

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

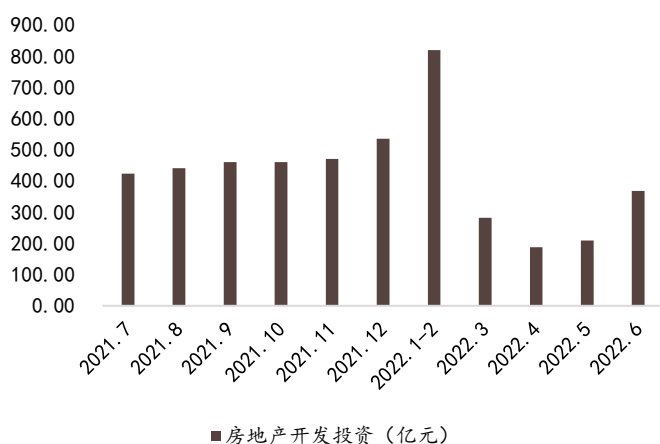
2022年07月



transmit
全斯美德

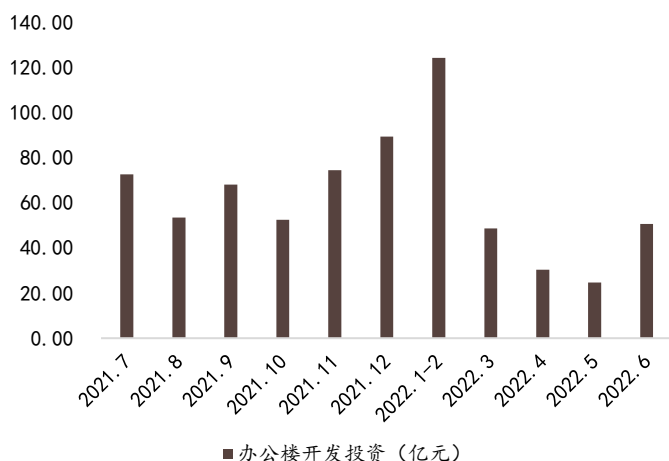
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



6月全市房地产开发投资总额约367.10亿元，同比下滑约13.2%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,862.50亿元，较去年同期下滑约17.1%，跌幅较上月收窄0.9个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



6月全市办公楼开发投资额约50.67亿元，同比下滑约23.6%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约278.56亿元，较去年同期下滑约21.9个百分点，跌幅较上月扩大0.4个百分点。

市场资讯

前七月TOP100房企拿地总金额为8,024亿元，同比下降55.6%；多城土地溢价率稳步上升，房企拿地同比降幅连续两月收窄，预计三季度房企拿地情绪稳步上升

时至8月份，大多数城市第二批次集中供地已收官。据数据统计，2022年1月份至7月份，TOP100房企拿地资金总额8,024亿元，投资拿地规模同比下降55.6%。

从新增货值来看，保利发展、招商蛇口和滨江集团占据榜单前三位。今年前7个月，保利发展以累计新增货值1,571亿元占据榜单第一；招商蛇口和滨江集团紧随其后，累计新增货值规模分别为1,093亿元和911亿元。

而从权益拿地金额来看，今年前7个月，华润置地、保利发展、滨江集团占据排行榜前三位，权益拿地金额分别为479亿元、464亿元、392亿元。从拿地面积来看，保利发展、华润置地、中国铁建排名领先，拿地面积分别为306万平方米、292万平方米和290万平方米。

受房地产市场及预期影响，土地市场降温明显，绝大多数房企拿地溢价率较低，仅有个别企业个别地块溢价率偏高，而这些企业拿地规模总体偏小。央企及部分地方国企拿地积极，有资金压力的规模较大民营房企几乎停止拿地，但部分

高信用民营房企仍在增加土地储备。从第二批次的集中供地成交数据来看，多城溢价率呈现稳步上升的局面，房企拿地的信心逐步恢复。预计三季度房企拿地情绪继续稳步上升，但不会呈现大幅上升的局面。此外，在相关部门多次强调促市场平稳发展下，民营房企拿地信心将会逐步恢复。

房企拿地分化现象愈发明显，国企、央企和地方城投企业依然是拿地的主力军，如华润置地、保利发展、华发股份等企业在热点城市深耕意图明显且收获颇丰，同时龙湖集团、新城控股等民企在热点城市也有所收获。

当前房企拿地同比降幅连续两月收窄，未来或将延续收窄趋势，预计下半年房企拿地情绪或有回升。不过，当前市场仍处于深度调整，民营房企融资环境没有实质性改善，考虑到本轮市场风险仍未完全出清以及“三道红线”等因素影响，房企或将保持总体较为谨慎的投资拿地态度，有效管控存贷规模，减少支出，确保现金流稳定，促进企业长期稳健发展。

市场资讯

AMC加速纾困房企，“AMC接管+委托代建”纾困新模式

全国和地方性金融资产管理公司（AMC）纾困房企的速度正在加快。8月10日，中南建设公告称，中南控股集团有限公司与江苏资产管理有限公司签署了合作框架协议；8月5日，中国华融公告称，与阳光龙净集团有限公司签署《纾困重组框架协议》，并召开纾困战略合作会议；同日，河南郑州也拟设百亿地产纾困基金，吸引包括资产管理公司等参与组建子基金。

设立房地产基金和授予银行贷款以支持房地产项目，将对房地产业和银行系统具有正面信用影响，有助于防范房贷断供情况出现蔓延。房地产和相关行业对中国GDP的贡献率接近30%，这些措施也将降低系统性风险。

事实上，此前，一些AMC已介入部分地产项目的破产重整，发挥提供资金、整合建设资源的功能，通过引入代建方合作对项目进行盘活。

7月19日河南资产管理有限公司和河南郑州地产集团有限公司拟联合设立郑州市地产纾困基金后，8月5日，郑州市已下发《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》，规模暂定100亿元。

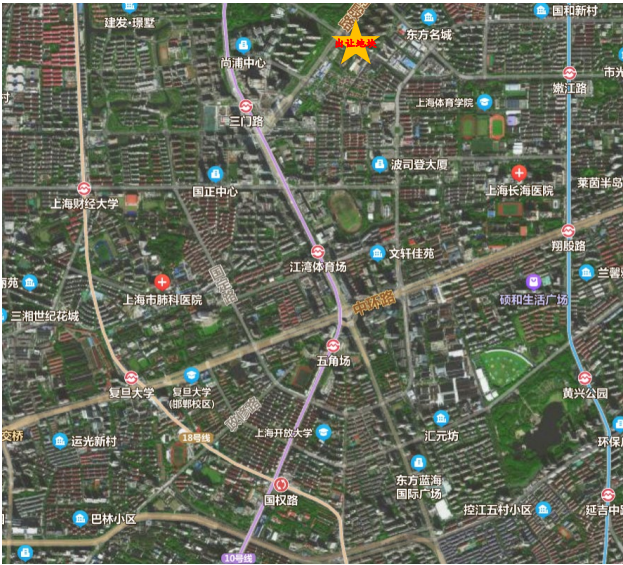
当前虽然全国及地方AMC对于地产项目纾困将发挥重要作用，但这些资金体量有限，可承接项目有限。而且，外界对中国AMC的健康状况亦十分关注。

今年3月，四大全国AMC中，除了上述的中国华融，中国东方和长城资产分别筹集了100亿元人民币债券，根据债券招股说明书，这些债券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；中国信达向恒大董事会和恒大风险化解委员会分别派驻了一名高管。融创中国和花样年等陷入困境的开发商也在积极与AMC沟通潜在的救助计划。AMC也在协助建立城市级别的纾困基金。

并且现在“AMC接管+委托代建”的模式也引发关注。今年7月，中国信达联合深圳华建组成的项目团队正式进场交接佳兆业广州南沙烂尾楼“悦伴湾”。这是中国信达落实监管部门有关精神，对出险房企进行救助的首个成功落地项目，其纾困模式具有典型意义。

土地市场

杨浦科创集团18.7亿元竞得杨浦五角场办公文体地块



地块信息

地块名称：杨浦区长海社区

N090901单元013-02、014-01地块
(长海街道334、336街坊)

出让面积：34,698m²

计容面积：103,723m²

办公面积：96,233m²

文化面积：7,500m²

开发商：上海杨浦科技创新（集团）有限公司

地块四至：东至规划国京路，南至014-02地块，西至闸殷路，北至殷高东路

张江集团2.4亿元竞得临港商办地块，将建造主题酒店并引入现代服务业企业总部



地块信息

地块名称：自贸区临港新片区PDC1-0102单元NNW-C4F-01街坊地块

出让面积：22,765.4m²

计容面积：56,913.5m²

办公面积：约40,408.6m²

地下面积：22,765m²（停车）

地上商业面积：约16,504.9m²

其中主题酒店：约13,500m²

商业配套：约3,000m²

全市销售市场

供应:

当月全市共计3个项目上市，新增上市面积约4.89万方，主要来自青浦、杨浦和松江；

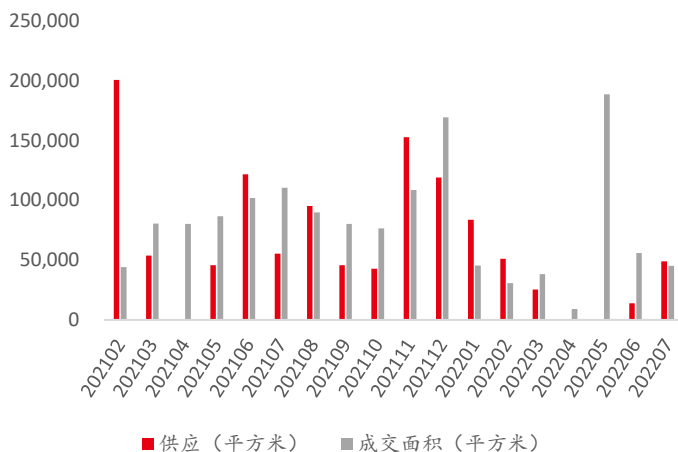
成交:

7月全市办公成交总量约4.53万方；成交项目主要分布在闵行、徐汇、松江。本月成交均价约41,354元/平方米；

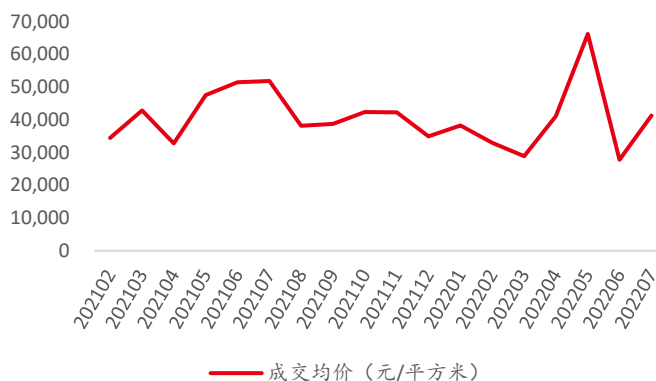
存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约902万方。

近18个月全市办公市场供需走势



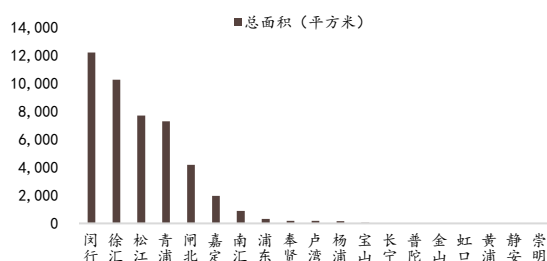
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年7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
中核科创园	青浦	外郊环	西虹桥	31,313	30
嘉誉云景广场	杨浦	中外环	新江湾城	9,962	14
塘和家园余景商业中心	松江	郊环外	泗泾	7,655	46

2022年7月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

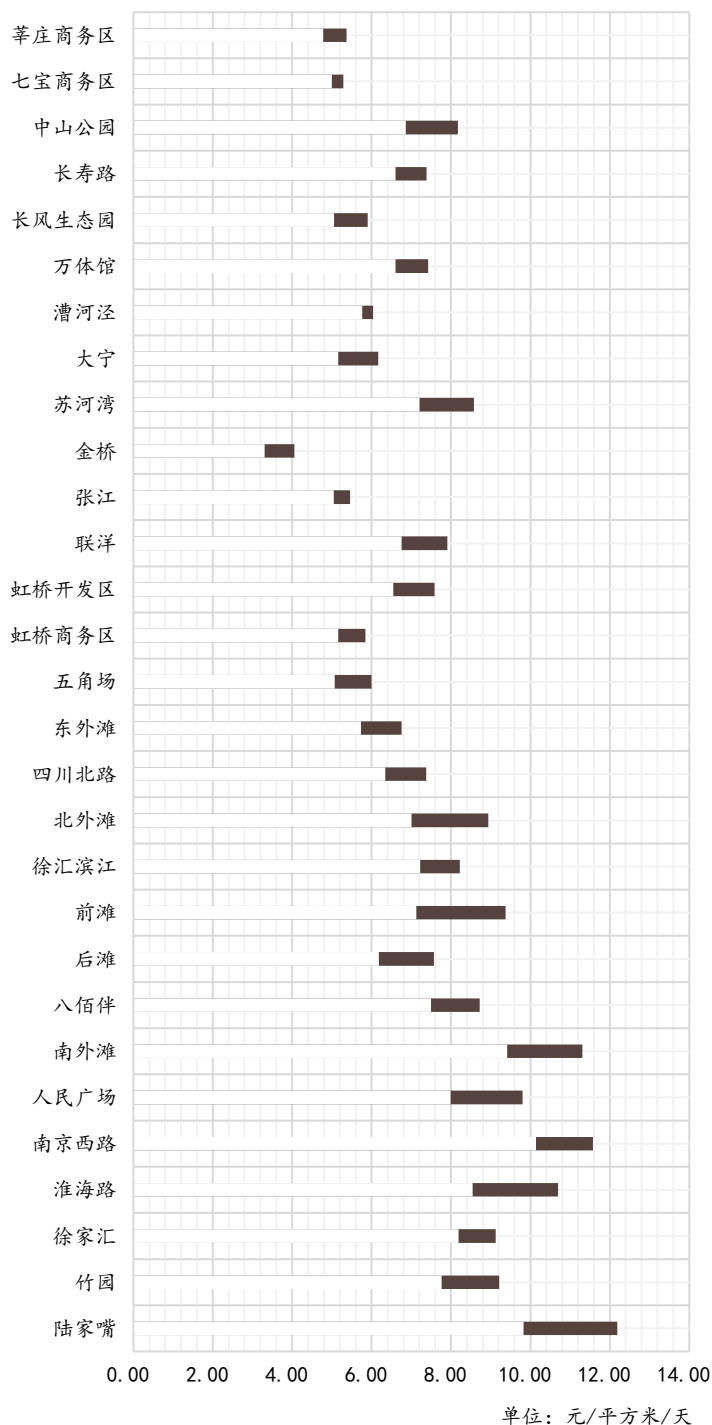
7月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

7月全市主要商务区重点办公楼项目平均租金报价6.7-7.9元/平方米/天；

其中核心区平均租金报价8.8-10.6元/平方米/天；

非核心区平均租金报价6.0-7.0元/平方米/天。

2022年7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	双狮汇大厦	荣茂美联电子商务
2	淮海路	K11	朗煜医药
3	淮海路	环贸广场 IAPM	必胜人力资源
4	世博滨江	博荟广场	元位科技
5	长宁虹桥	长宁国际发展广场	佐藤自动化
6	娄山关路	上海万都中心	ESSLIOR
7	陆家嘴	上海中心	上海段和段律所
8	陆家嘴	东亚银行大厦	山楂树私募基金
9	世纪大道	东方大厦	春笛信息科技
10	后滩	SK大厦	港泓信息技术
11	七宝	万金中心	柳州瑞明汽车零部件制造
12	虹桥商务区	万通中心	海通证券
13	虹桥商务区	阿里中心	仙途
14	虹桥商务区	虹桥国际展汇	北京鼎翎科技
15	西虹桥	虹桥世界中心	禾赛科技

区域市场（静安）

销售市场

供应：
无；

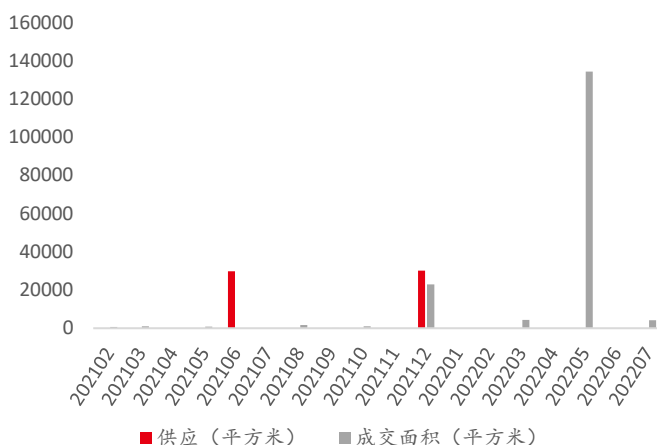
成交：

全区7月办公成交面积约0.42万方,成交项目主要来自大宁、彭浦板块；本月月度成交均价约23,230元/平方米；

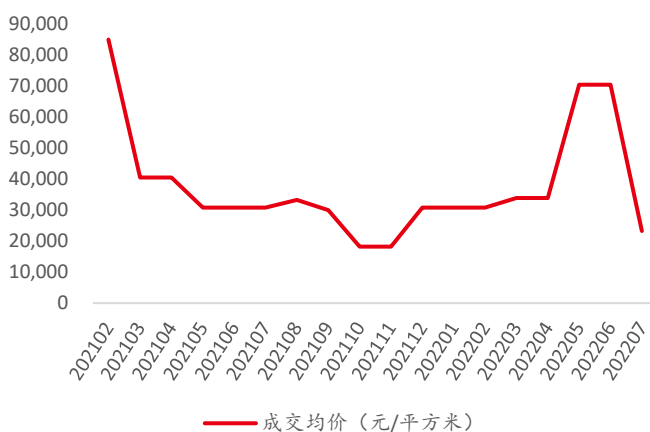
存量：

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7月静安区办公市场成交项目

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	嘉利商业广场	内中环	大宁	2,744	17	22,950
2	共和国际商务广场	中外环	彭浦	910	12	14,879
3	绿地中环广场	中外环	彭浦	515	1	39,453

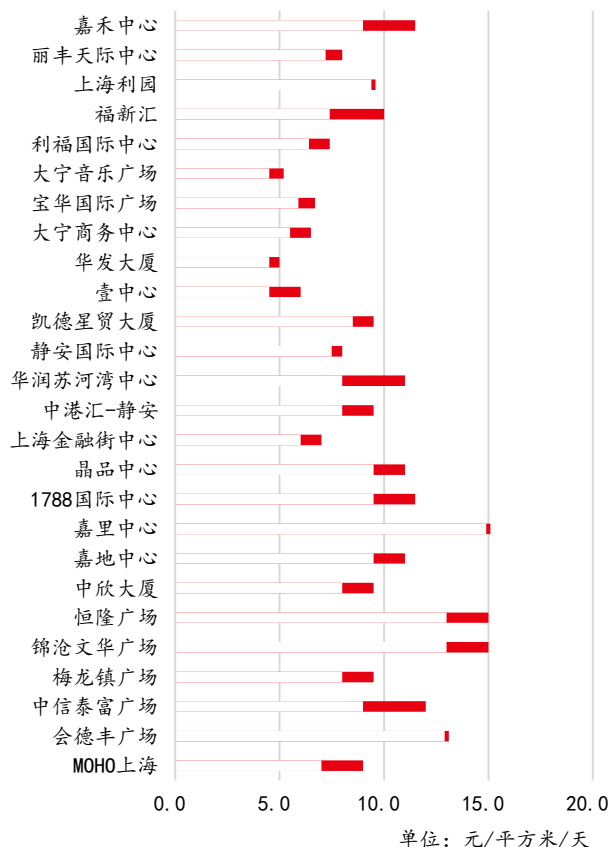
区域市场（静安）

租赁市场

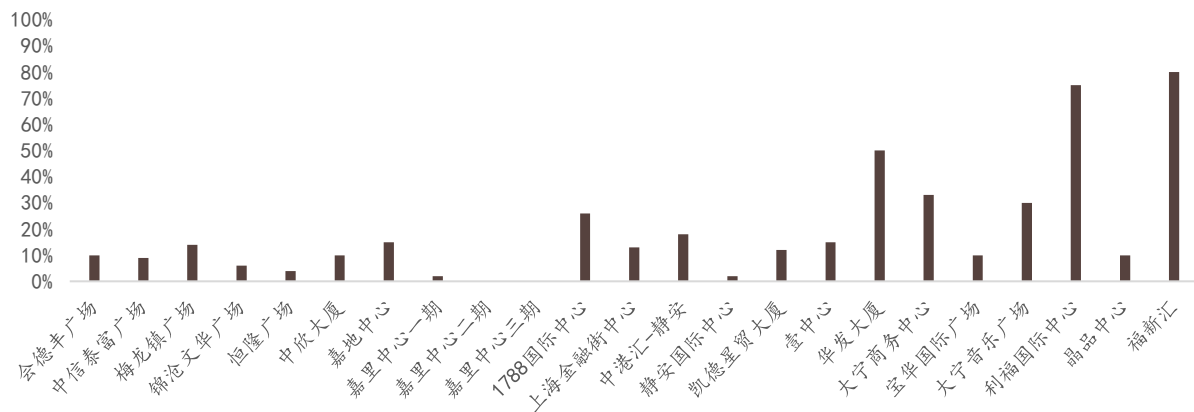
7月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

7月静安区主要办公楼平均租金报价约8.7-10.1元/平方米/天，成交均价约7.9-9.2元/平方米/天，平均空置率约19%；

2022年7月静安区主要办公楼租金报价



2022年7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；

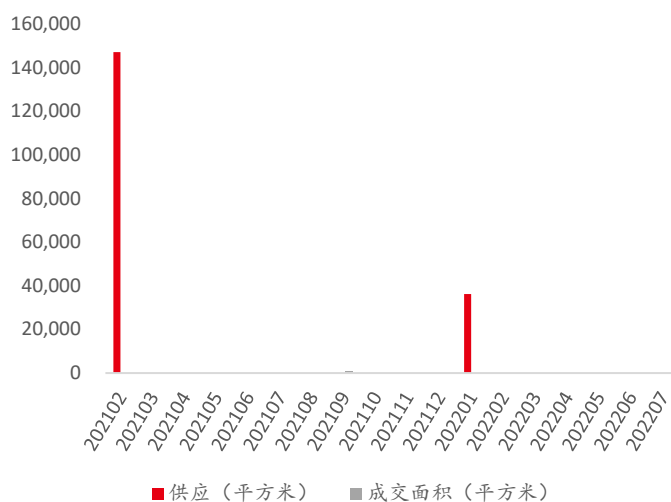
成交：

无；

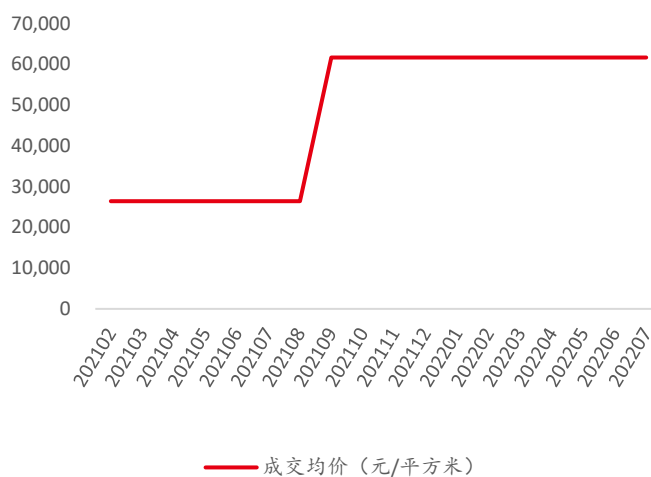
存量：

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



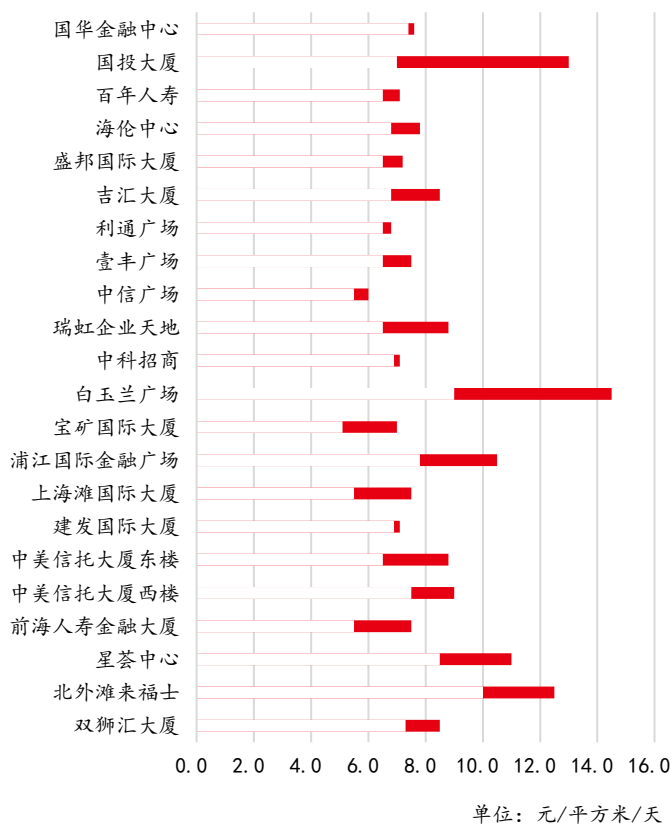
区域市场（虹口）

租赁市场

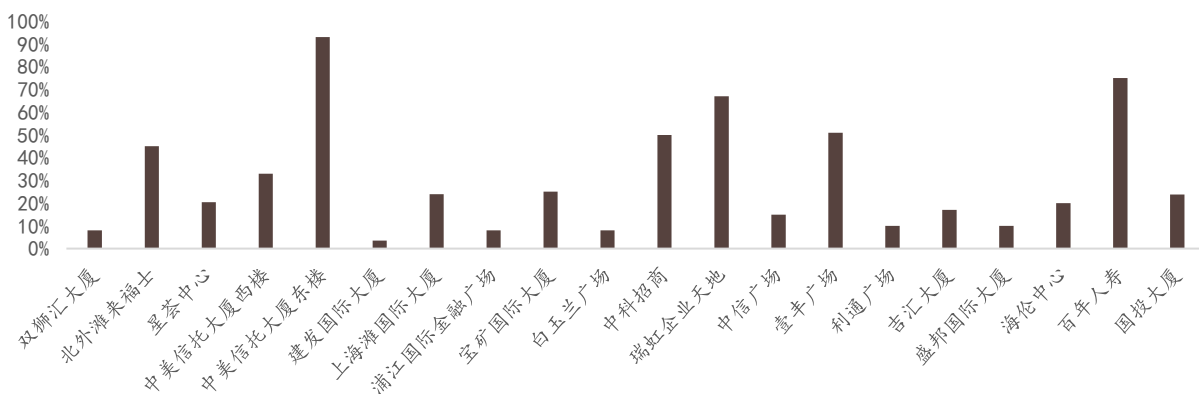
7月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于6月，平均空置率环比微降。

虹口区主要办公楼7月平均租金报价7.0-8.8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31%。

2022年7月虹口区主要办公楼租金报价



2022年7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；

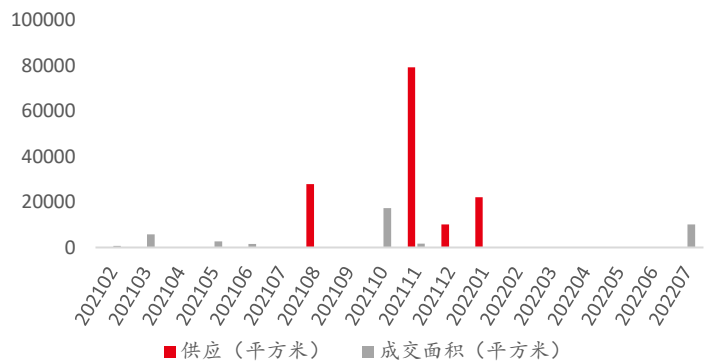
成交：

全区7月办公成交面积约1.02万方，成交项目来自龙华板块，为龙华万科中心；本月月度成交均价约64,194元/平方米；

存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为52万方。

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



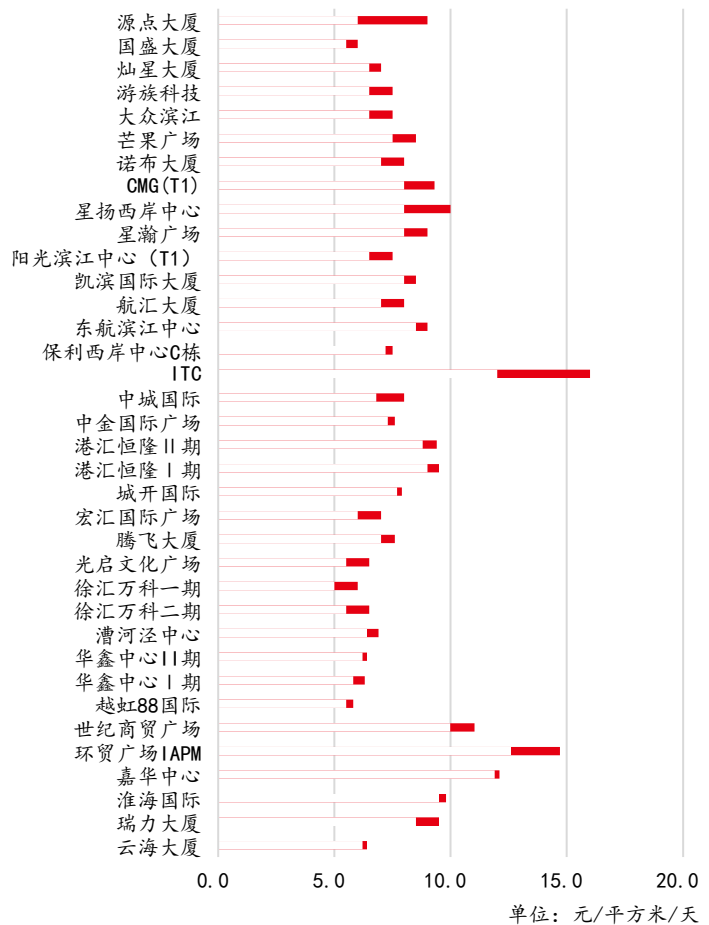
区域市场（徐汇）

租赁市场

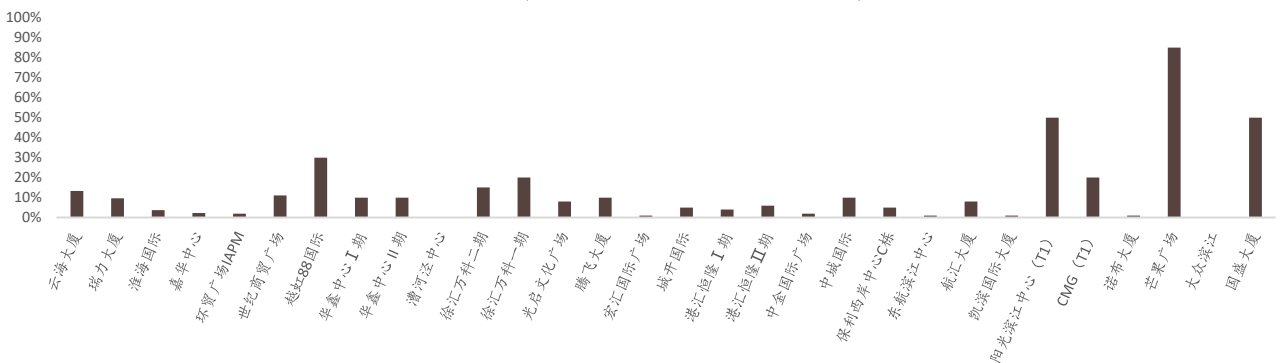
徐汇区7月主要项目平均租金报价及成交均价均环比微降，平均空置率持平于上月。

7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7.1-7.9元/平方米/天，平均空置率约25%。

2022年7月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年7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；

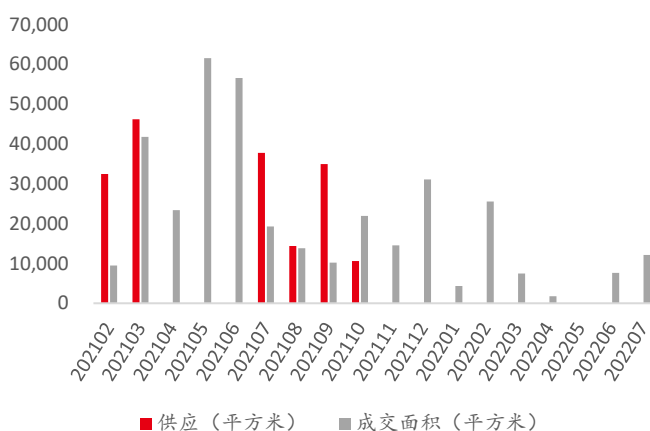
成交：

全区7月办公成交面积约1.22万方，成交项目主要来自马桥、古美罗阳、七宝等板块；本月月度成交均价约45,564元/平方米；

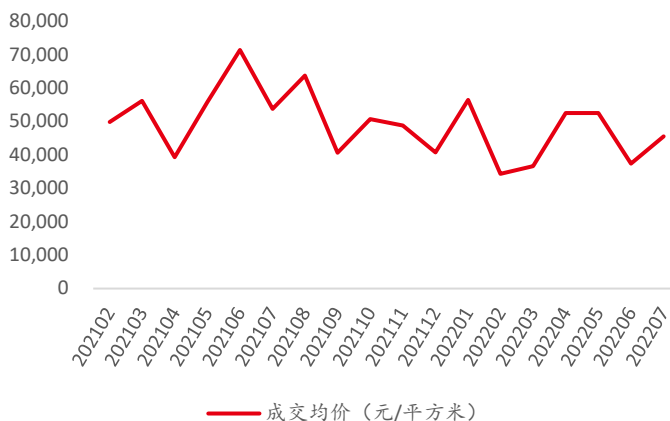
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为154万方。

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7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	卓越雅苑	外环环	马桥	2,919	11	15,143
2	力波商务中心	中外环	古美罗阳	2,015	4	48,963
3	万金中心	外环环	七宝	1,788	1	54,359
4	养云中心	外环环	马桥	1,631	2	32,532
5	天荟城	外环环	莘庄	956	6	50,200

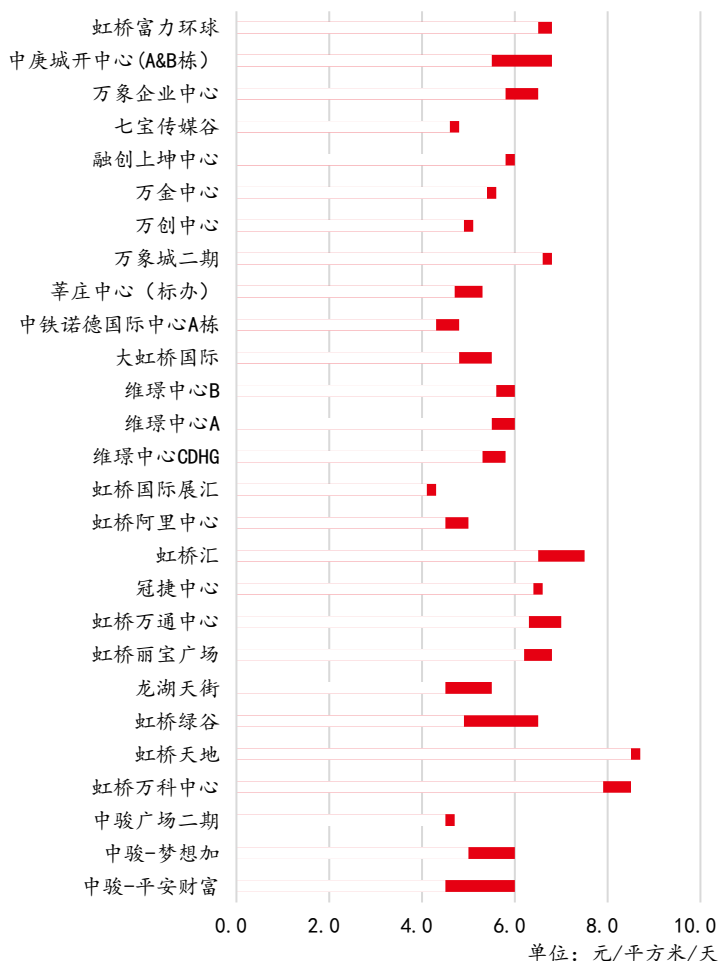
区域市场（闵行）

租赁市场

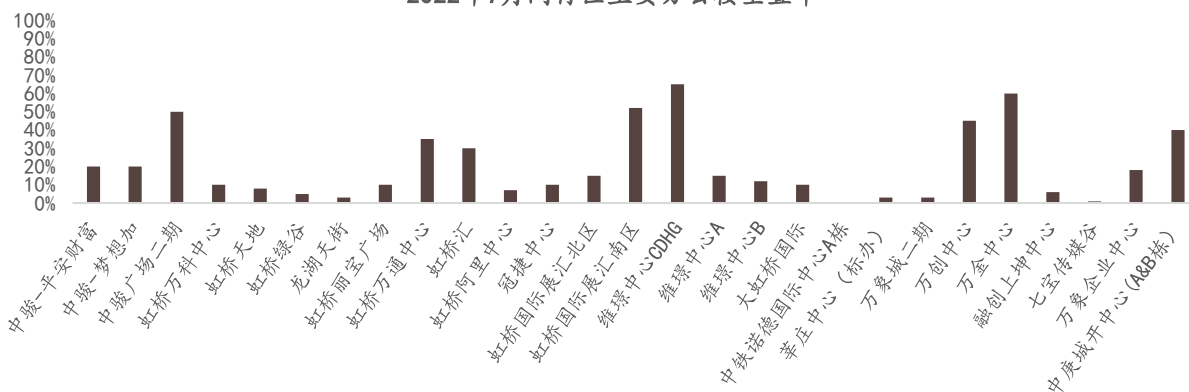
7月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

闵行区主要办公楼7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21%；

2022年7月闵行区主要办公楼租金报价



2022年7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；

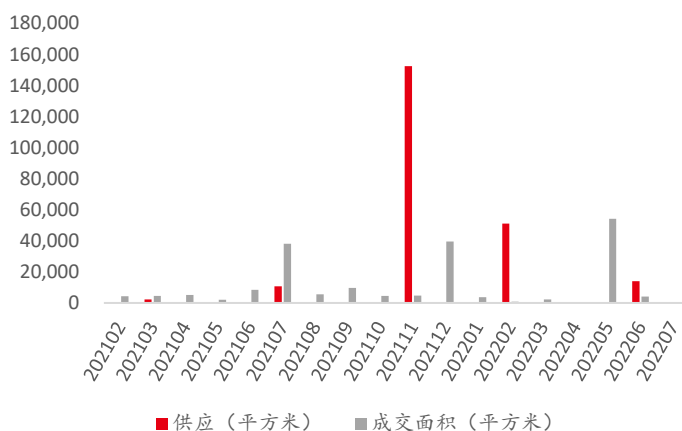
成交：

全区7月办公成交面积约0.03万方,成交项目主要来自北蔡、张江、外高桥板块；本月月度成交均价约29,771元/平方米；

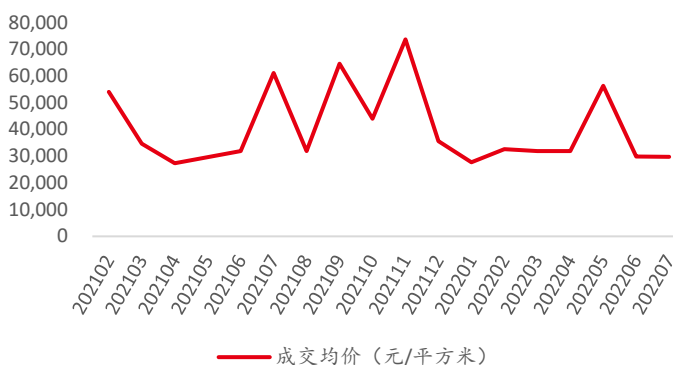
存量：

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7月浦东新区办公市场成交项目

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	162	3	32,618
2	金海商业广场	中外环	金桥	96	1	30,000
3	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	57	1	21,283

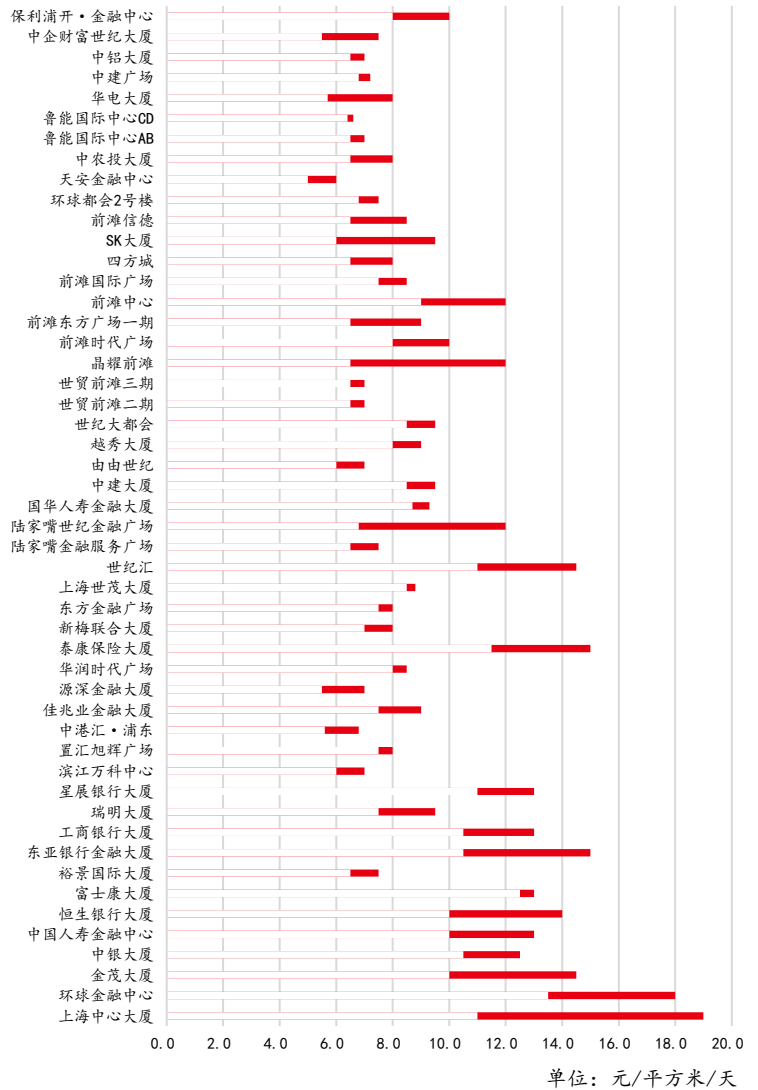
区域市场（浦东）

租赁市场

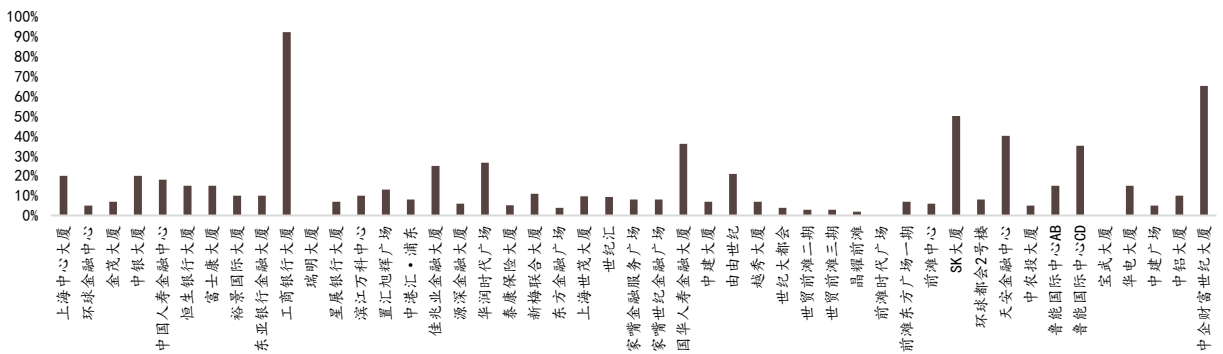
7月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于6月，平均空置率环比下降。

浦东主要办公楼7月平均租金报价7.9-9.8元/平方米/天，成交均价7.1-8.9元/平方米/天；平均空置率约15%。

2022年7月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年7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