

环比
变化下季度
预测38.2亿
第三季度成交额 (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 二季度环比
变化未来一年
预测-2.6%
GDP 增长2.7%
CPI 增长3.2%
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

资本市场仍受疫情负面影响

年初暴发的新冠肺炎已得到有效控制, 然而这场疫情给国内资本市场带来的影响尚未消退。在疫情的影响下, 不少项目成交后延, 致使今年三季度上海大宗交易市场仅录得6笔成交, 共计人民币38.2亿元, 同比和环比分别下降69.9%和81.5%。总体来看, 上海资本市场在今年前三季度的成交总额累计达人民币495.1亿元, 接近500亿元大关。

就成交项目的资产类别而言, 写字楼、综合用途和工业项目在本季度成交额占比依次为64%、19%和10%, 位居前三。其中, 写字楼依然是投资者最青睐的资产类别。季内, 上海甲级写字楼租赁需求活跃回暖, 净吸纳量显著增多达15万平方米。买家看好上海写字楼市场, 对其的投资需求上涨, 加之不少项目计划于年底前完成交易, 预计四季度的投资额将显著增加。

内资自用买家是市场主力

内资自用买家是上海大宗交易市场的主力, 占三季度投资总额的75%, 较上半年平均51%的自用比例进一步增加, 并显著高于去年全年仅7%的自用比例。其中, 金融行业和科技行业是不可忽视的中坚力量。例如, 国海证券以人民币13.8亿元将绿地外滩中心C1收入囊中; 澜起科技以人民币10.8亿元购入漕宝路181号写字楼。自用买家比较看重项目的品质以及位置, 及其是否与自用需求相匹配, 而短期内的租赁市场波动对其影响较小。并且, 能够落税的企业会有一些的政策优惠, 他们也将帮助去化一部分上海写字楼供应。此外, 外资也持续关注上海资本市场。

投资者对上海房地产市场投资充满信心, 对核心区、非核心区写字楼以及零售物业的资本化率预期与上季度持平, 分别为4.1%、4.4%和4.0%。与此同时, 卖家则紧跟市场行情相应地调低了对资产价格的心理预期, 存在一定的降价意愿。

持续看好商务园区板块, 关注另类资产

资本市场仍在逐步复苏阶段。投资者持续看好上海商务园区市场。尤其是张江和漕河泾板块, 在疫情冲击下租金依旧坚挺, 三季度的平均成交价稳定在人民币4.85-4.92元每平方米每天的范围, 并维持着二万方以上的净吸纳量。预计商务园区板块的成交量将在今年年末至明年年初有所上涨。

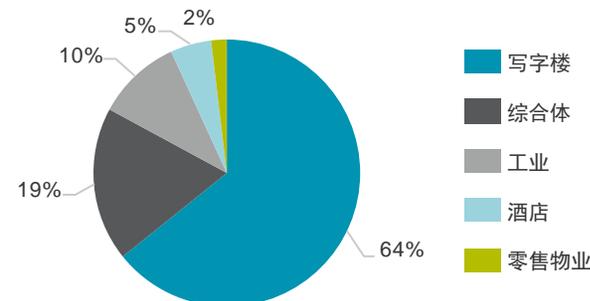
另类资产也是投资者青睐有加的资产类别。随着国家对新基建政策支持力度不断加大, 数据中心、迷你仓、冷库等新兴资产相较于其他资产类别, 资本化率相对较高, 加之电商/远程业务的不断增长, 多家投资机构积极布局此类资产。

成交额 按买家类别



数据来源: 戴德梁行

成交额 按资产类别 (3Q 2020)



数据来源: 戴德梁行

2020年第三季度主要交易

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C1	黄浦滨江	写字楼	13.80	绿地	国海证券	自用
漕宝路181号写字楼	徐汇	写字楼	10.76	上海鼎和, 昆仑保险	澜起科技	自用
昊元生活广场	徐汇	综合	7.13	供销社	创邑	投资
紫萍路735号工业项目	浦东周浦	工业	3.92	海抗医药	维亚生物科技	自用
高姿大厦	黄浦	酒店	1.90	鼎一	Function	投资
云都虹桥大厦裙房	长宁	零售物业	0.72	云都企业	瑞威资产	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

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

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