

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

2022年02月

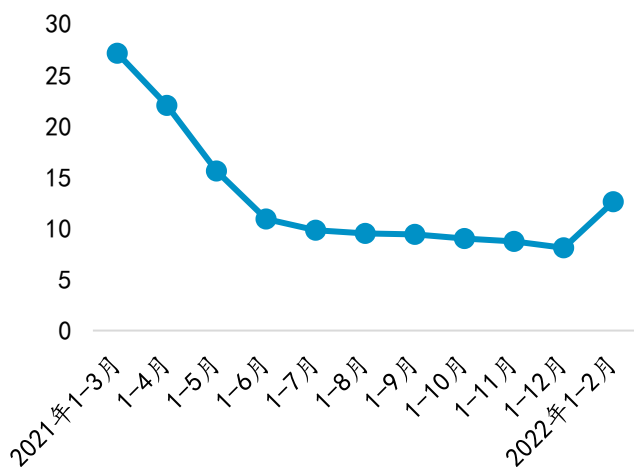


transmit
全斯美德

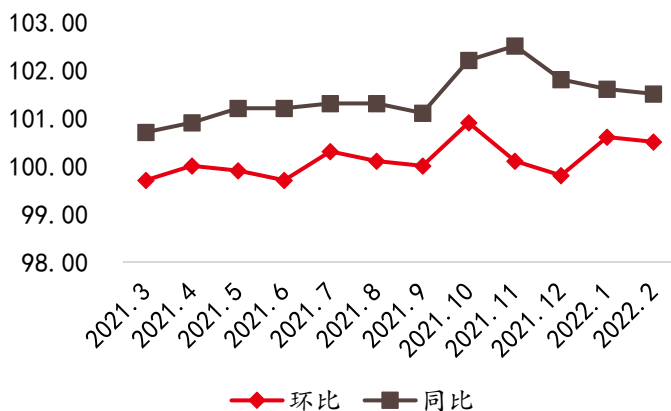
宏观经济

近12个月全市固定资产投资总额增速
(累计同比)

增速 (%)



近12个月上海居民消费价格同比和环比指数走势



2021年全年全市固定资产投资总额比上年增长8.1%。分领域看，工业投资增长8.2%，增速比前三季度提高0.1个百分点，其中，房地产开发投资增长7.4%，增速收窄2.1个百分点；城市基础设施投资增长5.8%。

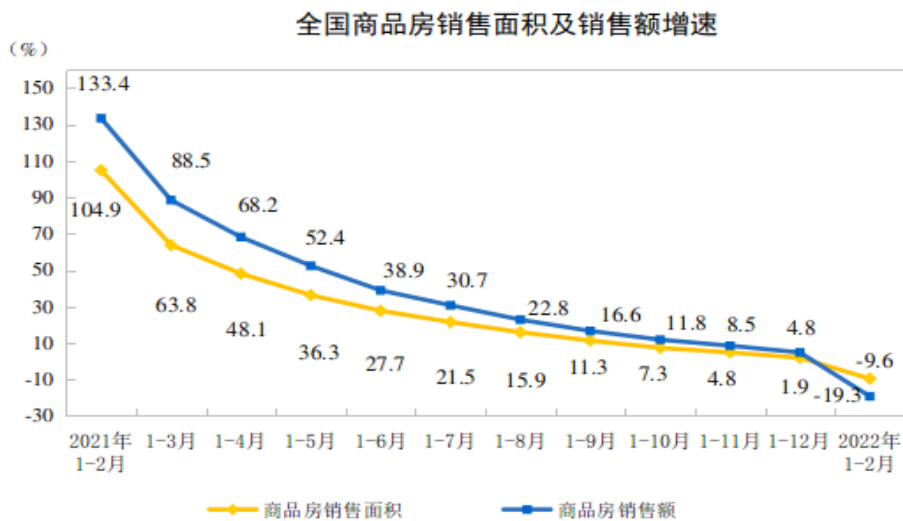
2月份，本市居民消费价格总水平同比上升1.5%。从八大类看，食品烟酒类价格下降0.2%，衣着类价格下降1.1%，居住类价格上升1.3%，生活用品及服务类价格上升0.9%，交通和通信类价格上升4.5%，教育文化和娱乐类价格上升4.6%，医疗保健类价格上升1.6%，其他用品和服务类价格上升1.5%。

市场资讯

房企销售情况持续下行，流动性压力增加

全国商品房今年累计销售额和销售面积环比增速已经连续一年下滑。

数据显示，1-2月份，商品房销售面积15,703万平方米，同比下降9.6%，其中，住宅销售面积下降13.8%；商品房销售额15,459亿元，下降19.3%，其中，住宅销售额下降22.1%。



1-2月TOP100房企销售额均值为103亿元，同比下降34.0%；其中销售额超百亿房企30家，较去年同期减少24家；超50亿房企26家，较去年同期减少16家。

TOP100房企权益销售额均值为78亿元，权益销售面积均值为56万平方米。

1-2月份，房地产开发企业到位资金25,143亿元，同比下降17.7%。其中，国内贷款4,105亿元，同比下降21.1%；利用外资7亿元，下降27.4%；自筹资金7,757亿元，下降6.2%；定金及预收款8,027亿元，下降27.0%；个人按揭贷款4,124亿元，下降16.9%。

目前行业面临的流动性压力依然较大，购房消费端的需求疲弱态势没有得到本质改善。

市场资讯

两会报告奠定“稳房价、稳地价、稳预期”基调；个别城市“限购限贷”政策放松；市场有望回暖

两会报告称，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

“房住不炒”虽仍然是我国地产行业的政策之本。但在“稳地价、稳房价、稳预期”的导向下，房地产“因城施策”的工具箱更加灵活，对新市民的购房需求也更加重视。房贷下调、首付降低，新一轮地方性政策宽松正在到来。

对部分调控政策的合理纠偏，不仅是房地产良性循环的必经之路，对我国宏观经济的稳定发展同样意义重大。今年我国GDP增长目标定为5.5%左右，房地产的托底支撑作用仍然重要，地产调控或进一步因地制宜宽松，政策优化空间会进一步加大。

3月伊始，郑州市发布通知，提出多项楼市刺激举措，包括取消认房又认贷、人才购房补贴、下调住房贷款利率、

推进安置房建设和转化等几大利器。

郑州此举，被认为具有重要的信号意义。

放眼全国，今年以来，已经有温州、南通、佛山、重庆、赣州、菏泽等多个城市下调首套房首付比例，福州、晋中、南宁、北海等下调公积金购房首付比例，楼市调控适度放松的城市，已经超过十个。这些城市的买房人群，首付将明显下降。

开年这波调控动作，实际上奠定了楼市“因城施策”的基调。根据各个城市房地产市场的实际情况，在房价可控的条件下，满足合理的住房需求，特别是出台支持改善型需求的政策。三四线城市“限购限贷”政策放松、行政性政策退出，是确定性的事件。普通二线城市大概率会采取郑州的方法，多方面共同发力，满足合理的住房需求，同时保证行业处于相对平稳健康的状态，没有进一步增加各方杠杆，风险也相对低。

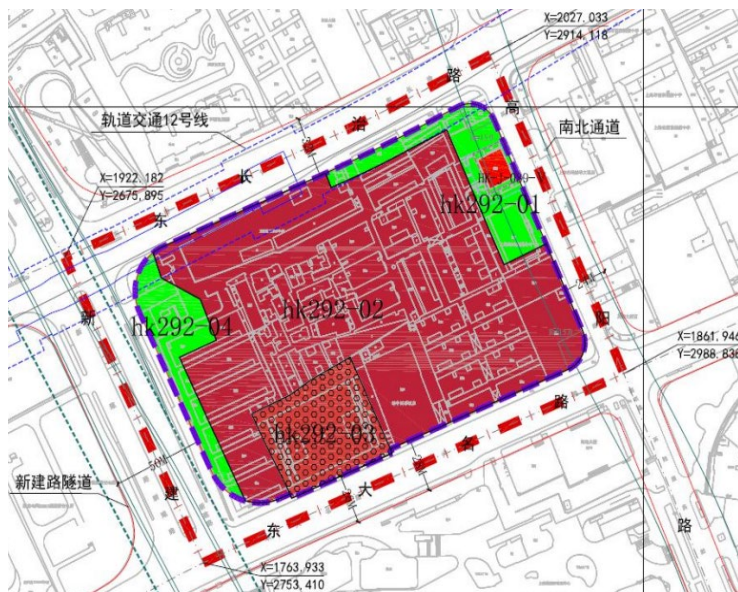
政策宽松预期下，当下冷淡的楼市有望有所回暖。未来1-2个月，新房销售或在波动中小幅缓慢修复，明显回升最快可能到二季度中后段。

土地市场

2月23日下午，上海土地市场官网公布2022年上海第一批次集中出让地块信息，共推出40宗土地，其中有3宗涉及办公楼项目。

本月最后一天黄浦区董家渡最后一块巨型商办地块也挂牌上市，该项目将为市场提供近27万方的办公供应量。该地块起拍总价为135亿388万，是上海有史以来起拍价第8贵的地块。

华贸35.53亿元竞得虹口北外滩商办地块，将为上海打造新地标



地块信息

地块名称：北外滩59街坊包括北外滩街道hk292街坊01（部分地下）、02、04（地下）地块

出让面积：51,654m²

办公面积：77,729m²

商业面积：84,512m²

地块内功能业态应以奢侈品零售服务、高端商务配套为主，业态上围绕北外滩打造“新时代都市发展新标杆”的功能定位，与北外滩来福士、白玉兰广场等地标性载体联动，形成高品质综合商业区。

地块出让范围南侧有一处文物保护点，东大名路仓库遗址。

地块出让范围东侧hk292-01地块内有一处优秀历史建筑（高阳路165-167号住宅）

全市销售市场

供应:

当月全市共计1个项目上市，新增上市面积约5.11万方，来自浦东；

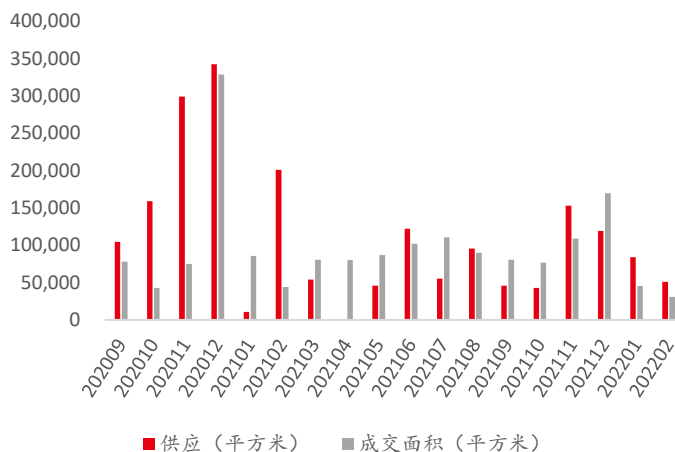
成交:

2月全市办公成交总量约3.09万方；成交项目主要分布在闵行、松江、宝山等区域。本月成交均价下降至33,043元/平方米；

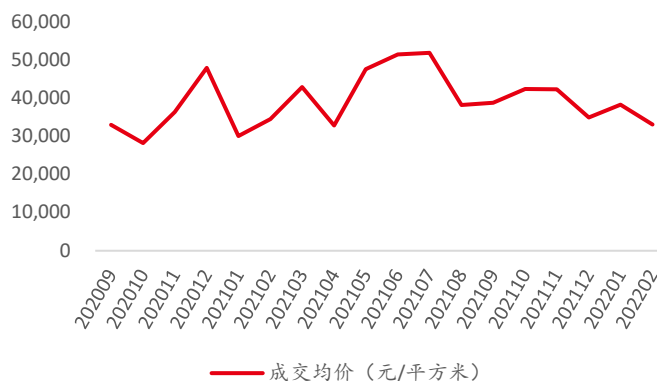
存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约926万方。

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2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
东郊商办中心	浦东	内中环	张江	51,130	35

2022年2月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

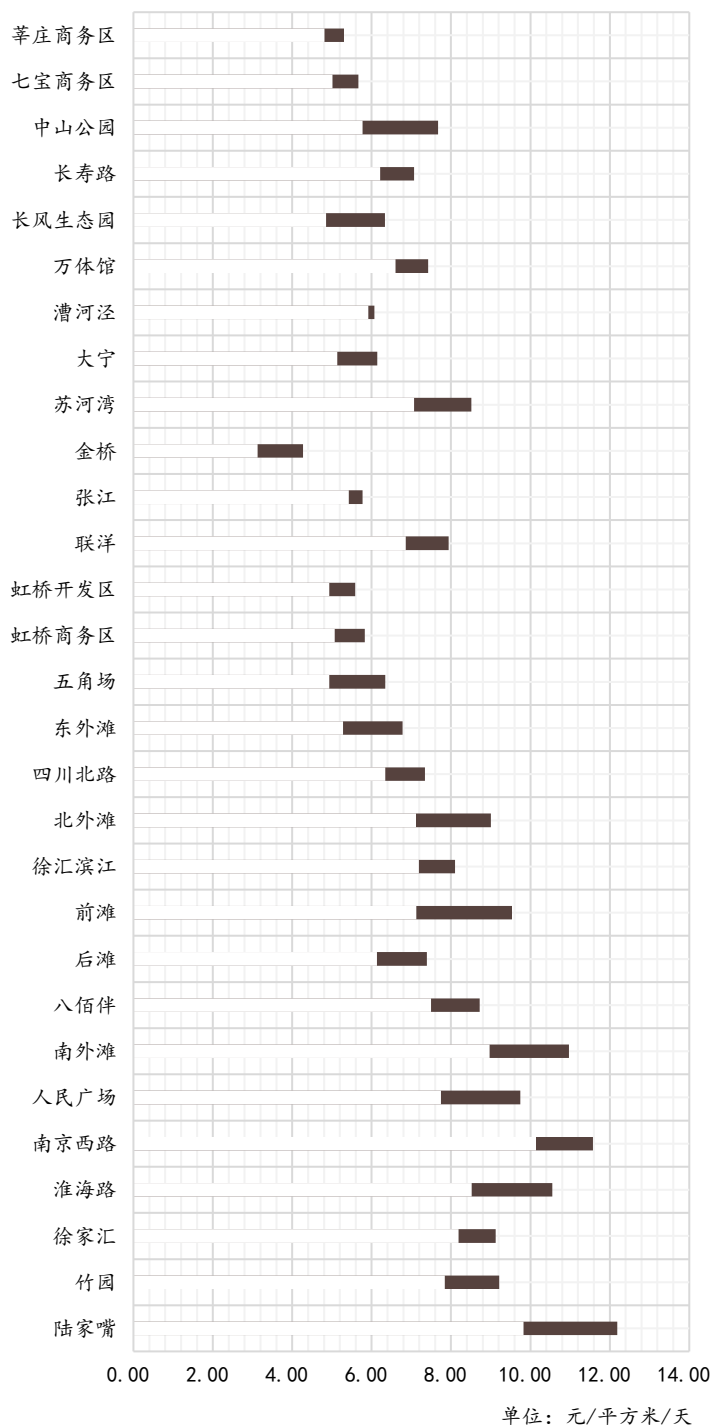
2月全市主要商务区平均租金报价环比微升。

2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8.8-10.5元/平方米/天；

非核心区平均租金报价5.8-7.0元/平方米/天。

2022年2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	北外滩来福士广场	辉凌制药
2	北外滩	白玉兰广场	欧瑞莲
3	淮海路	环贸 IAPM 广场	旭化成（中国）投资
4	徐汇滨江	西岸国际人工智能中心	HARMAY
5	徐家汇	港汇恒隆广场	利洁时
6	陆家嘴	上海中心大厦	京东安联财产保险
7	陆家嘴	金茂大厦	浩天信和律所
8	竹园	世纪汇广场	航天科工金融租赁
9	竹园	陆家嘴世纪金融广场	兴业数金
10	竹园	国华人寿金融大厦	西南期货
11	长宁虹桥	长宁国际发展广场	罗宾升国际货运
12	七宝	万金中心	敏之服装设计
13	虹桥商务区	虹桥正荣中心	智租物联
14	虹桥商务区	虹桥万科中心	半天妖
15	虹桥商务区	虹桥汇	甄知科技

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

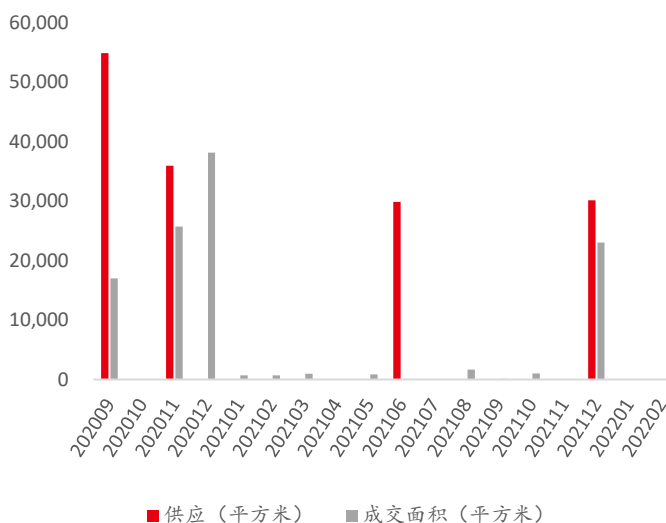
成交：

无；

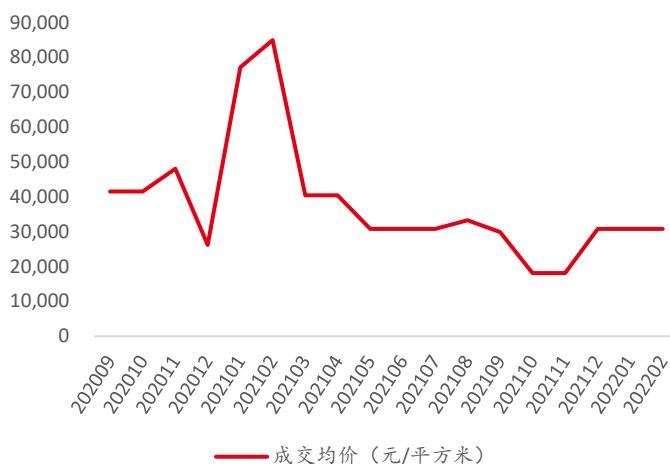
存量：

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



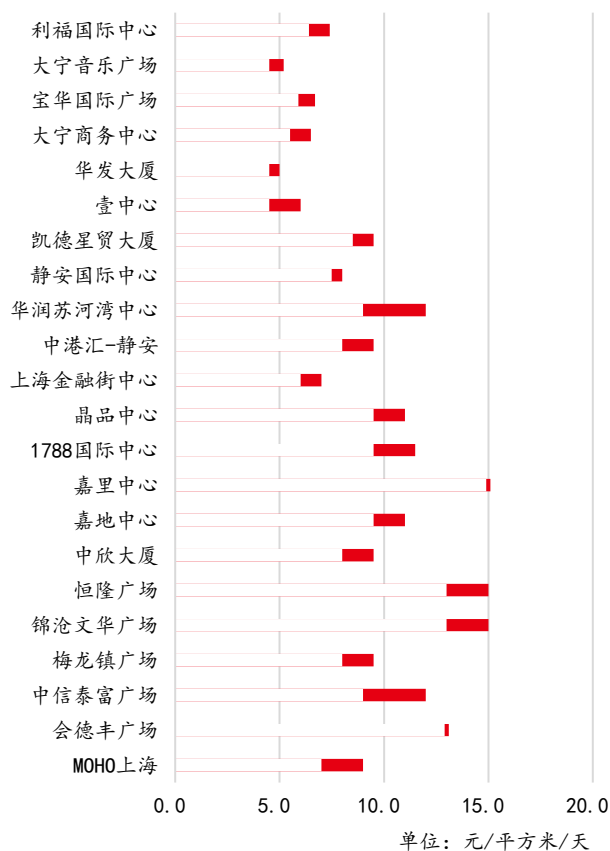
区域市场（静安）

租赁市场

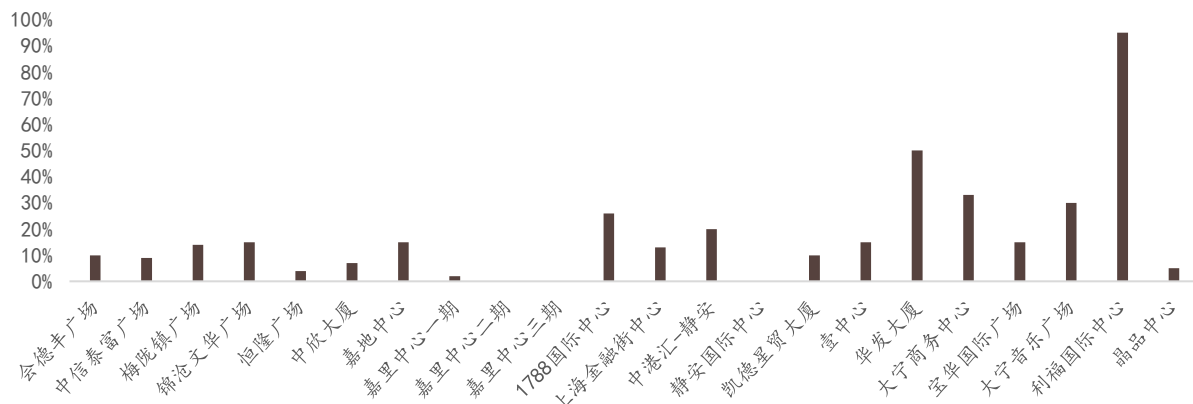
2月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

2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2月静安区主要办公楼租金报价



2022年2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；

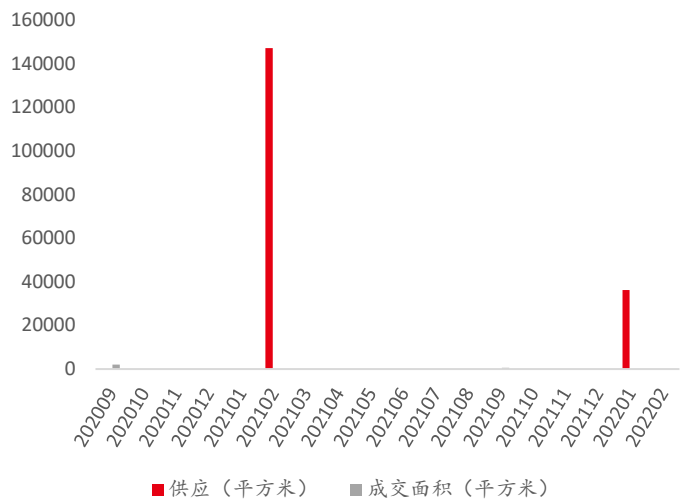
成交：

无；

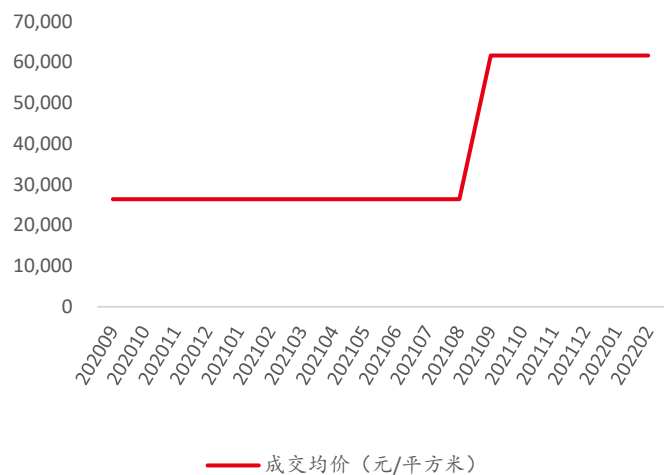
存量：

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



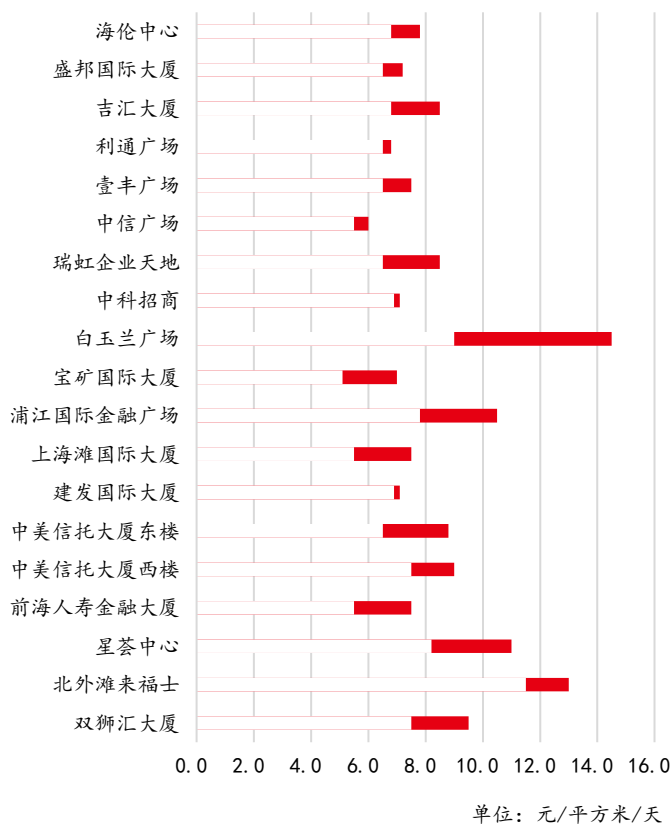
区域市场（虹口）

租赁市场

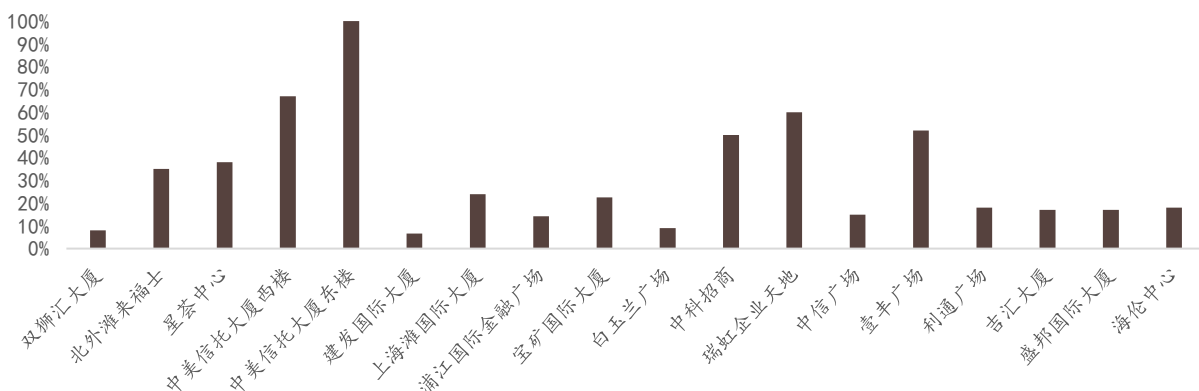
2月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于1月，平均空置率较上月微升。

虹口区主要办公楼2月平均租金报价7.0-8.7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32%。

2022年2月虹口区主要办公楼租金报价



2022年2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；

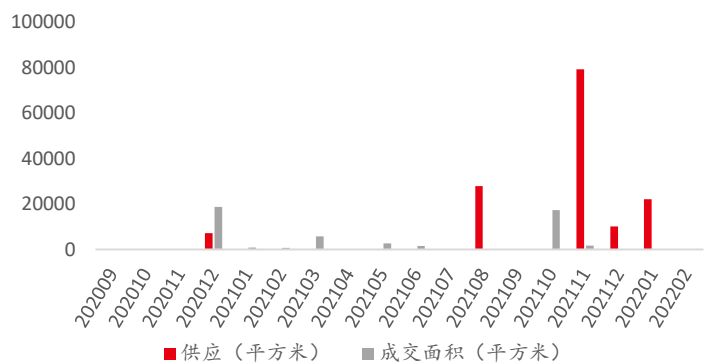
成交：

无；

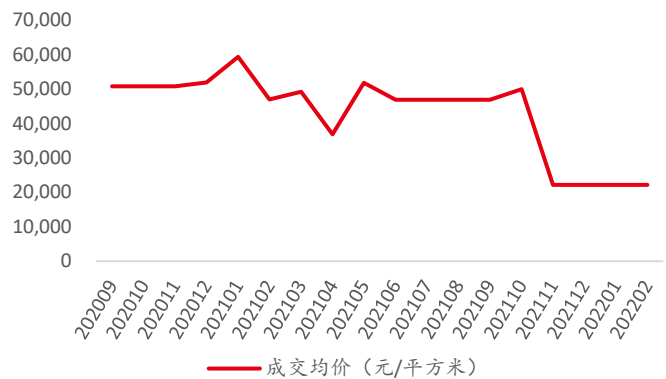
存量：

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



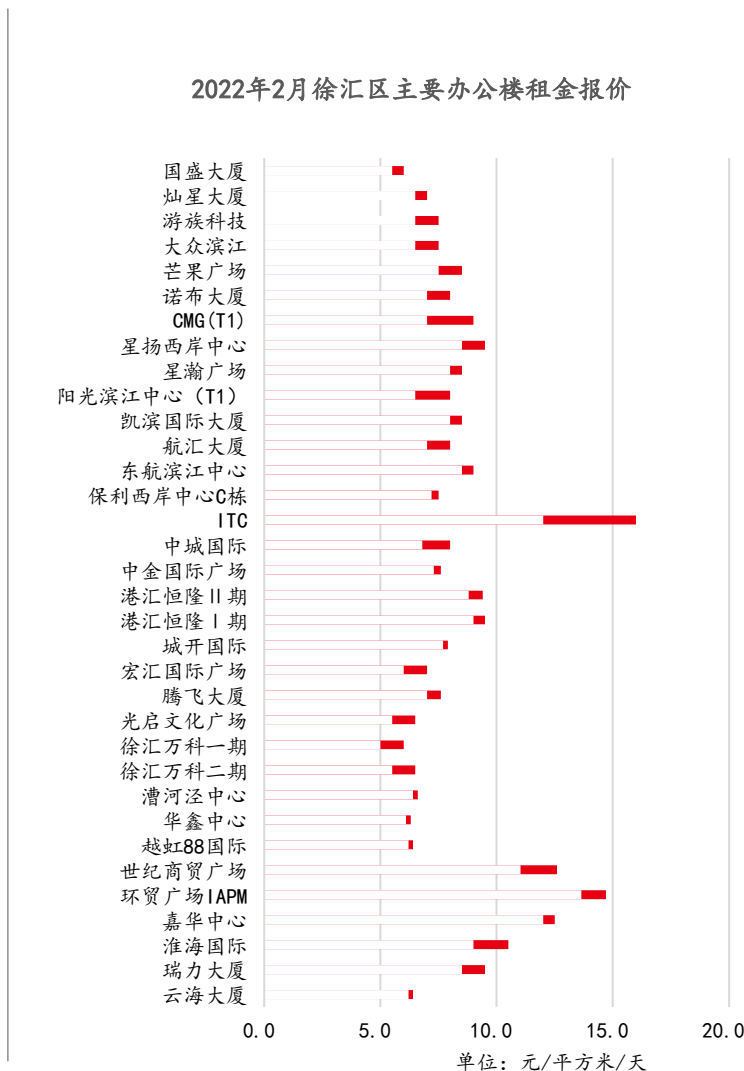
区域市场（徐汇）

租赁市场

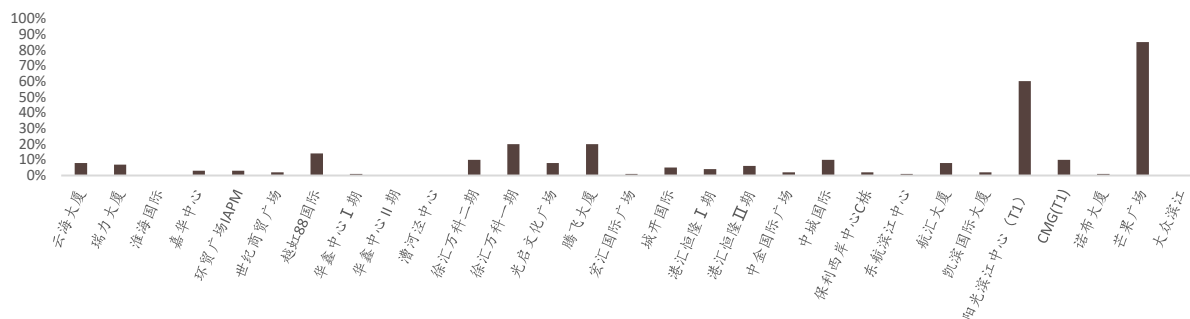
徐汇区2月主要项目平均租金报价与成交均价环比均有所上升，平均空置率持平于上月。

2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7.3-8.0元/平方米/天，平均空置率约19%。

2022年2月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年2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；

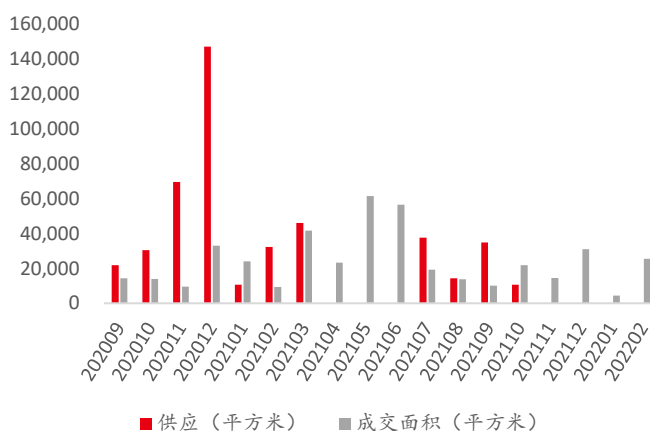
成交：

全区2月办公成交面积约2.56万方，成交项目主要来自华漕、七宝、马桥等板块；本月月度成交均价下降至34,331元/平方米；

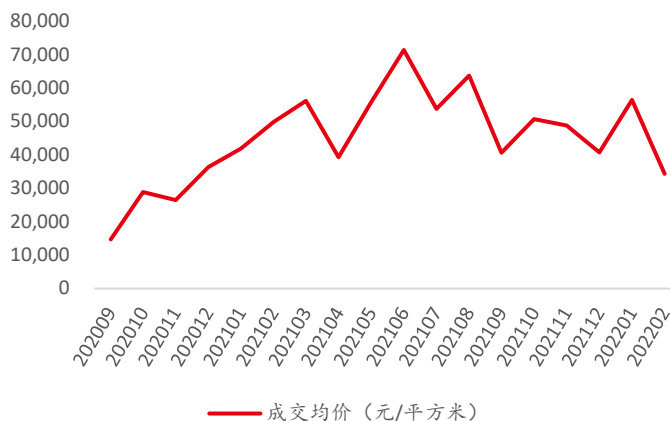
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为157万方。

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2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	恒基旭辉中心	外郊环	华漕	15,695	32	27,792
2	七宝万象中心	外郊环	七宝	8,573	7	45,050
3	联仲都悦汇	外郊环	马桥	785	2	45,385
4	吴泾宝龙广场北地块	外郊环	吴泾	383	1	31,116
5	天荟城	外郊环	莘庄	154	1	55,690

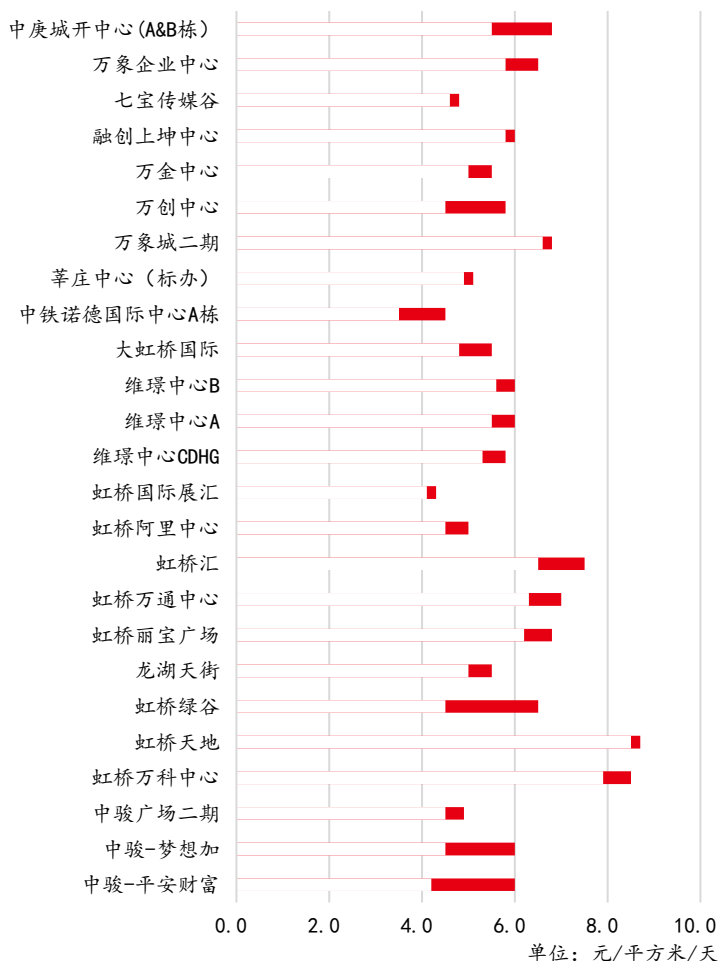
区域市场（闵行）

租赁市场

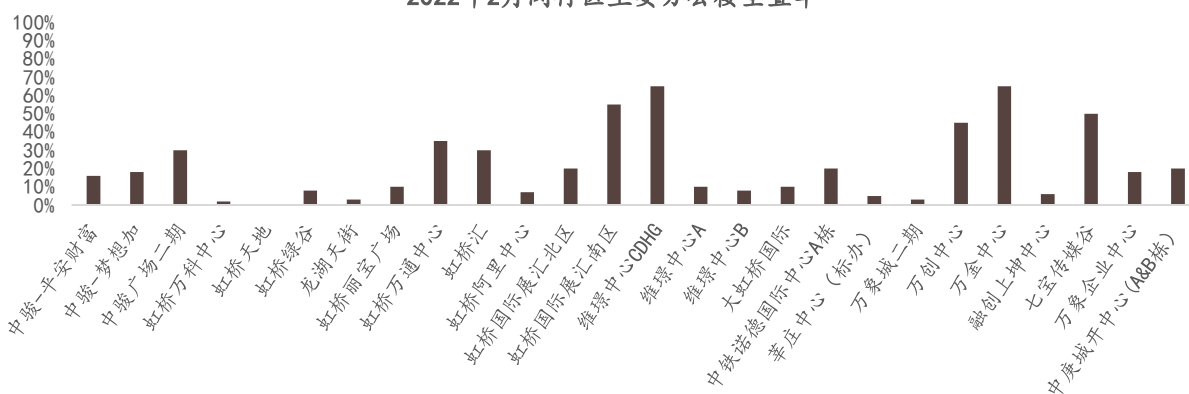
2月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价环比略高于1月，成交均价环比持平于1月，平均空置率环比微升。

闵行区主要办公楼2月平均租金报价5.4-6.0元/平方米/天，成交均价4.8-5.5元/平方米/天，平均空置率约23%；

2022年2月闵行区主要办公楼租金报价



2022年2月闵行区主要办公楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

当月浦东区域仅1个项目（东郊商办中心）上市，新增供应总面积约5.11万方；

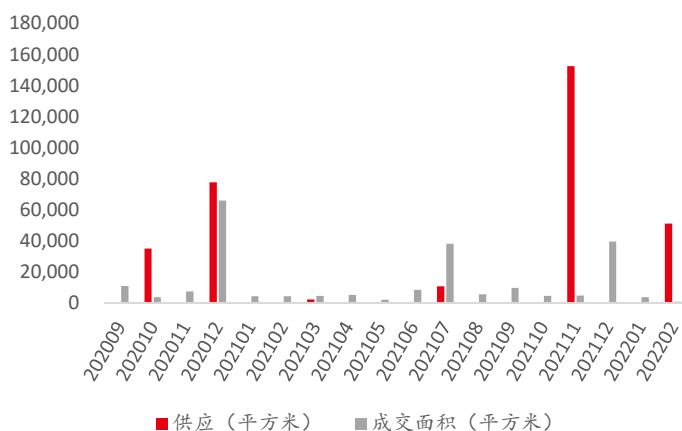
成交：

本月浦东区域仅一个项目成交，成交面积为746平方米；成交项目在北蔡板块，项目成交均价为32,709元/平方米；

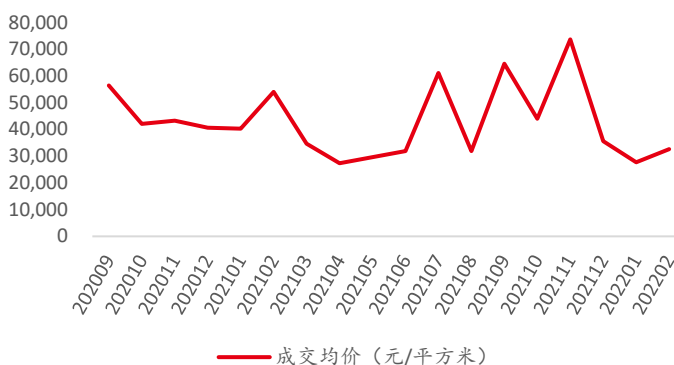
存量：

截止月末浦东新区办公库存总量约为173万方。

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2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	746	14	32,709

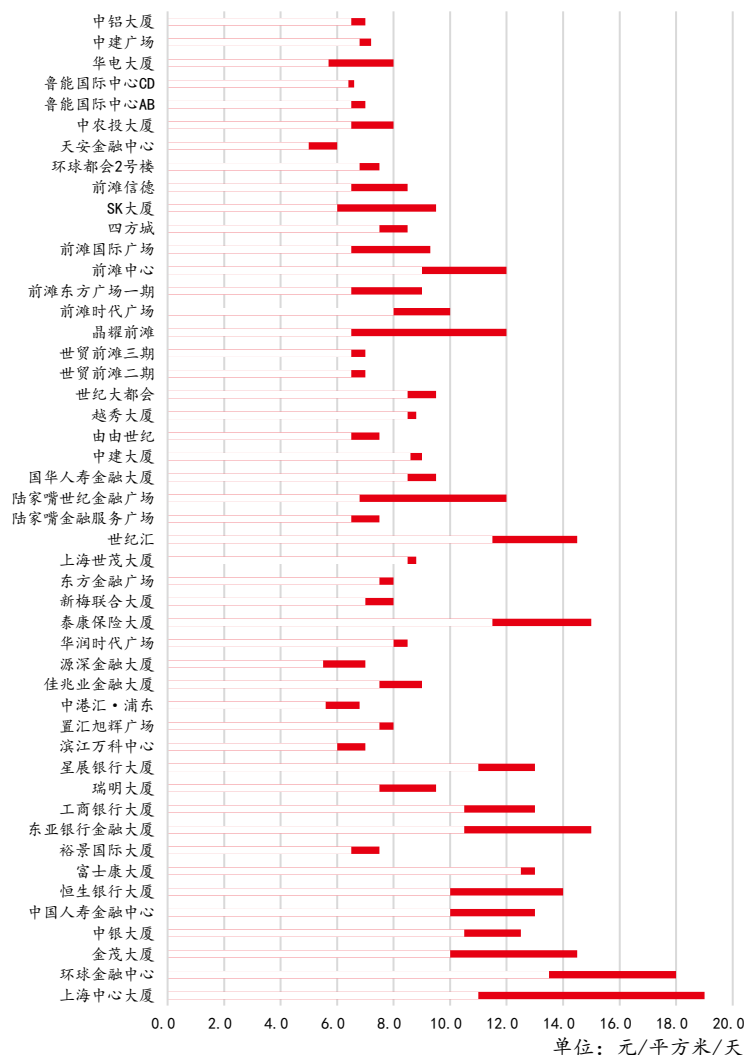
区域市场（浦东）

租赁市场

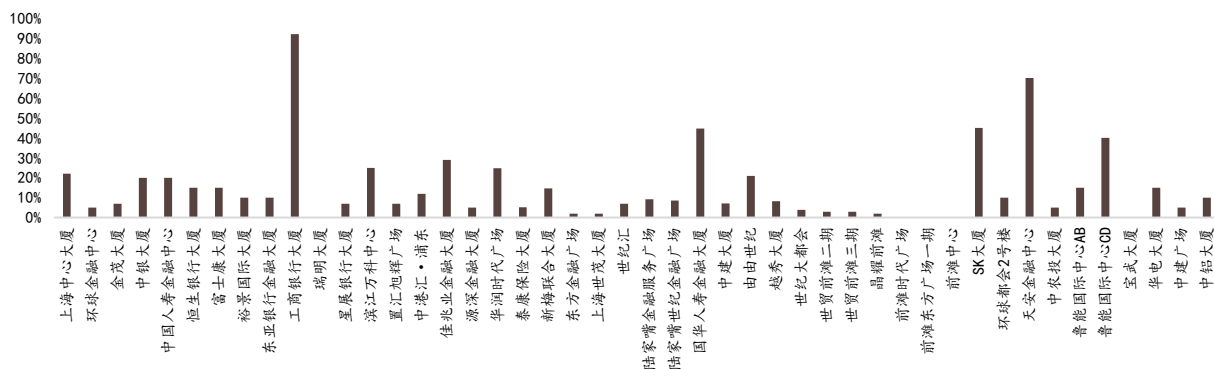
2022年2月浦东新区主要办公楼租金报价

2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1月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼2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2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