

INSITE: 盈石

盈石专题报告系列

自贸区系列报告（三）

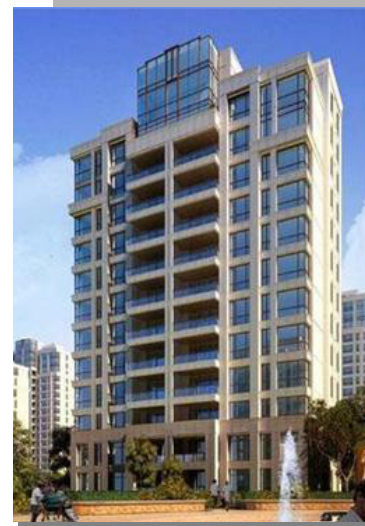
上海自贸区房地产市场展望

■ 上海自贸区

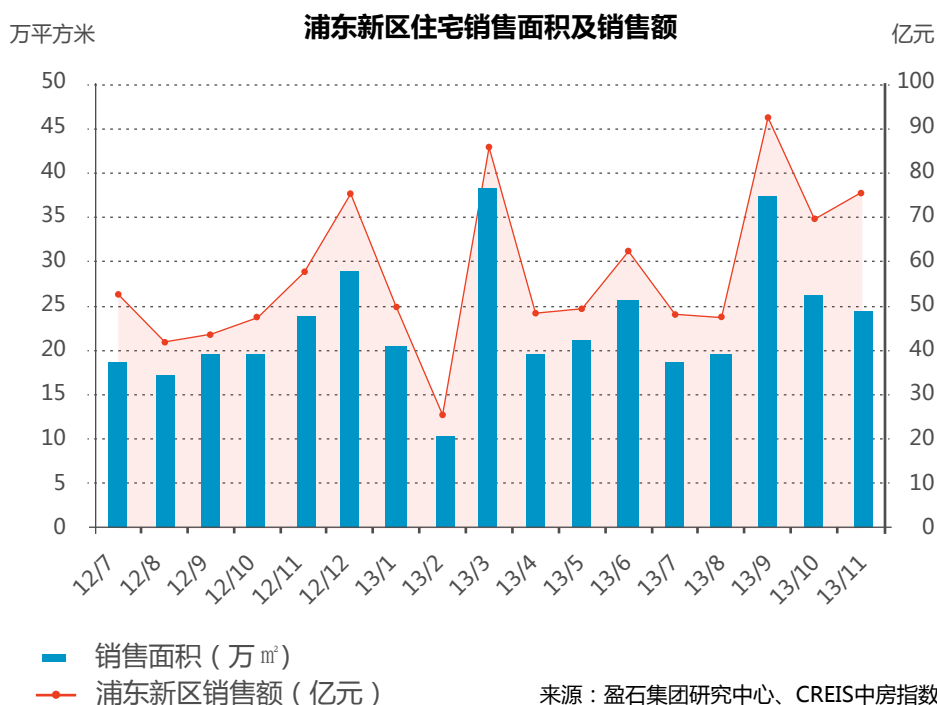
上海自贸区从正式提出到目前获批启动近两个月，总体周期还未满一年。毋庸置疑自贸区的建立将对上海在金融、航运、贸易等方面的发展提供强大的助力。而在真正的红利还未展现之际，周边房地产行业却早已先发而至呈现出一波大幅上升的行情。自贸区作为推动地产发展的一剂强心针，效力如何，能持续多久？我们将从住宅、写字楼、商业和工业地产的四个领域来进行回顾和展望。

■ 住宅

自上海自贸区在8月中下旬获得正式批复，浦东外高桥、临港新城、祝桥、川沙等自贸区相关主要住宅板块的均价就开始放量增长。9月浦东新区商品房销售面积同比增长了92%，销售额则大幅上升了112%至92.6亿元，为今年月度之最。二手房价格也频频跳价高开，带动外高桥区域住宅成交均价上涨了20%-30%，而临港新城的涨幅更是超过了35%。一手房方面以高端物业仁恒森兰雅苑为例，三季度月均签约环比上涨三倍至90套，其中9月份更是创出160套的成交记录，报价则一举突破5万元大关，堪比一些市中心优质楼盘。同时自贸区辐射范围下的住宅地块价格也水涨船高，9月川沙地区上海国际医学园地块的两幅土地最终成交价格溢价幅度都超过了130%，土地市场的升温代表了开发商对区域后市的看好。



“上海自贸区在8月中下旬获得正式批复，浦东外高桥、临港新城、祝桥、川沙等自贸区相关主要住宅板块的均价就开始放量增长。”



但是，爆发性增长可能也意味着自贸区周边住宅市场短期的增长幅度已经被提前透支。数据显示相比9月，浦东新区10月销售面积和销售额均环比下降30.8%和24.9%，11月的数据也与10月相当。“沪七条”的出台固然抑制了部分成交，但是更多的则是购房者对自贸区住宅的追捧趋于理性。排除部分激进的投资者以外，外高桥、临港新城等板块短期的价格上扬无疑限制了自住者进入上述地区，转而寻求周边更具性价比的区域。所以在未来一段时期，整个浦东区位的住宅市场都有可能维持平稳的增长态势。

■ 写字楼

一房难求，应该是目前自贸区写字楼市场最好的写照。尤其是在外高桥区域，原本就是定位于以贸易、物流为主的保税区，仓储占据主要的存量而办公物业非常缺乏。据悉外高桥集团下属公司已从集团自用大楼中搬出，让位给了入驻自贸区的花旗银行。在供需不平衡的情况下，外高桥整体写字楼租赁均价至今已经上涨一倍有余。而该区域的标杆写字楼汤臣国际贸易大厦，更是大幅涨价近300%至8元每平方米每天，堪比很多优质地段的写字楼价格。



“一房难求，应该是目前自贸区写字楼市场最好的写照。在供需不平衡的情况下，外高桥整体写字楼租赁均价至今已经上涨一倍有余。”



来源：盈石集团研究中心

截止目前，在自贸区新增注册的企业超过1,600家，其中外资企业只有40多家，近半数 of 外资金融银行机构，可见外资在前期观望意味甚浓。但随着近日央行出台《关于金融支持中国（上海）自由贸易试验区建设的意见》，若干金融细则已显出端倪。尤其是在投融资汇兑便利化方面将使外资企业直接获益，相关措施计划在三个月内落实大部分，所以预计未来新增企业中外资占比会逐步增高。

其实不单单是外高桥，目前整个自贸区内的办公面积都相当紧缺，新增写字楼的建设周期肯定也难以满足企业短期内的面积需求。所以我们可以判断部分区内过去的仓库和厂房将被改建成办公物业。同时由于园区接受注册地和办公地分离的模式，自贸区辐射范围内的浦东写字楼市场都将受益，成交或将出现价量齐升的局面。

■ 商业

就上海自贸区而言，其涵盖的外高桥和临港新城区域内的人口基数较大。对未来打造更多商业地产也留有了一定的基础空间。据析，自贸区建立所起到的效果不仅会导入大量的就业人口，还会形成购物消费群的量变。同时由于区域内金融、贸易、服务等行业的发展，相应地也会提高区域内整体人均收入水平。在质与量的同时增长中，必然需要新的商业载体来满足相应增长的消费需求。在来自自贸区发展的长期过程中，区域范围周边的商用物业其租金水平也会随着发展以及需求而上升。加上开发商对区域的建设投入，自贸区工作生活等配套设施提高，也使得未来人口导入加速，形成一个良性循环。



来源：盈石集团研究中心

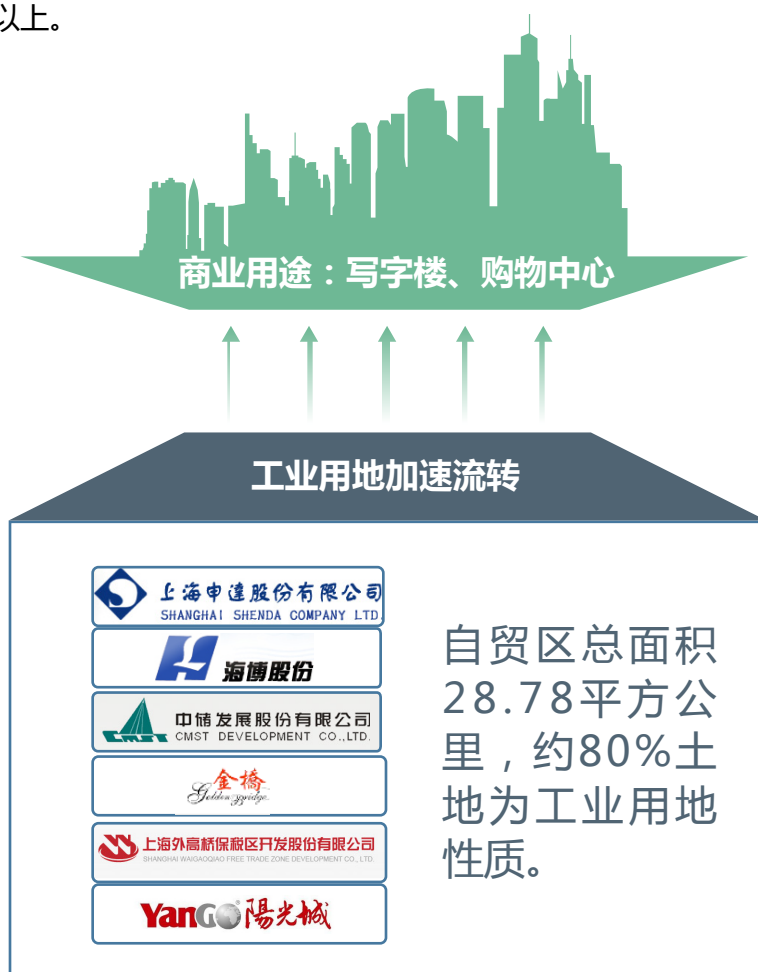


“
在来自自贸区发展的长期过程中，区域范围周边的商用物业其租金水平也会随着发展以及需求而上升。
”

结合自贸区内的政策功能，新兴的商业模式也即将在此地诞生。目前首个国家跨境贸易电子交易商务平台-跨境通已经开始试运营，由于以个人物品方式申报进口，免去了流通环节上的增值税，从而给购物者带来了真正的价格优惠。日前外高桥集团下属的森兰商都项目也表示，计划打造一个高端进口商品保税展示交易平台。未来自贸区的商业形态将会是结合报关仓储、物流配送、网络营销和实体展示的一个完整O2O形态。

■ 工业

虽然外高桥集团在自贸区内的土地储备高达11.04平方公里，但是随着自贸区整体产业的规划和发展，未来不少工业用地其土地性质必然要向商业转型，由于商办面积的不足，土地流转必然面临加速。在上海市国土局的支持下，自贸区管委会计划将占自贸区总体面积80%的工业用地部分流转为商业用地。资本市场上自贸区土地也备受追捧，截止目前区域内已经有两块工业土地被高价拍出，溢价率均在原估值的90%以上。



自贸区总面积
28.78平方公里，约80%土地为工业用地性质。

“

随着自贸区整体产业的规划和发展，未来不少工业用地其土地性质必然要向商业转型

”



由于大多数园区企业都看好自贸区的后市发展，不会轻易的出让下属土地。现行的土地规定要求必须先收储，然后再通过统一平台以招拍挂的方式公开出售的模式可能较难广泛推行。目前比较受认可的方法一是由原土地使用权人与二次开发主体以一定的股份进行联合储备和开发，或是由土地使用权人直接补差价然后自主决定后续使用方向。

同时，自贸区内企业预计将会迎来一次重大洗牌。一方面，中小型的仓储物流和生产加工类型的公司受制于租金和成本上的压力，而且目前自贸区的定位也不再适合这些公司业务需求，部分企业已经开始着手向洋山深水港等区域搬迁。而另一方面，开放的政策使得一些国外或者行业内的优秀企业进入自贸区，这些企业的业务与产品具有较高的附加值，也有更强的承租能力，将会是未来园区的主流企业。

结语

据近日商务部发布的信息来看，中国目前正在建设18个自贸区，涉及31个国家和地区。而商务部所指的自由贸易区，是国家之间、国家与地区之间经济合作的一个协议，与目前上海自由贸易实验区有所不同。但其中不排除部分双边的贸易合作协定未来将在特定的区域落户，从目前拟申报自贸区城市的情况来看，大多采用了现有保税区或加新开发区的结合模式作为落户主体。由于上海自贸区内及周边的住宅和区内的工业物业具有先发优势，短期市场井喷一定程度上提前释放了这些物业的未来增值空间。盈石集团研究中心在中长期内更看好商用物业的表现，基于自贸区商贸活动日趋频繁的预期，伴随区域内人口增长和消费力提高的双重因素驱动，商用物业的租金和估值上升相对更具稳定性和可持续性。总结上海自贸区房地产的经验，不但可以被其他城市政府管理层所借鉴，对多数意向入局自贸区契机的开发商、机构投资者、乃至个人投资者都是一个值得研究的范本。

“

中长期内更看好商用物业的表现，基于自贸区商贸活动日趋频繁的预期，伴随区域内人口增长和消费力提高的双重因素驱动，商用物业的租金和估值上升相对更具稳定性和可持续性。

”



快速链接 Quick Links



转发给您的朋友
Forward To Your Friends



访问我们的网站
Visit Our Website



发邮件给我们
Email Us



关注我们的微博、微信
Follow Us



盈石报告

INSITE Publications



盈石新闻简讯



盈石观点



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

如希望定期收到我们的研究报告，请与我们联系
For Regular Receiving Our Reports Please Contact Us

张平 Sunny Zhang

电话：+(86 10) 6538 8860

邮箱：Sunny.Zhang@INSITEasset.com

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石（Blackstone）共同参与创建，是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思（SPACE）商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。

关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息，请联系：

For more information, please contact:



司徒 文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁 Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE(China)Retail Investment Holdings Group

T : +(86 21) 6182 9188

E : Dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang

英国皇家特许测量师 MRICS

总经理 General Manager

集团研究中心 Corporate Research Center

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : Sunny.Zhang@INSITEasset.com