

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

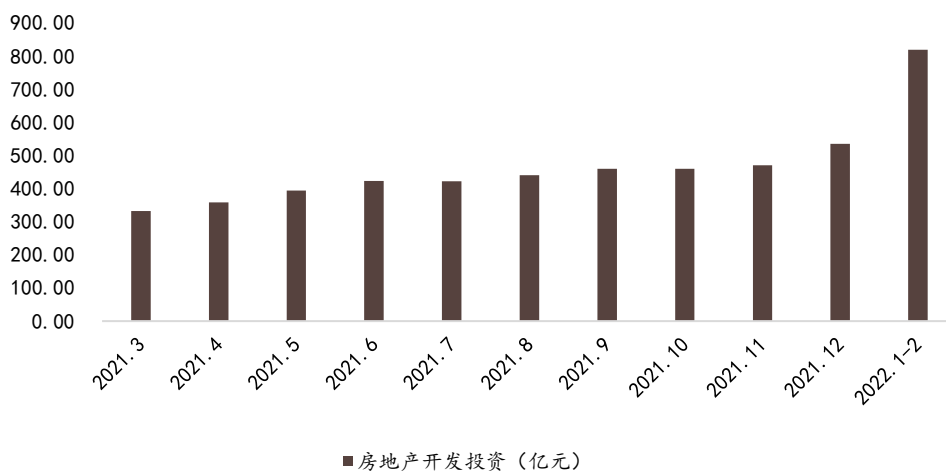
2022年03月



transmit
全斯美德

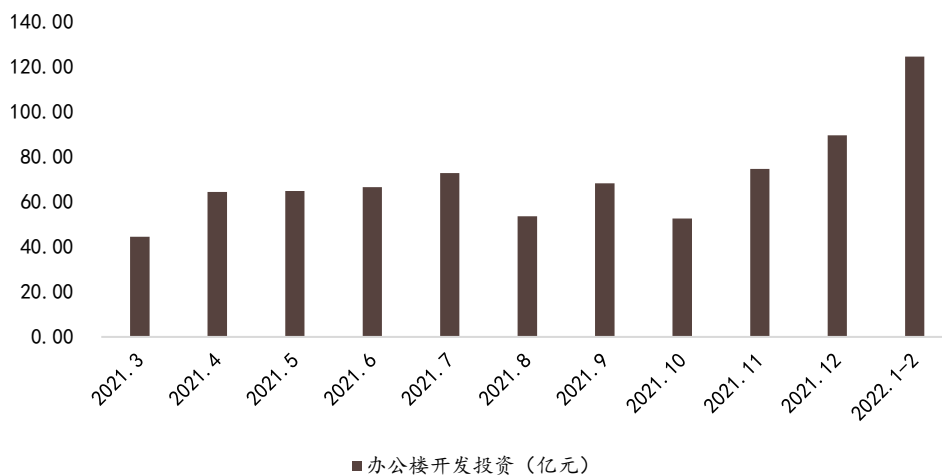
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



1-2月全市房地产开发投资总额约818.99亿元，同比上涨约10.6%。
其中1-2月全市办公楼开发投资额约124.33亿元，较去年同期增幅约6.1%。

近12个月全市办公楼开发投资情况



市场资讯

AMC参与房企纾困，盘活房企不良资产，化解房企金融风险

随着房地产行业进入周期调整新阶段，AMC（资产管理公司）与房企债务化解、低效无效资产盘活、企业结构调整、民生保障等相关的不良资产业务机会激增，将给公司带来较多的不良资产收购来源和业务机遇。

过去AMC主要是从银行、非银行金融机构和企业处收购不良资产，通过经营、处置和重组等手段回收现金收益或化解信用风险。

而在这一轮地产调控周期，AMC将会更直接参与出险房企风险化解。

为加快出险房企的资产处置进度，在鼓励优质房企等收并购后，今年1月，金融监管部门曾召集几家全国性AMC开会，研究AMC按照市场化、法治化原则，参与风险房企的资产处置、项目并购及相关金融中介服务。

3月份，东方资产成为首家发行地产纾困金融债的AMC，规模为100亿元；同月，长城资产也获批发行100亿元金融债券。

两家AMC均表示，上述发行金融债券主要用于重点房地产企业优质项目的风险化解及处置、房地产行业不良资产纾困、房地产金融风险化解等相关不

良资产主营业务。

AMC发行房地产并购项目主题债券能够为其参与风险房地产企业的资产处置、项目并购及相关金融中介服务提供有力的资金支持，有利于AMC落实监管要求。

目前已明确介入出险房企不良资产风险化解的有两家，一家是信达资产，另一家是长城资产。

信达资产目前释放的信息明确。去年12月，信达资产副总裁赵立民加入恒大集团成立的风险化解委员会；到今年1月，信达资产全资子公司信达香港董事长梁森林也获任非执行董事。

长城资本则是首家公开与出险房企合作的AMC。4月5日，佳兆业与招商蛇口发布公告，称双方已与长城资产共同签署了战略合作协议。三方将在城市更新、商业综合体经营和文旅等领域的项目开展合作，但目前还只是框架协议，具体合作项目仍待进一步洽谈。

AMC参与当前房企纾困，让市场多了一种化解房企债务压力的出路。但出险房企化解流动性问题的重心还是要积极自救，方式包括债务展期、引入战投、出售资产、抵押融资等举措。

市场资讯

多地进一步放松购房政策，扩大政策范围及力度，激发市场活力

继3月初郑州发布了《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，成为2022年首个放松限购、限贷调控政策的城市后。3月23日，哈尔滨市也发布通告，正式取消限售政策。

进入4月，兰州市又印发了《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施（第1号）》，降低购房首付比例，定向放宽限购、限贷政策，激发市场活力。

4月1日，衢州市住建局发布《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》，非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，视同本市户籍家庭执行相关购房政策。4月11日，苏州限售、限购政策均有放松。其中，二手房限售5年调整为3年，新房限售年限不变；外地人在苏州买房，社保（个税）累计满2年即可，不再需要3年内连续缴满2年。

4月以来，已经有衢州、秦皇岛、大连、绵阳、兰州、丽水、台州、安顺、苏州、南京、咸宁、荆门、黄石、宜昌等14城松绑了购房政策，涉及限购、

限贷、限售、公积金贷款、房贷利率等内容。

今年以来，全国多地密集出台房地产宽松政策。据不完全统计，一季度60余城发布房地产相关政策超百次，主要涉及针对性放松限购政策、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、为房企提供资金支持等方面，其中3月郑州落实中央要求，出台涉及范围最广、政策力度最大的“19条”新政。

对于今年以来政策松绑的趋势，楼市纾困政策的力度和范围明显扩大，力度上从之前的购房补贴、增加公积金额度等升级到松绑或取消限购、限售；范围上从三四线城市扩散到了重点城市，如郑州、福州、兰州、哈尔滨、苏州、南京。

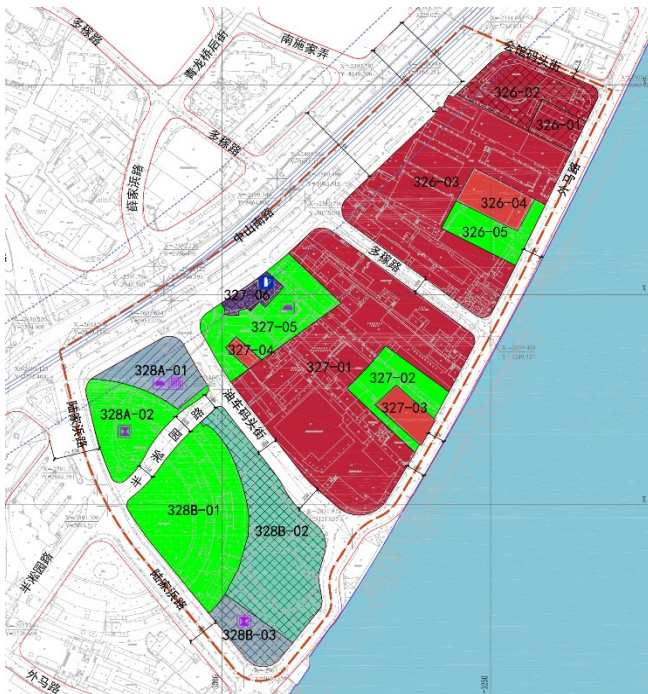
政策对地产行业的调控是要降低地产行业的风险，实现良性循环，实现居者有其屋的最终目标。因此，在实现合理管控后，行业会慢慢步入正轨，实现更健康的、更长远的发展。

土地市场

因疫情原因上海本次集中供地被迫提前终止，三幅办公有关地块中有一幅已成交，成交地块位于松江区，为城中村改造住宅、办公项目。

本月土地市场共有4幅办公相关土地成交，中心城区1幅，外围区域3幅。黄浦区董家渡最后一块巨型商办地块也在本月完成出让，该地块将为市场提供近27万方的办公供应。

超135亿元，黄浦董家渡区域最后一块巨型商办地块完成出让



地块信息

地块名称：黄浦区小东门街道黄浦江沿岸W11、W13、W15单元
326-03、326-04、327-01、327-03、327-04地块及多稼路、326-05、327-02、327-05地下空间地块

出让面积：66,825m²

办公面积：269,056m²

开发商：

上海南滩城市建设发展有限公司

上海滨和城市建设发展有限公司

引入行业要求：需与引入的持牌金融机构（3家及以上）签订协议，明确引入持牌金融机构在本项目开工后一年落户、落税至黄浦区，并在综合验收后一年内入驻本次出让地块，明确后续新设企业各类创新业务优先落户黄浦区。

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2.54万方，来自松江和青浦；

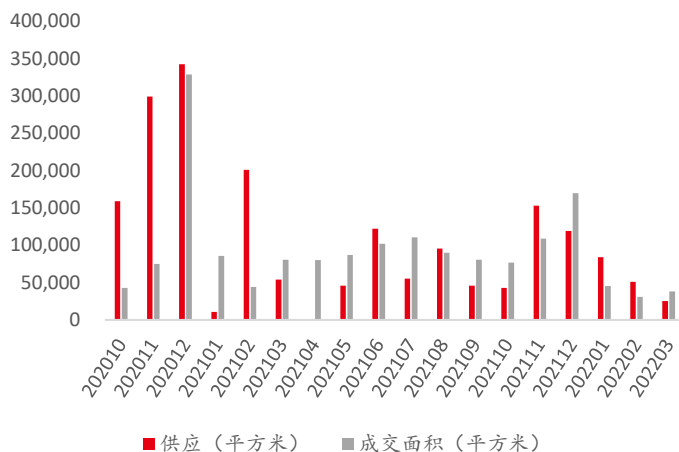
成交:

3月全市办公成交总量约3.83万方；成交项目主要分布在宝山、闵行、青浦等区域。本月成交均价下降至28,910元/平方米；

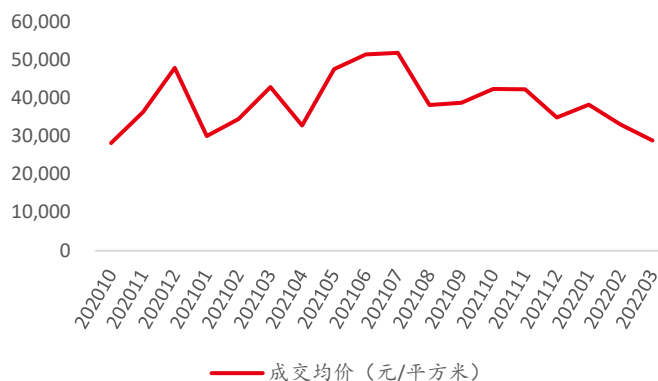
存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约925万方。

近18个月全市办公市场供需走势



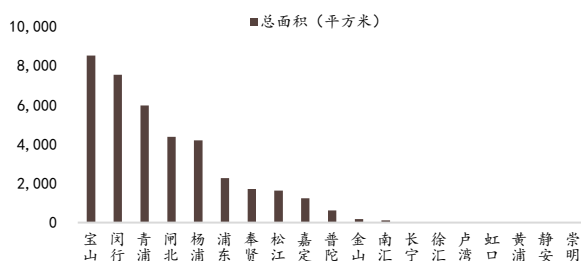
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年3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
中泰商务广场	松江	外郊环	九亭	13,602	11
彼友商业中心	青浦	外郊环	徐泾	11,840	5

2022年3月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

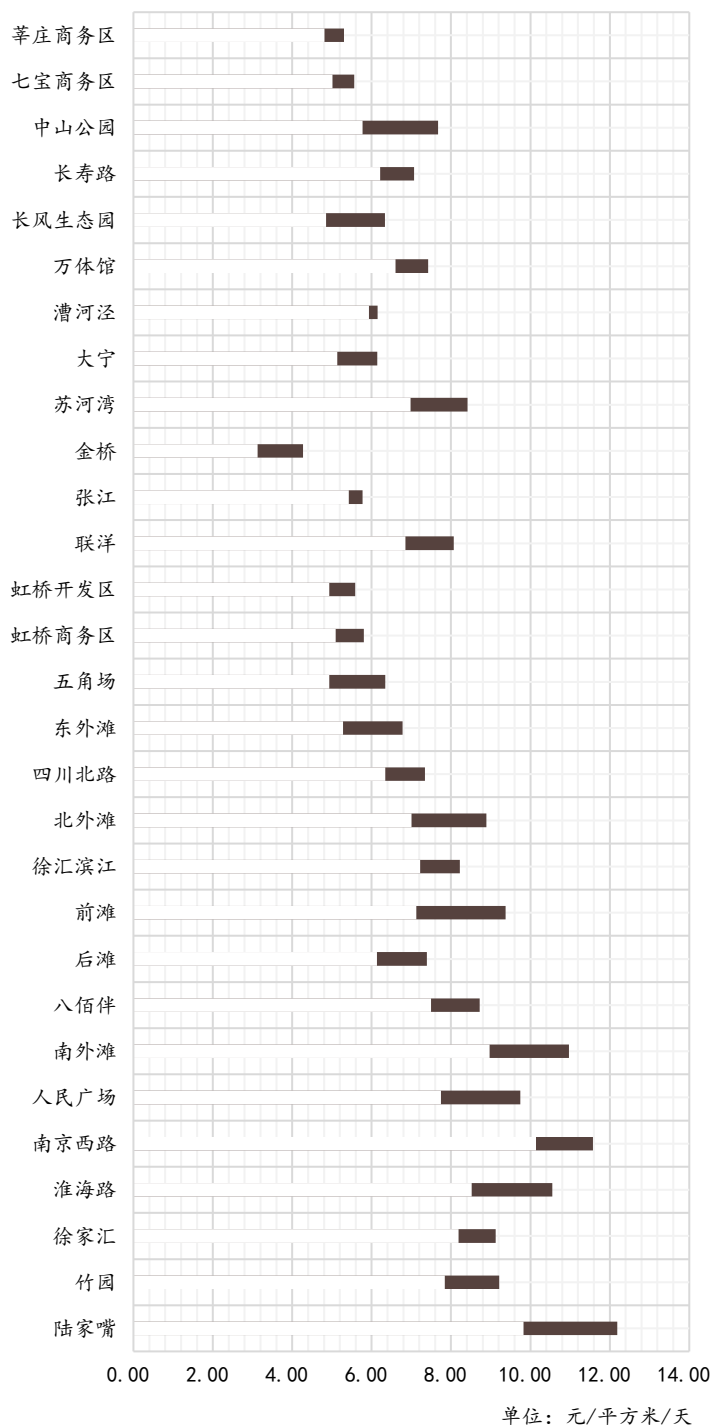
3月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

3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3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	锐锢电商
2	苏河湾	嘉里企业中心	艾得客
3	南京西路	锦沧文华广场	爱尔兰大使馆
4	长风	国浩长风城	汇证财经
5	长宁虹桥	长宁国际发展广场	NGK
6	陆家嘴	时代金融中心	上海中岛律所
7	八佰伴	华润时代广场	中英人寿
8	八佰伴	东方金融广场	上海长辰信息
9	世纪公园	浦东嘉里城	汐泰投资
10	后滩	天安金融大厦	Tecan Trading
11	前滩	四方城	西门子能源
12	上海南站	徐汇德必易园	上海睿奈创意设计
13	七宝	万金中心	万顷牛农业科技
14	虹桥商务区	虹桥国际展汇	霍夫曼刀具
15	虹桥商务区	长三角电商中心	和晟赢贸易

区域市场（静安）

销售市场

供应：
无；

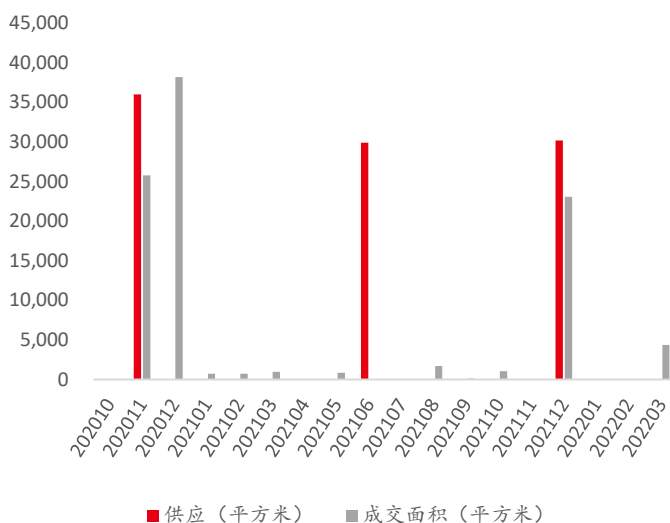
成交：

全区3月办公成交面积约0.44万方，成交项目主要来自大宁、彭浦板块；区域月度成交均价为33,840元/平方米；

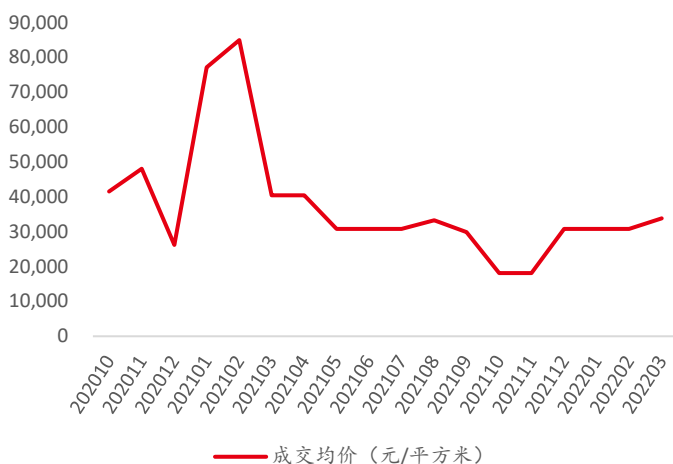
存量：

截止月末静安区办公库存总量约为49万方。

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



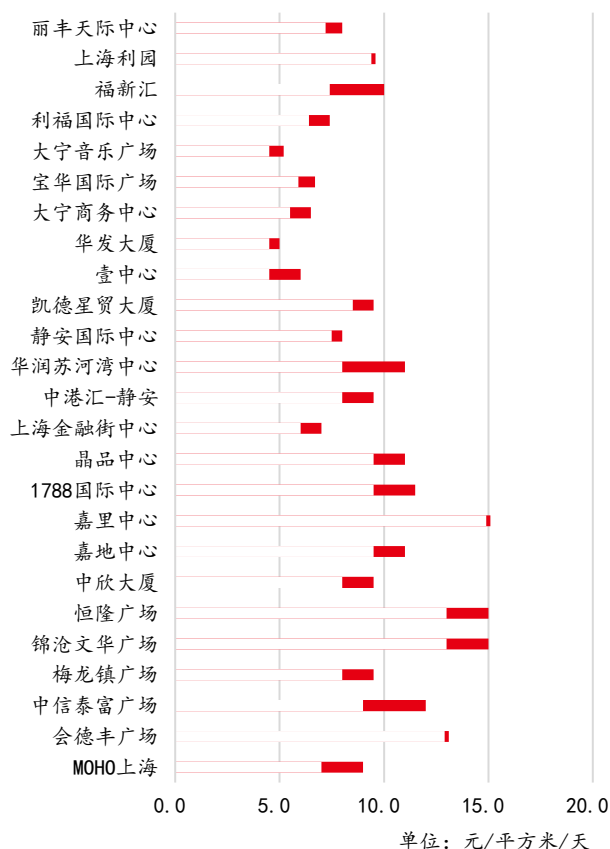
区域市场（静安）

租赁市场

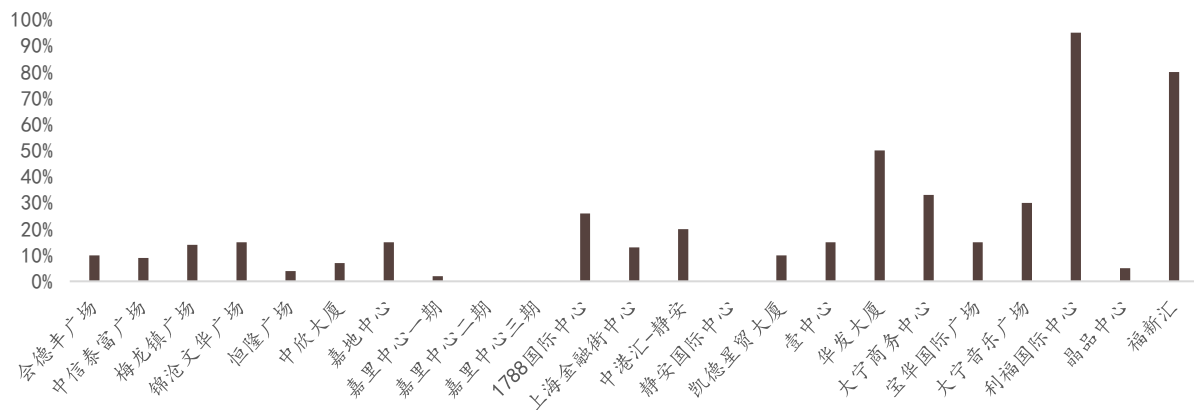
3月静安区主要项目平均租金报价环比略低于上月，成交均价环比持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

3月静安区主要办公楼平均租金报价约8.7-10.0元/平方米/天，成交均价约7.9-9.1元/平方米/天，平均空置率约20%；

2022年3月静安区主要办公楼租金报价



2022年3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；

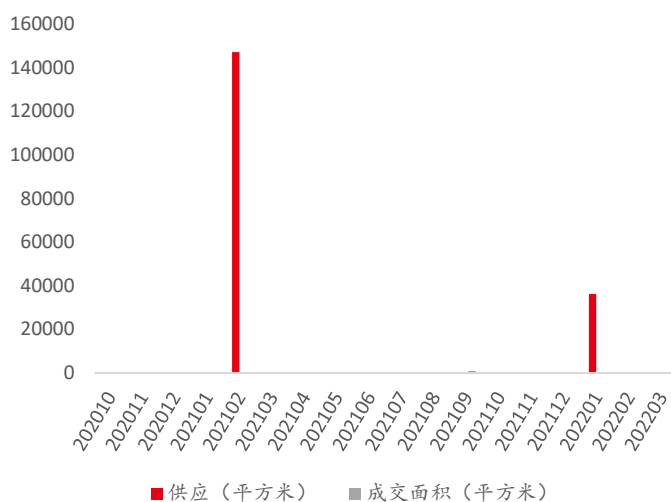
成交：

无；

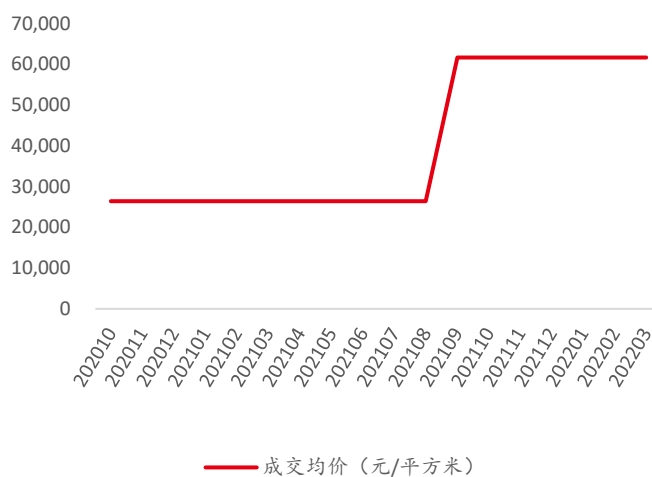
存量：

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



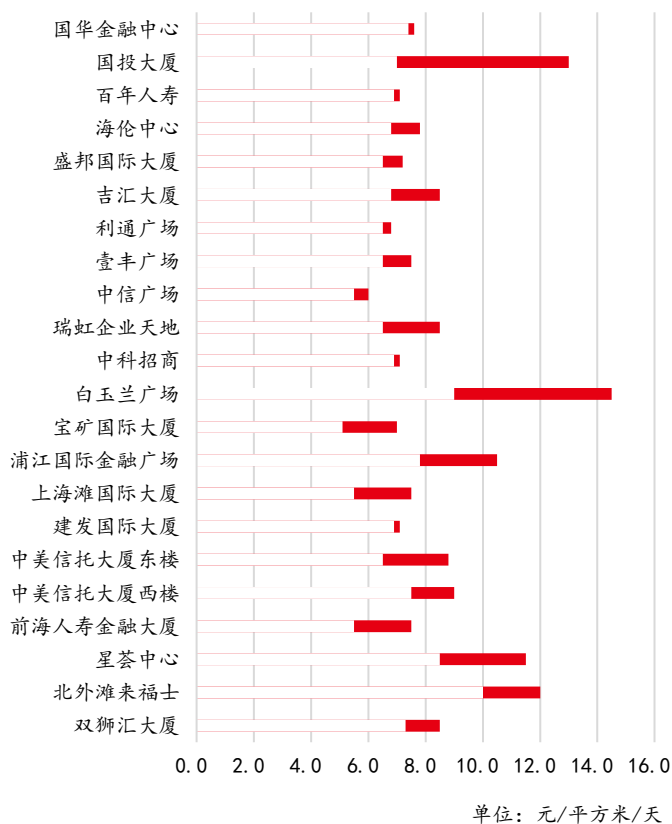
区域市场（虹口）

租赁市场

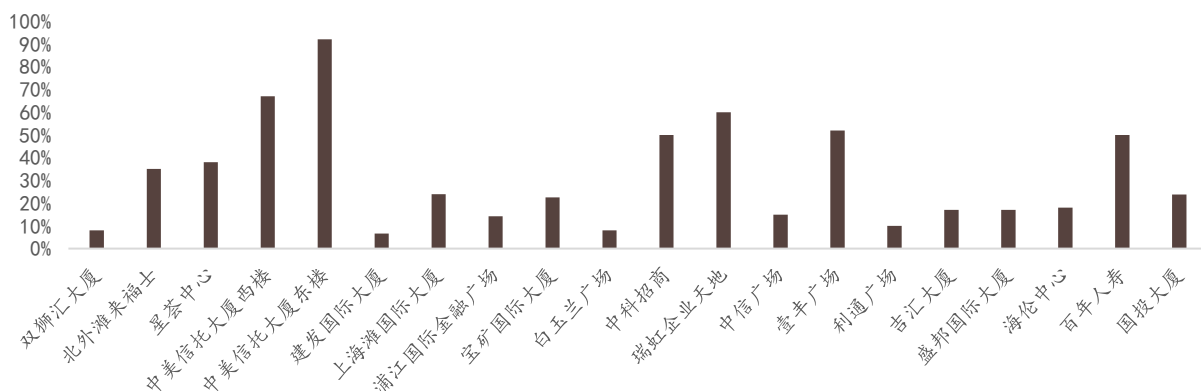
3月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于2月，平均空置率较上月微降。

虹口区主要办公楼3月平均租金报价7.0-8.6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3月虹口区主要办公楼租金报价



2022年3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；

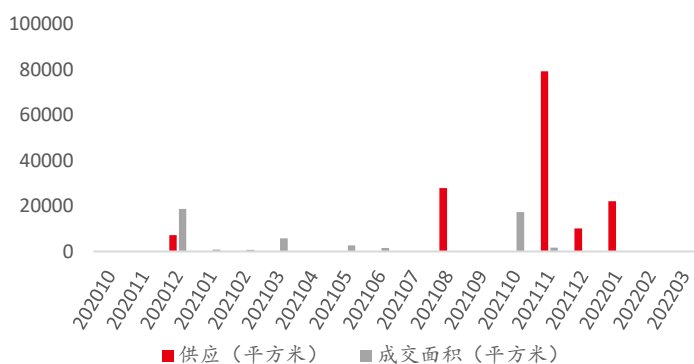
成交：

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



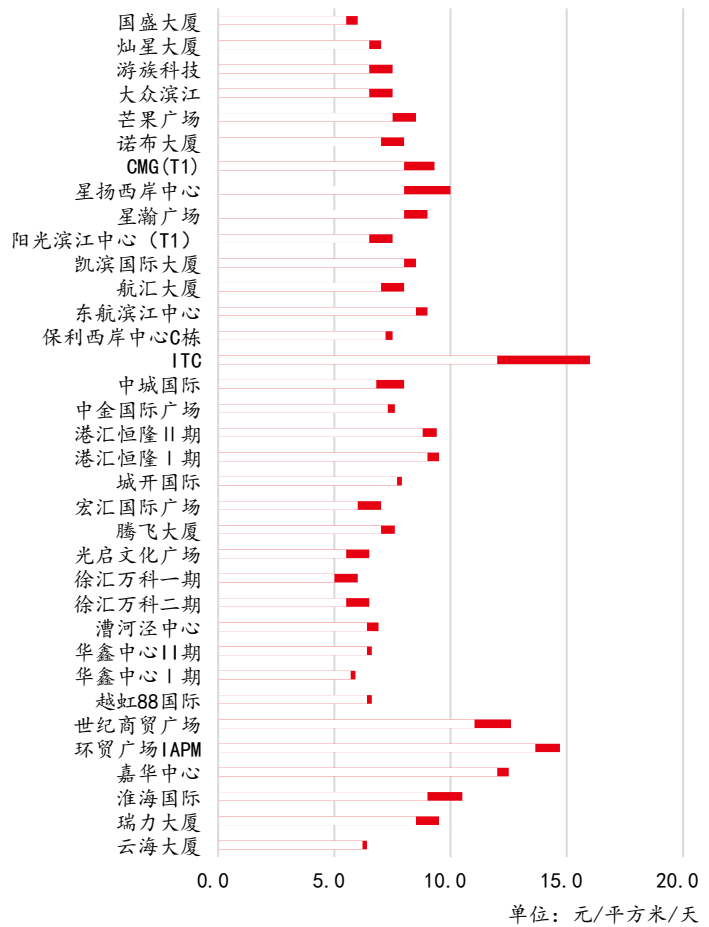
区域市场（徐汇）

租赁市场

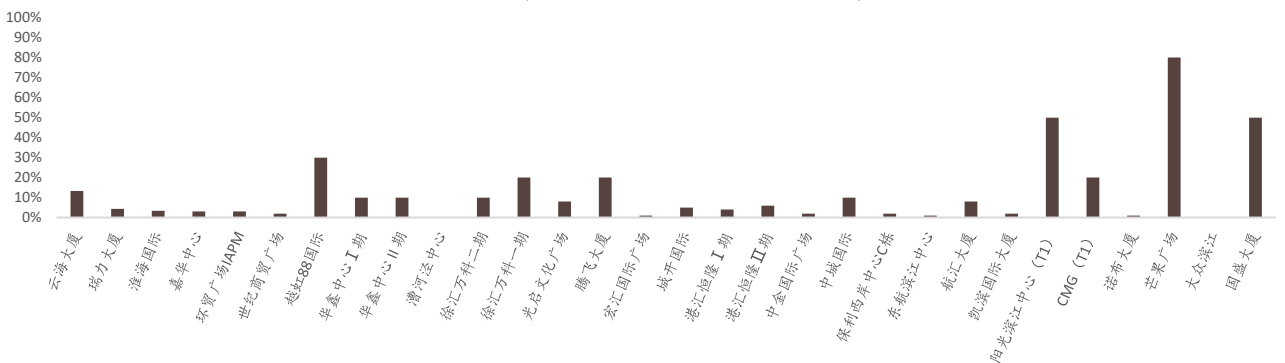
徐汇区3月主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率环比微升。

3月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.5-8.5元/平方米/天，成交均价7.2-8.0元/平方米/天，平均空置率约21%。

2022年3月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年3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；

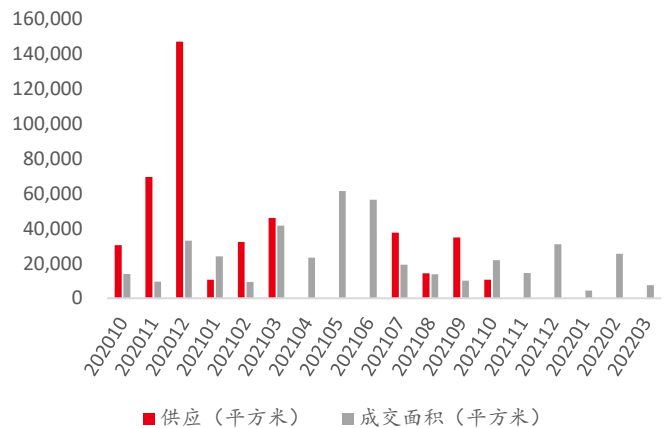
成交：

全区3月办公成交面积约0.75万方，成交项目主要来自七宝、华漕、莘庄等板块；本月月度成交均价上升至36,604元/平方米；

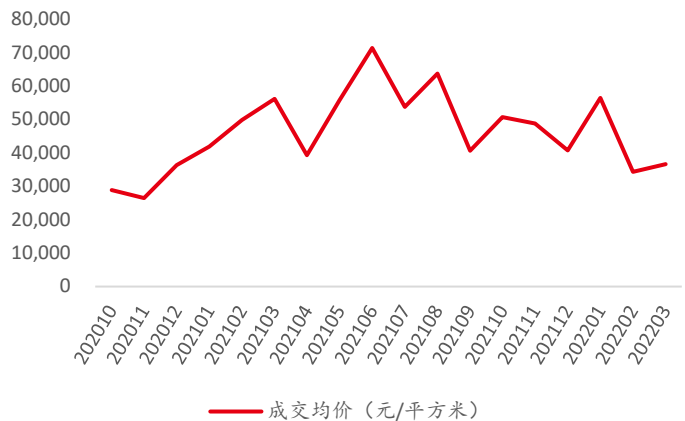
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为156万方。

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3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	七宝宝龙广场	外郊环	七宝	3,141	6	24,836
2	虹桥绿谷广场	外郊环	华漕	2,022	5	52,678
3	平金商务中心	外郊环	莘庄	1,356	1	45,557
4	卓越雅苑	外郊环	马桥	537	2	15,253
5	紫泓商务中心	外郊环	颛桥	473	1	44,598

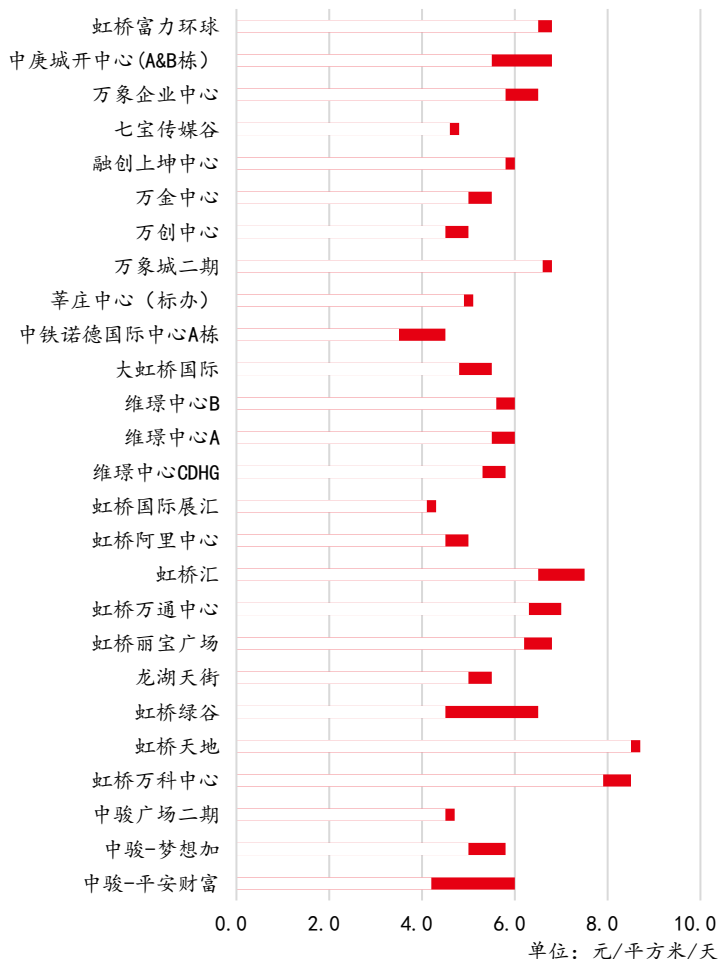
区域市场（闵行）

租赁市场

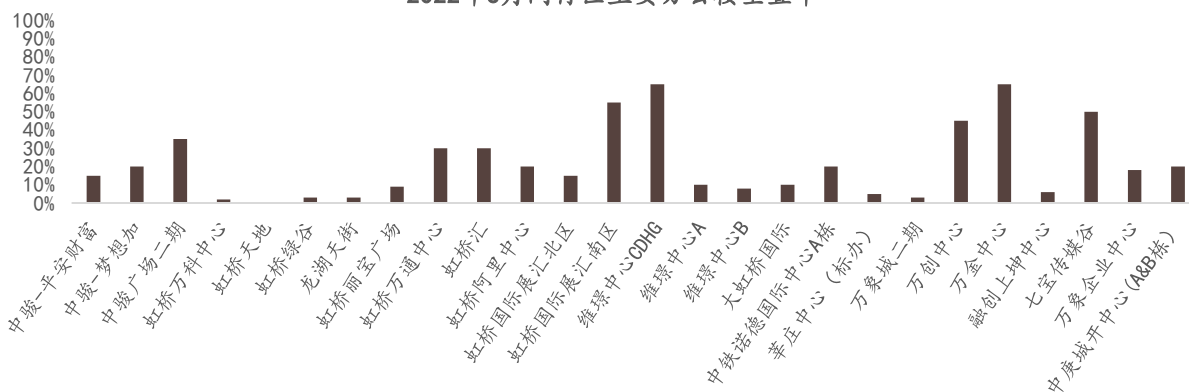
3月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价环比持平于2月，成交均价环比略高于2月，平均空置率持平于上月。

闵行区主要办公楼3月平均租金报价5.5-6.0元/平方米/天，成交均价5.0-5.6元/平方米/天，平均空置率约22%；

2022年3月闵行区主要办公楼租金报价



2022年3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;

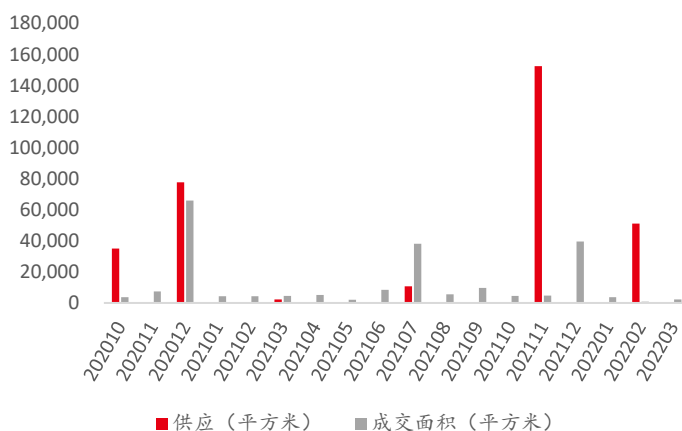
成交:

本月浦东区域成交面积约0.23万方；成交项目位于北蔡、洋泾板块，区域月度成交均价为31,939元/平方米；

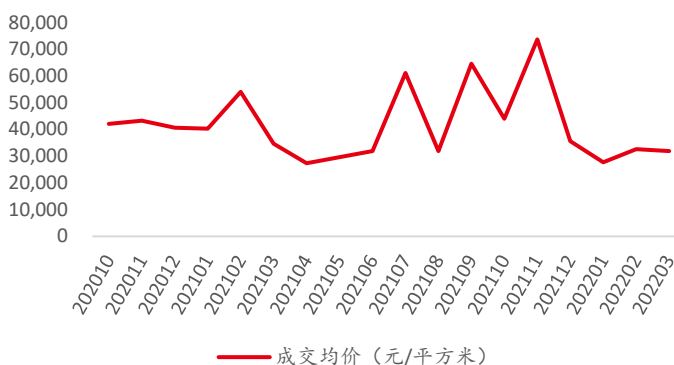
存量:

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3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	1,383	26	30,643
2	龙珠广场	内环内	洋泾	873	6	33,999

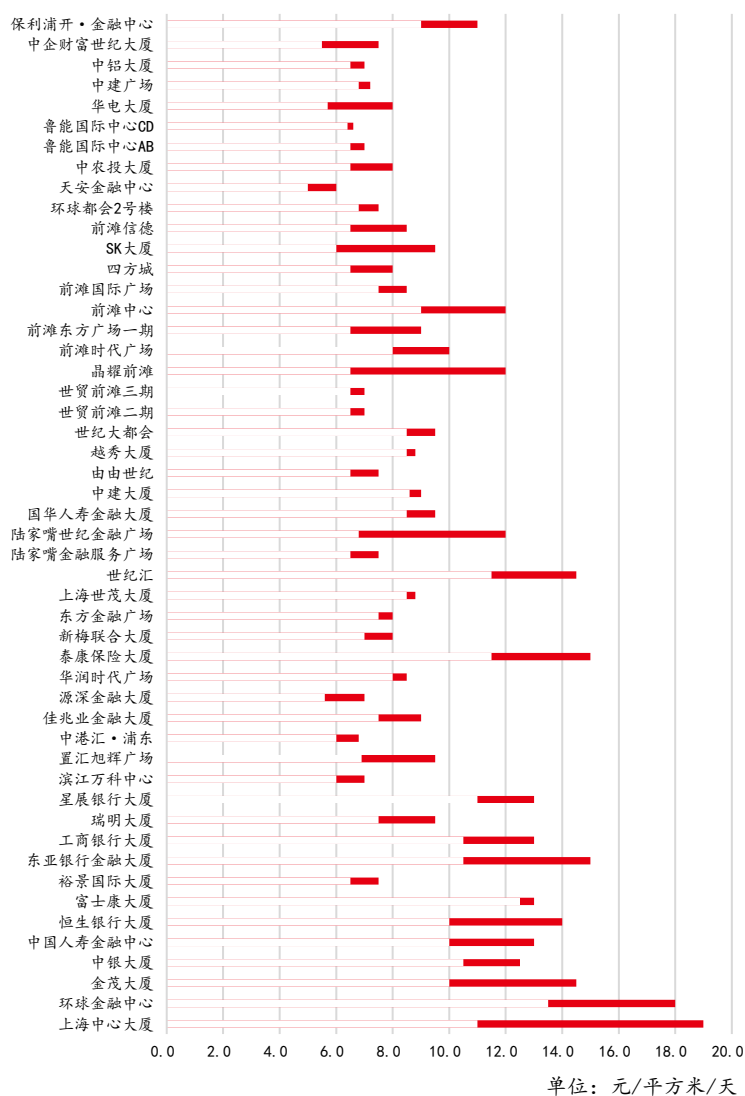
区域市场（浦东）

租赁市场

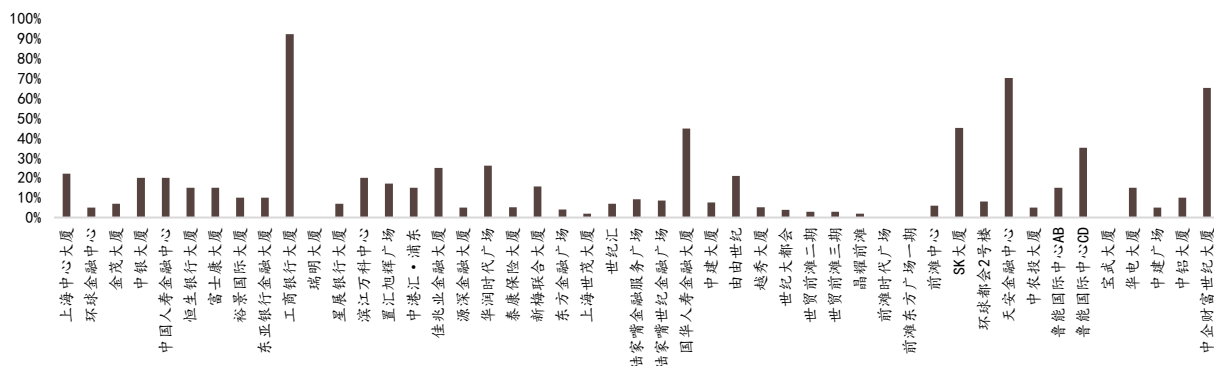
3月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于2月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼3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17%。

2022年3月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年3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