

SHANGHAI·CHINA

# 办公楼市场月度监测

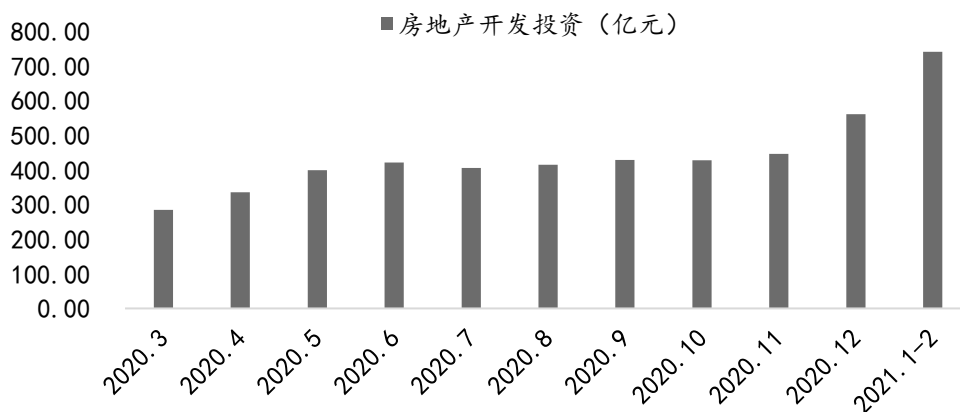
2021年03月



**transmit**  
全斯美德

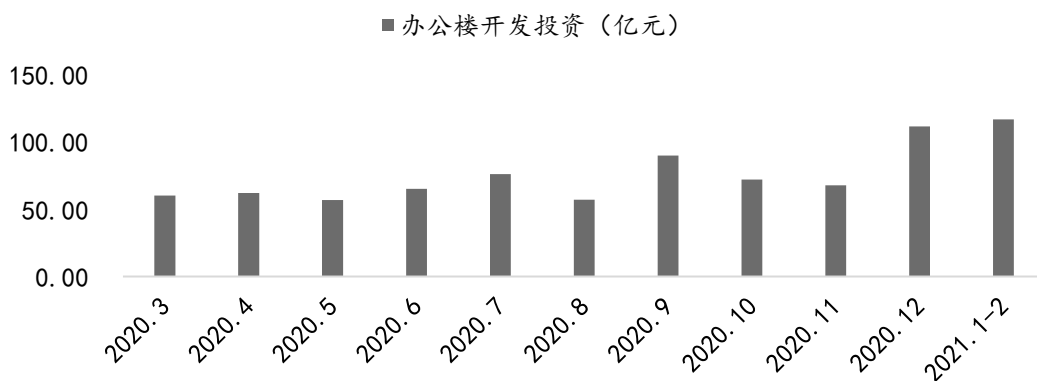
# 宏观经济

## 近12个月全市房地产开发投资情况



1-2月全市房地产开发投资总额740.50亿元，同比大幅增长约28.7%。  
其中1-2月全市办公楼开发投资额约117.18亿元，较去年同期增幅约为5.4%。

## 近12个月全市办公楼开发投资情况



# 市场资讯

## 上海五大新城新定位——“独立的综合性节点城市”，将扩大发展和管理自主权

3月，上海举行市政府新闻发布会，解读《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》。会议解读了五大新城的一系列支持政策，包括枢纽建设、财税制度支持、打造新城和产业标志等。



### 枢纽建设

本次会议提出将提升新城与长三角周边城市互联互通水平，增强新城与门户枢纽（虹桥枢纽、浦东枢纽）、相邻新城的联系效率。

#### 具体而言，新城枢纽布局如下：

- 嘉定新城将利用沪宁城际和沪苏通铁路，将既有安亭北与安亭西站组合形成安亭枢纽，强化新城与安亭汽车城的联动发展，打造为沪宁发展轴上的节点。
- 青浦新城将结合沪苏嘉城际线、嘉青松金线在17号线青浦新城站形成三线换乘的青浦新城枢纽，打造中央商务区，促进站城融合。
- 松江新城结合沪昆高铁、沪杭城际、沪苏湖铁路，将松江南站打造为松江枢纽，引入嘉青松金线、东西联络线。

本年度上海将推进嘉闵线、17号线西延伸（至西岑）等项目开工建设，推进两港快线、沪嘉-嘉闵联络线、G318公路改造等项目前期工作。



### 财税制度支持

本次支持政策不仅突出人才、资金、土地等要素保障，尤其在市区两级财政税收金融方面的支持政策给予了很大的力度。具体来说，财税金融支持政策包括实行土地出让收入专项支持、加快新城建设基础设施建设、推动新城产业结构优化调整、积极推进老城区更新、拓展投融资渠道等方面。

例如，新城土地出让收入市级所得部分扣除各项计提后不少于30%的比例返还新城。此外，还将加大对新城放权赋能力度，扩大新城发展和管理自主权，进一步推动各类要素资源向新城集聚。

目前，上海市级相关部门正在研究制定六项具体配套政策的细则，预计在今年上半年陆续出台。



### 产业体系

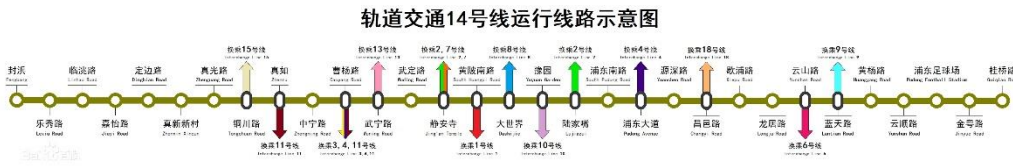
五大新城将聚焦实体经济、聚焦协同发展，重点推进“一城一名园”建设，构建各具特色、错位竞争的产业体系。

#### 五大新城具体的产业体系：

- 嘉定新城以汽车产业为主导，加快汽车的“新四化”发展，做大智能传感器、高性能医疗设备等特色产业。
- 青浦新城以数字经济为主导，连通虹桥国际枢纽、市西软件信息园、西岑科创中心、长三角一体化示范中心等核心区域，做大现代物流、会展商贸等特色产业。
- 松江新城发挥G60科创走廊战略优势，以智能制造装备为主导，做大新一代电子信息、旅游影视等特色产业，培育生物医药、工业互联网等新兴产业。
- 奉贤新城以美丽健康产业为主导，做大智能网联汽车、中医药等产业。
- 南汇新城构建集成电路、生物医药、人工智能、航空航天等“7+5+4”现代化开放型的产业体系，建设未来创新之城。

# 市场资讯

## 轨交14号线部分区段列车上线调试



据申通地铁集团称，轨道交通14号线西段（封浜车辆段至武定路站）、东段（金桥停车场至黄杨路站）均已进入列车、信号上线调试阶段。截至3月末，14号线新车累计交付40列，正陆续投放正线进行车辆限界、电磁兼容、牵引制动性能等型式试验。真新新村站（不含）~静安寺站（不含）行车指挥临管权顺利完成移交，后续将加快推进单车、多车运营演练等各项调试工作。

目前，上海地铁金桥和封浜两座基地均已接收停放14号线新车，上海地铁正紧锣密鼓地开展14号线新车的验收调试工作，根据不同阶段开放的正线区域逐步开展试验。

## 横跨长宁、嘉定两区的临洮路跨吴淞江桥梁新建工程取得阶段性进展，计划最快今年6月底可开放通行

据悉，横跨嘉定、长宁两区的临洮路跨吴淞江桥梁新建工程，已于日前基本完成桥梁主体结构施工。作为市、区两级政府重大工程，临洮路跨吴淞江桥梁新建工程北接金沙江西路，南连长宁、闵行区界，建成后可有效打破吴淞江地区南北交通的阻隔局面，缓解周边交通出行的压力。



据了解，该桥梁新建工程的主桥为下承式系杆钢箱拱桥，全长112米，设计为双向4车道，设计车速每小时40公里，此外，在主桥两侧还将各建设一条人行步道。

除了已于去年建成通车的绥宁路和初见雏形的桥梁主体以外，临洮路跨吴淞江桥梁新建工程正抓紧推进位于嘉定段的桥梁与地面道路衔接施工。

# 全市销售市场

## 供应：

3月全市办公新增供应共计约5.40万方。主要供应量集中在青浦、闵行、浦东三个区域；

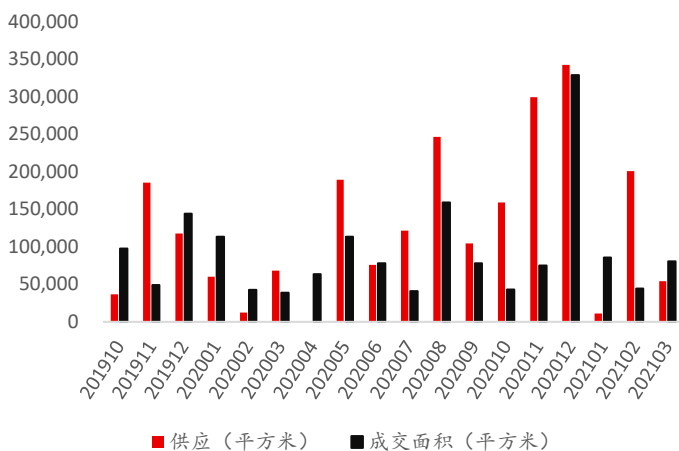
## 成交：

3月全市办公成交总量约8.06万方；成交项目主要分布在闵行、松江、徐汇等区域。热点板块大虹桥集中成交拉升成交均价至42,898元/平方米；

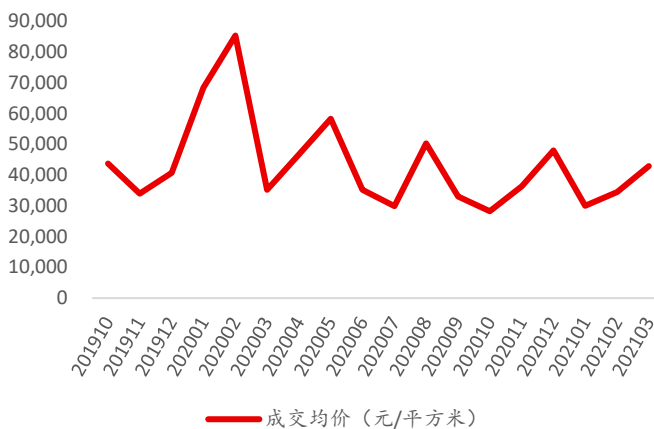
## 存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约910万方。

### 近18个月全市办公市场供需走势



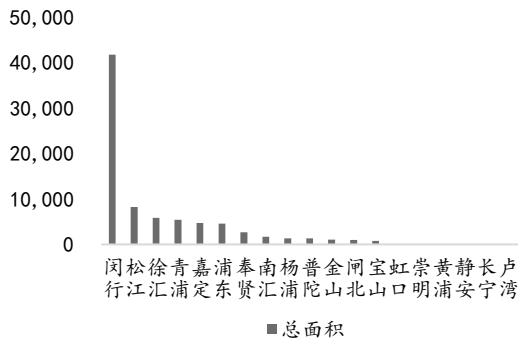
### 近18个月全市办公市场成交价格走势



### 2021年3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	力波商务中心	闵行	中外环	古美罗阳	43,652	84
2	虹泾商务中心	青浦	外郊环	徐泾	3,498	1
3	星月珂汇园	浦东	中外环	北蔡	2,204	1
4	彼友商业中心	青浦	外郊环	徐泾	2,041	1

### 2021年3月全市各区县办公成交量



# 全市租赁市场

3月全市主要商务区平均租金报价基本持平于2月

3月全市主要商务区重点办公楼项目平均租金报价

6.6-7.9元/平方米/天；

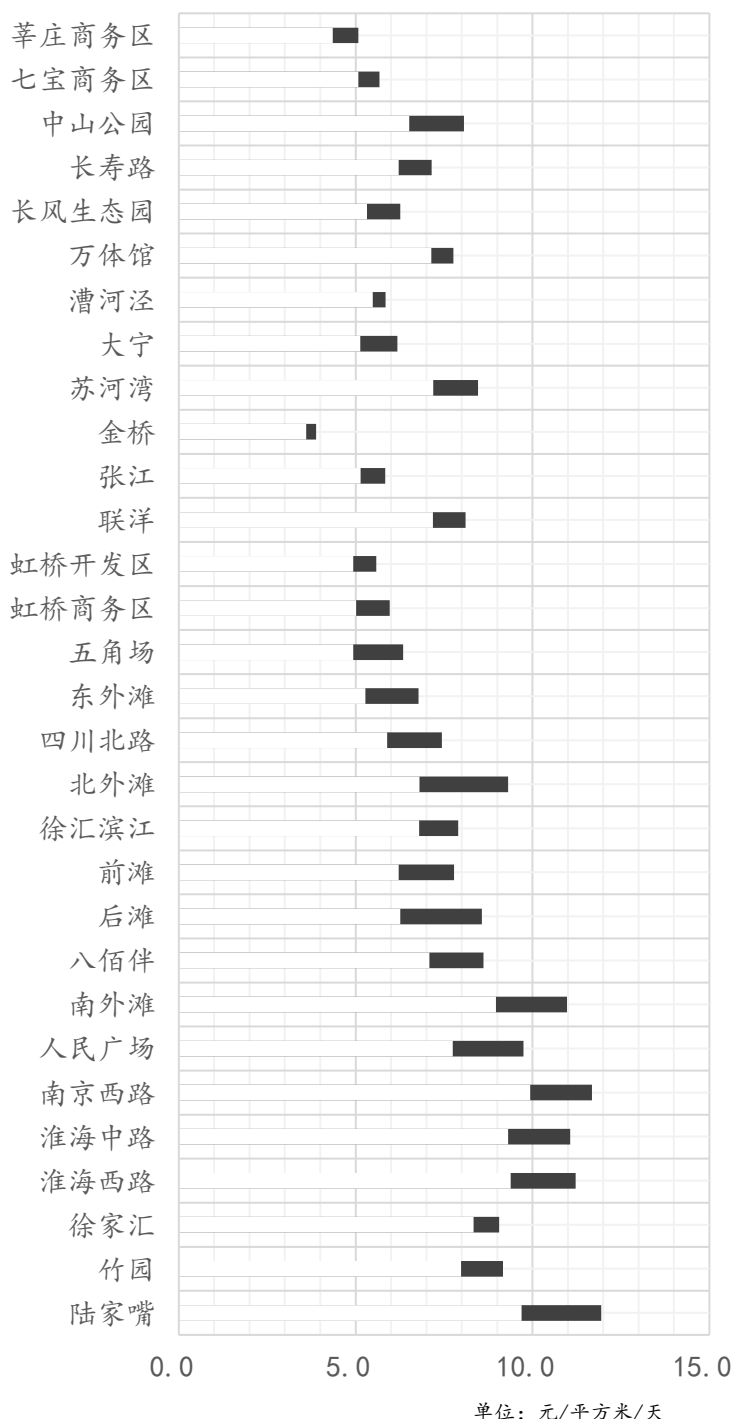
其中核心区平均租金报价

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3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	君合律所
2	南京西路	静安嘉里中心	Hillhouse Capital
3	黄浦世博滨江	博荟广场	易泽投资
4	陆家嘴	汇亚大厦	恒生电子
5	陆家嘴	环球金融中心	粤开证券
6	八佰伴	泰康保险大厦	九澜资产
7	前滩	前滩世贸中心二期	JBS SA
8	前滩	前滩东方广场一期	海之信咨询
9	前滩	前滩中心	Smiths Medical
10	前滩	前滩世贸中心三期	亚虹医药
11	北外滩	北外滩来福士	华为
12	徐汇滨江	东航滨江中心	科伦药业
13	苏河湾	凯德星贸大厦	Scania
14	中山西路	宏汇国际广场	容联
15	长宁·虹桥	南丰城	洸定大阪株式会社
16	长宁·虹桥	soho古北	巨利生物科技
17	七宝	万象企业中心	希亚司环保设备
18	虹桥商务区	阿里中心	林清轩生物科技
19	虹桥商务区	绿谷	正邦
20	虹桥商务区	平安财富中心	甜蜜我科技

# 区域市场（静安）

## 销售市场

供应：

无；

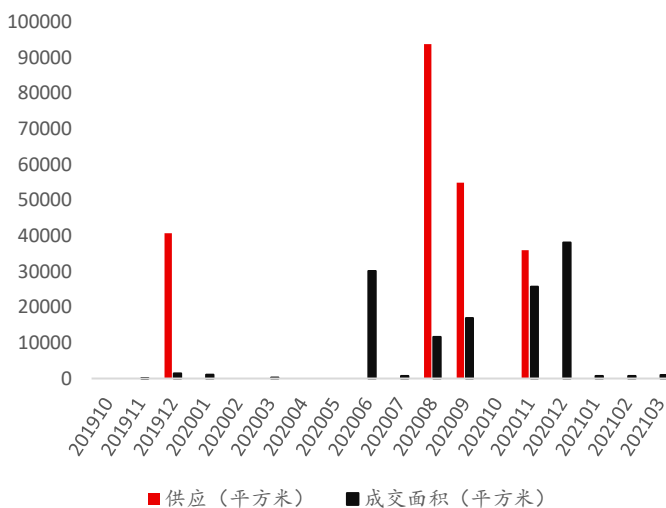
成交：

静安区3月共计约0.10万方成交，成交项目为位于新静安彭浦板块的绿地中环广场。区域月度成交均价约40,454元/平方米；

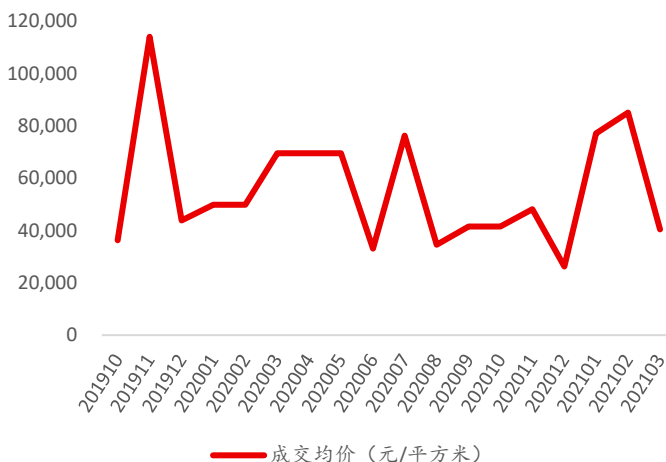
存量：

截止上月末库存总量约为39万方。

近18个月静安区办公市场供需走势



近18个月静安区办公市场成交价格走势



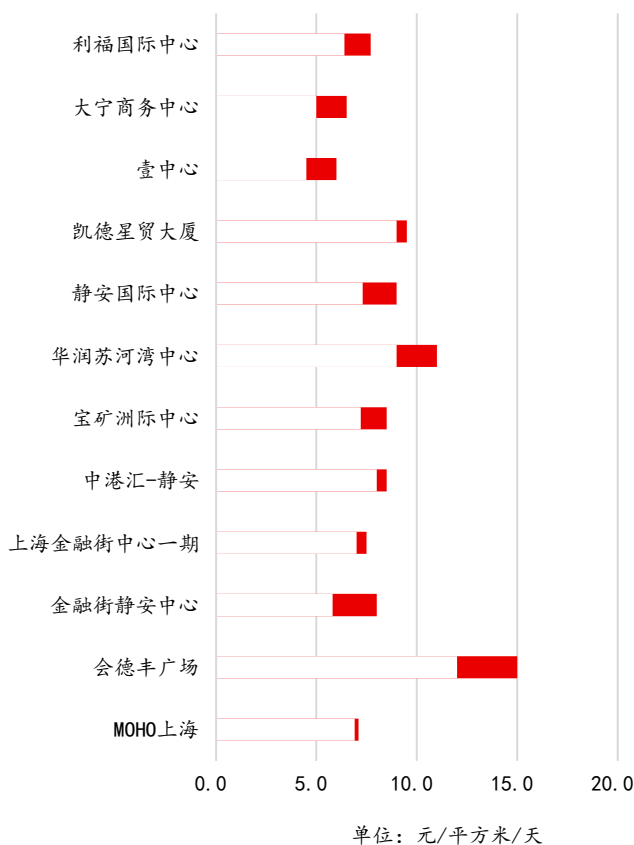
# 区域市场（静安）

## 租赁市场

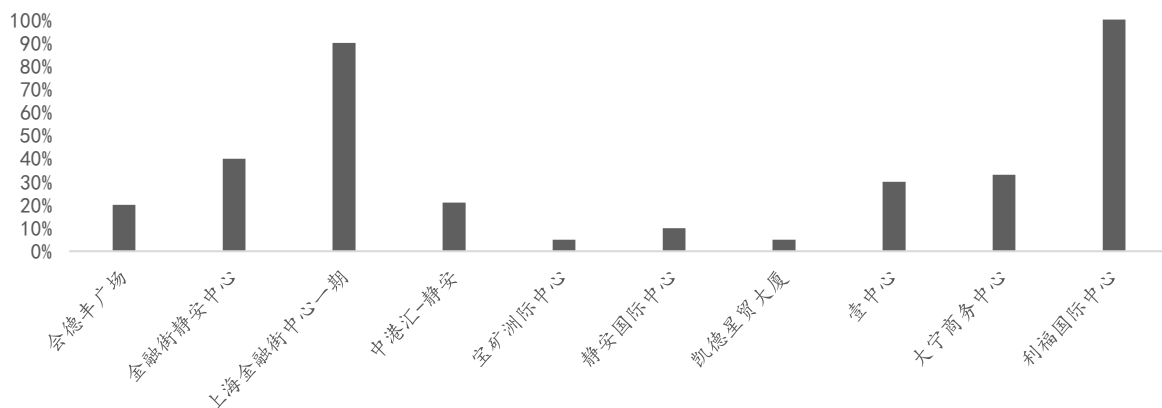
3月静安区主要项目平均租金报价及成交均价均较2月微降，平均空置率环比微升。

3月静安区主要办公楼平均报价约7.4-8.7元/平方米/天，成交均价约6.7-7.9元/平方米/天，平均空置率约35%；

2021年3月静安区主要办公楼租金报价



2021年3月静安区主要办公楼空置率



# 区域市场（虹口）

## 销售市场

供应：

无；

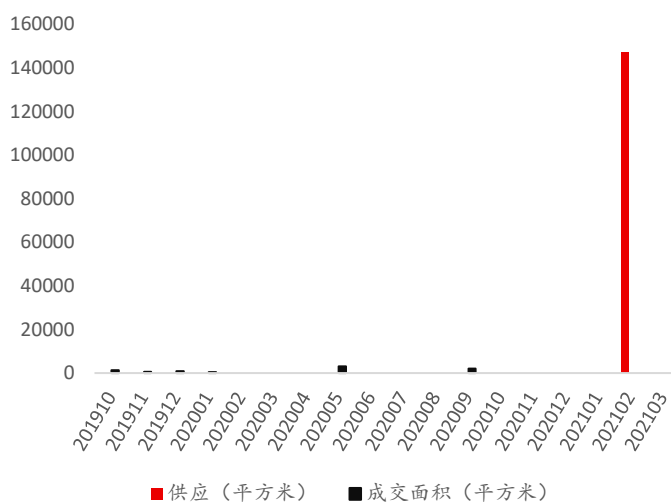
成交：

无；

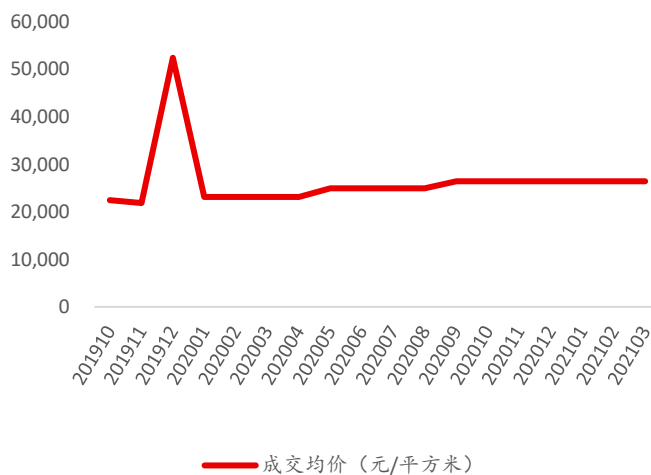
存量：

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



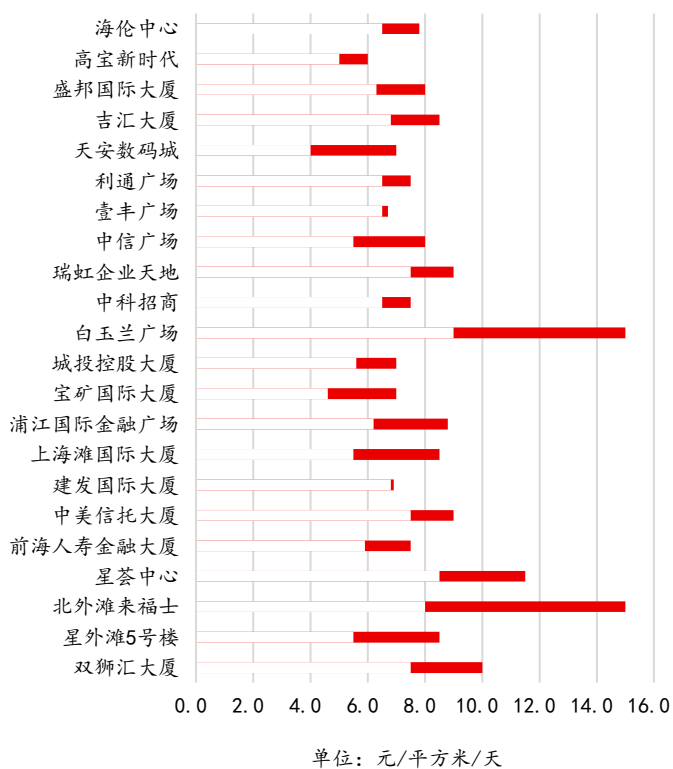
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

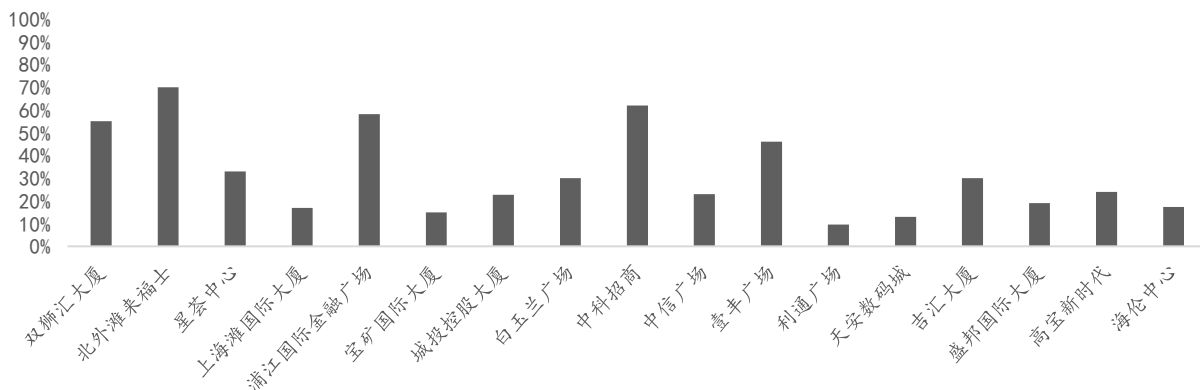
3月虹口区主要项目租金报价与成交均价环比持平，空置率较上月略有下降

虹口区主要办公楼3月平均租金报价6.4-8.7元/平方米/天，成交均价5.8-7.2元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约32%。

2021年3月虹口区主要办公楼租金报价



2021年3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；

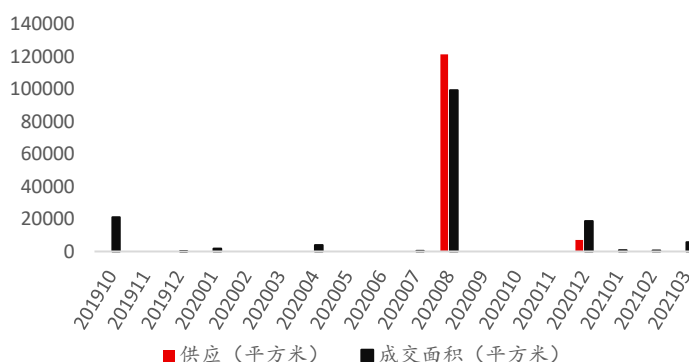
成交：

本月全区办公共计成交约0.59万方，主要成交项目集中在徐汇滨江及衡山路板块，成交均价49,295元/平方米；

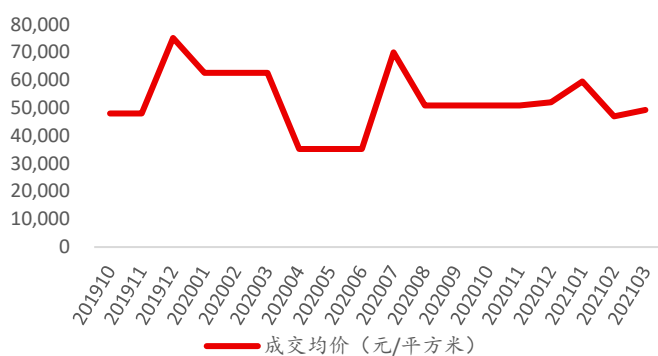
存量：

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



3月徐汇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	梦嘉大厦	内中环	徐汇滨江	3,462	2	50,944
2	天元襄阳公寓	内环内	衡山路	1,038	18	36,691
3	绿地汇创商务广场	内中环	徐汇滨江	866	7	46,157

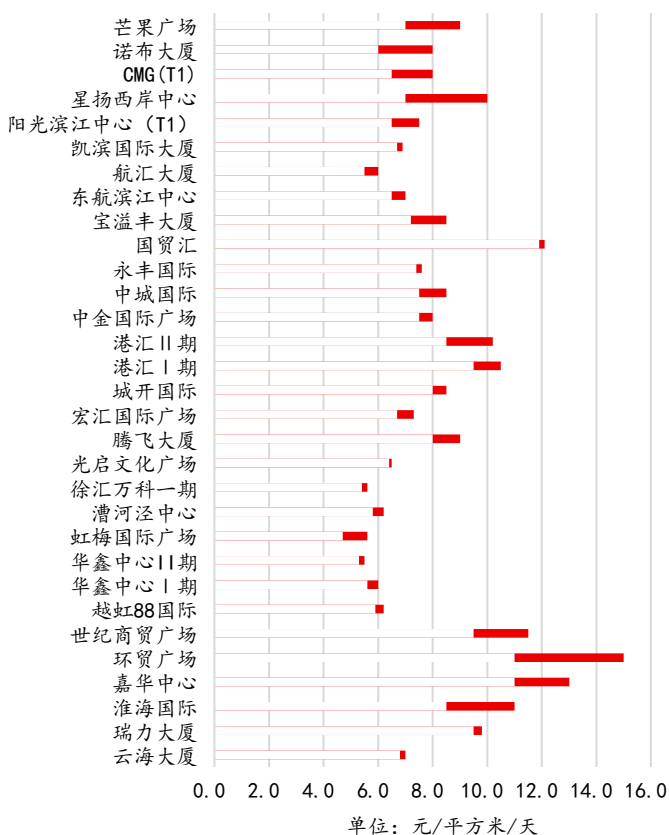
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

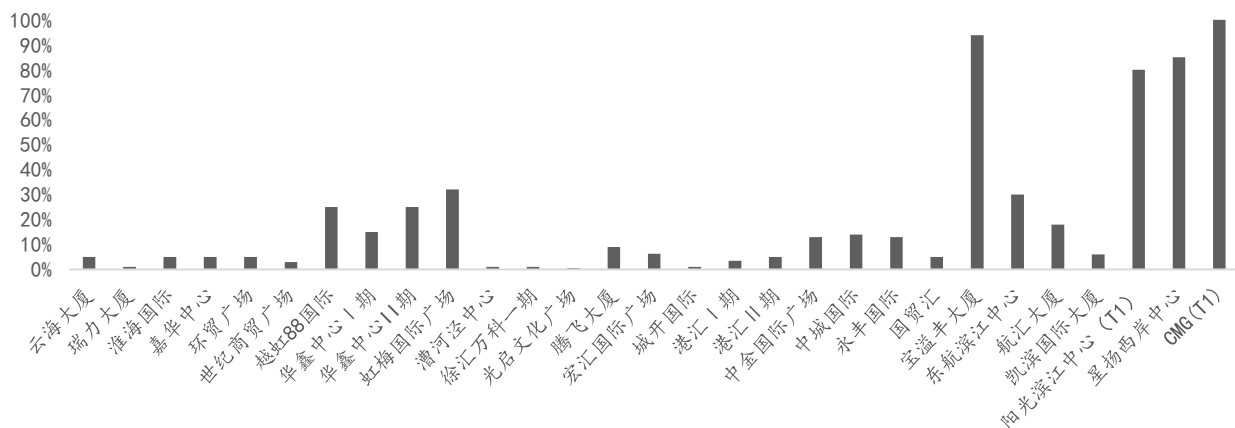
徐汇区3月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于2月，平均空置率环比略有上升

3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3月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年3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：分别来自古美罗阳、七宝、颛桥三个板块，共为市场带来约4.62万方新增供应量；

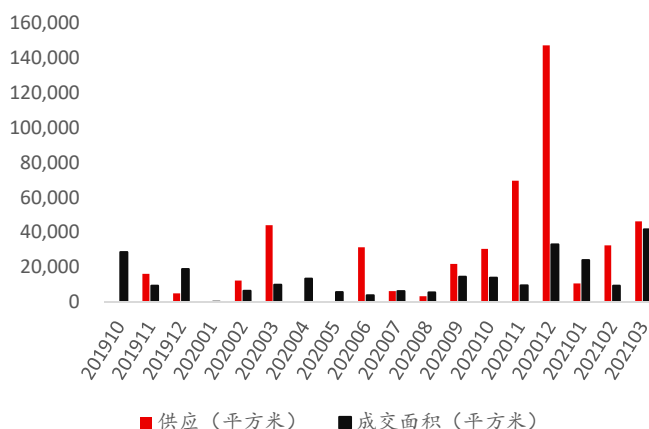
### 成交：

全区3月办公成交约4.18万方，成交项目主要来自华漕、七宝板块；区域月度成交均价约56,113元/平方米；

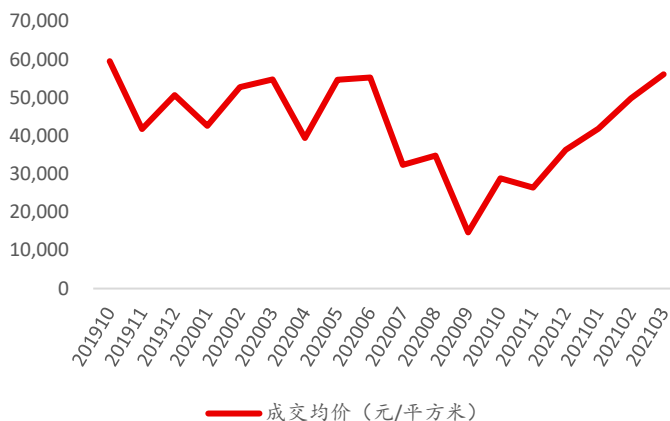
### 存量：

库存量截止3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



3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	虹桥金臣联美汇	外郊环	华漕	32,851	19	63,799
2	新浦江城中意商务中心	外郊环	浦江	4,250	22	21,637
3	龙湖天琅商业中心	外郊环	马桥	1,931	5	27,199

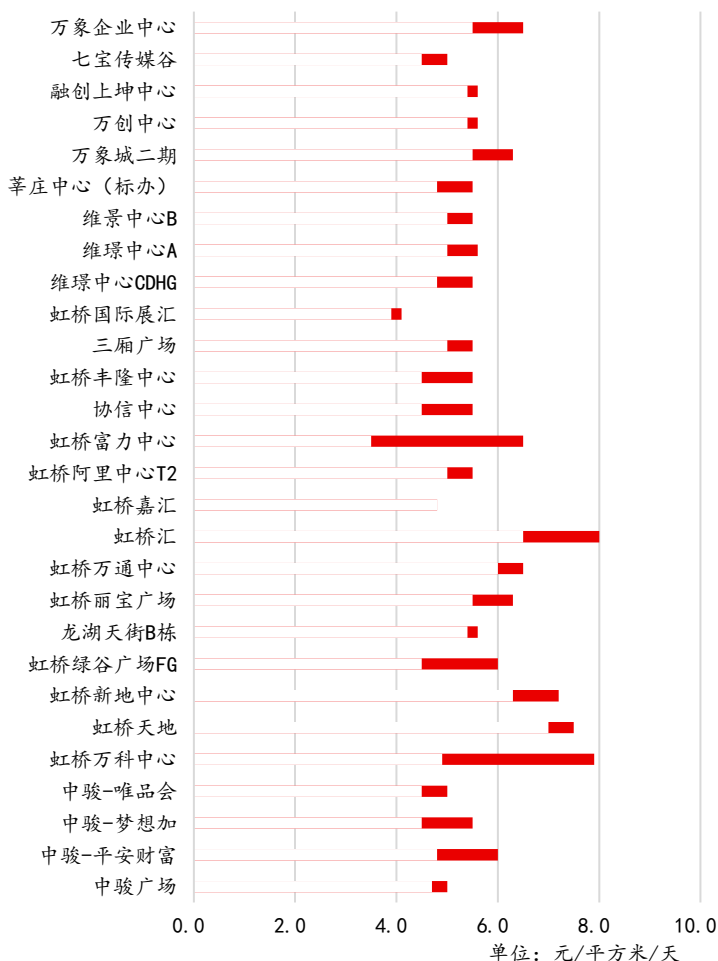
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

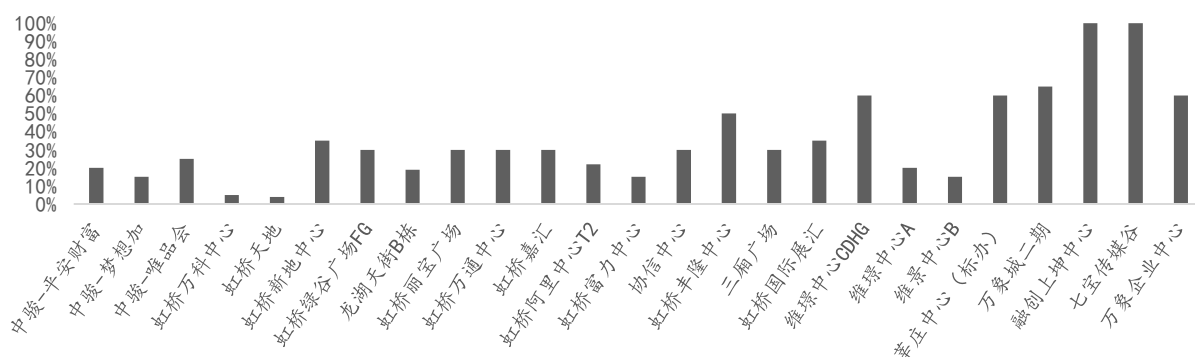
3月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价均与上月相当，空置率水平环比微降。

闵行区主要办公楼3月平均租金报价5.1-5.9元/平方米/天，平均成交均价4.6-5.3元/平方米/天，平均空置率约36%；

2021年3月闵行区主要办公楼租金报价



2021年3月闵行区主要办公楼空置率



# 区域市场（浦东）

## 销售市场

### 供应：

3月浦东仅一个项目取证  
（北蔡星月珂汇园），为市场带来约0.22万方新增供应；

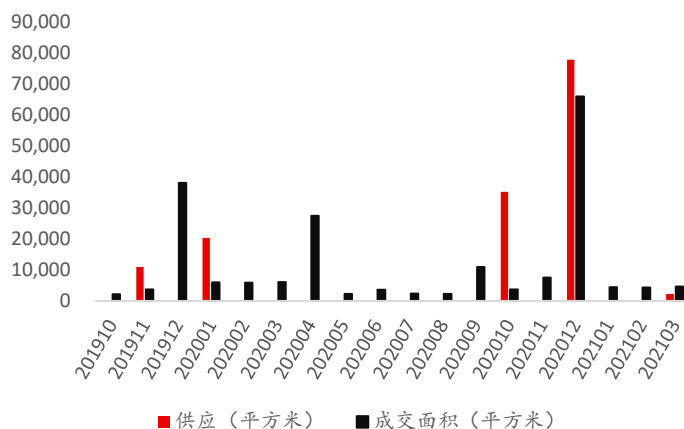
### 成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.46万方；成交量相对集中于北蔡、外高桥板块。成交均价约34,661元/平方米；

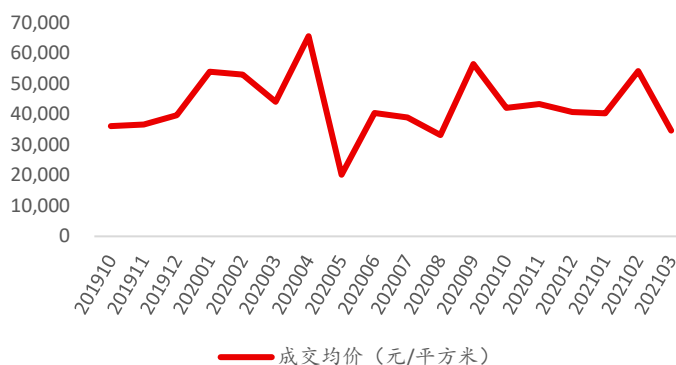
### 存量：

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



3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	杰创商务中心	内中环	北蔡	2,396	45	30,717
2	星月珂汇园	中外环	北蔡	1,373	1	46,330
3	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	262	1	30,582

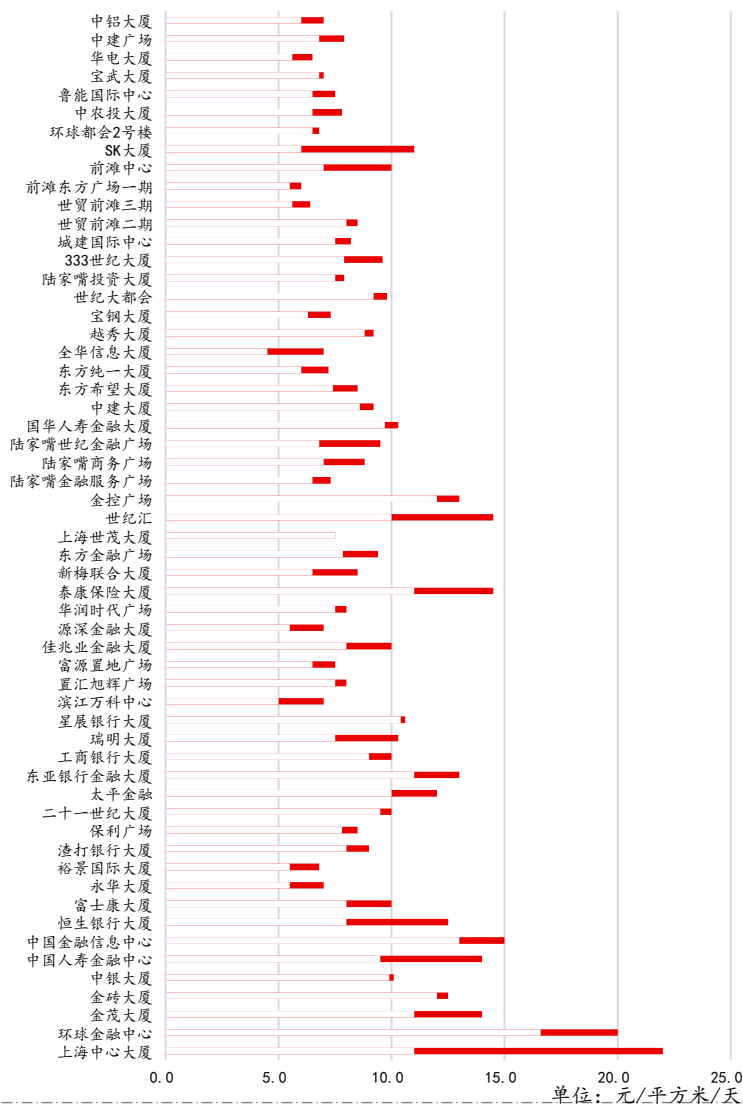
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

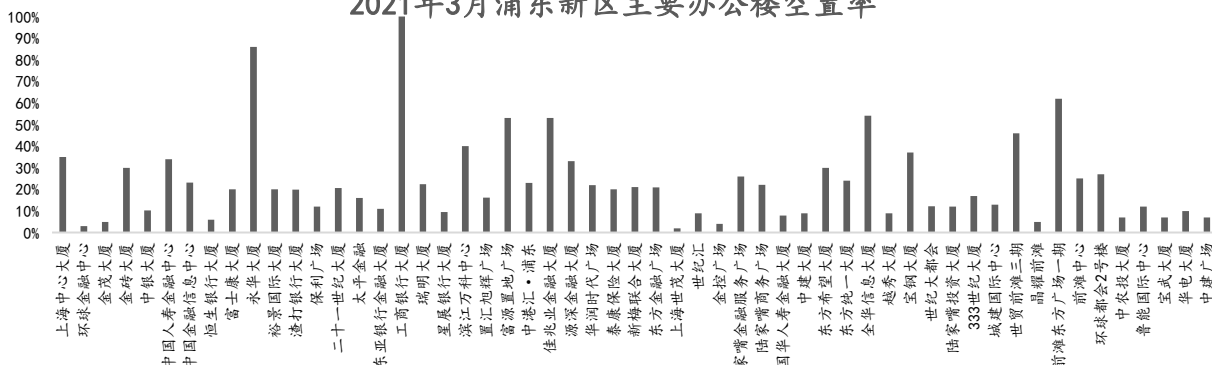
2021年3月浦东新区主要办公楼租金报价

3月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交价环均持平于2月，平均空置率水平环比略有下降。

浦东主要办公楼3月平均租金报价8.0-9.6元/平方米/天，成交均价7.0-8.5元/平方米/天；平均空置率约23%。



2021年3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](http://www.transmit-sh.com)