



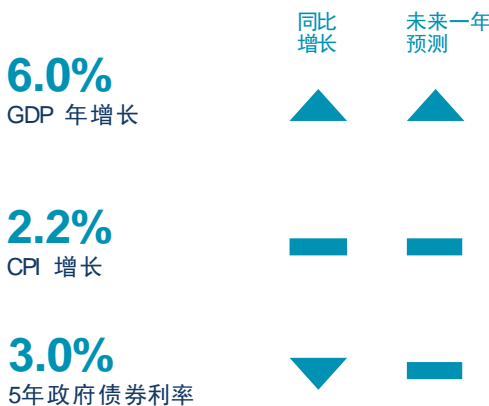
投资金额: 投资者谨慎观望, 市场成交量下滑

2019年四季度, 随着投资者观望情绪加重, 上海大宗物业交易市场并未迎来交易高峰, 且市场交易额持续下降, 共录得6宗交易。本季度, 上海大宗物业交易市场成交金额达到人民币60.7亿元, 推动2019年全年总交易额至约人民币841.2亿元, 相较于2018年下降22.6个百分点。受中美贸易摩擦, 经济放缓等国内外因素对上海核心区域写字楼和零售市场的影响, 上海市场交易额同比下降85.3%, 环比下降53.1%。

资金来源: 内资买家占主力

本季度, 人民币的汇率及其走向仍然吸引了众多投资者的关注。人民币兑美元在三季度跌至逾十年来最低水平, 并在四季度窄幅震荡, 不少外资投资者仍持谨慎观望态度。有鉴于此, 本季度录得的6笔大宗交易中, 内资买家占4笔, 外资买家仅占2笔。未来, 随着人民币升值预期渐浓, 破七归六走出上涨行情, 市场悲观情绪将逐渐消退。人民币汇率的探底结束将使得境外投资者对中国大宗物业的投资兴趣上升。此外, 中美贸易谈判达成第一阶段贸易协议, 重新步入正轨, 早前受中美贸易摩擦紧张形势而计划推迟进入中国市场的外资企业将重新考虑布局中国。

经济指标 2019年三季度

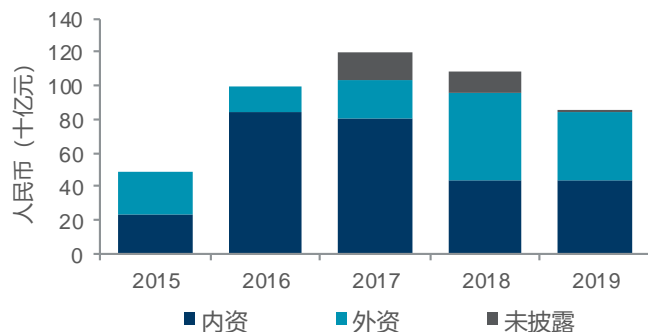


资产类别: 投资物业类型趋于多元化

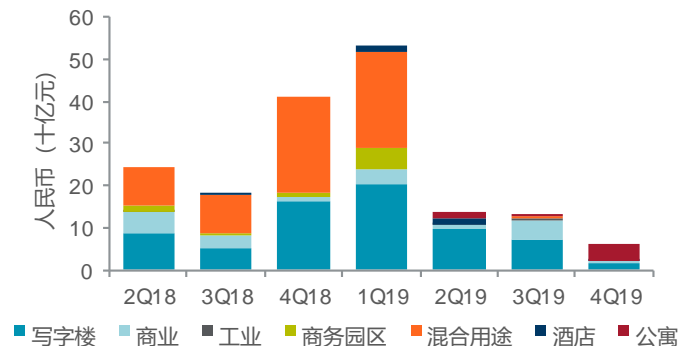
本年度, 投资者对各种物业类型都表现出了浓厚的兴趣, 投资组合趋于多元化。其中, 公寓类别的投资额占市场总投资额的63.8%, 位居首位。写字楼和零售物业投资额分别占比为27.9%和6.6%。放眼全年, 写字楼优势依旧, 仍是上海大宗物业交易市场最受欢迎的资产类别, 投资额所占比例达总额的近一半。

此外, 不少投资者看好具有改造潜力的物业项目, 期望通过改变物业用途来寻求资本价值的增长。例如, 本季度中一投资者购买了酒店物业, 并计划将该物业重新定位为高品质的长租公寓项目。可以预见的是, 未来, 上海将有更多此类型的投资交易。

投资额 按资金来源

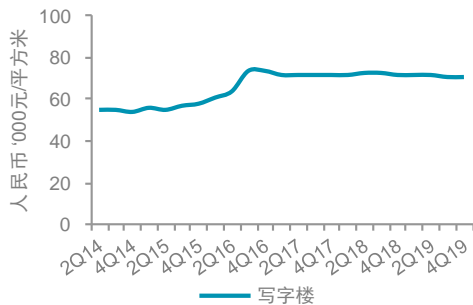


投资额 按资产类别

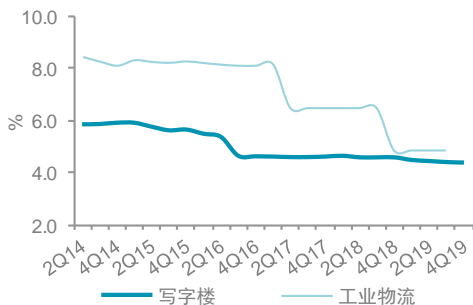


数据来源: 上海统计局, 牛津经济研究院, 戴德梁行研究部

资本价值



毛收益率



资本价值与收益:成交投资收益率回升

受持续走低的资本价值影响,今年上海资本市场的写字楼成交净收益率达4.0%,较去年有所回升。核心写字楼市场的净收益率提升至3.9%-4.2%,非核心区域的净收益率则维持在4.0%-4.5%。与此同时,商业零售市场的收益率保持相对平稳。未来几个季度,鉴于市场上资本价值的波动,其资产的净收益率或将持平或小幅上扬。

写字楼与零售市场:租金下行压力不减

第四季度,上海全市甲级写字楼迎来五个新建项目,租赁市场需求依旧强劲。推动租赁需求的三大行业分别为:TMT,专业服务业和金融行业。尽管市场租赁需求强劲,但新增供应的入市仍将全市平均空置率推高至19.6%(核心区域空置率为13.6%;非核心区域空置率为29.9%),环比上升1.13%。截至2023年,上海预计将有590万平方米的甲级写字楼入市,其中核心区域的新增供应仅占全市的29.5%。

季内,来自时尚和餐饮业态的需求持续活跃,上海优质零售物业市场需求保持强劲,全市净吸纳量进一步上涨。由于新兴商圈内的新入市项目具有竞争力的租金拉低全市租金所致,上海优质零售物业首层平均租金下降至人民币902元每平方米每月。核心商圈内的成熟项目在设施翻新、品牌调整和高入驻率的带动下,租金环比上涨0.9%至人民币1,985元每平方米每月。展望未来,预计有三十七个新项目将于2020年入市,零售建筑面积合计约3,724,000平方米。大量新增供应入市或将抑制上海整体市场平均租金的增长。

市场前景:次中心区域渐成热门

四季度,三分之二的大宗交易标的物业位于非核心区域。考虑到资本价值增长的不确定性和核心区域的高单价,越来越多的投资者更青睐于极有租金增长潜力,位于成熟次中心区域的资产。例如,位于大虹桥和浦东张江等板块的物业吸引了众多买家的投资兴趣。

国务院于2019年11月印发的《关于进一步做好利用外资工作的意见》深化了鼓励和扩大国外投资者的利好政策,将进一步加大投资促进力度,给上海等城市的资本市场注入更多的活力。

主要交易

物业	地点	买方	卖方	资产类别	价格 (十亿元)
滨江国际广场2号楼	杨浦	利安保险	上海东方明珠实业	写字楼	1.70 (50,000/平方米)
柏华丽豪华公寓	长宁	睿星资本	高和资本	服务式公寓	1.62 (45,000/平方米)
斜土路商业裙楼	黄浦	保德信投资管理	私人业主	商业	0.30 (35,000/平方米)
上海幸福莱商务酒店	宝山	景瑞	私人业主	酒店	0.10 (20,367/平方米)
绿饰汇建材家居市场	宝山	荣广集团	私人业主	商业	0.10 (5,000/平方米)

Shaun Brodie

大中华区租户研究主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

叶国平

大中华区资本市场总裁, 中国资本市场主管

alvin.kp.yip@cushwake.com

本报告刊载的一切资料及数据,虽力求精确,但仅作参考之用,并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息,尽管戴德梁行相信其可靠性,但该等信息并未经戴德梁行核实,因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性,戴德梁行不做任何明示或暗示的担保,也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考,并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动,以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权,未经许可,不得转载。

©戴德梁行2020年

cushmanwakefield.com