

SHANGHAI · CHINA

# 办公楼市场月度监测

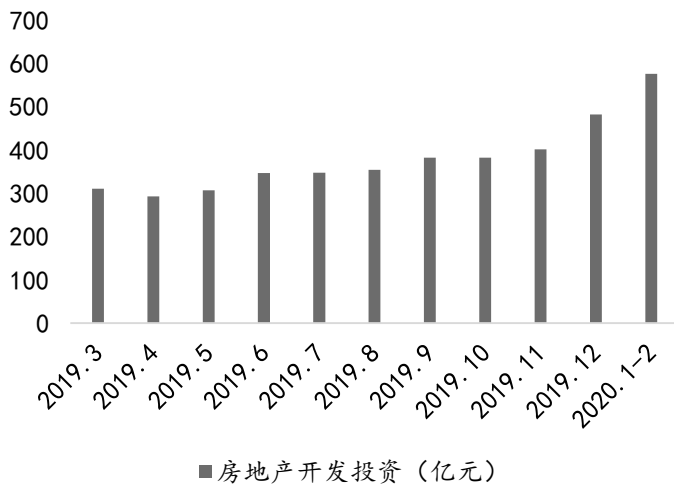
2020年02月



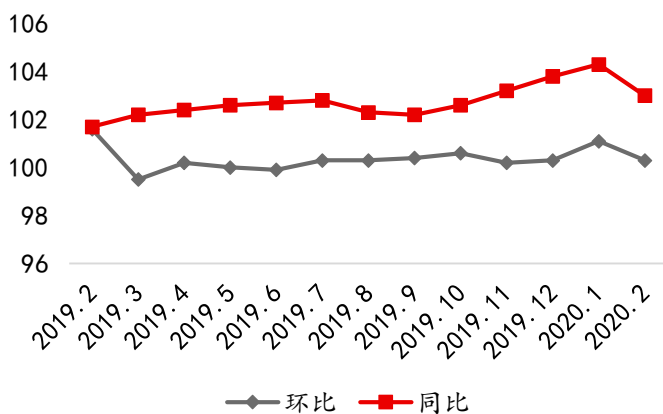
**transmit**  
全斯美德

# 宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



2019年2月-2020年2月上海居民消费价格同比和环比指数走势



1-2月全市房地产开发投资总额575.48亿元,与去年同期比下降8.2%;全市固定资产投资较上一年度同期下降7.2%。

2月份,本市居民消费价格总水平同比上升

3.0%。从八大类看,食品烟酒类价格上升9.4%,衣着类价格上升1.6%,居住类价格上升1.5%,生活用品及服务类价格下降

0.2%,交通和通信类价格下降2.6%,教育文化和娱乐类价格下降1.3%,医疗保健类价格上升2.8%,其他用品和服务类价格上升3.8%。

# 市场资讯

## 房企2月销售环比大降四成，四巨头排位骤变，恒大跃居榜首

新冠疫情笼罩下，售楼处关闭，房地产市场进入了“冰封”时刻，百强房企2月销售跌至冰点，近9成企业同、环比双降，只有7家销售额过了百亿。

受疫情影响，大部分房企业绩表现不佳。据统计，2月单月，百强房企全口径销售额3,243.3亿元，环比降43.8%，同比降37.9%，创下近几年来单月销售最低纪录。100家房企中，有23家单月同比降幅在20%至50%之间，近6成房企单月业绩同比降幅超过50%。

剧烈的收缩之下房企的排位发生了明显变化。2月，连续三年登顶的碧桂园落后于恒大，失去了冠军之位，而房企四巨头的融创，则跌到第六、七位。

龙头碧桂园2月销售金额300亿元，同比减少49.2%，万科2月销售金额285.9亿元，同比减少33.8%。但仍有一些房企实现了增长。比如恒大2月录得销售470亿元，同比增长11%，主要是靠前期留存，以及线上售楼、叠加折扣优惠来撬动业绩。

近几年来，房企销售排位的前10名、5名相对固定，而今年2月、前两月，这个格局发生了显著变化。2月单月恒大以470亿超过碧桂园的300亿，跃居榜首。保利以212亿位列第四，而融创仅以119亿位列第七。万科、中海、绿地表现相对稳健。分别以285亿、145亿、120亿位列三、五、六名。前两月，恒大以875亿位列冠军，万科紧随其后，销售835亿元，碧桂园以765亿元位列第三。

## 两个月回血2,484亿 房企开启融资盛宴

房企直接融资正在批量爆发。今年1—2月，国内房企债券融资2,484亿元，同比上升36%。2月发债次数达去年一半，作为房企直接融资工具之一的地产公司债，正成为金融市场各方的香饽饽。地产债供需两旺归因于资金面的宽松，受益于央行逆回购操作和MLF操作等为代表的货币政策宽松，中央加大对货币信贷支持的力度，以及多地因城施策带来调控边际宽松的预期。

债券票面利率下行正在成为普遍现象。虽然2019年7月的778号文，限制房企的美元债发行用途在于借新还旧。但是由于全球降息，导致流动性剧增，一般情况下中资美元债包括无风险利率、风险溢价等，即便按照两倍计息都还是很划算。不少美元债的定价权也在向发债一方倾斜。

# 市场资讯

## 前两月50大城市卖地超5,000亿 一二线城市再现“虹吸效应” 国企掀拿地热潮，有望实现弯道超车

在春节后疫情蔓延、楼市销售惨淡的映衬下，土地市场弄潮儿的身影显得异常醒目。

统计显示，1-2月份50大城市合计卖地5,180亿，同比上涨4.1%。在成交总价TOP10城市中，一线城市上海、北京增速分别为112%、14%，增速明显加快；二线城市温州、南京增幅较大。一二线城市虹吸效应明显。

不过，此轮年后拿的地很多都是之前就考察或沟通过的，房企只是在执行既定计划。而在疫情发生后，多数公司必然要调整今年的拿地预算。实际上土地市场整体仍然是低迷的，只是资金在更坚定往一二线集中，市场小范围地爆发。疫情也让大家发现，一二线尤其是一线城市，各类资源和城市治理都相对更好，楼市也更有机会。数据显示，2020年2月，全国土地出让金共计2,400亿元，虽然总体环比下降35%，二三线城市的土地成交量环比大跌50%，但一线城市土地成交额却逆势上涨。

值得关注的是，大型房企尤其是国资房企携资金及运营优势进一步成为土地市场的主力，增大销售规模，

然后再去拿地，形成正循环。众多的小型民营房企，只能被时代的洪流抛下，它们似乎很难挣脱这样的命运。

1-2月TOP10房企拿地总额为1,413亿元，同比增长3.4%，占TOP50房企拿地总额49%。从拿地金额来看，香港置地联合体以318亿元位列第一，绿城中国以268亿位列第二。

在这场拿地热潮中，主角几乎都是国资房企和大房企，特征鲜明。即使香港置地和绿城背后，也有国资的影子。拿地总额TOP20里面，有5家为地方性国企、6家央企，其中华润置地以140亿元位列第三。保利发展、中海地产、中交地产、中国铁建、北京建工等央企均拿地40亿元以上。资金充裕、融资成本较低的央企、国企，是当前土地市场中积极拿地的首类房企。以华润置地、中交集团、首开等为代表，拿地金额远高于其1-2月的操盘金额。

1-2月份，央行超常规投放流动性，以稳定市场情绪。保利发展等凭借国企背景，更容易获得流动性支持，融资成本也会低于行业平均水平，为拿地提供了充足的资金。

此外，国企运营普遍稳健，以较低的杠杆率著称，具备加杠杆空间。这次疫情对于国企或许是其在土地市场的超车机遇，为后续抢占市场份额打下基础。

# 土地市场

## 2月商办地地共7个地块， 共计150万方成交

2月商办土地出让时间均集中在14日至20日期间，共计7个地块完成出让，总成交额约356亿元，计容建筑面积总量超过150万方，预计办公供应总量将超过90万方。

	时间	出让地块
<u>No. 1&amp;2</u>	2/14	<ul style="list-style-type: none"> <li>普陀区石泉路街道石泉社区 W060401单元A10A-01地块</li> <li>普陀区真如社区 W060802单元F04-02A地块</li> </ul>
<u>No. 3</u>	2/17	<ul style="list-style-type: none"> <li>普陀区曹杨新村街道曹杨社区 W060501单元X6-01地块</li> </ul>
<u>No. 4</u>	2/18	<ul style="list-style-type: none"> <li>静安区市北高新技术服务业园区 N070501单元22-02地块</li> </ul>
<u>No. 5&amp;6</u>	2/19	<ul style="list-style-type: none"> <li>松江区九亭镇 SJT00105单元10-02号</li> <li>青浦区赵巷镇佳凯路西侧 C4(a)-01地块</li> </ul>
<u>No. 7</u>	2/20	<ul style="list-style-type: none"> <li>徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元 xh130C/xh130D/xh130E/xh130F/xh130G街坊内xh130C-02等28个地块</li> </ul>

## 徐汇滨江巨幅地块落定，香港置地310.5亿收割上海新地王

2月20日，徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元xh130C、xh130D、xh130E、xh130F、xh130G街坊内xh130C-02等28个地块，即徐汇滨江西岸金融港地块正式出让，香港怡和集团附属香港置地联合体以310.5亿的价格成功落槌，成功刷新中国大陆土地总价记录！



### 地块信息

本次出让地块面积：23.13万㎡  
 地上计容建筑面积：108.7万㎡  
 地下商业建筑面积：6万㎡  
 合计经营建筑面积：114.7万㎡  
 最高限高：280米  
 地上地下总建筑面积：179.7万㎡  
 办公用途：66万㎡  
 商业用途：地上15万㎡，地下6万㎡，合计21万㎡  
 租赁住宅用途：15.6万㎡，不小于1187套江景高端服务公寓，限高50-120米  
 酒店用途：5.5万㎡，与太古汇酒店总量相当



# 全市销售市场

## 供应:

2月全市办公仅有闵行七宝万科项目取证, 新增供应总体量约1.2万方;

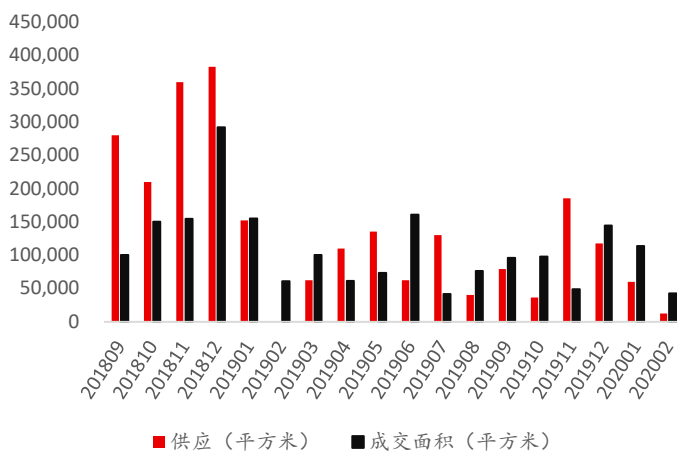
## 成交:

成交总量约4.3万方; 受黄浦绿地外滩中心成交影响, 成交均价大幅抬升至85,335元/平方米;

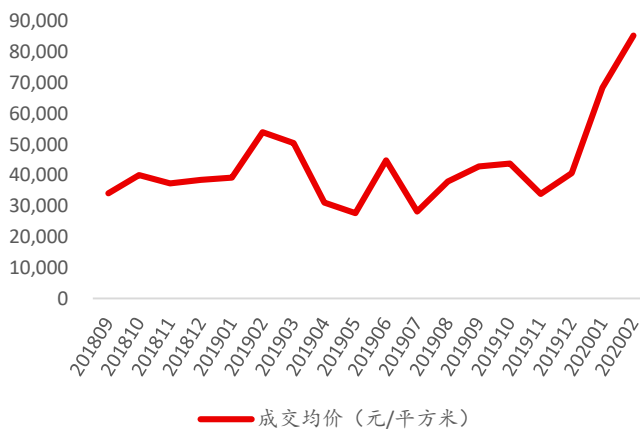
## 存量:

截止上月末全市办公总库存量累积至约843万方。

### 近18个月全市办公市场供需走势



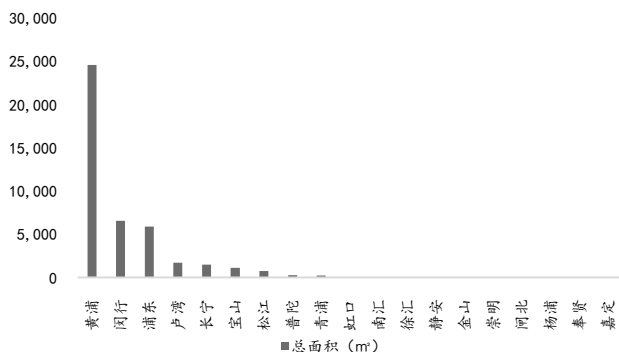
### 近18个月全市办公市场成交价格走势



### 2020年2月全市各区县主要办公供应

序号	项目名称	区域	板块	新增上市面积 (m <sup>2</sup> )
1	七宝万科中心	闵行	七宝板块	5,931
2	七宝万科中心	闵行	七宝板块	6,390

### 2020年2月全市各区县办公成交量

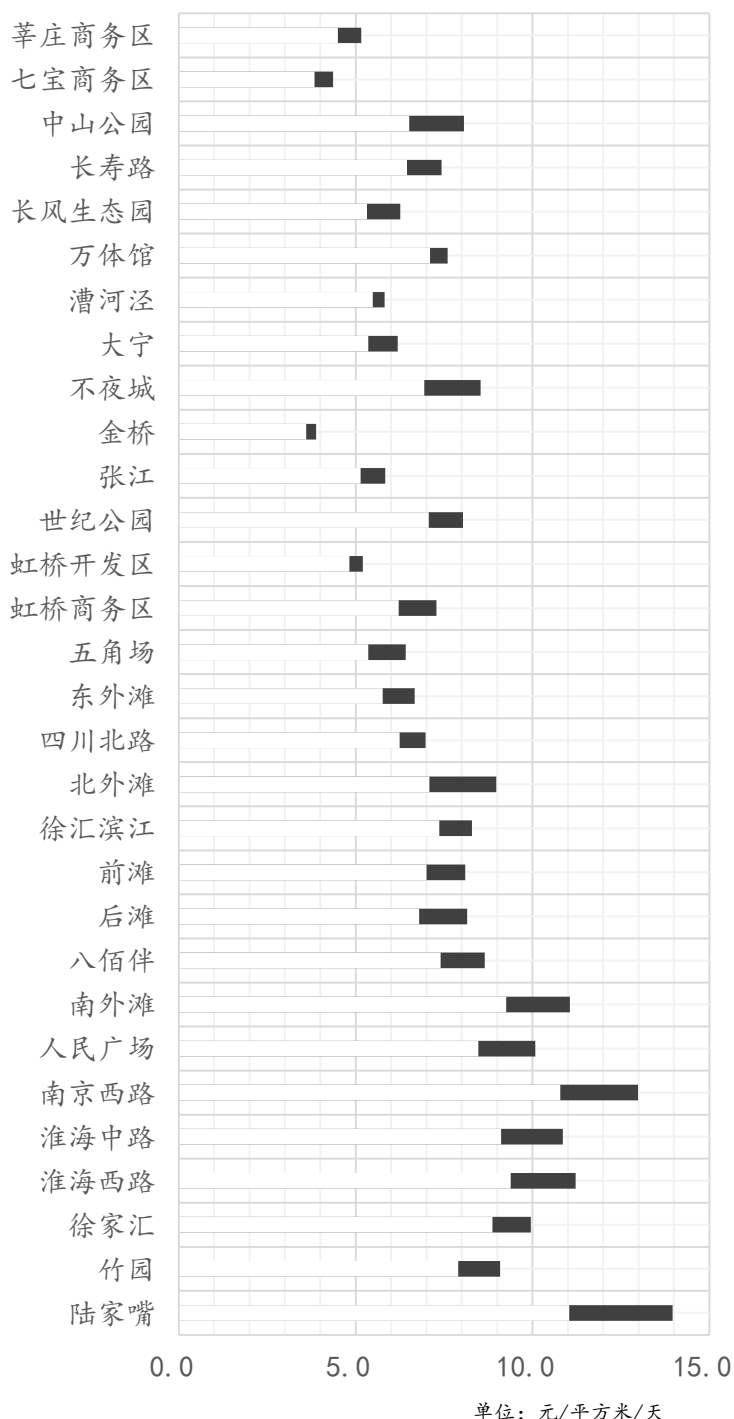


# 全市租赁市场

2月受新冠疫情影响，各业主方及企业多处于停工或云办公状态，办公楼租赁市场基本停摆，需求普遍后延

2月全市主要商务区重点办公楼项目平均报价6.9-8.0元/平方米/天；  
其中核心区平均报价9.3-11.1元/平方米/天；  
非核心区平均报价6.0-6.9元/平方米/天。

2020年2月全市主要商务区办公楼平均租金报价区间



# 全市租赁市场

## 近期成交案例

序号	板块	项目名称	客户名称
1	虹桥商务区	宇培·东朔空间	上海米誉食品
2	虹桥商务区	虹桥天地	东方证券
3	北外滩	浦江国际 (动产时代)	纵行企业发展
4	虹桥商务区	虹桥世界中心	北京华玺财富投资
5	八佰伴	泰康人寿	林贝特贸易
6	虹桥开发区	南丰城	横河机电
7	前滩	前滩中心	威立雅
8	中山公园	上升新所	美腕科技



# 区域市场（杨浦）

## 销售市场

供应：

无；

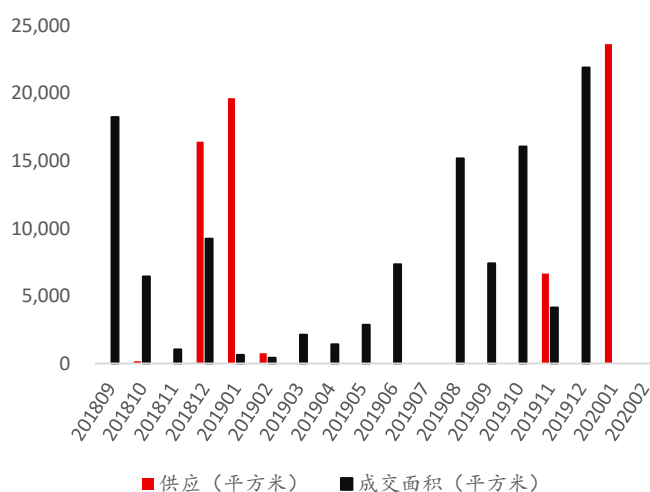
成交：

无。

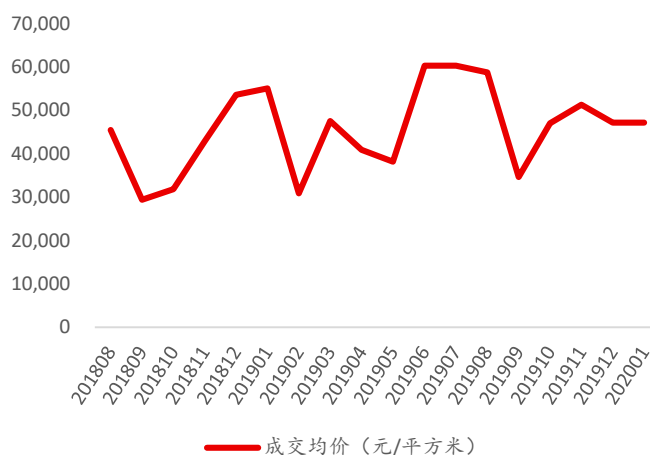
存量：

截止上月末库存总量约为  
62万方。

近18个月杨浦区办公市场供需走势



近18个月杨浦区办公市场成交价格走势



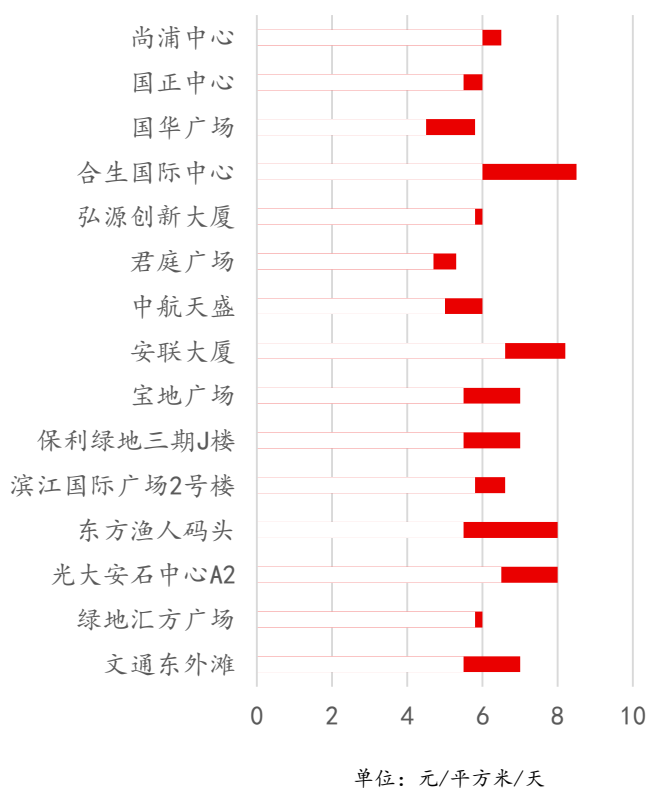
# 区域市场（杨浦）

## 租赁市场

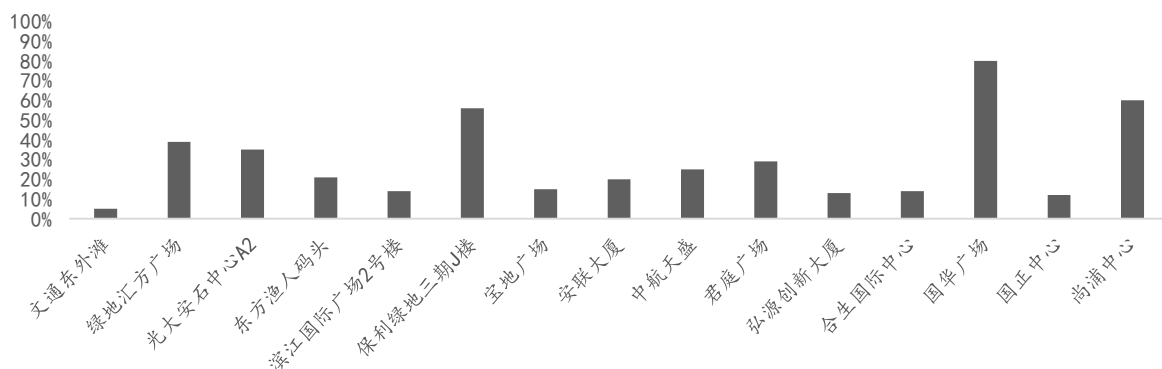
2月杨浦区主要项目平均租金报价及成交均价均持平于1月，空置率与前一月相当。

2月杨浦区主要办公楼平均报价5.5-6.7元/平方米/天，成交均价约5.0-6.1元/平方米/天，平均空置率29%；

2020年2月杨浦区主要办公楼租金报价



2020年2月杨浦区主要办公楼空置率



# 区域市场（虹口）

## 销售市场

供应：

无；

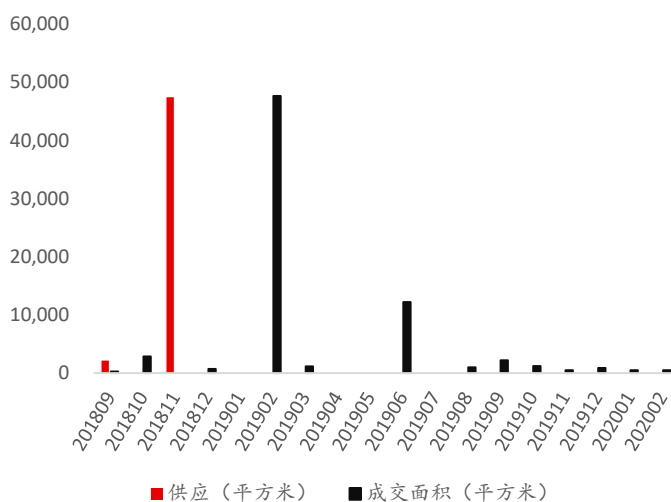
成交：

无；

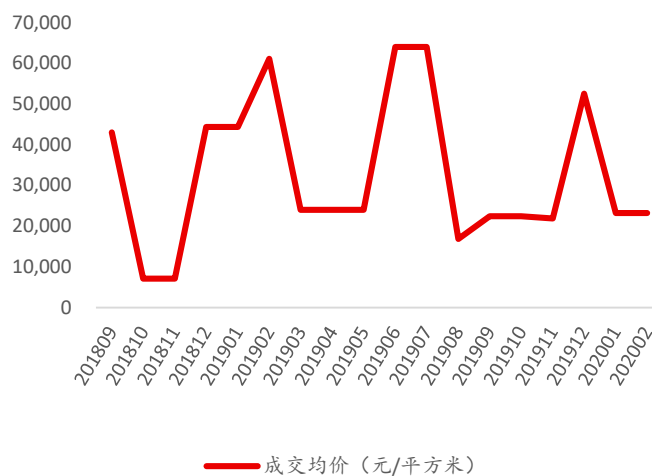
存量：

截止当月末虹口办公总库  
存量累积至约32万方。

近18个月虹口区办公成交量价趋势



近18个月虹口区办公市场成交价格走势



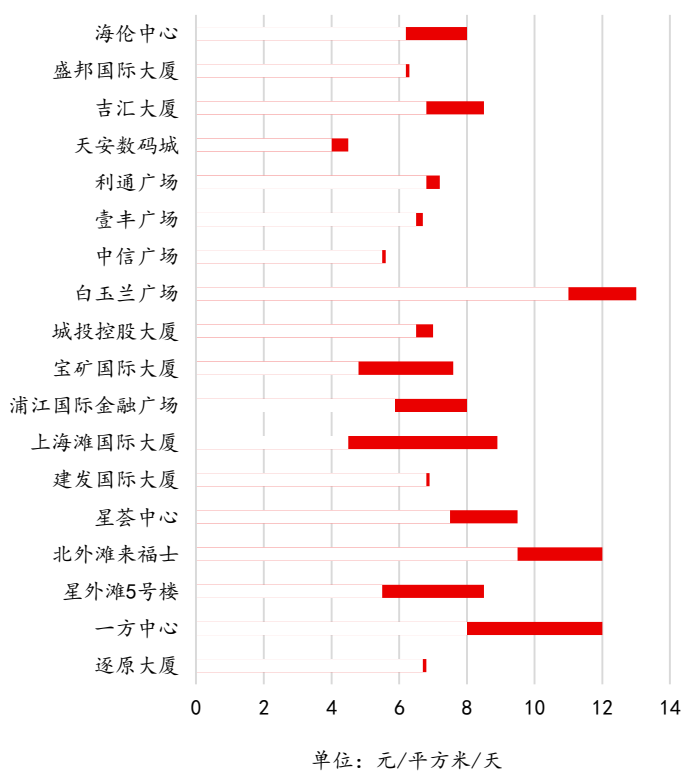
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

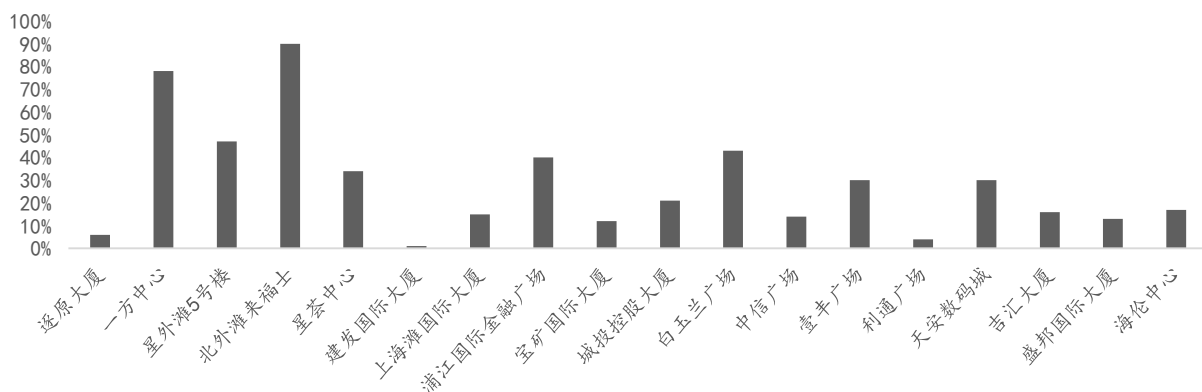
2月虹口区各项目租金报价及成交价均与前一月持平，平均空置率也与1月相当

虹口区主要办公楼2月平均租金报价6.6-8.2元/平方米/天，成交均价5.7-7.3元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约28%。

2020年2月虹口区主要办公楼租金报价



2020年2月虹口区主要办公楼空置率



# 区域市场（徐汇）

## 销售市场

供应：

无；

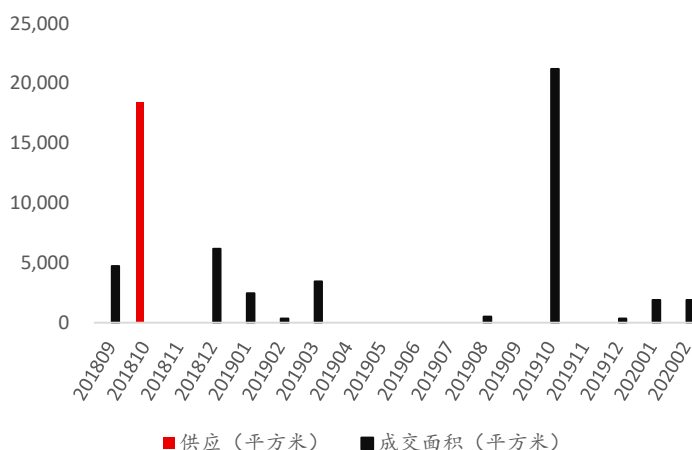
成交：

无。

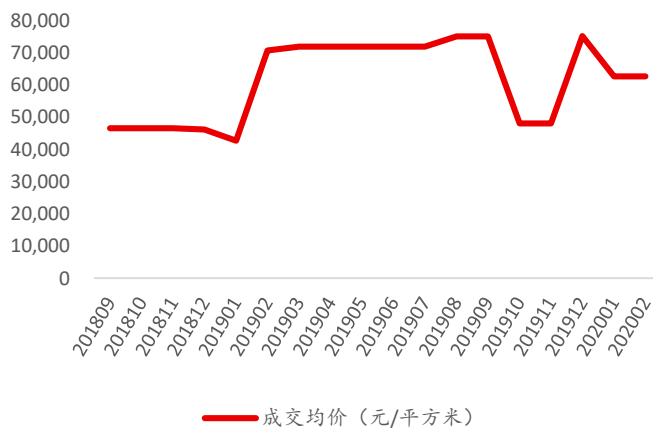
存量：

截止当月末徐汇区办公总  
库存量为42万方。

近18个月徐汇区办公成交量价趋势



近18个月徐汇区办公市场成交价格走势



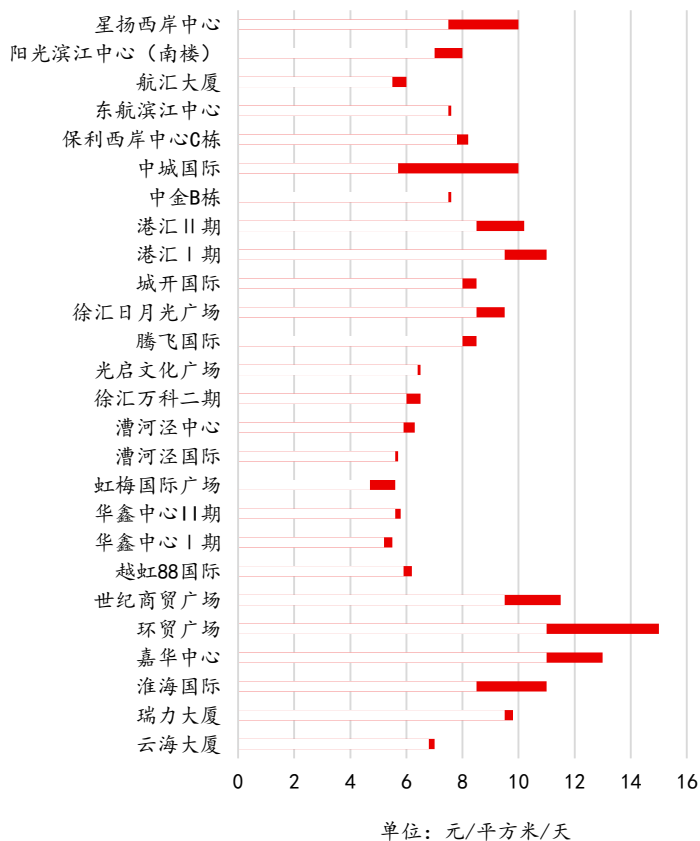
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

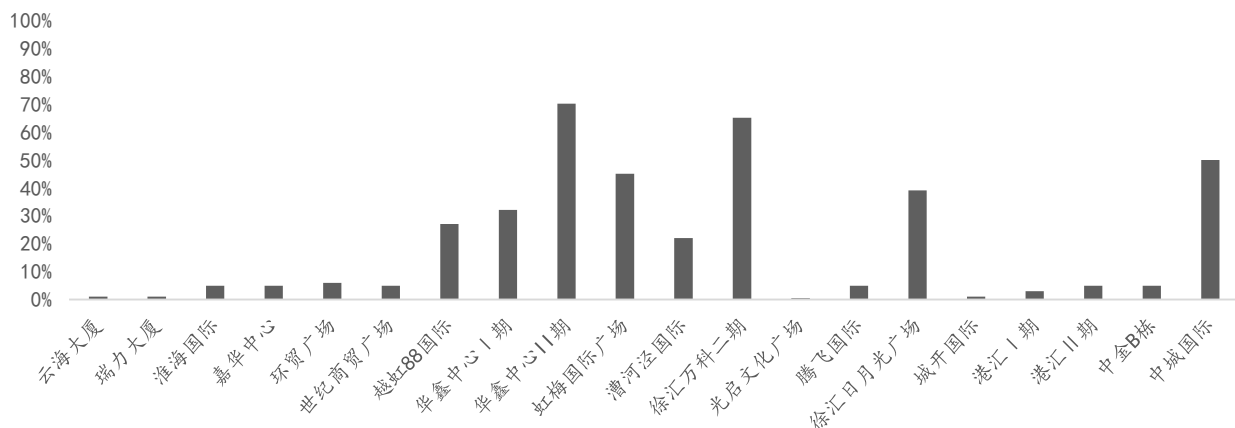
### 2020年2月徐汇区主要办公楼租金报价

与整体市场表现一致，徐汇区2月主要项目平均租金报价及成交均价持平于1月，空置率水平维持稳定。

2月徐汇区主要办公楼平均报价7.4-8.5元/平方米/天，成交均价6.7-7.8元/平方米/天，平均空置率19%。



### 2020年2月徐汇区主要办公楼空置率





# 区域市场（闵行）

## 销售市场

### 供应：

2月七宝万科中心项目取得预证，为市场带来约1.2万方新增供应量；

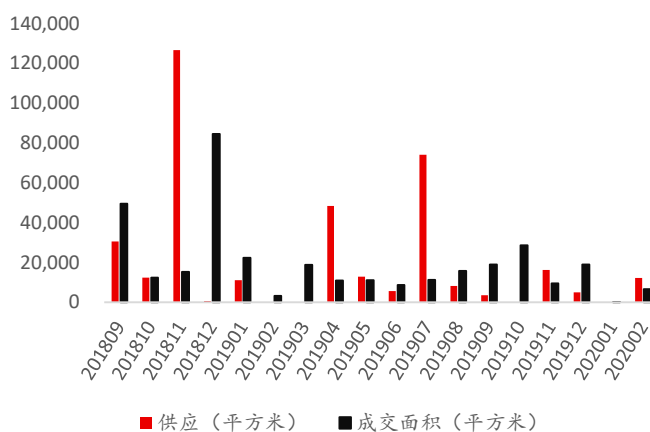
### 成交：

全区2月办公成交6,561平方米，均来七宝万科项目；区域月度成交均价52,745元/平方米；

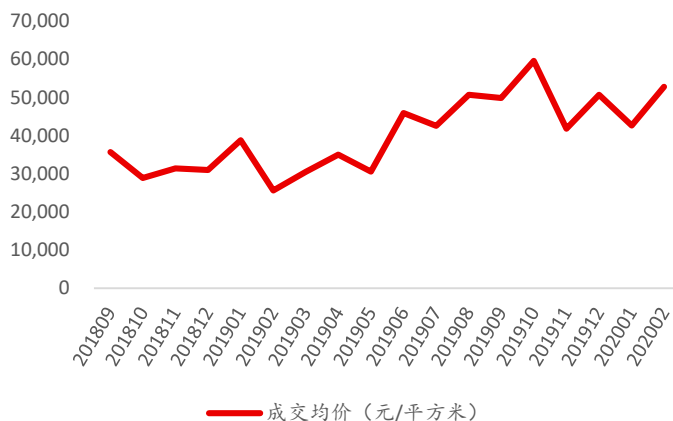
### 存量：

存量截止2月底共计约152万方。

近18个月闵行区办公成交量价趋势



近18个月闵行区办公市场成交价格走势



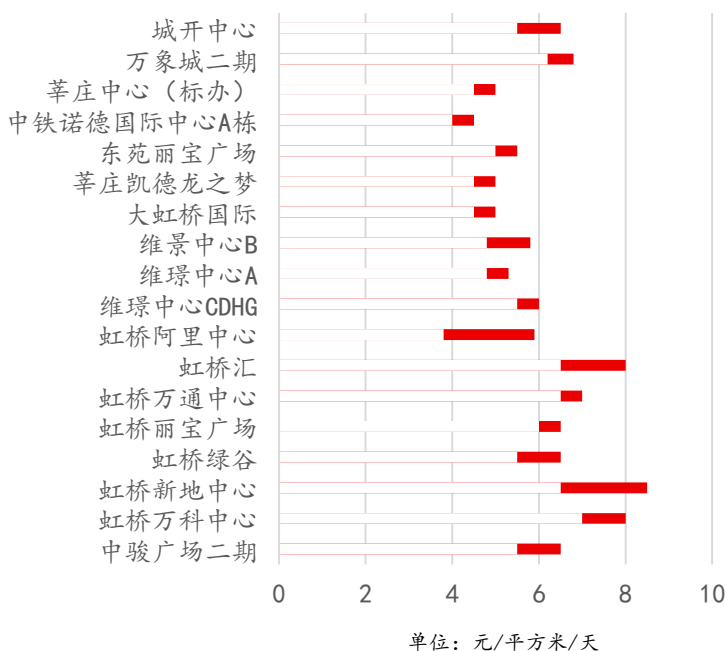
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

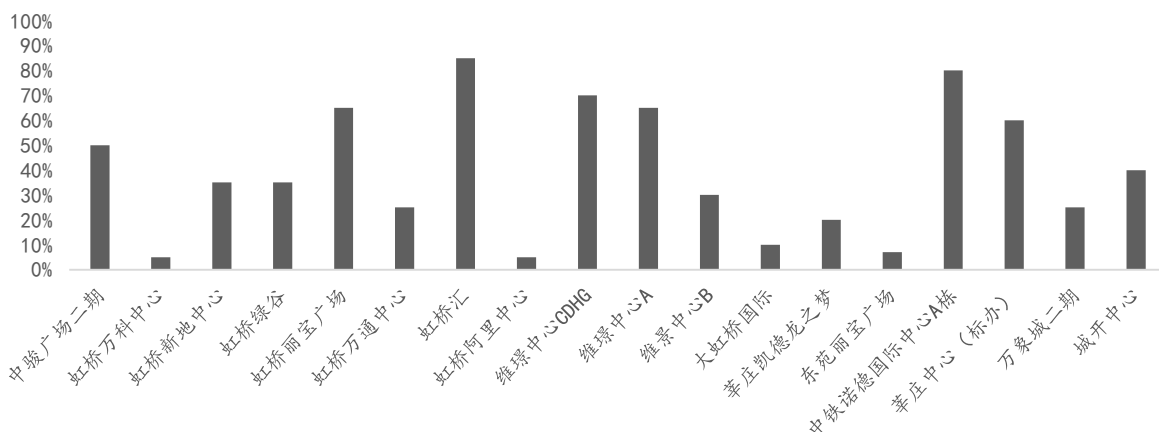
2月闵行租赁市场主要监测项目价格表现水平与1月相当，平均空置率环比持平

闵行区主要办公楼2月平均租金报价5.4-6.2元/平方米/天，成交均价4.8-5.7元/平方米/天，平均空置率40%；

2020年2月闵行区主要办公楼租金报价



2020年2月闵行区主要办公楼空置率



# 区域市场（浦东）

## 销售市场

供应：

无；

成交：

成交面积共计约0.6万方；

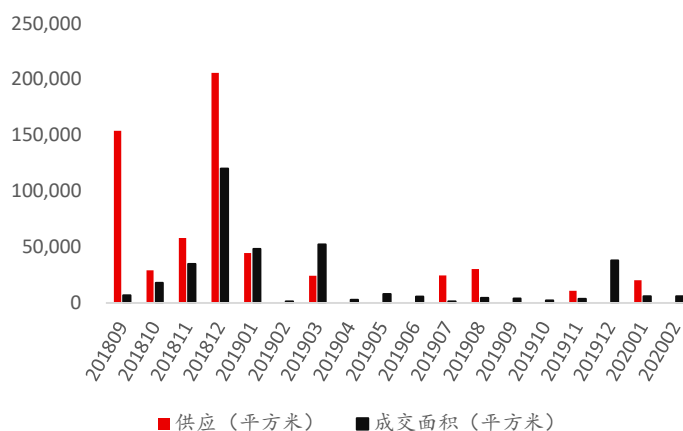
成交分布在北蔡、三林两个板块的三个项目，成交

均价53,048元/平方米；

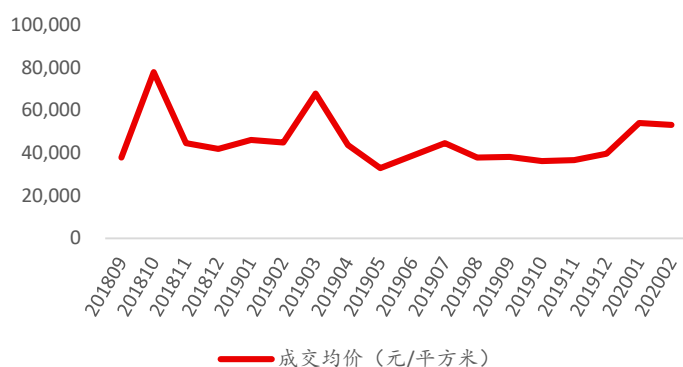
存量：

截止月末浦东新区办公存量  
累计至约162万方。

近18个月浦东新区办公成交量价趋势



近18个月浦东新区办公市场成交价格走势



2月浦东新区办公市场成交项目

序号	项目名称	环线	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	星月御中心	中外环	北蔡	5,463	4	53,339
2	复地万科活力城 (二期)	内中环	北蔡	215	4	34,658
3	恒越华鼎广场	内中环	三林	211	3	64,265

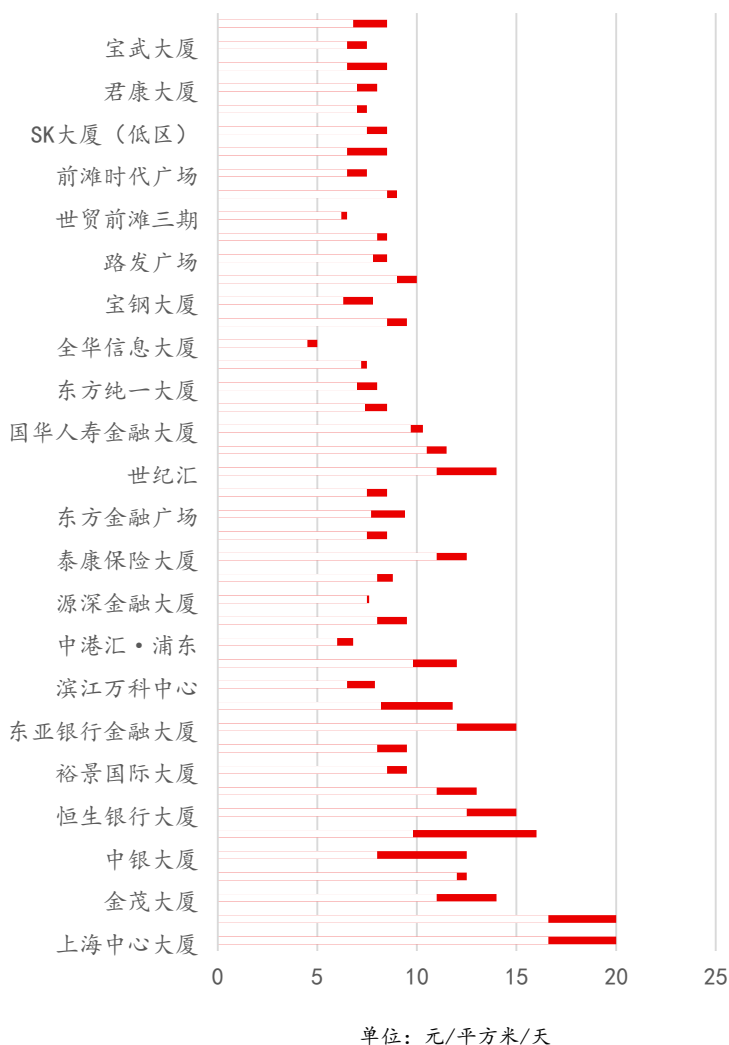
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

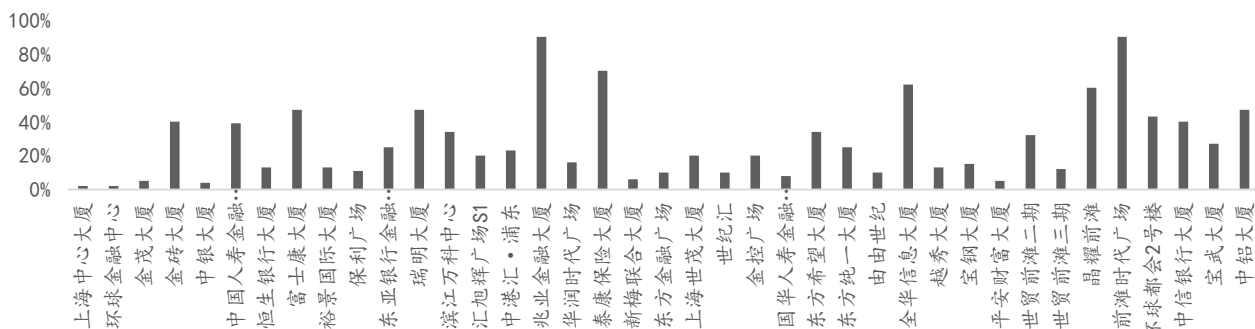
2020年2月浦东新区主要办公楼租金报价

2月浦东租赁市场主要监测项目租金报价及成交均价基本与1月持平，空置率水平也相当

浦东主要办公楼2月平均租金报价8.6-10.2元/平方米/天，成交均价7.8-9.2元/平方米/天；平均空置率约28%。



2020年2月浦东新区主要办公楼空置率



备注：浦东监测数据仅选取陆家嘴、八佰伴、竹园、前滩、世博滨江部分重点项目。

开放、合作、创新、共赢  
OPENNESS, COOPERATION, INNOVATION AND WIN-WIN



**transmit**

不动产全产业链方案解决专家

上海市黄陂南路838弄1号中海国际中心A座309B室  
Room 309B of Building A, China Overseas International Center,  
838 Huangpi Rd.(s), Shanghai, 200025  
400-820-3370  
[www.transmit-sh.com](http://www.transmit-sh.com)