

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

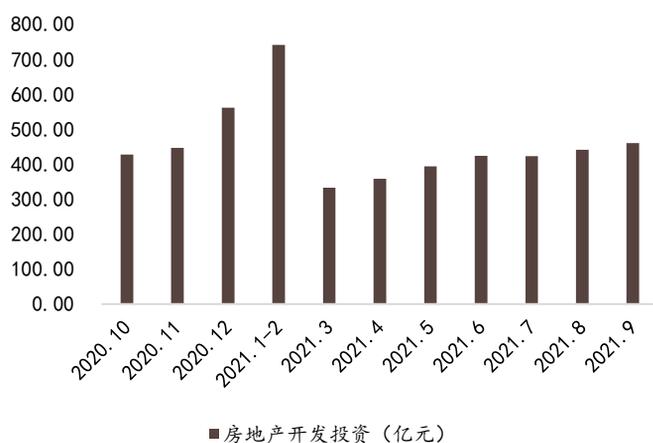
2021年10月



transmit
全斯美德

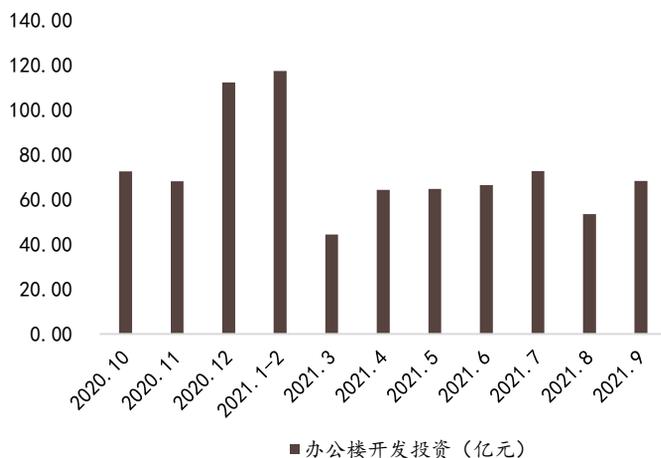
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



9月全市房地产开发投资总额约459.90亿元，同比增长约7.4%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约3,569.79亿元，较去年同期年增长约9.4%，增幅较上月收窄0.3个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



9月全市办公楼开发投资额约68.11亿元，同比下滑约24.6%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约550.71亿元，较去年同期下降约5.1个百分点，降幅较上月扩大3.6个百分点。

市场资讯

物管行业加速整合，年内物管业并购63宗，龙头物管企业市占率加速提升

行业环境转冷的大背景下，不少房企开始断臂自救，相关并购也趋于频繁。11月初，融创中国旗下融创服务与当代置业旗下第一服务控股联合发布公告称，融创服务拟6.93亿元收购第一服务32.22%股权。

这也是继上半年完成对彰泰服务的并购后，融创服务的又一次动作。至此融创服务在管建筑面积约1.73亿平方米，合约建筑面积约3.22亿平方米，其中来自第三方的面积占比仅32.2%，非住宅物业在管面积仅0.34亿平方米。融创服务的非住宅业态急需补足短板，而第一服务在管面积中，非住业态占比高达60%。

当前，物业管理行业的市场竞争也日趋激烈，行业处于加速整合阶段，市场集中度持续提升。据数据统计，截至2021年11月1日，今年物业管理行业内共发生并购交易63宗，涉及并购方33家物业企业；交易金额约315亿元，相比2020全年交易总额大幅增长约198%。

现金流压力是今年物业管理行业并购频发的最主要原因。楼市调控政策趋严的情况下，销售回款速度放慢，尤其是债券、非标的融资渠道被全面收紧之后，房企解决资金压力最直接的办法就是出售资产。

在房地产行业融资收紧的背景下，其影响也被传导至下游物业管理行业。年初房地产行业在“三道红线”及“两个上限”的宏观调控影响下，部分房企为缓解流动性压力选择出售旗下优质的物业资产，如亿达服务、富力物业、彩生活出售部分核心资产等。

规模与布局，资源协同类并购，是现阶段行业并购的主要类型。类似碧桂园服务、万物云等企业通过收并购窗口期积极抢占粮草，继续巩固头部企业优势地位及提升市场占有率，强者恒强的行业格局显现。可以预见的是，在当前物业市场发展环境下，无论是基于追求规模扩张、业务拓展的考量，还是出于关联地产回笼资金的需求，“收并购”将是未来2-3年物业行业的主基调。

市场资讯

20家房企前10月销售目标完成率平均下降近10个百分点，四季度房企销售将持续承压

随着市场趋稳、调控政策的出台，房企从追求规模转换到规模与效益并重。从当前市场现状来看，2021年部分房企恐难完成销售目标。2021年1-10月，从公布销售目标的32家房地产企业来看，目标完成率均值为76.3%，其中绿城、滨江、正荣、佳兆业、大发地产等目标完成率超90%。

对比近两年公布销售目标的房企可发现，前10月的销售目标完成率均值已经从2020年的82.8%下跌至今年的75.03%。个别企业前10月完成率不到70%，中国恒大、奥园集团、时代中国前10月的完成率分别是61.1%、51.5%、68.9%。

企业名称	销售目标完成率 (2020年前10月)	销售目标完成率 (2021年前10月)	同比2020年变化
中国恒大	97.5%	61.10%	-36.40%
融创中国	75.2%	80.10%	4.90%
世茂集团	77.1%	73.70%	-3.40%
华润置地	82.8%	79.40%	-3.40%
龙湖集团	82.4%	72.90%	-9.50%
招商蛇口	86.5%	78.10%	-8.40%
新城控股	76.2%	74.80%	-1.40%
绿城中国	78.4%	93.40%	15.00%
旭辉集团	75.8%	79.00%	3.20%
金科集团	77.8%	64.90%	-12.90%
中国金茂	90.2%	78.40%	-11.80%
正荣集团	82.8%	90.50%	7.70%
奥园集团	74.6%	51.50%	-23.10%
雅居乐	87.3%	75.40%	-11.90%
中骏集团	81.3%	75.20%	-6.10%
时代中国	85.9%	68.90%	-17.00%
越秀地产	92.3%	73.10%	-19.20%
弘阳地产	86.0%	74.40%	-11.60%
宝龙地产	83.2%	80.80%	-2.40%
均值	82.80%	75.03%	-7.77%

四季度房企销售继续承压，通过“以价换量”来促销售、抓回款的空间越来越小，部分负债率较高的房企将面临更大的经营压力。

短期来看，年末房企仍需加快开发节奏、保证年底的货量供应，深化销售渠道并维持积极的营销和折扣力度，冲刺全年业绩。

长期来看，未来房企的经营逻辑向“以销定投”转变，在开发和销售端对企业的经营效率、供货节奏以及去化效率都提出了更高的要求。

此外，房地产税加速进入实操阶段，长期将改变楼市供需及房价预期，短期也将加剧市场观望情绪。预计年底房地产市场还是不容乐观，成交或将缓步下行，“以价换量”仍是加快成交去化的必选项。

土地市场

下半年，房地产调控的焦点转向土地端，另一方面房企受到资金压力影响，银行贷款政策收紧，房企回款压力大，同时融资渠道收紧。因此房企拿地意愿受抑制，拿地更趋向于理性。

受此影响，上海第二批集中供地确实出现了明显降温，并出现了延期挂牌、终止出让、多地块底价成交的现象。10月13日，上海第二轮集中供地收官，41宗地块全部成交，其中三幅涉及商办物业地块。

小米15.5亿徐汇滨江拿地，小米上海总部落户西岸金融城拓展区



地块基础信息

地块名称：徐汇区斜土街道xh128D-07
地块位置：东至兆丰路，南至龙华中路，西至大木桥路，北至xh128D-06
地块地块面积：1.9万方
计容建筑面积：5.0万方
地下建筑面积：2.5万方
办公：4.0万方
商业：1.0万方
限高：80米
开发商：小米

功能业态要求：地块位于西岸金融城拓展区，致力打造金融、智能化应用集聚高地。重点引进金融总部企业、创新型科技企业总部及研发中心，促进金融、物联网、智能制造与智能化应用等产业融合发展。

41.99亿元，荣盛&临港摘得临港滴水湖金融湾东拓区域百万方综合地块



地块基础信息

地块四至：东至：紫飞港西侧绿化带，南至：环湖北一路、环湖东一路，西至：蓝云港东侧绿化带，北至：环湖北二路、环湖东二路。



出让土地面积：34.6万方
规划地上建筑面积：67.5万方
- 住宅：19.3万方
- **办公：45.5万方**
- 商业：2.7万方

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4.28万方, 主要来自闵行、嘉定和奉贤区域;

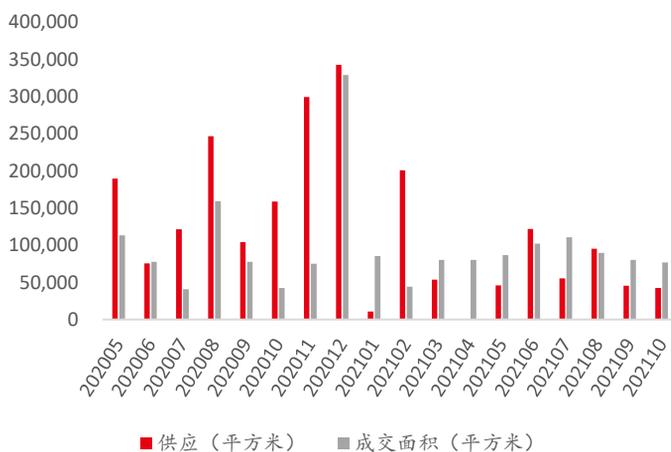
成交:

10月全市办公成交总量约7.67万方; 成交项目主要分布在青浦、闵行、浦东等区域。因中心城区销售量占比上升, 成交均价上升至42,379元/平方米, 较上月增长约百分之9.3;

存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约897万方。

近18个月全市办公市场供需走势



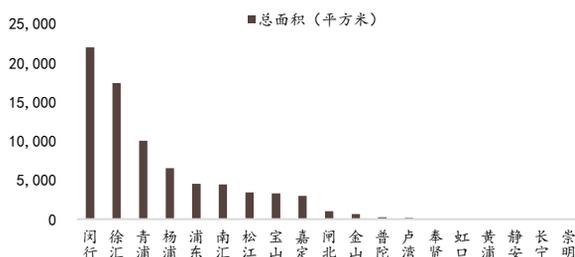
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年10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
七宝万象中心	闵行	外郊环	七宝	3,678	4
平金商务中心	闵行	外郊环	莘庄	6,986	6
新建商业办公酒店	嘉定	中外环	江桥	11,494	14
奉贤富力广场	奉贤	外郊环	南桥新城	20,613	13

2021年10月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

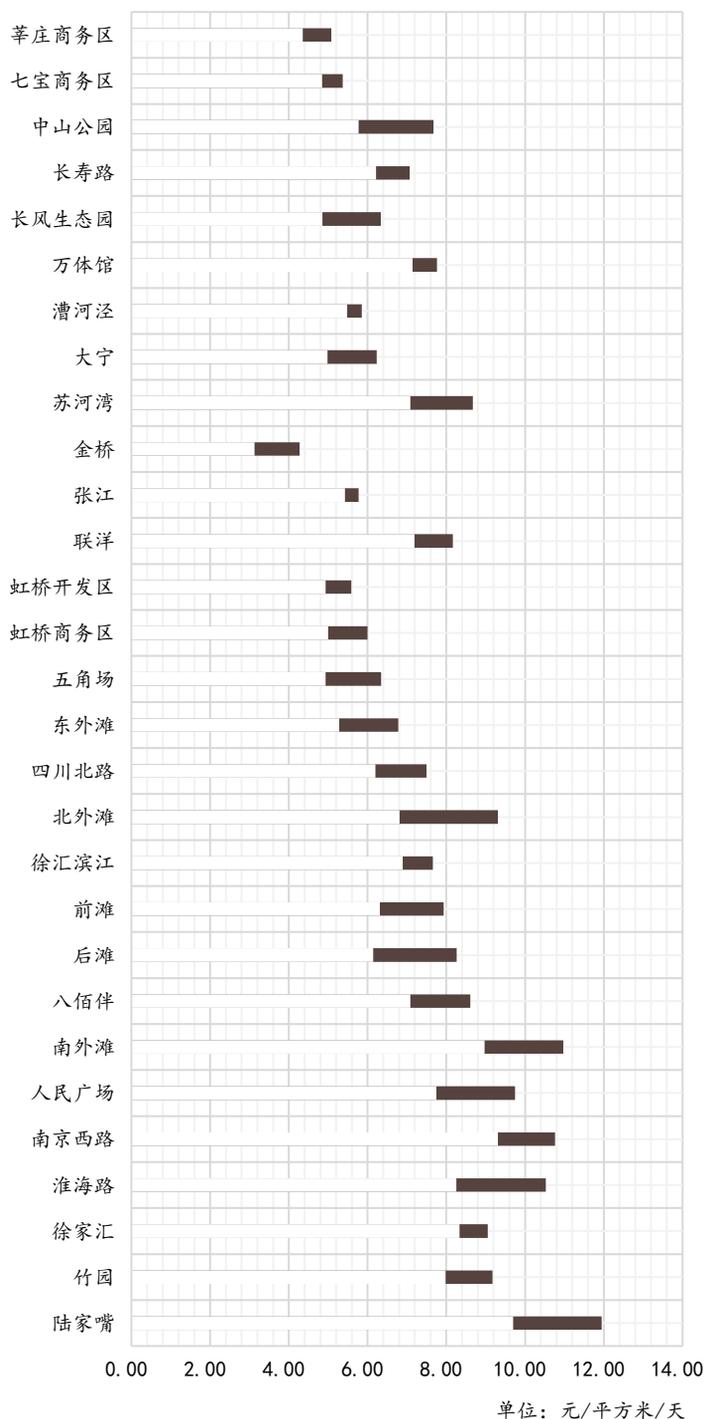
10月全市主要商务区平均租金
报价环比持平于9月。

10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10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	东外滩	环创中心	得物
2	东外滩	东方渔人码头	钟薛高
3	四川北路	金融街海伦中心	阿姨奶茶
4	徐汇滨江	芒果广场	腾讯
5	南京西路	会德丰广场	薄荷基金
6	南京西路	1788广场	宝姿
7	南京西路	恒隆广场	默瑟贸易
8	陆家嘴	花旗集团大厦	中信信托
9	陆家嘴	金茂大厦	元达律所
10	竹园	国华人寿	海银财富
11	前滩	前滩世贸中心三期	恩福
12	浦江	旭辉领航社	星杰装饰
13	虹桥商务区	虹桥天地	蓝丰生物
14	虹桥商务区	虹桥世界中心	吉利汽车
15	虹桥商务区	永融国际中心	航港发展

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

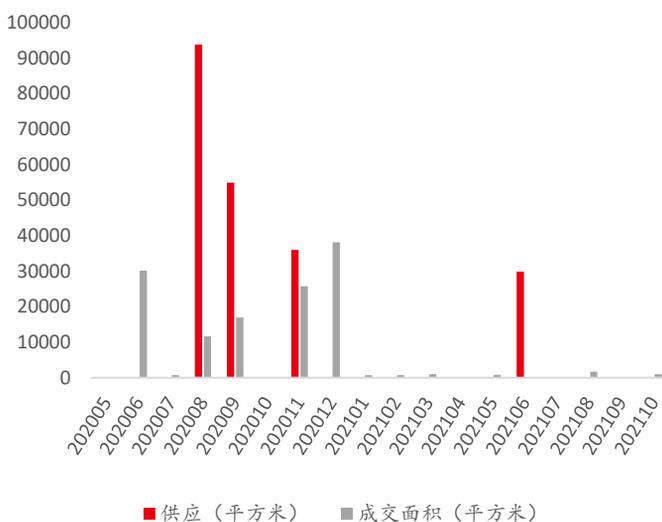
成交：

全区10月办公成交面积约0.10万方,成交项目为不夜城板块的圣和圣广场；区域月度成交均价约18,183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



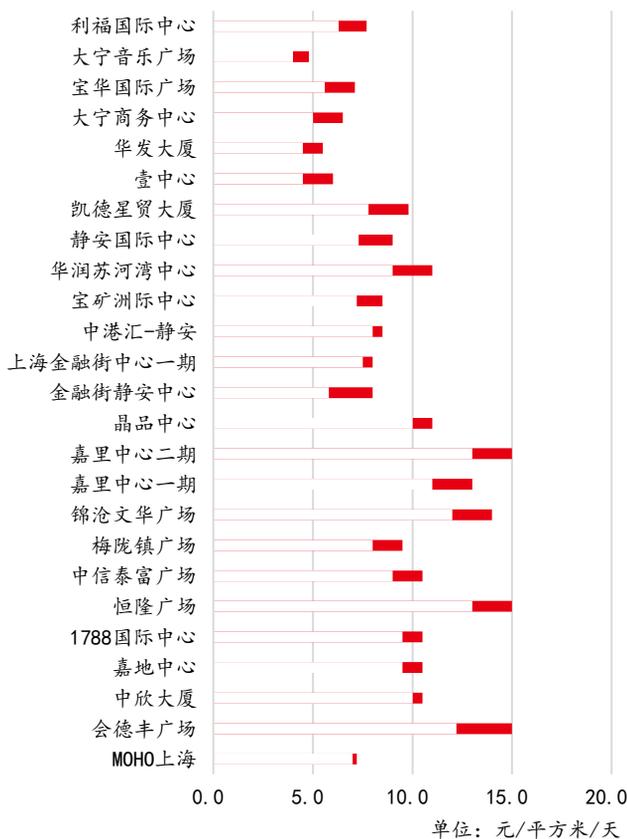
区域市场（静安）

租赁市场

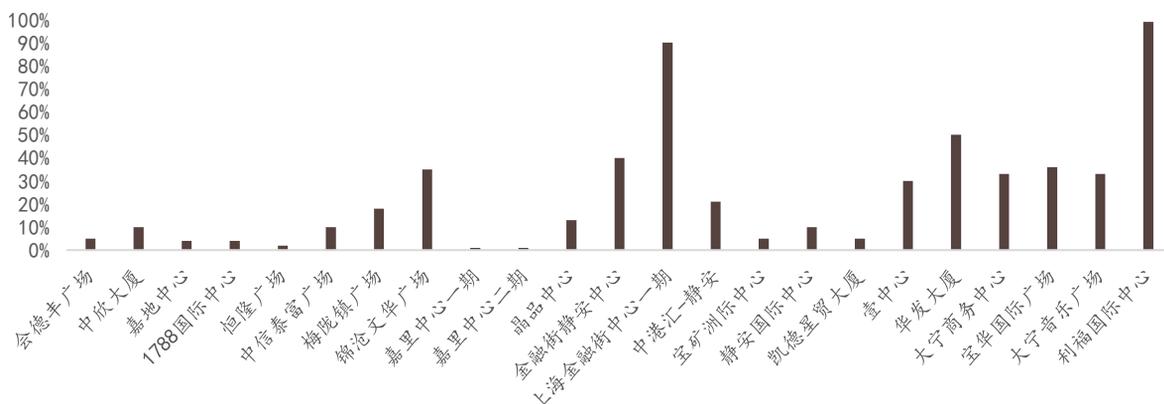
10月静安区主要项目平均租金报价及成交均价环比均略有上扬，平均空置率与前一月微降。

10月静安区主要办公楼平均报价约8.5-9.9元/平方米/天，成交均价约7.9-9.3元/平方米/天，平均空置率约23%；

2021年10月静安区主要办公楼租金报价



2021年10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；

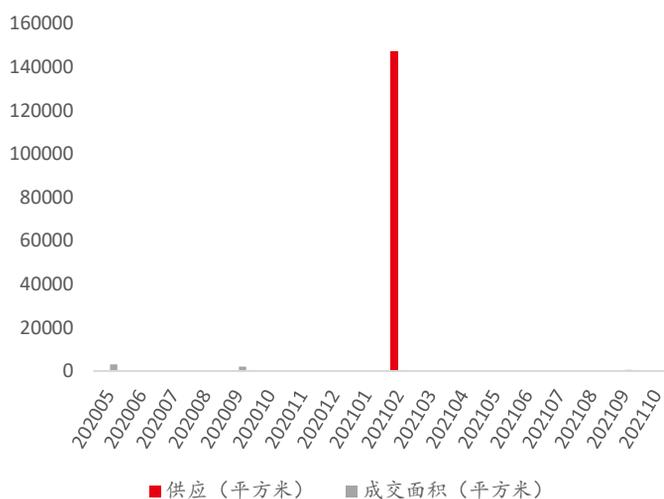
成交：

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



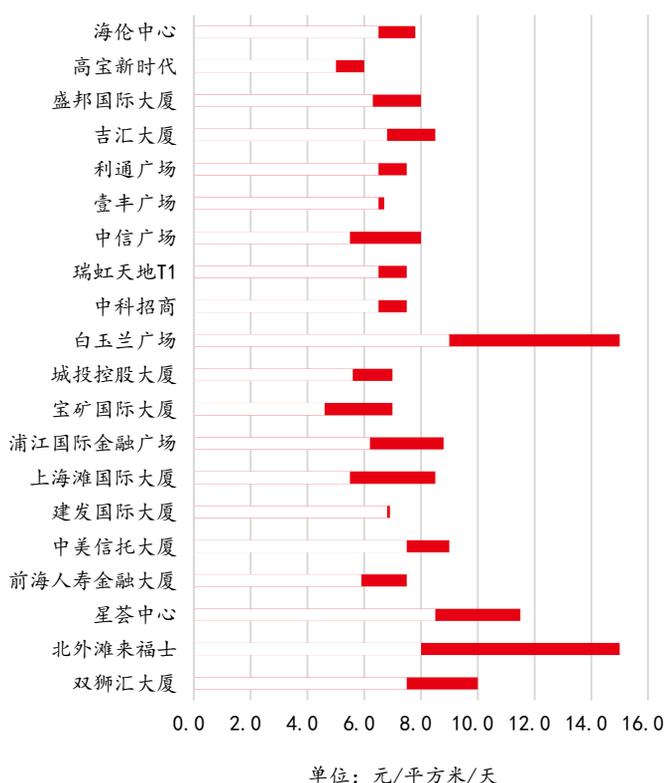
区域市场（虹口）

租赁市场

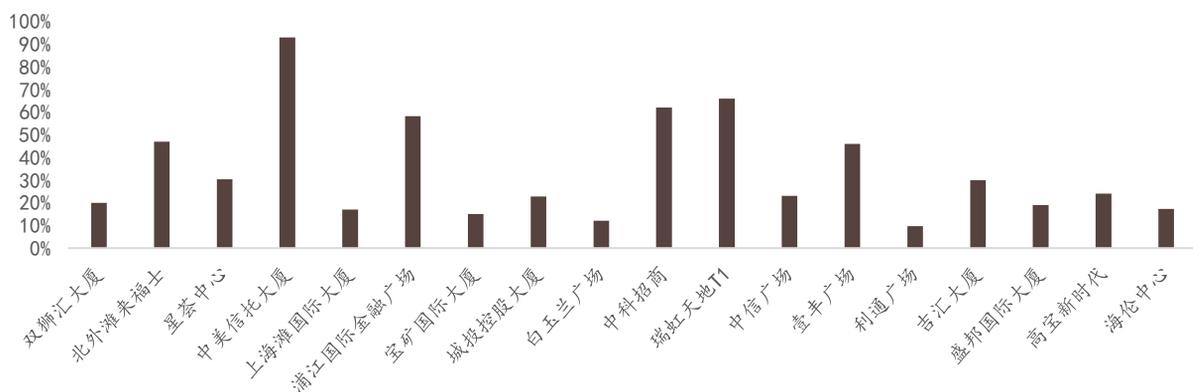
10月虹口区主要项目租金报价与成交环比均持平于9月，平均空置率亦与上月相当。

虹口区主要办公楼10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10月虹口区主要办公楼租金报价



2021年10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；

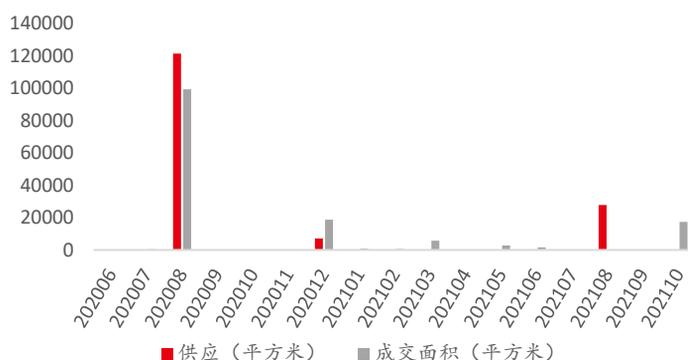
成交：

全区10月办公成交面积约1.74万方，成交项目为漕河泾板块的侨高中心；区域月度成交均价约50,000元/平方米；

存量：

截止当月末徐汇区办公总库存量为42万方。

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



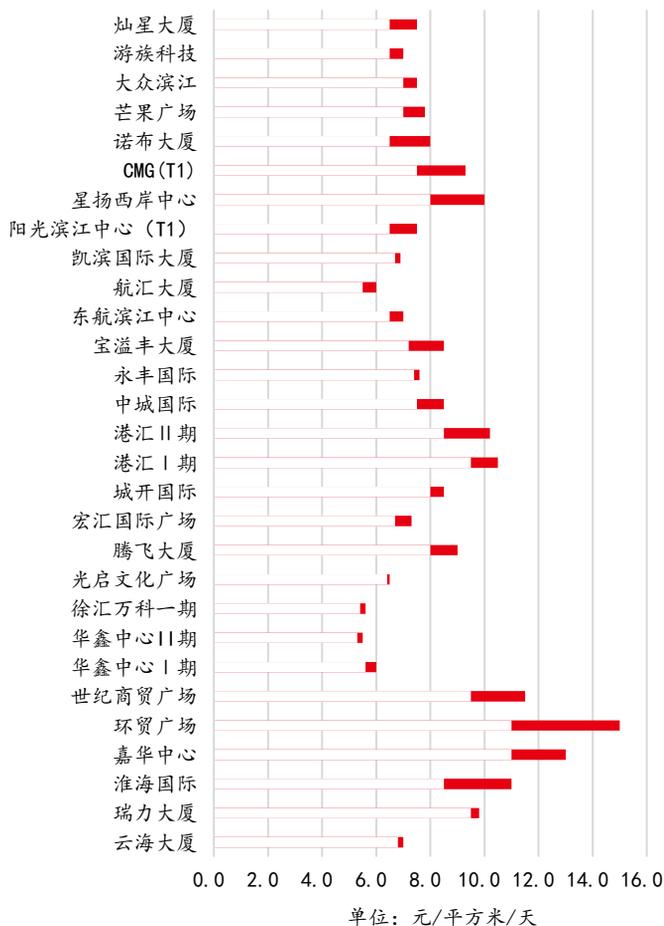
区域市场（徐汇）

租赁市场

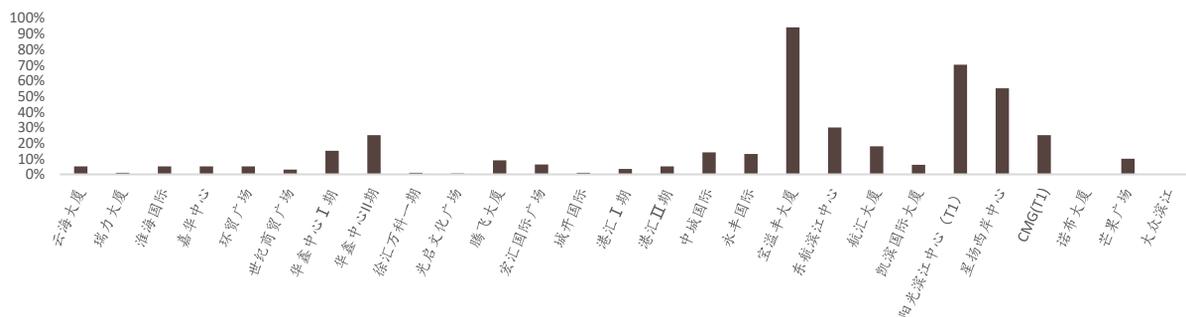
2021年10月徐汇区主要办公楼租金报价

徐汇区10月主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于9月，平均空置率较前一月略有下降。

10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19%。



2021年10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（七宝万象中心、莘庄平金商务中心）上市，新增供应总面积约1.07万方；

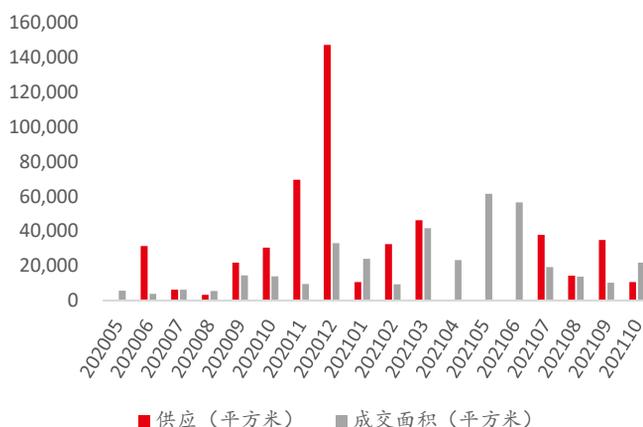
成交：

全区10月办公成交面积约2.20万方，成交项目主要来自颛桥、马桥、七宝等板块；区域月度成交均价约50,710元/平方米；

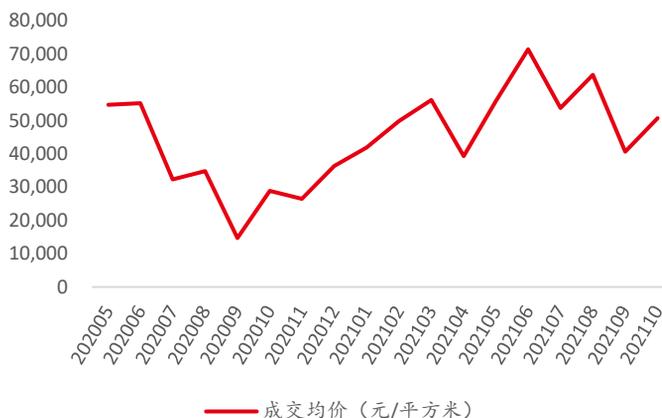
存量：

库存量截止10月底共计约164万方。

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10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	七宝万象中心	外郊环	七宝	12,613	12	45,500
2	紫鸿商务中心	外郊环	颛桥	3,212	7	43,116
3	联仲都悦汇	外郊环	马桥	2,018	5	46,032
4	马桥养云安缇中心	外郊环	马桥	1,688	2	90,201
5	天荟城	外郊环	莘庄	1,291	8	47,022
6	艺博珠宝中心	外郊环	浦江	1,136	4	84,786

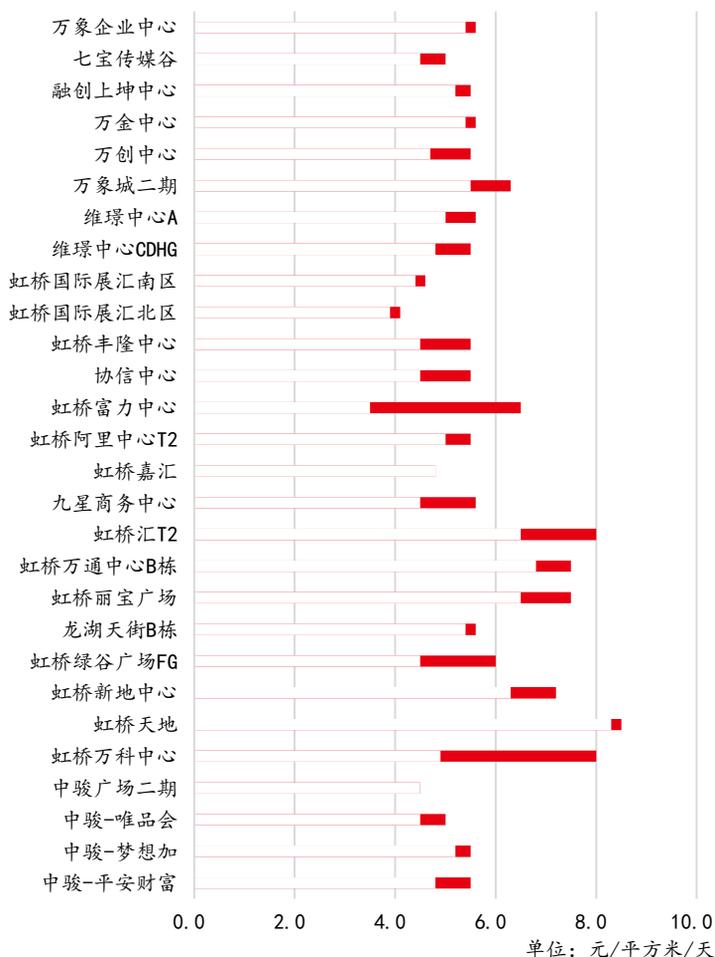
区域市场（闵行）

租赁市场

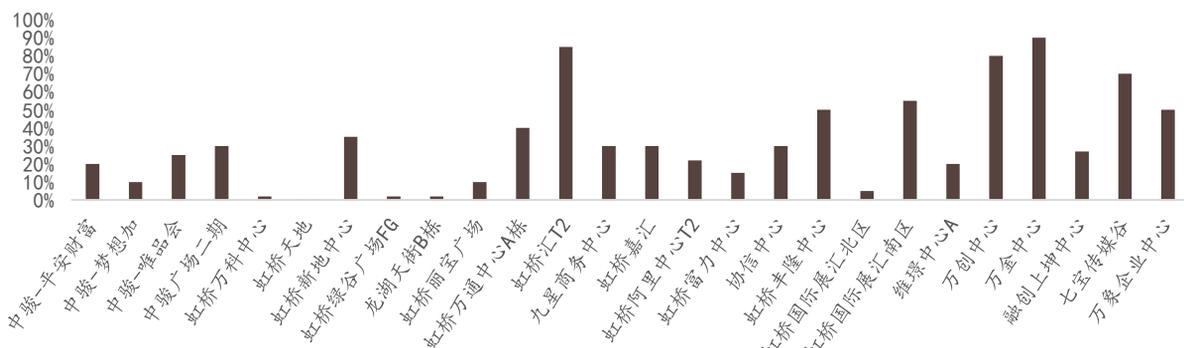
10月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比均持平于9月，平均空置率亦与上月相当。

闵行区主要办公楼10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10月闵行区主要办公楼租金报价



2021年10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；

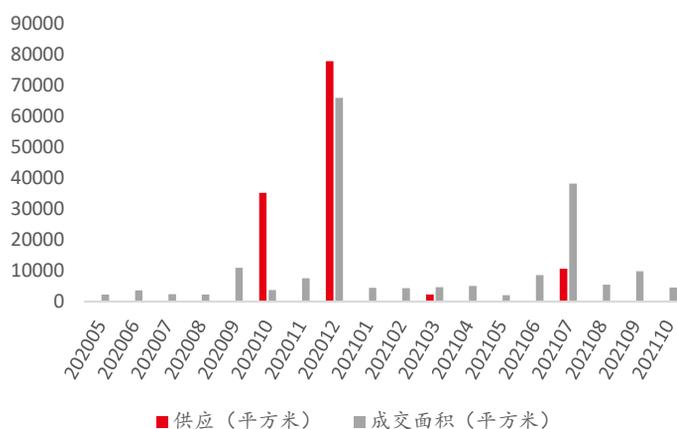
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.46万方；成交项目分布在北蔡、张江、金桥板块，边缘区域成交占比上升，致使成交均价下降至约44,058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



近18个月浦东新区办公市场成交价格走势



2021年10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	星月科技园	中外环	北蔡	1,733	1	54,319
2	杰创商务中心	内中环	北蔡	1,433	27	34,338
3	金桥智汇商务园	中外环	金桥	964	1	45,886

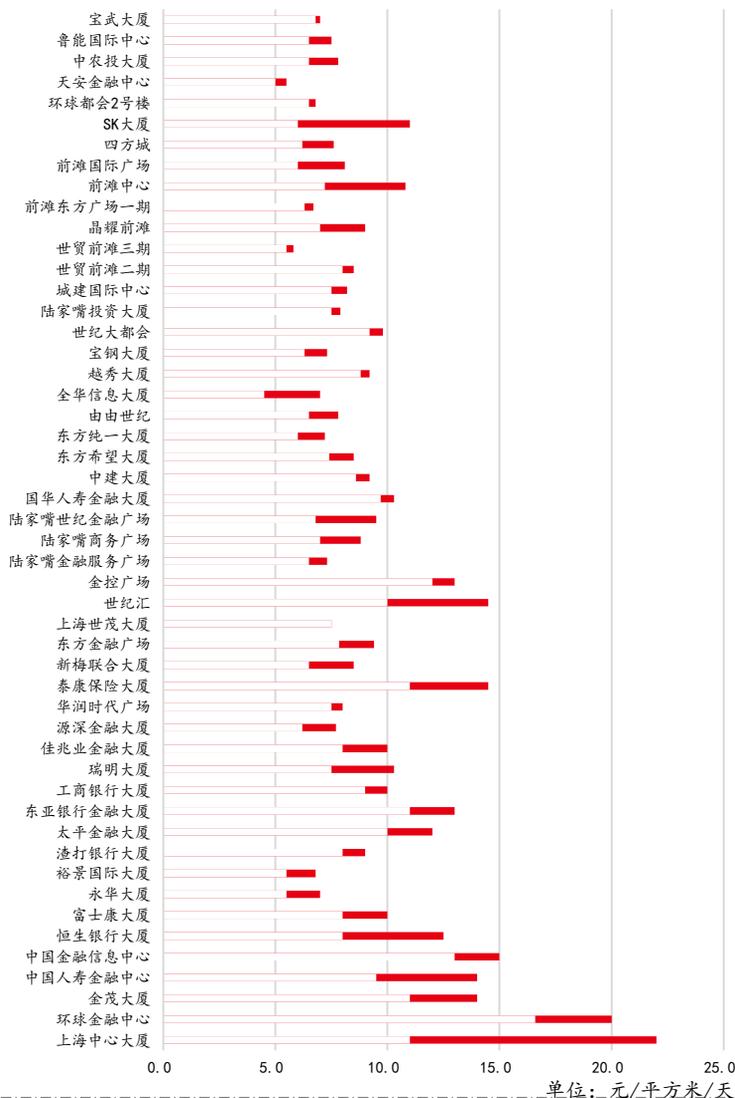
区域市场（浦东）

租赁市场

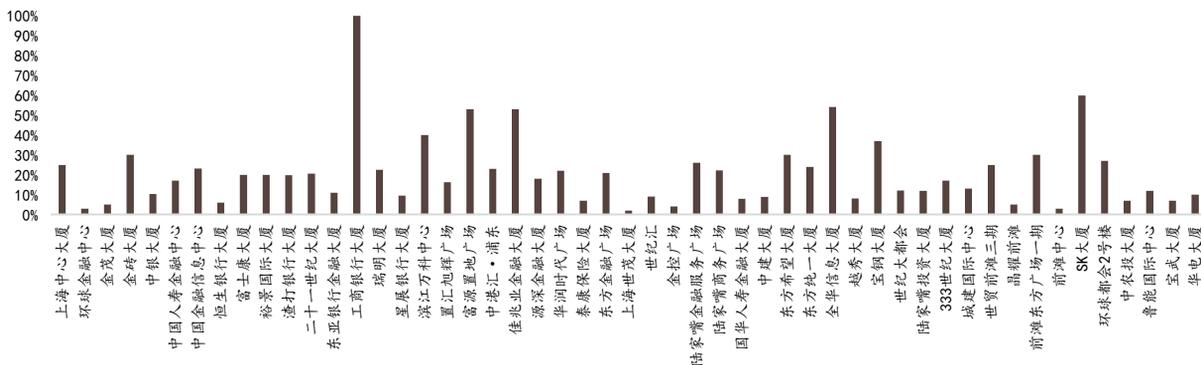
10月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交价环比均持平于9月，空置率较上月亦与上月相当。

浦东主要办公楼10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10月浦东新区主要办公楼租金报价



2021年10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