

房地产市场月刊

2017年1月

第一期



上海



RICS

第一家受RICS规管注册的中国国家一级房地产土地估价测量公司

[RICS规管公司注册号:054426]

中国 | 上海 | 近邻

@ 2017 BDGH | All Right Reserved

目录

特许估价测量师 事务所有限公司

李旭 Prof. FRICS,
FCIREA, MCREVA,
MSREAA, LAT
RICS注册估价师

执行董事

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
henryli@bdgh-cn.com

余健 MRICS
RICS注册估价师

高级董事 总经理

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
helenyu@bdgh-cn.com

卞晓璞

副总经理

电话: +86 21 6117 5922
传真: +86 21 6117 5928
fionabian@bdgh-cn.com

朱蕙 MCIREA

技术部主管

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
florazhu@bdgh-cn.com

周莉

研究部主管

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
lilyzhou@bdgh-cn.com

- 宏观经济
- 基础建设
- 土地市场
- 住宅物业销售市场
- 办公物业销售市场
- 零售物业销售市场

“在今天的全球市场，寻找一个全球标准和房地产专业认可标志的专业公司，选择要由“RICS规管”。作为“RICS规管”公司，已使BDGH八达国瑞与众不同，提供了一个真正的竞争优势。由“RICS规管”的测量公司能够展现被世界公认的专业精神，安全和信任的措施。”

-BDGH

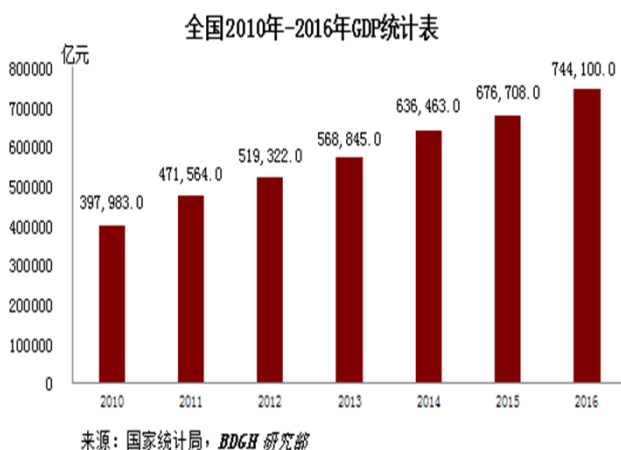
本文档资料属BDGH八达国瑞版权所有

宏观经济

- 2016年全国GDP增速创26年新低
- 中国2016年FDI同比增幅4.1%达1,180亿美元
- 12月中国CPI 有所下降

2016年全国GDP增速创26年新低

国家统计局1月20日公布，2016年国内生产总值比上年增长6.7%，涨幅创下26年来新低，但仍在政府设定目标范围。数据显示，2016年前三季度GDP同比增速均为6.7%，四季度为6.8%。2016年国内生产总值初步核算为74.41万亿元，服务业占GDP比率达到51.6%。

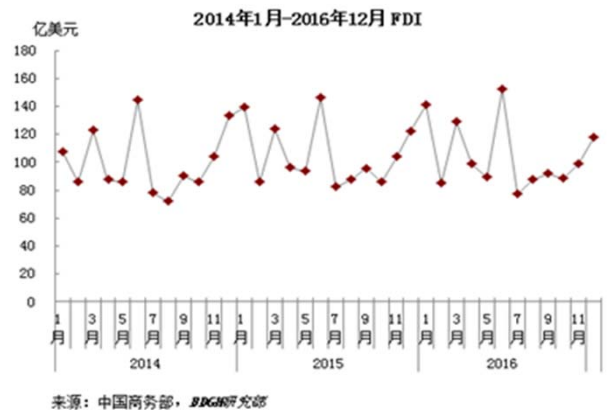


中国2016年FDI同比增幅4.1%达1,180亿美元

商务部官网发布消息，在2016年服务业投资强劲背景下，中国实际使用外资实现了稳步增长。截至2016年年底，中国实际使用外资同比增长4.1%，金额达到8,130亿元人民币（约合1,180亿美元），相较2015年的同比增速6.4%有所放缓。

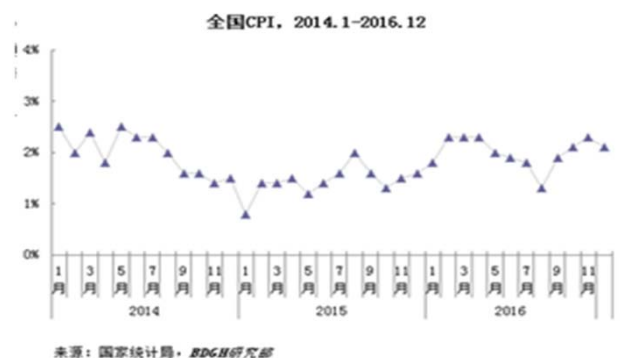
其中，服务业实际使用外资金额5,720亿元人民币，同比增长8.3%，占比外商投资总量的70.3%。其中，高技术服务业增速强劲，同比增长86.1%，吸

收外商投资金额达956亿元人民币。商务部认为，稳中发展的投资势头主要归因于政府放宽了对自贸区的行政限制和简化投资准入流程等。2016年，上海、广东、天津和福建四个自贸试验区实际使用外资金额为880亿元人民币，实现同比增长81.3%。



12月中国CPI 有所下降

国家统计局发布消息，国民经济主要指标——居民消费价格指数（CPI）12月同比上涨2.1%，较11月的同比涨幅2.3%有所下降。2016年全年CPI同比涨幅2%，虽然较2015年的CPI同比涨幅1.4%有所上升，但仍低于先前官方预测的同比涨幅3%。国家统计局分析指出，12月CPI涨幅回落主要归因于鲜菜价格涨幅弱于历史同期平均涨幅。



基础建设

- 上海浦东软件园在线孵化平台上线

上海浦东软件园在线孵化平台上线

12月29日上海浦东软件园宣布，“浦软在线孵化平台”正式上线，这标志着上海浦东软件园开启了在线孵化的新时代。该在线平台及浦软投融资中心旨在为创业者提供更好的专业融资平台，未来每年将为300余家创业企业提供更好的金融服务，是目前服务数量的近10倍，包括部分欲投资国内市场的海外创业公司。

该在线孵化平台和浦软投融资中心还将提供包括风险资本、法律援助和审计等其他相关服务，其为投资者和创业企业提供服务的线下机构则位于浦东新区张江，该平台的成立也是上海欲建立全球科创中心的重要战略载体。



土地市场

- 宜家以21.19亿元竞得长宁新泾一商办用地

宜家以21.19亿元竞得长宁新泾一商办用地

2016年12月30日，宜家购物中心第五投资有限公司以21.1861亿元竞得长宁区新泾镇342街坊1/1丘cn004c-02地块。该地块规划用途为商办，出让面积为70,502.8平方米，规划建筑面积为176,257平方米，综合楼板价约为12,020元/平方米。

地块	长宁区新泾镇342街坊1/1丘cn004c-02地块
四至	东：福泉路 南：金钟路 西：协和路 北：北翟路
土地面积	70,502.8平方米
容积率	2.5
建筑面积	176,257平方米
土地用途	商办
成交价	21.1861亿元
楼板价	约12,020元/平方米
成交公司	宜家购物中心第五投资有限公司
成交日期	2016年12月30日



住宅物业销售市场

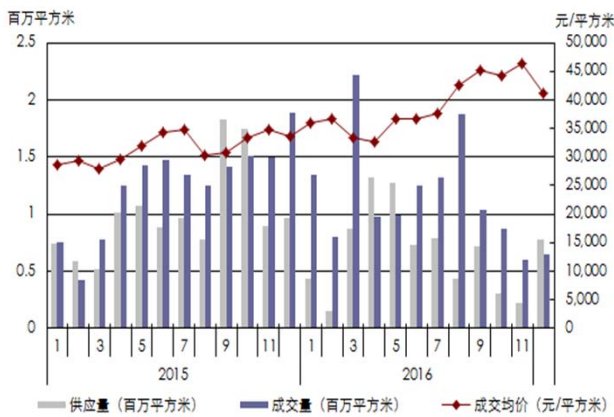
- 受前几月市场交易较热影响，开发商欲加大来年供应量，但随着政策收紧又恰逢春节假期，故12月住宅市场成交有所降温
- 12月上海二手商品住宅市场成交量价齐跌，观望情绪浓重

上海新建商品住宅市场

2016年12月，上海新建商品住宅市场新增供应775,796.34平方米，较11月环比大涨252%；成交648,731平方米，环比上涨7.5%；成交均价41,185元/平方米，环比下降11%。

根据BDGH研究部研究信息显示，受前几月市场交易较热影响，开发商欲加大来年供应量，故供应量大增。但近期政策收紧又恰逢春节假期，因此，12月住宅市场整体成交有所降温。

上海住宅市场（一手房）15.1-16.12

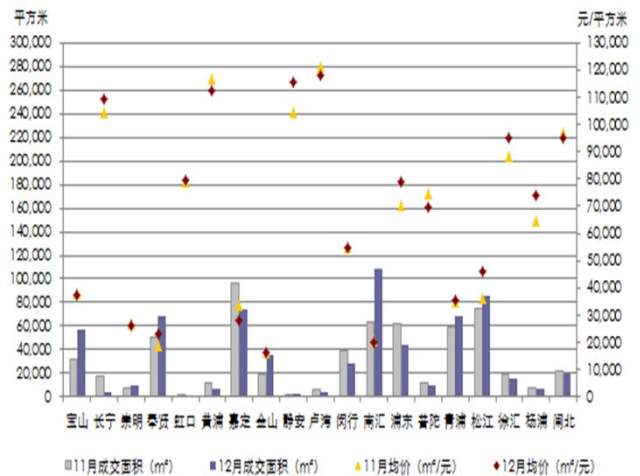


数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH研究部

12月份各区新建商品住宅市场

受整体市场和政策调控影响，12月大部分区域市场成交量均有所上涨，但市场整体成交价格有所下降。只有个别外郊环区域，如奉贤区、松江区仍然量价齐涨。

各区11-12月住宅市场成交（一手房）

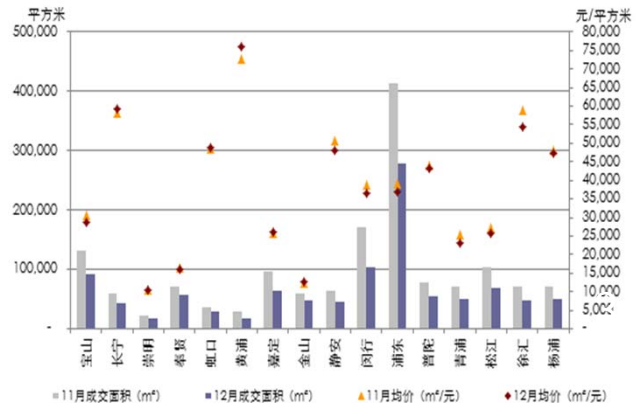


数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH研究部

12月份各区二手商品住宅市场

受政策调控影响，市场观望情绪浓重。12月各区二手住宅成交量价均有所下降。其中，成交量环比下滑31%，成交均价环比微跌5%，且各区均有不同程度下滑。

各区11-12月住宅市场成交（二手房）



数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH研究部

办公物业销售市场

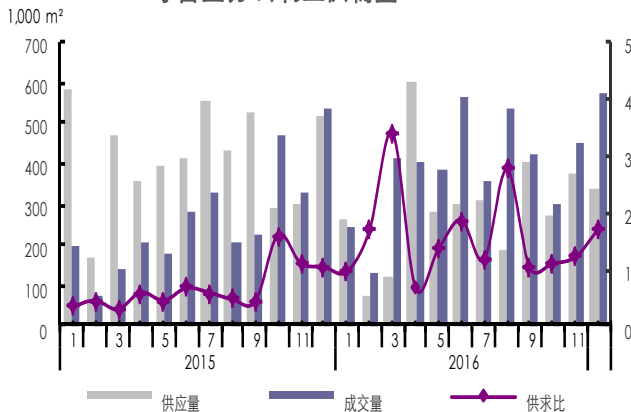
- 受多方因素影响，12月上海可售性办公物业成交情况持续向好
- 12月上海可售型办公物业市场成交总金额前3位的物业

受多方因素影响，11月上海可售性办公物业成交情况向好，实现量价齐增

12月份，上海可售型办公物业市场共有334,065.2平方米的物业投入市场，环比下降11%。此外，12月份成交面积为570,804平方米，环比上涨25.5%，供求比为1:1.7。

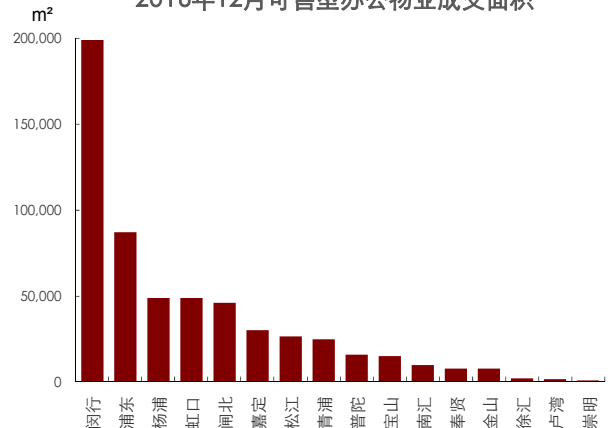
12月份，上海可售型办公物业市场仍然出现了多个项目的整栋/整层成交。根据BDGH研究部研究信息显示，与11月成交情况相类似，成交买家多为基金/保险公司，以内资为主。在地价高企，住宅市场白热化的大环境下，办公及酒店式公寓市场渐成为长期投资的新热点。

可售型办公物业供需量 15.1-16.12



数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

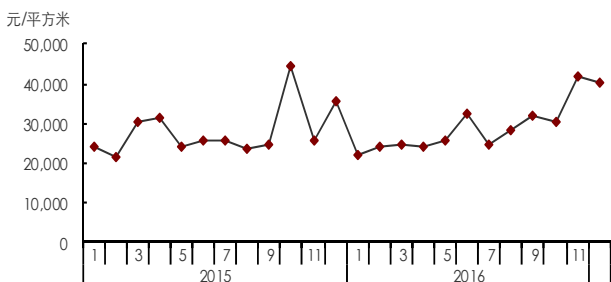
2016年12月可售型办公物业成交面积



来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

12月上海可售型办公物业市场的成交均价为40,036元/平方米，环比微跌4%。

可售型办公物业成交均价 15.1-16.12



数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

根据BDGH研究部研究信息显示，12月份上海可售型办公物业市场成交总金额前3位的物业具体如下：

物业名称	上海国际航运服务中心(东块)	保利绿地广场	虹桥富力中心
区域	虹口北外滩	杨浦东外滩	闵行莘庄
成交面积(平方米)	46,951	43,234	57,874
成交均价(元/平方米)	89,650	51,549	36,300
成交总金额(亿元)	42.0916	22.2865	21.0081

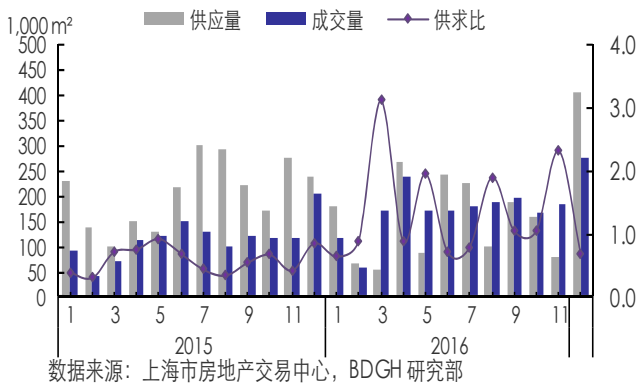
零售物业销售市场

- 12月份上海可售型零售物业市场供需两旺，市场仍以持续消化库存为主
- 12月份上海可售型零售物业市场成交均价前3位的区域

12月份上海可售型零售物业市场供需两旺，市场仍以持续消化库存为主

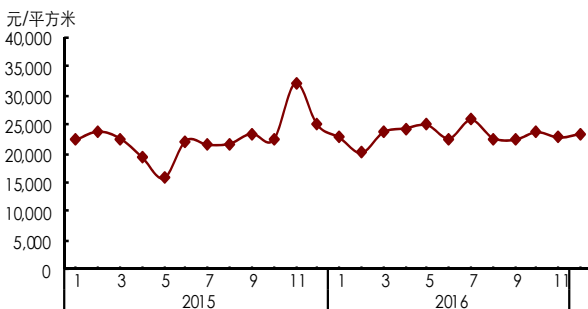
截止至12月底，上海可售型零售物业市场共有404,896.08平方米的物业投入市场，环比大涨415%。与此同时，零售物业成交面积达到274,864平方米，环比上涨50.4%。

可售型商用物业供需量 15.1-16.12



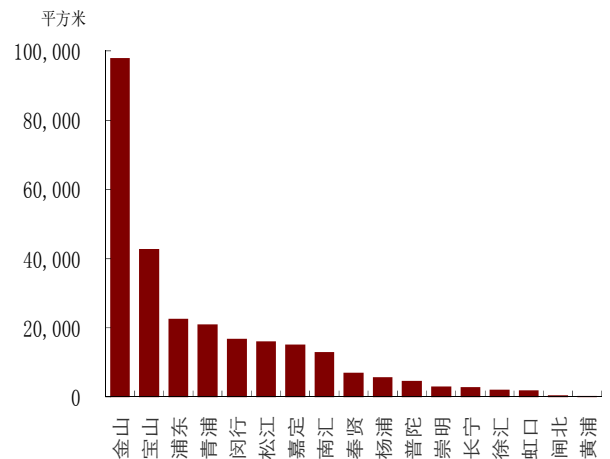
12月份上海可售型零售物业供求比为1:0.68。根据BDGH研究部研究信息显示，12月份上海可售型零售物业市场供需两旺，市场仍以持续消化库存为主。

可售型商用物业成交均价 15.1-16.12



12月份，上海可售型零售物业市场成交均价为23,375元/平方米，较11月环比微涨2.8%。成交区域方面，12月上海可售型零售物业市场成交面积排名前3位的区域分别是金山区、宝山区和浦东新区。成交面积共计163,487平方米，占比全市成交总量的59.5%。

2016年12月可售型零售物业成交面积



根据BDGH研究部研究信息显示，12月份上海可售型零售物业市场成交均价前3位的物业具体如下：

排名	物业名称	区域	成交均价 (元/平方米)	成交面积 (平方米)
1	亿丰时代广场	浦东	95,246	62
2	黄浦华庭	黄浦	95,000	277
3	上海国际航运服务中心	虹口	92,356	1,439

B保证、**D**独立、**G**公正、**H**核心
a guarantee of independence, objectivity and core value

BDGH
BADAGOORAY & HENRY

房地产估价国家一级、土地估价全国执业

本文档资料属BDGH八达国瑞版权所有。

具 备国际水准的本土市场知识以及专业房地产估价服务 在 中 国



联系方式:

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

中华人民共和国 上海市虹口区东长治路701号（长治大楼）A407室
邮编：200080

周莉
电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5927
lilyzhou@bdgh-cn.com

The content of this report prepared by BDGH is for information only and should not be relied upon as a substitute for professional advice, which should be sought from BDGH prior to acting in reliance upon any such information. BDGH or persons involved in the preparation of this report do not give any warranty as to the contents or accept any contractual, tortious or other forms of liability for any consequences, loss or damage which may arise resulting from any person acting on or using the statements, information or opinions contained in the report. This publication may not be reproduced in any form or in any manner, in part or as a whole without written permission of the publisher, BDGH Chartered Surveyors Co., Ltd. 2017.



RICS Regulated by RICS