

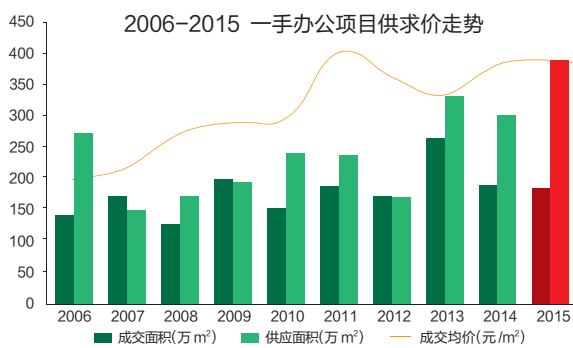


2015 办公市场新增供应已创近十年新高 交易量或仅次 2013

2015 已进入第四季度,今年二季度以来住宅市场的一波高歌猛进让各方直呼看不懂,而商业地产这边却门庭冷落,其实,办公楼的交易情况倒也是芳华自赏,一手交易这块稳超 2014 年,预计成交面积将仅次于近十年的 2013 年。但与此同时,截至三季度末,办公市场新增供应量已创近十年新高,未来去化压力将进一步加大,项目之间的分化将进一步加剧,整体前景堪忧。

前九月成交量接近 2014 全年 均价上抬接近 2011 年水平

截至 2015 年 9 月 30 日,全市一手办公项目共成交 184.9 万平方米,按单月核算,2015 年办公市场的最终交易量将仅次于 2013 年的 263.4 万平方米。这种交易水平虽比不上住宅市场今年的爆量,但自 2006 年以来,也能位居第二高位。而 2006-2014 年间,一手办公项目整体成交量在经历 2008 年的经济危机及 2009 年的住宅限购之后,于 2009 年出现了一次成交小高峰。在经历了随后两年的严重供过于求之后,于 2012 年当年基本维持了供求平衡,并于 2013 年成交量创下近



统计截止时间:2015年9月30日 数据来源:上海链家市场研究部

十年新高,预计在未来相当长的时间内难以被超越。因此从某种程度上说今年的办公市场交易与 2013 年较为相似,在多方外部利好刺激作用下,达到了比较全面的繁荣局面。

2006-2011 年,全市一手办公项目交易均价整体走高,但在 2011 年的环比大幅上涨至 26773 元/平方米后,随后的 2012 及 2013 两年,成交均价开始整体下跌,但整体来说仍超 2010 年及之前年份均价,而在 2014 年均价有所上抬,至 2015 年 9 月 30 日均价已达 25841 元/平方米,仅次于

2011 年的近十年最高点,且有进一步上行趋势。

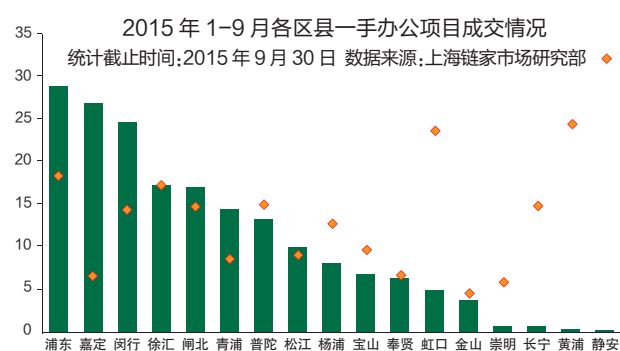
但是我们也能看到,2015 年虽然才进入第四季度,办公市场新增供应量已暴增至 390 万平方米,是同期市场成交量的两倍不止,不仅超过供应量惊人的 2013 年,且打破近十年单年新增供应量记录,而这种情况的发生显然并非一件好事,长期以来,办公市场已经持续供过于求,今年这样的供应量只会是雪上加霜,而由此带来的结果也必然是几家欢喜几家愁,项目与项目,开发企业与开发企业之间的差距将进一步拉大。

浦东、嘉定、闵行交易量位居前三 闸北挤进前五

2015 年 1-9 月一手办公项目的成交主要集中在浦东、嘉定及闵行。这种成交量的分布和区域内存量及新增供应呈正相关分布,截至目前,浦东及闵行的办公产品存量在全市排名前两位,都在 120 万平方米以上,大大超出其他区县的存量,而嘉定也仅次于杨浦位居第四。与此同时,2015 年新增供应量中,闵行、浦东又排名前两位,而嘉定的新增供应量也

不少。

不难看出,交易量大的区域,办公项目的成交价并不低,成交量前五的区县中,浦东、徐汇的成交均价已分别达到 36571 元/平方米及 34546 元/平方米。而闵行、闸北二者的成交均价也都超过 28000 元/平方米。也就是嘉定均价较低,仅 13503 元/平方米,这种水平仅高于金山及崇明,当然这也充分说明了嘉定成交主力为一些类住



统计截止时间:2015年9月30日 数据来源:上海链家市场研究部

宅的商住公寓产品。

而浦东因为有陆家嘴、竹园、张江等多个办公集聚区,区域内产品以纯写字楼为主,辅以一个酒店式公寓项目。闵行的交易量则受益于大虹桥商务区概念整体辐射。需要指出的是,今年在整体区域概念炒作下,闸北作为内环内剩余的一片价格洼地,其办公项目的交易量也有了显著提升,挤进了全市前五。

嘉定主城区、华漕、彭浦三板块成交主力 商住公寓、纯写字楼难较高下

2015 年 1-9 月一手办公项目的交易主要集中在以上二十板块,不难发现,很显然,这 20 个板块大部分位于中环以内,且绝大部分有规律可循,主要分为以下五类:传统商务区,如陆家嘴滨江、徐家汇、张江、五角场;老城厢上兴起的新兴商务区,如不夜城、北外滩、彭浦;大虹桥板块及其辐射的商务区,如华漕;中外环新兴商务区,如长风、长寿;受概念炒作崛起的新兴商务区,如自贸区概念下的外高桥。

其中,交易量最大的两个板块嘉定主城区及华漕板块充分说明了现如今办公市场上热销的两类产品。嘉定主城区的主力交易项目如新城金

郡、海伦广场、中信泰富又一城等,均是商住公寓,这些项目普遍面积小、总价低,且不受限购政策影响,容易受到单身上班族及中小型投资者的青睐,毕竟现在嘉定主城区整体的人口导入已经相当庞大,区域内的居住氛围较浓,因为有轨道交通 11 号线的关系,不少商住公寓项目的出行也较为便利。

而华漕板块的主力交易项目如虹桥协信中心、龙湖虹桥天街、虹桥绿谷等,则无一例外不是虹桥商务区的核心项目,随着虹桥商务区的建设进度加快,不少商办项目已经大批量入市,这些纯写字楼项目普遍建设标准高,区域功能集聚性强,

容易受到大型企业及资本基金的欢迎。

另外,需要指出的是,今年楼市成交的强爆点闸北区在办公楼交易中也有不俗表现,区域内彭浦板块及不夜城板块均进入写字楼交易前十。其中,彭浦板块所在的市北高新区在中环协信天地、绿地中央广场的拉动下更是交易量超 10 万平方米,而今年上半年,市北高新区的单块土地出让量价也独领风骚,预计后期还将给该区域的商务功能进一步升级。而不夜城板块作为闸北传统的写字楼集聚区,虽然车站周边有些杂乱,但在今年金融街高总价地块的助推之下,后市也将被进一步看好。

1-9月一手办公成交面积 TOP20 板块

板块	成交面积(万㎡)	主力交易项目
嘉定主城区	15.6	新城金郡(18%)、海伦广场(14%)、金嘉商务广场(11%)、中信泰富又一城(10%)、合景峰汇(8%)、创融嘉天地(7%)
华漕	13.2	虹桥协信中心(35%)、恒基旭辉中心(17%)、龙湖虹桥天街(17%)、虹桥绿谷(16%)
彭浦	10.2	中环协信天地(57%)、绿地中央广场(35%)
南站	9.3	徐汇万科中心(99.7%)
长风	7.7	国盛中心(44%)、东渡嘉庭国际广场(25%)
张江	7.6	绿地 M-TOWN(40%)、青春里(29%)、张江公馆(27%)
不夜城	6.0	隆宇国际商务广场(54%)、中海万锦城(23%)
外高桥	4.8	晓富金融大厦(85%)
陆家嘴滨江	4.4	银城商务广场(57%)、保利 One56(40%)
田林	3.4	宜山路 711 号(67%)、华鑫企业会馆(33%)
徐家汇	3.1	嘉汇国际广场(87%)
金虹桥	2.8	上海万象城(100%)
五角场	2.6	创智天地企业中心(91%)
北蔡	2.5	BHC 中环中心(66%)
北外滩	2.4	上海国际航运服务中心(64%)
浦江	2.4	红星国际广场(72%)
黄兴	2.4	硕和商务大厦(100%)
莘庄	2.2	金源中心(43%)、西子国际中心(30%)
凉城	2.1	凉城商业中心(100%)
长寿	1.9	申达国际大厦(89%)

统计截止时间:2015年9月30日 数据来源:上海链家市场研究部