

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

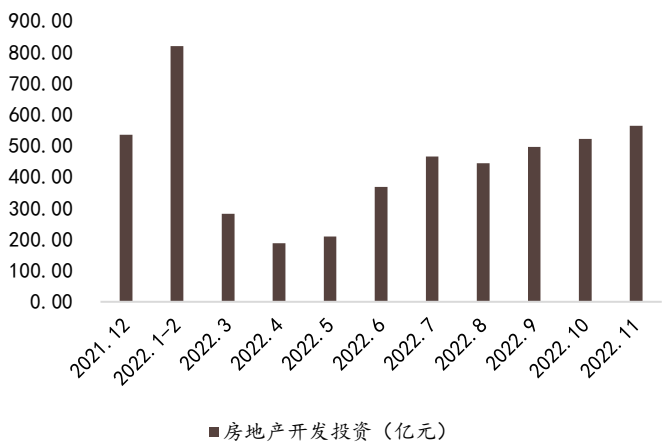
2022年12月



transmit
全斯美德

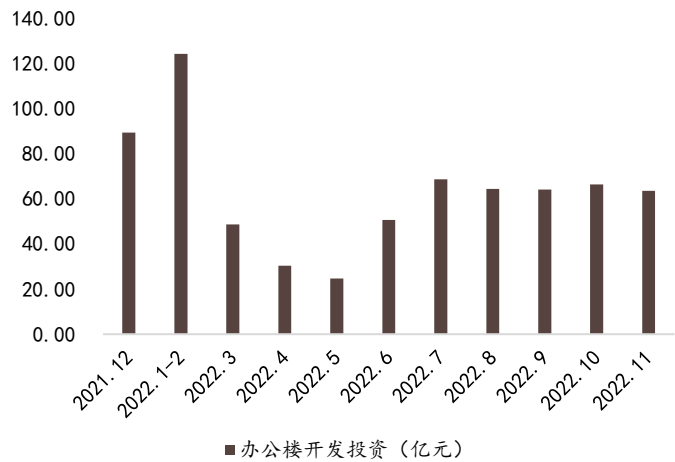
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



11月全市房地产开发投资总额约563.63亿元，同比上涨约19.8%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约4,351.69亿元，较去年同期年下滑约3.3%，跌幅较上月收窄2.7个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



11月全市办公楼开发投资额约63.53亿元，同比下降约14.7%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约605.72亿元，较去年同期下滑约10.6个百分点。

市场资讯

房企紧抓融资“窗口期”启用“第三支箭”，12月房企融资出现“翘尾”行情

继股权融资松闸的“第三支箭”政策发布后，至今落地一月有余。据数据显示，已有32家涉房上市企业发布再融资计划。大多数企业的融资目的主要用途是偿还境内外债务、补充流动资金、项目开发等。世茂股份、华夏幸福、金科股份等在内的10家房企明确提到所募集的资金将用于“保交楼，保民生”。

还有部分企业明确提出用来购买股权资产。如招商蛇口则是时隔两年再度重启南油集团24%股权收购事项，获取前海优质项目土地资源。

股权融资落地进度方面，港股再融资限制校对较少，多选择配股融资，并且碧桂园、新城发展、雅居乐等已经完成配售。其中，碧桂园12月7日发布公告、并于12月14日完成配售，融资总额约48亿港元。

从整体来看，12月100家典型房企的融资总量为1,018亿元，环比增加84.7%，同比增加33.4%，年内首次单月融资规模突破千亿。其中，12月房企债券发行了411.6亿元，环比增加92.2%，同比增加30.3%。

2022年12月，40家房企共完成融资金额712.5亿元，环比上升125.03%。其中，

债权融资金额为580.44亿元，占总融资金额比重为81.47%，环比上升140.65%；股权融资金额为132.06亿元，占总融资金额比重为18.53%，环比上升75.07%。

继2022年11月“三箭齐发”，从信贷、债券、股权三个融资渠道为房地产企业提供政策支持之后，12月房地产融资大幅反弹，迎来仅次于3月份的融资小高峰，虽未达到2020年平均水平，但高于2021年均值。同时，面对即将到来的春节假期，大多数房企也开始提前储备资金，保证年终的现金流动性。其中，中期票据和境内银行贷款分别是国企和民企融资主入口。

此外，在融资成本上，据数据显示，2022年12月，100家典型房企新增债券类融资成本4.34%，环比提高0.7个百分点，同比下降0.18个百分点。其中，融资成本最低的为中海地产发行的公司债，票面利率2.25%。

在目前政策持续利好的情况下，融资环境会持续宽松，企业抓住融资窗口期，补充流动性，优化债务规模和结构。

市场资讯

2022年百强房企年销售额同比折损逾四成，千亿房企腰斩至20家

2022年，TOP100房企销售总额为75,968.5亿元，同比下降41.3%。

TOP100房企权益销售额为53,602.7亿元，权益销售面积为33,723.1万平方米，同比分别下降42.9%和48.1%，市场份额约39.3%，较上年下降12.3个百分点。

2022年，各阵营房企销售额增速均有所下滑。其中，TOP10房企销售额均值为3,107.7亿元，较上年下降33.1%；TOP11-30房企销售额均值为1,035.0亿元，较上年下降45.5%；TOP31-50房企及TOP51-100房企销售额均值分别为519.4亿元和276.1亿元，同比分别下降50.2%和42.6%。

2022年销售额超千亿的房企共20家，较上年同期减少21家；超百亿房企130家，较上年同期减少28家。

20家千亿房企中，除了排在第16位的越秀地产累计业绩同比增长6.6%以外，其余19家千亿房企业绩全部缩水。

比如，排在榜首的碧桂园，全年业绩较去年缩水38.81%；排在第二位的保利发展全年业绩也较去年下降了15.08%；第三名万科较去年业绩也缩水32.26%。

此外，绿地控股、新城控股等4家房企全年业绩缩水50%以上。

从千亿房企排名变化来看，前十房企已明显洗牌，去年排名第21位的建发房产首次跻身第10名，去年前十开外的绿城也来到了第8位，而融创和绿地也被挤出前十房企阵营。与此同时，不少掉出千亿阵营的房企从TOP20掉至40位开外。

此外，不同阵营企业数量也发生了较大变化。除千亿以上阵营外，500亿-1,000亿元的第二阵营企业23家，较去年同期减少2家，销售额均值636.1亿元；300亿-500亿元的第三阵营企业28家，较去年同期减少10家，销售额均值372.8亿元，100亿-300亿元的第四阵营企业为59家，较去年同期增加5家，销售额均值207.2亿元。

在整体市场延续下行，行业信心处于低位，市场需求和购买力不足的情况下，房企普遍遭遇业绩增长瓶颈，2022年，只有20家规模房企全口径销售规模过千亿。

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15.00万方，主要来自宝山、普陀和徐汇；

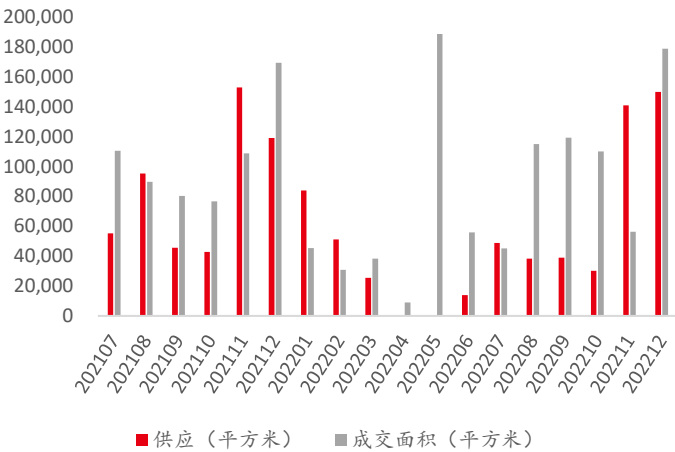
成交：

12月全市办公成交总量约17.90万方；成交项目主要分布在徐汇、嘉定、杨浦。本月成交均价约36,486元/平方米；

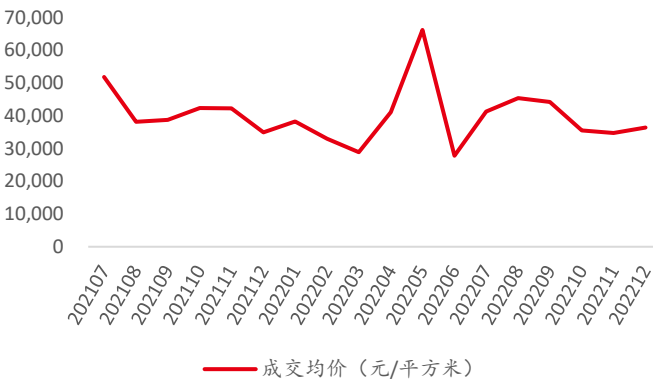
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约886万方。

近18个月全市办公市场供需走势



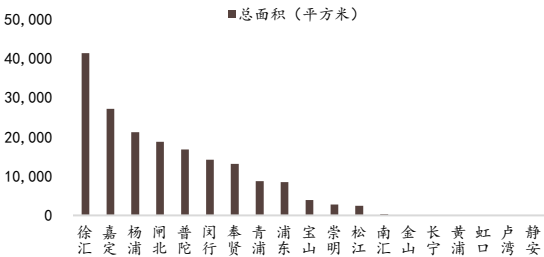
近18个月全市办公市场成交价格走势



2022年12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
美慧城	宝山	郊环外	罗店	55,837	43
天泰商务中心	普陀	内中环	长征	50,287	41
徐汇万科中心（三期）	徐汇	内中环	南站	40,866	19
彼友商业中心	青浦	外郊环	徐泾	2,998	1

2022年12月全市各区县办公成交量

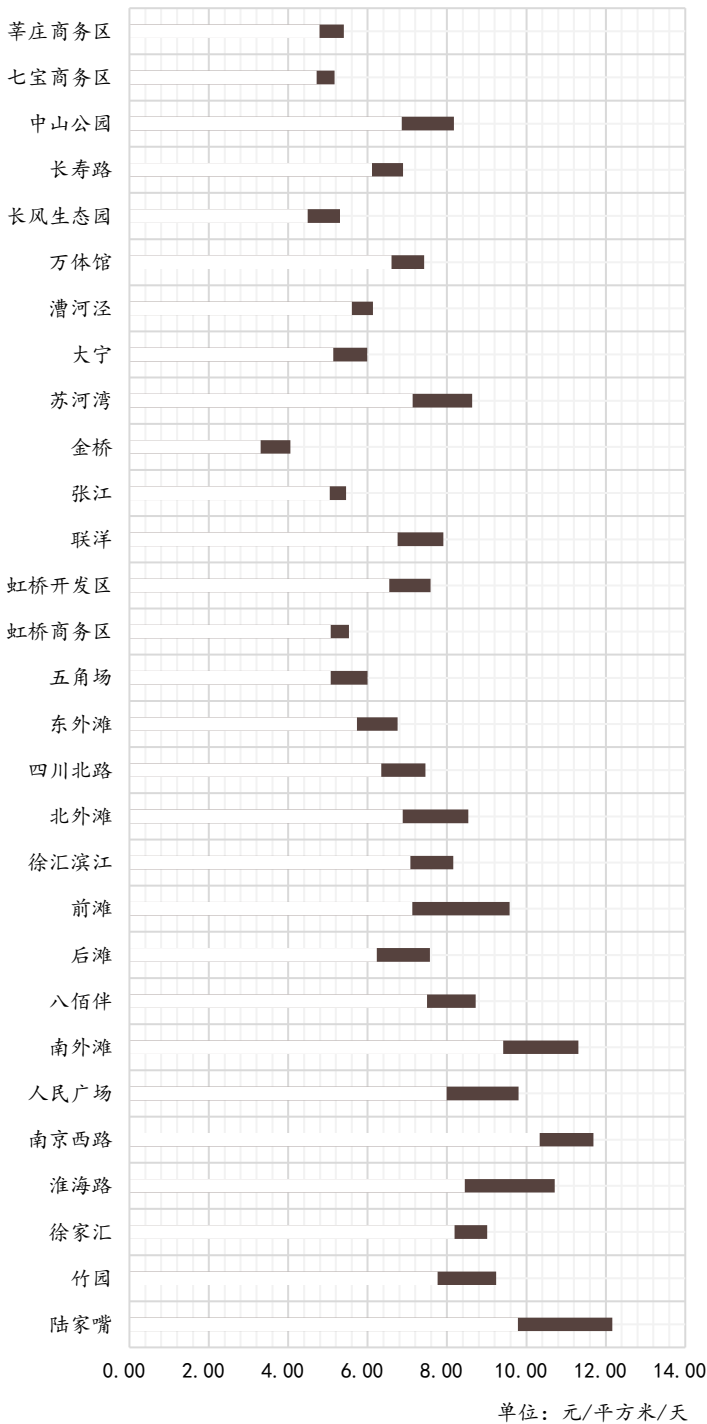


全市租赁市场

12月全市主要商务区平均租金
报价环比持平于上月。

12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12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	先锋物流
2	北外滩	中美信托金融大厦	上海润东商业管理
3	南京西路	兴业太古汇	Chanel
4	打浦桥	凯德晶萃广场	益普生（天津）医药商贸
5	陆家嘴	星展银行大厦	中国人寿再保险
6	后滩	SK大厦	上海梓菱装饰设计
7	前滩	前滩信德中心	上海递因技术
8	张江	张江微电子港	青奢
9	长征	信泰中心	不凡帝范梅勒糖果
10	徐家汇	港汇恒隆广场	麒麟啤酒
11	漕河泾	华鑫中心	沃特世科技
12	长宁虹桥	SOHO天山广场	纽勤生物科技
13	虹桥商务区	东虹桥中心	ARQ建筑事务所
14	虹桥商务区	虹桥国际展汇	金泰智造
15	七宝	万金中心	上海银盟健康管理咨询

区域市场（静安）

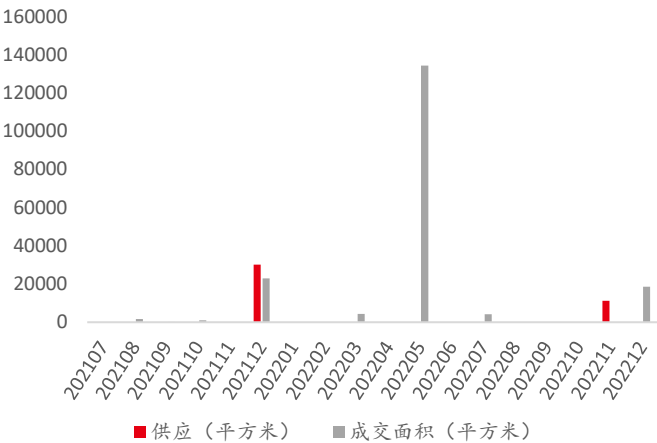
销售市场

供应：
无；

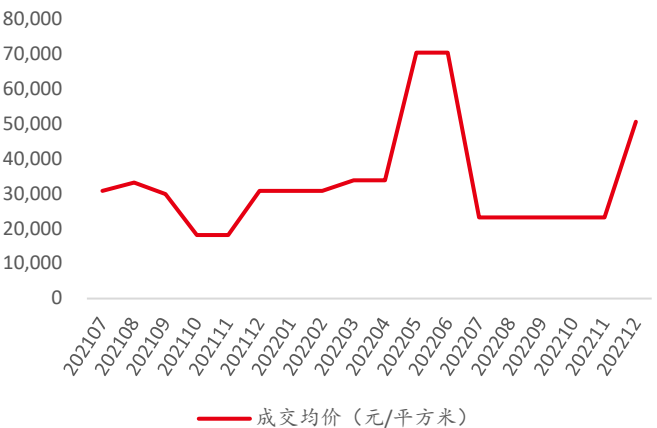
成交：
全区12月办公成交面积为1.87
万方,成交项目主要来自不夜
城和彭浦板块；本月月度成交
均价约50,650元/平方米；

存量：
截止月末静安区办公库存总量
约为35万方。

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



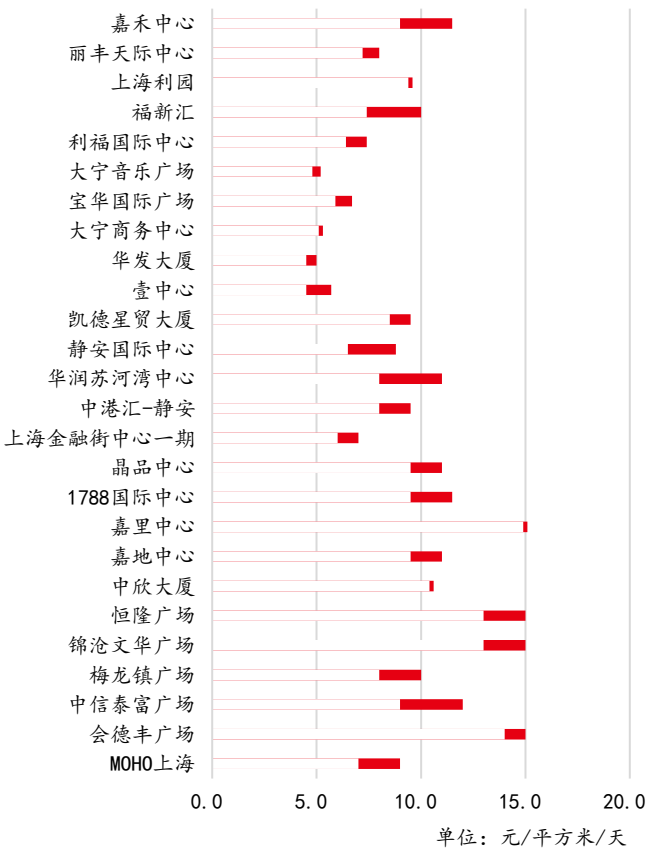
区域市场（静安）

租赁市场

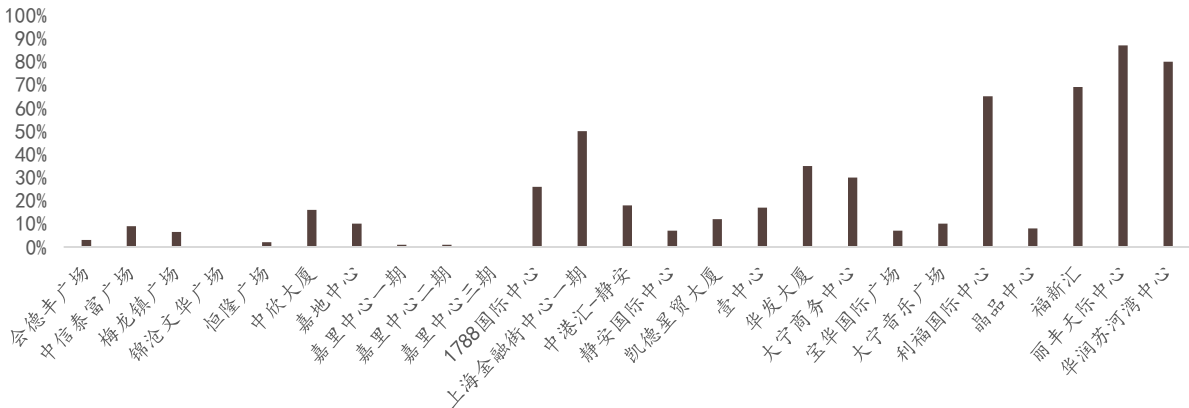
12月静安区主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

12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23%；

2022年12月静安区主要办公楼租金报价



2022年12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；

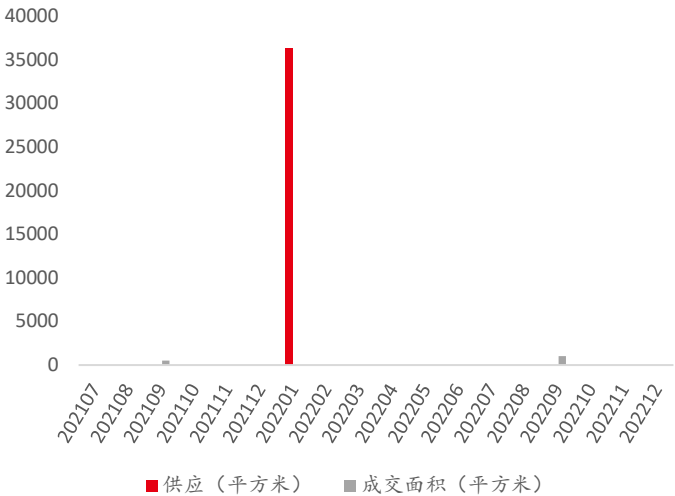
成交：

无；

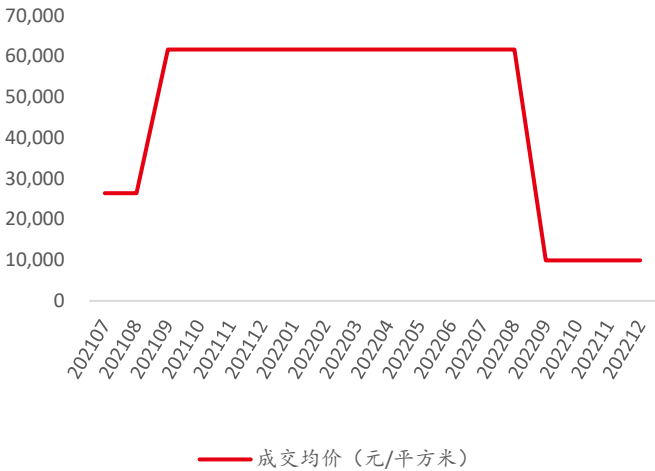
存量：

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



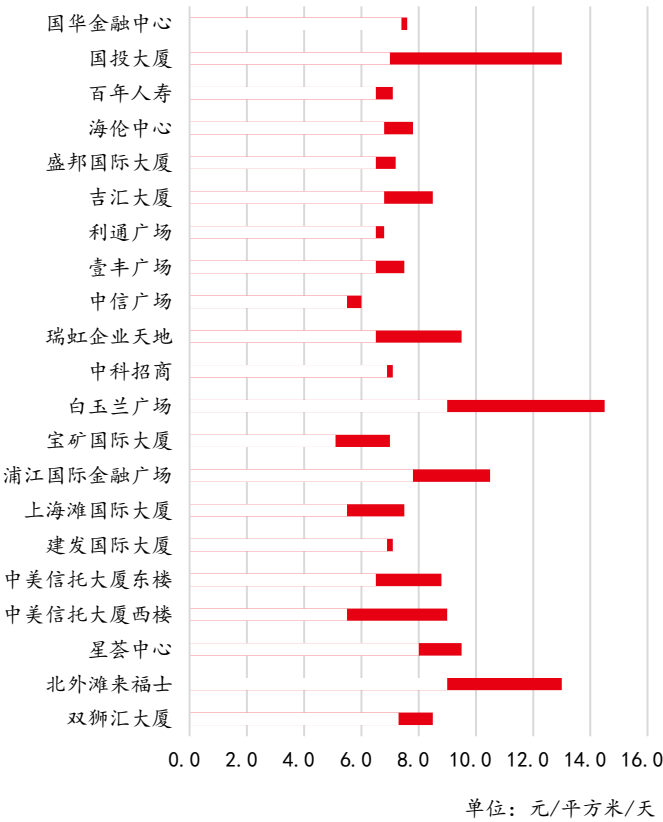
区域市场（虹口）

租赁市场

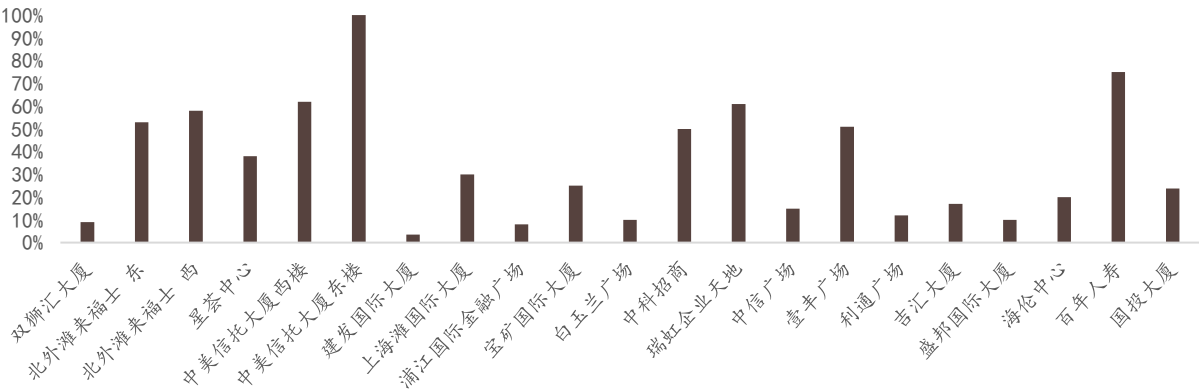
12月虹口区主要项目平均租金报价环比微降，成交均价环比持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

虹口区主要办公楼12月平均租金报价6.8-8.7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12月虹口区主要办公楼租金报价



2022年12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（天泰商务中心）上市，新增供应总面积约5.03万方；

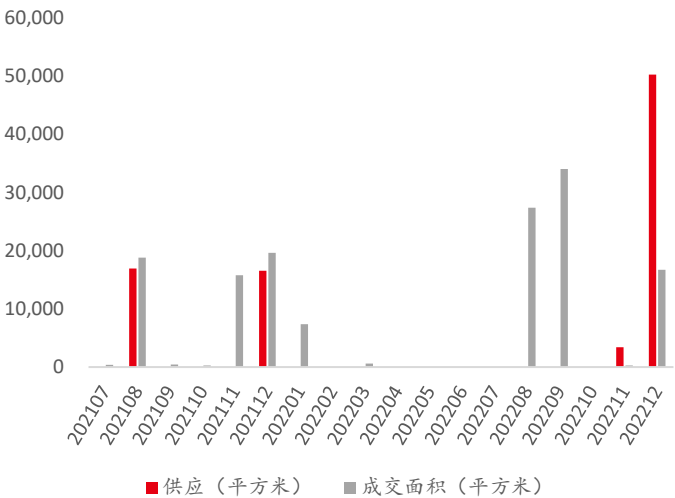
成交：

全区12月办公成交面积为1.67万方,成交项目主要来自长风 and 桃浦板块；本月月度成交均价约33,090元/平方米；

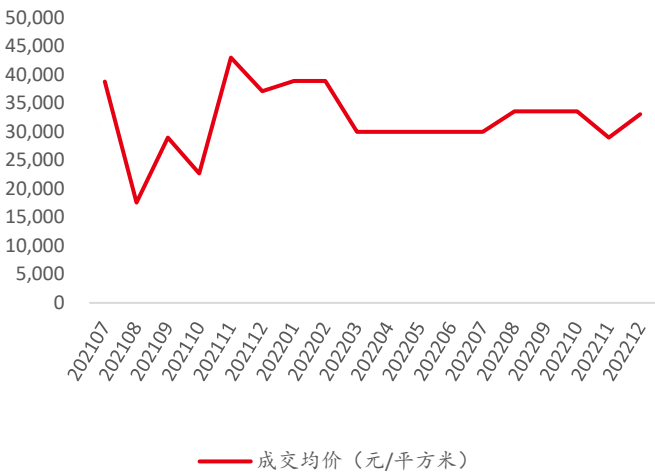
存量：

截止月末普陀区办公库存总量约为57万方。

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



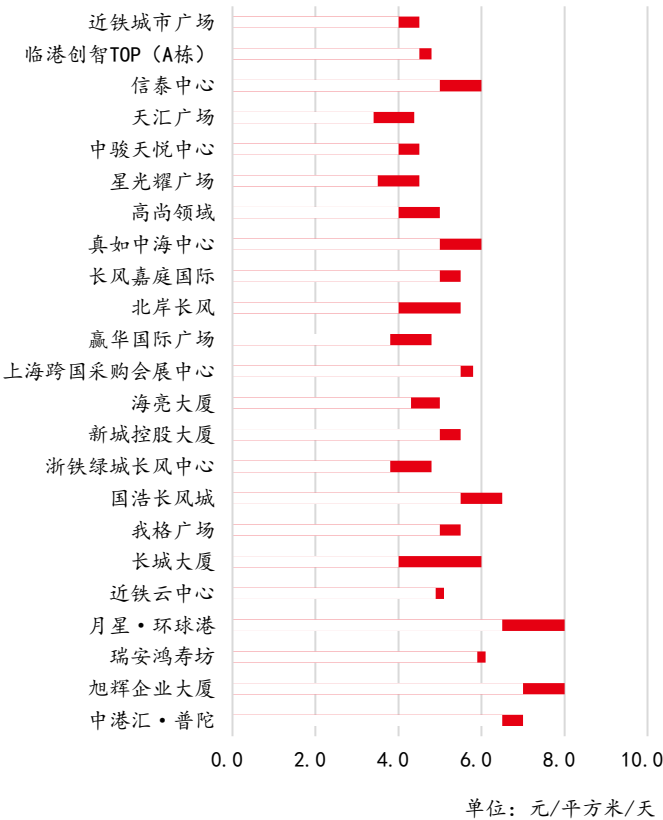
区域市场（普陀）

租赁市场

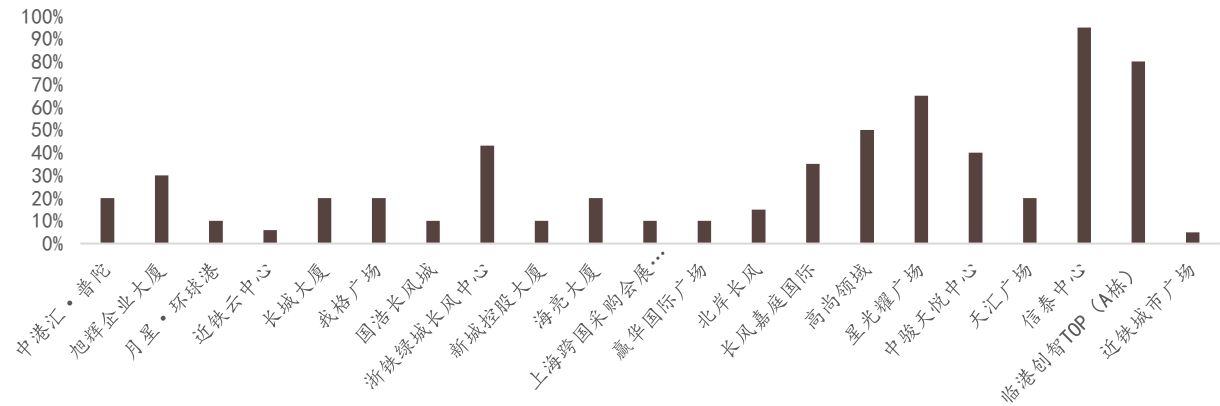
12月普陀区主要项目平均租金
报价与成交均价环比均持平于
上月，平均空置率环比微降。

普陀区主要办公楼12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31%。

2022年12月普陀区主要办公楼租金报价



2022年12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（徐汇万科中心（三期））上市，新增供应总面积约4.09万方；

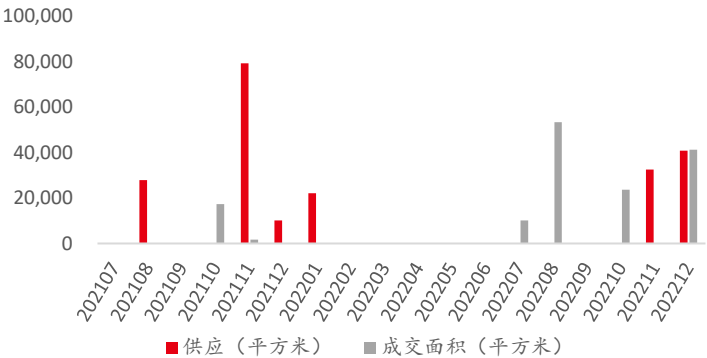
成交：

全区12月办公成交面积约4.13万方，成交项目主要来自南站和徐家汇板块；本月月度成交均价约47,174元/平方米；

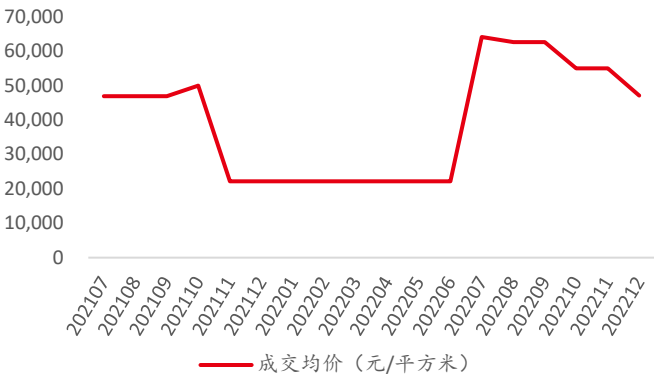
存量：

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



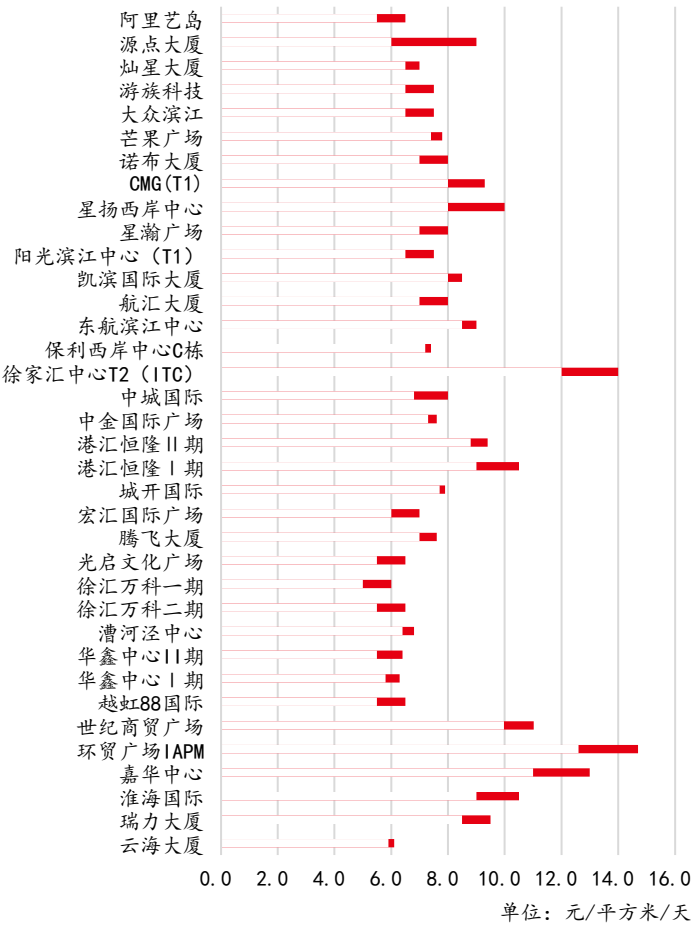
区域市场（徐汇）

租赁市场

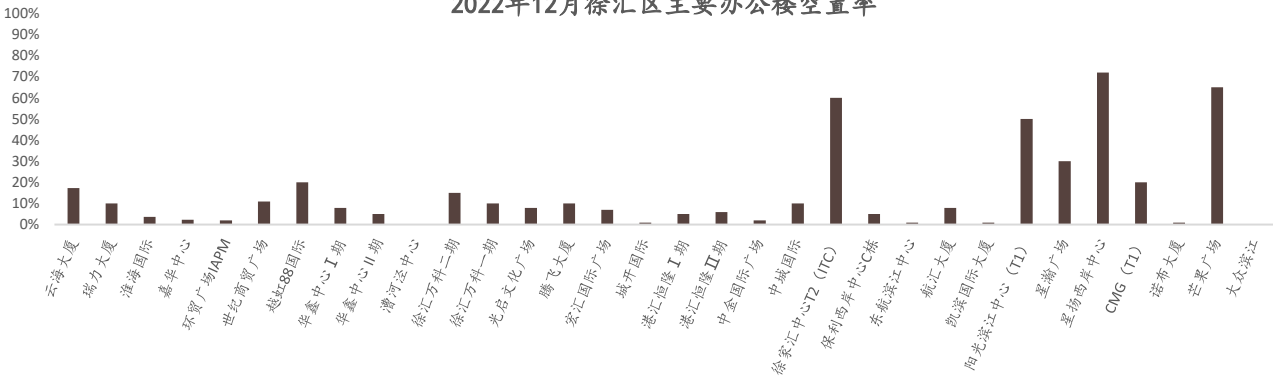
徐汇区12月主要项目平均租金报价与成交均价环比均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

12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15%。

2022年12月徐汇区主要办公楼租金报价



2022年12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；

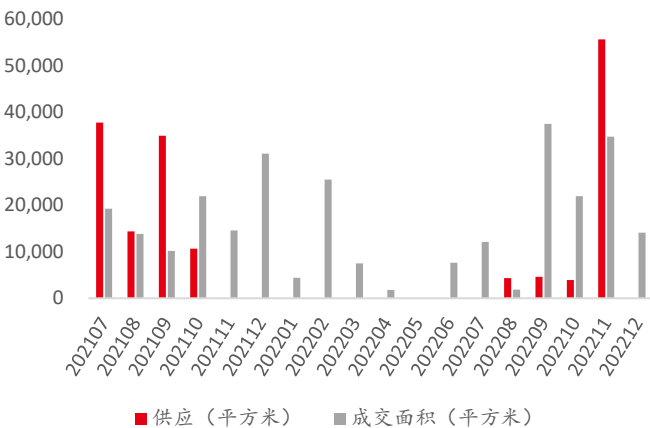
成交：

全区12月办公成交面积约1.42万方，成交项目主要来自颛桥、七宝、古美罗阳板块；本月月度成交均价约45,820元/平方米；

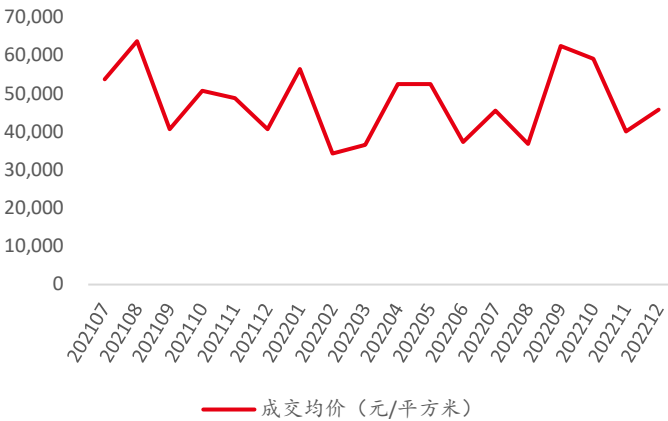
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为150万方。

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12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	天宸汇	外郊环	颛桥	5,799	10	39,717
2	万金中心	外郊环	七宝	3,951	2	52,497
3	力波商务中心	中外环	古美罗阳	2,342	4	43,114
4	虹桥绿谷广场	外郊环	华漕	1,092	3	55,000
5	天荟城	外郊环	莘庄	676	4	51,626

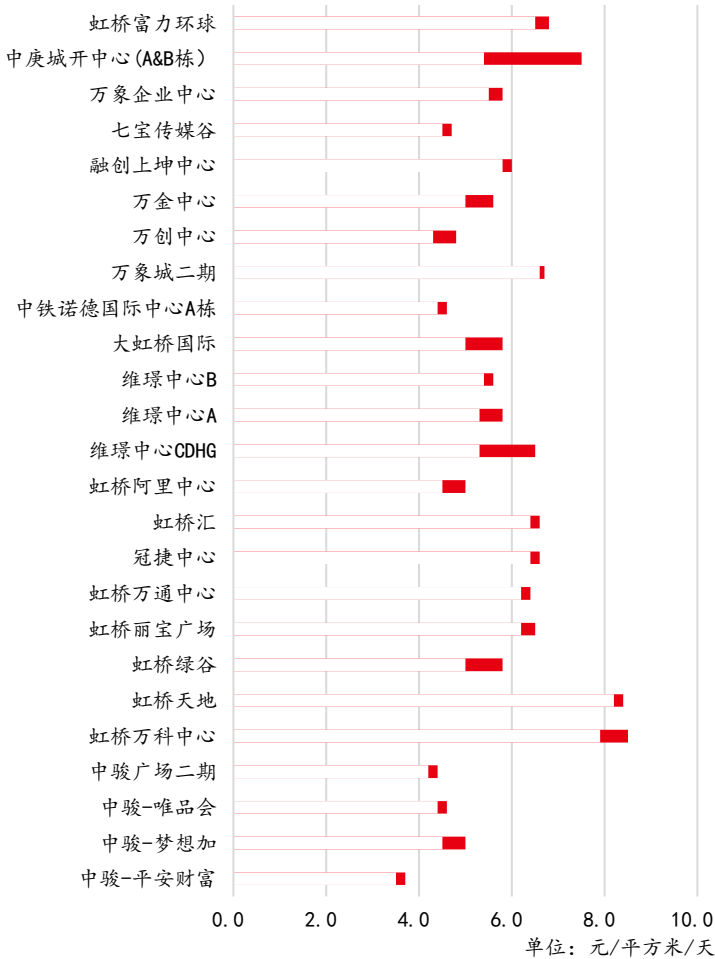
区域市场（闵行）

租赁市场

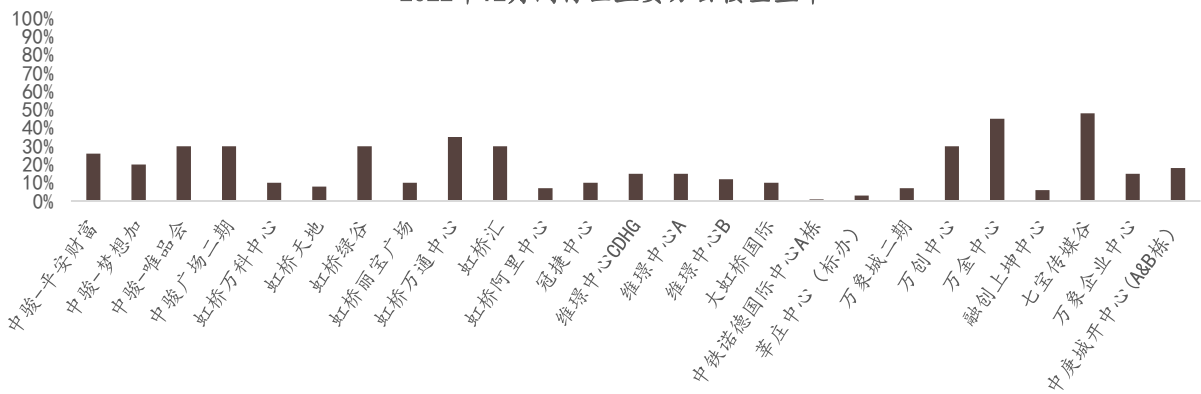
12月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

闵行区主要办公楼12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12月闵行区主要办公楼租金报价



2022年12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；

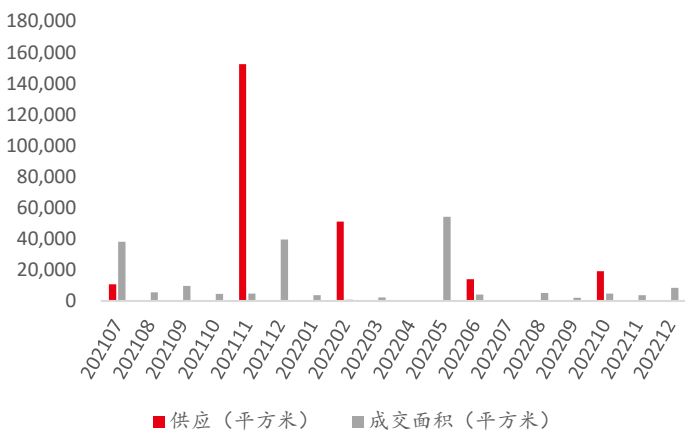
成交：

全区12月办公成交面积约0.85万方,成交项目主要来自曹路、外高桥、北蔡板块；本月月度成交均价约27,989元/平方米；

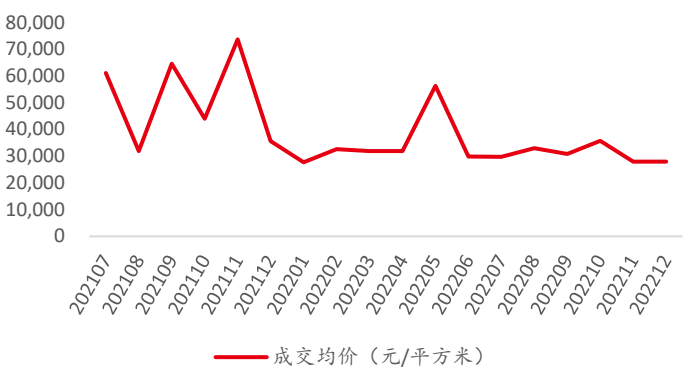
存量：

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12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	4,231	11	27,247
2	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	1,865	7	28,676
3	杰创商务中心	中外环	北蔡	1,067	19	29,791
4	浦东牡丹苑	中外环	张江	625	3	32,560
5	恒越华鼎广场	内中环	三林	588	8	25,000

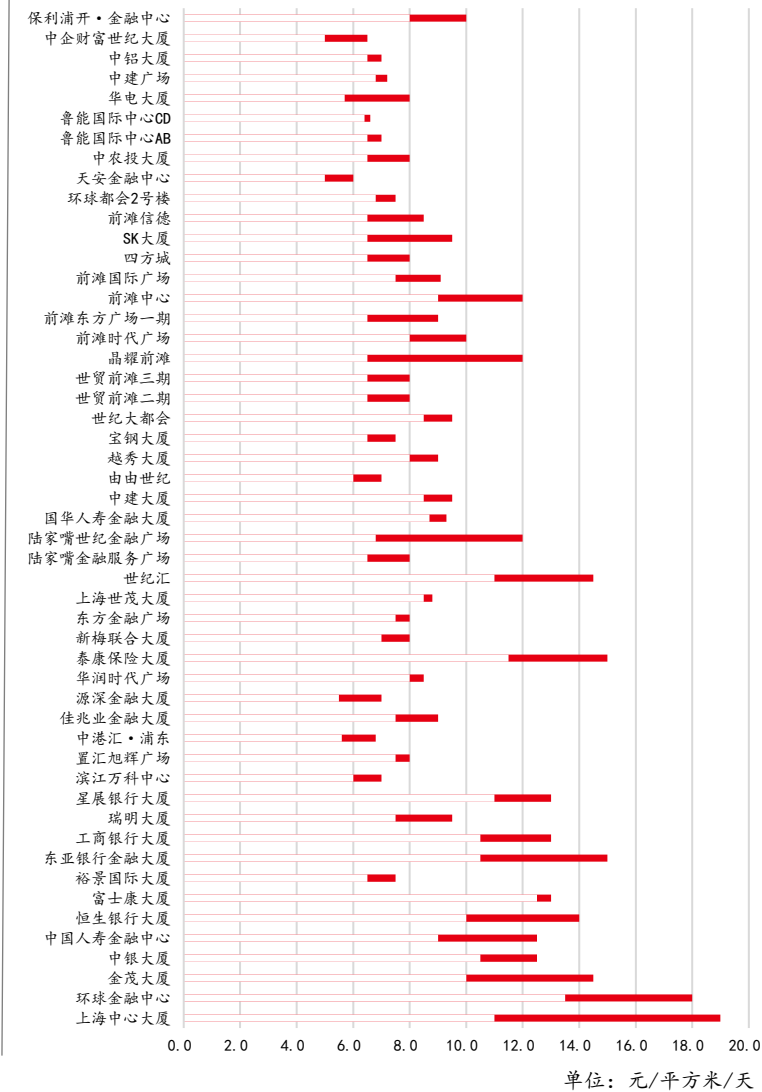
区域市场（浦东）

租赁市场

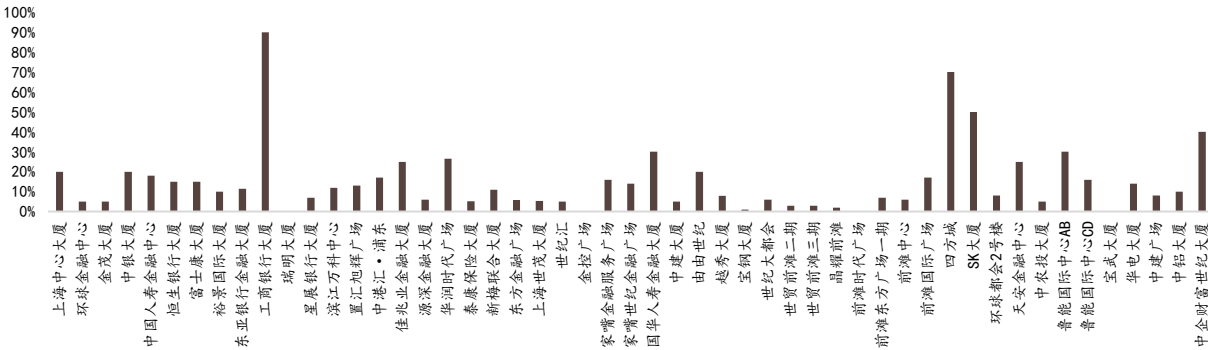
12月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均持平于11月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼12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15%。

2022年12月浦东新区主要办公楼租金报价



2022年12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