

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

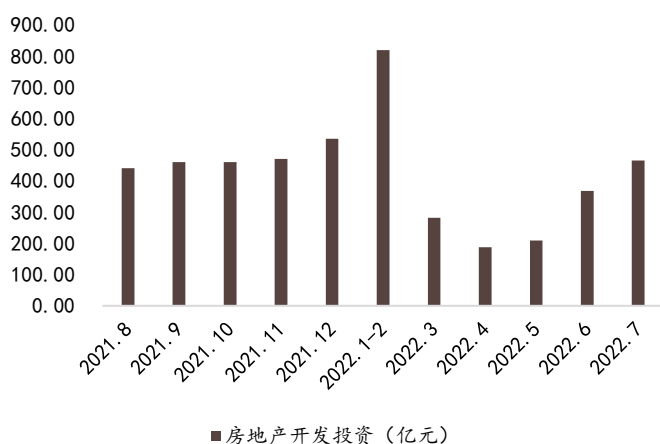
2022年08月



transmit
全斯美德

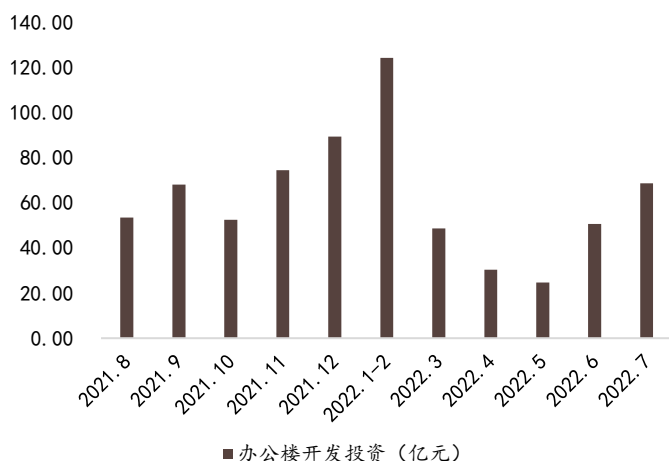
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



7月全市房地产开发投资总额约464.98亿元，同比上涨约10.1%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约2,327.47亿元，较去年同期下滑约12.8%，跌幅较上月收窄4.3个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



7月全市办公楼开发投资额约68.68亿元，同比下滑约5.3%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约347.23亿元，较去年同期下滑约19.1个百分点，跌幅较上月收窄2.8个百分点。

市场资讯

年内LPR第三次调整，1年期LPR下调至3.65%，5年期LPR下调至4.3%

今年内LPR迎来了第三次调整。

8月22日，央行宣布最新一期的贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR从3.7%下调为3.65%，5年期以上LPR从4.45%下调为4.3%。

5年期以上LPR，在今年1月前已维持20个月不变。今年1月20日，5年期LPR从4.65%下调为4.6%；5月20日，5年期LPR从4.6%下调至4.45%。

下调五年期以上LPR，最大的作用是稳定预期，对于降低房贷月供负担、激励购房者入市、促进开发商回款等有积极作用。

对于按揭购房者来说，5年期以上LPR的下调意味着将直接减少购房成本。

假设从银行等额本息贷款300万、房贷利率为LPR+0基点、贷款期限30年，LPR下调后，月供将从约15,111元减少为14,846元，每月还贷减少265元；总利息从244万元降至234.5万元，将减少大概9.5万元。

对于此次LPR的下调，市场早有预期。明显的信号是，8月15日，央行开展4,000亿元1年期MLF操作（含对8月16日6,000亿元MLF到期的续做）和20亿元7天期逆回购操作，中标利率分别为

2.75%、2.0%，均下降10个基点。

今年以来，房贷利率进入持续下降通道。5月15日，央行、银保监会更发布通知，将全国首套房贷利率下限调整为相应期限LPR减20个基点，二套房贷利率仍保持相应期限LPR加60个基点不变。

如果按首套房贷利率下限LPR减20个基点计算，此番LPR下调后，等额本息贷款100万、期限30年，月供将从4,919元下降至4,831元，每月节省88元。

2022年7月103个重点城市主流首套房贷利率为4.35%，二套利率为5.07%，分别较上月回落7个、2个基点；7月平均放款周期为25天，较上月缩短4天。

国务院总理李克强8月18日主持召开国务院常务会议，会议指出，要完善市场化利率形成和传导机制，发挥贷款市场报价利率指导作用，支持信贷有效需求回升，推动降低企业综合融资成本和个人消费信贷成本。根据会议内容未来将有可能进一步降低住房贷款利率。

市场资讯

近期多地政府发布措施，鼓励国企收购存量房用于保障租赁住房

近日，济南一国企拟收购3,000套存量商品房一事引发热议。

9月7日，据报道，济南市国资委官网于9月5日发布《收购存量房源助力租赁市场——集团公开采购社会优质存量房作为租赁储备房源》。从同时发布的3份招标公告来看，济南城市发展集团所属济南城市发展集团资产管理有限公司将在全市收购3,000套商品房，用于租赁储备住房，项目资金来源为自筹资金。

从公开信息看，济南城市发展集团有限公司于2020年7月12日批准成立，注册资金50亿元，为济南市市属一级国有独资的功能性企业。

济南国企收购存量房源用于租赁市场只是地方盘活存量房的一个缩影。除了收购存量房用于租赁住房，近年来，多地政府出台相关政策盘活存量住房，包括鼓励房企收购滞销房用作保障安置房。

除了上述提及的济南，浙江湖州也推出过类似的政策。今年8月15日，浙江省湖州市房地产市场平稳健康发展

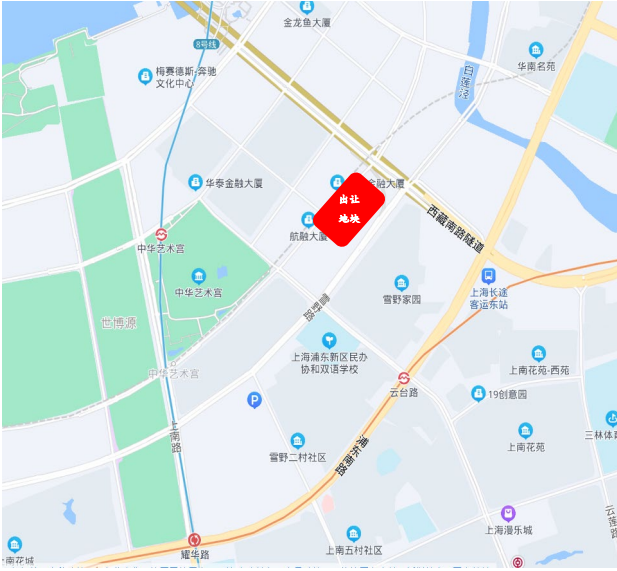
联席会议办公室发布《关于持续促进我市房地产平稳健康发展的通知》提到，鼓励收购滞销房。对困难房地产企业的滞销房，鼓励国有企业收购，作为保障安置用房等。

9月10日，河北省邯郸市磁县发布的《关于支持房地产业良性循环和健康发展的十条政策措施》显示，根据磁县棚户区、城中村改造需求，可购置存量商品房用作异地安置住房，或者提高货币化安置比例，积极盘活存量市场房源。房地产去化周期偏长的项目可申请转化为保障性租赁住房，避免重复建设。

多地政府通过收购、转化保障房，发房票等举动对于盘活市场和加速楼市去化具有一定积极意义，除此之外，还能促进其他市场层面的良性发展。收购、转化保障房既在一定程度上盘活存量房、缓解库存压力，又吻合了租赁住房市场多渠道供给和多渠道筹集房源的导向，对保障性租赁住房的供应工作起到很大程度的助力作用。

土地市场

上海城投、世博联合体9.7亿元竞得世博滨江办公地块



地块信息

地块名称：上海市世博会地区会展及其商务区A03D-02地块

地块四至：东至高科西路，南至国展路，西至A03D-01地块，北至博青路（原谷亚路）

出让面积：7,785.1m²

容积率：5.0

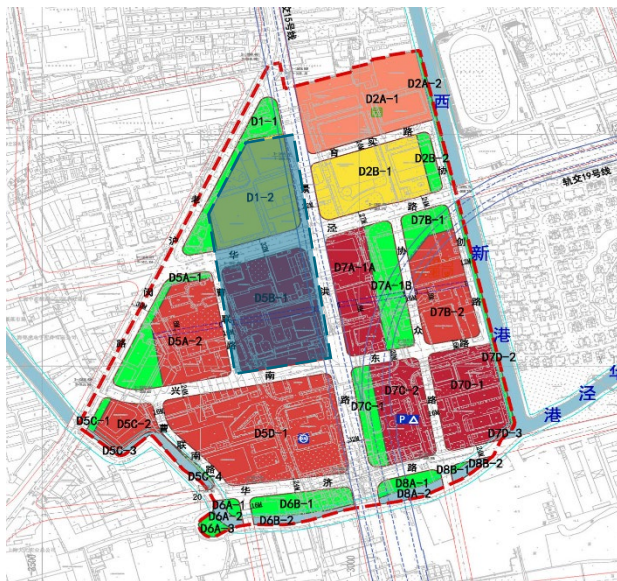
计容面积：38,925m²

办公面积：约38,925m²

8月土地市场仅上述地块一幅成交，下述地块将在第三次集中供地中出让。

位于徐汇的华泾华之门，为轨交华泾西站上盖地块，在去年公布规划，地上总开发体量超过81万平方米，在徐汇仅次于108.7万平方米的香港置地的西岸金融城项目。在上海第三次集中供地中，华泾华之门区域将出让一幅商住办地块，其中包含150m地标办公。

第三次集中供地，将出让华泾华之门商住办地块，欲打造150m地标办公



地块信息

地块名称：徐汇区华泾镇XHP0-0001单元D1-2、D5B-1

地块四至：东至景洪路，南至兴南东路，西至老沪闵路，北至规划绿化

出让面积：45,303m²

计容面积：195,841m²

办公面积：88,876m²

商业面积：59,250m²

住宅面积：47,715m²

全市销售市场

供应：

当月全市共计4个项目上市，新增上市面积约3.83万方，主要来自崇明、闵行和长宁；

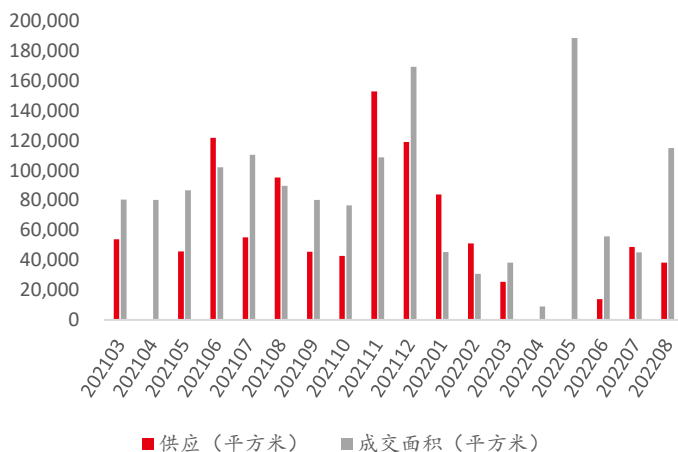
成交：

8月全市办公成交总量约11.52万方；成交项目主要分布在徐汇、普陀、杨浦。本月成交均价约45,459元/平方米；

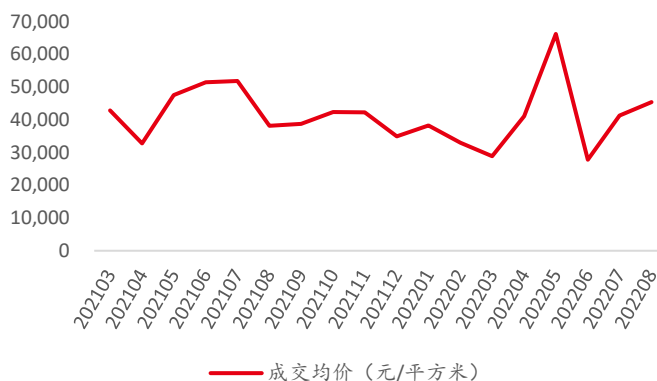
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约895万方。

近18个月全市办公市场供需走势



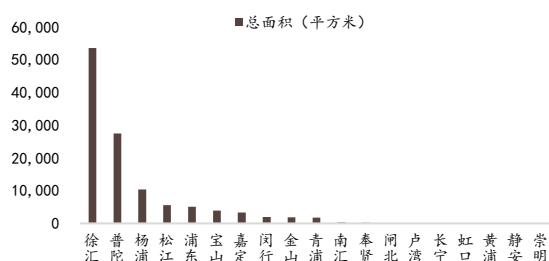
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年8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
悦景庄	崇明	郊环外	陈家镇	27,844	251
联仲都悦汇	闵行	外郊环	马桥	4,367	14
海粟文化广场	长宁	内环内	中山公园	4,227	3
俊灿星城星尚庭	青浦	外郊环	徐泾	1,895	3

2022年8月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

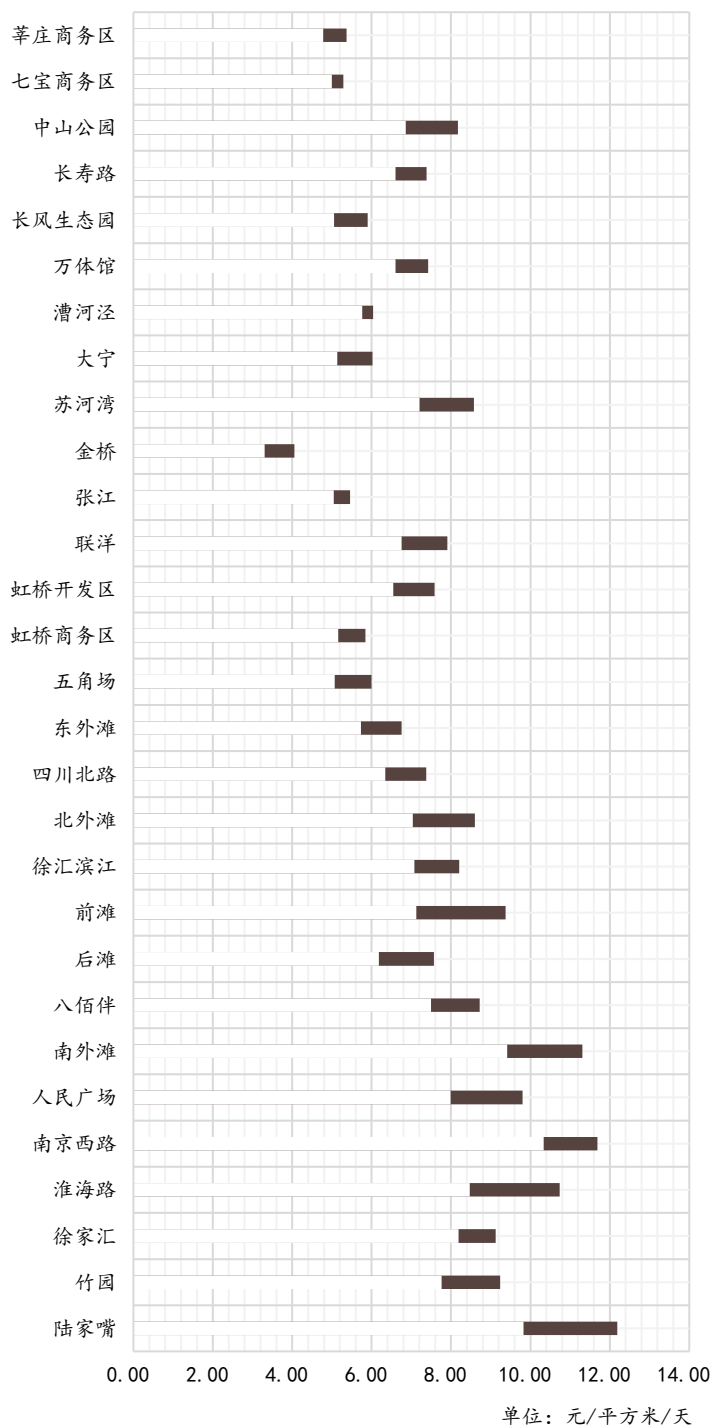
8月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

8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8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	上海量派投资管理
2	苏河湾	苏河湾中心	COACH
3	南京西路	锦沧文华广场	L. E. K. Consulting
4	南京西路	招商局广场	上海伽倪佛市场营销
5	打浦桥	中港汇·黄浦	孩之宝商贸
6	世博滨江	博荟广场	美心食品
7	北滨江	滨江万科中心	富邦物流
8	陆家嘴	上海中心	德益齐融资租赁
9	竹园	陆家嘴金融广场	硕岩资产管理
10	徐家汇	腾飞大厦	爱齐商贸
11	徐汇滨江	星瀚广场	极氪汽车
12	上海南站	徐汇万科中心	蔚领时代
13	七宝	万金中心	上海瀚茂企业管理
14	虹桥商务区	中骏广场二期	凯途摩托
15	虹桥商务区	首位	中铁虹创

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

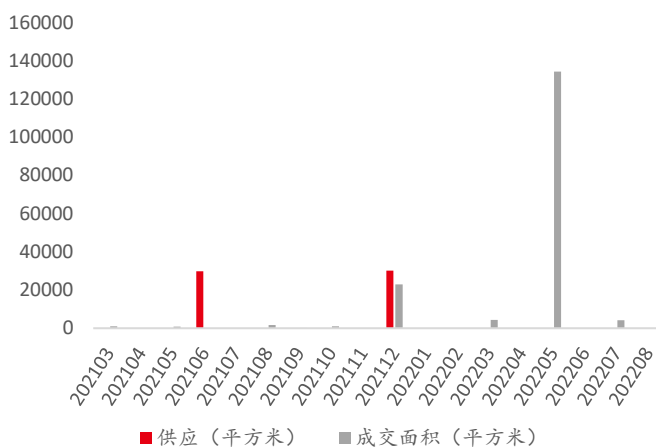
成交：

无；

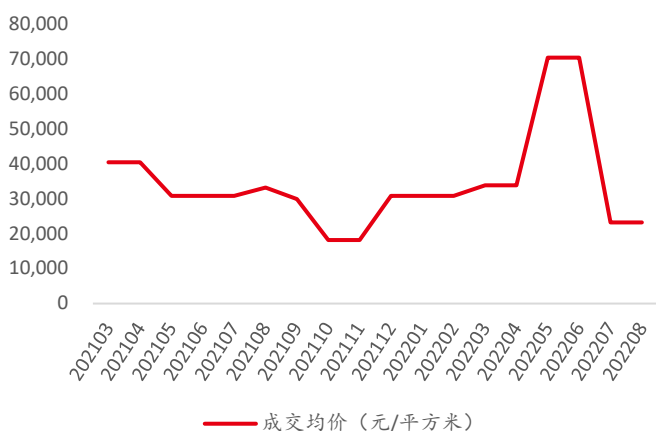
存量：

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



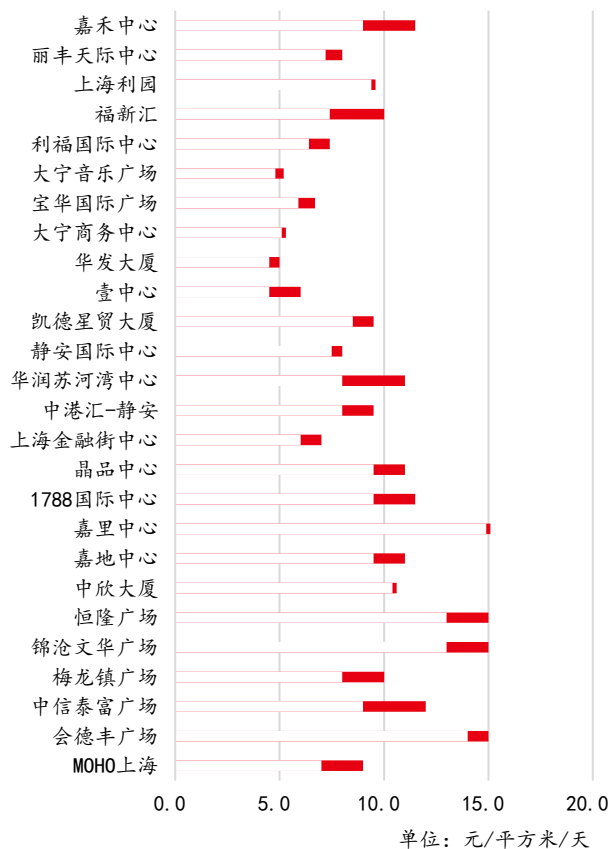
区域市场（静安）

租赁市场

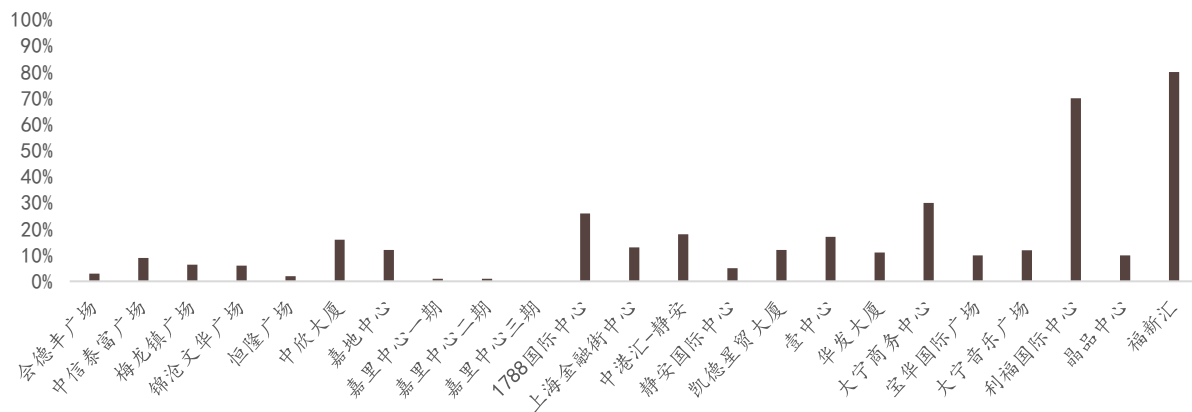
8月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均有所上升，平均空置率环比下降。

8月静安区主要办公楼平均租金报价约8.8-10.2元/平方米/天，成交均价约8.1-9.3元/平方米/天，平均空置率约16%；

2022年8月静安区主要办公楼租金报价



2022年8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；

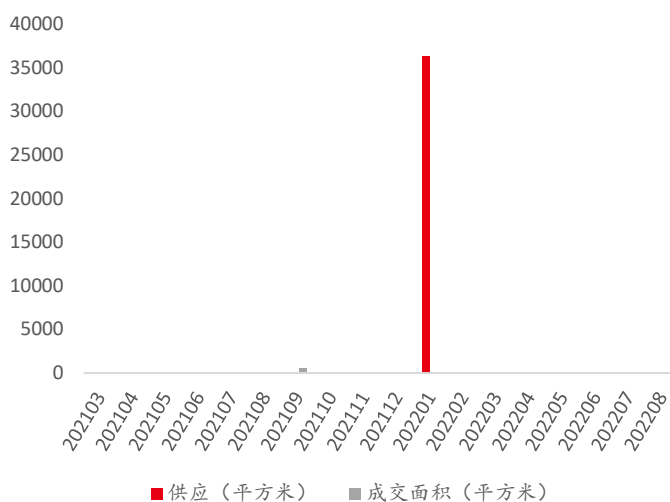
成交：

无；

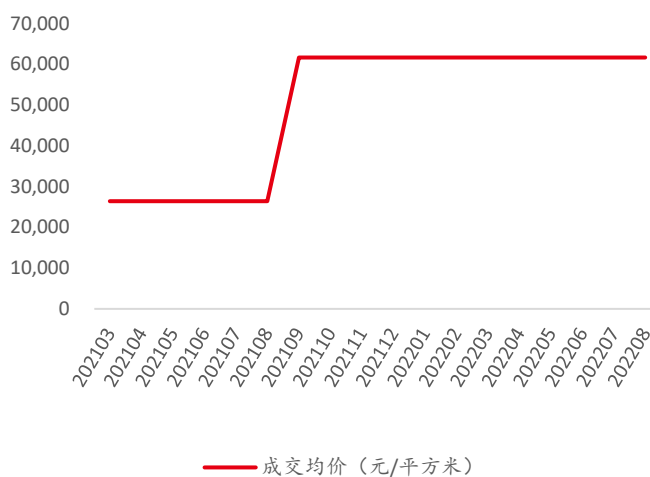
存量：

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



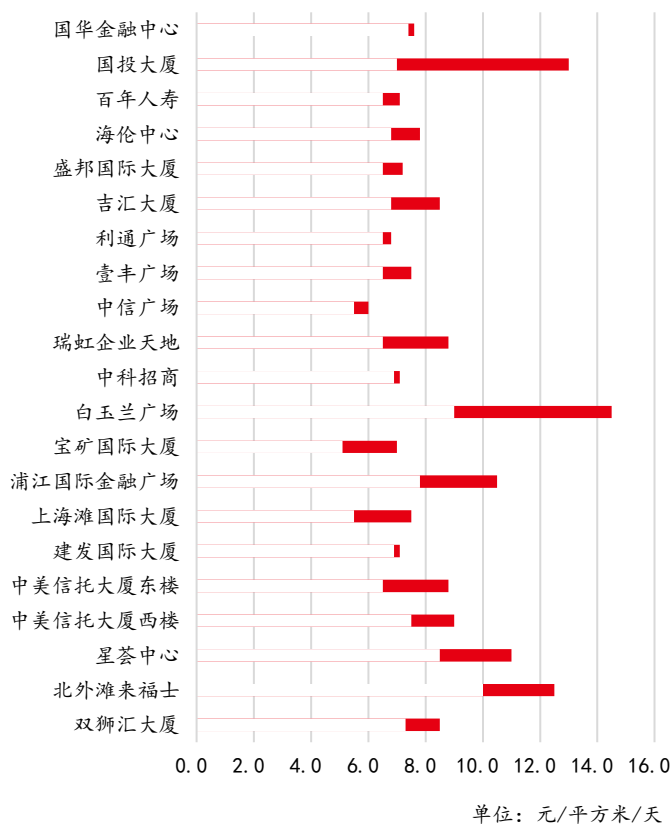
区域市场（虹口）

租赁市场

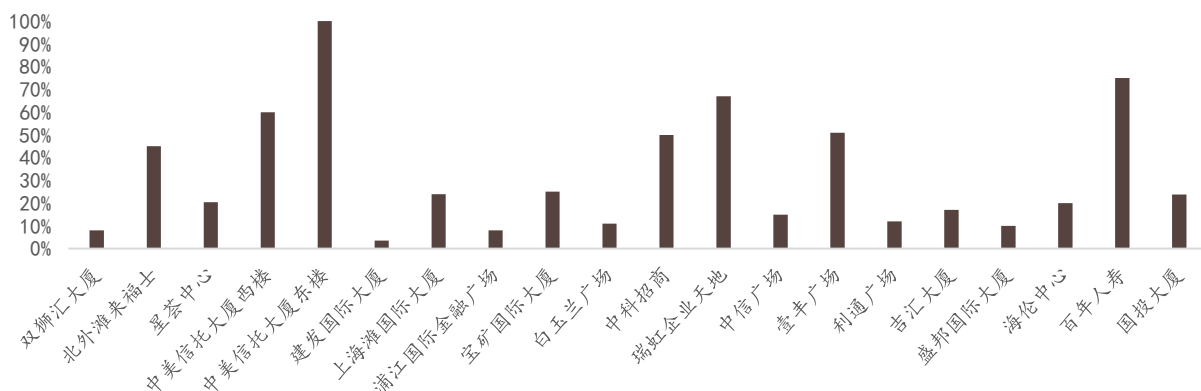
8月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于7月，平均空置率环比微升。

虹口区主要办公楼8月平均租金报价7.0-8.8元/平方米/天，成交均价6.3-7.5元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约32%。

2022年8月虹口区主要办公楼租金报价



2022年8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；

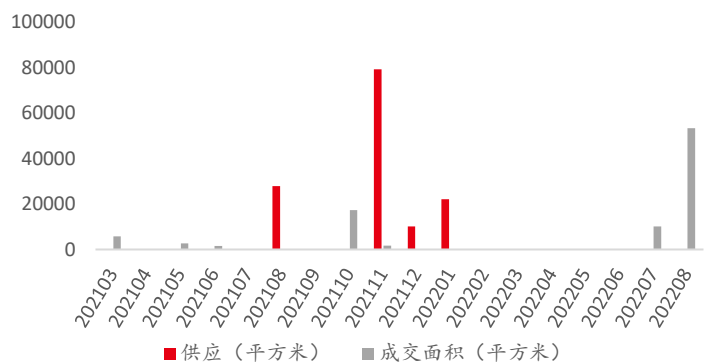
成交：

全区8月办公成交面积约5.35万方，成交项目来自龙华板块；本月月度成交均价约62,653元/平方米；

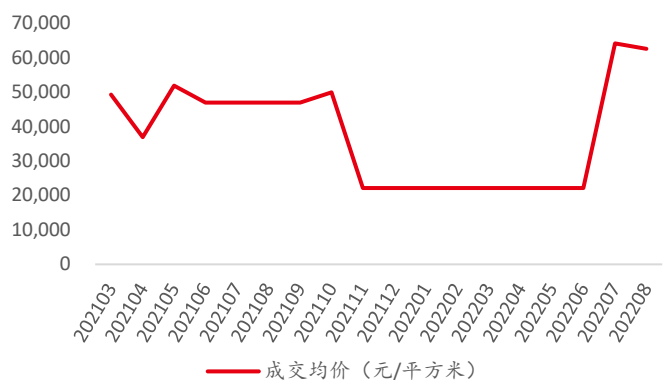
存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为47万方。

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



2022年8月徐汇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	上海国际航空服务中心 (W-1B地块)	内中环	龙华	52,998	21	62,800
2	绿地汇创商务广场	内中环	龙华	501	4	47,137

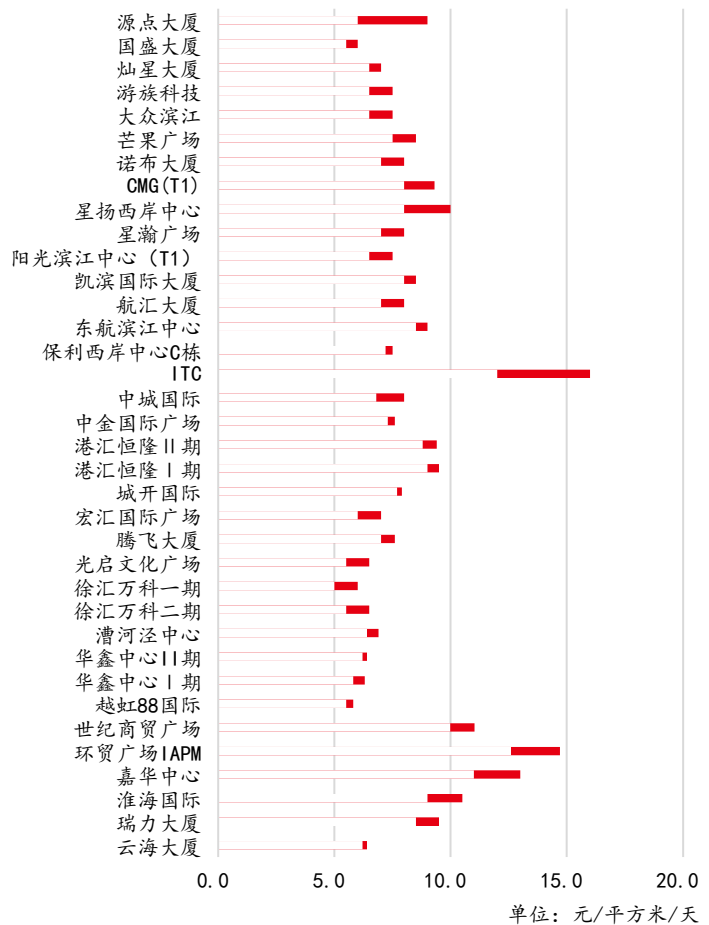
区域市场（徐汇）

租赁市场

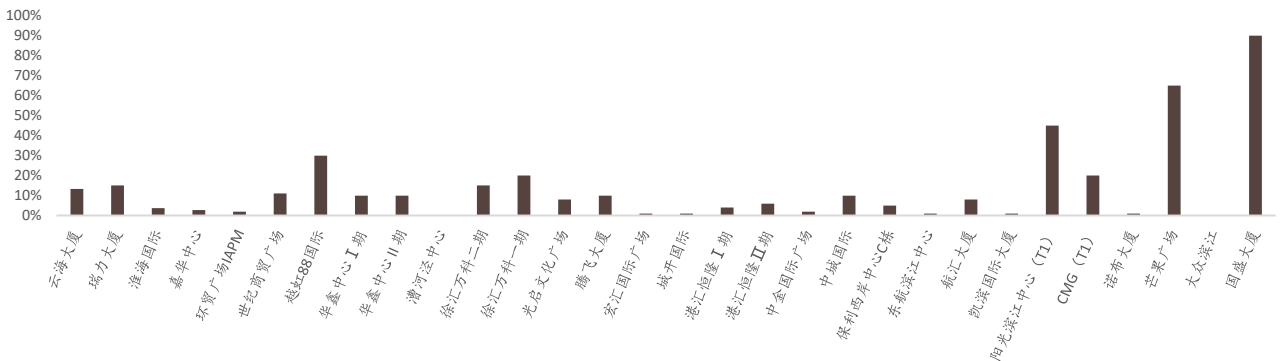
徐汇区8月主要项目平均租金报价及成交均价环比均持平于上月，平均空置率环比微降。

8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7.0-7.9元/平方米/天，平均空置率约25%。

2022年8月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年8月徐汇区主要办公楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

当月闵行区仅1个项目（联仲都悦汇）上市，新增供应总面积约0.44万方；

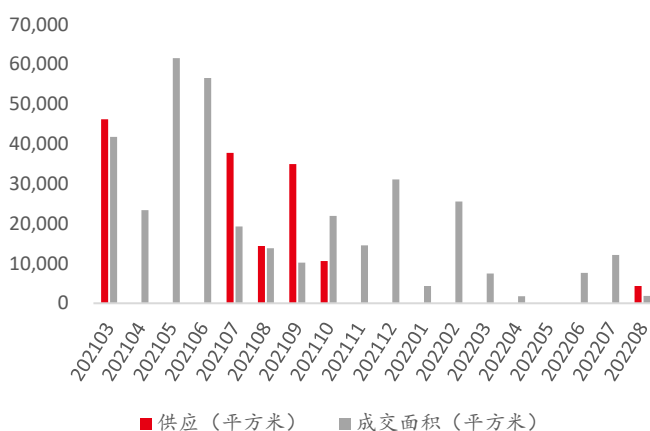
成交：

全区8月办公成交面积约0.19万方，成交项目主要来自浦江、莘庄、华漕板块；本月月度成交均价约36,808元/平方米；

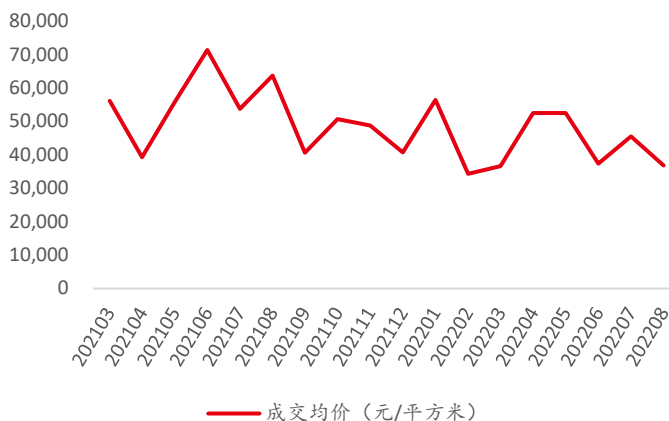
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为155万方。

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8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	旭辉浦江国际广场	外郊环	浦江	1,005	3	23,883
2	天荟城	外郊环	莘庄	615	4	50,923
3	虹桥绿谷广场	外郊环	华漕	298	1	51,300

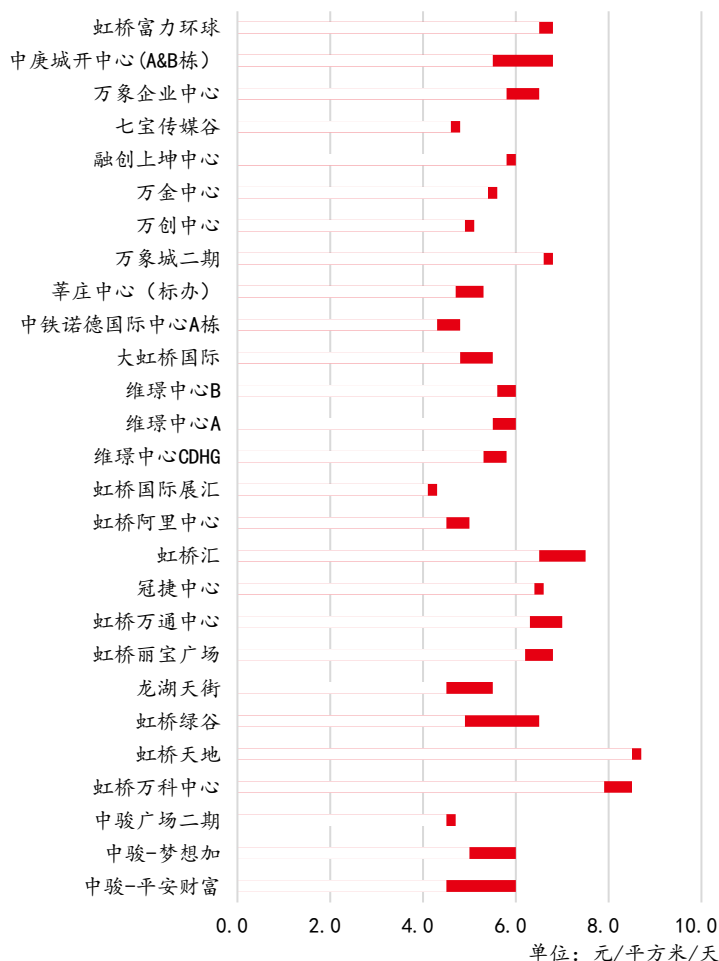
区域市场（闵行）

租赁市场

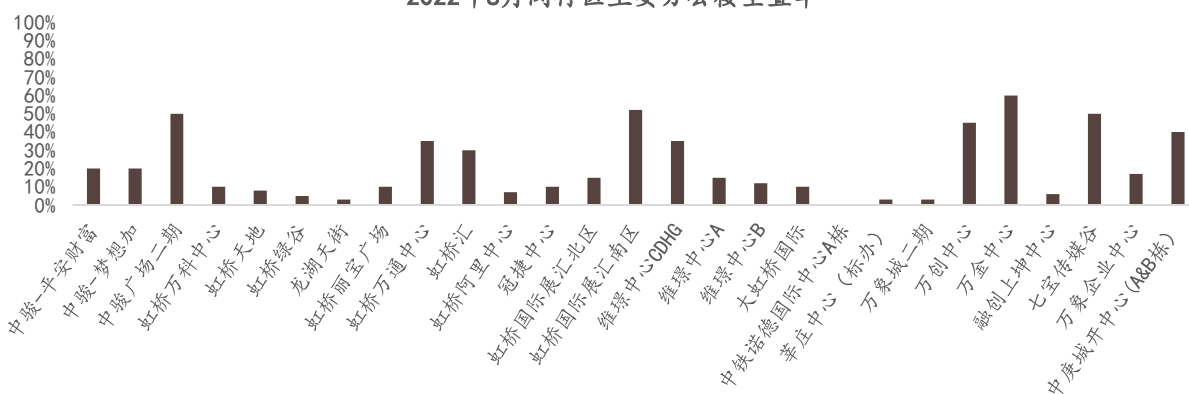
8月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率环比微降。

闵行区主要办公楼8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22%；

2022年8月闵行区主要办公楼租金报价



2022年8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;

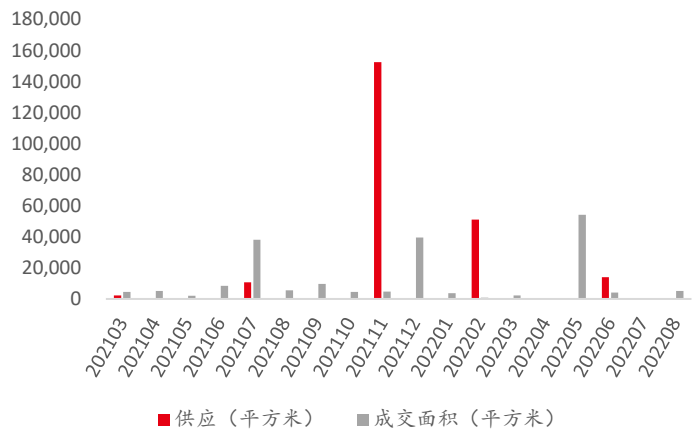
成交:

全区8月办公成交面积约0.51万方,成交项目主要来自张江、北蔡、外高桥板块;本月月度成交均价约33,056元/平方米;

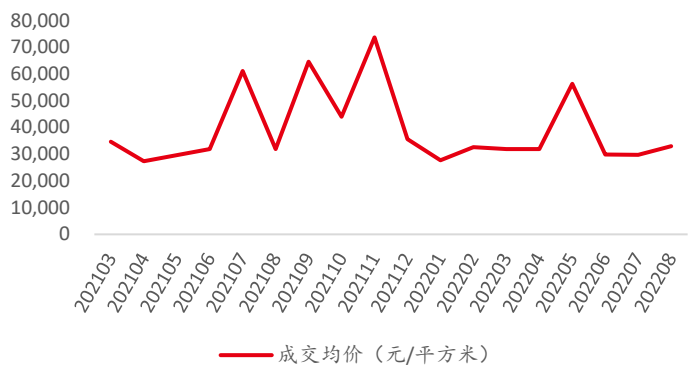
存量:

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8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	集贤商务中心	中外环	张江	4,011	12	33,699
2	杰创商务中心	中外环	北蔡	803	14	34,596
3	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	310	6	20,755

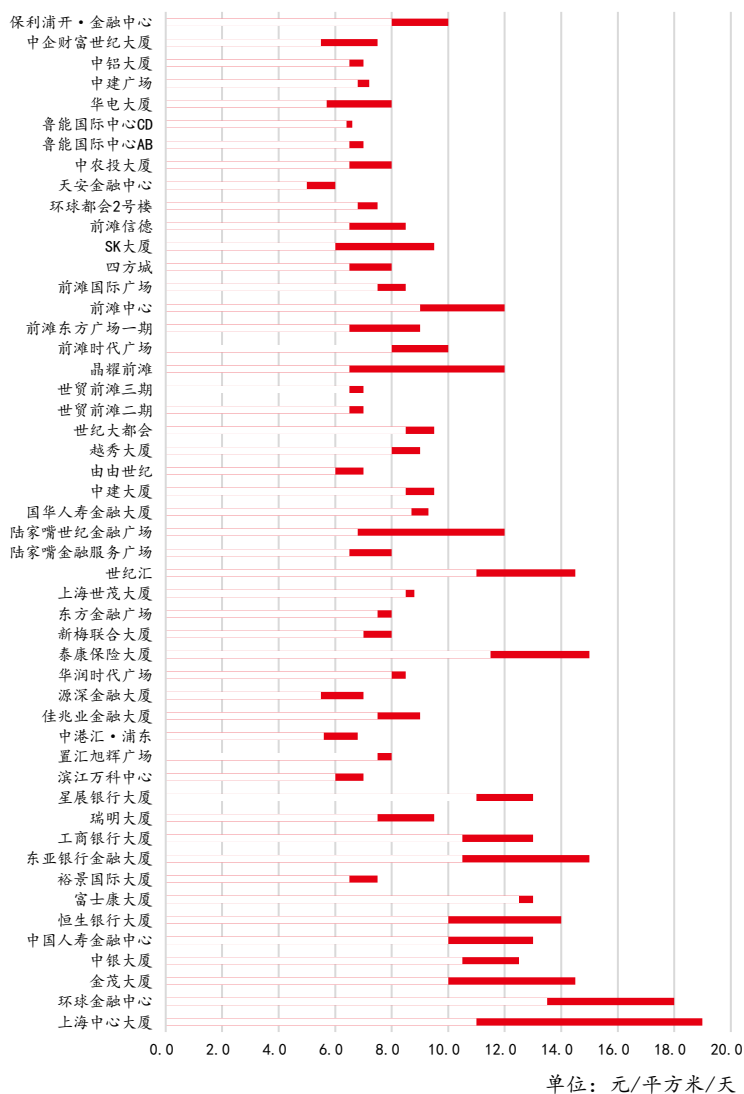
区域市场（浦东）

租赁市场

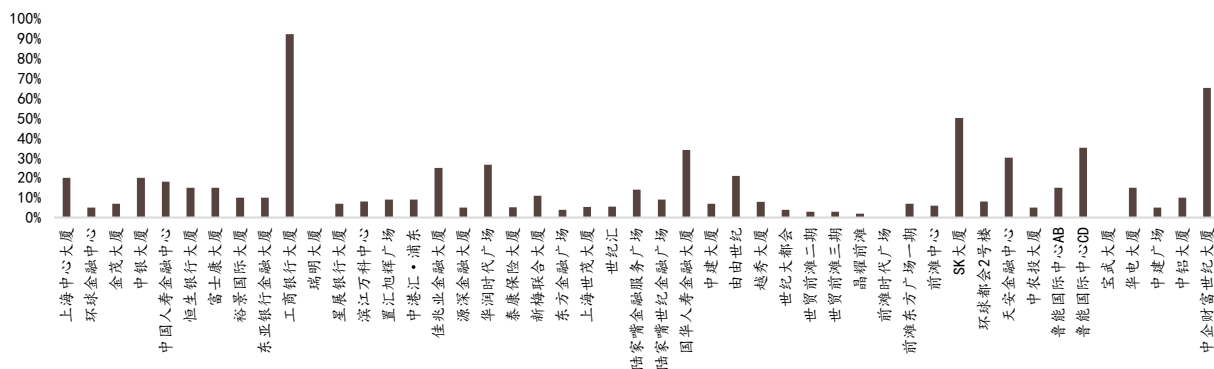
8月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于7月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼8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8月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年8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