

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浦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。

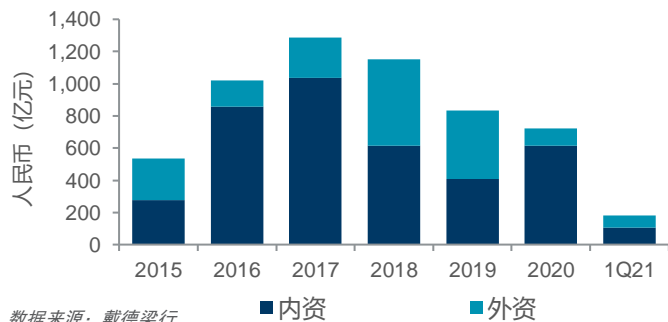
值得注意的是, 上海投资物业类型多元化的趋势进一步加强。由于资本化率相对较高, 加之电商/远程业务的不断增长, 多家投资机构青睐物流项目, 数据中心等资产。

未来展望

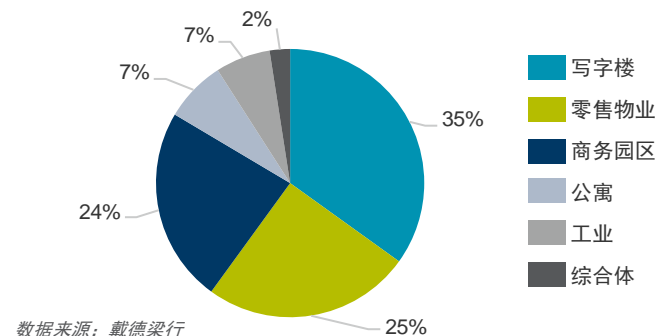
较去年相比, 预计2021年将是外资投资者在上海资本市场较为活跃的一年, 他们将在上海市场积极寻找投资机会。另外, 在扩大内需、推动经济转型的大背景下, 加之当下的零售物业更偏好选择轻资产管理运营, 今年的后三个季度, 管理和运营良好的社区商业仍将备受关注。

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



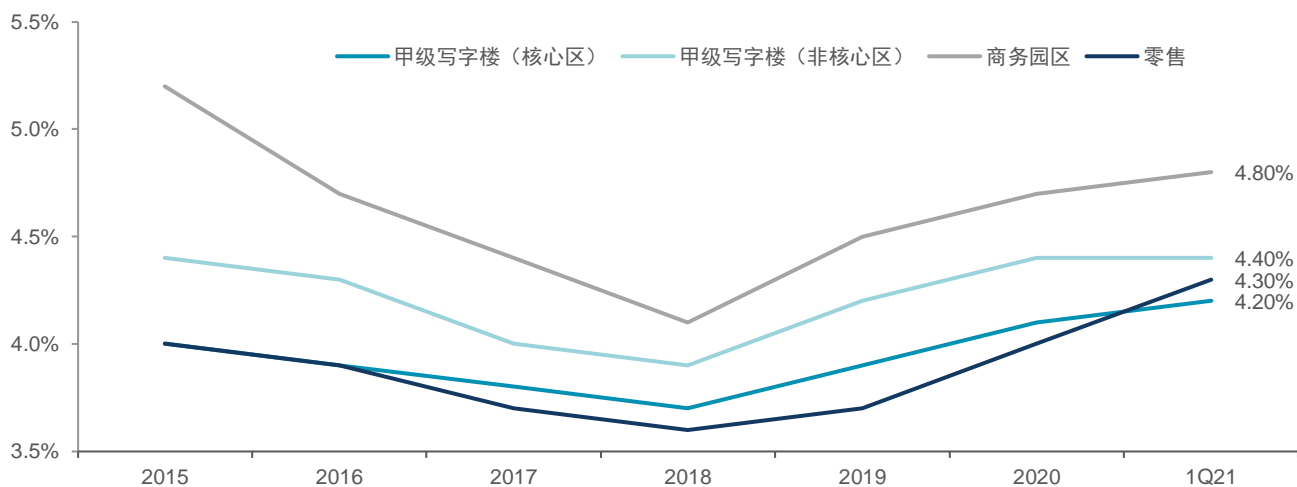
成交额 按资产类别 (2021年一季度)



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

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 2021年