位于北外滩的核心区域。相比住宅用地市场的活跃, 商业用地市场略显平淡。原因是商业地产市场与国内外实体经济走势关系更为密切, 当下国际经济仍处于复苏的底部, 国内出口保持下降趋势、消费增长乏力; 另上海中心城区的商业项目近几年处于供应高峰期, 市场吸纳能力有限, 发展商对市场仍保持谨小慎微之态度。预计下半年商业用地市场继续保持低迷的市场现状, 国内发展商仍是市场活跃的主力。

写字楼租赁市场:

供应: 本季度新增四栋甲级写字楼为市场带来约 15.3 万平方米的供应, 相比上一季度增加约 5 万平方米。位于徐家汇的中金国际广场入市缓和该地区供应紧张的局面, 项目的出租率接近五成。位于四川北路改造完成的盛邦国际大厦入市为该地区租户带来真正的甲级写字楼物业。

需求: 本季度上海写字楼租赁活跃度有所提升, 部分企业在租金大幅调整之际, 寻求优质物业借以提高办公场标准。甲级写字楼的租户结构也悄然发生改变, 一些跨国公司在其他地区利润的下降, 导致在办公室租赁方面采取维持或收缩策略, 难以产生新增有效需求, 而部分国内企业利用租金下调的机会增加在甲级写字楼的办公面积, 内资机构在新增需求中所占比例正在提高。陆家嘴地区成交回升, 国际金融中心的定位使得该 CBD 倍受金融企业青睐, 区域内时代金融中心、未来资产大厦和东亚银行金融大厦三栋前两季供应项目达到七成出租率。

租金和空置率：第二季度上海写字楼整体市场租金维持下滑态势。优质甲级写字楼平均租金跌至 RMB10.55 元/平方米/天，空置率为 12.8%。各区域中，陆家嘴市场在无新增供应而成交回暖下，整体空置率下降至 23.7%。上海甲级写字楼市场本季度平均租金回落至 RMB7.24 元/平方米/天，面对新增需求乏力情况下，空置率维持上升态势，为 12.1%。本季度上海优质乙级写字楼平均租金为 RMB4.75 元/平方米/天，空置率小幅上升至 13.7%。

写字楼销售市场：

供应：本季度上海优质可售型写字楼供应量约 8 万平方米，主要为徐家汇的汇鑫国际大厦与北外滩的上海港国际客运中心，相对于上一季度 4 万平方米增加一倍。得益于近期房地产市场的回暖，一些开发商加大推出供应力度，借势加快项目去化。

需求：第二季度上海优质销售型写字楼售价依旧处于下降趋势，整体售价为 RMB28,391 元每平方米，环比下降 4.1%，季度市场吸纳率达到 11.3%，环比上升 3.3%。市场上呈现出较多的中小型投资交易活动，投资机构或国资背景企业透露出较强的购买意愿，但在实体经济未见好转的情况下，优质销售型写字楼物业销售情况还未得到整体改观。

商铺市场：

供应：本季度上海无新增优质商铺供应，有二个重新调整项目入市，分别为调频壹与金鹰国际购物中心。目前上海市场上处于招商期的优质购物中心较多，为近年来的供应高峰期，包括黄浦区金豫购物中心、卢湾区日月光广场、静安区越洋广场和浦东金桥商业广场等 8 宗大型项目，受经济预期不确定影响一些正在招商的购物中心项目进程相对缓慢，可能进一步延长其原先预定的开业时间。

需求：本季度国内商品零售总额稳定增长以及经济形势初步好转使得零售租户的拓展意愿上升，租赁市场活跃度较上一季度显著提升。一些商场在调整租赁条件后，预租情况有所好转，靠近中环的部分购物中心在租金降低后吸引了优质的连锁品牌商户入住。至少 4 家大型国际零售商表达了自行开发购物中心的意愿，以代替租赁大面积空间的需求。宜家已经宣布他们将在浦东地区建设宜家购物中心，届时宜家家居将作为购物中心的主力租户，英国的零售商 TESCO 也公布其发展计划，将在上海购地自建商业地产项目。

租金和空置率：本季度上海中心城区购物中心优质商铺租金环比下跌 2.5%，首层优质商铺租金为 RMB35.5 元/平方米/天，空置率为 3.7%，相比上一季度的大幅调整，租金降幅有所趋稳，一些优质的购物中心保持满租。中环沿线的购物中心首层租金为 RMB16.5 元/平方米/天，空置率提升至 9.6%。近期商铺供应市场上较多的优质项目同时招商使得租户拥有较多的选择空间，部分业主也降低了租金收益预期。

投资市场：

本季度市场有两宗交易分别为城市酒店公寓和黄浦河滨悦达大厦成交，购买方为国内投资

者。投资市场整体来看，受金融危机影响较为严重的部分海外投资机构在投资市场尤其住宅市场回暖的情况下借势将所持物业拆零出售套现，在商业地产方面，市场的生力军仍然是国资背景的企业和民营企业主。然而在受通货膨胀预期和流动性泛滥的影响下，本季度末部分海外机构投资者却一致表现出对下半年的投资市场看好，预计下半年将会有更多的大宗交易浮出水面。