

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

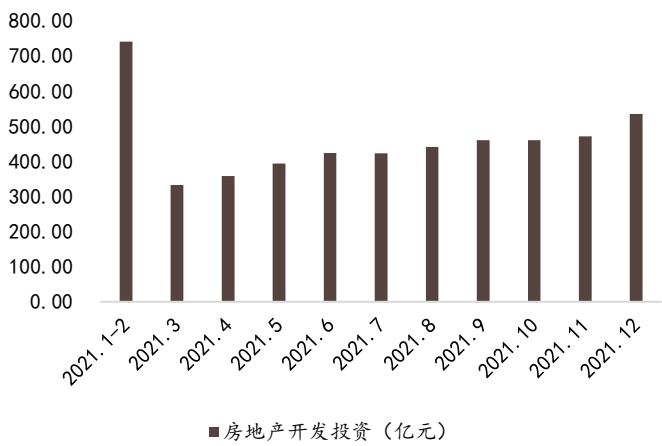
2022年01月



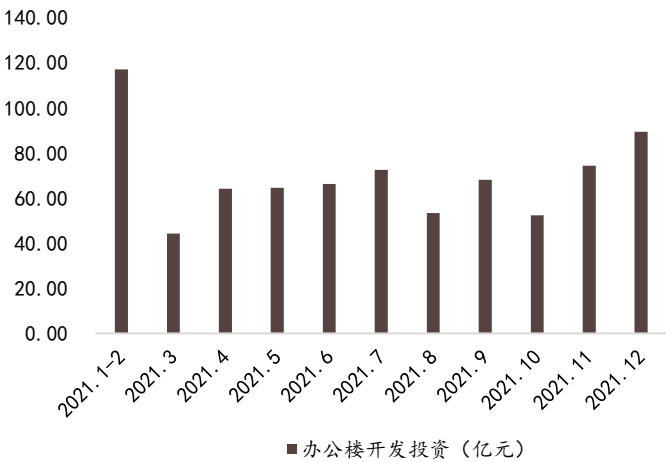
transmit
全斯美德

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



12月全市房地产开发投资总额约534.81亿元，同比下滑约4.6%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约5,035.00亿元，较去年同期年增长约7.2%，增幅较上月收窄1.6个百分点。

12月全市办公楼开发投资额约89.42亿元，同比下滑约20.1%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约766.96亿元，较去年同期下降约7.9个百分点，降幅较上月扩大1.9个百分点。

市场资讯

LPR “双降”，房地产信贷端正趋向“由紧转松”

在2021年两次全面降准以及1月17日下调MLF利率和逆回购汇率后，1月20日，新一期贷款市场报价利率（LPR）出炉。

1年期和5年期以上LPR较上一期分别下调10个和5个基点，其中，将5年期贷款市场报价利率（LPR）从4.65%下调至4.6%，为2020年4月20日以来首次下调。LPR下行将带动企业融资、个人住房贷款利率降低。

央行本周内三次明确释放“宽货币”信号，开年以来两次降息对于提振市场信心有着至关重要的作用，货币政策窗口期已至。2022年保持货币信贷总量稳定增长主要目的是维稳经济，当前我国经济的主要下行压力来自房地产，因而保持房地产信贷投放稳定就变得尤为重要，货币政策要“充足发力”、“靠前发力”，也预示着

“政策底”已至，房地产信贷端正趋于“由紧转松”，本轮MLF、LPR降息或许不是终点，一季度不排除有进一步降准降息的可能。

LPR调整来看，本次有两大特别之处。首先，1年期LPR出现罕见的连续调整。

LPR最近一次下调是在12月20日，彼时1年期LPR下调5个基点至3.80%，结束连续19个月的“按兵不动”，紧接着1月再度下调，这在LPR利率改革尚属首次。其二，1年期和5年期以上LPR“双降”，且5年期LPR利率下调5个基点至4.6%，距离上次调整已时隔21个月。

一周之内，从17日起预期幅度调降MLF政策利率，到18日发布会“三个发力”等积极表态，再到20日调降LPR，央行一系列操作释放出较为明确的货币宽松信号。

这既贯彻了中央经济工作会议“政策发力适当靠前”要求，也反映了“稳增长”诉求的迫切性。一方面，国内经济环境面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重重压，另一方面，外部环境美联储加息缩表预期提前，导致国内货币政策放松的窗口期缩短。

由于2022年一季度是宝贵的货币政策窗口期，也是“稳增长”的关键时期，结合央行“降准空间变小但仍有空间、宏观杠杆率持续下降创造了货币政策空间”等相关表态，预计一季度内仍有可能进一步降准、降息。

市场资讯

房地产并购融资款相继落地，央企、国企类房地产公司成为现阶段收并购的主角

华润置地、招商蛇口并购融资正式落地。25日，华润置地及所属万象生活分别与招商银行签署《并购融资战略合作协议》，招商银行将分别授予华润置地200亿元、华润万象生活30亿元人民币并购融资额度，专用于华润置地和华润万象生活并购业务。同日，招商蛇口、建发地产分别在银行间市场成功发行并购票据。1月12日、13日，华侨城集团发行了合计15亿元的中期票据，其中9.6亿元用于偿还并购贷款。

房企能发行并购票据，缘于2021年12月央行、银保监会联合印发的《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》，通知明确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。另外，针对出险企业项目的承债式收购，相关并购贷款也不再计入“三条红线”相关指标。

根据上海清算所披露，2020年至今发行的5笔并购票据涉及并购对象主要集中为基础设施、商务办公类资产，并购票据用于房地产业较为罕见，政策鼓励意图明显。截止1月末，获得各路资金支持的主要还是央企、国企类房地产公司，虽然此前万科、碧桂园、龙湖也发行或计划发行中期票据，但用途均没有指向房地产项目并购。事实上，经过一段时间的沉寂，央、国企类房地产公司已经开始在收并购市场出手。

1月5日，华润万象生活公告称，拟购买禹洲物业全部注册资本，最终协定价不得高于10.6亿元。1月20日，华润万象生活又公告称，计划以不超过22.6亿元的代价将中南服务收入囊中。1月24日，雅居乐、世茂集团相继公告称，将各自持有广州亚运城商住混合式综合体项目约26.66%、26.67%出售给中海地产，代价分别为18.43亿元、18.445亿元。1月21日，世茂集团还以10.6亿元的总价出售上海北外滩项目公司股权，收购方为隶属上海市国资委的一家地产开发公司。近期，融创相继转让了位于武汉、昆明等城市多个项目公司的股权，接盘方有首创置业、武汉城建、华发地产，这三家分别是北京、武汉、珠海的国企。

此前，由于企业债务情况复杂，房地产市场持续低迷，并购案例相对较少，而从近期看，并购明显提速。这既与房地产市场逐渐稳定、各地积极搭建并购对接平台、金融市场发放并购资金等因素有关，也是受到部分企业愿意出售优质资产的影响。

央企、国企类房地产公司无疑是目前收并购的主角，而在未来，个别优质民企，例如万科、龙湖等也可能会参与进来，基于资金链考量，其他大部分民营房企，不太可能参与。

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8.40万方，主要来自虹口、徐汇、青浦；

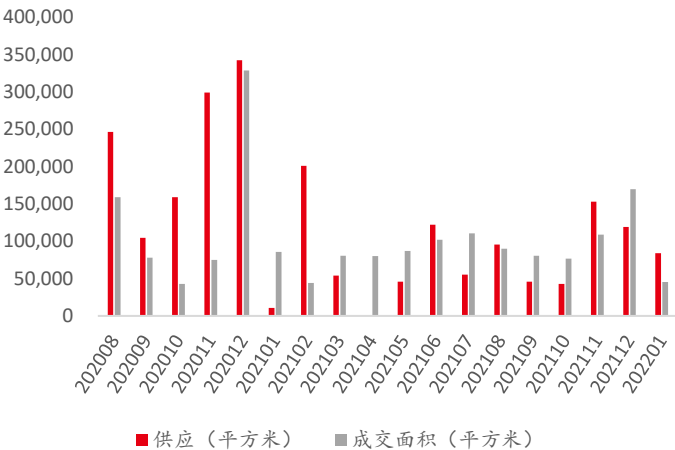
成交：

1月全市办公成交总量约4.55万方；成交项目主要分布在长宁、普陀、青浦等区域。因中心城区项目成交占比上升，本月成交均价上升至38,318元/平方米；

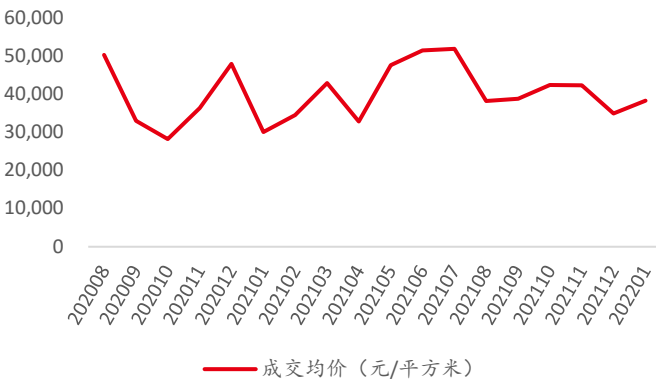
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约922万方。

近18个月全市办公市场供需走势



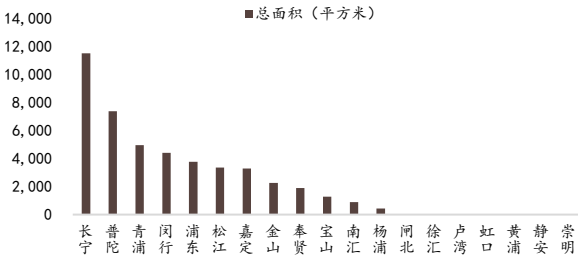
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年1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
上海漕河泾赵巷商务园	青浦	外郊环	赵巷	19,864	31
英业达国际商务广场	徐汇	中外环	田林	22,098	16
中垠广场	虹口	内环内	四川北路	36,288	20

2022年1月全市各区县办公成交量

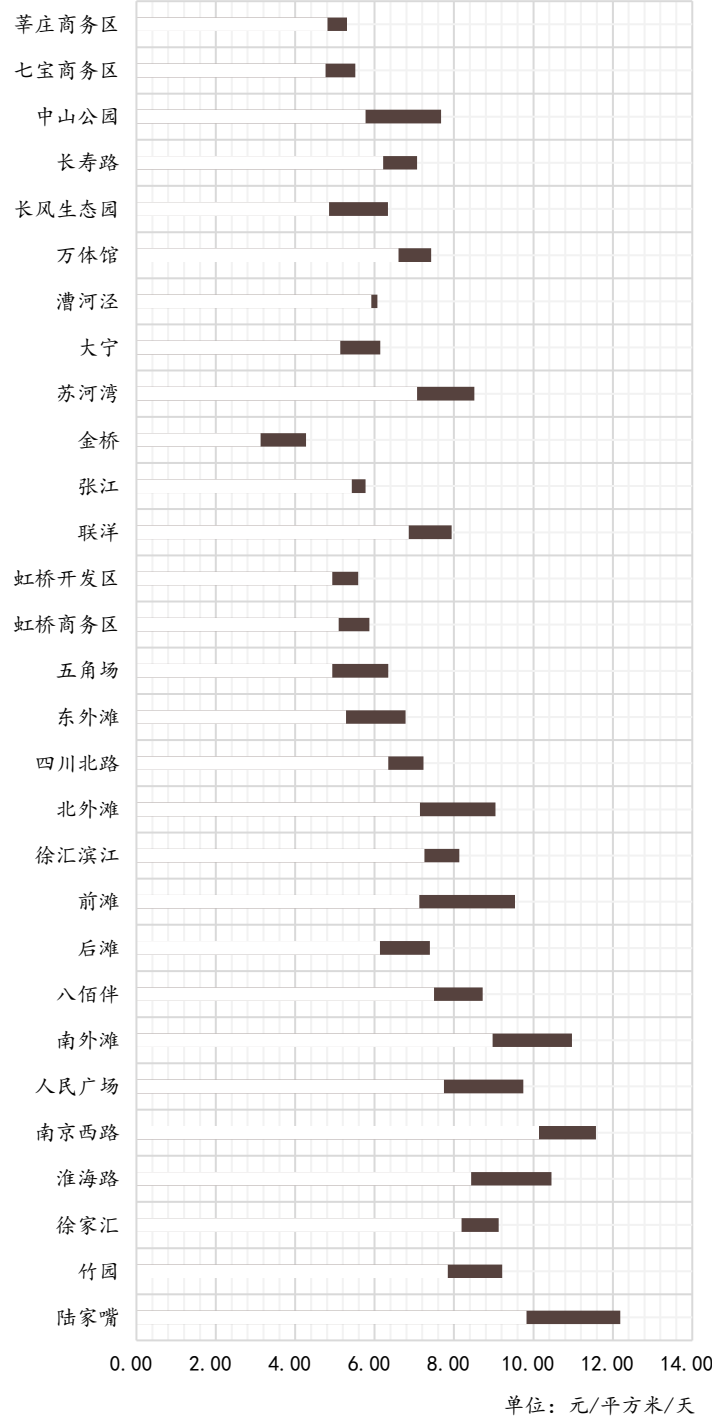


全市租赁市场

1月全市主要商务区平均租金报价环比持平于去年12月。

1月全市主要商务区重点办公楼项目平均租金报价6.5-7.8元/平方米/天；
其中核心区平均租金报价8.7-10.5元/平方米/天；
非核心区平均租金报价5.8-6.9元/平方米/天。

2022年1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	大连路	万硕大厦	德邦证券
2	北外滩	白玉兰广场	维京邮轮
3	北外滩	国际航运中心	氪空间
4	南京东路	宏伊国际广场	乐元素
5	南京东路	华设大厦	恩柏科软件
6	人民广场	明天广场	盛京银行
7	打浦桥	日月光中心	涵实投资
8	陆家嘴	陆家嘴时代金融	泰和泰律所
9	竹园	陆家嘴投资大厦	中宁隆道基金
10	后滩	SK大厦	中建二局
11	真如	中骏天悦中心	鲜芋仙
12	长宁虹桥	古北财富中心	肯耐珂萨
13	上海南站	徐汇万科中心	浙江万链互联技术
14	莲花路	啦啦荟城	利物信息科技
15	莘庄	维璟中心	富士康

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

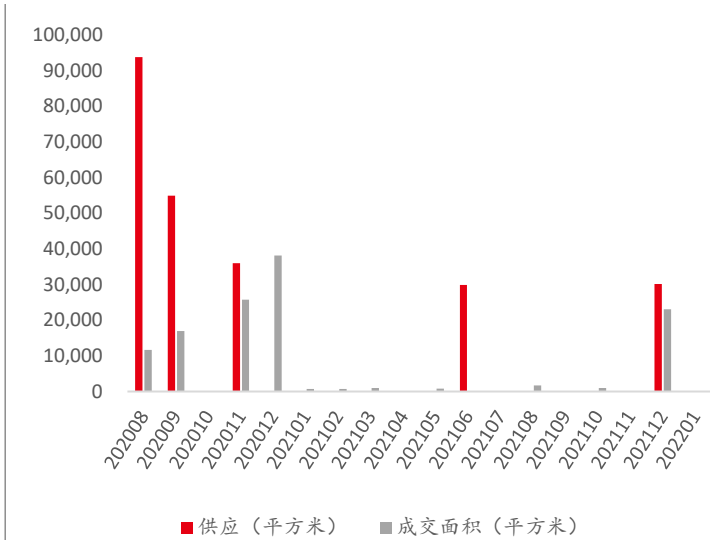
成交：

无；

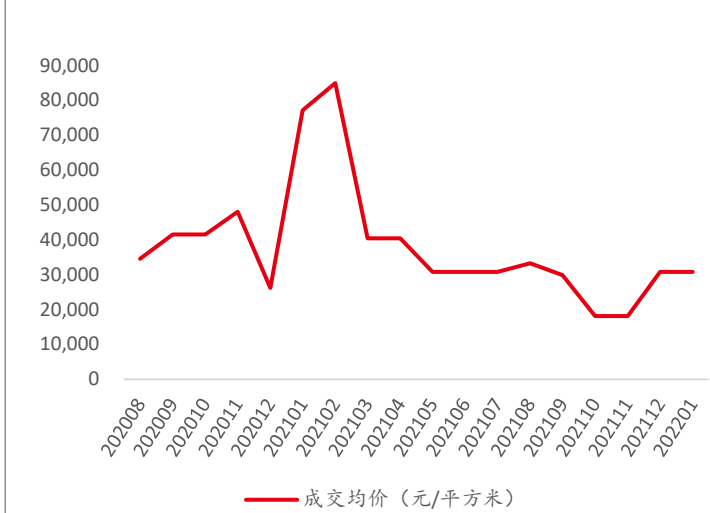
存量：

截止月末静安区办公库存总量
约为50万方。

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



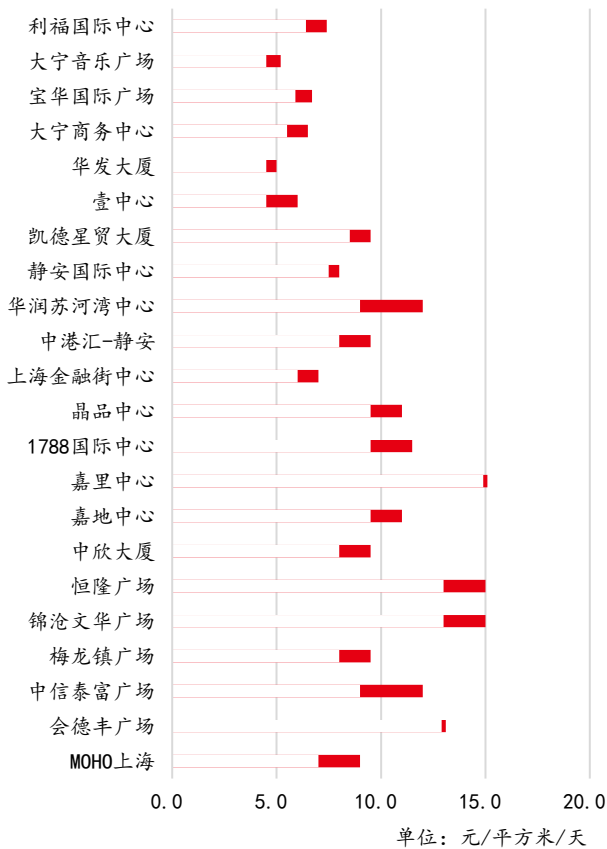
区域市场（静安）

租赁市场

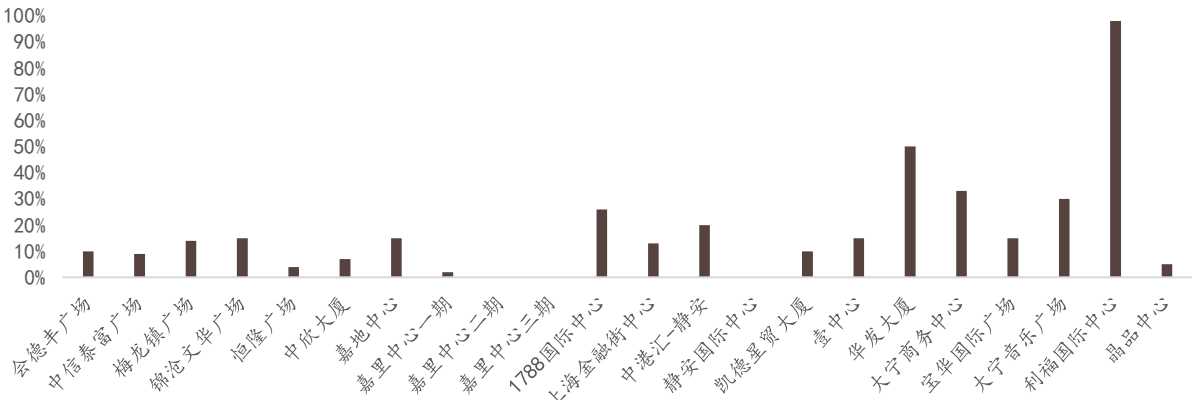
1月静安区主要项目平均租金报价略高于去年12月，成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

1月静安区主要办公楼平均租金报价约9.0-10.2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18%；

2022年1月静安区主要办公楼租金报价



2022年1月静安区主要办公楼空置率



区域市场（虹口）

销售市场

供应:

当月虹口区仅1个项目（中垠广场）上市，新增供应总面积约3.63万方；

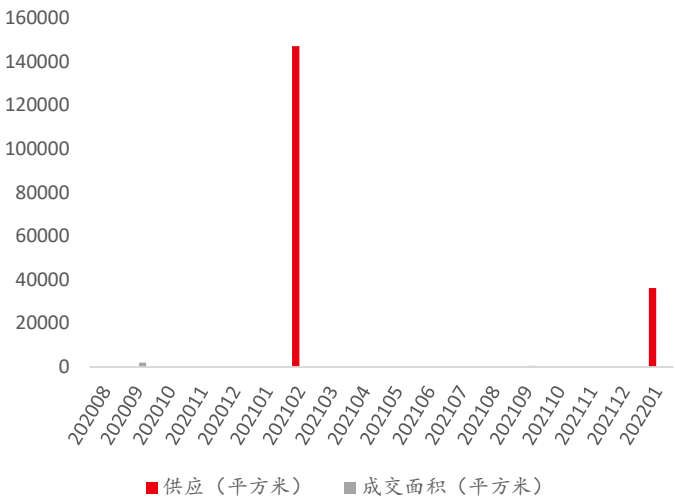
成交:

无；

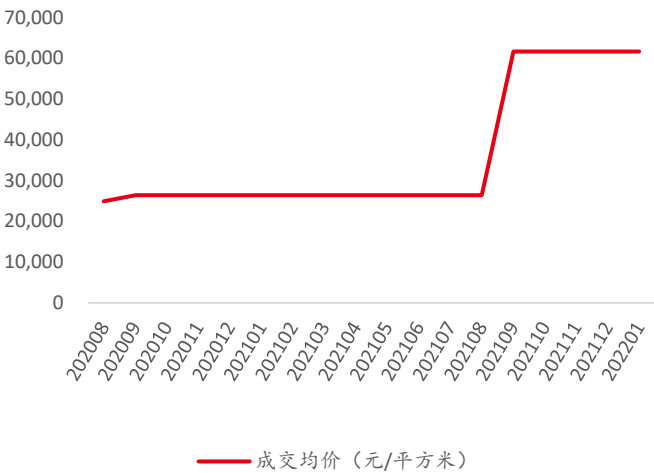
存量:

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



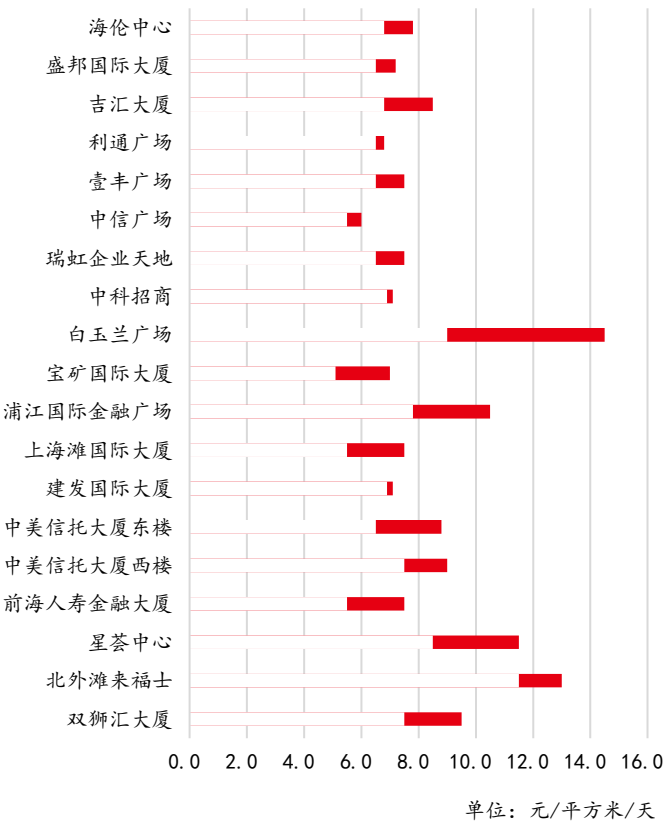
区域市场（虹口）

租赁市场

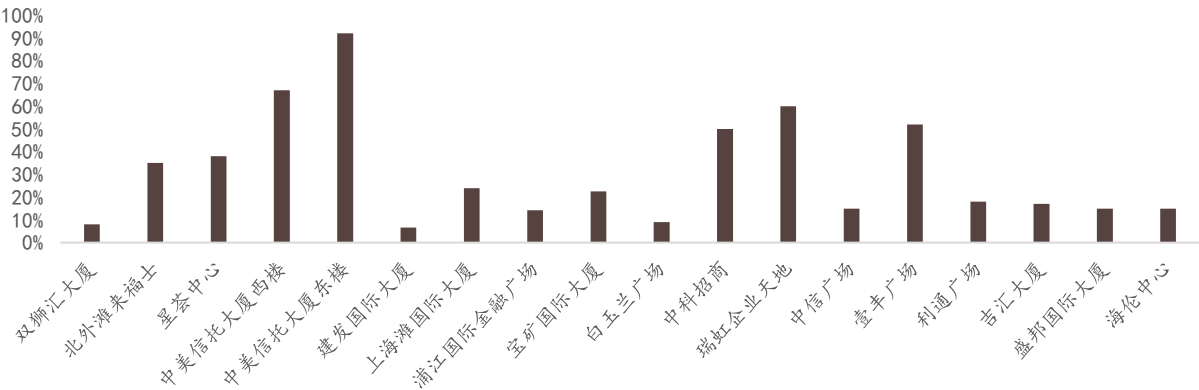
1月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于去年12月，平均空置率亦持平于上月。

虹口区主要办公楼1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31%。

2022年1月虹口区主要办公楼租金报价



2022年1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（英业达国际商务广场）上市，新增供应总面积约2.21万方；

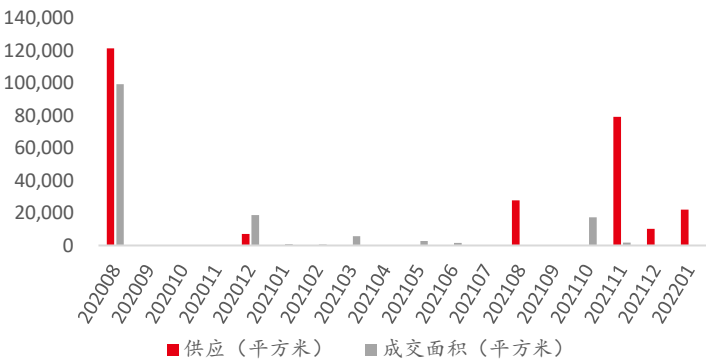
成交：

无；

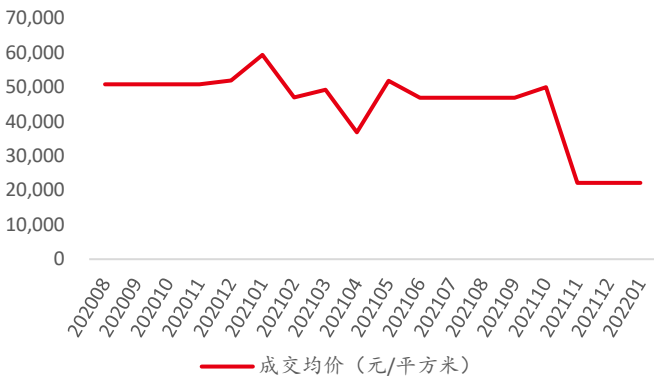
存量：

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



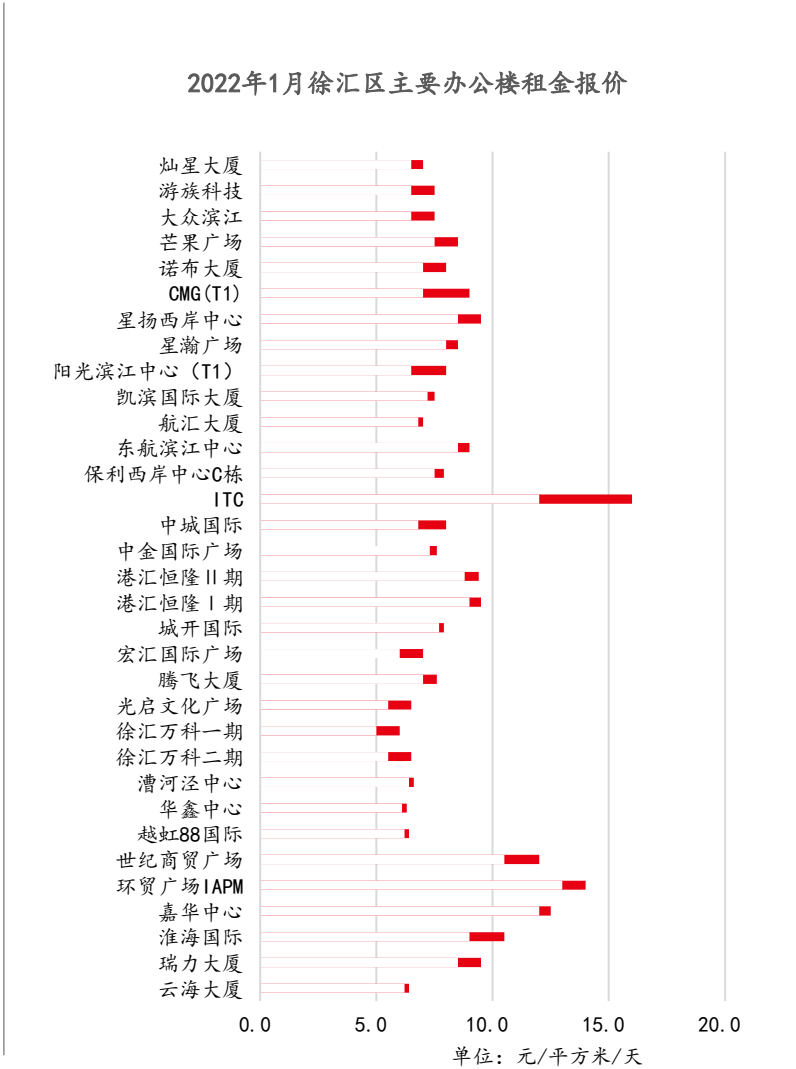
区域市场（徐汇）

租赁市场

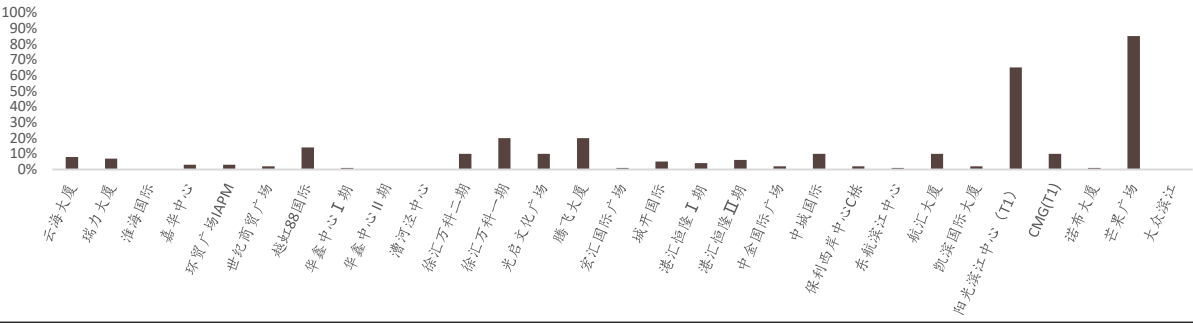
徐汇区1月主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于去年12月，平均空置率亦持平于前一月。

1月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.6-8.4元/平方米/天，成交均价7.2-8.0元/平方米/天，平均空置率约20%。

2022年1月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年1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；

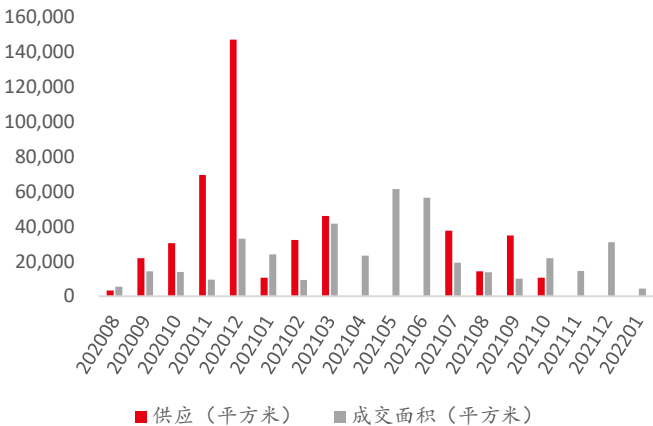
成交：

全区1月办公成交面积约0.44万方，成交项目主要来自梅陇春申、马桥、浦江等板块；本月月度成交均价上升至56,437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



2022年1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	优享汇	外郊环	梅陇春申	1,671	2	28,371
2	绿地峰尚汇	外郊环	浦江	479	1	29,017
3	天荟城	外郊环	莘庄	461	3	49,090

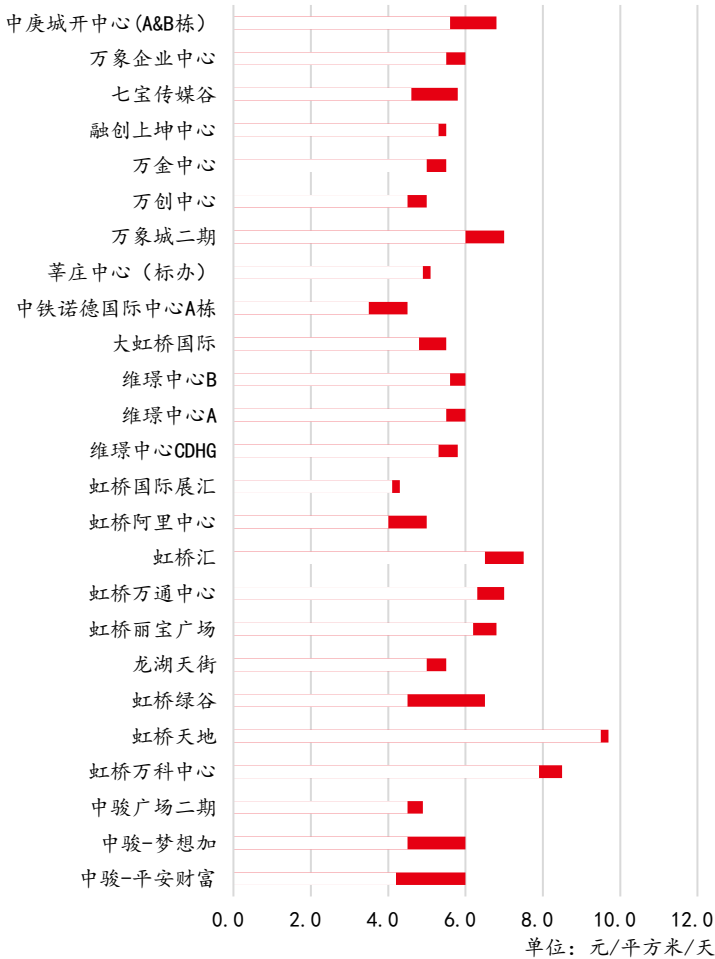
区域市场（闵行）

租赁市场

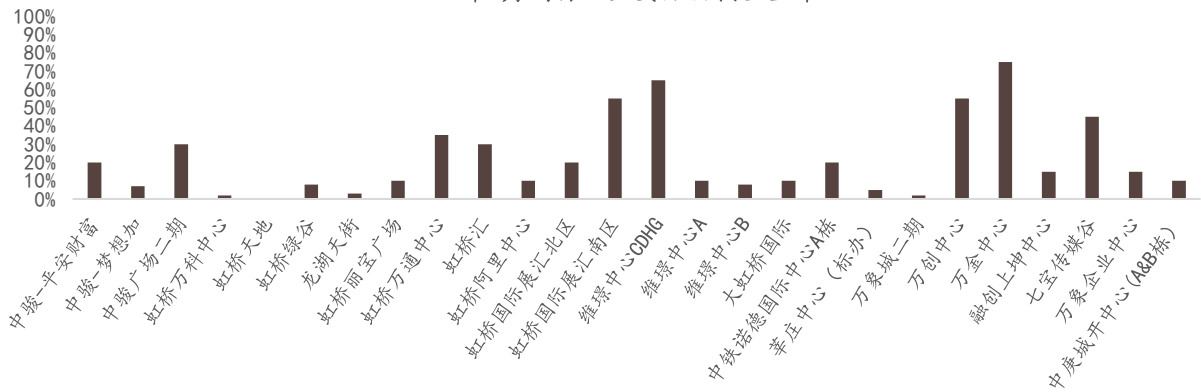
1月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于去年12月，平均空置率亦持平于前一月。

闵行区主要办公楼1月平均租金报价5.3-6.0元/平方米/天，成交均价4.9-5.5元/平方米/天，平均空置率约22%；

2022年1月闵行区主要办公楼租金报价



2022年1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；

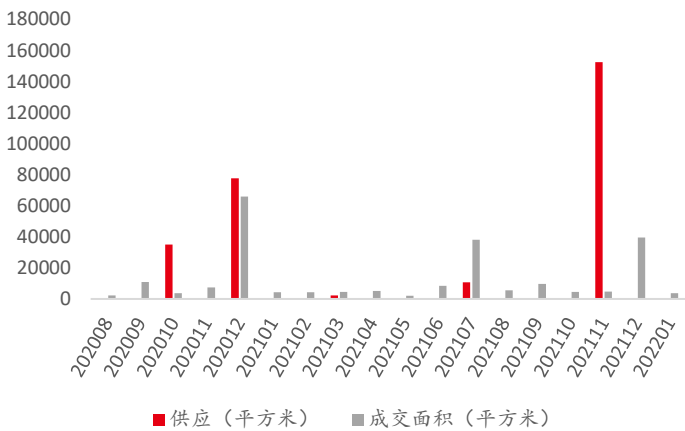
成交：

当月浦东区域成交面积共计约0.38万方；成交项目分布在外高桥、张江、北蔡等板块，外围区域项目成交量占比提升，使得成交均价下降至约27,708元/平方米；

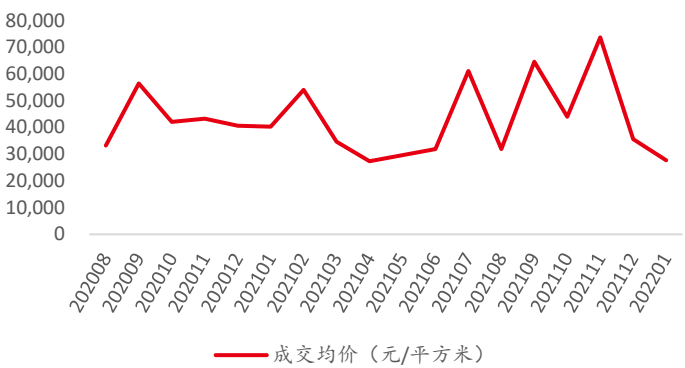
存量：

截止月末浦东新区办公库存总量约为168万方。

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1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	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	1,609	6	25,223
2	浦东牡丹苑	中外环	张江	994	5	33,704
3	杰创商务中心	中外环	北蔡	643	10	29,860
4	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	415	3	23,572
5	禹洲国际大厦	中外环	金桥	112	2	13,152

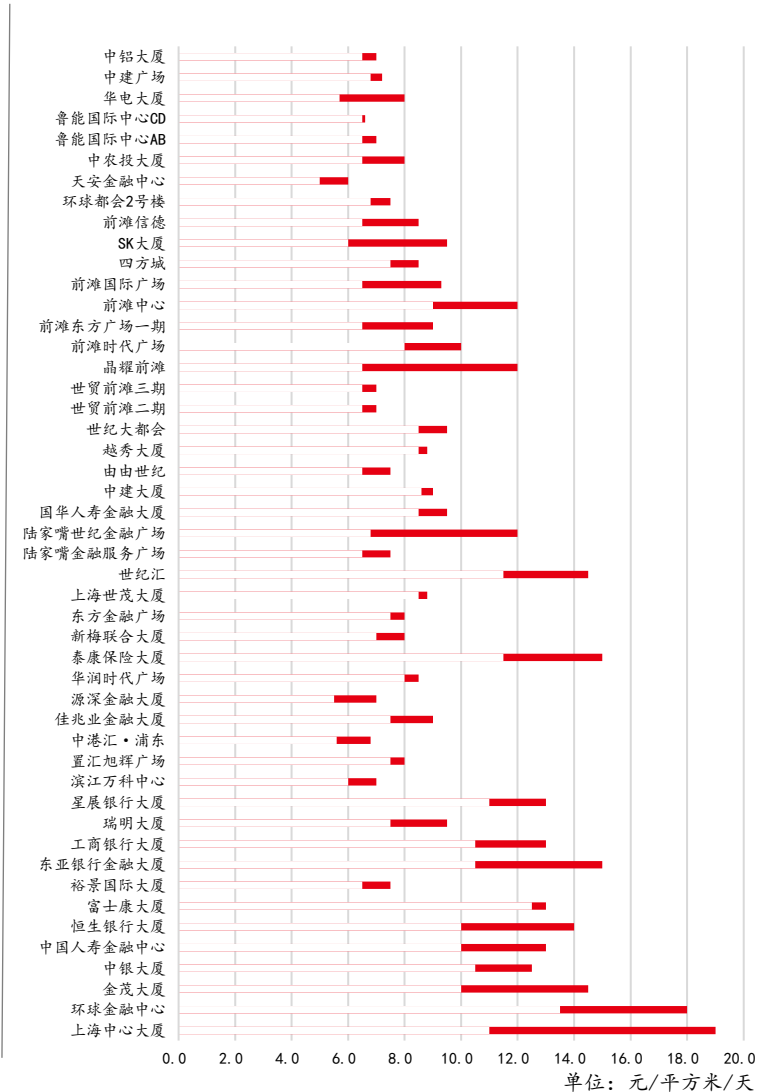
区域市场（浦东）

租赁市场

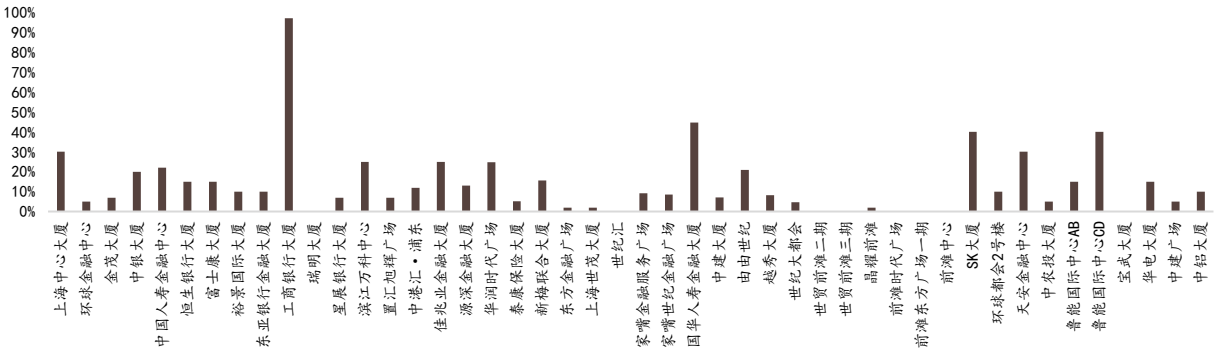
1月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于去年12月，平均空置率较前一月略有下降。

浦东主要办公楼1月平均租金报价8.0-9.9元/平方米/天，成交均价7.2-9.0元/平方米/天；平均空置率约16%。

2022年1月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年1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