

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

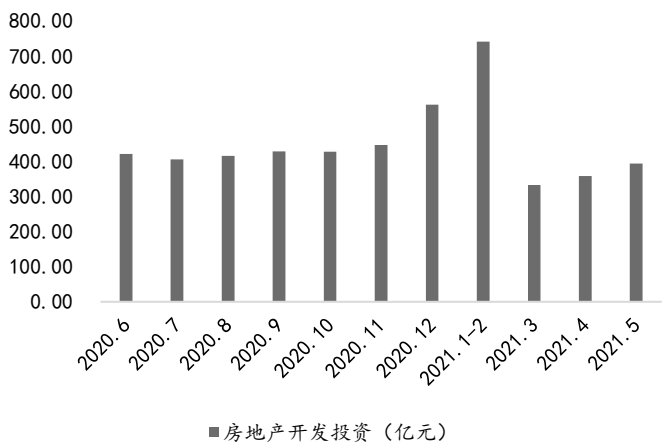
2021年06月



transmit
全斯美德

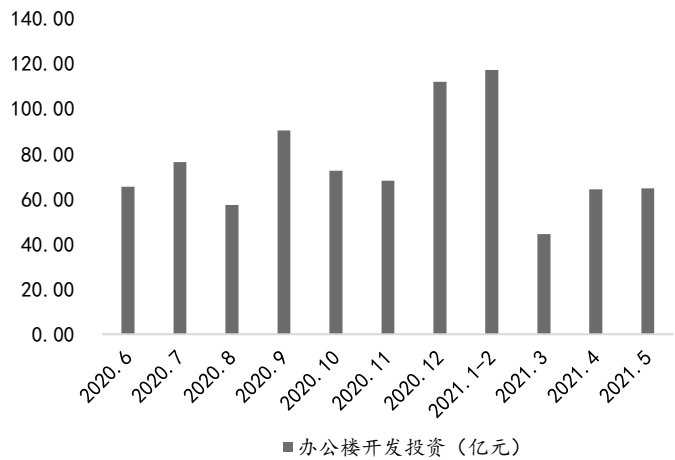
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



5月全市房地产开发投资总额约393.51亿元，同比下降约1.5%。累计至本月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,823.66亿元，较去年同期年增长约14.4%，增幅较上月收窄5.3个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



5月全市办公楼开发投资额约64.65亿元，同比增长约13.3%；截至当月全年全市累计办公楼开发投资额约290.30亿元，较去年同期下降约0.2%，降幅较前月收窄约3.3个百分点。

市场资讯

上半年中国19家房企销售额超千亿 标杆房企销售目标趋保守

据相关机构统计数据显示，上半年，销售额破千亿元(人民币，下同)的房企有19家，较去年同期增加6家；百亿房企132家，较去年同期增加25家。值得注意的是，受疫情影响，去年同样是达到“19家房企销售额破千亿元”，花了8个月时间，比今年推迟两个月。

今年上半年，19家房企中，碧桂园销售额超过4000亿元，恒大、万科、融创三家房企均超过3000亿元。



排行前100位的房企销售额均值达692亿元，同比增长40%。

虽然业绩快速增长，但随着楼市调控政策多番收紧，房企更注重稳健增长，销售目标设定相对保守。

2021年上半年，从公布销售目标的32家房地产企业来看，其目标增长率均值仅为13.5%；其中，恒大、绿城中国、中国金茂、新城控股、阳光城等标杆房企2021年设定的目标仅为个位数增长。

从年度销售目标完成率来看，2021年上半年，32家房企目标完成率均值为50.5%，其中碧桂园、佳兆业、大发地产3家企业目标完成率超60%，滨江、正荣、绿城等14家企业超过50%，在集中拿地等资金集中需求的压力下，房企多渠道营销，加快销售回款。今年上半年，一二线城市仍是重点房企企业绩的主要来源。

数据显示，2021年上半年，20家代表房企58.3%的销售业绩来源于二线城市，16.2%来自于一线城市，合计占比74.5%。2020年上半年，三四线城市受疫情影响较大，2021年上半年，随着疫情好转，三四线城市销售业绩贡献率有所回升。值得注意的是，20家代表企业销售额贡献率排名前三位城市分别为南京、杭州和上海，均位于长三角城市群。

同期，房企投资也更加聚焦一二线城市及核心城市群。

2021年上半年，50家代表房企在五大核心城市群拿地面积占比达69.0%，较上年同期增长12.2个百分点，其中，长三角拿地面积占比达35.4%，较上年同期增长7.9个百分点。

市场资讯

17个项目集中开工，一大批交通线正式开建，全面构建“五个新城”综合交通体系重大工程集中开工

为全面构建“五个新城”（嘉定新城、青浦新城、松江新城、奉贤新城和南汇新城）综合交通体系，一批重大工程在6月28日集中官宣开建！

此次共有17个项目集中开工，包含：

1条市域线（嘉闵线）

5条城市轨道交通

- 2号线西延伸
- 13号线西延伸
- 17号线西延伸
- 18号线二期
- 3/4号线改造

市域线申昆路停车场

市域线虹桥枢纽

洋山港水公铁集疏运系统

8条新城内道路



这些重大工程项目对支撑新城发展和带动社会投资、促进长三角更高质量一体化发展、服务虹桥国际开放枢纽建设、完善城市内部交通系统、提升交通服务能级都具有重要意义，也标志着上海把新城打造成“长三角城市网络中的综合性节点城市”迈出重要一步。

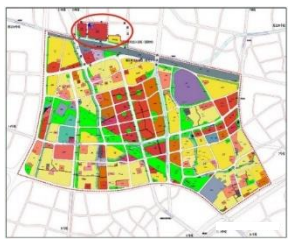
今后，“五个新城”将形成“30、45、60”出行目标的综合交通体系基本框架，即30分钟实现内部通勤及联系周边中心镇，45分钟到达近沪城市、中心城和相邻新城，60分钟衔接国际级枢纽。

土地市场

6月下旬上海迎来首次集中供地的首批地块推出，其中包含一批综合性地块。当月商办类地块均以综合性地块出让。

此次出让除地价房价双重限制，“溢价率不超10%”以及“房地联动价”等新规实施外，从出让要求来看，对于开发企业在办公部分交付使用后引入的企业能级和税收贡献均设置了较高门槛，总体来看，对综合性地块的商办部分的持有和运营要求普遍趋严。

99.1亿，普陀上海西站地块将迎来京东上海总部



地块基础信息

位置：上海西站以北，东至真金路，南至交通路，西至真南路，北至富平路
地块面积：14.8万㎡
容积率：2.18
规划地上建筑面积：32.3万㎡
文化：0.9万㎡（自持100%）
限高：180米
成交人：京东上海总部+卓越

商品住宅：约28%
办公：12.76万㎡（自持60%）
商业：9.1万㎡+地下3万㎡（自持80%）

51.7亿复地摘得徐汇滨江综合体地块，将新增7.2万方办公

地块基础信息



地块面积：3.9万㎡
容积率：3.07
规划地上建筑面积：12万㎡
- 商品住宅：约28%
- 办公≤60%（自持60%）
- 商业≥10%+地下1.5万㎡（自持100%）
限高：80米

位置：香港置地西岸金融城东北角，东至瑞宁路，南至龙华中路，西至兆丰路，北至中山南二路

引入行业要求：产业形态上，应与周围现有重点资源布局相衔接，可考虑引入以生物医药科技创新孵化、生物创新药的研发和产业化为主的生命健康产业龙头企业。

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12.20万方，分别来自临港新城、青浦新城、新静安不夜城三个板块；

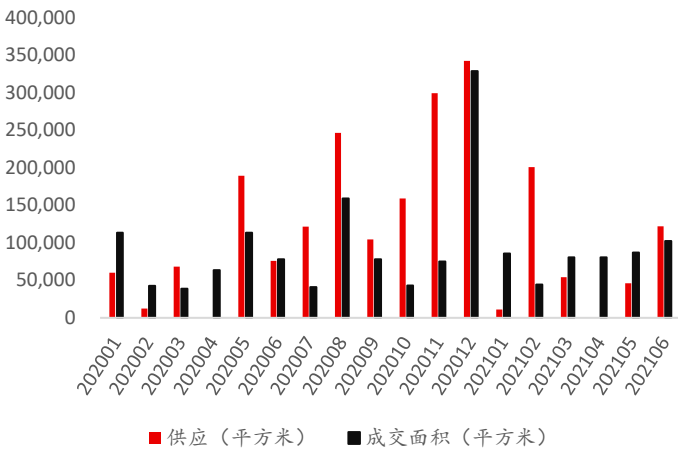
成交：

6月全市办公成交总量约10.22万方；成交项目主要分布在闵行、浦东、青浦等区域。大虹桥区域成交占比提升致使成交均价回调至约51,491元/平方米；

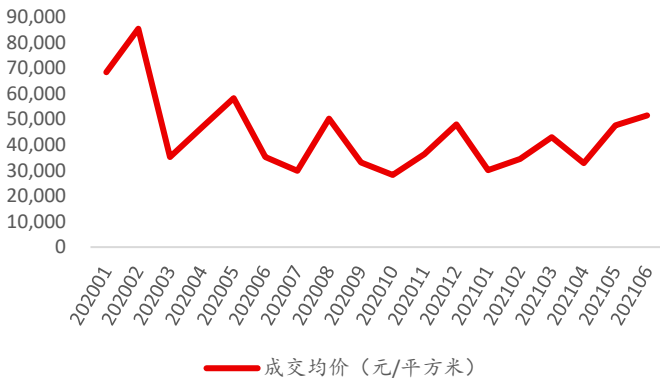
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约900万方。

近18个月全市办公市场供需走势



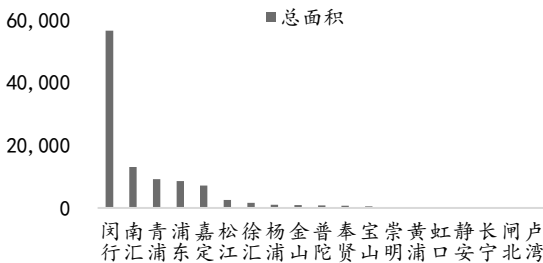
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年6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 (平方米)	预售套数
1	紫云商务中心	南汇	外郊环	临港新城	58,366	55
2	崧泽华城宝龙商业广场	青浦	外郊环	青浦新城	33,772	571
3	金融街融悦中心	闸北	内中环	不夜城	29,885	24

2021年6月全市各区县办公成交量

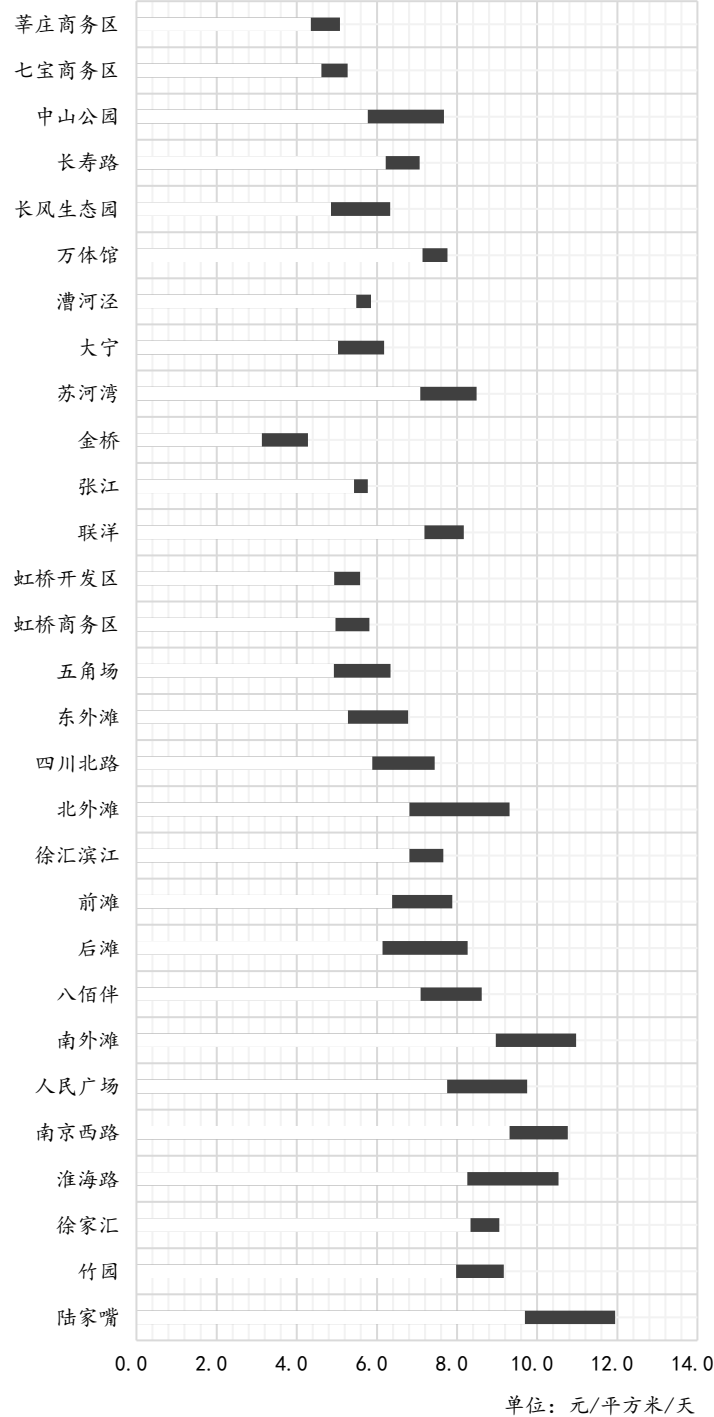


全市租赁市场

6月全市主要商务区平均租金报价环比持平于5月

6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6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	淮海路	淮海国际广场	零氪健康
2	南京西路	会德丰国际广场	己任律所
3	人民广场	海洋大厦	中外运集团
4	陆家嘴	花旗集团大厦	国厚资管
5	八佰伴	泰康保险大厦	比利时银行
6	后滩	SK大厦	中骅物流
7	北外滩	中美信托金融大厦	上海证券
8	北外滩	北外滩来福士	嗨普智能
9	四川北路	金融街海伦	申擎医疗器械
10	东外滩	保利绿地广场	昌华信息
11	长寿路	长宁88	扩博
12	长宁·虹桥	长宁国际发展广场	清华经管
13	黄浦世博滨江	博荟广场	威湖贸易
14	虹桥商务区	虹桥汇	金佰利
15	虹桥商务区	万通中心	无锡尚佰
16	虹桥商务区	虹桥国际展汇	华峰
17	虹桥商务区	永融国际中心	春秋航空
18	金桥	东方万国企业中心	华尔街英语

区域市场（静安）

销售市场

供应：

6月静安区仅新静安不夜城金融街融悦中心一个项目有新增供应，为市场带来约2.99万方办公供应量；

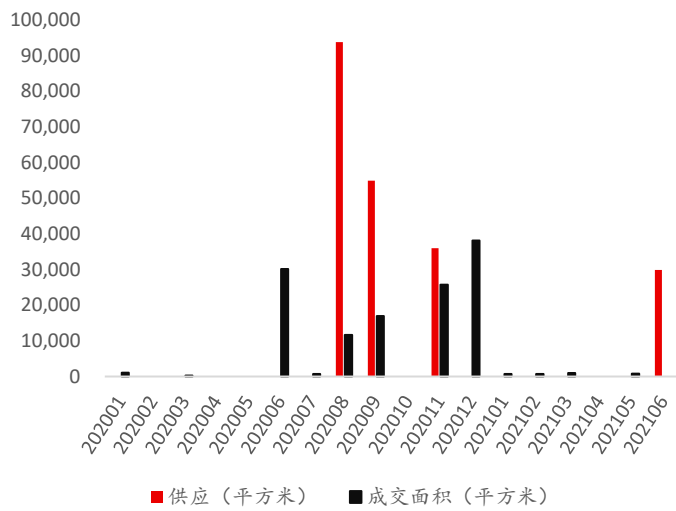
成交：

无；

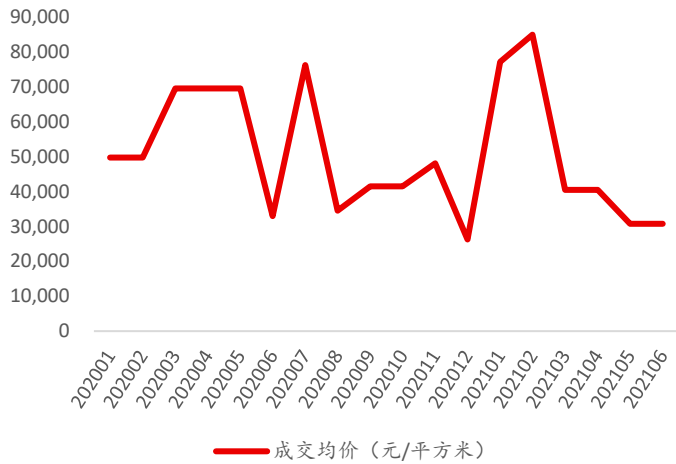
存量：

截止上月末库存总量约为42万方。

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



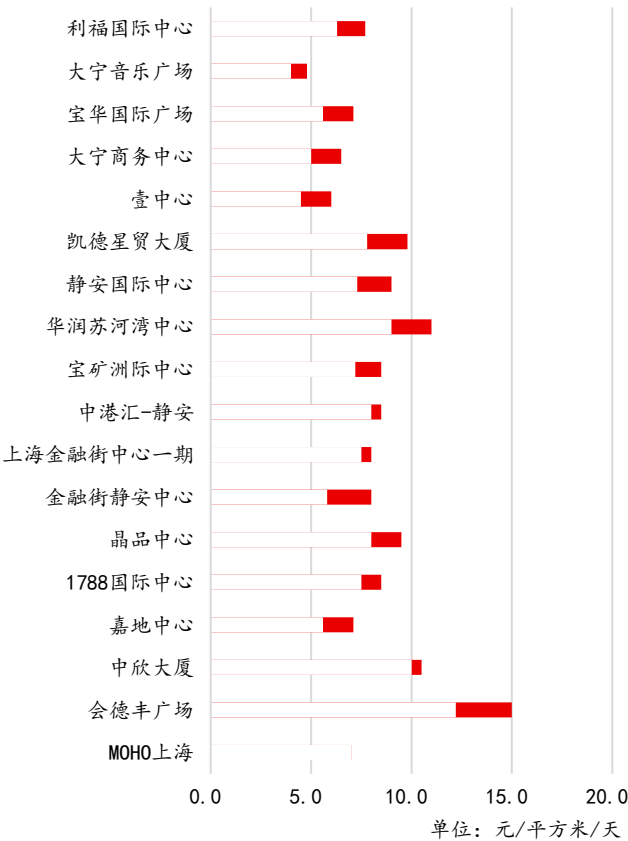
区域市场（静安）

租赁市场

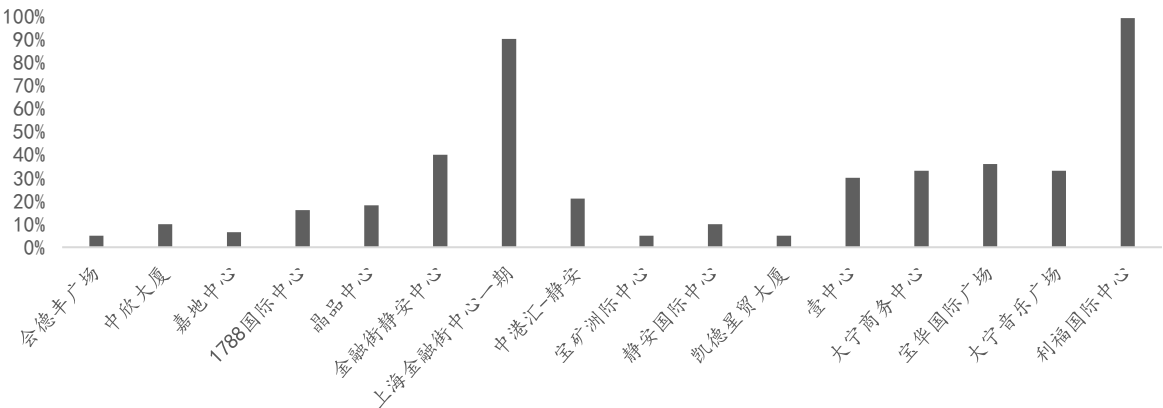
6月静安区主要项目平均租金报价及成交均价环比均微降，平均空置率较上月略有下降。

6月静安区主要办公楼平均报价约7.1-8.5元/平方米/天，成交均价约6.4-7.5元/平方米/天，平均空置率约29%；

2021年6月静安区主要办公楼租金报价



2021年6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；

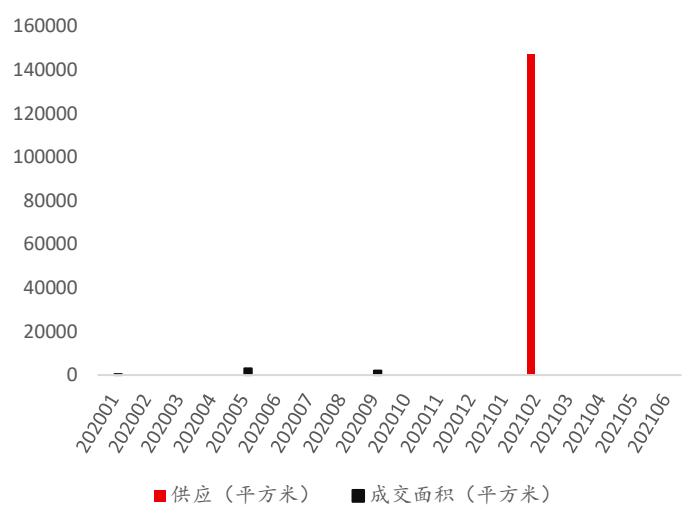
成交：

无；

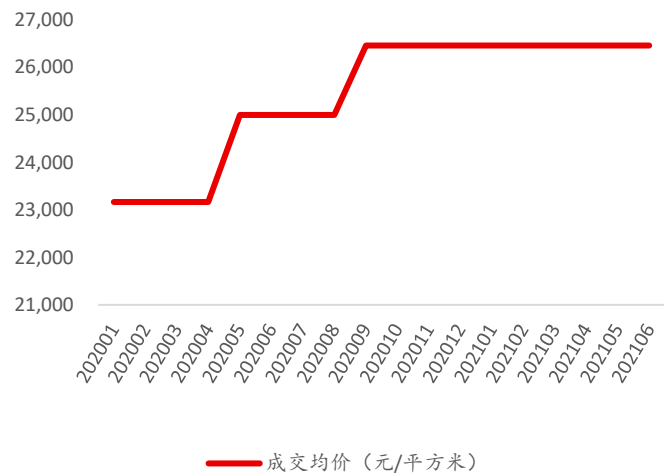
存量：

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



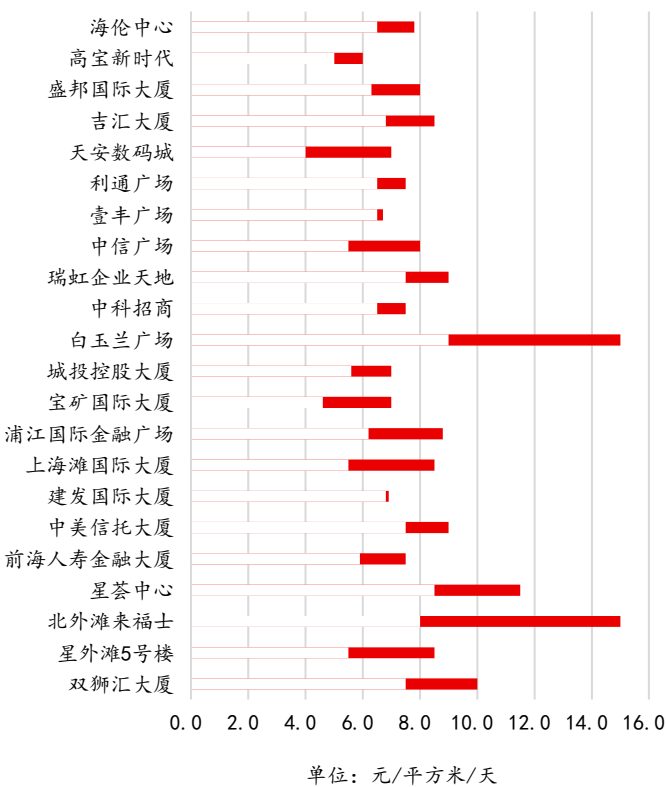
区域市场（虹口）

租赁市场

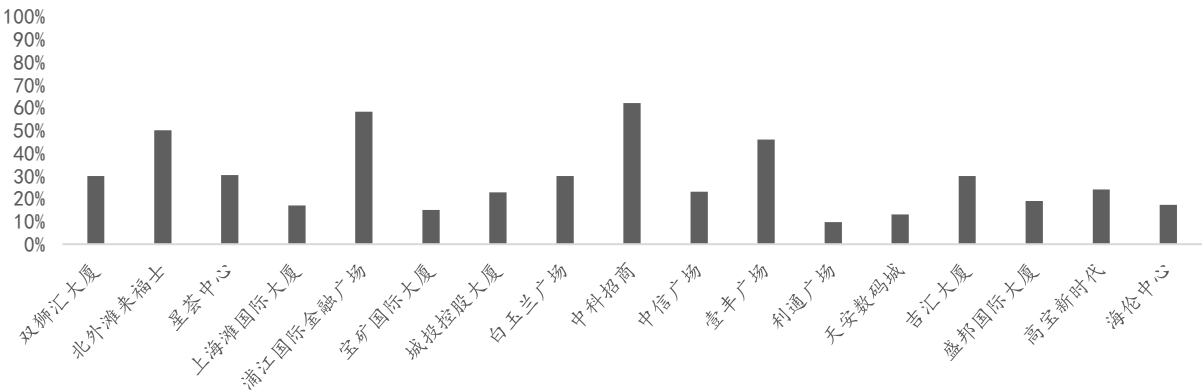
6月虹口区主要项目租金报价与成交均价环比持平，空置率水平与前一月相当

虹口区主要办公楼6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6月虹口区主要办公楼租金报价



2021年6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；

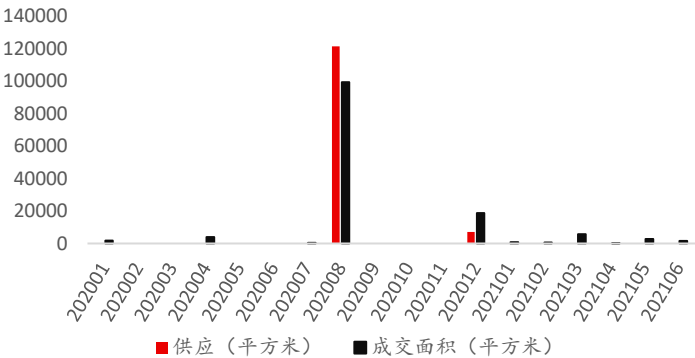
成交：

本月全区办公共计成交0.16
万方（徐汇滨江绿地汇创商
务广场项目），成交均价
46,989元/平方米；

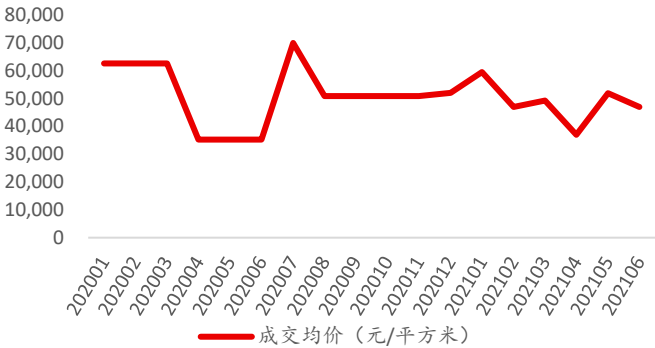
存量：

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



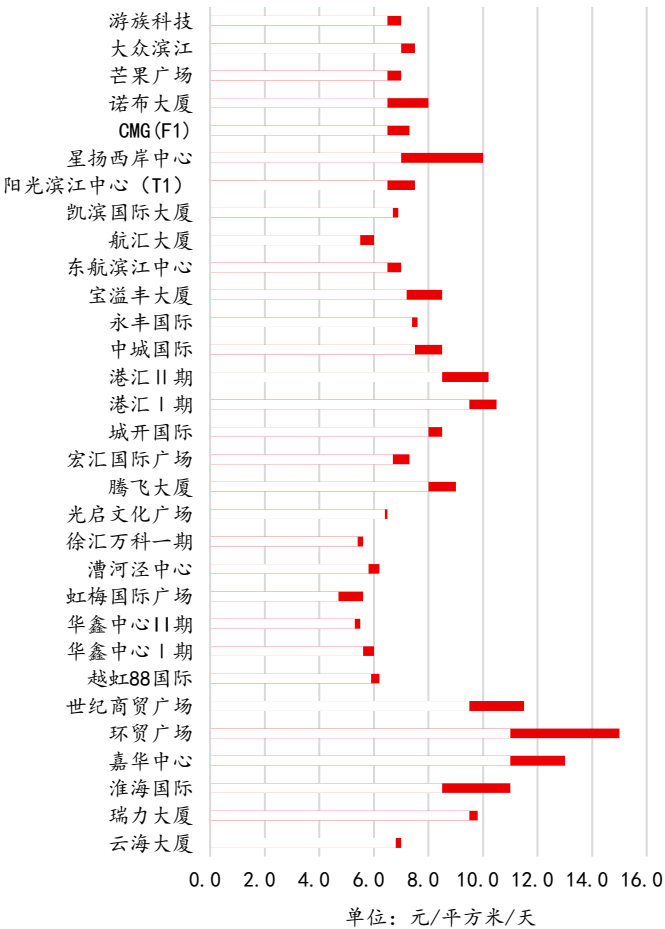
区域市场（徐汇）

租赁市场

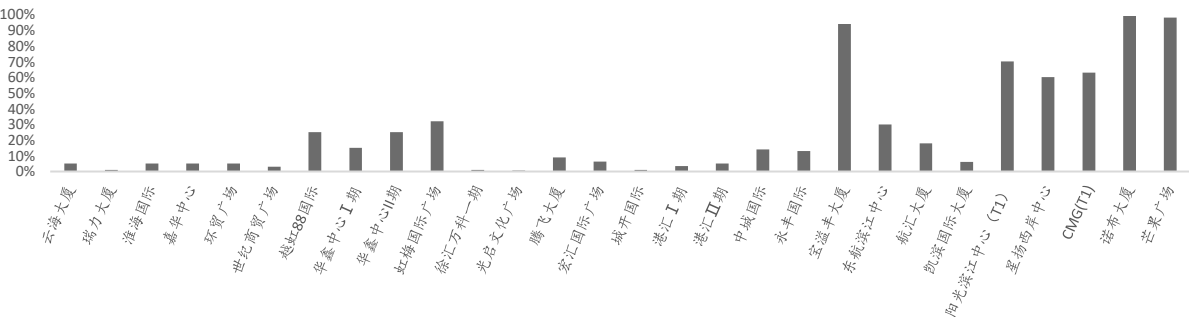
2021年6月徐汇区主要办公楼租金报价

徐汇区6月主要项目平均租金报价与成交均价环比持平于5月，平均空置率较前一月微升

6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25%。



2021年6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；

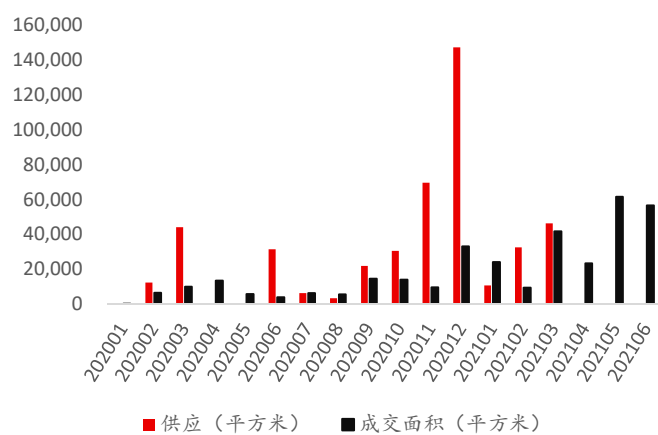
成交：

全区6月办公成交约5.66万方，成交项目主要来自华漕、浦江、马桥板块；区域月度成交均价约71,405元/平方米；

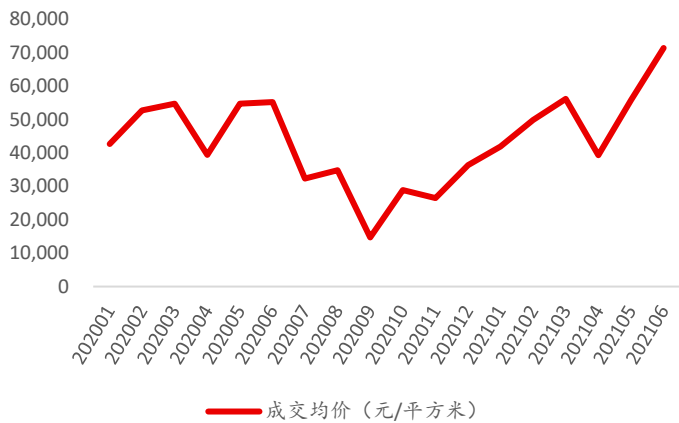
存量：

库存量截止6月底共计约161万方。

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



2021年6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	42,838	141	78,111
2	马桥养云安缦中心	外郊环	马桥	3,397	4	95,617
3	新浦江城中意商务中心	外郊环	浦江	3,172	18	21,496
4	天荟城	外郊环	莘庄	2,242	14	49,682
5	颛桥龙湖天街商业中心	外郊环	马桥	1,676	4	30,161

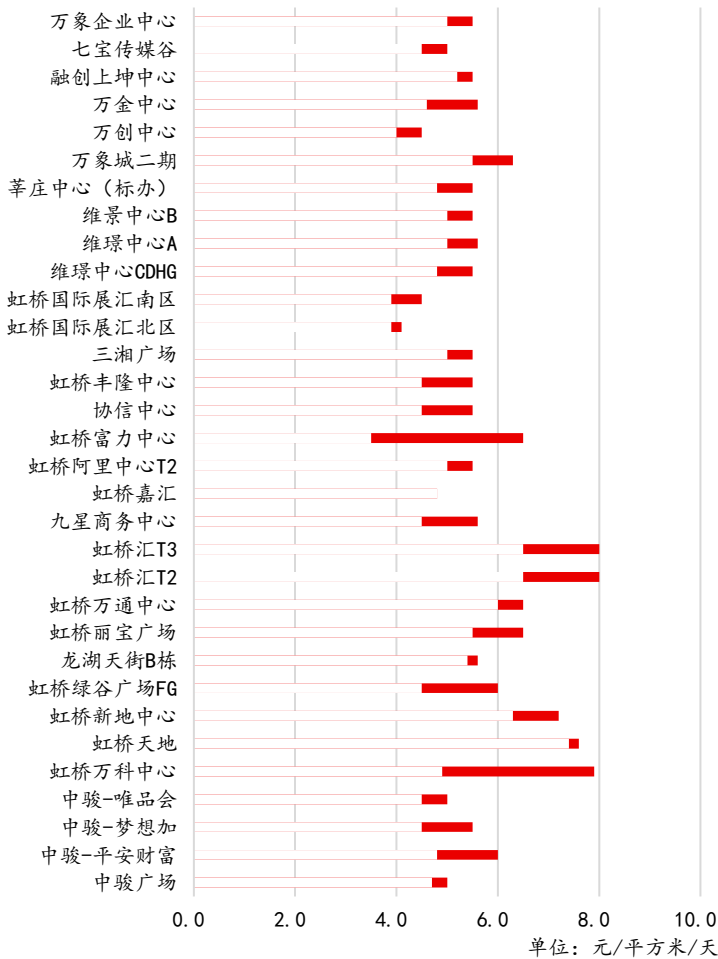
区域市场（闵行）

租赁市场

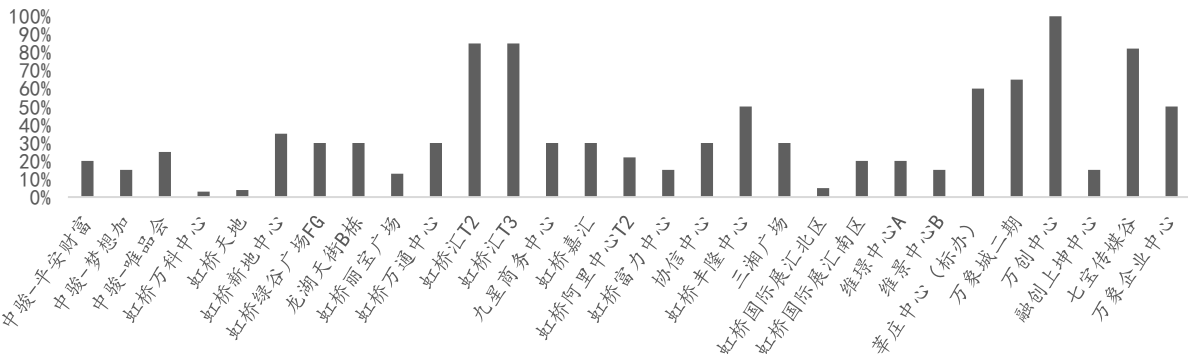
6月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比均持平于5月，空置率水平与前一月相当。

闵行区主要办公楼6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6月闵行区主要办公楼租金报价



2021年6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；

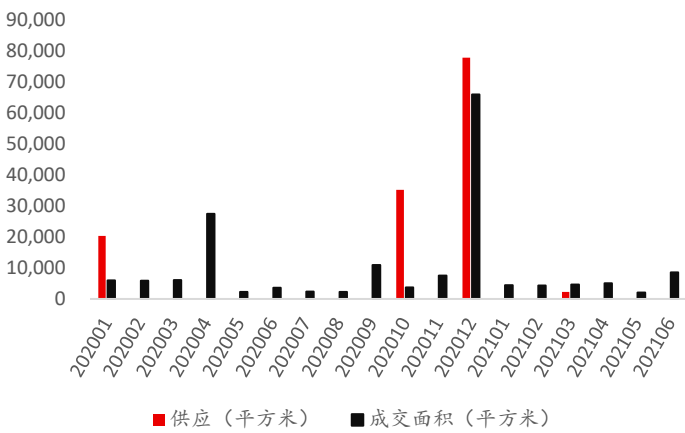
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.27万方；成交量相对集中于外高桥、北蔡、张江板块。成交均价约31,979元/平方米；

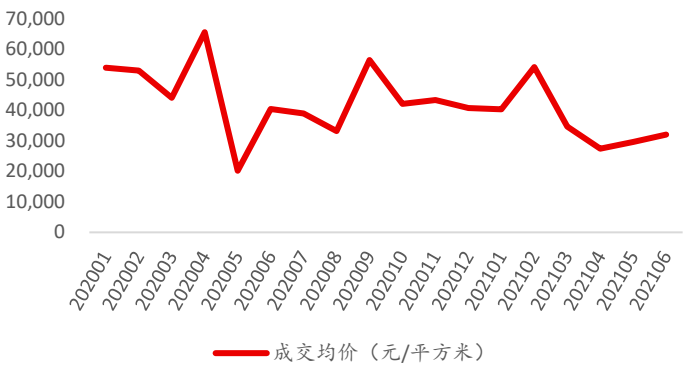
存量：

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



2021年6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	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	3,618	15	33,192
2	杰创商务中心	外中环	北蔡	2,912	51	33,361
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	1,222	6	32,552
4	天骄大厦	中外环	金桥	696	8	20,000
5	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	51	1	16,665

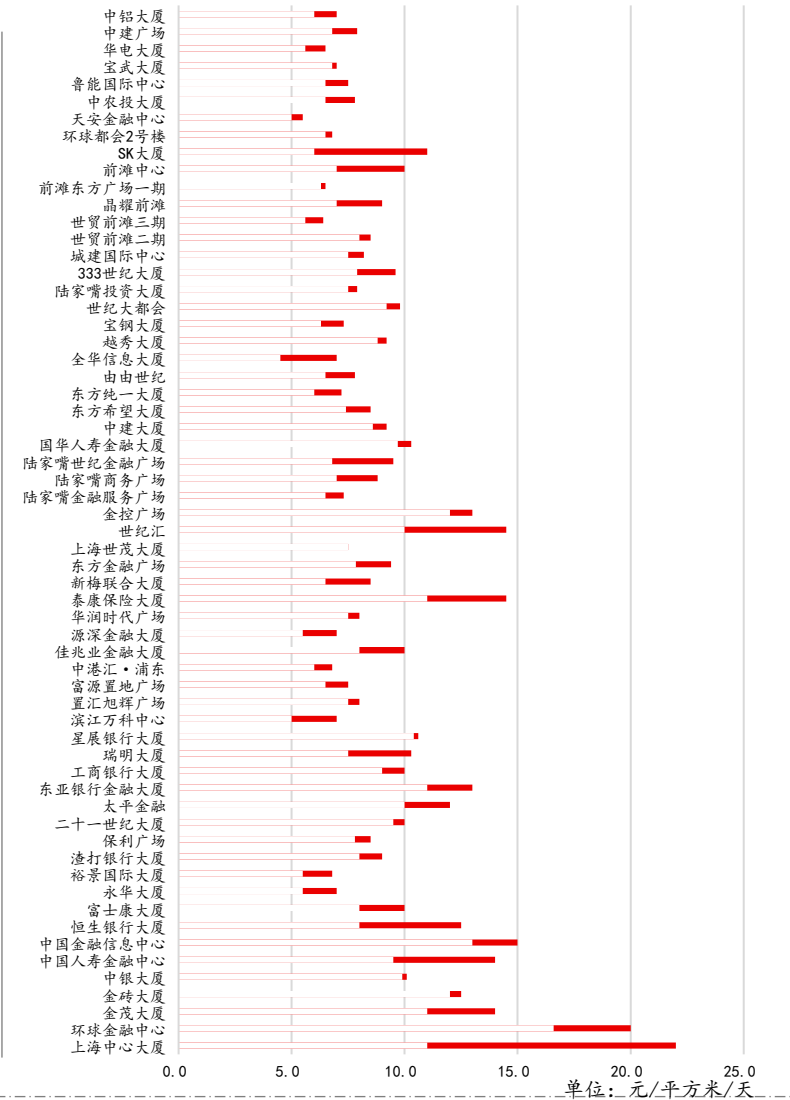
区域市场（浦东）

租赁市场

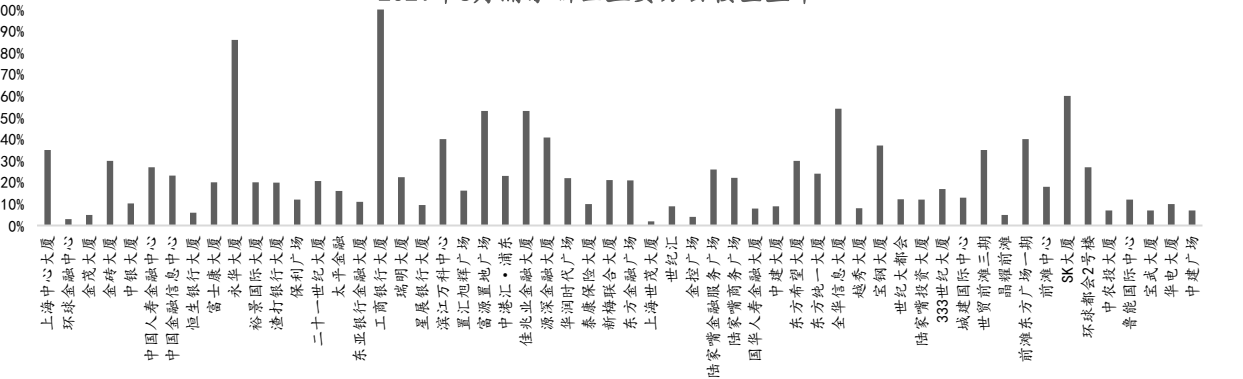
2021年6月浦东新区主要办公楼租金报价

6月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交价环比均持平于5月，空置率较上月略有下降。

浦东主要办公楼6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23%。



2021年6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