

SHANGHAI·CHINA

# 办公楼市场月度监测

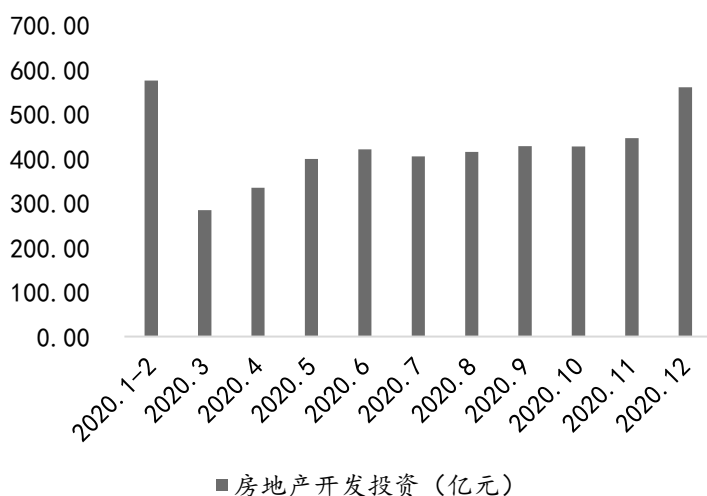
2021年01月



**transmit**  
全斯美德

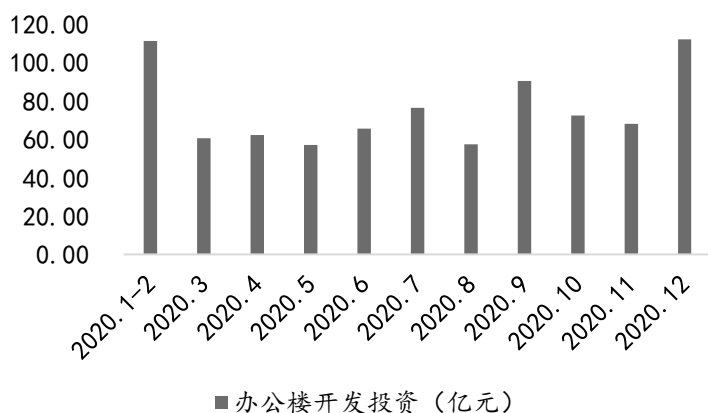
# 宏观经济

## 近12个月全市房地产开发投资情况



12月全市房地产开发投资总额约560.63亿元，同比增长16.5%。累计至年末，本年度全市房地产开发投资额共计约4,696.83亿元，较去年同期年内增长约11.0%，增幅较上月扩大0.7个百分点。

## 近12个月全市办公楼开发投资情况



12月全市办公楼开发投资额约111.96亿元，同比增长34.6%；截至12月全年全市累计办公楼开发投资额约832.75亿元，较去年同期增长20.8%，增幅较上月扩大1.1个百分点。

# 市场资讯

## 上海市“十四五”规划《纲要》正式发布

官方强调：嘉定、青浦、松江、奉贤和南汇等五大新城的定位是**独立的综合性节点城市**，而不是城市副中心，也不是卫星城或郊区新城。其目的是要建成现代化的大城市、长三角的增长极，从根本上改变郊区发展洼地的状况。



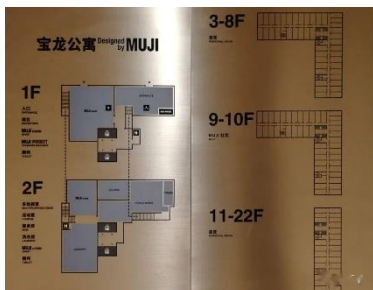
# 市场资讯

## 宝龙& MUJI在上海开出全球第一家长租公寓，长租公寓运营商新方向探索

### 宝龙公寓 Designed by MUJI

宝龙公寓Designed by MUJI，位于宝山淞宝板块，3号线宝杨路地铁上盖。该项目是全球第一家由无印良品提供一体化设计的公寓。

房间数量一共**476间**，长短租结合。一共有ABCD四种房型，面积29-34平方米，带独立卫生间，大的落地窗，采光充足，视野开阔。房间内配套的家具、家电都是MUJI的。此外该项目还配备了亚洲首家无印良品洗衣房，全国唯二的muji.com便利店。单套单月报价4,000—5,000元不等。



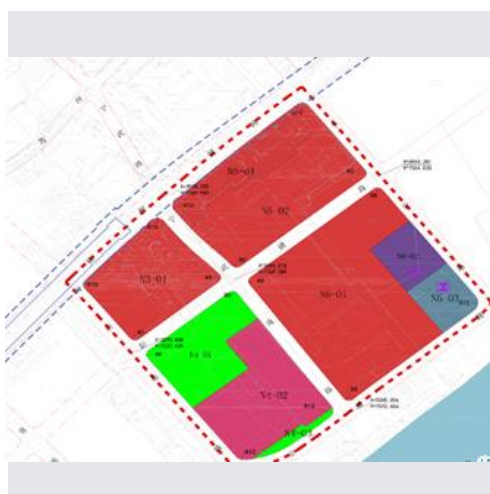
2020年的长租公寓行业，可谓雷声阵阵，行业洗牌加剧，“爆雷”与收并购并肩前行，适者生存、优胜劣汰。与此同时也有公募REITs入场，政企合作深入，集体土地加速入市等利好消息。

伴随着政策规范与新规则的调整，长租公寓运营方开始进入新的精细化、规模化运营的方向探索，也诞生了如MUJI&宝龙的 brand 嫁接合作，及以北京成寿寺社区为代表的大型租赁社区等新方向与新模式。而新的模式协同国家对住房租赁行业的扶持将推动市场的逐步成熟与市场格局逐步明朗化。

# 土地市场

## 继美团之后B站杨浦滨江拿地，总开发体量约66万方，办公体量约29万方

1月22日，杨浦区定海社区N090603单元N3-地块（大桥街道119、120街坊）以挂牌方式出让，该地块原定于2月2日出让，因有效申请人仅1人，调整至1月22日挂牌方式出让。哔哩哔哩以底价811,818万元拿下该幅商办地块。



### 地块基础信息

占地面积：125,524平方米  
 地上总计容面积：359,212平方米，

- 办公：289,110平方米
- 商业：34,089平方米
- 租赁住房：15,000平方米
- 文体：21,012平方米

地下总建筑面积：303,555平方米，其中商业面积约92,100平方米  
 其他条件：  
 \* 需自持至少60%（173,466平方米）的办公物业不少于20年  
 \* 商业、文体、及租赁住房需全部自持

## 中银集团摘牌自贸区临港新片区主城区西岛屿地块，将建200米地标双子楼

1月22日，中银集团联合中建二局摘得自贸区临港新片区主城区西岛屿DSH-W1-1-1地块经营性国有建设用地使用权，其地块设计方案亦公布。



### 地块基础信息

地块面积：11.1万方  
 规划地上建筑面积：17.7万方

- 办公：12.4万方（60%自持）
- 商业：3.55万方（100%自持）
- 酒店：1.77万方（100%自持）

限高：200米

# 全市销售市场

## 供应:

1月全市办公新增供应共计约1.07万方。仅有两个项目有新增供应上市，均位于闵行区；

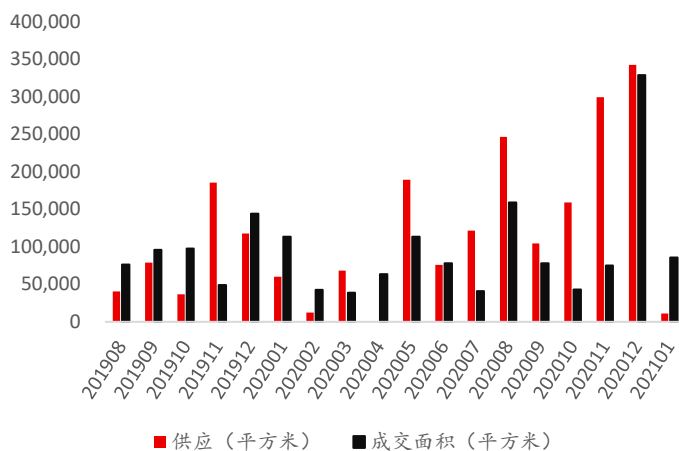
## 成交:

1月全市办公成交总量约8.56万方；成交项目主要分布在浦东、闵行、青浦等区域。受到外围区域项目成交占比再提升影响，成交均价回落至30,039元/平方米；

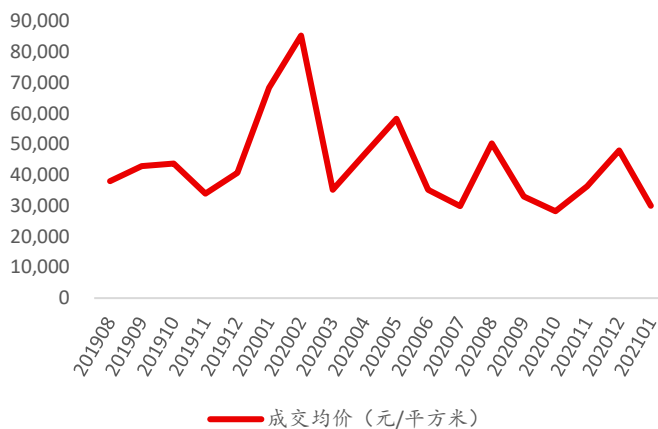
## 存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约899万方。

### 近18个月全市办公市场供需走势



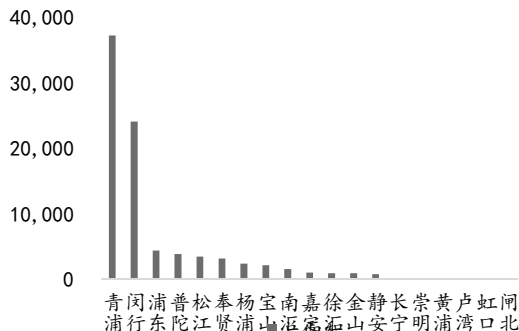
### 近18个月全市办公市场成交价格走势



### 2021年1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 (m <sup>2</sup> )	预售套数 (套)
1	养云中心	闵行	外郊环	马桥	9,129	9
2	万金中心	闵行	外郊环	七宝	1,586	1

### 2021年1月全市各区县办公成交量

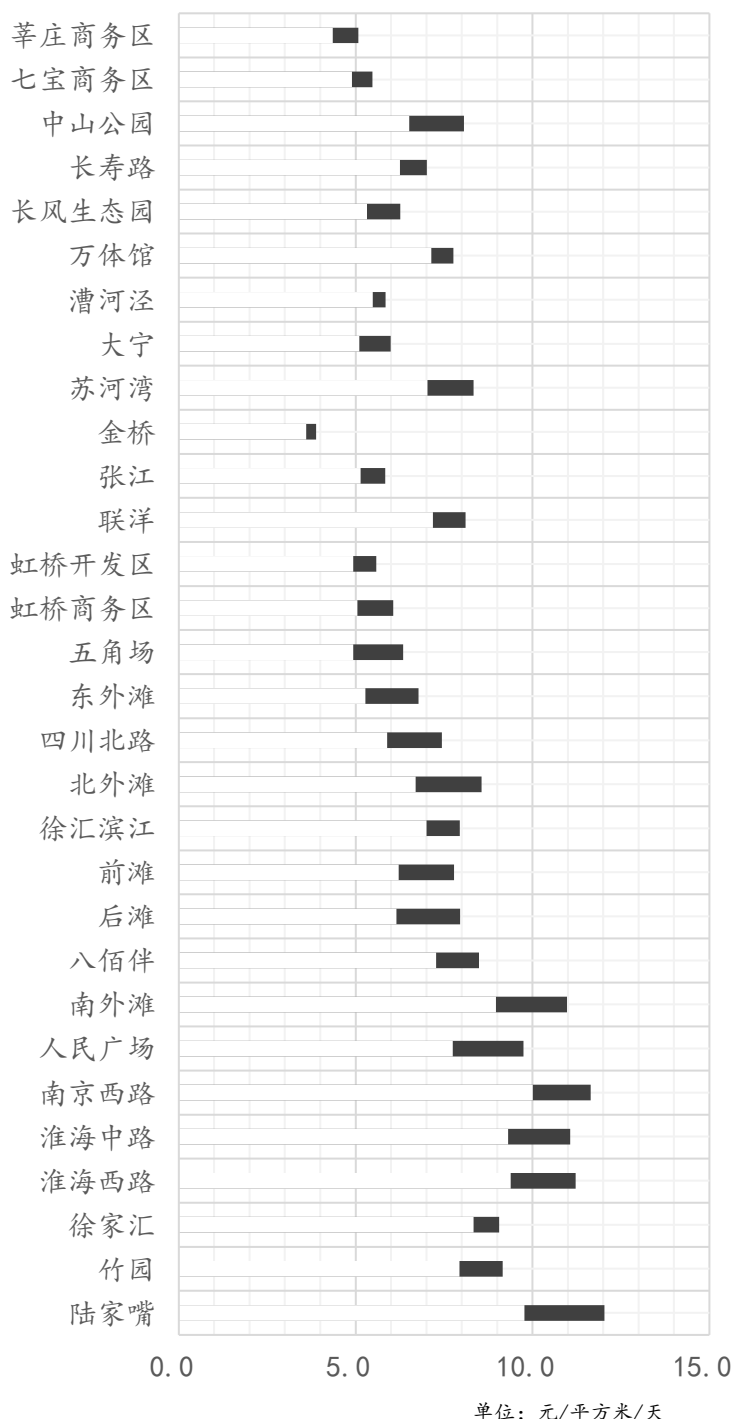


# 全市租赁市场

1月全市主要商务区平均租金报价基本持平于12月

1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  
8.9-10.6元/平方米/天；  
非核心区平均租金报价  
5.8-6.8元/平方米/天。

2021年1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	南京西路	兴业太古汇	SuperCell
2	南京西路	云海苑	就有了光
3	人民广场	世界贸易大厦	华夏伟业
4	竹园	一百杉杉	创业无忧
5	竹园	城建国际中心	寰君资产管理
6	竹园	越秀大厦	上海实业养老
7	后滩	环球大都会	上海新投
8	后滩	SK大厦	潼晓投资
9	北外滩	星荟中心	华玺财富
10	徐家汇	永丰国际大厦	东方财富
11	虹桥商务区	虹桥天地	达芙妮
12	虹桥商务区	丽宝广场	苏州宫廷古建筑
13	虹桥商务区	虹桥展汇	新加坡达丰
14	虹桥商务区	虹桥万科中心	银谷集团
15	虹桥商务区	虹桥龙湖天街	康哲美丽药业
16	七宝	万象企业中心	中国电子系统工程建设
17	七宝	华润万象城	艾森曼机械
18	金桥	锦绣申江	国金证券
19	张江	春申大厦	催米网络
20	不夜城	锦程大厦	奋青企业服务

# 区域市场（杨浦）

## 销售市场

供应：

无；

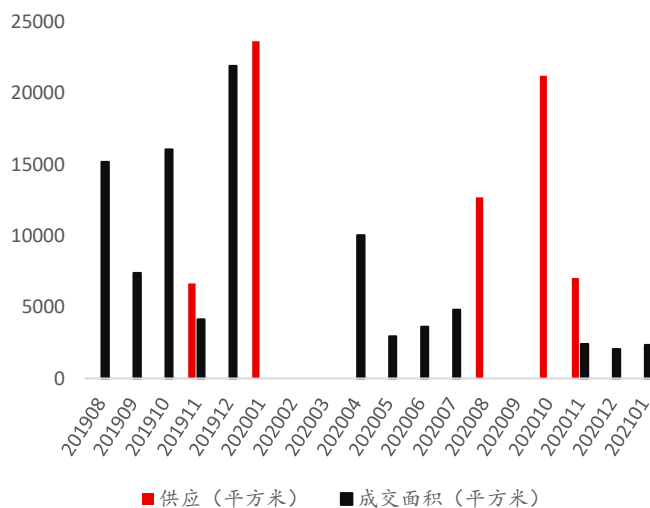
成交：

杨浦区1月共计约0.24万方成交，成交项目为位于新江湾城板块绿地江湾大厦。区域月度成交均价约29,840元/平方米；

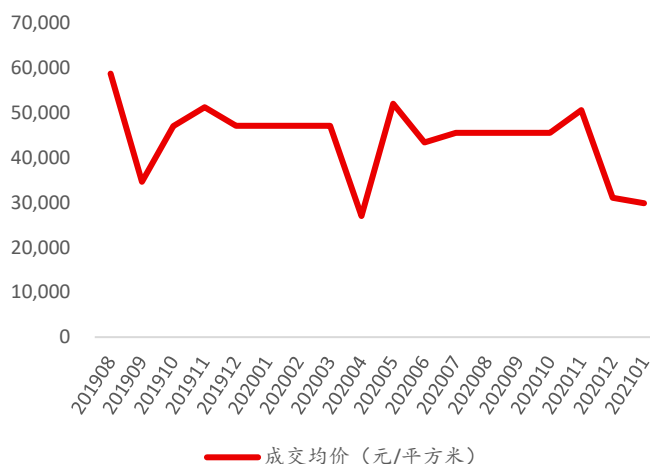
存量：

截止上月末库存总量约为63万方。

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



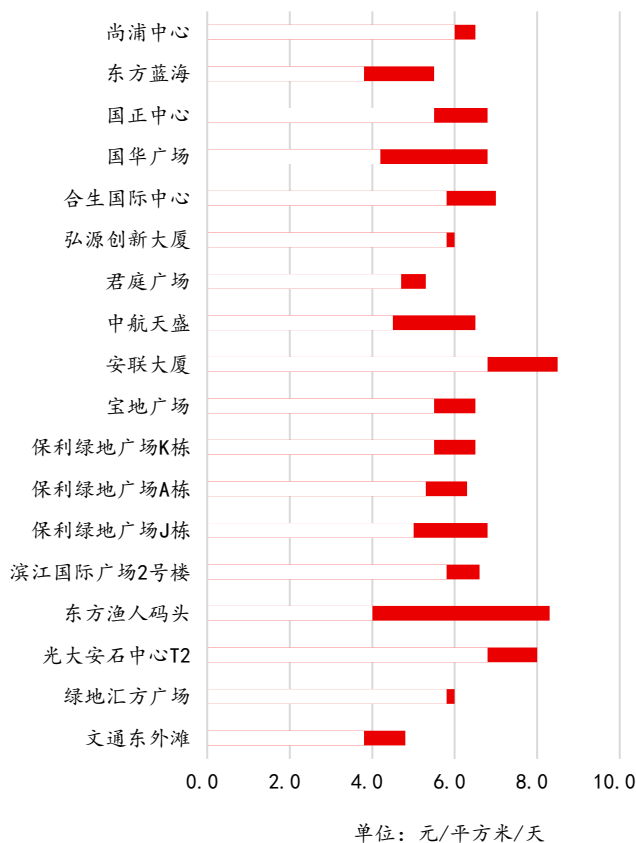
# 区域市场（杨浦）

## 租赁市场

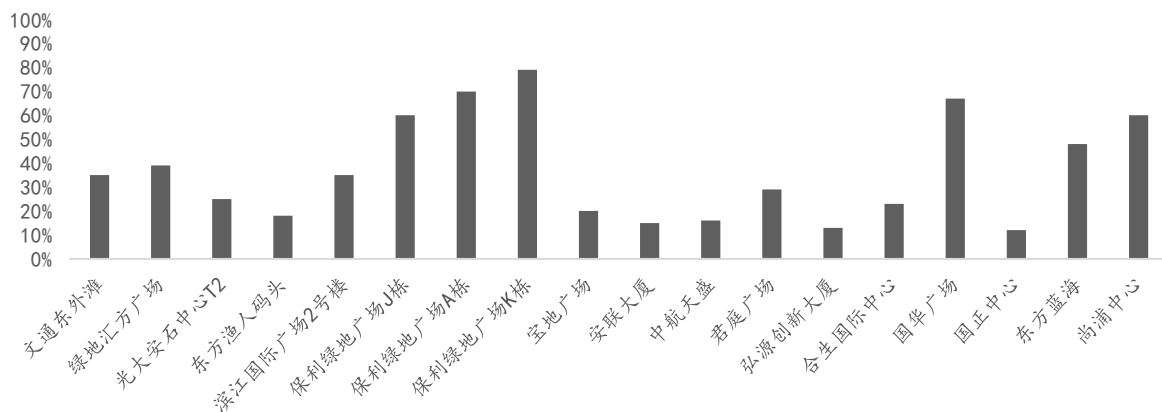
1月杨浦区主要项目平均租金报价及成交均价均持平于12月，空置率水平也与前一月相当。

1月杨浦区主要办公楼平均报价约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%；

2021年1月杨浦区主要办公楼租金报价



2021年1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；

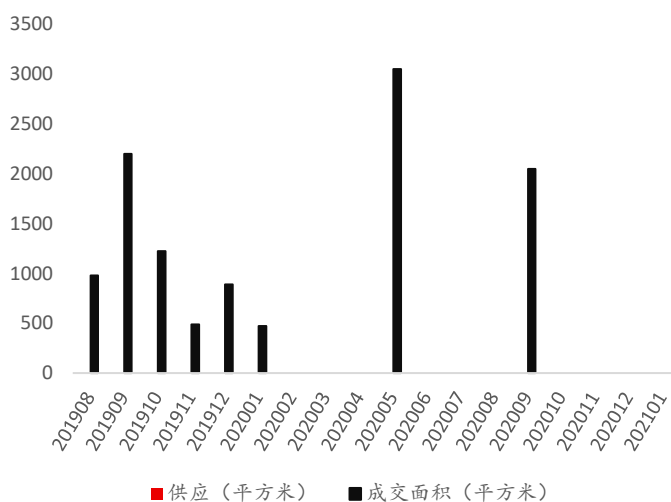
成交：

无；

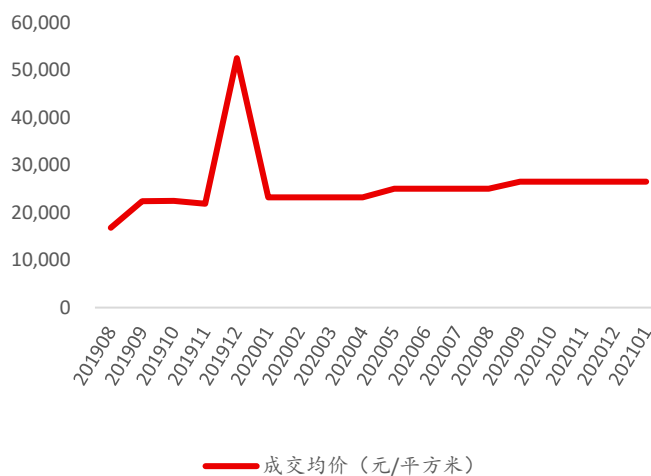
存量：

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



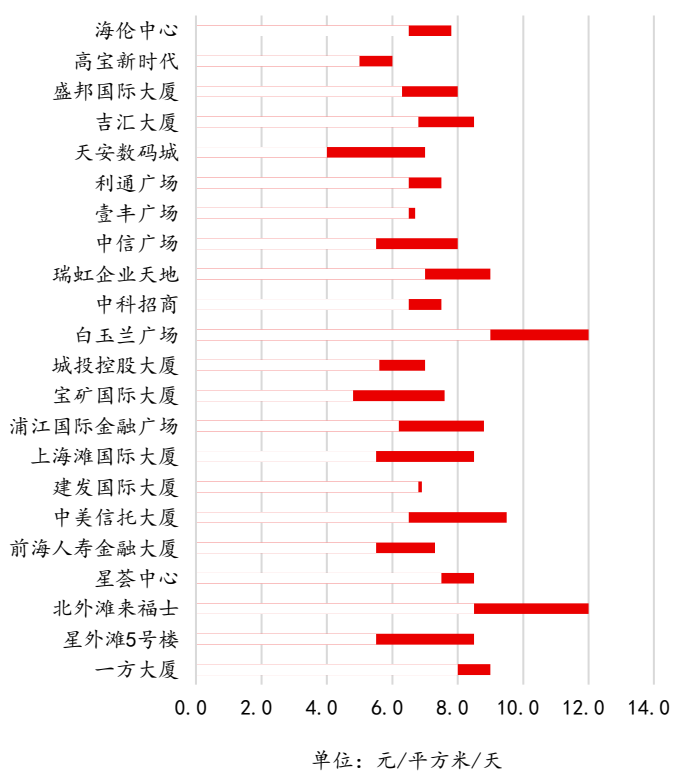
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

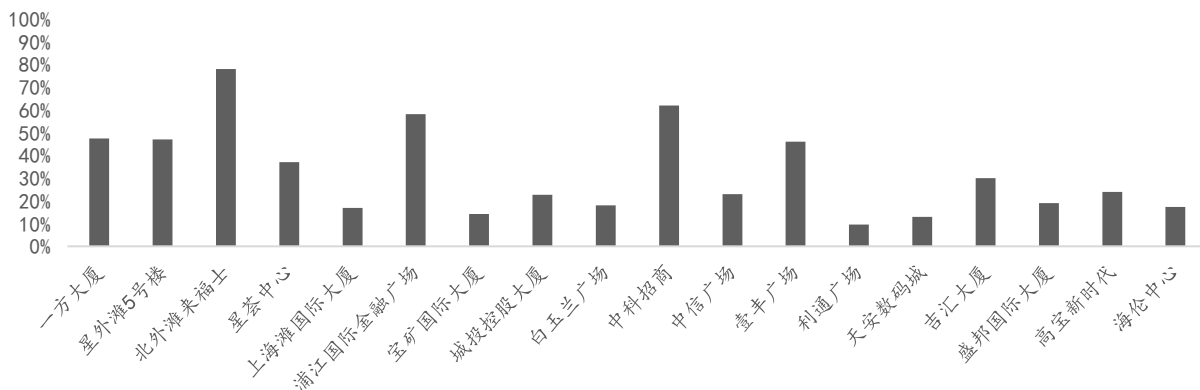
1月虹口区主要项目租金报价与成交均价均持平于12，空置率环比微降

虹口区主要办公楼1月平均租金报价6.3-8.2元/平方米/天，成交均价5.6-7.0元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约32%。

2021年1月虹口区主要办公楼租金报价



2021年1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；

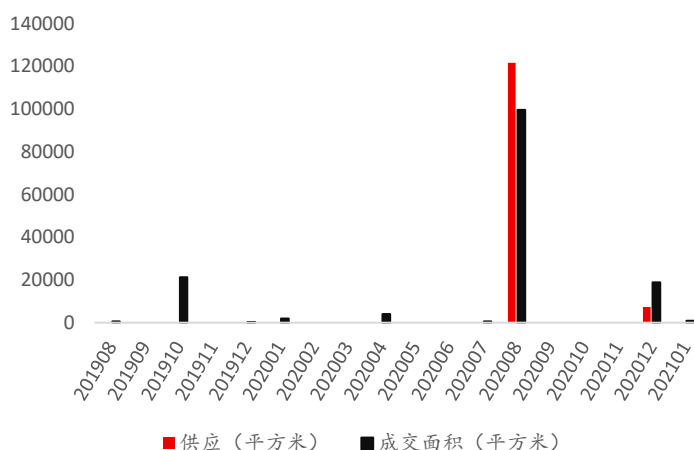
成交：

本月全区办公共计成交约  
0.09万方，成交均价59,447  
元/平方米；

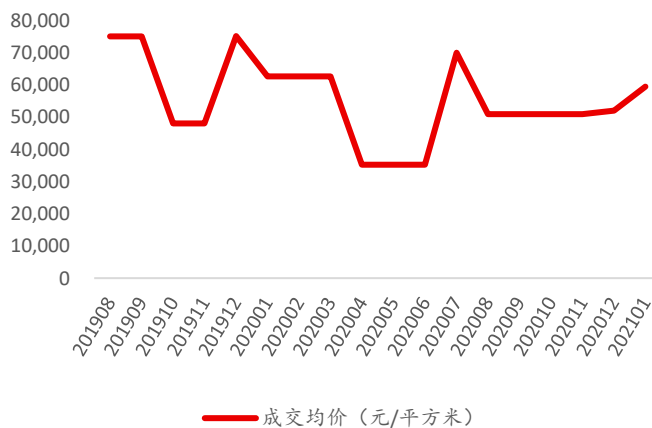
存量：

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



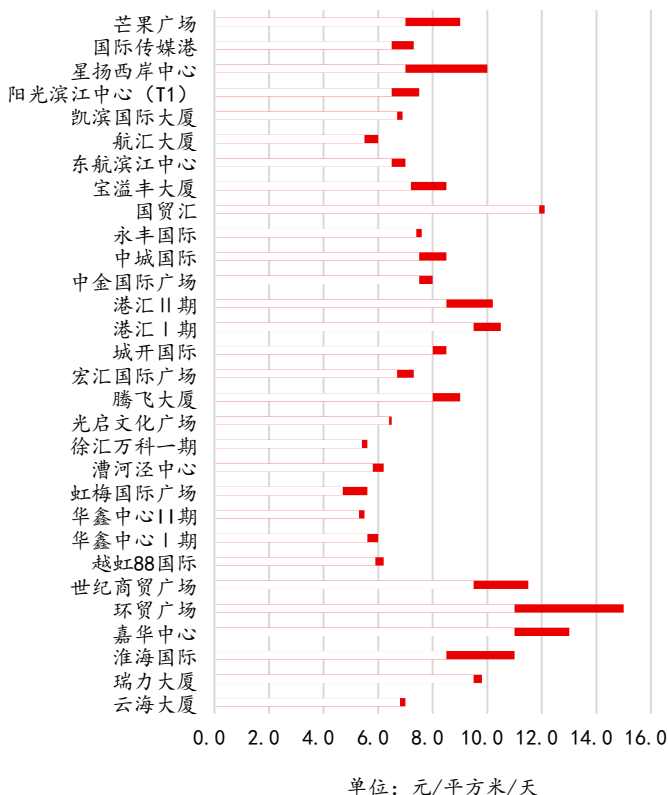
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

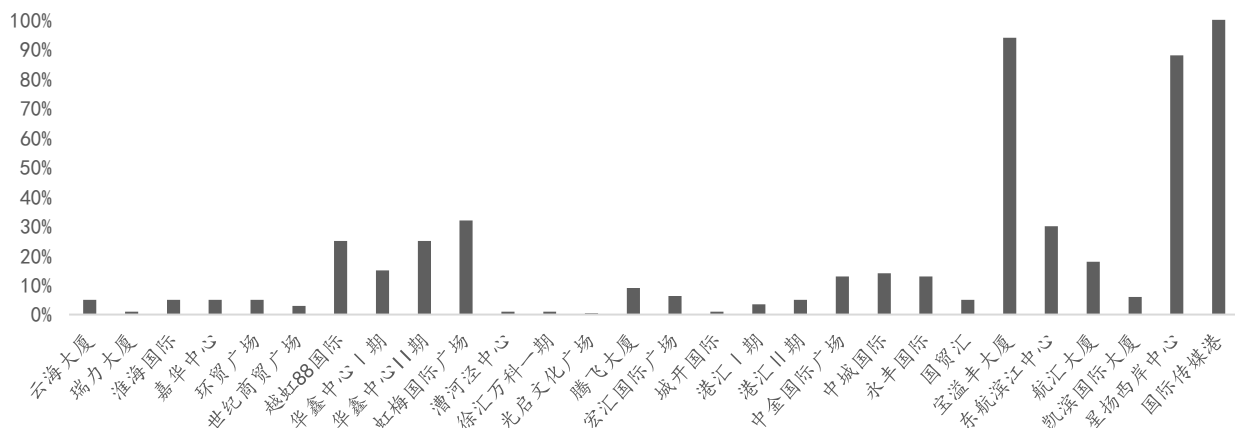
徐汇区1月主要项目平均租金  
报价与成交均价均持平于12月，  
平均空置率环比微降

1月徐汇区主要办公楼平均报  
价7.4-8.4元/平方米/天，平  
均成交均价6.8-7.8元/平方  
米/天，平均空置率约21%。

2021年1月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年1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2个项目取证：  
来自马桥、七宝两个板块，  
共为市场带来约1.07万方新  
增供应量；

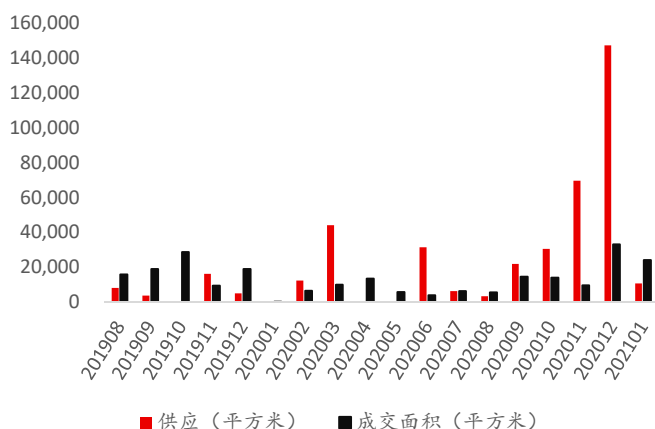
### 成交：

全区1月办公成交约2.41万方，  
主要来自七宝、马桥、华漕  
板块；区域月度成交均价约  
41,845元/平方米；

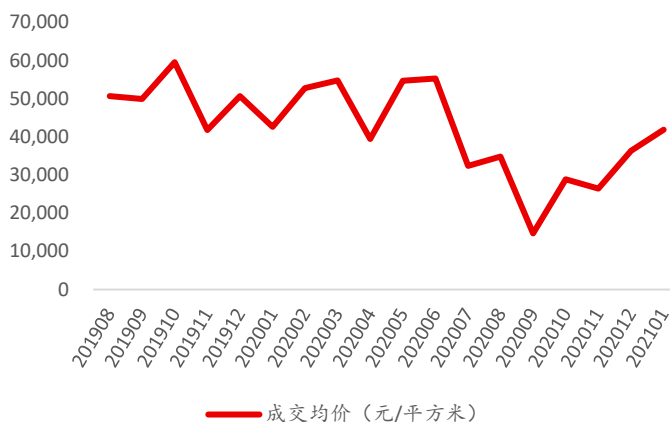
### 存量：

库存量截止1月底共计约172  
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



1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	虹桥汇	外郊环	华漕	10,905	51	37,999
2	七宝万象中心	外郊环	七宝	3,777	4	45,500
3	养云中心	外郊环	马桥	3,720	4	24,604

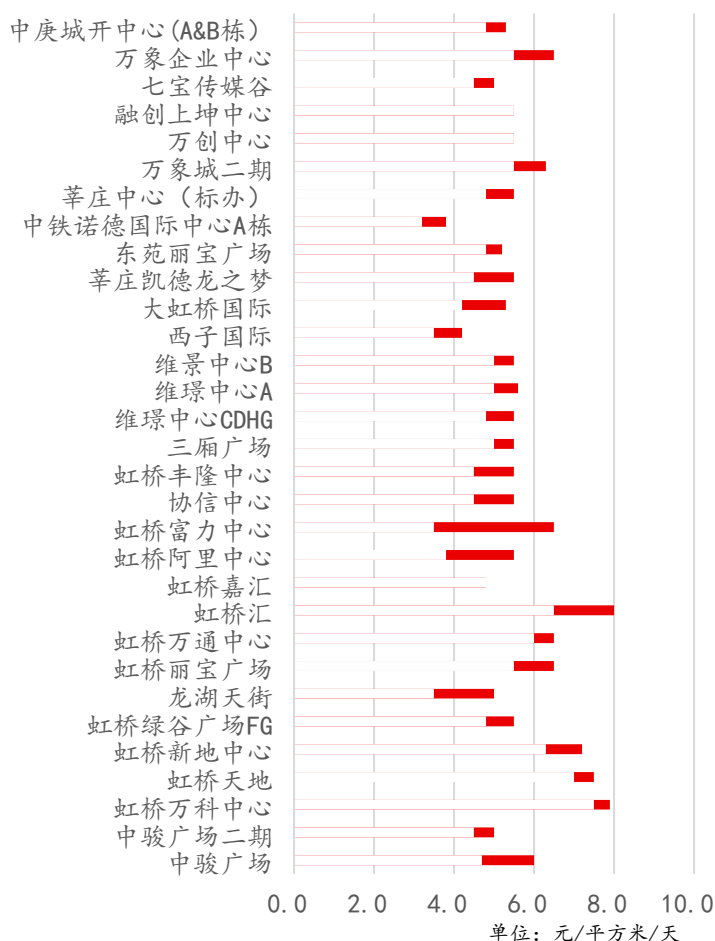
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

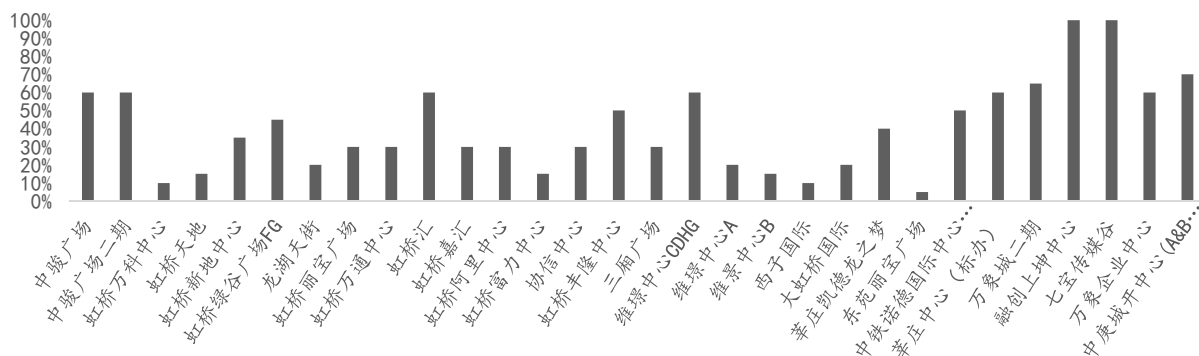
1月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价均持平于12月，空置率水平与前一月相当。

闵行区主要办公楼1月平均租金报价5.0-5.8元/平方米/天，平均成交均价4.5-5.1元/平方米/天，平均空置率约41%；

2021年1月闵行区主要办公楼租金报价



2021年1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；

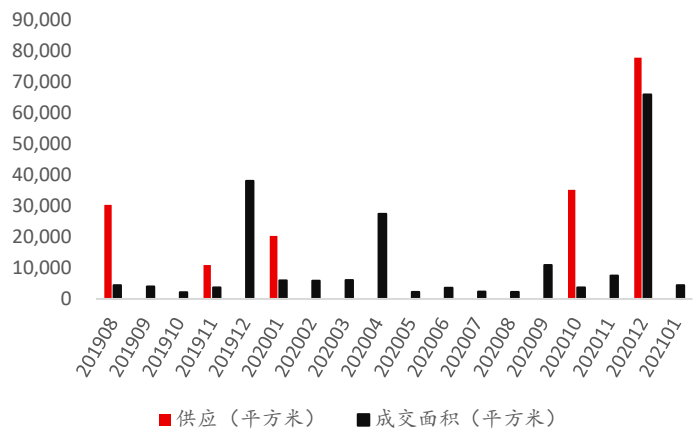
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.44万方；成交量相对集中于北蔡、张江、前滩个板块。成交均价约40,738元/平方米；

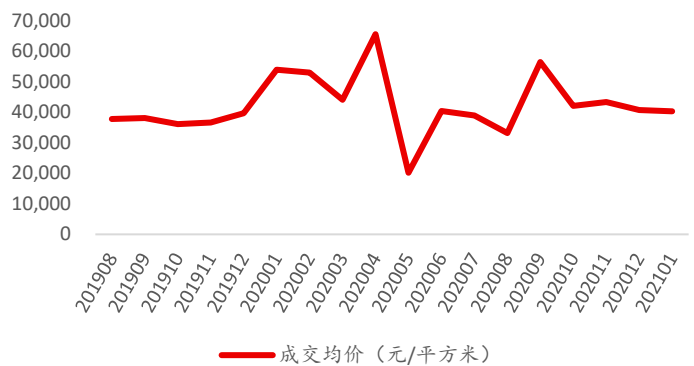
存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约159万方。

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



1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	星月御中心	中外环	北蔡	2,142	1	48,095
2	杰创商务中心	中外环	北蔡	1,180	20	34,203
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	887	4	32,000

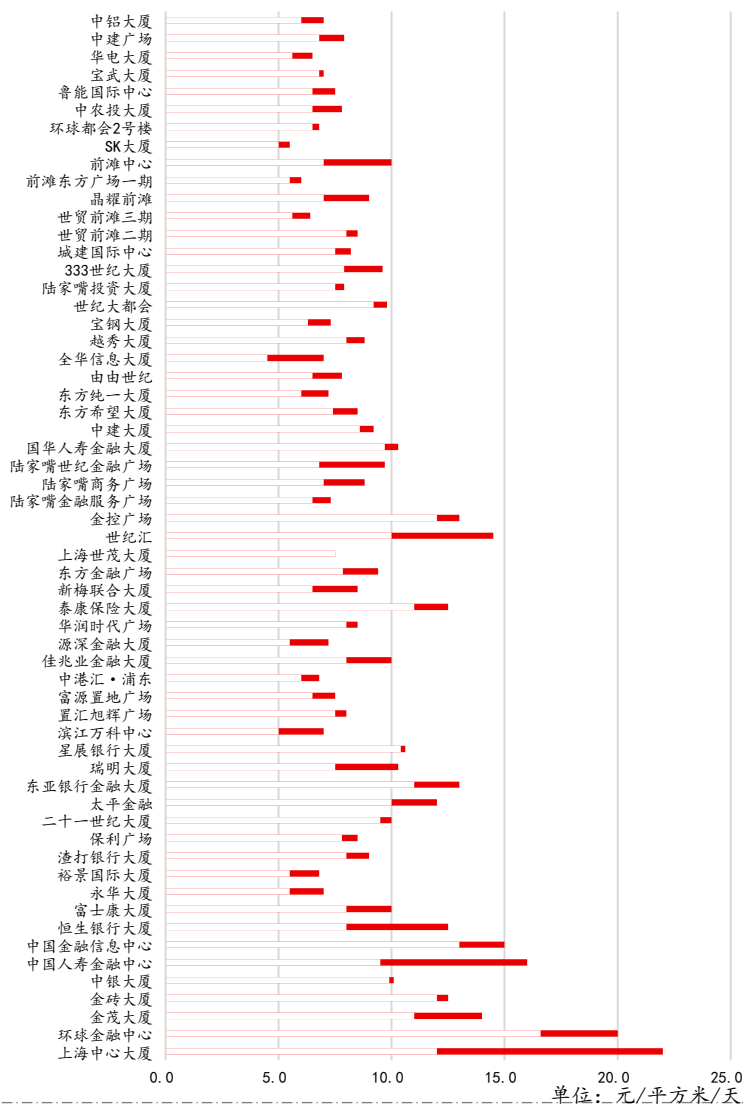
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

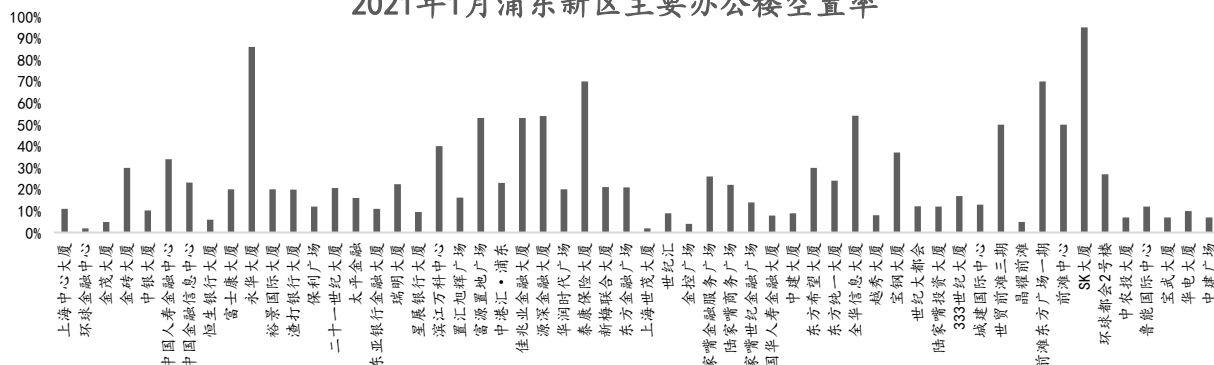
2021年1月浦东新区主要办公楼租金报价

1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微降，平均空置率持平于前一月。

浦东主要办公楼1月平均租金报价7.9-9.5元/平方米/天，成交均价7.0-8.6元/平方米/天；平均空置率约24%。



2021年1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)