

SHANGHAI·CHINA

# 办公楼市场月度监测

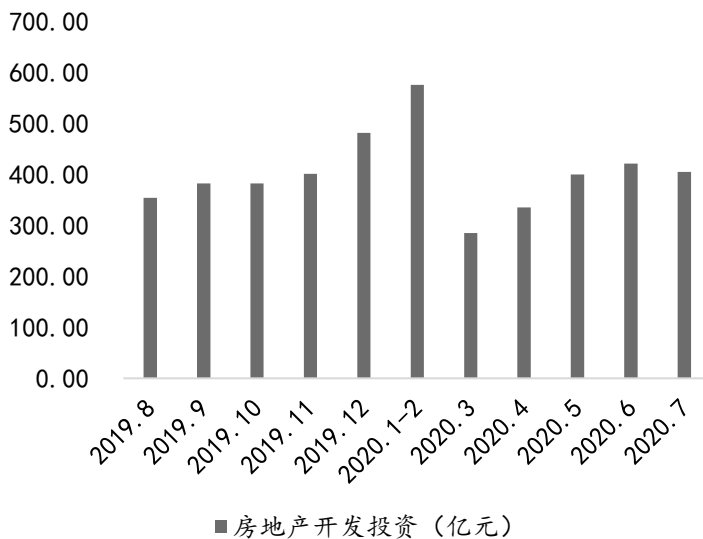
2020年08月



**transmit**  
全斯美德

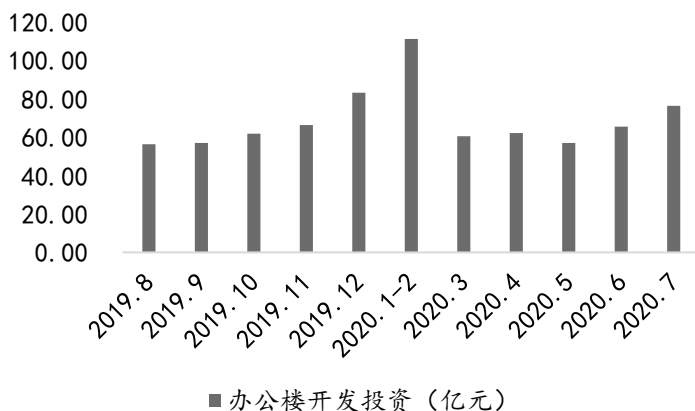
# 宏观经济

## 近12个月全市房地产开发投资情况



7月全市房地产开发投资总额404.92亿元，同比增长16.6%。累计至7月，本年度全市房地产开发投资额共计2,419.88亿元，较去年同期年内实现正增长8.5%，增幅较上月扩大1.5个百分点。

## 近12个月全市办公楼开发投资情况



7月全市办公楼开发投资额76.36亿元，同比大幅增长54.4%；截至7月全年全市累计办公楼开发投资额432.67亿元，较去年同期增长18.7%，增幅较上月扩大5.6个百分点。

# 市场资讯

## 8月中国房企海外发债增175%，年内融资环境收紧预期上升，房企进入下半年抢收期

8月份，中国房企境内外融资均保持高位，特别是8月下半月，房企密集发布大额融资。当月房企累计发行美元债65.6亿美元，相比去年同期的23.8亿美元上涨了176%。境内债券单月发行规模也超过659亿元人民币，同比上涨5.1%。

日前相关机构发布的一份报告称，前8个月，房企境外债券融资规模占比为37%，较2019年同期下降10个百分点。2020年前8个月，境外债市受国际疫情与政治关系影响，整体规模萎缩，预计至今年年末，仍存有诸多不确定性。而境内上半年金融环境边际宽松，境内债市保持相对活跃，前8月房企境内发债融资规模占比63%。

8月份，官方金融监管升级信号加强。中国银保监会主席郭树清近日撰文称，房地产泡沫是威胁金融安全的最大“灰犀牛”。当月，中国央行、住房和城乡建设部与部分房企进行座谈，增强金融环境趋紧预期。预计年内境内金融监管力度将持续升级，融资环境较上半年收紧预期上升。



今年是房企偿债高峰期。据统计，2020年9月-12月份，房企到期债务规模约3,603亿元，较2019年同期2,149亿规模大幅增加68%，房企偿债压力骤升，结合实现全年销售目标的业绩压力，房企下半场或面临更为艰难处境，不排除多家房企将选择以价换量的方式抢占客户资源。

政策调控加上疫情冲击，房企的经营遭受了严峻挑战。为了不断化解外部不确定性对企业销售造成的负面影响，2020年下半年，各大房企进入抢收关键期。各大房企披露7月业绩数据显示，7月各大房企单月业绩规模同比提升明显，但相较于6月份体现出明显放缓的态势。

据统计，2020年前7月，共有17家房企已突破千亿销售额，头部的碧万恒也顺利突破3,000亿销售大关。此外，目标完成率方面，50强房企平均业绩完成率接近五成，超过20家房企位于平均线以上。

当疫情防控进入常态化，房企下半年如何完成业绩抢收成为关键。

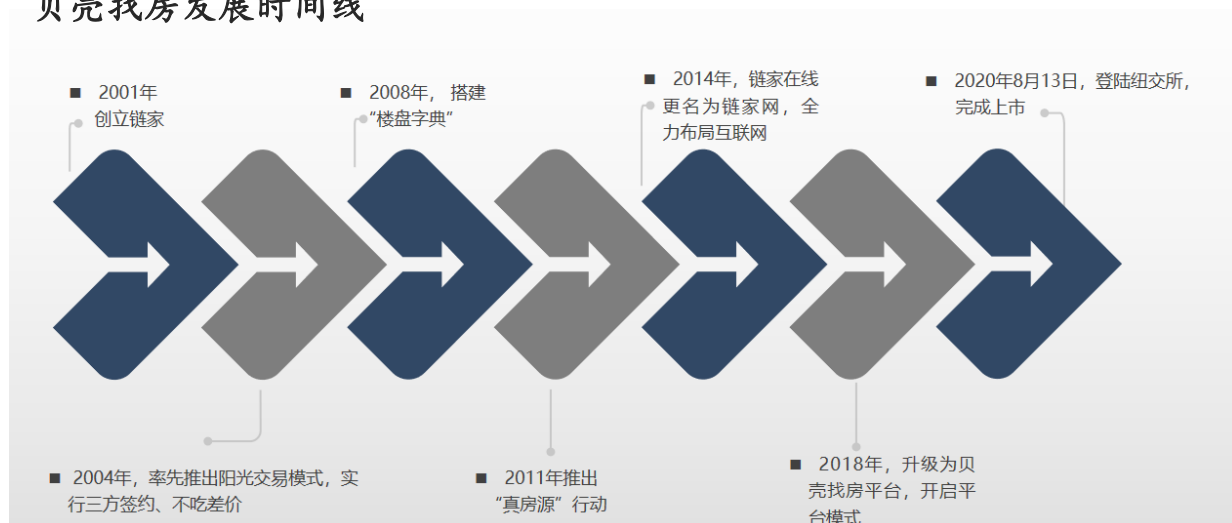
# 市场资讯

## 贝壳找房成功登陆纽交所，市值约400亿美金

北京时间8月13日晚，线上线下房产交易和服务平台——贝壳找房正式在纽交所挂牌上市，贝壳找房开盘价为35.06美元/股，较发行价20美元/股上涨75%，以开盘价计算，贝壳找房总市值约400亿美元。



### 贝壳找房发展时间线



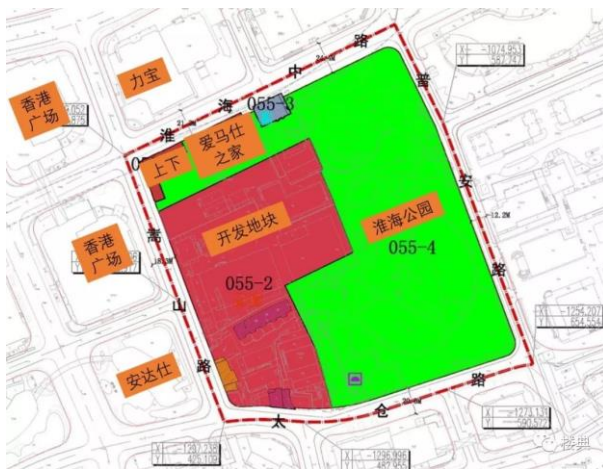
截至2020年6月30日，贝壳平台的楼盘字典覆盖了中国33个省份约332个城市的54.9万个小区中约2.26亿套住房、450万张景观图、480万个楼幢和1020万个单元信息。和淘宝、京东等交易服务平台类似，有了足够的商品和服务者数据，就能把更精准的服务接入到交易流程中，改进服务体验，贝壳找房后来上线的必看好房、SaaS等工具就可以顺滑切入。贝壳找房将链家时期搭建的协作机制升级为ACN合作网络，并将之打通应用到贝壳平台，实现了跨品牌、跨门店的合作交易。另外，启动新房渠道，平滑房产交易周期性带来的波动。在推行服务标准化、房源可验真、协作交易网络的同时，贝壳找房还获得了最有价值的“副产品”——大数据。这也使得前商业前景具备更多的可能性。



# 土地市场

## 香港新世界41.11亿拿下淮海公园西侧地块

8月11日，香港新世界发展以41.11亿底价成功夺下黄浦区淮海社区C020102单元055-2地块（黄浦区淮海中路街道130街坊地块），该幅地块也是20多年来，淮海路一线推出的第一块土地。



### 地块基础信息

地块四至：该幅地块位于淮海公园西侧，淮海中路、嵩山路、太仓路合围。

地块用途：商办

占地面积：17,175 m<sup>2</sup>

容积率：4.0

规划地上计容建筑面积：68,700 m<sup>2</sup>

-商业：24,045 m<sup>2</sup>

-办公：44,655 m<sup>2</sup>

-限高：120 m

### 该地块的出让条件：

- ✓ 物业持有：受让人应当按出让年限整体持有商业和办公物业。本地块建成物业自持部分自持期间须统一运营管理。
- ✓ 功能业态：商业用地功能应以商业、餐饮和商务配套为主，业态上应与周边淮海中路商圈、新天地商圈联动，保持高雅、时尚、年轻、活力定位；办公用地引入企业的产业应以黄浦区重点发展的支柱产业及新兴产业为主；地块东北角多层标志性建筑物安排文化、展览等功能。
- ✓ 与境外知名文化艺术机构签订长期战略合作意向书，并在地块建成投入运营后，每年主办具有影响力的国内外文化艺术活动不少于6场。
- ✓ 配合政府部门共同举办上海时装周、上海旅游节、上海艺术节、新年倒计时等市、区重大文化旅游活动，共同做好场地相关保障服务。
- ✓ 与黄浦区属企业联合对地块进行开发建设及运营管理，且区属企业的投资比例为2%。

项目的地下空间开发包含了一部分淮海公园的面积，共可开发4层，共6万平方米地下空间，其中地下1-2层可以进行商业开发，通过地道与香港广场及九龙仓的大时代广场相连的地下室相连通，**直达地铁1号线和14号线黄陂南路站**，算是准地铁上盖。

在6万方的地下面积中，地下商业建筑面积不超过2.8万m<sup>2</sup>，则该项目的商业面积至少在5.2万m<sup>2</sup>之上，甚至是7-8万m<sup>2</sup>。

# 全市销售市场

## 供应:

8月全市办公新增供应共计约24.66万方。主要新增供应项目分布在徐汇、新静安、黄浦三个区域。

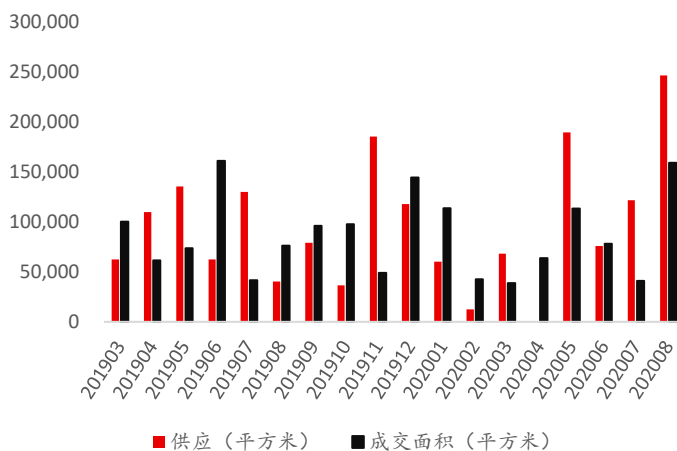
## 成交:

全月成交总量约15.91万方；成交项目主要分布在徐汇、黄浦、新静安三个区域，受到中心城区绿地外滩中心及西岸梦中心集中成交影响，成交均价上升至50,263元/平方米；

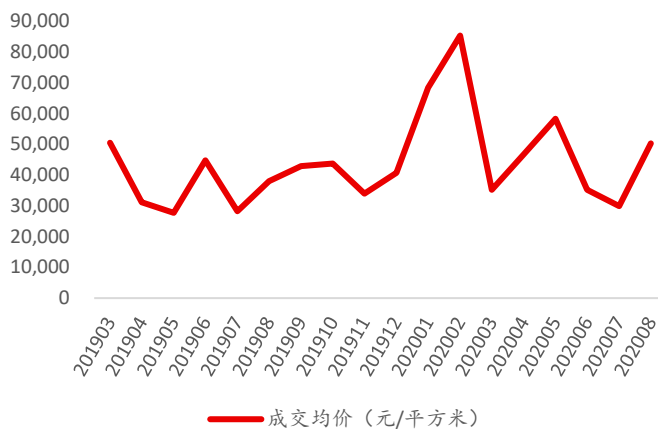
## 存量:

截止上月末全市办公总库存量累积至约877万方。

### 近18个月全市办公市场供需走势



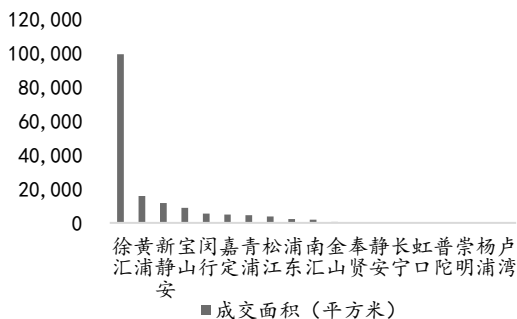
### 近18个月全市办公市场成交价格走势



### 2020年8月全市办公新增上市项目

序号	项目名称	区县	环线	板块	预售面积 (m <sup>2</sup> )	预售套数 (套)
1	梦中心	徐汇	内中环	龙华	121,561	57
2	大悦城二期	新静安	内环内	不夜城	93,780	62
3	绿地外滩中心	黄浦	内环内	南外滩	15,209	8
4	环创中心	杨浦	内中环	东外滩	12,703	9
5	养云中心	闵行	外郊环	马桥	3,379	4

### 2020年8月全市各区县办公成交量

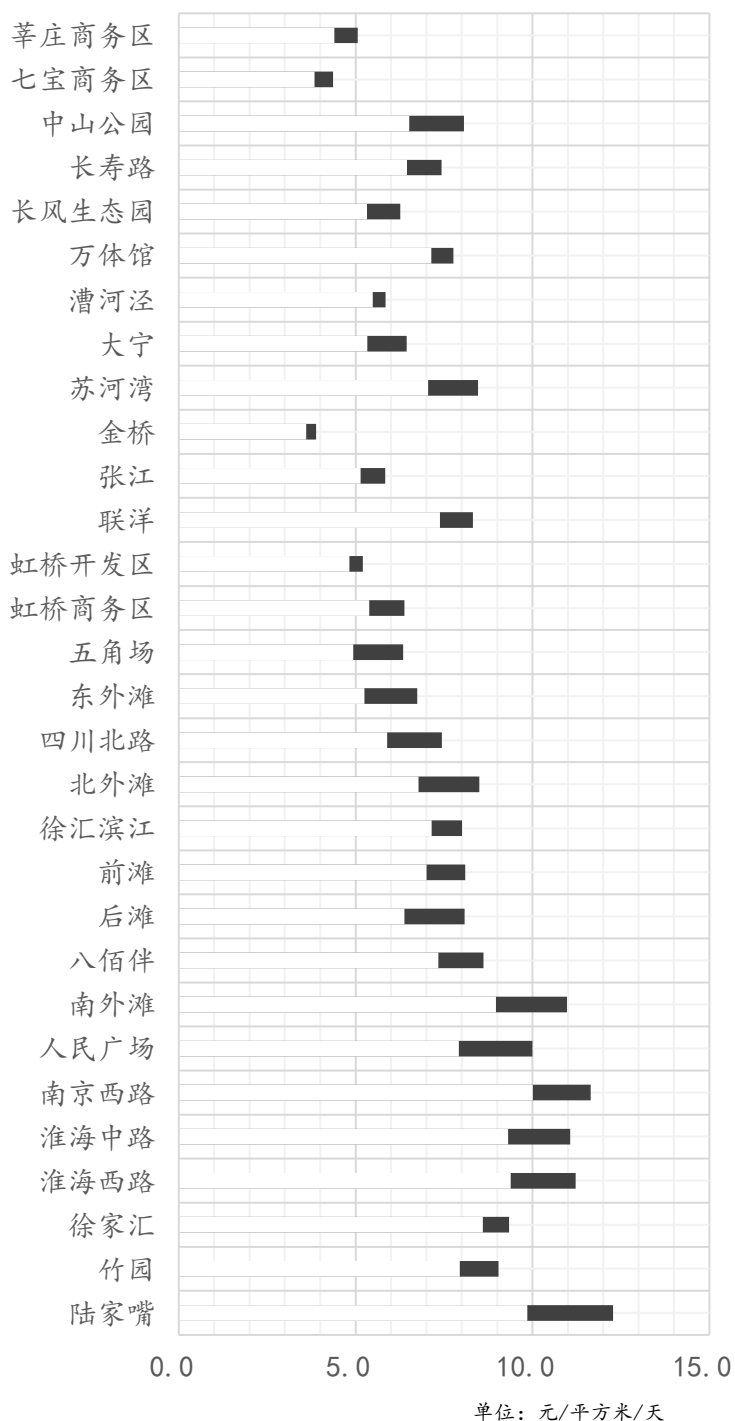


# 全市租赁市场

8月全市主要商务区平均租金报价较7月略有下滑

8月全市主要商务区重点办公楼项目平均租金报价  
6.7-7.9元/平方米/天；  
其中核心区平均租金报价  
9.0-10.7元/平方米/天；  
非核心区平均租金报价  
5.8-6.9元/平方米/天。

2020年8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	长宁·虹桥	南丰城	Nidec
2	东外滩	滨江国际广场	利安人寿
3	北外滩	北外滩来福士	德林家办商务咨询
4	苏河湾	博华广场	快手
5	苏河湾	凯德星贸	花王
6	虹桥商务区	丽宝广场	圆圈网络
7	虹桥商务区	新地中心	UCIT
8	徐家汇	港汇恒隆广场	万慧达律所
9	漕河泾	漕河泾科技绿洲	上海电气
10	南京西路	静安嘉里中心	德硕管理咨询
11	南外滩	外滩BFC	国峰律师事务所
12	淮海路	瑞安广场	Vmware
13	陆家嘴	东亚银行金融大厦	岳赋投资
14	陆家嘴	环球金融中心	钜盛华
15	陆家嘴	汇亚大厦	中金投资



# 区域市场（杨浦）

## 销售市场

### 供应：

8月杨浦区东外滩环创中心取证，为市场带来约1.27万方新增供应量。

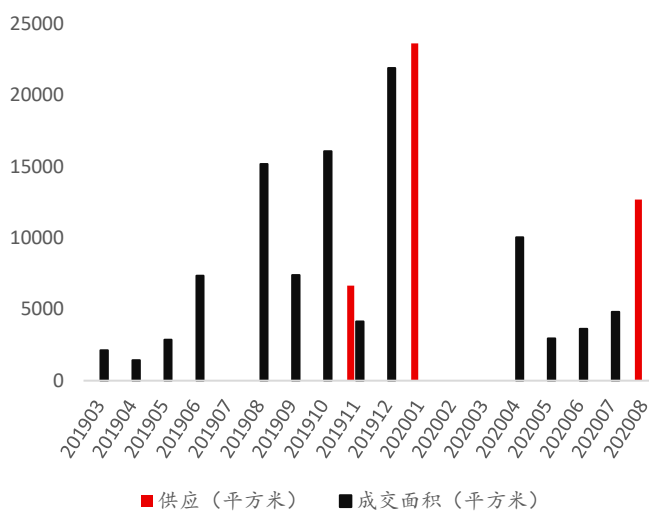
### 成交：

无

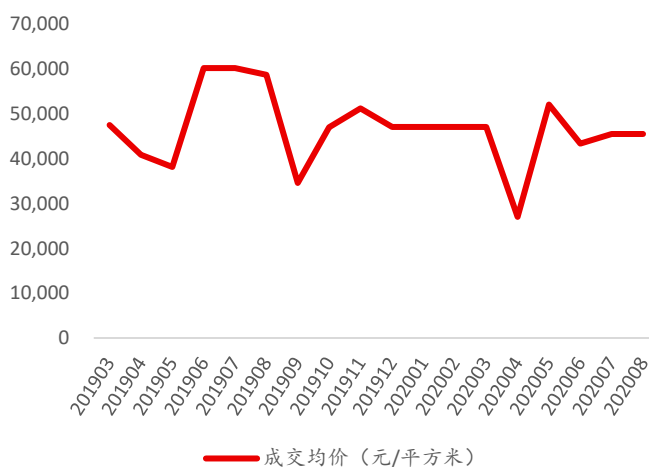
### 存量：

截止上月末库存总量约为61万方。

近18个月杨浦区办公市场供需走势



近18个月杨浦区办公市场成交价格走势



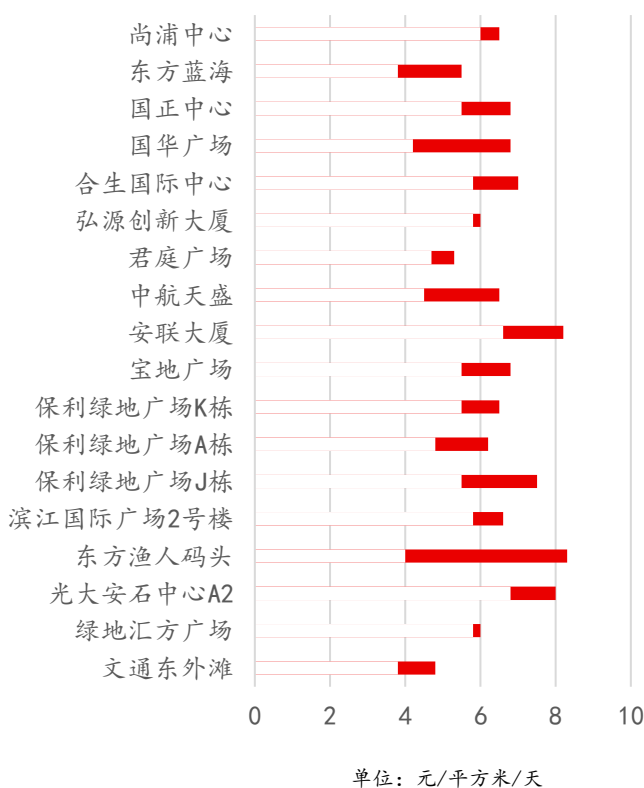
# 区域市场（杨浦）

## 租赁市场

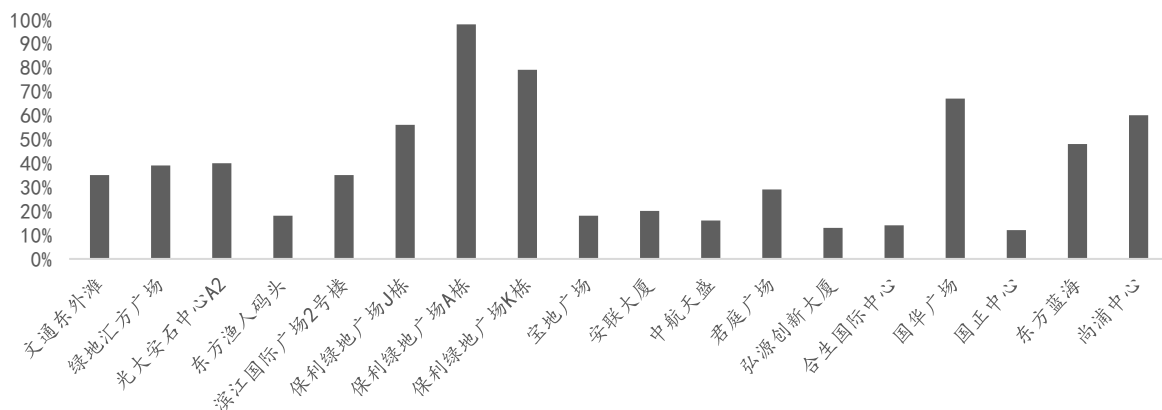
8月杨浦区主要项目平均租金报价及成交均价均环比均略有下滑，空置率较7月有所上升。

8月杨浦区主要办公楼平均报价5.2-6.6元/平方米/天，成交均价约4.7-6.0元/平方米/天，平均空置率39%；

2020年8月杨浦区主要办公楼租金报价



2020年8月杨浦区主要办公楼空置率



# 区域市场（虹口）

## 销售市场

供应：

无。

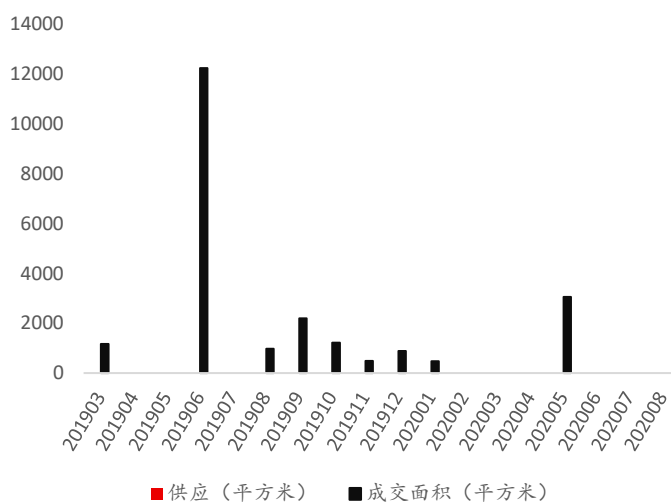
成交：

无。

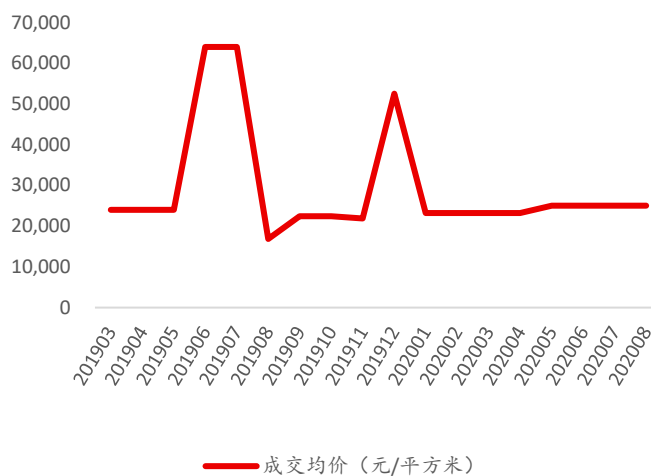
存量：

截止当月末虹口办公总库  
存量累积至约31万方。

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



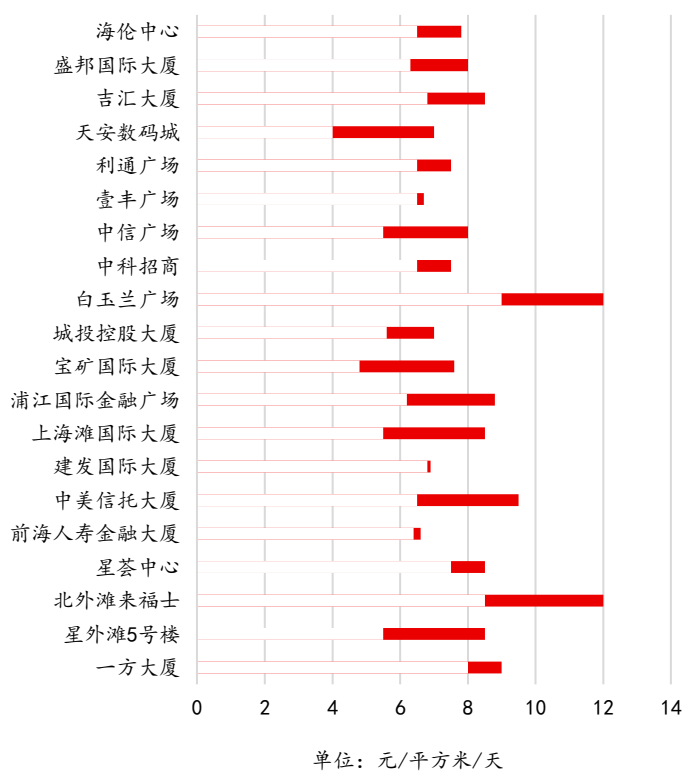
# 区域市场（虹口）

## 租赁市场

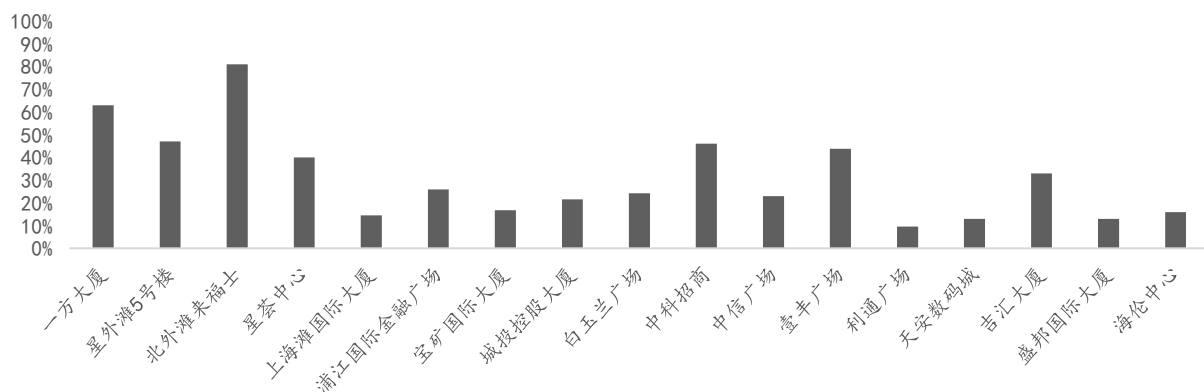
8月虹口区各项目租金报价持平于7月，但成交均价环均略有下滑，平均空置率略低于前一月

虹口区主要办公楼8月平均租金报价6.4-8.3元/平方米/天，成交均价5.5-7.0元/平方米/天；主要办公楼平均空置率约31%。

2020年8月虹口区主要办公楼租金报价



2020年8月虹口区主要办公楼空置率



# 区域市场（徐汇）

## 销售市场

### 供应：

8月徐汇滨江板块梦中心取证，为市场新增约12.16万方办公供应。

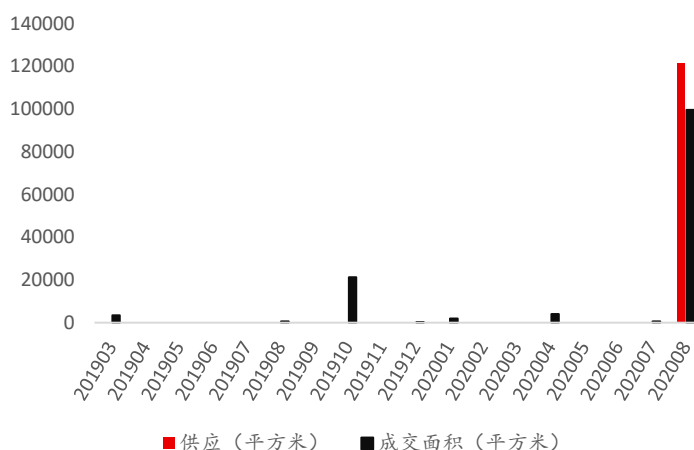
### 成交：

当月徐汇区共两个项目（梦中心、绿地国际广场）成交，均位于徐汇滨江板块，均价50,884元/平方米；

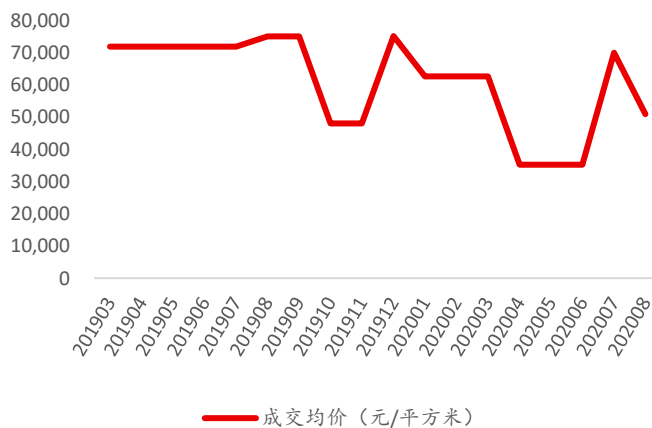
### 存量：

截止当月末徐汇区办公总库存量为44万方。

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





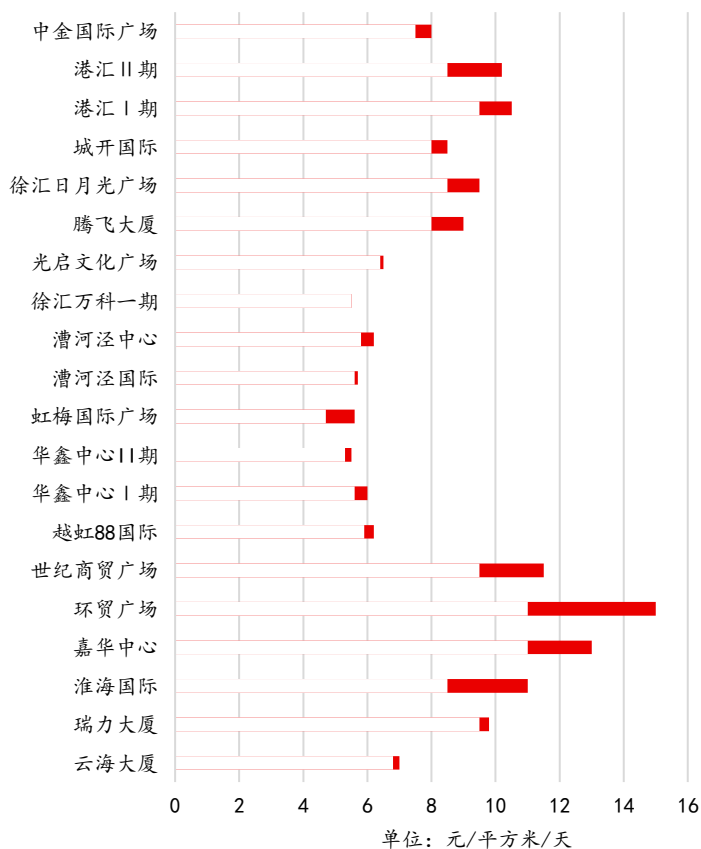
# 区域市场（徐汇）

## 租赁市场

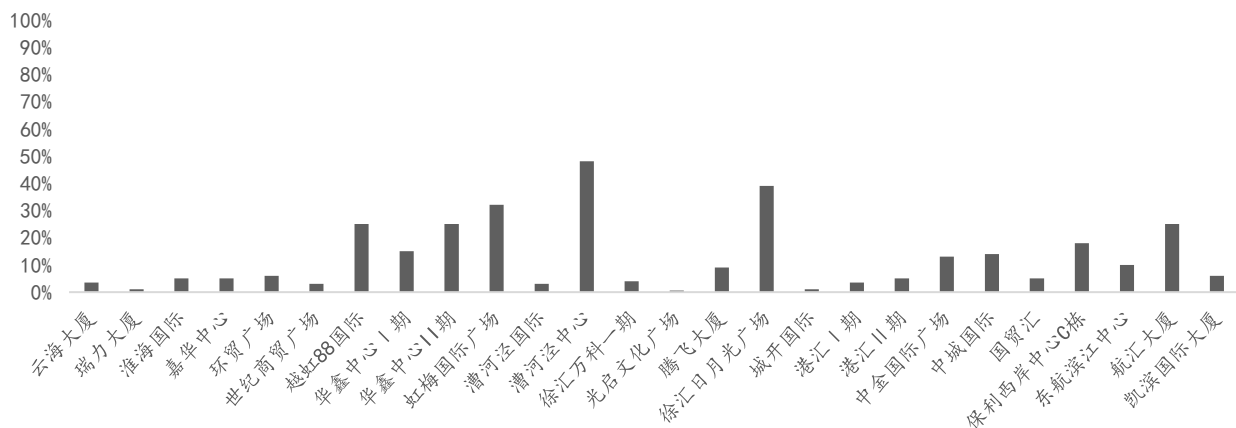
### 2020年8月徐汇区主要办公楼租金报价

徐汇区8月主要项目平均租金报价与成交价环比均略有下滑，平均空置率持平于7月

8月徐汇区主要办公楼平均报价7.6-8.5元/平方米/天，成交均价7.0-7.8元/平方米/天，平均空置率15%。



### 2020年8月徐汇区主要办公楼空置率



# 区域市场（闵行）

## 销售市场

### 供应：

月内闵行区共有1个项目取证：  
马桥板块养云中心，共为市场  
带来约0.34万方新增供应量；

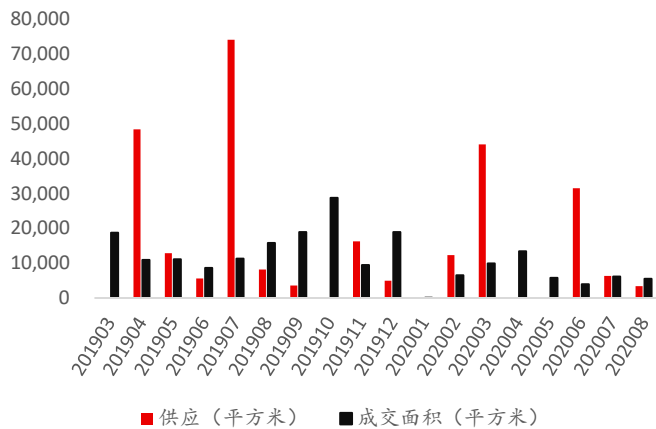
### 成交：

全区8月办公成交约0.55万  
方，主要来自马桥、吴泾板  
块；区域月度成交均价  
34,817元/平方米；

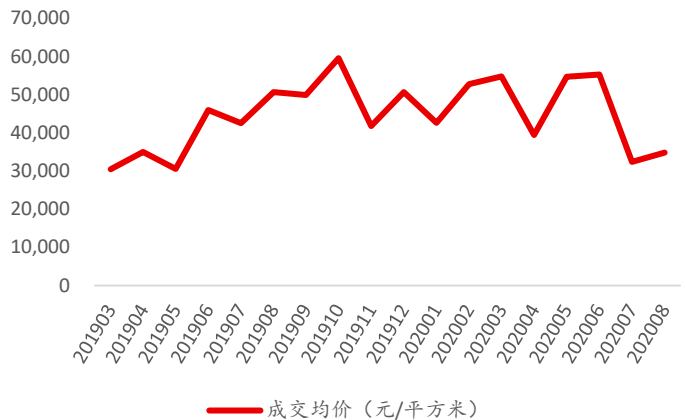
### 存量：

库存量截止8月底共计约158  
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



8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	养云中心	外郊环	马桥	3,117	3	34,414
2	龙湖天琅商业中心	外郊环	马桥	793	2	27,129
3	吴泾宝龙广场	外郊环	吴泾	727	2	25,776

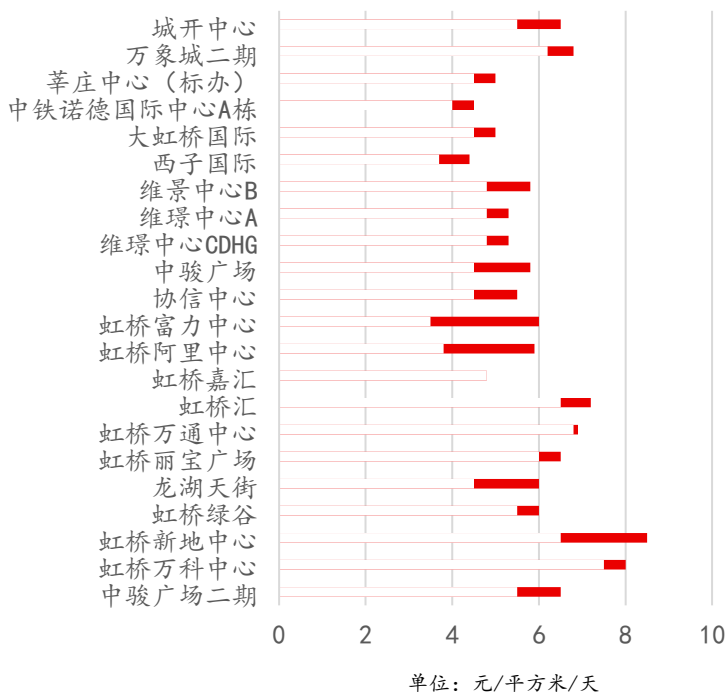
# 区域市场（闵行）

## 租赁市场

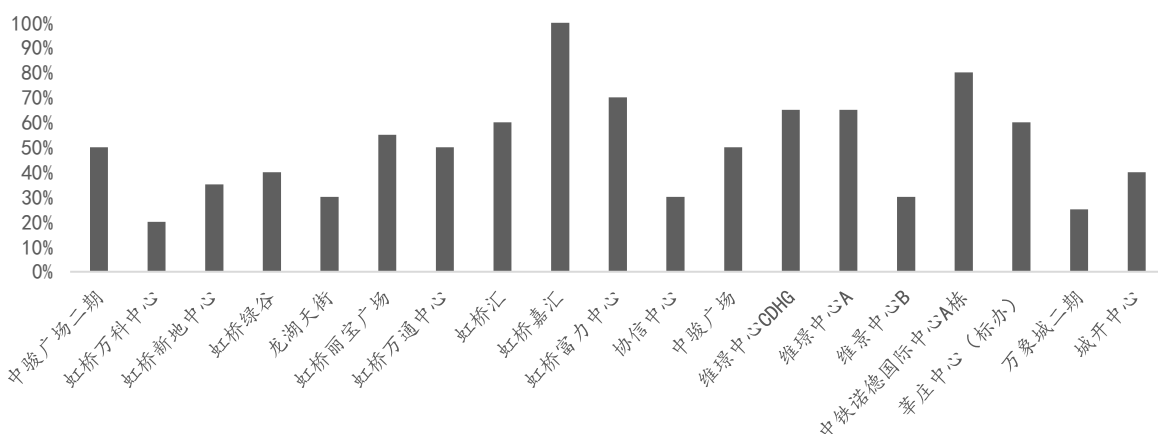
8月闵行租赁市场主要监测项目平均租金报价及成交均价均持平于7月，空置率水平也与前一月相当。

闵行区主要办公楼8月平均租金报价5.1-6.0元/平方米/天，成交均价4.6-5.4元/平方米/天，平均空置率45%；

2020年8月闵行区主要办公楼租金报价



2020年8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；

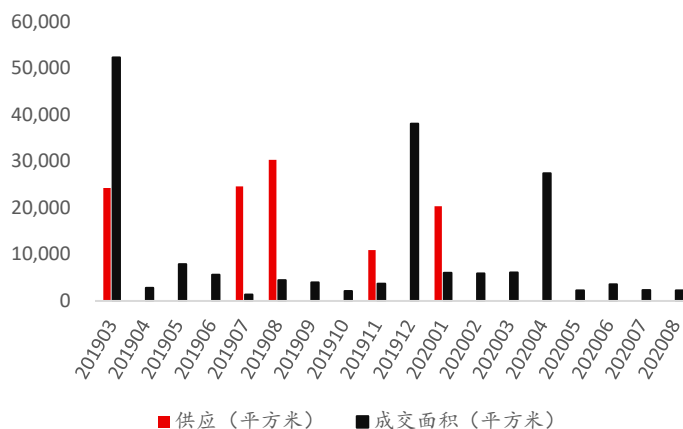
成交：

成交面积共计约0.22万方；  
成交量分散在世博、外高桥、  
北蔡等多个板块。成交均价  
约33,235元/平方米；

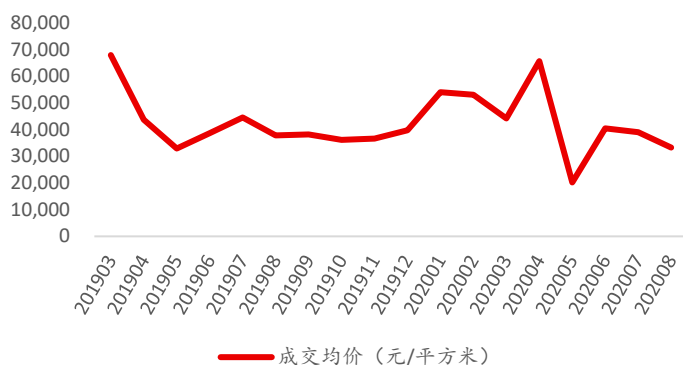
存量：

截止月末浦东新区办公存量  
累计至约160万方。

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



8月浦东新区办公市场主要成交项目

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	远洋洲海大厦	中外环	外高桥	882	6	27,282
2	杰创商务中心	内中环	北蔡	589	11	34,592
3	天健浦荟大楼	内中环	世博	405	7	48,120

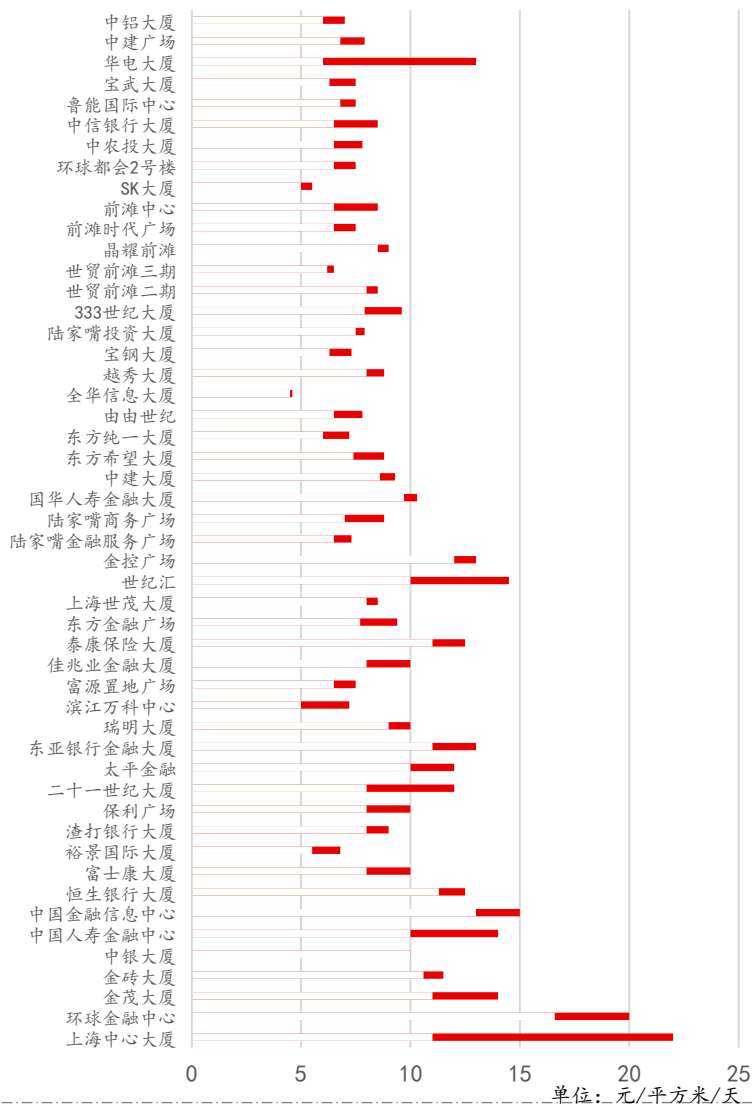
# 区域市场（浦东）

## 租赁市场

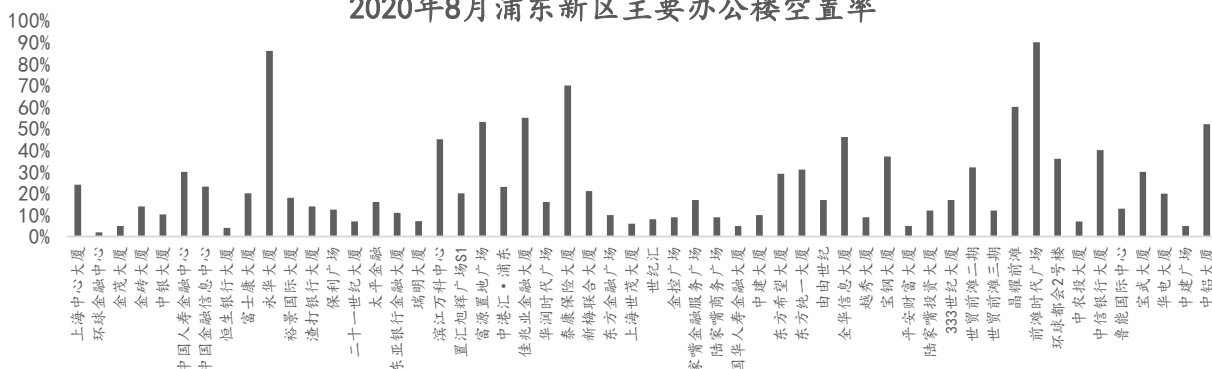
2020年8月浦东新区主要办公楼租金报价

8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略有下滑，空置率微降。

浦东主要办公楼8月平均租金报价8.1-9.8元/平方米/天，成交均价7.2-8.6元/平方米/天；平均空置率约24%。



2020年8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)