

环比变化  
下季度预测

**183亿**  
第一季度投资额 (人民币)



**4.2%**  
核心区写字楼资本化率



**4.8%**  
商务园区资本化率



**4.3%**  
零售物业资本化率



数据来源: 戴德梁行

### 经济指标 2020年四季度

环比变化  
未来一年预测

**1.7%**  
GDP 增长



**1.7%**  
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

### 上海资本市场活跃度提升

2021年一季度, 上海资本市场录得23笔交易, 共计约183亿元, 与上季度相比环比小幅下滑12.3%。尽管总投资额有所下降, 但国内外投资者密切关注着上海资本市场, 市场整体活跃度提升。

就资产类别而言, 本季度写字楼物业仍是投资总额最多的板块, 共计投资额64亿元, 占比35%。零售物业和商务园区项目分别以投资额46亿元和43亿元位居第二第三, 占比25%和24%。社区商业拥有较稳定的人流基础, 在近几年有着不断攀升的投资热度。例如, 领展以32亿元从GIC手中购得上海七宝万科广场50%权益。商务园区板块的投资活动也表现亮眼, 投资额环比上涨175%, 租赁稳定的漕河泾、张江板块备受投资者青睐。紧随其后的是公寓类产品, 占比为7%。目前, 上海可散售类公寓成交较多, 例如, 上海朗翔商贸有限公司以13.5亿元购得位于黄埔新天地板块的锦麟天地服务式公寓。

### 外资强势加码, 投资型交易回暖

近年来, 上海作为稳定的长期投资目的地, 备受外资投资者关注。季内, 外资投资者强势加码, 投资额回升, 上海大宗交易市场共吸收了外资投资额达78亿元, 环比大幅上扬了658%。与此同时, 投资型买卖需求强劲, 成为主流力量, 季内录得12笔交易, 共有104亿元, 环比上涨了89%。此外, 金融机构类买家和国有企业在一季度表现活跃, 成为买家主力。

值得注意的是, 上海投资物业类型多元化的趋势进一步加强。由于资本化率相对较高, 加之电商/远程业务的不断增长, 多家投资机构青睐物流项目, 数据中心等资产。

### 未来展望

较去年相比, 预计2021年将是外资投资者在上海资本市场较为活跃的一年, 他们将在上海市场积极寻找投资机会。另外, 在扩大内需、推动经济转型的大背景下, 加之当下的零售物业更偏好选择轻资产管理运营, 今年的后三个季度, 管理和运营良好的社区商业仍将备受关注。

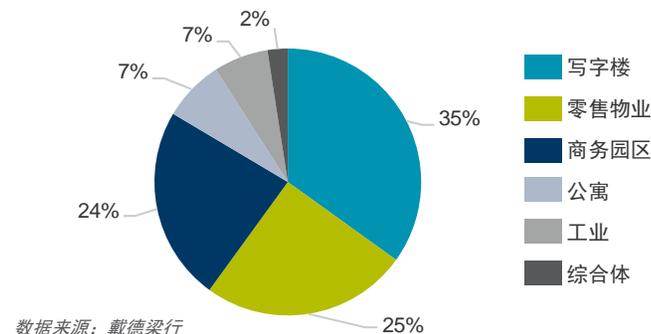
2021年, 上海的甲级写字楼市场和优质商务园区市场疫后复苏情况极佳, 租赁表现抢眼。预计, 两者的资本化率会出现上涨态势。

### 成交额 按买家类别



数据来源: 戴德梁行

### 成交额 按资产类别 (2021年一季度)

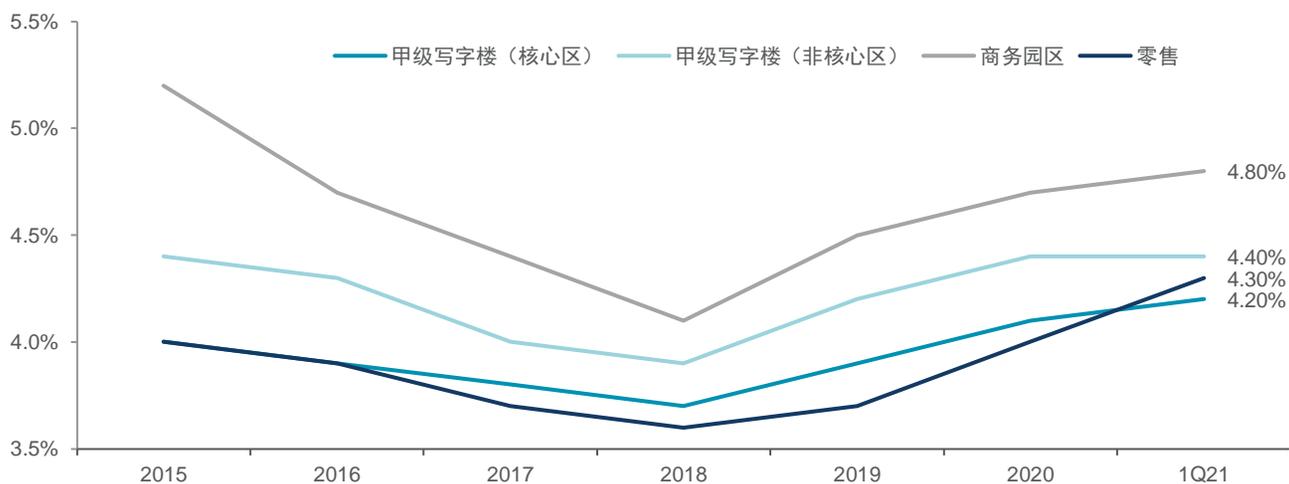


数据来源: 戴德梁行

## 2021年一季度主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
上海七宝万科广场50%权益	闵行七宝	商业	32.0	GIC	领展	投资
绿地外滩中心 A2 & C2	黄浦	办公	27.4	绿地	中泰证券	自用
星创科技园	浦东张江	商务园区	23.6	东久	安联人寿	投资
锦麟天地服务式公寓	黄浦新天地	公寓	13.5	中融	上海朗翹商贸有限公司	投资
上海康桥工业仓储项目	浦东康桥	工业	10.0	美特斯邦威	基汇资本	投资
虹桥嘉汇	闵行虹桥	办公	5.1	新长宁	临海城投	自用

## 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 2021年