

SHANGHAI·CHINA

# 办公楼市场月度监测

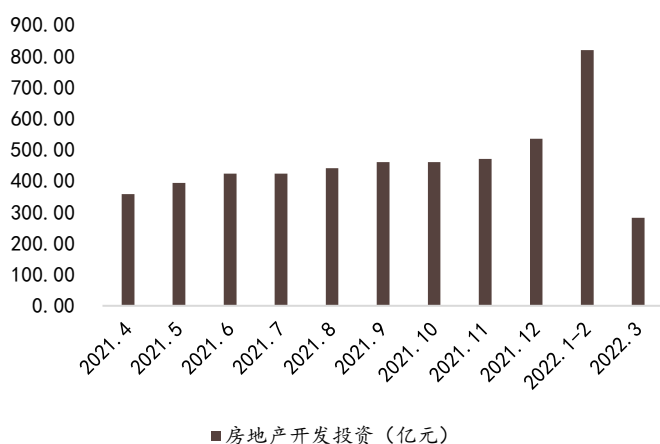
2022年04月



**transmit**  
全斯美德

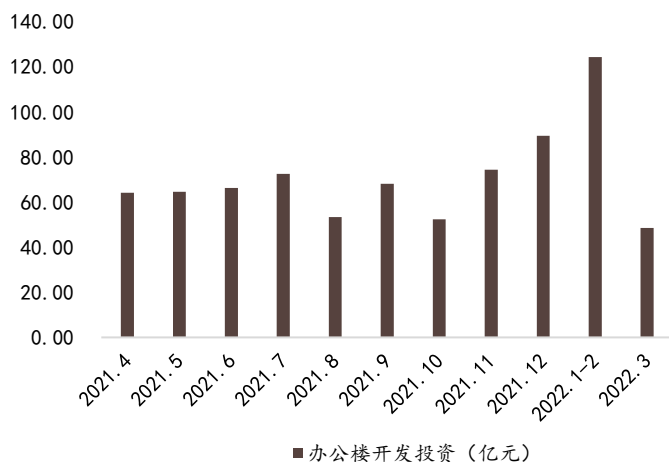
# 宏观经济

## 近12个月全市房地产开发投资情况



3月全市房地产开发投资总额约281.27亿元，同比下滑约15.2%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,100.26亿元，较去年同期年增长约2.6%，增幅较上月收窄8个百分点。

## 近12个月全市办公楼开发投资情况



3月全市办公楼开发投资额约48.61亿元，同比增长约9.7%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约172.94亿元，较去年同期增长约7.1个百分点，增幅较上月扩大1个百分点。

# 市场资讯

## 上海市2022土地供应计划出台，临港区域在住宅与商办土地供应方面领跑全市

4月26日，上海市规划和自然资源局披露了2022年上海土地供应计划，供应总量较去年有明显增长。

具体来看，2022年，上海全年计划供应建设用地2,427-2,707公顷，明显高于2021年的1,920-2,420公顷。

其中2022年上海预计供应商品住房用地522-592公顷，占比达22%；商业办公用地155-210公顷，租赁住房用地135-160公顷，保障性住房220-260公顷，产业用地1,320-1,400公顷。

此外，旧改用地共供应计划为75-85公顷，包含住房用地50-55公顷，商业办公用地25-30公顷。

上海市2022年度国有建设用地供应计划用途结构表 单位：公顷

保障性 租赁住房用地	保障性 住房用地	商品住房用地	商业办公用地	产业 用地	旧改用地	
					住房用地	商业办公用地
135-160	220-260	522-592	155-210	1320-1400	50-55	25-30

今年的宅地供应明显增多。若以中位数来计，2022年的商品住房用地供应计划同比增幅约为45%；通过旧改而来的宅地，相较于2021年的供应计划20-40公顷，今年的增幅也达到75%。

宅地增多的同时，保障性住房用地的供应计划则有所下降，相较于2021年的360-450公顷，降幅约为41%。具体到各区，保障性住房和租赁住房供应均有不同程度的下降，仅青浦仍规划有较大体量租赁住房和保障性住房。

从空间分布上来看，临港片区依然领跑全市，商品住房用地供应量达到了190-200公顷，是2021年的约4倍有余，在全市的商品住房用地供应中占比约3成。商业办公供应量也达到了40-45公顷，占全市商业办公用地供应的1/4。

# 市场资讯

## 房企融资持续下降，政策效果显现还需一定时间

在过去的4月份，房地产境内、境外债券融资共发行63笔，较上月减少23笔，发行规模折合人民币约617亿元，环比减少30%，同比减少34%。

以往，3月、4月为房企信用债年度集中发行时段，但今年的融资窗口期未至，没有迎来销售“金三银四”的房企，在融资领域也倍感低温。

值得注意的是，近期监管层多次发声，强调要积极支持房地产企业债券融资，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。

政府不断出手稳定市场，并向主要几家AMC和18家银行提供12家房企的清单，有助于防范化解房企债务风险，房企融资方向有可能向银行贷款、借款方向偏移，并购相关融资举措也将是后续重点。

2022年，房地产融资的收紧态势不减，整体发行规模持续缩水，民企的债券融资能力未明显提升。

据统计，2022年1~4月，房企境内、境外债券融资累计约2350亿元，同比下降41%。自2018年以来，房企前4月累计融资规模逐年下滑，且2022年下

滑幅度出现明显加速。

热闹的海外举债局面不再，境外融资渠道对房企的友好程度下降。1~4月，房企境外债券规模约442亿元，同比减少65%，规模占比下滑至19%。此前房企境外违约事件频发，影响了整个行业的信用评级。

境内融资虽同样紧缩，但对房企的重要性逐渐提升。自2020年以来，这一趋势日益加强，前四月房企境内融资规模约1908亿元，同比减少30%，规模占比提升至81%。由此，未来房企融资渠道都将以境内为主。融资顺畅与否，一定程度上是受企业发展的影响。当下，行业融资规模维持低位，一方面是企业为降杠杆，主动缩减有息负债规模；更重要的是，因资金压力加大、债务违约频发，部分企业的融资通道被直接关闭。

为促进行业健康发展和良性循环，多部委在房企融资、并购贷、预售资金监管等多个层面释放积极信号，但政策回暖的传导落地尚需时间，多数房企流动性压力持续。

# 全市销售市场

供应：

无；

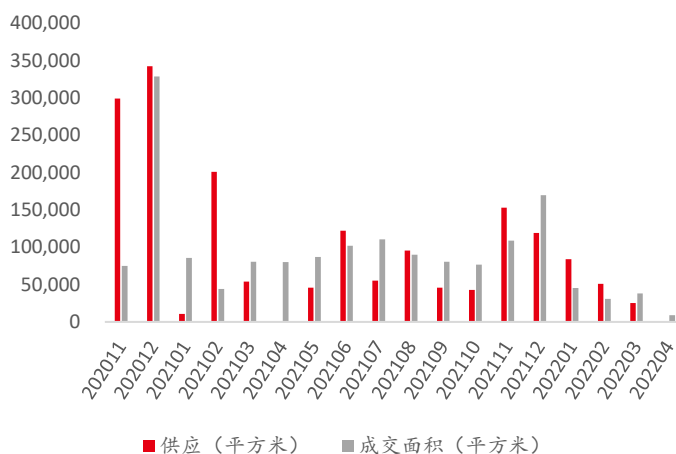
成交：

4月全市办公成交总量约0.90万方；成交项目主要分布在杨浦、闵行、松江。本月成交均价约41,133元/平方米；

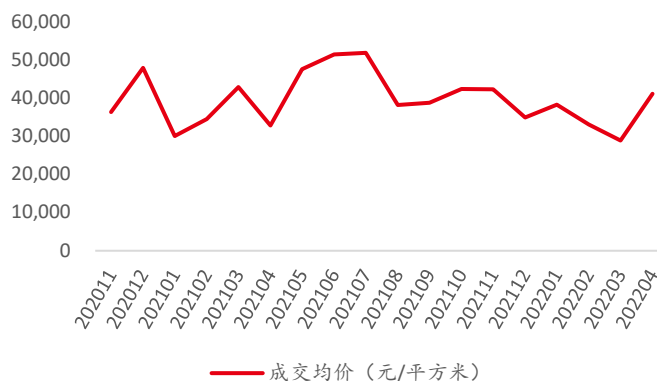
存量：

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4月全市各区县办公成交量



# 全市租赁市场

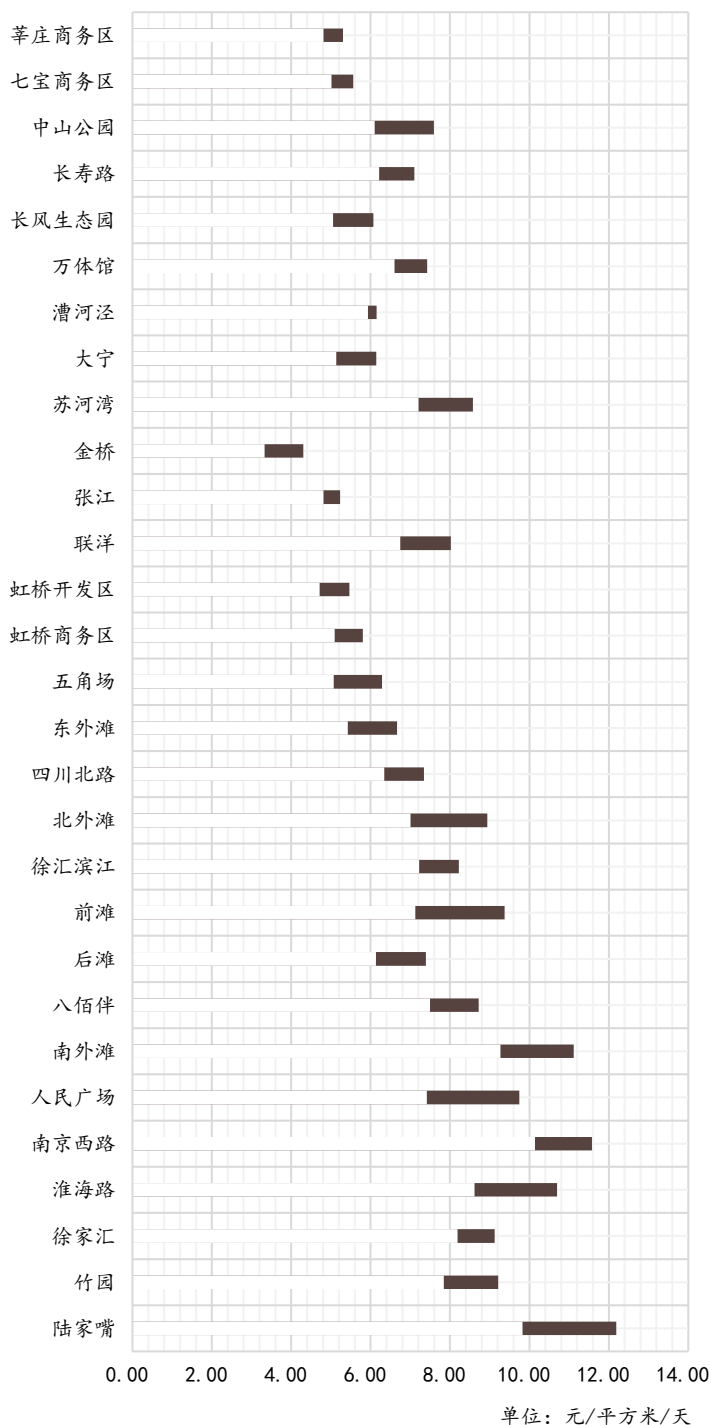
4月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

4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5.8-6.9元/平方米/天。

2022年4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	金桥	上海国际财富中心	艾特拉斯国际贸易
2	张江	浦东软件园郭守敬园	KOCH
3	北滨江	陆家嘴申万滨江中心	深圳国城
4	前滩	前滩东方广场	深圳德科安
5	前滩	前滩世贸中心	赛星
6	长寿路	旭辉企业大厦	听舟网络
7	东虹桥	光大安石虹桥中心	卡瓦集团
8	东虹桥	光大安石虹桥中心	仙豆科技
9	虹桥商务区	虹桥国际展汇	龙舫贸易

# 区域市场（静安）

## 销售市场

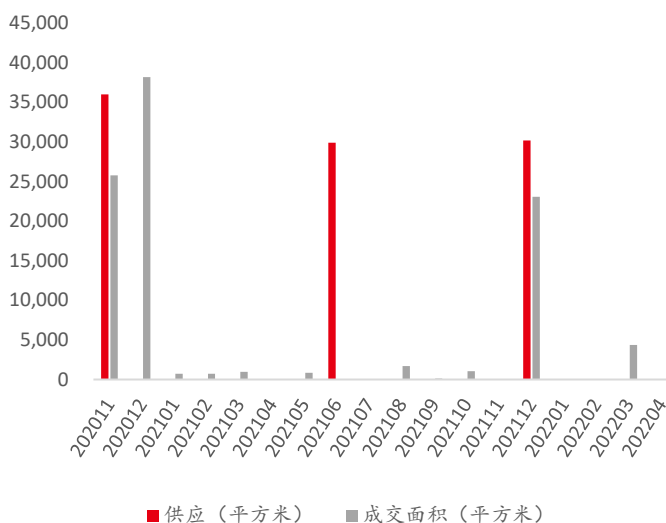
供应：  
无；

成交：  
无；

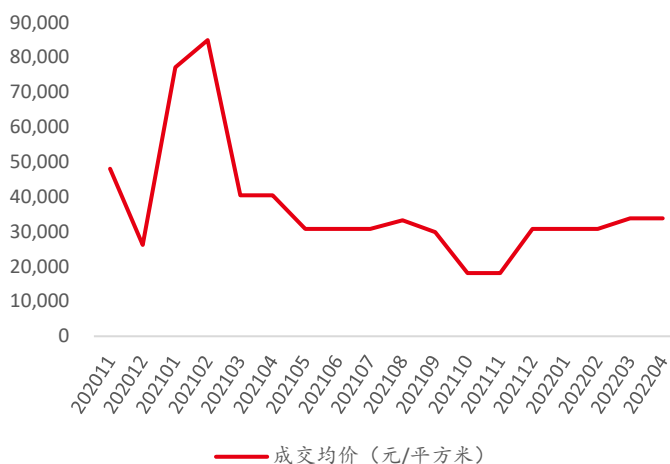
存量：

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



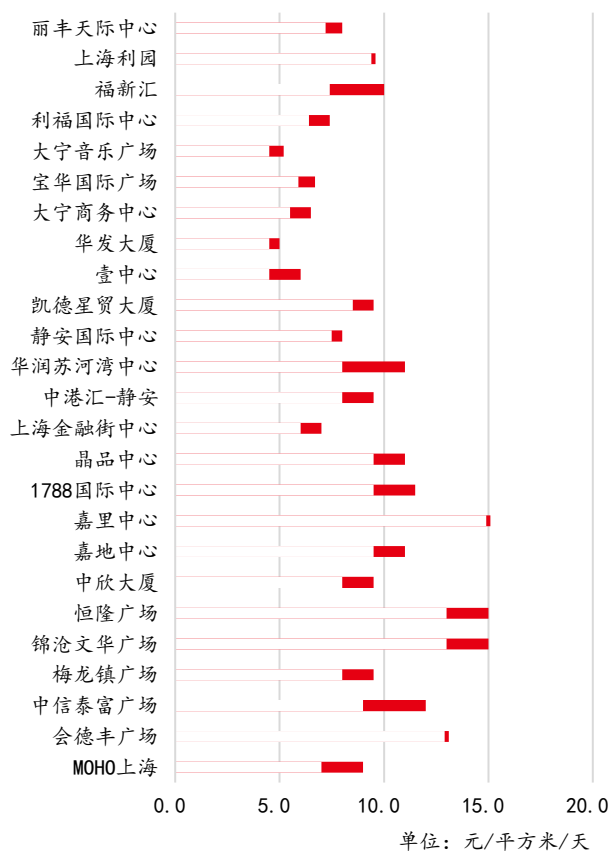
# 区域市场（静安）

## 租赁市场

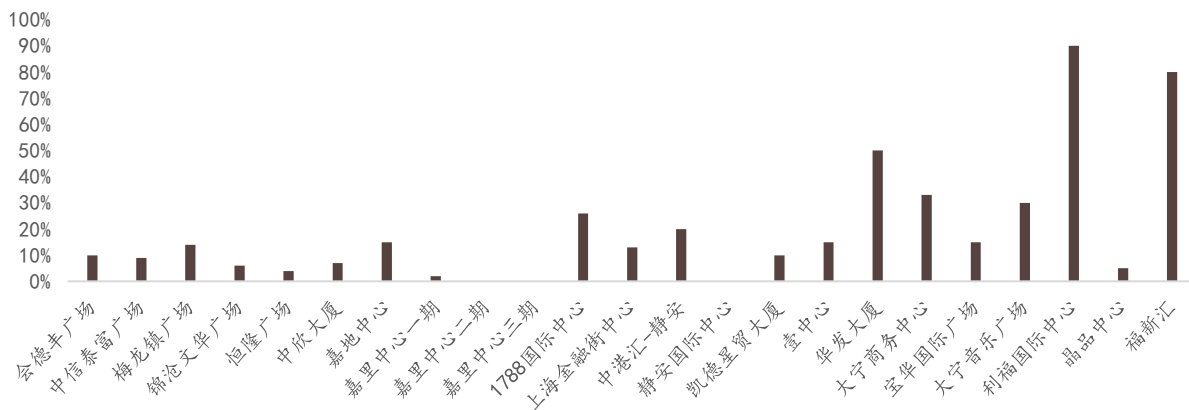
4月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

4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4月静安区主要办公楼租金报价



2022年4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；

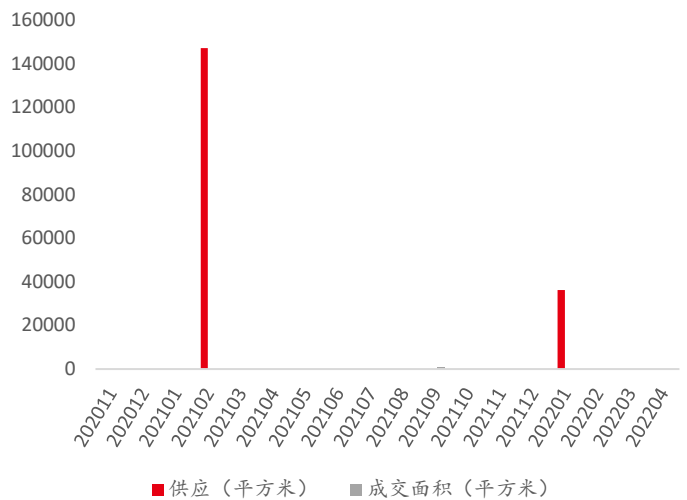
成交：

无；

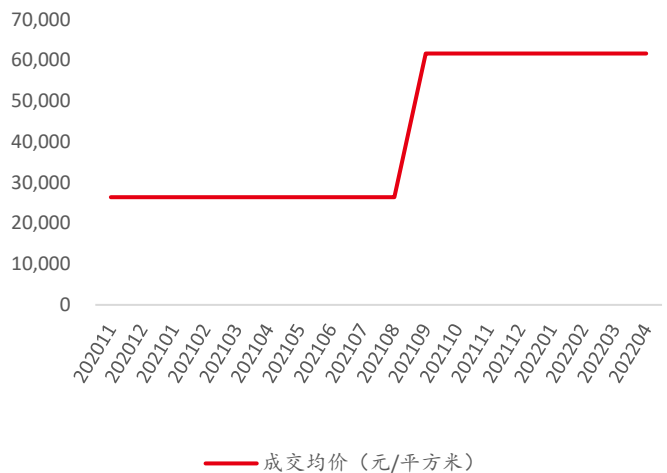
存量：

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



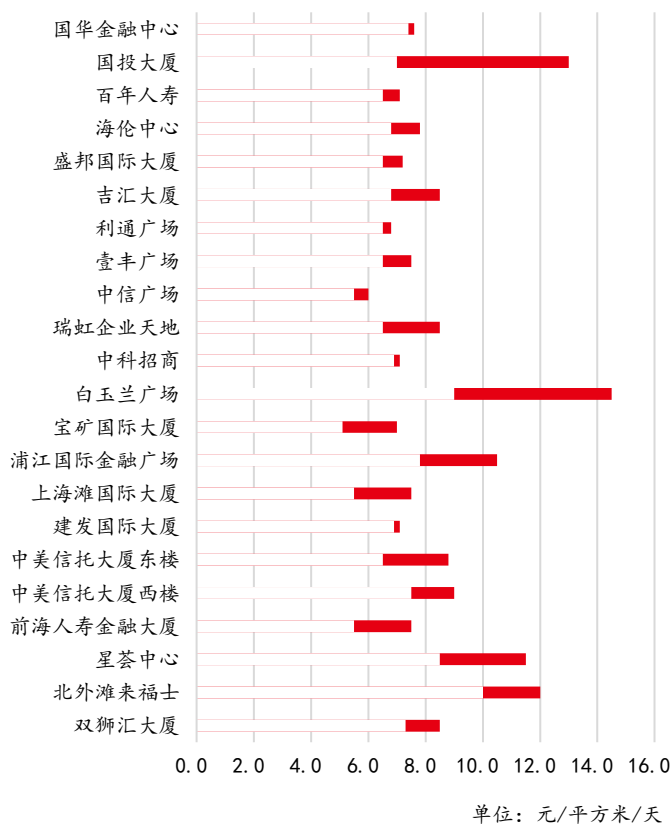
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

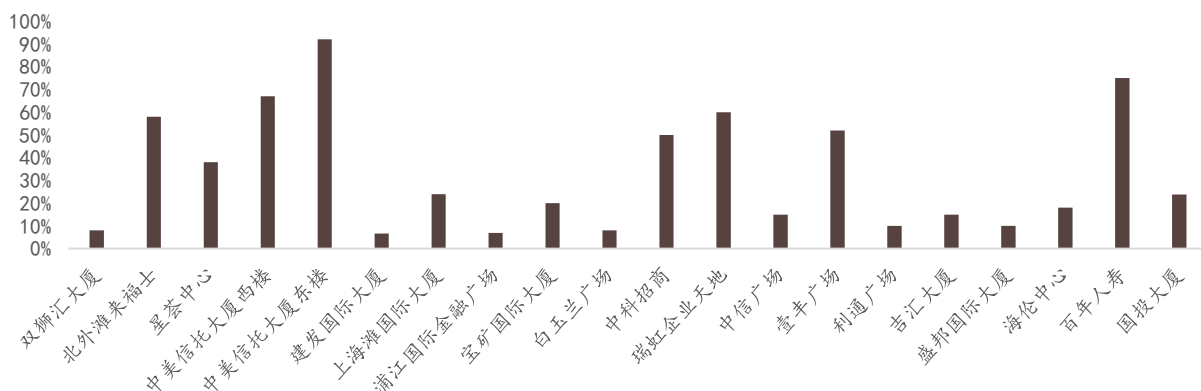
4月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于3月，平均空置率较上月微升。

虹口区主要办公楼4月平均租金报价7.0-8.7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4月虹口区主要办公楼租金报价



2022年4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；

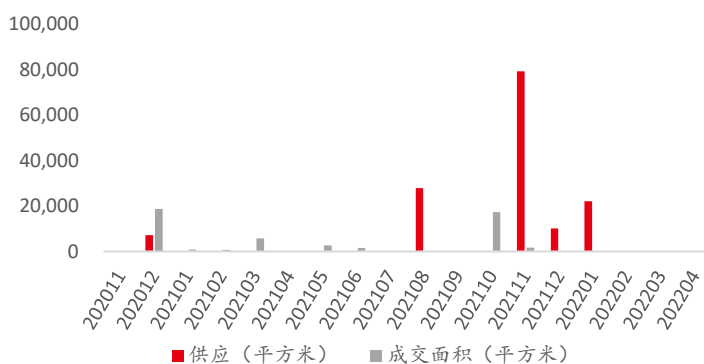
成交：

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



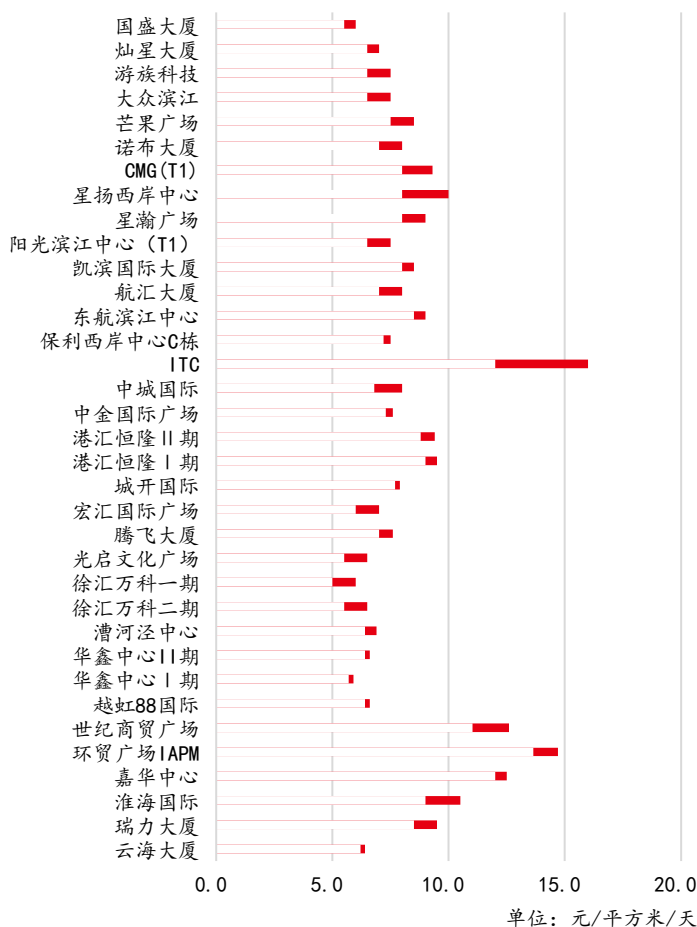
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

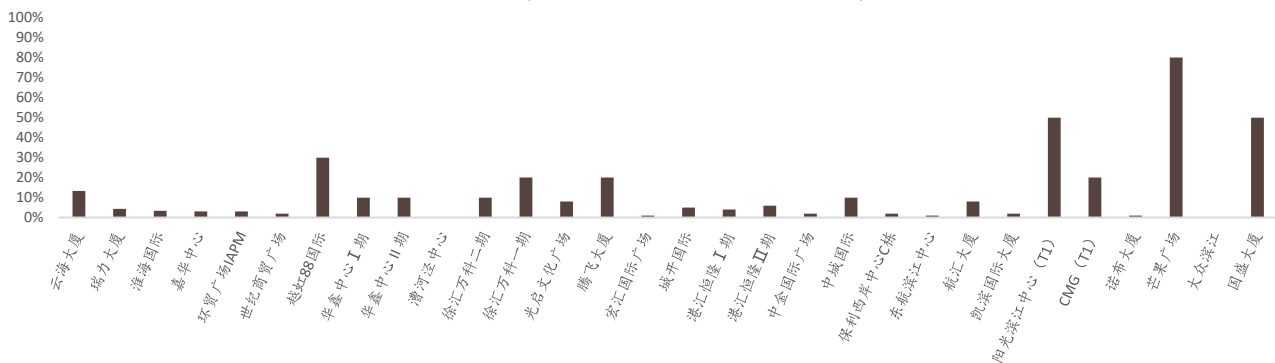
徐汇区4月主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

4月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.7-8.5元/平方米/天，成交均价7.2-8.0元/平方米/天，平均空置率约22%。

2022年4月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年4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；

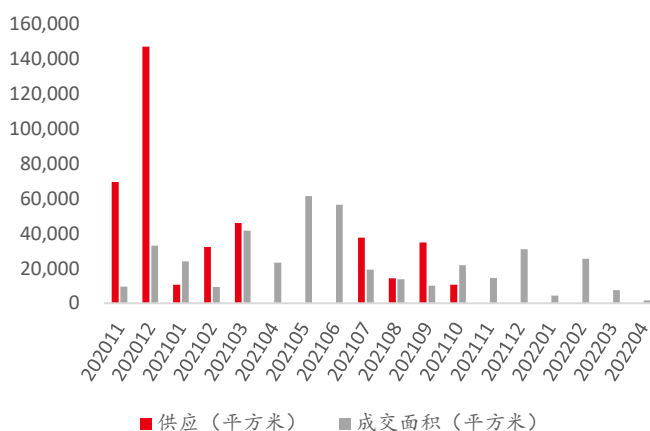
成交：

全区4月办公成交面积约0.18万方，成交项目主要来自七宝板块；本月月度成交均价上升至52,497元/平方米；

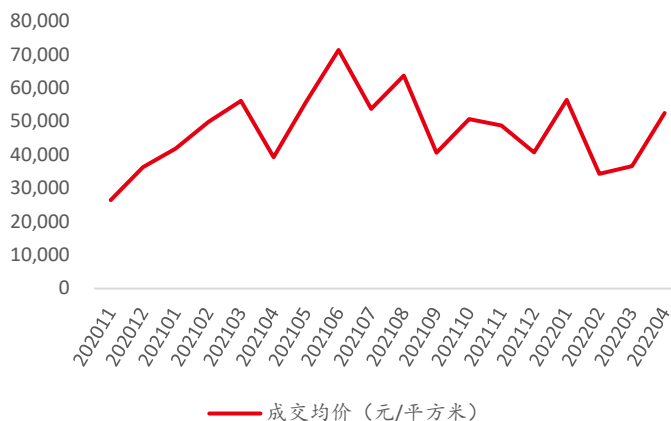
存量：

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4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	万金中心	外部环	七宝	1,792	1	52,497

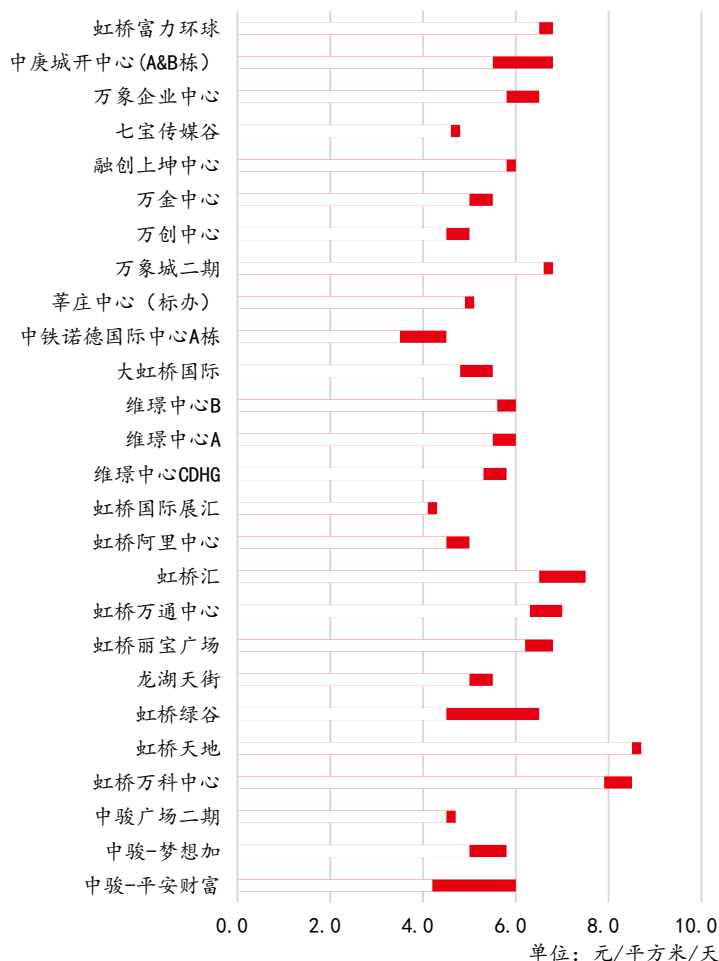
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

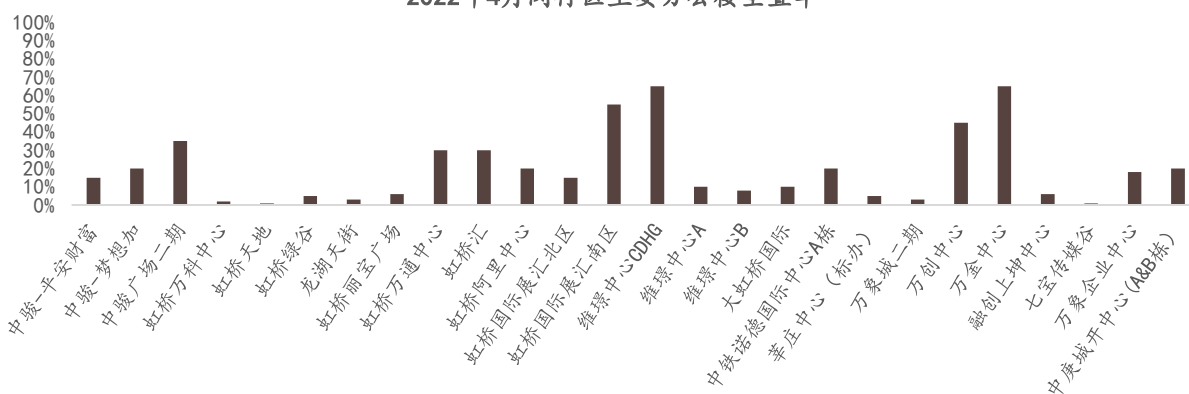
4月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率较上月略降。

闵行区主要办公楼4月平均租金报价5.5-6.0元/平方米/天，成交均价5.0-5.5元/平方米/天，平均空置率约20%；

2022年4月闵行区主要办公楼租金报价



2022年4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；

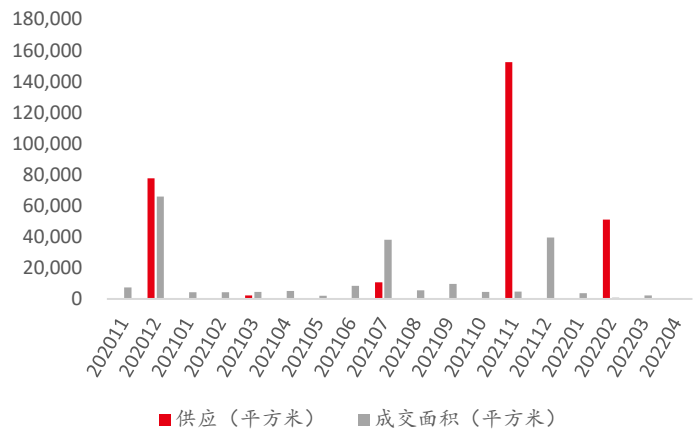
成交：

无；

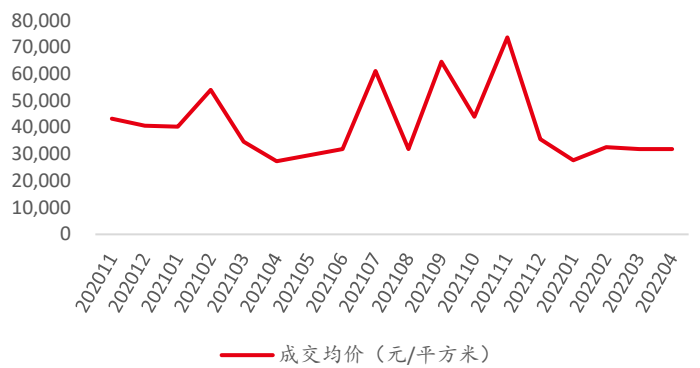
存量：

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



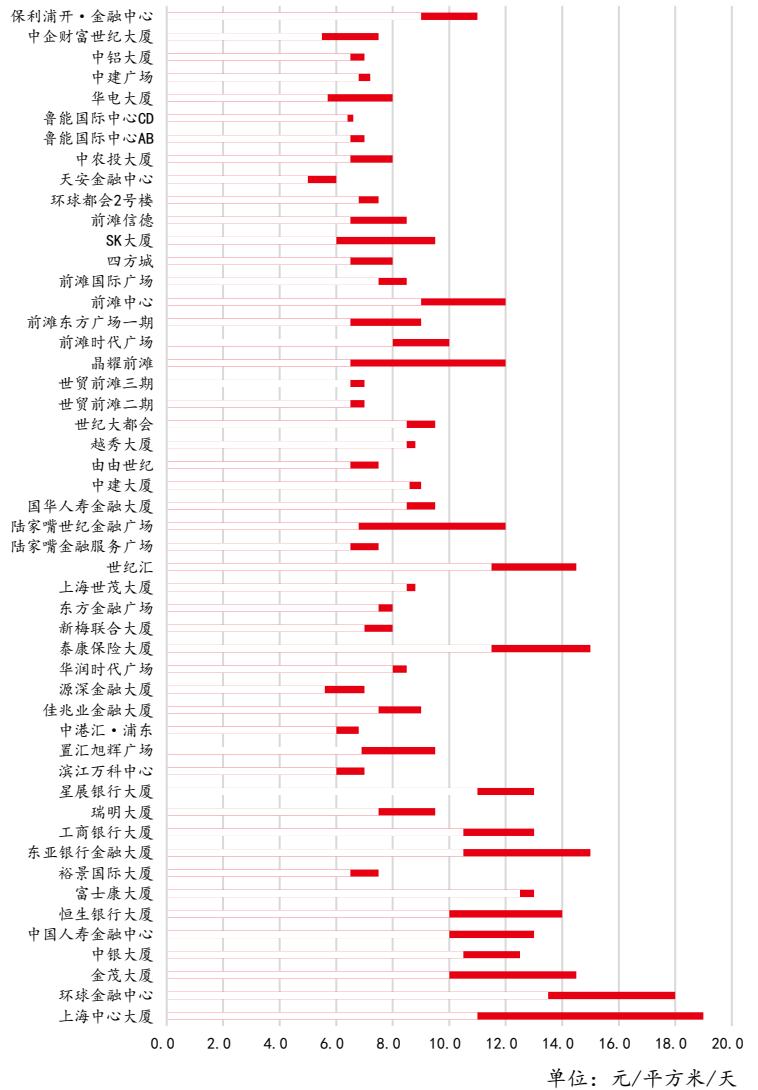
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

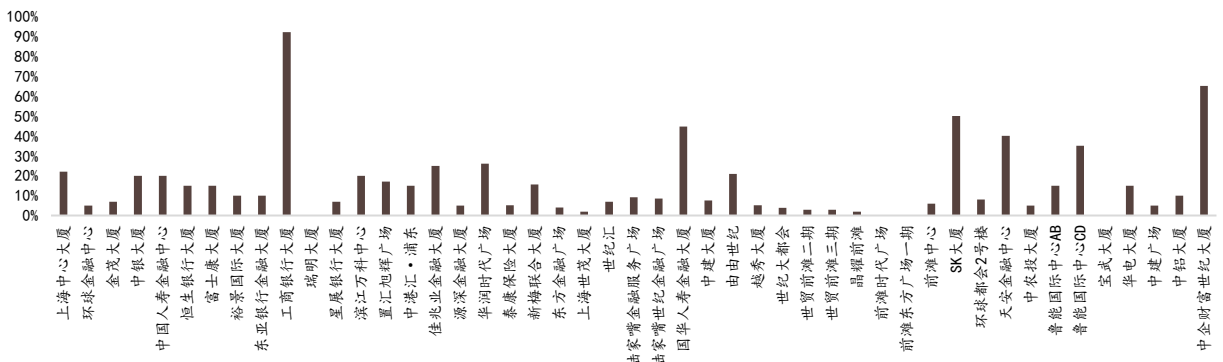
4月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于3月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼4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4月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年4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](http://www.transmit-sh.com)