



数宗上海写字楼资产交易达成

写字楼/商务园区板块共录得23笔大宗交易，交易总额达132.9亿元，环比上涨13%，同比上涨31%。

- 2024年第二季度共完成35笔大宗成交，合计成交金额达人民币180.2亿元，环比下降1%，同比上升35%。
- 本季度写字楼/商务园区板块交易尤其活跃，交易量占比74%，共录得23笔大宗交易，交易总额达132.9亿元，环比上涨13%，同比上涨31%。大金额交易多为内资金融及保险机构终端自用买家进行。
- 住宅租赁/服务式公寓板块投资热度相比一季度有所回落。随着过去一年来数个交易陆续达成，投资者正探索更多利基市场机会。
- 本季度其他行业的市场活动有所下降，主要由自用买家进行的小额交易。尤其是零售/酒店/工业领域缺乏机构买家交易的支持，导致交易量下降。
- 尽管经济形势面临挑战，核心地段的优质写字楼仍然是具有吸引力的投资目标。本季度，众安保险以每平方约9万元单价收购上海洛克·外滩源集团两栋写字楼，总价14.37亿元，预计买家将购入自用。
- 2024年第二季度，上海土地市场交易总额为人民币253亿元，环比增长9%。其中住宅用地成交金额占比高达80%。

“近期上海大宗市场投资依旧领先全国，来自全国各地的自用企业和私人投资者有望继续带动大宗市场需求。”

简可，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯
如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

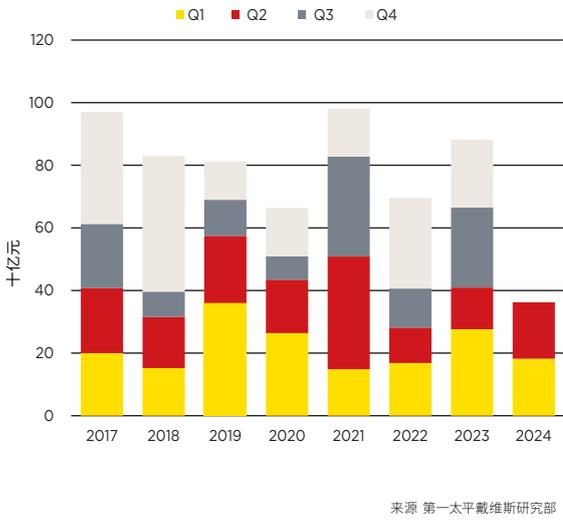
James Macdonald
主管
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

投资及资本市场部

Louisa Luo
主管
中国区
+8621 6391 6688
louisa.luo@savills.com.cn

第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 上海大宗投资市场, 2019-2024



市场概述

虽然上半年成交总额相比去年小幅下降, 但小金额的成交处在相对稳健的状态。一些现金流较为充沛的各类企业近期购入自用办公资产, 从租客角色转变为业主。内资企业依旧主导大宗交易市场需求, 外资投资型买家继续保持谨慎态度。

随着经济增速的放缓和租赁需求的疲软, 资产价值有所下调, 业主在加快资产处置、资金回笼速度的同时, 机构买家的缩减为企业买家提供了更多机会, 购置小独栋办公物业自用或投资。

上半年办公楼板块较为活跃, 本季度写字楼交易额环比上涨36%, 领先于其他板块。内资自用买家仍是支撑写字楼资产交易的主力。本季度买家背景较为多元, 小金额大宗表现活跃, 而市中心高品质写字楼仍具备一定吸引力。

其他板块受本季度以自用买家为主的市场活跃度影响, 零售/酒店/工业板块因缺少机构类型买方交易的支撑, 导致交易量有所下降。

写字楼市场

2024年二季度共6个新项目入市, 共计37.4万平方米供应, 上半年累计101万平方米供应。至此, 全市甲级写字楼总存量为1,937万平方米。尽管有一半数量的子市场出现空置率下降, 但由于新项目因素, 全市空置率仍环比上升0.6个百分点, 至22.3%。北外滩、北站、老黄浦等片区吸纳良好, 带动次级商务区空置率下降了0.3个百分点。

本季度写字楼/商务园区板块交易尤其活跃, 交易量占比74%, 共录得23笔大宗交易, 交易总额达132.9亿元, 环比上涨13%, 同比上涨31%。大金额交易多为内资金融及保险机构终端自用买家进行。

内资自用买家仍是支撑写字楼资产交易的主力, 本季度买家相较多元化, 小金额大宗表现也相对活跃。尽管经济形势严峻, 核心地段的优质写字楼仍然是具有吸引力的投资目标。本季度, 众安保险以高达9万单价收购上海洛克·外滩源集团两栋自用写字楼, 总价14.37亿元。

零售市场

2024年第二季度上海零售市场城区内迎来一个新开购物中心入市, 为位于上海南站区域的徐汇万科广场, 为市场带来9.8万平方米新增供应。全市购物中心空置率环比微升0.1个百分点至11.7%, 较去年同期下降1.0个百分点。其中核心商圈环比下降0.2个百分点至9.4%。全市购物中心首层平均租金环比下降0.6%至每平方米每天人民币25.7元, 较去年同期下降0.7%。

本季度零售大宗交易以社区型商业为主, 交易金额较小。一宗较大金额交易将于第三季度完成, 即万科向GIC出售上海南翔印象城MEGA48%股权。据报道, 2023年, 南翔印象城MEGA总销售额突破46亿元。该项目建筑面积34万方, 48%的股份交易价格预计在20亿元左右。

工业/物流市场

2024年二季度上海非保税高标仓持续承压, 市场总存量突破800万平方米大关。新增供应的集中释放和本地需求的外溢, 使得本季度全市空置率攀升至27.9%。金山和松江区市场受到新增供应的直接影响, 空置率上升尤为显著。买方市场主导下, 业主为稳定项目出租表现, 持续向租户倾斜, 供需关系变化也推动租金下调至人民币48.1元每平方米每月, 租金指数环比下降0.9%。

2024年2月19日, 上海市规划和自然资源局、上海市市场监督管理局、上海市经济和

图2: 土地成交面积和楼面单价, 2019至1H/2024

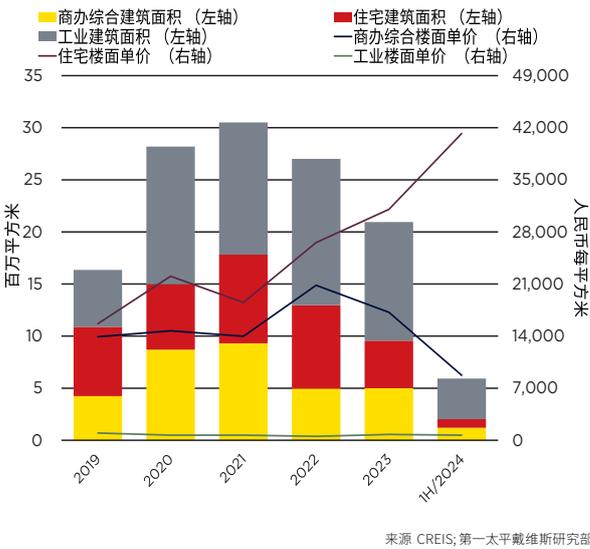


表1: 各物业市场回报率和资本价值¹, Q2/2024

	甲级写字楼	产业园区	核心购物中心	核心街铺	高端服务式公寓	长租公寓	五星级酒店	物流资产
毛回报率与净回报率折算比率 ²	70-80%	75-85%	55-65%	70-80%	50-60%	70-80%	35-45%	80-85%
净回报率	4.25-4.75%	4.75-5.25%	4.5-5.0%	4.0-4.50%	4.00-4.50%	4.50-5.00%	3.50-4.00%	5.00-5.50%
资本价值估值 (人民币每平方米)	35-60,000	15-35,000	40-60,000	75-120,000	50-80,000	20-40,000	45-70,000	7-10,000

¹ 回报率是指位于市区的、通达无阻、持有结构清晰、由业主100%持有的物业在假设满租情况下的毛回报率。资本价值基于地上建筑面积的每平方米价值 - 零售物业低楼层价值更高。
² 考虑到税金、主营成本及其他费用等成本

信息化委员会联合下发了《关于加强本市涉及工业用地企业股权变更联合监管的通知》(沪规资[2024]51号文件)。该文件旨在加强对工业用地企业股权变更的监管,包括股权转让、非比例增资、减资等改变股东和出资比例的行为。该文件执行了现有的工业用地项目转让规定,促使买方更审慎地评估和遵守规定,旨在提高上海工业用地市场的透明度和规范性。

近期部分制造业和供应链管理领域的租户为了降本增效,选择将业务转移到租金更具优势的上海周边城市。投资者对市场的不确定性以及供给、租赁风险的考虑,使交易变得更加谨慎。

住宅租赁/服务式公寓

2024年第二季度上海服务式公寓没有新增供应,全市服务式公寓空置率环比下降0.9个百分点至19.0%,同比上涨0.6个百分点。季度内平均租金环比下调0.4个百分点至每平方米每月267元,同比上涨0.3个百分点。本季度中高端租赁市场入住率回暖趋势,得益于近期国际旅游、商务旅行的持续复苏。

中国政府对更多保租房发展的支持使得这个领域对投资者更具吸引力。同时,随着越来越多的长租公寓项目被纳入C-REITs计划,为投资者提供了新的退出途径和资本配置机会,长租公寓REITs市场预计将持续扩容,投资者未来将探索多元化赛道的机会,来获取理想的回报率。

主要成交案例

- 华泰资管以人民币15.17亿元收购中化旗下上海中化国际广场办公楼70%股权。此前,中化集团于2011年以5.43亿元摘得世博地块。该物业建筑面积约2.89万平方米,本次收购单价约为7.5万元。

- 财通证券分别以13.27亿元和12.59亿元购买收购上海陆家嘴集团的富汇广场(B栋&C栋)写字楼。该物业建筑面积分别约1.6万和1.5万平方米,本次收购单价均约为8.4万元。

- 中国信达以人民币11.31亿元购入上海静安区三和大厦办公楼,该物业建筑面积约3.8万平方米,本次收购单价约为3万元。此外,项目原本的债权人也是信达资产。

- 同济科技以人民币11.15亿元收购益田假日广场(含商业及办公),该物业建筑面积约18万平方米,本次收购单价约为每平方米8,737元。此次收购将通过参与原持有人破产重整进行。

土地市场

2024年第二季度,上海土地市场交易总额为人民币253亿元,环比增长9%。其中住宅用地成交金额占比高达80%,商办综合用地成交占总额的13%。销售性质住宅用地成交楼面均价达到每平方米45,300元。商办综合用地由于本季度多以郊区地块成交为主,成交楼面均价为每平方米5,300元。

第二季度共完成10宗涉宅土地拍卖。6宗地块在4月成交,建筑面积约349,530平方米,总成交价118.9亿元,其中4宗溢价成交。民企大华和龙湖分别拍得闵行和奉贤的一宗地块。

市场展望

租赁市场的疲软及买方与卖方的预期差仍是商业地产投资面临的主要挑战。2024年交易活跃度的提升将取决于租赁市场的触底反弹信号,以及更多合理资产定价的成交。

与上半年一样,2024年下半年投资市场可能继续以小型交易为主。小型自用买家背景多样,当前的市场调整周期为其带来更多入市选择。

在资产估值疲软的情况下,资产持有者选择加快资产处置、减少损失,还是继续坚持持有资产,等待市场回升,仍是必须面对的艰难抉择。

表2: 主要土地成交, Q2/2024

地块编号	区域	用途	建筑面积(平方米)	成交总价(亿人民币)	楼面价(人民币每平方米)	买家
静安区中兴社区 C070201单元151b-19地块	静安区	住宅用地	20,421	16.0	78,197	越秀地产
杨浦区长海社区 016-02地块(长海街道337街坊)	杨浦区	住宅用地	8,527	5.0	58,404	北京城建
浦东新区上钢街道 Z00-0101单元37-12地块	浦东新区	住宅用地	24,965	13.2	53,042	中国中铁
闵行区梅陇社区 03单元01-26-01地块	闵行区	住宅用地	112,867	54.6	48,407	高速地产集团, 安徽交通控股
普陀区桃浦科技智慧城 (W06-1401单元)024A-01地块	普陀区	住宅用地	60,170	26.5	44,042	上海中环集团
闵行区浦锦街道 MHPO-1302单元35-5地块	闵行区	住宅用地	60,353	25.6	42,350	大华集团

来源 CREIS; 第一太平戴维斯研究部