

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

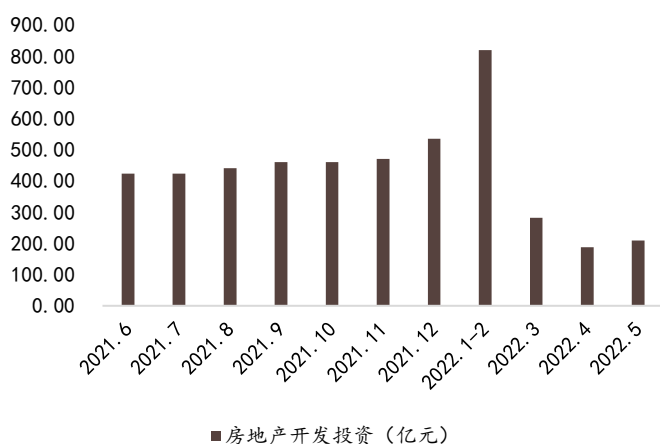
2022年06月



transmit
全斯美德

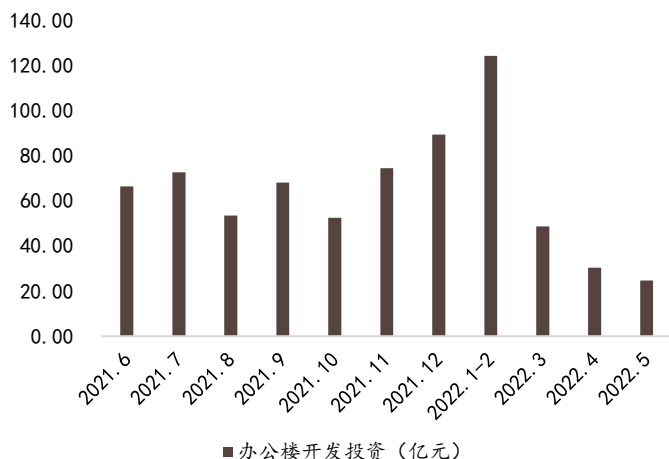
宏观经济

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208.27亿元，同比下滑约47.1%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,495.40亿元，较去年同期年下滑约18.0%。

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24.58亿元，同比下滑约62.0%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约227.88亿元，较去年同期下滑约21.9个百分点。

市场资讯

聚焦数字经济、在线新经济、元宇宙等新赛道发展载体，上海推出第三批13个特色产业园区，空间规模超40平方公里，可供产业用地近6平方公里，可供物业700万方

在6月16日举行的2022上海全球投资促进大会上，上海第三批特色产业园区正式推出，可供产业用地近6平方公里，可供物业700万方，致力于为企业提供更友好、更可持续的高品质发展环境。其中，上海在数字经济领域推出特色园区2个，在绿色低碳领域推出特色园区2个，在元宇宙领域推出特色园区2个，在智能终端推出特色园区3个，在时尚消费品领域推出特色园区3个，在先进材料领域推出特色园区1个。

在数字经济领域，数智南大将依托中软、腾讯等产业集群，重点聚焦发展在线新经济产业，打造数字产业的标杆引领区和数字城市的先行示范区；G60松江信创产业园依托科创走廊优势，建设信创众创空间、双创平台、项目孵化等创新引擎，重点打造“软件、硬件、生态、服务”四位一体信创产业基地。

在绿色低碳领域，国际氢能谷重点打造氢燃料电池汽车核心零部件、氢能装备全产业链，探索氢能在新能源制氢储氢、管道供氢、分布式和热电联供等领域率先示范；宝武（上海）碳中和产业园将

按照“厂区-园区-城区”理念，发展新材料、智能制造、新能源、循环经济，打造绿色低碳产业示范区。

在元宇宙领域，漕河泾元创未来依托大院大所、龙头企业以及功能平台优势，重点推动核心技术突破、创新示范加快应用，打造“元宇宙”产业发展高地；张江数链将围绕链接、交互、计算、工具、生态五大板块，重点发展“元宇宙”技术研发、数据服务、数字创意、赋能应用等重点领域。

在智能终端领域，动力之源重点发展大国重器核心装备、高端动力关键部件及成套装备的研发设计、生产制造、集成服务等高附加值环节，打造全球动力之城；上海金谷智能终端制造基地将以智能汽车、智能制造终端企业需求为牵引，聚焦高能级制造和生产性服务企业；虹桥数字物流装备港重点发展数字物流和智能仓储，加快布局无人机技术、智能化设备、航空物流装备、数字化场景和新兴技术研发应用。

市场资讯

6月百强房企销售额环比增长61.2%，同比跌幅较5月收窄17个百分点

据数据显示，6月百强房企实现销售操盘金额7,329.7亿元，单月业绩规模环比增长61.2%，同比跌幅为43%，跌幅较5月单月收窄17个百分点，整体销售出现改善。

据统计显示，6月31家规模房企业绩环比都呈现增长态势，单月业绩表现突出，其中8家涨幅超过100%，16家房企环比增长在50%以上，占比近一半。具体来看，仁恒置地6月环比领涨，涨幅高达1,108.2%，由于仁恒项目不多，业绩受单个项目影响较大，6月其位于上海杨浦内环的海上源项目开盘，372套房源吸引了近1,800组客户认购，单个项目销售近60亿元，助力其6月销售额增至125.8亿元，相较5月的11.4亿元增长近11倍。

招商蛇口和滨江集团6月销售业绩环比增幅均超过150%。绿城中国、卓越集团、中国金茂、华发股份、金地集团等6月销售额环比增长均在100%以上。华润置地、远洋集团、龙湖集团、融信集团、世茂集团等单月环比增幅也超过50%。虽然6月31家规模房企的成交环比均有显著增长，但相比去年同期跌幅依然在43%的高位。截至上半

年，仅有8家房企销售破千亿，相较去年同期缩水一半。

目前，碧桂园以2,469.9亿元全口径销售额位列第一，拉开了身后第二名超360亿元的差距。按照权益金额来看，碧桂园上半年目标完成率超过40%，仅次于滨江集团和时代中国，这也是公布全年目标的房企中仅有的完成率超过四成的三家之一。

保利发展以2,102亿元险胜万科6亿元位列第二。万科上半年销售额也突破2,000亿元，达到2,096.1亿元。

中海地产、华润置地、招商蛇口、融创中国、金地集团5家前6个月销售额也迈过1,000亿元关卡，龙湖集团和绿城中国分别为858.5亿元和850.4亿元跻身十强的最后两个席位。十强之中，仅有碧桂园、融创中国、龙湖集团三家民营房企，央企国企的优势进一步扩大，成为绝对主力。

中国金茂、绿地控股、滨江集团、新城控股、旭辉集团、建发房产6家的半年销售额也超过600亿元。

尽管百强房企上半年累计销售操盘金额同比降幅达到50.3%，但6月单月业绩规模环比大幅增长61.2%。

土地市场

普陀长风办公住宅地块63.7亿元成交，将为市场提供超15万方办公供应



地块信息

地块名称：普陀区长风社区

W060602单元pt0268-09地块

出让面积：60,659.7m²

容积率：3.7

限高：100m

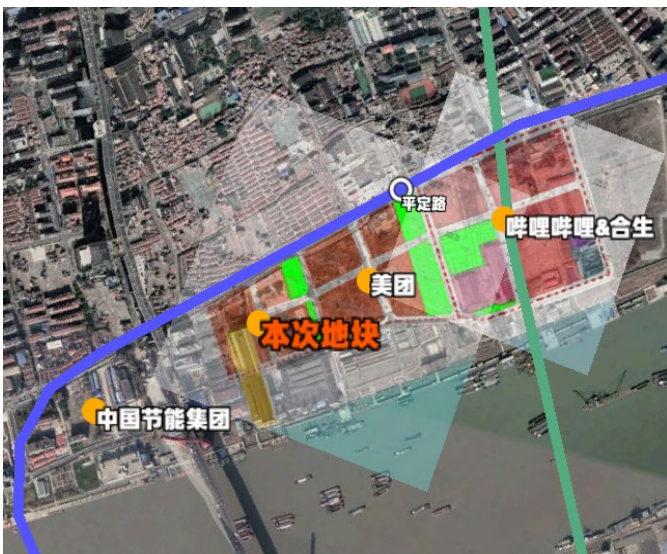
计容面积：超22万方

办公面积：约15万方

住宅面积：近7万方

开发商：惠州奥林匹克花园置业投资有限公司，湖北省华融置业有限公司

星空华文联合体25.3亿元竞得杨浦东外滩商办地块，与美团、哔哩哔哩、中国节能集团成为邻居



地块信息

地块名称：杨浦区定海社区

N090603单元M1-04、M2-01、M3-01地块（大桥街道85街坊）

出让面积：42,448m²

计容面积：112,263m²

办公面积：101,037m²

地上商业面积：11,226m²

地下商业面积：5,000m²

开发商：梦响强音文化传播（上海）有限公司，上海杨浦滨江投资开发有限公司，上海联可深活网络科技有限公司

全市销售市场

供应：

当月全市共计2个项目上市，新增上市面积约1.40万方，主要来自浦东和青浦；

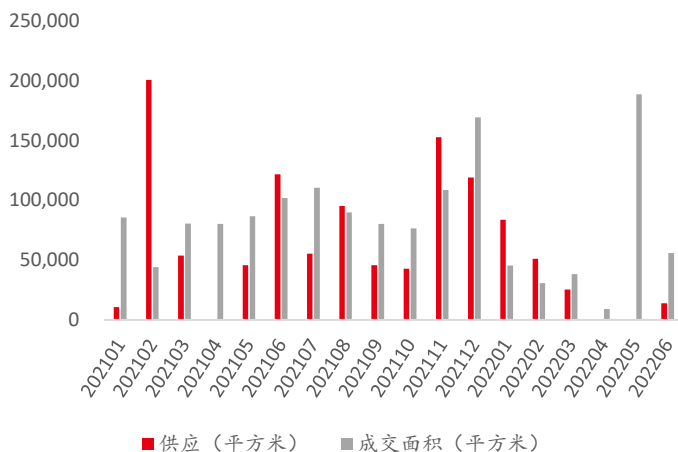
成交：

6月全市办公成交总量约5.59万方；成交项目主要分布在青浦、闵行、南汇。本月成交均价约27,825元/平方米；

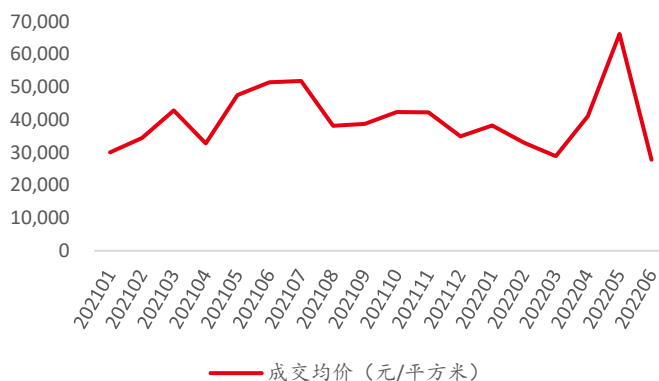
存量：

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



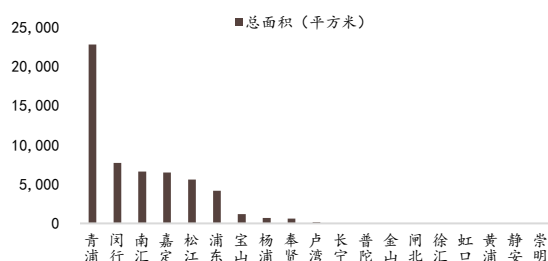
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年6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
绿地创驿大厦	浦东	内环内	洋泾	13,893	9
绿地融信商业中心	青浦	外环外	徐泾	74	1

2022年6月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

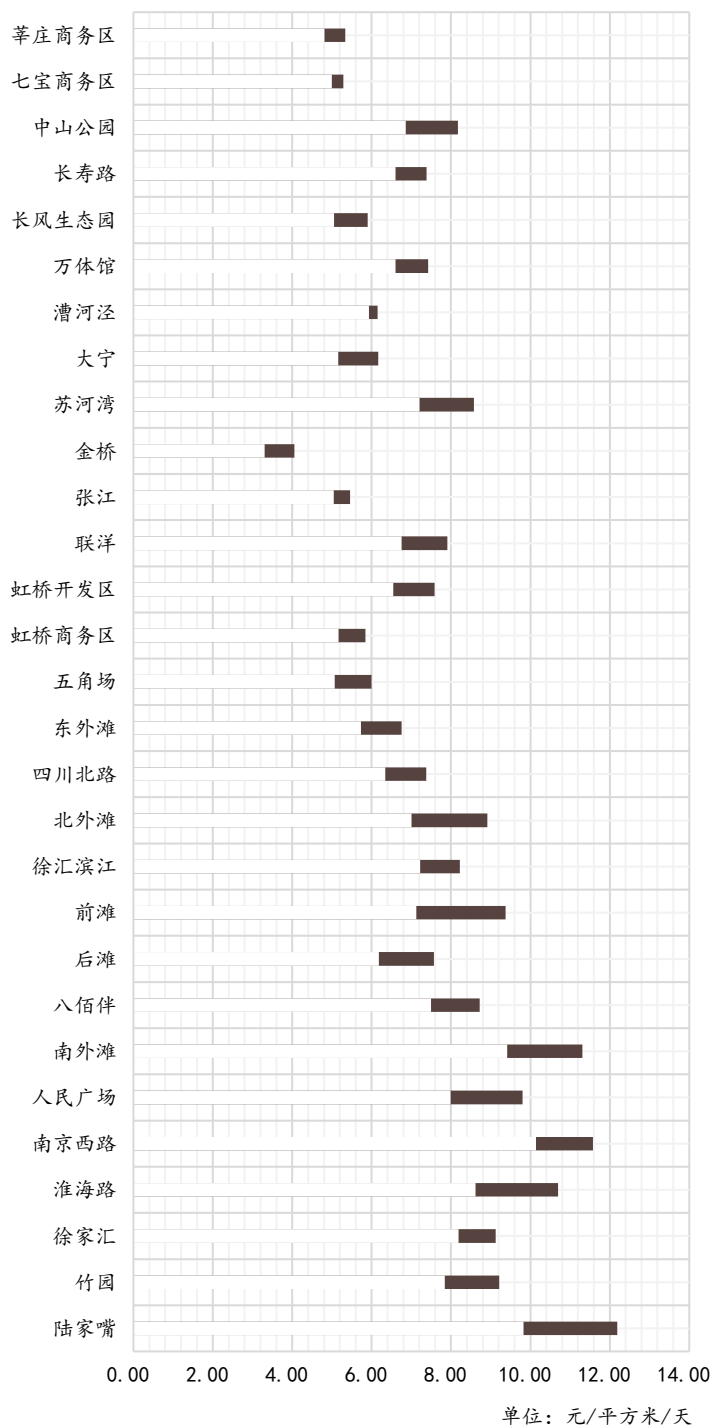
6月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

6月全市主要商务区重点办公楼项目平均租金报价6.7-7.9元/平方米/天；

其中核心区平均租金报价8.9-10.6元/平方米/天；

非核心区平均租金报价6.0-7.0元/平方米/天。

2022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	北外滩	星荟中心	上海祺斐文化传媒
2	外滩	外滩SOHO	春悦私募基金
3	南京东路	宏伊国际广场	笛村商贸
4	南京西路	会德丰国际广场	铠侠株式会社
5	洋泾	源深金融大厦	聚缘律所
6	陆家嘴	上海环球金融中心	韩国发展银行上海分行
7	塘桥	华南大厦	海域设计
8	前滩	前滩国际广场	旭格国际建材
9	中山公园	联通大厦	信像文化
10	长宁虹桥	长宁国际发展广场	数数科技
11	虹桥商务区	虹桥汇	天津万达传媒
12	虹桥商务区	中骏梦想加	合众新能源汽车
13	虹桥商务区	虹桥国际展汇	华夏云食

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

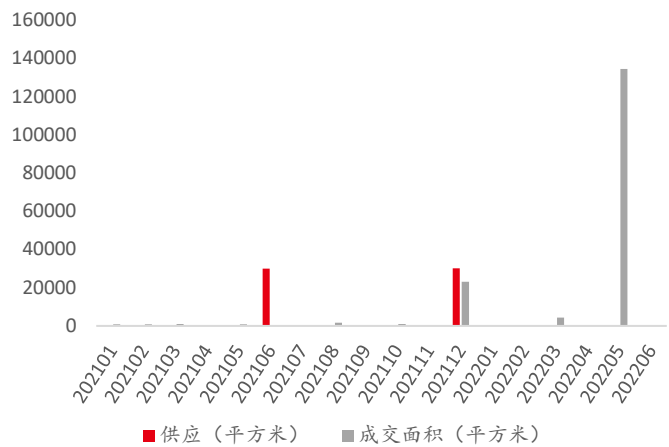
成交：

无；

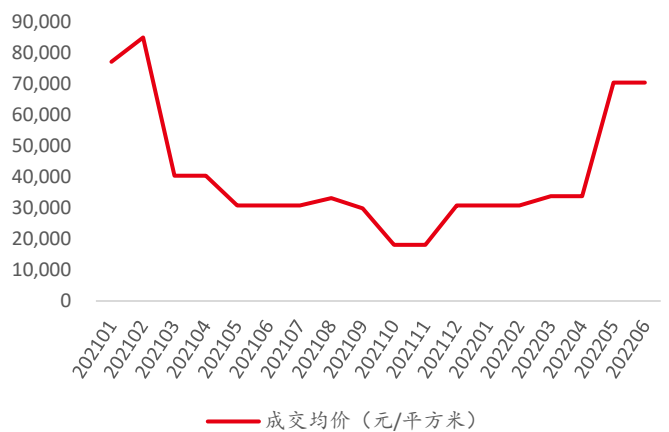
存量：

截止月末静安区办公库存总量
约为36万方。

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



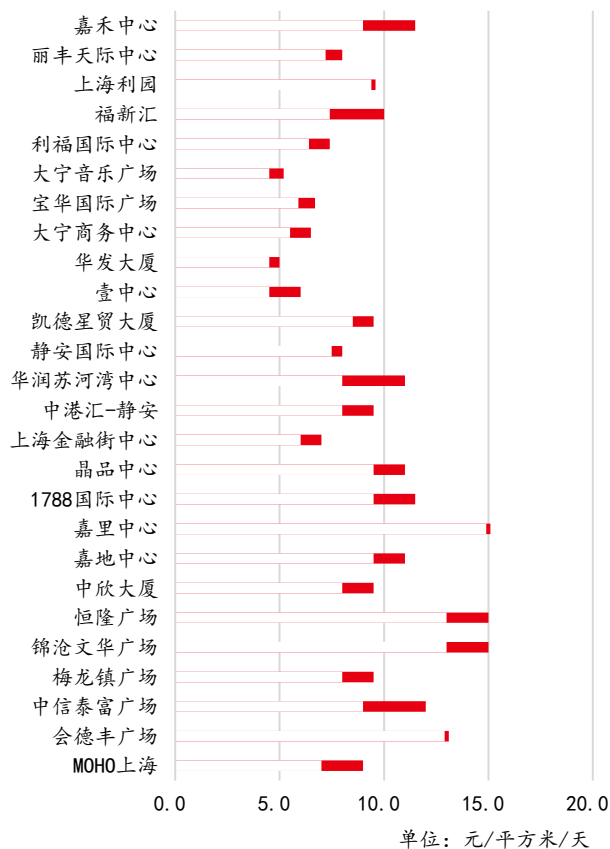
区域市场（静安）

租赁市场

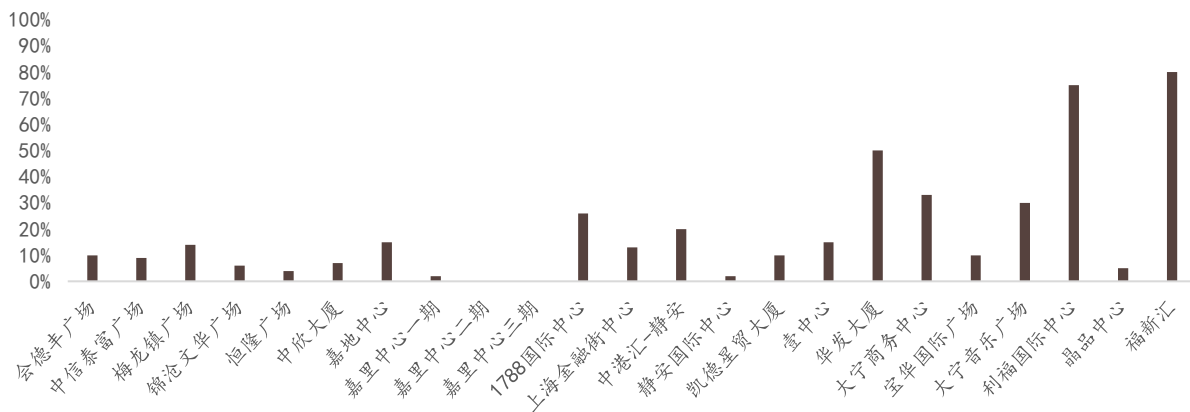
6月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率环比微降。

6月静安区主要办公楼平均租金报价约8.7-10.1元/平方米/天，成交均价约7.9-9.2元/平方米/天，平均空置率约19%；

2022年6月静安区主要办公楼租金报价



2022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；

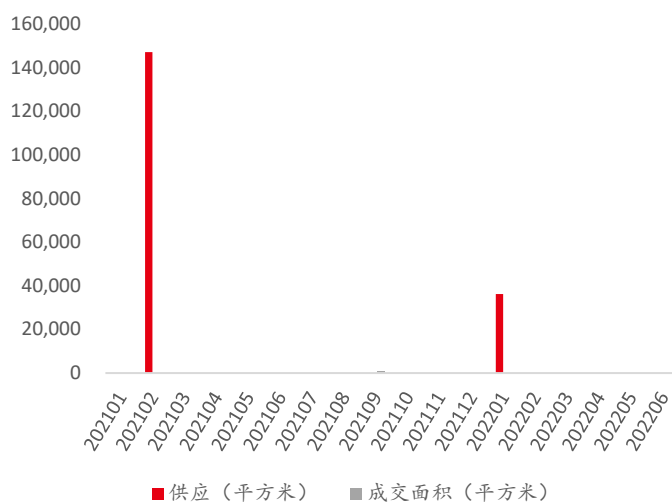
成交：

无；

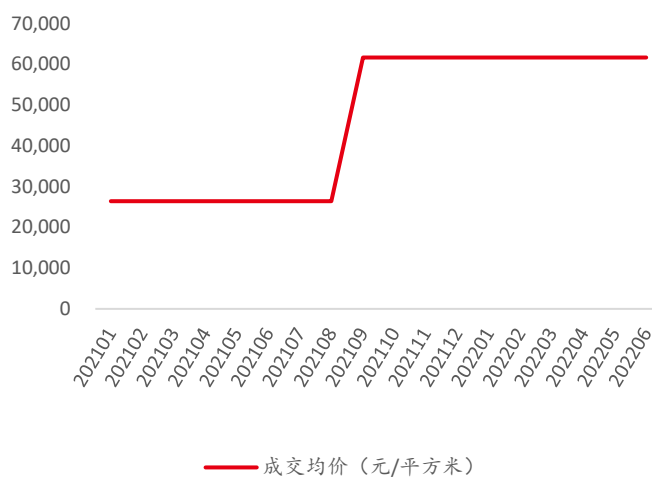
存量：

截止月末虹口区办公库存总量
约为49万方。

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



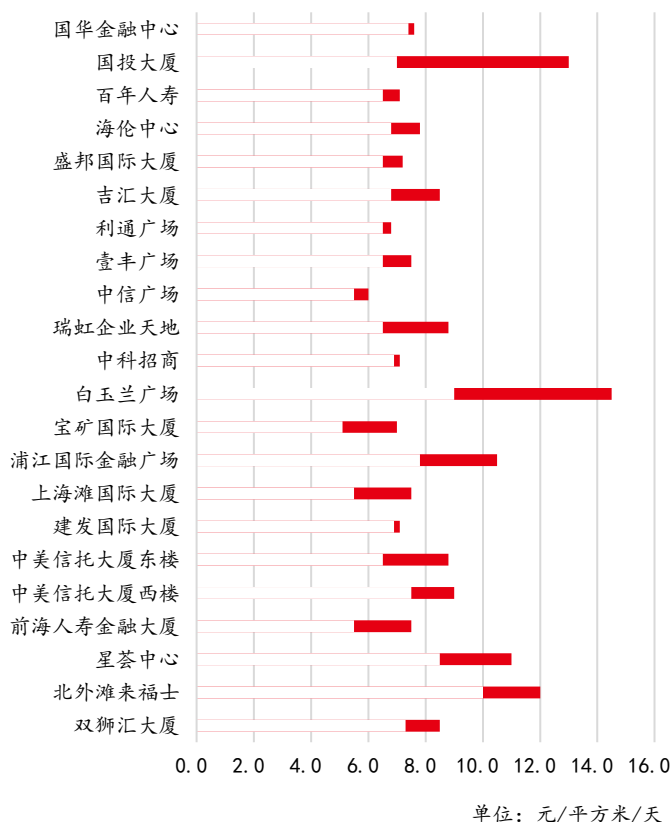
区域市场（虹口）

租赁市场

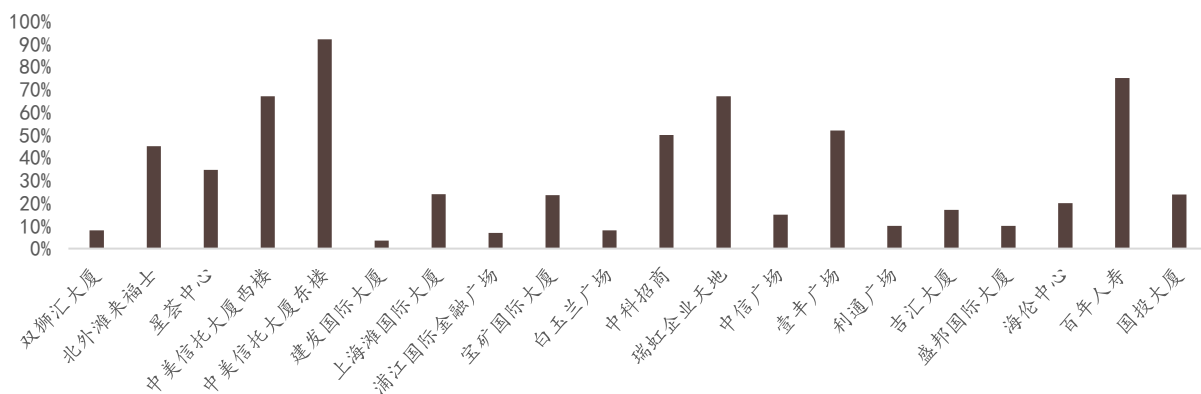
6月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于5月，平均空置率亦持平于上月。

虹口区主要办公楼6月平均租金报价7.0-8.7元/平方米/天，成交均价6.2-7.7元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约32%。

2022年6月虹口区主要办公楼租金报价



2022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；

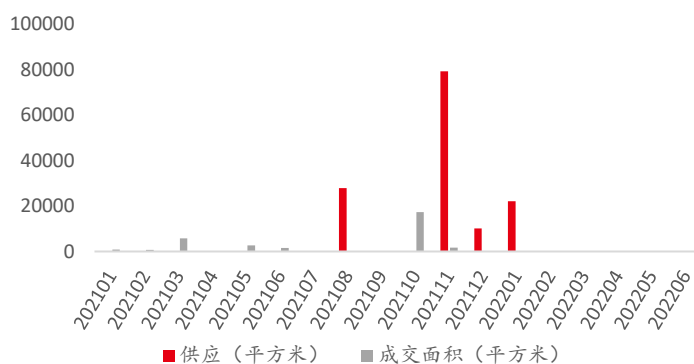
成交：

无；

存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为53万方。

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



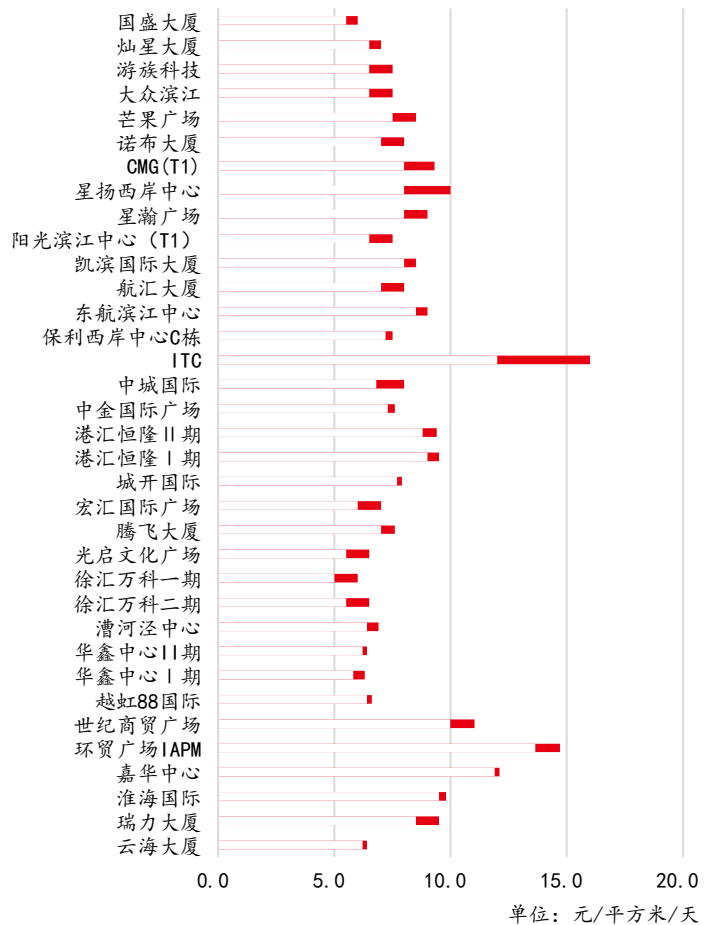
区域市场（徐汇）

租赁市场

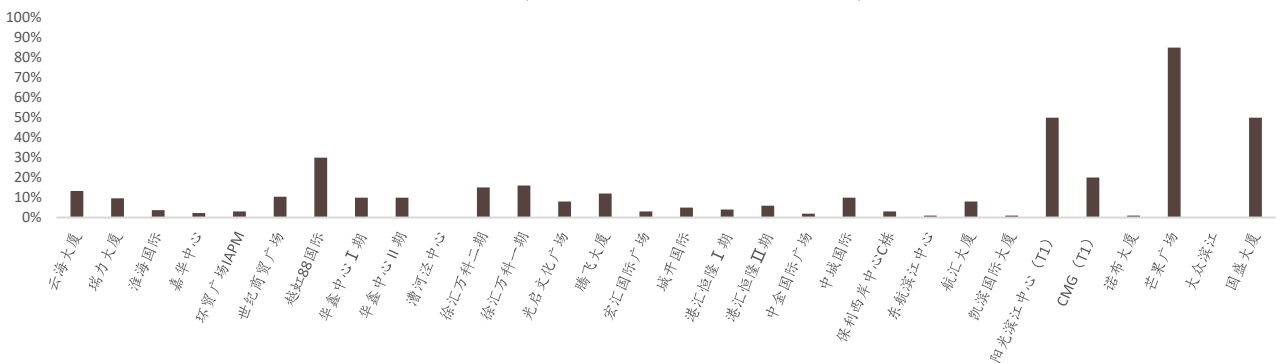
徐汇区6月主要项目平均租金报价及成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

6月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.6-8.5元/平方米/天，成交均价7.2-7.9元/平方米/天，平均空置率约22%。

2022年6月徐汇区主要办公楼租金报价



2022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；

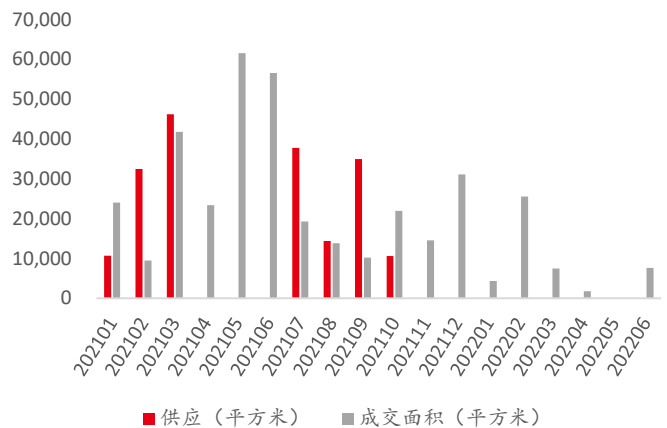
成交：

全区6月办公成交面积约0.77万方，成交项目主要来自七宝、江川路、颛桥等板块；本月月度成交均价约37,359元/平方米；

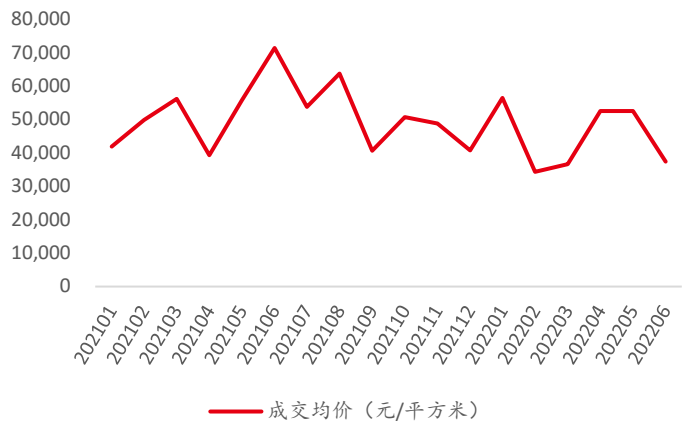
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为155万方。

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



2022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	七宝万象中心	外郊环	七宝	3,679	4	44,069
2	颛桥龙湖天街商业中心	外郊环	江川路	2,514	6	26,999
3	紫泓商务中心	外郊环	颛桥	916	2	43,688
4	天荟城	外郊环	莘庄	307	2	42,262
5	卓越雅苑	外郊环	马桥	269	1	15,197

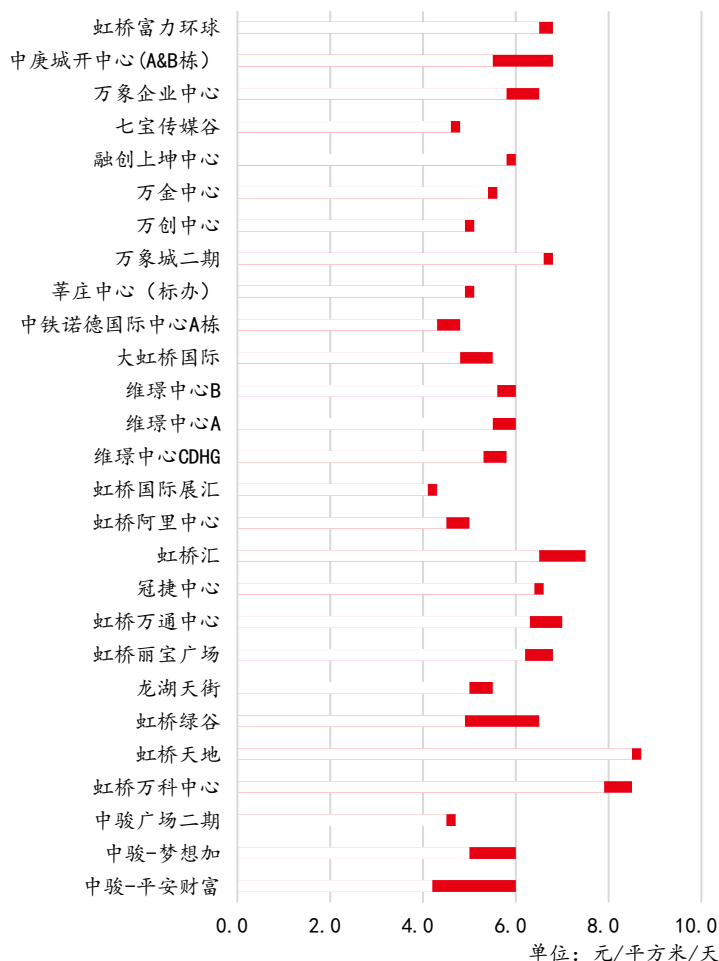
区域市场（闵行）

租赁市场

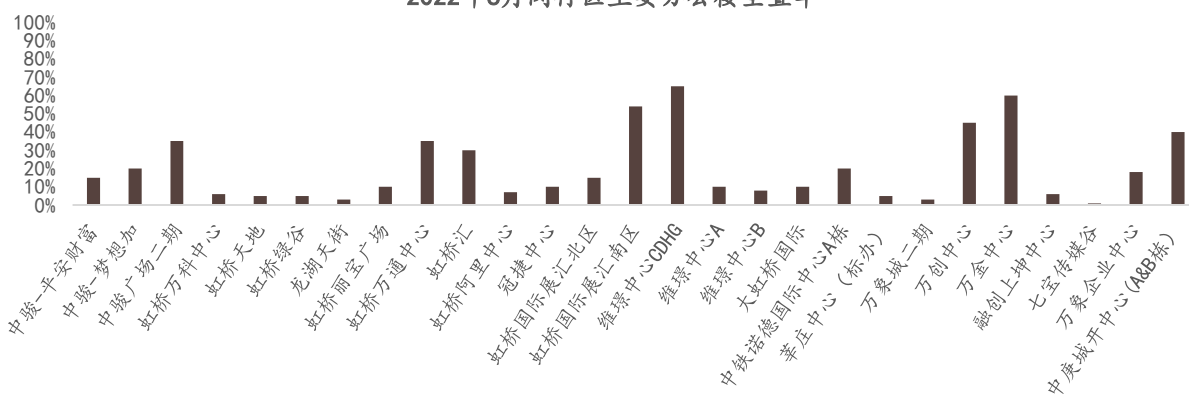
6月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率环比微升。

闵行区主要办公楼6月平均租金报价5.5-6.0元/平方米/天，成交均价5.0-5.5元/平方米/天，平均空置率约21%；

2022年6月闵行区主要办公楼租金报价



2022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：

当月浦东新区仅1个项目（绿地创驿大厦）上市，新增供应总面积约1.40万方；

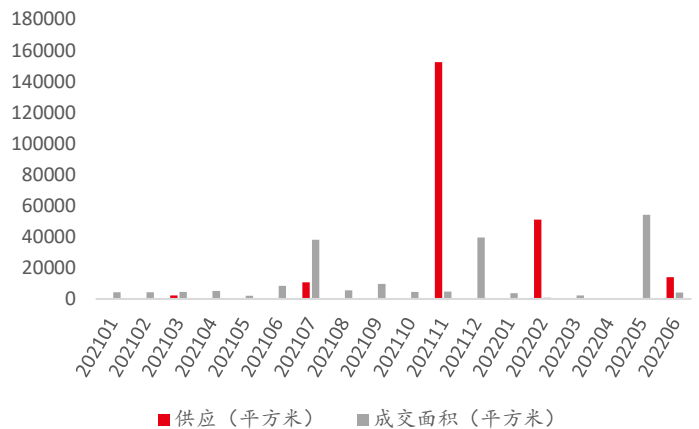
成交：

全区6月办公成交面积约0.42万方，成交项目主要来自北蔡、张江、外高桥板块；本月月度成交均价约29,918元/平方米；

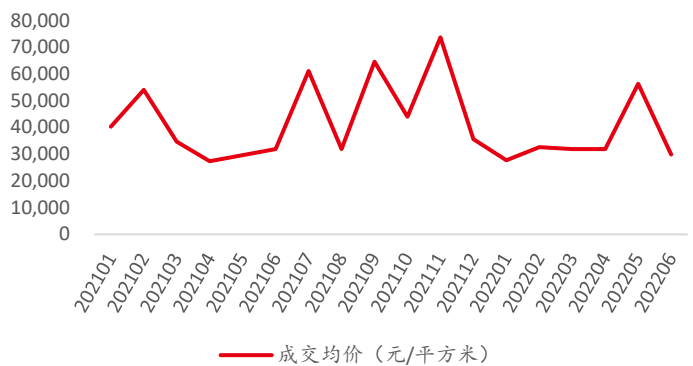
存量：

截止月末浦东新区办公库存总量约为167万方。

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



2022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	杰创商务中心	中外环	北蔡	1,446	27	30,341
2	浦东牡丹苑	中外环	张江	1,366	7	30,512
3	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	1,288	5	29,156
4	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	51	1	21,283

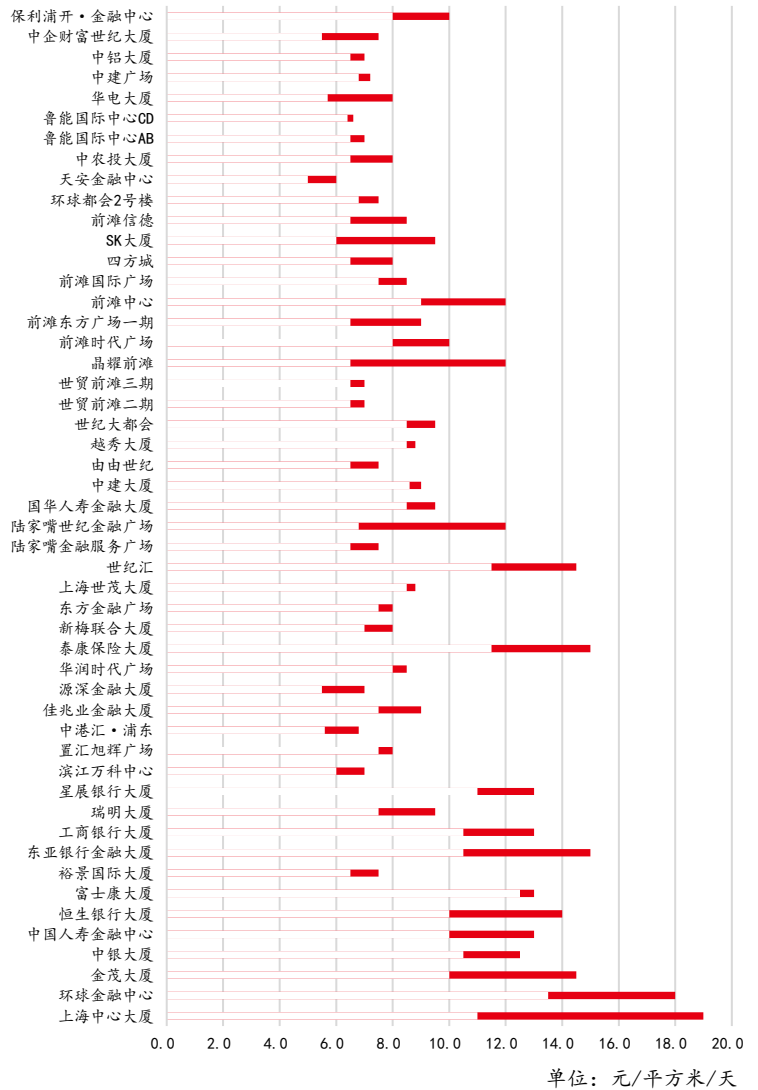
区域市场（浦东）

租赁市场

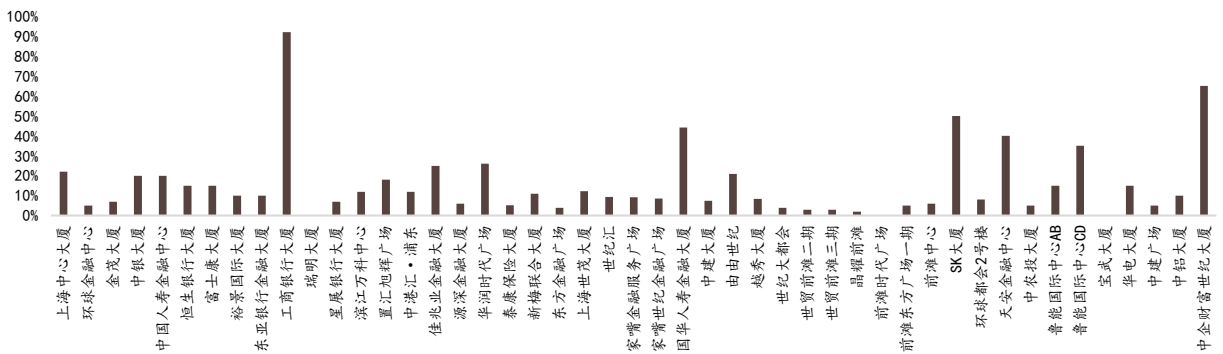
6月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于5月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼6月平均租金报价7.9-9.9元/平方米/天，成交均价7.2-8.9元/平方米/天；平均空置率约17%。

2022年6月浦东新区主要办公楼租金报价



2022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