

环比变化  
下季度预测

**207.2亿**  
第二季度投资额 (人民币)



**4.1%**  
核心区写字楼资本化率



**4.7%**  
商务园区资本化率



**4.0%**  
零售物业资本化率



数据来源: 戴德梁行

### 经济指标 2020年一季度

环比变化  
未来一年预测

**-6.7%**  
GDP 增长



**3.4%**  
CPI 增长



**2.9%**  
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

### 成交额较上季度下降24%, 写字楼依然最受青睐

受疫情影响, 上海大宗交易成交总额本季度继续下跌, 共计17宗交易约207.2亿元, 较上季度环比下跌24%。上海作为最受内外资欢迎的投资目的地, 但受全球疫情的严重影响, 外资延缓了部分投资计划, 相对而言, 本地买家更加活跃, 成交额占本季度的94%。

写字楼物业仍是本季度最受青睐的物业类型, 占本季度成交额的76%, 其中包括两笔较大的自用型交易: 上海银行48.5亿元收购了绿地外滩中心T2; TST17.6亿元将晶耀前滩T2收入囊中。相比之下, 受疫情影响较大的零售物业投资活跃度有所下降, 仅占本季度成交额的3%。

### 市场信心逐步恢复, 租金收益稳定的物业更受欢迎

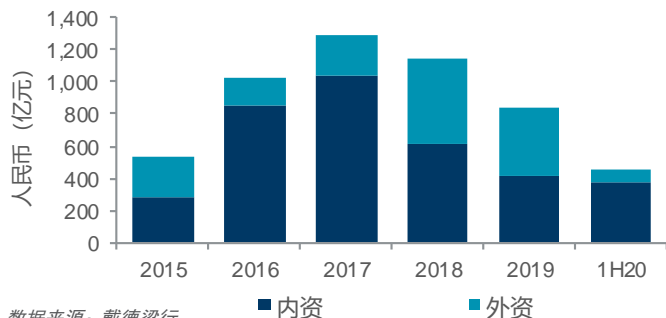
虽然本季度成交额继续走低, 但随着国内疫情的缓解, 投资者信心已开始恢复, 在上海设有办事处或分公司的外资机构也开始安排考察项目, 与出售方初步沟通等事宜。同时, 卖方对售价的预期更加理性, 买卖双方价格在价格上的差距也逐步缩小。

因商务园区项目有明确的产业定位, 并受到政府政策支持, 租赁风险相对较低, 且拥有较为稳定现金流以及高出租率, 所以在疫情导致经济停顿的情况下, 更受投资者追捧, 尤其是漕河泾和张江板块, 整个商务园区项目的成交额占比从2019年均的6%增至本季度的10%。其中, 远洋资本以19.7亿元收购光大安石持有的越洋广场商务园区项目备受市场关注。

### 短期内投资需求被抑制, 疫情结束后有望快速回暖

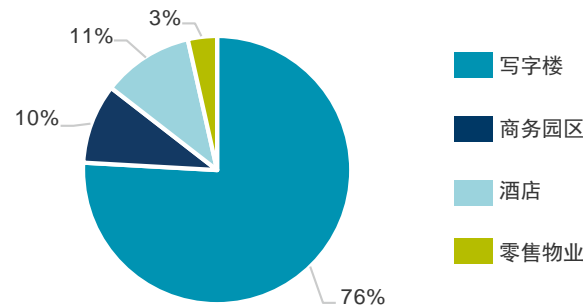
短期内, 上海的外资投资需求将受疫情影响而继续被抑制, 本地投资者虽然相对活跃, 但年度总成交额预计较去年将呈下降趋势。投资者对非核心区项目的资本化率预期将提升, 部分项目的价格将更加理性。长远来看, 当全球疫情得到有效控制后, 预计外资将加码重返上海。同时, 内资投资者在市场逐步复苏, 利率持续走低的情况下也将继续增加投入, 上海投资市场有望在年末出现回暖。

成交额 按买家类别



数据来源: 戴德梁行

成交额 按资产类别 (2Q 2020)

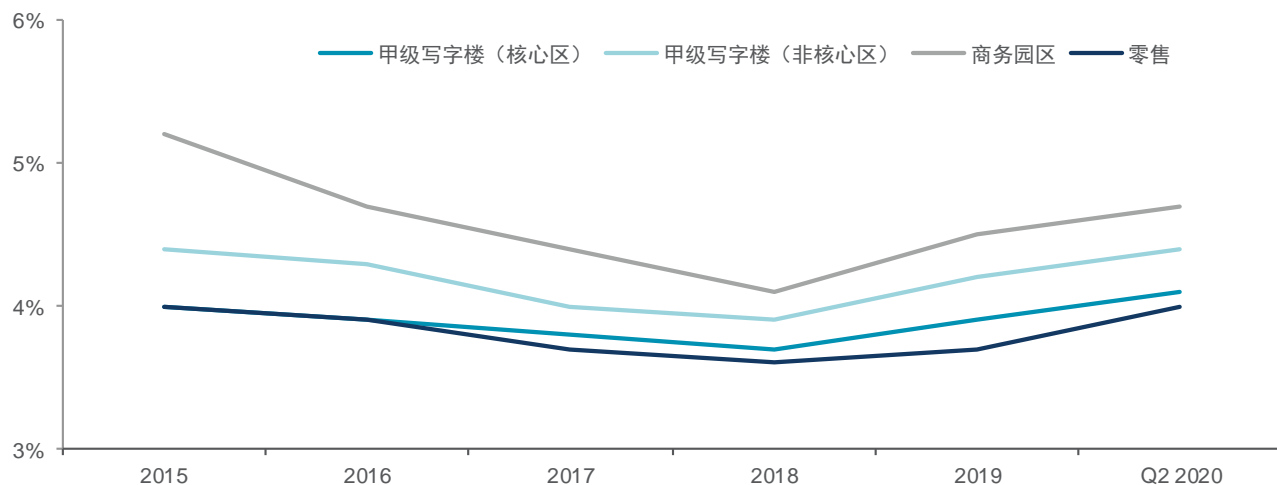


数据来源: 戴德梁行

## 2020年近期主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
绿地外滩中心T2	黄浦滨江	写字楼	48.5	绿地	上海银行	自用
H88 越虹广场	漕河泾	商务园区	19.7	光大安石	远洋资本	投资
晶耀前滩 T2	前滩	写字楼	17.6	铁狮门	TST	自用
上海国际财富中心	金桥	写字楼	14.7	金桥集团	上海桥合置业	投资
国丰酒店	长风	酒店	14.4	国浩房地产	大华地产	改造
锦都大厦	徐汇	写字楼	7.7	文盛资产	汇贯南丰, 御泮	投资

## 资本化率趋势



## Shaun Brodie

高级董事

大中华区租户研究主管

[shaun.fv.brodie@cushwake.com](mailto:shaun.fv.brodie@cushwake.com)

## 叶国平 Alvin Yip

大中华区资本市场部总裁

中国资本市场部主管

[alvin.kp.yip@cushwake.com](mailto:alvin.kp.yip@cushwake.com)

## 戴德梁行研究报告

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。戴德梁行在报告中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