

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

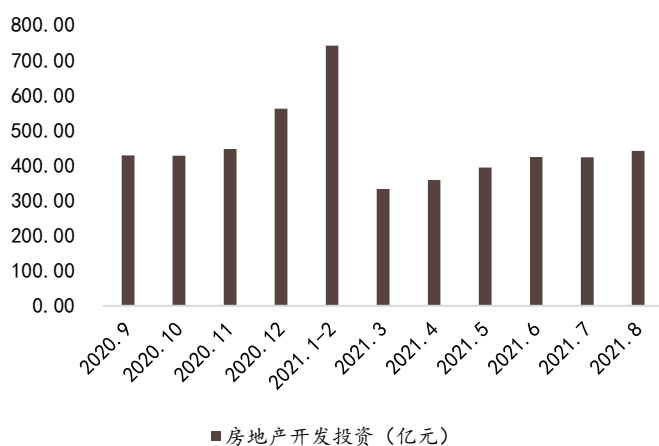
2021年09月



transmit
全斯美德

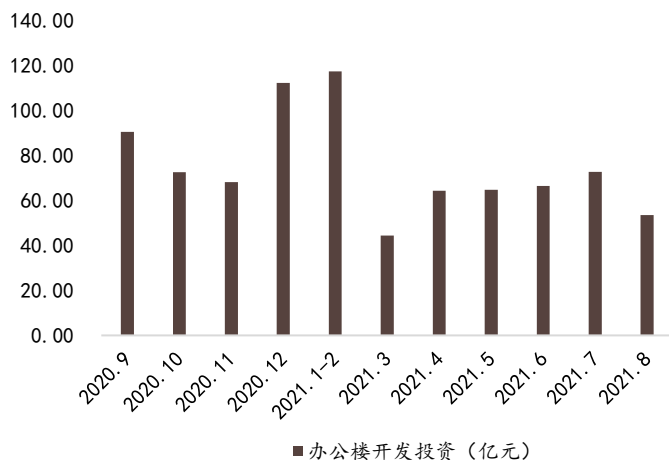
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



8月全市房地产开发投资总额约440.76亿元，同比增长约6.2%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约3,109.89亿元，较去年同期年增长约9.7%，增幅较上月收窄0.6个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



8月全市办公楼开发投资额约53.39亿元，同比下滑约6.8%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约482.60亿元，较去年同期下降约1.5个百分点，降幅较上月扩大0.7个百分点。

市场资讯

集中供地二轮土拍主要城市普遍遇冷，房企资金链偏紧，国有房企在二轮土拍中成为主力军。

22城中，已结束二次土拍的城市，除深圳外，普遍遇冷。中止出让、流拍、底价成交、低溢价率成为二次集中供地关键词，土地交易市场与房企销售一并步入冷秋。同时，房企格局也在悄然发生转变，国有房企在二轮土拍中成为主力军。

据不完全统计，截至目前，19个已完成第二轮集中供地的试点城市中，包括北京、上海、杭州在内的13个城市在开拍前夕中止了部分地块的出让，占比近7成。

相关机构分析，类似土地出让中止只能是两个原因，第一是在土地供应过程中，政府发现部分地块意向拿地企业非常少，或报名情况不达标；二是地方政府主动撤回，尤其是考虑到市场环境，部分地块的开发条件需要主动调整。

与首批集中供地里，北京、广州、重庆、杭州、无锡等多地出现“面粉贵过面包”的情况不同，底价成交、低溢价率成为二轮土拍的主旋律。

国有房企在二轮土拍中成为主力军。参与成都土拍的45家房企中，30家为央企、国企，15家为民企。厦门土拍成交房企中，具备央企、国企背景的开发商有6家，占比75%。同样的情况也存在于北京、

上海、广州、深圳、武汉、重庆、南京等城市的二次集中供地中。央企中海是二轮土拍的最大买家，相比于首轮以171亿元拿下10宗地，此轮土拍，中海拿下超过20宗地块，斥资超过400亿元，重仓北京、广州、深圳三个一线城市以及南京、天津等城市。

民企中同样属于稳健型选手的龙湖表现也很抢眼。据统计，龙湖在二次土拍中摘得地块超过15宗，与首轮基本持平，斥资百余亿元，重仓新一线城市成都、南京以及长春、沈阳，在北京、上海等城市亦有布局。

龙湖、中海等负债率较低、现金流充沛的稳健型选手出圈的同时，部分首轮土拍中积极拿地的房企在此轮沉寂。

综合目前数据，在首轮土地集中供应中拿下13宗土地、拿地总金额排名前十的融信目前尚无收获，此外，佳兆业、金科、弘阳等房企也不在二轮供地拿地之列。

市场资讯

碧桂园服务扩张加速，10天宣布133亿元收购计划，欲稳固行业龙头地位

9月28日，碧桂园服务宣布33亿元收购彩生活旗下资产，这是该公司今年宣布的第三宗物业公司收购案。加上此前公布的对数家同行公司入股，碧桂园服务已经投入了约190亿元。

截至今年上半年，碧桂园服务超越万科旗下物业管理公司，成为国内营业收入最多的物业管理公司。公开信息显示，碧桂园服务在物业管理方面有巨大的野心。

今年9月，碧桂园服务执行董事、总经理李长江公开回应收购恒大物业传闻时表示，“确实与恒大物业接触过，但价格没谈拢，未来是否会有合作，这个决定权不完全在我们，不排除还会有深度合作”。李长江此前曾表示，至2025年，该公司营收将至千亿元。

碧桂园服务公告称，以不超过33亿元的代价，收购彩生活旗下邻里乐控股集团有限公司100%股权。后者的核心资产包括万象美物业管理有限公司、长白山旅游度假区物业、深圳市开元国际物业管理有限公司、深圳市开际商业物业管理有限公司、深圳市万象美住宅物业管理有限公司、石家庄花胥物业管理有限公司及北京万象美信合大湖物业管理有限公司。

邻里乐为内地在香港上市的第一家物业公司彩生活所拥有，如今这笔资产将要归属真正的“物业第一股”。今年上半年，碧桂园服务收入115.6亿元，成为国内营收第一的物业公司。按照碧桂园服务的规划，至2025年，该公司营收将至千亿元。

碧桂园服务称，收购事项将是对公司业务的补充，进一步扩大业务的规模和覆盖范围，促进小区增值服务及其他服务的发展，尤其是促进商业物业管理的发展，稳固公司在行业的龙头地位。

这是碧桂园最近十日内宣布的第二宗大额交易。

据不完全统计，2020年至今，碧桂园服务入股或收购12家公司股权，涉及环卫、保险经纪、电梯广告、房地产经纪、供热等领域，涉及资金约237亿元。

宣布时间	收购对象	代价 (亿元)	业务类型	
2021年	9月28日	彩生活邻里乐100%股权	33	物业管理
	9月20日	富力物业100%股权	100	物业管理
	2月25日	蓝光嘉宝64.62%的股权	48.47	物业管理
	7月16日 (上市)	康桥悦生活4.99%股权	1.16	物业管理
	3月30日	中梁百悦智佳6.24%股权	2.4	物业管理
	4月29日	长城物业15.28%的股份	5.4	物业管理
2020年	11月6日	海峡能源科技25.78%股份	1.4	石油石化行业物业管理、供热
	10月30日	福建东飞60%股份	3.75	环卫业务
	10月15日	满国康洁70%股权	24.5	环卫业务
	7月30日	城市纵横65%股权	15.12	电梯广告商
	4月28日	合富辉煌11.87%股权	1.1	房地产经纪业务
	4月9日	文津国际100%股权	0.84	保险经纪

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4.57万方, 主要来自闵行和青浦区域;

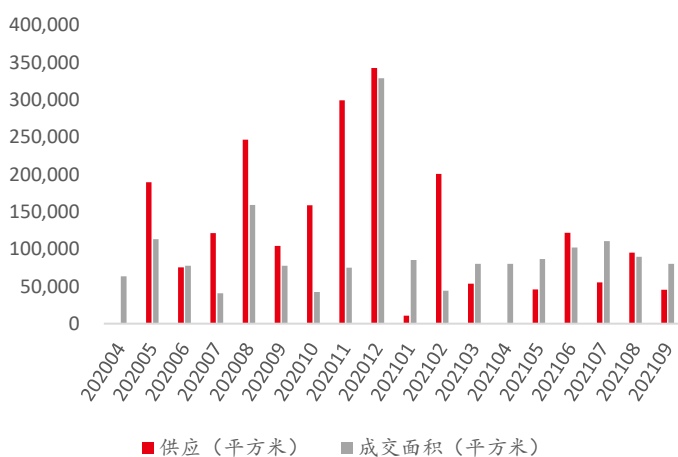
成交:

9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、浦东等区域。成交均价约38,773元/平方米, 基本持平于8月;

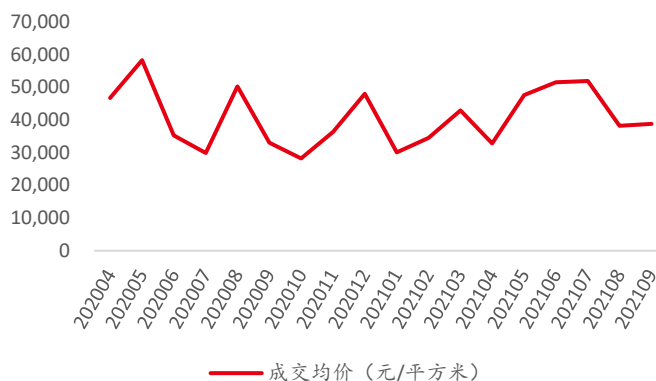
存量:

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



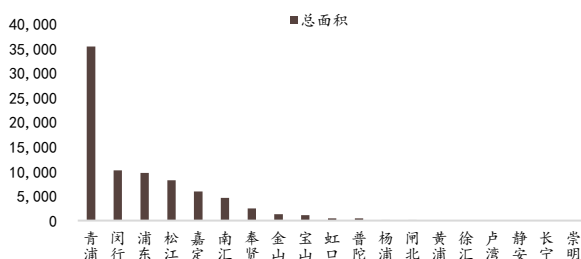
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年9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
中建锦绣名都	青浦	外郊环	徐泾	7,110	12
优享汇	闵行	外郊环	梅陇春申	9,492	17
力波商务中心	闵行	中外环	古美罗阳	25,510	128
彼友商业中心	青浦	外郊环	徐泾	3,577	1

2021年9月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

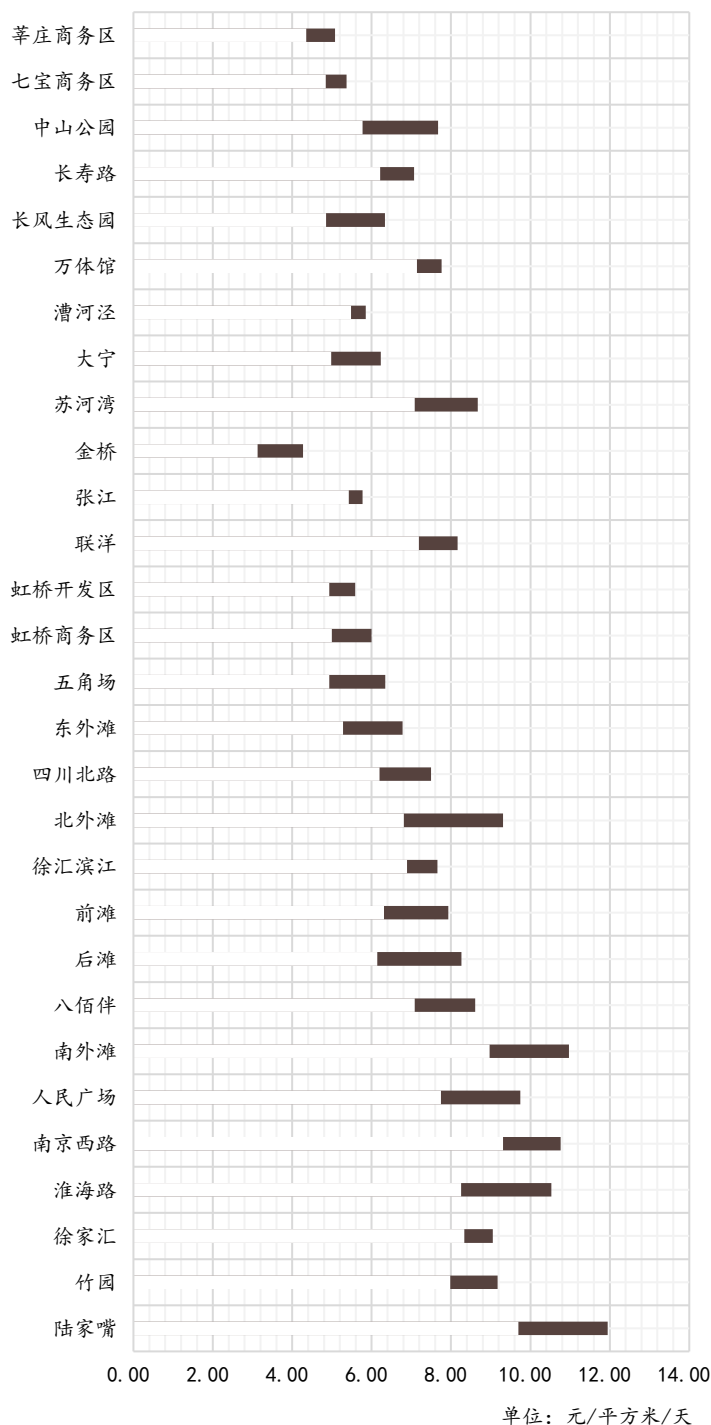
9月全市主要商务区平均租金报价环比持平于8月

9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9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	南京西路	恒隆广场	Kaye Scholer Law
2	苏河湾	博华广场	水井坊
3	黄浦·世博滨江	博荟广场	小音咖
4	四川北路	瑞虹企业天地	复星文旅
5	陆家嘴	上海中心	DHH Law Firm
6	陆家嘴	中国人寿金融中心	东鹏不锈钢
7	前滩	前滩中心	康诺亚生物医药
8	西岸	大众滨江	莲花汽车
9	西岸	CMG国际传媒港	腾银信息
10	中山公园	长宁来福士广场	星瀚律师事务所
11	长宁·虹桥	长宁国际发展广场	腾讯信息
12	普陀·长风	北岸长风	上海江欢成建筑设计
13	虹桥商务区	虹桥国际展汇	兔宝宝建材
14	虹桥商务区	虹桥汇	聚水潭
15	虹桥商务区	阿里中心	深圳普渡

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

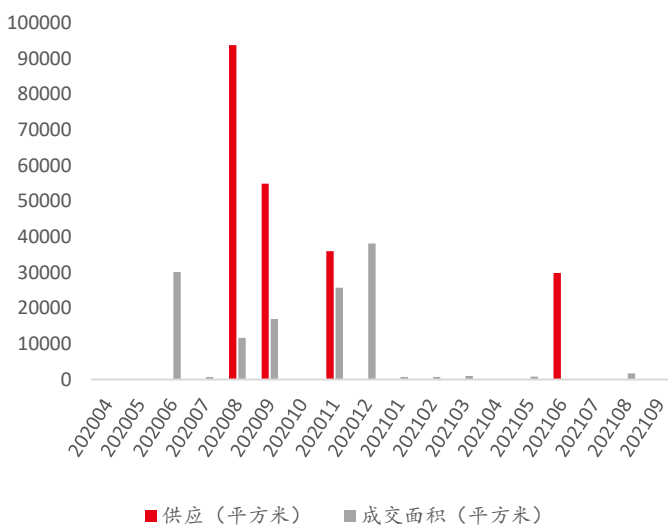
成交：

9月静安区共计1个项目录得成交（不夜城板块圣和圣广场），成交面积约145平方米，成交均价29,908元/平方米。

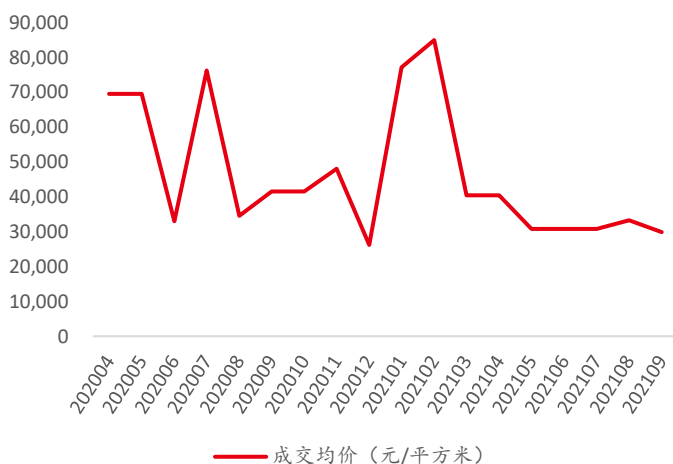
存量：

截止上月末库存总量约为44万方。

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



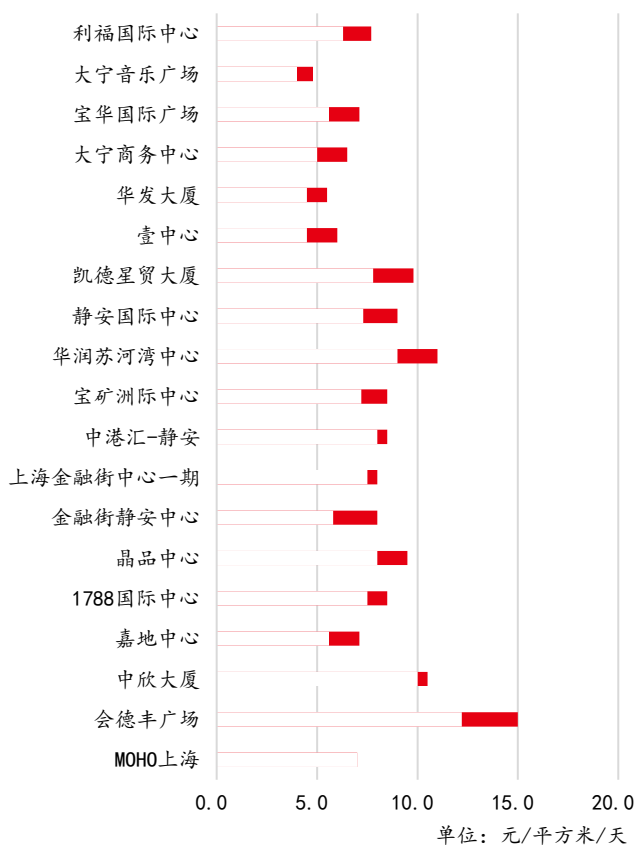
区域市场（静安）

租赁市场

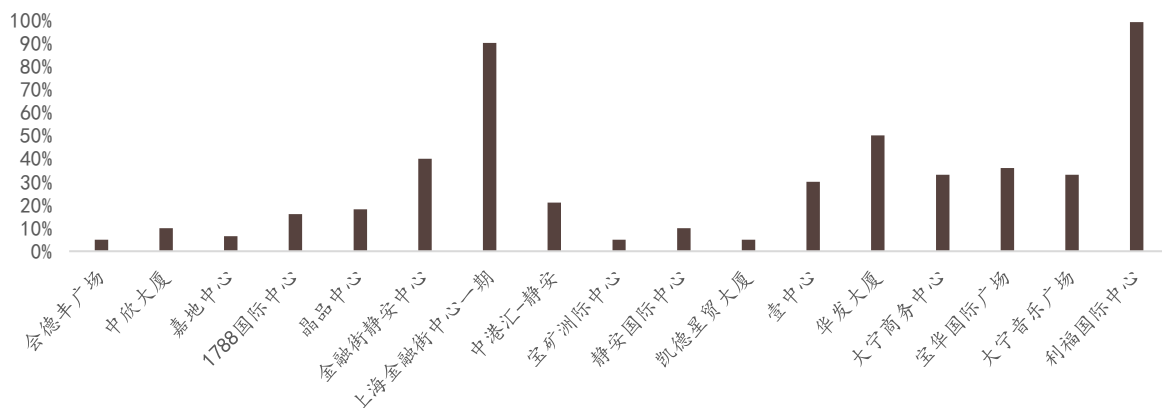
9月静安区主要项目平均租金报价及成交均价环比均持平于8月，平均空置率与前一月相当。

9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6.1-7.3元/平方米/天，平均空置率约30%；

2021年9月静安区主要办公楼租金报价



2021年9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；

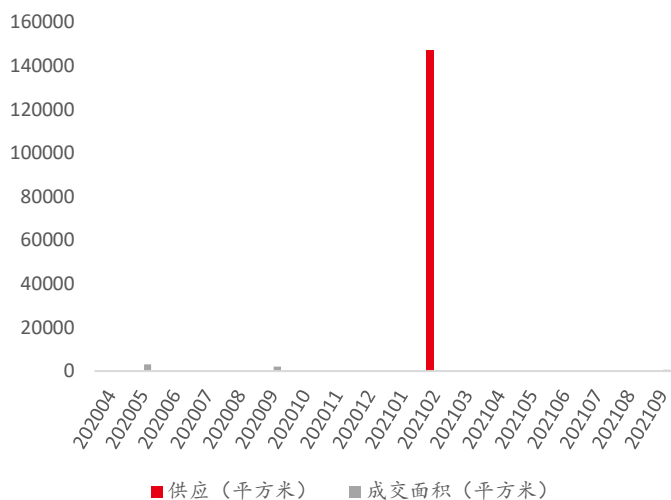
成交：

9月虹口区办公共计约499平方米成交，来自四川北路中信广场、虹叶花苑两个项目，成交均价约61,745元/平方米；

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



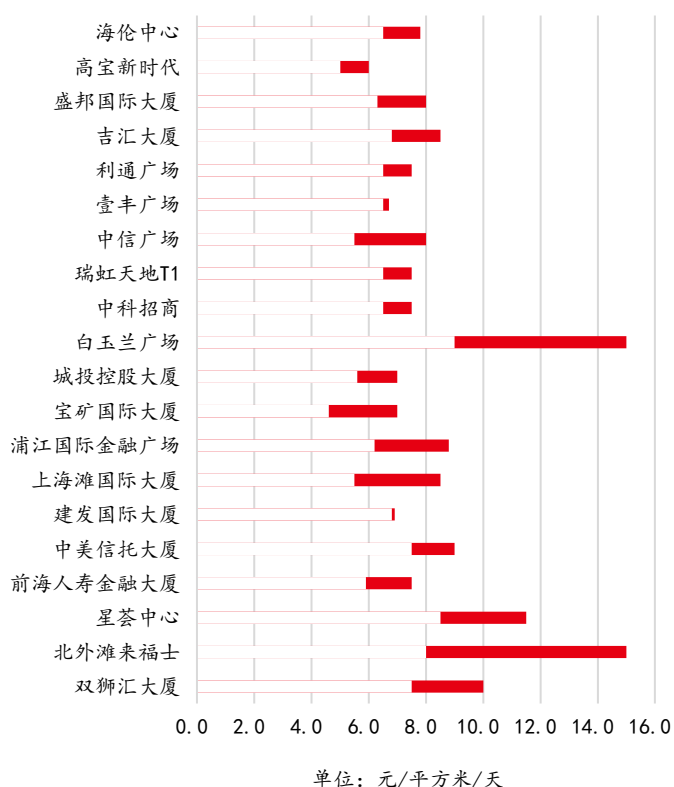
区域市场（虹口）

租赁市场

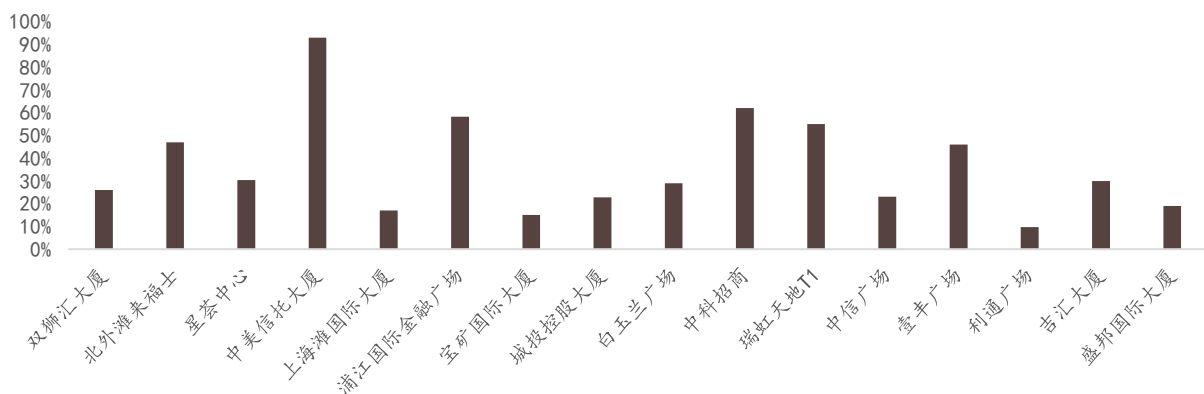
9月虹口区主要项目租金报价与成交环比均持平于8月，平均空置率亦与上月相当

虹口区主要办公楼9月平均租金报价6.5-8.7元/平方米/天，成交均价5.9-7.6元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约35%。

2021年9月虹口区主要办公楼租金报价



2021年9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；

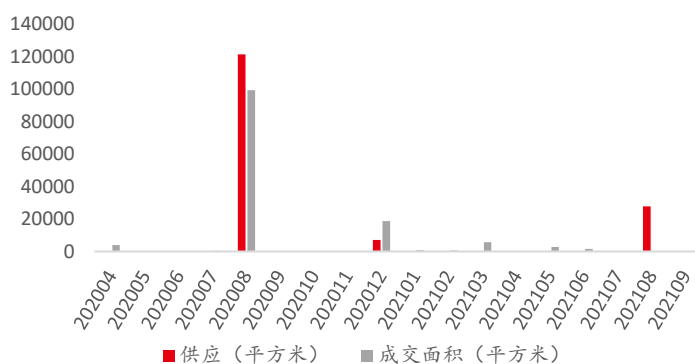
成交：

无；

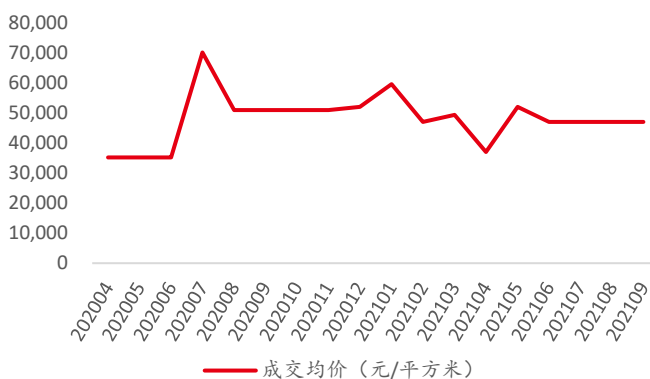
存量：

截止当月末徐汇区办公总库
存量为44万方。

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



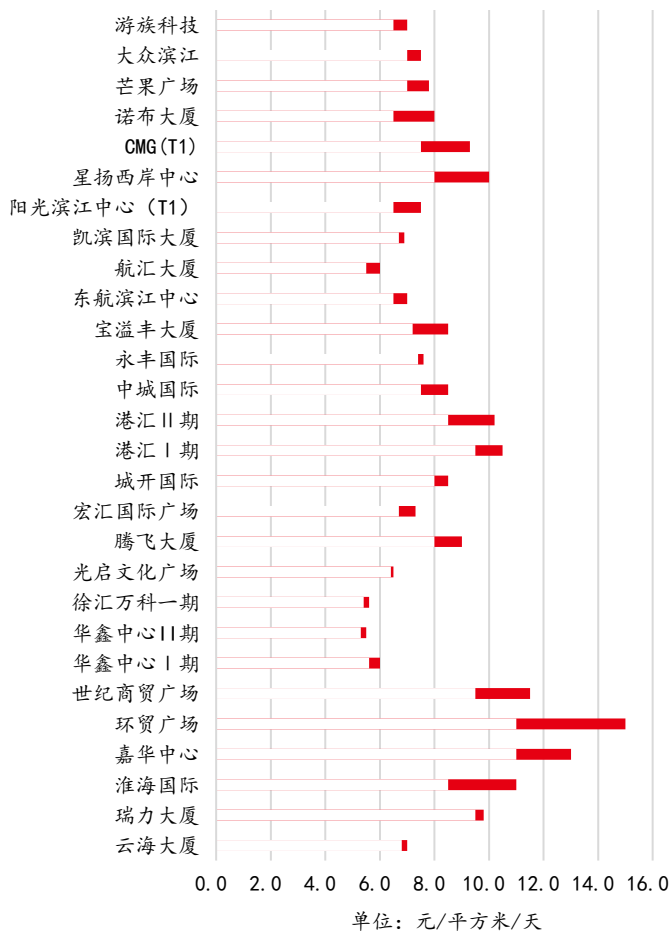
区域市场（徐汇）

租赁市场

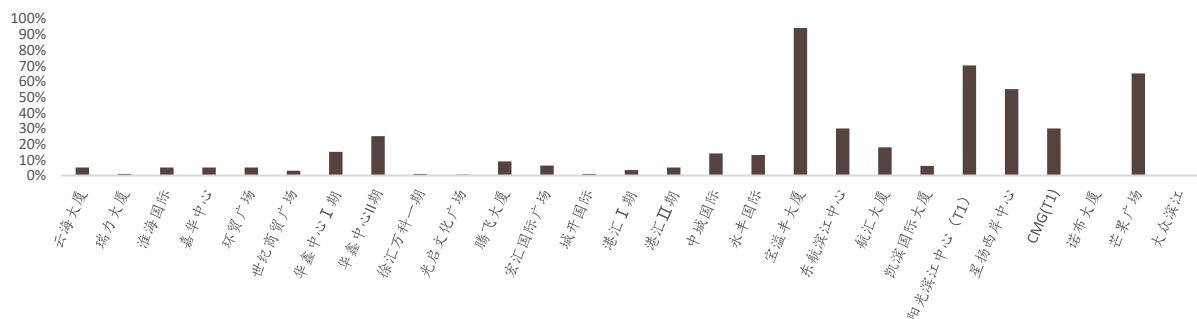
徐汇区9月主要项目平均租金报价与成交均价环比均略有上升，平均空置率较前一月略有下降

9月徐汇区主要办公楼平均报价7.3-8.3元/平方米/天，平均成交均价6.7-7.6元/平方米/天，平均空置率约21%。

2021年9月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年9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2个项目（梅陇春申板块优享汇、古美罗阳板块力波中心）上市，新增供应总面积约3.50万方；

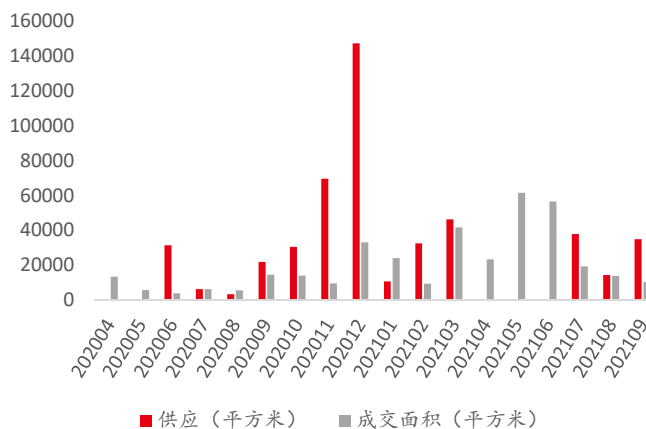
成交：

全区9月办公成交面积约1.02万方，成交项目主要来自颛桥、马桥板块、七宝等板块；区域月度成交均价约40,644元/平方米；

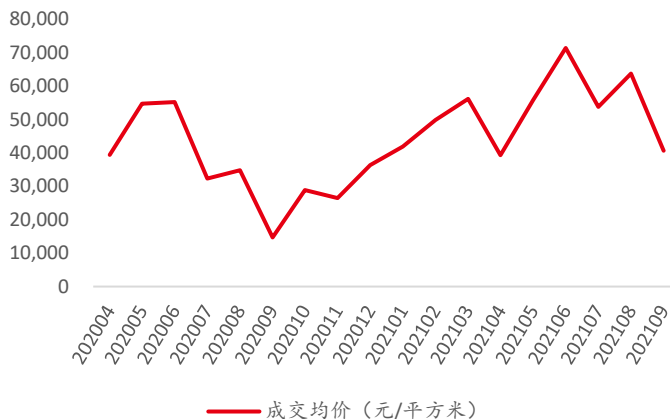
存量：

库存量截止9月底共计约165万方。

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9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	养云中心	外郊环	马桥	2,634	3	35,385
2	紫泓商务中心	外郊环	颛桥	2,355	5	42,944
3	万金中心	外郊环	七宝	1,791	1	48,499
4	天荟城	外郊环	莘庄	1,288	8	47,022
5	颛桥龙湖天街商业中心	外郊环	江川紫竹	837	2	33,212

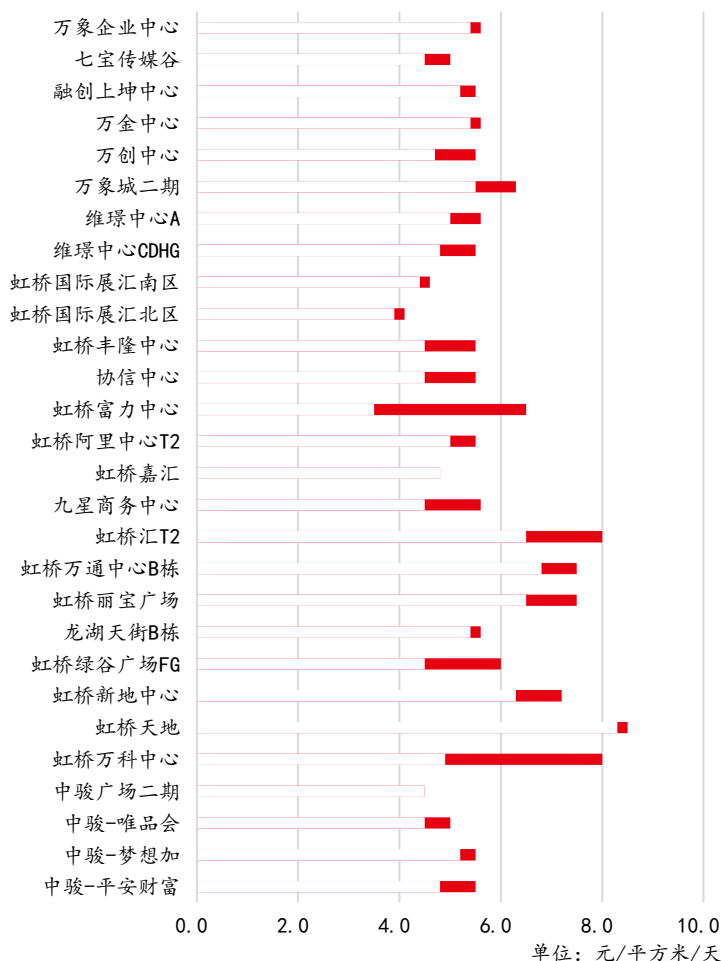
区域市场（闵行）

租赁市场

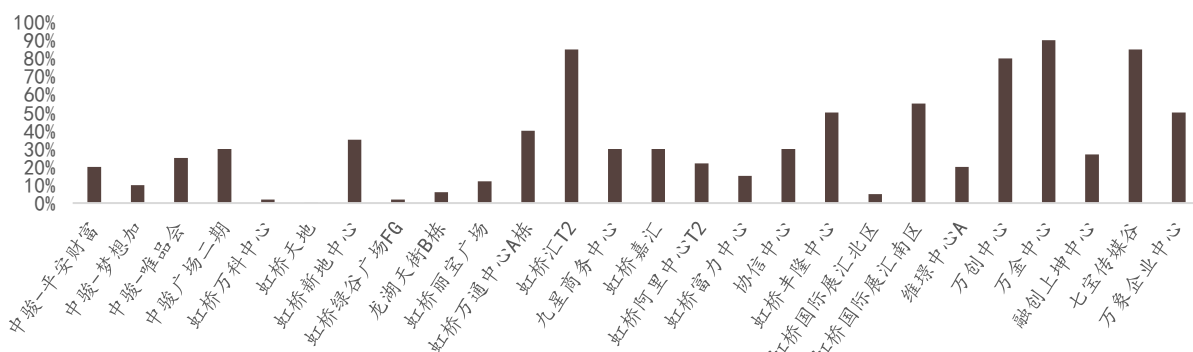
9月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比略有上浮，平均空置率较前一月略有上升。

闵行区主要办公楼9月平均租金报价5.2-6.0元/平方米/天，平均成交均价4.8-5.4元/平方米/天，平均空置率约36%；

2021年9月闵行区主要办公楼租金报价



2021年9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；

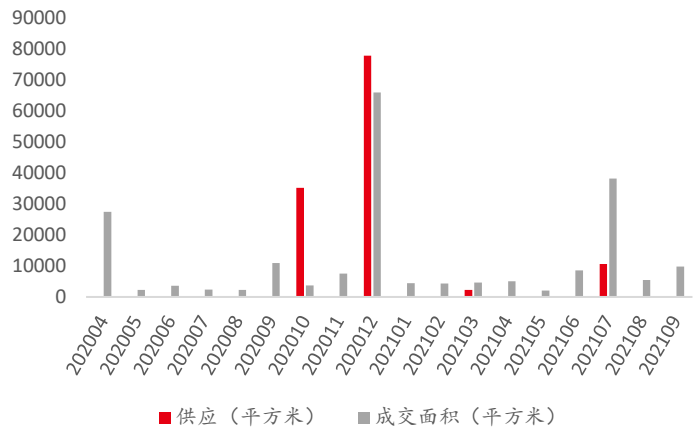
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.98万方；成交项目分布在北蔡、外高桥、洋泾板块，中心城区成交占比上升，致使成交均价回升至约64,693元/平方米；

存量：

截止月末浦东新区办公存量累计至约152万方。

近18个月浦东新区办公成交量价趋势



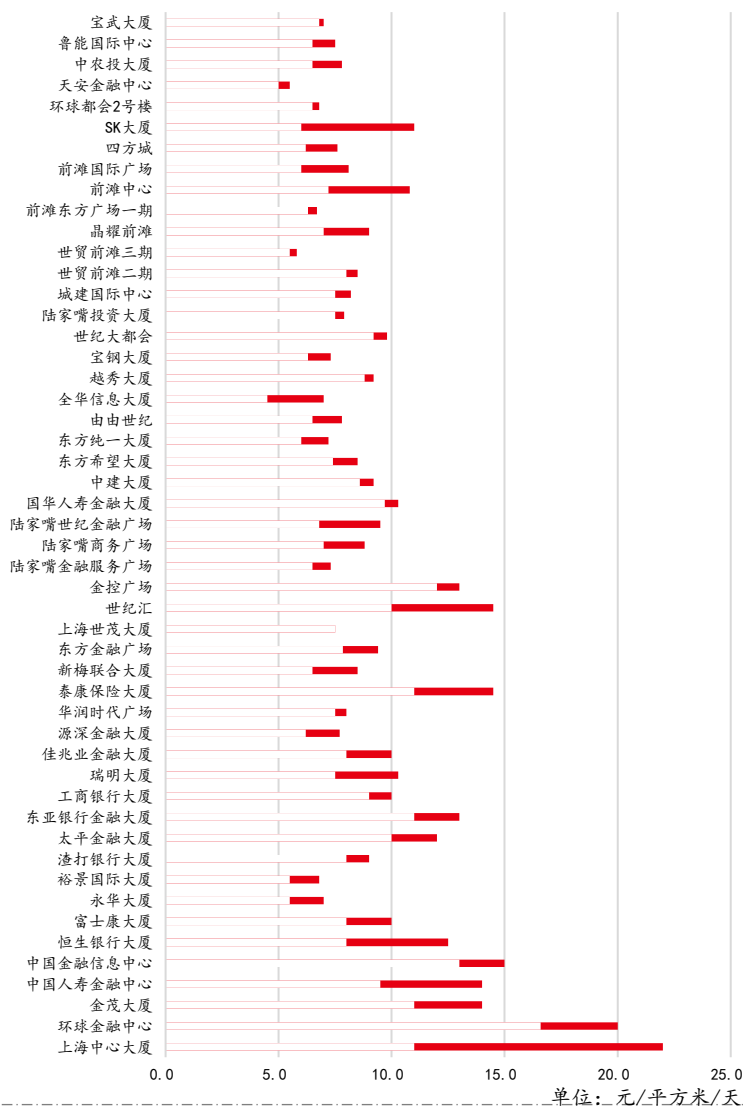
区域市场（浦东）

租赁市场

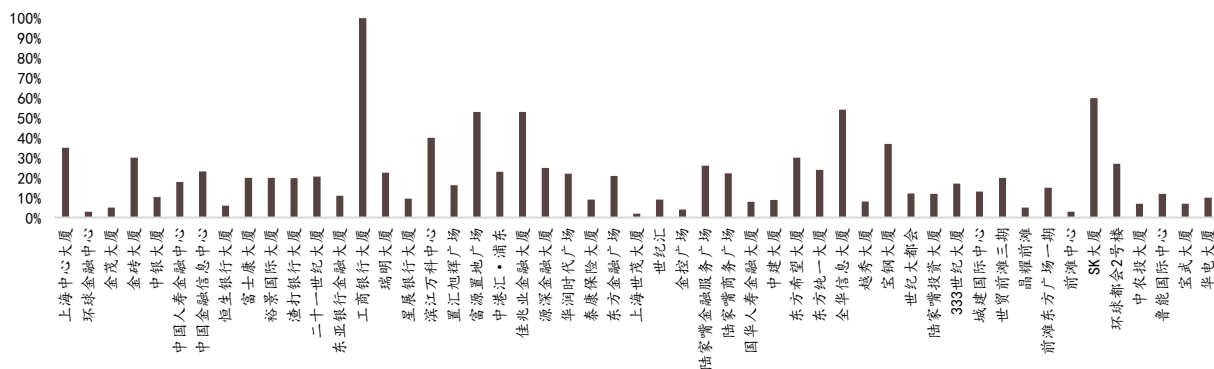
2021年9月浦东新区主要办公楼租金报价

9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8月，空置率较上月略有下滑。

浦东主要办公楼9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9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