

220.0亿
YTD 投资金额 (人民币)

同比增长

-59%

70,836
甲级办公楼资本价值 (人民币/平方米)

-1.3%

4.4%
甲级办公楼毛收益率

-14 基点

经济指标
2019年

同比增长
未来一年
预测

6.0%
GDP 增长



2.5%
CPI 增长



2.6%
10年政府债券利率



数据来源: 上海统计局, 中国外汇交易中心, 牛津经济研究院

一季度的尽调活动放缓

在2020年开局之初, 新冠肺炎席卷而来, 对资本市场造成冲击。一季度, 共有14笔大宗交易完成交割, 大部分集中在一月份。成交金额达到人民币220.0亿元, 较去年一季度大幅下跌了59%。受疫情爆发的影响, 房地产投资者在国内的尽调活动放缓。然而, 据戴德梁行近期的一项调查问卷显示, 61%的受访者相信, 中国房地产投资市场有望在未来的六个月内逐步回升。

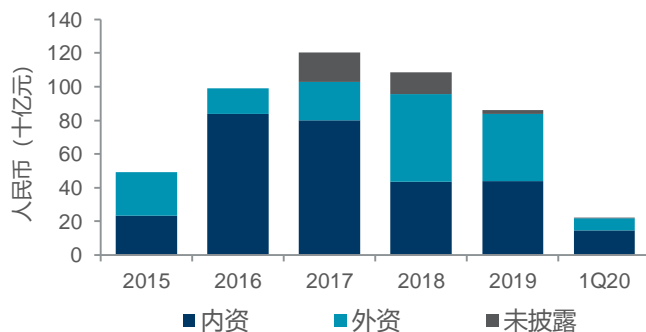
核心区位, 稳定现金流的物业项目更受投资者青睐

本季度, 为抗击疫情, 上海的国企业为那些生产经营困难的中小企业减免2月、3月两个月租金, 此外, 不少业主为稳定出租率而适当调整租金预期。一些业主可能由于资金紧张而折价出售一些房产, 而受租金和出租率影响, 收益率也承受着下行压力。在尚未明朗的大环境下, 自用型交易的占比出现大幅反弹, 同时, 也有投资者积极寻找合作伙伴通过联合收购的方式降低风险。那些位于核心区位, 并拥有稳定现金流的物业项目受到投资者青睐。例如, 在一季度中, 亚腾资产携手工银国际和新加坡海峡商行, 以人民币26.5亿元收购了三林印象城, 海通恒信以人民币14.2亿元将绿地董家渡外滩中心B1收入囊中。

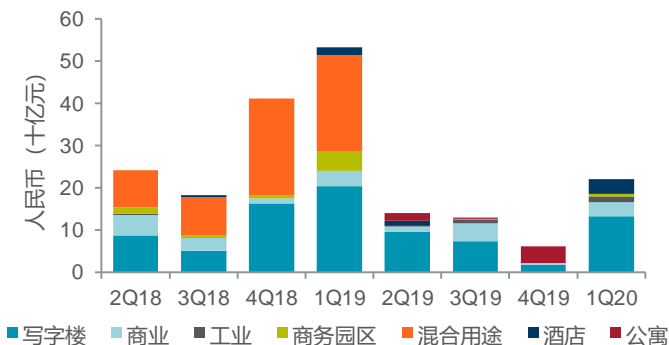
投资者的融资成本降低

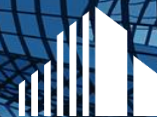
展望未来, 中国将根据疫情的发展, 把握政策出台节奏和力度, 下一步的货币政策将在稳健的大方向上, 更注重灵活适度。此外, LPR的改革将继续推进, 引导贷款市场利率的不断下行, 进一步降低企业融资成本。对于积极探索上海资本市场的投资者而言, 他们的融资成本降低了, 有效控制风险的能力提升了, 无疑是个利好消息。

投资额 按资金来源



投资额 按资产类别



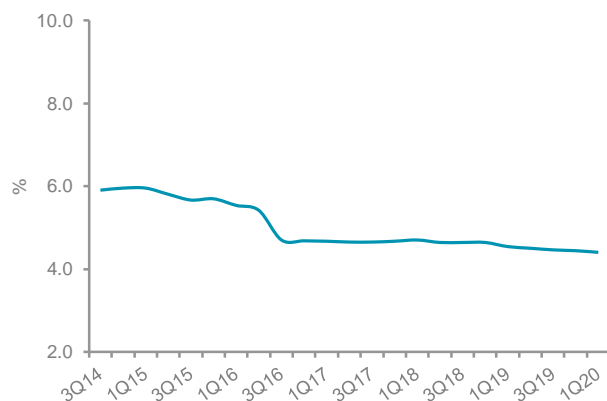


资本市场 2020年一季度

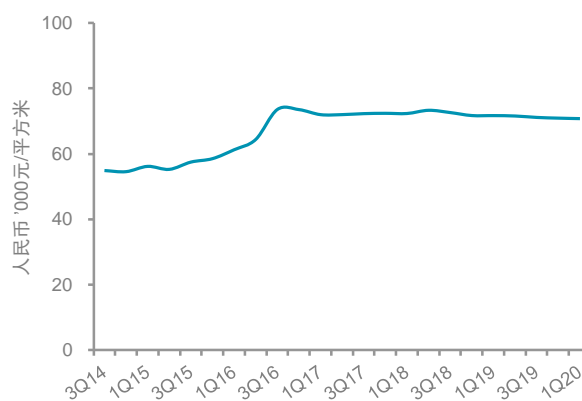
2019年主要交易

物业	区域	买方	卖方	资产类别	价格 (亿人民币)
上海斯格威铂尔曼大酒店	黄浦	沪港联合, Apollo	长城国富	酒店	34.9
三林印象城	三林	亚腾资产, 工银国际, 新加坡海峡商行	信城不动产, 印力集团 (万科集团)	商业	26.1
外滩588	北外滩	私人业主	美特斯邦威	写字楼	15.0
绿地董家渡外滩中心B1	黄浦	海通恒信	绿地	写字楼	14.2
漕河泾开发区浦江高科技园	闵行	万国数据	英业达集团	工业	13.7

甲级写字楼毛收益率



甲级写字楼资本价值



Shaun Brodie

高级董事, 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

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.