

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

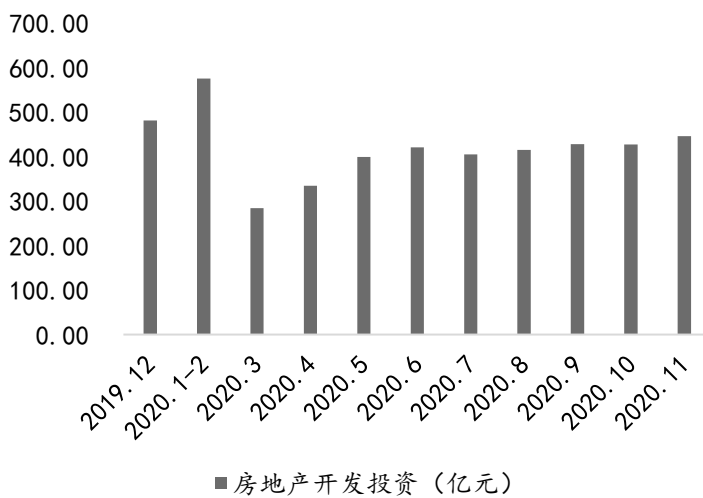
2020年12月



transmit
全斯美德

宏观经济

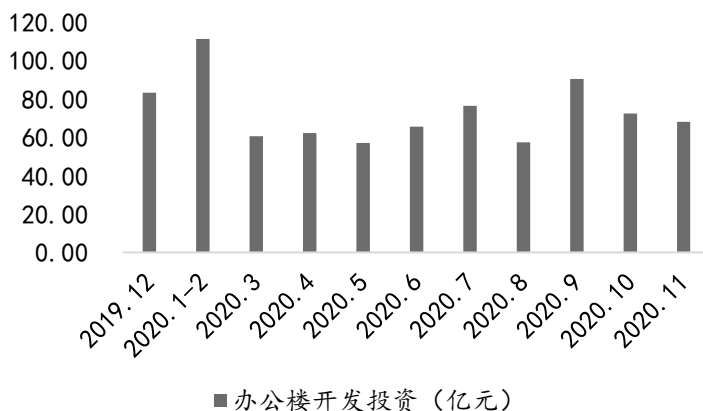
近12个月全市房地产开发投资情况



11月全市房地产开发投资总额约445.87亿元，同比增长11.1%。累计至11月，本年度全市房地产开发投资额共计约4,136.21亿元，较去年同期年内增长约10.3%，增幅较上月扩大0.1个百分点。

11月全市办公楼开发投资额约68.08亿元，同比增长2.6%；截至11月全年全市累计办公楼开发投资额约720.78亿元，较去年同期增长18.9%，增幅较上月缩小2个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



市场资讯

融资收紧与偿债高峰并存，房企开年密集融资

开年伊始，多家房企发布了融资信息。1月初，禹洲集团、世茂集团、正荣企业等纷纷发布公告称，拟发行美元优先票据为即将到期的中长期债务再融资。

房企的频繁融资与偿债情况不无关系。统计结果显示，2020-2022年，房地产境内债券到期量分别为4,316亿元、6,212亿元和3,764亿元。虽然即将迎来偿债高峰，但预计2021年房企融资环境略有收紧，而房地产按揭贷款仍将保持稳定。

12月31日，中国人民银行等部门发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，被外界认为是房贷领域的“三条红线”制度，对于后续房贷尤其是个人按揭贷款等都有较为明显的影响。

年内房地产融资环境经历了由松到紧的变化。1-4月中旬，融资环境因疫情影响相对宽松，央行2月和4月初进行了两次降准，国内货币环境呈现出宽松迹象，房企的融资以及回款也有所受益，一季度出现了年内房企融资规模的小高潮。4月起，国内经济开始逐渐回到正常轨道。房地产行业也较快复苏，并逐渐呈现出土地市场过热迹象，随后监管层对房企融资开始逐渐收紧。

8月底，监管层对于房企提出了三道红线的要求，引导企业降杠杆，从2021年1月1日起，该标准将在全行业实施。这一融资新规将推动行业逻辑变革加速进行。过去几年尽管头部房企已经采取主动降速、降负债措施，但行业内“加杠杆、扩规模”的发展路径仍不鲜见，2020年在新的变革中，房企在销售、土储、盈利、偿债等诸多方面已经做出了很多改变。

融资收紧的情况下，截至12月16日，年内95家典型房企融资总额为14,800亿元，预估全年融资总量同比基本持平。

从融资结构来看，2020年房企境内债权融资8,456亿元，同比上升11.5%，融资量占比达57%，同比上升7个百分点，在连续三年下降后反弹回升。境外债权融资总量4,401亿元，同比下降23.4%，且境外债权融资占比仅为30%，同比下降8个百分点。

2020年房企的整体融资成本下降，新增债券类融资成本为6.13%，同比下降了0.95个百分点，其中，境内债券加权平均融资成本为4.41%，同比下降0.91个百分点；境外债券成本为7.89%，同比下降0.15个百分点。

市场资讯

上海轨道交通再添“新成员”：10号线二期、18号线一期南段试运营，15号线预计春节前通车

申通地铁集团公布，轨交10号线二期、18号线一期南段（航头站~御桥站）均已经于2020年12月26日首班车起开通试运营。上海轨道交通全网络运营线路长度将增至729公里，运营车站数增至430座，换乘车站增至59座。

12月26日起，5号线启用新列车运营图，4、6编列车混跑，乘客从莘庄站乘坐4编列车可直达闵行开发区站。计划在农历新年前，15号线将实现通车试运营。届时，15号线桂林路站暂不开通，列车将过站运行。力争在2021年上半年内完成15号线桂林路站施工建设，并将同步实现与9号线桂林路站换乘。

轨道交通23号线一期选线专项规划（草案公示）



轨道交通18号线（长江南路站—大康路站）选线专项规划调整



轨道交通17号线西延伸（东方绿舟站—西岑站）选线专项规划（草案公示）



土地市场

上实38.9亿摘得北外滩90街坊，有望联合上实中心打造北外滩巨型综合体

12月18日，北外滩90街坊（虹口区北外滩HK323-01、HK323-05、HK323-02（部分地下）地块）挂牌及竞价活动截止，该地块最终花落上实集团。



地块基础信息

地块四至：东至丹徒路,西至hk323-02绿地,南至东大名路,北至东长治路

地块用途：商办

地块面积：12,725 m²

总开发体量：将超过150,000 m²

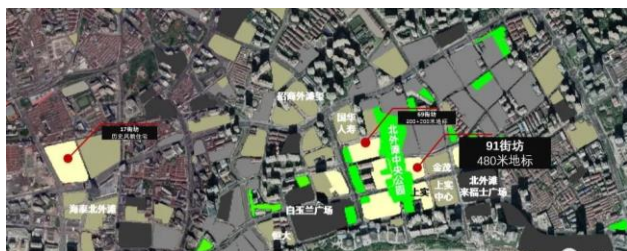
建筑限高：180米

规划地上计容建筑面积：110,932 m²

- 办公：92,689 m²
- 商业：10,299 m²
- 文化：7,944 m²

地下建筑面积：41,640 m²

北外滩开发加速，91街坊、69街坊相继挂牌，东外滩继美团后将迎另一互联网独角兽B站



2020年末，北外滩相继挂出69街坊、91街坊两大超高层商办地块，即北外滩地标建筑群的480、300+200地块将于2021年一季度完成出让，超高层建筑群地块的相继入市也意味着北外滩开发进入加速期。

此外，杨浦区也于月末挂牌了杨浦区定海社区大桥街道119、120街坊，该地块位于东外滩，总开发体量将超66万方，含约29万方办公。杨浦对互联网科技公司的青睐一如既往，目前种种迹象表明，这一地块极有可能最终归属2020新晋互联网独角兽bilibili。

全市销售市场

供应：

12月全市办公新增供应共计约34.26万方。主要新增供应项目相对集中分布在闵行、浦东、普陀三个区域；

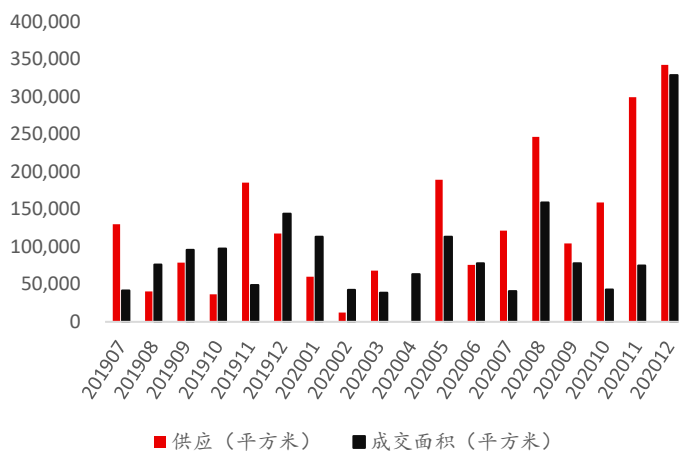
成交：

受年末集中成交影响，全月成交总量大幅拉升至约32.91万方；成交项目主要分布在浦东、黄浦、青浦等区域。12月随着中心城区项目成交占比再提升，成交均价升至47,963元/平方米；

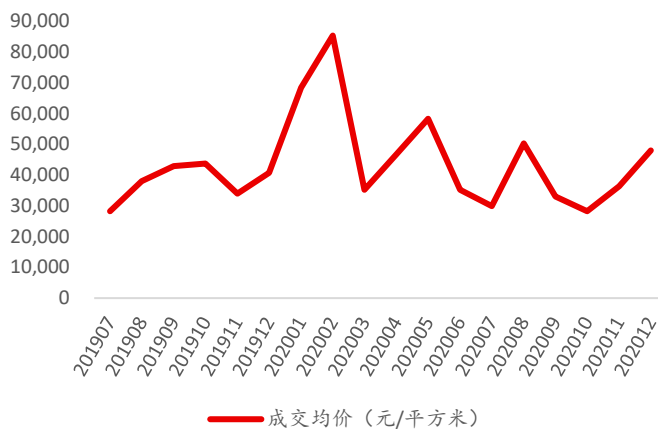
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约904万方。

近18个月全市办公市场供需走势



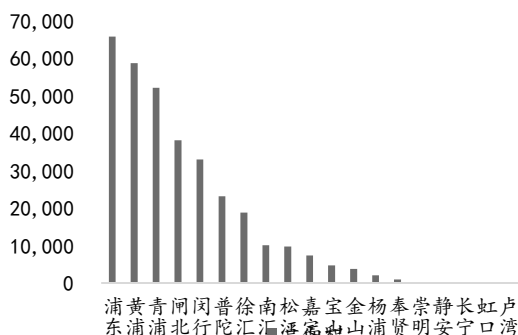
近18个月全市办公市场成交价格走势



2020年12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 ²)	预售套数 (套)
1	前滩壹号(商办)	浦东	内中环	三林	40,448	5
2	桃浦智创广场	普陀	中外环	桃浦	30,310	48
3	联美汇	青浦	外郊环	徐泾	29,527	110
4	虹桥新地中心	闵行	外郊环	华漕	49,461	95
5	虹桥汇	闵行	外郊环	华漕	73,667	128
6	国浩长风城	普陀	内中环	长风	43,213	59

2020年12月全市各区县办公成交量

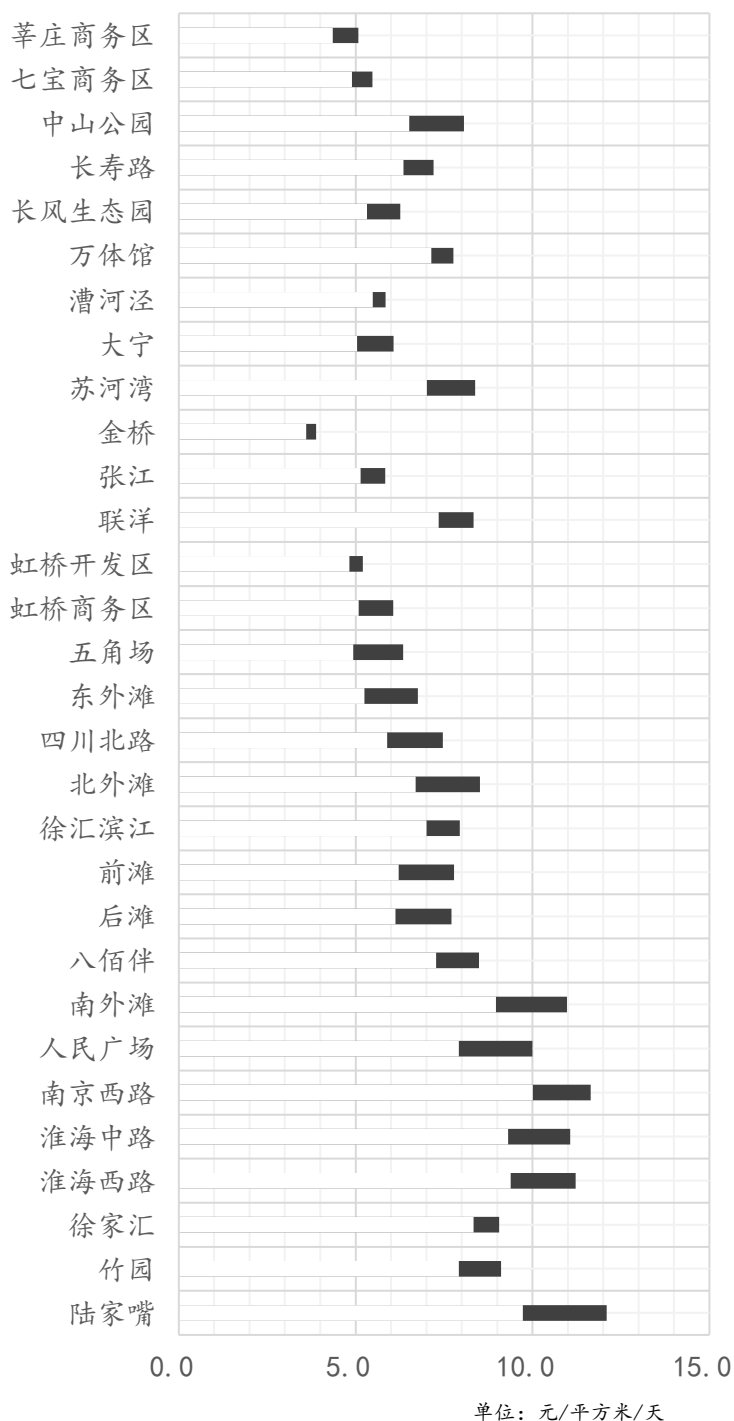


全市租赁市场

12月全市主要商务区平均租金报价基本持平于11月

12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12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	陆家嘴	环球金融中心	粤开证券
2	陆家嘴	震旦大厦	中信信诚资产
3	竹园	世纪汇	企查查
4	前滩	前滩世贸中心	百度七猫
5	淮海路	K11	IDo
6	淮海路	淮海国际广场	日本航空
7	外滩	外滩soho	罗斯洛克
8	外滩	外滩BFC	嘉源律师事务所
9	南京西路	兴业太古汇	伟凯律师事务所
10	南京西路	嘉地中心	方迪嘉雅
11	北外滩	白玉兰广场	进才物流
12	北外滩	星荟中心	万象区块链
13	东外滩	万硕大厦	叙言建筑设计
14	徐家汇	港汇恒隆广场	理叶控股
15	西岸	星扬西岸中心	特赞设计
16	西岸	GMC国际传媒港	上海银行
17	虹桥商务区	虹桥丽宝广场	迈凯企业
18	虹桥商务区	虹桥展汇	联陆智能交通科技
19	虹桥商务区	虹桥绿谷广场	蒙牛乳业
20	虹桥商务区	虹桥汇	得力办公

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

无；

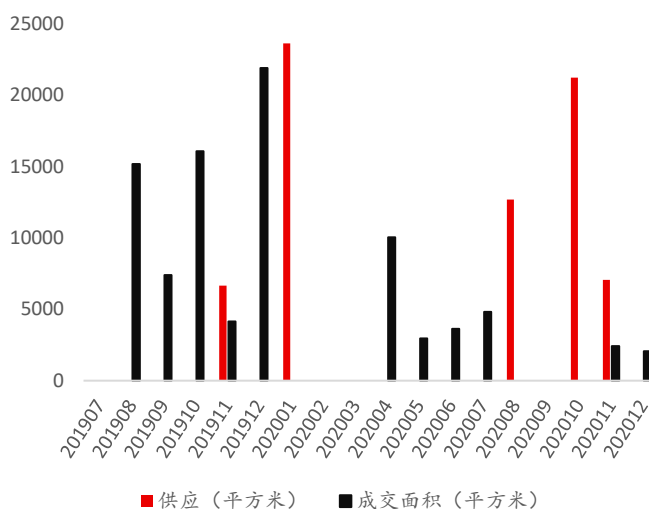
成交：

杨浦区12月共计约0.21万方成交，主要来自新江湾城板块绿地江湾大厦。区域月度成交均价约31,036元/平方米；

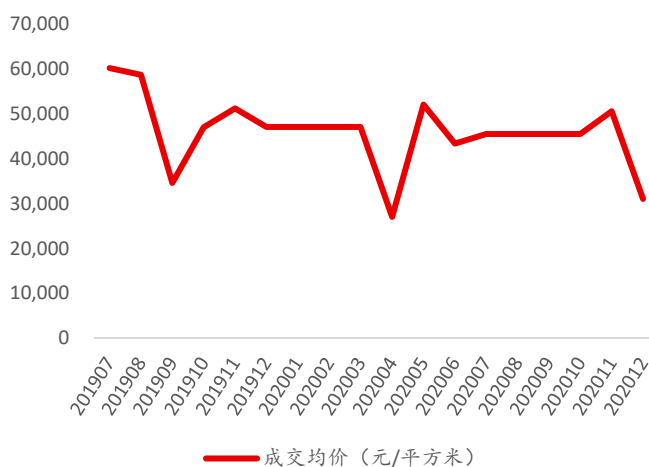
存量：

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



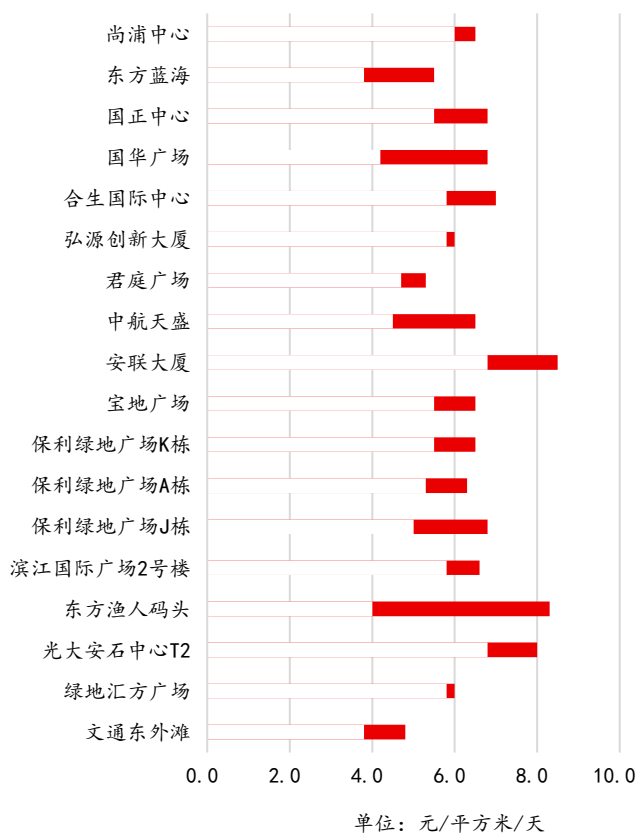
区域市场（杨浦）

租赁市场

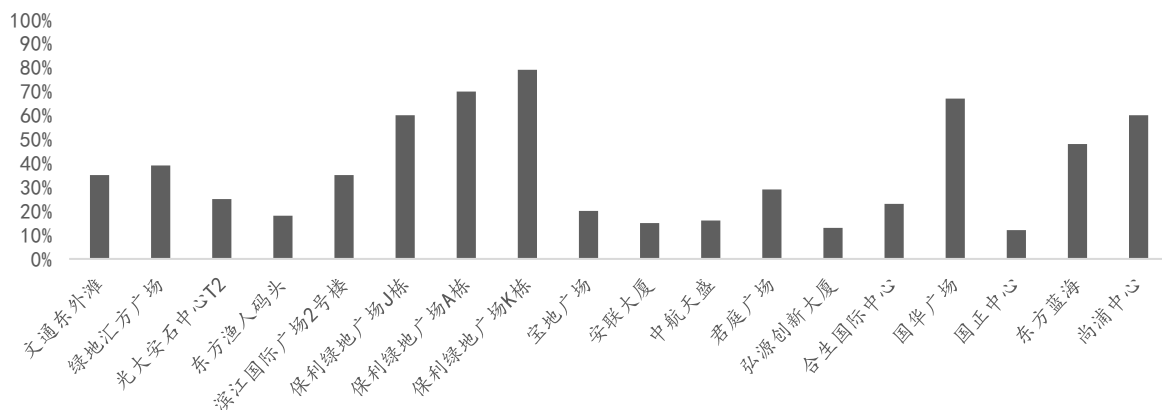
12月杨浦区主要项目平均租金报价及成交均价均持平于11月，空置率水平也与前一月相当。

12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%；

2020年12月杨浦区主要办公楼租金报价



2020年12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；

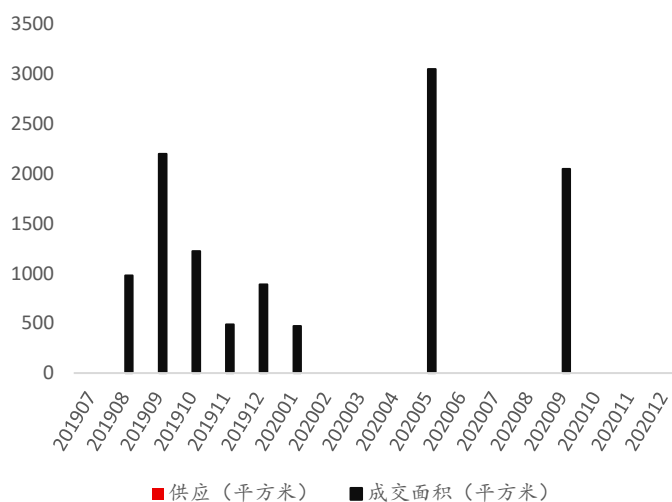
成交：

无；

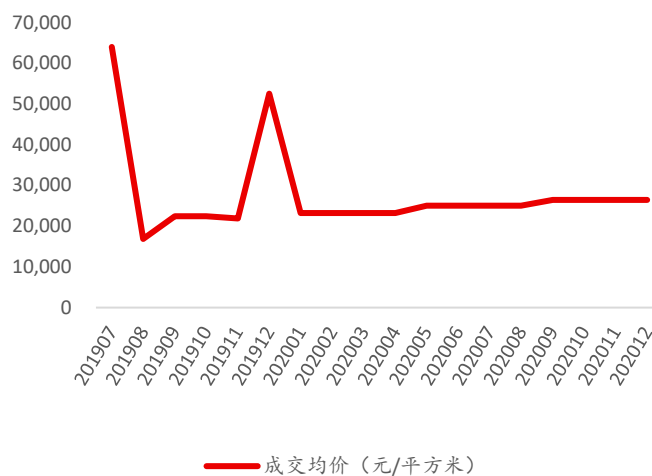
存量：

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



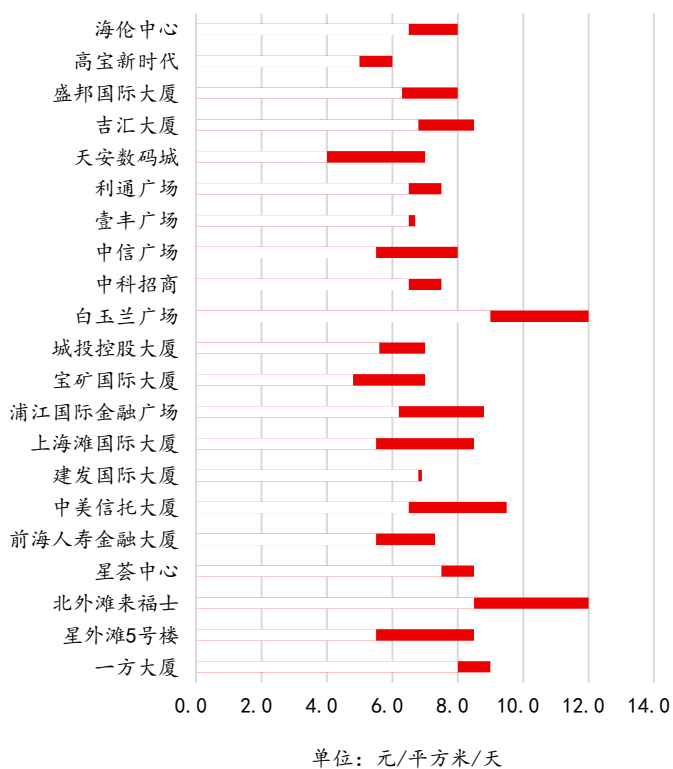
区域市场（虹口）

租赁市场

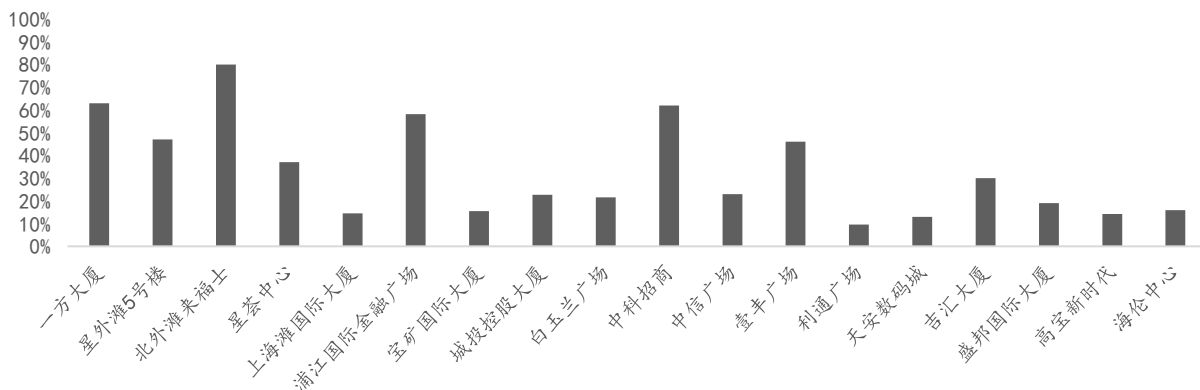
12月虹口区主要项目租金报价与成交均价均持平于11月，空置率环比略有上升

虹口区主要办公楼12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33%。

2020年12月虹口区主要办公楼租金报价



2020年12月虹口区主要办公楼空置率



区域市场（徐汇）

销售市场

供应：

12月徐汇滨江板块宝能大厦取证，为市场带来约0.73万方供应；

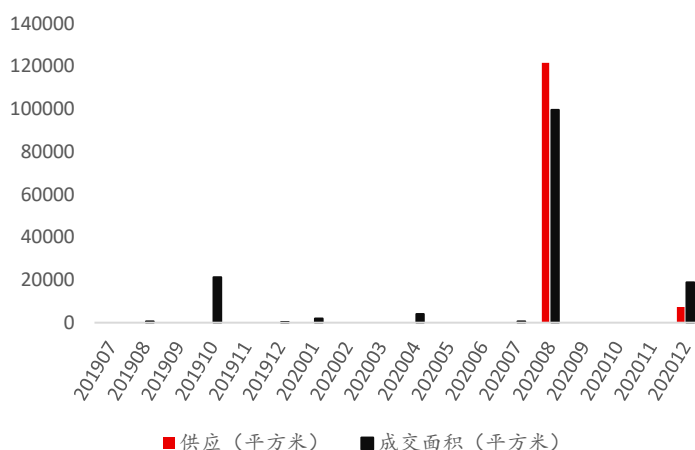
成交：

本月全区仅国际传媒港项目签约1.88万方，成交均价51,992元/平方米；

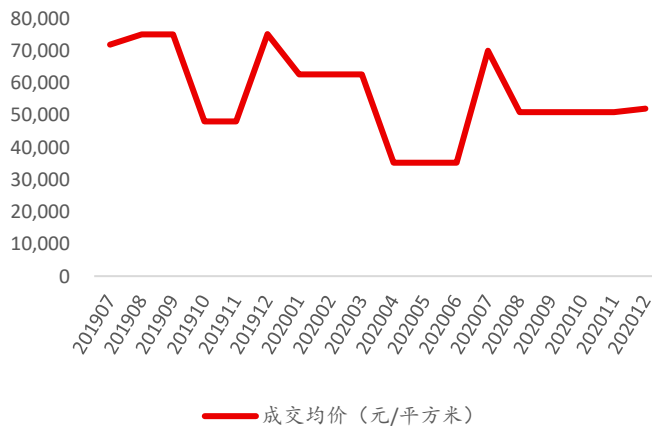
存量：

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



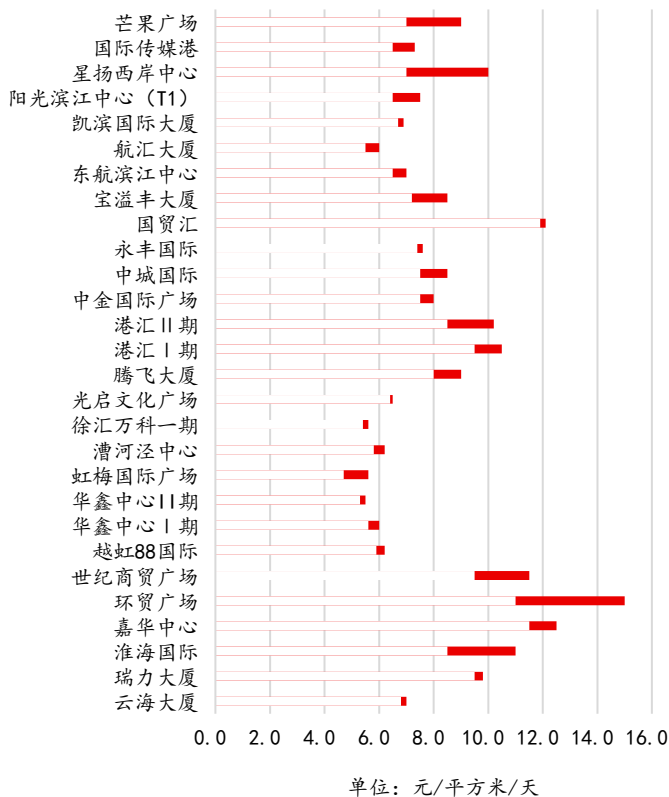
区域市场（徐汇）

租赁市场

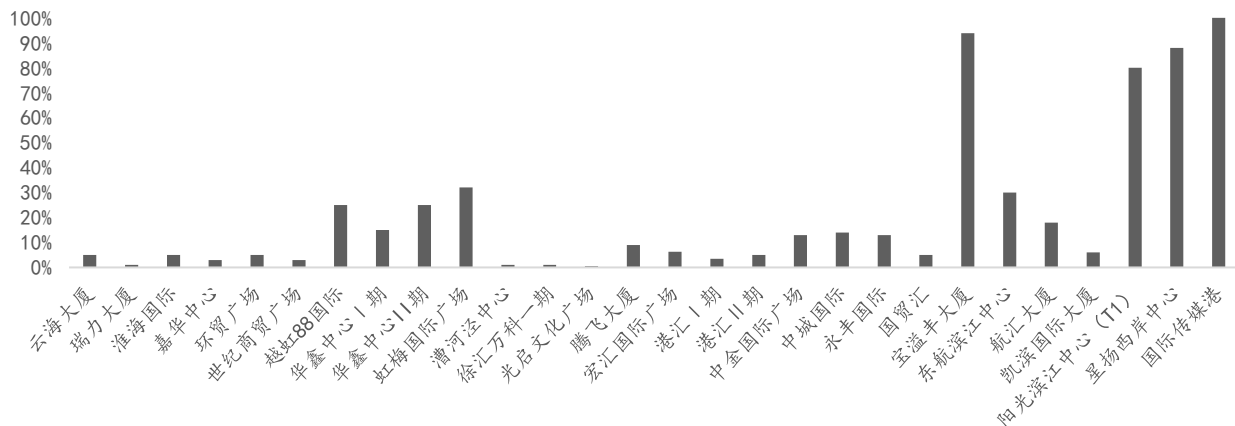
徐汇区12月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于11月，受新项目上市影响，平均空置率与前一月相当

12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6.9-7.8元/平方米/天，平均空置率约22%。

2020年12月徐汇区主要办公楼租金报价



2020年12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7个项目取证：主要来自华漕、七宝、莘庄三个板块，共为市场带来约14.73万方新增供应量；

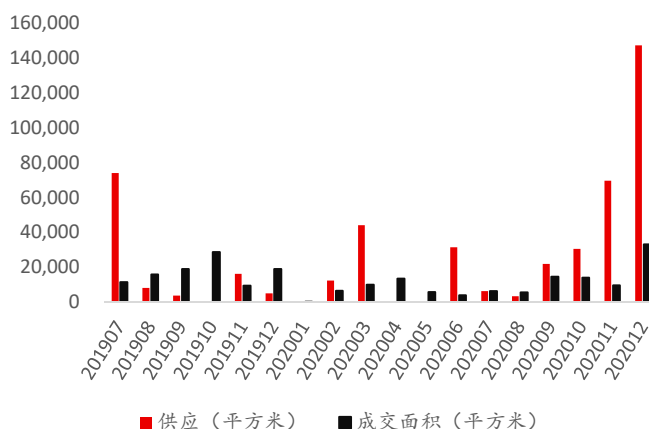
成交：

全区12月办公成交约3.30万方，主要来自马桥、吴泾、华漕板块；区域月度成交均价约36,302元/平方米；

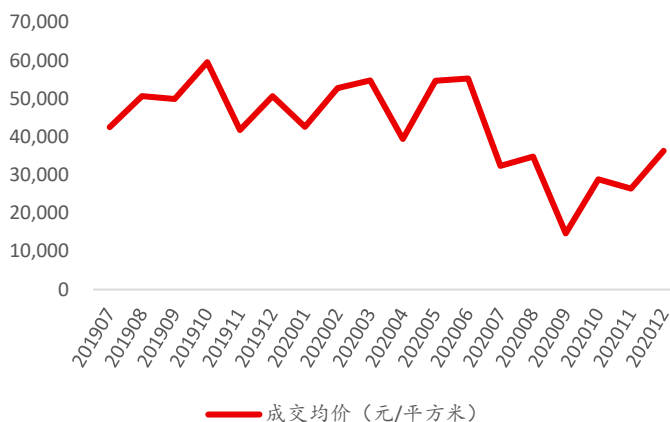
存量：

库存量截止12月底共计约173万方。

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



12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	恒大虹桥国际	外郊环	华漕	7,354	37	69,479
2	吴泾宝龙广场	外郊环	吴泾	6,688	23	23,531
3	中意国际	外郊环	浦江	6,150	36	21,353

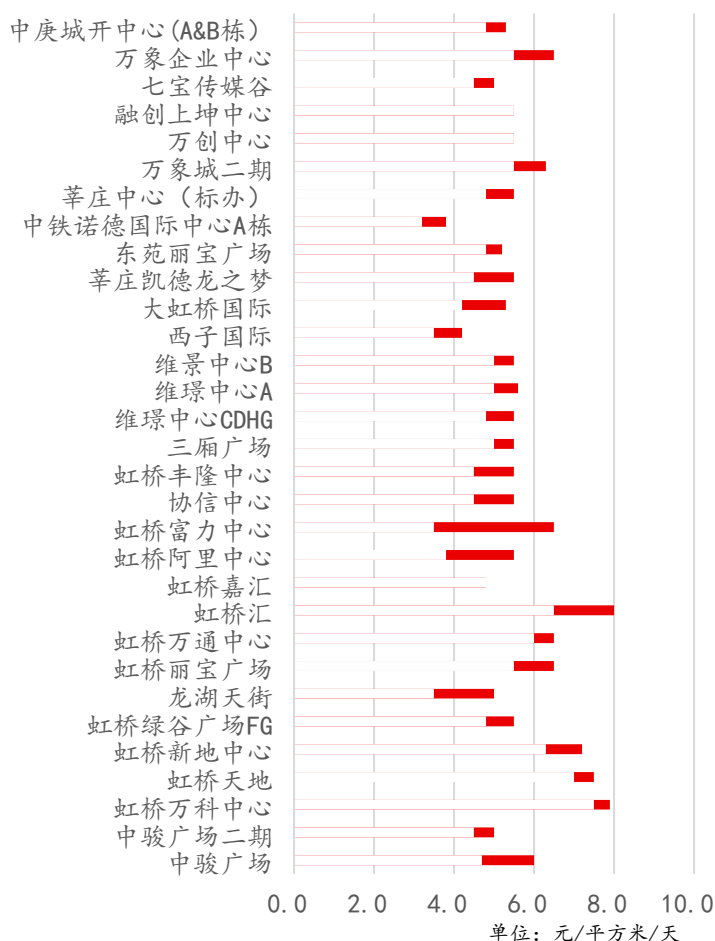
区域市场（闵行）

租赁市场

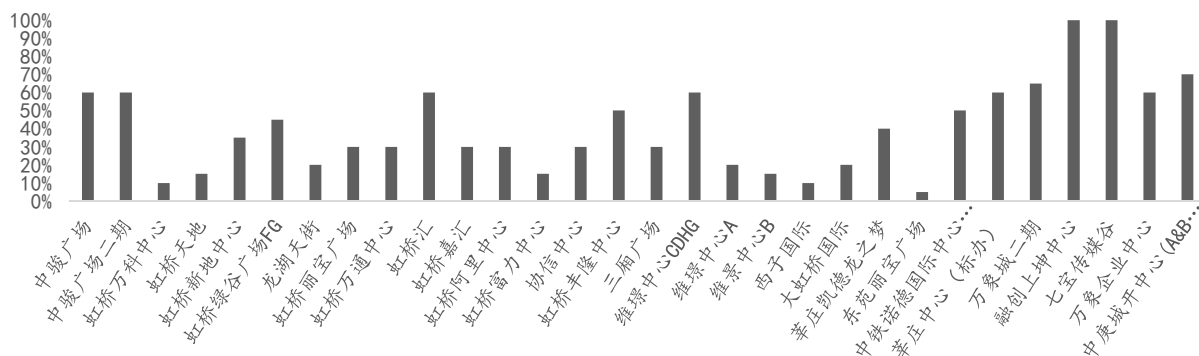
12月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比均略有下滑，空置率水平较前一月微降。

闵行区主要办公楼12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%；

2020年12月闵行区主要办公楼租金报价



2020年12月闵行区主要办公楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

12月浦东共计7.78万方新增供应，来自2个项目（前滩-前滩壹号（商办）、张江浦东牡丹苑）；

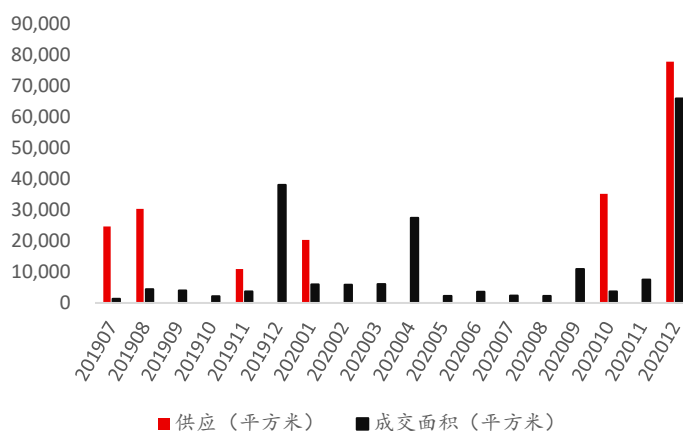
成交：

成交面积共计约6.59万方；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



12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	前滩壹号商办	内中环	前滩	40,448	5	40,115
2	启慧大厦	中外环	张江	20,341	65	41,396
3	杰创商务中心	中外环	北蔡	3,226	59	31,653

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