

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

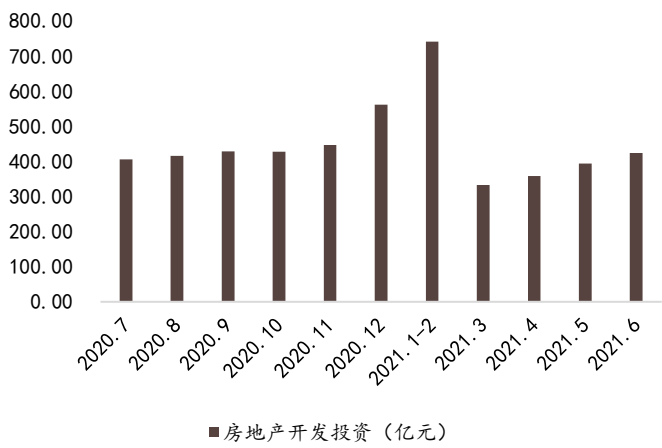
2021年07月



transmit
全斯美德

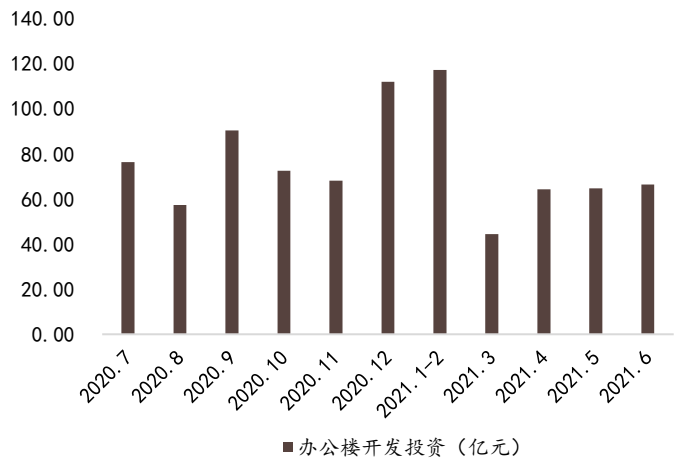
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



6月全市房地产开发投资总额约423.02亿元，同比上升约0.5%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约2,246.68亿元，较去年同期年增长约11.5%，增幅较上月收窄2.9个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



6月全市办公楼开发投资额约66.37亿元，同比增长约1.4%；截至当月全年全市累计办公楼开发投资额约356.67亿元，较去年同期增长约0.1%，增幅由负转正。

市场资讯

央行年内首次全面降准0.5个百分点，释放资金约1万亿元，主要利好实体经济

中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.9%。



央行称，此次降准为全面降准，除已执行5%存款准备金率的部分县域法人金融机构外，对其他金融机构普遍下调存款准备金率0.5个百分点，降准释放长期资金约1万亿元。

不下调部分金融机构存款准备金率的主要原因是，5%的存款准备金率是目前金融机构中最低的，保持在这一低水平有利于金融机构兼顾支持实体经济和自身稳健经营。

央行称，此次降准的目的是优化金融机构的资金结构，提升金融服务能力，

更好支持实体经济。

一是在保持流动性合理充裕的同时，增强金融机构资金配置能力，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。二是调整中央银行的融资结构，有效增加金融机构支持实体经济的长期稳定资金来源，引导金融机构积极运用降准资金加大对小微企业的支持力度。三是此次降准降低金融机构资金成本每年约130亿元，通过金融机构传导可促进降低社会综合融资成本。

央行指出，稳健货币政策取向没有改变。2020年应对疫情时人民银行坚持实施正常货币政策，5月以后力度就逐渐转为常态，今年上半年已经基本回到疫情前的常态。此次降准是货币政策回归常态后的常规操作，释放的一部分资金将被金融机构用于归还到期的中期借贷便利(MLF)，还有一部分资金被金融机构用于弥补7月中下旬税期高峰带来的流动性缺口，增加金融机构的长期资金占比，银行体系流动性总量仍将保持基本稳定。

央行称，当前我国经济稳中向好，人民银行坚持货币政策的稳定性、有效性，坚持正常货币政策，不搞大水漫灌。

市场资讯

监管升级，“三道红线”试点房企拿地金额不能超过年销售额的40%，包括通过收并购方式获地的支出。

据市场消息，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求购地金额不得超年度销售额40%。这一比例限制不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。

去年“三道红线”监管政策推出后，监管层就提出重点监管“购地金额超年度销售额40%”房企，之后通过动态监管，要求重点房企每月报送相关监测数据。

7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正指出，“要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业‘三线四档’融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理。”

住建部相关领导亦表示，“下一步还将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则”“加强住房、土地和金融信贷政策协调”。

“三道红线”下，房企纷纷将“零踩线”、降负债列为头等大事。融资新规虽能有效控制企业表内财务杠杆，但房企仍有可能通过表外负债方式获得外部资金；此外，房企采用联营模式的大部分重要信息并未公开披露，有可能加大市场评估开发企业真实信用指标的难度。

在首批集中供地中，开发商多“马甲”拿地、利用收购并躲避监管的现象不断被媒体曝出，部分头部房企激进拿地的情况也引发监管层注意，监管开始升级。

今年监管部门对于“三道红线”试点房企重点盯上了三个维度，一是当年累计权益拿地金额不能超过累计权益销售额的40%；二是过去3年经营活动产生的现金流量净额不能连续为负；三是每月上报商票数据。

6月30日，央行等监管部门将商票数据纳入监控范围，要求房企将商票数据随“三道红线”监测数据每月上报。现在，拿地数据也被纳入房企每月须上报的监测报表中。

新规大大限制了房企运用财务杠杆和高周转来做大规模回转空间，对于地方政府土地出让金收入的负面影响也是必然的。

该政策对热点城市影响比较大。开发商拿地开始回归热点城市，特别是龙头房企对“两个集中”供地模式下热点地块争夺非常激烈。

市场资讯

浦东战略升级，国务院正式发布《关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》

7月20日，党中央、国务院正式公布《关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》。《意见》赋予浦东新区五大战略定位，提出两个阶段的发展目标，明确了七方面21条重大任务和举措。

五大战略定位

打造更高水平改革开放的开路先锋、自主创新发展的时代标杆、全球资源配置的功能高地、扩大国内需求的典范引领、现代城市治理的示范样板。

两个阶段目标

到2035年，浦东全面构建现代化经济体系，全面建成现代化城区，全面实现现代化治理，城市发展能级和国际竞争力跃居世界前列；到2050年，建设成为在全球具有强大吸引力、创造力、竞争力、影响力的城市重要承载区，城市治理能力和治理成效的全球典范，社会主义现代化强国的璀璨明珠。

七方面任务举措包括

一是全力做强创新引擎。面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，加快关键技术研发，打造世界级创新产业集群，深化科技创新体制改革，打造自主创新新高地。二是加强改革系统集成。聚焦基础性和具有重大牵引作用的改革举措，创新政府服务管理方式，强化竞争政策基础地位，健全要素市场一体化运行机制，激活高质量发展新动力。三是推进高水平制度型开放。推进上海自由贸易试验区及临港新片区先行先试，加快共建辐射全球的航运枢纽，建立全球高端人才引进“直通车”制度，在浦东全域打造特殊经济功能区，增创国际合作和竞争新优势。四是增强全球资源配置能力。以服务共建“一带一路”为切入点和突破口，进一步加大金融开放力度，建设海内外重要投融资平台，完善金融基础设施和制度，积极配置全球资金、信息、技术、人才等要素资源，服务构建新发展格局。五是提高城市治理现代化水平。创新完善城市治理体系，打造时代特色城市风貌，构建和谐优美生态环境，提升居民生活品质，开创人民城市建设新局面。六是依托强大国内市场优势促进内需提质扩容。培育打响上海服务、上海制造、上海购物、上海文化、上海旅游品牌，以高质量供给适应、引领、创造新需求。七是统筹发展和安全。以金融、公共卫生、安全生产等为重点，建立完善与更大力度改革开放相匹配的风险防控体系，守住不发生系统性风险底线。

全市销售市场

供应：

当月全市共计4个项目上市，新增上市面积约5.54万方，主要来自闵行七宝、浦东张江板块；

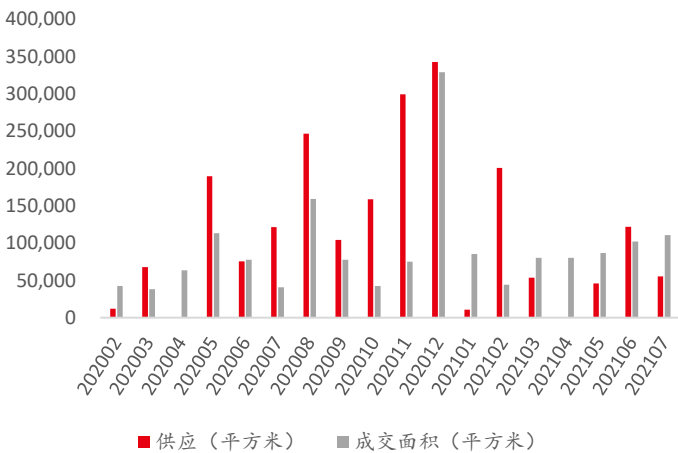
成交：

7月全市办公成交总量约11.06万方；成交项目主要分布在闵行、浦东、青浦等区域。因浦东中心城区重要项目集中成交，使得成交均价拉升至约51,889元/平方米；

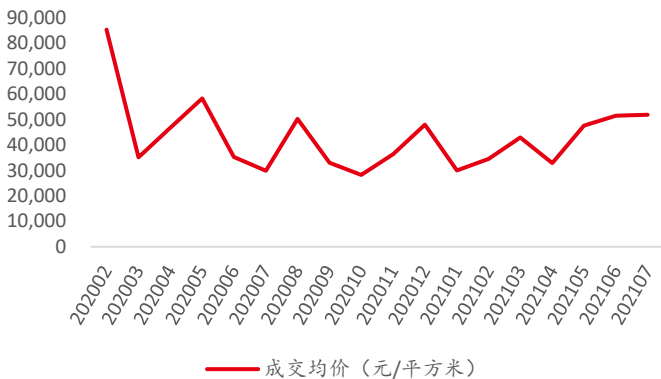
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约896万方。

近18个月全市办公市场供需走势



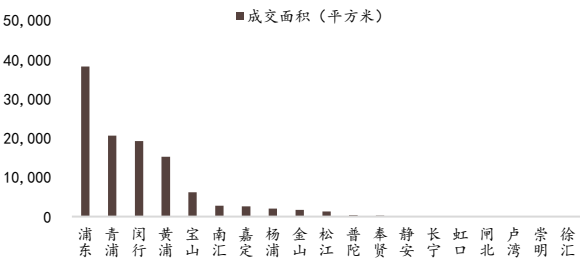
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年7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	七宝万象中心	闵行	外郊环	七宝	32,641	30
2	浦东牡丹苑	浦东	中外环	张江	10,638	54
3	老西门街道673街坊1/1宗地地块商办楼	黄浦	内环内	老西门	6,946	1
4	养云中心	闵行	外郊环	马桥	5,149	6

2021年7月全市各区县办公成交量

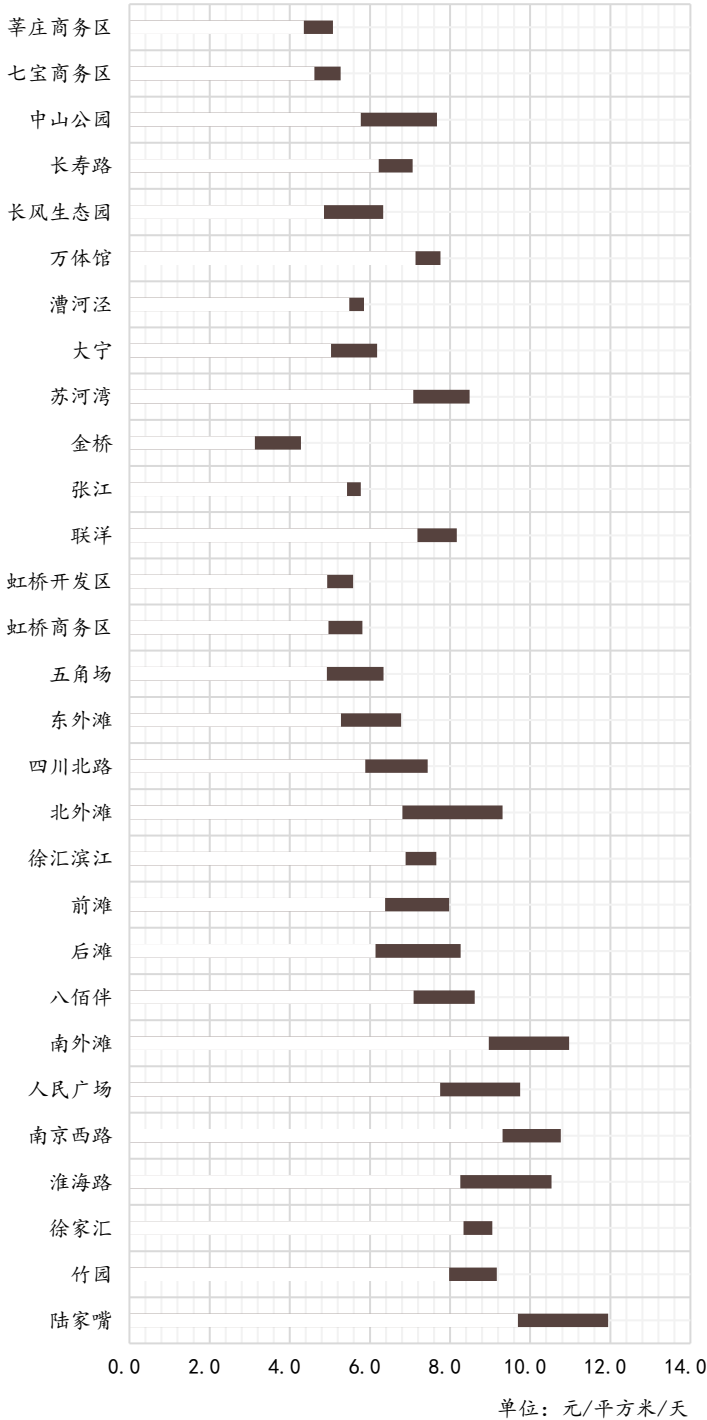


全市租赁市场

7月全市主要商务区平均租金报价环比持平于6月

7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7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	JP Morgan
2	陆家嘴	中国人寿金融中心	易方达基金
3	八佰伴	泰康保险大厦	高毅资产
4	前滩	前滩中心	SAMSUNG
5	前滩	前滩东方广场一期	安居客
6	人民广场	海洋大厦	伟历信工程咨询
7	南京西路	中信泰富广场	Everest Medicines
8	苏河湾	博华广场	明源云
9	北外滩	中美信托金融中心	环境交易所
10	北外滩	白玉兰广场	至合律所
11	东外滩	环创中心	小牛互娱
12	市北	市北壹中心	珍岛科技
13	中山公园	长宁来福士广场	Global Resources
14	长宁·凌空	建滔广场二期	百秋电商
15	徐家汇	港汇恒隆广场二期	扬势营销咨询
16	中山西路	宏汇国际广场Lab	睿范服饰
17	上海南站	徐汇万科中心	I Research
18	七宝	万创中心	星驰

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

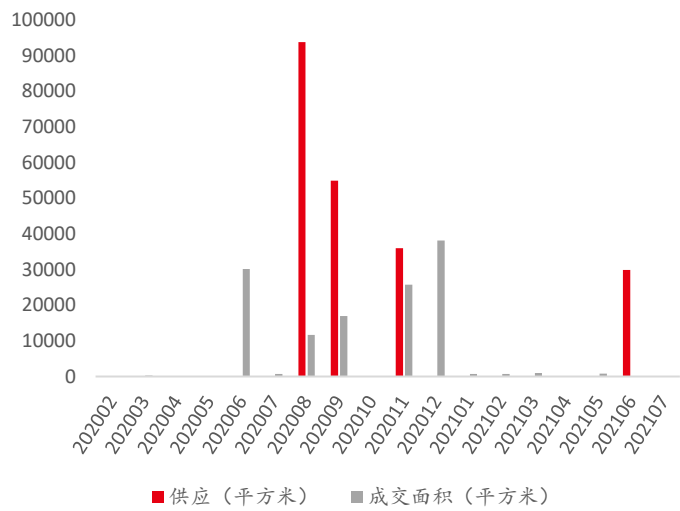
成交：

无；

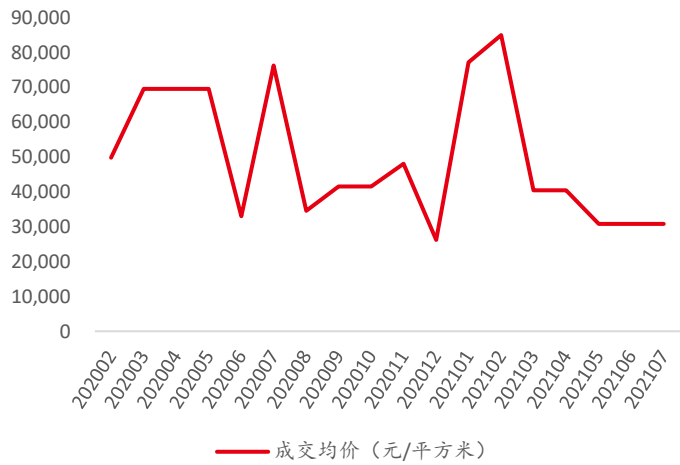
存量：

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



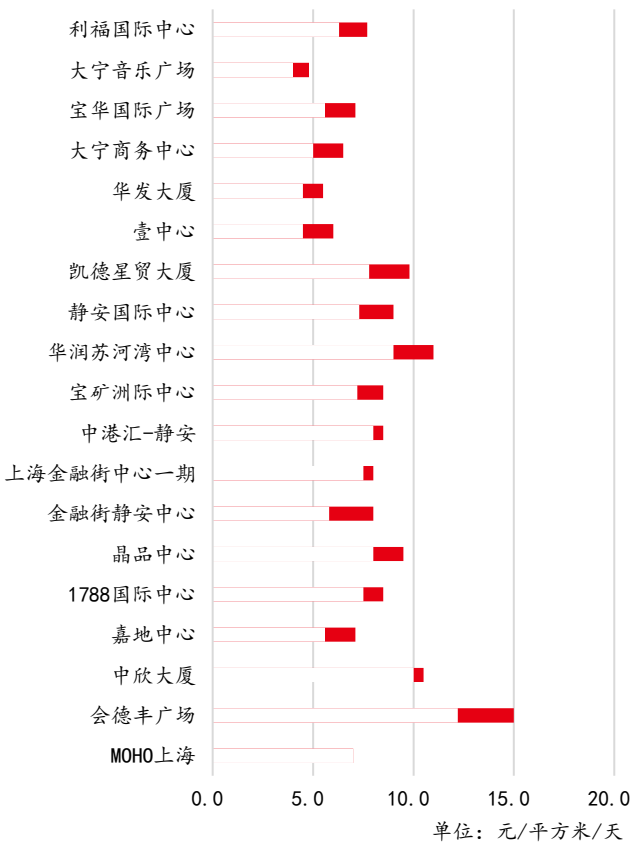
区域市场（静安）

租赁市场

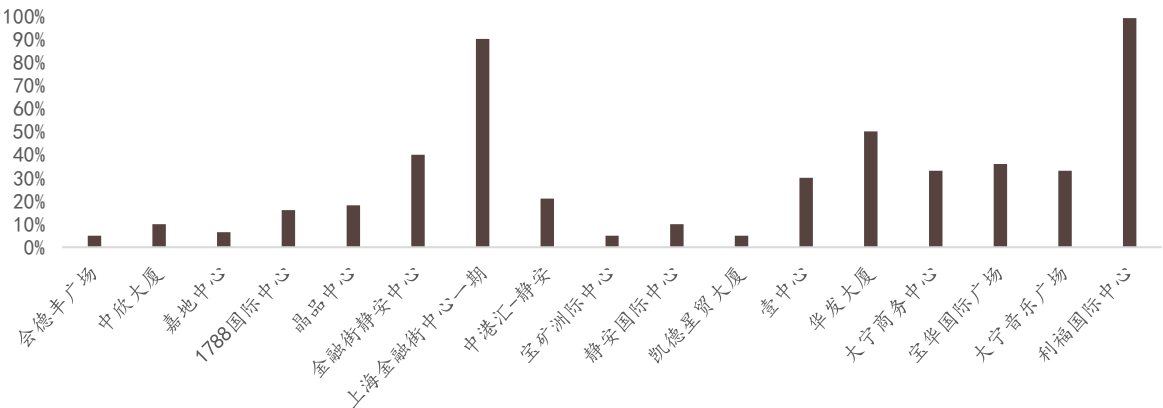
7月静安区主要项目平均租金报价及成交均价环比均微降，平均空置率较上月略有上升。

7月静安区主要办公楼平均报价约7.0-8.3元/平方米/天，成交均价约6.2-7.3元/平方米/天，平均空置率约30%；

2021年7月静安区主要办公楼租金报价



2021年7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；

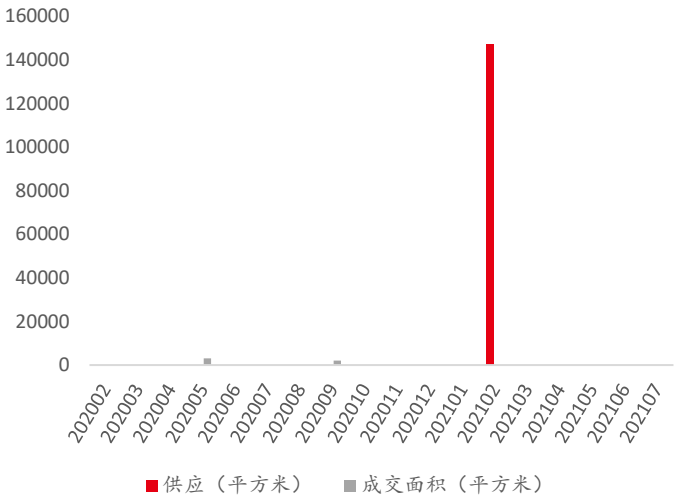
成交：

无；

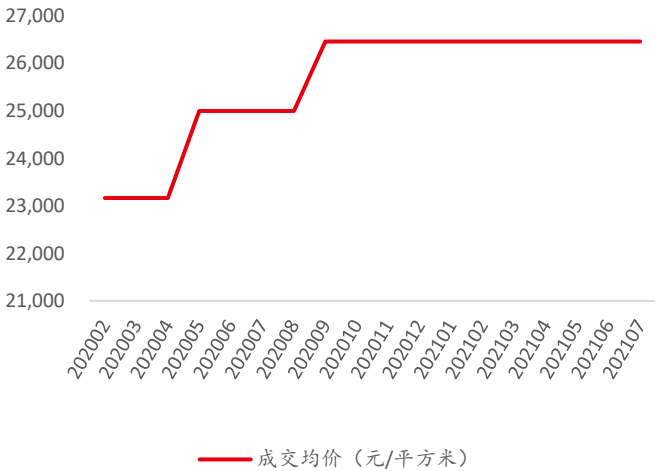
存量：

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



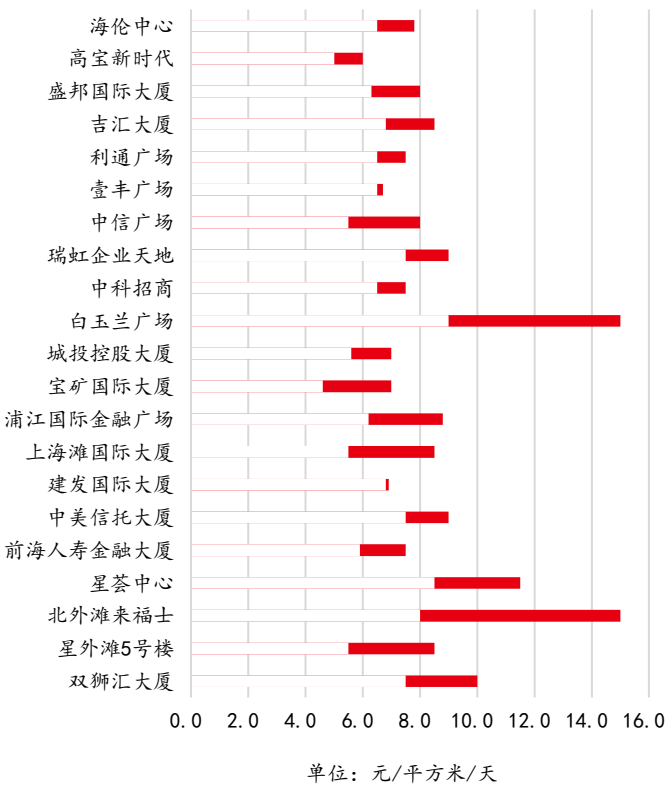
区域市场（虹口）

租赁市场

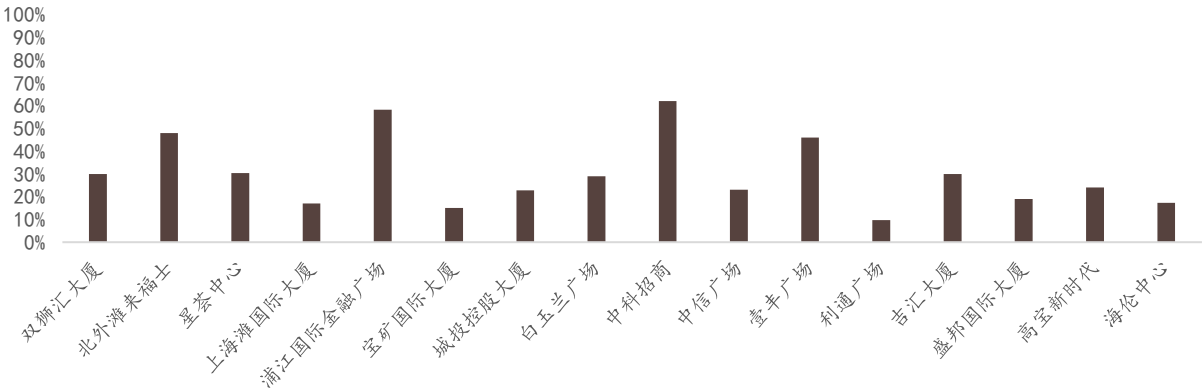
7月虹口区主要项目租金报价与成交均价环比持平，空置率水平与前一月相当

虹口区主要办公楼7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7月虹口区主要办公楼租金报价



2021年7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；

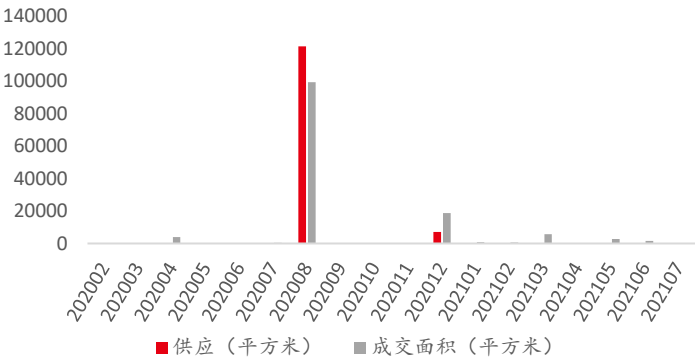
成交：

无；

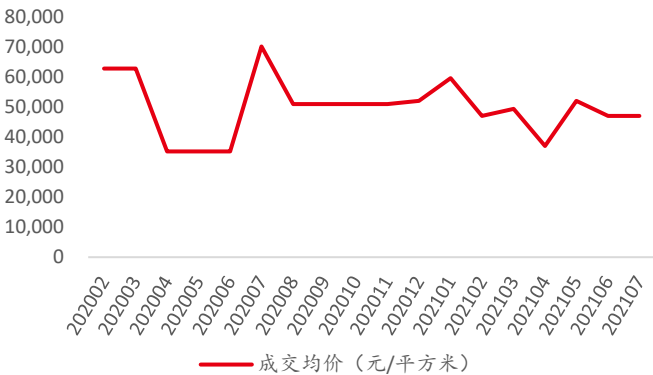
存量：

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



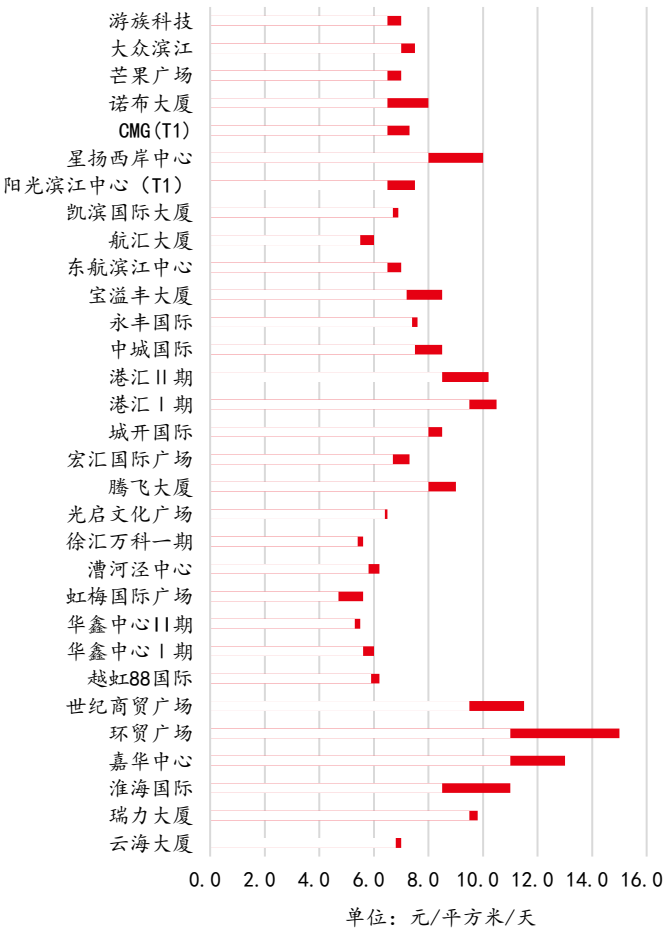
区域市场（徐汇）

租赁市场

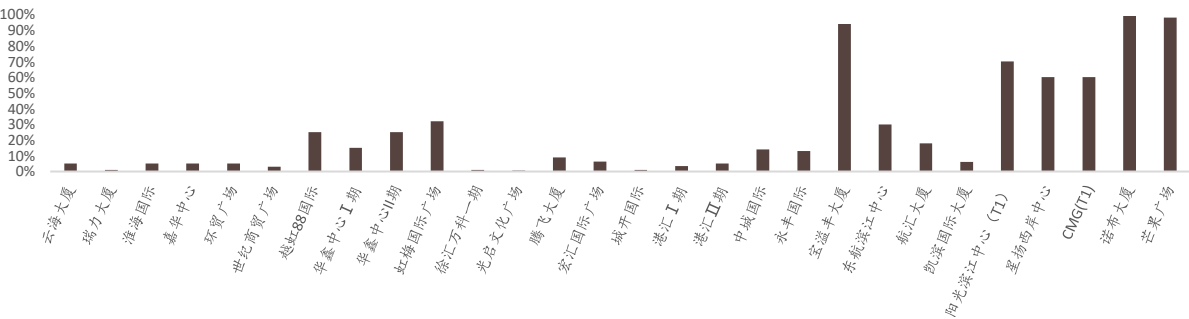
2021年7月徐汇区主要办公楼租金报价

徐汇区7月主要项目平均租金报价与成交均价环比持平于6月，平均空置率亦与前一月相当

7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7月徐汇区主要办公楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

当月闵行区共2个项目上市，新增供应总面积约3.78万方，上市项目分别位于华漕及马桥两个板块；

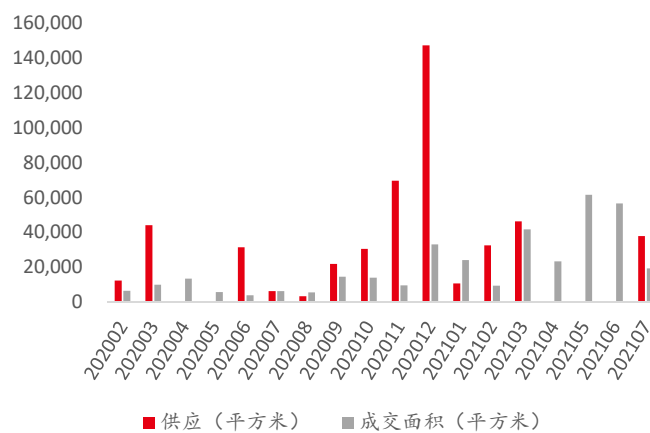
成交：

全区7月办公成交约1.93万方，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53,744元/平方米；

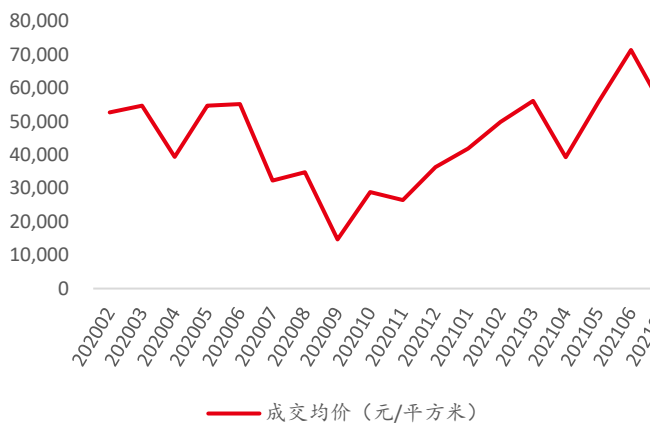
存量：

库存量截止7月底共计约163万方。

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7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	万源城A街坊商办项目	中外环	古美罗阳	4,770	8	51,100
2	马桥养云安缦中心	外郊环	马桥	3,282	4	92,253
3	养云中心	外郊环	马桥	2,724	3	46,532
4	颛桥龙湖天街商业中心	外郊环	江川紫竹	1,789	4	30,776
5	虹桥富力中心	外郊环	华漕	1,773	6	46,935

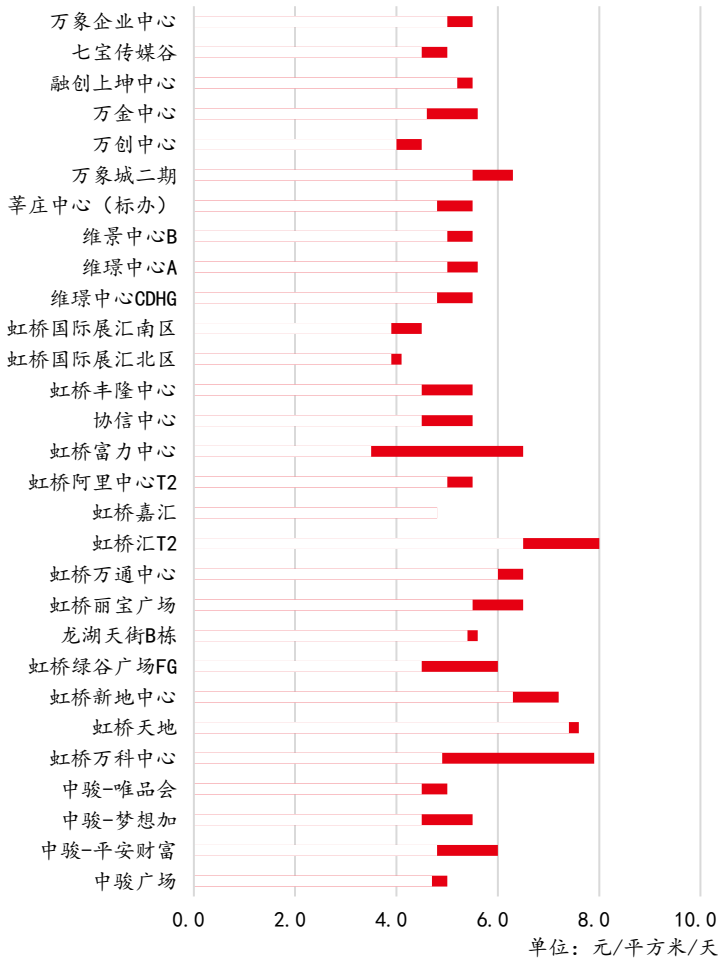
区域市场（闵行）

租赁市场

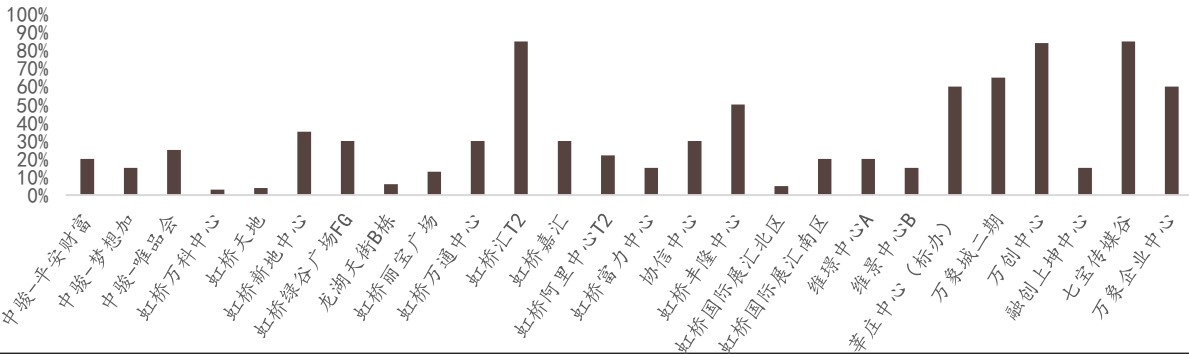
7月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比均持平于6月，空置率水平较前一月略有下降。

闵行区主要办公楼7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34%；

2021年7月闵行区主要办公楼租金报价



2021年7月闵行区主要办公楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

7月浦东新区张江板块浦东牡丹苑项目取证，为市场带来约1.06万方新增供应量；

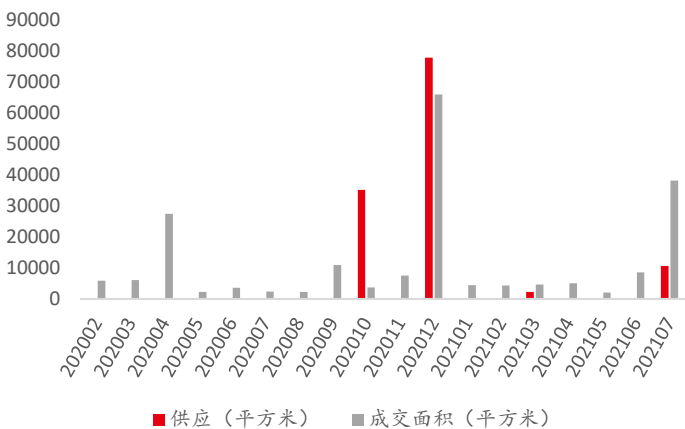
成交：

当月浦东区域成交面积共计约3.82万方；前滩板块重要项目集中成交拉升成交均价至约61,227元/平方米；

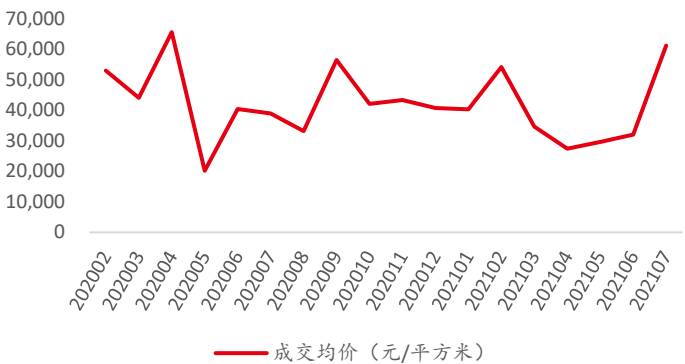
存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约163万方。

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7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	晶耀商务广场	内中环	三林	32,401	102	64,430
2	星月珂汇园	中外环	北蔡	2,234	1	59,046
3	杰创商务中心	中外环	北蔡	1,776	33	33,659
4	浦东牡丹苑	中外环	张江	1,762	10	32,896

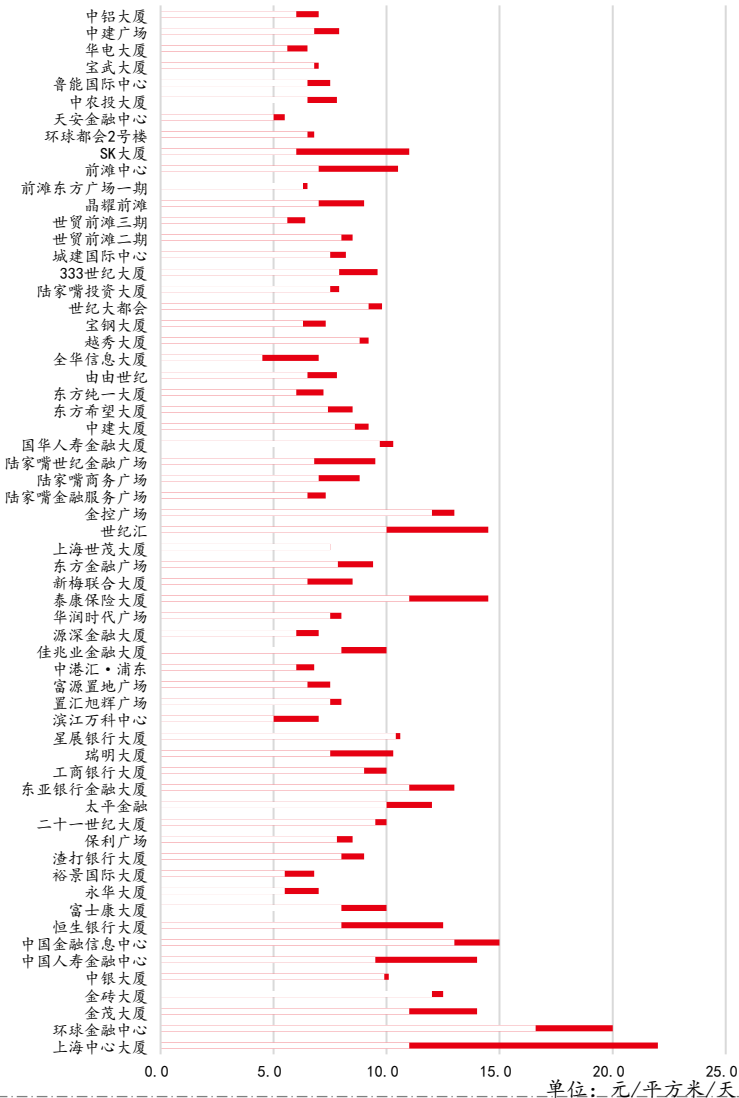
区域市场（浦东）

租赁市场

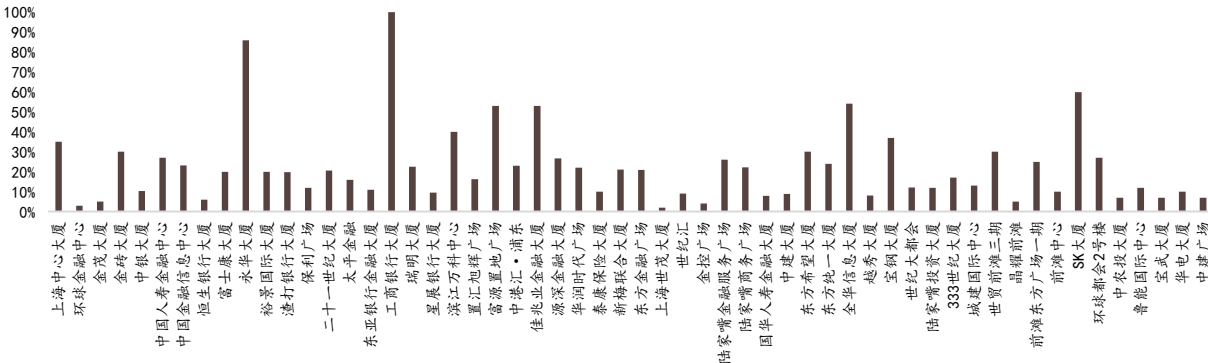
2021年7月浦东新区主要办公楼租金报价

7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6月，空置率较上月略有下降。

浦东主要办公楼7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7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