

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

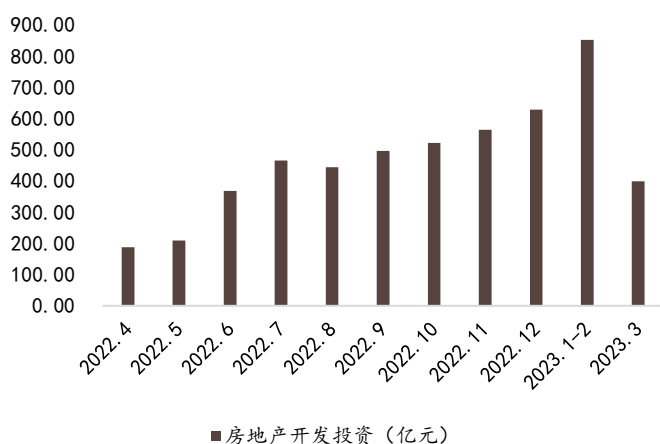
2023年04月



transmit
全斯美德

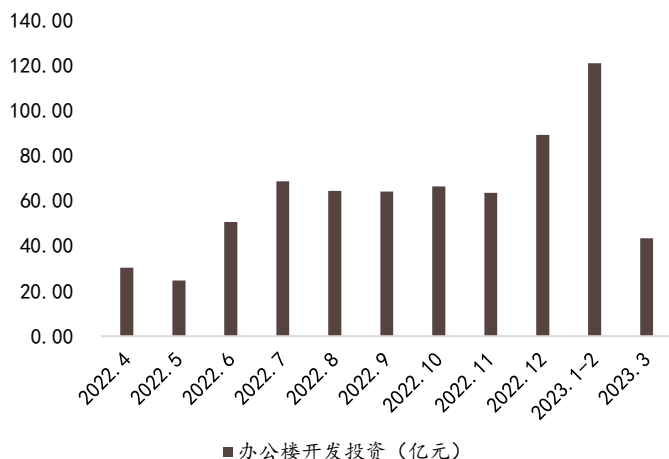
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



2023年3月全市房地产开发投资总额约398.15亿元，同比增长约41.6%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,249.90亿元，较去年同期年增长约13.6%，增幅较上月扩大9.6个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



2023年3月全市办公楼开发投资额约43.32亿元，同比下降约10.9%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约164.29亿元，较去年同期下降约5.0个百分点，降幅较上月扩大2.3个百分点。

市场资讯

基础设施公募REITs扩募陆续落地，盘活存量资产的同时，欲进一步提振市场消费

4月17日至18日，首批4只基础设施公募REITs陆续发布扩募并新购入项目的招募说明书草案。

这也是3月31日获得证监会变更注册批复后，C-REITs扩募实际落地。对于运营方而言，扩募本身将进一步盘活存量资产，完善商业逻辑闭环。对于行业而言，随着百货、购物中心等资产纳入证券化范围，市场则需参考先行者们的操作经验。

首批扩募的REITs包括在上交所上市的华安张江光大REIT、中金普洛斯REIT，以及在深交所上市的博时蛇口产业园REIT、红土盐田港REIT。这4只REITs扩募的最高发售金额共计52.56亿元，拟收购位于上海、深圳、重庆、青岛及江门的6个项目。

伴随公募REITs扩容，其常态化发行范围继续扩大，这不仅有助于盘活存量资产、优化投融资模式，也有助于经济高质量发展。

公募REITs试点领域的持续扩围，在商业地产REITs纳入其中后，将大大改善以消费为主体的相关基础设施的融资渠

道，这有利于实现商业不动产资产的市场价值。

更为重要的是，《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金

(REITs)常态化发行相关工作的通知》将消费基础设施纳入公募REITs试点范围的决策，也对提振消费具有积极作用。

今年以来，无论是国常会还是各部委会议，都强调要把扩大国内需求放在重要位置，监管部门把消费基础设施纳入公募REITs底层资产范围，将有助于盘活存量消费基础设施资产，引导社会资本参与线下消费场景投资，这将大大提振市场消费能力。

除了拉动消费作用外，公募REITs也为投资者提供了资产配置的新选择。基于此，当前政策要进一步加大信息披露机制、提高二级市场的流动性和透明度，充分发挥基金管理人的作用，引导投资者预期，助力REITs市场的平稳健康发展。

市场资讯

上市房企股权融资与发债融资规模均超去年同期，融资环境改善，有利于房企稳定发展

今年以来，上市房企融资延续好转势头，不仅在股权融资方面铆足劲，发债融资方面也呈现出明显增长趋势。

据数据显示，截至5月8日，年内上市房企拟直接融资规模合计达2,173.7亿元。其中，股权融资1,285.44亿元；发债融资888.26亿元，规模均超去年同期。

房企通过多渠道融资，有助于优化资本结构，提高自身抗风险能力。同时，房企再融资能力的恢复也能提振购房者信心，促进行业基本面修复，拓展房企资金来源，形成良性循环。另外，持续向好的融资环境有助于支持房企向新发展模式过渡，推动行业转型与稳定发展。从股权融资方面来看，截至5月8日，年内共有25家上市房企，拟通过股权融资方式募集资金达1,285.44亿元。其中，24家拟通过定向增发募集资金1,197.44亿元；1家(华侨城A)拟通过发行可转债募集资金88亿元。

从募资资金用途看，上述24家公告定增计划的企业中，20家将用于项目融资或补充流动资金；剩余4家将用于收购资产。另外，据华侨城A公告显示，公司通过发行可转债募集的资金也将用于

项目融资。

上市房企股权融资规模的增长更有利于行业发展，对于市场风险的稀释将起到关键作用。股权融资由于不存在到期兑付问题，更有利于房企利用资金优化自身财务结构和扩展业务方向，进一步增强抵御风险能力。

从发债融资方面来看，年内共有83家上市房企通过发行债券合计募集资金达888.26亿元，远超去年同期的688.66亿元。

信用债融资恢复较快，主要是相关机构在加快落实政府支持房企融资“三支箭”的措施，通过增信、担保等，积极支持房企融资，切实防范化解房企风险。

例如，2月份，深交所组织召开房地产行业市场主体座谈会，鼓励房企用好融资并购工具，支持房企拓宽债券募集资金用途，以及发行以资产信用为支持的CMBS、不动产持有型ABS、绿色债券等固收产品等。

当下，有序发债很有必要，通过“借新还旧”可以延缓企业债务压力，给房企复苏留出重要的“窗口期”。

土地市场

4月21日，2023年上海第一批次集中供地正式收官，19宗涉宅地块全部完成出让，成交总额约518.83亿元，平均溢价率7.3%。本次集中供地中有2幅土地涉及办公属性，将为市场提供近9万方办公供应量。

陆家嘴以147.78亿元拿下浦东三林滨江南片地区两个土地包80%股权及相关债权，包含四个商办混合地块，总计容约12万方



地块信息

地块名称：上海市浦东新区三林楔形绿地 11#、12#、15#单元地块

地块四至：

11#单元西至鳗鲤嘴路，东、北、南至三林湾绿地
12#单元东至皓川南路，西至三林湾绿地，南至浩昌路，北至涓清路

15#单元东至规划绿地（近耀龙路），西至丽波路，南至永涛路，北至凌兆西路

用地面积：217,623m²

商办混合计容面积：约121,628m²

根据4月13日陆家嘴发布的公告显示，陆家嘴持股40%的参股公司上海耀筠置业有限公司竞得上海德茗置业有限公司80%股权及相关债权、上海筠铭置业有限公司80%股权及相关债权。

其中，德茗置业所涉及的标的资产主要为上海市浦东新区三林楔形绿地11#、12#单元地块，筠铭置业所涉及的标的资产主要为上海市浦东新区三林楔形绿地15#单元地块。两个土地包共14幅土地，地上建筑面积约40.7万平方米。

本次陆家嘴参股地块毗邻前滩国际商务区，处于“五彩滨江”与“金色中环”交汇点，此次交易将加强陆家嘴参与上海市浦东新区“金色中环”发展。

全市销售市场

供应：

当月全市共4个项目上市，新增上市面积约7.04万方，主要来自闵行、松江和徐汇；

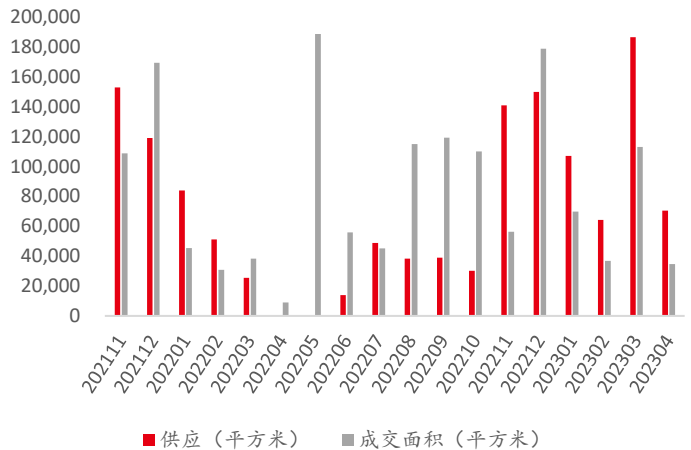
成交：

4月全市办公成交总量约3.48万方；成交项目主要分布在长宁、松江、嘉定。本月成交均价约36,214元/平方米；

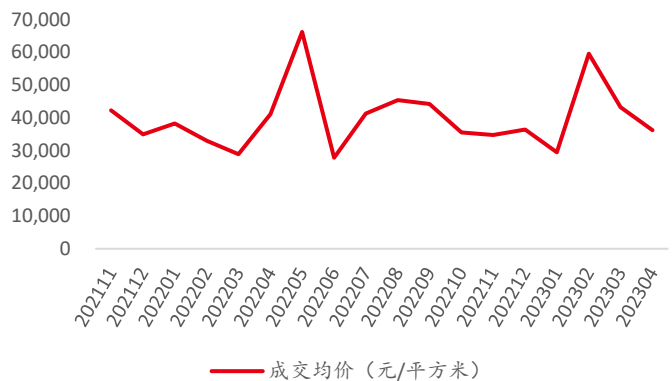
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约906万方。

近18个月全市办公市场供需走势



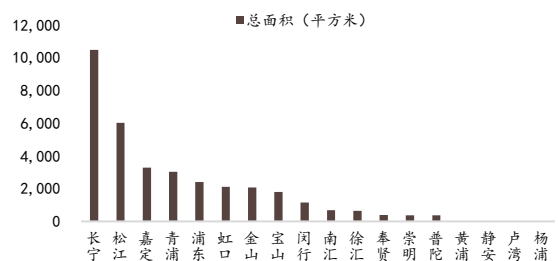
近18个月全市办公市场成交价格走势



2023年4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
华漕峰度园 (C地块)	闵行	外郊环	华漕	28,547	152
华漕峰度园 (A地块)	闵行	外郊环	华漕	27,447	129
禧瑞云庭	松江	外郊环	松江新城东区	8,612	32
徐汇万科中心 (三期) T5	徐汇	内中环	南站	5,821	1

2023年4月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

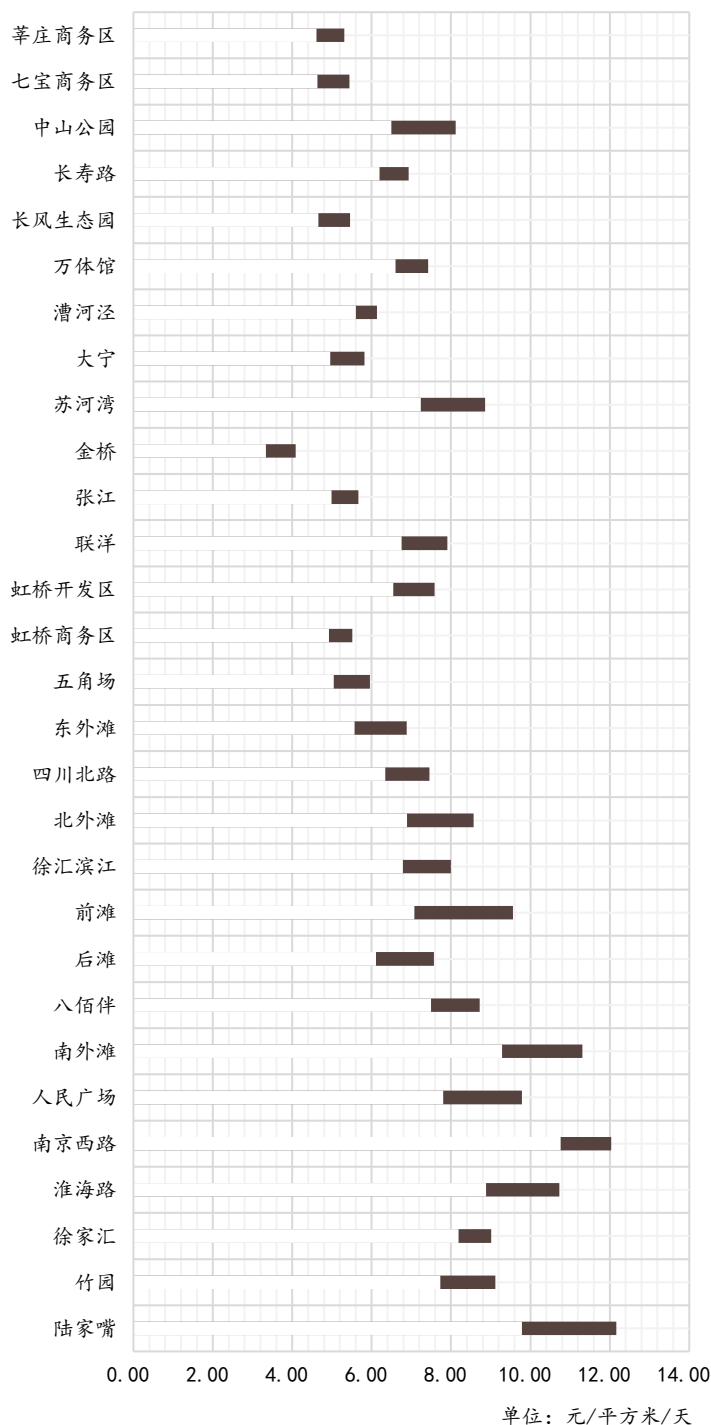
4月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

4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4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	东外滩	山金保利金融广场	集聚空间
2	北外滩	中美信托金融大厦	宁波民营科技投资
3	苏河湾	宝矿洲际商务中心	励展华博
4	南京西路	静安嘉里中心	香港奥博医疗资本
5	真如	高尚领域	上海世全网络科技
6	长征	信泰中心	福满家
7	长宁虹桥	长宁国际发展广场	信达期货
8	北滨江	中企未来世纪大厦	齐鲁发展
9	陆家嘴	上海中心大厦	VTB
10	竹园	世纪汇广场	唯思电子商务
11	前滩	前滩信德文化中心	苏州中星医疗技术
12	漕河泾	锦和中心	安徽泽平制药
13	西岸	星扬西岸中心	数科律所
14	七宝	万金中心	上海万瑞隆教育科技
15	虹桥商务区	中骏广场二期	新汇成海

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

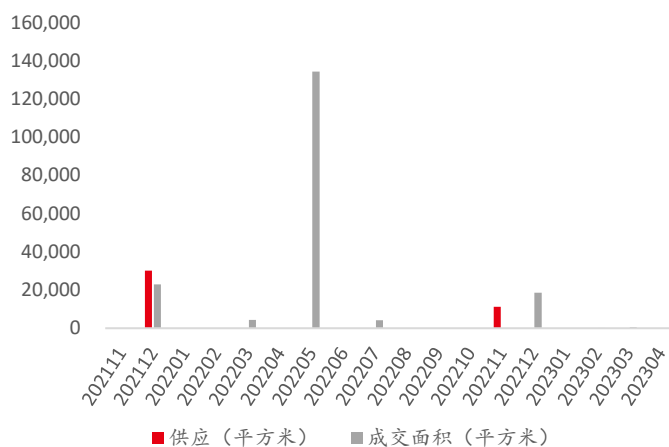
成交：

无；

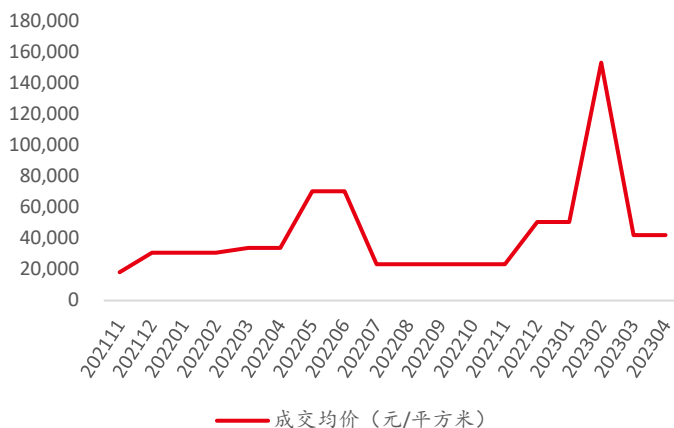
存量：

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



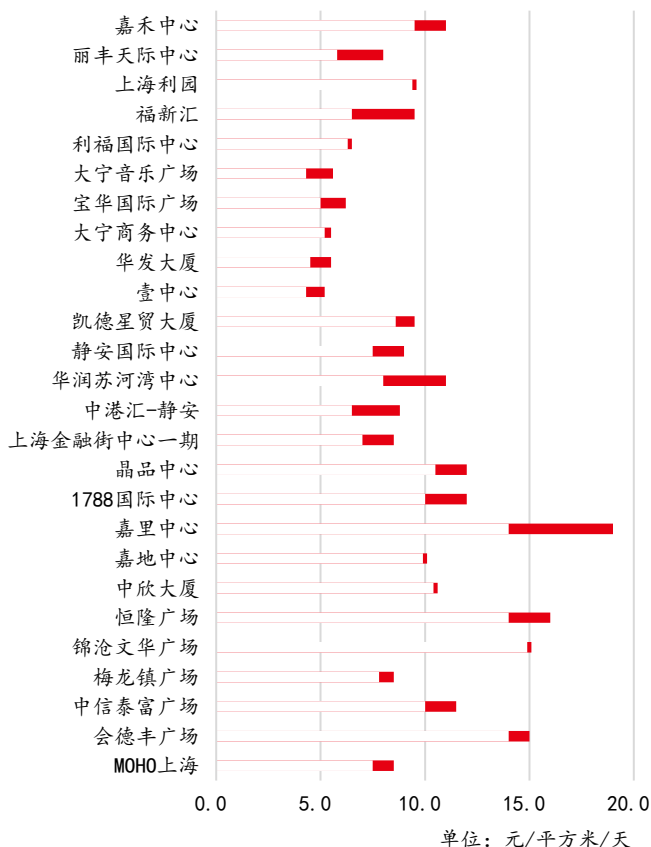
区域市场（静安）

租赁市场

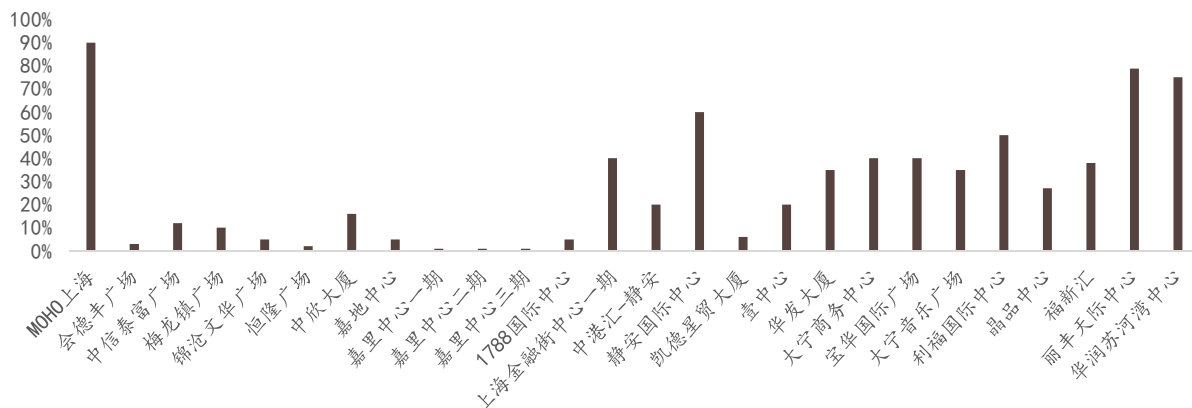
4月静安区租赁市场主要监测项目平均租金报价环比微降，成交均价持平于上月，平均空置率环比上升。

4月静安区主要办公楼平均租金报价约9.2-10.4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28%；

2023年4月静安区主要办公楼租金报价



2023年4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；

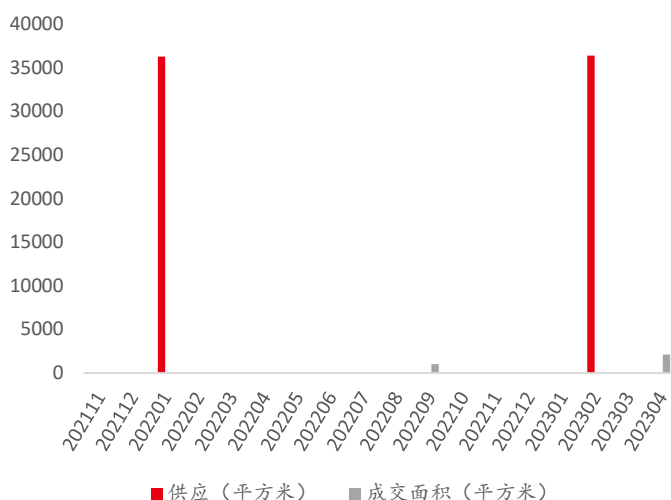
成交：

全区4月办公成交面积约为2,109m²，成交项目为来自四川北路板块的新港城二期；本月月度成交均价约22,413元/平方米；

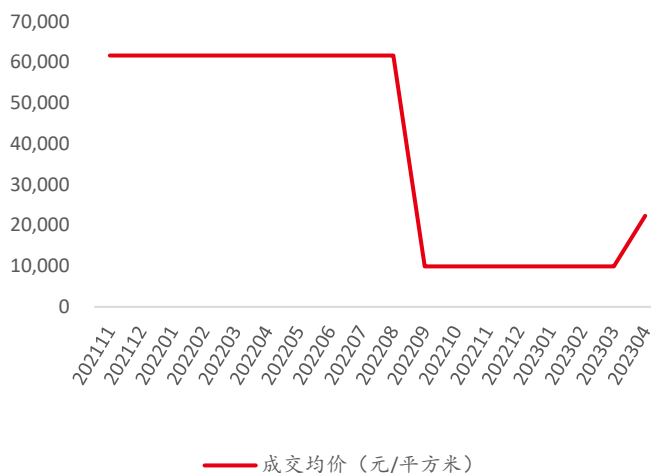
存量：

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



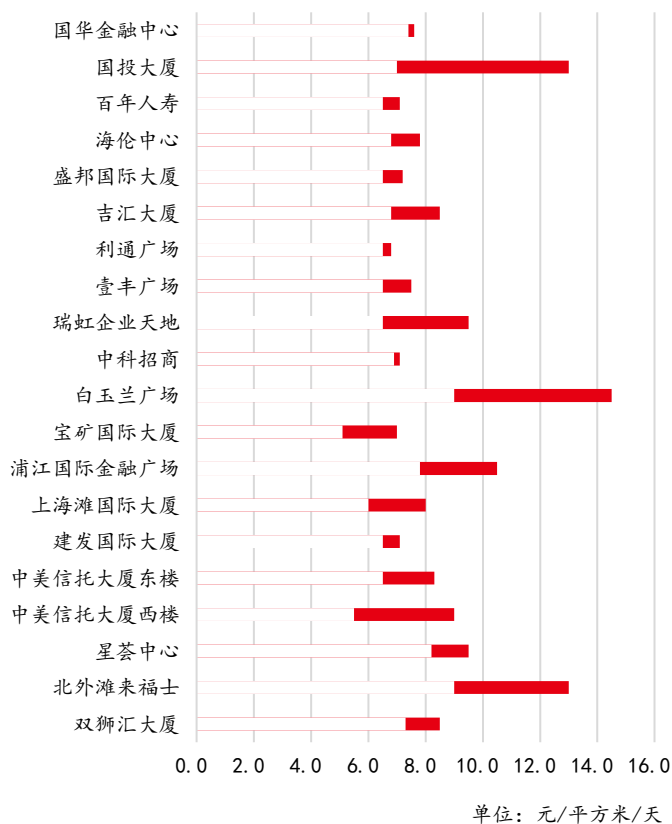
区域市场（虹口）

租赁市场

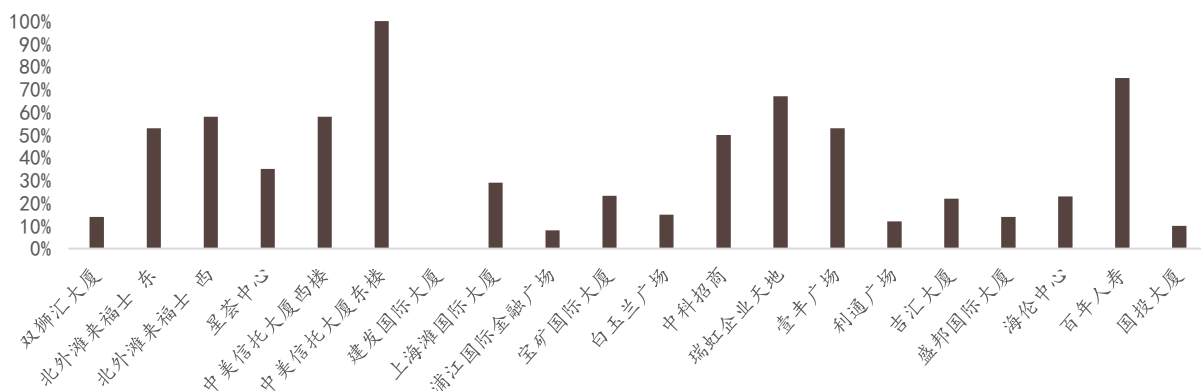
4月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

虹口区主要办公楼4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4月虹口区主要办公楼租金报价



2023年4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；

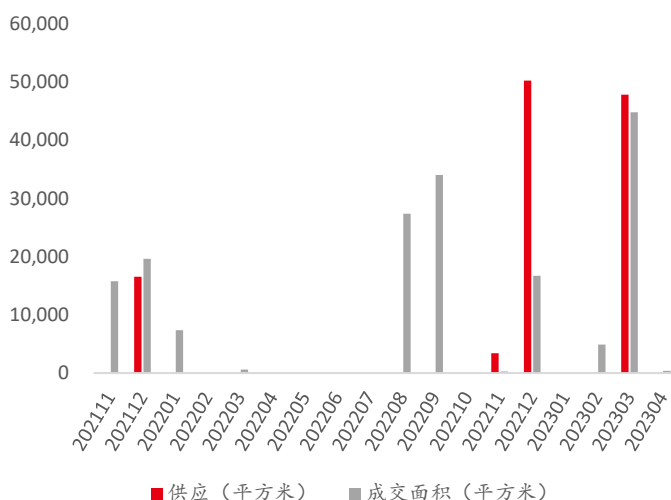
成交：

全区4月办公成交面积约为366 m²，成交项目为来自长征板块的金沙商务广场；本月月度成交均价约53,594元/平方米；

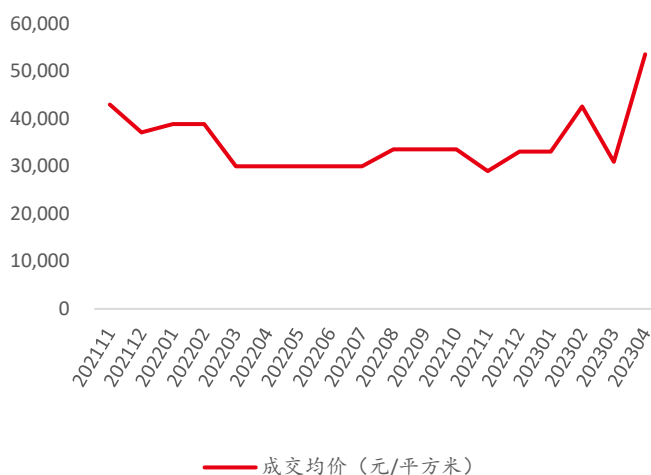
存量：

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



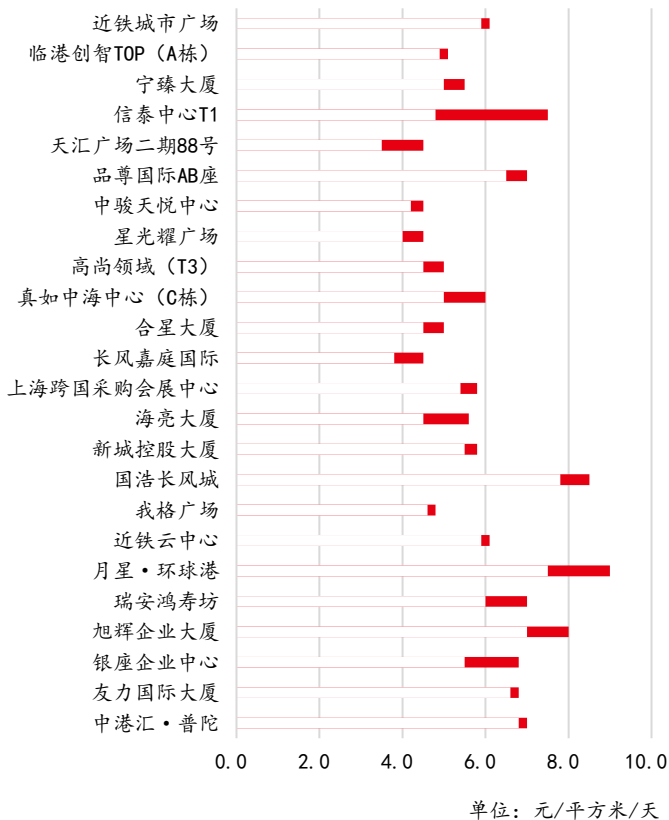
区域市场（普陀）

租赁市场

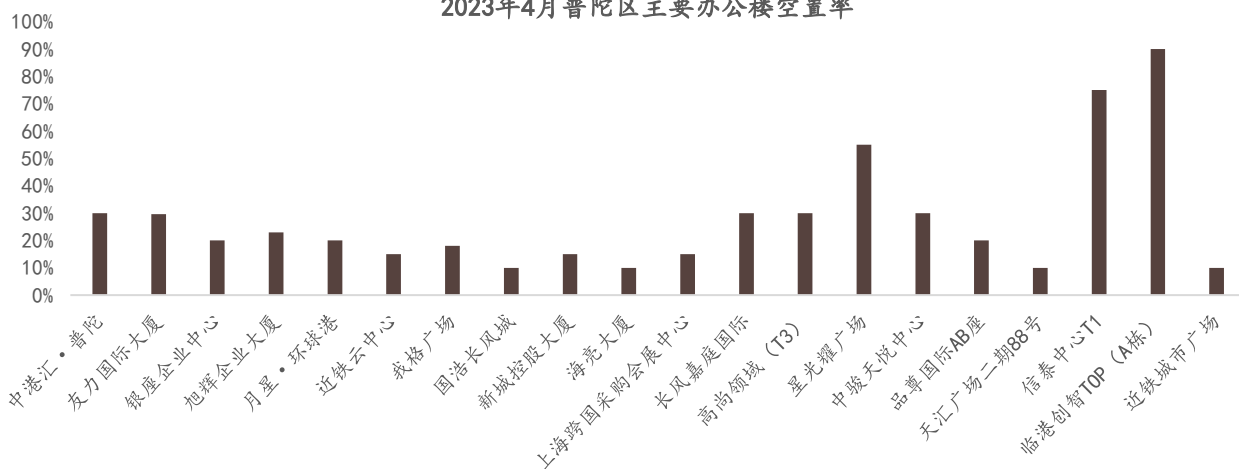
4月普陀区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

普陀区主要办公楼4月平均租金报价4.9-5.7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4月普陀区主要办公楼租金报价



2023年4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个项目上市，为南站板块的徐汇万科中心（三期）T5，新增供应总面积约5,821m²；

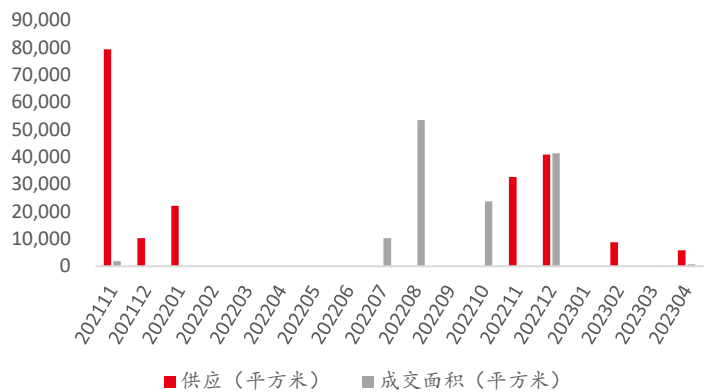
成交：

全区4月办公成交面积约为646m²，成交项目为来自龙华板块的绿地汇创商务广场；本月月度成交均价约51,699元/平方米；

存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为47万方。

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



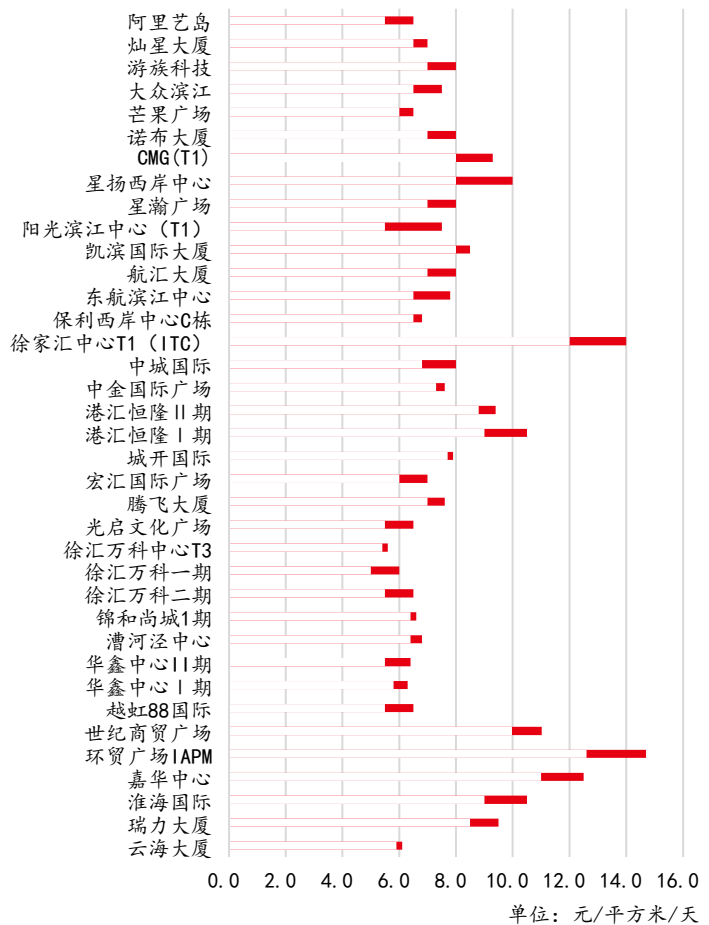
区域市场（徐汇）

租赁市场

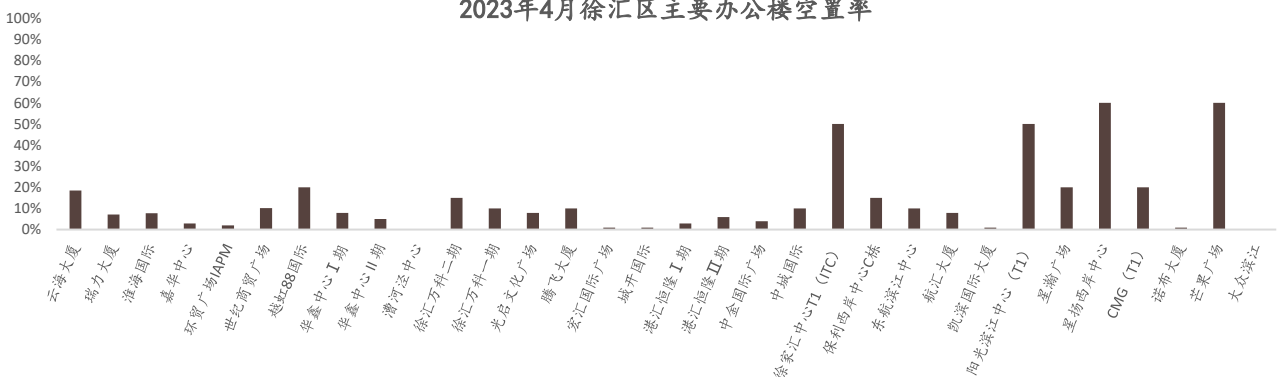
徐汇区4月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率环比下降。

4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14%。

2023年4月徐汇区主要办公楼租金报价



2023年4月徐汇区主要办公楼空置率



区域市场（闵行）

销售市场

供应：

当月闵行区共有2个项目上市，为华漕板块的华漕峰度园（A地块）和华漕峰度园（C地块），新增供应总面积约5.60万方；

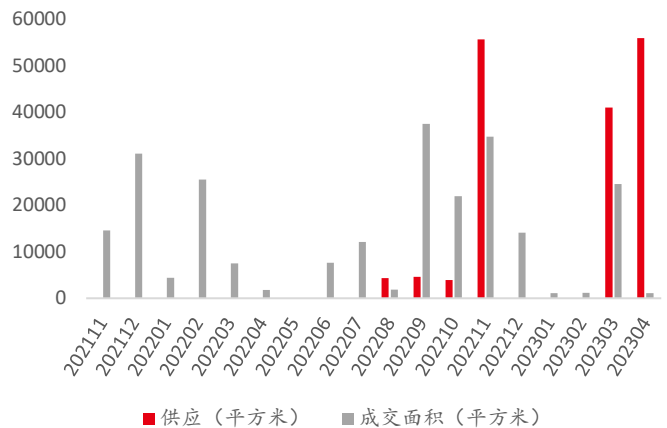
成交：

全区4月办公成交面积约为1,160 m²，成交项目主要来自华漕、七宝、马桥板块；本月月度成交均价约55,291元/平方米；

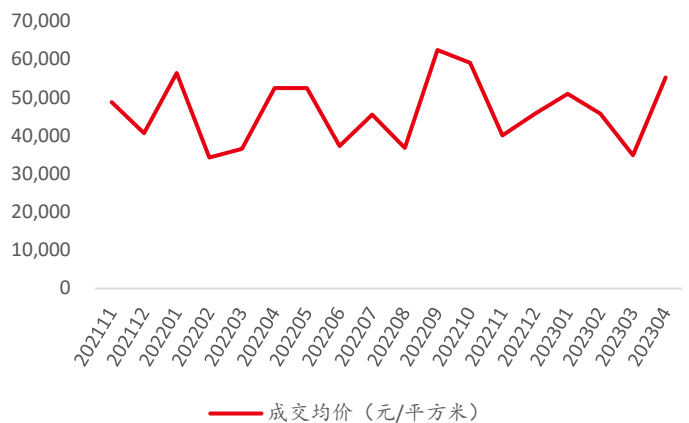
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为157万方。

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4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	虹桥绿谷广场	外郊环	华漕	374	1	64,999
2	聚仁汇	外郊环	七宝	355	1	64,966
3	联仲都悦汇	外郊环	马桥	311	1	46,191
4	七宝中闻商务广场 (西区)	外郊环	七宝	120	1	20,000

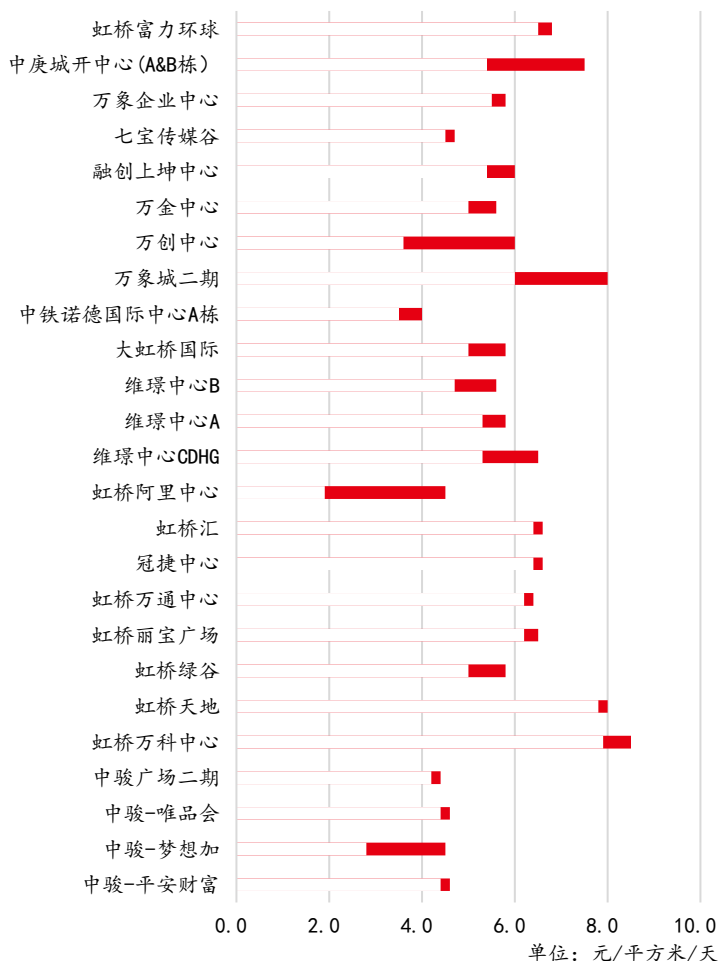
区域市场（闵行）

租赁市场

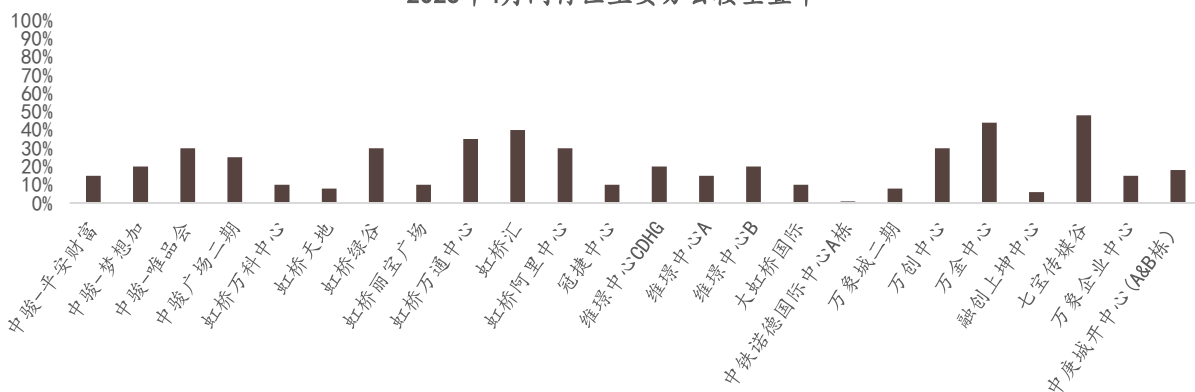
4月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

闵行区主要办公楼4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4月闵行区主要办公楼租金报价



2023年4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；

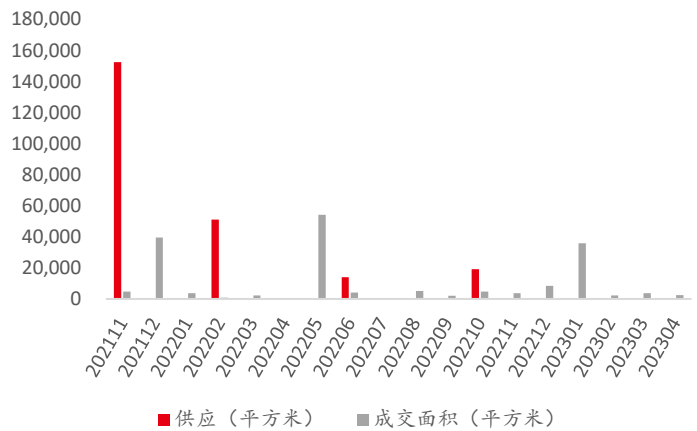
成交：

全区4月办公成交面积约2,412m²，成交项目主要来自外高桥、张江、北蔡板块；本月月度成交均价约30,066元/平方米；

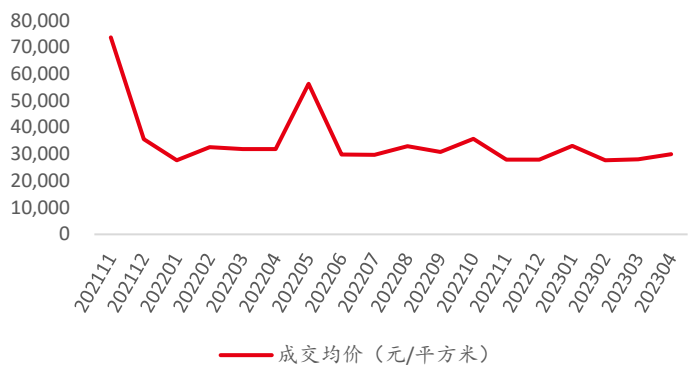
存量：

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4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	森兰美奂大厦	中外环	外高桥	1,203	4	26,271
2	浦东牡丹苑	中外环	张江	967	5	34,562
3	杰创商务中心	中外环	北蔡	242	5	30,975

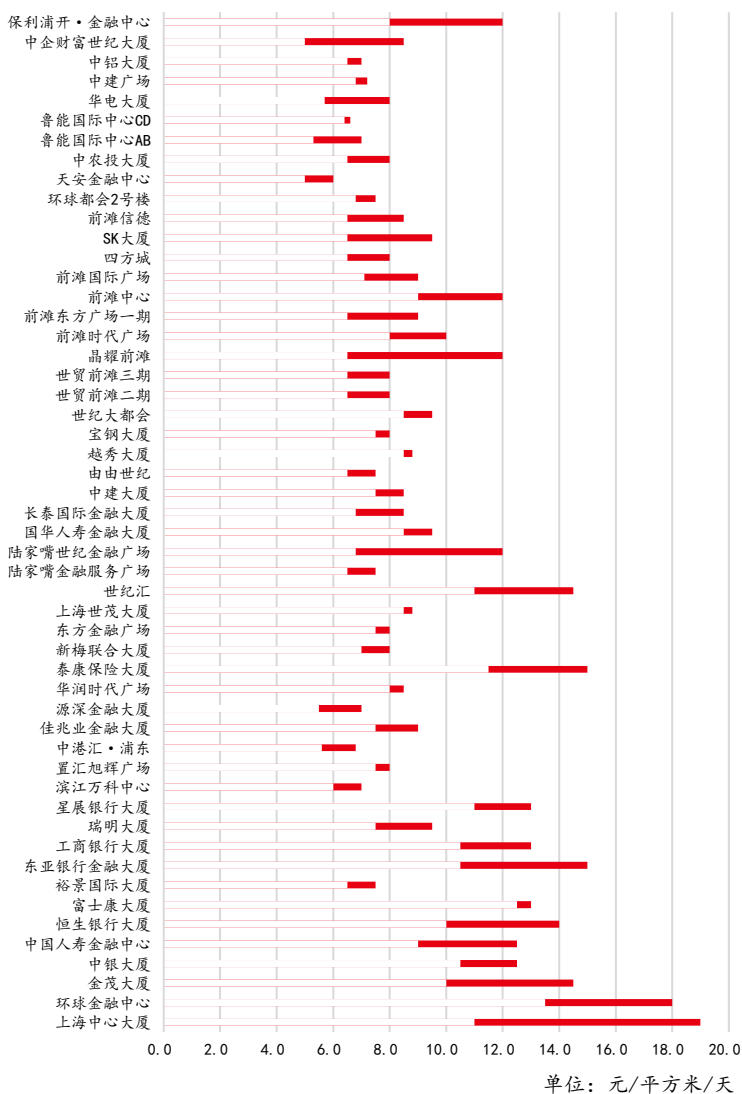
区域市场（浦东）

租赁市场

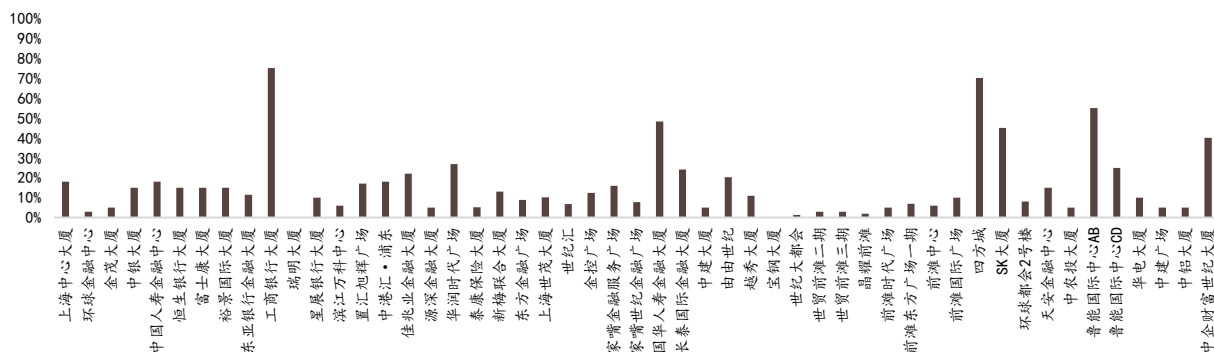
4月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价环比微升，成交均价环比微降，平均空置率持平于上月。

浦东主要办公楼4月平均租金报价7.9-9.9元/平方米/天，成交均价7.0-8.9元/平方米/天；平均空置率约16%。

2023年4月浦东新区主要办公楼租金报价



2023年4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