

SHANGHAI·CHINA

办公楼市场月度监测

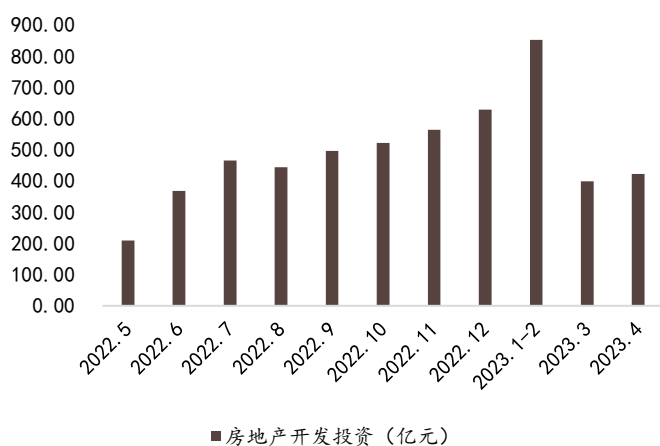
2023年05月



transmit
全斯美德

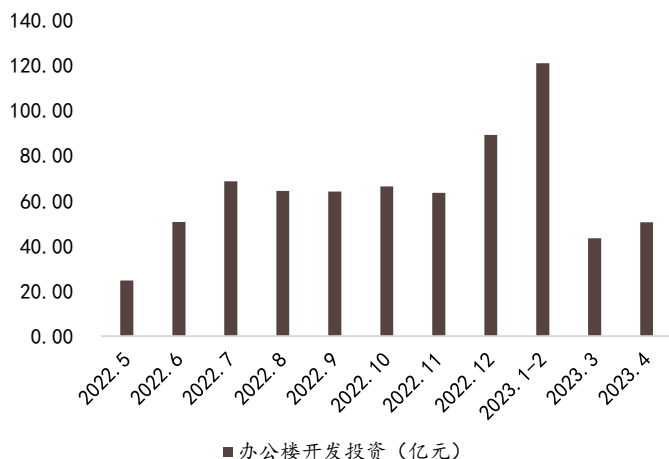
宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



2023年4月全市房地产开发投资总额约422.09亿元，同比增长约125.9%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约1,671.99亿元，较去年同期年增长约29.9%，增幅较上月扩大16.3个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



2023年4月全市办公楼开发投资额约50.40亿元，同比增长约66.0%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约214.69亿元，较去年同期增长约5.6个百分点。

市场资讯

逾30家房企濒临退市，出险房企批量退市潮来临，行业风险出清与重整迎加速

6月6日，ST蓝光因公司股票连续20个交易日收盘价均低于1元，被终止上市并摘牌，成为退市新规下A股首家“面值退市”的房企。与此同时，A股共有逾10家房企被实施退市风险警示，港股有超20家房企停牌即将超18个月。

6月6日晚间，金科股份公告称，公司拟以发行股份的方式购买金科控股控股子公司重庆两江新区科易小额贷款有限公司持有的重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司20%股权。

而金科股票自6月7日上午开市起停牌，预计停牌时间不超过10个交易日，在停牌之前，金科股份面值连续多日在1元附近。

此外，*ST中天、ST美置、*ST嘉凯以及ST泰禾也已触发了“面值退市”，按照规则将踏上退市之路；ST粤泰、ST阳光城、*ST宋都等3家房企均已锁定“面值退市”名单。这意味着，A股将迎来房企的批量退市。

截至目前，沪深共有逾10家房企被实施

退市风险警示，原因包括两类，一是交易类强制退市规定，即股票收盘价连续低于1元；二是财务类强制退市，年末净资产为负值。

此外，港股还有超20家房企停牌即将超18个月，如果房地产市场及房企经营短期没有明显改善，这些房企面临退市或不可避免。

对于出险的上市房企来说，退市具有负面影响，主要表现在公司融资渠道受限，将进一步增加公司资金链紧张的风险，同时，公司价值的估值降低，股东利益受到损害，影响投资人信心，公司的声誉也将进一步受损，从而拖累品牌和产品的的美誉度、忠诚度，对项目销售产生不利影响。

2021年下半年开始，房地产市场进入深度调整阶段，高杠杆企业风险不断暴露，行业进入加速优胜劣汰阶段。退市是上市房企经营恶化的结果，更是房地产行业加速出清和重整的必然过程。

市场资讯

降低首付比例、优化公积金、优化限购等多方着手刺激房地产市场 需求，多地政策端支持力度再提升

6月份以来，多地出台房地产优化政策，主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面，其政策内容较往年范围更广、力度更强。

6月1日，青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》强调，调降非限购区域购房首付比例，首套最低首付比例调整为20%、二套最低首付比例调整为30%；限购区域首付比例不变，首套最低30%、二套最低40%。

除了放松限售、降低首付外，优化公积金是各地楼市政策的发布重点。例如，6月1日，苏州住房公积金管理中心信息显示，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。据了解，该政策适用于苏州大市范围内（不包括工业园区），即苏州姑苏区、高新区、相城区、吴中区、吴江区、昆山市、常熟市、张家港市、太仓市。

而聚焦各项数据，今年1月份至5月份，TOP100房企销总额为29,661亿元，同比增长8.4%，增幅相比上月下降4.4个百分点。其中，5月份TOP100房企销售额同比增长2.8%，环比下降18.8%。

2023年5月，全国100个城市新建住宅平均价格为16,180元/平方米，环比止涨转跌，跌幅为0.01%。全国100个城市二手住宅平均价格为15,786元/平方米，环比下跌0.25%，跌幅较上月扩大0.11个百分点。

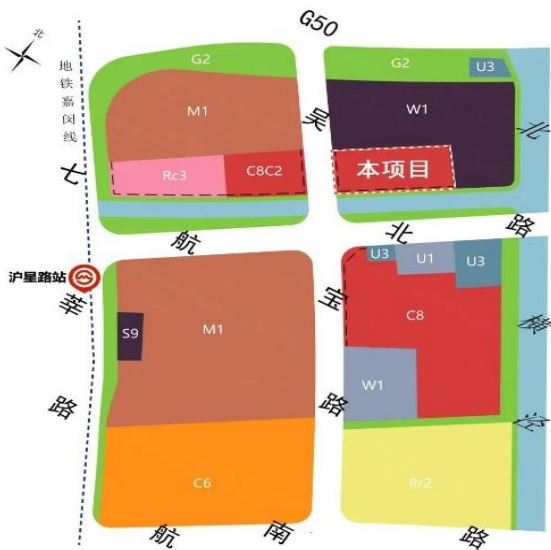
从5月各项数据来看，楼市复苏的热度有所下降，而6月份作为年中政策关键节点，目前核心城市政策存在较大优化空间，市场也需要更实质性的政策落地。

展望6月，后续各地或将进一步加大房地产行业政策支持力度，降低首付比例、优化公积金、优化限购等政策或将进入核心城市。另外，着眼于支持改善性住房需求，政策或将从金融端发力，引导居民房贷利率下行。

土地市场

5月全市出让涉办公属性地块共三幅，两幅位于中心城区，一幅位于外围区域，两幅位于中心城区地块均被中建系竞得。位于闵行七宝的商办地块将打造成中建一局华东区域总部；位于杨浦东外滩地块为城市更新项目，被中建三局拍下。

中建一局1.65亿元拍下闵行七宝一幅商办地块，将打造成其华东区域总部



地块信息

地块名称：闵行区七宝镇闵行新城
MHPO-0102单元08-04地块

地块四至：

东至用地红线，南至唐家浜，西至吴
宝路，北至用地红线

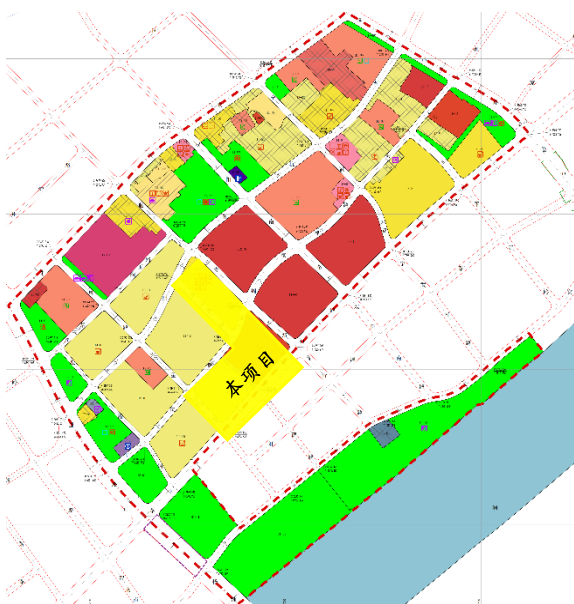
出让面积：6,999m²

计容面积：13,397.4m²

办公面积：14,034.37m²

其中地下办公面积1,976.71m²

中建三局38.6亿元竞得杨浦东外滩一幅城市更新住办地块



地块信息

地块名称：杨浦区定海社区I14-01
地块（大桥街道90街坊）、I15-03、
I15-02地块（大桥街道89街坊）

出让面积：31,022m²

计容面积：72,407.22m²

办公面积：19,993.56m²

住宅面积：52,413.66m²

本项目为城市更新项目，I15-03地
块内将保留1.9万方的历史建筑，地
块内办公物业需自持至少50%20年。

全市销售市场

供应：

当月全市仅1个项目上市，新增上市面积约1.86万方，为来自青浦区赵巷板块的上海漕河泾赵巷商务园；

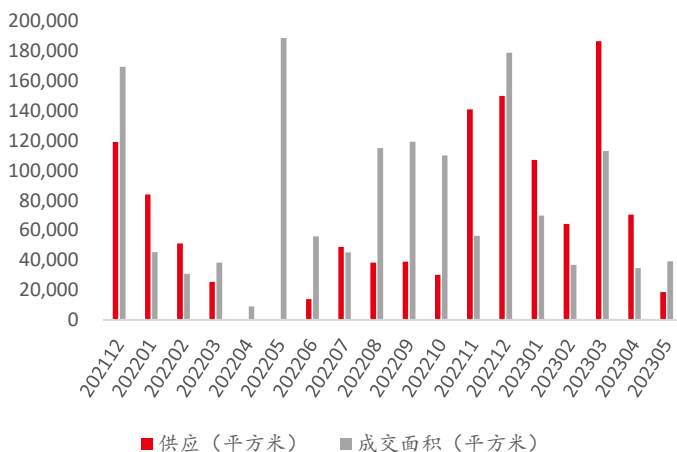
成交：

5月全市办公成交总量约3.93万方；成交项目主要分布在嘉定、长宁、闵行。本月成交均价约30,575元/平方米；

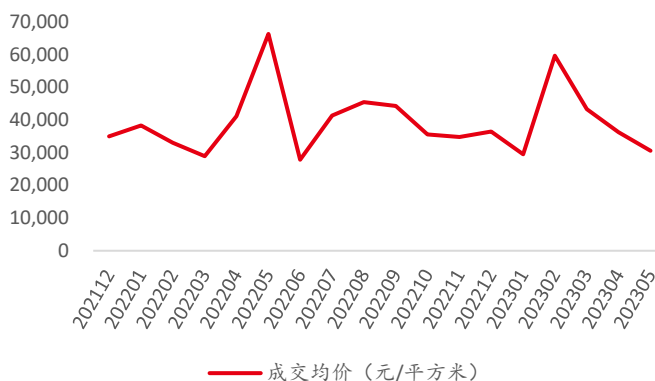
存量：

截止当月末全市办公总库存量累积至约904万方。

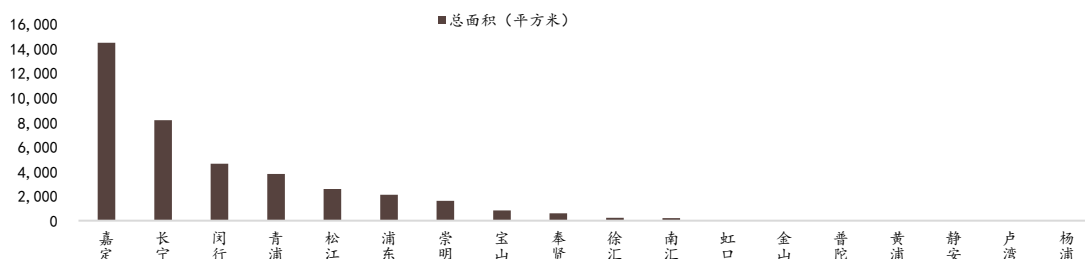
近18个月全市办公市场供需走势



近18个月全市办公市场成交价格走势



2023年5月全市各区县办公成交量



全市租赁市场

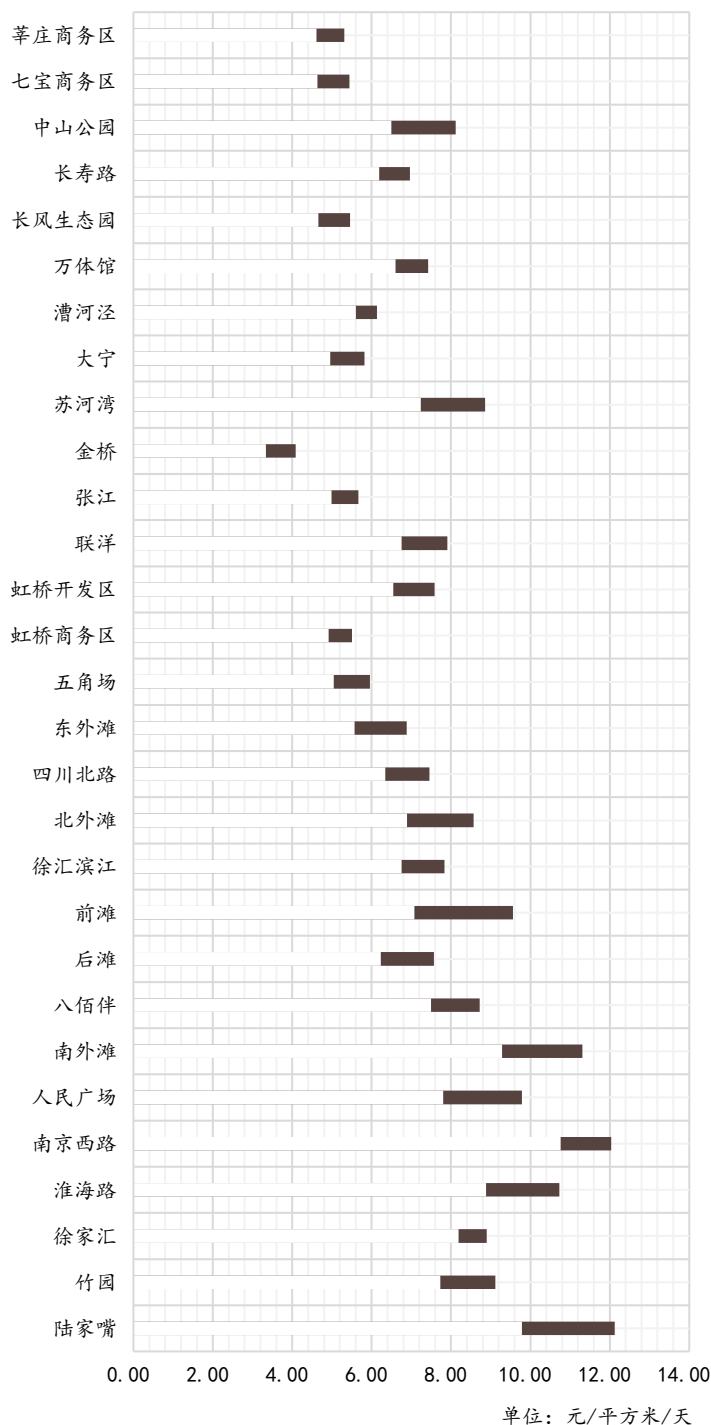
5月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

5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5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	白玉兰广场	上海中集集装箱
2	北外滩	北外滩来福士	太平人寿
3	苏河湾	宝矿洲际中心	中国供销粮油
4	外滩	外滩金融中心	炜衡律所
5	真如	真如中海中心	明堂文化传播
6	真如	中骏天悦中心	上海佳伊食品
7	长征	信泰中心	钱智金融
8	陆家嘴	上海中心	法巴银行农银理财
9	陆家嘴	国金中心	道格美学
10	陆家嘴	东亚银行金融大厦	品众牙科
11	竹园	浦东嘉里城	华泰柏瑞基金管理
12	竹园	陆家嘴金融服务广场	华晨东亚汽车金融有
13	徐家汇	徐家汇中心三期	永钢资源
14	七宝	万金中心	上海瑾雨电子商务
15	虹桥商务区	虹桥天地	超越摩尔基金

区域市场（静安）

销售市场

供应：

无；

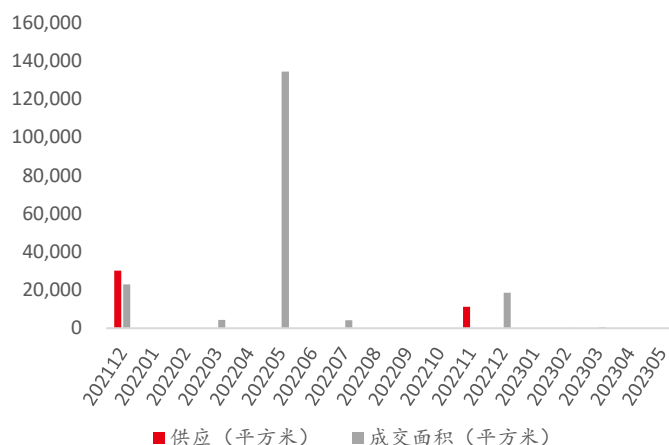
成交：

无；

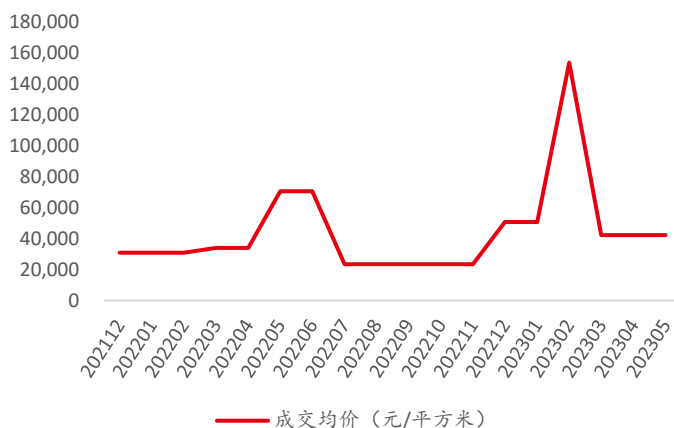
存量：

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



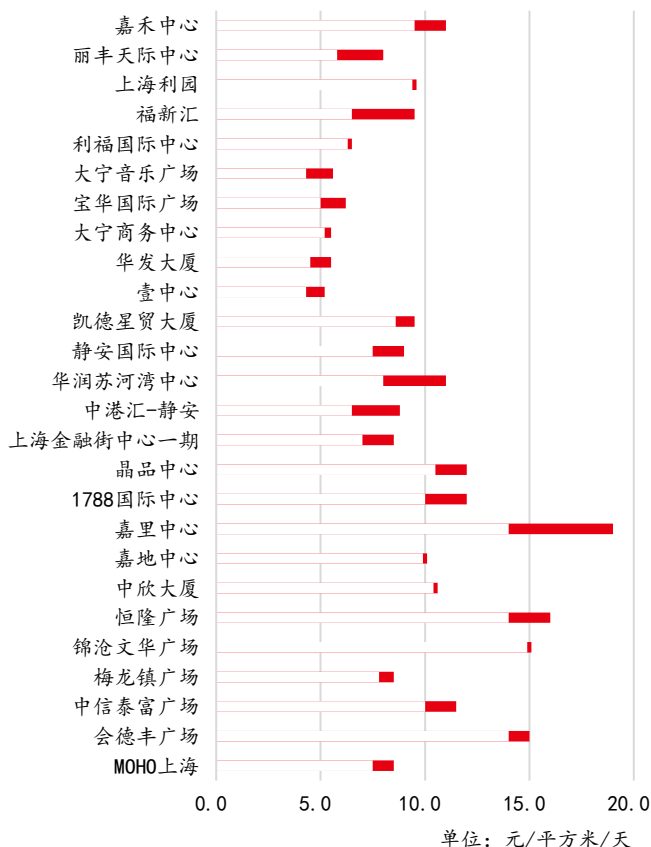
区域市场（静安）

租赁市场

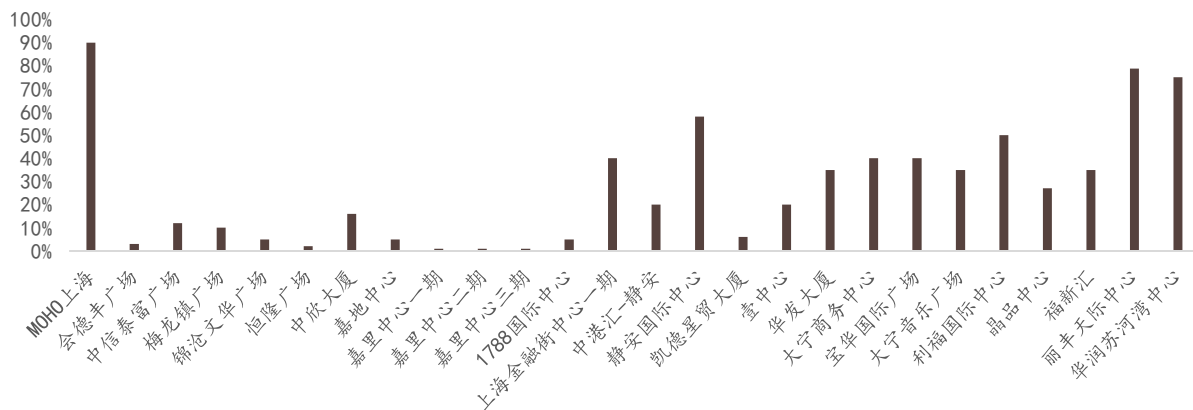
5月静安区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率环比微降。

5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27%；

2023年5月静安区主要办公楼租金报价



2023年5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；

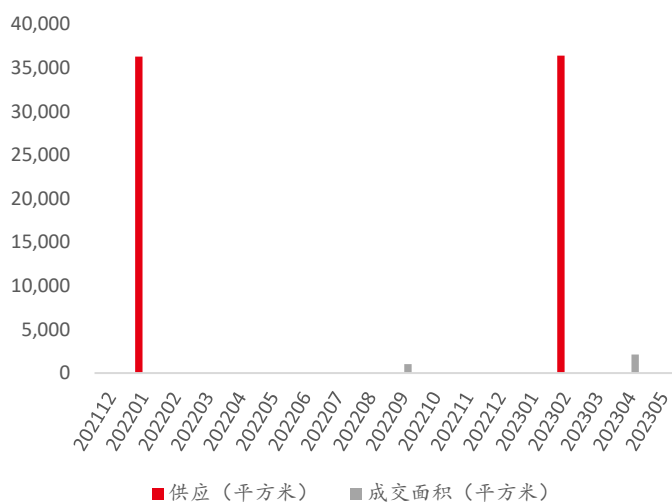
成交：

无；

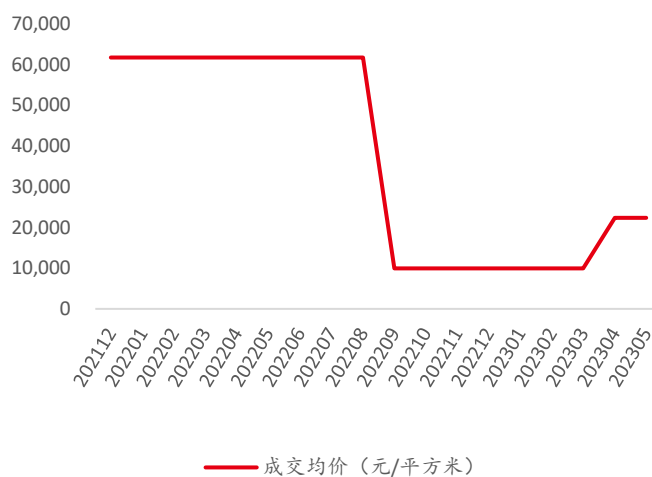
存量：

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



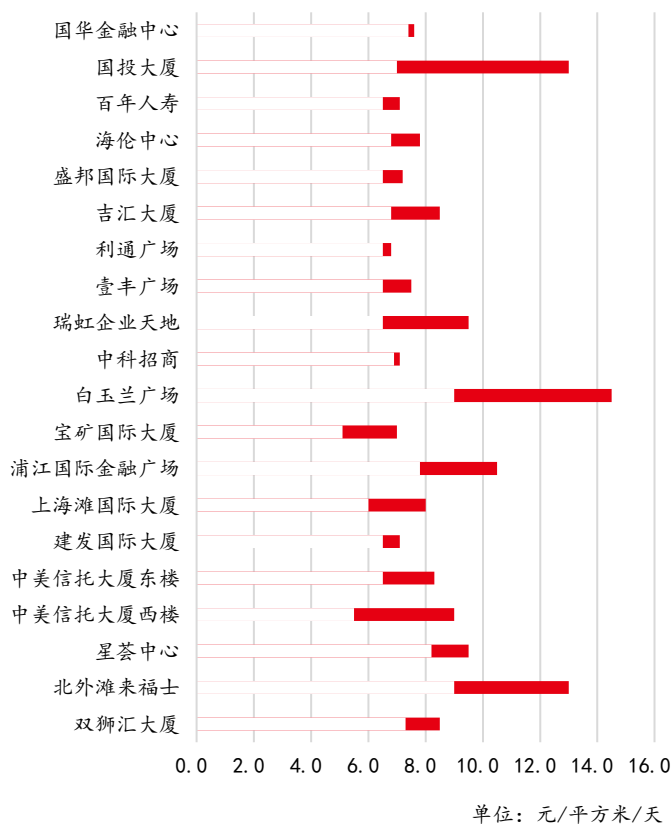
区域市场（虹口）

租赁市场

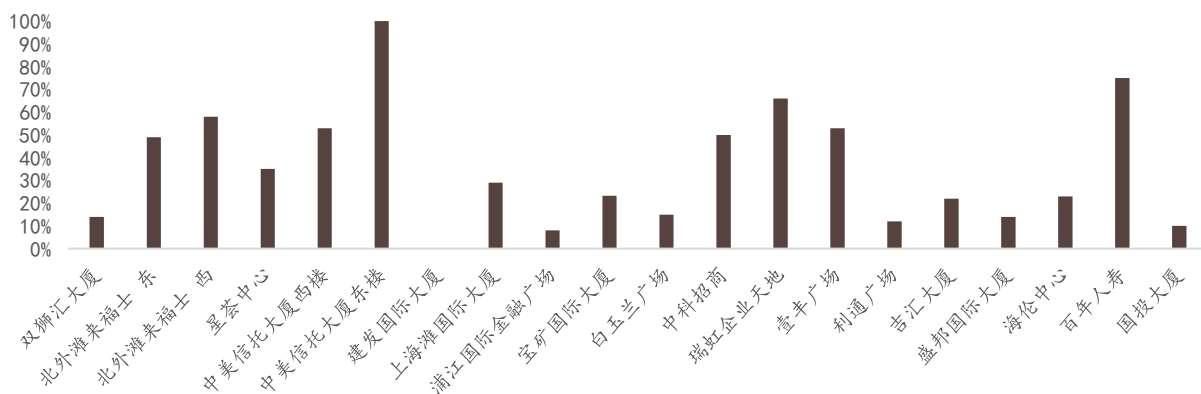
5月虹口区主要项目平均租金报价持平于上月，成交均价环比下降，平均空置率持平于上月。

虹口区主要办公楼5月平均租金报价7.0-8.9元/平方米/天，成交均价6.2-7.2元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约35%。

2023年5月虹口区主要办公楼租金报价



2023年5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；

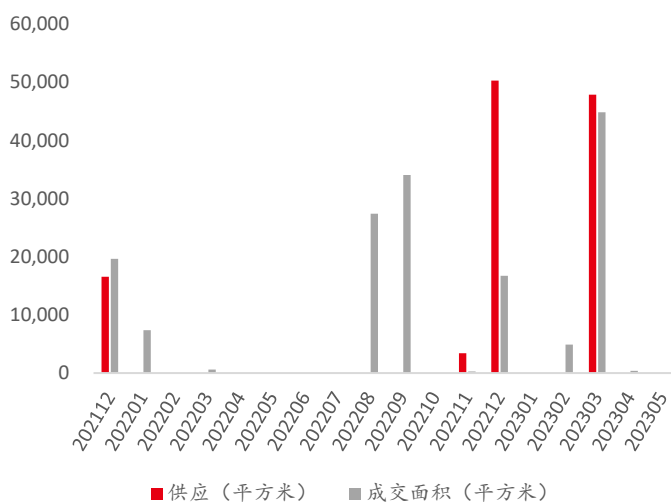
成交：

无；

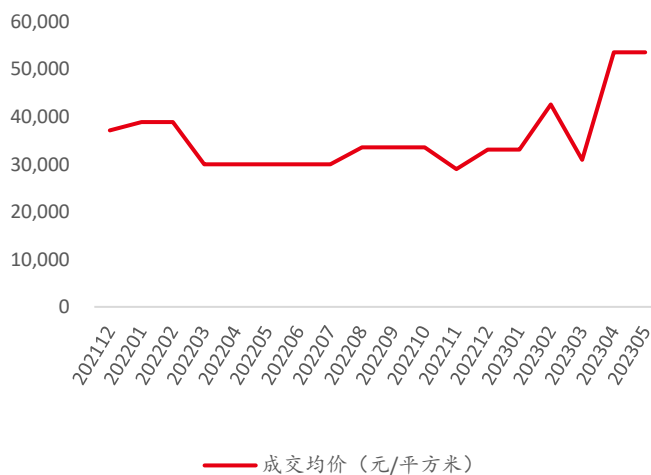
存量：

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



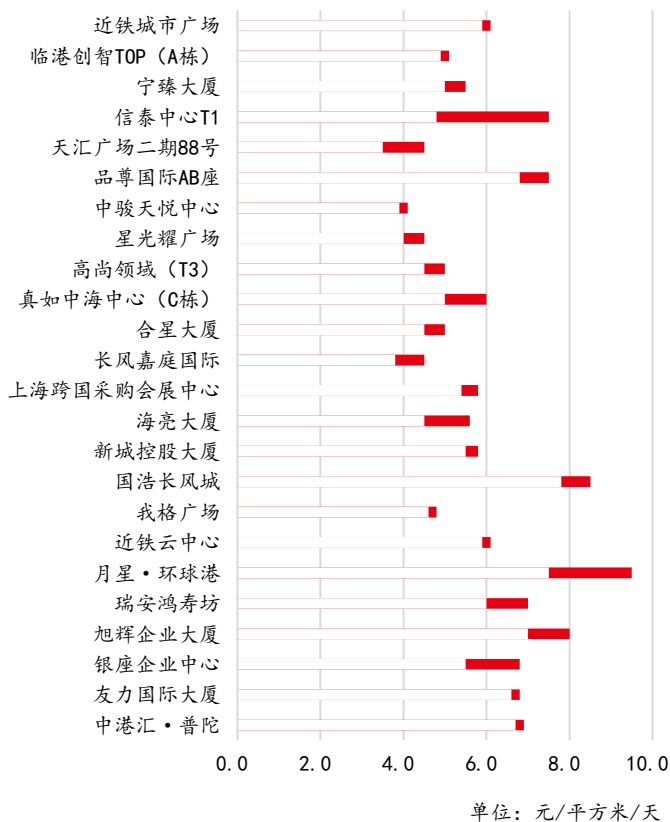
区域市场（普陀）

租赁市场

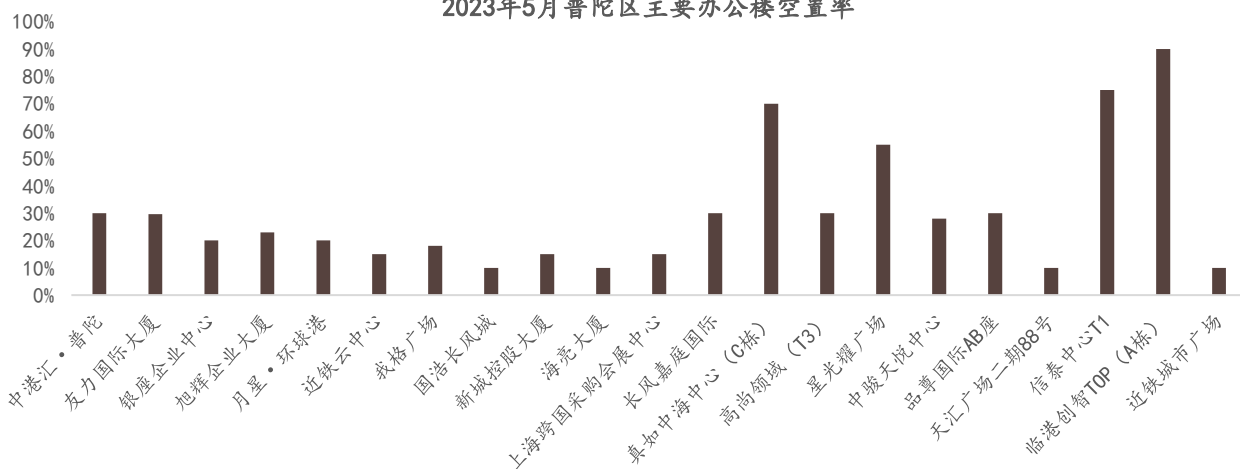
5月普陀区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率环比下降。

普陀区主要办公楼5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36%。

2023年5月普陀区主要办公楼租金报价



2023年5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；

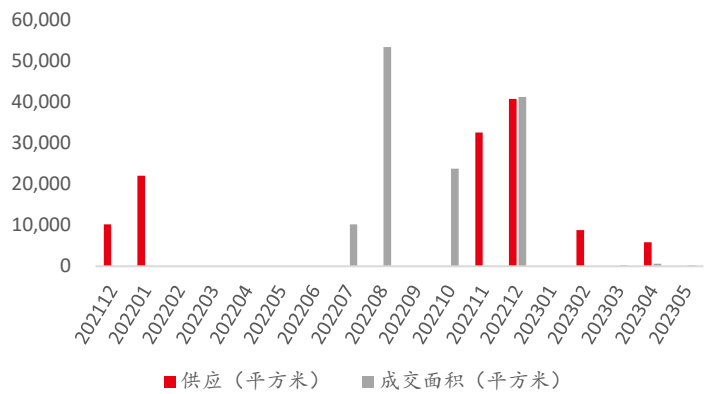
成交：

全区5月办公成交面积约为228m²，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72,034元/平方米；

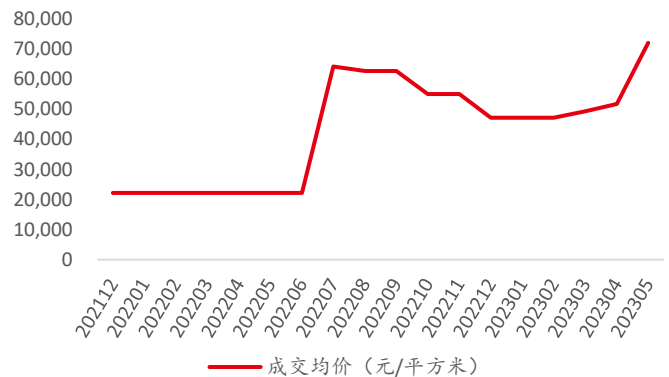
存量：

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



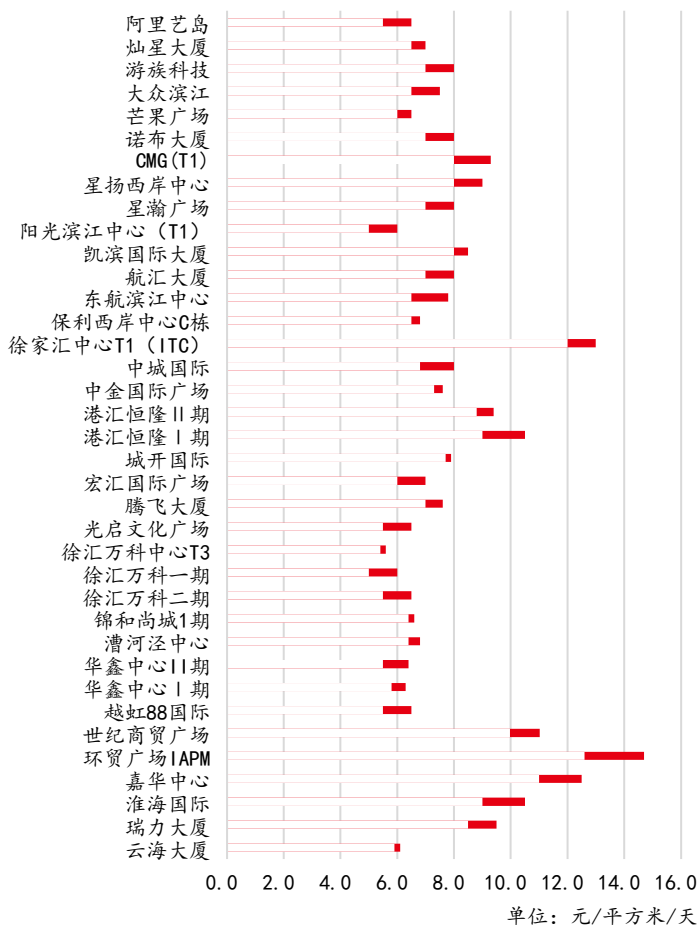
区域市场（徐汇）

租赁市场

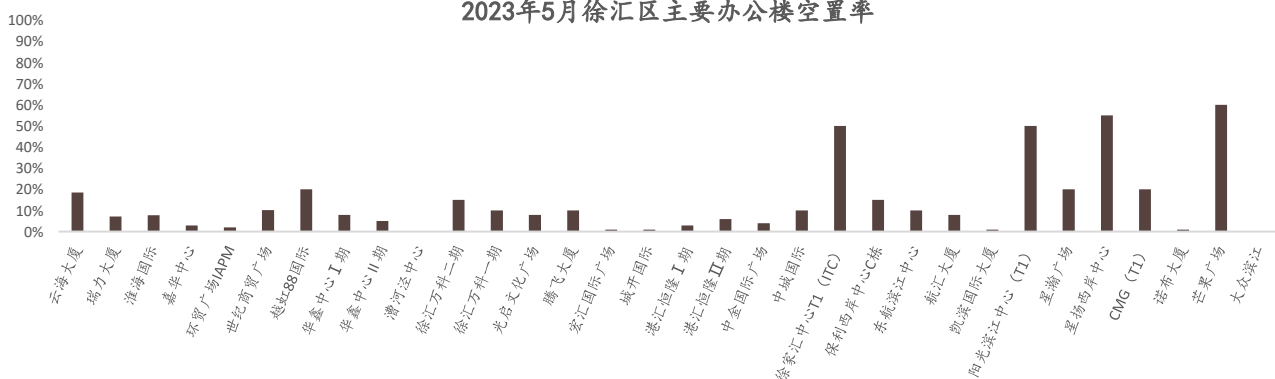
徐汇区5月主要项目平均租金报价环比微降，成交均价持平于上月，平均空置率持平于上月。

5月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.3-8.1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5月徐汇区主要办公楼租金报价



2023年5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；

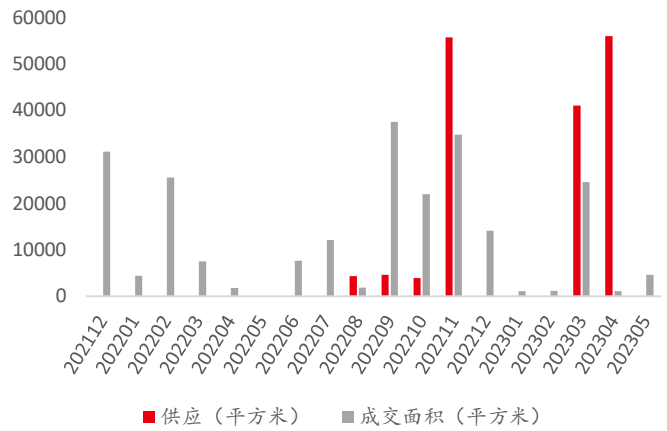
成交：

全区5月办公成交面积约为4,653 m²，成交项目主要来自华漕、古美罗阳、江川路板块；本月月度成交均价约49,541元/平方米；

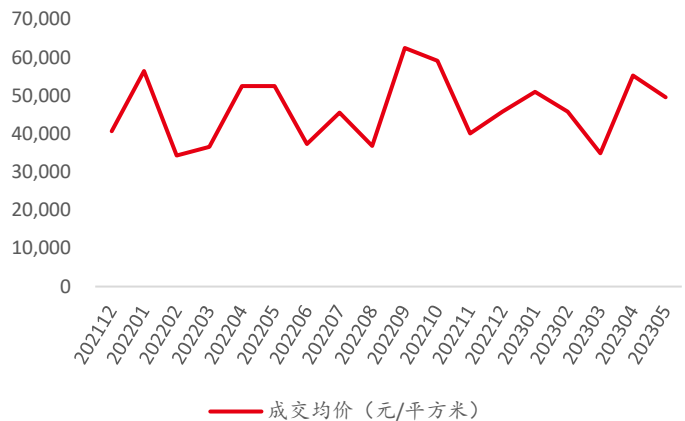
存量：

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5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	虹桥金臣联美汇	外郊环	华漕	2,428	7	50,000
2	力波商务中心	中外环	古美罗阳	1,158	2	55,217
3	颛桥龙湖天街商业中心	外郊环	江川路	425	1	36,629
4	联仲都悦汇	外郊环	马桥	382	1	39,500
5	虹桥富力悦都 (办公8号楼)	外郊环	华漕	260	1	55,860

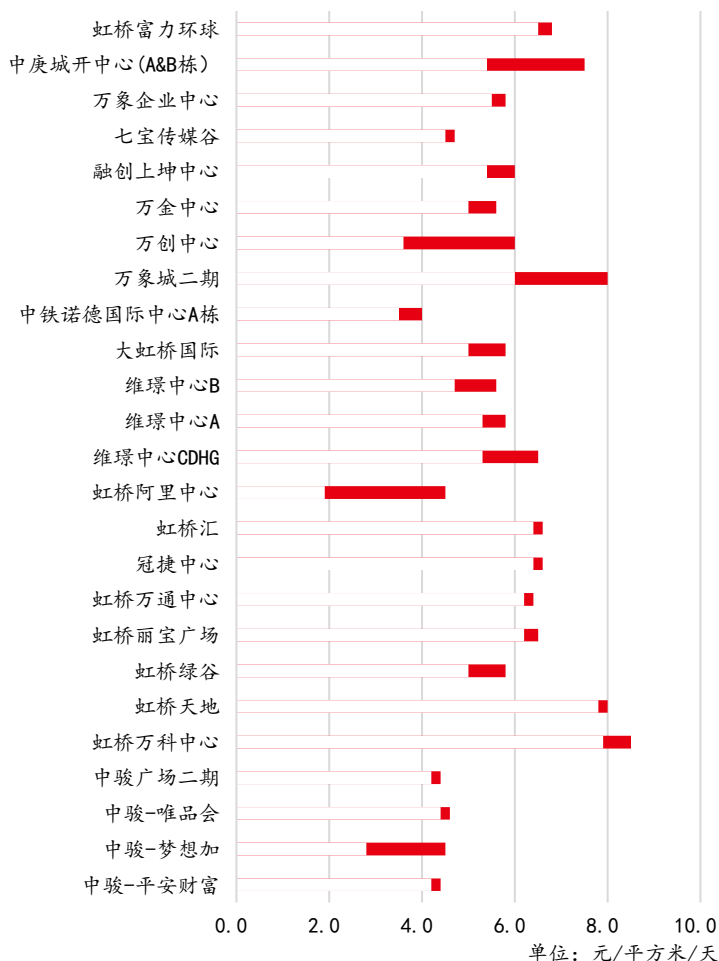
区域市场（闵行）

租赁市场

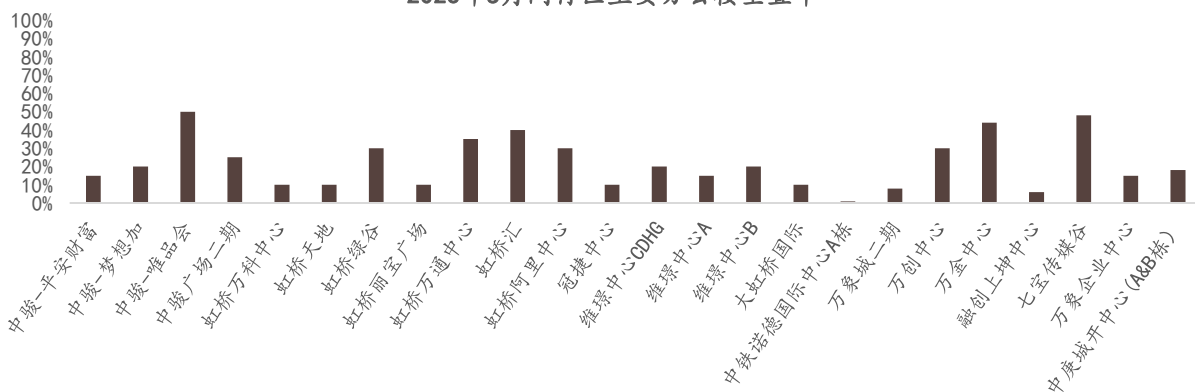
5月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率环比上升。

闵行区主要办公楼5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23%；

2023年5月闵行区主要办公楼租金报价



2023年5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；

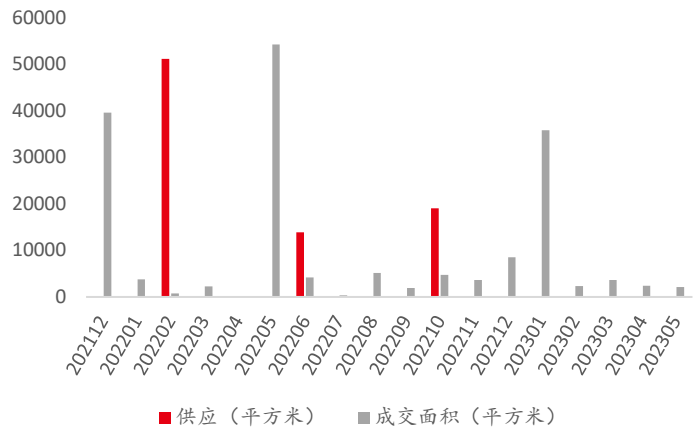
成交：

全区5月办公成交面积约2,127m²，成交项目主要来自外高桥、曹路、北蔡板块；本月月度成交均价约27,720元/平方米；

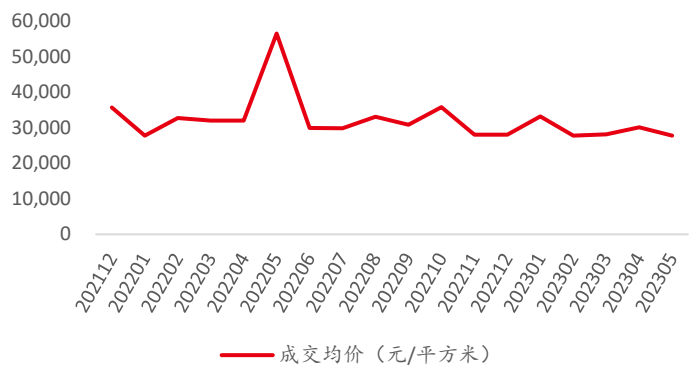
存量：

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5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	922	4	31,174
2	龚祥苑	外郊环	曹路	635	1	20,000
3	杰创商务中心	中外环	北蔡	401	7	32,399
4	浦东牡丹苑	中外环	张江	168	1	26,791

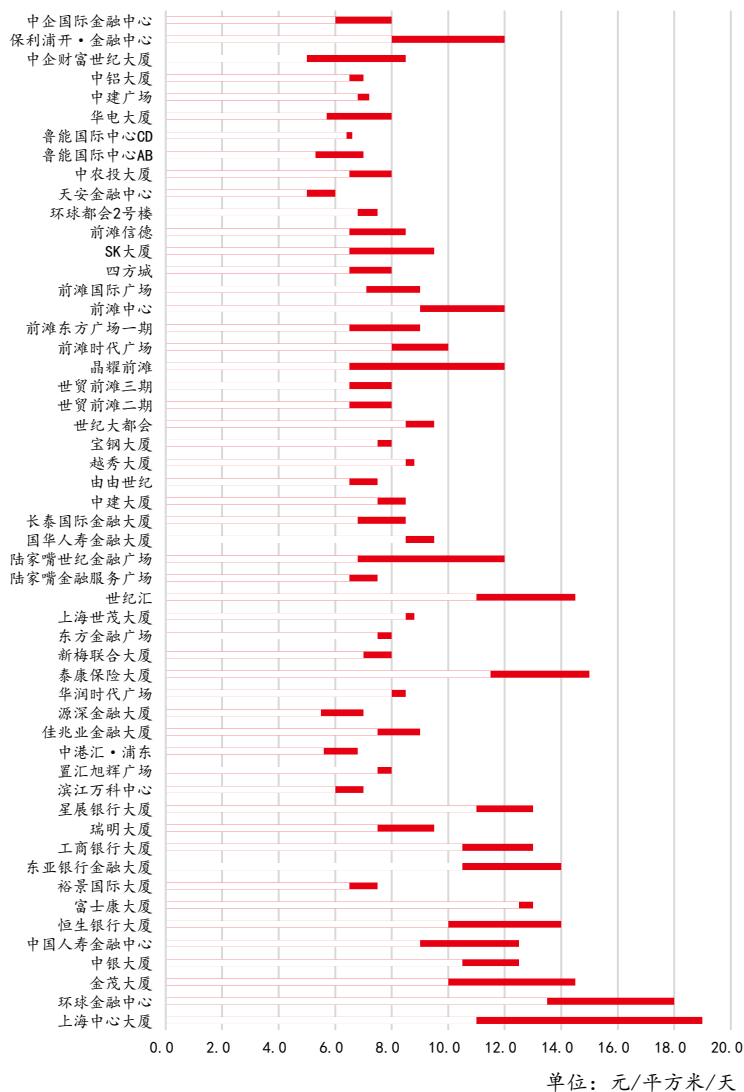
区域市场（浦东）

租赁市场

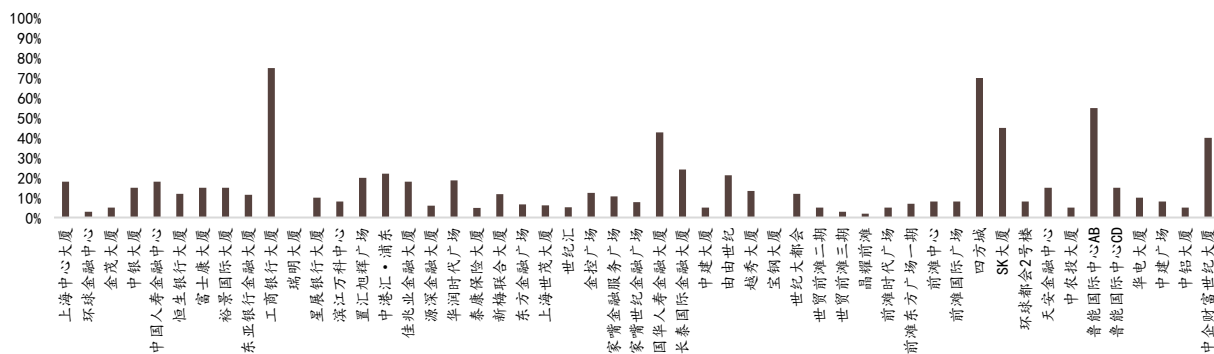
5月浦东租赁市场主要监测项目平均租金与成交持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

浦东主要办公楼5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5月浦东新区主要办公楼租金报价



2023年5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