

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

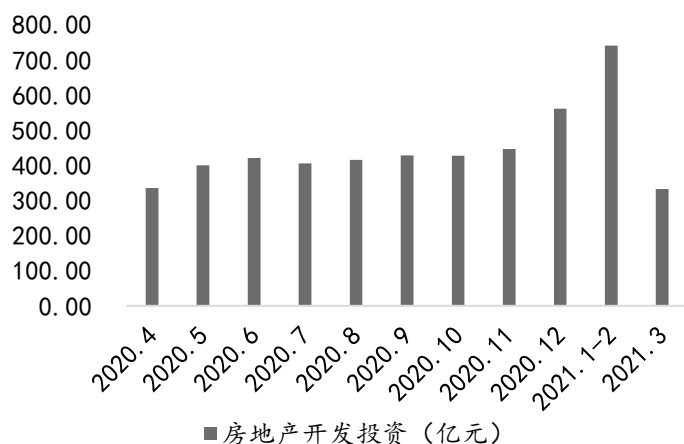
2021年04月



transmit
全斯美德

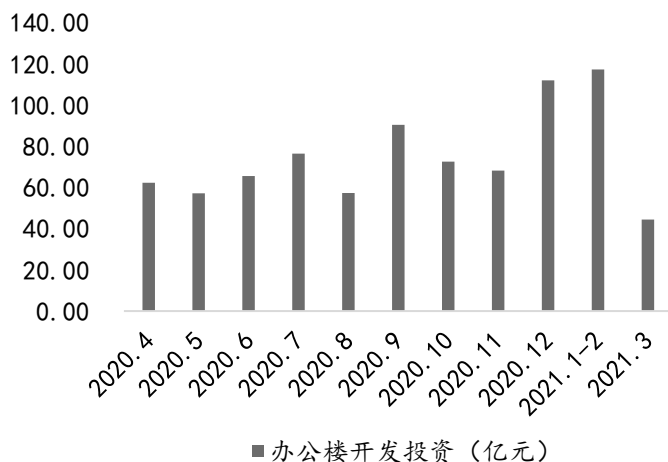
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



3月全市房地产开发投资总额约331.88亿元，同比增长16.6%。累计至本月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,072.38亿元，较去年同期年内增长约24.7%，增幅较上月收窄4个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



3月全市办公楼开发投资额约44.29亿元，同比增长-26.7%；截至当月全年全市累计办公楼开发投资额约161.48亿元，较去年同期增长-5.9%，增幅由正转负。

市场资讯

长三角成立自贸试验区联盟 建立重大事项沟通协调机制

5月10日，长三角自由贸易试验区联盟成立大会在上海举行。上海市委副书记、市长龚正，商务部党组副书记、国际贸易谈判代表兼副部长俞建华共同为联盟秘书处揭牌。

据了解，联盟秘书处设在上海自贸试验区管委会，各片区管委会或管理局作为联盟核心成员单位，建立重大事项沟通协调机制和交流合作互动机制。



▲ 长三角自由贸易试验区联盟成立大会会议现场

“建好长三角自贸试验区联盟，关键是要充分体现自贸试验区的特色，发挥各方优势和长板，最大限度地凝聚合力。”上海市委常委、浦东新区区委书记、上海自贸试验区管委会主任翁祖亮在现场提出。

10日联盟成立大会会后，首次三省一市自贸试验区相关负责人共同参与工作会议，聚焦于自贸试验区联动发展并形成工作机制。

目前，长三角自贸试验区实施面积共705.34平方公里，涉及城市11个，分别约占长三角区域总面积和涉及城市总数的1/500和1/4，承载了长三角区域核心经济功能。而建立长三角自贸试验区联盟，有利于共同打造制度创新的试验田、共同营造投资贸易自由化便利化的营商环境。

联盟可使各自贸区加强优势互补，比如推进自贸试验区油气等大宗商品市场联动、加强科技创新联合攻关。同时在数据开放共享、贸易便利化措施等方面也可加强改革创新协同。一市三省自贸试验区可以在“科技协同创新、重点产业协同发展、贸易通关一体化、港口协作、金融开放创新、打造国际一流营商环境”等领域，共同提出探索方案。

市场资讯

一季度房地产行业投融资放缓，房企土储战略分化

房企的融资规模在今年一季度明显下滑。据统计，2021年一季度房企境内外债券融资累计约3,040亿元，同比下降23%，为2018年以来首季度的最低发行规模。尤其境外债发债规模大幅下滑，较2020年一季度下降43.5%。

房企融资规模下滑主要是在政府持续推进房地产行业降杠杆的大环境下，房企整体债权融资环境较为严苛。“三道红线”融资新规叠加“两道红线”房贷集中度管理政策，房企债权融资供需两端均受到限制，融资环境可谓是全线收紧。此外，一季度各大房企整体销售情况良好，为房企带来较为充足的现金流，因而在债权融资的主动意愿上也有所降低。

多重紧箍咒下，房企不再蒙眼狂奔了。而狂奔的代价，也逐渐开始显现。从金融层面对房企进行约束的结果，最终都在土地市场上得到集中体现。数据显示，Top100房企的拿地规模虽仍在扩大，但增幅已经放缓，而且集中度也在降低。2021年1-4月，Top100企业拿地总额8,214亿元，拿地规模同比基本持平。Top100门槛值为22亿元，与去年同期相比略有下降，Top100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为57.7%，比重持续下降。

2021年4月50家代表房企拿地总额较去年大幅下降，主要是由于2020年4月土地市场“火热”，大金地块频出，拉高了总规模。而代表企业虽然本月拿地同比下降，但受“两集中”政策影响，单月拿地总量为今年各月最高。

拿地策略方面，部分房企选择为实现合理增速的同时，采取平衡的土储策略，控制负债的压力。三道红线之下，加上面对单次大量供地时，在资金有限的情况下，房企面临的首要问题便是投资城市的选择。

“两集中”政策的确深刻地影响了行业的拿地格局，对房企的资金调配以及资源调配都是一场挑战。房企在这样密集的投资活动中，多数都必须有所舍弃。

事实上，从全局的角度来看，对资金的使用、对拿地的把握这些动作都可以归结为房企精细化管理的范畴。但是，房企现今的状况，是否能够适应新的变化，能够通过精细化运作实现盈利，也存在着未知数。

全市销售市场

供应：

无；

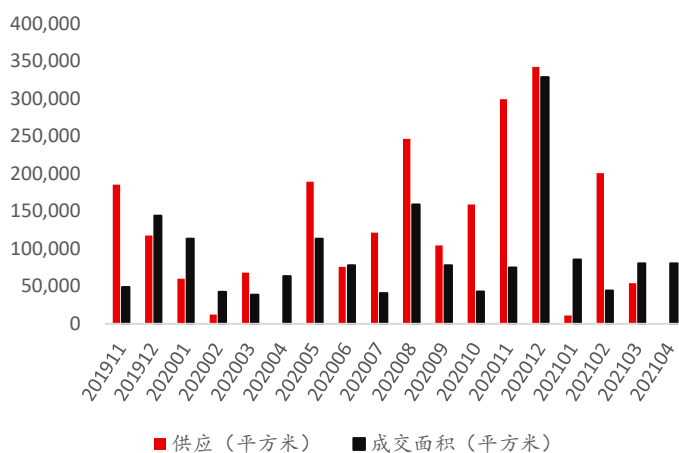
成交：

4月全市办公成交总量约8.04万方；成交项目主要分布在青浦、闵行、嘉定等区域。外围区域成交占比提升致使成交均价下调至约32,844元/平方米；

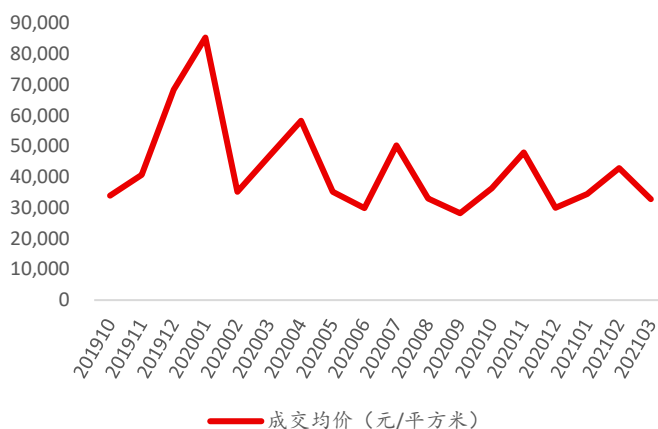
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约902万方。

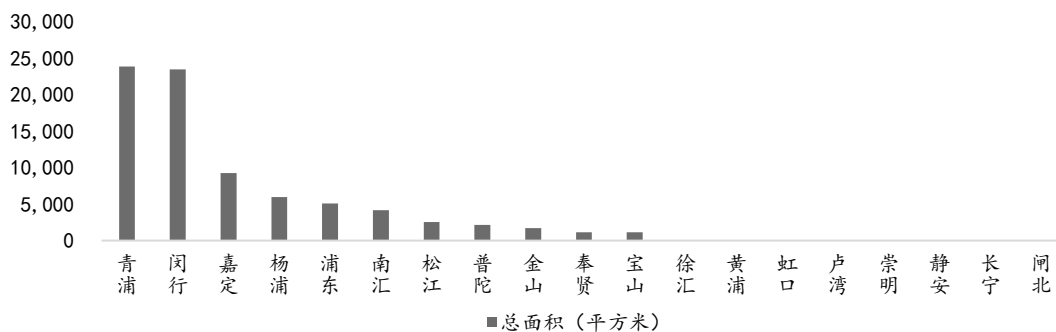
近18个月全市办公市场供需走势



近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年4月全市各区县办公成交量

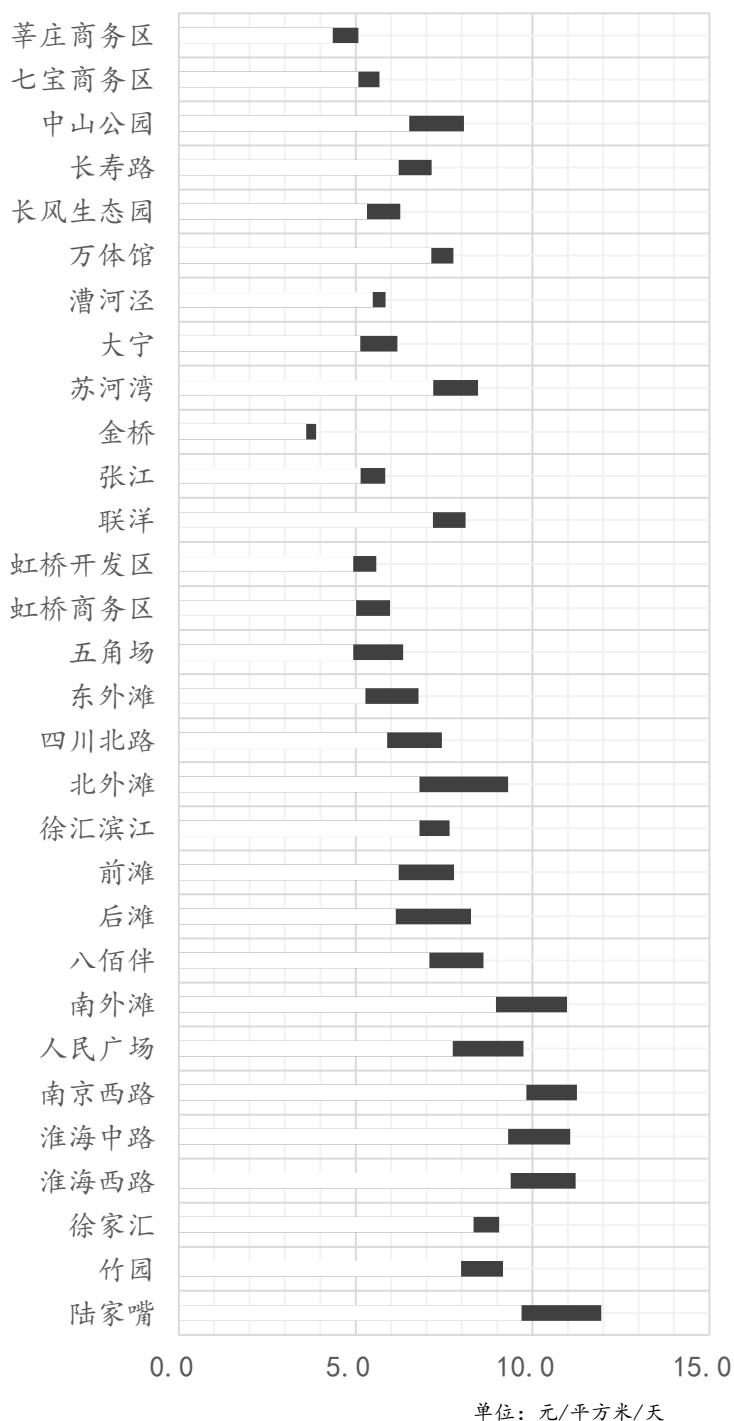


全市租赁市场

4月全市主要商务区平均租金报价环比微降

4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4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	环球国际金融	大成律所
2	陆家嘴	中国人寿金融中心	中信基金
3	陆家嘴	震旦大厦	车团网
4	八佰伴	泰康保险大厦	华普天健
5	竹园	陆家嘴基金大厦	圆信永丰基金
6	竹园	陆家嘴世纪金融广场	Mentor Graphics
7	世纪公园	紫竹国际大厦	Ambarella
8	塘桥	陆家嘴滨江中心	博风集团
9	淮海路	世纪商贸广场	Goodyear
10	徐家汇	港汇广场二期	Remy Martin
11	延安西路	万科哥伦比亚公园	Ankorau
12	莘庄	维璟中心	平安人寿
13	七宝	万象企业中心	普瑞特冶金
14	虹桥商务区	虹桥万科中心	美孚特
15	虹桥商务区	丽宝广场	双林生物
16	虹桥商务区	虹桥汇	方直集团
17	虹桥商务区	丰隆中心	铎悦教育科技
18	虹桥商务区	中骏广场	鞍重股份

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

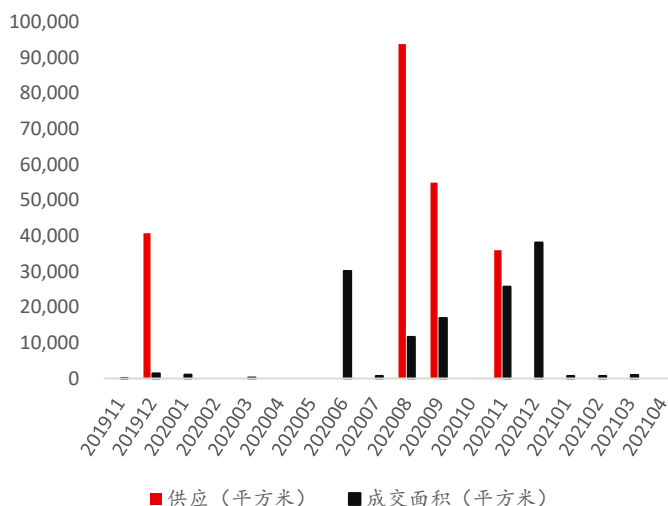
成交：

无；

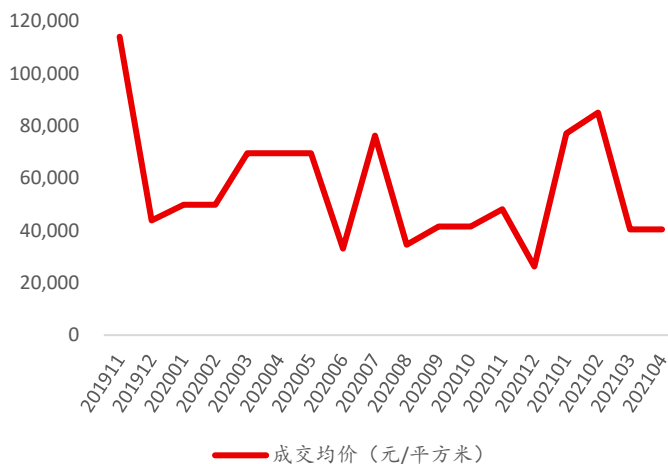
存量：

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



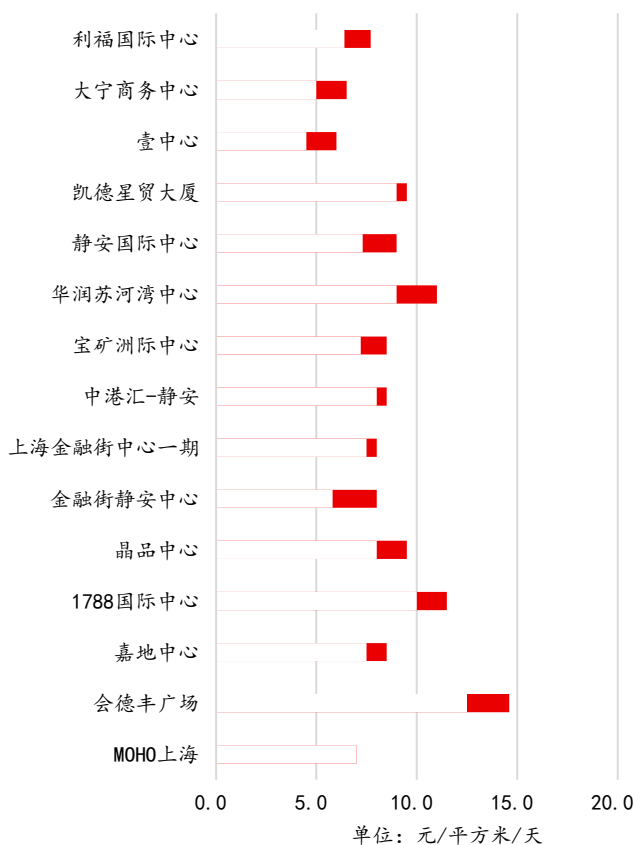
区域市场（静安）

租赁市场

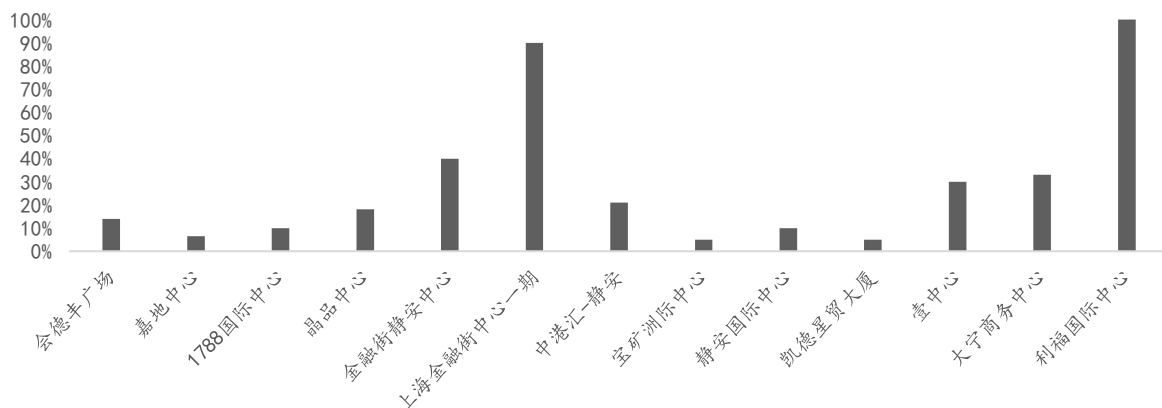
4月静安区主要项目平均租金报价及成交均价均持平于3月，平均空置率环比微降。

4月静安区主要办公楼平均报价约7.6-8.9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29%；

2021年4月静安区主要办公楼租金报价



2021年4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；

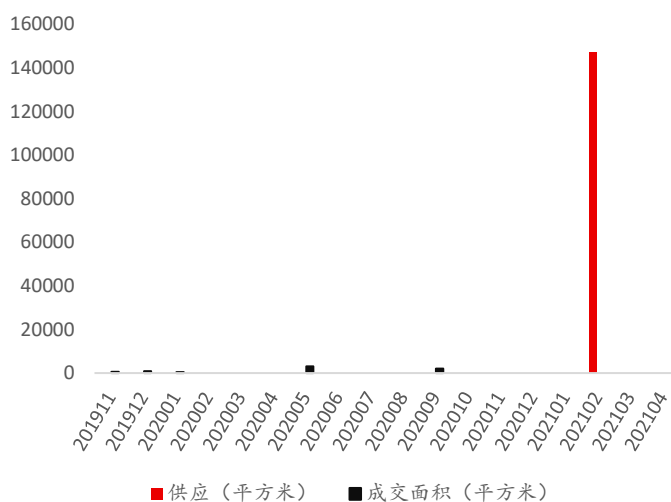
成交：

无；

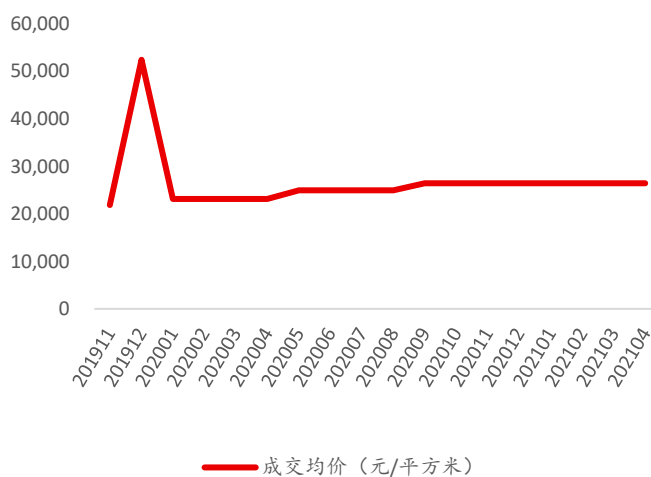
存量：

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



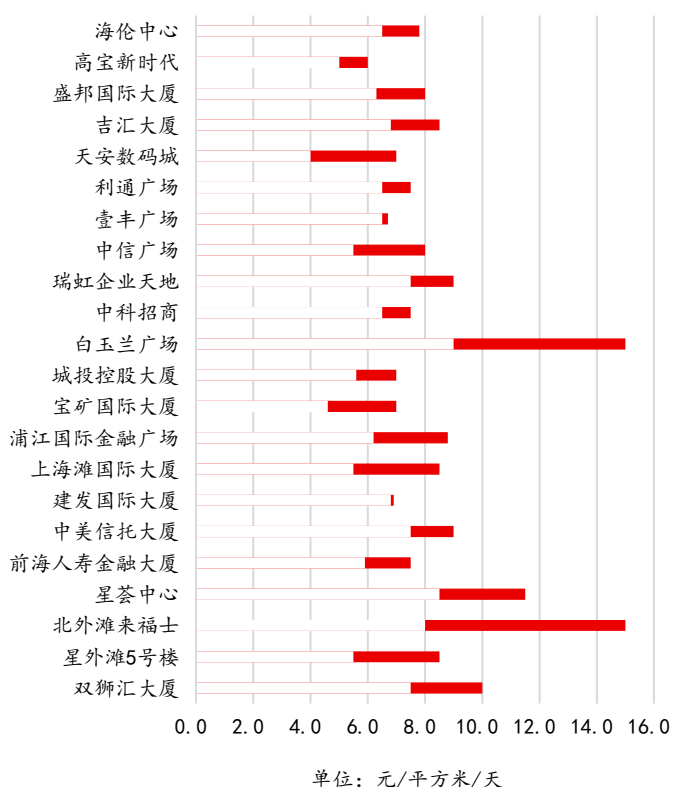
区域市场（虹口）

租赁市场

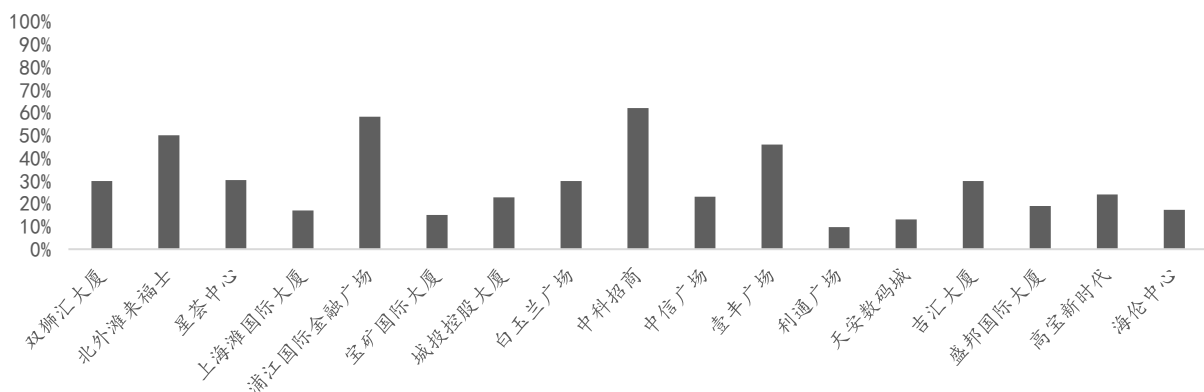
4月虹口区主要项目租金报价与成交均价环比持平，空置率较上月略有下降

虹口区主要办公楼4月平均租金报价6.4-8.7元/平方米/天，成交均价5.8-7.5元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约29%。

2021年4月虹口区主要办公楼租金报价



2021年4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；

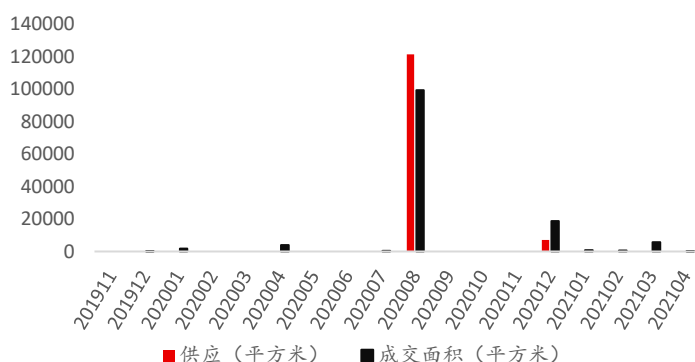
成交：

本月全区办公共计成交31平方米（徐汇区衡山路板块天元襄阳公寓项目），成交均价36,915元/平方米；

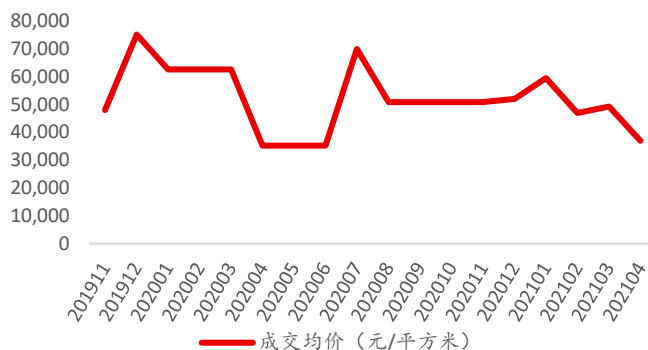
存量：

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



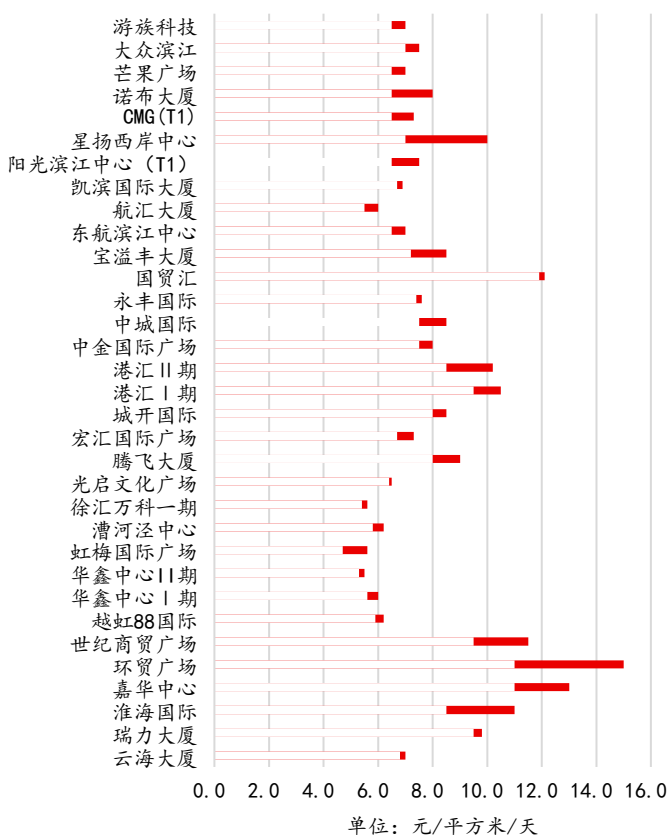
区域市场（徐汇）

租赁市场

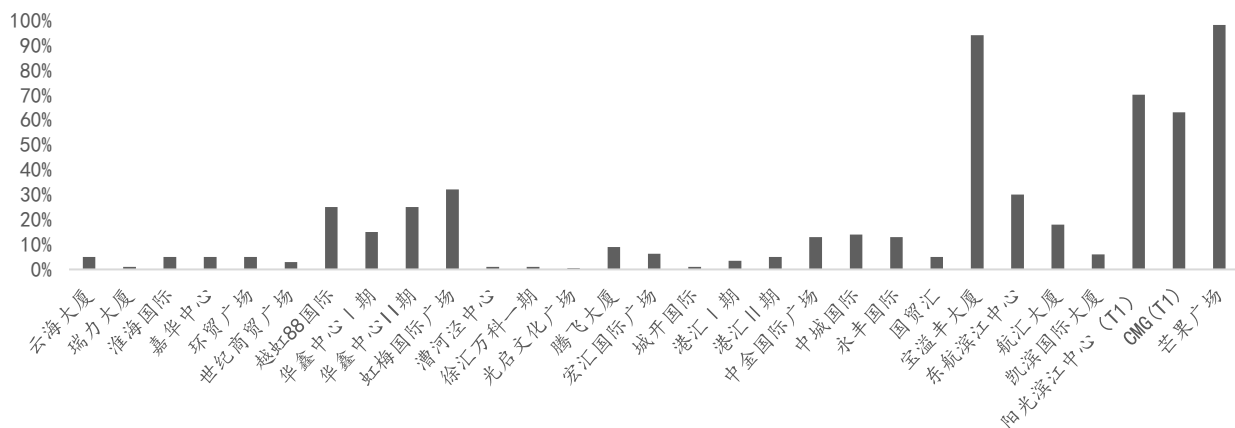
徐汇区4月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于3月，平均空置率水平与前一月相当

4月徐汇区主要办公楼平均报价7.4-8.3元/平方米/天，平均成交均价6.7-7.7元/平方米/天，平均空置率约21%。

2021年4月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年4月徐汇区主要办公楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

无；

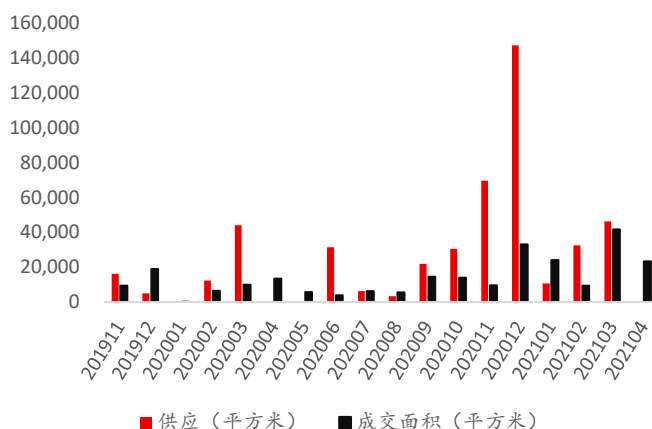
成交：

全区4月办公成交约2.34万方，成交项目主要来自七宝、古美、浦江板块；区域月度成交均价约39,275元/平方米；

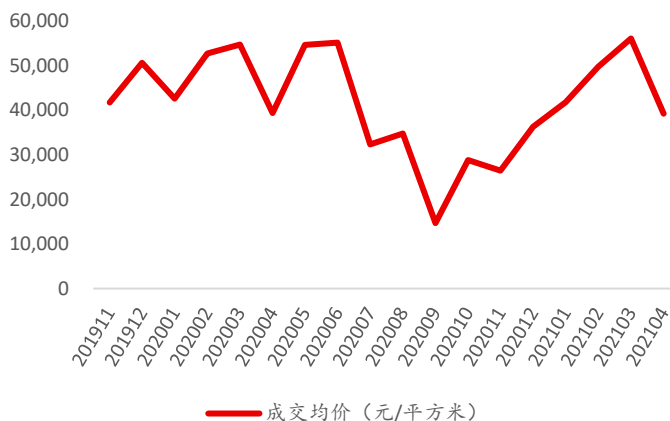
存量：

库存量截止4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



4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	申文传媒广场	外郊环	七宝	10,277	53	43,355
2	力波商务中心	中外环	古美罗阳	2,881	4	56,631
3	新浦江城中意商务中心	外郊环	浦江	2,721	15	21,988

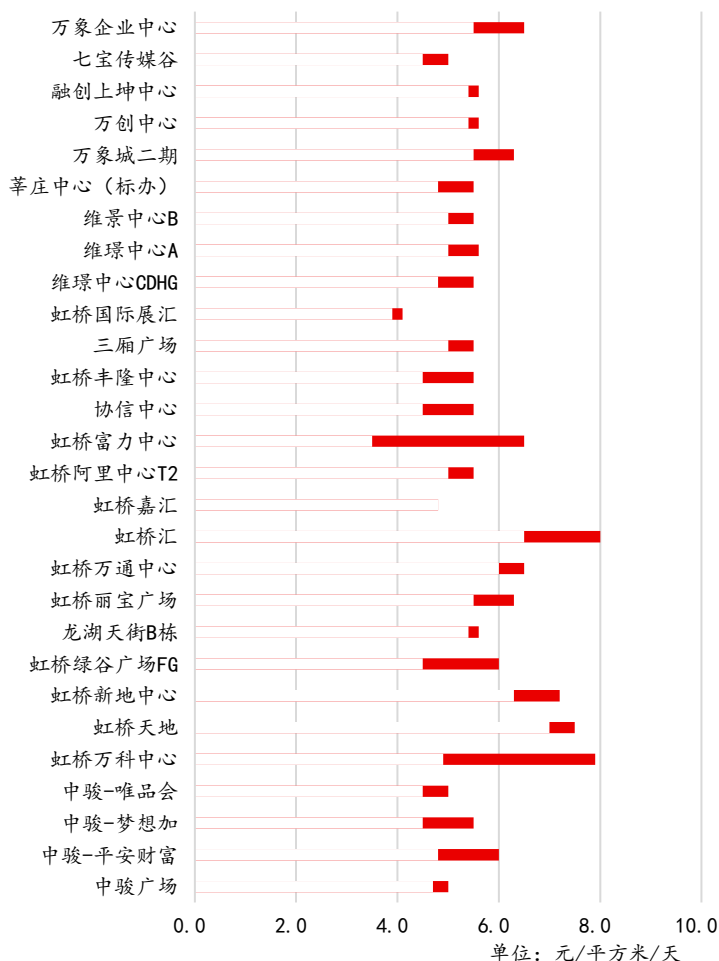
区域市场（闵行）

租赁市场

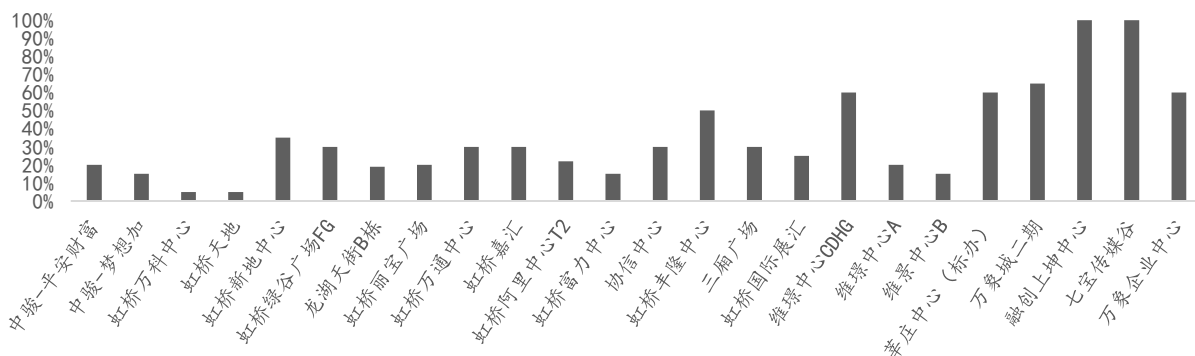
4月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价均与上月相当，空置率水平环比微降。

闵行区主要办公楼4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35%；

2021年4月闵行区主要办公楼租金报价



2021年4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；

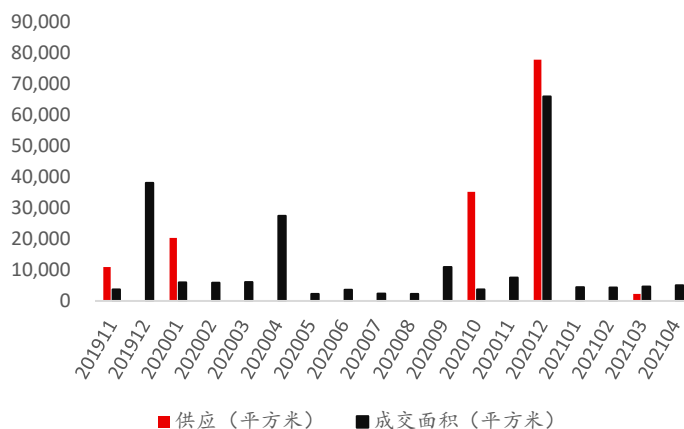
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.51万方；成交量相对集中于北蔡、外高桥板块。成交均价约27,412元/平方米；

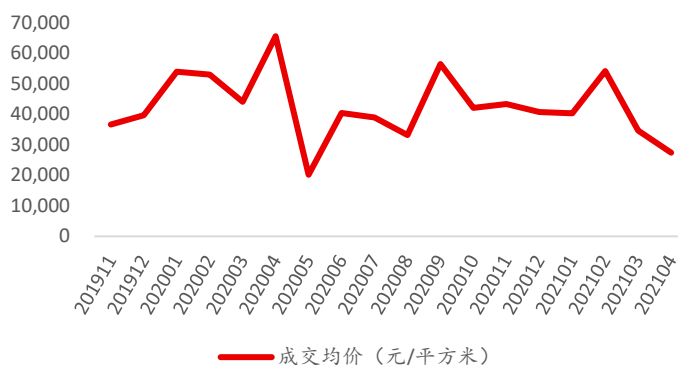
存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约157万方。

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



4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	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	2,680	52	23,102
2	杰创商务中心	内中环	北蔡	2,147	39	32,459
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	231	1	30,499

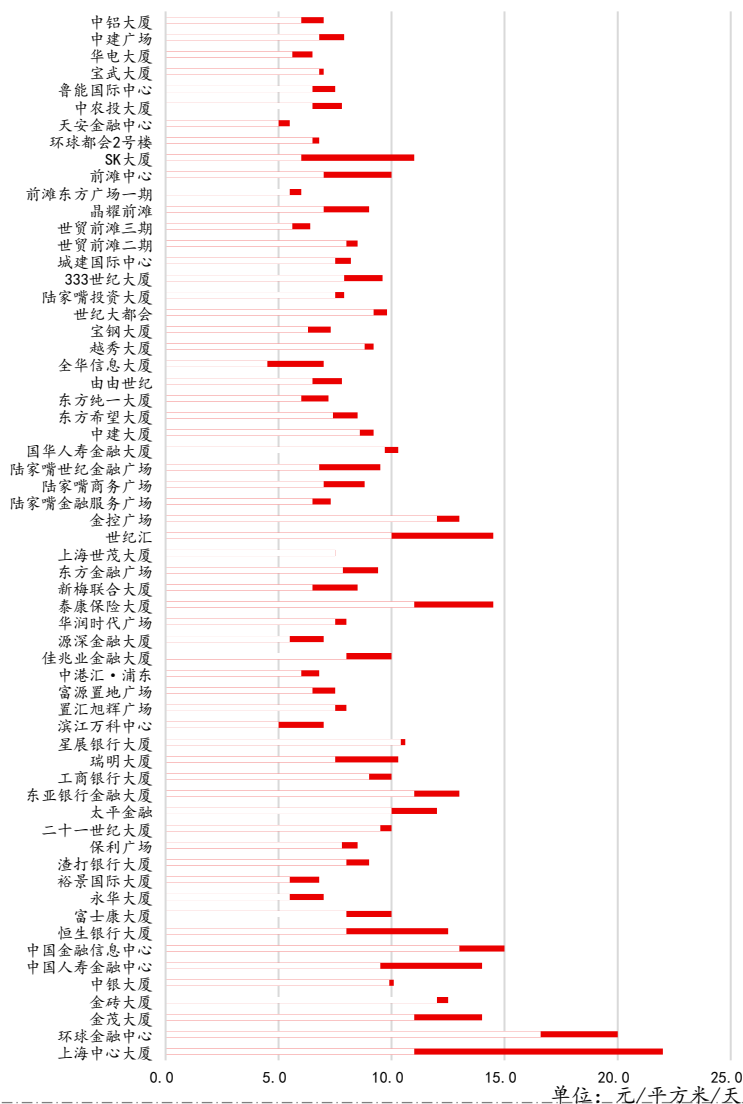
区域市场（浦东）

租赁市场

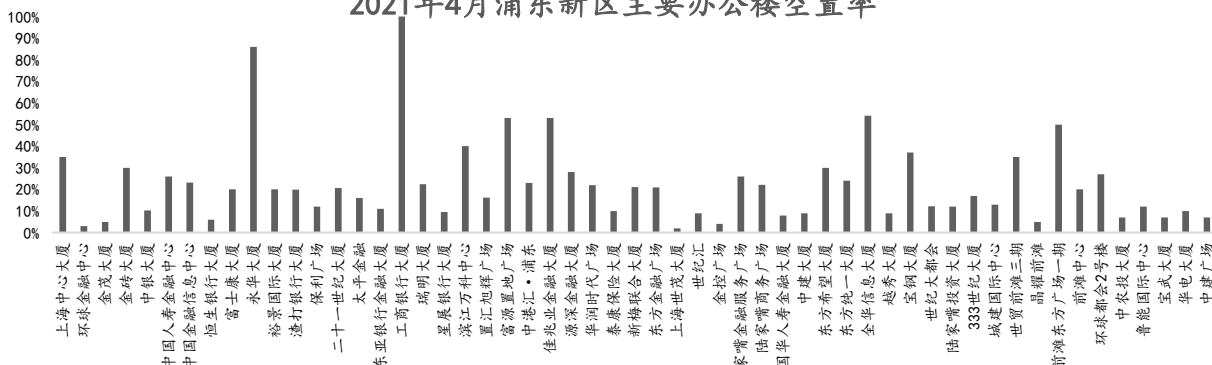
2021年4月浦东新区主要办公楼租金报价

4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3月，平均空置率水平环比略有下降。

浦东主要办公楼4月平均租金报价7.9-9.6元/平方米/天，成交均价7.0-8.5元/平方米/天；平均空置率约22%。



2021年4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