

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

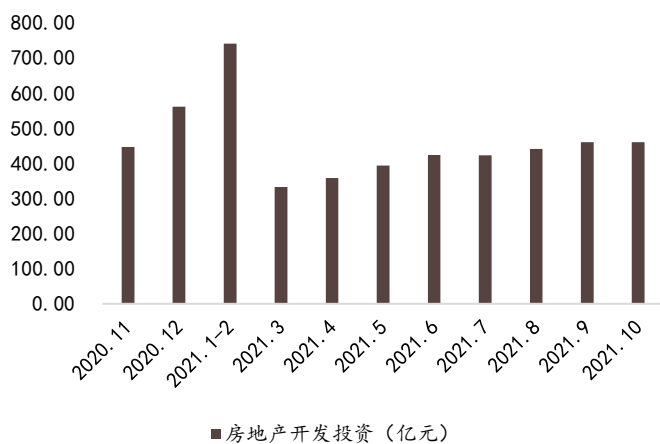
2021年11月



transmit
全斯美德

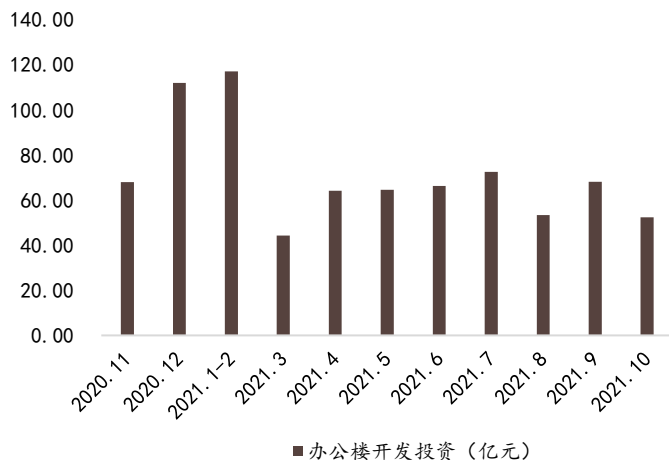
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



10月全市房地产开发投资总额约460.05亿元，同比增长约7.7%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约4,029.84亿元，较去年同期年增长约9.2%，增幅较上月收窄0.2个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



10月全市办公楼开发投资额约52.39亿元，同比下滑约27.6%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约603.10亿元，较去年同期下降约7.6个百分点，降幅较上月扩大2.5个百分点。

市场资讯

央行降准，约1.2亿资金流入市场，政策面利好多发，房企融资环境有望改善

12月6日，央行发布消息称，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。

这是年内第二次降准，从央行的表态来看，降准的目的是加强跨周期调节，优化金融机构的资金结构，提升金融服务能力，支持的主要是实体经济。从释放资金的使用来看，部分资金将被用于归还到期的中期借贷便利，另外则被金融机构用于补充长期资金。

同日，中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作时提出，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

中央政治局会议明确提出对购房者合理住房需求要给予支持，加上此次降准，市场释放积极信息在一定程度上能缓解房企现金流压力，提振市场信心，并有利于维护房地产市场平稳健康发展。

自10月以来，房地产信贷利好消息不断，10月15日，央行举行2021年第三季度金融统计数据新闻发布会，央行就货币政策、房地产金融政策给予回应，释放一定的积极信号，信贷收紧态势有望缓解；10月21日，银保监会会议进一步释放了接下来信贷环境或将有望改善的积极信号，并明确提出保障好刚需的信贷需求。

11月19日，央行发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》，提出稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，完善货币供应调控机制，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性。

在今年房地产行业面临深度调整、楼市步入“寒冬”之际，此次政治局会议对房地产行业的定调显得更为重要，对行业发展来说更具有指导性意义。对房企来说，房地产信贷环境有望继续改善。降准释放流动性的利好下，房贷利率下降、放款速度加快，另一方面，房企融资环境有望继续边际改善，房企合理的融资需求得到满足，亦利于降低房企债务风险。

市场资讯

年内各险资企业频繁抛售地产股，险资地产行业投资偏好逐渐向成熟物业投资转变，险资成为大宗物业市场核心买家

从本月中旬开始，市场频繁传出地产股被减持的消息。首先金地集团发布公告称收到公司股东大家人寿保险股份有限公司发来的股份变动通知函。大家人寿保险股份有限公司通过集中竞价累计减持公司股份4,719.62万股，占公司总股本的1.05%。随后又有数据表明中国人寿已经连续五个季度减持万科A。持股比例从2.16%降至0.73%。并且据数据统计，今年前三季度，中国人寿减持万科A、招商蛇口；泰康人寿减持保利发展、阳光城；和谐健康减持金融街；君康人寿减持首开股份。在月底，华人置业也发布公告将清仓恒大。

险资年内对地产股整体呈减持态势。今年头部险资机构大手笔减持地产股与房地产市场监管趋严、行业景气度下降、潜在信用风险上升等因素有关。同时“政策变化及导向”让房地产市场潜在信用风险上升，险资出于降低风险敞口考虑，陆续减持地产股。

而与此同时，险资年内频繁出手收购一线城市物业核心物业，成为核心城市大宗物业市场核心的买家。

6月保险公司和谐健康公告，其与SK集团达成交易，收购北京SK大厦，交易对价高达90.6亿元。SK大厦位于朝阳区建国门外大街，紧邻长安街，是北京CBD核心区地标写字楼项目。

同月，中国平安旗下平安人寿披露投资大额不动产信息，拟耗资不超过330亿元，投资凯德集团旗下上海来福士广场等6个项目。据统计，今年以来，平安人寿已投资3笔大额不动产项目。

除中国平安，其他保险公司也频频出手买入不动产。据统计，仅2021年上半年，平安、太保、泰康、中再、和谐等5家险企累计发生11次交易，交易金额超700亿。

因全球经济发展不明朗，金融市场不稳定性攀升，险资正在大举启动布局房地产市场，以提升整体资产池收益率表现。从控制风险原则出发，险资对地产行业的投资偏好从不动产股权、债权投资逐渐转向成熟物业投资。办公物业，特别是核心城市核心地段的办公物业，因周期长、收益稳定而备受保险机构的青睐。

土地市场

日前上海第三轮土地集中出让结束，27宗地块全部出让成功，总出让面积超过156万平方米，累计收金469.9亿元。溢价率方面，18宗地块以底价成交，占比三分之二，另外9宗地块平均溢价率为8.71%。和其他已经完成第三批供地的城市类似，国企、央企为此轮拿地主力军。

商办土地市场方面，11月中心城区共两宗重要商办（黄浦外滩豫园地铁上盖、长宁虹桥娄山关路上盖）地块成交，将为市场带来超过41.6万方的办公供应量。

金陵东路城市更新巨幅地块成交，嘉里建设将打造“外滩嘉里中心”



地块基础信息

地块名称：外滩街道198-1、200-3、064-01、065-01、066-01、067-01、070-01、071-01、072-01、073-01地块及江西南路、山东东南路、盛泽路、070-02地下空间地块

地块面积：170,120 m²

计容面积：446,710 m²

办公：252,811 m²

商业：69,434 m²

开发商：嘉里建设

长宁娄山关路地铁上盖商办地块二度出让，50.9亿元成交，竞得方为长宁国企群、铁狮门、TST、货拉拉联合体



地块基础信息

地块名称：长宁区天山路街道113街坊34丘E2-03地块

地块四至：东至古北路，南至天山路，西至思创大厦，北至天山支路。

占地面积：35,588 m²

容积率：4.6

计容面积：163,350 m²

- 办公：163,350 m²（自持60%）

地下商业：18,200 m²（自持100%）

开发商：上海长群房地产开发经营有限公司&上海长鹂企业发展有限公司

全市销售市场

供应:

当月全市共计3个项目上市，新增上市面积约15.30万方，主要来自青浦和浦东区域；

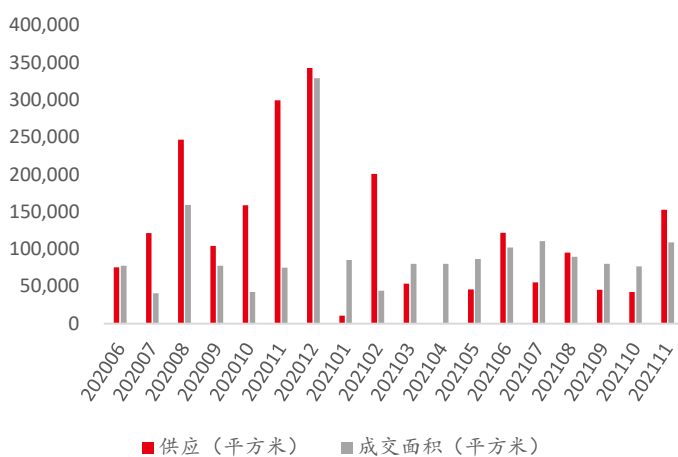
成交:

11月全市办公成交总量约10.89万方；成交项目主要分布在杨浦、闵行、普陀等区域。成交项目仍集中在中心城区，本月成交均价基本持平于上月，为42,280元/平方米；

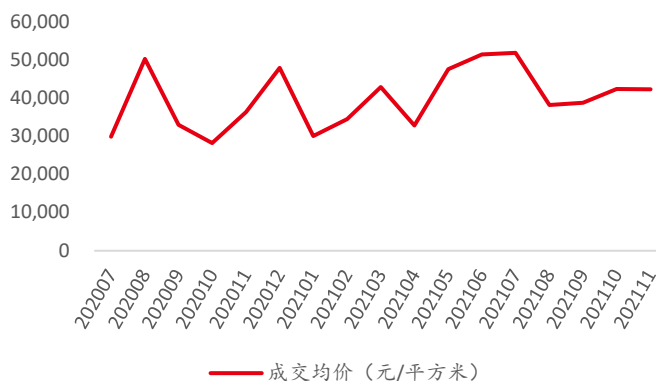
存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约906万方。

近18个月全市办公市场供需走势



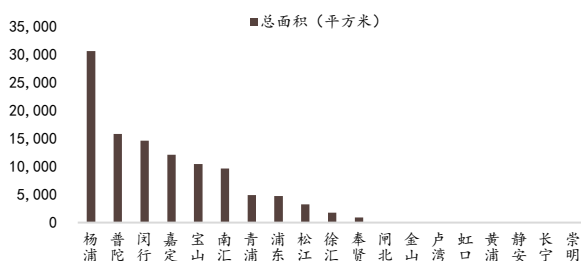
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年11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
联美汇	青浦	外郊环	徐泾	515	2
上海国际航空服务中心	徐汇	内中环	龙华	79,418	31
集贤商务中心	浦东	中环线	张江	152,486	546

2021年11月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

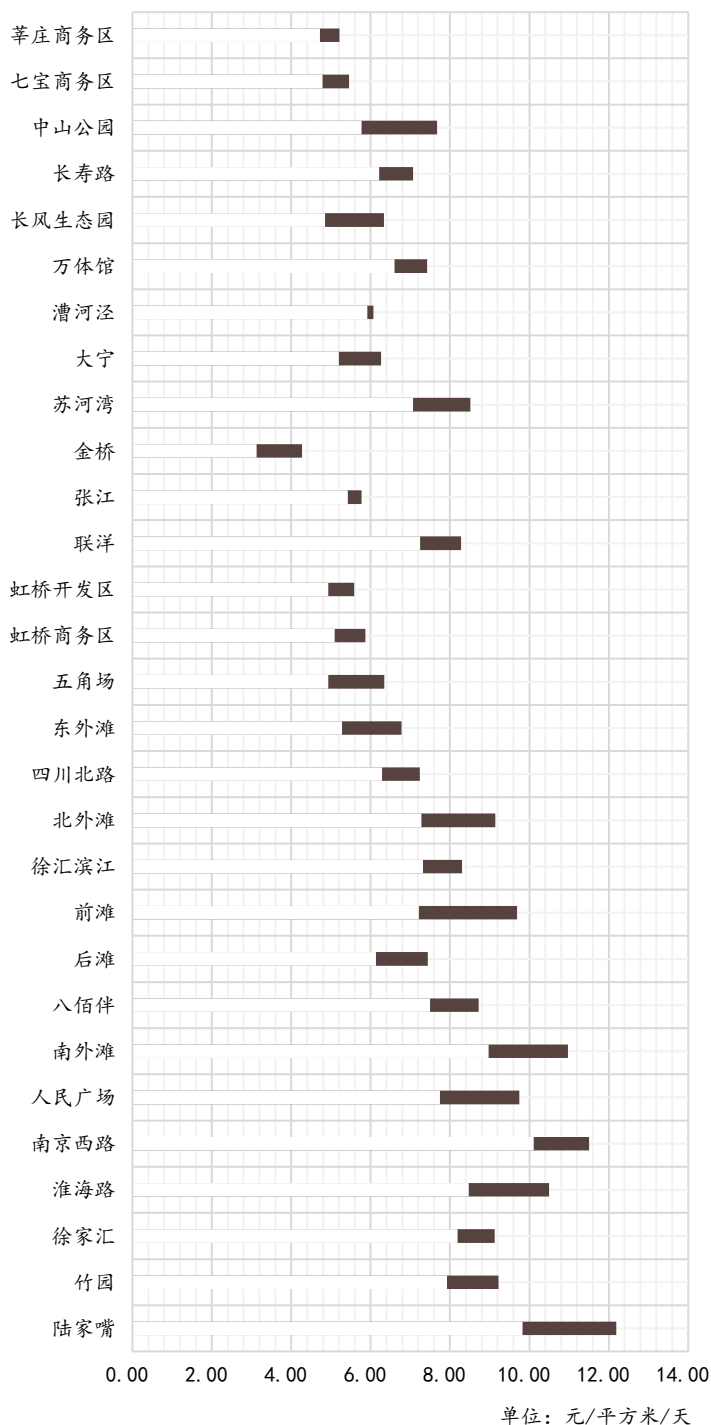
11月全市主要商务区平均租金
报价环比较10月有所上升。

11月全市主要商务区重点办公
楼项目平均租金报价6.6-7.8元
/平方米/天；

其中核心区平均租金报价8.8-
10.5元/平方米/天；

非核心区平均租金报价5.9-7.0
元/平方米/天。

2021年11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	四川北路	瑞虹企业天地	复星旅文
2	北外滩	星荟中心	维信金科
3	南京西路	城利大厦	南洋银行
4	长风	国浩长风城	能科瑞元数字技术
5	长宁·虹桥	长宁国际发展广场	晓途网络科技
6	虹桥商务区	虹桥国际展汇	惠明文化
7	虹桥商务区	虹桥天地	鼎策租赁
8	七宝	万金中心	麦杰科技股份
9	陆家嘴	金茂大厦	金诚同达律所
10	陆家嘴	上海中心	北京德和衡律所
11	八佰伴	泰康保险大厦	象帝先计算技术
12	竹园	一百杉杉大厦	杉众咨询
13	竹园	东方大厦	群慧金融咨询
14	前滩	前滩中心	IMAB天境生物
15	后滩	SK大厦	合见工业软件

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

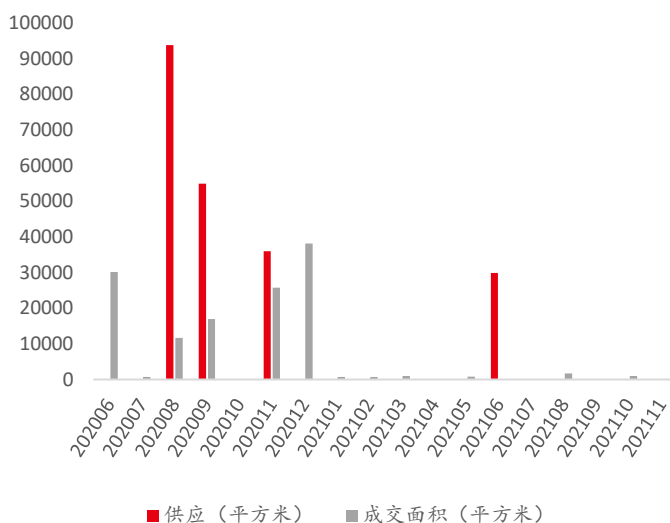
成交：

无；

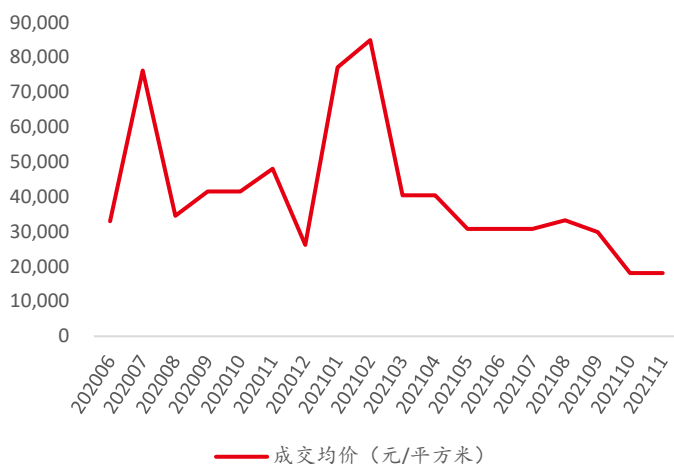
存量：

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



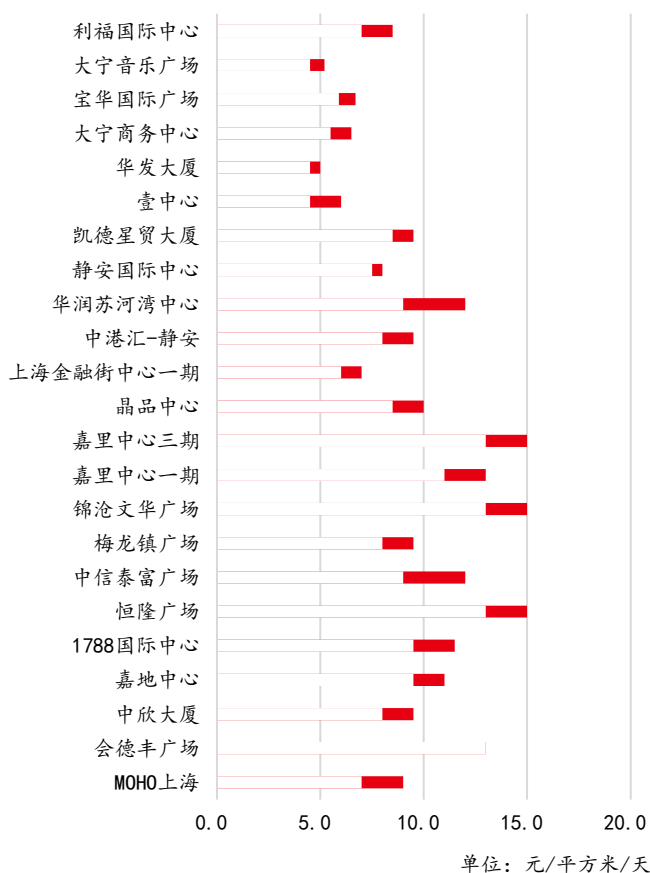
区域市场（静安）

租赁市场

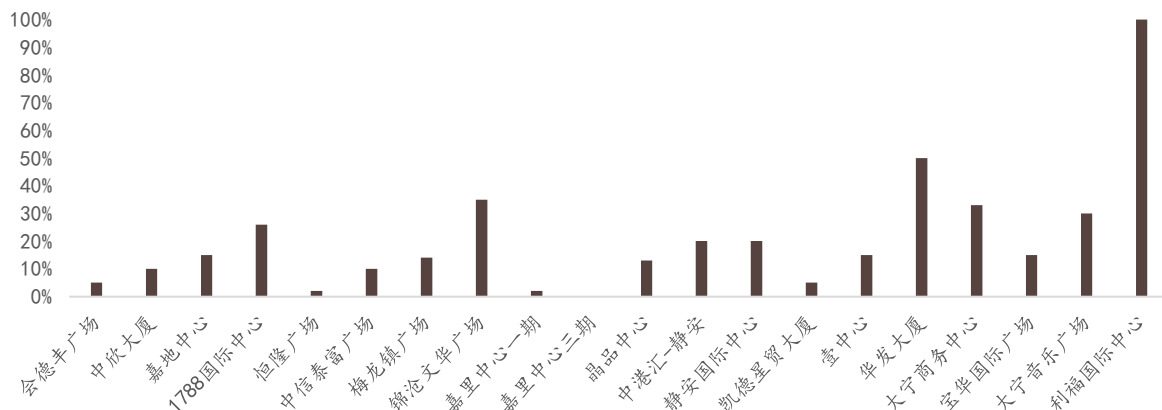
11月静安区主要项目平均租金报价及成交均价环比均高于10月，平均空置率环比略有下降。

11月静安区主要办公楼平均报价约8.9-10.2元/平方米/天，成交均价约8.1-9.2元/平方米/天，平均空置率约20%；

2021年11月静安区主要办公楼租金报价



2021年11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；

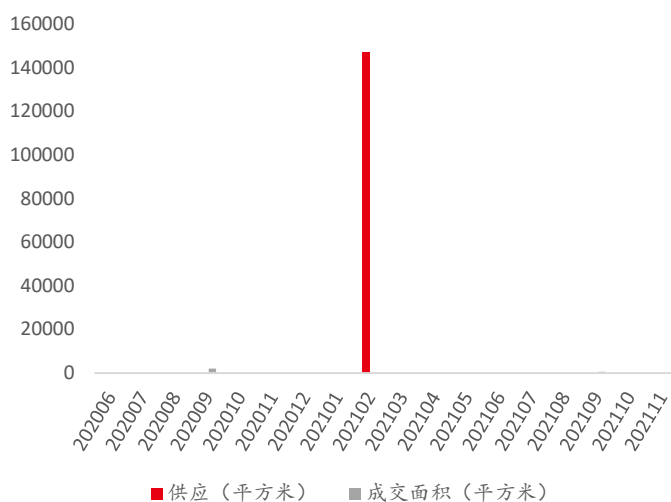
成交：

无；

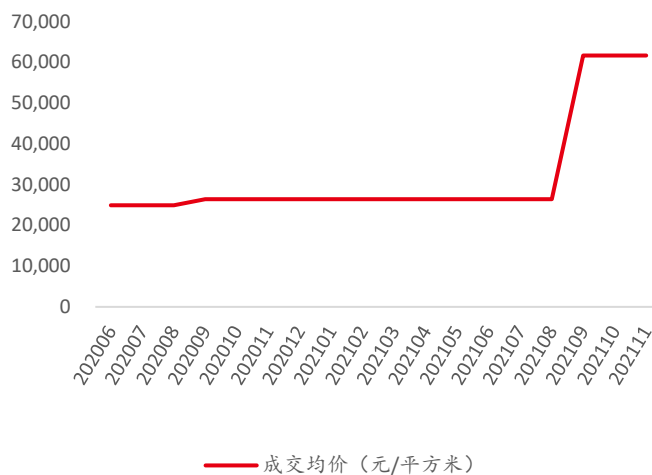
存量：

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



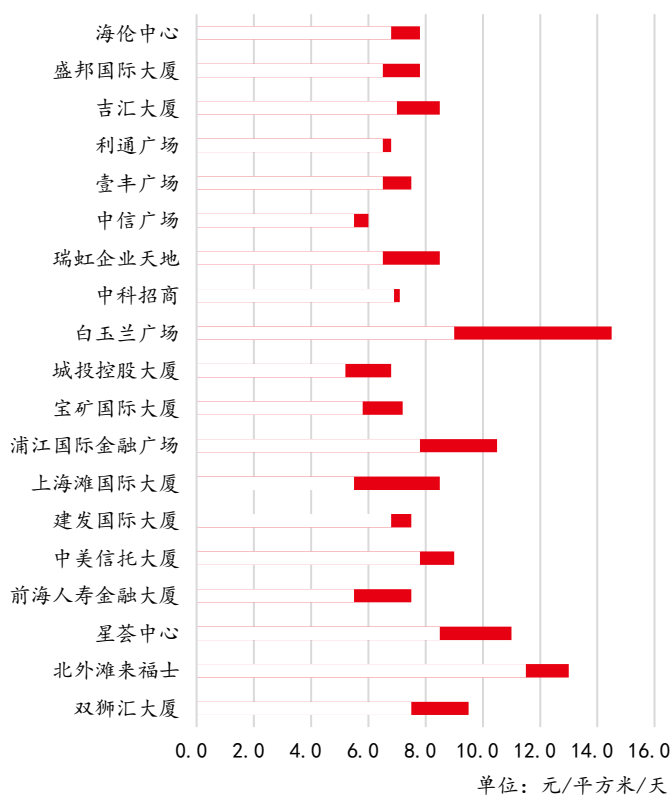
区域市场（虹口）

租赁市场

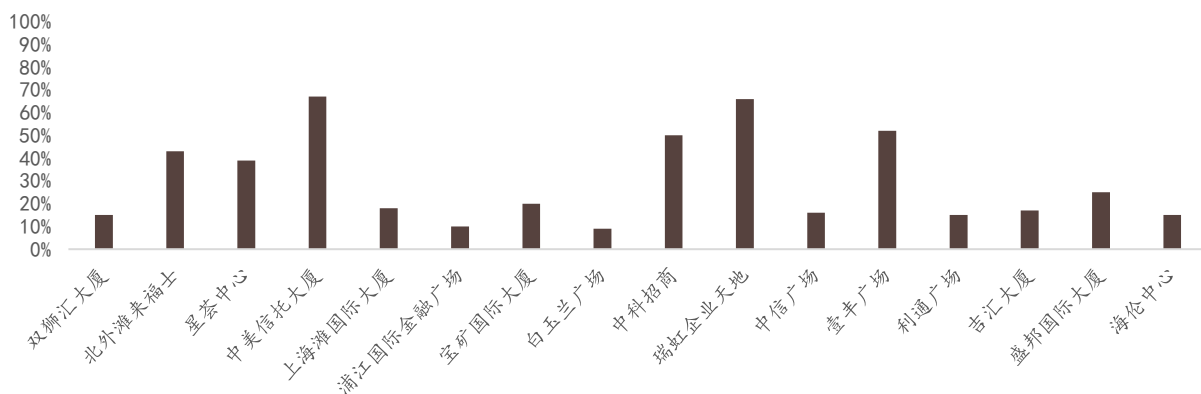
11月虹口区主要项目平均租金报价环比持平于10月，成交均价环比略高于上月，平均空置率较前一月有明显下降。

虹口区主要办公楼11月平均租金报价7.0-8.7元/平方米/天，成交均价6.4-7.8元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约28%。

2021年11月虹口区主要办公楼租金报价



2021年11月虹口区主要办公楼空置率



区域市场（徐汇）

销售市场

供应：

当月徐汇区仅1个项目（上海国际航空服务中心）上市，新增供应总面积约7.94万方；

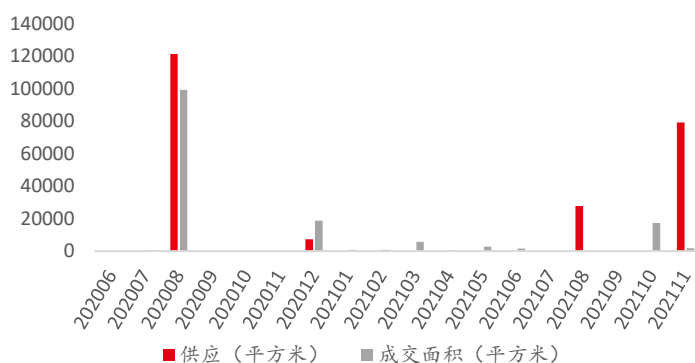
成交：

全区11月办公成交面积约0.18万方，成交项目为徐家汇板块的兴都大楼；区域月度成交均价约22,167元/平方米；

存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为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



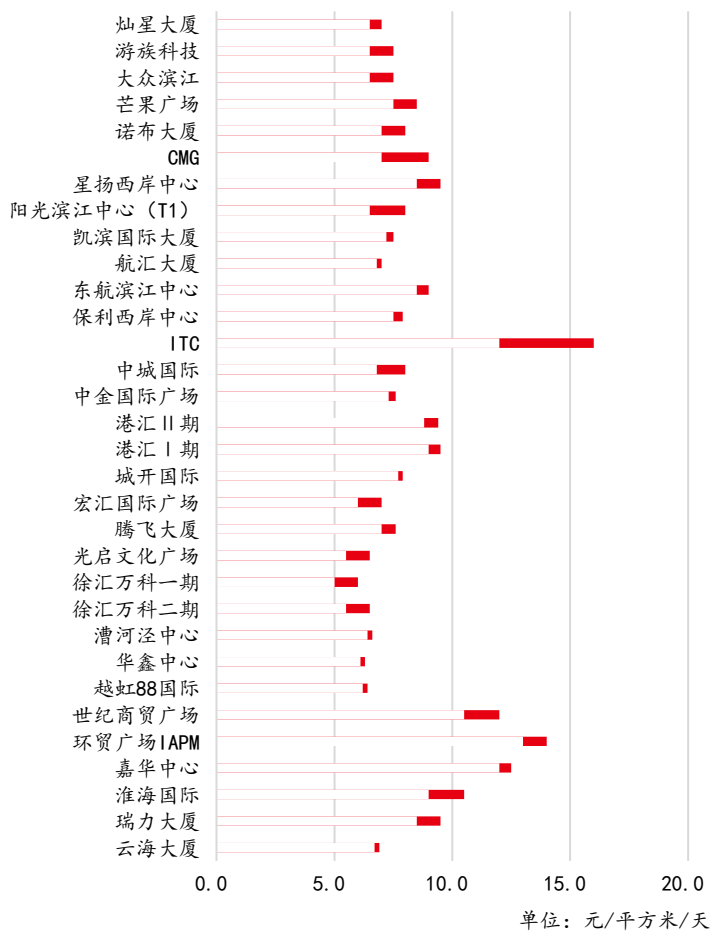
区域市场（徐汇）

租赁市场

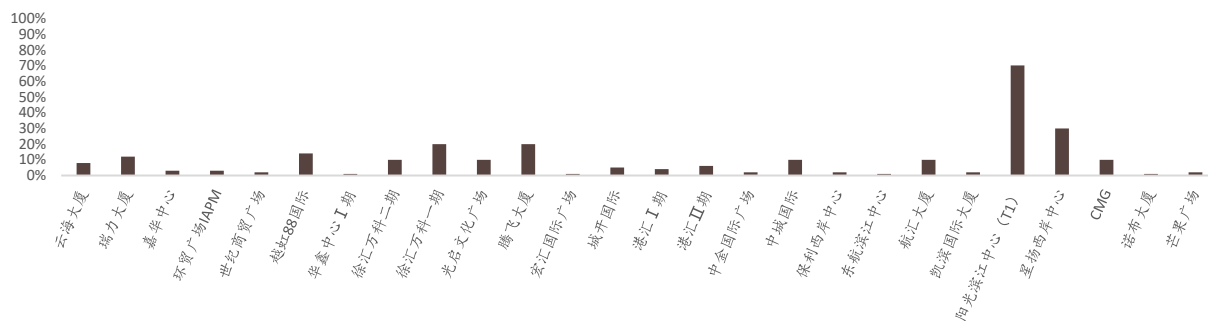
徐汇区11月主要项目平均租金报价环比持平于10月，成交均价环比略高于上月，平均空置率与前一月相当。

11月徐汇区主要办公楼平均报价7.6-8.4元/平方米/天，平均成交均价7.2-8.0元/平方米/天，平均空置率约16%。

2021年11月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年11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11月办公成交面积约
1.46万方,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
48,763元/平方米；

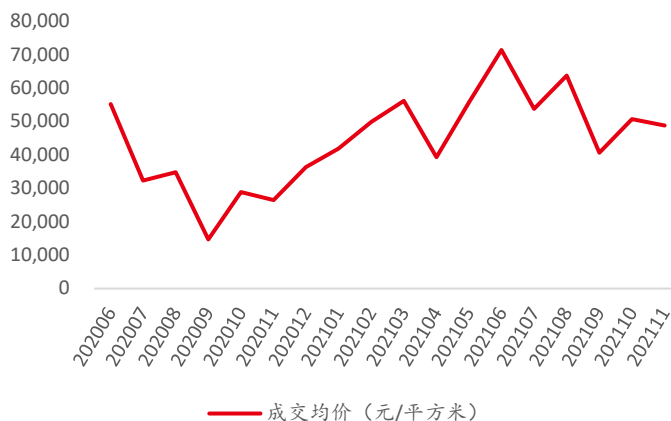
存量：

截止月末闵行区办公库存总
量约为163万方。

近18个月闵行区办公成交量趋势



近18个月闵行区办公市场成交价格走势



2021年11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	虹桥嘉汇	外郊环	华漕	7,501	17	56,822
2	立波商务中心	外郊环	古美罗阳	2,157	5	52,065
3	七宝宝龙广场	外郊环	七宝	1,002	2	35,925
4	紫鸿商务中心	外郊环	颛桥	966	2	42,868
5	卓越雅苑	外郊环	马桥	806	3	20,000

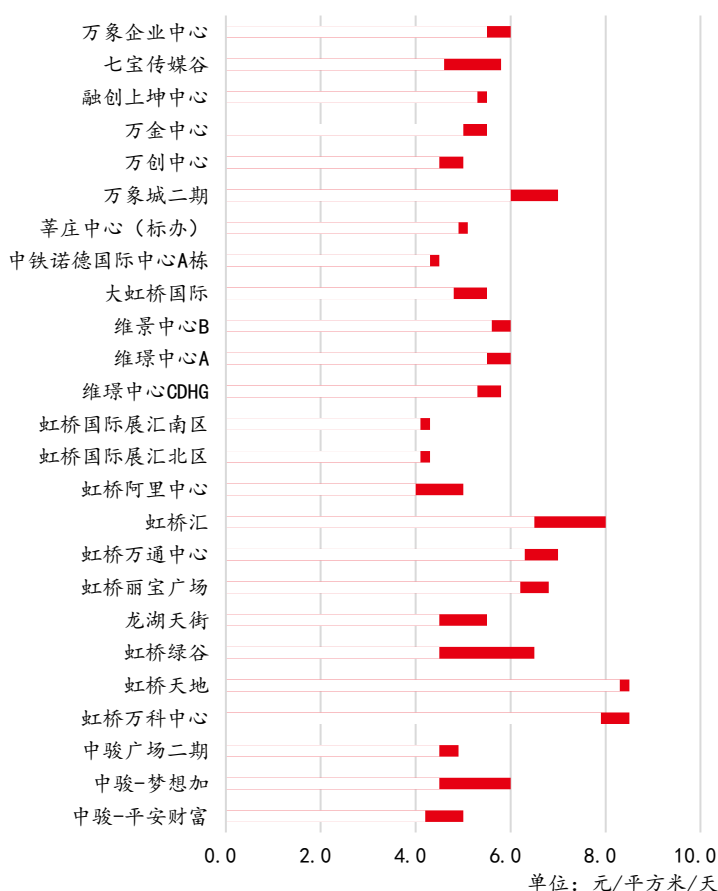
区域市场（闵行）

租赁市场

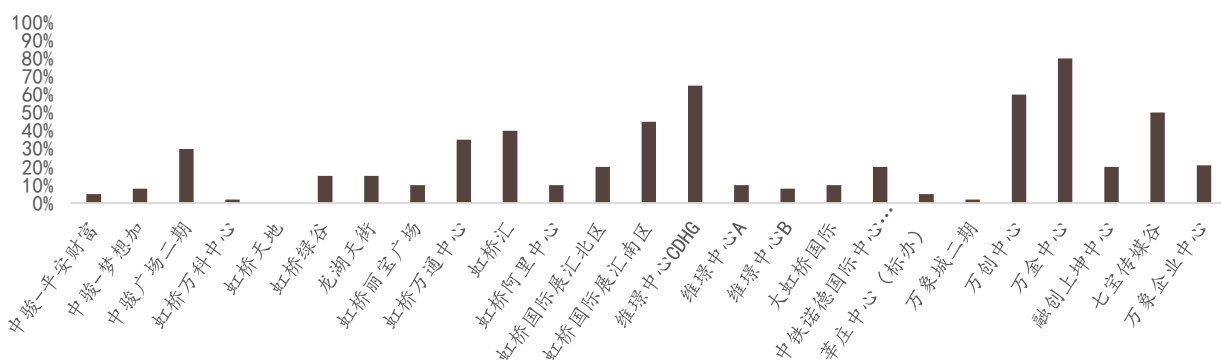
11月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价环比微降，平均空置率较前一月有所下降。

闵行区主要办公楼11月平均租金报价5.2-5.9元/平方米/天，平均成交均价4.9-5.5元/平方米/天，平均空置率约23%；

2021年11月闵行区主要办公楼租金报价



2021年11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（集贤商务中心）上市，新增供应总面积约15.25万方；

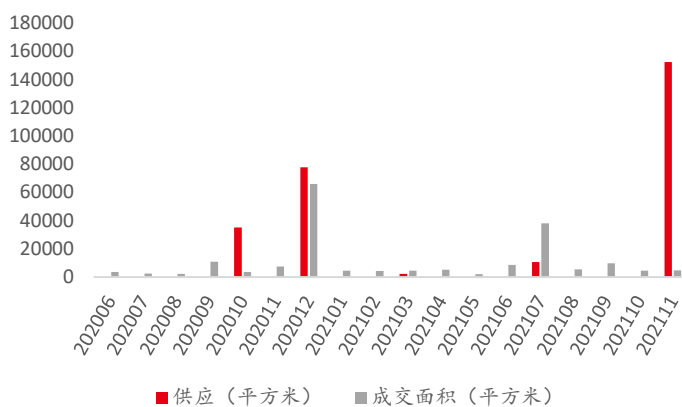
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.48万方；成交项目分布在北蔡、张江、外高桥板块，中心城区独栋成交，致使成交均价上升至约73,760元/平方米；

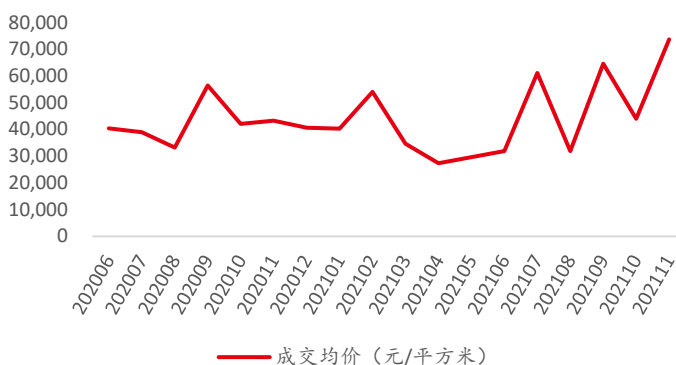
存量：

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



2021年11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	银月金融中心	内环内	洋泾	2,096	1	130,000
2	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	1,264	5	28,750
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	889	4	28,479
4	杰创商务中心	内中环	北蔡	376	6	32,557
5	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	151	3	39,276

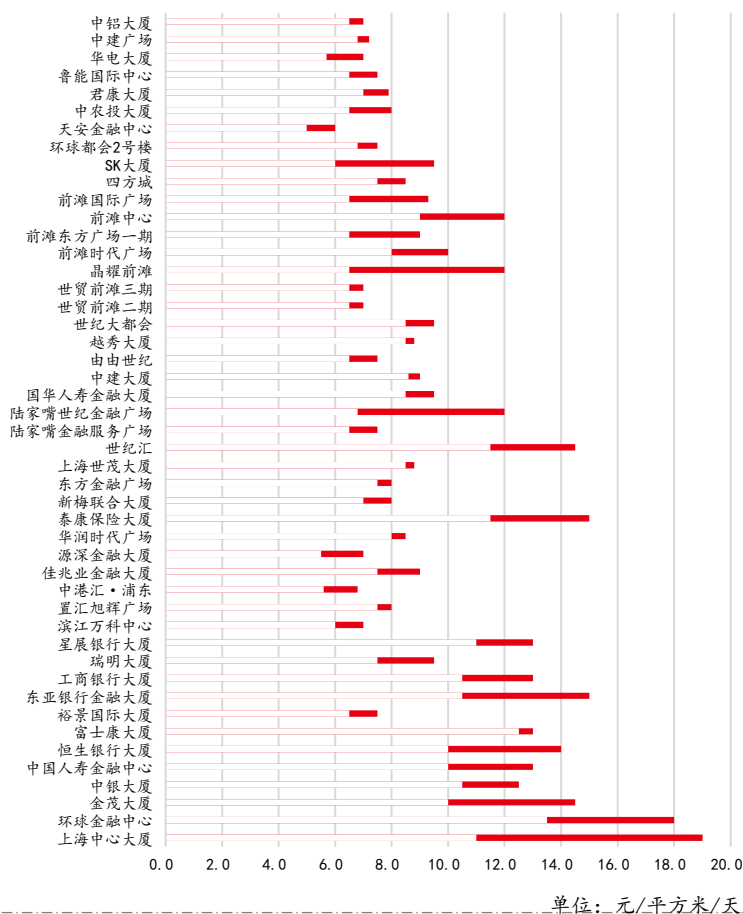
区域市场（浦东）

租赁市场

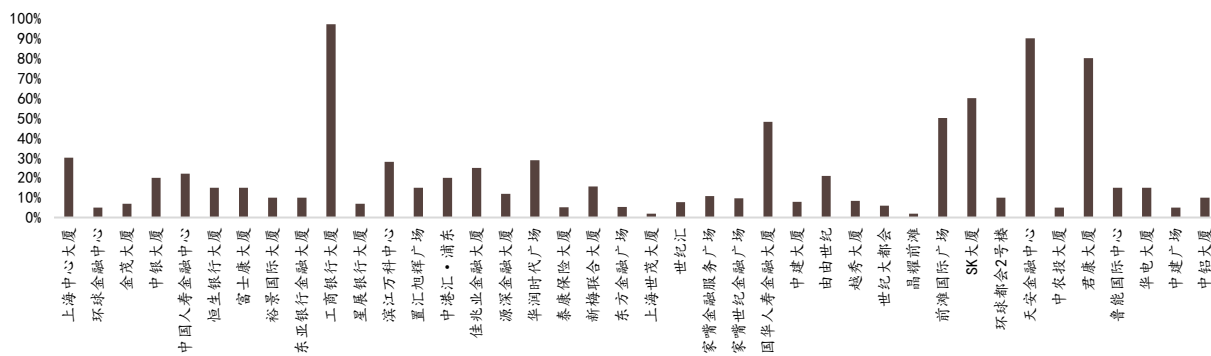
11月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比微升，平均空置率较前一月略有下降。

浦东主要办公楼11月平均租金报价8.0-10.0元/平方米/天，成交均价7.3-9.0元/平方米/天；平均空置率约18%。

2021年11月浦东新区主要办公楼租金报价



2021年11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