

租赁需求反弹 行业呈现多样化



# 上海甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第四季度

knightfrank.com.cn



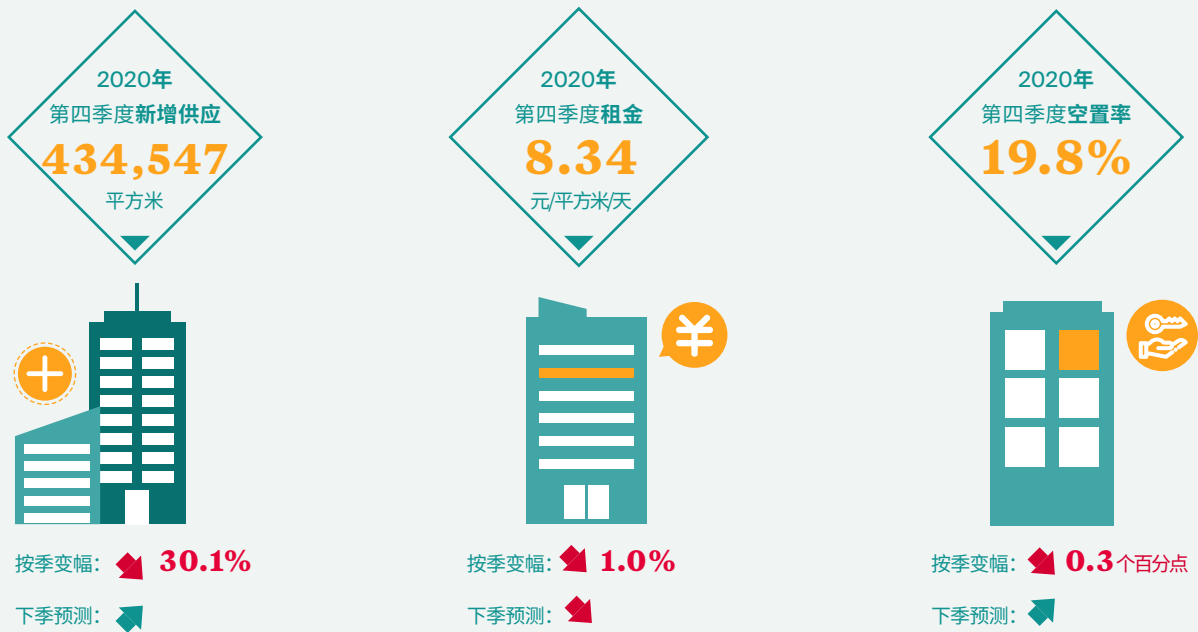
# 概览和展望

第四季度，上海甲级写字楼市场有多个新项目竣工交付，主要分布在新兴及次级商务区，为市场带来434,547平方米的新增办公面积。2020年上海甲级写字楼市场的全年新供应达到114万平方米，同比增长55%。

在经过前三个季度的调整后，市场需求在第四季度出现明显反弹，整体空置率环比下跌0.3个百分点至19.8%。资管、证券等金融类企业以及律所、会计事务所和设计事务所等专业服务类公司的租赁需求较为强劲。

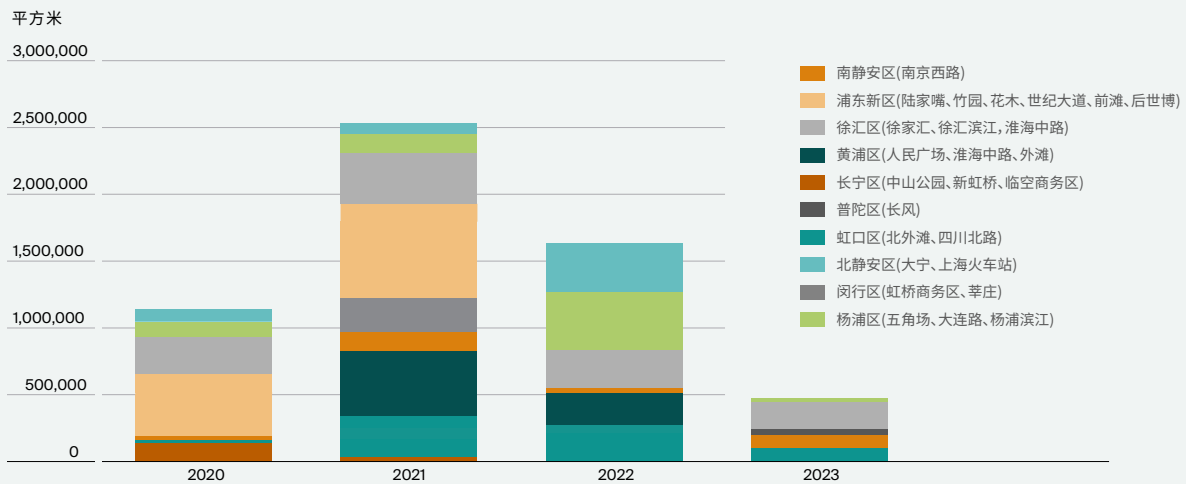
如疫情可控，2021年第一季度将有超过50万平方米的甲级写字楼项目计划竣工交付。预计受新项目交付影响整体空置率将有小幅回升，而由于承租方继续严控预算，市场租金将继续下行。

图一：上海甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



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

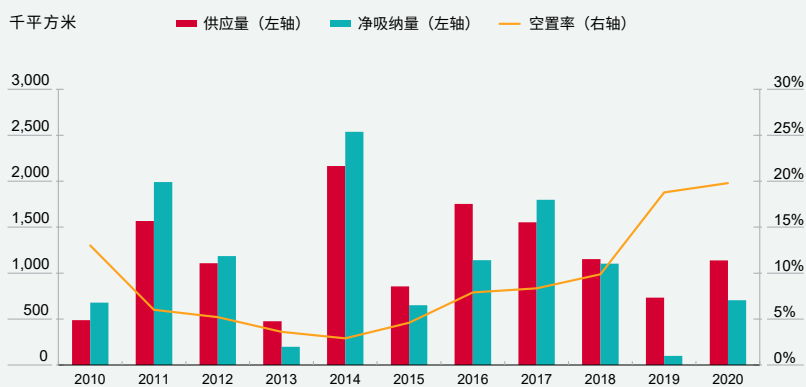
## 供应和需求

位于静安区火车站区域的上海金融街一期在第四季度竣工交付,该项目是由金融街控股和丰泰地产共同开发运营,为市场带来70,000平方米的办公面积。徐汇滨江的阳光滨江中心在第四季度入市,为市场带来近115,000平方米的办公面积。由石榴集团开发的长宁国际也在第四季度竣工交付,该项目位于长宁区地铁虹桥路站,为市场带来近140,000平方米的办公面积。

第四季度,上海甲级写字楼市场的整体空置率环比降低0.3个百分点至19.8%。租赁需求全面复苏,2020年全年市场净吸纳量大增至70.4万平方米。

在第四季度的新增租赁成交中,国内企业的租赁需求仍然占据市场主流,占比超过60%。从行业来看,第四季度市场租赁需求来源更为丰富。除了金融业、生物医药及在线教育外,其他行业诸如信息技术、

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

制造、房地产、文娱、贸易等行业的租赁需求也都有不同程度的回升。金融及专业服务行业中的国内企业占比较高,房地产、文娱、零售及教育行业中的外资企业租赁需求比较强劲。

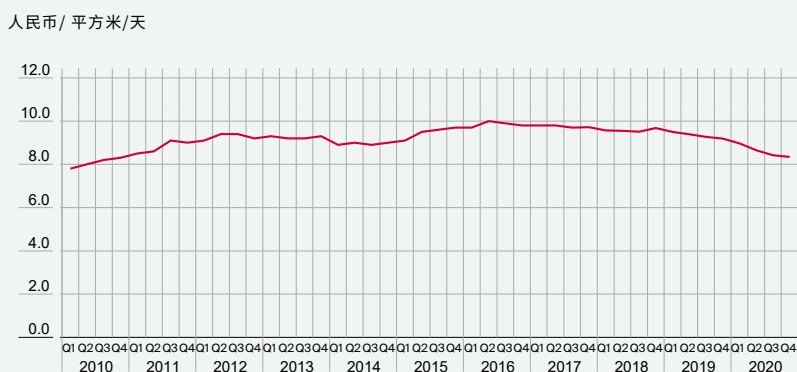
联合办公品牌较为活跃,第四季度,联合办公品牌办伴在博荟广场租赁了4,200平方米的办公面积。

## 租金走势

第四季度,全市甲级写字楼平均租金环比下跌1.0%至每天每平方米人民币8.34元,全年市场平均租金较2019年同比下跌约9.2%。第四季度市场租金虽然仍呈跌势,但环比跌幅收窄约1.6个百分点。

核心商务区平均租金环比微跌0.2%至每天每平方米人民币10.83元,其中小陆家嘴的市场租金维持在第三季度的水平,南京西路及淮海中路两个区域的市场租金呈现微跌。核心区内金融机构以及专业服务企业租赁活动频繁给予业主方较高的市场信心。在给予承租方装免优惠外,业主降租的意愿不强烈是致使第四季度核心区租金没有继续大幅下滑的重要原因。

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年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
北外滩	北外滩来福士广场	华兴证券	4,200	新租
黄浦区	博荟广场	办伴	4,200	新租
前滩	前滩中心	朱雀投资	2,900	新租
淮海中路	环贸广场一期	华伦天奴	1,000	新租
前滩	晶耀前滩	上海峰景网络	700	新租
小陆家嘴	金茂大厦	概率投资	664	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

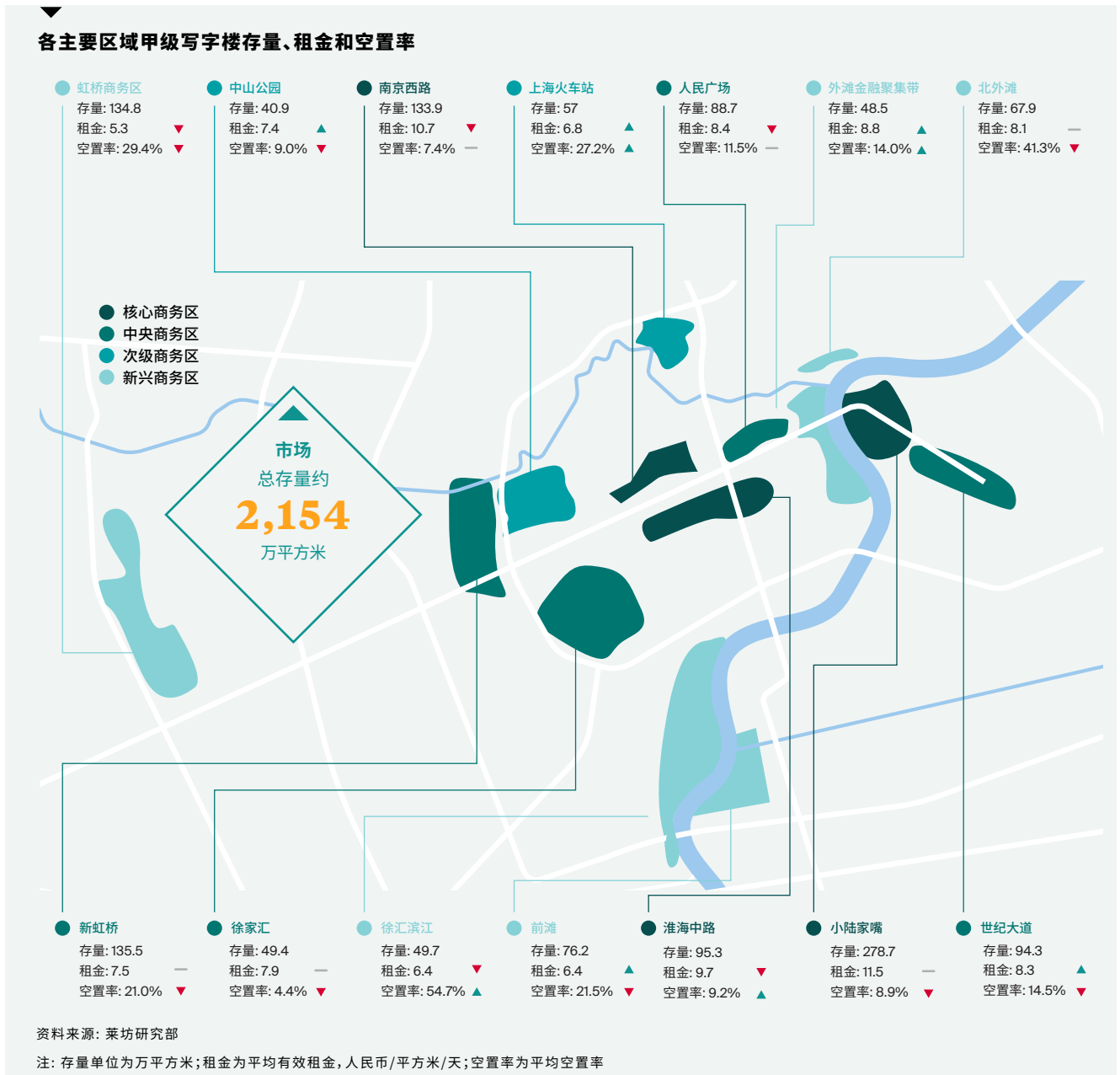
2020年第四季度，上海投资市场录得四宗写字楼整购交易，市场总投资金额超过人民币80亿元。2020年全年上海投资写字楼大宗交易金额超过人民币320亿元，与2019年相比有小幅增加。2020年的新冠疫情并未减弱投资者对于写字楼资产的投资热情，自用型买家成为市场上的主流。所有大宗交易中，内资银行、保险和证券等传统金融机构在买家占比中超过65%。部分

资金充裕的科技企业和制药企业以自用为目的的购买研发楼也成为趋势。

在第四季度新增的写字楼大宗交易中，中国建设银行旗下建信人寿以人民币55.5亿元签约购入上海绿地外滩中心T4办公楼，写字楼及配套建筑面积约为58,800平方米。这是继上海银行和国海证券之后，又一家大型金融机构入驻绿地外滩中心。上海

明天广场7至23层资产在第四季度拍卖成功，成交价格为人民币19.907亿元，建筑面积合计36,500平方米。上海张江高科技园区开发股份有限公司将全资子公司持有的部分资产以人民币约9亿元售予翰森(上海)健康科技有限公司。该部分资产包括位于上海浦东新区祥科路287号以及海科路1158号商业办公房地产，总面积约21,900平方米。

## 上海甲级写字楼市场数据图 (2020年第四季度)



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

中国商业房地产市场主题研究报告



中国商业地产  
投资市场  
主题研究报告

北京甲级写字楼市场季度报告



北京写字楼市场报告  
2020年第四季度

上海甲级写字楼市场季度报告



上海写字楼市场报告  
2020年第三季度

广州甲级写字楼市场季度报告



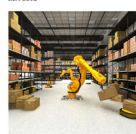
广州写字楼市场报告  
2020年第四季度

深圳甲级写字楼市场季度报告



深圳写字楼市场报告  
2020年第四季度

上海物流地产市场季度报告



上海物流地产市场  
季度报告  
2020年第三季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:  
[knightfrank.com.cn](http://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,咨询服务和市場预测。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。所有图片仅供展示用途。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。

