

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

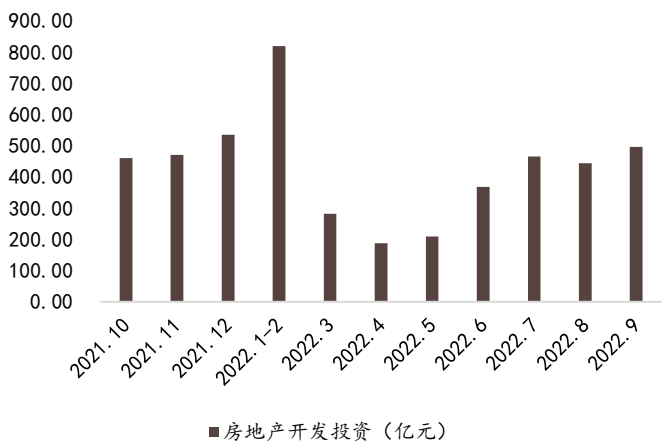
2022年10月



transmit
全斯美德

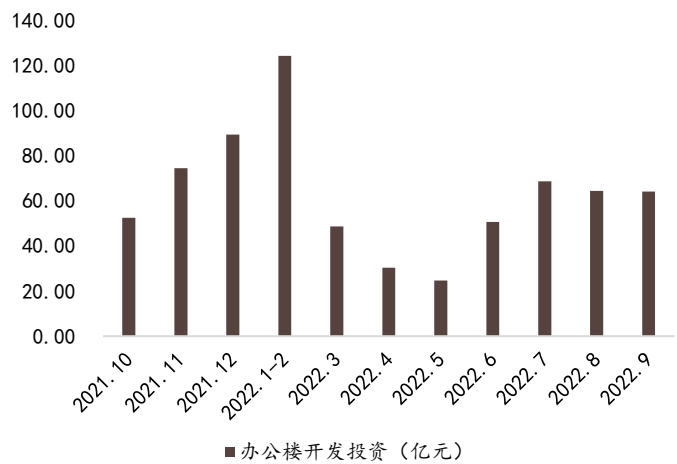
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



9月全市房地产开发投资总额约495.45亿元，同比上涨约7.7%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约3,266.36亿元，较去年同期下滑约8.5%，跌幅较上月收窄2.4个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



9月全市办公楼开发投资额约64.15亿元，同比下降约5.8%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约475.81亿元，较去年同期下滑约13.6个百分点，跌幅较上月收窄1.1个百分点。

市场资讯

十月百强房企销售5,560.7亿元，环比降低2.6%，同比下降28.4%

国庆期间各大房企为促进销售，往往会采取不同的措施，今年也普遍采取了集中推盘，加大营销力度等方式，希望能实现一波销售业绩的增长。然而在当前的市场环境下，房企的希望并未实现。即便房企屡出新招、不遗余力，特价房、买房送车位、买房送物业费、首付分期、0息首付、7天无理由退房、折扣券等多种方式并用，但80%的房企国庆假期认购金额仍有30%-50%的跌幅。

据数据显示，重点30城10月成交面积低至1,414万平方米，创下半年以来单月新低，环比下降14%，同比跌幅扩至28%。在此背景下，房企整体销售在10月份延续了相对低迷的表现。即便在去年同期基数较低的情况下，百强房企10月单月销售5,560.7亿元，环比降低2.6%，同比下降28.4%。

当然，各梯队房企销售也存在分化，TOP50房企表现优于行业整体，仅18家企业单月业绩环比降低，且环比降幅多在30%以内，整体环比微增0.1%。

从头部房企来看，保利发展10月单月销售排名第一，碧桂园、中海地产分别位居二、三，分别同比下降14%至430亿元、同比下降29%至420亿元、同比增长20%至327亿元。

10月房企销售分化明显，房企中销售同比排名靠前的房企为：仁恒+139%、首创+70%、招商蛇口+52%、华润置地+37%。

从前10月累计销售情况来看，TOP100房企销总额为60,954.6亿元，同比下降43.4%，降幅较9月收窄1.7个百分点。

房企今年以来的累计销售情况同样呈现分化，TOP10房企销售额均值为2,531.4亿元，较上年下降36.4%；TOP11-30房企销售额均值为818.7亿元，较上年下降48.6%；TOP31-50房企及TOP51-100房企销售额均值分别为424.0亿元和215.7亿元，同比分别下降51.1%和42.4%。

“千亿房企俱乐部”继续减员，超千亿房企16家，较去年同期减少16家；超百亿房企100家，较去年同期减少48家。

9月以来的政策效果未能完全显现，购房者仍持有观望态度，多地疫情反复进一步影响市场恢复节奏。接下来地方保交楼纾困政策将持续推进，但全国性强力政策较难出台，市场转暖仍存在不确定性。

市场资讯

“抄底” & “避险”，境外资本大举布局中国房地产市场

2021年以来，黑石集团、铁狮门、大和房屋、易商红木、凯德、博枫资产管理等外资企业频繁出手投资中国房地产市场。

2021年，黑石集团就分两次从富力地产处收购了广州国际机场富力综合物流园区的全部权益，9月份博枫资产管理也收购了富力地产与合景泰富联手打造的上海杨浦区新江湾城板块的嘉誉云景项目，建成其在中国的第一个租赁住宅项目。

新世界在4月份收购了拥有高速公路资产的龙光交通广西子公司40%股权及债权，5月份又耗资22.9亿元收购位于成都及武汉的6项物流物业。

8月底，新世界集团执行副主席兼行政总裁表示企业计划2023年在上海、广州、杭州和深圳等城市投资100亿元人民币。太古集团此前也在3月份表示，未来10年将有逾500亿港元投资在中国内地核心市场。

10月17日，新加坡房企凯德集团以底价20.37亿元成功拍下位于北京CBD的博瑞大厦，成为外资企业在中国房地产市场的最新动作。

除在收并购市场积极出手之外，在国内市场沉寂已久的外资房企也加大了拿地力度。以铁狮门为例，企业在2021年11月与新长宁集团合作耗资50.9亿元拿下上海长宁区办公地块，宣布将开发综合体项目。上一次铁狮门在中国公开拿地还得追溯到2016年。

此外，多年未出手成都的凯德集团，在2022年3月底拿下一块位于成都成华区的住宅地块。除这些外资企业外，瑞安房地产、嘉里建设以及香港置地等港资房企也在中国市场积极拿地，基本都在一二线城市重点地段，且大多以持有型和综合型物业为主。

整体看来，境外资本对于中国房地产市场的频繁投资，在一定程度上可以对出险房企起到纾困作用。

境外资本如此关注中国房地产市场投资，一方面原因是国内房地产市场低迷，导致资产价格较低，另一方面，跨国资本在全球范围内进行避险也是主要原因。随着中国地产纾困持续稳步推进，未来地产复苏后外资的长线投资或有可能获得较大收益。

土地市场

10月，豫园股份官宣其与蚂蚁集团联合体将以129.3亿元摘得福佑地块。至此外滩核心地段，黄浦城市更新重点项目，黄浦老城厢福佑地块的进入价格公示阶段。

此外，公开市场月内共计3个商办地块完成出让，中环集团摘得普陀上海西站南广场综合体地块，陆家嘴集团将主导塘桥综合体地块开发权，临港新城办公楼地块则由金桥集团、港城开发联合体竞得，三大地块总办公供应量预计将超18万方。

黄浦外滩城市更新推进，豫园股份&蚂蚁金服官宣129.3亿取得福佑商住办综合体地块开发权



地块名称：黄浦区老城厢历史文化风貌区 224-01、224-02、224-03、224-06、225-02、225-04、228-01、229-02 地块及224-04、224-05、224-08、225-03、225-05、225-06、229-03、229-01 地下空间地块

地块四至：东至人民路、南至方浜中路、昼锦路、西至安仁街、光启路、北至福佑路

土地属性：商住办

竞争得企业：豫园股份、蚂蚁集团

成交价格：129.3亿

商业建筑面积不超过38,700 平方米，

办公建筑面积不超过89,983平方米，

住宅建筑面积不超过49,856平方米。

地下空间不超过309,000 平方米。

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3.02万方，主要来自浦东、松江和闵行；

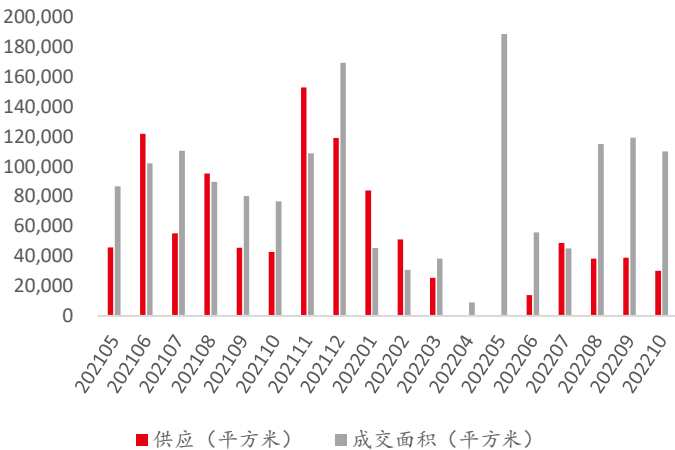
成交：

10月全市办公成交总量约11.02万方；成交项目主要分布在金山、徐汇、闵行。本月成交均价约35,581元/平方米；

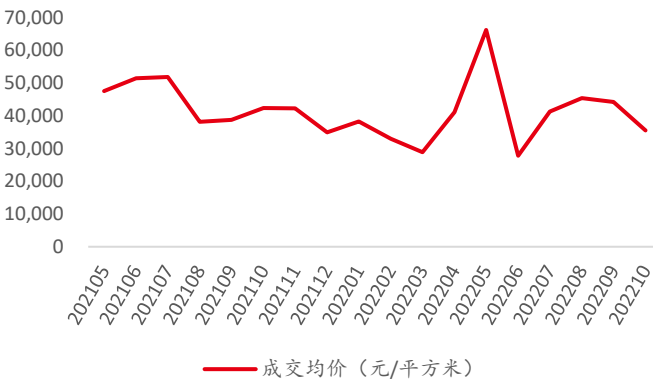
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约882万方。

近18个月全市办公市场供需走势



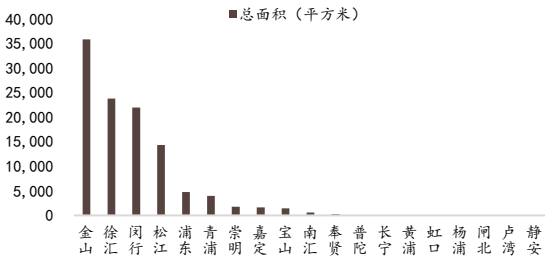
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年10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
奕祥苑	浦东	外郊环	曹路	19,056	43
塘和家园余景商业中心	松江	郊环外	泗泾	7,199	45
红象汇	闵行	中外环	古美罗阳	3,930	2

2022年10月全市各区县办公成交量

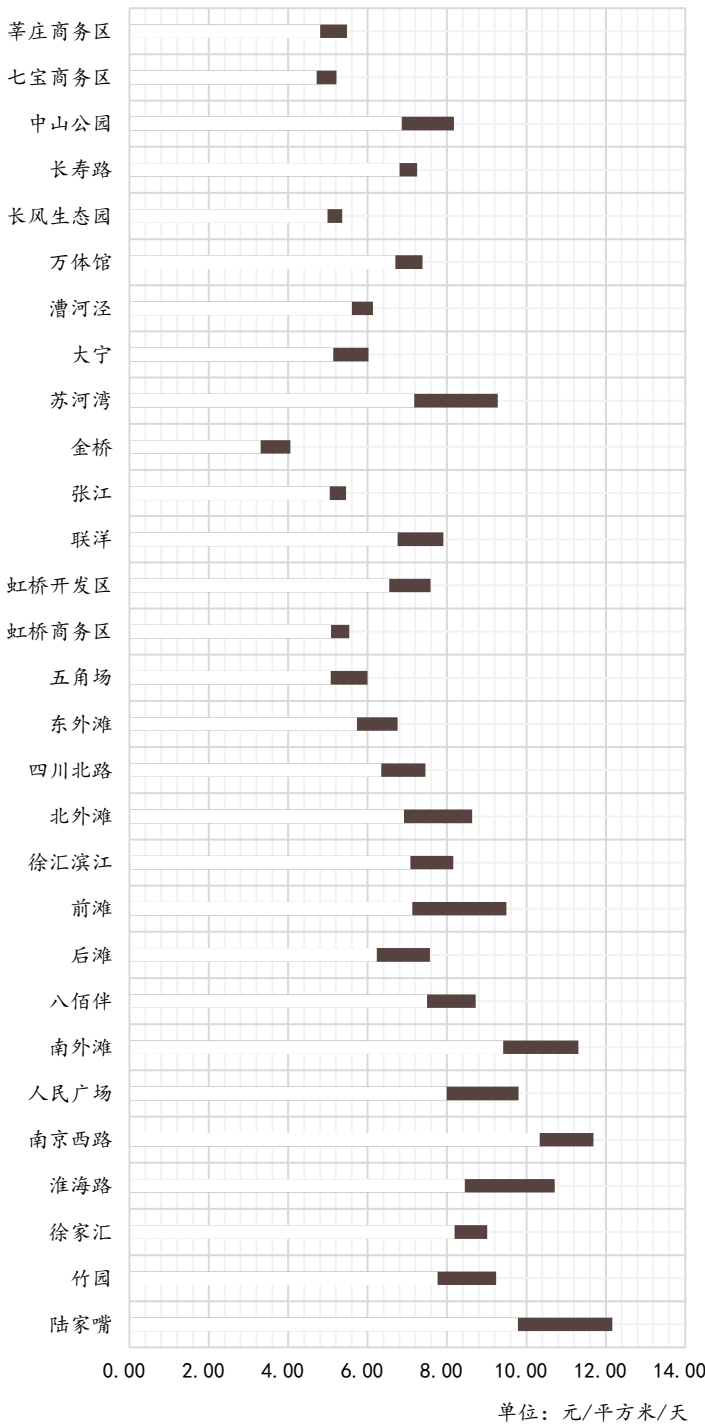


全市租赁市场

10月全市主要商务区平均租金
报价环比持平于上月。

10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10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	瑞虹企业天地	建信人寿
2	大宁	大宁国际商业广场	江苏华欣为业
3	苏河湾	中港汇静安	泸州老窖
4	南京西路	锦沧文华广场	招商银行
5	人民广场	来福士广场	东芝
6	南外滩	BFC外滩金融中心	超越摩尔
7	打浦桥	中港汇黄浦	广慈新医创
8	北滨江	高维大厦	上海山钦网络科技
9	竹园	世纪汇广场	勤辰资产
10	后滩	SK大厦	优宁维生物科技
11	前滩	四方城	美ONE
12	长宁虹桥	IM长宁国际广场	智同慧协（北京）科技
13	古北	古北SOHO	优科豪马橡胶有限公司
14	七宝	万金中心	上海翼港企业服务
15	莘庄	维璟中心	希杰食品

区域市场（静安）

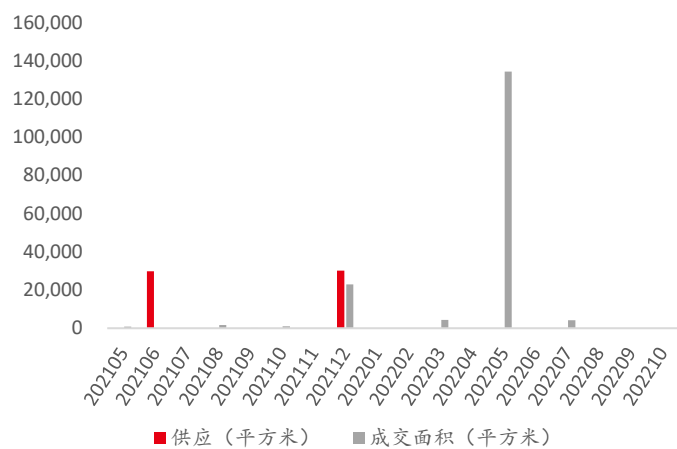
销售市场

供应：
无；

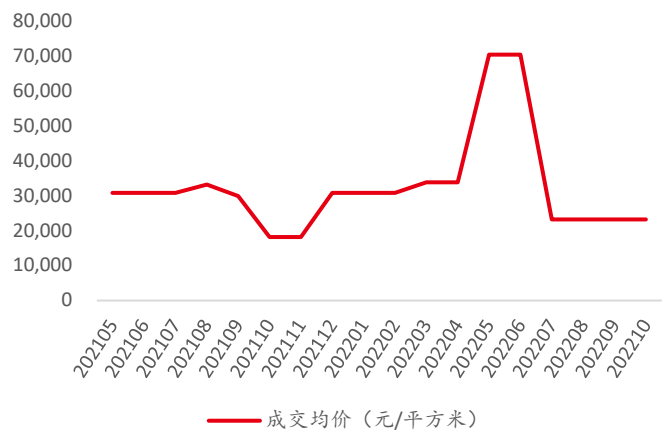
成交：
无；

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



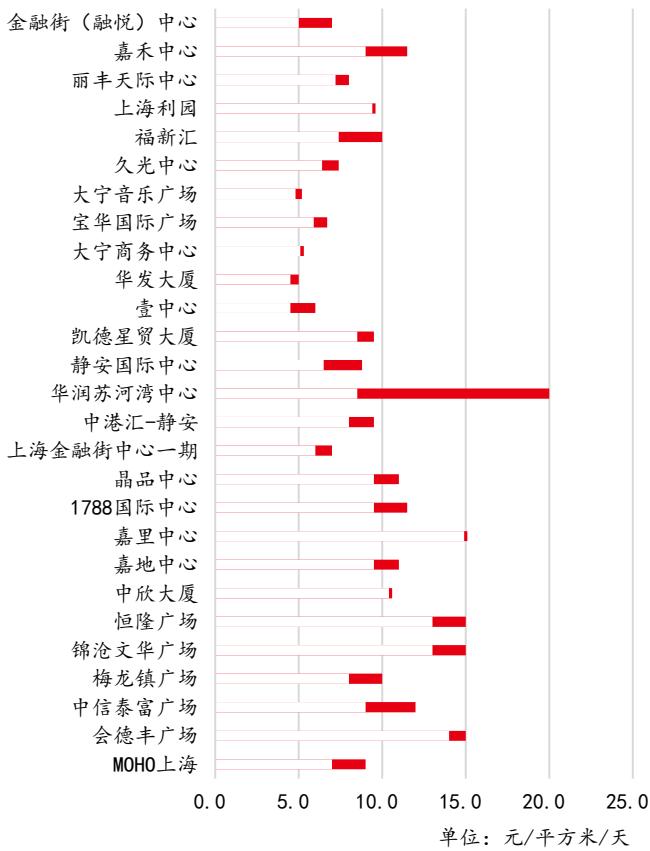
区域市场（静安）

租赁市场

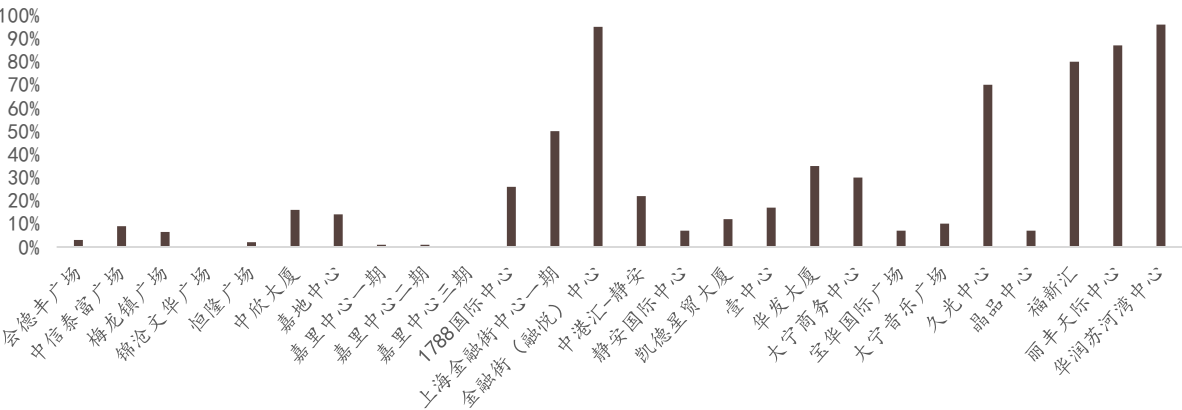
10月静安区主要项目平均租金报价与成交均价均环比上涨，平均空置率持平于上月。

10月静安区主要办公楼平均租金报价约8.7-10.4元/平方米/天，成交均价约7.9-9.3元/平方米/天，平均空置率约27%；

2022年10月静安区主要办公楼租金报价



2022年10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；

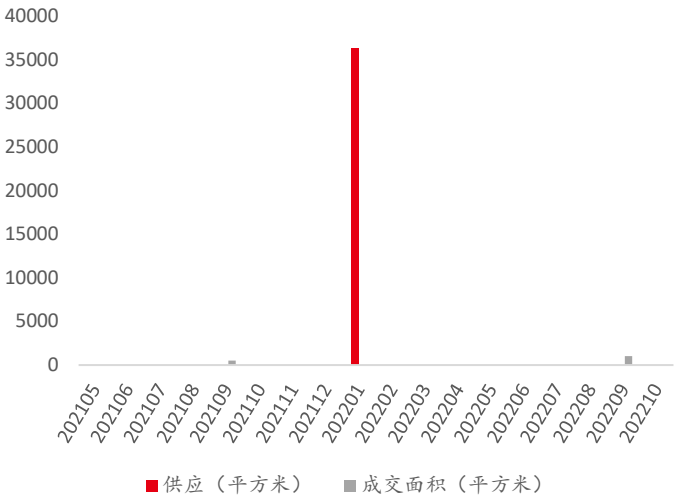
成交：

无；

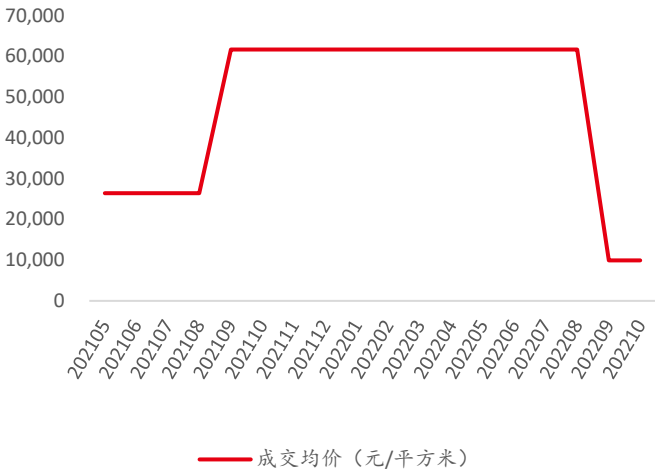
存量：

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



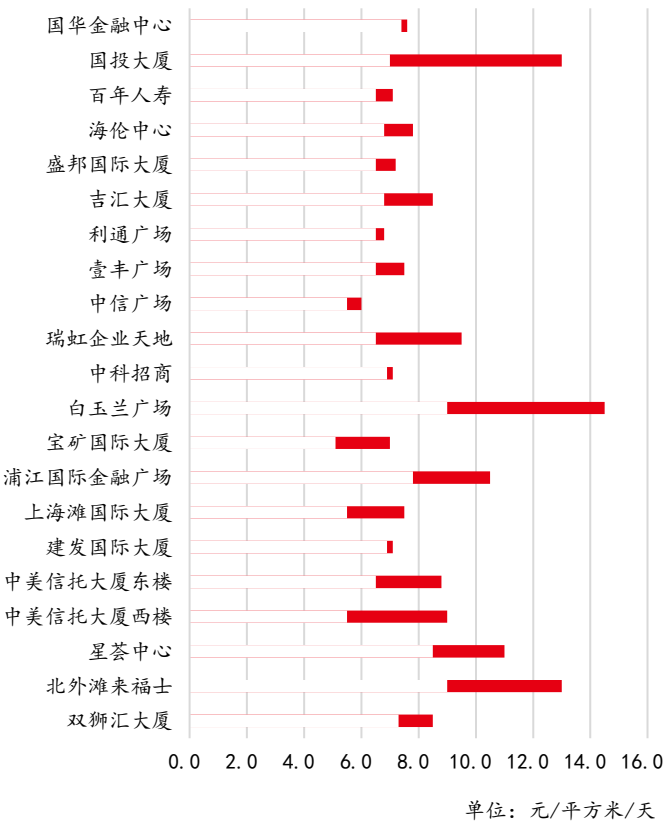
区域市场（虹口）

租赁市场

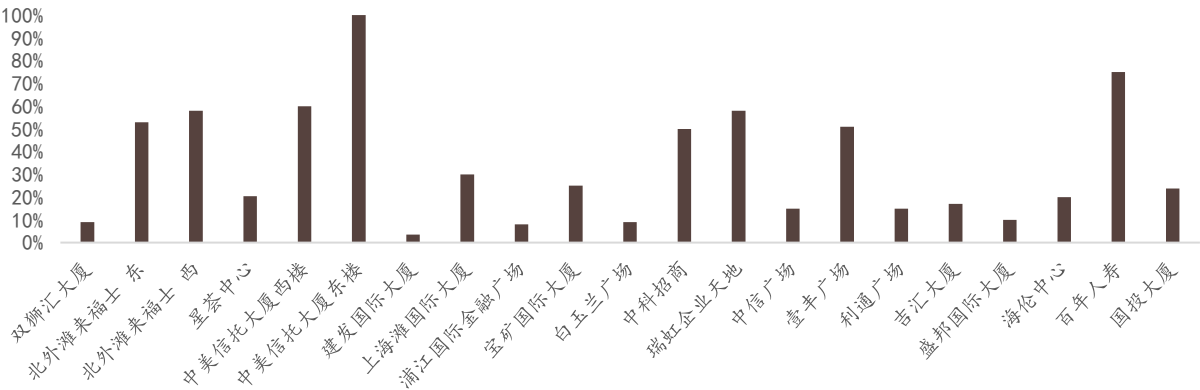
10月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价均环比微降，平均空置率亦有所下降。

虹口区主要办公楼10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32%。

2022年10月虹口区主要办公楼租金报价



2022年10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；

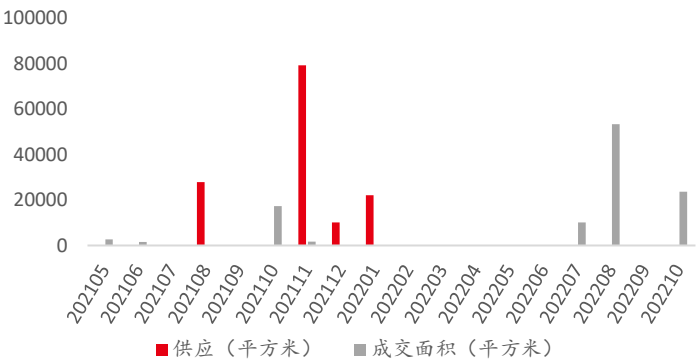
成交：

全区10月办公成交面积约2.38万方,成交项目为来自龙华板块的上海国际航空服务中心（W-1B地块）；本月月度成交均价约55,000元/平方米；

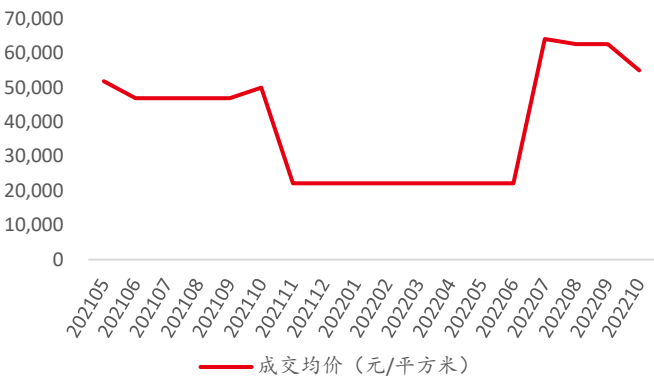
存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为45万方。

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



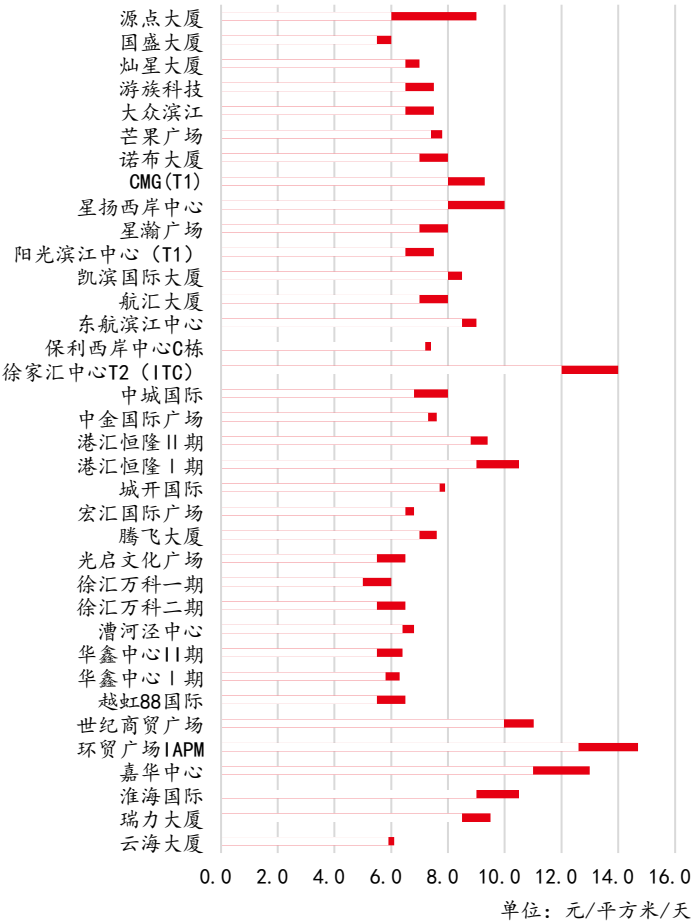
区域市场（徐汇）

租赁市场

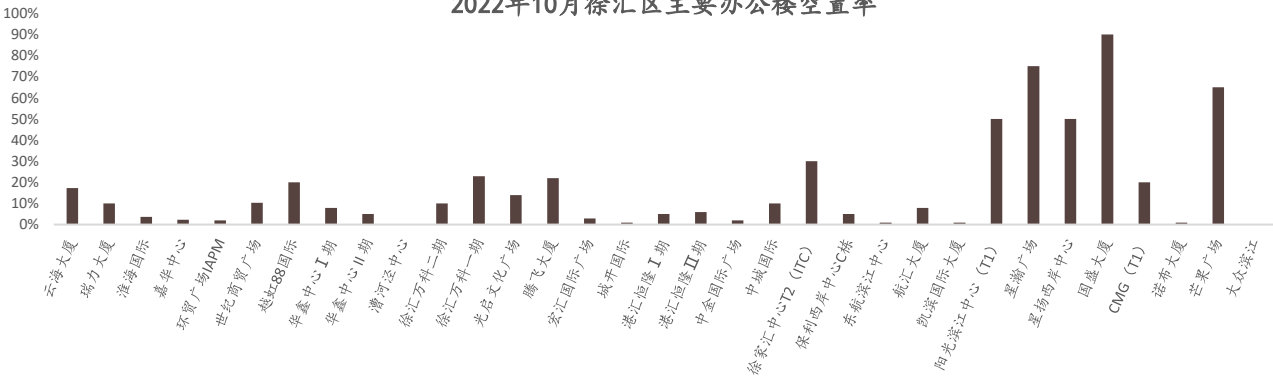
徐汇区10月主要项目平均租金报价环比微降，成交均价环比持平于上月，平均空置率持平于上月。

10月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.4-8.4元/平方米/天，成交均价6.9-7.7元/平方米/天，平均空置率约25%。

2022年10月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年10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（红象汇）上市，新增供应总面积约0.39万方；

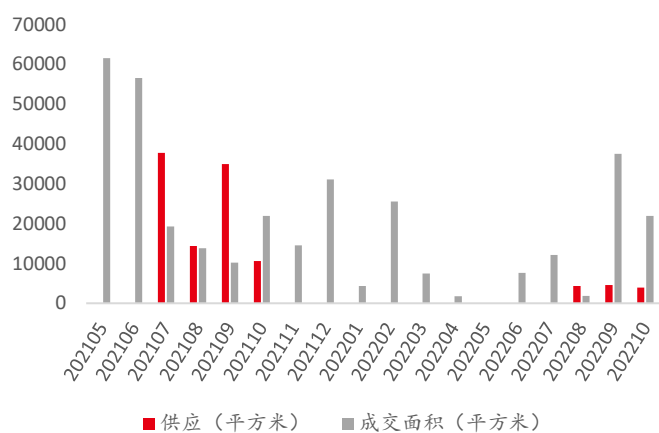
成交：

全区10月办公成交面积约2.20万方，成交项目主要来自华漕、古美罗阳、莘庄板块；本月月度成交均价约59,072元/平方米；

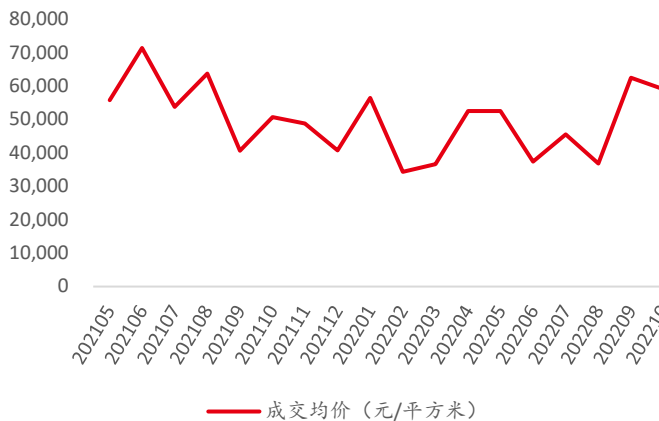
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为149万方。

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10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T9、T10幢	外郊环	华漕	17,277	42	65,000
2	红象汇	中外环	古美罗阳	1,970	1	21,970
3	天荟城	外郊环	莘庄	926	6	48,655
4	联仲都悦汇	外郊环	马桥	690	2	45,207
5	虹桥绿谷广场	外郊环	华漕	684	2	59,972

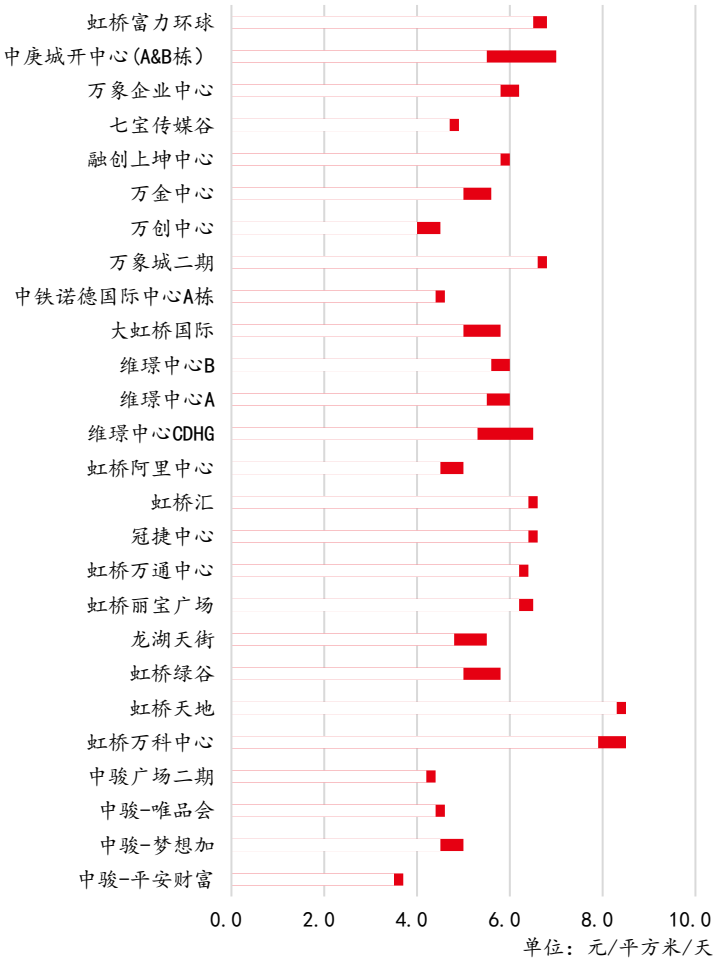
区域市场（闵行）

租赁市场

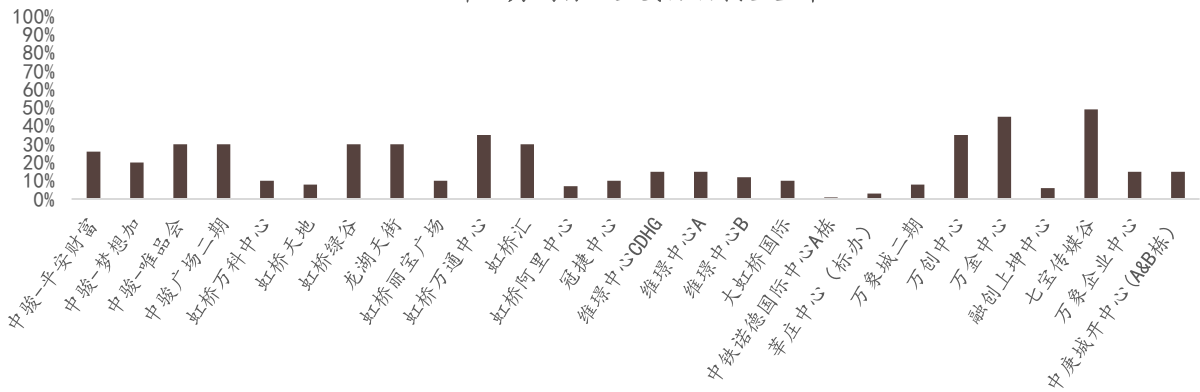
10月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均有所下降，平均空置率环比上涨。

闵行区主要办公楼10月平均租金报价5.4-5.8元/平方米/天，成交均价4.8-5.2元/平方米/天，平均空置率约21%；

2022年10月闵行区主要办公楼租金报价



2022年10月闵行区主要办公楼空置率



区域市场（浦东）

销售市场

供应：

当月浦东新区仅1个项目（龚祥苑）上市，新增供应总面积约1.91万方；

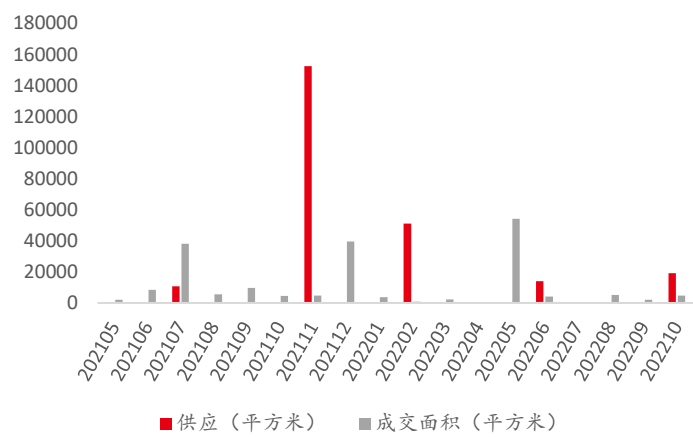
成交：

全区10月办公成交面积约0.47万方，成交项目主要来自陆家嘴滨江、外高桥、张江板块；本月月度成交均价约35,758元/平方米；

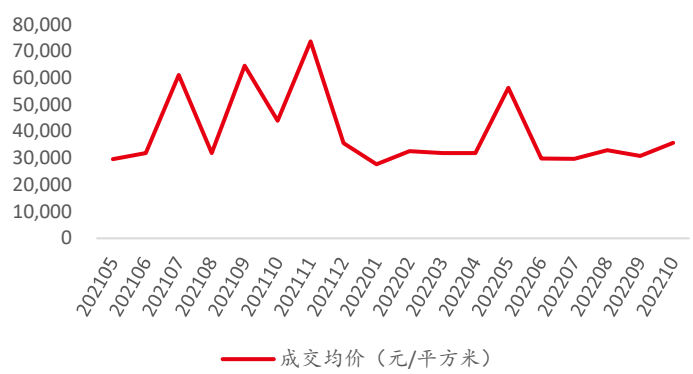
存量：

截止月末浦东新区办公库存总量约为169万方。

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10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	陆家嘴金融广场	内环内	陆家嘴滨江	2,524	1	46,050
2	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	1,087	4	22,825
3	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	465	4	19,030
4	浦东牡丹苑	中外环	张江	399	2	28,571
5	杰创商务中心	中外环	北蔡	267	5	30,997

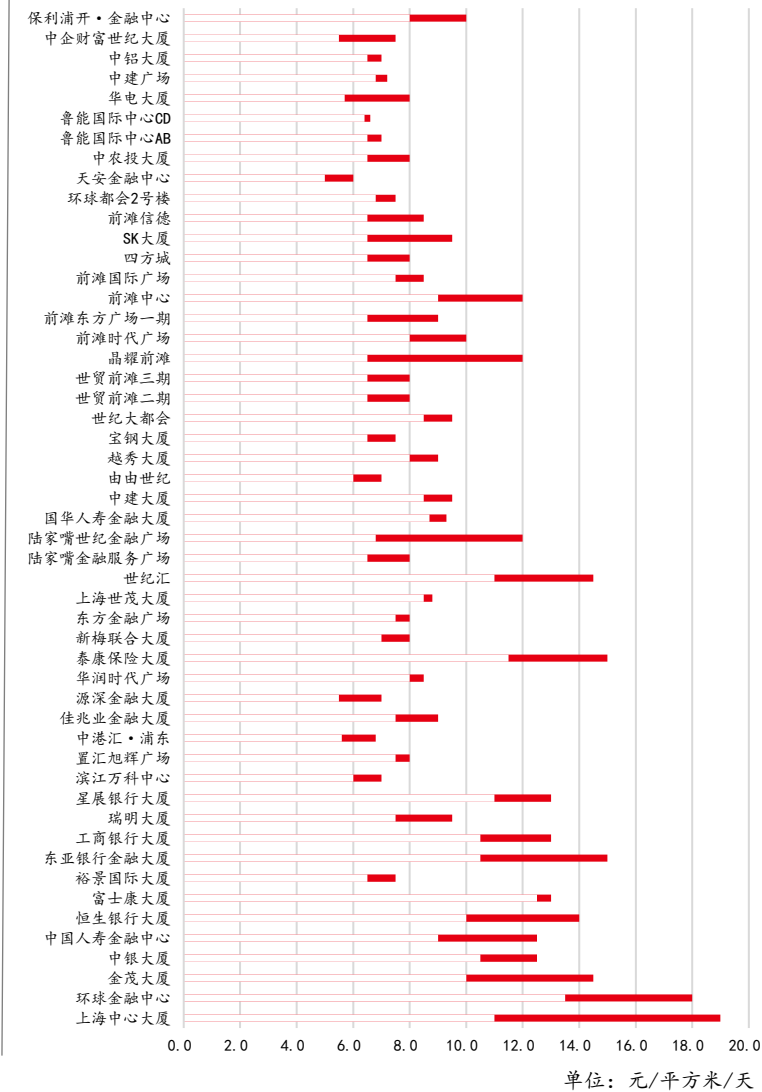
区域市场（浦东）

租赁市场

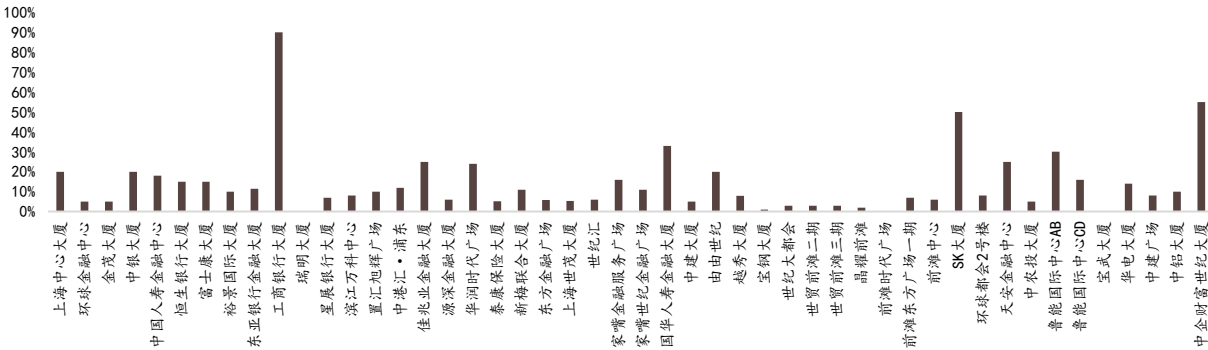
10月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于9月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼10月平均租金报价7.9-9.8元/平方米/天，成交均价7.1-9.0元/平方米/天；平均空置率约16%。

2022年10月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年10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