

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

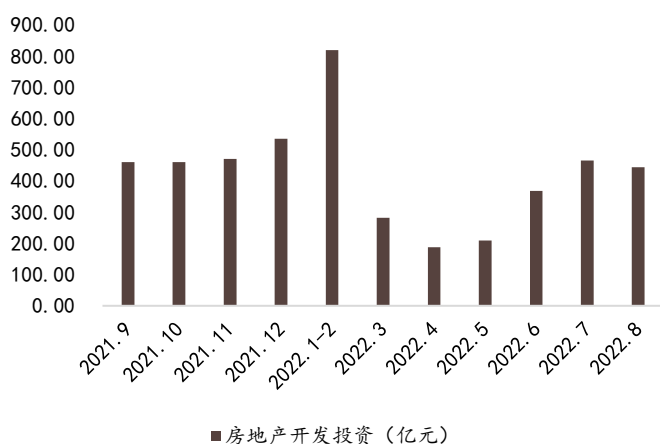
2022年09月



transmit
全斯美德

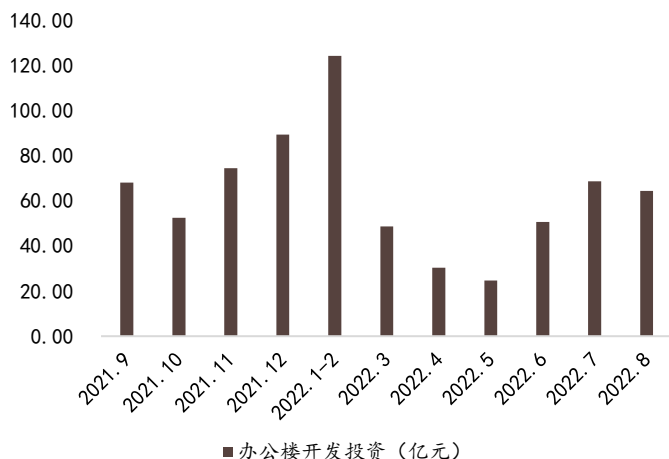
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



8月全市房地产开发投资总额约443.43亿元，同比上涨约0.6%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约2,770.91亿元，较去年同期下滑约10.9%，跌幅较上月收窄1.9个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



8月全市办公楼开发投资额约64.43亿元，同比上涨约20.7%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约411.67亿元，较去年同期下滑约14.7个百分点，跌幅较上月收窄4.4个百分点。

市场资讯

中国人民银行下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点

9月30日，据中国人民银行网站显示，中国人民银行决定，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

此次公积金贷款利率下调，主要是针对刚需购房需求的，即对于首套个人公积金贷款落实了宽松的政策导向，也体现了进一步降低刚需购房者购房成本的导向。

今年5月及8月，央行两次大幅度地下调贷款市场报价利率（LPR），同时商业银行也在下调个人按揭贷款利率。按照监测数据，截至9月19日，已有86城房贷主流利率低至首套4.10%，二套4.90%的下限水平。从支持个人刚需及换房需求而言，公积金贷款利率肯定也会随之下调。

商业银行贷款持续降息，客观上也需要公积金贷款利率进一步下调，否则公积金贷款和商贷的利差比较小，客观上也会使得公积金贷款的吸引力下降。此次，公积金贷款的利率进一步下调，使得后

续公积金贷款的优势更加明显，对于刚需购房者进一步降低贷款利率等具有积极的作用。

举例而言，按照公积金贷款100万元、贷款期限30年、等额本息计算，利率为3.25%的话，每月应还4,352.06元，利息总额约56.67万元；若公积金利率（5年以上利率）调整为3.1%，每月还款4,270.16元，利息总额约53.7万元；利率变化后，月供减少约81.9元，总利息减少约2.97万元。

这次是时隔7年央行再次下调公积金贷款利率，上次下调还是在2015年8月，本次下调后，5年以下（含5年）和5年以上公积金贷款利率分别降为2.6%和3.1%。央行接连两日出台降低首套房贷利率的政策，商贷、公积金贷款全方位推进，预计将有效带动刚性住房需求释放。

自去年9月30日以来，全国首套房贷款利率和二套房贷款利率均有所下调。然而，到今年三季度末，房地产市场仍旧较为低迷，全国商品房销售出现两位数下跌，房地产投资罕见出现负增长。因此，有必要进一步实施宽松政策。

市场资讯

房企融资形势转好，9月非银融资额度环比上升13.3%，融资平均利率环比下降0.44%

2022年以来，为维护房地产行业平稳健康发展，国家多次出台房地产纾困政策，在坚持“房住不炒”和防范化解房地产市场风险的基础上，支持房企的合理融资需求，并数次提到对民营企业融资支持。

在支持主体和措施上，央行主要支持优质房企的融资，包括国有企业和头部民企。在融资渠道上，并购金融服务和政策行专项贷成为重点支持的融资方式，并特别出台了信用保护工具、全额担保为房企债券提供增信。

2022年8月起，中债增陆续为龙湖、美的置业、新城控股、碧桂园、旭辉提供全额担保，所发债券均为3年期中票，发行规模10—15亿，合计发行62亿元；发行利率3.2%—3.3%，募集用途为项目建设、借新还旧、偿还有息债务等。

受此影响，房企整体融资形势有所好转，市场信心得到一定程度提振。

2022年9月房企非银融资总额为777.9亿元，同比下降32.2%，环比上升13.3%。从融资结构来看，9月信用债规模占比47.3%，海外债占比0%，

信托融资占比11.0%，ABS融资占比41.7%。

从融资利率来看，9月房企融资综合平均利率为3.67%，同比下降2.14个百分点，环比下降0.44个百分点。受政策端持续放宽房地产融资影响，房企融资成本进一步下降，其中信用债平均利率为3.21%，同比下降0.79个百分点。

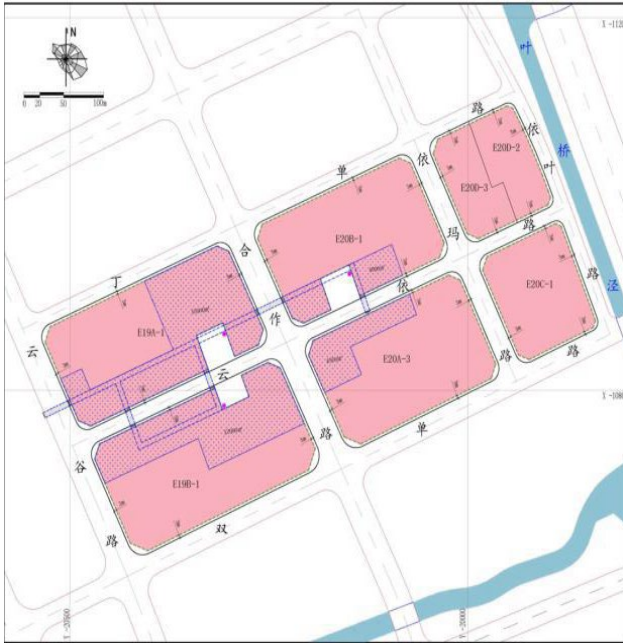
8月，监管指定中债增提供全额不可撤销担保，支持民企发行中票，得到企业和市场的积极响应。9月先后有数家房企发行中票，另有多家房企在与中债增积极沟通，未来第二批房企有望发行中债增担保中票。

近日，深圳市卓越商业管理有限公司便发布了2022年第一期中期票据公告，发行规模6亿元，期限3年，申购区间为3%-4.3%，由中债信用增进公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

如果从今年第三季度看，数据显示，2022年7—9月地产债发行规模为1,351.98亿元，去年同期为1,241.16亿元，同比增加8.93%。

土地市场

中建二局64.4亿元拍下嘉定新城商住办地块，欲打造未来城市理想单元



地块信息

地块名称：嘉定区嘉定新城E19A-1、E19B-1、E20A-3、E20B-1、E20C-1、E20D-3地块

地块四至：东至依叶路，南至双单路，西至云谷路，北至丁单路

出让面积：141,581m²

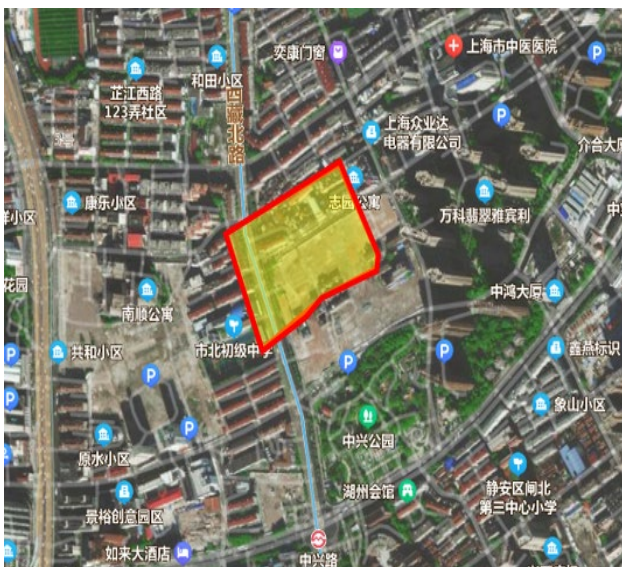
计容面积：368,618m²

办公面积：55,237m²

住宅面积：265,504m²

商业面积：48,336m²

120.6亿元！北万置业拍下静安不夜城板块综合地块，将为市场提供近9万方办公供应



地块信息

地块名称：静安区中兴社区C070202单元304-03地块

地块四至：东至止园路，南至中华新路，西至西藏北路，北至天通庵路

土地性质：商业用地，文体用地，普通商品房，办公楼

出让面积：43,841m²

计容面积：252,087m²

办公面积：约89,995m²

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3.91万方, 主要来自松江、嘉定和闵行;

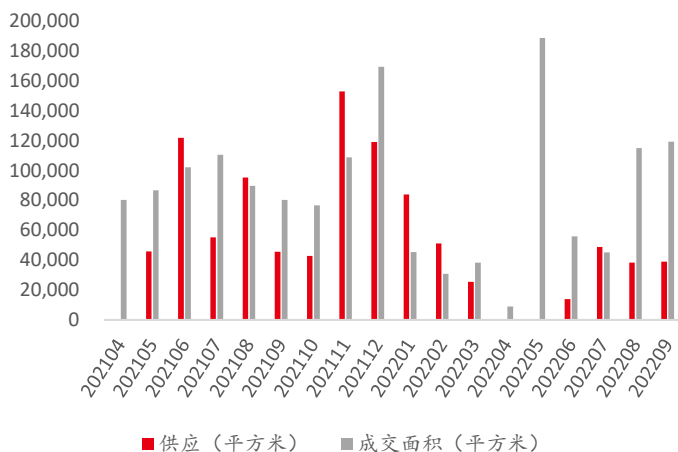
成交:

9月全市办公成交总量约11.94万方; 成交项目主要分布在闵行、普陀、青浦。本月成交均价约44,230元/平方米;

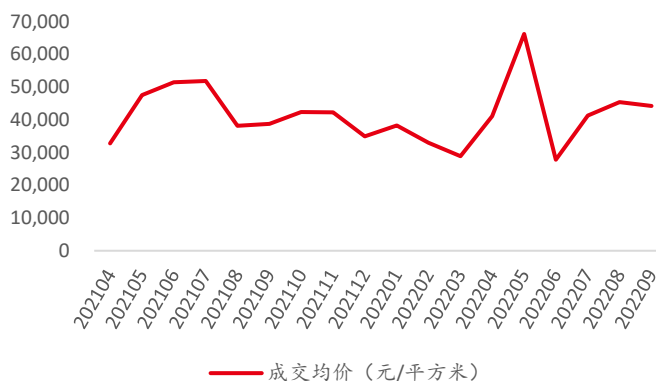
存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约890万方。

近18个月全市办公市场供需走势



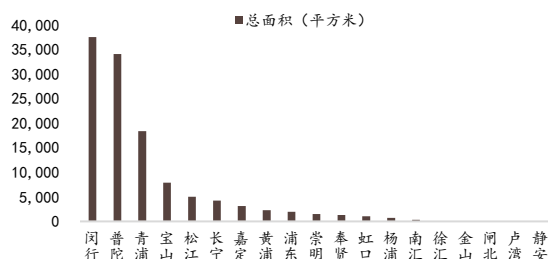
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年9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
三迪创富商务中心	松江	外郊环	松江新城东区	28,802	165
马陆顺和商办楼	嘉定	外郊环	嘉定主城区	5,677	36
力波商务中心	闵行	中外环	古美罗阳	4,623	8

2022年9月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

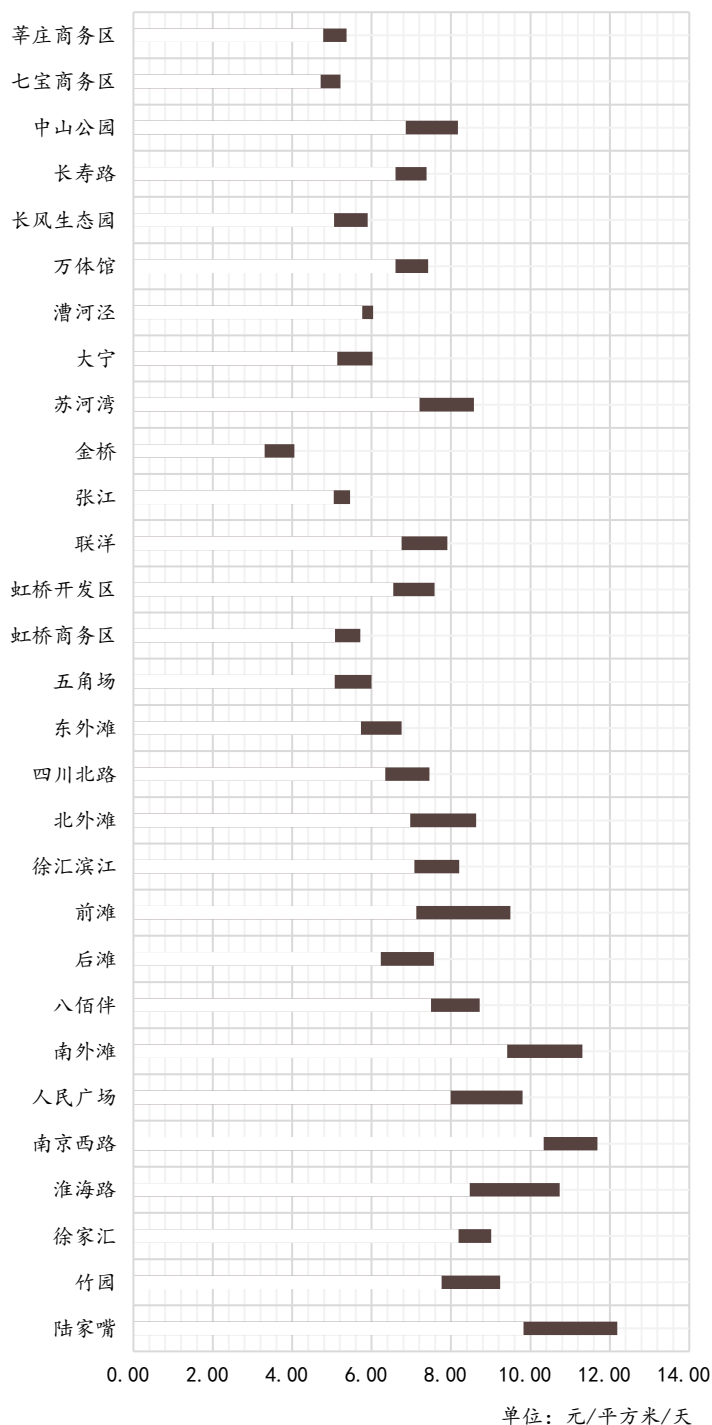
9月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

9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9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	中美信托金融大厦	上海黛莱哲生物
2	苏河湾	上海利园	昭和电工株式会社
3	苏河湾	苏河湾中心	海格电气
4	南京西路	旺旺大厦	爱茉莉太平洋
5	人民广场	仙乐斯广场	品吉伟仕
6	淮海路	香港新世界大厦	富思商贸
7	淮海路	嘉华中心	安杰律所
8	徐家汇	徐家汇中心	优衣库
9	西岸	星扬西岸中心	泡泡玛特
10	西岸	芒果广场	篆芯半导体
11	陆家嘴	国金中心	威灵顿
12	前滩	前滩信德中心	卫狮船舶管理
13	真如	中骏天悦中心	禧曼服饰
14	古北	古北SOHO	上海威奥颐摩健康
15	七宝	万金中心	上海九峰投资管理

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

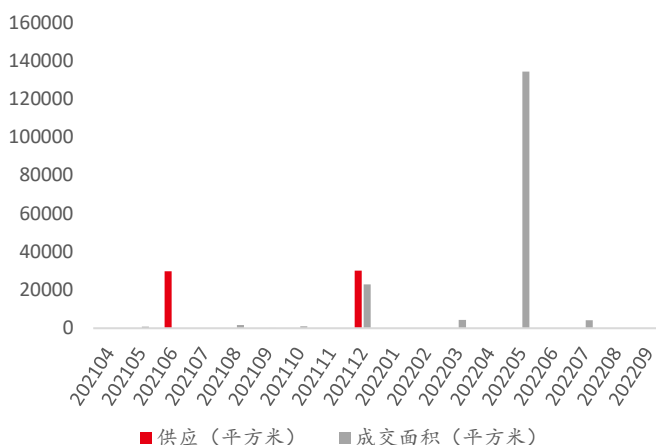
成交：

无；

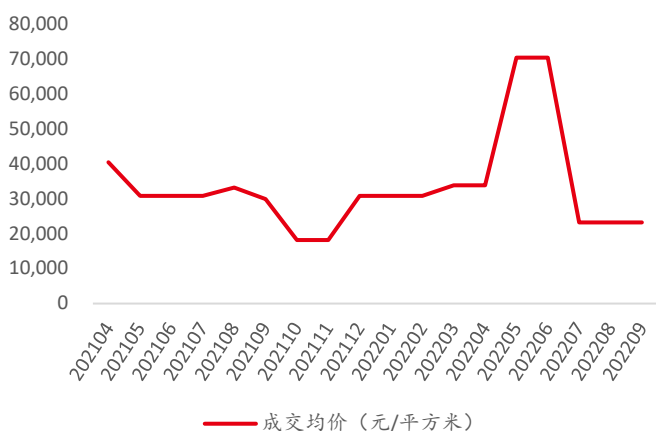
存量：

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



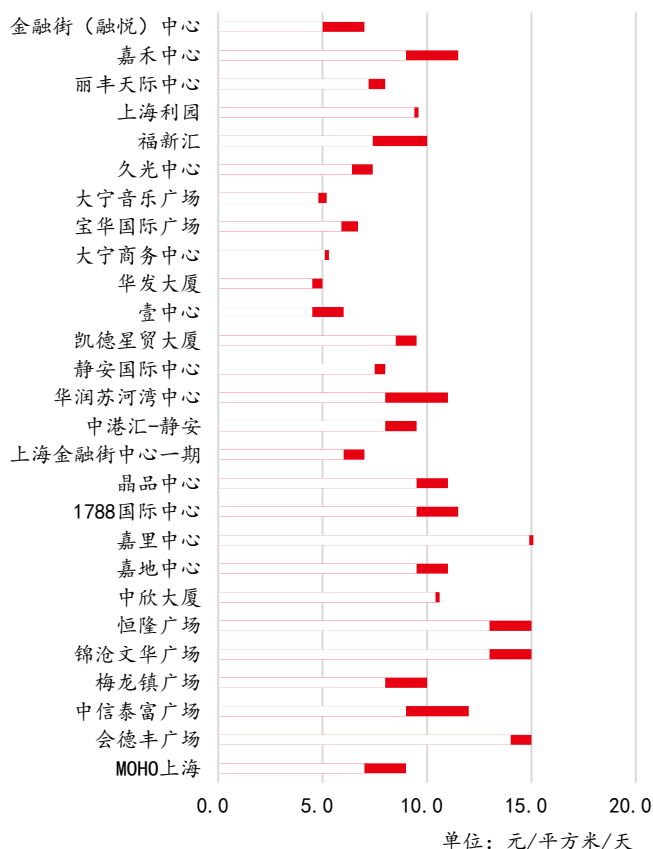
区域市场（静安）

租赁市场

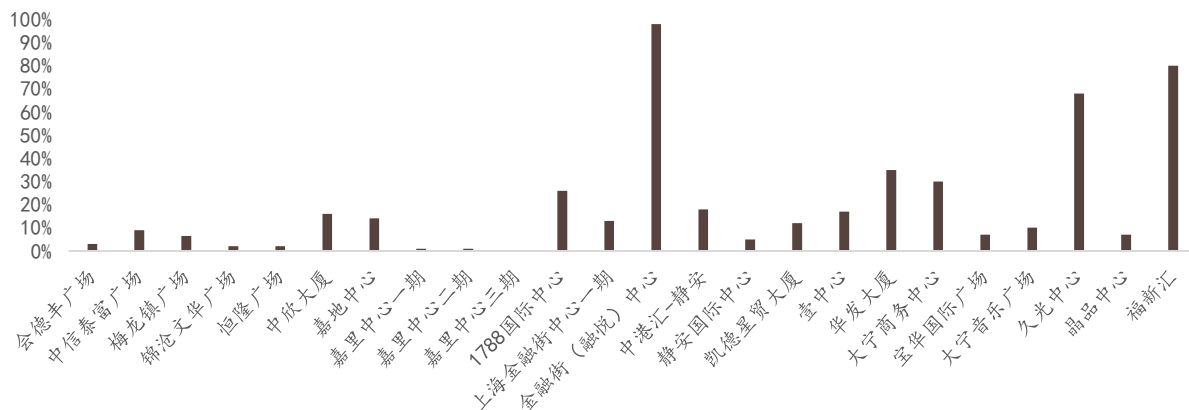
9月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率环比微降。

9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8.0-9.1元/平方米/天，平均空置率约20%；

2022年9月静安区主要办公楼租金报价



2022年9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；

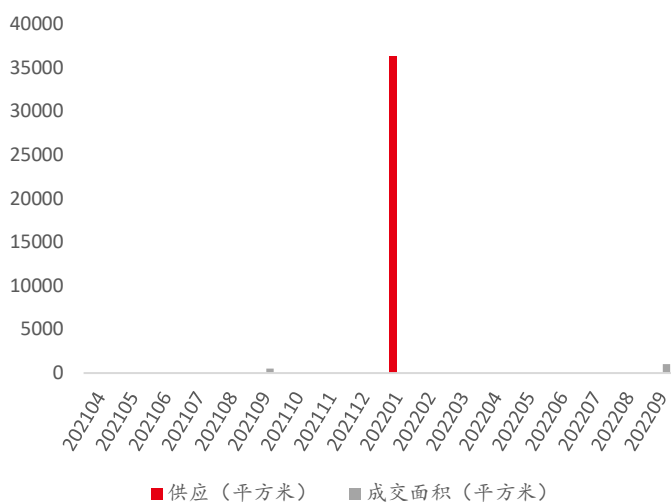
成交：

全区9月办公成交面积约0.10万方，成交项目为来自凉城板块的荣振大厦、荣振馨苑；本月月度成交均价约10,000元/平方米；

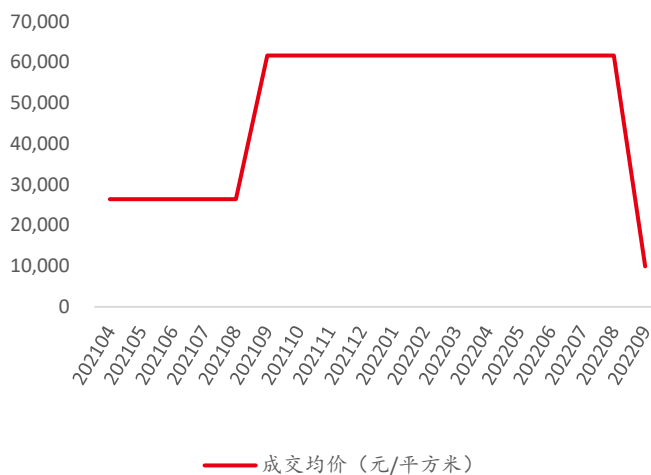
存量：

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



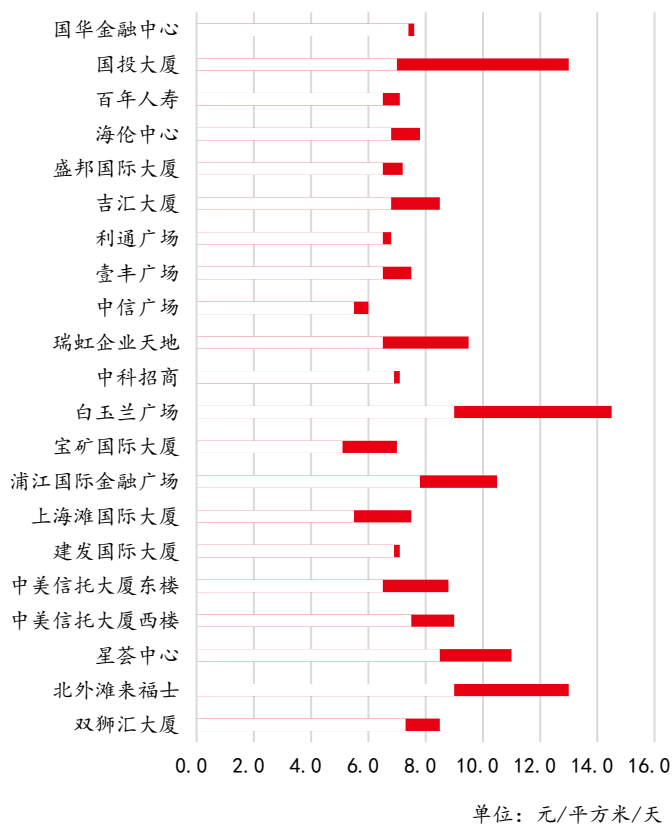
区域市场（虹口）

租赁市场

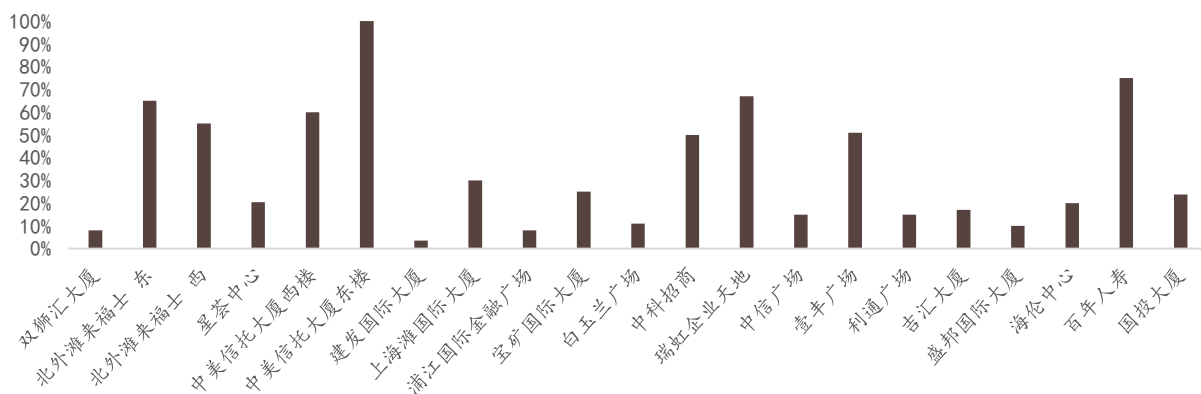
9月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于8月，平均空置率亦持平于上月。

虹口区主要办公楼9月平均租金报价7.1-8.8元/平方米/天，成交均价6.3-7.7元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约33%。

2022年9月虹口区主要办公楼租金报价



2022年9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；

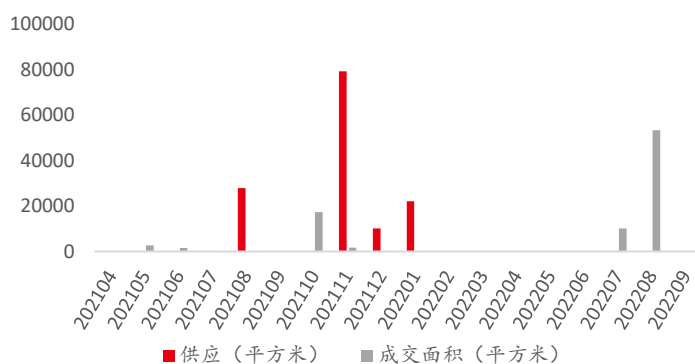
成交：

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



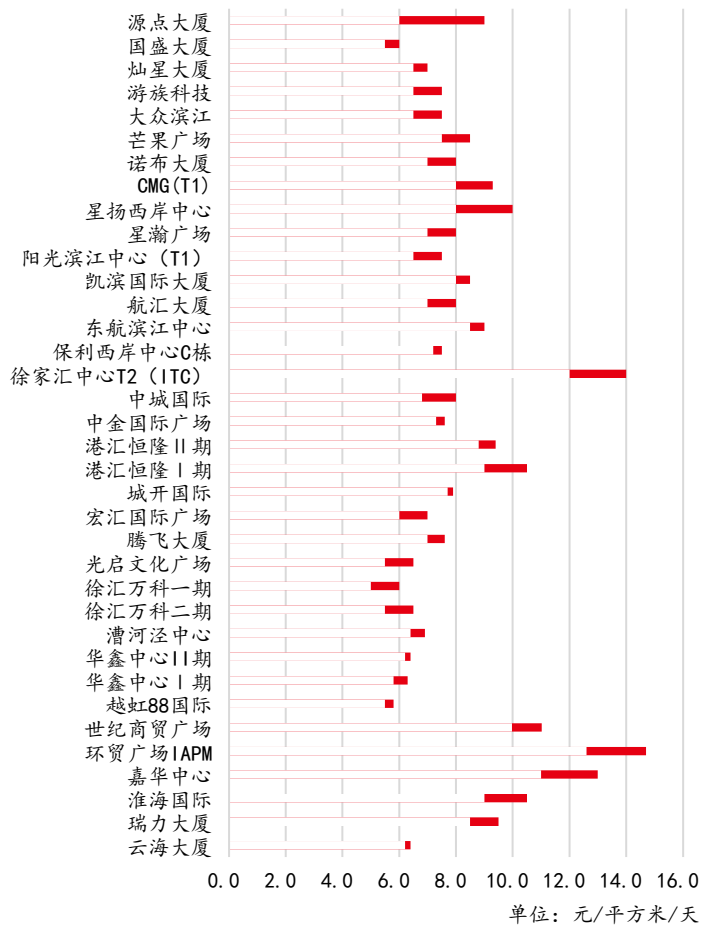
区域市场（徐汇）

租赁市场

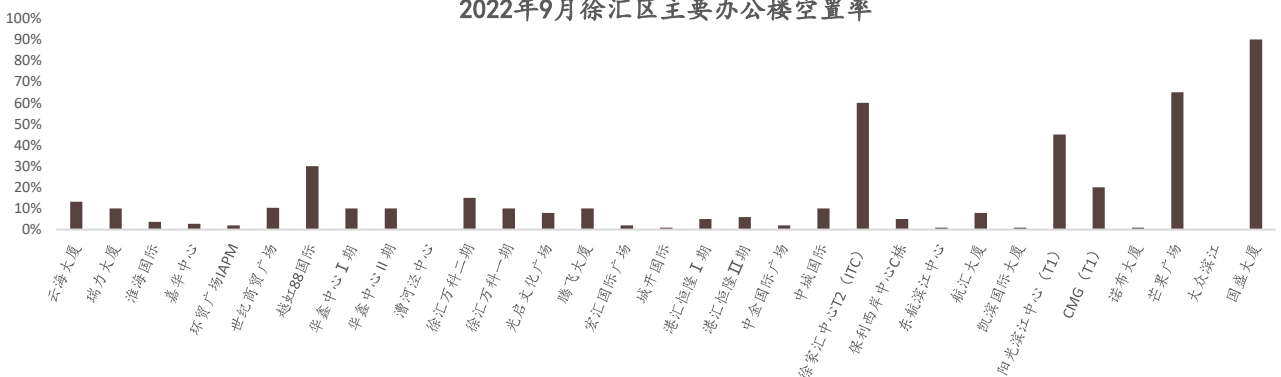
徐汇区9月主要项目平均租金报价环比持平于上月，成交均价环比微降，平均空置率环比微降。

9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7.0-7.7元/平方米/天，平均空置率约24%。

2022年9月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年9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（力波商务中心）上市，新增供应总面积约0.46万方；

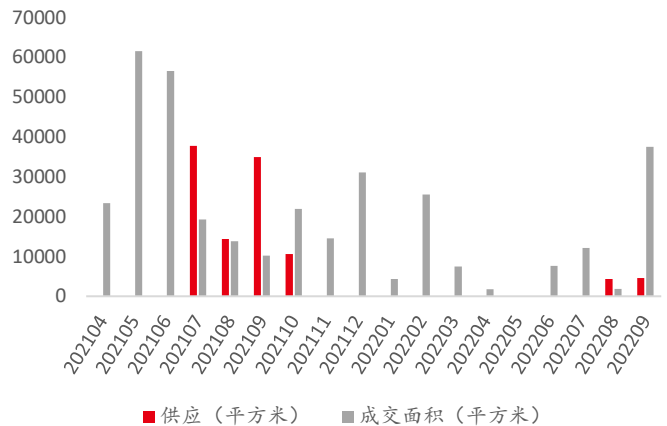
成交：

全区9月办公成交面积约3.75万方，成交项目主要来自华漕、莘庄、马桥板块；本月月度成交均价约62,456元/平方米；

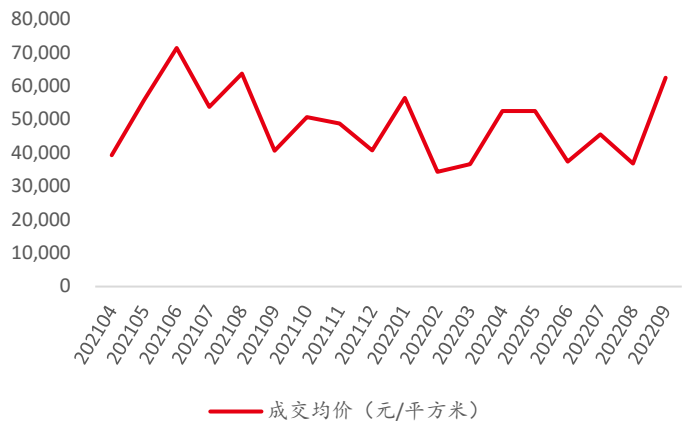
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为151万方。

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9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	虹桥金臣联美汇	外郊环	华漕	34,774	87	64,911
2	虹桥绿谷广场	外郊环	华漕	1,979	4	24,374
3	天荟城	外郊环	莘庄	463	3	51,656
4	联仲都悦汇	外郊环	马桥	313	1	46,440

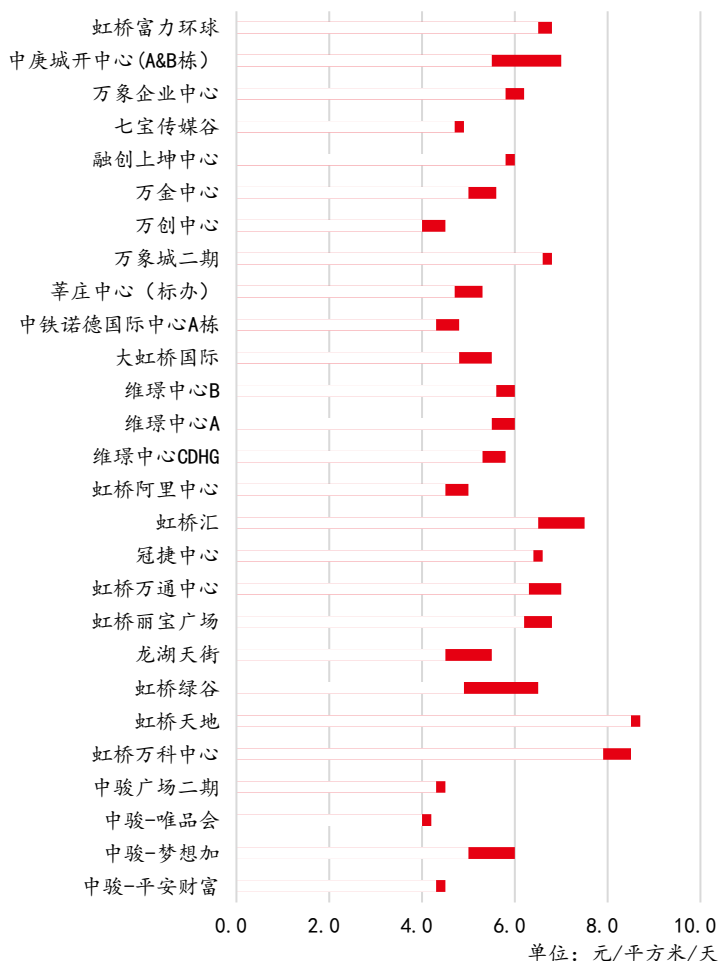
区域市场（闵行）

租赁市场

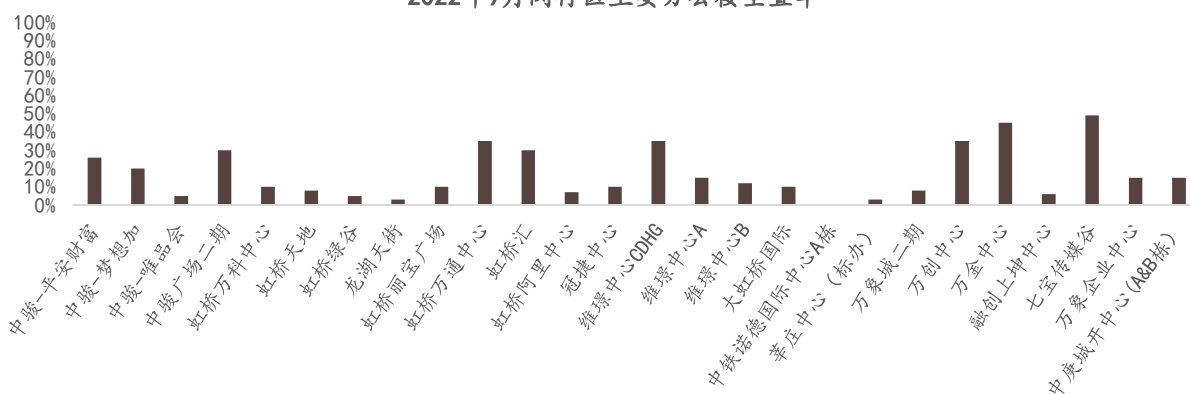
9月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价环比微降，成交均价环比持平于上月，平均空置率环比有所下降。

闵行区主要办公楼9月平均租金报价5.5-6.0元/平方米/天，成交均价5.1-5.6元/平方米/天，平均空置率约19%；

2022年9月闵行区主要办公楼租金报价



2022年9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；

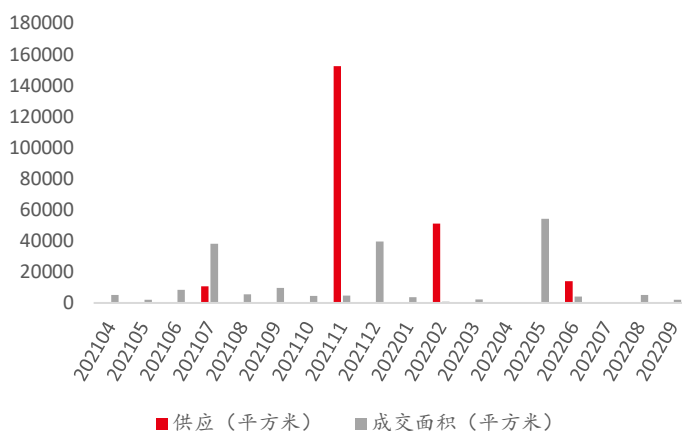
成交：

全区9月办公成交面积约0.19万方，成交项目主要来自外高桥、北蔡、张江板块；本月月度成交均价约30,805元/平方米；

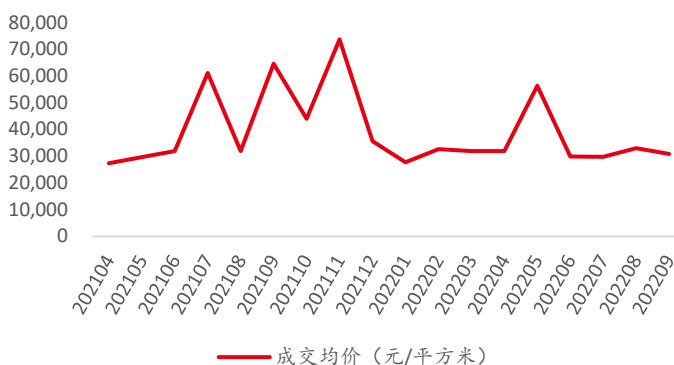
存量：

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



2022年9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	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	1,362	5	29,752
2	杰创商务中心	中外环	北蔡	386	7	33,808
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	189	1	32,276

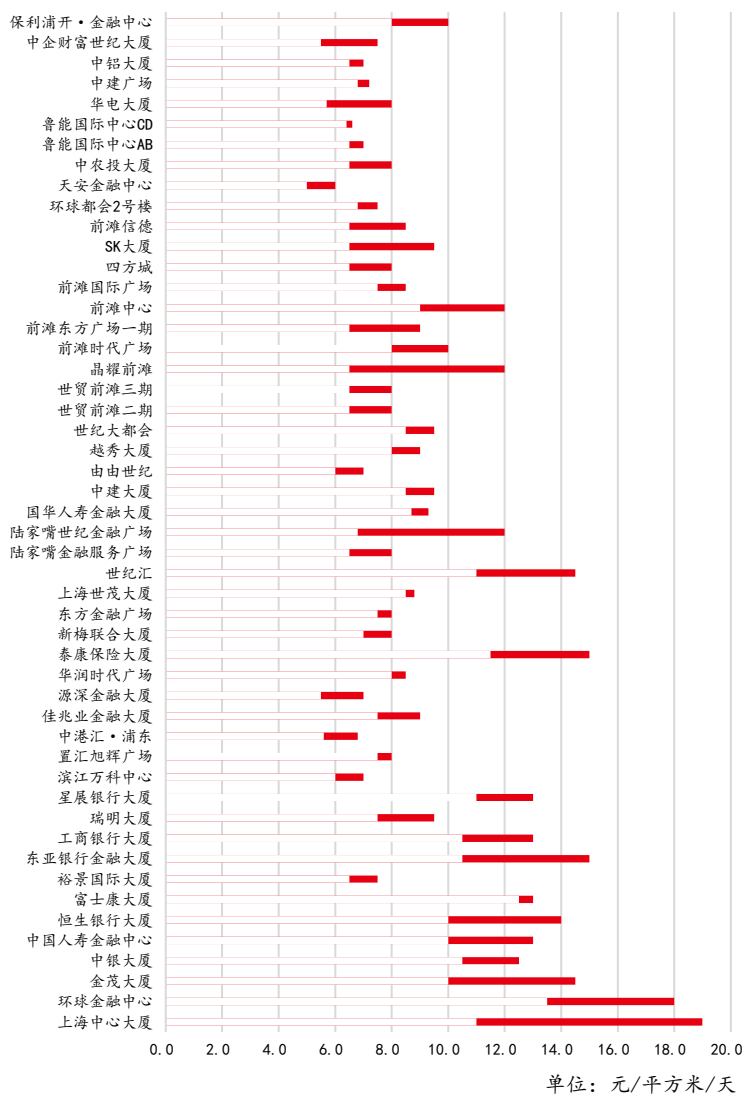
区域市场（浦东）

租赁市场

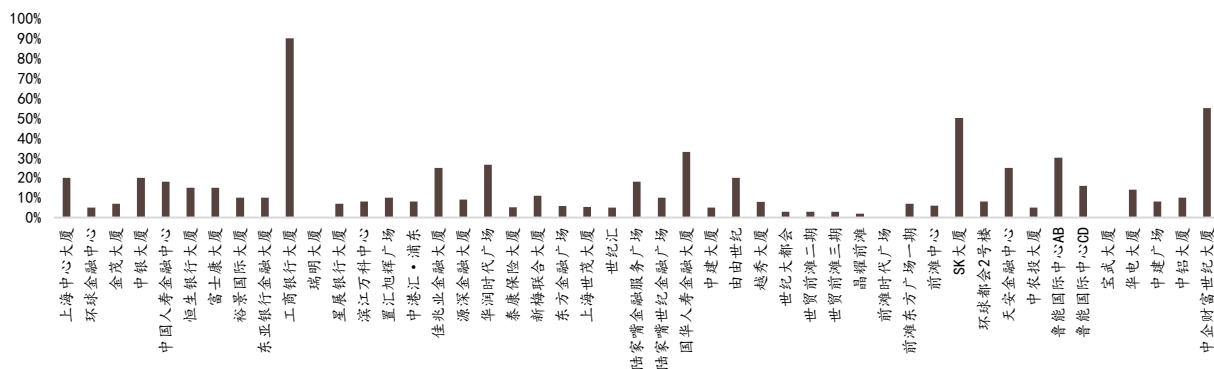
9月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于8月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼9月平均租金报价7.9-9.9元/平方米/天，成交均价7.1-9.0元/平方米/天；平均空置率约15%。

2022年9月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年9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