

# 江苏路企发大厦项目

投资规划部

2006/04/10



SinoCity Assets Management Consultancy Co., Ltd. (ShangHai)

华邑 不动产管理顾问（上海筹备处）

SinoCity Research

# 目 录

一、立地分析

二、写字楼估价

三、酒店估价

四、商场估价

五、总结

# 一、立地分析



- 1  
基地位置
- 2  
建筑指标
- 3  
基地现况
- 4  
交通条件
- 5  
周边环境
- 6  
小结



- 本项目位于上海市长宁区，近静安区；
- 具体位于愚园路、江苏路交叉口西南侧；

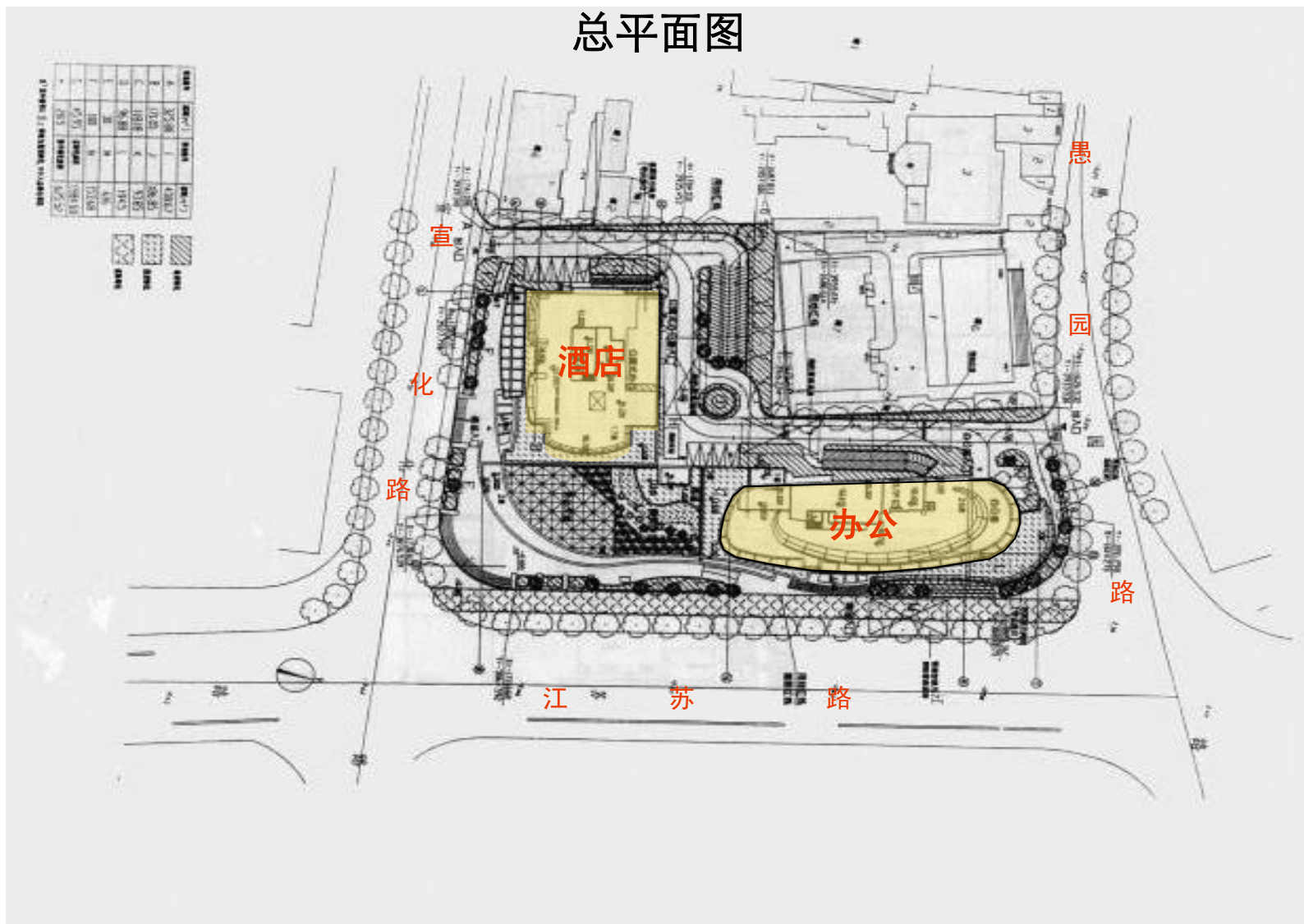
1	2	3	4	5	6
基地位置	<b>建筑指标</b>	基地现况	交通条件	周边环境	小结

- 基地面积：7,211 m<sup>2</sup>
- 建筑面积：54,105 m<sup>2</sup>
- 容积率：6.27
- 覆盖率：47.2%
- 绿化率：30.17%
- 集中绿化率：11.52%
- 道路硬地率：27.4%
- 用地性质：商住两用
- 交房日期：2007年8 – 9月
- 停车位：
  - 地上停车位：30辆（含一个卸货泊位）
  - 地下停车位：181辆
  - 自行车停车位：1200辆

	办公楼(A楼)	酒店(B楼)	商场(裙房)
建筑面积	24,341 m <sup>2</sup>	11,597 m <sup>2</sup>	9,249 m <sup>2</sup>
规划楼层	26层	17层	3层(1F-3F)
建筑套数	66	266	N/A
建筑高度	100 m	57.2 m	15.15 m
层高	3.7 m	2.9 m	1F: 5m 2F&3F: 4.35m

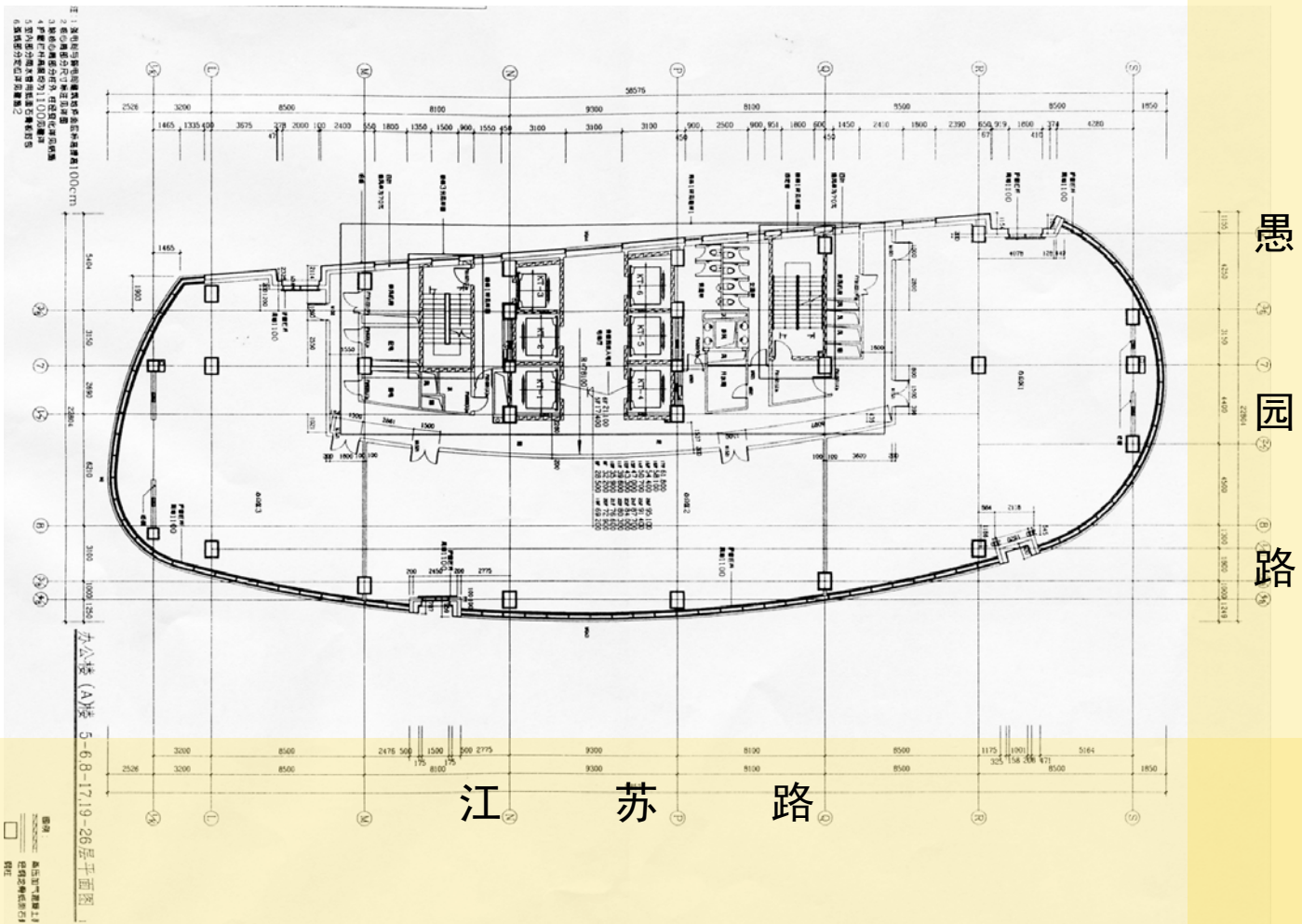
- 1 基地位置
- 2 建筑指标
- 3 基地现况
- 4 交通条件
- 5 周边环境
- 6 小结

总平面图



- 1 基地位置
- 2 建筑指标
- 3 基地现况
- 4 交通条件
- 5 周边环境
- 6 小结

## 写字楼标准层平面图



愚  
园  
路

江  
苏  
路



1

基地位置

2

建筑指标

3

基地现况

4

交通条件

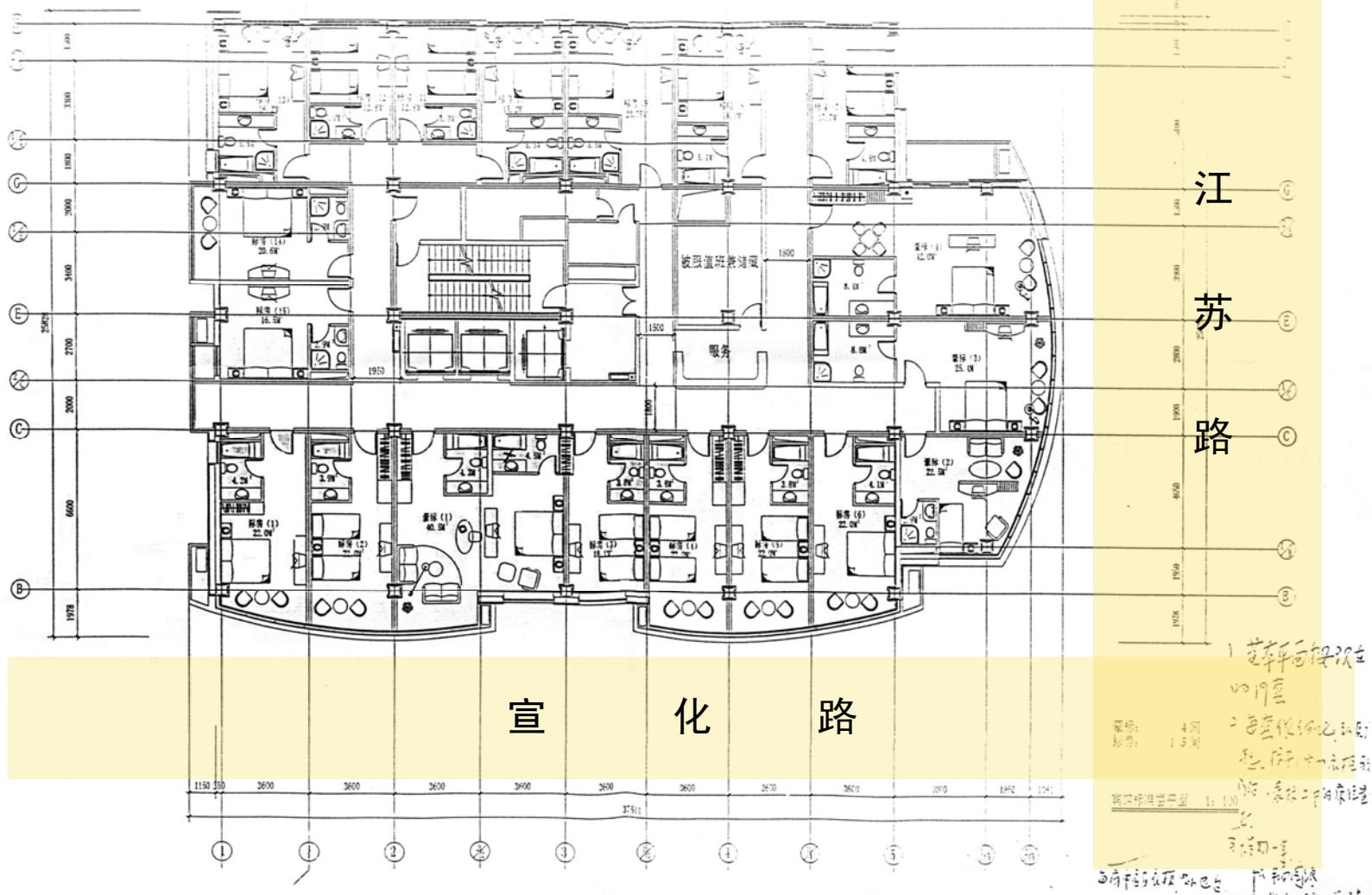
5

周边环境

6

小结

### 酒店标准层平面图







1

基地位置

2

建筑指标

3

基地现况

4

交通条件

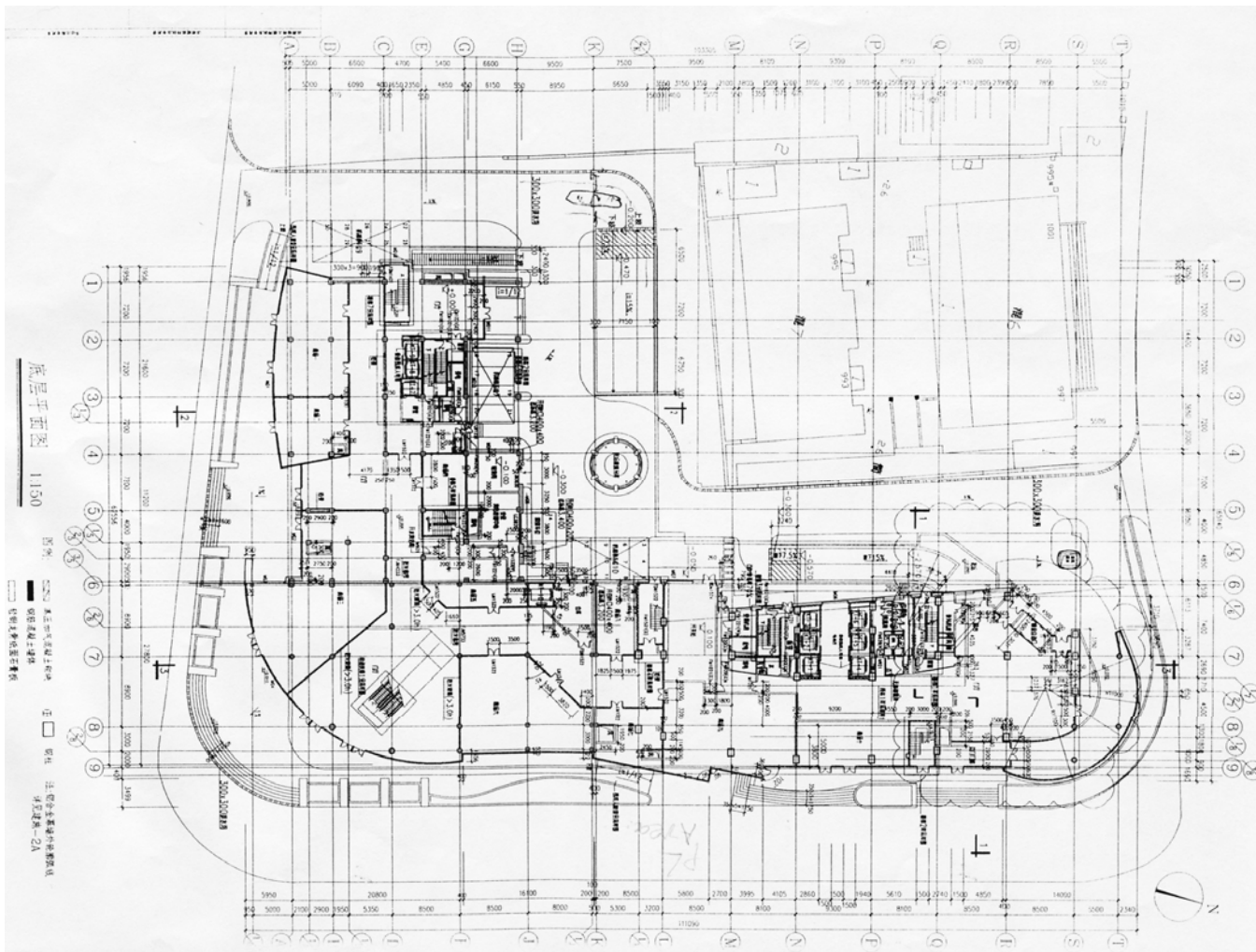
5

周边环境

6

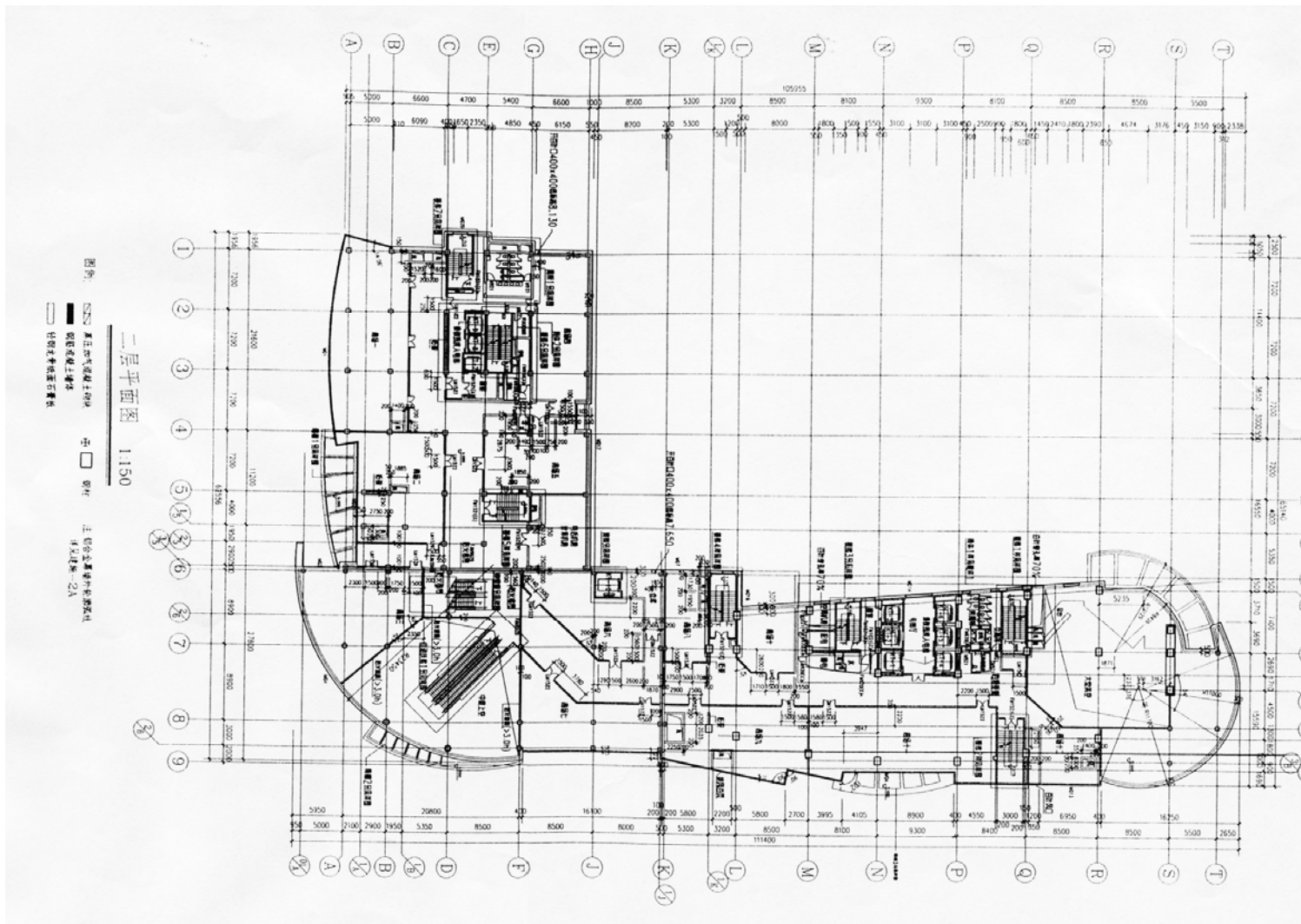
小结

### 商场平面图 (1F)



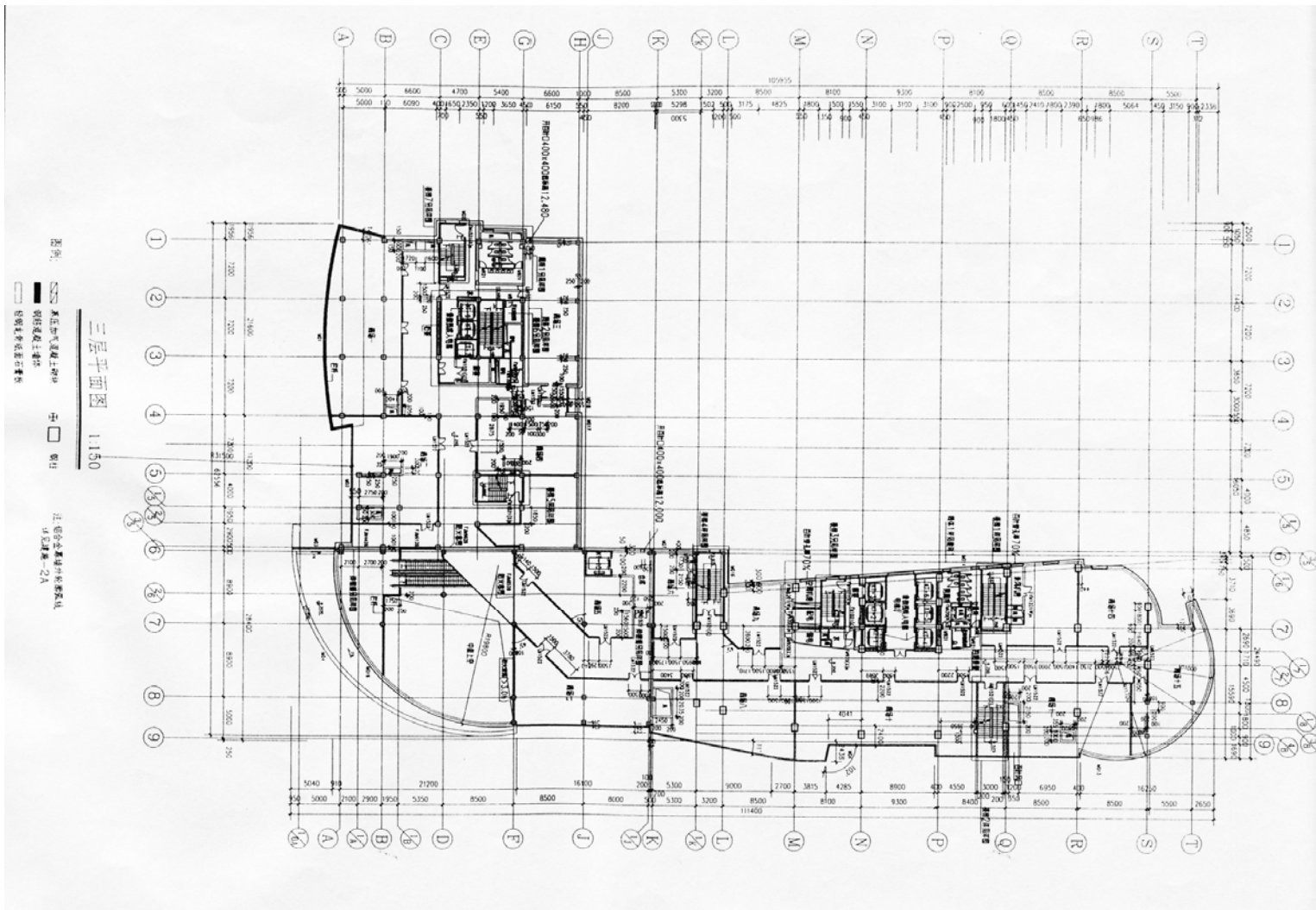
- 1 基地位置
- 2 建筑指标
- 3 基地现况
- 4 交通条件
- 5 周边环境
- 6 小结

## 商场平面图 (2F)



- 1 基地位置
- 2 建筑指标
- 3 基地现况
- 4 交通条件
- 5 周边环境
- 6 小结

## 商场平面图 (3F)



- 1 基地位置
- 2 建筑指标
- 3 基地现况
- 4 交通条件
- 5 周边环境
- 6 小结



- 1 基地位置
- 2 建筑指标
- 3 基地现况
- 4 交通条件
- 5 周边环境
- 6 小结



- 主要交通动线为：  
愚园路 (东西向)  
江苏路 (南北向)
- 轨道交通：  
紧靠地铁二号线 (江苏路站)



1

基地位置

2

建筑指标

3

基地现况

4

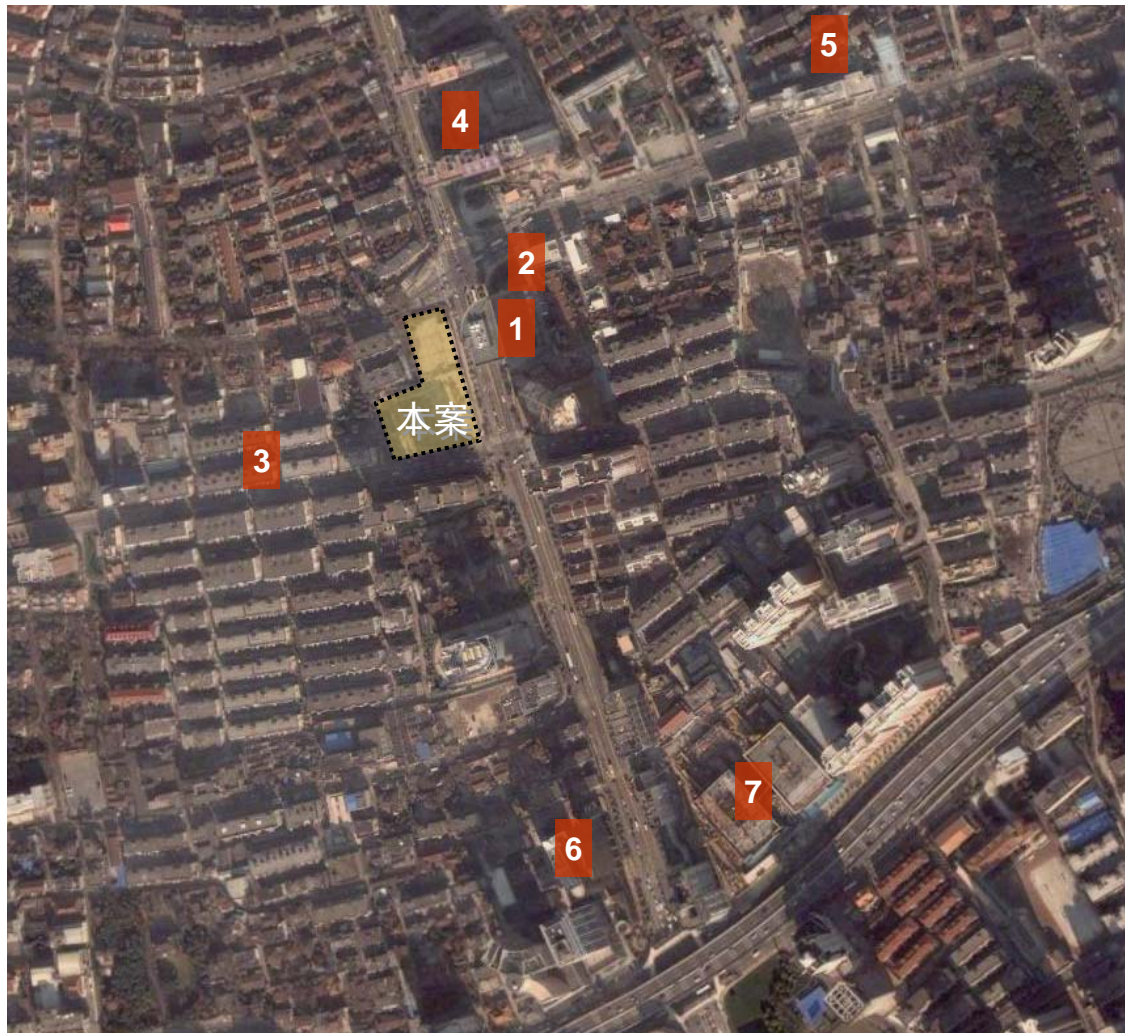
交通条件

5

周边环境

6

小结



● 东侧：

- 1.兆丰世贸广场；
- 2.地铁二号线江苏路站出入口；

● 西侧：

- 3.旧居民楼

● 北侧：

- 4.畅园公寓；
- 5.同仁医院；

● 南侧：

- 6.太平洋企业中心；
- 7.华敏翰尊国际等；

1

地理位置

2

建筑指标

3

基地现况

4

交通条件

5

周边环境

6

小结

## 优势

- ◆ 自身规模较大，具备规模优势
- ◆ 现代风格的外立面具备良好的形象；
- ◆ 办公楼、公寓式办公、商场有一定的互补性；
- ◆ 位于地铁出口处附近，又靠近江苏路、延安高架主要干道，交通条件优越；
- ◆ 周边商务气氛逐渐成熟，未来走势看好；

## 劣势

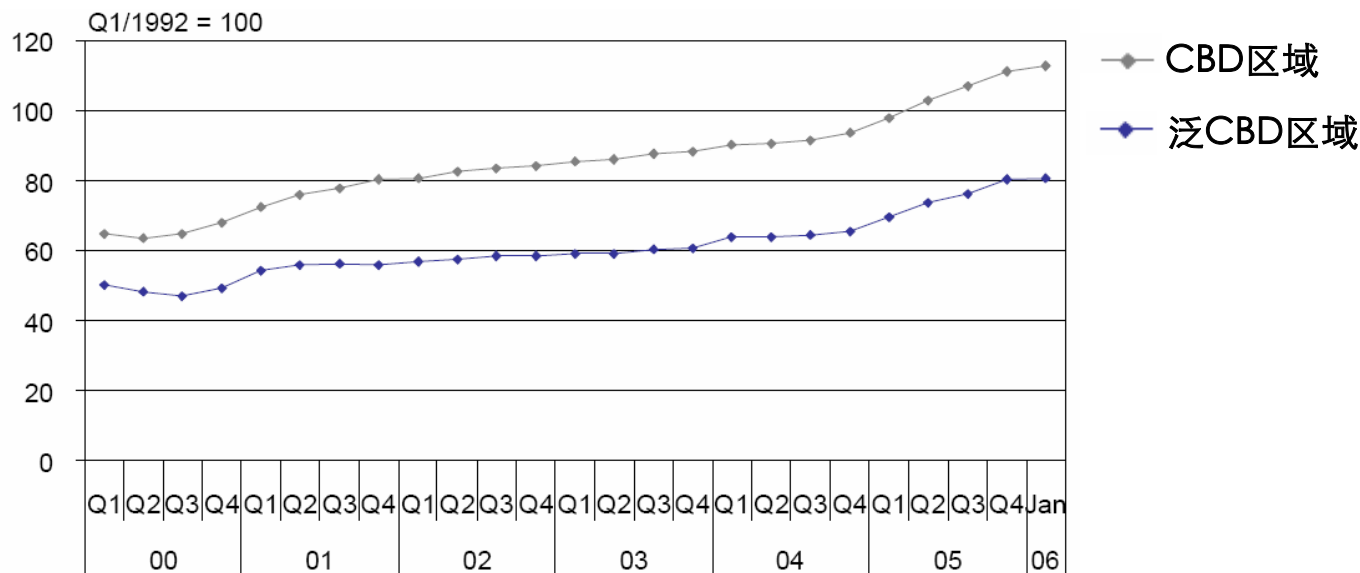
- ◆ 商场建筑设计杂乱，其商业价值较难塑造；
- ◆ 公寓式办公为点式楼，采光及通风不良；
- ◆ 周边中高档商业机能不发达；

## 二、写字楼估价





## 上海写字楼租金指数图



- ◆ 2005年上海市GDP增长幅度为11.1%，这是连续14年上海市GDP增幅保持在两位数；
- ◆ 大批跨国公司将研发及决策机构迁入上海，2005年上海此类机构数量由124个上升到170个；
- ◆ 近年来上海市甲级写字楼租金行情一路看涨，市场处于旺盛的上升态势；
- ◆ 上海写字楼的开发及投资仍将保持增长。

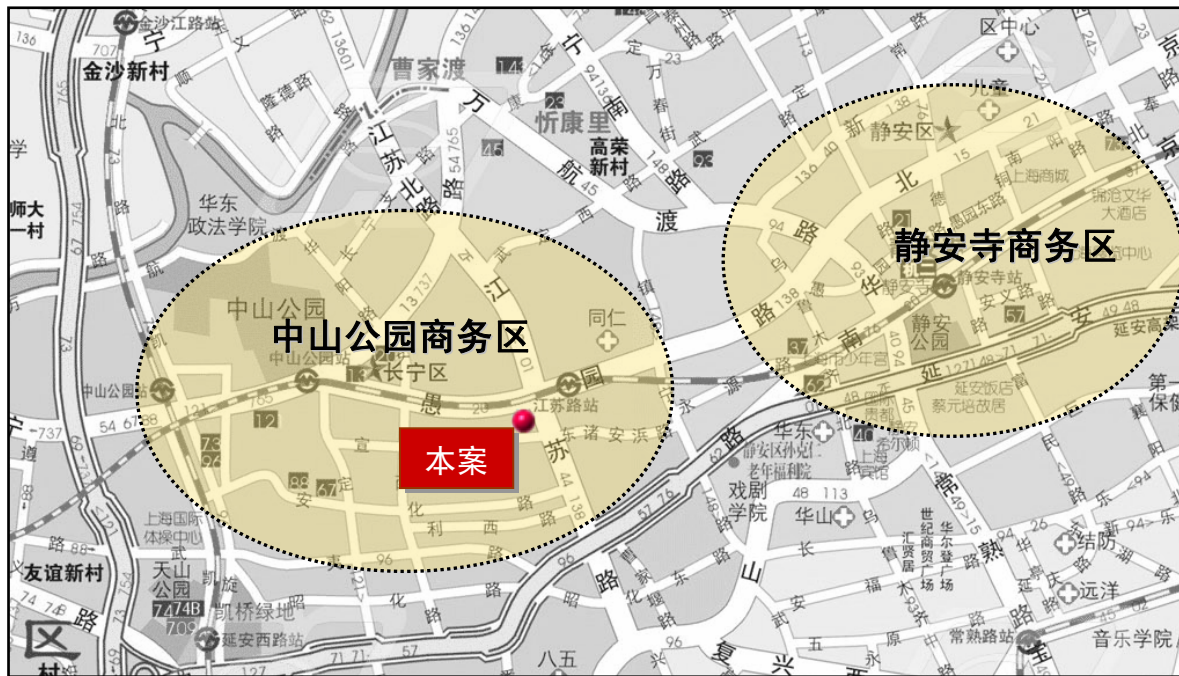
1 产业发展    2 板块市场    3 租售分析    4 小结    5 假设前提    5 估价

### 周边写字楼市场综述

项目周边按照不同的区域可分为两大商务板块：

- ◆ 中山公园商务区：
- ◆ 静安寺商务区

本项目处于中山公园商务区边缘，整体商务环境略逊于中心。



板块	产品	代表个案	租金范围	评价
中山公园	办公	洛克双喜大厦 兆丰世贸大厦 华敏世纪广场	2-5 元/平米·天	1.长宁区重点发展的区域型CBD； 2.属于后起之秀，商务环境不断成熟中； 3.整体档次较佳，但仍难企及CBD水平；
静安寺	办公	上海商城 嘉里中心 恒隆广场	4-9.5 元/平米·天	1.上海市成熟CBD中心之一； 2.商务办公环境优异，名企云集； 3.整体处于上海市商务区最高水平线附近；

### 部分在售个案分布



### 在售个案分析

- ◆ 目前有周边在售写字楼不多，售价在20000元/平米以上，其自身品质及配套均有了较大幅度的提升，基本达到5A级办公楼的标准；
- ◆ 洛克双喜广场为区域内内部品质最优秀的办公楼之一，其售价也水涨船高，位于区域内的高位；

案名	层数	量体 (万平米)	均价 (元/平米)	主力面积 (平米)	主力总价 (万元/套)	价格支撑因素	备注
绿地商务大厦	23	2.1	19,500	110-131	262	地段	已售
洛克双喜国际广场	28	6.7	25,000	113-166	480	地段、内部品质	在售
大众金融大厦	32	4.1	19,000	192-195	365	交通、价格	在售

### 部分租凭个案分布



### 在租个案分析

- ◆ 新近建成的写字楼单位租金均在4元以上，由于其品质接近5A级写字楼，其租金仍有上浮空间；
- ◆ 新建写字楼由于设施先进、品质较高，其租金水平也不断上扬；
- ◆ 区域内写字楼出租率均大多在90%以上，保持较高水平；
- ◆ 申亚金融大厦由于建成时间较早，其品质不佳，使其租金在区域内最低。

案名	层数	量体 (万平米)	单位租金 (元/平米·天)	入住率	租金支撑因素	备注
兆丰世贸大厦	28	5.9	4.2	94%	交通、内部品质	近地铁口
华敏翰尊国际	28	13.5	4.8	97%	交通、内部品质	双栋
申亚金融广场	26	3.4	2.8	95%	交通	早期办公楼
太平洋企业中心	23	N/A	5.2	98%		早期高品质写字楼
绿地商务大厦	23	2.1	4	N/A		

注：以上租金均不含物业费



## 小结:

- ◆ 上海市写字楼行情近期一路攀升，行情看好；
- ◆ 区域内交通、配套环境较为优秀；
- ◆ 区域内写字楼的租金处于中等水平，售价处于中等偏高水平；
- ◆ 区域内新建写字楼档次及品质均有了较大的提高，部分产品可与上海市CBD区域媲美；
- ◆ 随着中山公园商务区环境的逐渐成熟，其对企业的吸引力将日益加强；

**本区域办公产品在未来将具有较大的发展潜力；**

**本项目的租金及售价有较强的上升空间。**

1 产业发展    2 板块市场    3 租售分析    4 小结    **4 假设前提**    5 估价

### 1. 租金建议:

案名	层数	量体 (万平米)	单位租金 (元/平米·天)	入住率
兆丰世贸大厦	28	5.9	4.2	94%
华敏翰尊国际	28	13.5	4.8	97%
申亚金融广场	26	3.4	2.8	95%
太平洋企业中心	23	N/A	5.2	98%
绿地商务大厦	23	2.1	4	N/A

- ◆ 周边办公楼日租金行情均在4.2 – 5元之间;
- ◆ 本项目的规模、内部品质将与兆丰世贸大厦、华敏翰尊国际相当;
- ◆ 2006年上海甲级写字楼租金将上涨12-15% (数据来自于戴德梁行);

2007年年中本项目办公部分推出的租金应为:

**4.8 – 5.0 元/ 平米 · 天**

### 2. 收益率确定:

案例	单位售价 (元/平米)	单位租金 (元/平米·天)	收益率
绿地商务大厦	19,500	4	7.5%

- ◆ 近年来上海市产权写字楼收益率稳定在8% – 10%之间;
- ◆ 本项目周边的绿地商务大厦目前收益率在7.5% – 8.3%之间, 随着该项目的不断完善, 收益率将会进一步提高;

本项目收益率取中间值: **8%**

1 产业发展    2 板块市场    3 租售分析    4 小结    5 假设前提    6 估价

### 3. 售价估算：

- ◆ 本项目办公部分建筑面积为：24,341平米
- ◆ 本项目租金为：4.8 – 5.0元/平米天；
- ◆ 收益率为：8%；
- ◆ 入住率取均值：95%；

依据收益公式：  $P = a/r$

$$P = \frac{(4.8 \sim 5) \times 365 \times 95\%}{8\%}$$

可得项目单位售价为：**20,805–21,672** 元/平米

则本项目办公部分总体售价为：**5.06–5.28** 亿元

### 4. 敏感性分析：

- ◆ 单价敏感性分析：

售价		收益率				
		7%	7.50%	8%	8.50%	9%
租金(元/平米天)	4.5	22,291	20,805	19,505	18,357	17,338
	4.6	22,786	21,267	19,938	18,765	17,723
	4.7	23,282	21,730	20,372	19,173	18,108
	4.8	23,777	22,192	20,805	19,581	18,493
	4.9	24,273	22,654	21,238	19,989	18,879
	5.0	24,768	23,117	21,672	20,397	19,264

- ◆ 总价敏感性分析：

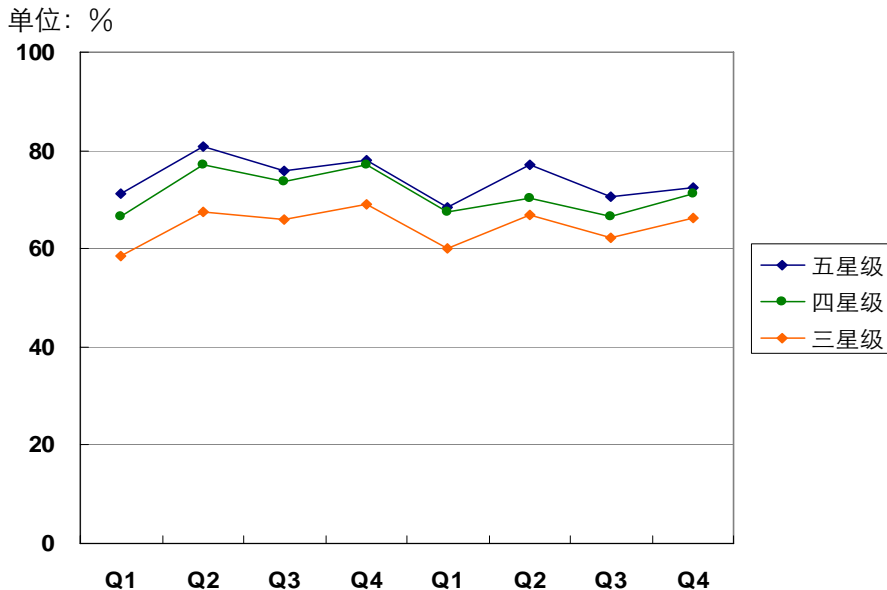
售价		收益率				
		7%	7.50%	8%	8.50%	9%
总价(亿元)	4.5	5.43	5.06	4.75	4.47	4.22
	4.6	5.55	5.18	4.85	4.57	4.31
	4.7	5.67	5.29	4.96	4.67	4.41
	4.8	5.79	5.40	5.06	4.77	4.50
	4.9	5.91	5.51	5.17	4.87	4.60
	5.0	6.03	5.63	5.28	4.96	4.69

# 三、酒店估价





上海市2004 - 2005年酒店入住率

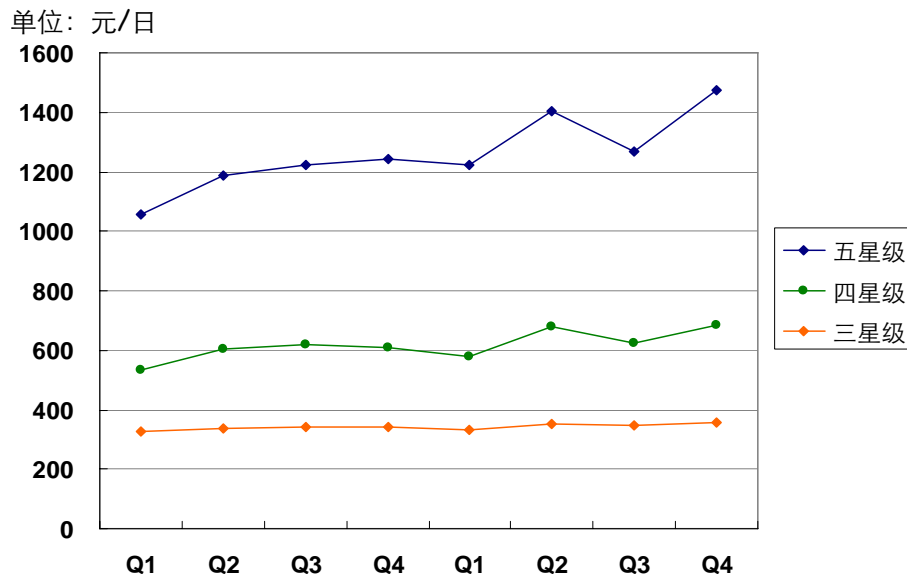


- ◆ 近年来上海酒店业伴随着上海经济的强劲增长步入快速发展的轨道;
- ◆ 2005年三、四、五星级酒店入住率达63.8%、68.9%、72.2%，略微低于2004年的65.2%、73.7%、76.5%，但此入住率仍保持在较高的水平。

- ◆ 2005年三、四、五星级酒店客房租金达到347、641、1343元/日，与2004年的338、591、1178元/日相比，分别有了3%、8%、12%的增长。

- ◆ 随着会展业在上海的高速发展、国内外游客的不断增长，上海市酒店行业将具有良好的发展潜力。在酒店行业的中长期投资将得到丰厚的回报。

上海市2004 - 2005年酒店租金情况



### 周边酒店市场综述

◆ 区域分布：

主要沿延安路高架及内环线分布；  
本项目周边1Km范围内分布较少；

◆ 区域数量：

- 总数：25家
- 五星级：5家
- 四星级：9家
- 三星级：7家
- 经济型酒店：4家



## 周边酒店价格分析

案名	客房规模	星级	标间价	备注
美丽园龙都大酒店	343间	★★★★	880元/日	静安寺商圈
国际贵都大酒店	526间	★★★★	725元/日	交通便捷
长宁贵都酒店式公寓	126间	★★★★☆	455元/日	中山公园商圈
上海锦江达华宾馆	90间	★★★★	358元/日	交通便捷
上海百乐门大酒店	397间	★★★★	398元/日	位于静安寺中心

- ◆ 选取个案均距本案较近，具备一定的参考价值；
- ◆ 2005年上海市三、四星酒店平均价格为：347、641元/日，入住率分别为：63.8%、68.9%；



### 优势:

- ◆ 本案所处地段近轨道交通及高架，交通条件较好；
- ◆ 本案外立面美观，同时具备了一定的规模优势；
- ◆ 周边星级酒店较少，竞争环境较为宽松；

### 劣势:

- ◆ 本案位于静安商圈及中山公园商圈之间，位置欠佳；
- ◆ 周边商业服务配套欠缺，对本案有不利影响；
- ◆ 本项目周边环境景观较为一般，无法提升酒店的自身品质；

综合以上因素，预计未来本案档次将介于三星与四星之间，更接近三星标准；

1 产业发展    2 板块市场    3 租售分析    4 小结    4 估价

◆ 本案酒店部分标准套间价格比较如下：

因素	本案	比较实例		
		百乐门大酒店	上海锦江达华宾馆	长宁贵都酒店式公寓
区域因素修正				
区域位置	一般	好	一般	好
修正系数		95/100	100/100	95/100
商服设施	一般	好	一般	好
修正系数		95/100	100/100	95/100
环境景观	一般	较好	较差	较好
修正系数		98/100	102/100	98/100
交通条件	较好	好	一般	好
修正系数		98/100	102/100	97/100
个别因素修正				
酒店服务	一般	一般	一般	好
修正系数		100/100	100/100	95/100
服务配套	一般	一般	一般	好
修正系数		100/100	100/100	95/100
量体	一般	较好	较差	好
修正系数		98/100	102/100	98/100
价格计算				
修正价格		334/398	379/358	391/455
设定权重		45%	35%	20%
权重价格		152	134	65
评定价格		<b>351 元/日</b>		



- ◆ 本案酒店酒店房间个数：266间；
- ◆ 预计本案日租金为：350 – 355元/间；
- ◆ 假定以以上租金做为酒店所有房间之平均值；
- ◆ 忽略酒店餐饮、会议等其它收入；
- ◆ 预计本案入住率为：65%；
- ◆ 收益率取行业平均值：8%

依据收益公式：  $P = a/r$

$$P = \frac{(350 \sim 355) \times 266 \times 365 \times 65\%}{8\%}$$

可得项目总体售价为：**2.76—2.8** 亿元

## 四、商场估价

- 1 市场状况
- 2 租售分析
- 3 小结
- 4 估价

## 周边商业市场综述

◆ 对本案影响最大的为中山公园商圈，中山公园商圈近年来发展迅速，商业面积已达到91万平米。中山公园商圈的崛起对周边商业产生了巨大的带动作用。



案名	楼层	业种	品牌
玫瑰坊	2F	餐饮、童装	KFC、SPA、加菲猫
	B1、1F	服装、眼镜	Colour zone、ADIDAS、杰克琼斯、耐克、百丽等
	B2	饰品	Only,TATA
	6F	会展中心	会展中心
多媒体生活广场	5F	DELL	DELL
	4F	酒店	雨花大酒店
	2F、3F	3C	苏宁电器连锁
米兰广场	1F	餐饮	一茶一座、味千拉面、星巴克、棒约翰
	B2	饰品	Only,TATA
	B1	饰品, 小吃	饰品、小吃
新宁国际购物中心	3F	美容, 运动	邱竞SPA, 东方体育
	2F	男装、火机、休闲餐厅	Polo、Cartelo、U2、Dezun、杰克琼斯、季诺休闲餐厅
	1F	鞋类, 饰品	Belle,Precis,ST-SAT,tecnnix,LINAIER,le sauda
	B1	化妆品, 女装内衣	Olay,Moda,Esprit,U2,羽西, 美宝莲, AD
	B2	少女装, 品牌促销	班尼路, 邦威, SK, Sparkle, Kevin
	B3	超市, 手机连锁	Needs、协亨手机
巴黎春天	3F	内衣、羽绒服	波司登、鸭鸭
	2F	女装	Oasis,Fashion snow, 诗伽谷, Sino,JudyBrown,KAKO,KG
	1F	饰品, 女鞋	周大福金玉轩, 城隍, 玛贝尔TATA, Belle, Kisscat, 索非蒂亚
	B1	特卖场	品牌特卖



1 市场状况    2 租售分析    3 小结    4 估价

- ◆ 本案周边沿街1F商铺日租金多在15元/平方左右;
- ◆ 这些商铺品质较为一般, 不足与百货及办公楼裙房所代表的商铺抗衡, 其租金也低于后者;

路段	商铺面积 (平米)	租金 (元/平米天)
愚园路 (江苏路-定西路)	20	15-23
	80	9-20
定西路 (愚园路-新华路)	20	6-16
	80	8-17
镇宁路 (延安西路-愚园路)	20	11-19

区域	甲级写字楼 平均租金	底层商业平均租金 (按营业面积计算)
人民广场	6-10元/平米天	40-55元/平米天
徐家汇	4-7元/平米天	45-60元/平米天
中山公园	4-6元/平米天	25-30元/平米天

- ◆ 从板块区域来看, 中山公园所在的板块甲级写字楼底层商业平均租金较低, 为30元/平米天左右;
- ◆ 甲级写字楼所处的商圈成熟度对其底层商业租金影响较大;
- ◆ 本案由于条件所限, 底楼租金将略低于中山公园平均租金, 预计约为22-26元/平米天左右。

1 市场状况   2 租售分析   3 小结   4 估价

### 优势:

- ◆ 项目裙楼商业依托写字楼及酒店，可挖掘出较大的租金价值；
- ◆ 项目外观形象优秀，对商业部分有促进作用；
- ◆ 本案周边交通便捷，具备优势；

### 劣势:

- ◆ 本案周边范围内无较大量体的商业存在，又距中山公园商圈及静安寺商圈较远，整体商业气氛不足；
- ◆ 周边人流虽然较大，但均为过路客，难以产生有效的购物人流；
- ◆ 项目自身设计有缺陷，商场利用率不高；

1 市场状况    2 租售分析    3 小结    2 估价

◆ 本案商场各层租金价格预估如下：

楼层	租金系数	平均租金 (元/平米天)
3F	35%	7.7—9.1
2F	60%	13.2-15.6
1F	100%	22-26
合计	—	14.3-16.9

- ◆ 本案商场建筑面积为：9249平米
- ◆ 得房率取行业均值：50%
- ◆ 本商场营业面积约为：4624.5平米
- ◆ 收益率按行业平均标准：8%

◆ 依据收益公式：

$$P = a/r$$

$$P = \frac{(14.3 \sim 16.9) \times 4624.5 \times 365}{8\%}$$

可得项目总体售价为：**3.01—3.57** 亿元

## 五、小结

◆ 各项目合计：

项目	价格 (亿元)
办公	5.06-5.28
酒店	2.76-2.8
商场	3.01-3.57
合计	<b>10.83-11.65</b>

◆ 本项目合理出售价格应在**10.83-11.65**亿元之间。