

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

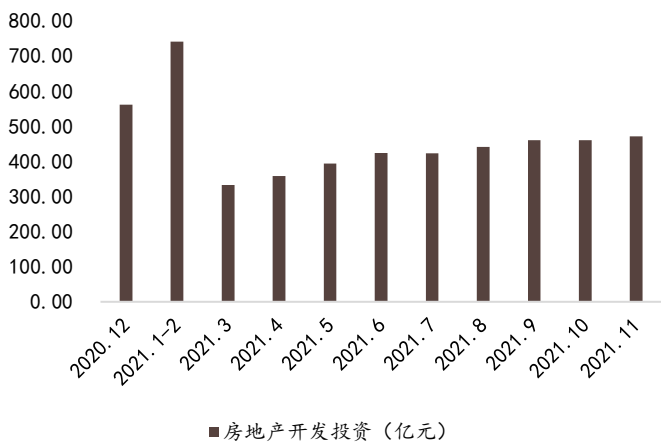
2021年12月



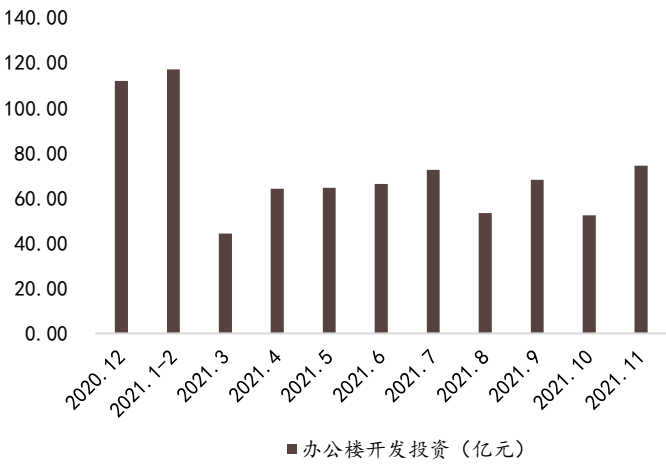
transmit
全斯美德

宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



近12个月全市办公楼开发投资情况



11月全市房地产开发投资总额约470.34亿元，同比增长约5.5%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约4,500.19亿元，较去年同期年增长约8.8%，增幅较上月收窄0.4个百分点。

11月全市办公楼开发投资额约74.44亿元，同比增长约9.3%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约677.54亿元，较去年同期下降约6.0个百分点，降幅较上月收窄1.6个百分点。

市场资讯

百亿城市更新引导基金成立，上海城市更新进入创新金融+城市更新模式，政府金融政策支持&地方国企助推市场资金进入

12月17日，上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）注册成立，注册资本为100亿元人民币。这是继今年6月的800亿城市更新基金落地之后，上海在支持发展城市更新融资方面的又一落地项目。

除了主体上海地产集团外，基金参与者还包括招商蛇口、中交集团、万科集团、国寿投资、保利发展、中国太保、中保投资等大型房企。

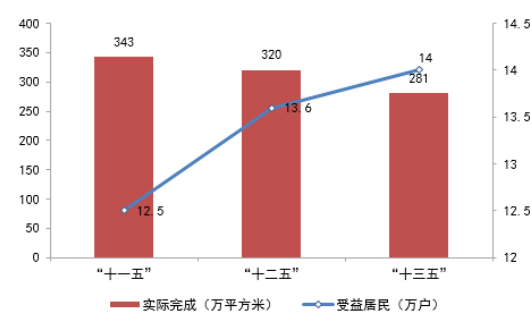
表：上海城市更新引导基金股东

序号	合伙人名称	出资金额（亿元）	合伙人类型
1	国泰君安创新投资有限公司	0.01	普通合伙人
2	上海地产城市更新投资管理有限公司	0.01	普通合伙人
3	上海世博土地控股有限公司	40	有限合伙人
4	上海招商置业有限公司	20	有限合伙人
5	上海万科企业有限公司	20	有限合伙人
6	中交房地产集团有限公司	20	有限合伙人

据悉，上海城市更新引导基金的投资领域将聚焦于上海市城区的**旧城改造、历史风貌保护、租赁住房**等城市更新项目，主要通过投资于这些领域范围内的子基金以及被投资企业开展活动。

近年来，伴随着城市更新成为城市治理新的方向，入局城市更新领域也成为房企的一个新赛道。

图：上海中心城区改造二级旧里以下房屋情况



长久以来，城市更新的高门槛都令一些房企望而却步，通常来说，城市更新项目都伴随着公共服务配套等一系列要求，资金压力大、投资期长，规划难度高，都是房企绕不开的问题。而城市更新的资金来源主要通过政府债、自有资金、银行贷款等方式进行，因此**央企和本土国有企业**可以充分发挥投融资效应及政府沟通上的优势。

事实上，仅城市更新基金很难撬动整个上海城市更新的旧改资金问题，但此次引导基金参与企业多以地方国企为主，其引入创新金融+城市更新的模式，一方面是政府作为尝试加大金融政策支持力度，另一方面是利用地方国企背景推动市场资金进入。

市场资讯

房地产项目并购贷款获金融政策支持，出险企业项目承债式收购不纳入“三道红线”监管，行业收并购潮或将来临

12月20日，央行、银保监会出台《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。

本次通知要求银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。

通知还要求要加大债券融资的支持力度。支持优质房地产企业在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购。鼓励银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具提供服务，提高发行效率。鼓励银行业金融机构投资并购债券、并购票据等债务融资工具。

该通知出台后，在金融服务的支持下，之前出现债务危机的房企或许能迎来转机。

1月6日晚，据财联社消息，银行已告知一些大型优质房企，针对出险企业项目的承债式收购，相关并购贷款不再计入“三条红线”相关指标。

财联社电报

财经通讯社

2022-01-06 21:02 星期四

【独家|房企人士：银行已告知收购贷款不再计入“三条红线”】

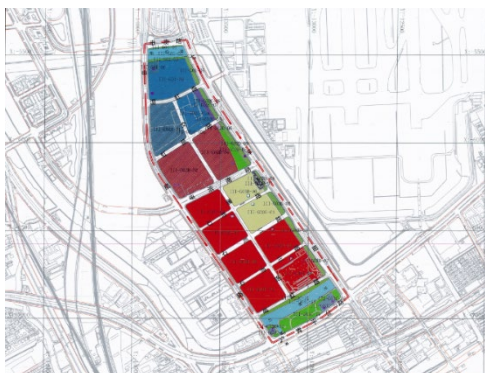
财联社1月6日电，财联社记者从房企人士处获悉，目前银行已告知一些大型优质房企，针对出险企业项目的承债式收购，相关并购贷款不再计入“三条红线”相关指标。（财联社记者 陈业）

房地产头条

新规对于财务稳健的房企，客观上仍提供了收购好项目、兼并同业进行扩张的好机遇，外部融资支持，能够提升入场接盘的效率，同时也能够扩大盘活资产的规模与范围，将有力的推动行业的出清速度，化解行业危机。

土地市场

上海地产22.7亿摘得申昆路TOD项目三个商办地块，虹桥核心区将新增约14万方办公供应



地块信息

地块名称：闵行区虹桥商务区G1MH-0001单元III-G03A-01地块；闵行区虹桥商务区G1MH-0001单元III-G03E-03地块；闵行区虹桥商务区G1MH-0001单元III-G03F-04地块

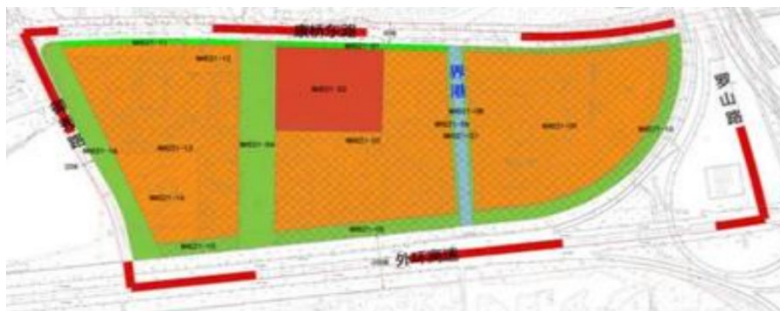
占地面积：104,173m²

计容面积：227,425m²

办公面积：139,812m²

开发商：上海地产

港城集团45.1亿拿下浦东外环大型综合地块，康桥工业区将新增约3.5万方办公



地块信息

地块名称：浦东新区北蔡御桥社区单元（Z00-0902）NH021b-05地块、NH021a-06地块、NH021b-09地块、NH021b-13地块

占地面积：157,921m²

计容面积：334,669m²

办公面积：34,698m²

住宅面积：78,778m²（商品房）

租赁住房：59,565m²

科研设计：135,258m²

功能业态要求：NH021b-13：以数字技术为赋能核心，依托“智慧2.5”为切入点，推动人工智能、5G、芯片等高附加值产业发展。

全市销售市场

供应：

当月全市共计8个项目上市，新增上市面积约11.93万方，主要来自静安、长宁、嘉定等区域；

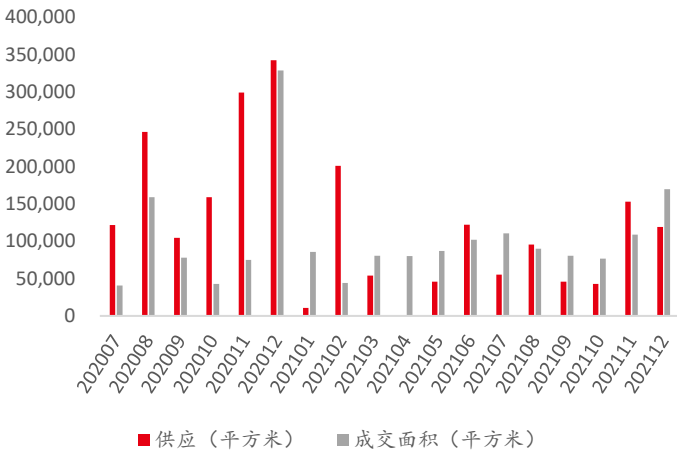
成交：

12月全市办公成交总量约16.97万方；成交项目主要分布在浦东、闵行、静安等区域。中心城区成交占比下滑，致使月度成交均价下降至34,945元/平方米；

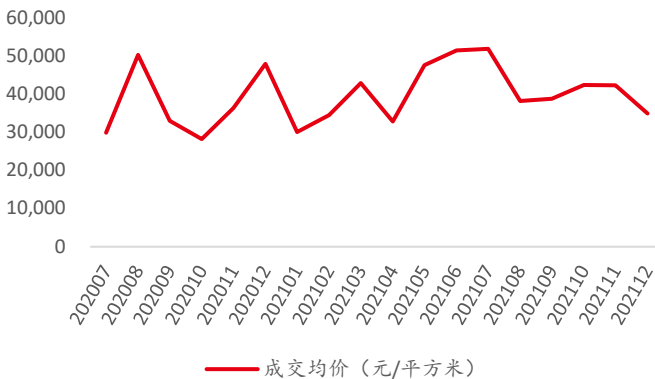
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约907万方。

近18个月全市办公市场供需走势



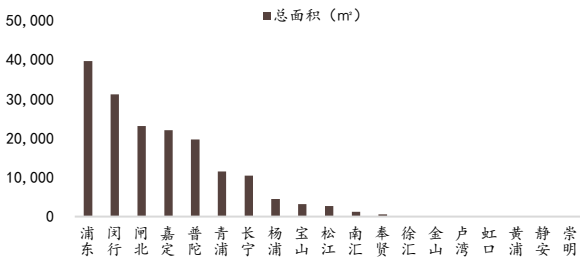
近18个月全市办公市场成交价格走势



2021年12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
嘉定宝龙商务中心	嘉定	外郊环	嘉定新城	17,531	58
凯桥文化广场	长宁	内中环	中山公园	21,977	10
永兴商务广场	静安	内环内	不夜城	30,188	19

2021年12月全市各区县办公成交量

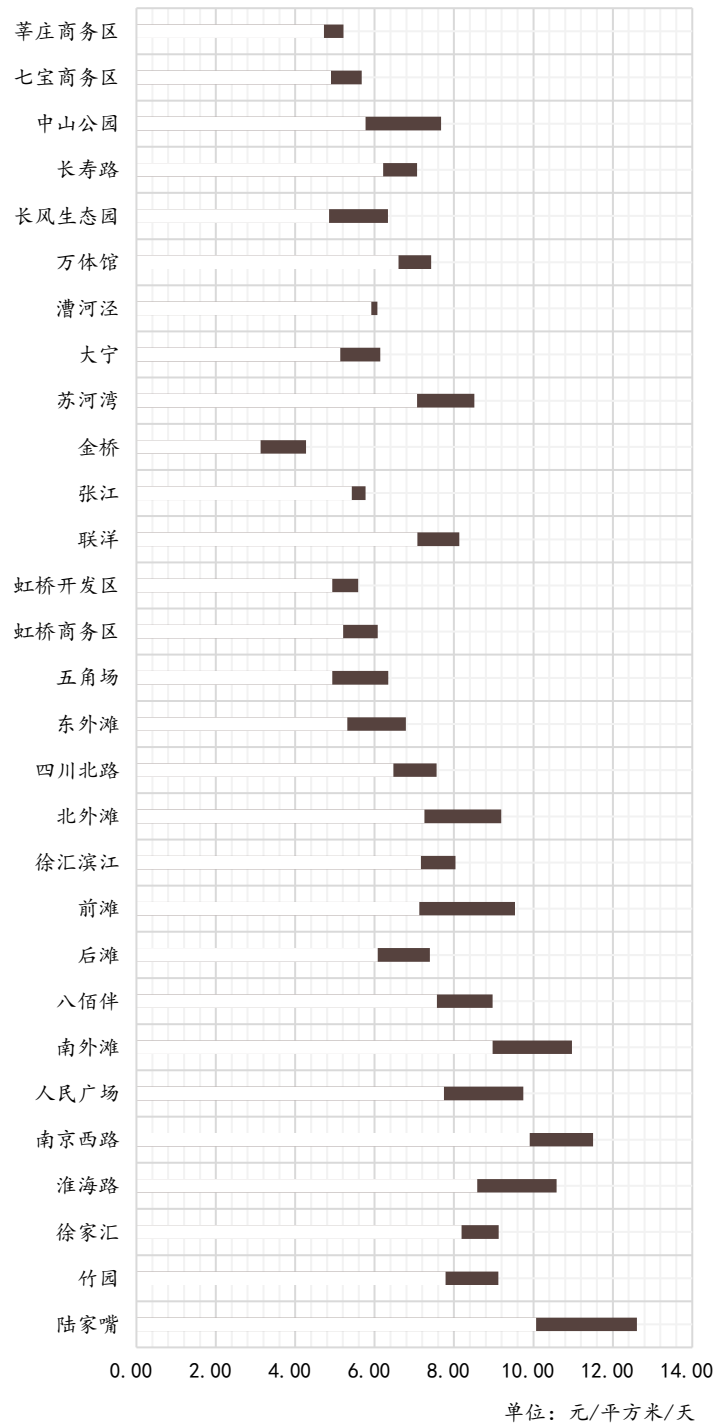


全市租赁市场

12月全市主要商务区平均租金
报价环比持平于11月。

12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12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	苏河湾	静安国际中心	优傲机器人
2	东外滩	中企滨江智慧广场	上讯信息
3	北外滩	星荟中心	艾坚蒙管理
4	人民广场	仙乐斯广场	爱克发
5	徐家汇	上海电影广场	趋动科技
6	虹桥商务区	虹桥绿谷广场	万物有样餐饮
7	虹桥商务区	虹桥天地	什马出行
8	虹桥商务区	虹桥万科中心	基恩士
9	虹桥商务区	正荣中心	智租科技
10	莘庄	维景中心	麦僖澳科技
11	北滨江	富源置地广场	诚通基金
12	陆家嘴	保利广场	西格玛贸易
13	陆家嘴	震旦大厦	嘉合基金
14	世纪公园	333世纪大厦	艾方资产
15	后滩	SK大厦	猫头鹰母婴

区域市场（静安）

销售市场

供应：

当月静安区仅1个项目（永兴商务中心）上市，新增供应总面积约3.02万方；

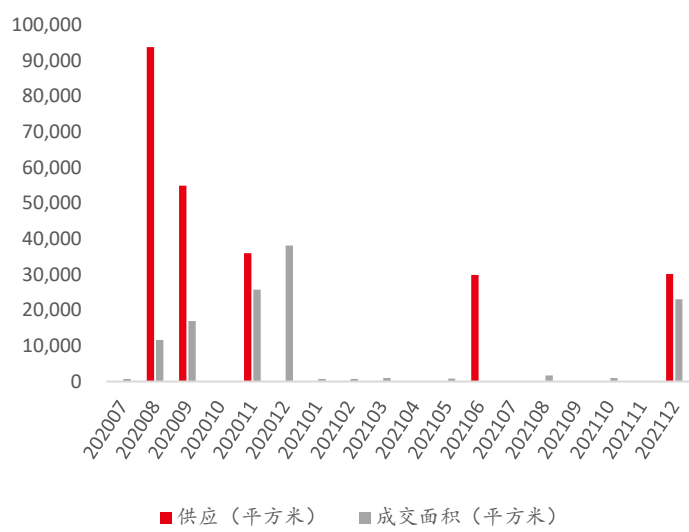
成交：

全区12月办公成交面积约2.31万方，成交项目为市北板块的静安华邸；区域月度成交均价约30,800元/平方米；

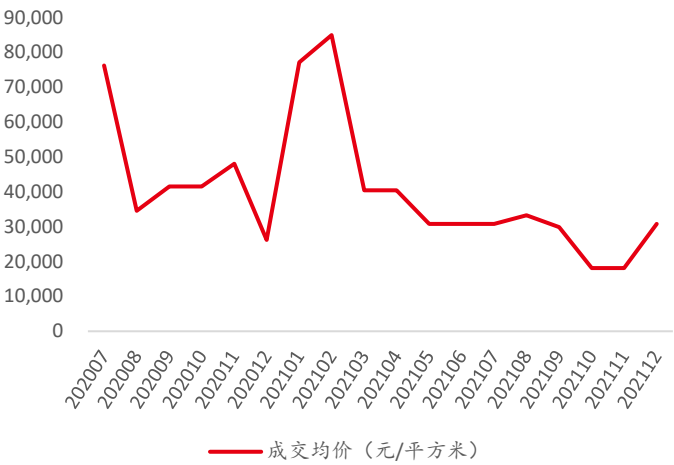
存量：

截止月末静安区办公库存总量约为46万方。

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



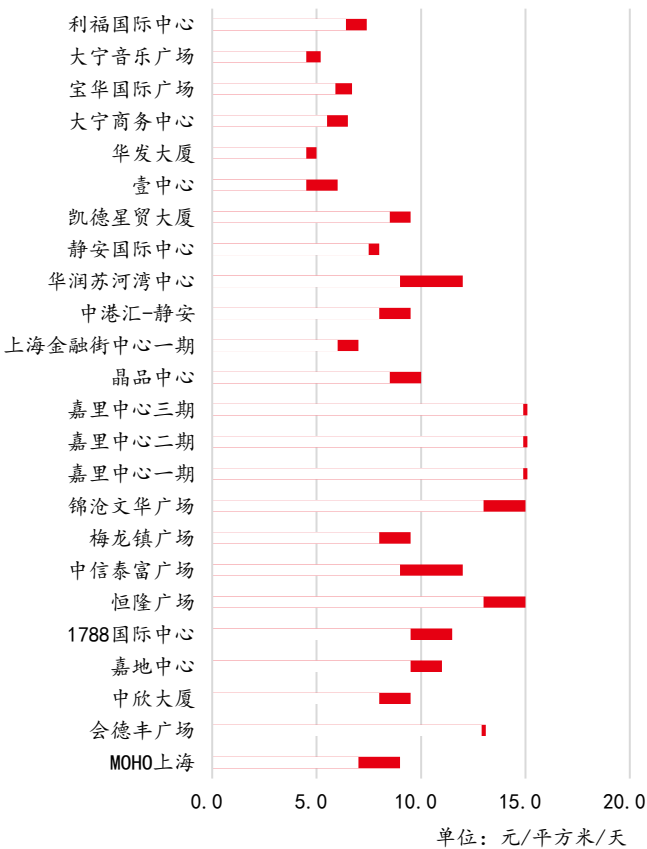
区域市场（静安）

租赁市场

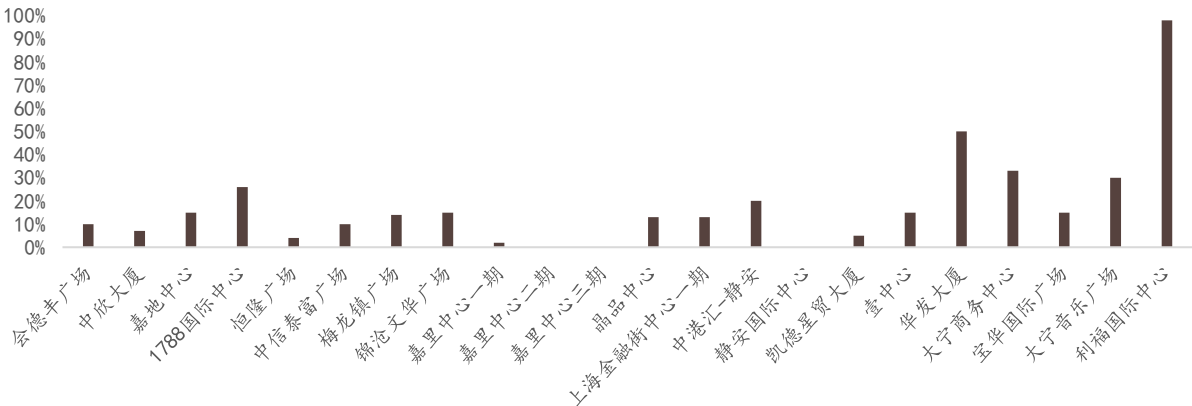
12月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于11月，平均空置率较前一月略有下降。

12月静安区主要办公楼平均租金报价约8.9-10.1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18%；

2021年12月静安区主要办公楼租金报价



2021年12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；

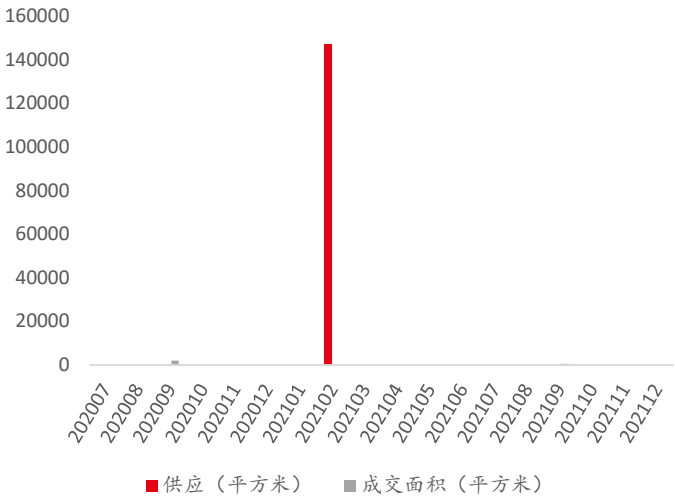
成交：

无；

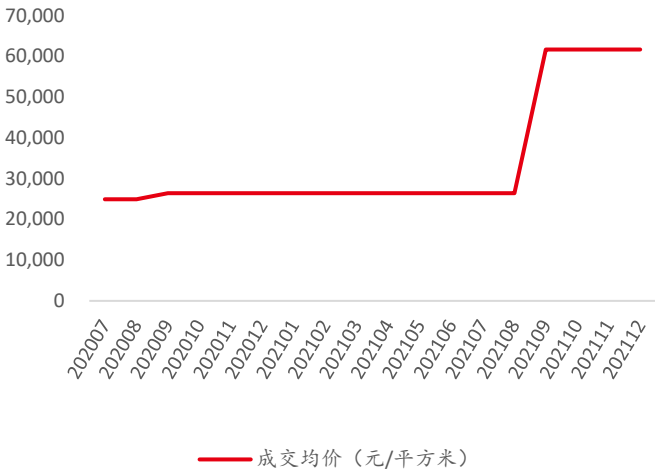
存量：

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



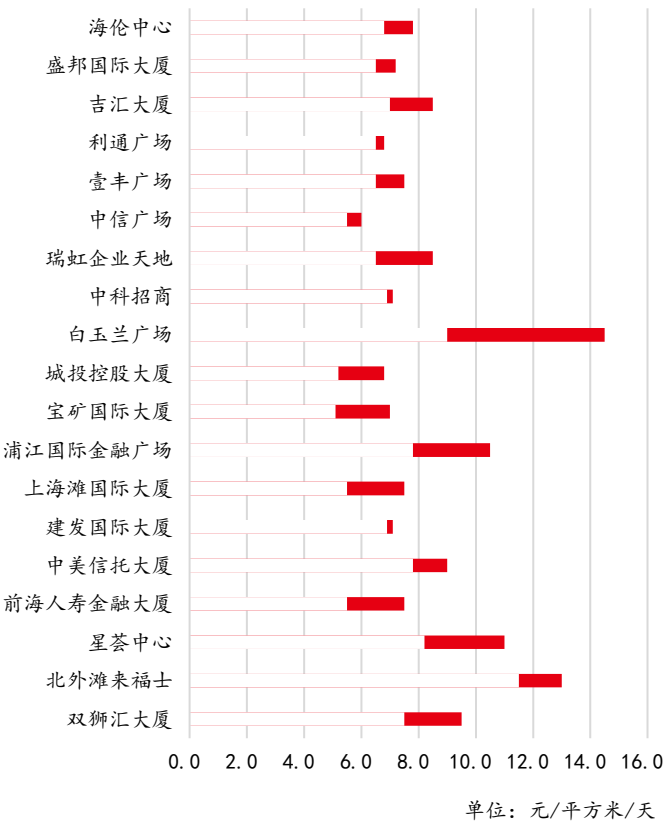
区域市场（虹口）

租赁市场

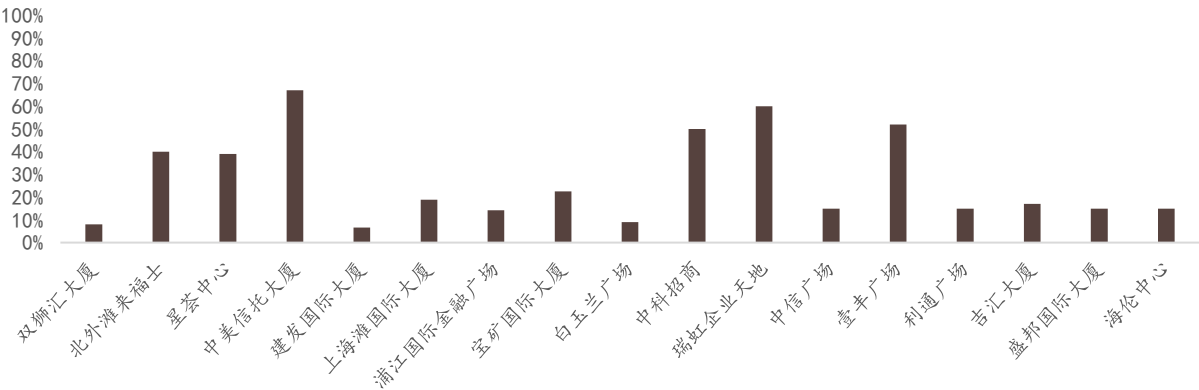
12月虹口区主要项目平均租金报价持平于11月，成交均价略低于上月，平均空置率环比微降

虹口区主要办公楼12月平均租金报价7.0-8.6元/平方米/天，成交均价6.3-7.7元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约27%。

2021年12月虹口区主要办公楼租金报价



2021年12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（龙华万科中心）上市，新增供应总面积约1.02万方；

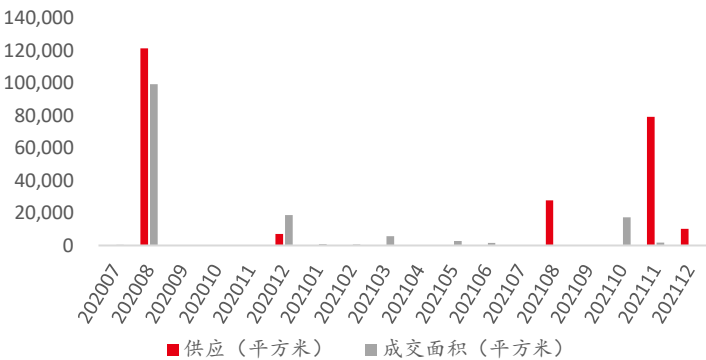
成交：

无；

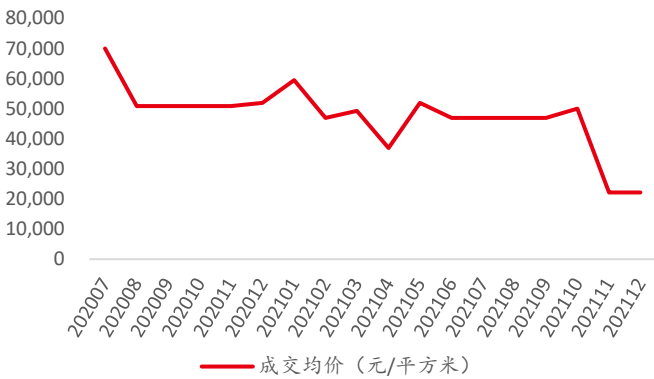
存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为51万方。

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



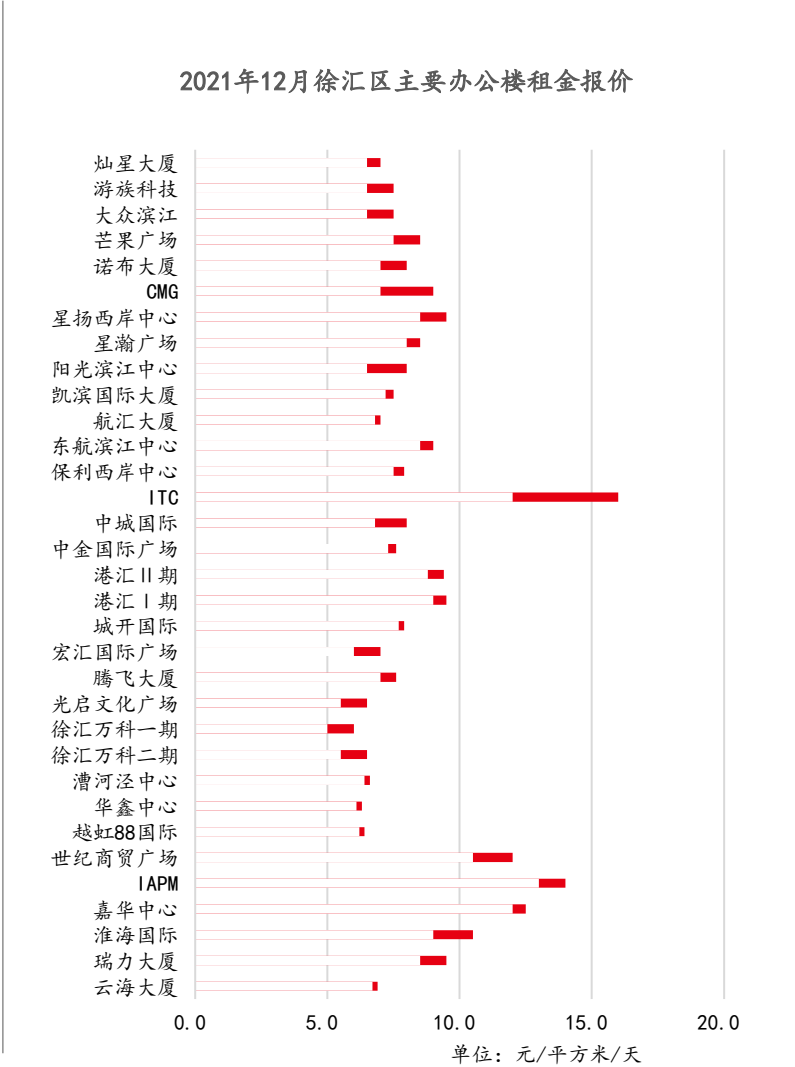
区域市场（徐汇）

租赁市场

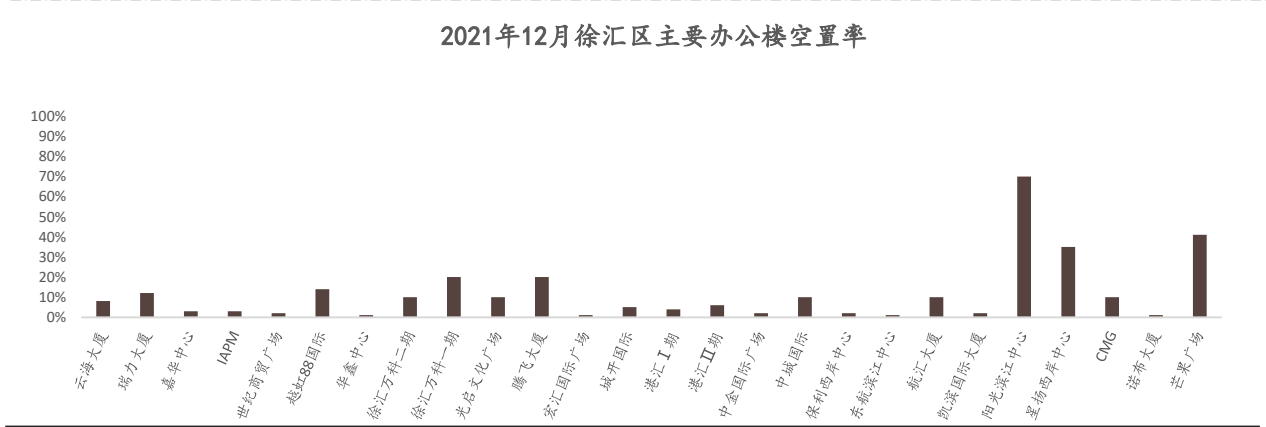
徐汇区12月主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于11月，平均空置率较前一月略有上升。

12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7.2-8.0元/平方米/天，平均空置率约18%。

2021年12月徐汇区主要办公楼租金报价



2021年12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；

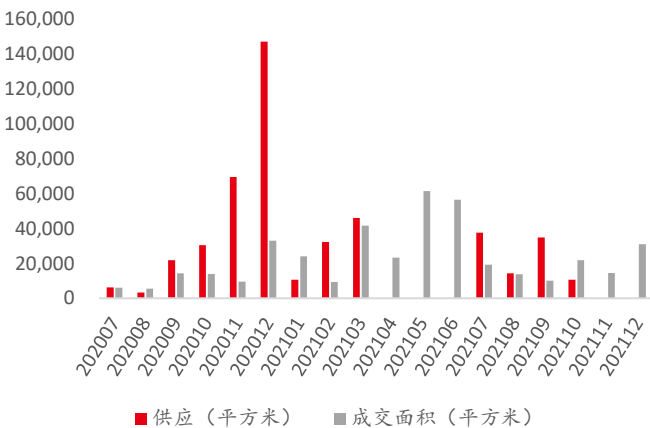
成交：

全区12月办公成交面积约3.11万方,成交项目主要来自江川紫竹板块、七宝板块、莘庄等板块；区域月度成交均价约40,695元/平方米；

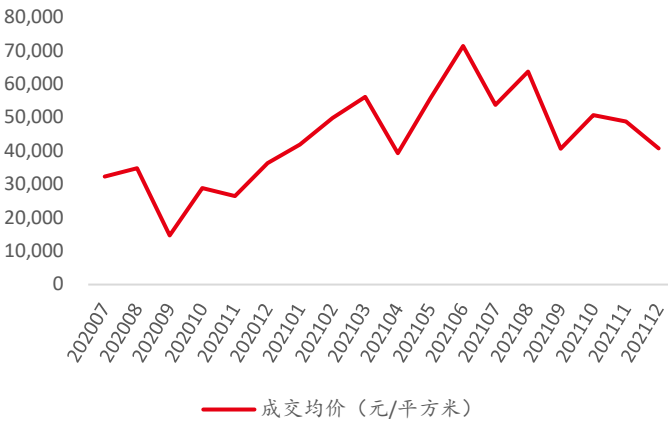
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为160万方。

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12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	颛桥龙湖天街	外郊环	江川紫竹	11,821	28	26,916
2	七宝万象中心	外郊环	七宝	3,739	4	45,822
3	平金商务中心	外郊环	莘庄	2,918	3	45,557
4	紫泓商务中心	外郊环	颛桥	2,305	5	44,954
5	天芸城	外郊环	莘庄	2,269	14	48,658

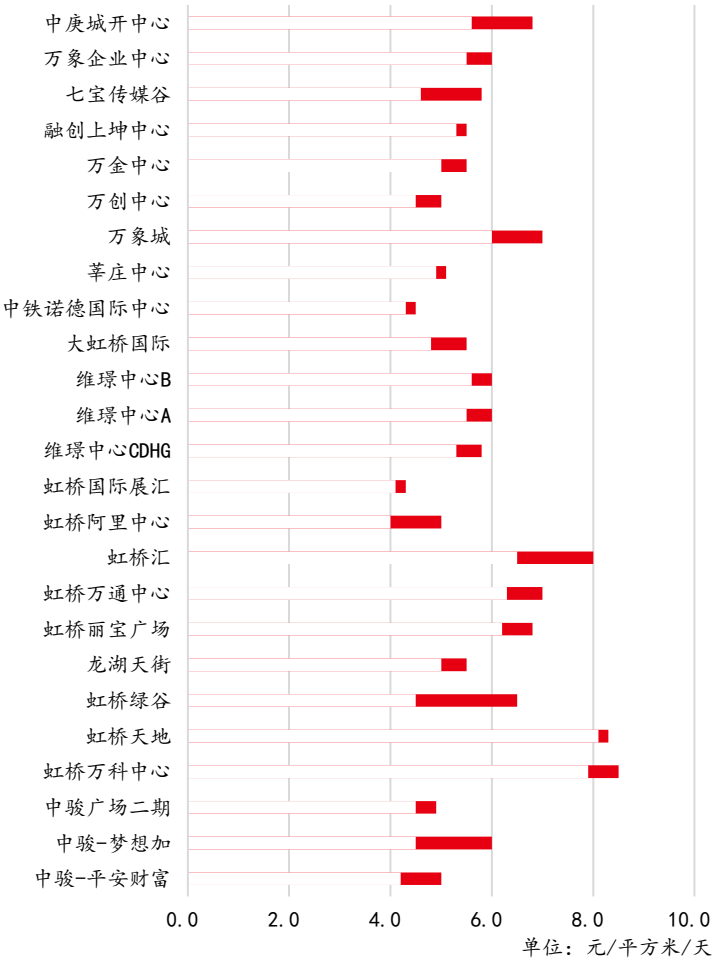
区域市场（闵行）

租赁市场

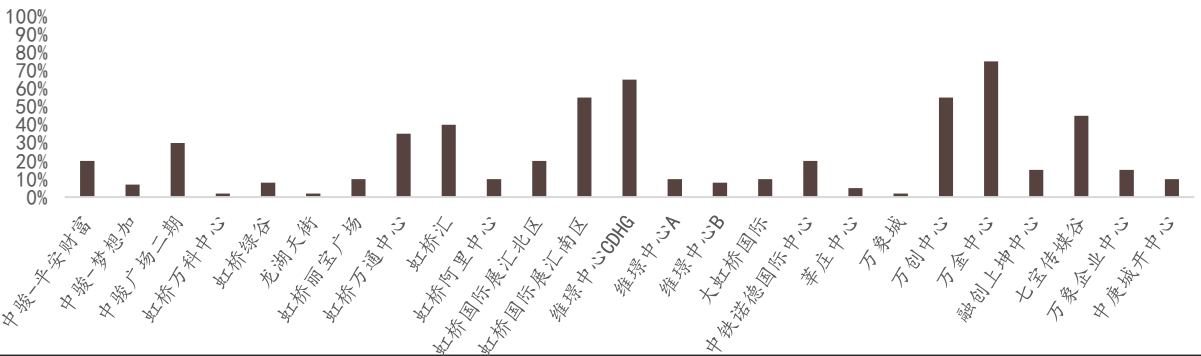
12月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于11月，平均空置率较前一月略有下降。

闵行区主要办公楼12月平均租金报价5.3-5.9元/平方米/天，成交均价4.8-5.5元/平方米/天，平均空置率约22%；

2021年12月闵行区主要办公楼租金报价



2021年12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；

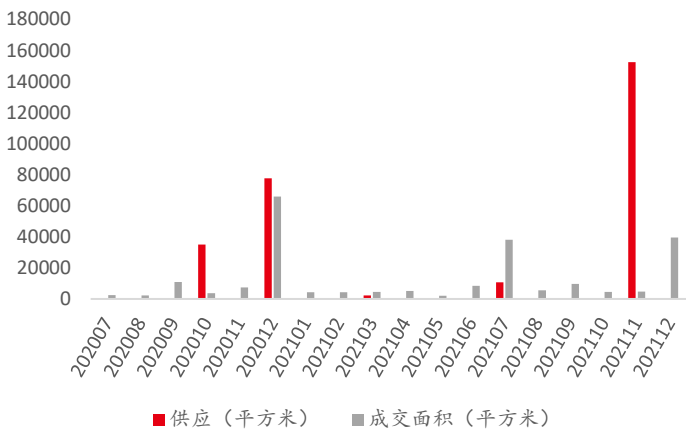
成交：

当月浦东区域成交面积共计约3.96万方；成交项目分布在张江、北蔡、外高桥板块，外围区域项目成交量占比提升，使得成交均价下降至约35,661元/平方米；

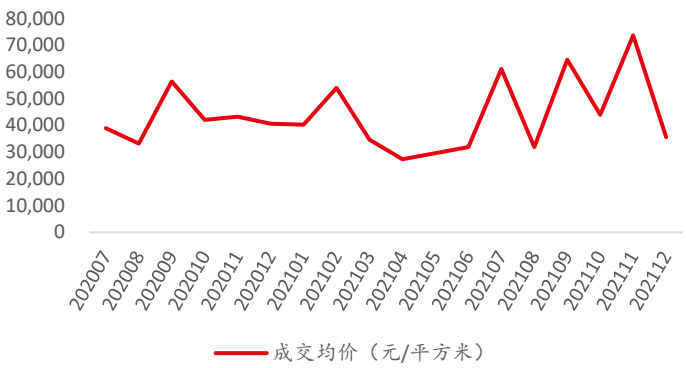
存量：

截止月末浦东新区办公库存总量约为163万方。

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12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	集贤商务中心	中外环	张江	29,296	89	33,737
2	星月科技园	中外环	北蔡	6,235	5	46,183
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	2,685	13	34,017
4	杰创商务中心	内中环	北蔡	780	13	31,906
5	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	604	2	32,513

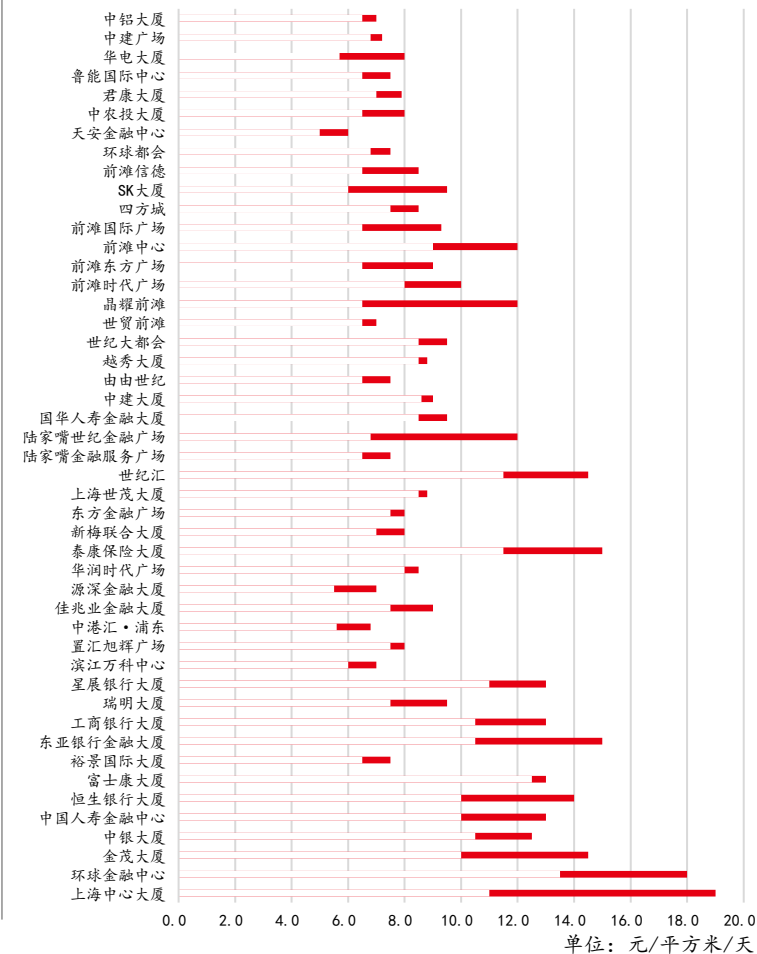
区域市场（浦东）

租赁市场

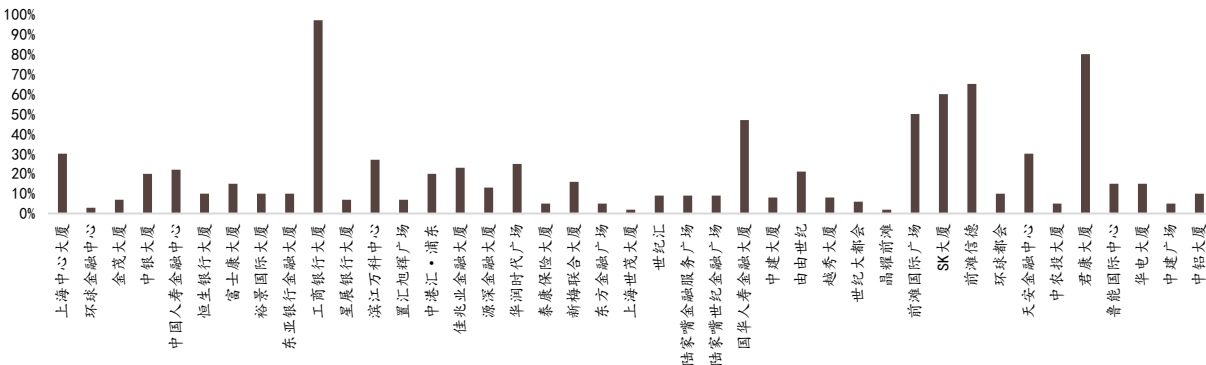
12月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于11月，平均空置率较前一月略有下降。

浦东主要办公楼12月平均租金报价8.0-10.0元/平方米/天，成交均价7.2-9.1元/平方米/天；平均空置率约17%。

2021年12月浦东新区主要办公楼租金报价



2021年12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