

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

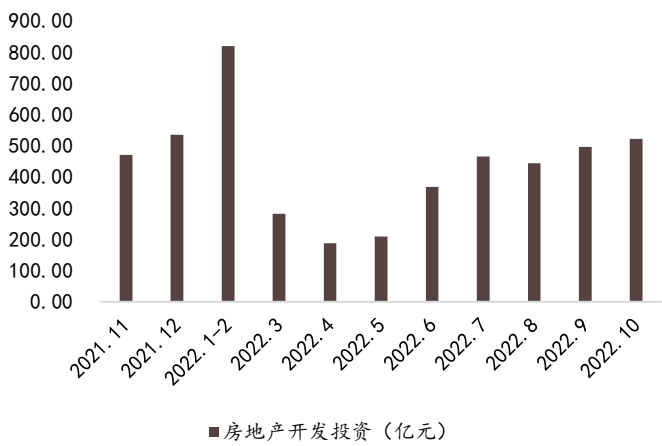
2022年11月



transmit
全斯美德

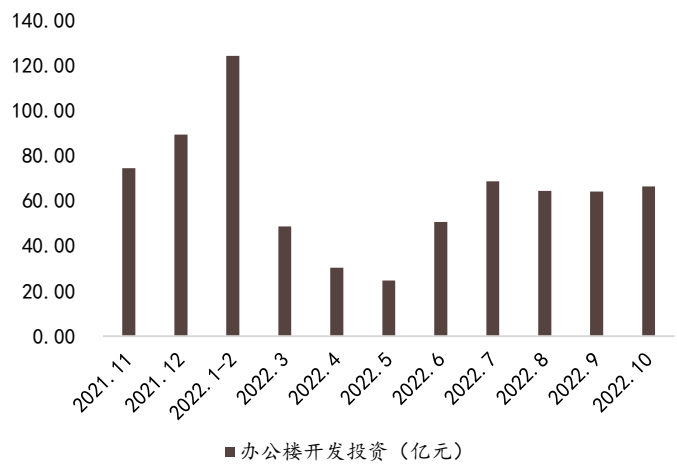
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



10月全市房地产开发投资总额约521.70亿元，同比上涨约13.4%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约3,788.05亿元，较去年同期年下滑约6.0%，跌幅较上月收窄2.5个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



10月全市办公楼开发投资额约66.37亿元，同比上涨约26.7%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约542.18亿元，较去年同期下滑约10.1个百分点，跌幅较上月收窄3.5个百分点。

市场资讯

央行再降准0.25个百分点，释放长期资金约5,000亿元，优化金融机构资金结构，降低实体经济综合融资成本

11月25日，央行宣布，为保持流动性合理充裕，促进综合融资成本稳中有降，落实稳经济一揽子政策措施，巩固经济回稳向上基础，央行决定于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.8%。



据相关机构预测，此次降准为全面降准，共计释放长期资金约5,000亿元。除已执行5%存款准备金率的部分法人金融机构外，对其他金融机构普遍下调存款准备金率0.25个百分点。

据悉，今年4月15日，央行发布消息称，决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)，释放长期资金5,300亿元。

本次为时隔7月央行再度降准。此次降准如期落地，在时间部署上，也遵循了历史经验，有助于平稳市场预期，引导金融机构从稳总量、降成本、优结构等方面全力支持实体经济，实现质的有效提升和量的合理增长。

市场资讯

地产纾困“第三支箭”落地，上市房企非公开方式再融资渠道迎解绑

近期房地产市场利好不断，继此前贷款融资“第一支箭”、债券融资“第二支箭”落地后，证监会宣布在股权融资方面调整优化5项措施支持房地产市场，射出支持房企融资“第三支箭”。

“第三支箭”最重要的是“两个恢复”，即恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资。至此，短短一个月之内，信贷、债券、股权“三箭齐发”，推进地产风险处置和保交楼。

就在证监会相关政策刚一发布，就有企业开始积极发行股票。截至12月1日，至少有8家涉房企业宣布拟非公开发行股票进行股权融资。

值得注意的是，“第三支箭”相比“第一第二支箭”具有独特优势，不会直接增加房企负债规模，却依然可以为开发商融资提供充足的规模。而且，相比信贷和债券融资，股权融资明显释放出“增量资金用于解决存量问题”的信号。以“两个恢复”来说，收并购融资主要解决存量出险企业和项目处置，再融资开启则主要用于解决保交楼及政策性房地产

项目融资。

“第三支箭”对房企意义重大，通过股权融资的发力，将有力推动房企解决资金问题。

5项措施中，“恢复涉房上市公司并购重组及配套融资”“恢复上市房企和涉房上市公司再融资”尤为受到关注。

重组上市工作重启，是目前房企存量债务过大下的关键一招，有助于真正化解去年下半年以来积压的债务问题。恢复涉房上市公司并购重组及配套融资明确了对房企重组上市落实宽松政策，尤其是提及发行股份或支付现金购买涉房资产，对目前问题企业和优质房企都是好消息。

对于恢复上市房企和涉房上市公司再融资，再融资属于上市公司IPO后的新的融资方式，其有别于目前类似交易商协会推出的“第二支箭”的模式。房企获得非公开方式的融资方式，有助于定向寻找投资方，规避了此前公开发债面临的认筹不足的尴尬。

全市销售市场

供应：

当月全市共计7个项目上市，新增上市面积约14.11万方，主要来自闵行、徐汇和长宁；

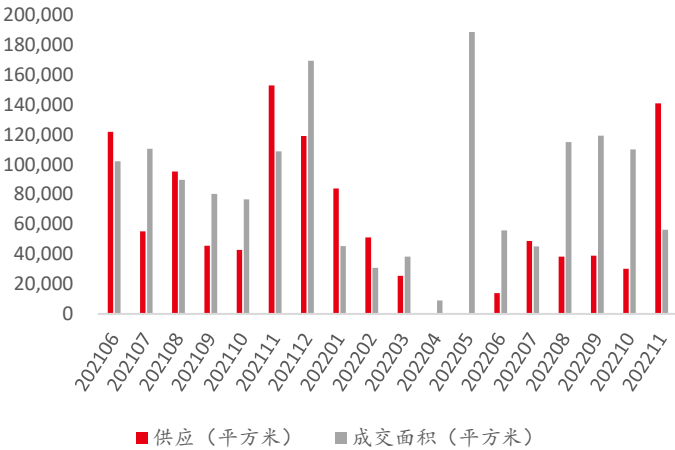
成交：

11月全市办公成交总量约5.64万方；成交项目主要分布在闵行、青浦、浦东。本月成交均价约34,731元/平方米；

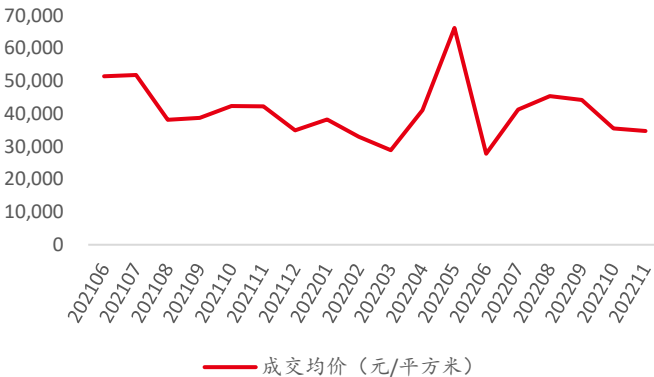
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约887万方。

近18个月全市办公市场供需走势



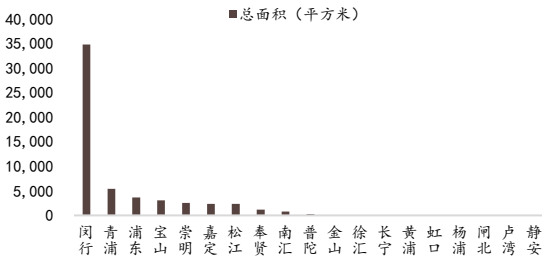
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年11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
天宸汇	闵行	外郊环	颛桥	55,734	100
越界3.0三期项目 (C楼地上)	徐汇	内中环	田林	32,625	1
云启商务广场	长宁	外郊环	西郊	24,921	5
新影商务中心三期	嘉定	外郊环	南翔	11,817	66
市北高新技术服务 业园区N070501单元 14-06地块	静安	中外环	彭浦	11,280	16

2022年11月全市各区县办公成交量

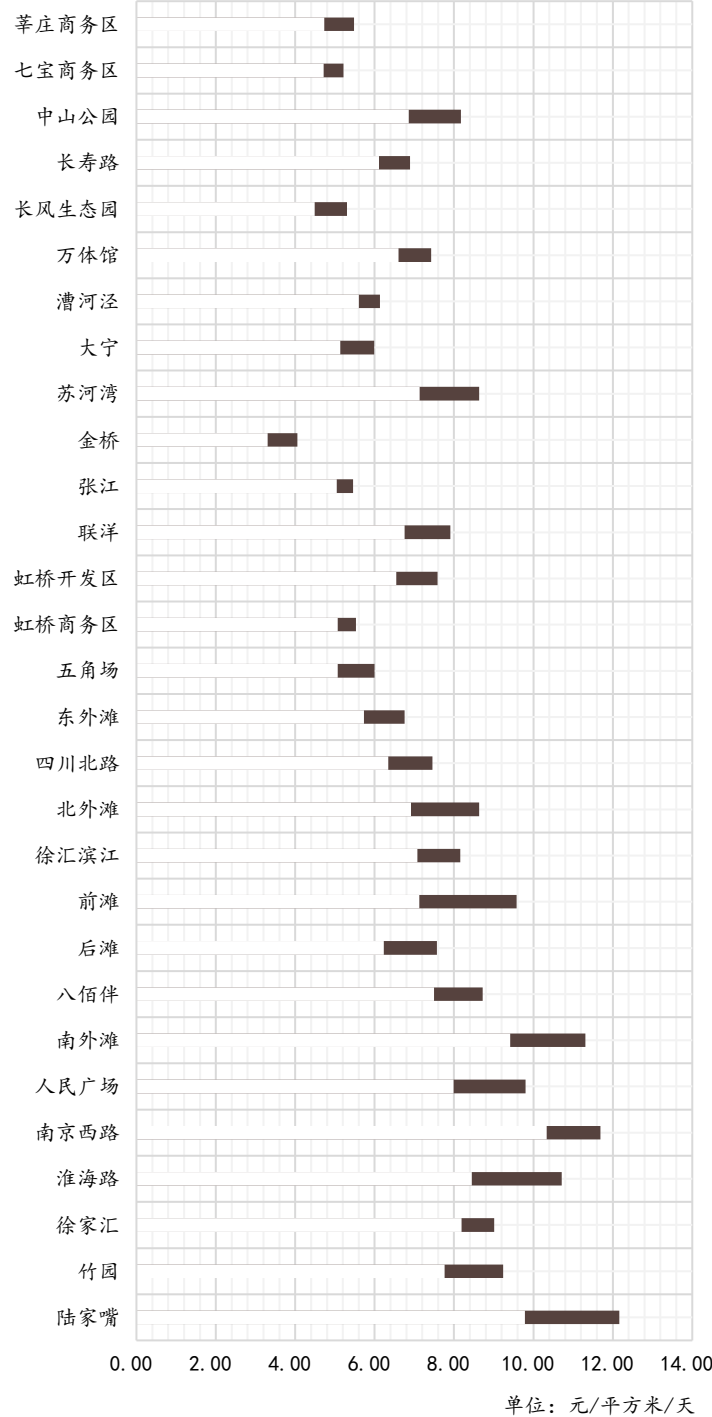


全市租赁市场

11月全市主要商务区平均租金
报价环比持平于上月。

11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-
10.6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11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	四川北路	利通广场	爱新电子
2	北外滩	中美信托金融大厦	苏州亦诺微医药科技
3	苏河湾	环智国际大厦	国泰航空
4	人民广场	都市总部大楼	颜妍化妆品
5	外滩	外滩SOHO	北京冠领（上海）律所
6	陆家嘴	上海中心大厦	ABeam Consulting
7	八佰伴	泰康保险大厦	广发证券
8	竹园	平安财富大厦	海发宝诚融资租赁
9	前滩	四方城	通怡投资
10	长宁虹桥	虹桥南丰城	上海德心贸易
11	徐家汇	徐家汇中心	法国航空
12	西岸	阳光滨江中心	敏答电子
13	莲花路	万源城开中心	上海威久留学
14	七宝	万金中心	上海立盛展览设计
15	虹桥商务区	虹桥国际展汇	吉采贸易

区域市场（静安）

销售市场

供应：

当月静安区仅1个项目（市北高新技术服务业园区N070501单元14-06地块商办用房项目）上市，新增供应总面积约1.13万方；

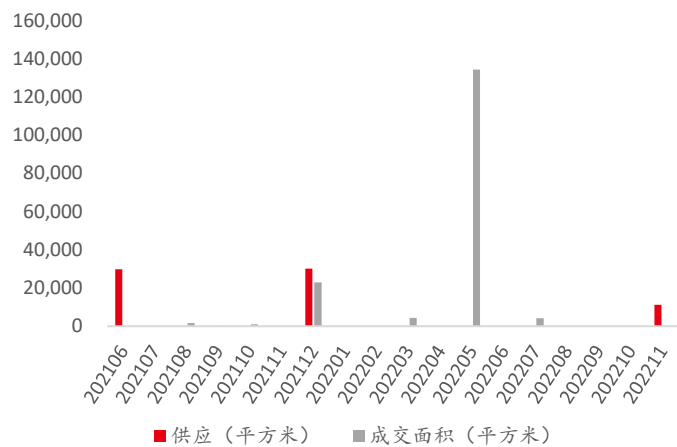
成交：

无；

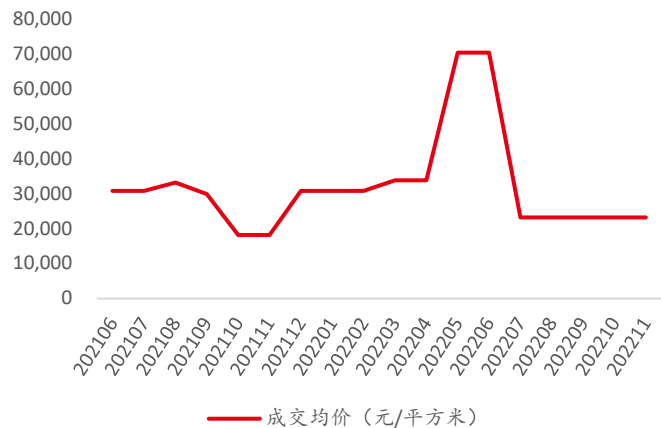
存量：

截止月末静安区办公库存总量约为37万方。

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



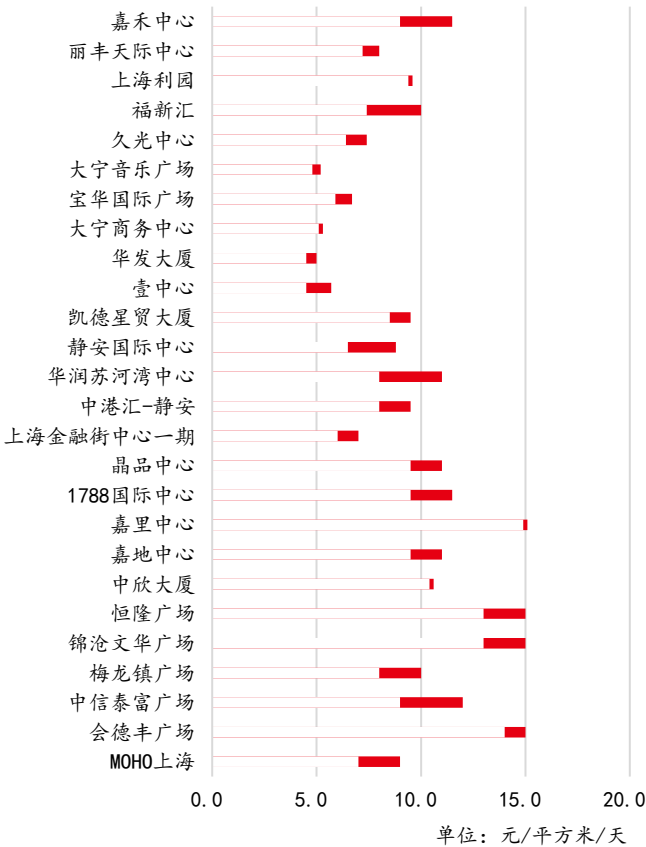
区域市场（静安）

租赁市场

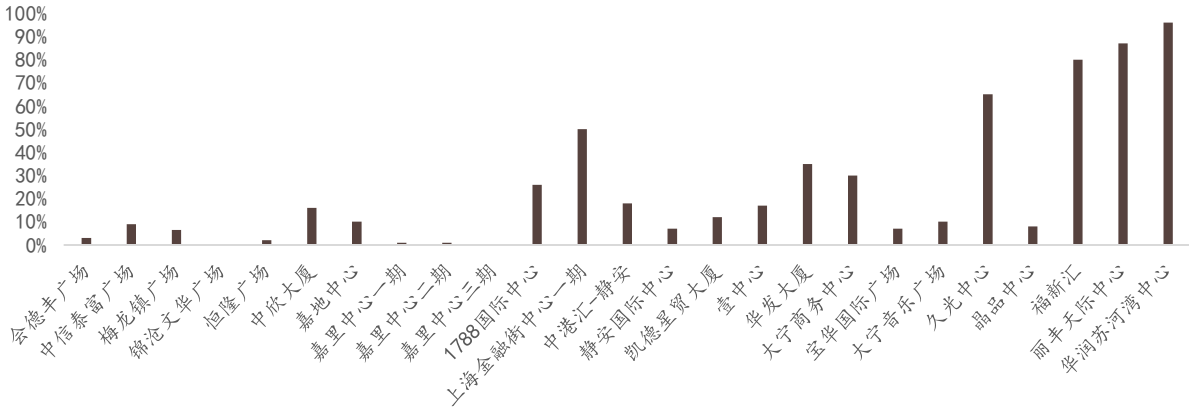
11月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均有所下降，平均空置率亦环比微降。

11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8.0-9.2元/平方米/天，平均空置率约20%；

2022年11月静安区主要办公楼租金报价



2022年11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；

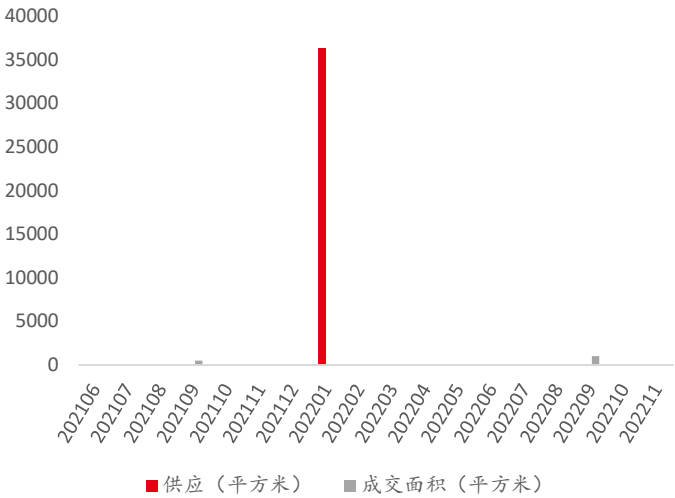
成交：

无；

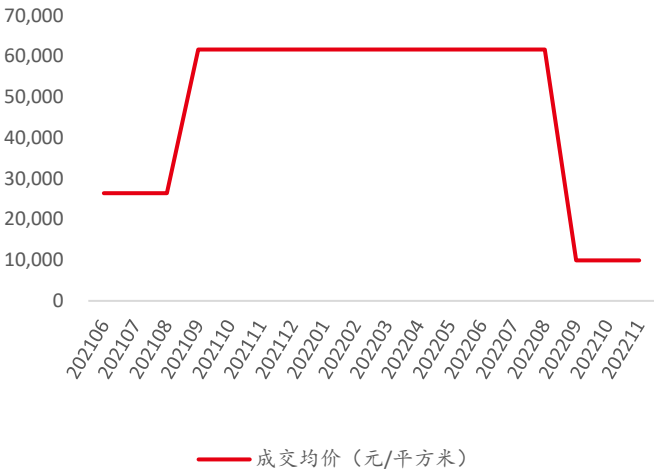
存量：

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



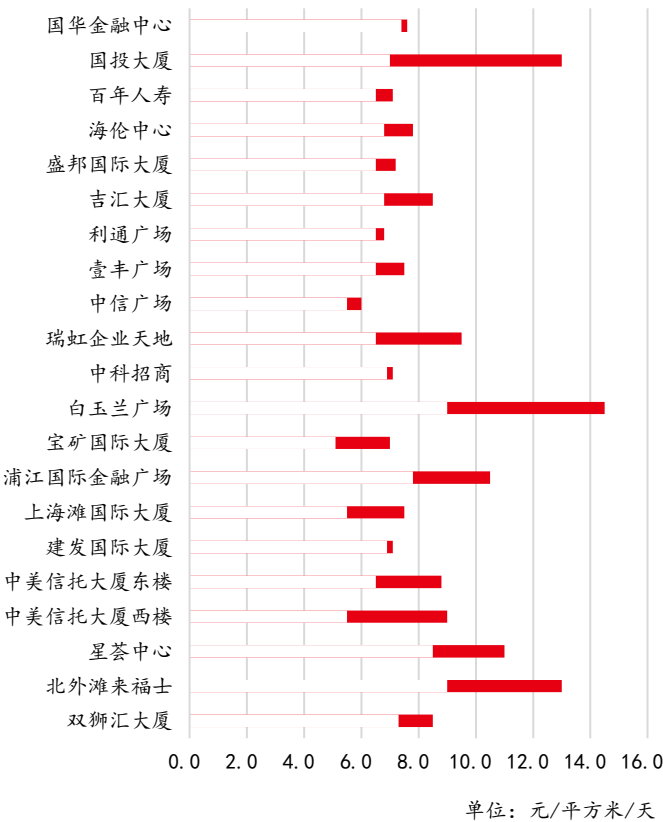
区域市场（虹口）

租赁市场

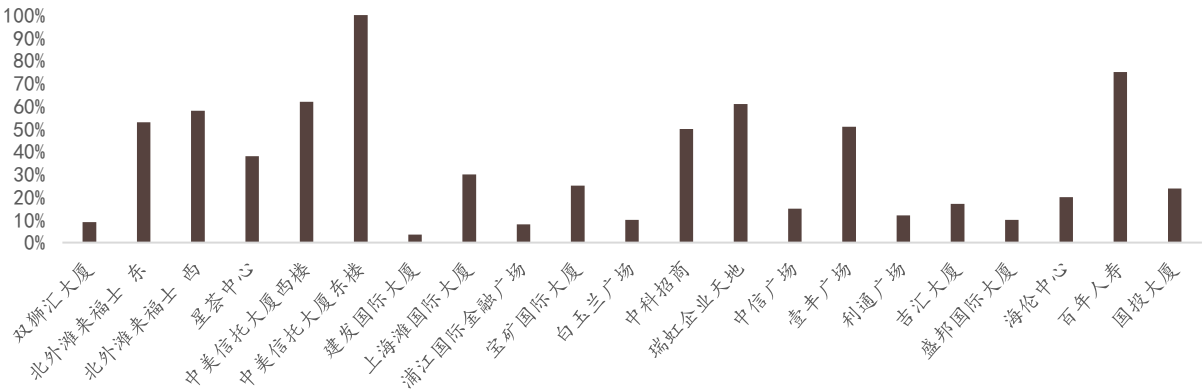
11月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均有所下降，平均空置率持平于上月。

虹口区主要办公楼11月平均租金报价6.9-8.8元/平方米/天，成交均价6.1-7.2元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约33%。

2022年11月虹口区主要办公楼租金报价



2022年11月虹口区主要办公楼空置率



区域市场（普陀）

销售市场

供应：

当月普陀区仅1个项目（桃浦智创广场）上市，新增供应总面积约0.34万方；

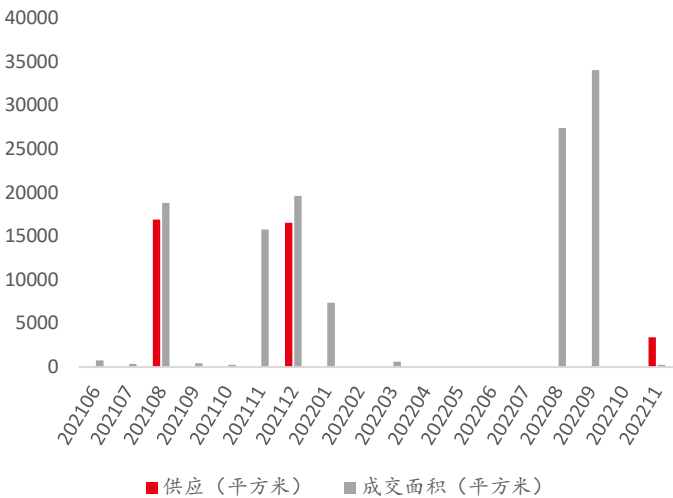
成交：

全区11月办公成交面积为246m²，成交项目为来自真如板块的真如时代生活中心（B2南块项目）；本月月度成交均价约29,000元/平方米；

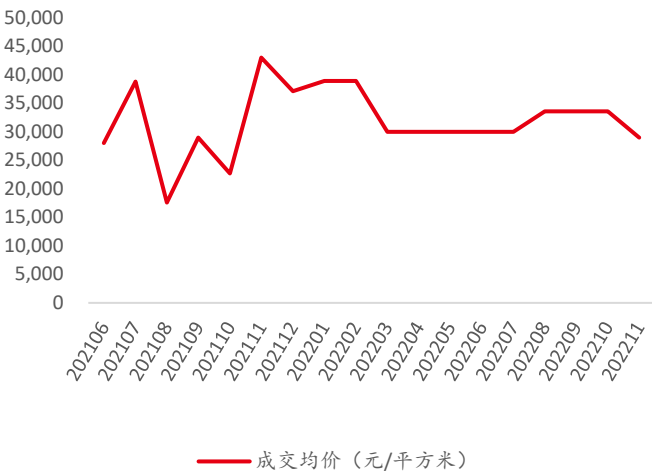
存量：

截止月末普陀区办公库存总量约为52万方。

近18个月普陀区办公成交量价趋势



近18个月普陀区办公市场成交价格走势



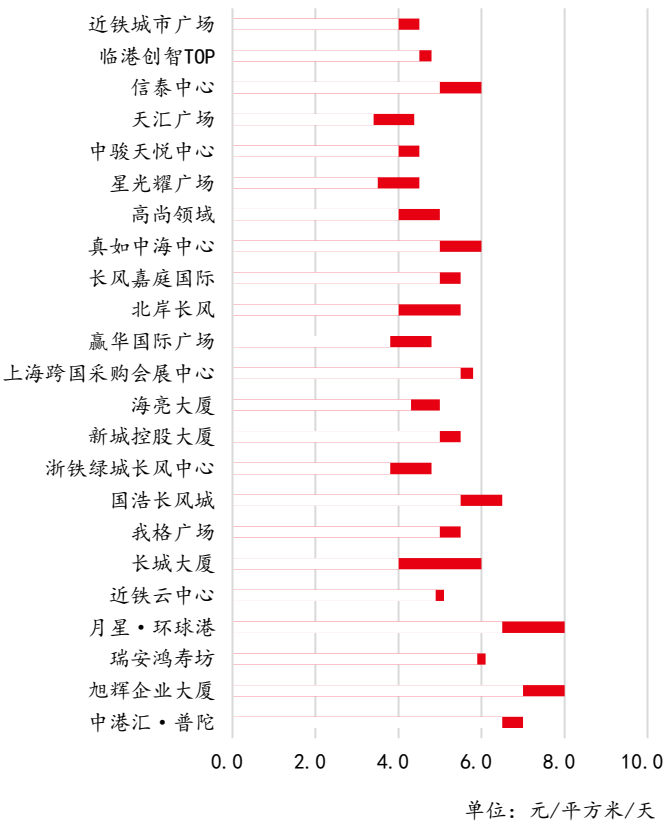
区域市场（普陀）

租赁市场

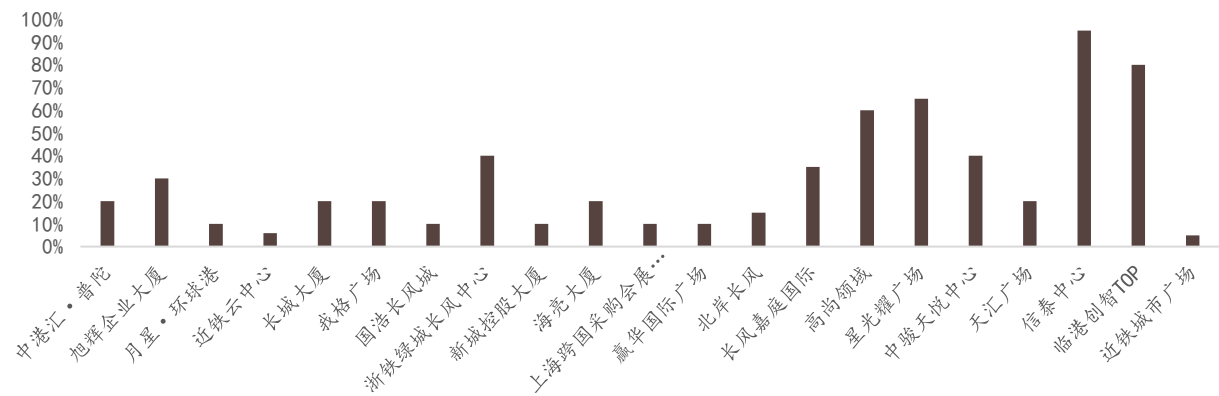
普陀区代表性办公在租项目主要集中于长寿路沿线、长风生态商务区与真如副中心，其中真如区域为正处在开发建设中的新兴商务区，长寿路沿线与长风区域则发展相对成熟。

普陀区主要办公楼11月平均租金报价4.4-5.2元/平方米/天，成交均价约4.0-4.2元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约32%。

2022年11月普陀区主要办公楼租金报价



2022年11月普陀区主要办公楼空置率



区域市场（徐汇）

销售市场

供应：

当月徐汇区仅1个项目（越界3.0三期项目（C楼地上））上市，新增供应总面积约3.26万方；

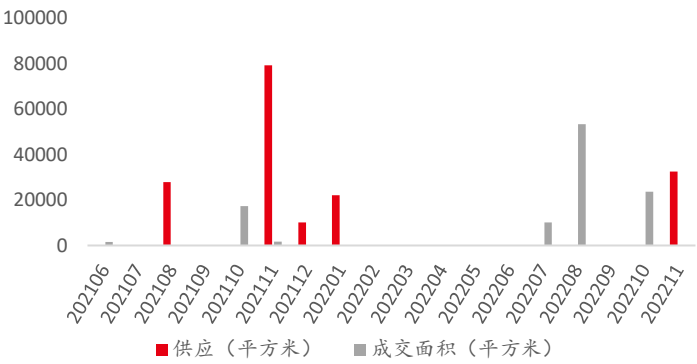
成交：

无；

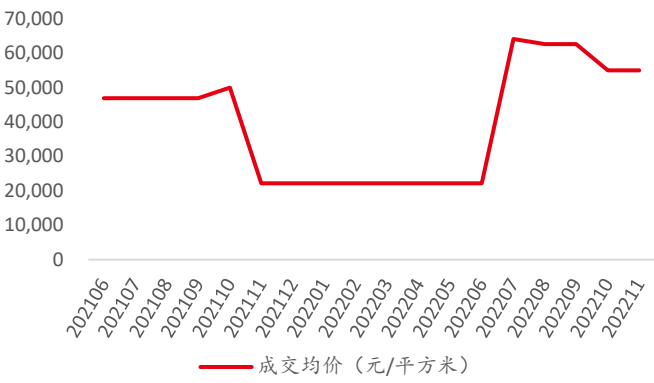
存量：

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



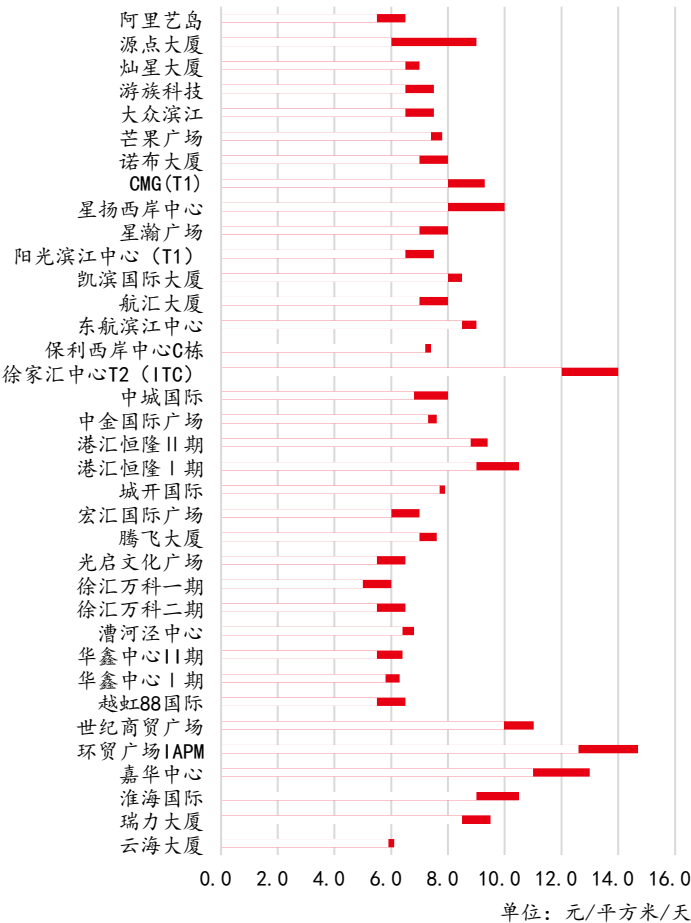
区域市场（徐汇）

租赁市场

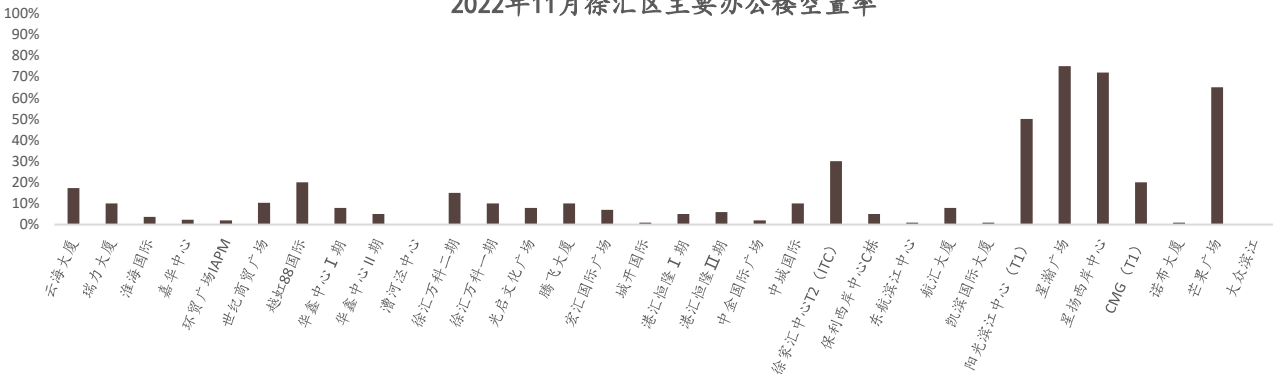
徐汇区11月主要项目平均租金报价环比微降，成交均价环比持平于上月，平均空置率持平于上月。

11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18%。

2022年11月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年11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（天宸汇）上市，新增供应总面积约5.57万方；

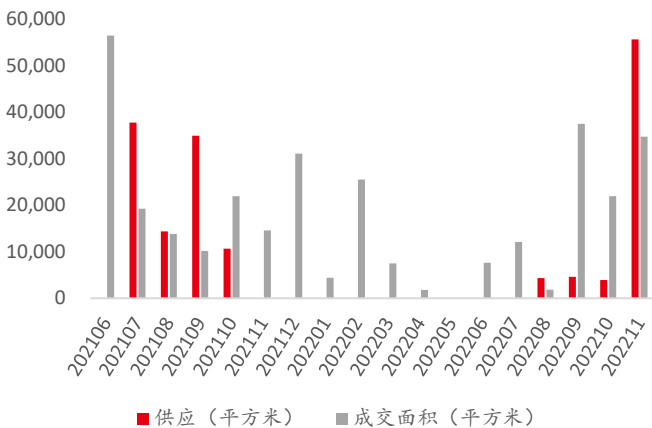
成交：

全区11月办公成交面积约3.48万方，成交项目主要来自华漕、七宝、江川路板块；本月月度成交均价约40,076元/平方米；

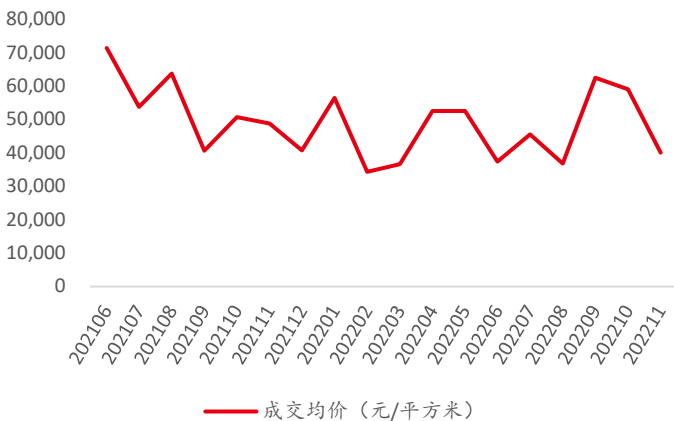
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为152万方。

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11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	虹桥富力中心	外郊环	华漕	16,205	46	41,971
2	金色西郊城	外郊环	华漕	12,899	247	35,999
3	万金中心	外郊环	七宝	1,791	1	51,024
4	颛桥龙湖天街商业中心	外郊环	江川路	1,303	3	32,778
5	天宸汇	外郊环	颛桥	1,112	2	39,005

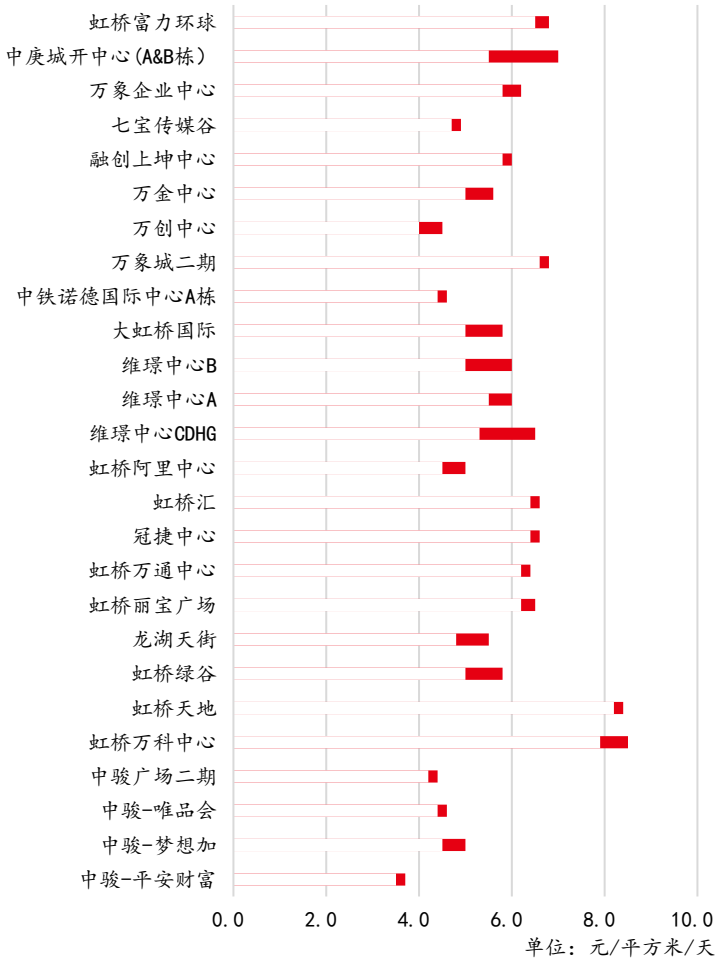
区域市场（闵行）

租赁市场

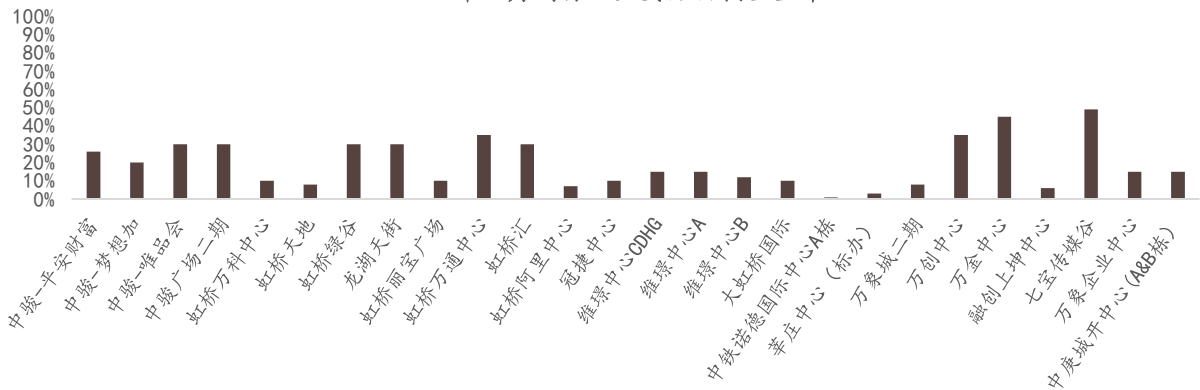
11月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

闵行区主要办公楼11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11月闵行区主要办公楼租金报价



2022年11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；

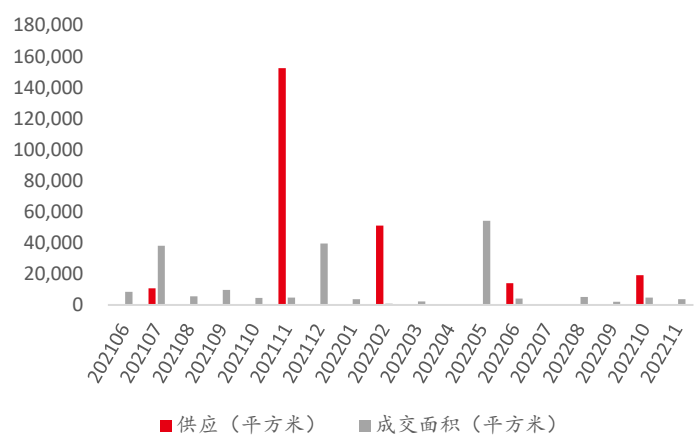
成交：

全区11月办公成交面积约0.36万方,成交项目主要来自曹路、北蔡、张江板块；本月月度成交均价约28,013元/平方米；

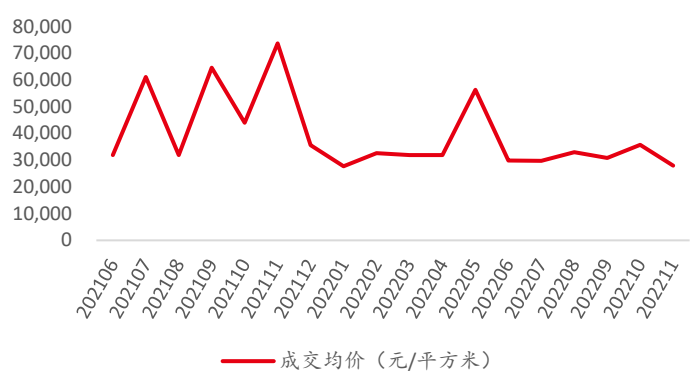
存量：

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11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	龚祥苑	外郊环	曹路	2,033	6	26,799
2	杰创商务中心	中外环	北蔡	697	13	33,673
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	607	3	31,428
4	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	310	2	16,566

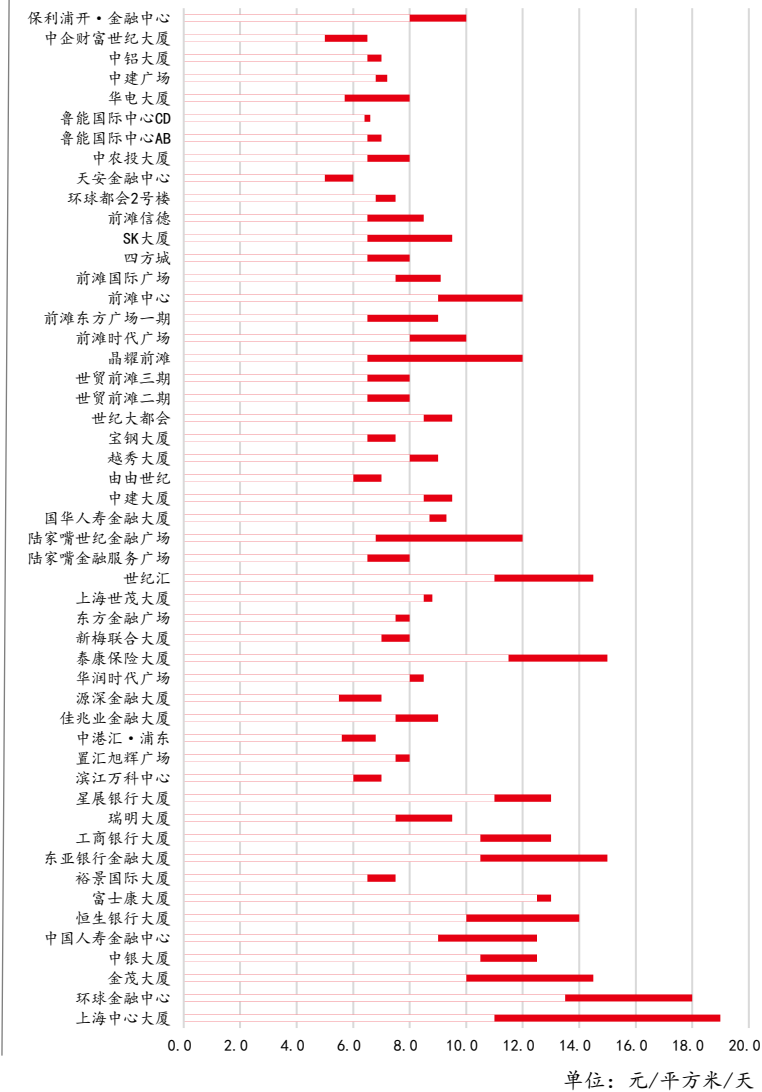
区域市场（浦东）

租赁市场

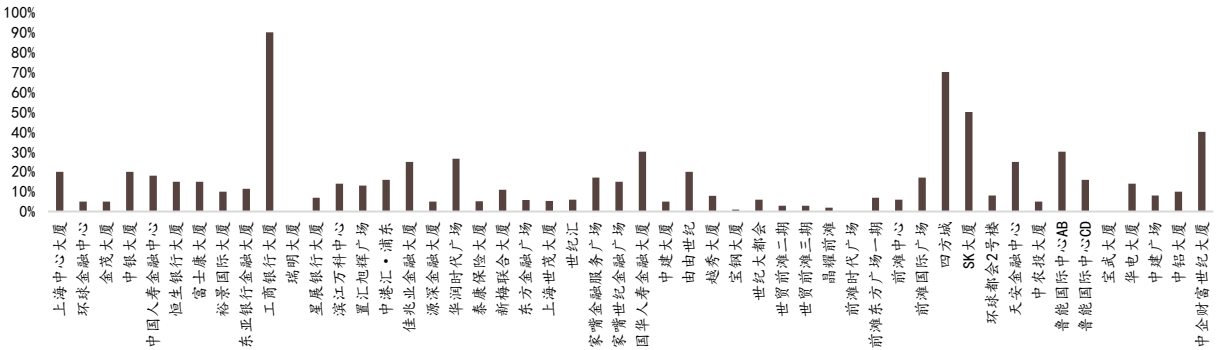
11月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于10月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼11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11月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年11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