

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

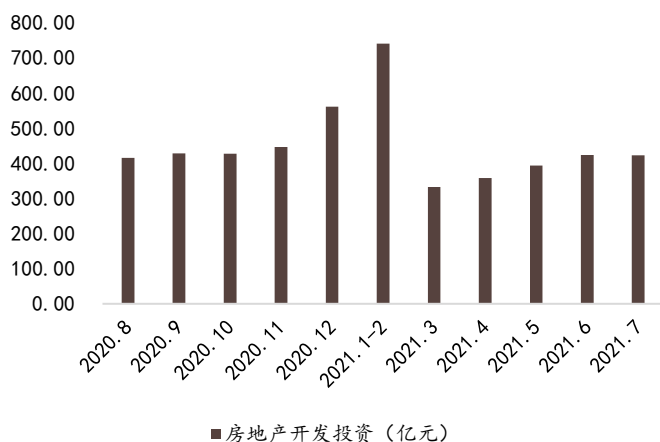
2021年08月



transmit
全斯美德

宏观经济

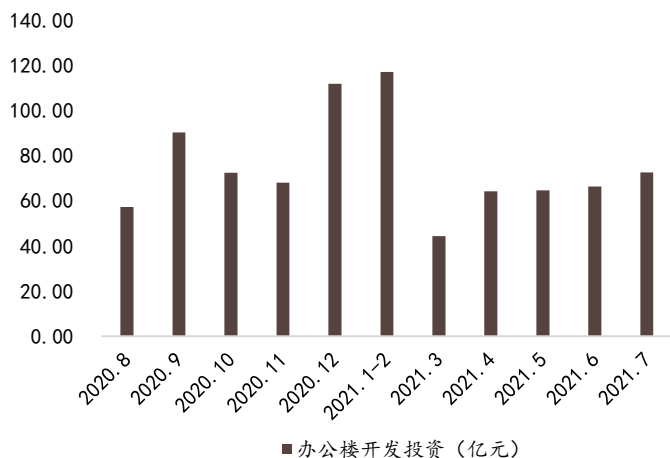
近12个月全市房地产开发投资情况



7月全市房地产开发投资总额约422.44亿元，同比上升约4.3%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约2,669.12亿元，较去年同期年增长约10.3%，增幅较上月收窄1.2个百分点。

7月全市办公楼开发投资额约72.55亿元，同比下滑约5.0%；截至当月年内全市累计办公楼开发投资额约429.21亿元，较去年同期下降约0.2个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



市场资讯

住建部——城市更新坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，严管大拆大建

8月住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》公开征求意见稿。

通知指出：实施城市更新行动，要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，严管大拆大建，加强修缮改造，注重提升功能，增强城市活力。

为积极稳妥实施城市更新行动，通知提出以下要求：

一、坚持划定底线，防止城市更新变形走样

- (一) 严格控制大规模拆除。除违法建筑和被鉴定为危房的以外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上老城区更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。
- (二) 严格控制大规模增建。除增建必要的公共服务设施外，严格控制老城区改扩建、新建建筑规模和建设强度，原则上更新单元（片区）或项目内拆建比不宜大于2。
- (三) 严格控制大规模搬迁。
- (四) 确保住房租赁市场供需平稳。

二、坚持应留尽留，全力保持城市记忆

- (五) 保留利用既有建筑。不随意拆除、迁移历史建筑和具有保护价值的老建筑，不脱管失修、修而不用、随意闲置。
- (六) 保持老城格局尺度。不破坏传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，禁止修大马路、建大广场。
- (七) 延续城市特色风貌。

三、坚持量力而行，稳妥推进改造提升

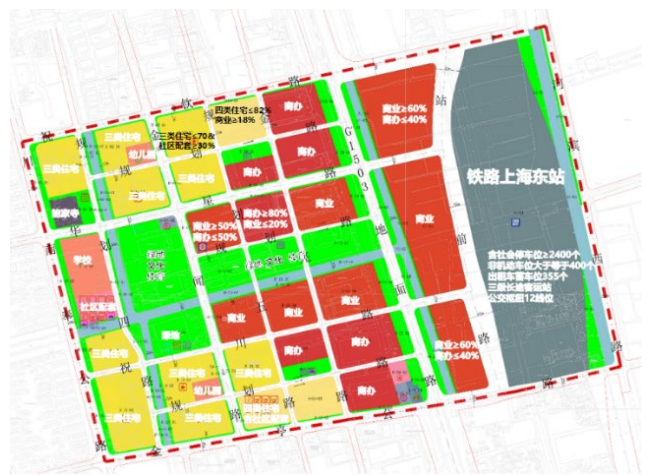
- (八) 加强统筹谋划。
- (九) 探索可持续更新模式。不沿用过度房地产化的开发建设方式，片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益。
- (十) 加快补足功能短板。不搞脱离实际、劳民伤财的政绩工程和形象工程。
- (十一) 提高城市安全韧性。不重地上轻地下，不过度景观化、亮化，增加城市安全风险。推动地面设施和地下市政基础设施更新改造统一谋划、协同建设。

市场资讯

上海东站2.2km²核心区规划出炉

8月中《上海市浦东新区祝桥核心区、祝桥物流园区社区单元暨上海东站地区核心区（2.2平方公里）控制性详细规划修编》（草案）在浦东规划和自然资源局网站上公示。

上海东站枢纽核心区占地约2.2平方公里，其中启动区位于G1503绕城高速以东。规划四至范围：东至河滨西路，南至金亭公路，西至川南奉公路，北至祝钦路。



区域开发主体：陆家嘴集团

定位：全球城市门户、长三角一体化窗口、上海城市超级地标

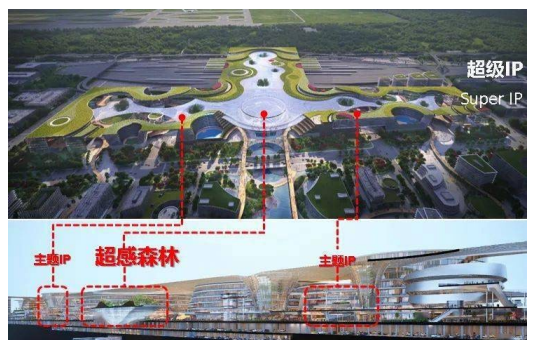
启动区：0.88平方公里，今年启动建设，十四五末建成

商业建筑面积82万方左右

商务办公面积50+万方

Rr3住宅用地，提供约5900套住宅

涉及到上海东站建设用地的祝桥镇金星村、亭中村已完成动迁，民宅开始拆除。



全市销售市场

供应:

当月全市共计5个项目上市, 新增上市面积约9.54万方, 主要来自闵行七宝、徐汇漕河泾区域;

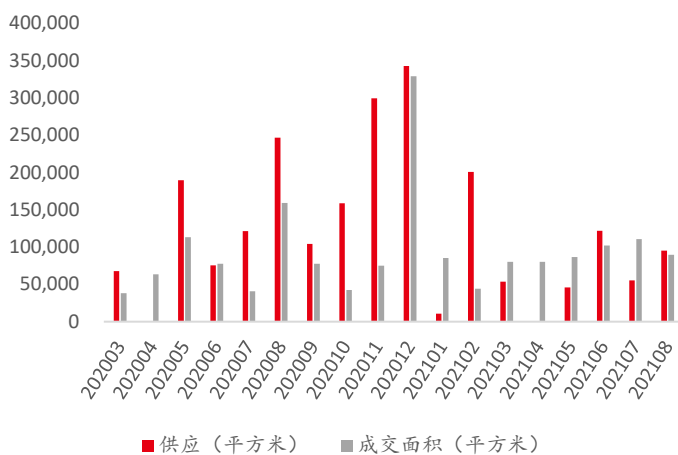
成交:

8月全市办公成交总量约8.99万方; 成交项目主要分布在普陀、闵行、南汇、青浦等区域。因南汇、青浦等外围区域成交占比提升, 使得成交均价下滑至约38,168元/平方米;

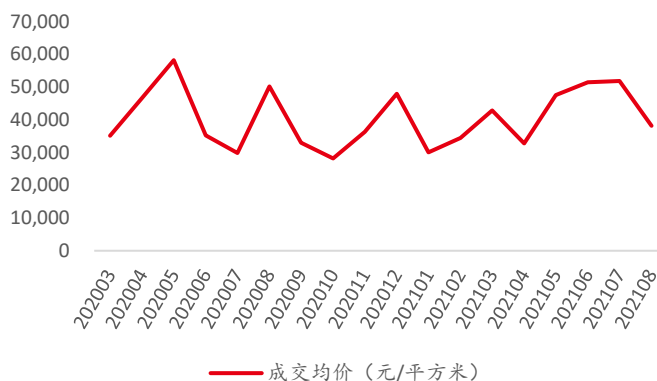
存量:

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



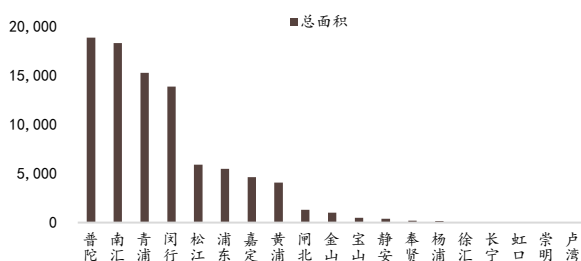
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年8月全市主要上市办公项目

项目名称	区县	环线	板块	预售面积 (平方米)	预售套数
万金中心	闵行	外中环	七宝	14,403	8
侨高中心	徐汇	内中环	田林	27,894	27
南桥融汇中心	奉贤	郊环外	南桥新城	13,256	44
开隆时代商务中心	普陀	中外环	真如	16,933	11

2021年8月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

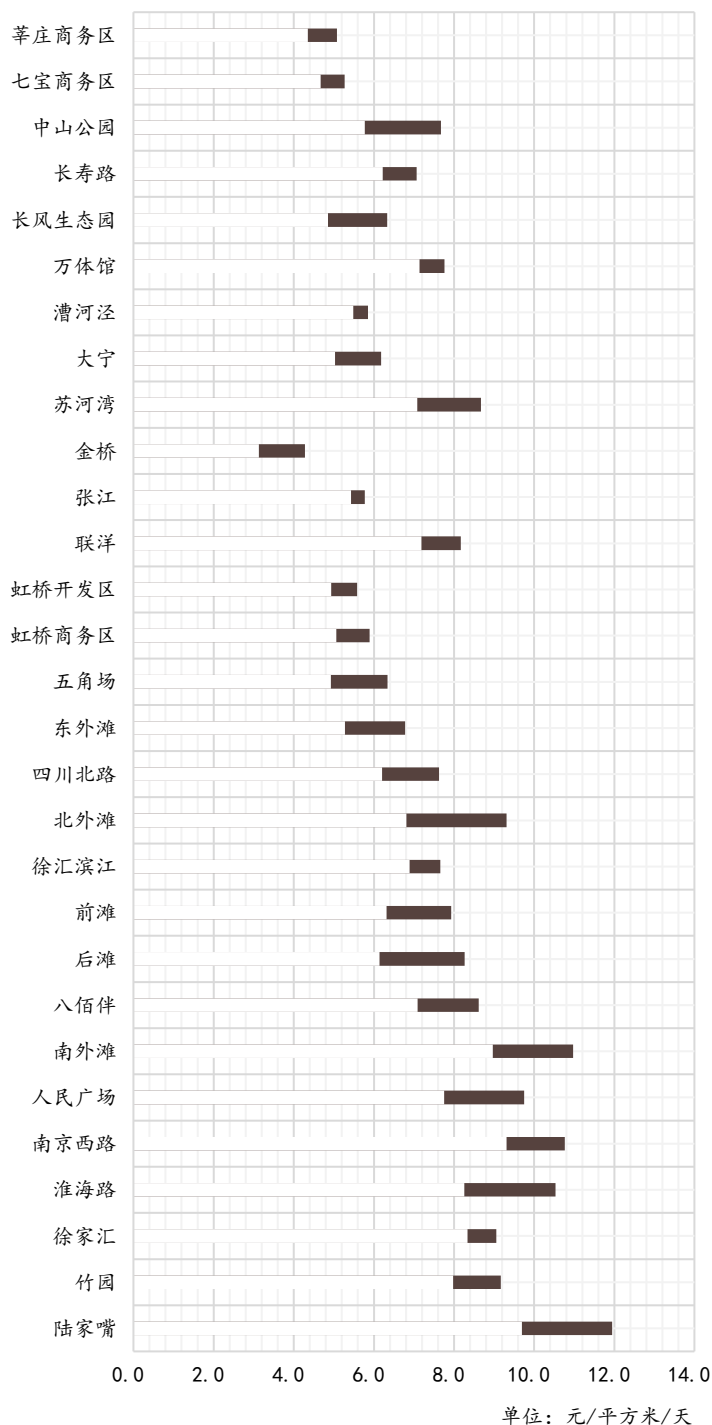
8月全市主要商务区平均租金报价环比持平于7月

8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8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	海富通基金
2	陆家嘴	中国人寿金融中心	新大洲
3	八佰伴	泰康保险大厦	高毅资产
4	前滩	前滩中心	罗欣制药
5	后滩	sk	乔文律所
6	北外滩	双狮汇大厦	中粮期货
7	四川北路	壹丰广场	R. SPACE
8	东外滩	宝龙旭辉广场	小牛互娱
9	南京西路	越洋广场	华人文化
10	南京西路	会德丰国际广场	UL认证
11	淮海路	K11	政客科技
12	人民广场	中区广场	MFG
13	徐家汇	港汇广场	瑞翁科技Zeonゼオン
14	上海南站	徐汇万科中心	enjoy 趣办
15	中山西路	宏汇国际广场	微盟
16	徐汇滨江	CMG国际传媒港	上海唯众传媒
17	徐汇滨江	星扬西岸中心二期	极星
18	长宁虹桥	长宁国际广场	寅诺实业

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

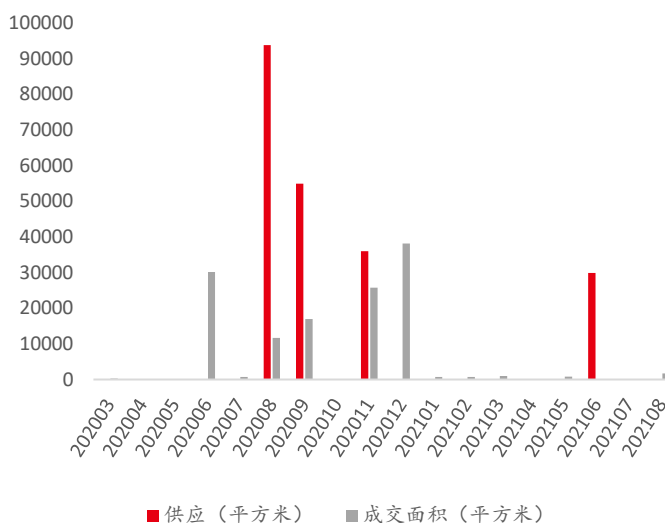
成交：

8月静安区共计2个项目录得成交（南京西路御华山大厦、彭浦新村共和国际商务广场），成交面积约0.17万方，成交均价33,251元/平方米。

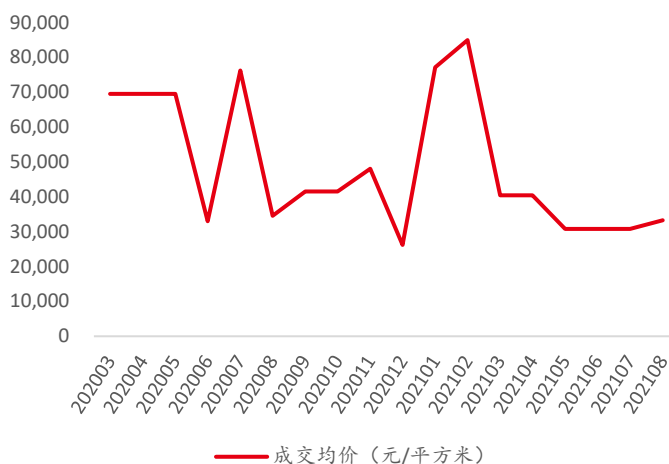
存量：

截止上月末库存总量约为41万方。

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



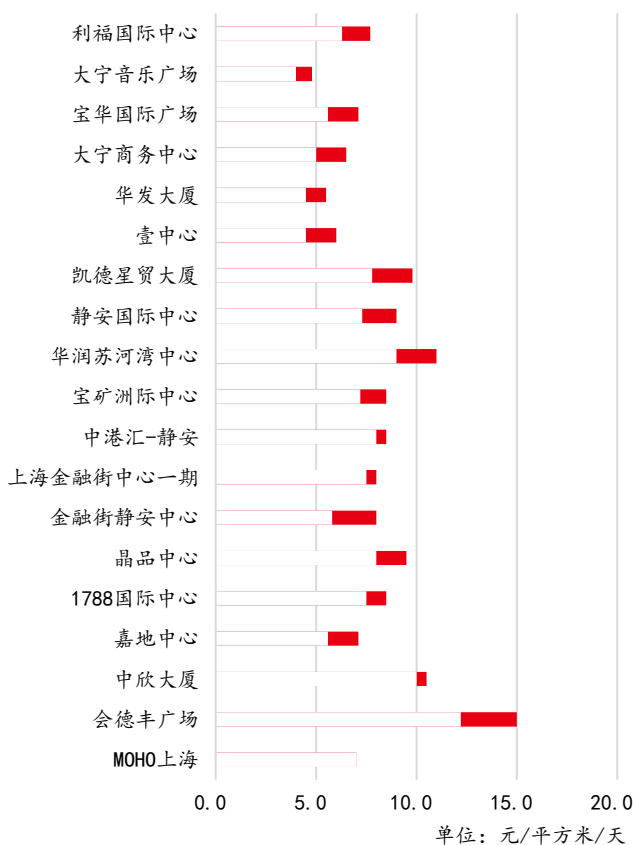
区域市场（静安）

租赁市场

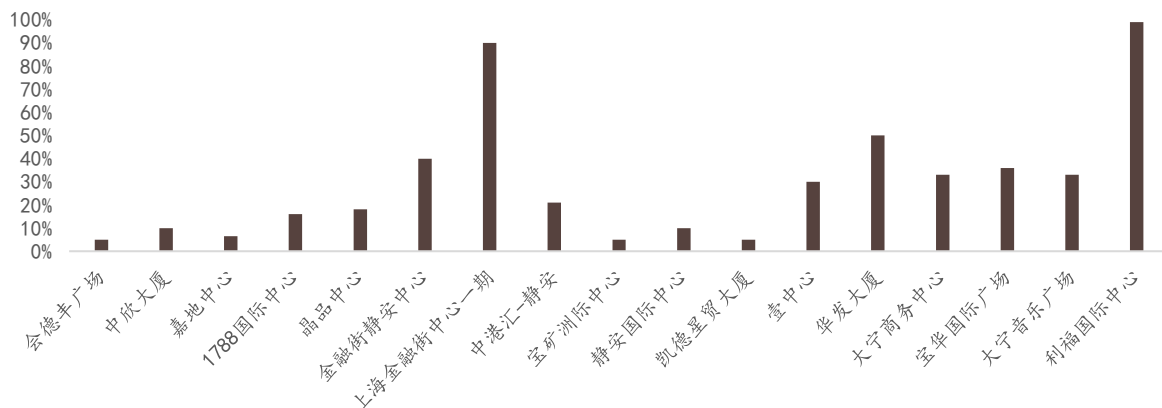
8月静安区主要项目平均租金报价及成交均价环比均持平于7月，平均空置率与前一月相当。

8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8月静安区主要办公楼租金报价



2021年8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；

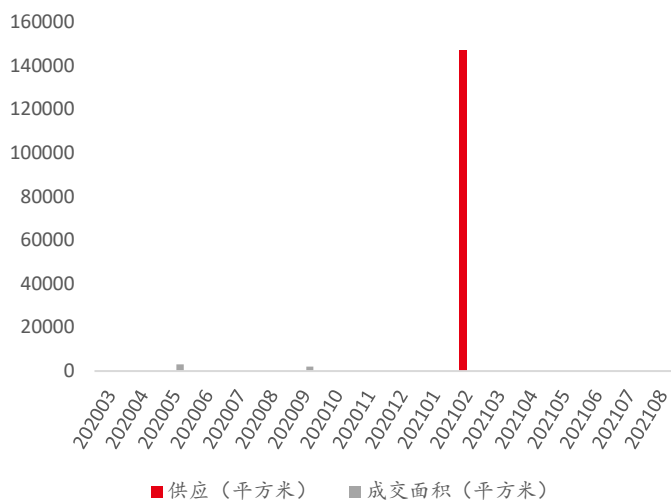
成交：

无；

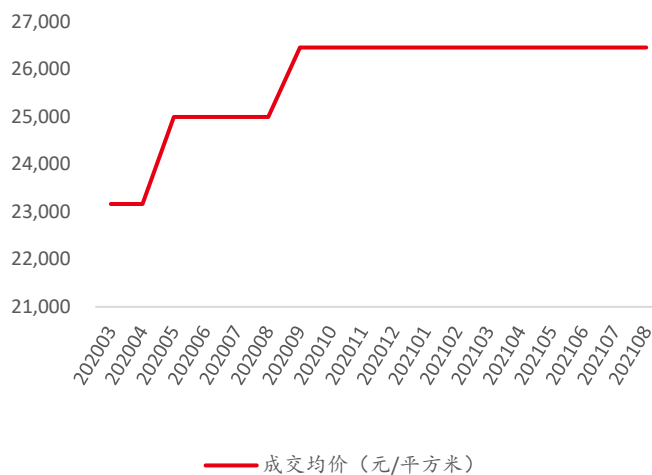
存量：

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



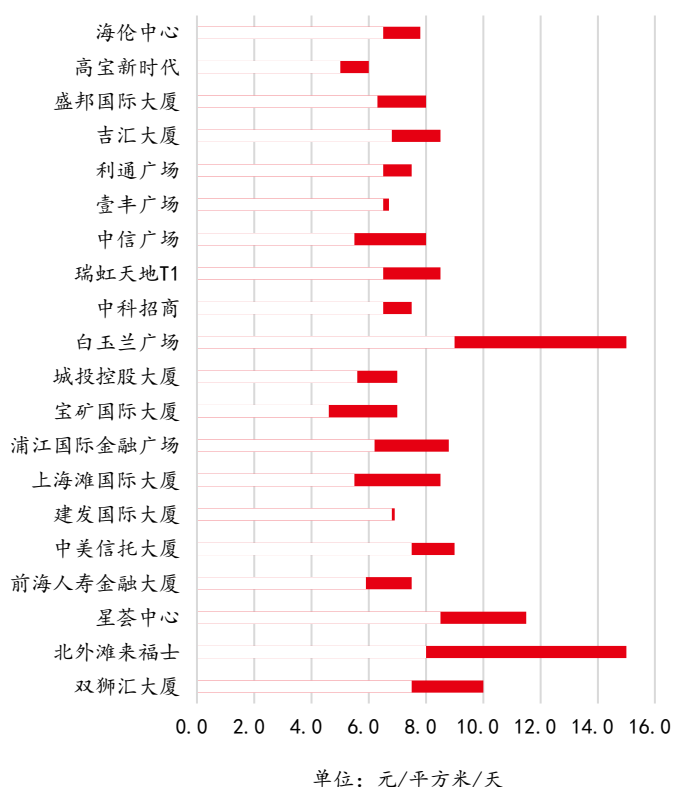
区域市场（虹口）

租赁市场

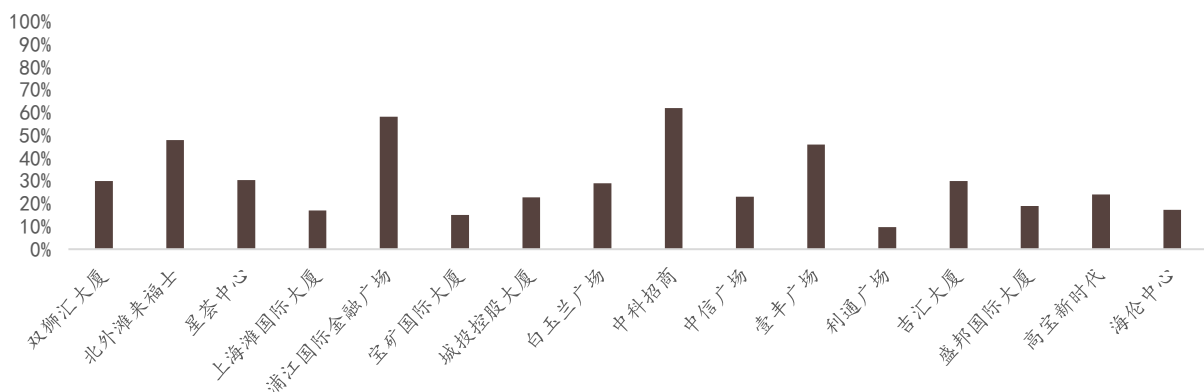
8月虹口区主要项目租金报价与成交均价环比微降，平均空置率较上一月略有上升

虹口区主要办公楼8月平均租金报价6.5-8.7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35%。

2021年8月虹口区主要办公楼租金报价



2021年8月虹口区主要办公楼空置率



区域市场（徐汇）

销售市场

供应：

8月漕河泾板块侨高中心取证，为市场新增约2.79万方办公供应量；

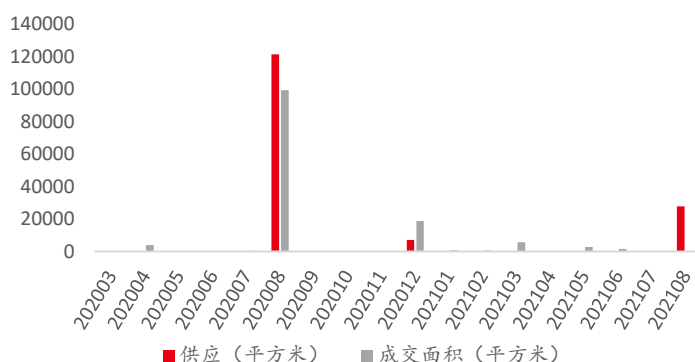
成交：

无；

存量：

截止当月末徐汇区办公总库存量为44万方。

近18个月徐汇区办公成交量价趋势



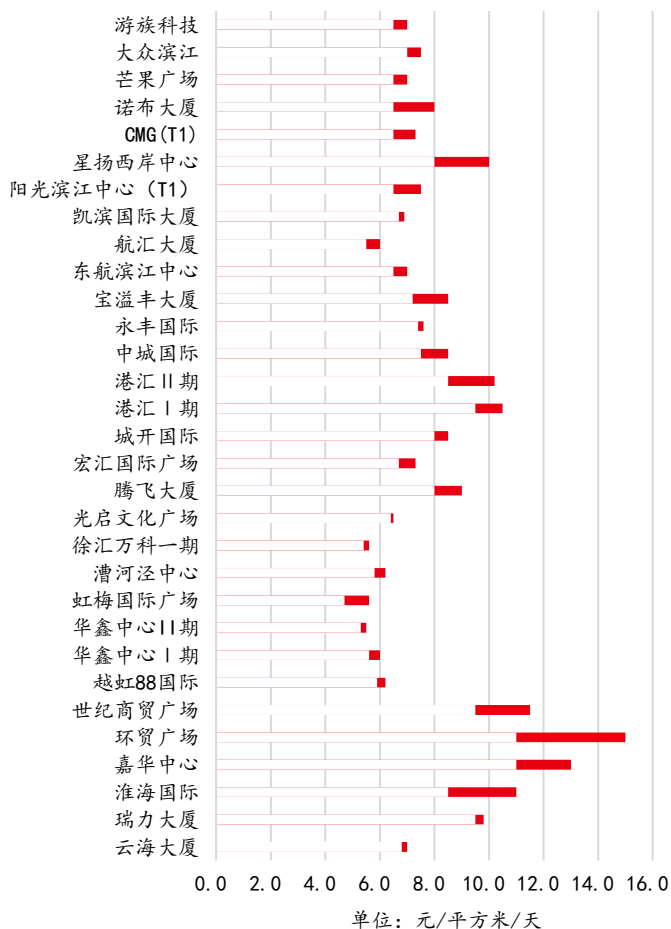
区域市场（徐汇）

租赁市场

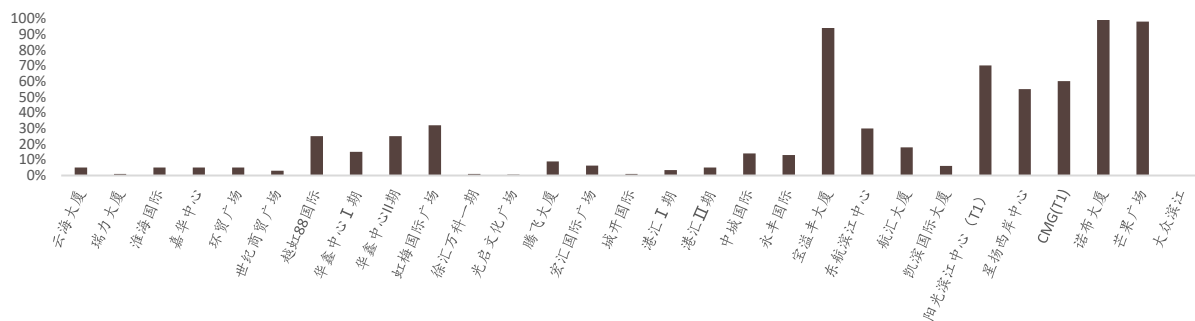
徐汇区8月主要项目平均租金报价与成交均价环比持平于7月，平均空置率较前一月略有下降

8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24%。

2021年8月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年8月徐汇区主要办公楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

当月闵行区仅1个项目（七宝万金中心）上市，新增供应总面积约1.44万方；

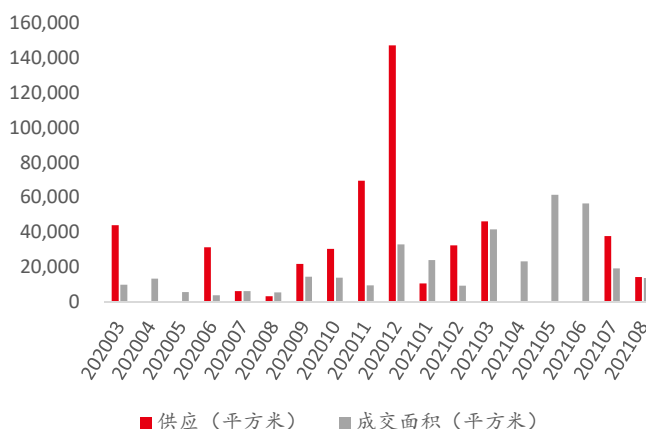
成交：

全区8月办公成交面积约1.39万方，成交项目主要来自浦江、马桥板块；区域月度成交均价约63,722元/平方米；

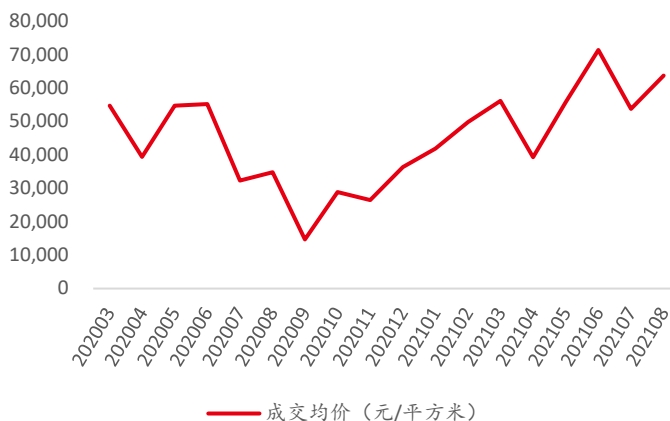
存量：

库存量截止8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8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	马桥养云安缦中心	外郊环	马桥	3,326	4	103,411
2	万金中心	外郊环	七宝	3,289	2	74,246
3	养云中心	外郊环	马桥	2,338	3	36,708
4	红星国际广场	外郊环	浦江	1,897	2	28,500
5	紫泓商务中心	外郊环	颛桥	947	2	40,602

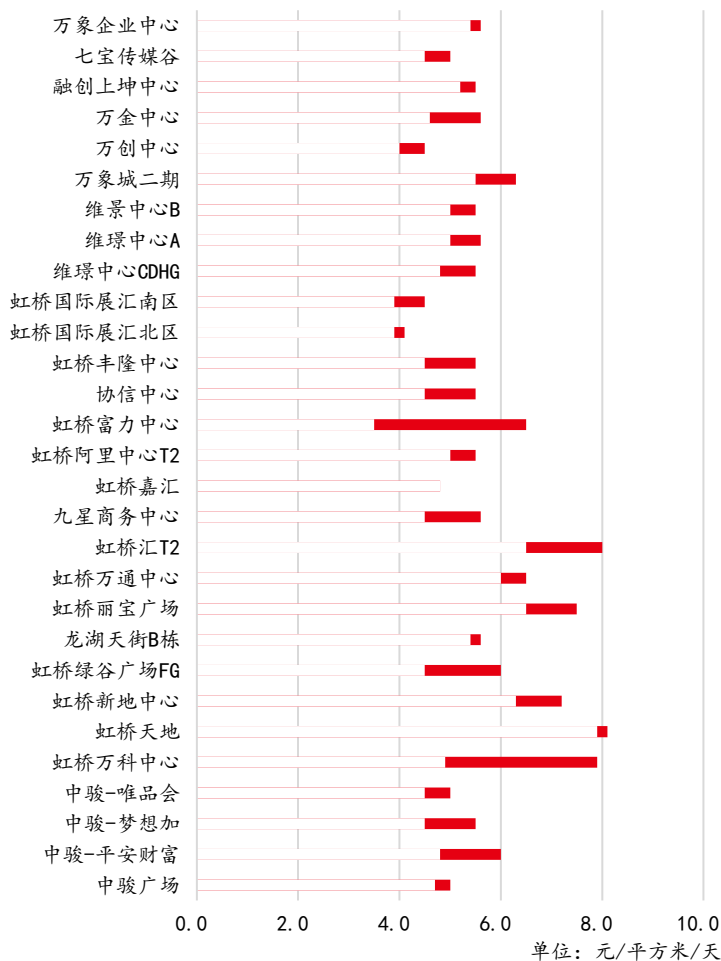
区域市场（闵行）

租赁市场

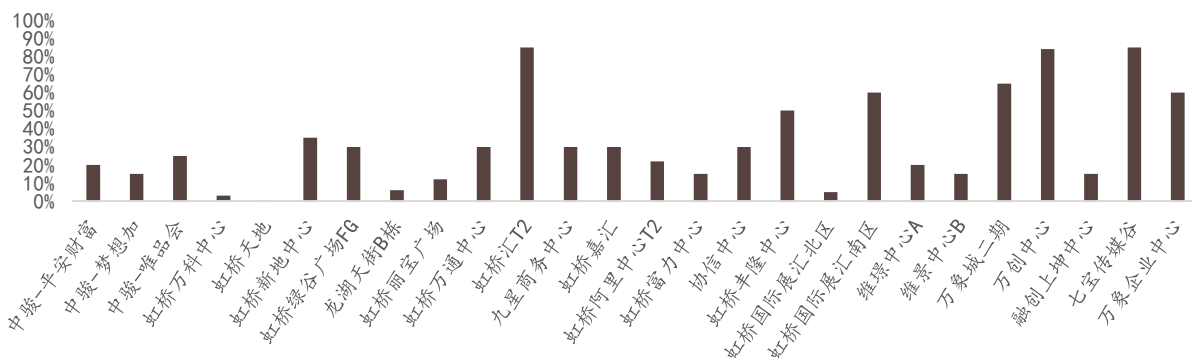
8月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比略有上浮，平均空置率较前一月略有上升。

闵行区主要办公楼8月平均租金报价5.0-5.9元/平方米/天，平均成交均价4.7-5.4元/平方米/天，平均空置率约35%；

2021年8月闵行区主要办公楼租金报价



2021年8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；

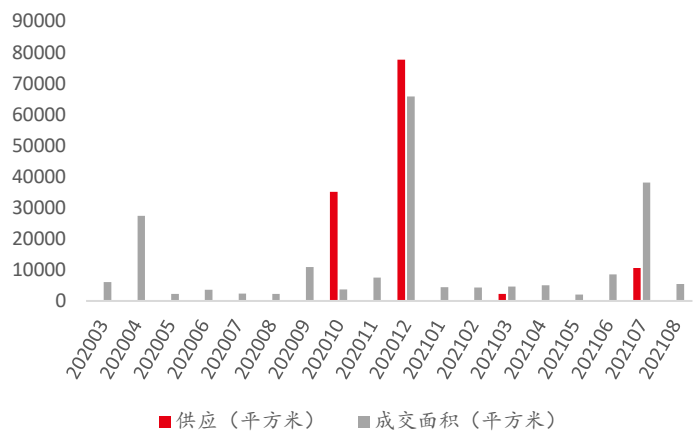
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.55万方；成交项目分布在北蔡、张江、外高桥板块，中心城区成交占比下滑致使成交均价降至约31,968元/平方米；

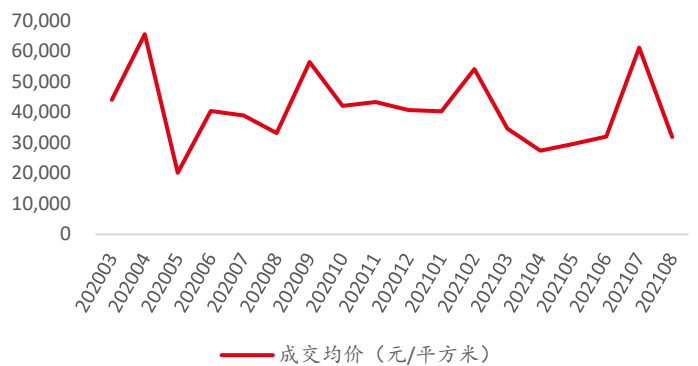
存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约153万方。

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8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	3,322	60	32,936
2	浦东牡丹苑	中外环	张江	1,495	8	31,501
3	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	659	3	28,145

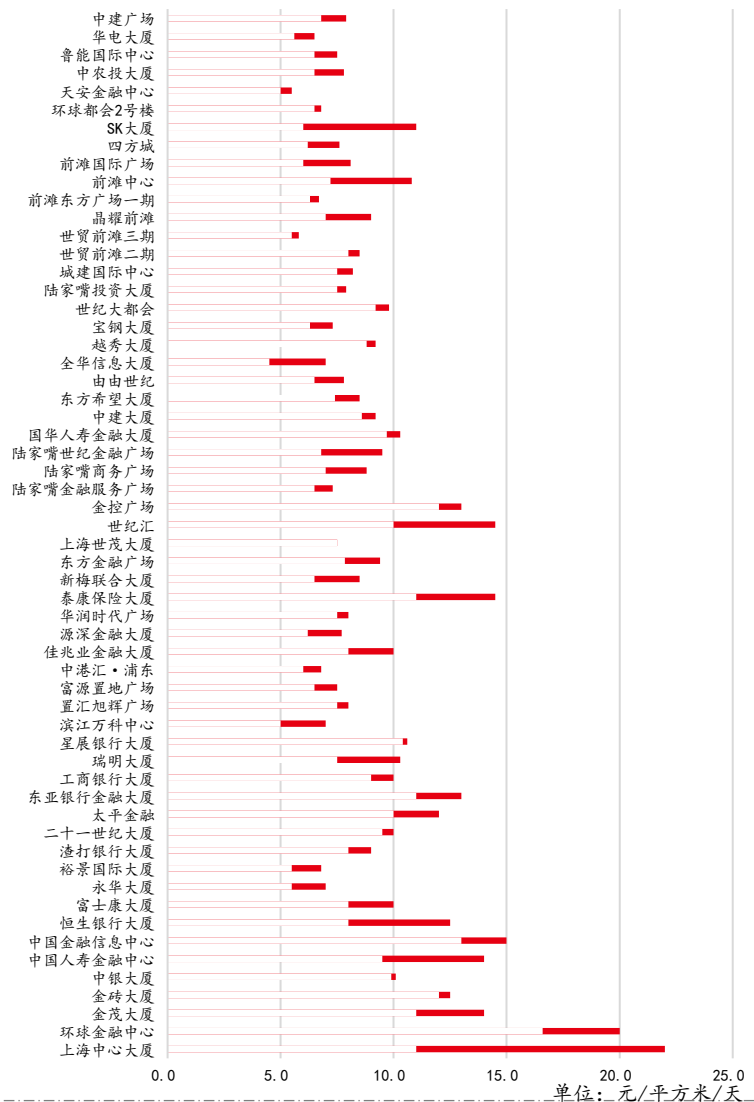
区域市场（浦东）

租赁市场

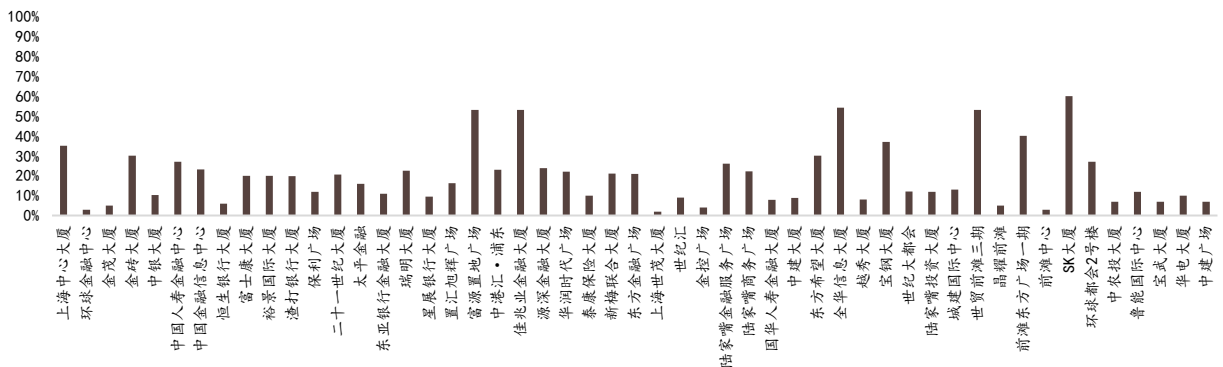
2021年8月浦东新区主要办公楼租金报价

8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7月，空置率较上月略有上升。

浦东主要办公楼8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8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