

SHANGHAI·CHINA

# 办公楼市场月度监测

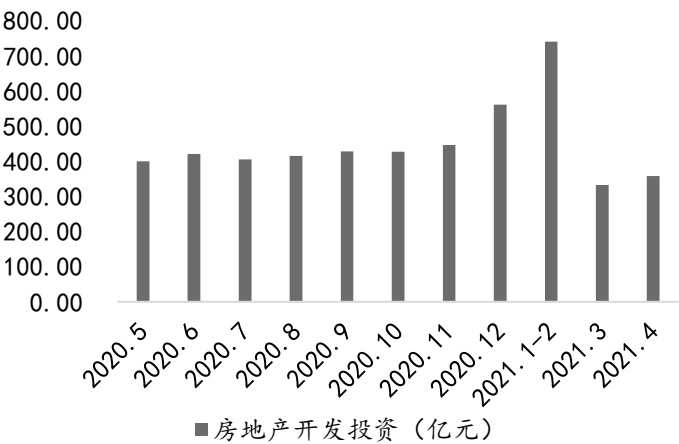
2021年05月



**transmit**  
全斯美德

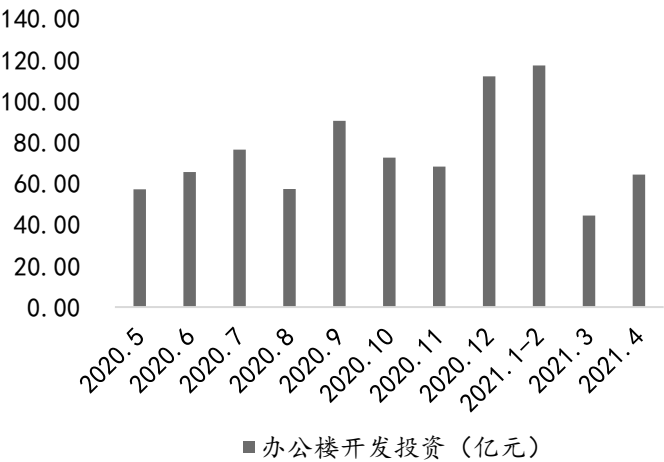
# 宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



4月全市房地产开发投资总额约357.77亿元，同比增约长6.9%。累计至本月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,320.15亿元，较去年同期年增长约19.7%，增幅较上月收窄5个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



4月全市办公楼开发投资额约64.17亿元，同比增长约3.1%；截至当月全年全市累计办公楼开发投资额约225.65亿元，较去年同期增长约-3.5%，降幅较前月收窄约2.4个百分点。

# 市场资讯

## 土地出让金划转税务部门征收,7月1日起上海将首批试点实行

据财政部官网6月4日消息,财政部等四部门发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》。根据《通知》,由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入,将全部划转给税务部门负责征收。税务部门按照属地原则征收四项政府非税收入。具体征收机关由国家税务总局有关省(自治区、直辖市、计划单列市)税务局按照“便民、高效”原则确定。

具体看来,先试点后推开。自2021年7月1日起,选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省(自治区、直辖市、计划单列市)以省(区、市)为单位开展征管职责划转试点,探索完善征缴流程、职责分工等,为全面推开划转工作积累经验。暂未开展征管划转试点地区要积极做好四项政府非税收入征收划转准备工作,自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。

“土地出让金”由财政部门划转税务部门征收,有利于提高土地出让收入的

征管效率,降低征收成本。同时,有利于土地出让收入的使用更加规范化,一定程度上将约束地方政府对资金的使用范围。

根据《通知》,四项政府非税收入的征收范围、对象、标准、减免、分成、使用、管理等政策,继续按照现行规定执行。也就是说,征收部门虽然发生变化,但是其他的仍按照现行规定执行。继续按照现行规定执行,现阶段对于地方政府整体影响不大。但是,由税务部门征收国有土地使用权出让收入,是中央强化土地出让收入支持乡村振兴的重要一步,未来将向这个方向更多倾斜。

此外,税务部门负责征收国有土地使用权收入,使得中央政府完全掌握地方土地出让收支的具体情况,会对地方政府行为产生引导,使得地方政府在土地出让环节更趋谨慎,推动地方政府摆脱对“土地财政”的依赖。征收部门划转,“土地出让金”的征收管理将更加规范,企业欠缴、拖缴、模糊处理等现象,可能会得以矫正。业内人士分析,在土地出让金缴纳方面,企业通过分期、延期支付以提高杠杆率的做法可能将受到影响,进而影响企业资金状况。

# 市场资讯

## 2021年上海重大将通车交通工程汇总 ——14号线、18号线一期工程（御桥-长江南路）、北横通道西段将建成通车，嘉闵线、轨道交通13号线西延伸等项目开工

5月末，上海发布与上海人民广播电台、新华社中国经济信息社等联合主办的2021上海民生访谈正在进行中，市交通委主任于福林，公布了2021年，上海市重大交通工程正式项目共50项（市属项目36项，区属项目14项）。

一是有序推进轨道交通14号线、北横通道西段等项目建成通车。轨道交通方面，**14号线、18号线一期工程（御桥-长江南路）2个项目建成通车**，建成里程61公里，车站49座。

道路建设方面，北横通道西段（中环北虹路立交-天目路立交文安路接地点）、S7公路（月罗公路-宝钱公路）、江浦路越江隧道、崧泽高架西延伸和龙东大道（罗山路-G1501）改建、济阳路快速化、浦星公路跨芦恒路节点地面道路等项目将在年内建成通车。其中，**北横通道西段、S7公路（月罗公路-宝钱公路）将在6月通车**，目前正在有序施工，做好通车前各项准备工作。

二是大力推进市域铁路嘉闵线、轨道交通13号线西延伸等项目开工建设。省界断头路复兴路2月27日，胜利路（不含跨省界桥）4月27日、朱吕公路4月28日通车。

区区对接道路（断头路）计划2021年打通临洮路等6条道路。对外交通开工2项：沪杭客专上海南联络线正在积极推进，计划3季度具备开工条件；中船长兴造船基地二期已于1月4日开工。

大力推进**轨道交通13号线西延伸、2号线西延伸、17号线西延伸、18号线二期、21号线一期、23号线一期等城市轨道交通项目开工**。加快市域线建设，推进机场联络线虹桥枢纽工程、嘉闵线、两港快线等项目开工。

推进漕宝路快速化、浦星公路（南行港路-人民塘路）改建、杨高路改建等项目前期工作。**杨高路改建、漕宝路快速化、安远路跨苏州河桥项目已开工，浦星公路计划四季度开工**。

三是继续推进沪苏湖铁路、大芦线、G320公路、G15嘉浏段、省界断头路等对外交通项目建设，进一步强化长三角一体化交通基础设施建设。推进机场联络线、崇明线等轨道交通项目和S3公路、银都路隧道、龙水南路隧道、武宁路快速化、东西通道、区区对接等道路项目建设，构建新城综合交通体系。



# 土地市场

## 上实+城投+建工，约91亿拿下北外滩91街坊，将建480米浦西第一高楼

5月8日，浦西第一高楼480米地块——北外滩91街坊正式出让，起拍价为91亿元。在此前的预申请阶段，仅有一家联合体入围正式的出让流程，最终上海实业发展、上海城投、上海建工三家上海本地国企联合体以约91亿元的底价摘得该地块，楼板价约为28,000元/平方米，未来计划引入一家世界500强超重量级金融机构作为总部办公使用，符合北外滩的产业引入导向。

### 地块信息



四至范围：东至丹徒路、南至东长治路、西至高阳路、北至唐山路。

地块总面积：34,585.2平方米。

出让面积：地上部分：12,732.8平方米；  
地下部分：21,852.4平方米。

土地用途：商业、办公、餐饮旅馆业用地。(商业 $\geq 24\%$ 、办公 $\leq 76\%$ )

规划容积率：27.5

地上计容建筑面积：350,157.5平方米

地下商业面积：41,520 平方米

停车库建筑面积：62,280平方米

建筑高度：480米

开发周期：出让后12个月内开工，交付土地后72个月内竣工，最长7年内的开发周期，与上海中心开发周期基本一致。

## 全市销售市场

供应:

当月全市共计3个项目上市，  
总上市面积约4.59万方，分别  
来自宝山淞宝、杨浦东外滩、  
嘉定主城三个板块：

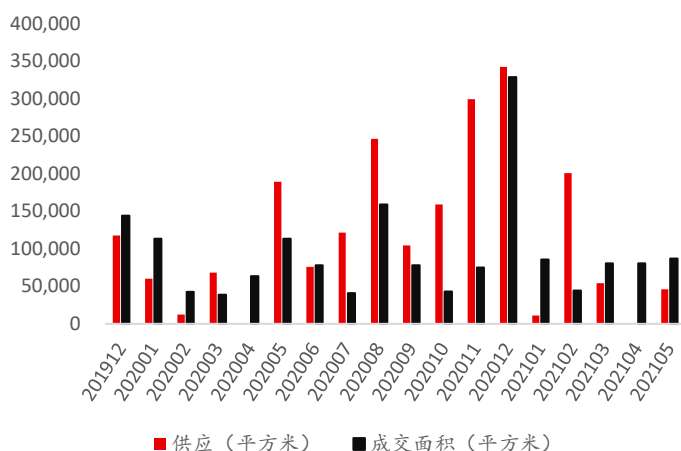
成交：

5月全市办公成交总量约8.04  
万方；成交项目主要分布在闵  
行、嘉定等区域。大虹桥区域  
成交占比提升致使成交均价回  
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898万方。

## 近18个月全市办公市场供需走势



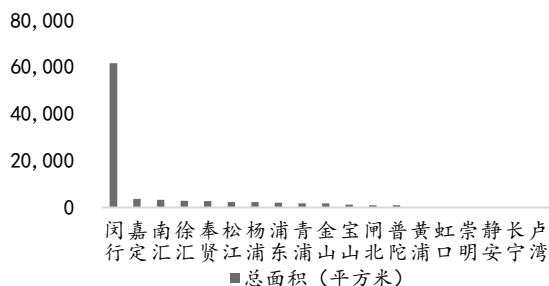
### 近18个月全市办公市场成交价格走势



## 2021年5月全市主要上市办公项目

| 序号 | 项目名称       | 区县 | 环线  | 板块    | 预售面积<br>(m²) | 预售套数 |
|----|------------|----|-----|-------|--------------|------|
| 1  | 吴淞口<br>滨江  | 宝山 | 郊环外 | 淞宝    | 24,819       | 142  |
| 2  | 绿地汇泽<br>大厦 | 杨浦 | 内中环 | 东外滩   | 10,118       | 9    |
| 3  | 创融天悦<br>嘉都 | 嘉定 | 外郊环 | 嘉定主城区 | 10,933       | 70   |

## 2021年5月全市各区县办公成交量

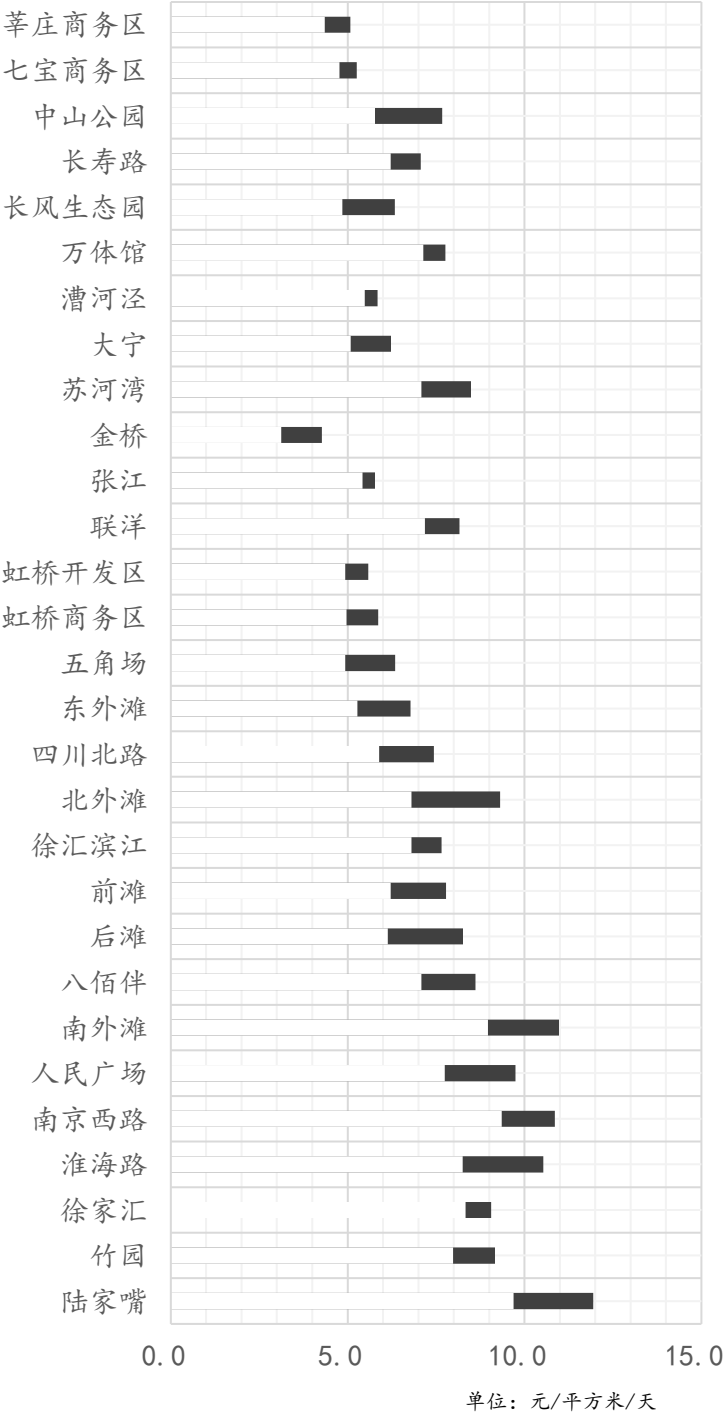


# 全市租赁市场

5月全市主要商务区平均租金报价环比微降

5月全市主要商务区重点办公楼项目平均租金报价  
6.4-7.7元/平方米/天；  
其中核心区平均租金报价  
8.6-10.3元/平方米/天；  
非核心区平均租金报价  
5.7-6.9元/平方米/天。

2021年5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  | 上海中心      | BNP Paribas |
| 2  | 陆家嘴  | 金茂大厦      | 恒都律所        |
| 3  | 陆家嘴  | 上海中心      | 法国巴黎银行      |
| 4  | 八佰伴  | 华润时代广场    | 好买基金        |
| 5  | 竹园   | 世纪汇       | Cerence     |
| 6  | 竹园   | 陆家嘴世纪金融广场 | 北京中凯律所      |
| 7  | 联洋   | 浦东嘉里城     | 兴全基金        |
| 8  | 前滩   | 晶耀前滩      | 竹子网络        |
| 9  | 南京西路 | 嘉里中心      | DCP Capital |
| 10 | 南京西路 | 越洋广场      | 云峰基金        |
| 11 | 南京西路 | 会德丰国际广场   | 交银施罗德       |
| 12 | 淮海路  | K11       | 证客科技        |
| 13 | 新天地  | SOHO复兴广场  | Linmon Film |
| 14 | 北外滩  | 浦江国际金融中心  | 呐呐科技        |
| 15 | 徐家汇  | 中城国际大厦    | 高朋律所        |
| 16 | 中山西路 | 宏汇国际广场    | 泰巢          |
| 17 | 徐汇滨江 | 星扬西岸中心    | 洛克威尔        |
| 18 | 苏河湾  | 博华广场      | 浩云长盛集团      |
| 19 | 苏河湾  | 静安国际中心    | 美德乐医疗       |
| 20 | 长宁虹桥 | 文广大厦      | 阪和（上海）管理    |
| 21 | 长宁虹桥 | 长宁国际发展广场  | 猿力教育科技      |
| 22 | 七宝   | 融信上坤中心    | 数郅机电        |
| 23 | 莘庄   | 维璟中心F座    | 上汽零束        |
| 25 | 西虹桥  | 联美首位      | 波司登         |



# 区域市场（静安）

## 销售市场

供应：

无；

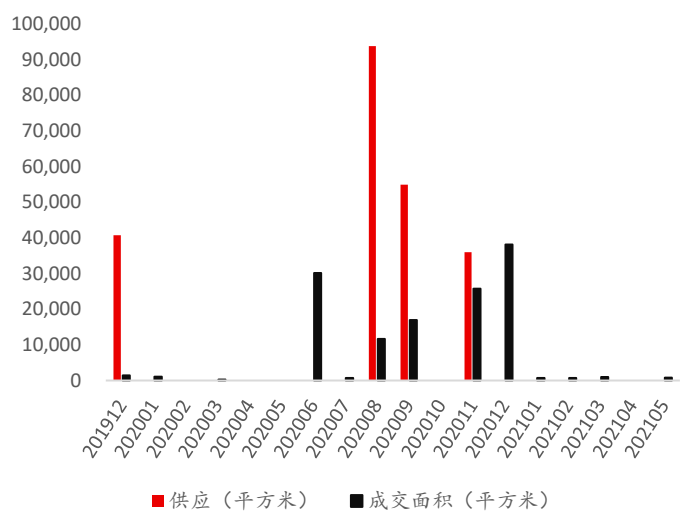
成交：

5月静安区仅新静安大宁板块嘉利商业广场一个项目成交，成交面积约877平方米，成交均价30,800元/平方米；

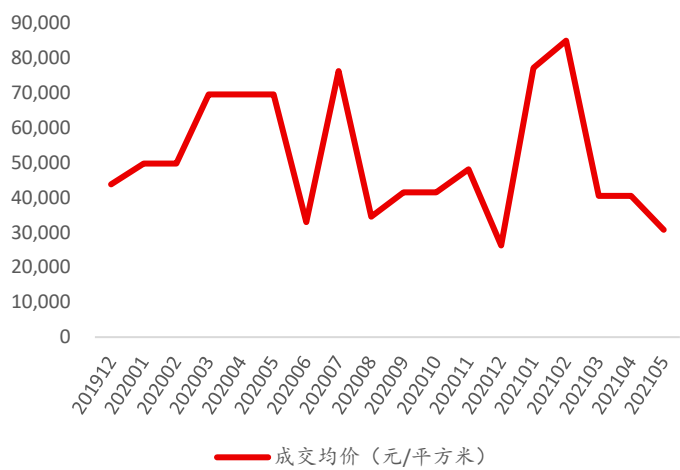
存量：

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



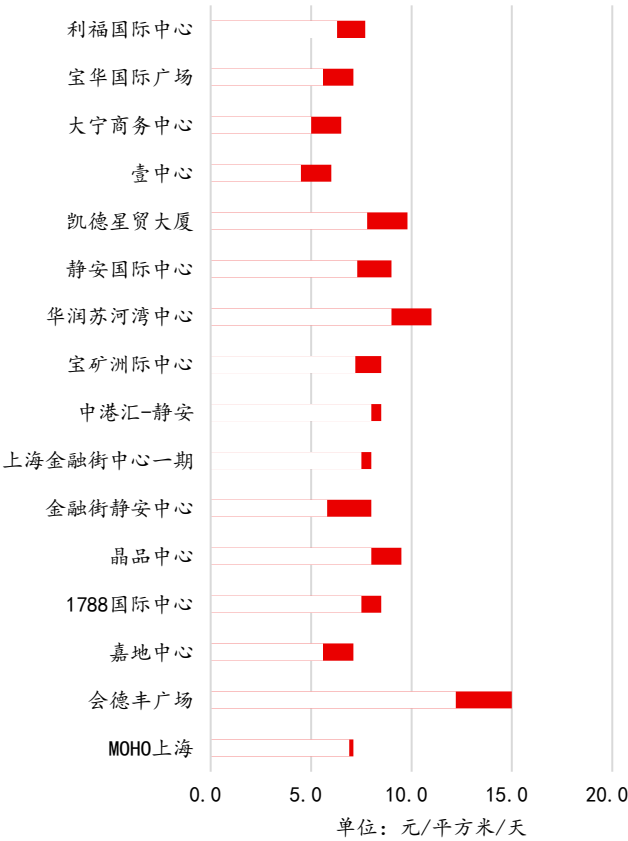
# 区域市场（静安）

## 租赁市场

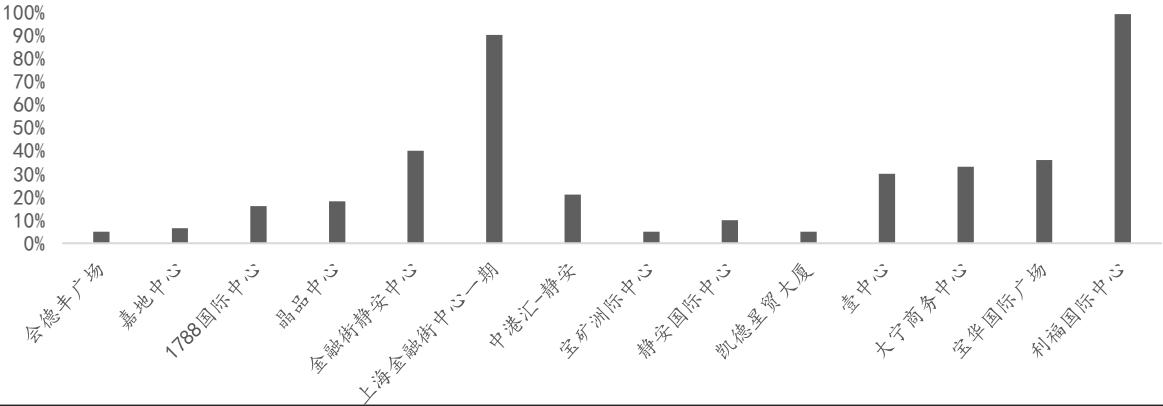
5月静安区主要项目平均租金  
报价及成交均价环比微降，平  
均空置率较上月略有上升。

5月静安区主要办公楼平均报  
价约7.1-8.6元/平方米/天，  
成交均价约6.6-7.9元/平方  
米/天，平均空置率约30%；

2021年5月静安区主要办公楼租金报价



2021年5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；

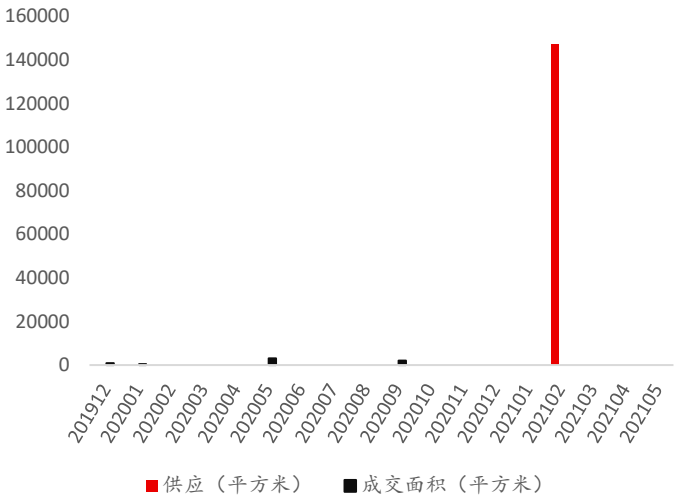
成交：

无；

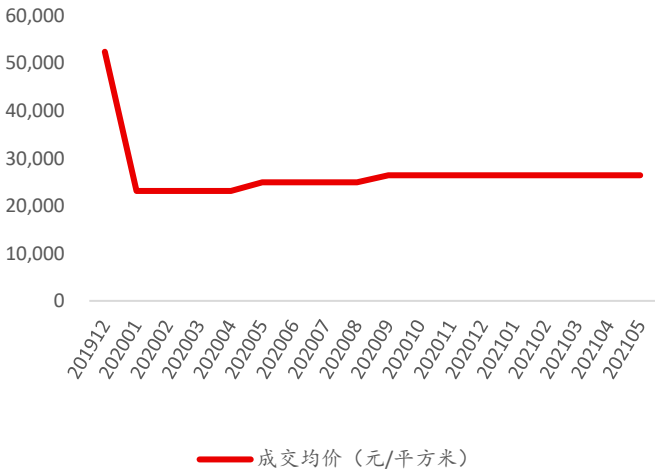
存量：

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



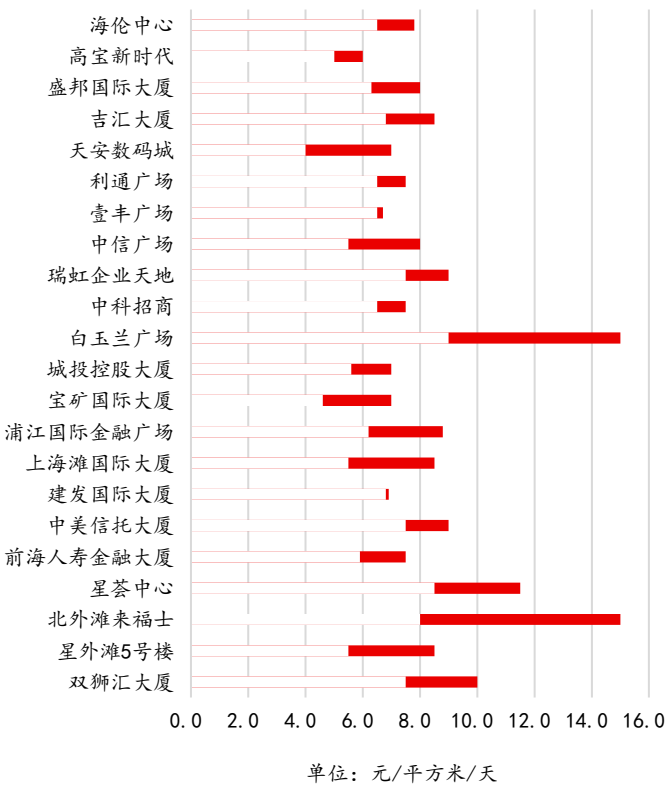
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

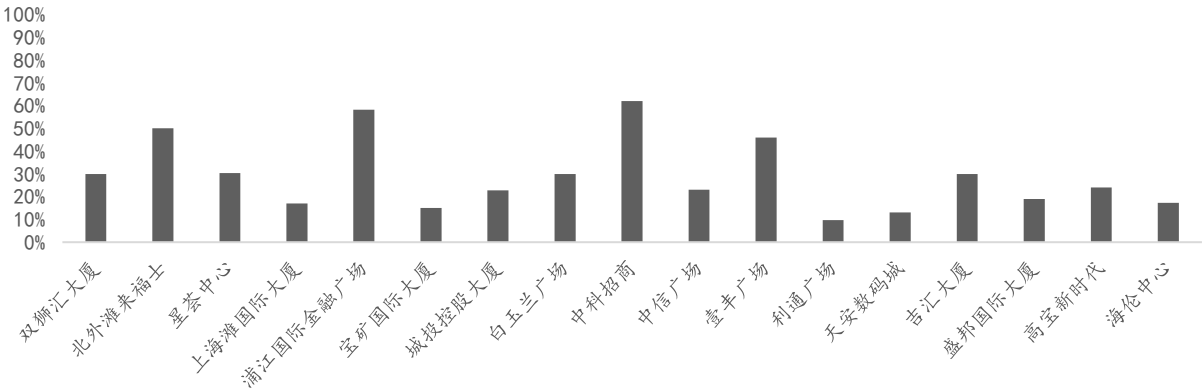
5月虹口区主要项目租金报价与成交均价环比持平，空置率水平与前一月相当

虹口区主要办公楼5月平均租金报价6.6-8.7元/平方米/天，成交均价5.9-7.5元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约30%。

2021年5月虹口区主要办公楼租金报价



2021年5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；

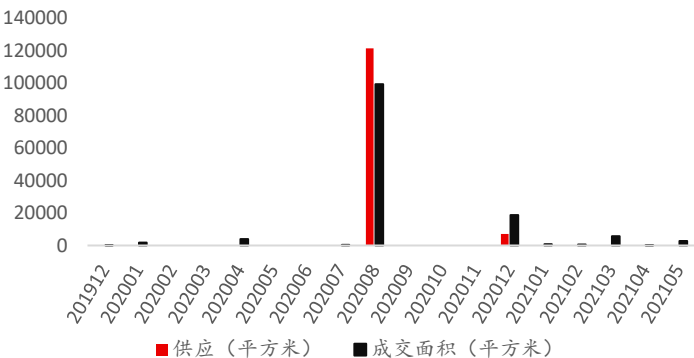
成交：

本月全区办公共计成交0.28  
万方（徐汇滨江绿地汇创商  
务广场项目），成交均价  
51,917元/平方米；

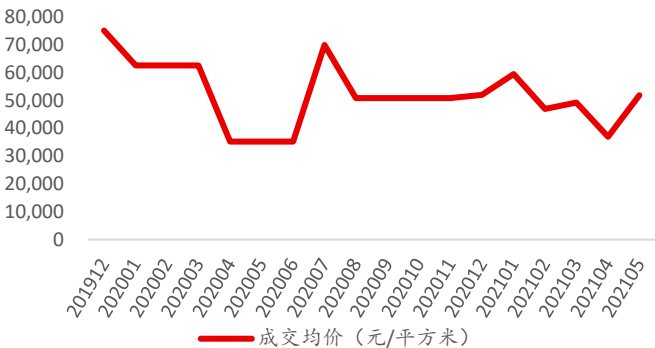
存量：

截止当月末徐汇区办公总库  
存量为41万方。

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





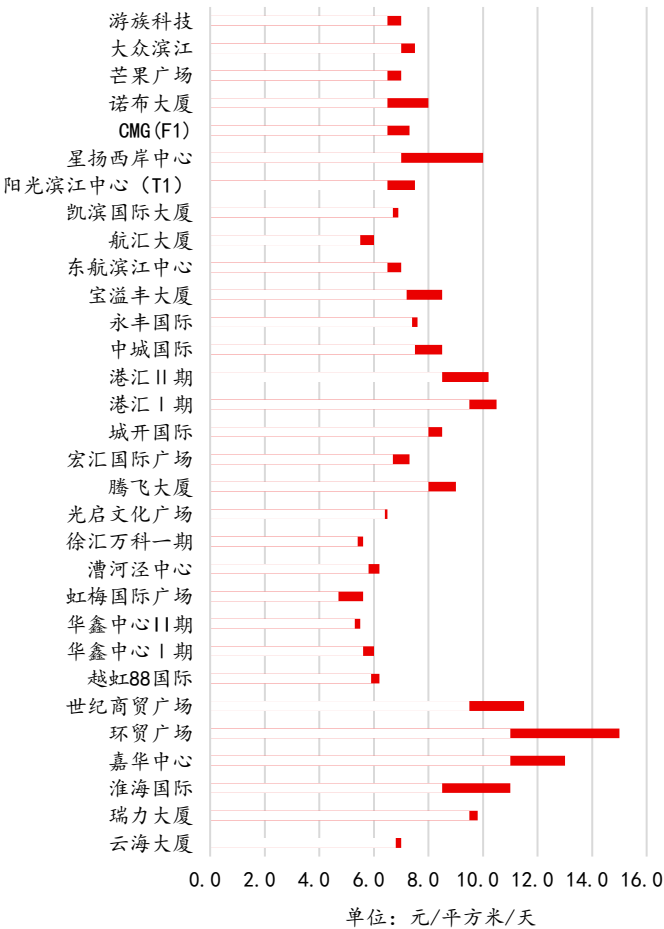
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

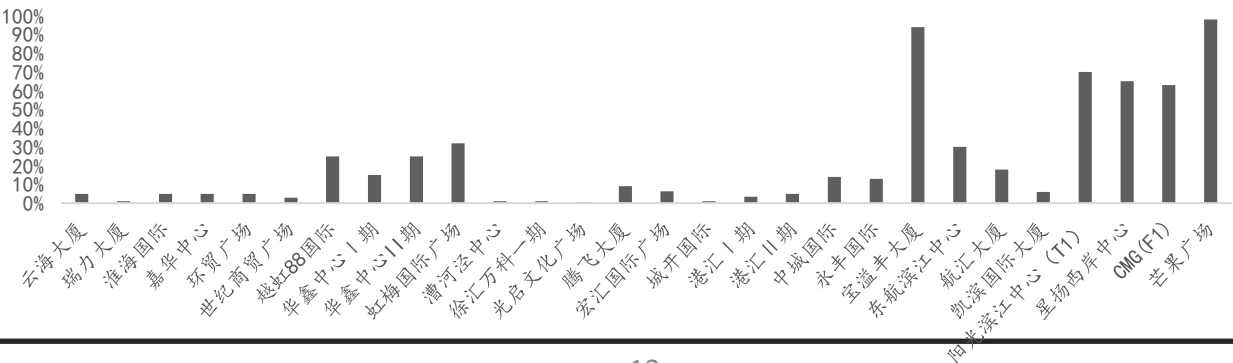
徐汇区5月主要项目平均租金  
报价与成交均价环比较略有下  
滑，平均空置率较前一月微升

5月徐汇区主要办公楼平均报  
价7.2-8.2元/平方米/天，平  
均成交均价6.6-7.6元/平方  
米/天，平均空置率约23%。

2021年5月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年5月徐汇区主要办公楼空置率



# 区域市场（闵行）

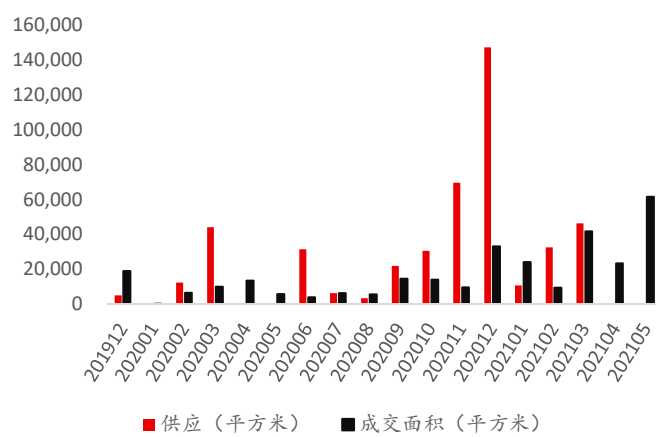
## 销售市场

供应：  
无；

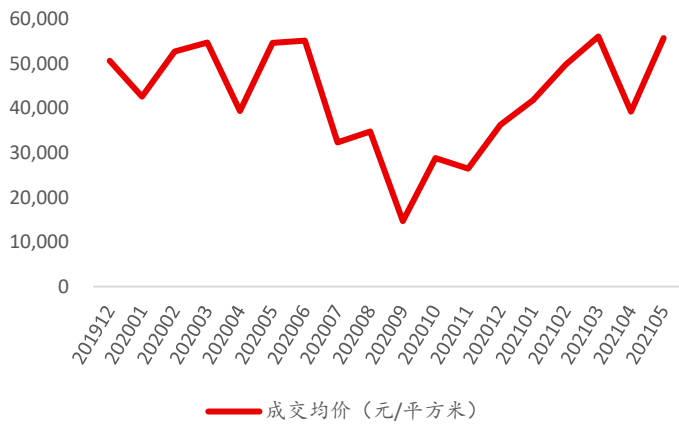
成交：  
全区5月办公成交约6.15万方，成交项目主要来自华漕、古美罗阳、马桥板块；区域月度成交均价约55,773元/平方米；

存量：  
库存量截止5月底共计约170万方。

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



5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     | 中外环 | 华漕   | 38,149    | 136     | 62,769      |
| 2  | 养云中心       | 外郊环 | 马桥   | 7,427     | 8       | 38,407      |
| 3  | 万源城A街坊商办项目 | 中外环 | 古美罗阳 | 2,952     | 4       | 61,500      |
| 4  | 马桥养云安缦中心   | 外郊环 | 马桥   | 1,735     | 2       | 88,380      |
| 5  | 天荟城        | 外郊环 | 莘庄   | 3,077     | 19      | 45,329      |
| 6  | 力波商务中心     | 中外环 | 古美罗阳 | 2,047     | 4       | 47,899      |
| 7  | 龙湖天琅商业中心   | 外郊环 | 马桥   | 2,344     | 6       | 28,137      |
| 8  | 吴泾宝龙广场北地块  | 外郊环 | 吴泾   | 1,453     | 4       | 26,695      |

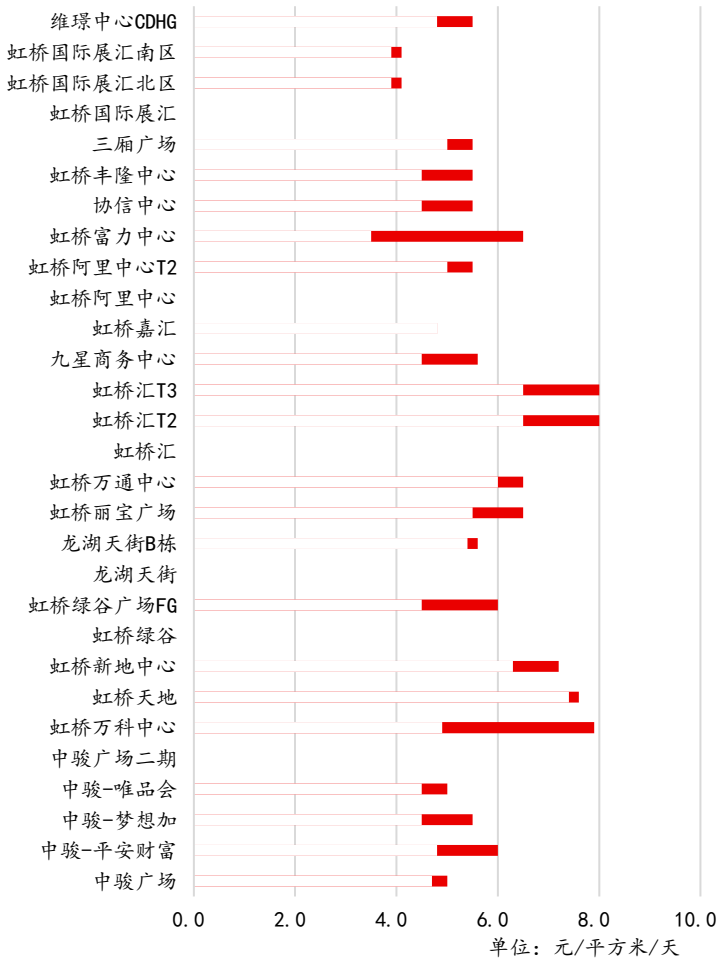
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

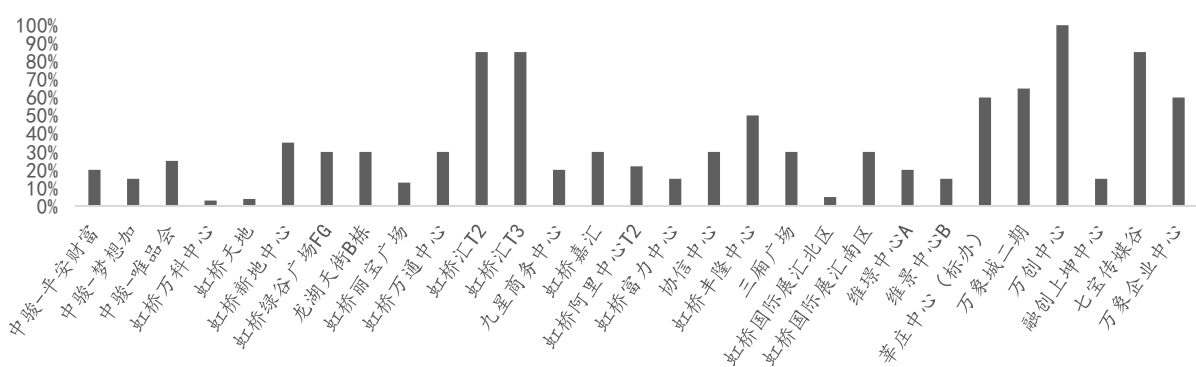
5月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比略微降，空置率水平与前一月相当。

闵行区主要办公楼5月平均租金报价5.0-5.8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5月闵行区主要办公楼租金报价



2021年5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；

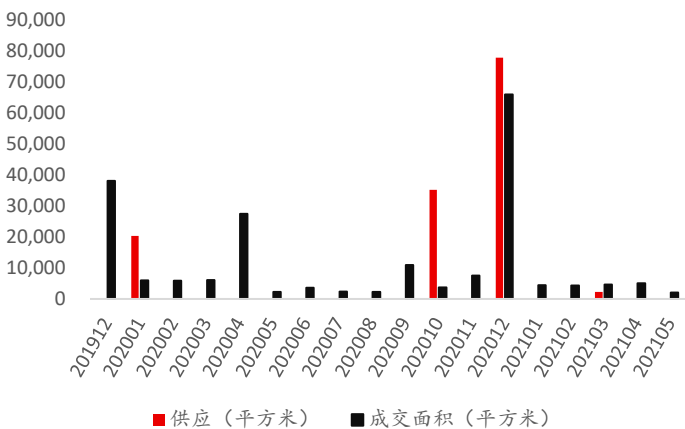
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.21万方；成交量相对集中于张江、北蔡、金桥板块。成交均价约29,648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



5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<br>(平方米) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/平方米) |
|----|--------|-----|----|---------------|-------------|-----------------|
| 1  | 浦东牡丹苑  | 中外环 | 张江 | 805           | 4           | 30,499          |
| 2  | 杰创商务中心 | 内中环 | 北蔡 | 696           | 12          | 32,469          |
| 3  | 中新传媒大厦 | 中外环 | 金桥 | 570           | 4           | 25,000          |

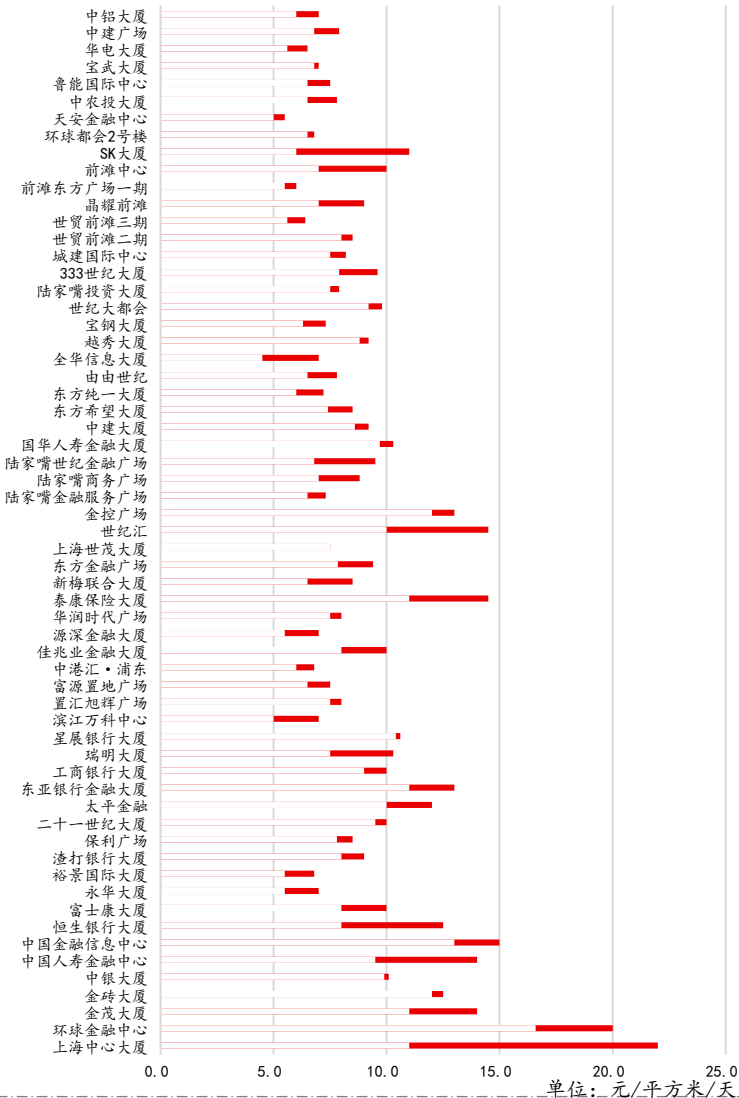
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

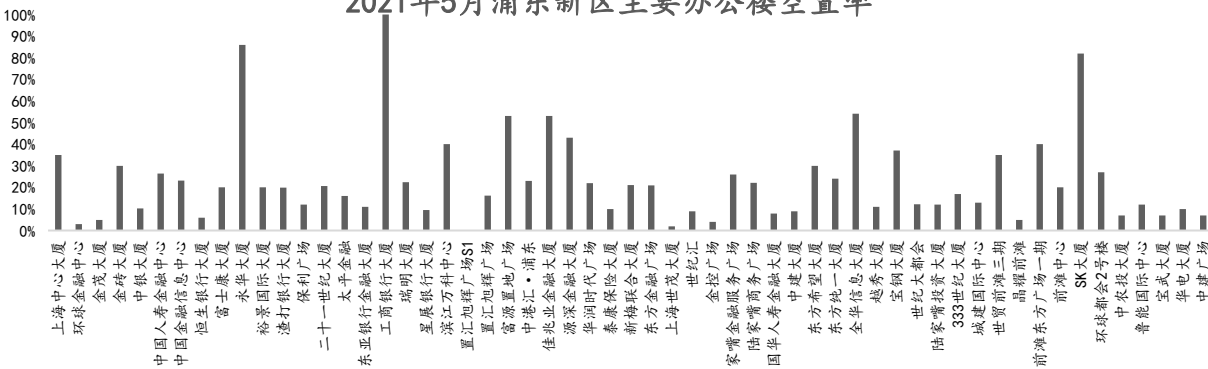
2021年5月浦东新区主要办公楼租金报价

5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4月，主要板块核心项目交付致使平均空置率水平环比略有上升。

浦东主要办公楼5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24%。



2021年5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)