

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

2023年02月

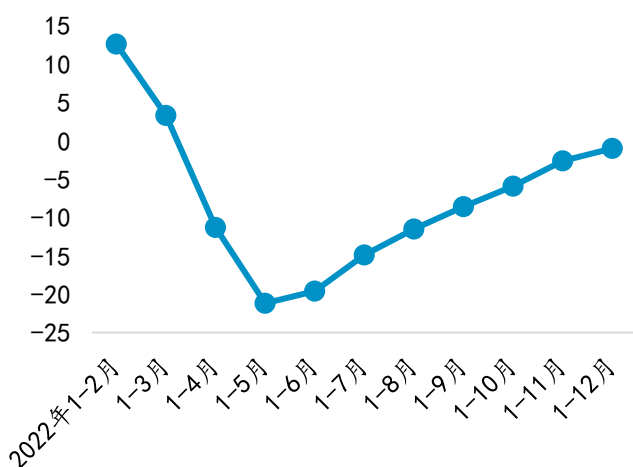


transmit
全斯美德

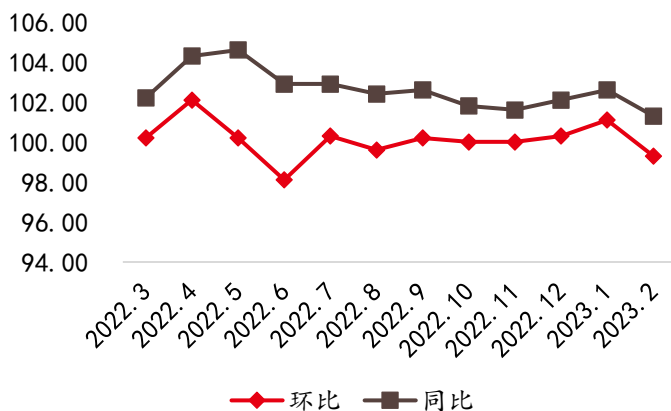
宏观经济

近12个月全市固定资产投资总额增速
(累计同比)

增速 (%)



近12个月上海居民消费价格同比和环比指数走势



2022年全年全市固定资产投资总额较上年下降1.0%。分领域看，工业投资增长0.6%，增速比前三季度提高6.5个百分点，其中，房地产开发投资下降0.5%，增速提高7.6个百分点；城市基础设施投资下降23.3%。

2月份，本市居民消费价格总水平同比上升1.3%。从八大类看，食品烟酒类价格下降1.9%，衣着类价格上升1.1%，居住类价格上升0.2%，生活用品及服务类价格同比持平，交通和通信类价格下降1.2%，教育文化和娱乐类价格下降2.3%，医疗保健类价格同比持平，其他用品和服务类价格上升1.5%。

市场资讯

不动产私募投资基金开启试点，推动盘活存量资产，优化房企经营状况

2月20日，证监会宣布已于近日启动了不动产私募投资基金试点工作。同日，中国证券投资基金业协会发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》。

中基协发〔2023〕4号

为落实中国证监会开展不动产私募投资基金试点要求，规范私募投资基金从事不动产投资业务，中国证券投资基金业协会起草了《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》。经协会理事会审议通过，现予以发布，自2023年3月1日起施行。

特此公告。

此次试点工作是证监会落实党中央和国务院有关“促进房地产业良性循环和健康发展”决策部署，健全资本市场功能，促进房地产市场盘活存量，支持私募基金行业发挥服务实体经济功能的重要举措。此次政策目的明确，即进一步发挥私募基金多元化资产配置、专业投资运作优势，满足不动产领域合理融资需求，以促进房地产回归稳定发展。

房企有大量的写字楼、商场、酒店资产等商业地产存量，也有开发在售项目，特别是部分出险房企的存量项目，随着不动产私募投资基金的落地，将有助于这些资产盘活，加快回款，增强现金流能力，支持房地产市场纾困。

对于房企来说，引进不动产私募投资，属于股权融资，可改善房企的资产负债表结构，降低杠杆率，向新发展模式平稳过渡，有利于房企长期健康发展。

市场资讯

2月百强房企单月销售额出现环比、同比双增长，3月市场能否稳步修复仍存在不确定性

2月，重点30城供应环比微增7%；成交同环比涨幅均超4成，整体成交规模与去年12月基本持平。

长三角热度延续，依托改善需求支撑，上海、杭州保持“热点恒热”；南京、苏州、宁波、常州等热度稳步回升。以南京为例，据监测近3周重点项目周度客户到访总量均在1.5万组以上，最近1周飙升至1.76万组，与去年年末周均1.2万组相比显著提升。

大湾区成交触底反弹，广深佛莞等重点城市成交环比涨幅均超5成。广州经历了一年深度调整，目前整体市场已有回升苗头；深圳企稳回升，个别网红盘周末到访量破3,000组。

中西部地区全线飘红，重庆、长沙、郑州等成交环比翻番。武汉、成都等仍是“成交大户”，月成交规模破100万平，重庆、郑州等低位回升，居民信心逐步修复。典型如重庆，2月以来重点项目周度来访、认购节节攀升，最近一周来访总量1.3万组，认购总量1,577套，转化率高达12%，创2023年以来新高。

聚焦企业销售，2月TOP100房企实现销售操盘金额4,615.6亿元，单月业绩

环比增长29.1%，同比增长14.9%，百强房企1-2月累计销售操盘金额8,189.5亿元，同比降幅较上月收窄至11.6%。

从销售门槛变化来看，各梯队房企仅TOP10房企销售操盘金额门槛同比增长25%至241.7亿元。保利、中海、华润、招商、建发等央国企业绩同比表现突出。

反观TOP30和TOP50房企的销售操盘金额门槛分别为61.4亿元和35.9亿元，同比降幅较高达28.4%和29.1%。

TOP100房企的销售操盘金额门槛降低32.1%至11.3亿元。

在目前行业发展形势下，2023年房企格局继续分化。主要表现为央国企及部分优质民企发展韧性较强、中小房企竞争力不足。

不过值得注意的是，百强房企2月业绩同环比增长，很大一部分原因在于今年1月和去年同期基数相对较低，这也意味着，3月市场修复情况仍然存在较大不确定性，能否稳步修复还要取决于企业整体供应规模，以及居民需求和购买力恢复情况。

全市销售市场

供应：

当月全市仅3个项目上市，新增上市面积约6.43万方，主要来自虹口、青浦和徐汇；

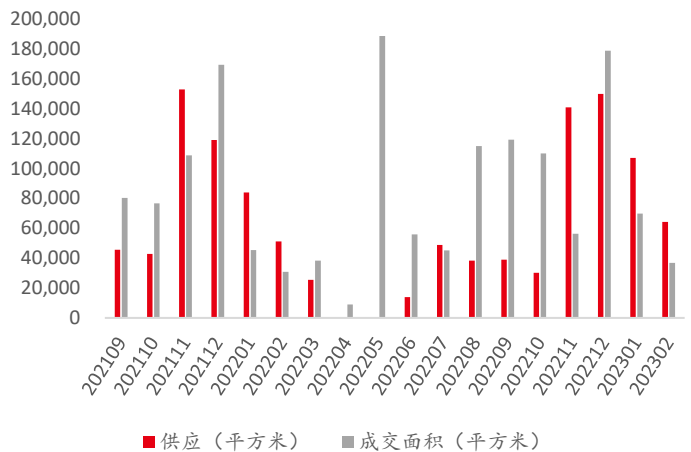
成交：

2月全市办公成交总量约3.69万方；成交项目主要分布在黄浦、普陀、宝山。本月成交均价约59,663元/平方米；

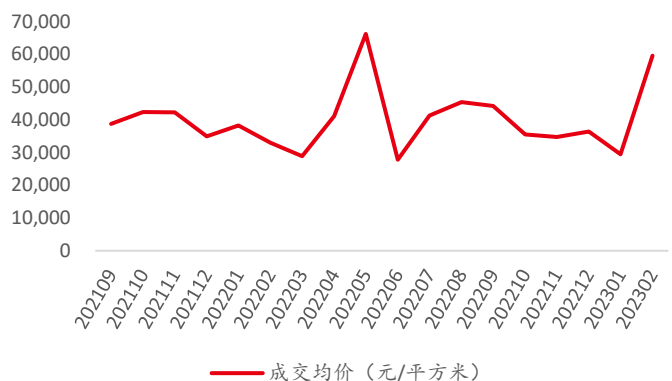
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约893万方。

近18个月全市办公市场供需走势



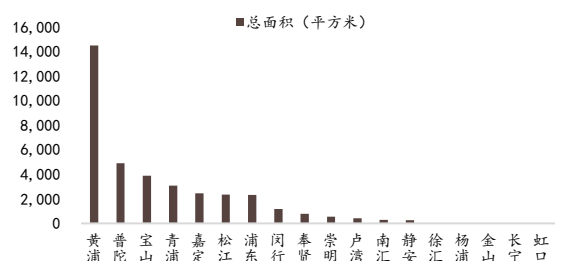
近18个月全市办公市场成交价格走势



2023年2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
中垠广场	虹口	内环内	四川北路	36,407	21
中核科创园	青浦	外郊环	徐泾	19,139	10
龙华万科中心T4楼	徐汇	内中环	龙华	8,782	9

2023年2月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

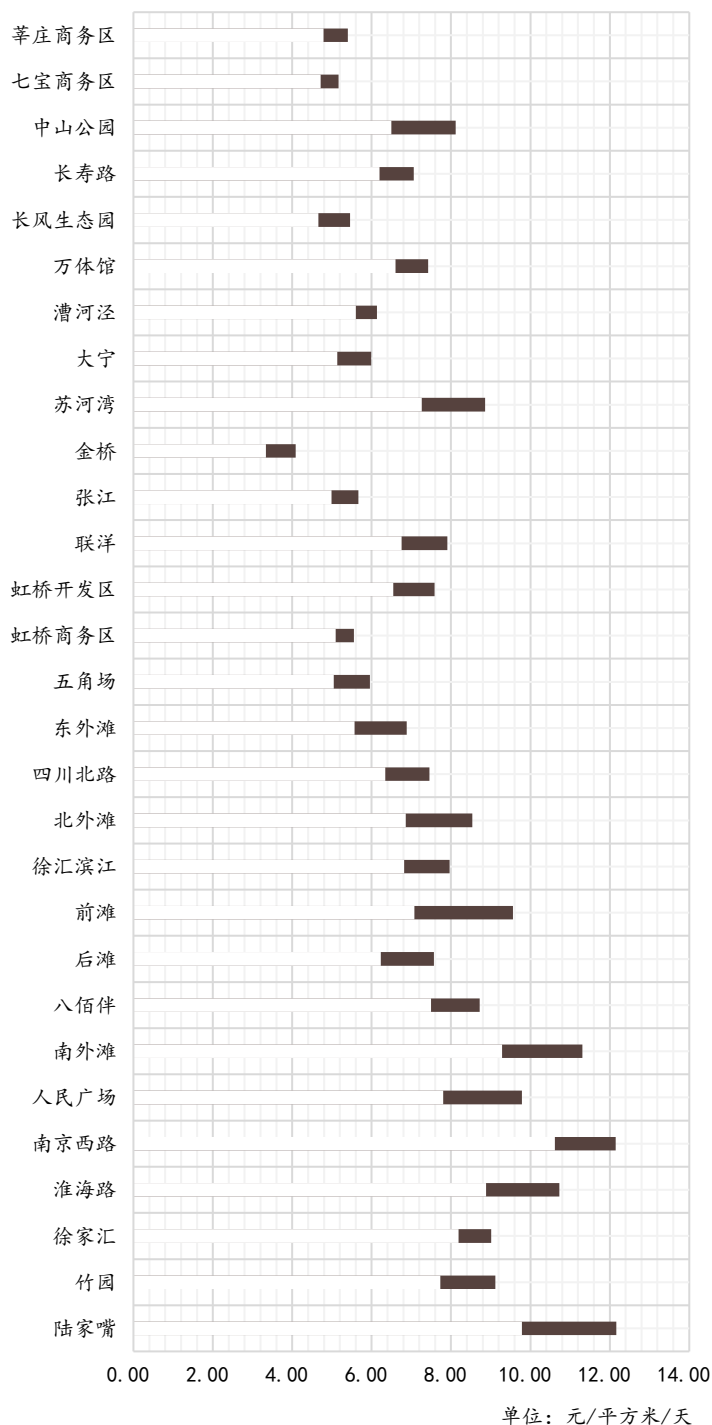
2月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

2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8.9-10.6元/平方米/天；

非核心区平均租金报价5.9-7.0元/平方米/天。

2023年2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	杰地建筑
2	淮海中路	香港广场	克顿文化传媒
3	新天地	SOHO复兴广场	柠萌影业
4	黄浦滨江	丰盛创建大厦	宏鹰国际货运
5	长寿路	旭辉企业大厦	法澜信息
6	真如	高尚领域	积裕信息科技有限公司
7	长风	圣诺亚大厦	上海寻林科技
8	洋泾	源深金融大厦	杭州云镓半导体科技
9	陆家嘴	恒生银行大厦	冈谷钢机
10	八佰伴	东方金融广场	渡芯科技
11	竹园	陆家嘴软件园	邮乐网络
12	前滩	前滩信德	欧姆龙
13	西岸	阳光滨江中心	单马科技
14	莘庄	维璟中心	鉴智其迹
15	虹桥商务区	中骏广场二期	上海苏科企业管理

区域市场（静安）

销售市场

供应：
无；

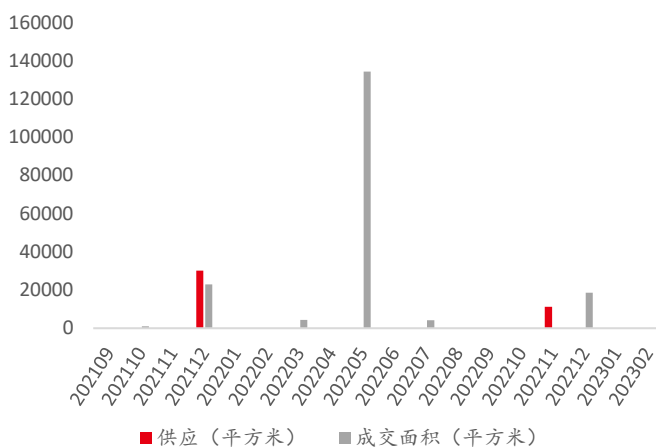
成交：

全区2月办公成交面积约为258 m²，成交项目为来自不夜城板块的苏河湾华侨城广场（T1楼）；本月月度成交均价约153,359元/平方米；

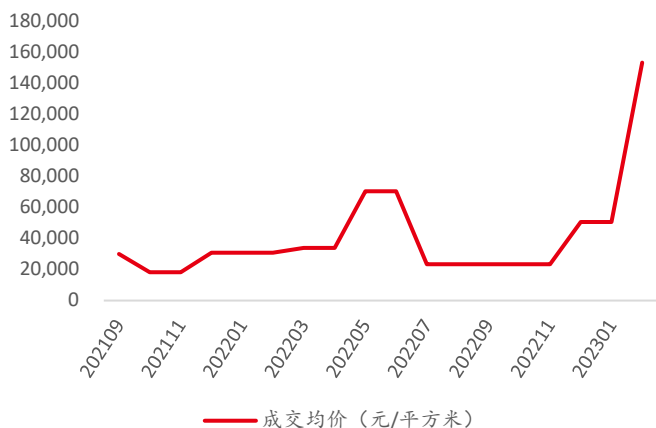
存量：

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



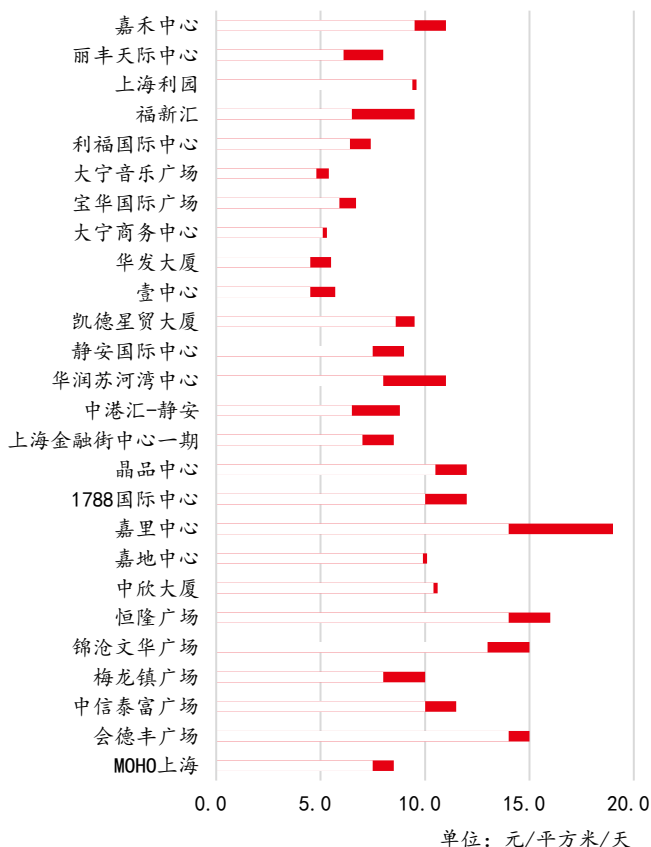
区域市场（静安）

租赁市场

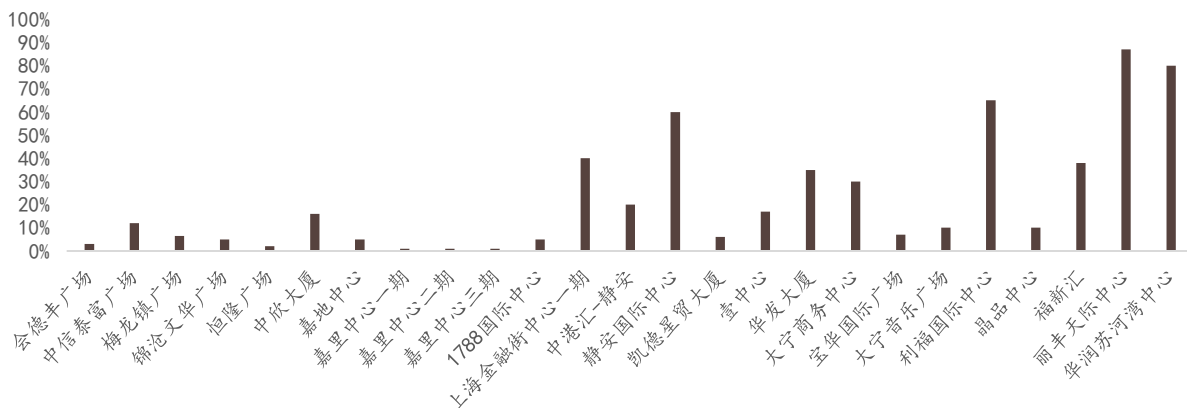
2月静安区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均环比微升，平均空置率持平于上月。

2月静安区主要办公楼平均租金报价约9.2-10.5元/平方米/天，成交均价约8.0-9.4元/平方米/天，平均空置率约23%；

2023年2月静安区主要办公楼租金报价



2023年2月静安区主要办公楼空置率



区域市场（虹口）

销售市场

供应：

当月虹口区仅1个项目（中垠广场）上市，新增供应总面积约3.64万方；

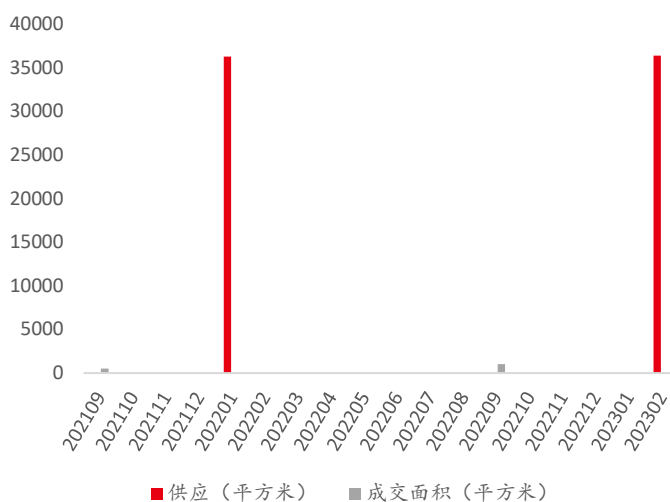
成交：

无；

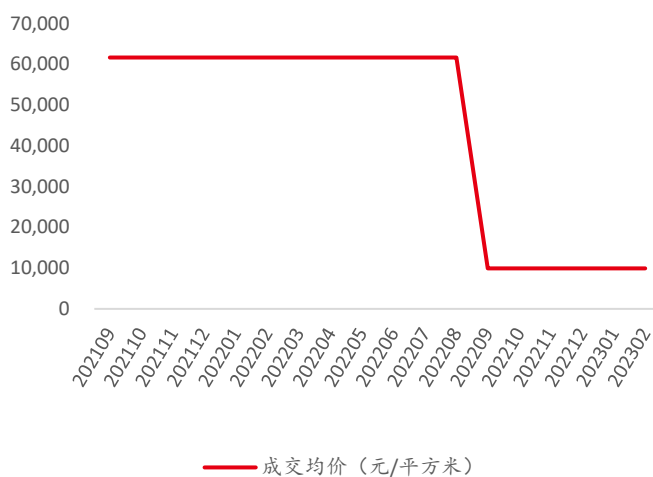
存量：

截止月末虹口区办公库存总量约为53万方。

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



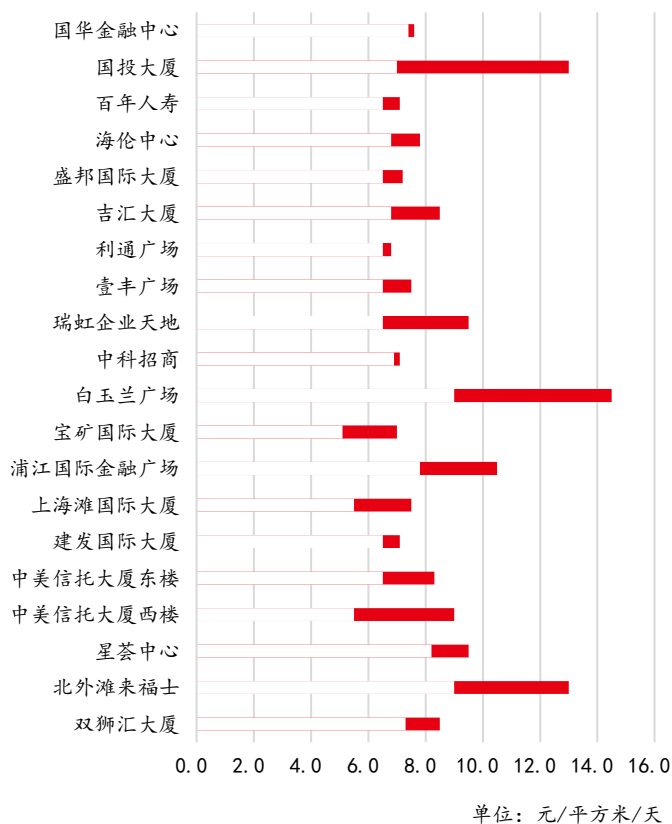
区域市场（虹口）

租赁市场

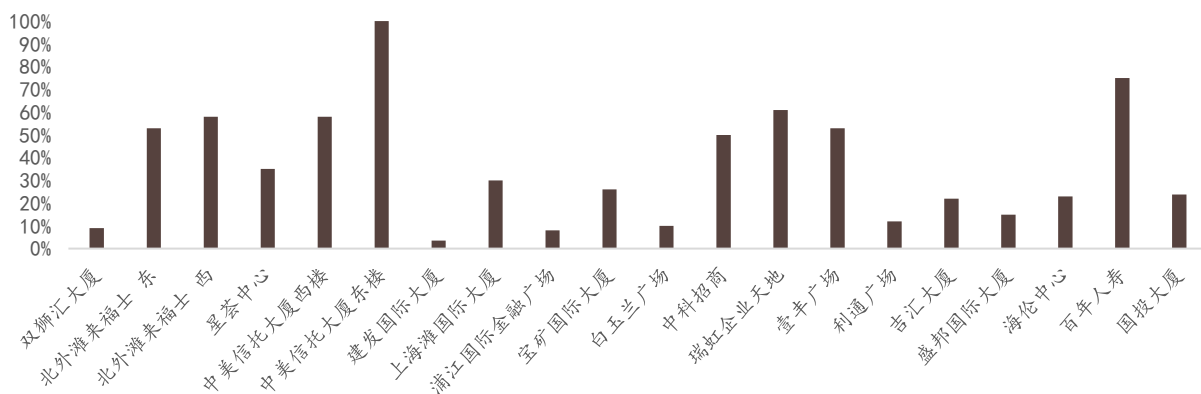
2月虹口区主要项目平均租金报价环比持平于上月，成交均价环比微降，平均空置率环比微升。

虹口区主要办公楼2月平均租金报价7.0-8.9元/平方米/天，成交均价6.2-7.5元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约36%。

2023年2月虹口区主要办公楼租金报价



2023年2月虹口区主要办公楼空置率



区域市场（普陀）

销售市场

供应：

无；

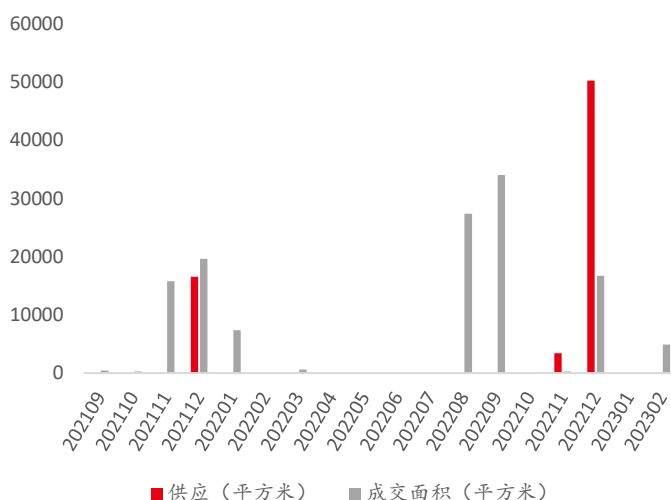
成交：

全区2月办公成交面积约为4,888m²，成交项目为来自长征板块天泰商务中心；本月月度成交均价约42,599元/平方米；

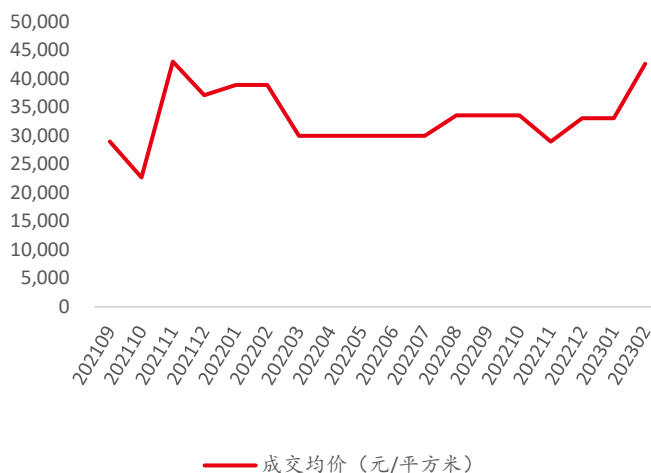
存量：

截止月末普陀区办公库存总量约为56万方。

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



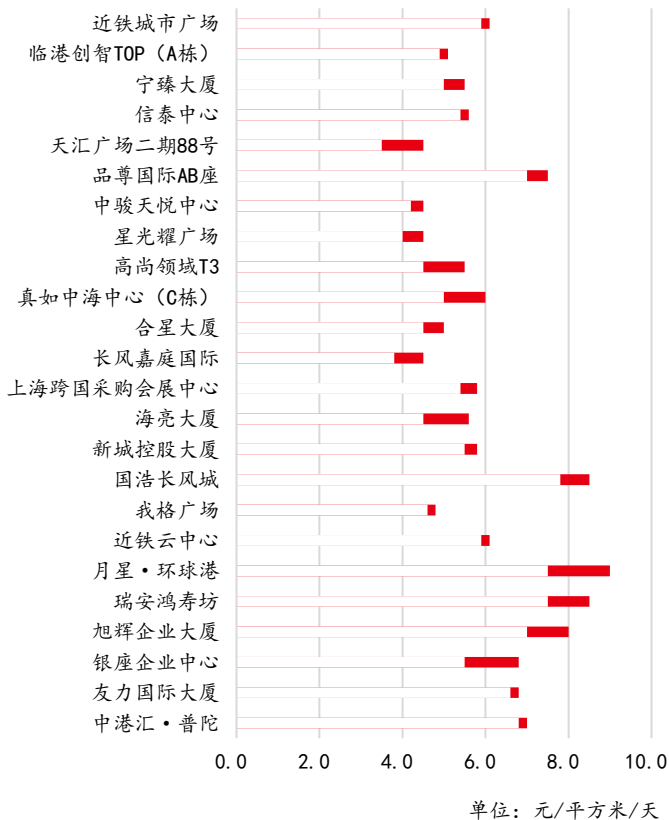
区域市场（普陀）

租赁市场

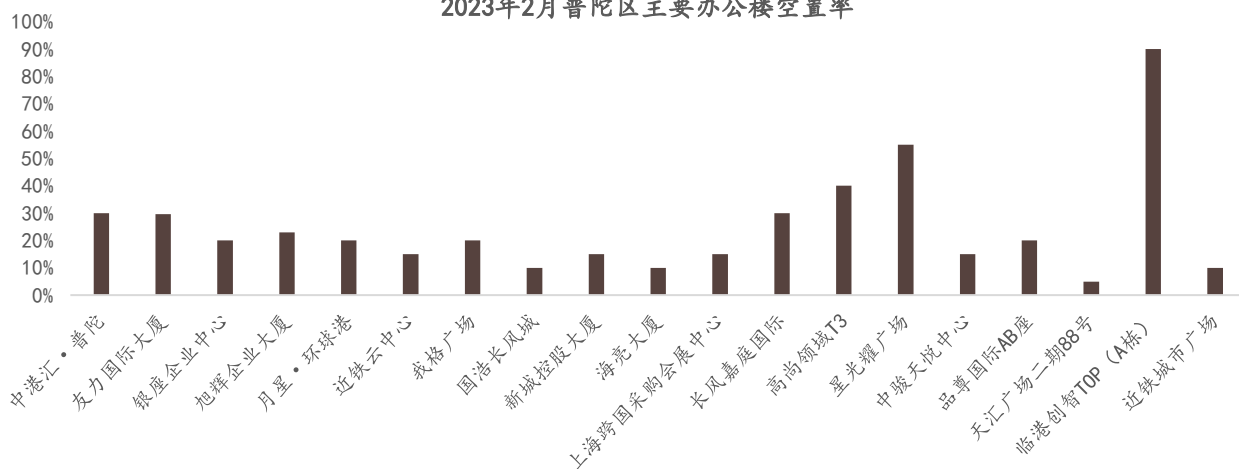
2月普陀区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均有所上升，平均空置率环比下降。

普陀区主要办公楼2月平均租金报价5.0-5.6元/平方米/天，成交均价约4.3-4.7元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约28%。

2023年2月普陀区主要办公楼租金报价



2023年2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（龙华万科中心T4楼）上市，新增供应总面积约0.88万方；

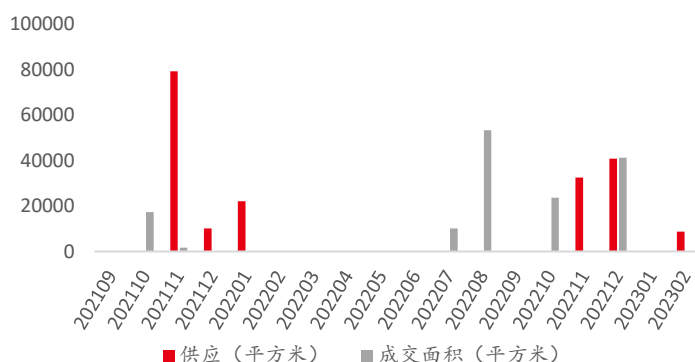
成交：

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



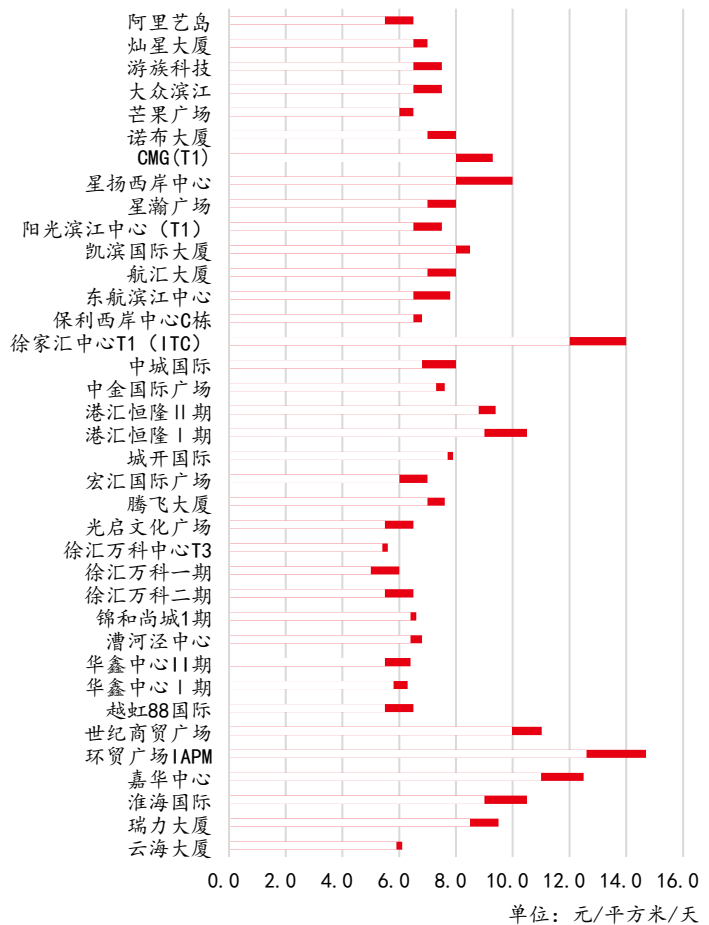
区域市场（徐汇）

租赁市场

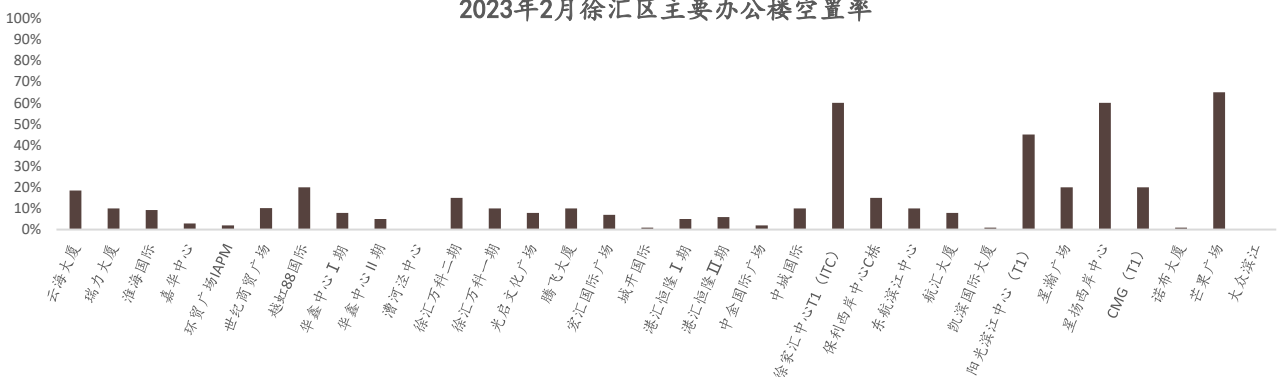
徐汇区2月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

2月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.3-8.2元/平方米/天，成交均价6.8-7.6元/平方米/天，平均空置率约15%。

2023年2月徐汇区主要办公楼租金报价



2023年2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；

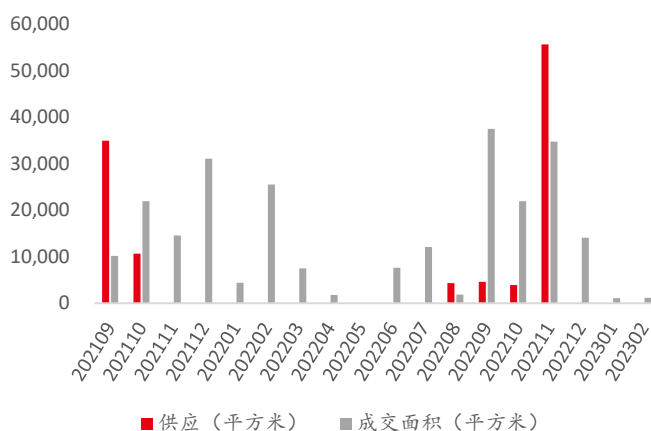
成交：

全区2月办公成交面积约为1,171 m²，成交项目来自颛桥、马桥和华漕板块；本月月度成交均价约45,810元/平方米；

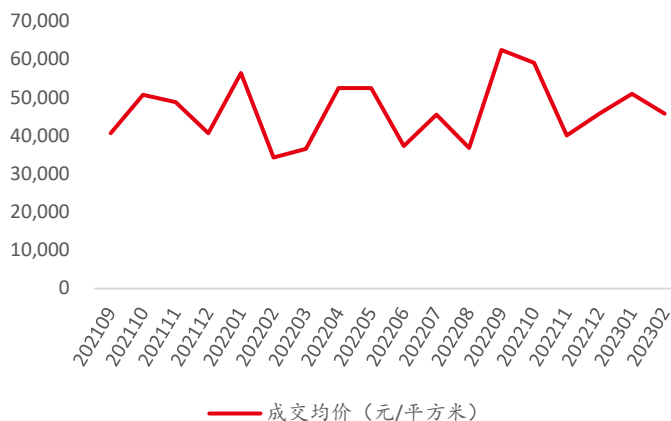
存量：

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



2023年2月闵行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	天宸汇	外郊环	颛桥	556	1	43,302
2	联仲都悦汇	外郊环	马桥	311	1	40,051
3	虹桥绿谷广场	外郊环	华漕	304	1	56,305

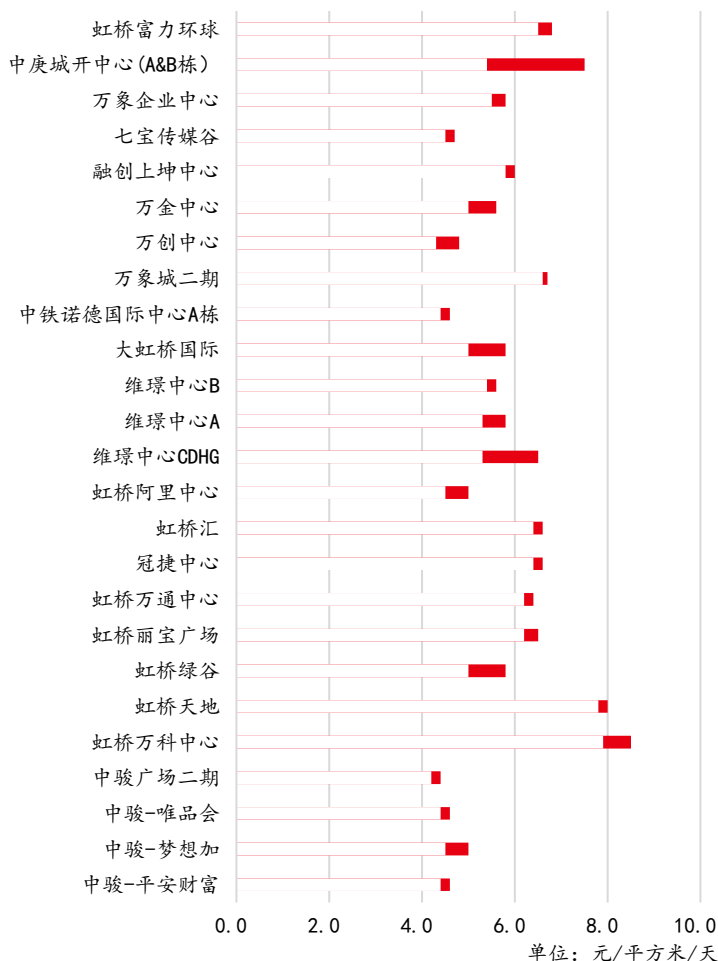
区域市场（闵行）

租赁市场

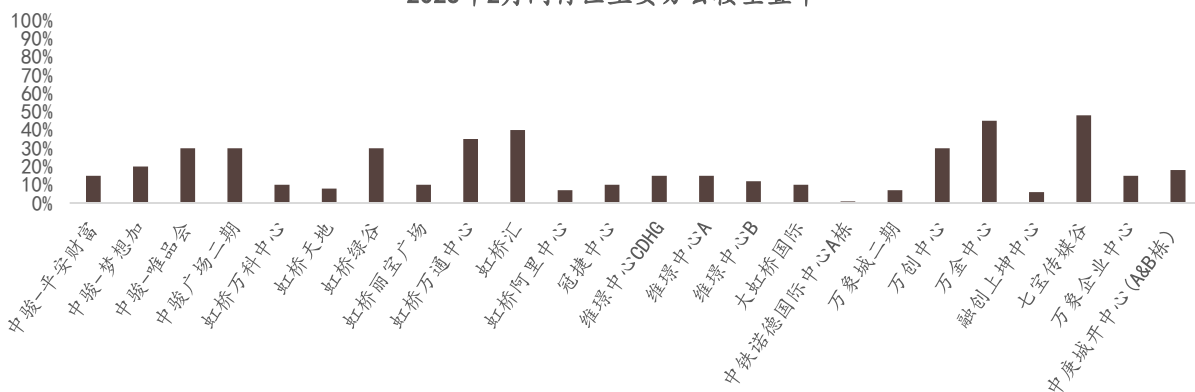
2月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价环比微降，成交均价持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

闵行区主要办公楼2月平均租金报价5.5-5.8元/平方米/天，成交均价4.8-5.3元/平方米/天，平均空置率约20%；

2023年2月闵行区主要办公楼租金报价



2023年2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；

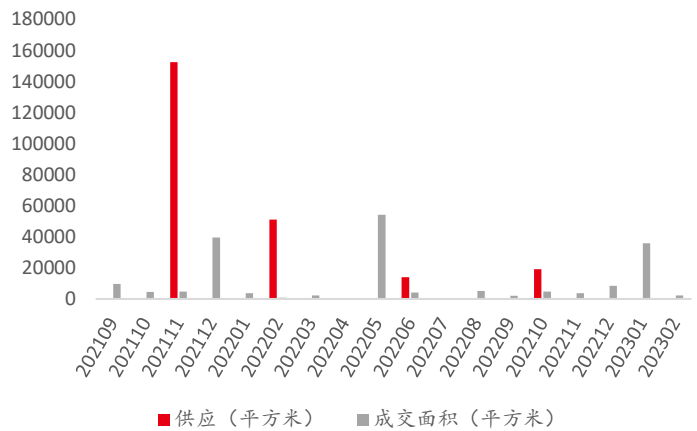
成交：

全区2月办公成交面积约2,314m²，成交项目主要来自北蔡、外高桥、三林等板块；本月月度成交均价约27,730元/平方米；

存量：

截止月末浦东新区办公库存总量约为164万方。

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



2023年2月浦东新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	杰创商务中心	中外环	北蔡	793	13	24,345
2	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	564	3	32,683
3	恒越华鼎广场	内中环	三林	509	8	25,000
4	浦东牡丹苑	中外环	张江	448	2	30,591

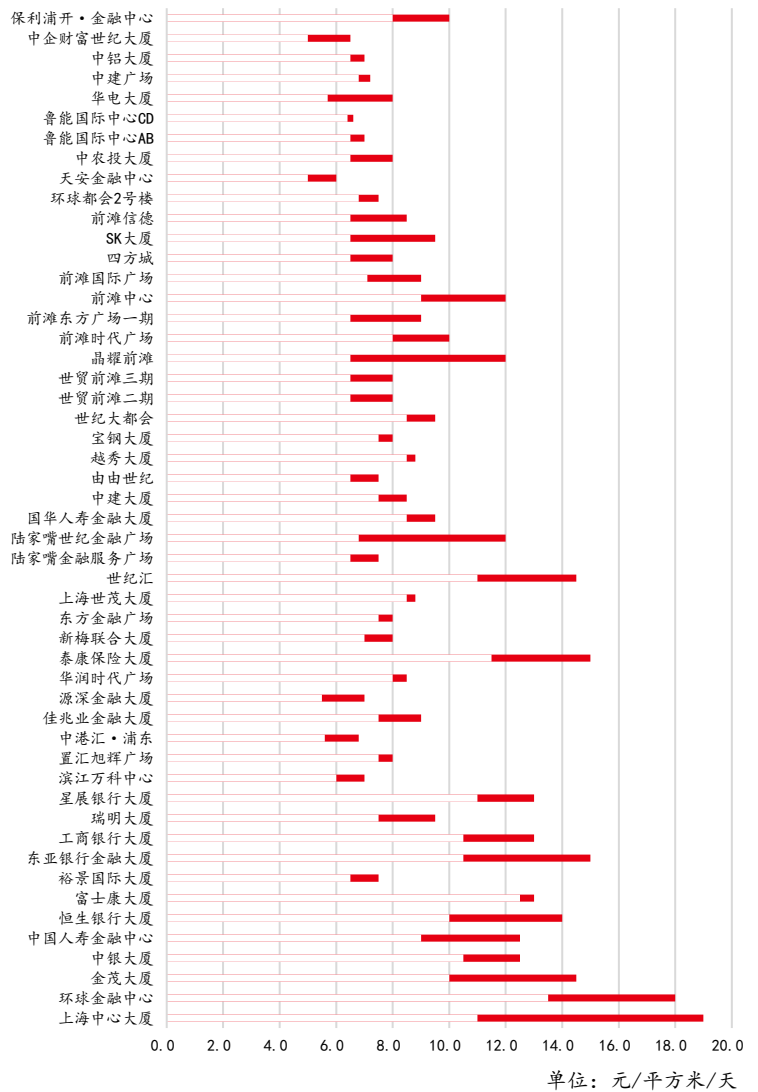
区域市场（浦东）

租赁市场

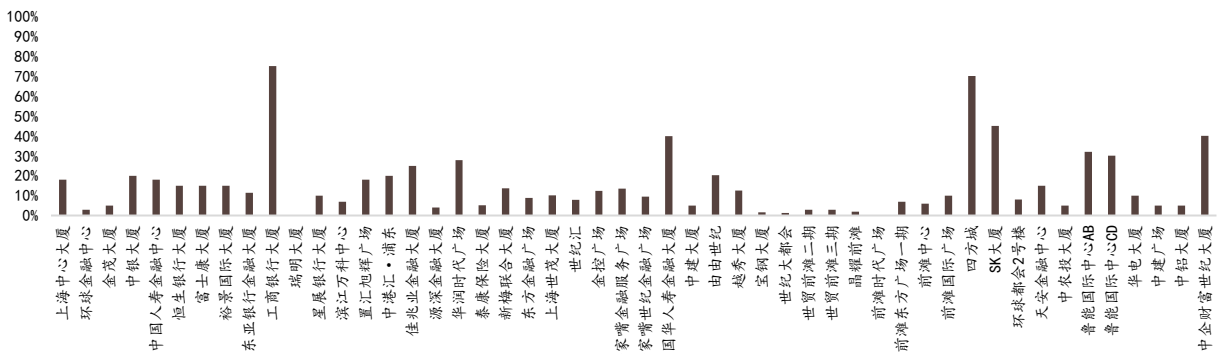
2月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于1月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼2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16%。

2023年2月浦东新区主要办公楼租金报价



2023年2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