

写字楼租赁需求出现回暖



上海甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第三季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

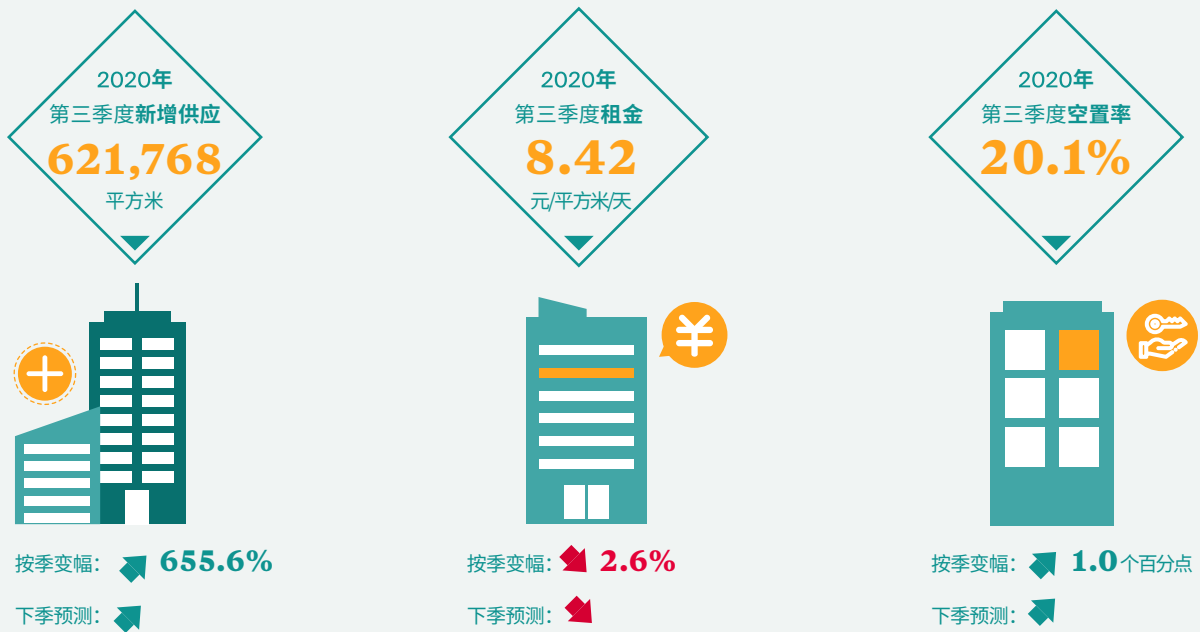
第三季度，上海甲级写字楼市场共有621,768平方米的新项目竣工交付，其中约70%的新增办公面积位于新兴及次级商务区。市场主要租赁需求来源于传统金融以及专业服务行业，外资制造企业、零售类企业和贸易公司的租赁需求有所

回暖。核心商务区租金降幅收窄，新兴商务区由于近年供应大幅增加以及市场需求较为有限导致租金回落。

第四季度，如无推迟计划，预计将有70万平方米左右的新项目计划竣工交付。预

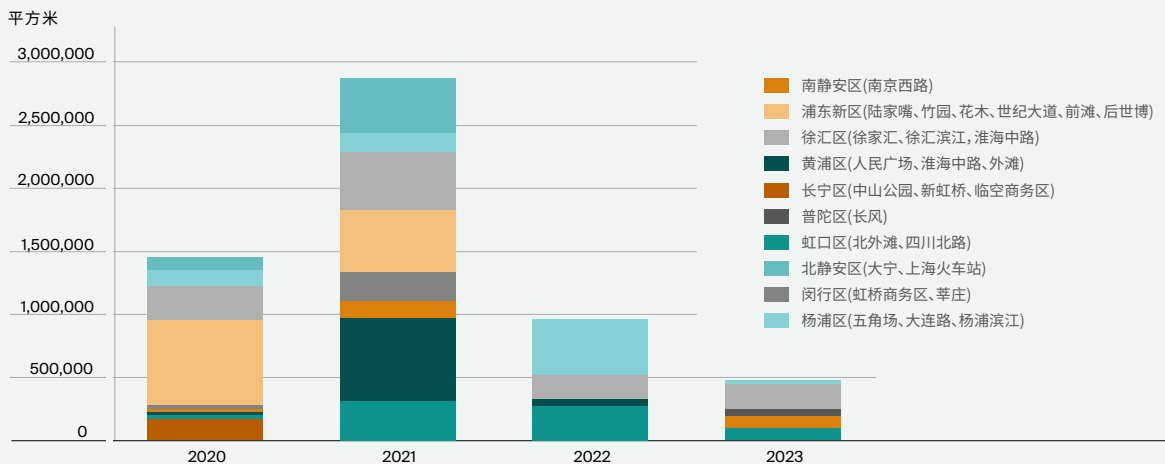
计平均空置率将继续攀升，市场租金继续呈下降走势。

图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部
[1] 租金为平均有效租金

图二：2020-2023年各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

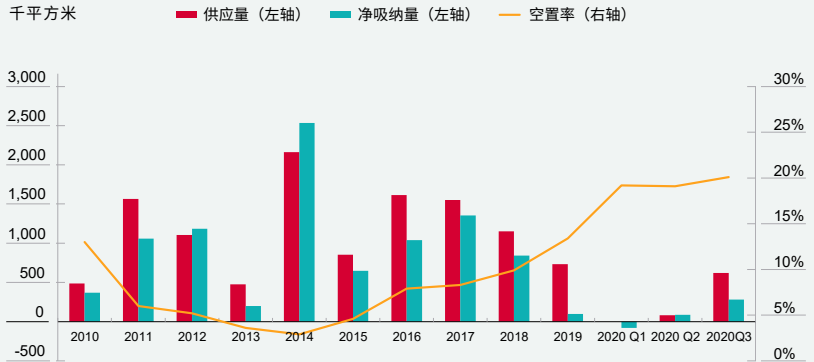
供应和需求

由太古地产和陆家嘴集团共同开发的前滩中心于第三季度竣工交付,为市场带来近163,000平方米的办公面积,这是继铁狮门的水晶广场之后前滩地区又一个大体量综合体项目。位于浦西杨浦五角场的国华广场在第三季度竣工交付,办公面积约为80,000平方米,这也是五角场近几年为数不多的标准写字楼项目之一。

第三季度,上海甲级写字楼市场的平均空置率环比增加1.0个百分点至20.1%。新入市项目空置率处于较高水平是本学期空置率上升的重要原因。市场净吸纳量继续保持正值约为28.2万平方米,环比大幅增加。

在第三季度的租赁成交中,国内传统金融类企业和专业服务类企业的占比超过50%,且有超过60%集中在核心商务区。小陆家嘴以及对于外溢的金融需求具有

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部

承接优势的分市场是传统金融类企业的首选区域。不少业绩提升的保险企业已经搬迁或者计划搬迁至品质更高、位置更好的甲级楼宇来升级自己的办公场所。制

造、贸易以及零售行业的租赁需求有所回暖。第三季度,来自上述行业的租赁成交占比接近30%,环比增加10个百分点左右,其中近半数是外资类企业。

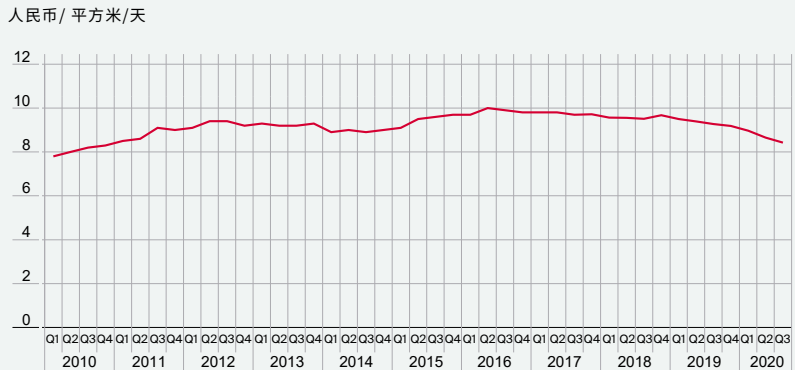
租金走势

第三季度,全市甲级写字楼平均租金继续环比下跌2.6%至每天每平方米人民币8.42元。

核心商务区平均租金环比下跌1.4%至每天每平方米人民币10.9元,其中小陆家嘴租金环比跌幅2.0%至每天每平方米人民币11.5元。业主方继续通过调低报价、给予定制化装修和装免补贴来吸引具有潜在租赁需求的企业,以应对原有租户搬离带来的空置面积增加。

第三季度,新兴商务区平均租金继续回落至每天每平方米人民币6.9元,环比跌幅达到2.3%。近几年新兴商务区供应量的快速增加以及持续疲弱的租赁需求都是造成近期市场租金回落的重要原因。

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源: 莱坊研究部

表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2020年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
小陆家嘴	上海中心	中欧基金	5,000	新租
小陆家嘴	汇丰银行大楼	美亚保险	3,000	新租
前滩	晶耀前滩	众安保险	2,100	新租
南京西路	恒隆广场二期	北京万慧达律所	1,000	新租
淮海中路	K11	神钢投资	800	新租
南京西路	恒隆广场二期	振寰投资	720	新租

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

投资市场

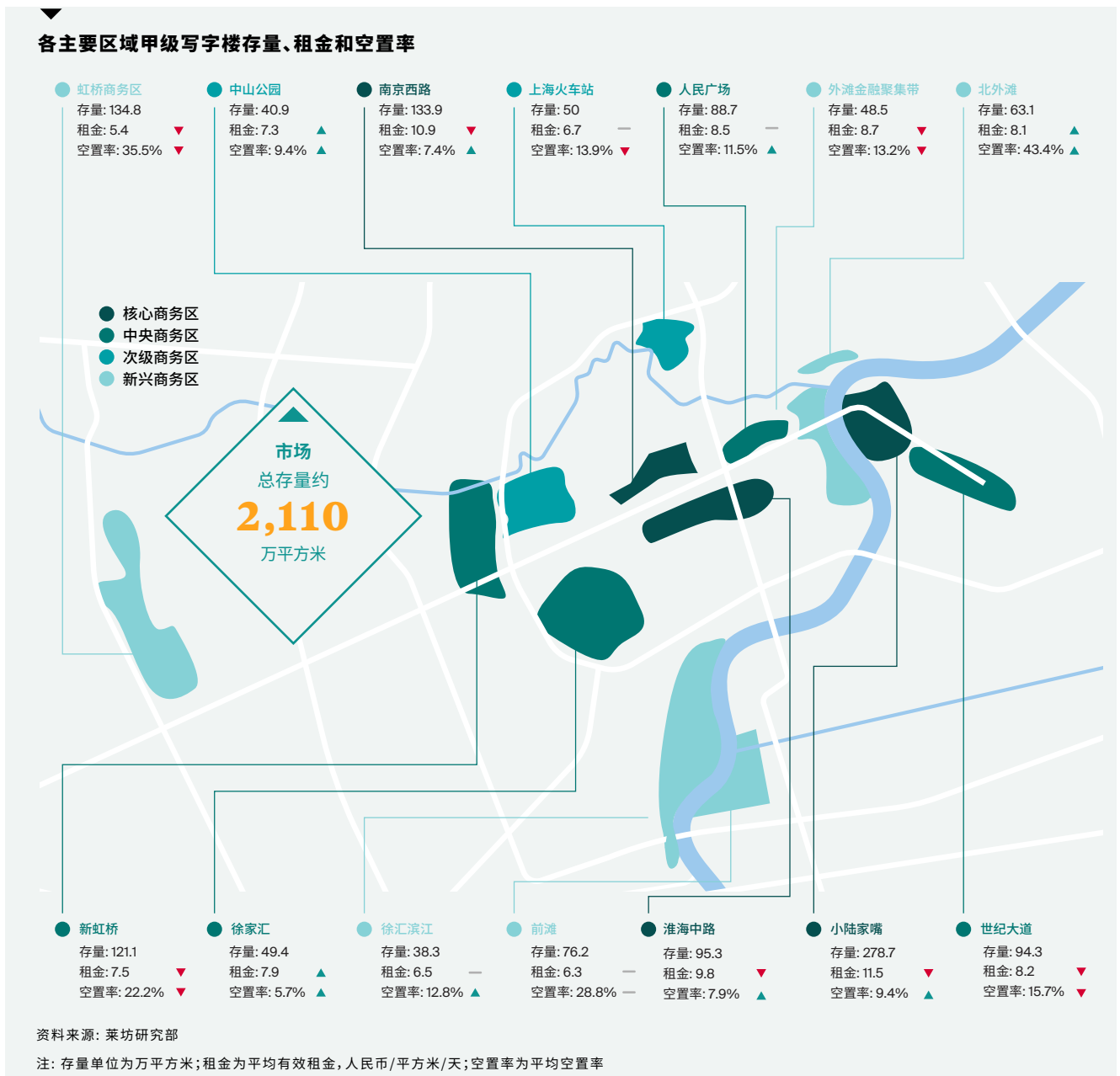
2020年第三季度，上海投资市场录得四宗写字楼整购交易，市场总投资金额超过人民币20亿元。国内金融机构仍然是市场上自用买家的主流，写字楼物业凭借其稳定的投资回报以及目前较为合理的出售价格受到自用买家的关注。

四宗写字楼整购交易中有三宗集中在8月

份发布公告。国海证券发布公告称计划以不多于人民币13.8亿元收购绿地集团、安信信托及外滩投资开发共同开发的绿地外滩中心C1号写字楼，收购总建筑面积为15,209平方米，最终成交单价超过每平方米人民币90,000元，国海证券计划将该办公楼留作自用。鼎一投资成功出售位于上海浦西核心区域的高资大厦项目，该

项目位于黄浦区，共11层，建筑面积约为3,902平方米。锦和商业发布公告称，公司透过全资子公司上海数娱产业管理有限公司以人民币1.88亿元拍得位于浦西徐汇区茶陵北路20号物业，该物业建筑面积约为12,000平方米，目前为锦和商业管理运营的越界·X2创意空间。

上海甲级写字楼市场数据图（2020年第三季度）



如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部



陈铁东

高级董事, 中国区研究及咨询部主管

+86 21 6032 1769

timothy.chen@cn.knightfrank.com



杨悦晨

董事, 上海及北京研究及咨询部主管

+86 21 6032 1728

regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒

大中华区研究及咨询部副董事

+852 2846 7184

martin.wong@hk.knightfrank.com



殷元敖

上海研究及咨询部高级经理

+86 21 6032 1730

mars.yin@cn.knightfrank.com

上海写字楼服务部



李章南

上海办公楼服务部主管

+86 21 6032 1713

jonathan.rideout@cn.knightfrank.com

近期研究报告



中国商业地产
投资市场
主题研究报告



北京写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



上海写字楼市场
季度报告
2020年第二季度



广州写字楼市场
季度报告
2020年第二季度



深圳写字楼市场
季度报告
2020年第二季度



上海工业市场
季度报告
2020年第二季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:
knightfrank.com.cn

莱坊研究部为全球范围内的开发商,投资者,机构基金,企业机构和公共部门等客户提供战略咨询,咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明:©莱坊:本文件及其内容只提供一般数据,可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁,莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有,使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有,并受版权保护。除了对上述文件作出评估外,若非已与莱坊达成协议,任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。

