

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

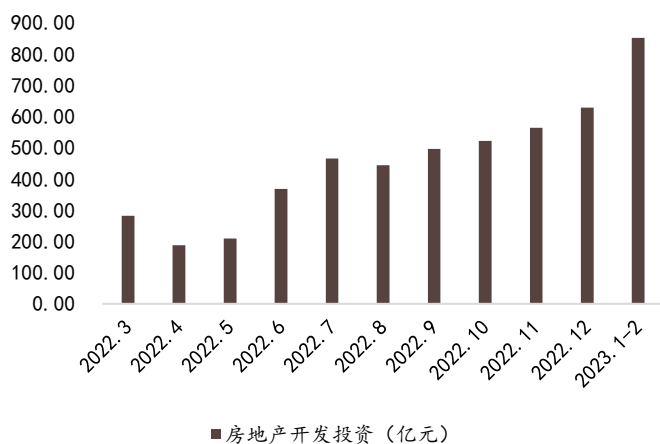
2023年03月



transmit
全斯美德

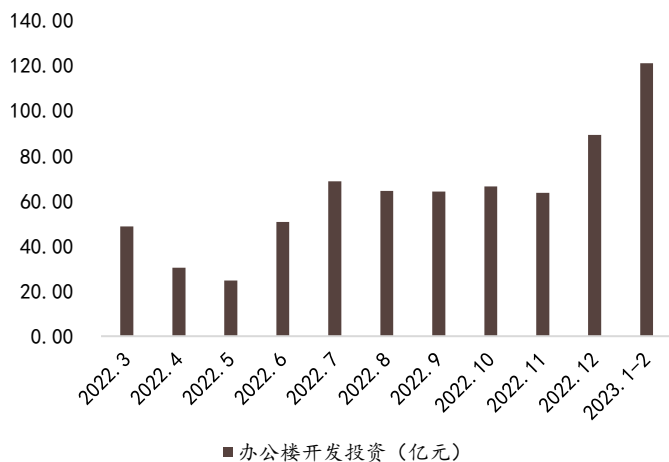
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



2023年1-2月全市房地产开发累计投资总额约851.97亿元，同比上涨约4.0%。

近12个月全市办公楼开发投资情况



2023年1-2月全市办公楼开发累计投资额约120.97亿元，同比下降约2.7%，降幅较上月收窄6.7个百分点。

市场资讯

央行降低存款准备金率0.25个百分点，释放中长期资金，增加货币流动性，或将从供需两侧助力房地产市场恢复

3月17日，央行发布消息，决定于2023年3月27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7.6%。本次降准或将释放6,000亿中长期资金。降准是央行扩张性货币政策之一。央行降低法定存款准备金率，影响银行可贷资金数量从而增大信贷规模，提高货币供应量，释放流动性，刺激经济增长。降准也是为了更好地服务实体经济，有助于增加银行间流动性，商业银行流动性增强则有助于更好地满足住房需求和房企的合理融资需求。降准为市场提供了更多长期资金，有利于推动宏观经济进一步稳步恢复，这也将为楼市的复苏提供良好的大环境。同时，购房者、企业端的合理资金需求也有望得到更好的支持，从而稳定市场预期。

通过降准，一方面可以在供给侧增强流动性支撑，房企融资的难度进一步下降，有利于房地产开发行业，尤其是头部房企的风险出清。另一方面有利于提振需求侧市场信心，进一步降低房贷门槛，

加快购房者入市脚步。

央行3月初公布数据显示，今年2月，居民中长期贷款只增加了863亿，比春节假期所在的1月少了1,000多亿。这意味着居民贷款买房的积极性仍有待加强。

在房企融资端方面，近期虽有边际修复，但未完全改善。国家统计局3月15日公布的数据显示，今年1-2月份，房地产开发企业到位资金21,331亿元，同比下降15.2%。国内贷款、外资、自筹资金、定金及预收款以及个人按揭贷款分别下降15%、34.5%、18.2%、11.4%以及15.3%。

此次降准对房企而言，今后的融资难度会有所降低。虽然当前楼市有所回暖，但并不牢固，有这次降准的帮助，楼市的回暖持续性有望得到延续。另一方面，随着市场资金变多后，流动性增加，不排除资金使用成本上有进一步降低的可能。并且降准释放无成本资金，进而继续降低按揭利率，激励居民通过按揭买房，扶持刚性和改善型需求。

市场资讯

调整贷款利率、提升公积金贷款额度、优化限购政策、优化住房交易流程，各方政策频出，提振市场交易热情

2023年一季度已有超百省市(县)出台政策超170条，超30城调整首套房贷利率下限至4%以下，各地政策多采用提高公积金贷款额度、发放购房补贴的方式，涉及优化限购政策、降低首付比例、优化预售资金监管等。

具体来看，过去一周浙江丽水、江西鹰潭、四川遂宁、安徽宣城、福建莆田、贵阳贵安、甘肃兰州等地提升公积金贷款额度，适度降低购房者压力。

4月4日，合肥对楼市政策作出调整，涉及部分区域限购放开、刚需购房资格认定调整、60岁以上成员家庭和多子女家庭可购买第3套住房等四个方面，在收窄限购区域的同时对购房资格进行放宽。郑州则调整限购范围，二环外取消限购，二环区域内正常限购。限售政策也有调整，从取得不动产日期起满1年可以出售，调整为以网签时间、契税缴纳时间和不动产权登记时间为准，三者任一满一年可出售。

厦门同样调整了限购限售政策，厦门户籍的单身人士可购买第二套住房，二孩以上家庭可购买第三套住房。限售政策由之前的取得不动产权证日期之日起2

年限售，改为网签之日起2年限售。

3月30日，自然资源部联合银保监会发文推进“带押过户”，推动住宅类不动产率先实现，进一步优化二手房交易流程，对提振市场交易热情、满足刚性和改善性住房需求有提振作用。各方政策合力下，楼市出现回温迹象。据数据显示，1-3月份，百强房企销售总额为17,589.5亿元，同比增长8.2%。3月份单月，百强房企销售额环比上升36.7%，同比上升24.6%，继续保持双增长态势。

不过，市场回暖的不确定性仍存。当前部分城市在积压住房需求释放后，市场调整压力逐步显现。在稳地产目标下，预计二季度，监管部门及各地优化房地产政策仍有一定空间。

在需求端，政策有望继续围绕降低购房门槛和降低购房成本展开，并结合人口变化给予针对性政策支持，如针对多孩家庭、人才的住房需求，优化限购条件、降低首付比例、发放购房补贴等。同时，符合条件的城市有望进一步下调首套房贷利率下限，降低购房成本。

全市销售市场

供应：

当月全市共6个项目上市，新增上市面积约18.67万方，主要来自宝山、普陀和闵行；

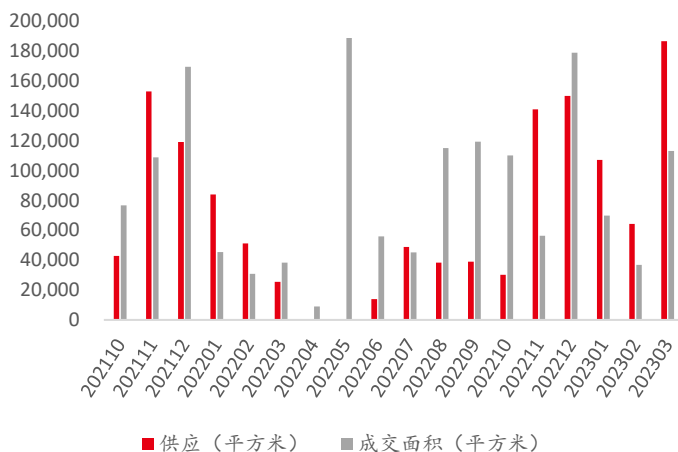
成交：

3月全市办公成交总量约11.33万方；成交项目主要分布在普陀、闵行、黄浦。本月成交均价约43,265元/平方米；

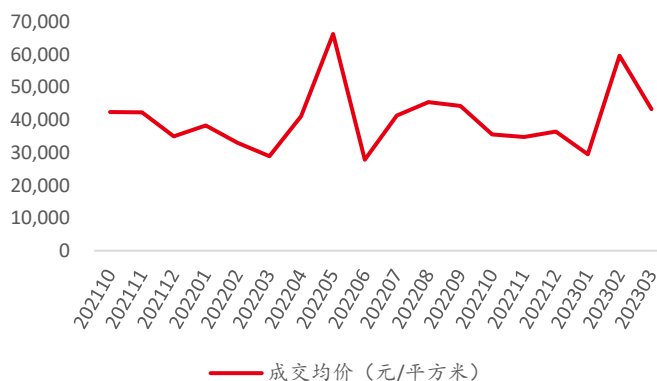
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约903万方。

近18个月全市办公市场供需走势



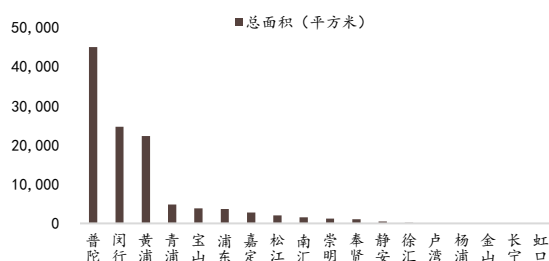
近18个月全市办公市场成交价格走势



2023年3月全市上市办公项目

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	61,858	48
耀企大厦	普陀	内中环	光新	46,938	20
华漕峰度园 (B地块)	闵行	外郊环	华漕	41,063	210
天阅商务广场	杨浦	内环内	东外滩	21,699	16
馨合名苑	南汇	郊环外	临港	14,195	35
国浩长风城	普陀	内中环	长风	968	1

2023年3月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

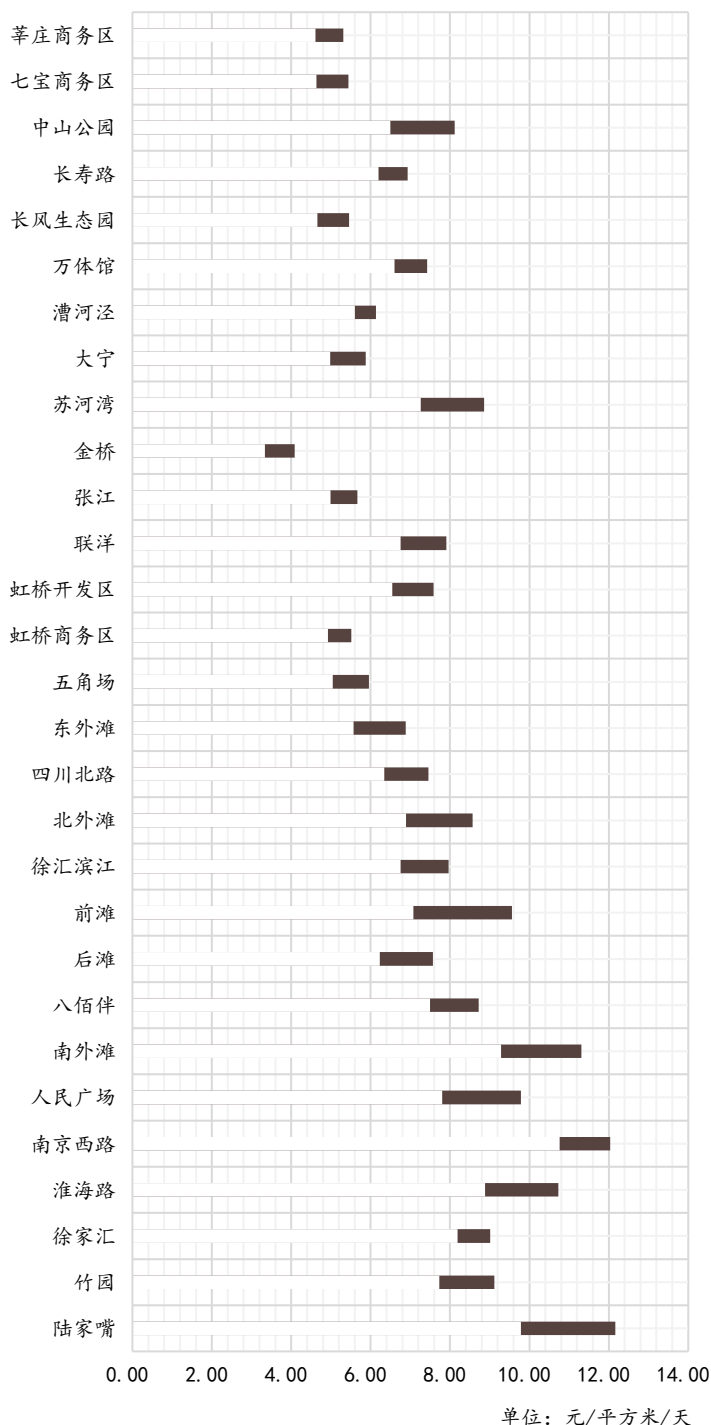
3月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

3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3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	灵子源生物
2	苏河湾	苏河湾中心	Canada Goose
3	人民广场	来福士广场	上海医药
4	南京东路	宏伊国际广场	Boss直聘
5	真如	中骏天悦中心	上海众恒软件技术
6	长征	信泰中心	和家网
7	中山公园	长宁来福士广场	培力
8	陆家嘴	金茂大厦	巨成科技
9	陆家嘴	中银大厦	中银基金
10	陆家嘴	恒生银行大厦	长安律所
11	八佰伴	泰康保险大厦	江三角律所
12	竹园	平安财富大厦	朗新科技
13	徐家汇	ITC	雅马哈
14	七宝	万金中心	上海贝奥广告
15	虹桥商务区	虹桥国际展汇	天合光能

区域市场（静安）

销售市场

供应：
无；

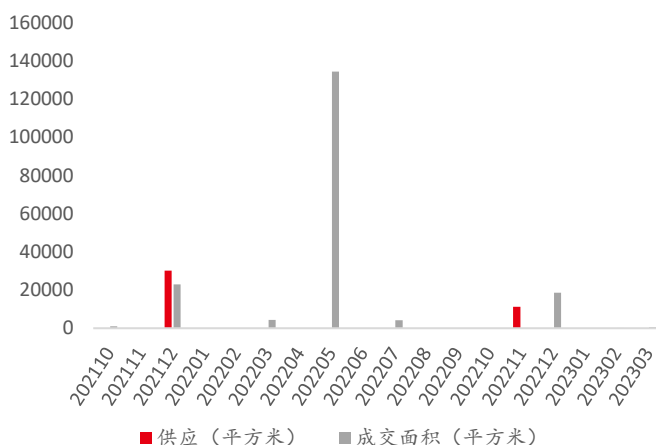
成交：

全区3月办公成交面积约为478 m²，成交项目为来自彭浦板块的绿地中环广场；本月月度成交均价约42,029元/平方米；

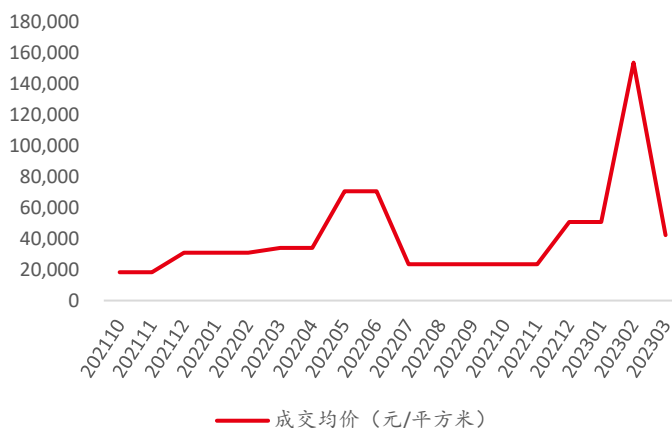
存量：

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



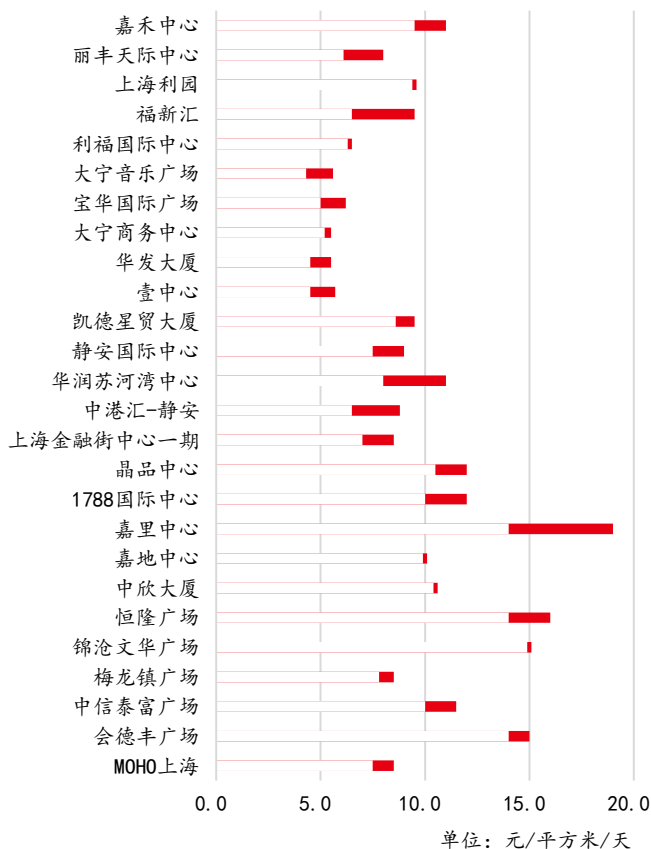
区域市场（静安）

租赁市场

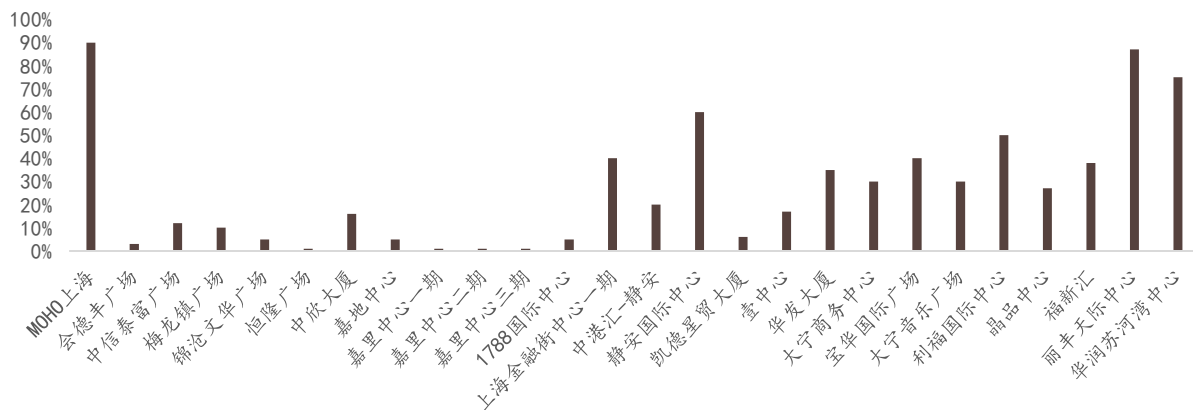
3月静安区租赁市场主要监测项目平均租金报价环比上升，成交均价持平于上月，平均空置率环比下降。

3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8.0-9.1元/平方米/天，平均空置率约27%；

2023年3月静安区主要办公楼租金报价



2023年3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；

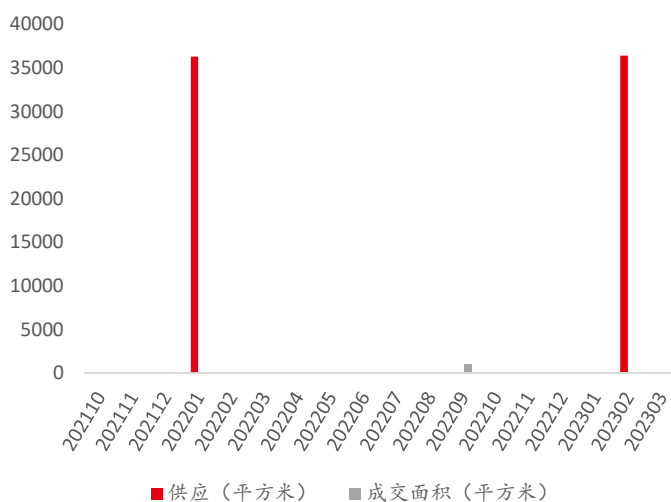
成交：

无；

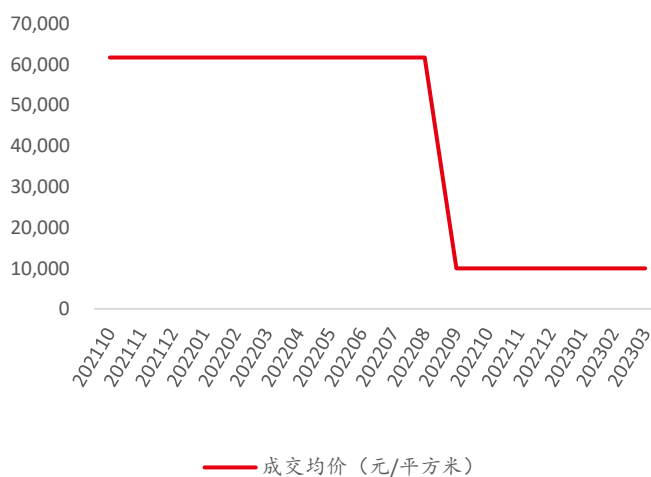
存量：

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



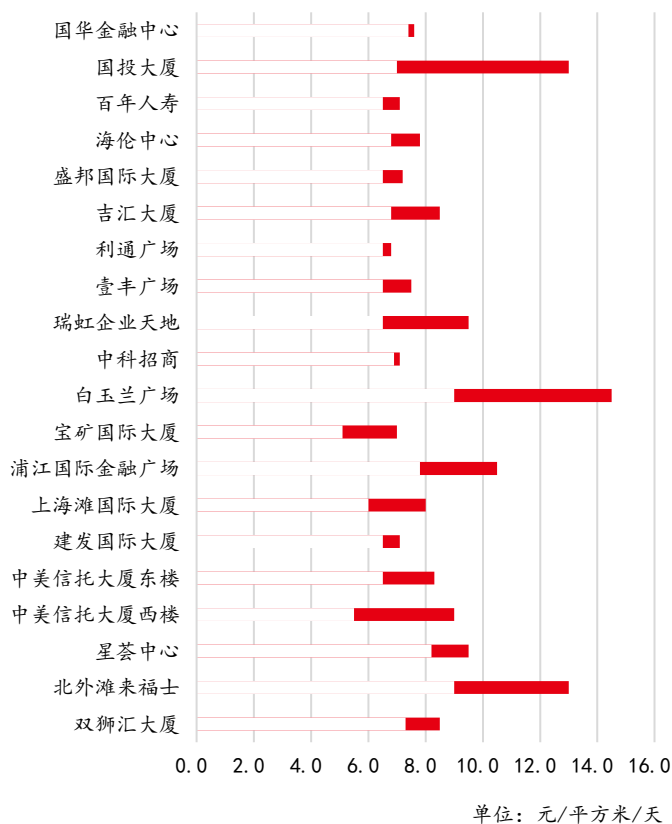
区域市场（虹口）

租赁市场

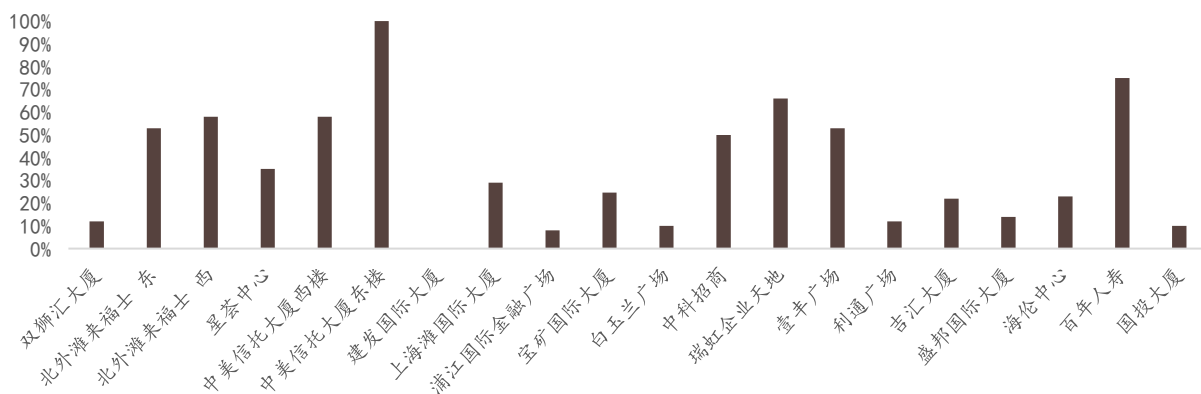
3月虹口区主要项目平均租金报价持平于上月，成交均价环比微降，平均空置率环比微降。

虹口区主要办公楼3月平均租金报价7.0-8.9元/平方米/天，成交均价6.2-7.4元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约35%。

2023年3月虹口区主要办公楼租金报价



2023年3月虹口区主要办公楼空置率



区域市场（普陀）

销售市场

供应：

当月普陀区共2个项目上市，分别为光新板块的耀企大厦以及长风板块的国浩长风城，新增供应总面积约4.79万方；

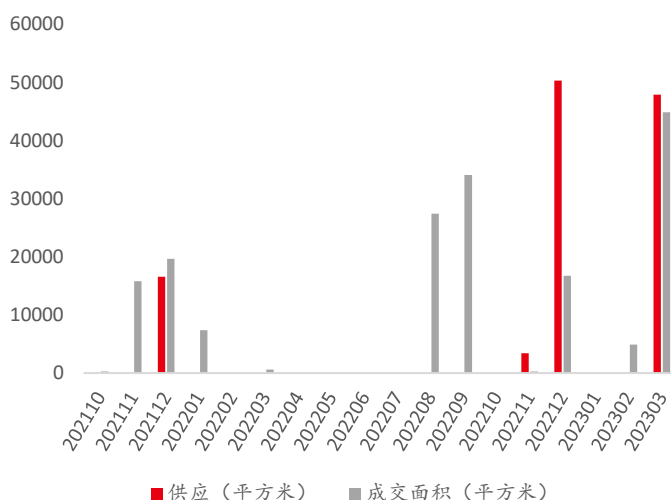
成交：

全区3月办公成交面积约为4.49万方，成交项目为来自光新板块的耀企大厦以及长征板块天泰商务中心；本月月度成交均价约30,954元/平方米；

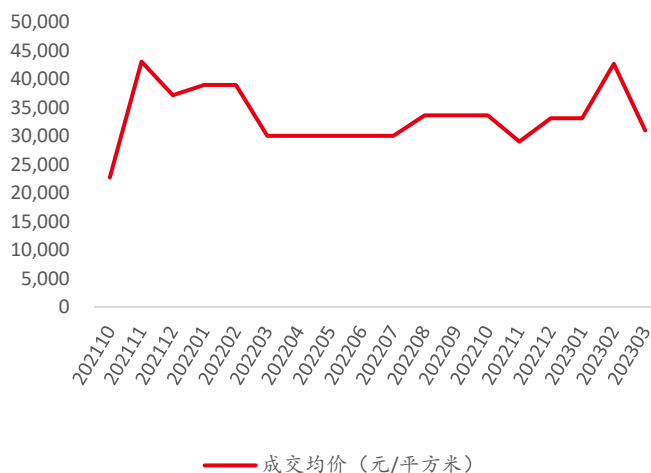
存量：

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



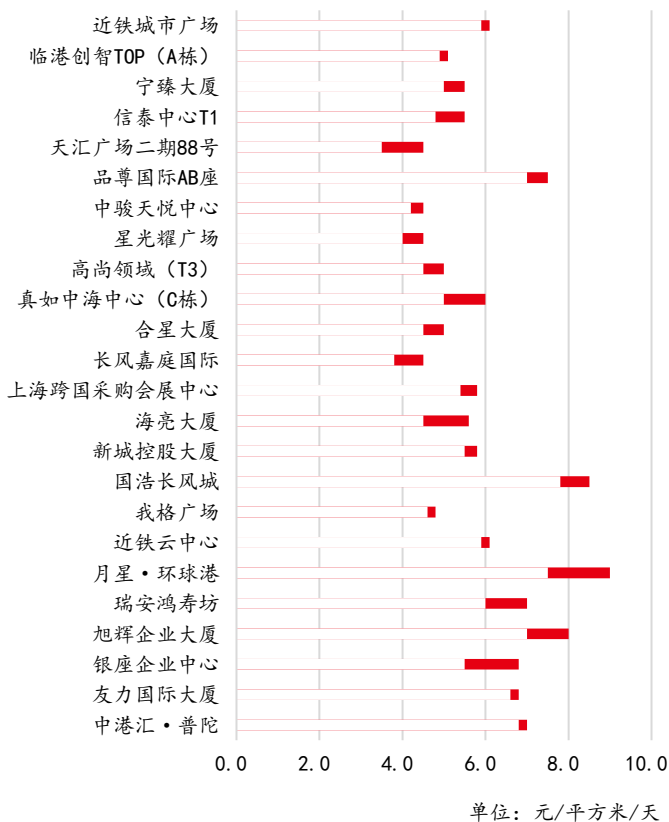
区域市场（普陀）

租赁市场

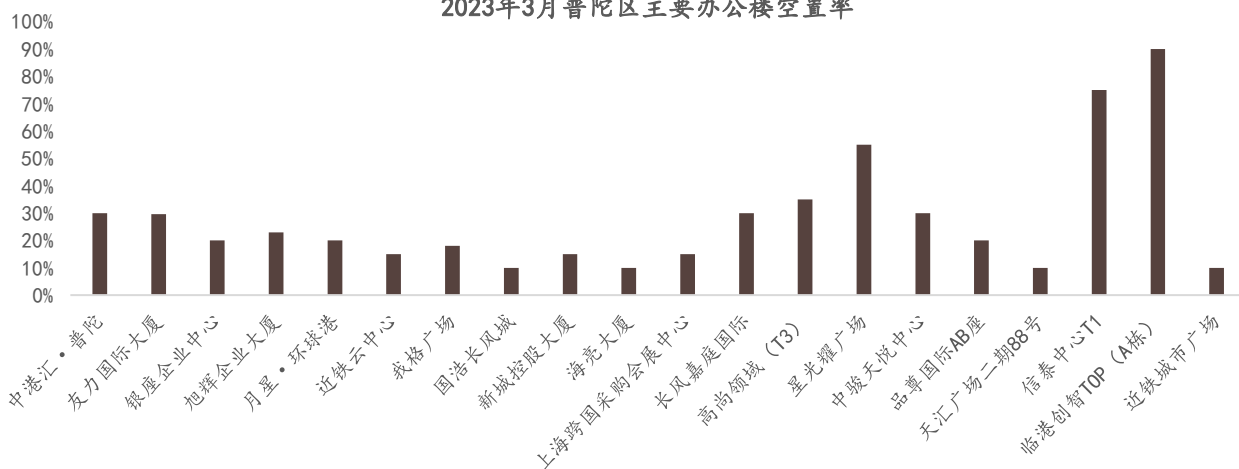
3月普陀区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率环比微降。

普陀区主要办公楼3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33%。

2023年3月普陀区主要办公楼租金报价



2023年3月普陀区主要办公楼空置率



区域市场（徐汇）

销售市场

供应：

无；

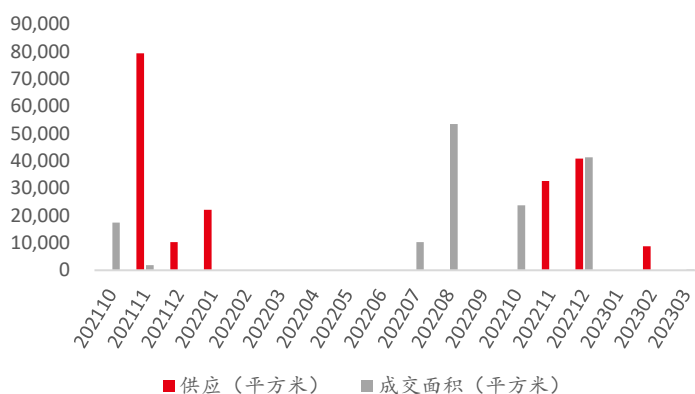
成交：

全区3月办公成交面积约为200m²，成交项目为来自龙华板块的绿地滨江国际中心；本月月度成交均价约49,261元/平方米；

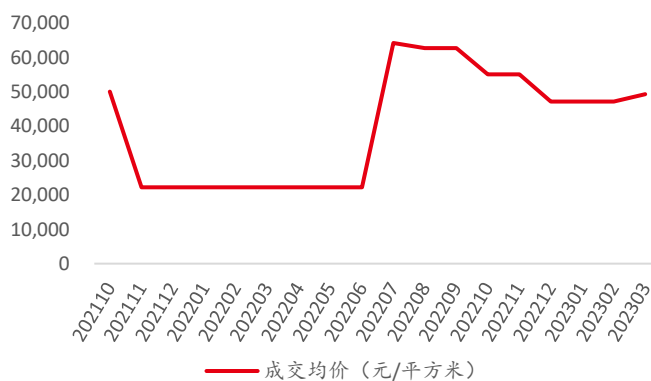
存量：

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



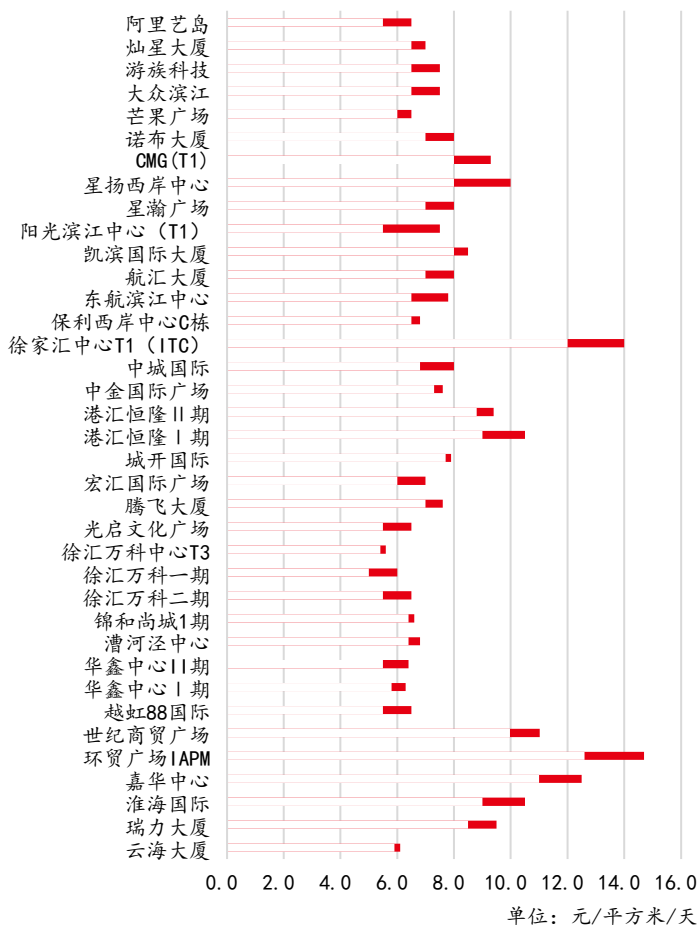
区域市场（徐汇）

租赁市场

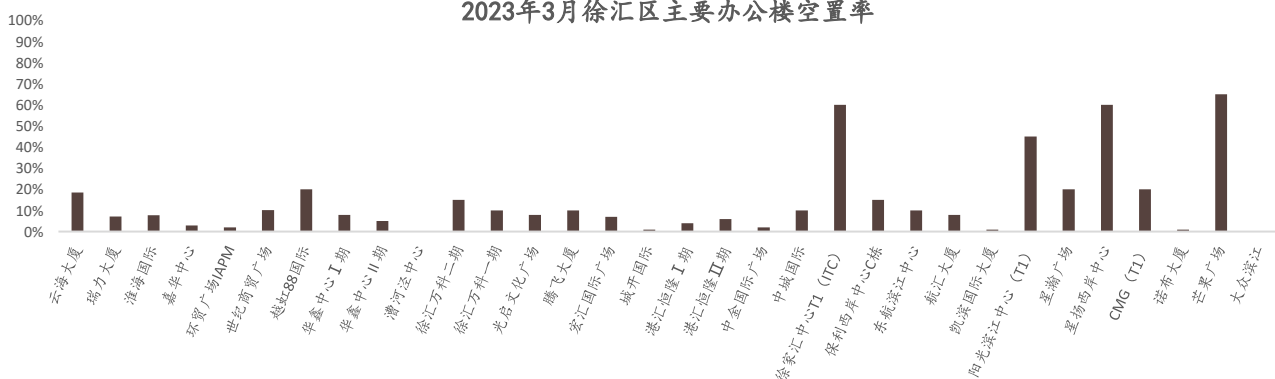
徐汇区3月主要项目平均租金报价持平于上月，成交均价环比微降，平均空置率持平于上月。

3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6.6-7.4元/平方米/天，平均空置率约15%。

2023年3月徐汇区主要办公楼租金报价



2023年3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个项目上市，为华漕板块的华漕峰度园（B地块），新增供应总面积约4.11万方；

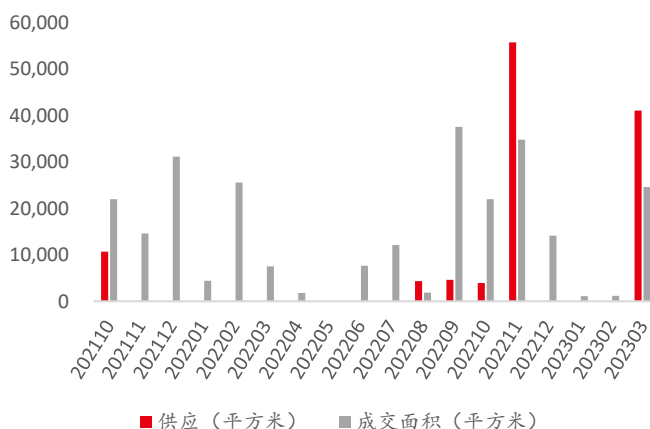
成交：

全区3月办公成交面积约为2.46万方，成交项目主要来自华漕、七宝、古美罗阳等板块；本月月度成交均价约34,890元/平方米；

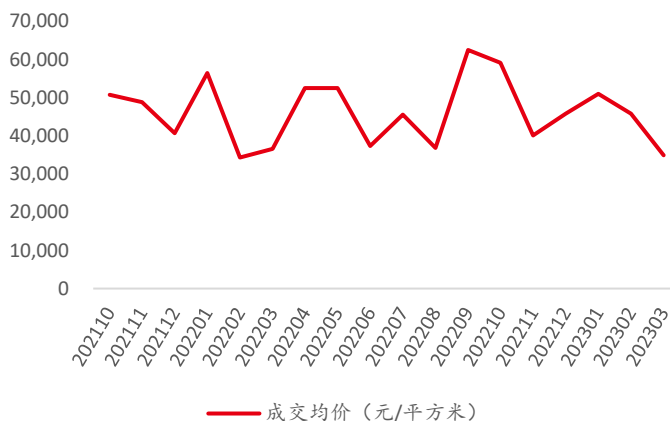
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为154万方。

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3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	华漕峰度园 (B地块)	外郊环	华漕	10,294	60	19,139
2	七宝万象中心	外郊环	七宝	7,717	7	45,300
3	力波商务中心	中外环	古美罗阳	4,482	8	52,141
4	天宸汇	外郊环	颛桥	644	1	43,025
5	联仲都悦汇	外郊环	马桥	622	2	44,047

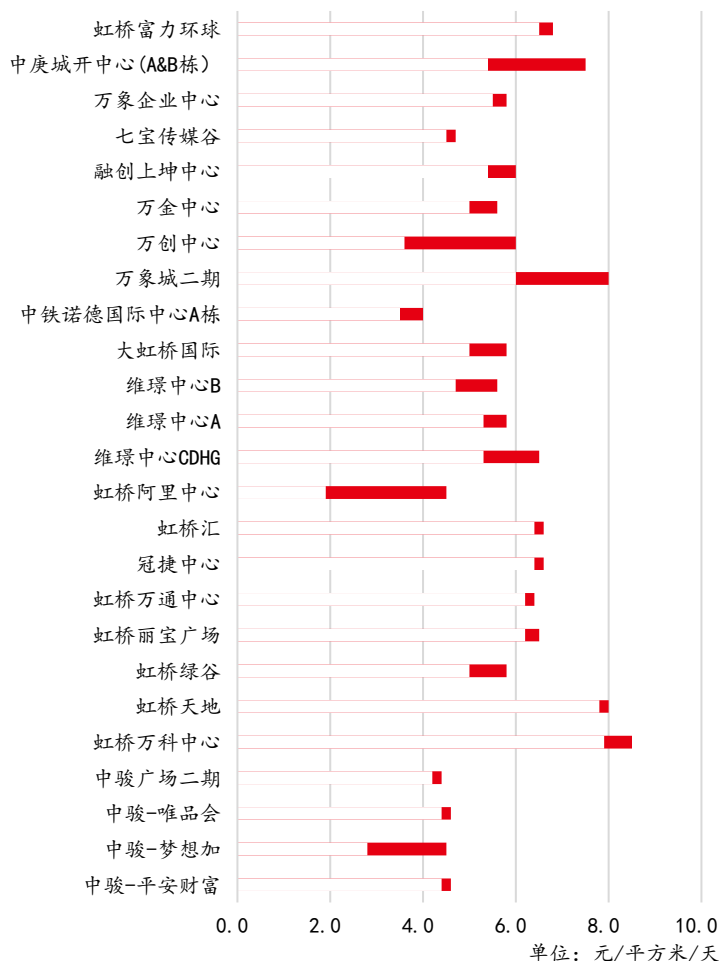
区域市场（闵行）

租赁市场

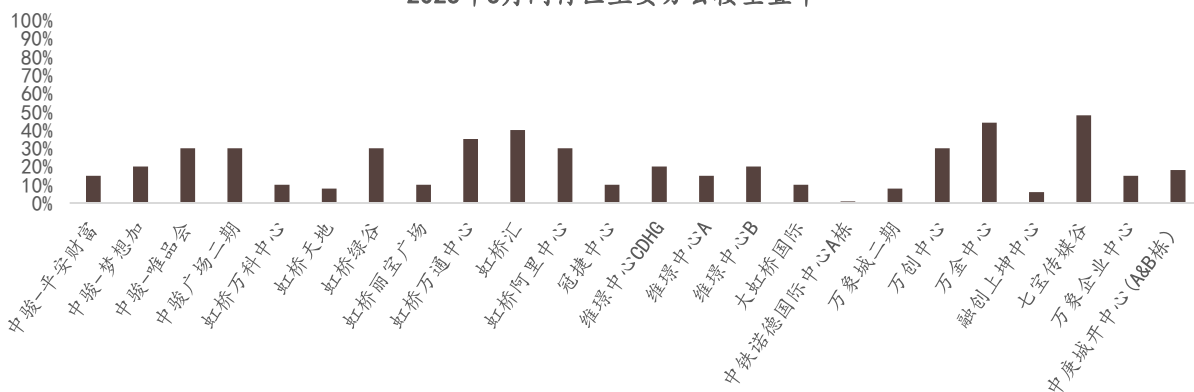
3月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价环比下降，成交均价环比微降，平均空置率环比上升。

闵行区主要办公楼3月平均租金报价5.2-5.9元/平方米/天，成交均价4.7-5.3元/平方米/天，平均空置率约22%；

2023年3月闵行区主要办公楼租金报价



2023年3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；

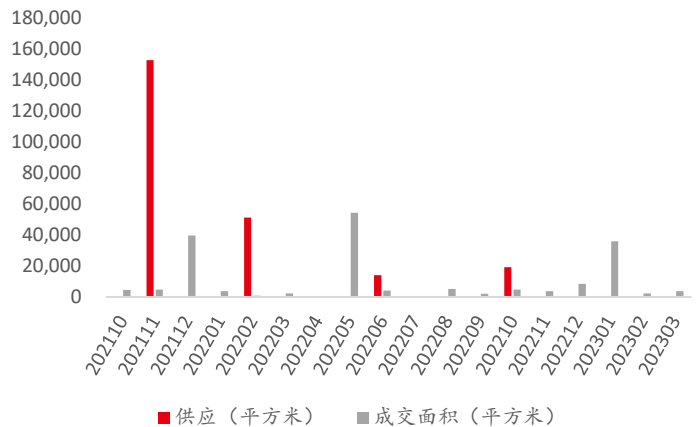
成交：

全区3月办公成交面积约3,644m²，成交项目主要来自曹路、外高桥、张江等板块；本月月度成交均价约28,040元/平方米；

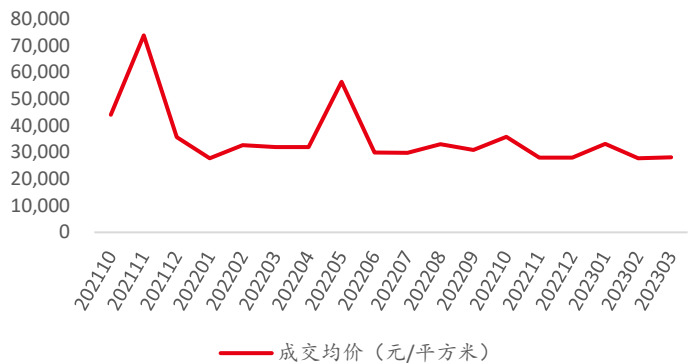
存量：

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3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	2,892	8	26,831
2	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	404	1	33,412
3	浦东牡丹苑	中外环	张江	186	1	34,773
4	杰创商务中心	中外环	北蔡	162	3	28,824

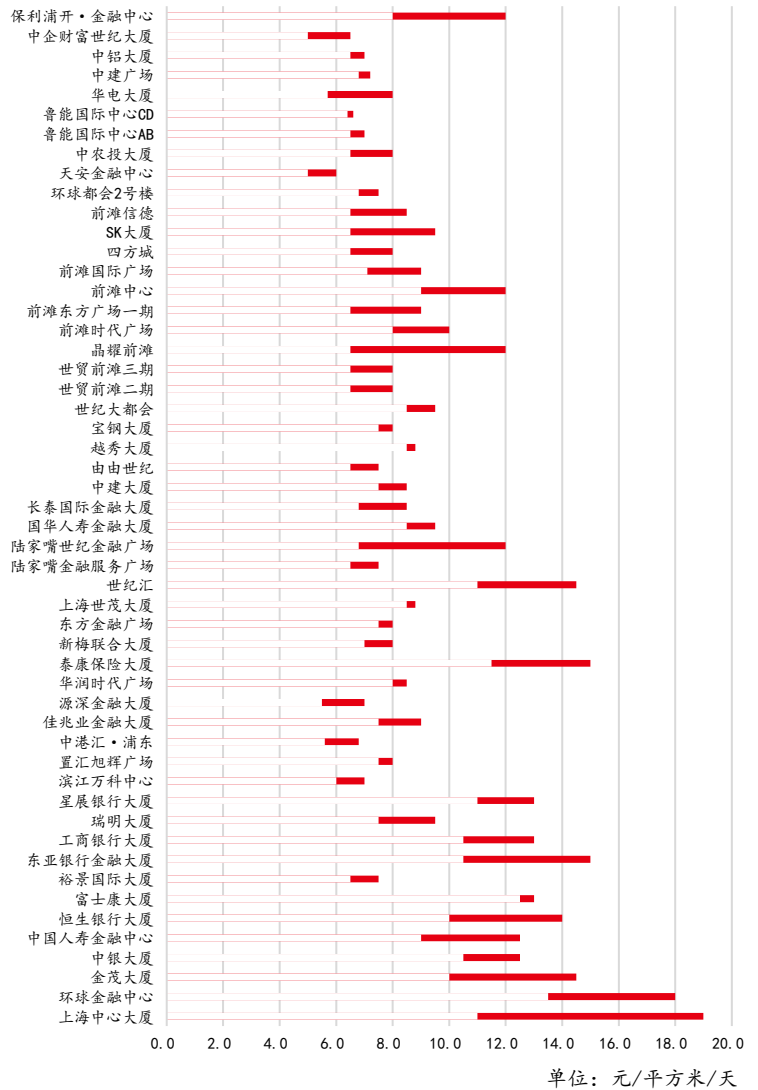
区域市场（浦东）

租赁市场

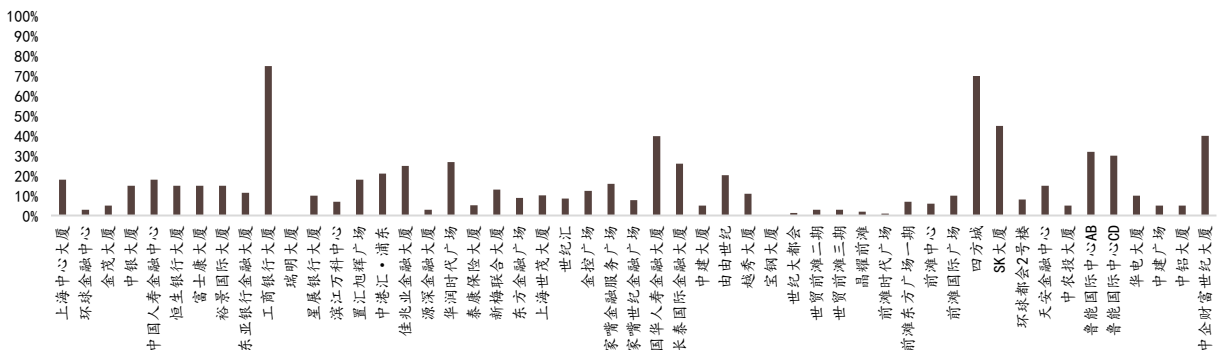
3月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于2月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼3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3月浦东新区主要办公楼租金报价



2023年3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