

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

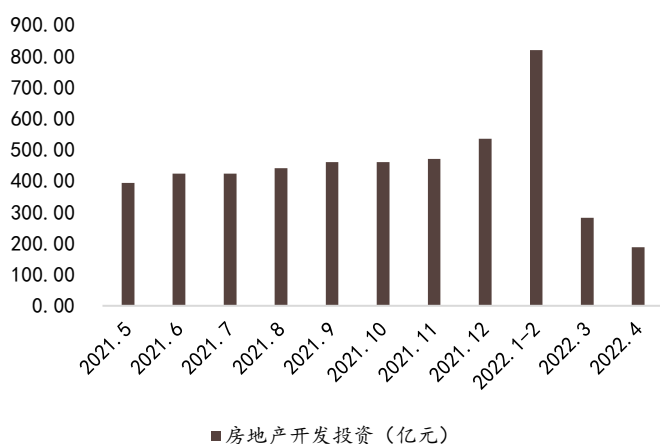
2022年05月



transmit
全斯美德

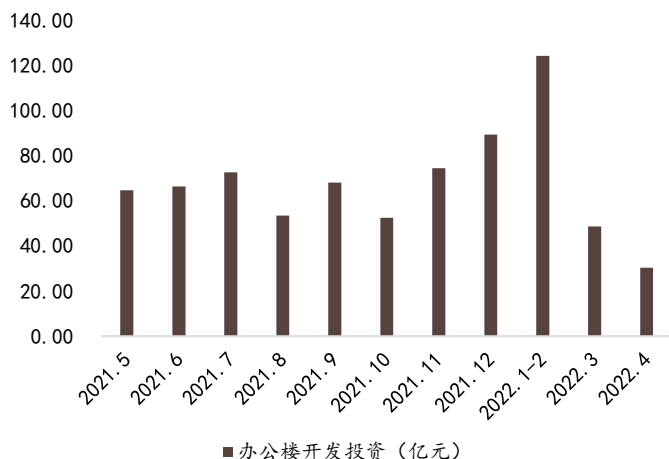
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



4月全市房地产开发投资总额约186.87亿元，同比下滑约47.9%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,287.14亿元，较去年同期年下滑约10.0%。

近12个月全市办公楼开发投资情况



4月全市办公楼开发投资额约30.37亿元，同比下滑约52.7%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约203.31亿元，较去年同期下滑约9.9个百分点。

市场资讯

一年期LPR保持不变，五年期LPR下调15个基点

4月29日，中共中央政治局召开会议强调，“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展”。

5月18日，中共中央政治局常委、国务院总理李克强在云南主持召开座谈会，会议指出，“城镇化是必然趋势，要稳地价稳房价，支持居民合理住房需求，保持房地产市场平稳健康发展”。22天内2次重磅会议提及“房地产市场平稳健康发展”，释放稳楼市积极信号。

5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新一期贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，较前值维持不变，5年期以上LPR为4.45%，较前值4.6%**下调15个基点**。

此次下调5年期LPR将推动降低企业中长期贷款利率，提振企业恢复生产、扩大投资的意愿和能力。从一季度和4月金融数据看，企业中长期贷款增速缓慢是较为突出的问题。

对行业而言，此举将**改善地产企业现金流**，加速项目开工，对于产业链上游形成带动；对于存量贷款而言，将减轻居民还贷压力，提升消费能力，有望从投资和消费端托底经济。

当前面临复杂的国内外形势，实体经济融资需求偏弱，需要金融机构降低实体经济融资成本，促进投资端与消费端稳步恢复。其中，房地产市场健康平稳发展是稳增长的重要着力点之一，目前多数商业银行已经对首套住房贷款政策进行了微调，比如**降低贷款利率、加快放款速度**等。

在经济下行压力加大、有效信贷需求不足的情况下，商业银行主观上也有意愿压缩加点空间、降低LPR，推动贷款利率下行，以此减轻企业和居民融资成本，稳定市场信心和预期，**激发企业投资需求和居民消费需求**。

对于未来房地产市场的情况，除了关注LPR和房贷利率调整对购房成本的变化外，还需关注近期诸多金融政策调整。

市场资讯

奉贤新城中央活动区规划方案公布，总开发体量220万方，将打造330米地标建筑

五大新城中的奉贤在本周正式公布了中央活动区的规划方案，奉贤新城中央活动区规划范围东至树悦路、水悦路，南至年丰路、湖堤路，西至望园路、中央林地边界，北至中央林地边界，总面积约1平方公里。

本次规划区域地处奉贤新城核心区，在奉贤2035总体规划中定位为市级副中心，是奉贤未来的公共活动中心，根据奉贤新城建设发展需求，该区域未来将围绕中央林地、上海之鱼和望园路轨交综合枢纽，打造独具新城特色的生态商务区，故开展本次控制性详细规划编制工作。

区域将以建设功能聚合、特色突出的城市副中心为目标，重点导入高能级商业商办、居住生活、文化休闲等功能，打造动静相宜、开放活力的生态商务区和森林枢纽活力区。



规划区域城乡建设用地约 94 公顷。规划倡导土地的混合使用和复合开发，鼓励商业、办公、居住与公共服务功能的混合兼容设置。规划用地布局上体现开发功能与生态林地、绿化水系的有机结合，依托轨交枢纽集聚城市功能，重点布局高能级商业商办和保障性租赁住房。区域总体开发规模在220万平方米左右，标志性建筑高度控制在330米以下。

市场资讯

前5个月百强房企销售同比大幅缩水，半数房企销售目标完成度不足

今年前5个月，百强房企累计实现操盘销售金额2.32万亿元，同比下降52.3%；权益销售额1.71万亿元，同比下降52.9%；全口径销售额2.64万亿元，同比下滑52%。

前5个月，销售额超千亿元房企仅碧桂园、万科、保利发展3家，较去年同期减少12家；超百亿元房企有70家，较去年同期减少48家。

从5月单月业绩表现看，百强房企全口径销售额为5,192亿元，环比增长5.5%；同比下降59.8%。TOP50强房企中，除越秀地产、万达集团外，其余房企销售额均同比下滑。

数据显示，1-5月份，销售额排名TOP10、TOP11-30和TOP31-50房企累计全口径销售额分别同比下降42.7%、52.1%及64%；权益销售额分别同比下降42.9%、51.3%、57.1%。

1-5月，碧桂园、万科、保利发展分别以2,012亿元、1,673亿元和1,592亿元占据销售榜前三甲，但与2021年同期碧桂园、万科、恒大合计销售9,142亿元相比，共缩水了3,865亿元，同比下滑幅度为42%。

百强房企销售门槛从去年前5月的125亿元降到今年的48.6亿元。前5月销售额同比降幅超过70%的有阳光城、正荣集团、世茂集团、中南置地；降幅在50%-70%的有22家，如富力地产、龙光集团、祥生集团、禹洲集团、华侨城、弘阳地产、荣盛发展、融创中国等。

从5月单月业绩表现看，有2家房企销售额实现同比增长，分别是越秀地产、万达集团。1-5月，越秀地产实现销售额346亿元，同比减少15.6%；5月单月销售额为99亿元，同比增长20.7%。

这次，万达集团重新跻身TOP50强房企阵营，前5月实现销售额186亿元，同比增长48.1%。

从5月销售额环比变动来看，TOP50强房企中31家房企出现环比增长；建发房产、中国铁建、美的置业环比涨幅超过50%。

在公开披露年度销售目标的规模房企中，多数企业截至5月末的目标完成率不足30%，有近半数企业甚至不足25%。

市场资讯

上海发布经济恢复行动方案，加速旧改推进，建立项目审批绿色通道及线上交易机制，优化土地出让条件

5月29日，上海发布了《上海市加快经济恢复和重振行动方案》。在此次推出的八个方面50条举措中，房地产领域相关的主要措施包括加强城市更新要素保障、健全住房租赁体系、促进房地产开发投资健康发展、支持合理住房需求、优化土地出让条件，以及优化人才直接落户、居转户、购房等条件等。

首先，方案中提到要促进房地产开发投资健康发展，**建立房地产项目前期审批绿色通道**，及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应，进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。新开工建设的住宅项目城市基础设施配套费，可顺延3个月缴纳。

除商品住房外，方案也提出要健全住房租赁体系，推进保障性租赁住房建设的筹措和供应，完善住房租赁法规政策，加强住房租赁管理和服务。

具体到保障性租赁住房方面，可进一步发挥基础设施不动产投资信托基金（REITs）作用，**落实好“上海REITs20条”支持政策**，遴选保障性租赁住房项目等开展REITs试点。

其次，方案还提到要继续加强城市更新的规划编制、政策支持和要素保障。根据规划，年内要完成中心城区成片旧区改造，**全面提速零星旧区改造**，年内新启动8个以上城中村改造项目。同时积极拓宽融资渠道，支持发行地方政府专项债券用于城市更新项目。

此次的一些列举措，也涉及到上海即将迎来的今年首批集中土地出让。方案提到，对于公开招标拍卖挂牌方式出让地块，需**加快建立线上交易机制**。允许受让人申请延期缴付或分期缴付土地出让价款。优化土地出让条件，合理确定住宅用地起始价，**降低商业办公用房自持比例**。方案中还提出将完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。此外，在人才政策方面，方案指出要全面落实各类人才计划和政策，优化人才直接落户、居转户、购房等条件。在对购房者影响较大的房贷利率方面，上海的主要商业银行均响应政策**下调了房贷利率**。目前上海地区首套、二套利率分别为4.8%、5.5%，此前分别为4.95%、5.65%。

全市销售市场

供应：

无；

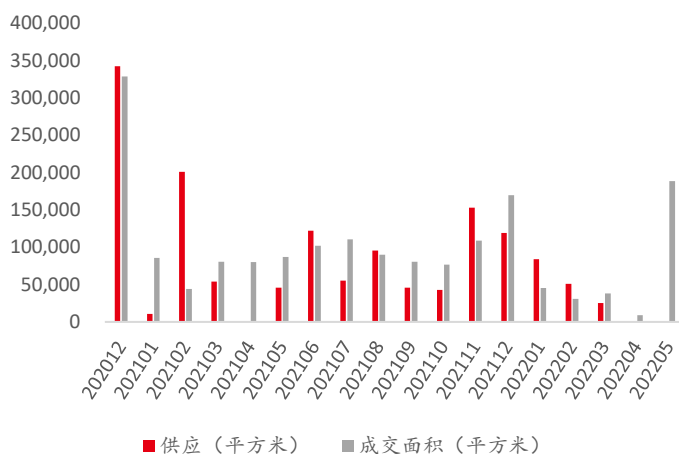
成交：

5月全市办公成交总量约18.88万方；成交项目主要分布在闸北、浦东、奉贤。本月成交均价约66,346元/平方米；

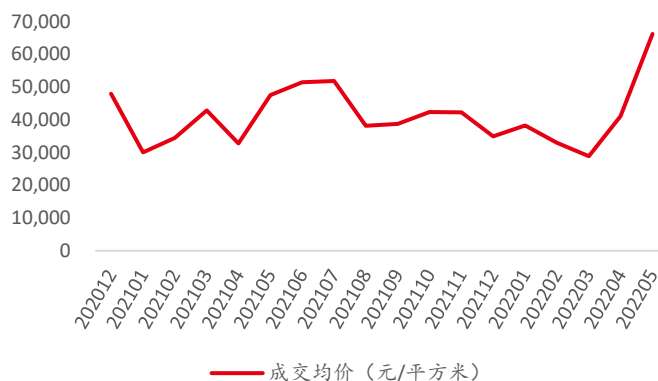
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约903万方。

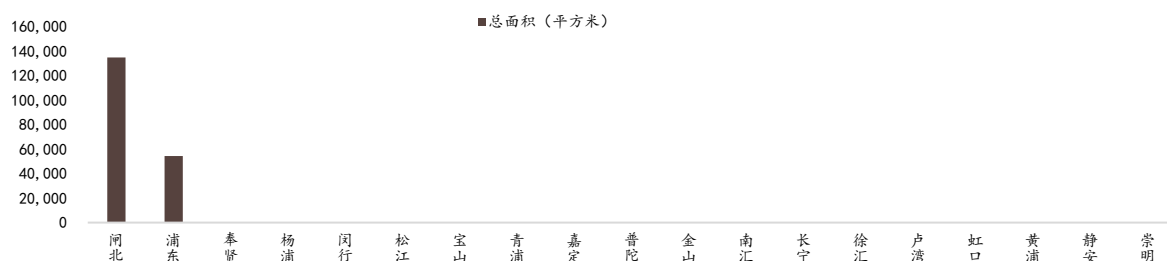
近18个月全市办公市场供需走势



近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年5月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

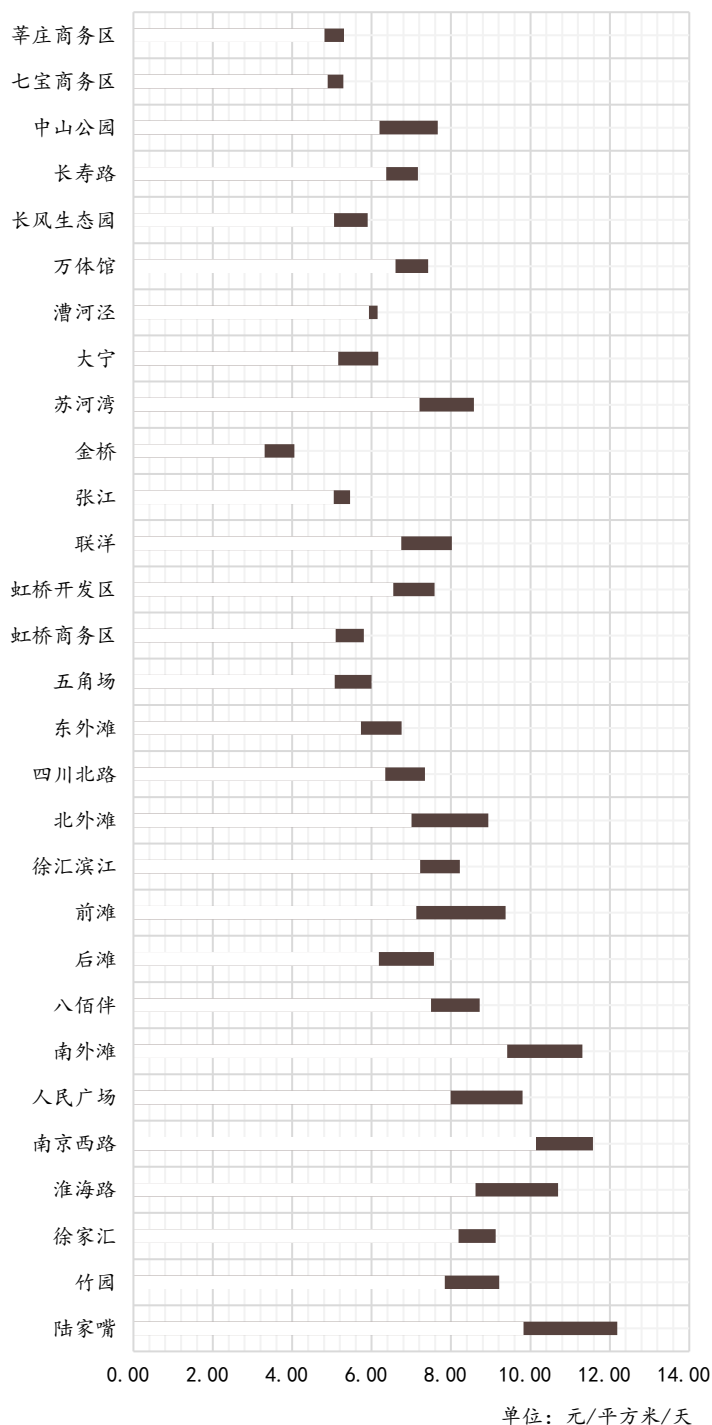
5月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

5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5.9-6.9元/平方米/天。

2022年5月全市主要商务区办公楼平均租金报价区间



区域市场（静安）

销售市场

供应：
无；

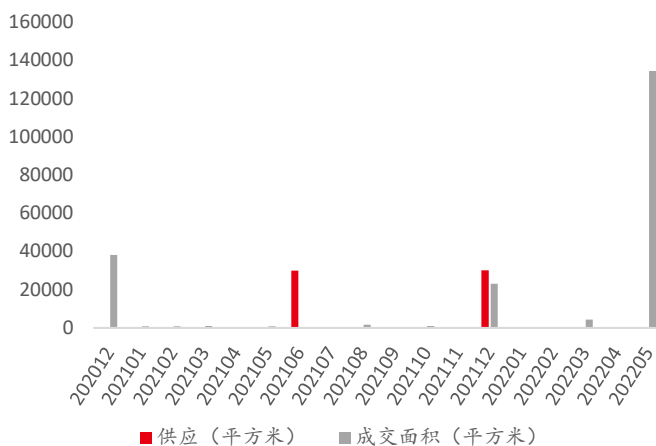
成交：

全区5月办公成交面积约13.44万方，成交项目主要来自苏河湾板块；本月月度成交均价约70,438元/平方米；

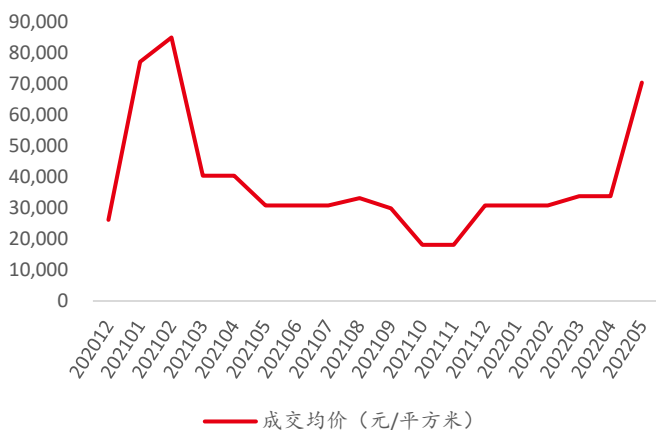
存量：

截止月末静安区办公库存总量约为36万方。

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



2022年5月静安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	新梅太古城大悦商务中心	内环内	苏河湾	93,780	62	75,000
2	华合汇都	内环内	苏河湾	40,649	59	59,914

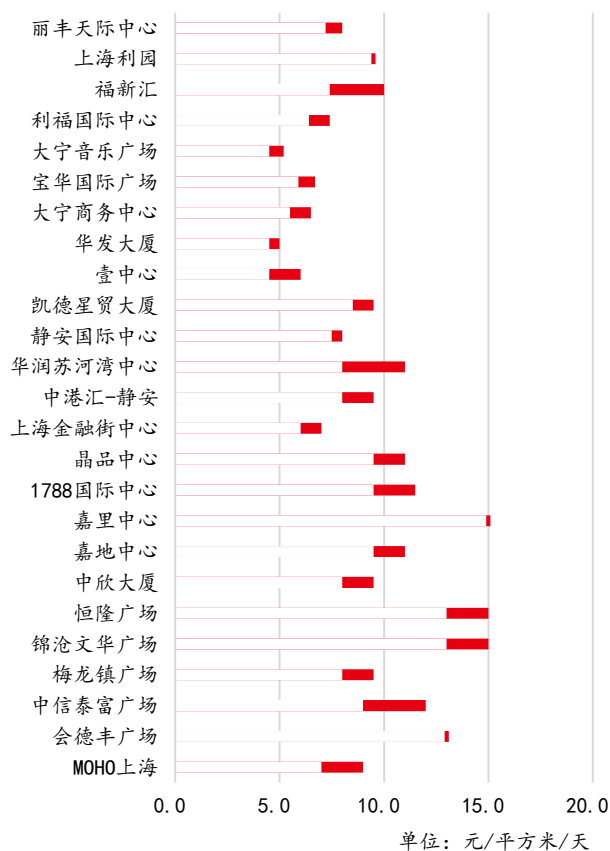
区域市场（静安）

租赁市场

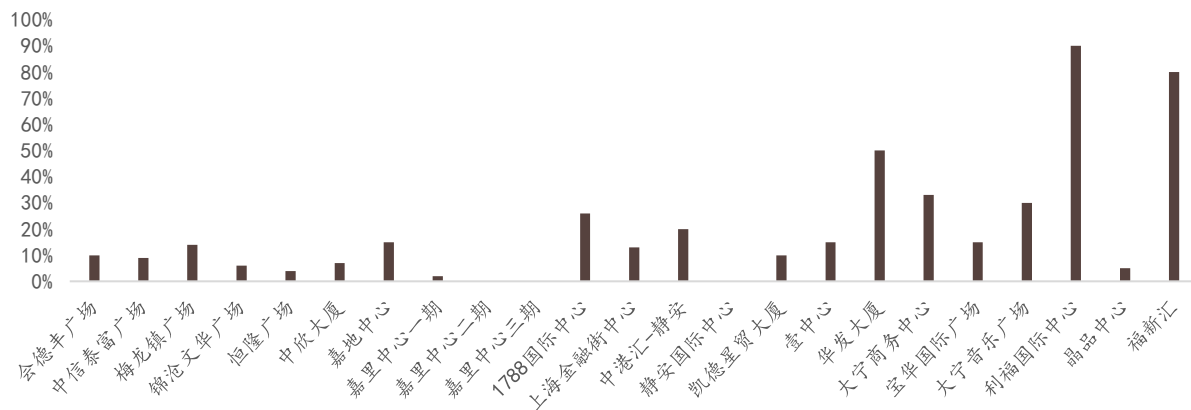
5月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

5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5月静安区主要办公楼租金报价



2022年5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；

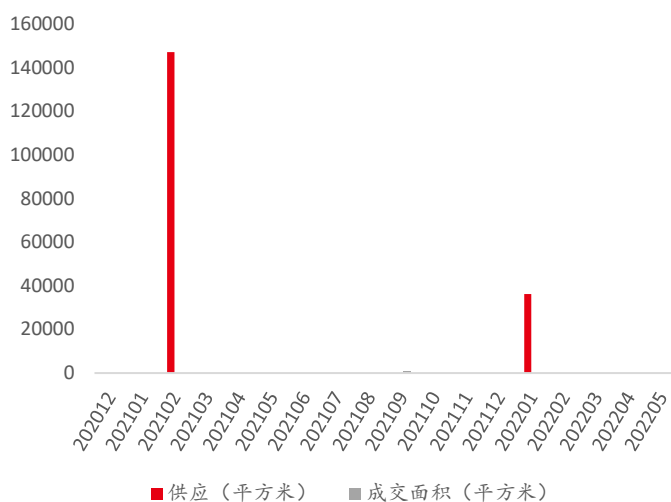
成交：

无；

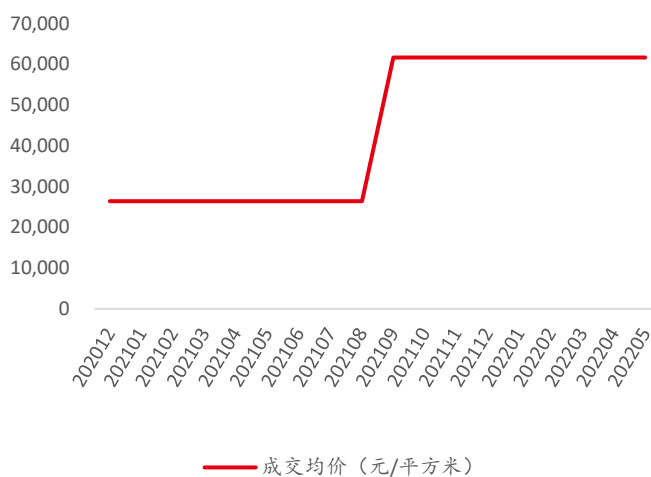
存量：

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



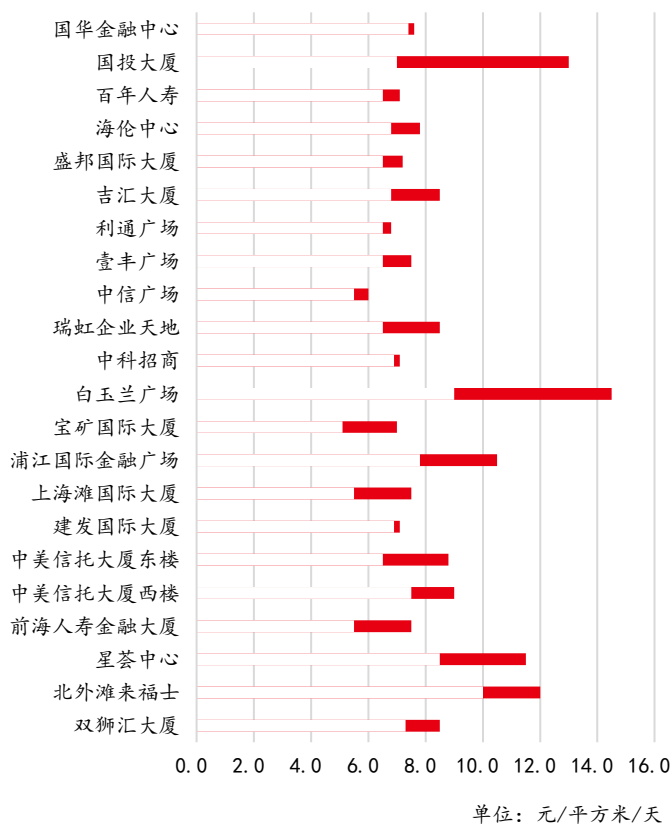
区域市场（虹口）

租赁市场

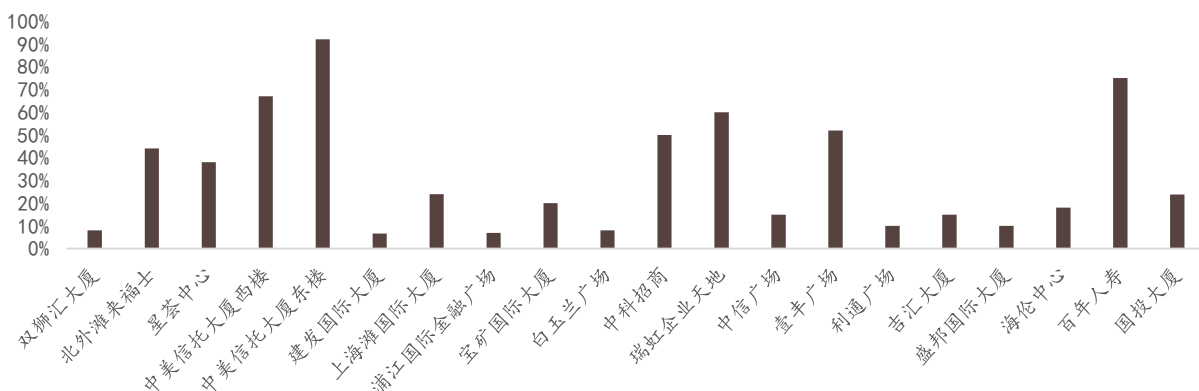
5月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于4月，平均空置率亦持平于上月。

虹口区主要办公楼5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5月虹口区主要办公楼租金报价



2022年5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；

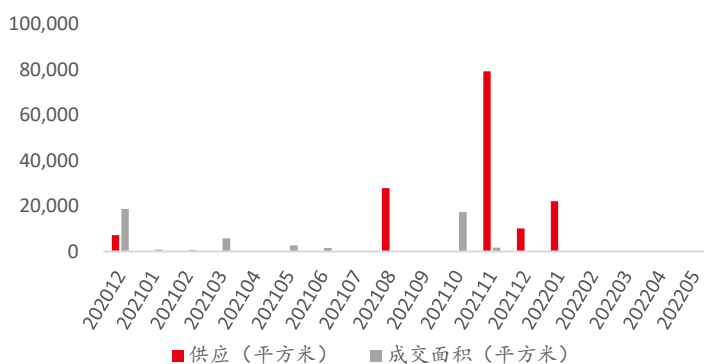
成交：

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



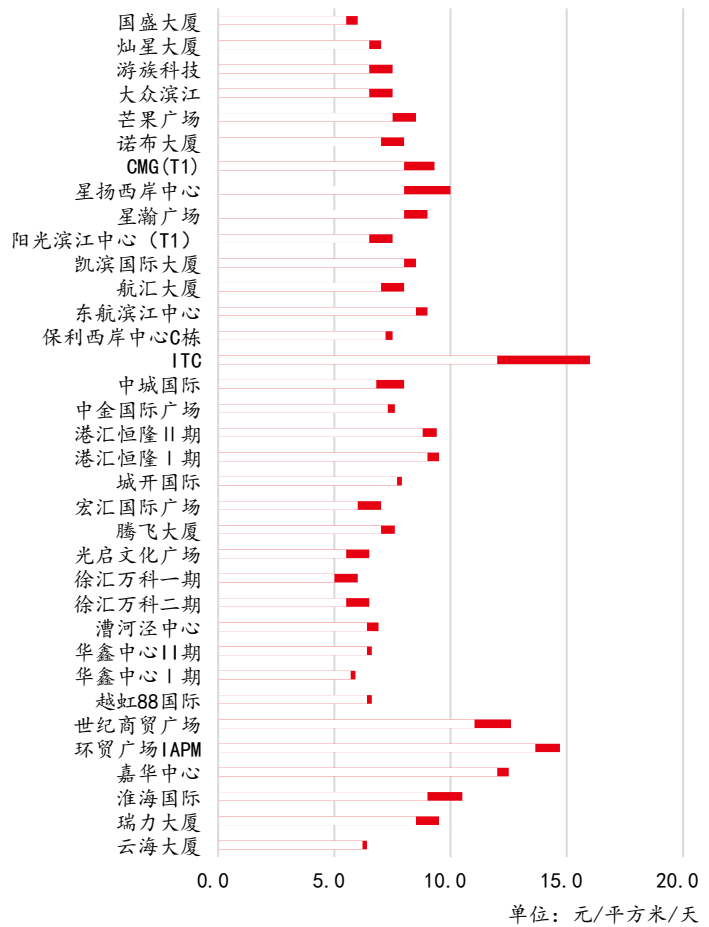
区域市场（徐汇）

租赁市场

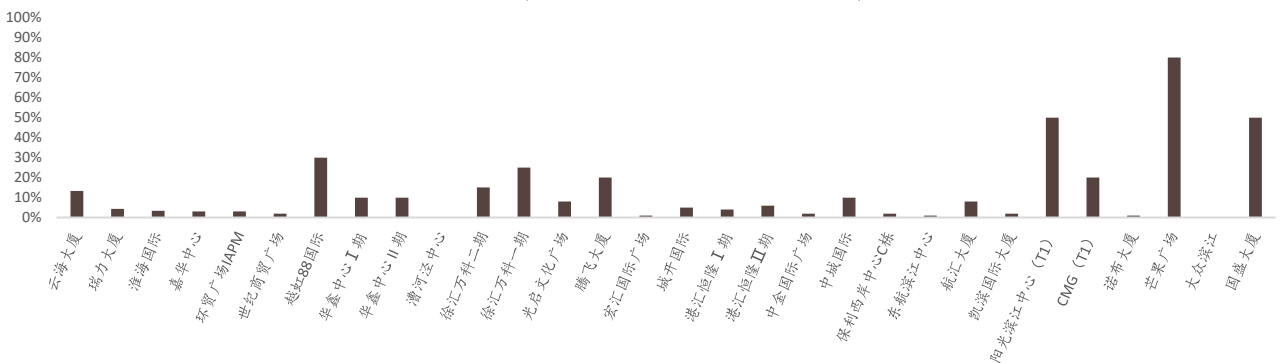
徐汇区5月主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

5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5月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年5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；

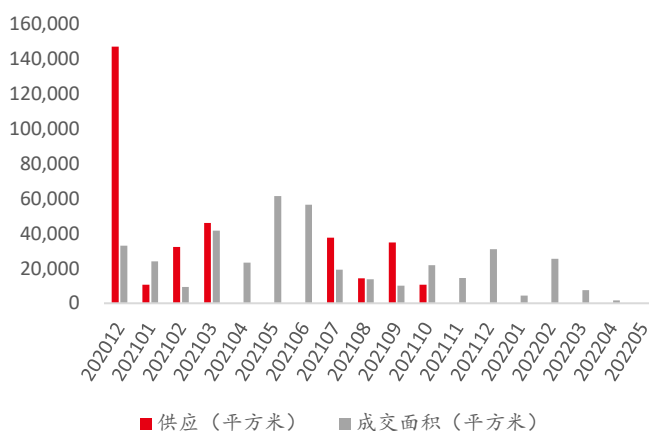
成交：

无；

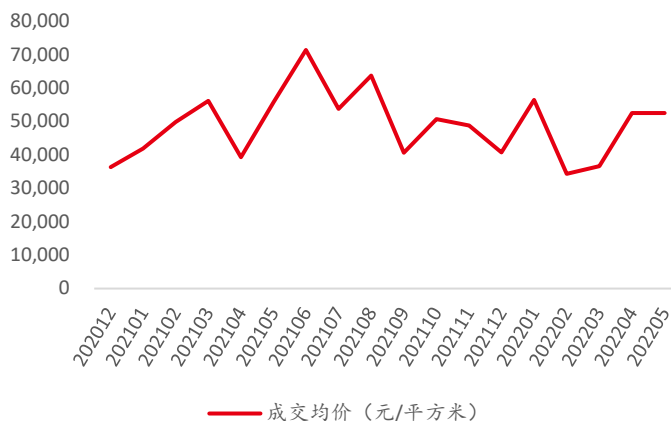
存量：

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



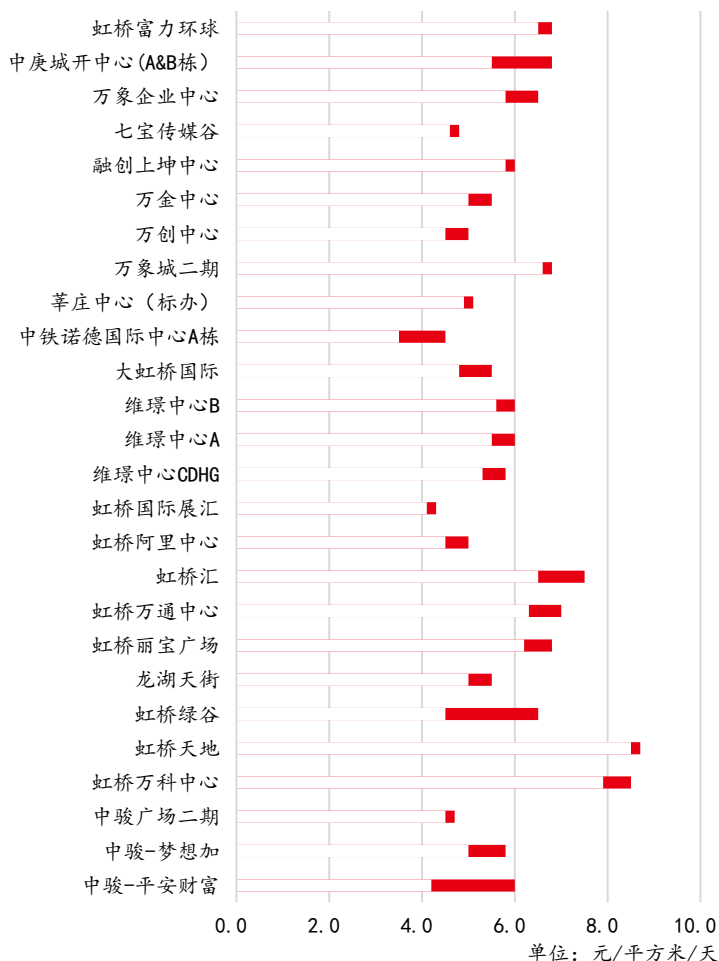
区域市场（闵行）

租赁市场

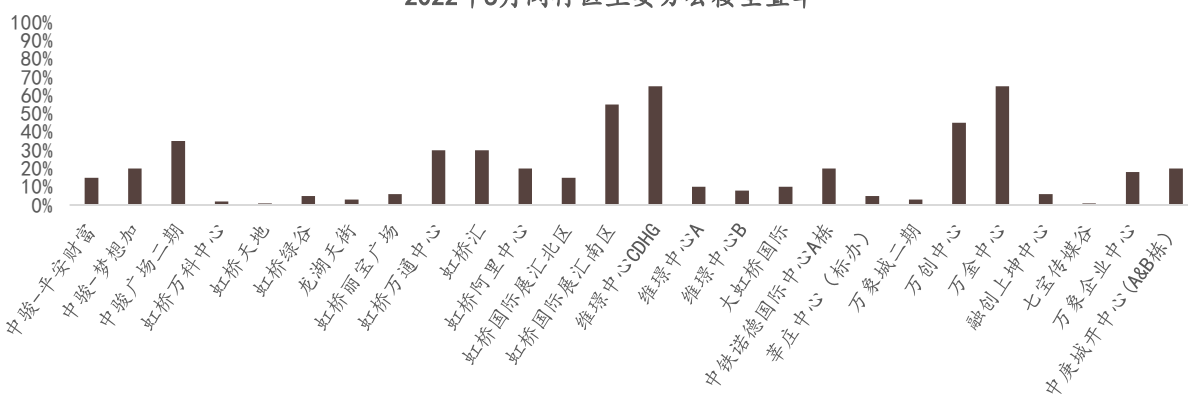
5月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

闵行区主要办公楼5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5月闵行区主要办公楼租金报价



2022年5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;

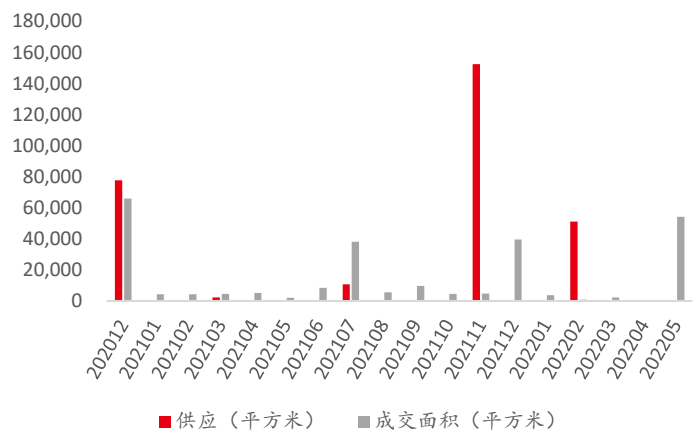
成交:

全区5月办公成交面积约5.42万方,成交项目为来自洋泾板块的绿地创驿大厦;本月月度成交均价约56,400元/平方米;

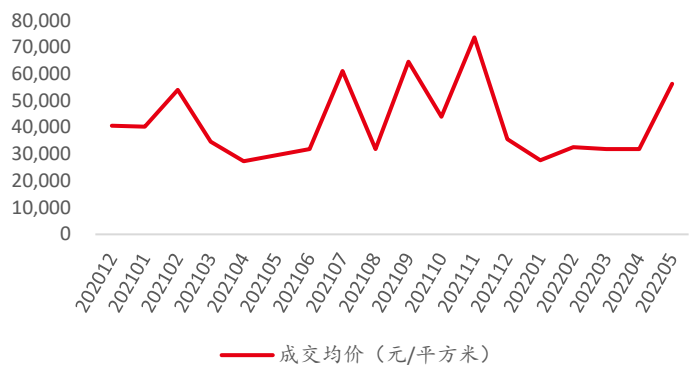
存量:

截止月末浦东新区办公库存总量约为167万方。

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



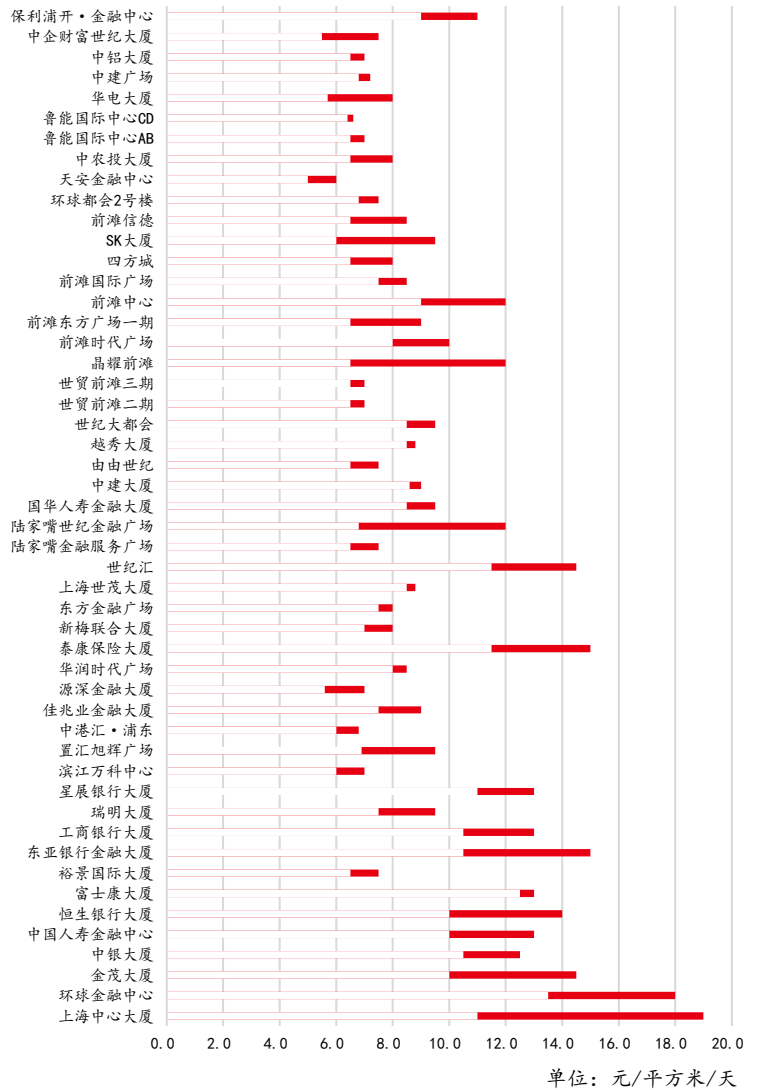
区域市场（浦东）

租赁市场

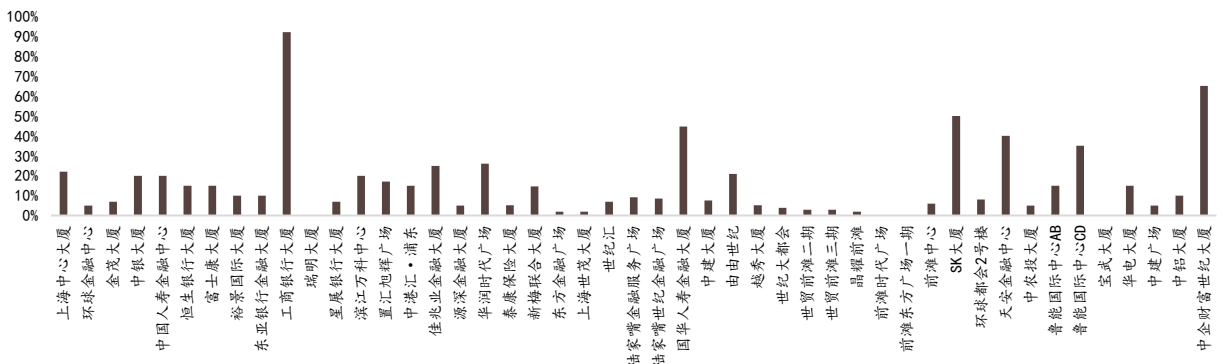
5月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于4月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼5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5月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年5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