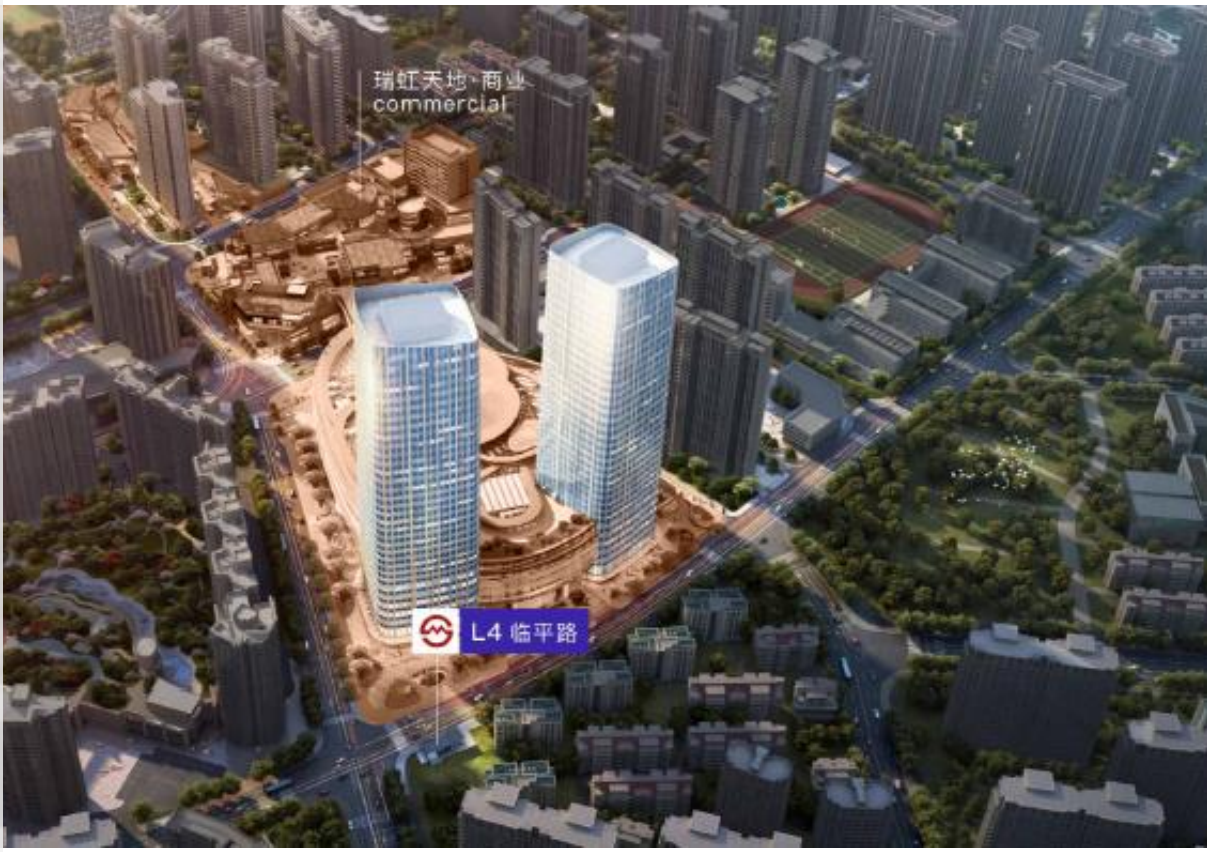
SHANGHAI·CHINA

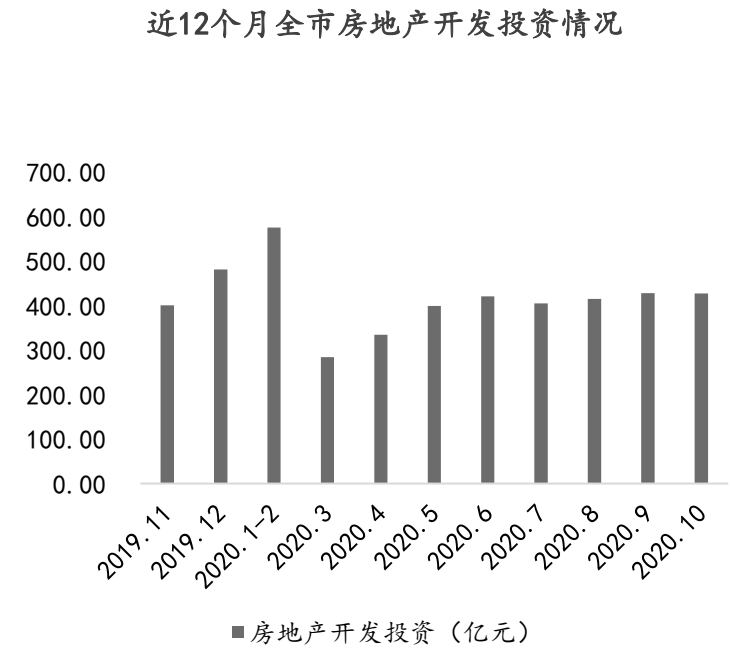
办公楼市场月度监测

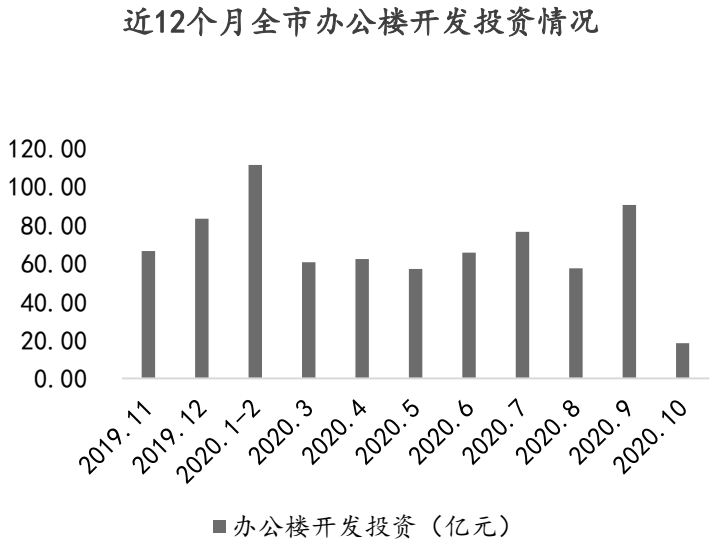
2020年11月



transmit
全斯美德

宏观经济





10月全市房地产开发投资总额约427.27亿元，同比增长11.8%。累计至10月，本年度全市房地产开发投资额共计约3,690.33亿元，较去年同期年内增长约10.2%，增幅较上月扩大0.2个百分点。

10月全市办公楼开发投资额约18.41亿元，同比大幅下降70.2%；截至10月全年全市累计办公楼开发投资额约598.72亿元，较去年同期增长20.9%，增幅较上月缩小0.5个百分点。

市场资讯

优客工场借壳上市成功，“联合办公第一股”诞生

WeWork IPO折戟后，共享办公领域终于迎来行业第一股。

11月24日，优客工场正式登陆纳斯达克，开盘价9.25美元。截至收盘，优客工场股价报8.3美元，跌幅4.82%，市值6.18亿美元。

优客工场此次是通过SPAC的方式实现上市，美东时间11月18日，特殊目的收购公司（SPAC）OrisunAcquisitionCorp.和优客工场联合宣布完成合并，完成合并后的公司或Ucommune International Ltd.仍是公开交易主体。

优客工场创立于2015年，先后获得红杉资本中国基金、真格基金、歌斐资产、亿润投资、中投汉富、创新工场等明星投资机构的投资，据不完全统计，共融资19轮超47亿元。

目前，优客工场是国内最大的联合办公空间运营商，相关数据显示，截至2020年6月30日，共覆盖包括中国一线和新一线城市以及新加坡在内的49个城市，管理逾300个联合办公空间，会员达到85万余名，其中有2.8万余家企业以及超82万的个人。

招股书显示，优客工场2017年、2018年及2019年前九个月的营收分别为1.67亿元、4.49亿元、8.75亿元，复合增长率达到209.9%；但亏损却逐年扩大，三个阶段分别为3.73亿元、4.45亿元、5.73亿元。不难发现，2019年前九个月的亏损已经超过去年全年，而较2018年同期相比，扩大了111%。

在今年黑天鹅事件频发的大背景下，人们的生活方式和工作方式，以及企业用工模式、办公方式等均得到了深层次的转变，其中**共享办公凭借灵活度高、低成本、资源集中、个性化等优势也得到了更多企业主的认可，市场空间进一步扩容。**优客工场借力资本开启发展加速度，也将有望持续在行业内跑马圈地，占据领先地位。

市场资讯

沪苏湖铁路上海段打下第一桩！全线计划建设工期4年

上海铁路局消息，沪苏湖铁路上海段在松江区石湖荡镇打下第一桩。另外，沪苏湖铁路浙江段和江苏段已于日前打下首桩。沪苏湖铁路计划建设工期为4年。线路建成后，将打通一条从上海深入长三角腹地的快速客运通道，完善上海辐射长三角地区的铁路网。借助最大最大新建站松江枢纽的上海西南大门，向西经青浦后引出上海，在湖州与商合杭高铁、宁杭高铁、湖杭高铁衔接，在苏州吴江与通苏嘉甬铁路衔接，继而形成一个西部往中部、东部地区的快速通道。

沪嘉高速-嘉闵高架联络线已立项

11月2日，上海市发展改革委批复《沪嘉高速-嘉闵高架联络线新建工程项目建议书》。沪嘉高速-嘉闵高架联络线新建工程立项完成。该工程将建设全长约1千米的高架主线，以及4个Y型立交、联络线地面道路（真南路）改建、增设沪嘉高速的陈翔路匝道。

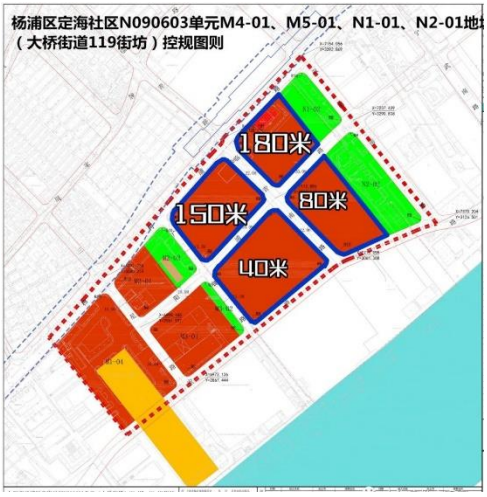
15号线已启动空载试运行，预计下月将通车

据相关媒体报道，上海轨交15号线正式开始空载试运行，年底将通车！ 15号线作为名副其实的“换乘大王”，是上海轨交网路中一条在建的重要南北走向线，全长42.3公里，共设30座车站，均为地下车站。途经闵行、徐汇、长宁、普陀、宝山5个行政区，起自宝山顾村公园，止于闵行紫竹高新区。

土地市场

美团65.4亿摘牌东外滩商办地块，将建180米地标建筑

11月20日，杨浦区定海社区N090603单元M4-01、M5-01、N1-01、N2-01地块（大桥街道119街坊）挂牌及现场竞价活动截止，该地块最终花落美团点评。



地块基础信息

地块位置：东至双阳南路，南至安浦路，西至广德路，北至杨树浦路
地块用途：办公、商业
地块面积：5.26万㎡
容积率：5.56
地标建筑：150米、180米
规划地上计容建筑面积：29.27万㎡
- 办公：24.24万㎡（自持60%）
- 商业：5.03万㎡（自持100%）
规划地下商业面积：1.5万㎡（自持100%）
规划总建筑面积：42.77万㎡

11月土地市场主要成交商办地块

序号	地块名	区域	用途	土地面积（万方）	计容建筑面积（万方）	容积率	成交总价（亿元）	成交楼板价（元/㎡）	开发商
1	杨浦区定海社区N090603单元M4-01、M5-01、N1-01、N2-...	杨浦	商办	5.26	30.26	/	65.41	13,971	美团点评
2	浦东新区张江中区单元78-02地块	浦东	商办	1.87	8.43	4.5	14.41	17,100	张江集团
3	普陀区真如社区W060802单元B04A-01地块	普陀	商办	1.16	4.64	4.0	11.15	24,042	申能&上海燃气
4	闵行区莘庄镇古美北社区S11-0501单元32-02地块	闵行	商办	2.26	4.51	2.0	2.53	5,595	上海业跃&瑞利
5	青浦区西虹桥蟠中路北侧26-06地块	青浦	商办	1.66	3.66	2.2	3.36	9,200	圆虹置业
6	青浦区赵巷镇佳旭路东侧A1-02、A1-04地块	青浦	商办、餐饮旅馆	4.96	14.88	3.0	4.78	3,213	昶讯投资

全市销售市场

供应：

11月全市办公新增供应共计约29.95万方。主要新增供应项目分布在闵行、黄浦、青浦三个区域；

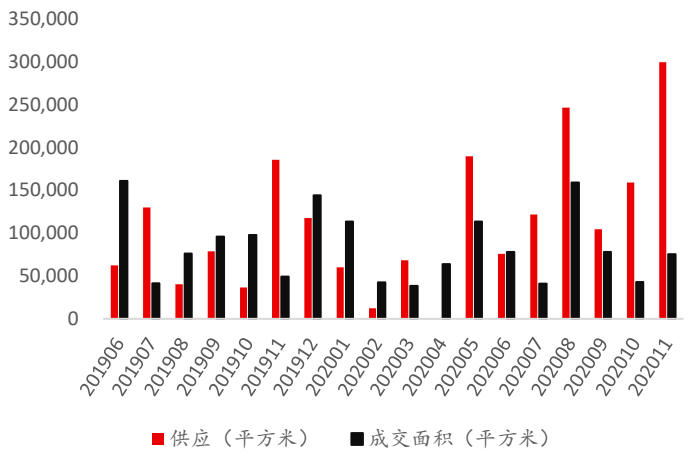
成交：

全月成交总量约7.52万方；成交项目主要分布在闸北、闵行、嘉定等区域。11月随着中心城区项目成交占比提升，成交均价回升至36,383元/平方米；

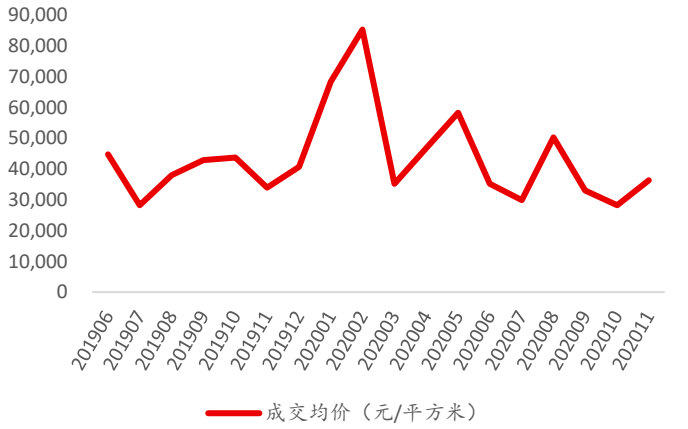
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约914万方。

近18个月全市办公市场供需走势



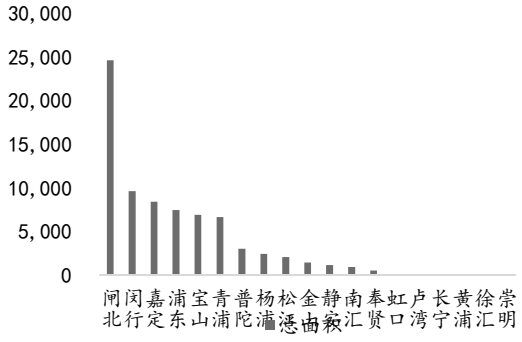
近18个月全市办公市场成交价格走势



2020年11月全市办公新增上市项目代表

序号	项目名称	区县	环线	板块	预售面积（㎡）	预售套数（套）
1	绿地外滩中心	黄浦	内环内	黄浦滨江	58,800	25
2	绿地浦汇中心	青浦	郊环外	青浦新城	47,592	72
3	申文传媒广场	闵行	外郊环	七宝	38,116	169
4	金融街融悦中心	闸北	内中环	不夜城	35,988	26
5	绿地远东商业广场	奉贤	外郊环	南桥新城	34,708	172

2020年11月全市各区县办公成交量

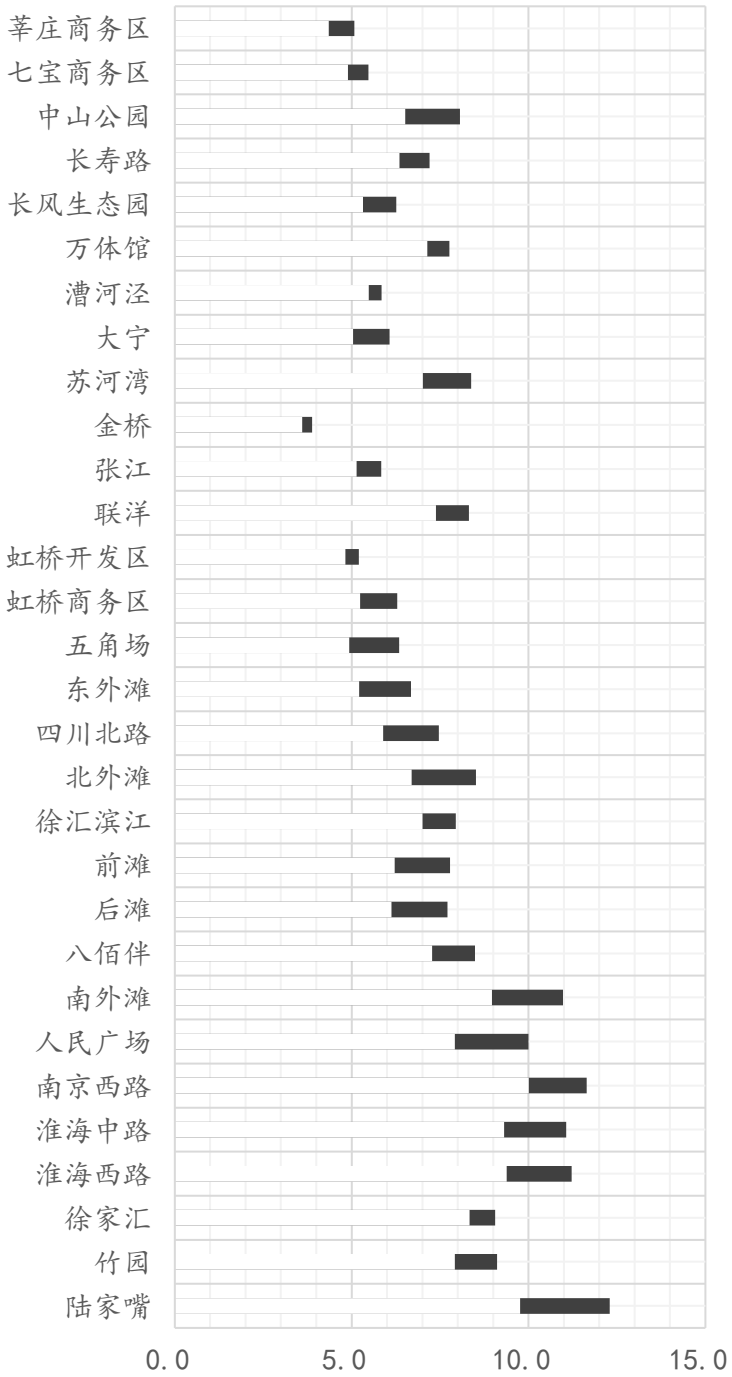


全市租赁市场

11月全市主要商务区平均租金报价持平于10月

11月全市主要商务区重点办公楼项目平均租金报价6.6-7.8元/平方米/天；其中核心区平均租金报价8.9-10.7元/平方米/天；非核心区平均租金报价5.8-6.8元/平方米/天。

2020年11月全市主要商务区办公楼平均租金报价区间



单位：元/平方米/天

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	陆家嘴	上海中心	中欧基金
2	八佰伴	泰康保险大厦	中诚宝捷思
3	竹园	陆家嘴金融服务广场	伊利集团
4	联洋	置汇旭辉广场	中泰人合
5	后滩	鲁能国际	国网英大股份
6	后滩	环球都会广场	上海新投
7	新天地	企业天地	Distrii办伴
8	淮海路	K11	Kobelco Investment
9	南京西路	恒隆广场	万慧达律所
10	南京西路	688广场	天图资本
11	北外滩	虹口来福士	美设国际货运
12	西岸	星扬西岸中心	联邦快递
13	大宁	大宁商务中心	舒乐
14	长宁·虹桥	文广大厦	住友重机械工业
15	漕河泾	漕河泾科技绿洲	雅诗兰黛实验中心
16	莘庄	维璟中心	新瑞源智能电气
17	七宝	万象企业中心	薇格纳斯服装
18	虹桥商务区	虹桥展汇	港龙地产
19	虹桥商务区	中骏广场	辉庆品牌策划
20	虹桥商务区	虹桥嘉汇	大唐地产

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

11月杨浦区新江湾城嘉誉云景广场取证，新增供应面积约0.7万方；

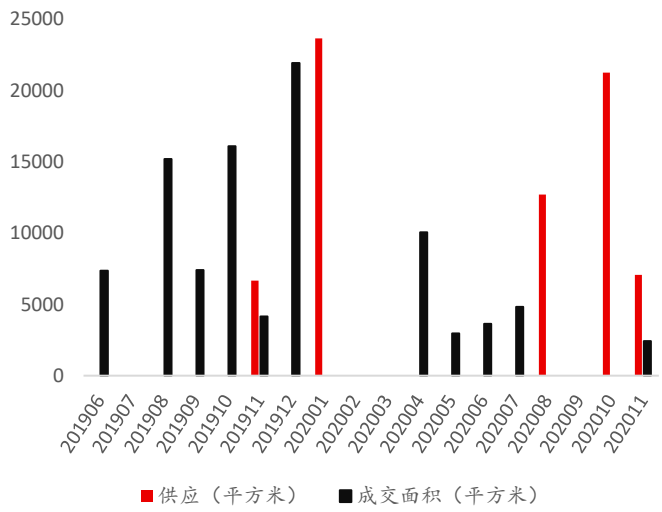
成交：

杨浦区11月共计约0.24万方成交，主要来自东外滩板块环创商务中心。区域月度成交均价约50,609元/平方米；

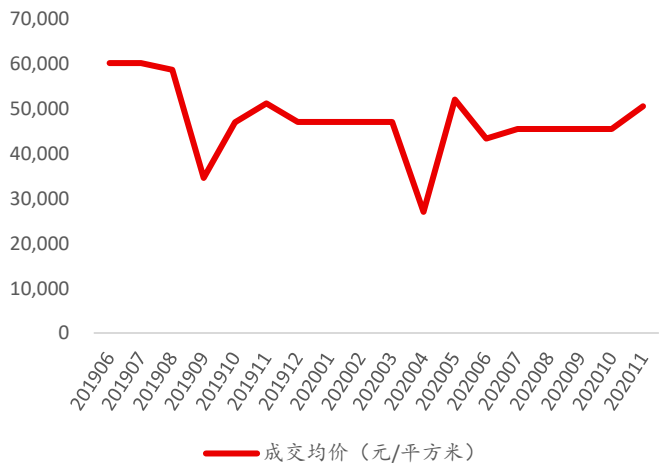
存量：

截止上月末库存总量约为64万方。

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



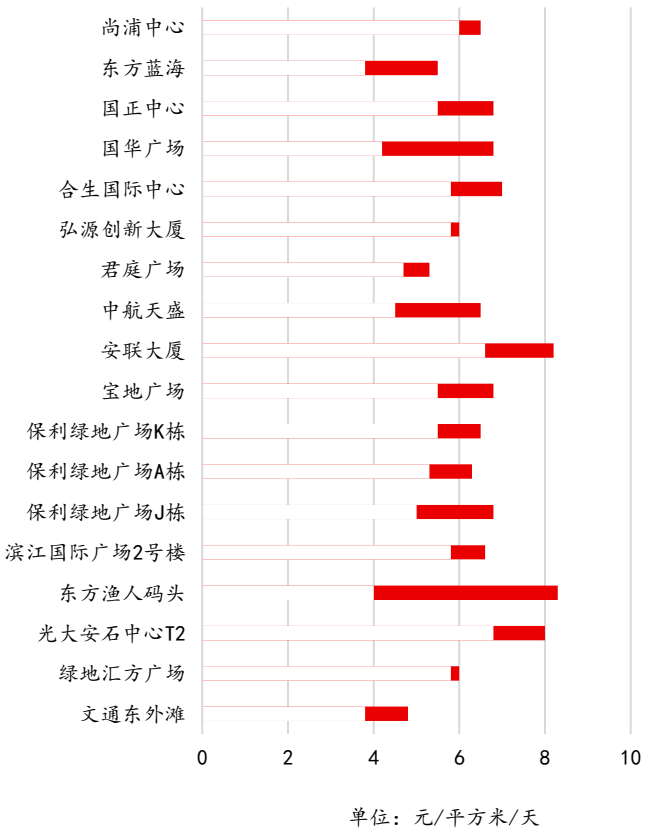
区域市场（杨浦）

租赁市场

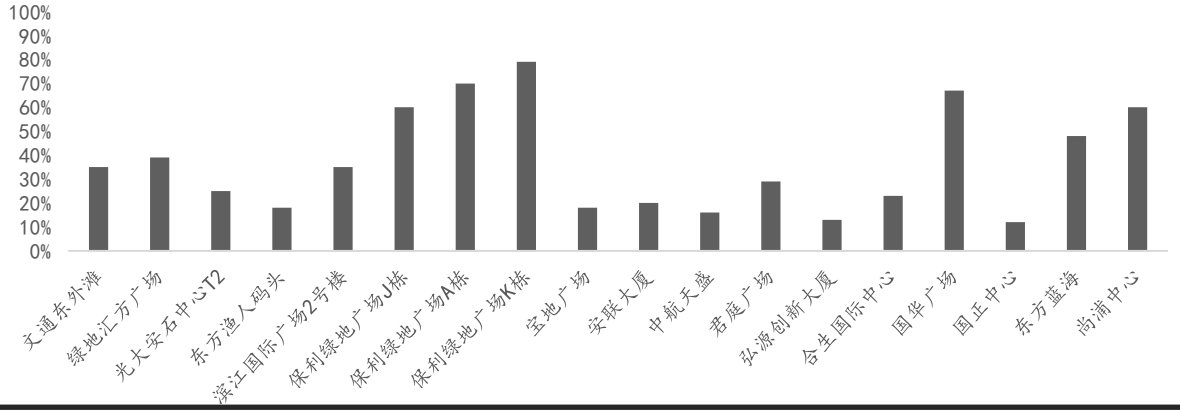
11月杨浦区主要项目平均租金报价及成交均价均持平于10月，空置率环比略有下降。

11月杨浦区主要办公楼平均报价5.2-6.6元/平方米/天，成交均价约4.6-6.0元/平方米/天，平均空置率约37%；

2020年11月杨浦区主要办公楼租金报价



2020年11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；

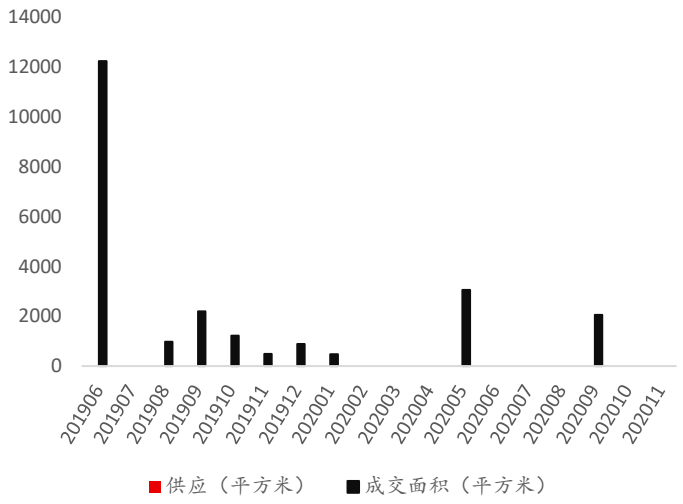
成交：

无；

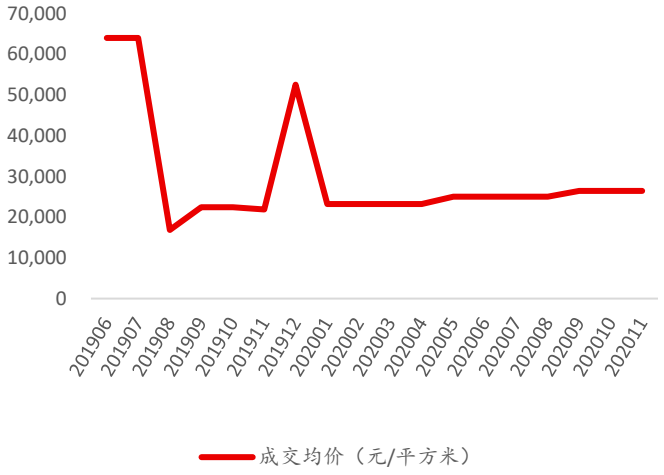
存量：

截止当月末虹口办公总库存量累积至约31万方。

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



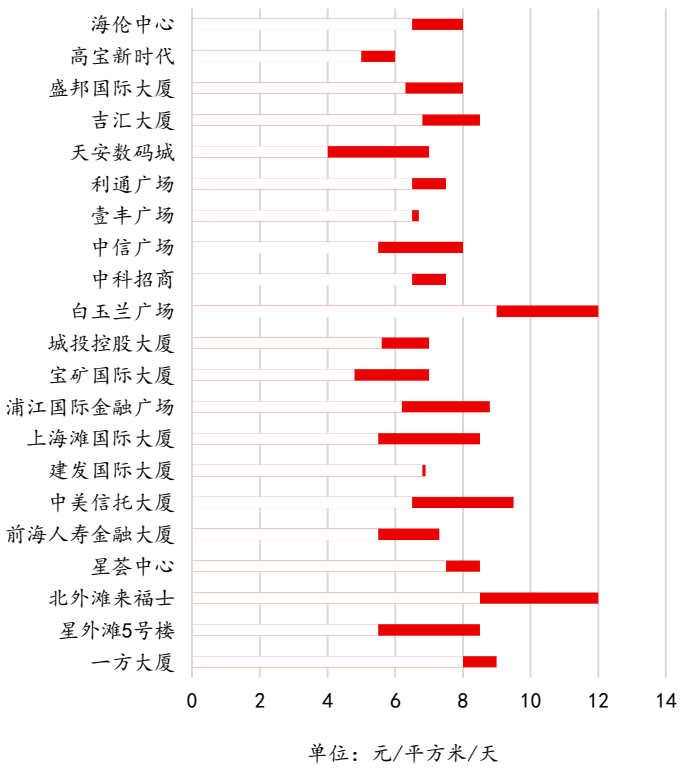
区域市场（虹口）

租赁市场

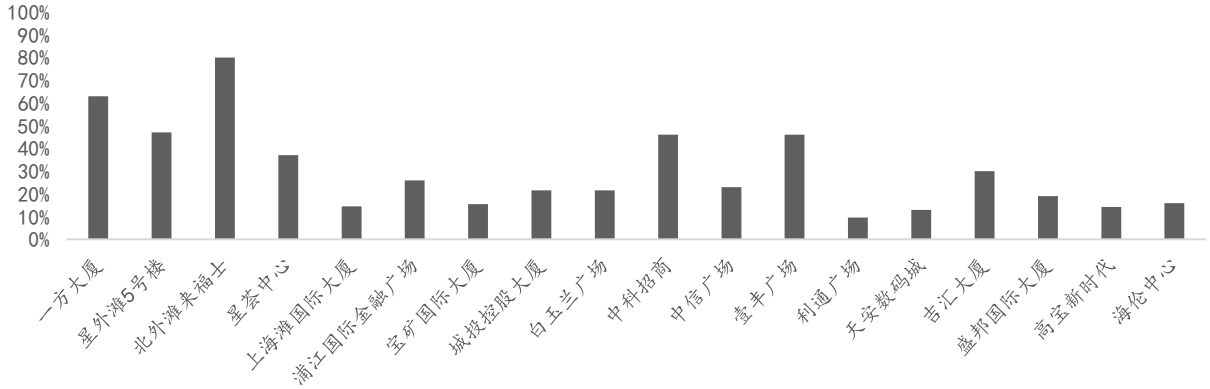
11月虹口区主要项目租金报价与成交均价均持平于10月，空置率水平也与前一月相当

虹口区主要办公楼11月平均租金报价6.3-8.2元/平方米/天，成交均价5.4-6.9元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约30%。

2020年11月虹口区主要办公楼租金报价



2020年11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；

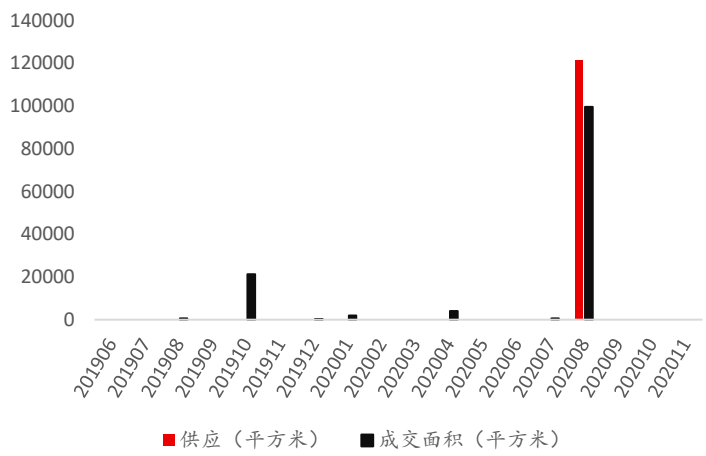
成交：

无；

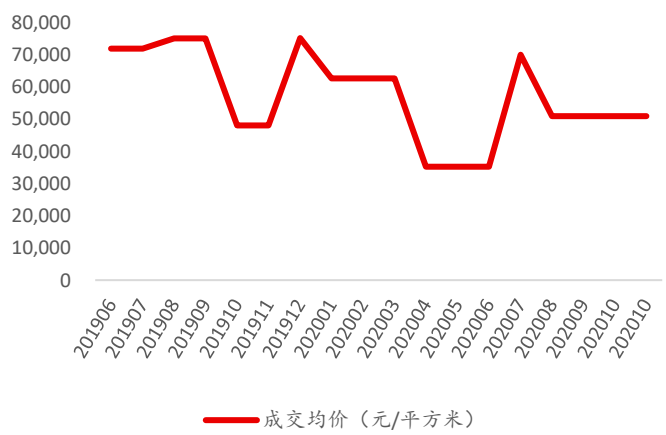
存量：

截止当月末徐汇区办公总库存量为44万方。

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



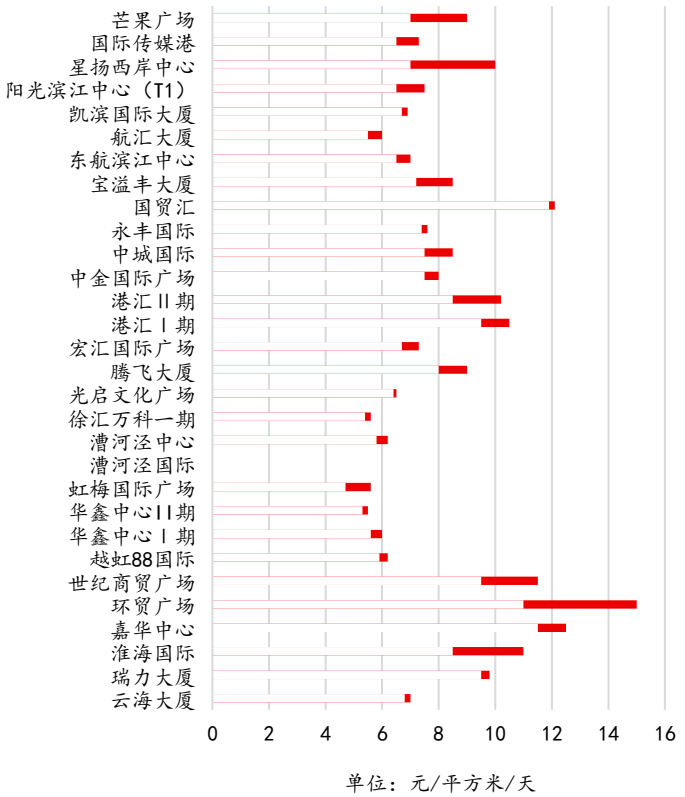
区域市场（徐汇）

租赁市场

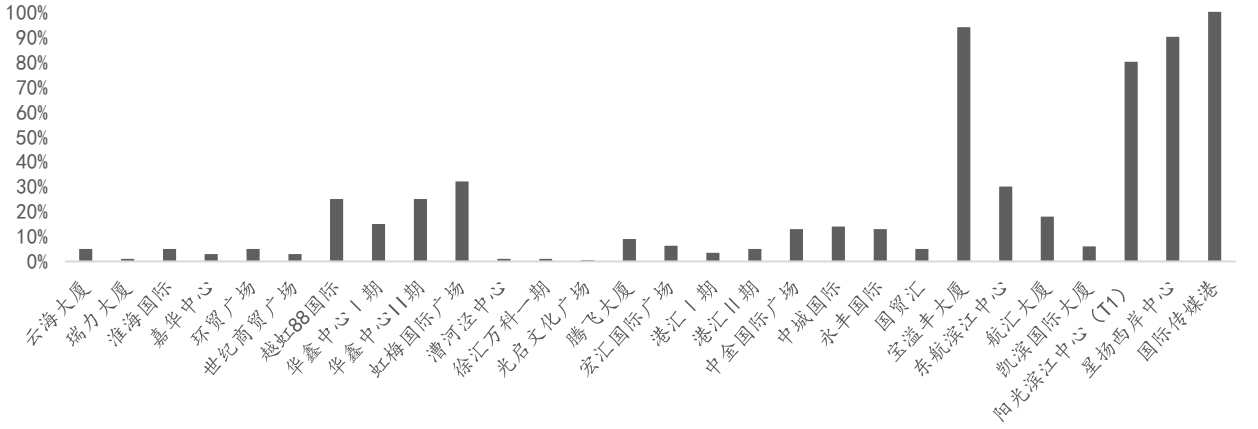
徐汇区11月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于10月，受新项目上市影响，平均空置环比上升

11月徐汇区主要办公楼平均报价7.3-8.3元/平方米/天，平均成交均价6.7-7.6元/平方米/天，平均空置率约22%。

2020年11月徐汇区主要办公楼租金报价



2020年11月徐汇区主要办公楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

月内闵行区共有3个项目取证：分别来七宝、莘庄、马桥三个板块，共为市场带来约6.96万方新增供应量；

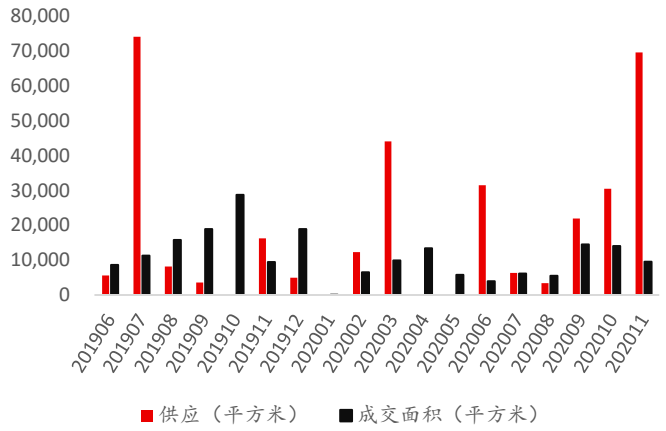
成交：

全区11月办公成交约0.96万方，主要来自马桥、吴泾、浦江板块；区域月度成交均价约26,459元/平方米；

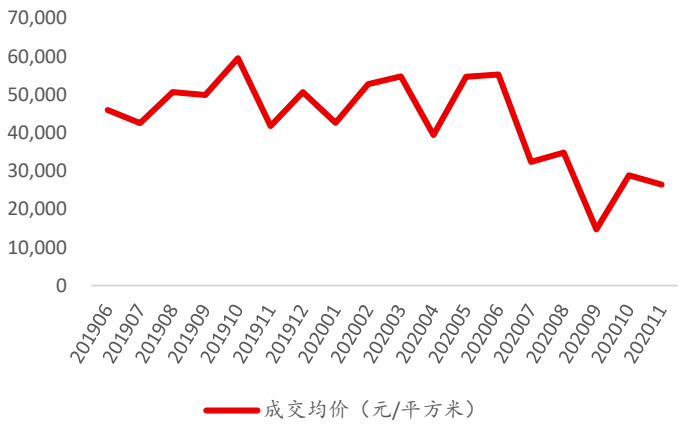
存量：

库存量截止11月底共计约165万方。

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



11月闵行区办公市场成交项目代表

序号	项目名称	环线	板块	成交面积（平方米）	成交套数（套）	成交均价（元/平方米）
1	吴泾宝龙广场	外郊环	吴泾	4,100	13	21,765
2	养云中心	外郊环	马桥	3,202	4	32,164
3	新浦江城中意商务中心	外郊环	浦江	1,405	7	21,843

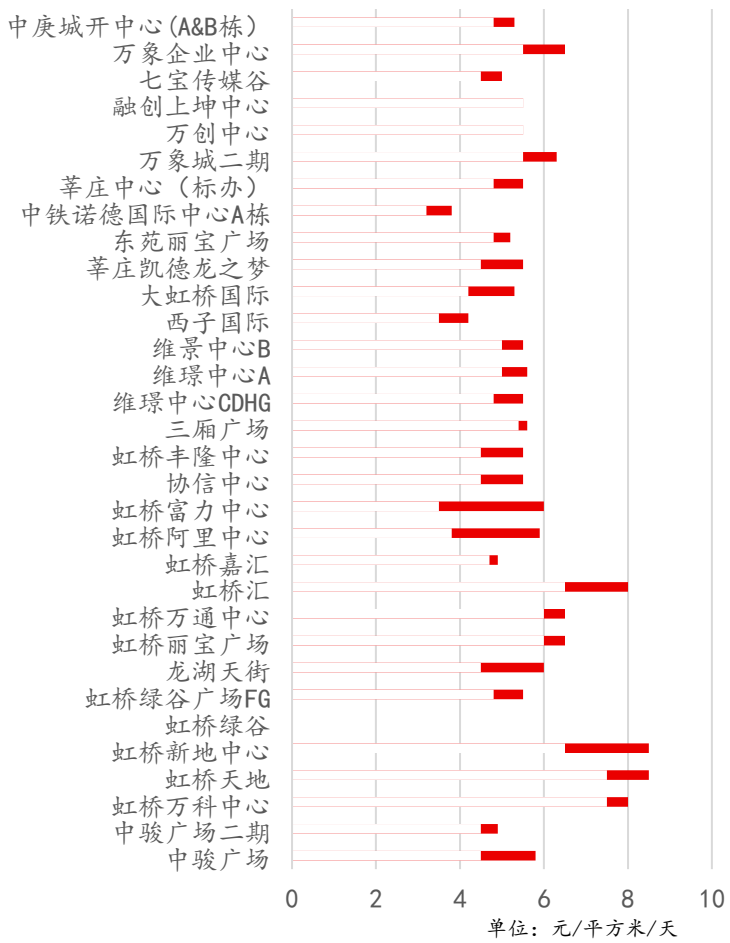
区域市场（闵行）

租赁市场

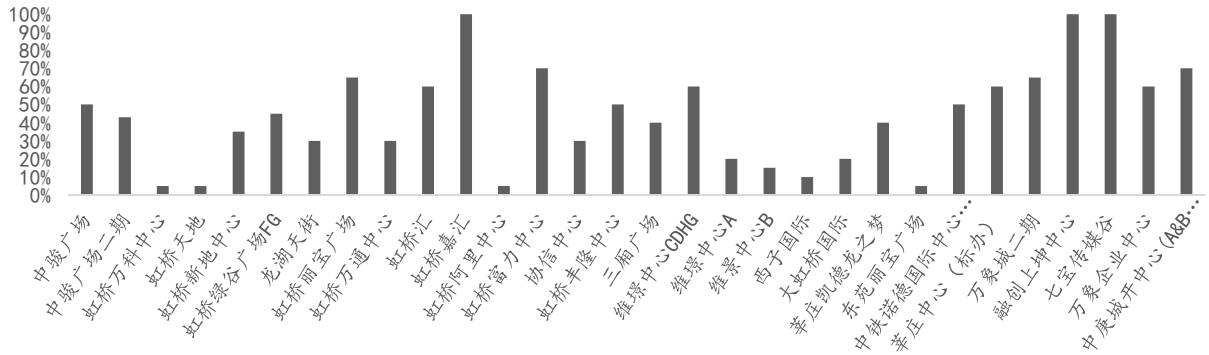
11月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比均略有下滑，空置率水平较前一月微降。

闵行区主要办公楼11月平均租金报价5.0-5.9元/平方米/天，平均成交均价4.5-5.2元/平方米/天，平均空置率约44%；

2020年11月闵行区主要办公楼租金报价



2020年11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；

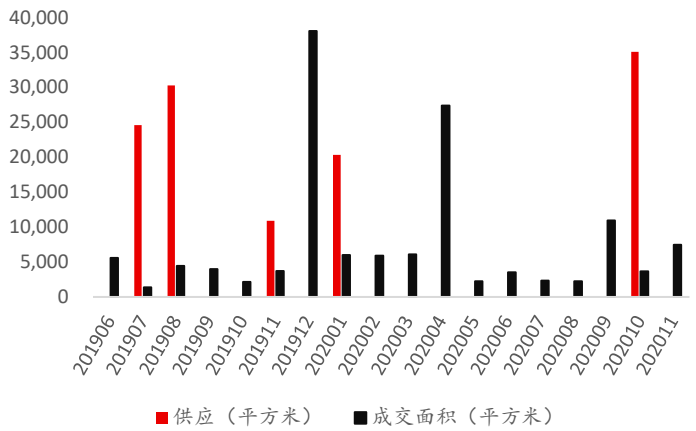
成交：

成交面积共计约0.75万方；成交量分散在北蔡、外高桥、世博三个板块。成交均价约43,368元/平方米；

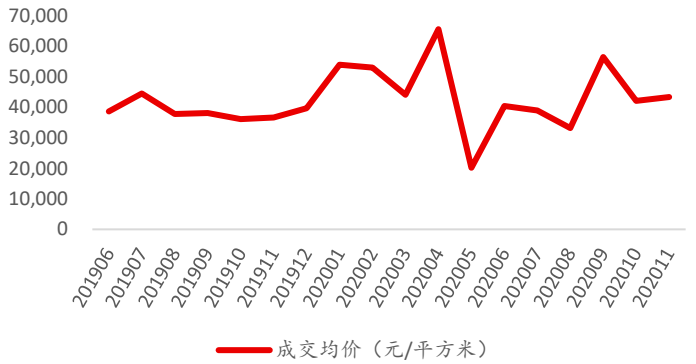
存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约161万方。

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



11月浦东新区办公市场主要成交项目

序号	项目名称	环线	板块	成交面积（平方米）	成交套数（套）	成交均价（元/平方米）
1	星月珂汇园	内中环	北蔡	4,416	3	52,649
2	杰创商务中心	内中环	北蔡	1,704	31	30,917
3	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	856	4	29,531

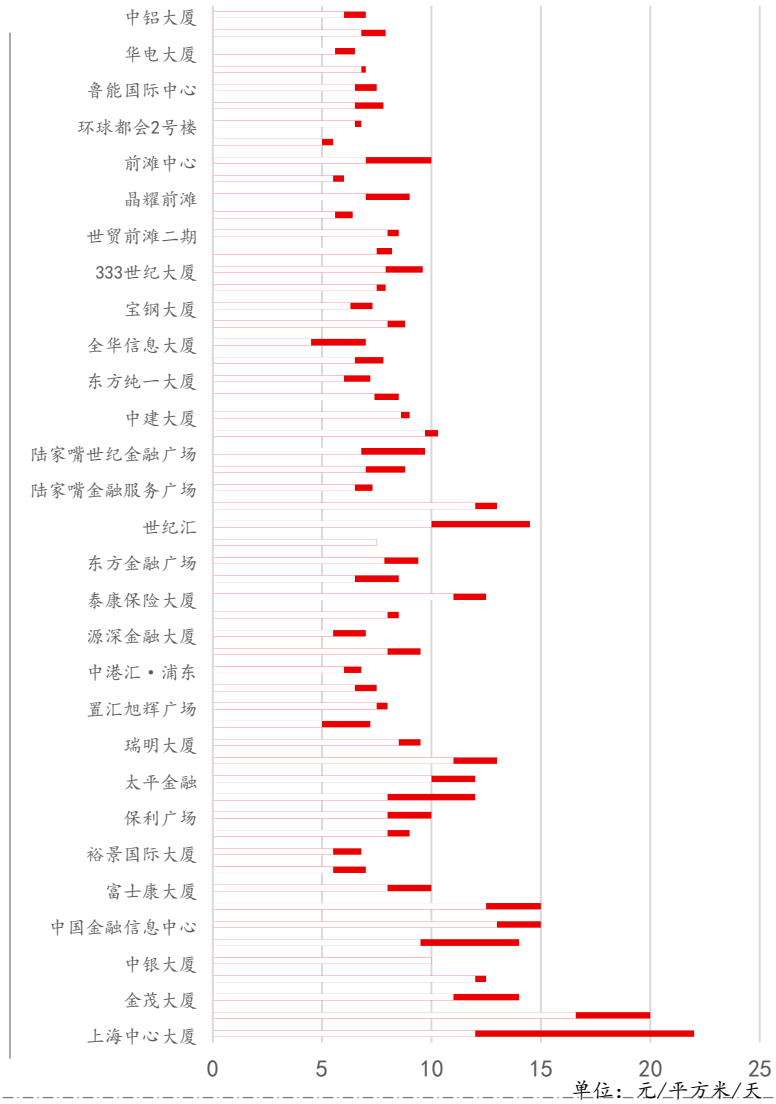
区域市场（浦东）

租赁市场

11月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交价环比持平于10月，空置率水平较上一月略有上升。

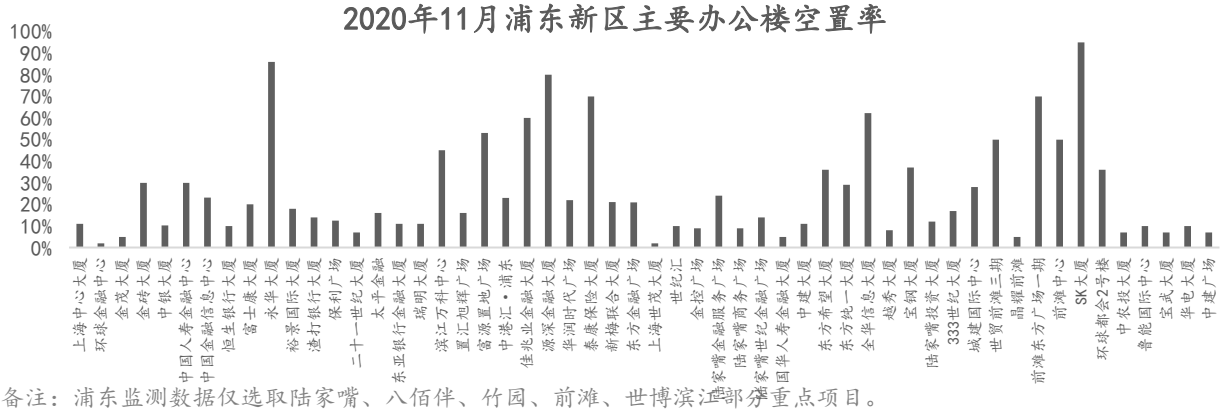
浦东主要办公楼11月平均租金报价8.0-9.7元/平方米/天，成交均价7.1-8.6元/平方米/天；平均空置率约26%。

2020年11月浦东新区主要办公楼租金报价



单位：元/平方米/天

2020年11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