

SHANGHAI·CHINA

# 办公楼市场月度监测

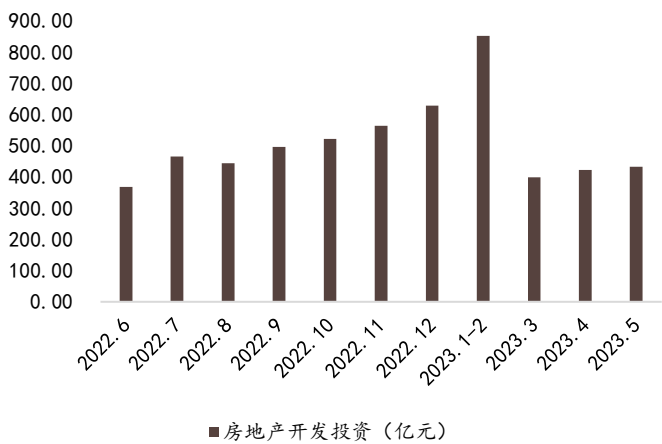
2023年06月



**transmit**  
全斯美德

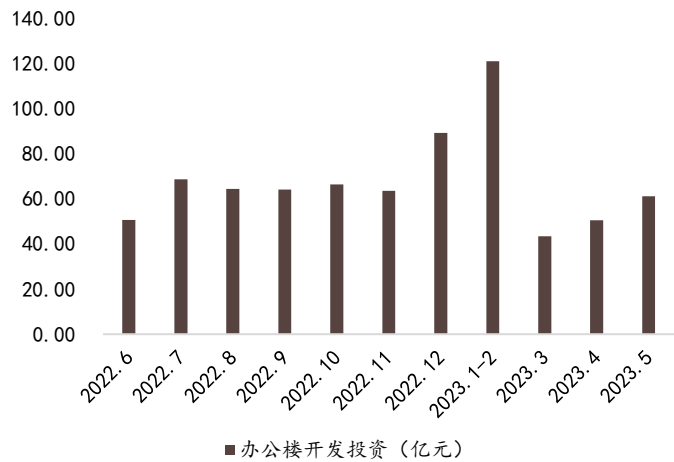
# 宏观经济

近12个月全市房地产开发投资情况



2023年5月全市房地产开发投资总额约432.04亿元，同比增长约107.4%。累计至当月，本年度全市房地产开发投资额共计约2,104.03亿元，较去年同期年增长约40.7%，增幅较上月扩大10.8个百分点。

近12个月全市办公楼开发投资情况



2023年5月全市办公楼开发投资额约61.05亿元，同比增长约148.4%；截至当月末年内全市累计办公楼开发投资额约275.74亿元，较去年同期增长约21.0个百分点，增幅较上月扩大15.4个百分点。

# 市场资讯

## 6月LPR报价迎今年首降：1年期和5年期利率均下调10个基点，助力经济持续回升向好

6月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期贷款市场报价利率（LPR）：1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.2%，均较上一期下降10个基点。这是继2022年8月以来LPR首次调整。

LPR下调将有效带动实际贷款利率下行，降低融资成本，进而刺激信贷需求，增强消费和投资增长动能。总的来看，LPR下调将对信贷市场、房地产市场以及整体经济形势等带来多重利好。

首先LPR下调可以激发更多融资需求。LPR是银行为实体经济贷款的参考利率，降低LPR可以降低贷款利率，进而激发市场主体的融资需求。2023年第一季度中国货币政策执行报告显示，3月新发放贷款加权平均利率为4.34%，同比下降0.31个百分点。其中，企业贷款加权平均利率为3.95%，同比下降0.41个百分点；个人住房贷款加权平均利率为4.14%，同比下降1.35个百分点。

本次下调LPR还可以提振房地产市场信心。5年期以上LPR与房贷挂钩，此次LPR下调后居民住房商业贷款利率将随

之下降。以100万元房贷，还款期限25年，等额本息计算，若房贷利率为4.3%，本次LPR下调10个基点后，首套房月供每月约可减少56元，25年约可减少1.68万元。下调居民房贷利率将降低居民贷款成本，有利于提振市场信心，推动房地产行业平稳健康发展，进而带动房地产投资逐步回升。并且下调LPR可以传递稳增长、促发展的政策信号。此次LPR结束连续多月的不变，体现了货币政策更加精准有力，有助于进一步稳定市场预期，提振市场信心。

6月16日召开的国务院常务会议明确，针对经济形势的变化，必须采取更加有力的措施，增强发展动能，优化经济结构，推动经济持续回升向好。中国人民银行此前调降政策利率的操作，被市场视作货币政策率先启动的信号。下一步，应把稳增长、促发展放在更加突出的位置，货币政策或将继续加大逆周期和跨周期调节力度，为宏观经济加快恢复创造更加适宜的货币金融环境。

# 市场资讯

## 加大保交楼金融支持，“金融十六条”迎优化，“两部门”联合发布通知，支持房企存量融资合理展期

7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，将此前出台的支持房地产市场平稳健康发展的16条金融支持政策中，两条规定了适用期限的政策进行调整，适用期限统一延长至2024年12月31日。两部门有关负责人表示，此项政策出台的背景，是综合考虑当前房地产市场形势，有利于“引导金融机构继续对房地产企业存量融资合理展期，加大保交楼金融支持”。

本次进行延期的政策包括两方面，重点指向房地产供给端。一是支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期的政策，二是鼓励金融机构提供保交楼配套融资支持的政策。对应的便是“金融十六条”中的第四条和第八条。

具体来看，一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年

12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。之前“金融十六条”中是“未来半年内到期的”，也就是对于房企开发贷款、信托贷款等存量融资支持再延长了一年半的时间。监管部门根据市场形势及状况，灵活调整政策使用期限，以更好支持保交楼和稳定房地产市场。

二是对于商业银行按照要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

这一政策同样延长了一年半的时间，目的是厘清融资发放的责任。通过明确对新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责，由此最大限度缓解了发放主体的风险担忧，对于推动融资切实落地会起到明显作用。

# 全市销售市场

供应:

当月全市共2个项目上市，新增上市面积约3.90万方，分别为来自奉贤区拓林板块的凤鸣公馆以及宝山区大场板块的南大数智中心；

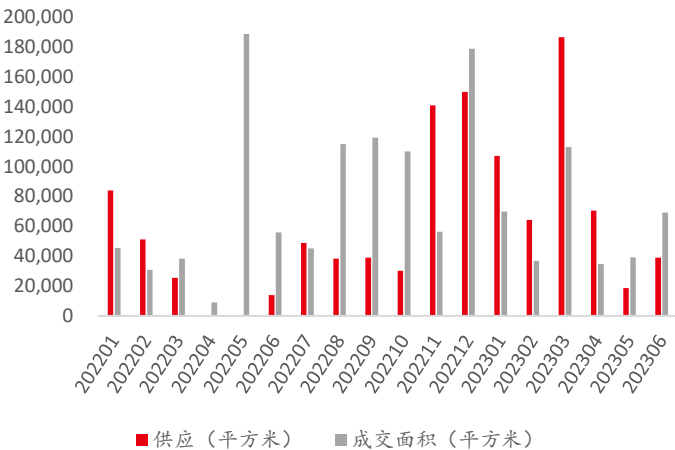
成交:

6月全市办公成交总量约6.91万方；成交项目主要分布在长宁、嘉定、宝山。本月成交均价约36,074元/平方米；

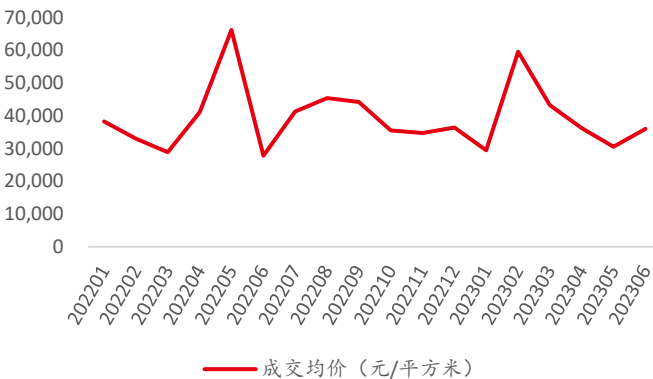
存量:

截止当月末全市办公总库存量累积至约918万方。

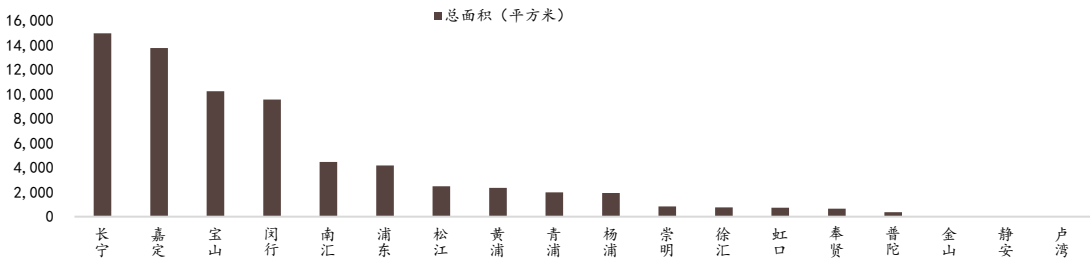
近18个月全市办公市场供需走势



近18个月全市办公市场成交价格走势



2023年6月全市各区县办公成交量

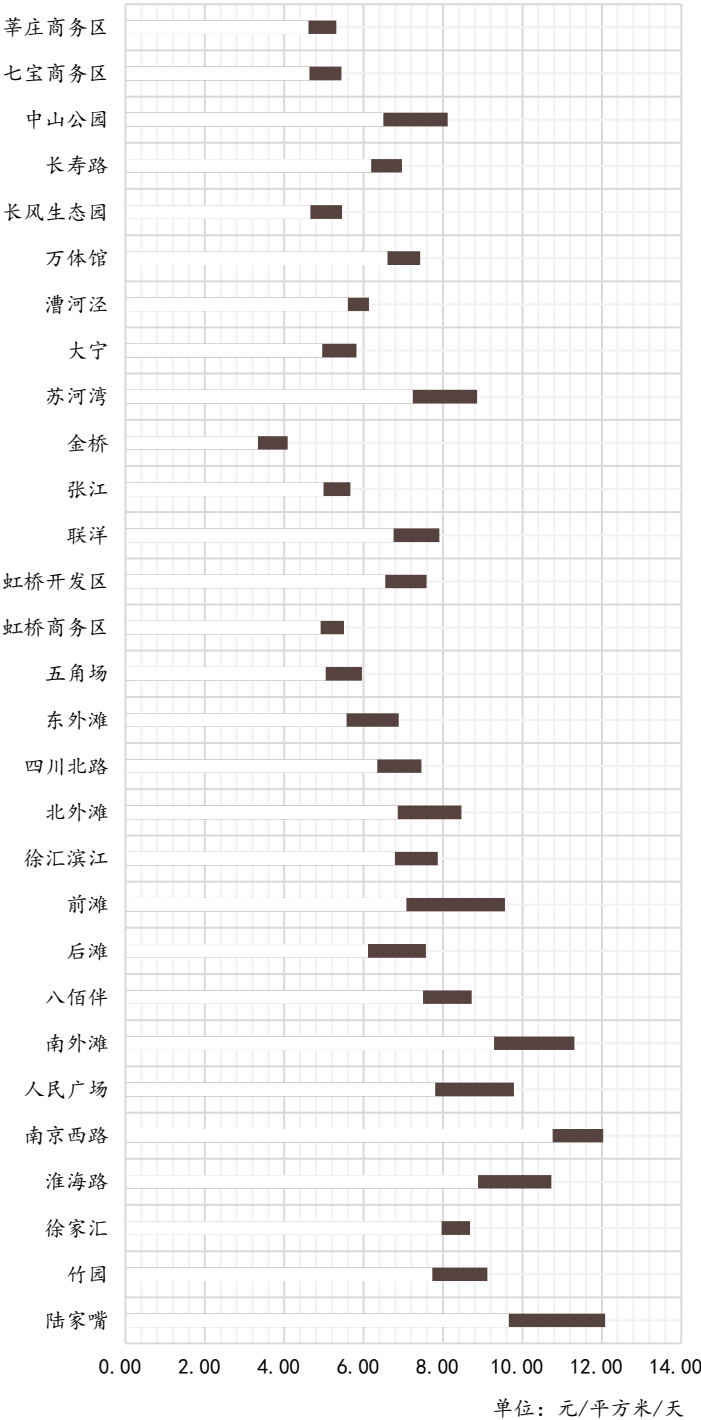


# 全市租赁市场

6月全市主要商务区平均租金报价环比持平于上月。

6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8.9-10.5元/平方米/天；  
非核心区平均租金报价5.9-6.9元/平方米/天。

2023年6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 | 上海小树科技       |
| 2  | 南京西路  | 越洋国际广场   | Sisley       |
| 3  | 长征    | 信泰中心     | 中疆汇尧         |
| 4  | 延安西路  | 嘉宁国际大厦   | 佳能医疗         |
| 5  | 中山公园  | 长宁来福士广场  | 安迪生物         |
| 6  | 长宁虹桥  | 长宁国际发展广场 | 泰尔茂          |
| 7  | 陆家嘴   | 上海中心     | 和合资产         |
| 8  | 陆家嘴   | 金茂大厦     | 莱弗矿业         |
| 9  | 竹园    | 越秀大厦     | 邦耀律所         |
| 10 | 竹园    | 浦东嘉里城    | 冰立方温控（上海）供应链 |
| 11 | 徐家汇   | ITC      | 斯沃琪          |
| 12 | 西岸    | 星扬西岸中心   | 盈科律所         |
| 13 | 虹桥商务区 | 虹桥汇      | 鑫磊压缩机        |
| 14 | 虹桥商务区 | 虹桥万通中心   | 巴布豆          |
| 15 | 虹桥商务区 | 虹桥国际展汇   | 艺育教育         |

# 区域市场（静安）

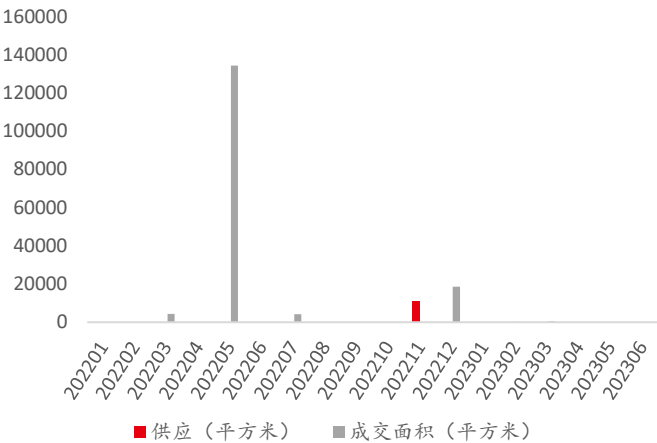
## 销售市场

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



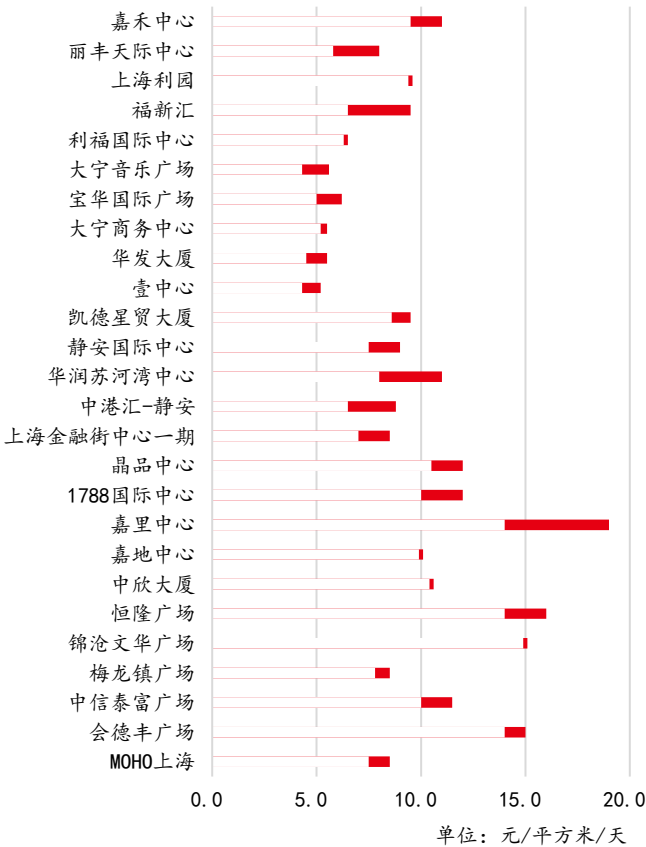
# 区域市场（静安）

## 租赁市场

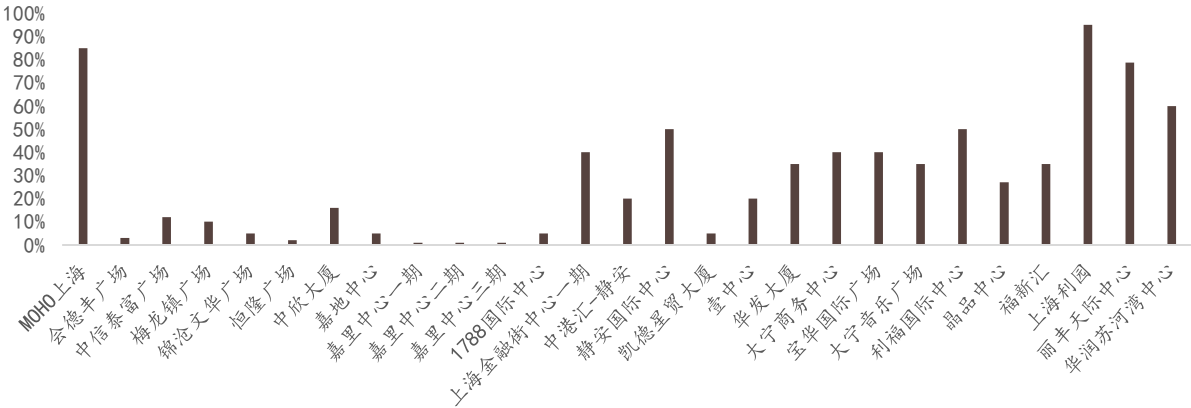
6月静安区租赁市场主要监测项目平均租金报价持平于上月，成交均价环比下降，平均空置率亦环比下降。

6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7.9-9.0元/平方米/天，平均空置率约29%；

2023年6月静安区主要办公楼租金报价



2023年6月静安区主要办公楼空置率



# 区域市场（虹口）

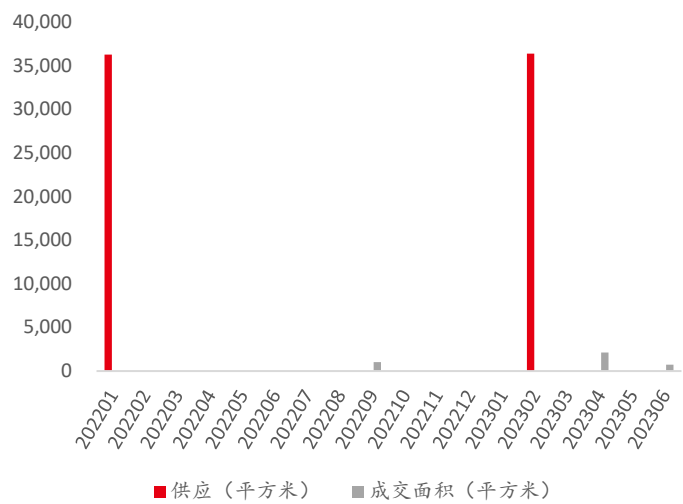
## 销售市场

供应：  
无；

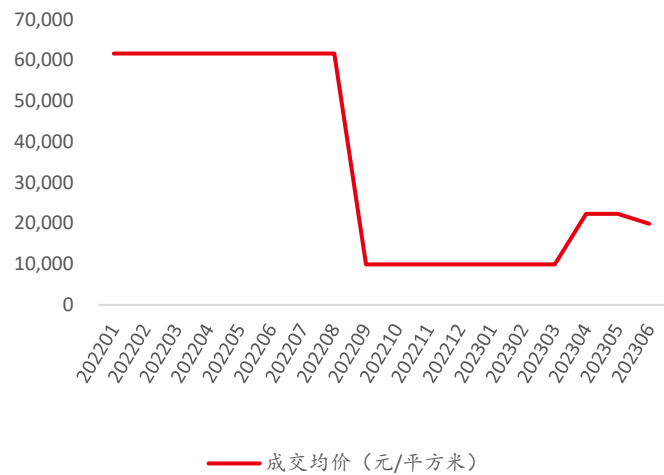
成交：  
全区6月办公成交面积约为741平方米,成交项目为来自北外滩板块的豪景苑；本月月度成交均价约19,974元/平方米；

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



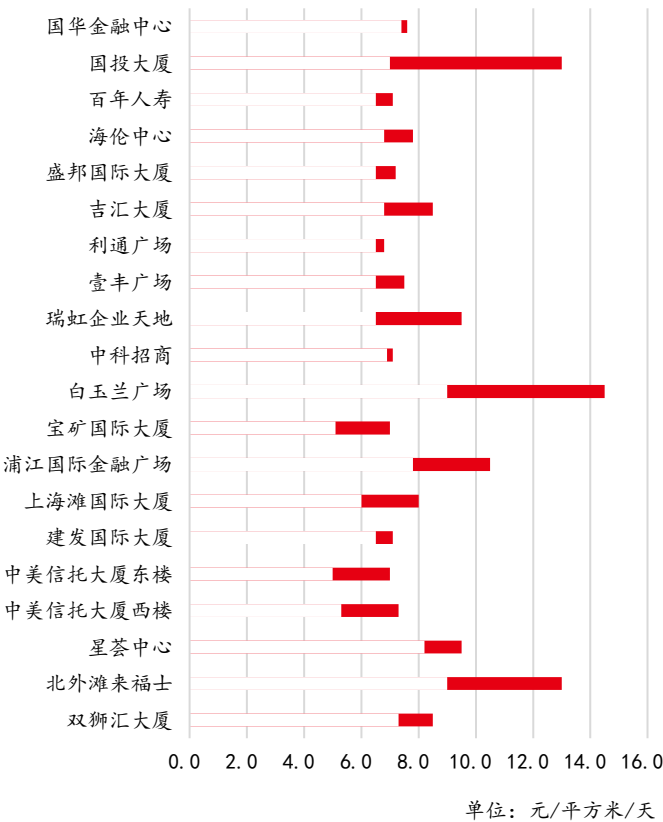
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

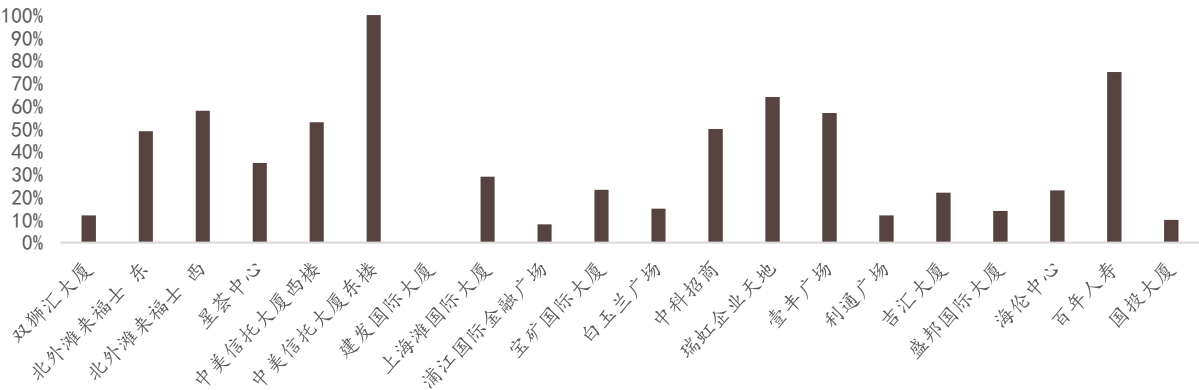
6月虹口区主要项目平均租金报价与成交均价环比均有所下降，平均空置率持平于上月。

虹口区主要办公楼6月平均租金报价6.9-8.7元/平方米/天，成交均价6.2-7.1元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约35%。

2023年6月虹口区主要办公楼租金报价



2023年6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；

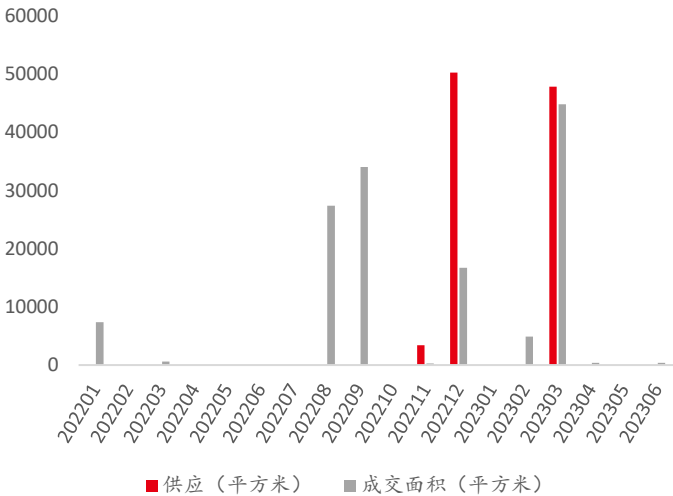
成交：

全区6月办公成交面积约为358平方米,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37,294元/平方米；

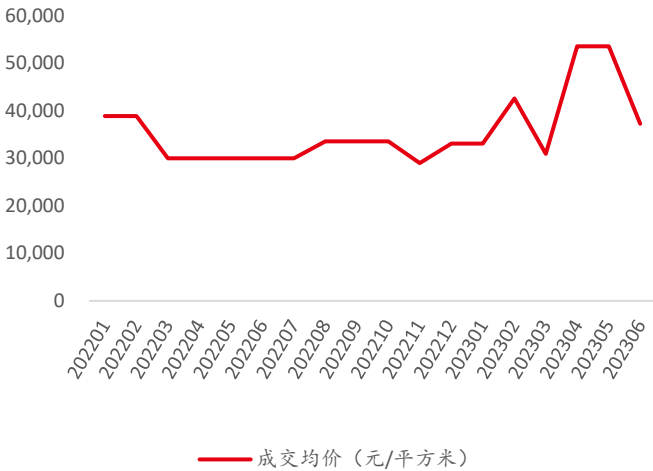
存量：

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



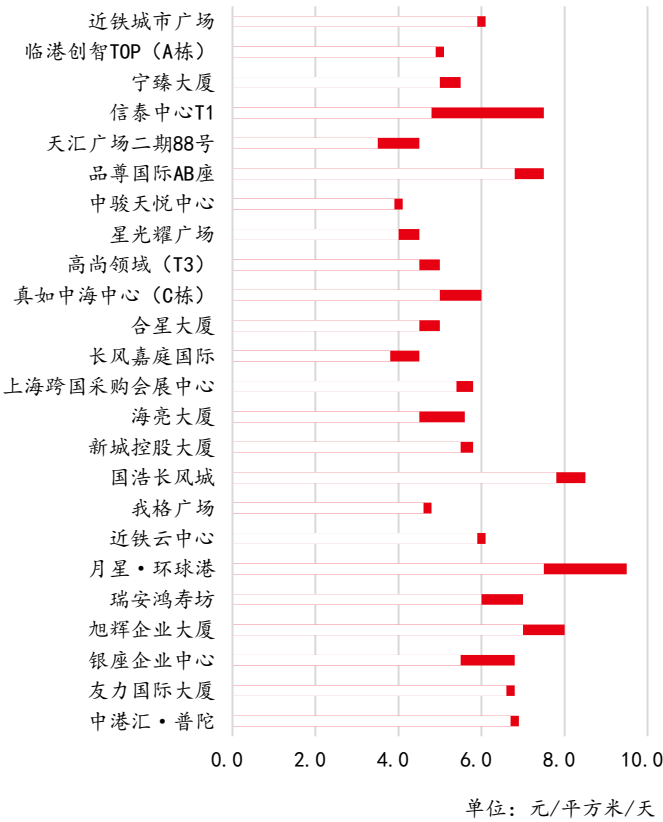
# 区域市场（普陀）

## 租赁市场

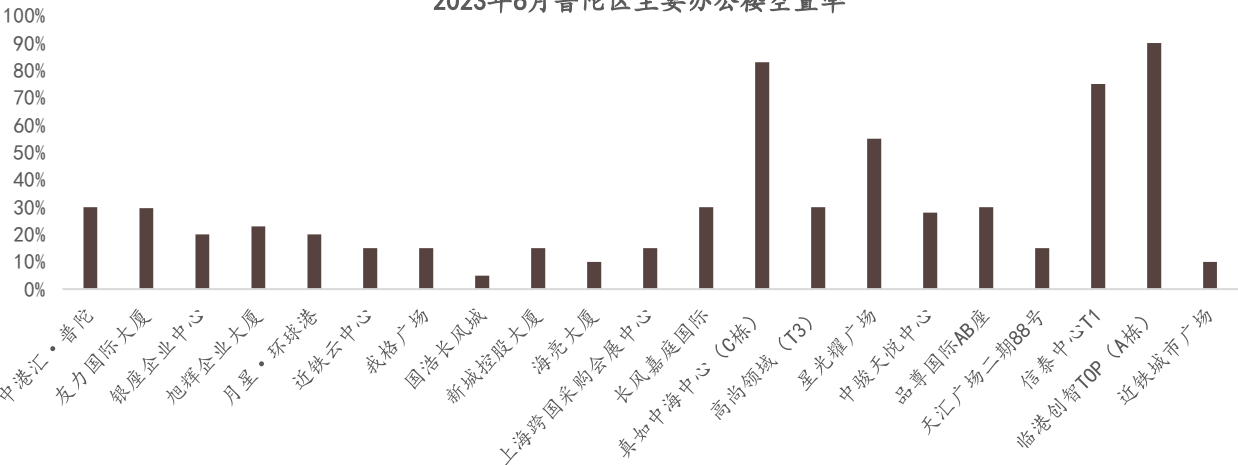
6月普陀区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

普陀区主要办公楼6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37%。

2023年6月普陀区主要办公楼租金报价



2023年6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；

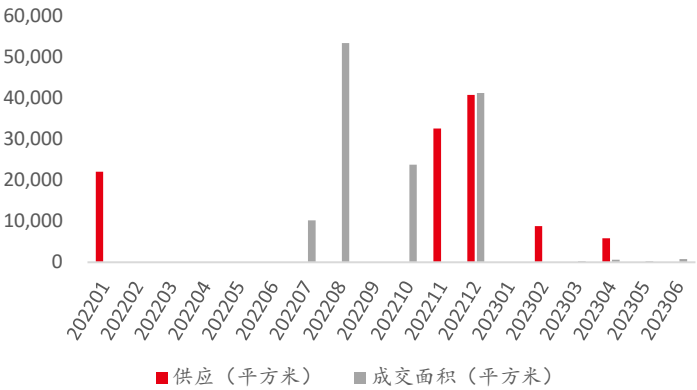
成交：

全区6月办公成交面积约为766平方米,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65,050元/平方米；

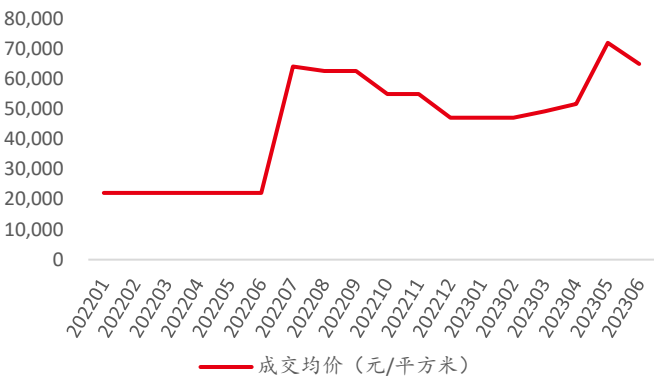
存量：

截止月末徐汇区办公库存总量约为48万方。

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



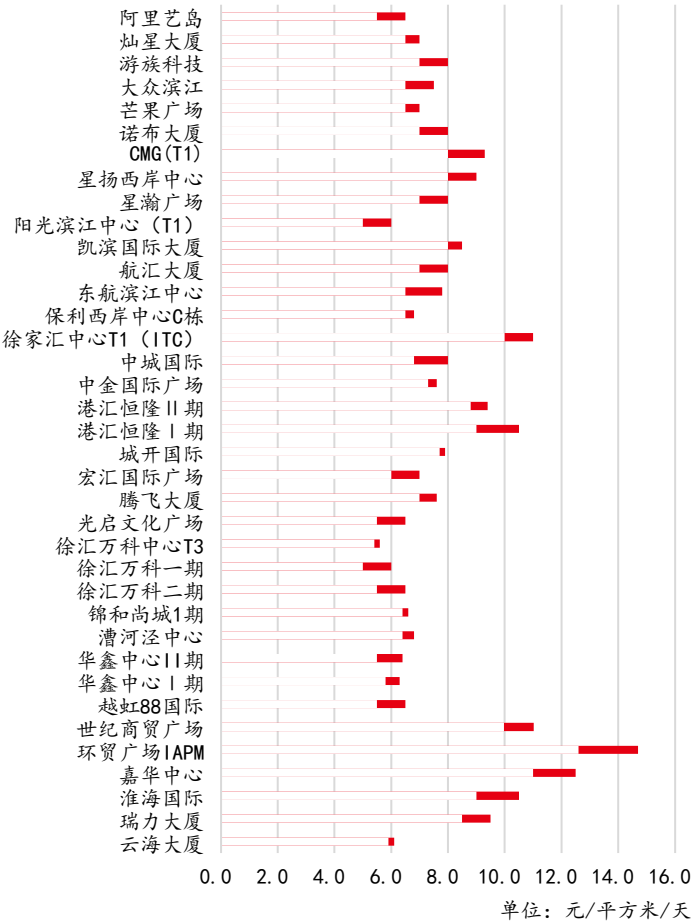
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

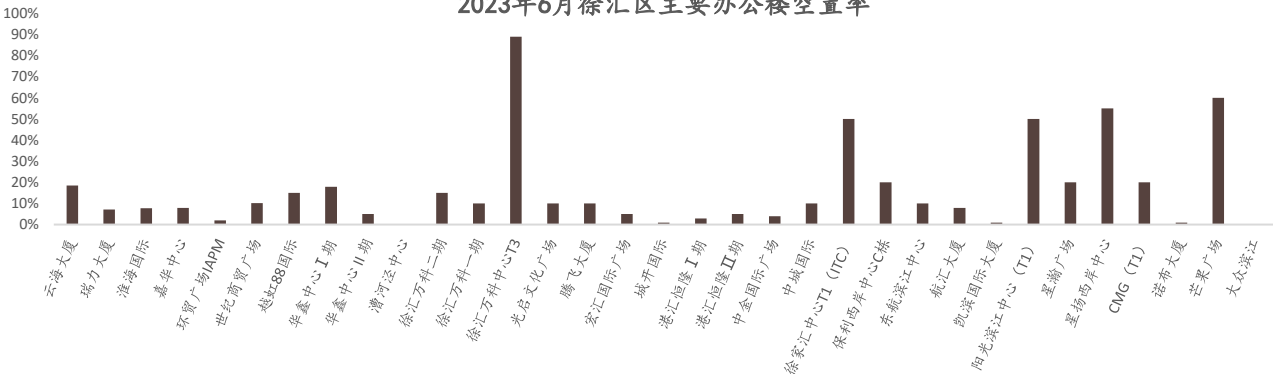
徐汇区6月主要项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

6月徐汇区主要办公楼平均租金报价7.2-8.1元/平方米/天，成交均价6.6-7.4元/平方米/天，平均空置率约17%。

2023年6月徐汇区主要办公楼租金报价



2023年6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；

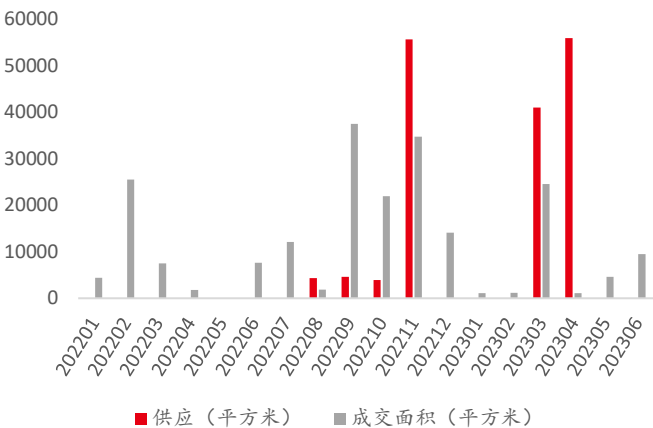
成交：

全区6月办公成交面积约为9,531平方米,成交项目主要来自古美罗阳、颛桥、华漕板块；本月月度成交均价约46,553元/平方米；

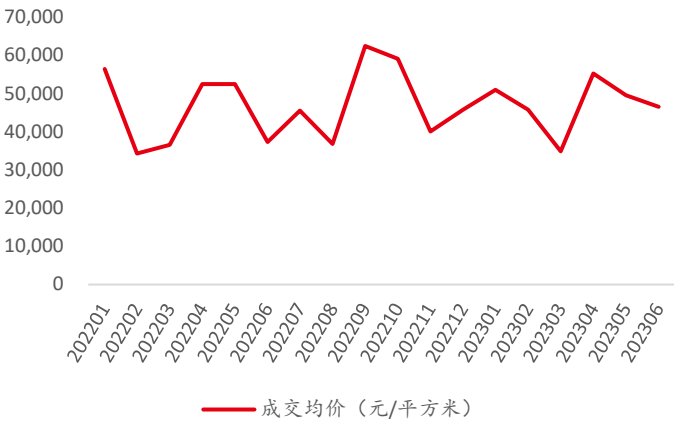
存量：

截止月末闵行区办公库存总量约为164万方。

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6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  | 万源城A街坊商办项目 | 中外环 | 古美罗阳 | 4,236     | 8       | 50,592      |
| 2  | 天宸汇        | 外郊环 | 颛桥   | 2,444     | 4       | 42,509      |
| 3  | 虹桥绿谷广场     | 外郊环 | 华漕   | 1,212     | 3       | 56,999      |
| 4  | 优享汇        | 外郊环 | 梅陇春申 | 1,095     | 3       | 30,525      |
| 5  | 颛桥龙湖天街商业中心 | 外郊环 | 江川路  | 361       | 1       | 36,629      |
| 6  | 天荟城        | 外郊环 | 莘庄   | 183       | 1       | 53,366      |

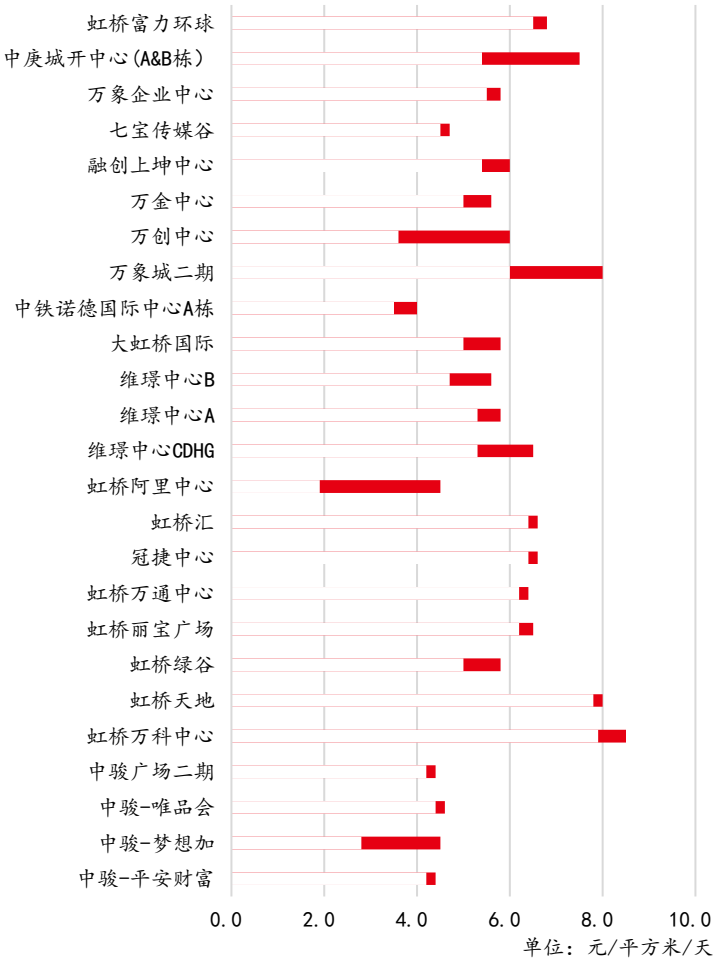
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

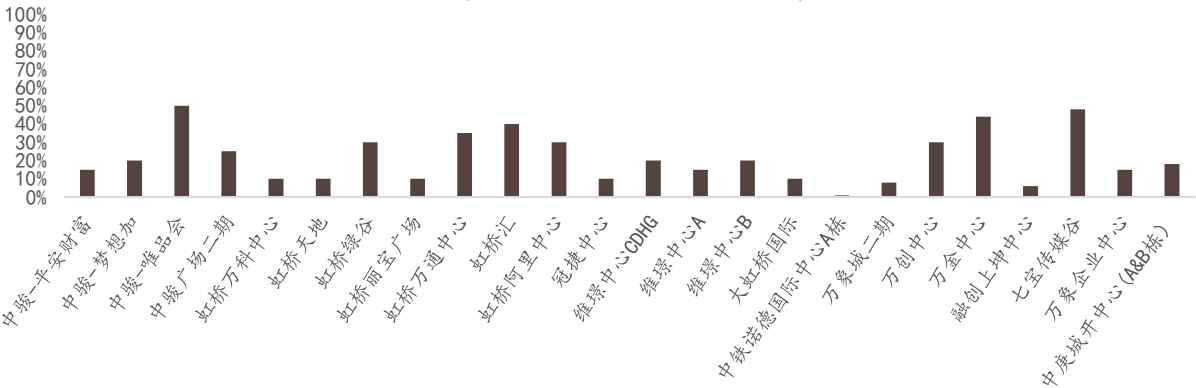
6月闵行区租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价均持平于上月，平均空置率亦持平于上月。

闵行区主要办公楼6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6月闵行区主要办公楼租金报价



2023年6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;

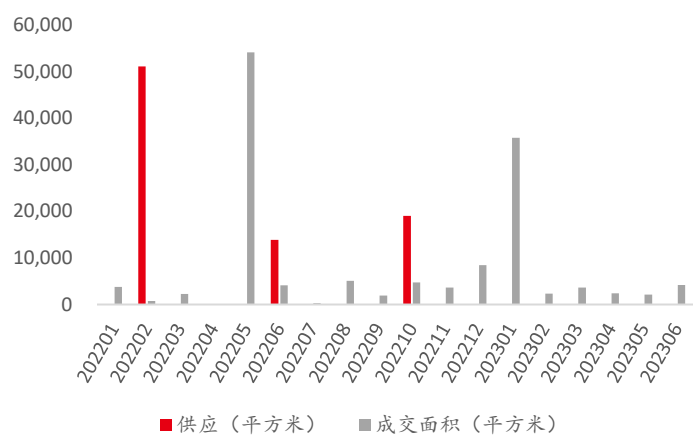
成交:

全区6月办公成交面积约4,185平方米,成交项目为来自曹路板块的龚祥苑;本月月度成交均价约19,668元/平方米;

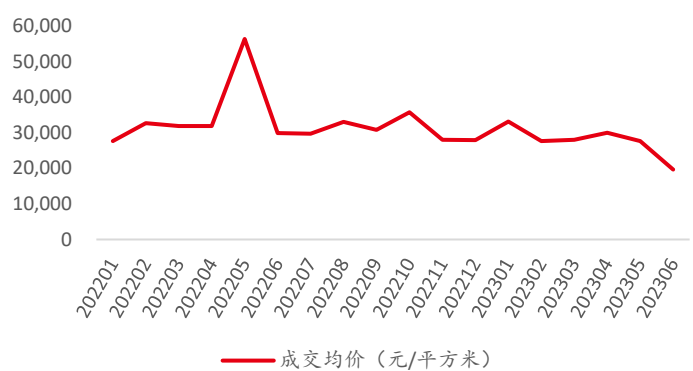
存量:

截止月末浦东新区办公库存总量约为163万方。

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



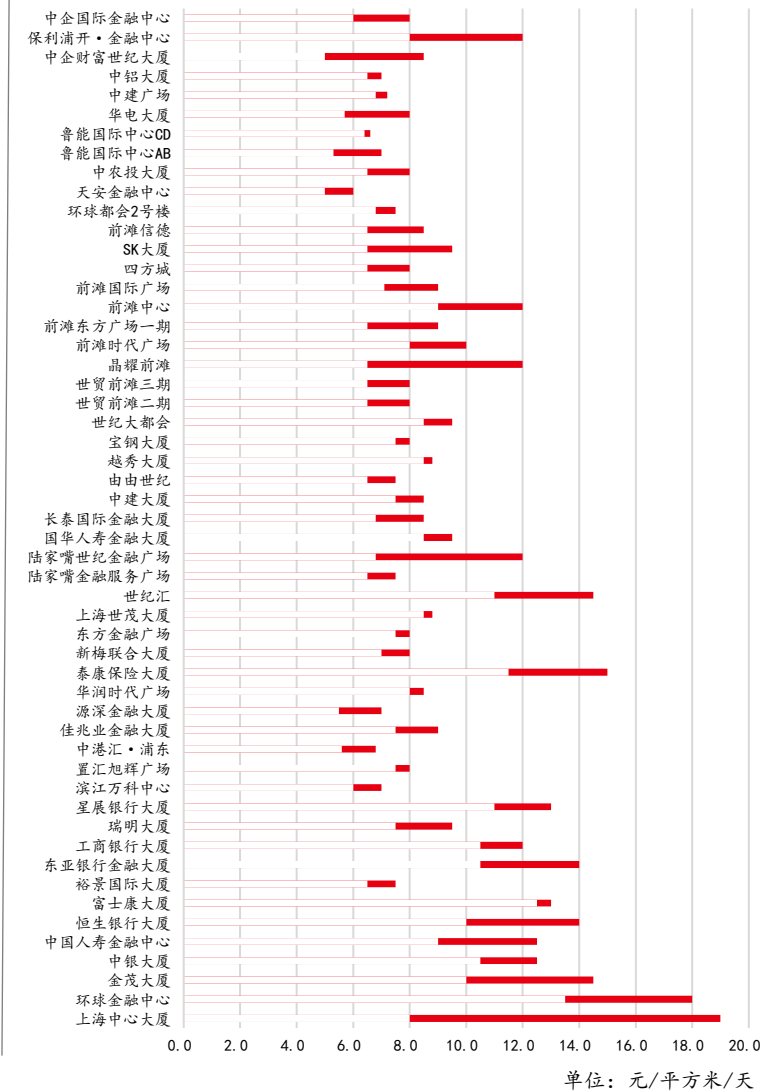
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

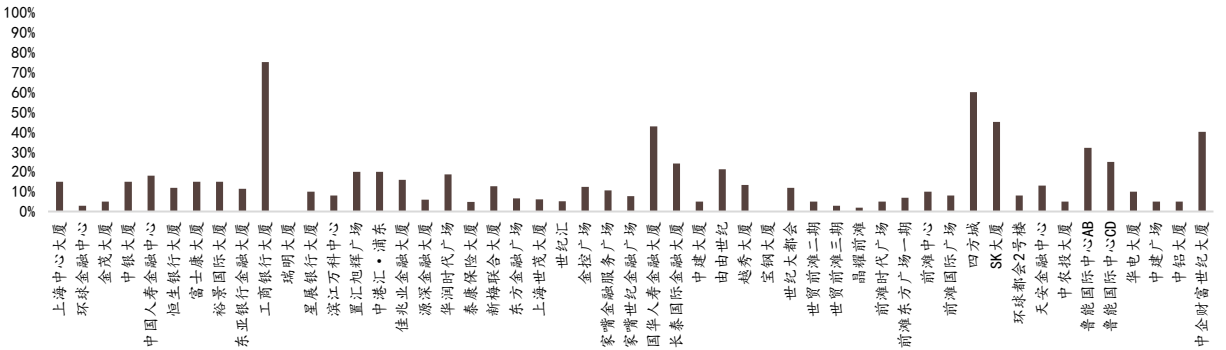
6月浦东租赁市场主要监测项目平均租金报价与成交均价环比均有所下降，平均空置率亦环比下降。

浦东主要办公楼6月平均租金报价7.8-9.8元/平方米/天，成交均价7.0-8.8元/平方米/天；平均空置率约15%。

2023年6月浦东新区主要办公楼租金报价



2023年6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](http://www.transmit-sh.com)