

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

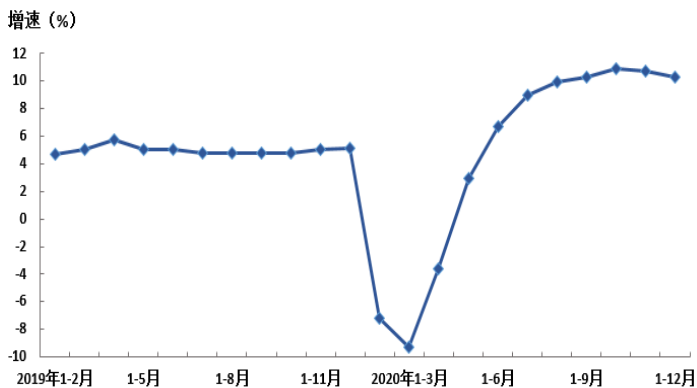
2021年02月



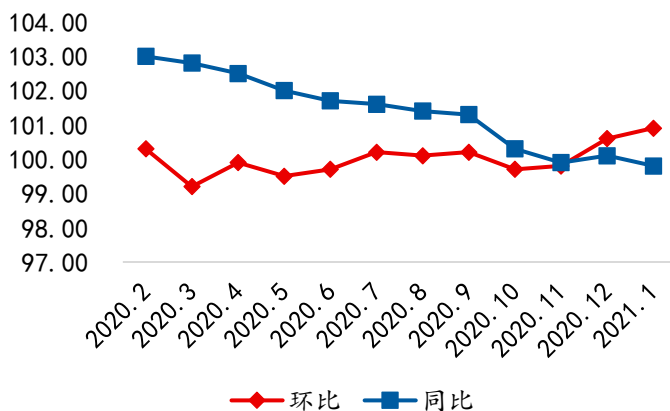
transmit
全斯美德

宏观经济

2019-2020年全市固定资产投资总额增速
(累计同比)



近12个月上海居民消费价格同比和环比指数走势



2020年全年全市固定资产投资总额比上年增长10.3%，2008年以来首次实现年度两位数增长。分领域看，工业投资增长15.9%，增速比前三季度提高0.5个百分点，其中，房地产开发投资增长11.0%，增速提高1.0个百分点；城市基础设施投资下降3.6%。

1月份，本市居民消费价格总水平同比下降0.2%。从八大类看，食品烟酒类价格上升0.6%，衣着类价格上升0.1%，居住类价格上升0.9%，生活用品及服务类价格上升0.2%，交通和通信类价格下降4.9%，教育文化和娱乐类价格上升1.0%，医疗保健类价格下降1.8%，其他用品和服务类价格上升0.7%。

市场资讯

22个重点城市“集中供地”新政出台——中小房企赛道再收窄，行业集中度再提升

2月18日，国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求22个重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。

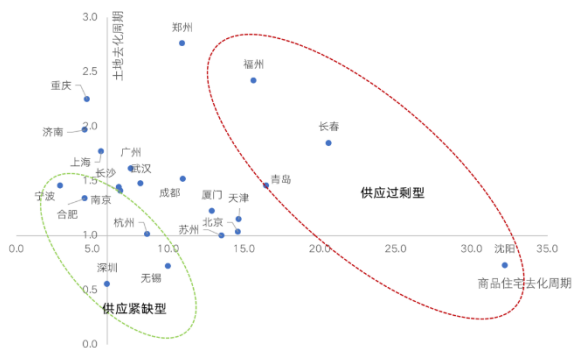


截至3月3日，已有郑州、天津、青岛、济南、深圳和宁波六个城市陆续响应跟进，未来越来越多的城市或将正式推行与实施集中供地政策。

在房地产行业集中度不断提升，房企分化背景下，对规模房企而言，拥有资金等各方面优势，可以参与更多土地出让，合作机会也会增加，而中小房企在拿地、融资、战略布局等方面的整体竞争力显然不比规模房企，这意味着中小房企未来发展赛道正在变窄。

随着各大城市集中供地政策推行，中小房企机会点聚焦于主攻次优地块，部分深耕型中小房企可聚焦区域集中发力，此外，进一步深化合作模式，分散资金压力，对于核心城市非22城的中小房企来说影响不大，但此类房企关键要继续巩固深耕优势，同时防范外来冲击的影响。

22个重点城市商品住宅去化周期、土地去化周期（月、年）



市场资讯

虹桥主城前湾地区规划正式发布—— TOD开发模式、1,200万方开发总量、280万方办公+190万方研发

虹桥主城前湾地区在《上海市城市总体规划(2017-2035年)》中已被纳入上海主城范围，该区域又位于苏州河前端，是苏州河进入上海主城区的第一个集中建设区域。前湾地区总面积约30平方公里，其中重点开发区域位于北青高架以北，约10平方公里。



前湾地区采取整体动迁、整体收储、整体开发模式，是虹桥商务区中规模最大、最完整的可开发区域，三年来闵行累计投入230亿元，2500余户居民、80余家国有企业、340家集体企业的动迁腾地工作今年基本收尾，可提供约10平方公里的可开发空间。



前湾地区受虹桥机场净空限高影响小，以TOD开发为导向，围绕轨道交通13号线西延伸纪翟路站、芳乐路站以及25号线前湾公园站（暂名）形成三大组团，集聚虹桥国家开放枢纽城市核心功能，近20个商办地块，总开发规模近200万方，实现轨交站点与所有开发地块无缝对接，并结合TOD站点设置三组高层建筑群落，以260米地标建筑云霄塔为核心，形成起伏有致、富有韵律的城市天际线，打造富有经济活力和文化魅力世界级中央活动区。

虹桥前湾地区规划总建筑面积约1,200万方，其中住宅约460万方，商办约280万方，研发约190万方，公共服务等其他设施约270万方。



土地市场

嘉里&GIC联合体60亿夺下金桥巨峰路站上盖，将建浦东最大购物中心

2月23日，12号线与6号线巨峰路站上盖——浦东新区浦兴社区Y000901单元02-01A地块正式出让。该幅地块吸引了嘉里建设与GIC（新加坡政府投资公司）联合体与陆家嘴集团联合体参与竞拍，最终新马联合体以微弱溢价，60.1亿拿下该幅地块。该地块位于张杨北路与巨峰路交叉路口，占地面积约6.6万 m^2 ，总开发体量预计将超过40万 m^2 ，方圆数公里之内全部都是住宅，居住人口稠密，是绝对的区域商业地标，地块内商业总体量超过18.4万 m^2 ，可能会成为浦东最大的一个购物中心。



地块基础信息

- 占地面积：66,0560 m^2
 地上计容面积：252,347 m^2
 地下面积：138,000 m^2 以上
 限高：120 m
 包含：
- 商品住宅：45,549 m^2
 - 商业：143,838 m^2
 - 办公：60,563 m^2
 - 地下商业：40,000 m^2
- 其他条件：
- 商品住宅中小套型70%
 - 商业办公需全部自持20年

北外滩300米摩天大楼地块成功出让

2021年2月7日，上海市土地交易市场举行了四川北路HK193地块、北外滩HK300地块经营性国有建设用地使用权挂牌截止及现场竞价活动，竞得人为上海虹口城市更新建设发展有限公司（上海地产60%、北外滩20%、虹房20%），成交总价111.35亿元。



北外滩HK300地块基础信息

- 位置：东至高阳路、南至唐山路、西至新建路、北至东余杭路
 规划用途：办公90%，商业10%（需自持100%物业）
 限高：300米 容积率：10.0
 地块面积：2.07万 m^2
 规划地上建筑面积：20.7万 m^2
 规划地下商业面积：4.14万 m^2

全市销售市场

供应：

2月全市办公新增供应共计约20.10万方。主要供应量集中在虹口、闵行、南汇三个区域；

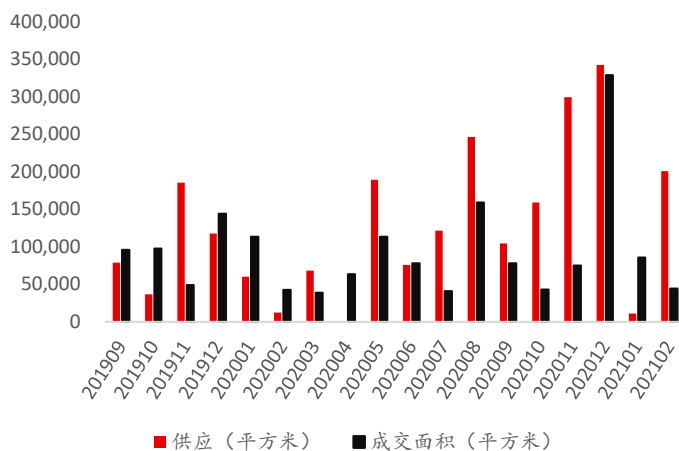
成交：

2月全市办公成交总量约4.43万方；成交项目主要分布在松江、闵行、嘉定等区域。农历春节影响，市场整体活跃度下滑，中心城区成交占比上升，成交均价回调至34,507元/平方米；

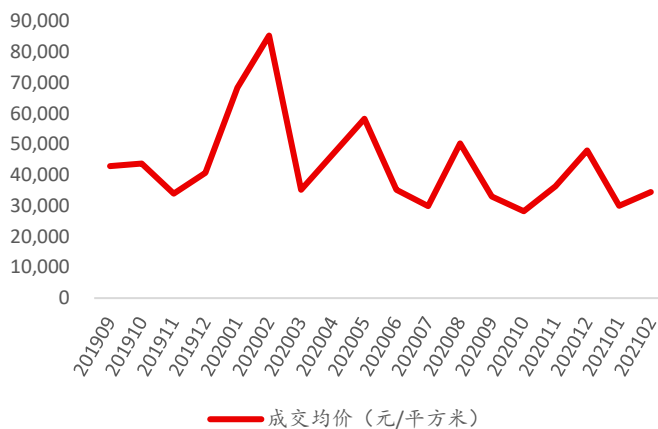
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约916万方。

近18个月全市办公市场供需走势



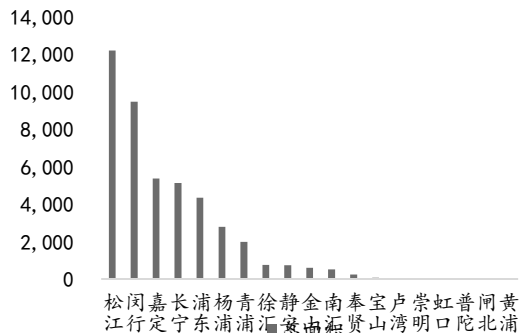
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年2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	瑞虹新城10号地块	虹口	内环内	四川北路	147,192	56
2	天荟城	闵行	外郊环	莘庄	32,454	200
3	均瑶智胜商务中心	南汇	中外环	周康	14,434	74

2021年2月全市各区县办公成交量

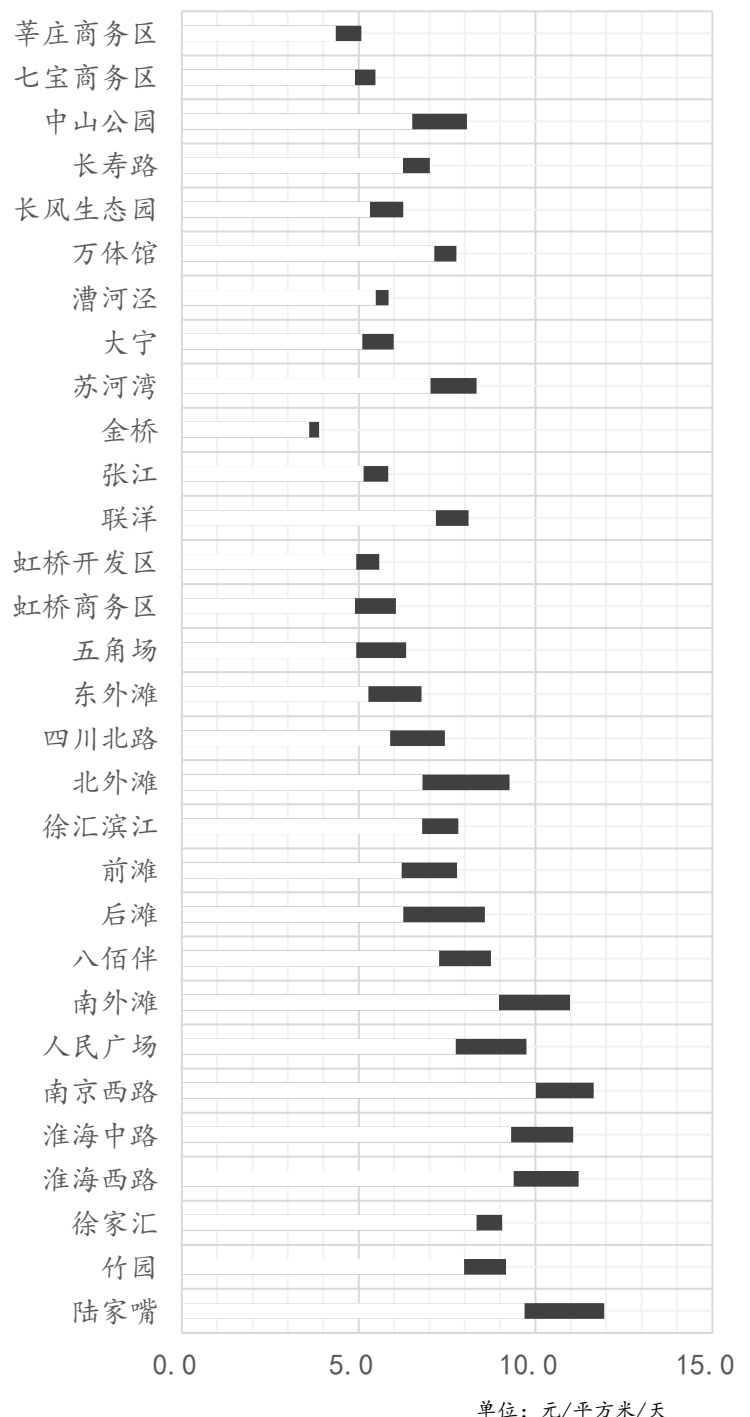


全市租赁市场

2月全市主要商务区平均租金报价基本持平于1月

2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
5.8-6.9元/平方米/天。

2021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	陆家嘴	人寿金融中心	高瓴投资
2	陆家嘴	恒生银行大厦	乐天
3	陆家嘴	上海中心	正策律师事务所
4	竹园	城建国际中心	上海与取投资
5	前滩	前滩中心	蒙牛集团
6	前滩	前滩世贸二期	蓝德隆交通技术咨询
7	北外滩	北外滩来福士	保德信
8	黄浦世博滨江	博荟广场	ABB（中国）
9	苏河湾	宝矿洲际商务中心	斯科人力资源
10	徐汇滨江	百汇园三期	智慧树
11	中山西路	宏汇国际广场	唯美景观
12	中山公园	东方明珠凯旋中心	领先未来（上海）
13	虹桥商务区	虹桥丽宝广场	斯凯奇
14	虹桥商务区	虹桥国际展汇	沪工建筑
15	虹桥商务区	龙湖天街	康哲美丽药业
16	虹桥商务区	虹桥万科中心	中南锦时置业

区域市场（杨浦）

销售市场

供应：

2月杨浦区枫憬大厦取证，为市场带来695平方米新增供应量；

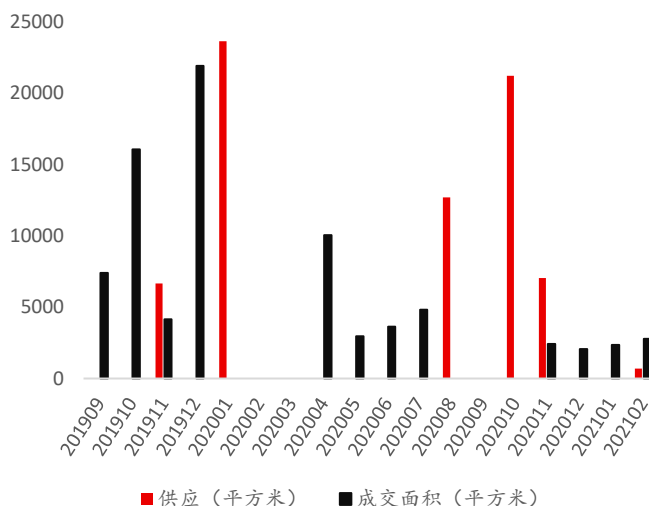
成交：

杨浦区2月共计约0.28万方成交，成交项目为位于新江湾城板块绿地江湾大厦及东外滩板块文通国际广场。区域月度成交均价约26,978元/平方米；

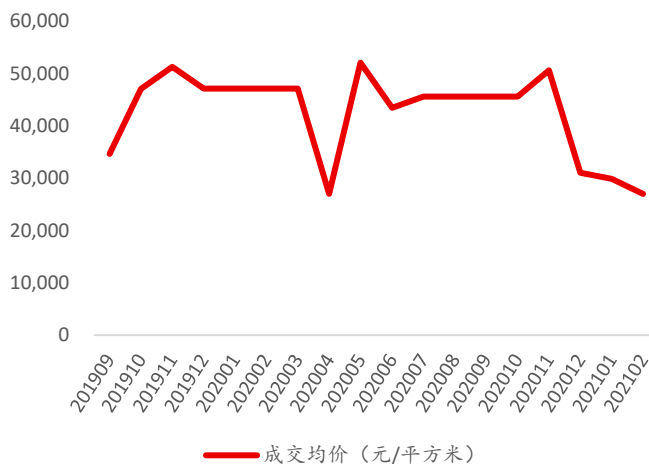
存量：

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



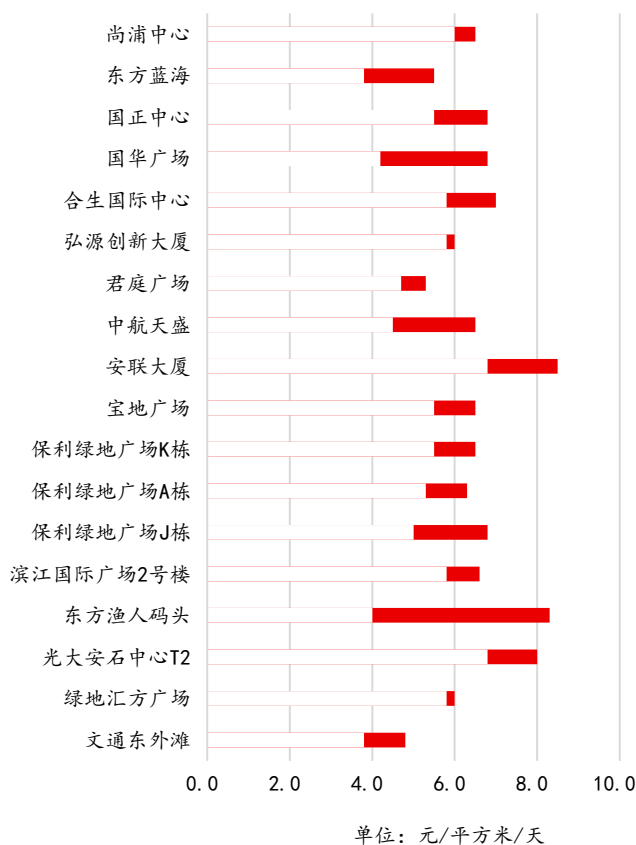
区域市场（杨浦）

租赁市场

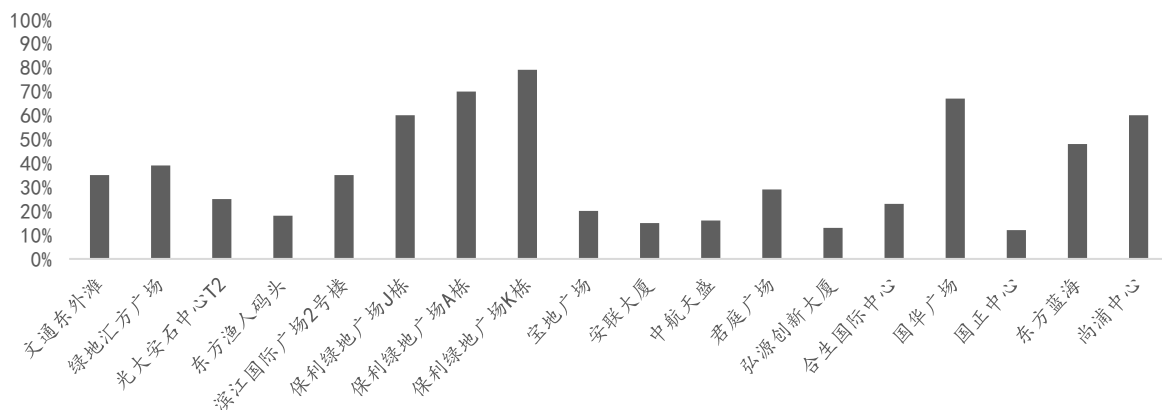
2月杨浦区主要项目平均租金报价及成交均价均持平于1月，空置率水平也与前一月相当。

2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2月杨浦区主要办公楼租金报价



2021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：

2月虹口四川北路板块瑞虹企业天地取得预售许可证，区域市场新增14.72万方办公供应；

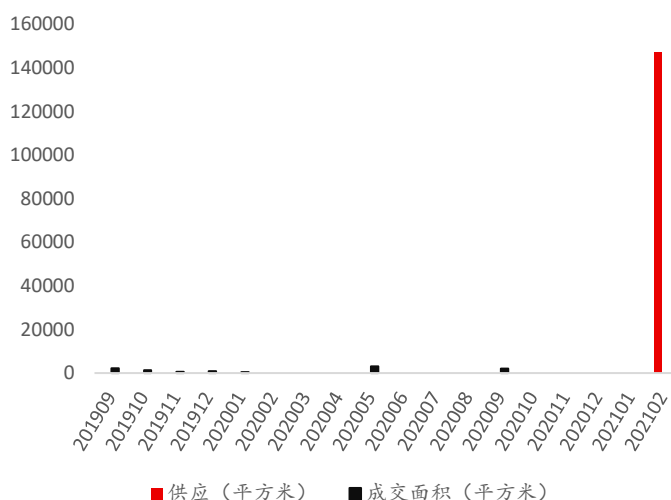
成交：

无；

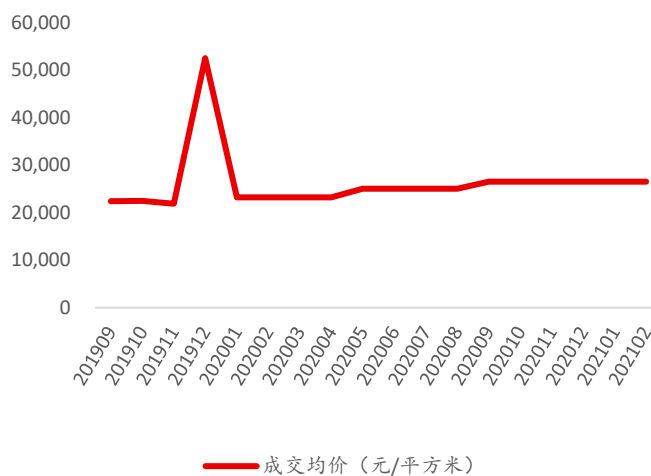
存量：

截止当月末虹口办公总库存量累积至约46万方。

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



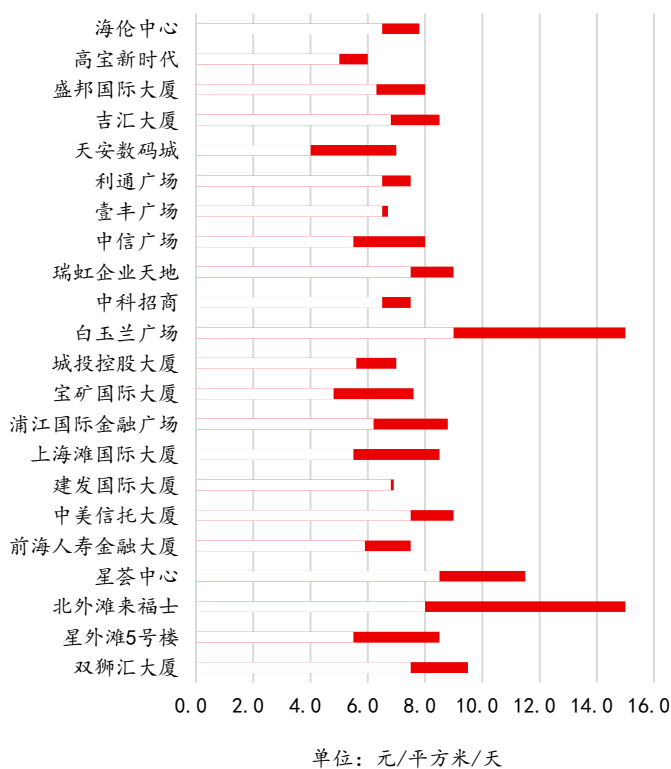
区域市场（虹口）

租赁市场

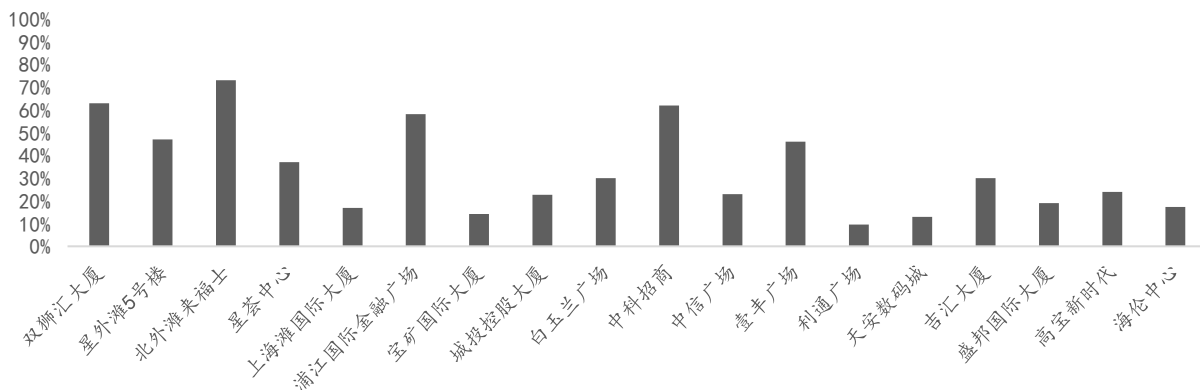
2月虹口区主要项目租金报价与成交均价均持平于1月，空置率环比略有上升

虹口区主要办公楼2月平均租金报价6.4-8.3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34%。

2021年2月虹口区主要办公楼租金报价



2021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；

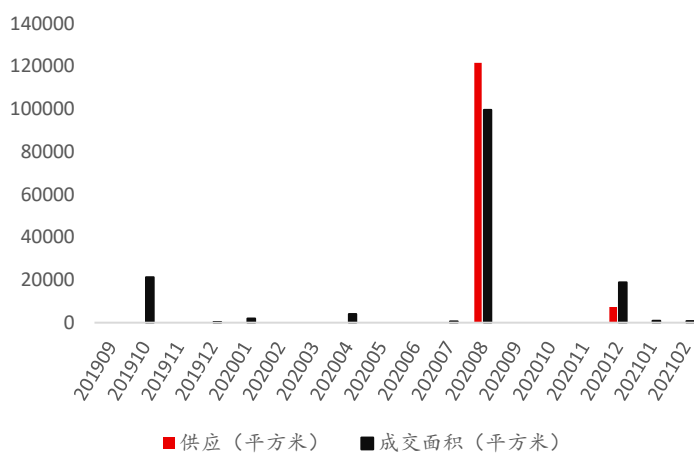
成交：

本月全区办公共计成交约
0.08万方，成交均价46,998
元/平方米；

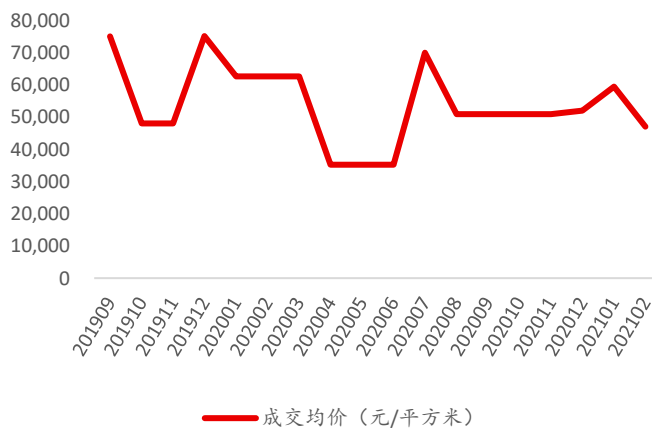
存量：

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



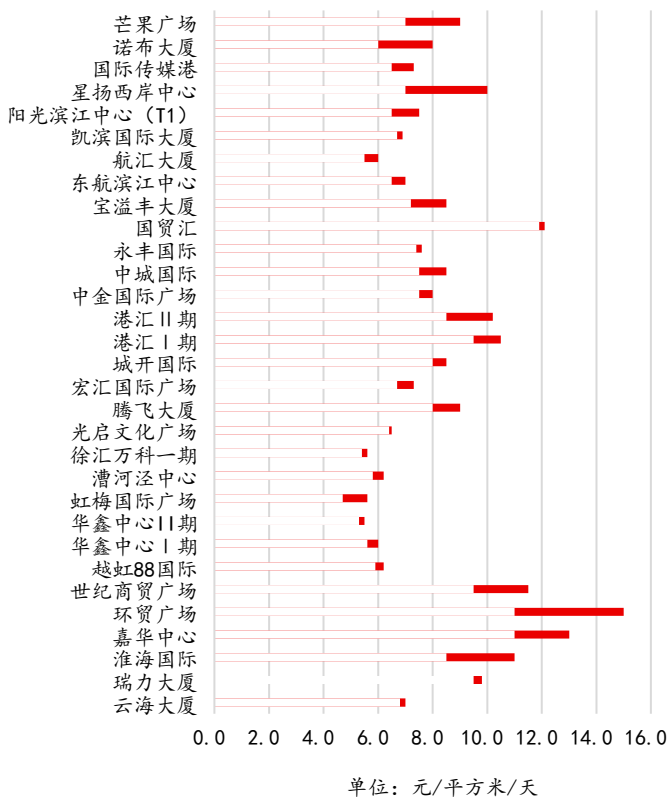
区域市场（徐汇）

租赁市场

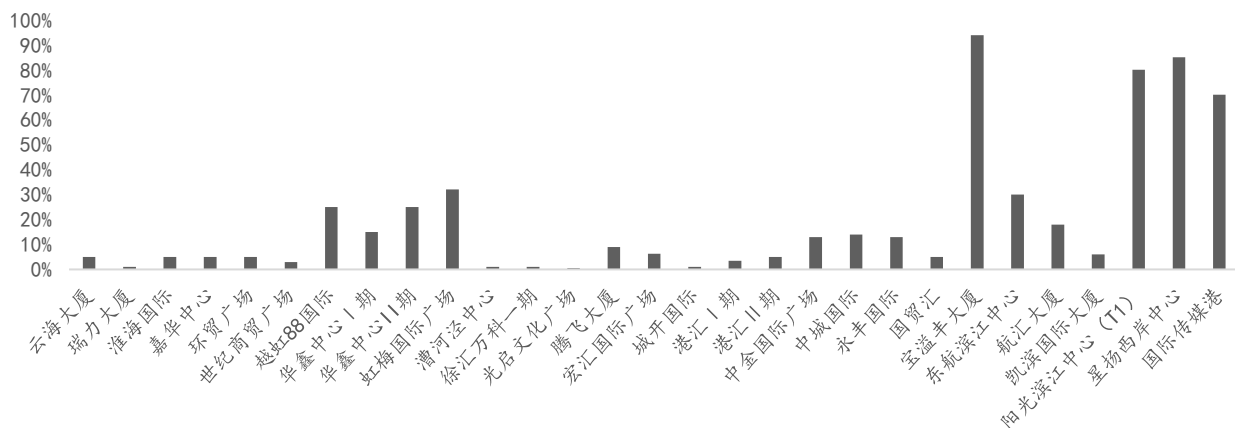
徐汇区2月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于1月，平均空置率环比微降

2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20%。

2021年2月徐汇区主要办公楼租金报价



2021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：

月内闵行区共有1个项目取证：来自莘庄板块天荟城，共为市场带来约3.45万方新增供应量；

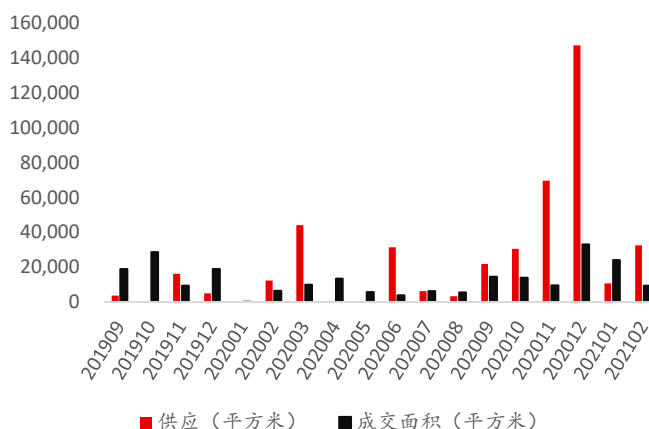
成交：

全区2月办公成交约0.95万方，主要来自七宝、马桥、华漕板块；区域月度成交均价约49,821元/平方米；

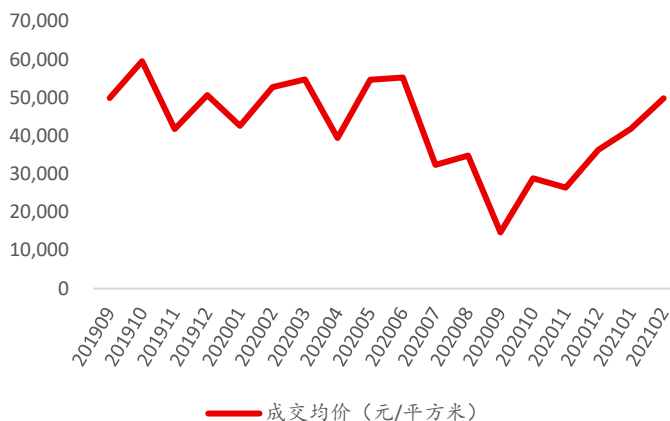
存量：

库存量截止2月底共计约175万方。

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



2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	虹源盛世中心	外郊环	华漕	2,200	7	56,211
2	马桥养云安缦中心	外郊环	马桥	1,754	2	94,375
3	龙湖天琅商业中心	外郊环	马桥	1,550	4	15,705

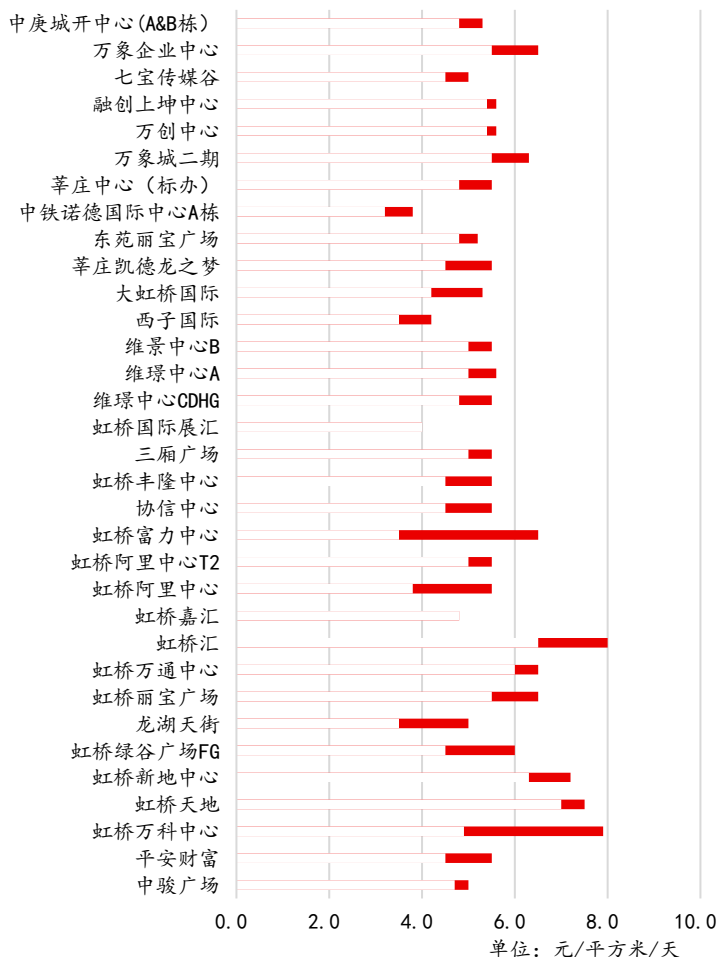
区域市场（闵行）

租赁市场

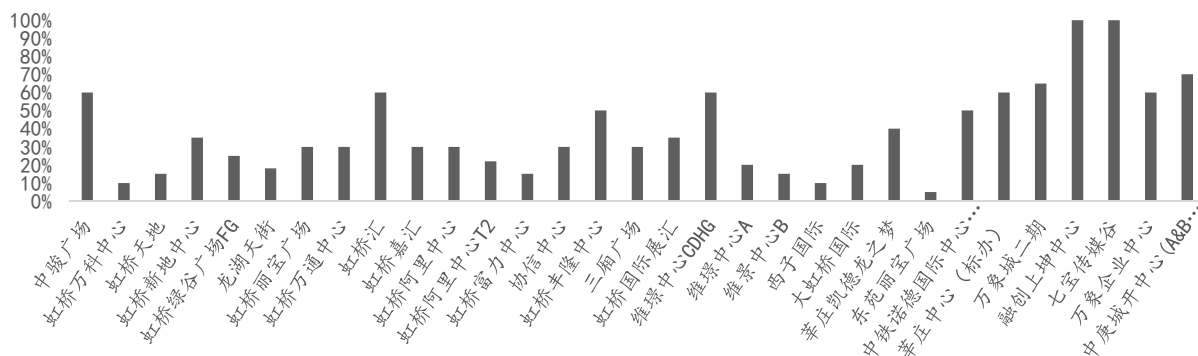
2月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比均略有下降，空置率水平略低于前一月。

闵行区主要办公楼2月平均租金报价4.8-5.7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39%；

2021年2月闵行区主要办公楼租金报价



2021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；

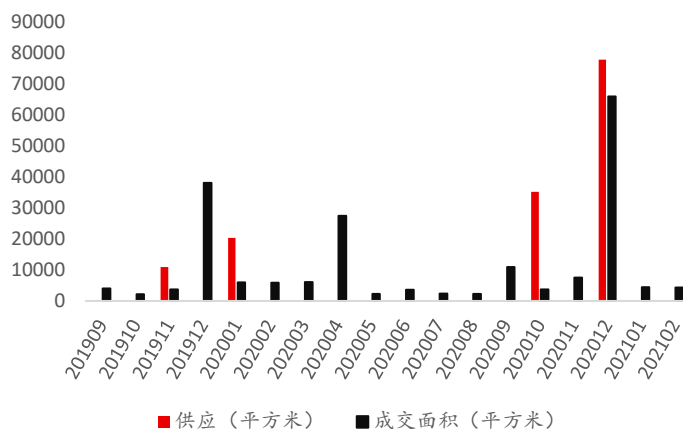
成交：

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、张江板块。成交均价约54,158元/平方米；

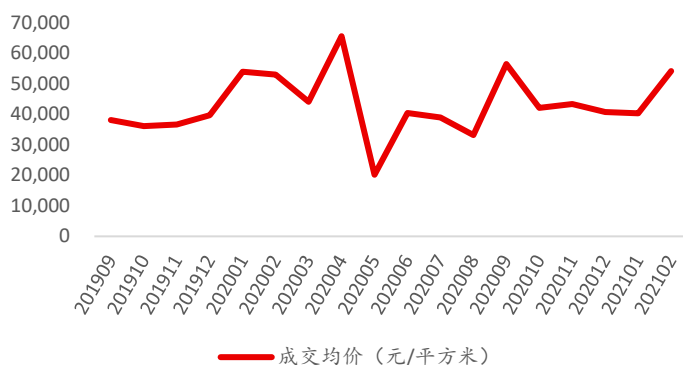
存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约158万方。

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	东郊商办中心	内中环	张江	1,861	1	73,573
2	星月珂汇园	中外环	北蔡	1,373	1	48,104
3	杰创商务中心	中外环	北蔡	711	13	31,831

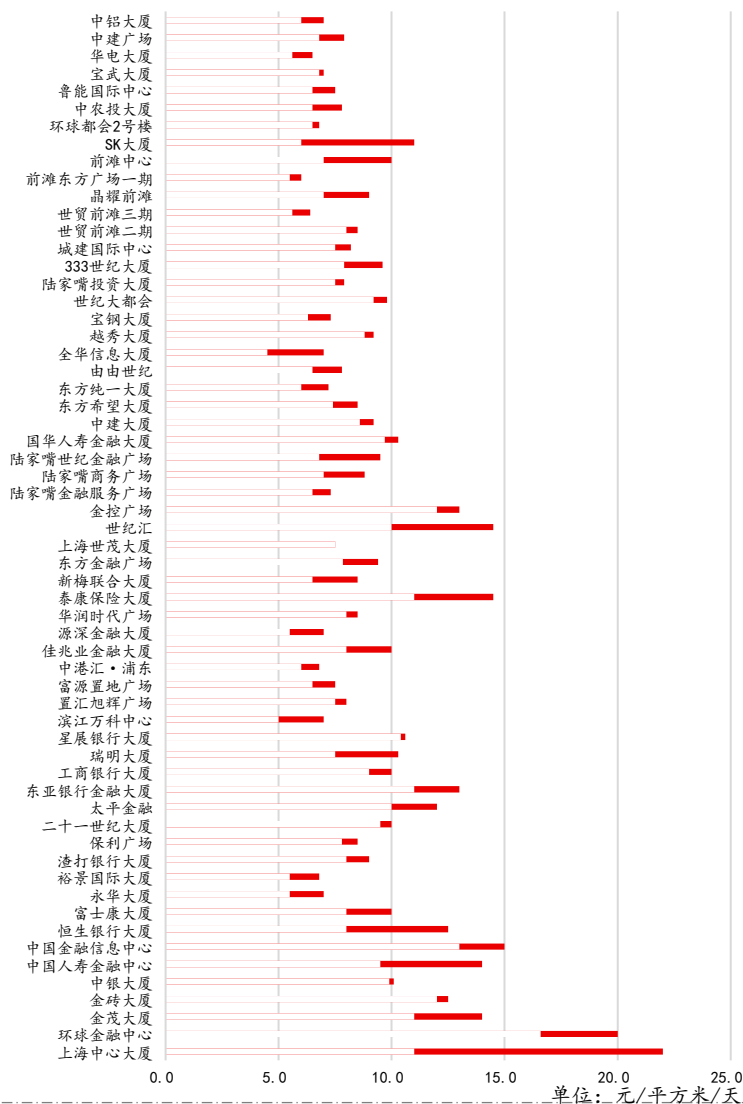
区域市场（浦东）

租赁市场

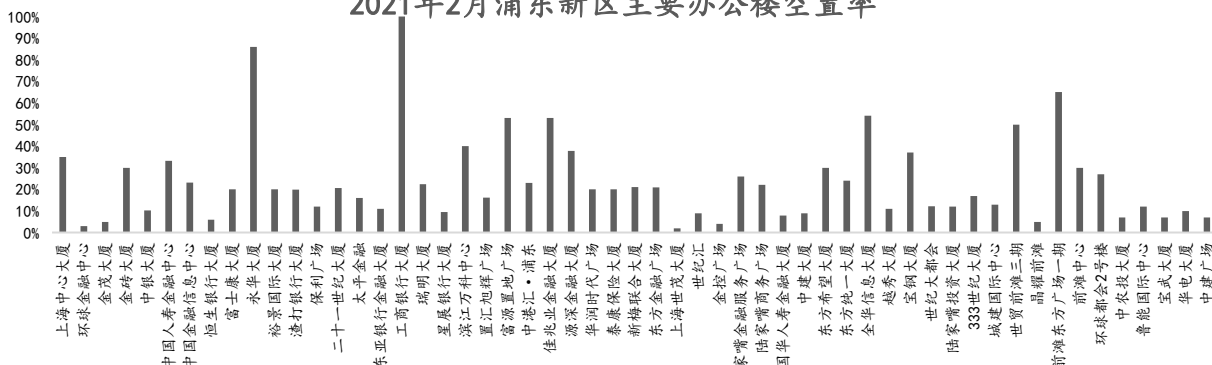
2021年2月浦东新区主要办公楼租金报价

2月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交环节均持平于1月，平均空置率水平也与前一月相当。

浦东主要办公楼2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、世博滨江等重点项目。

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