

上海甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第一季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

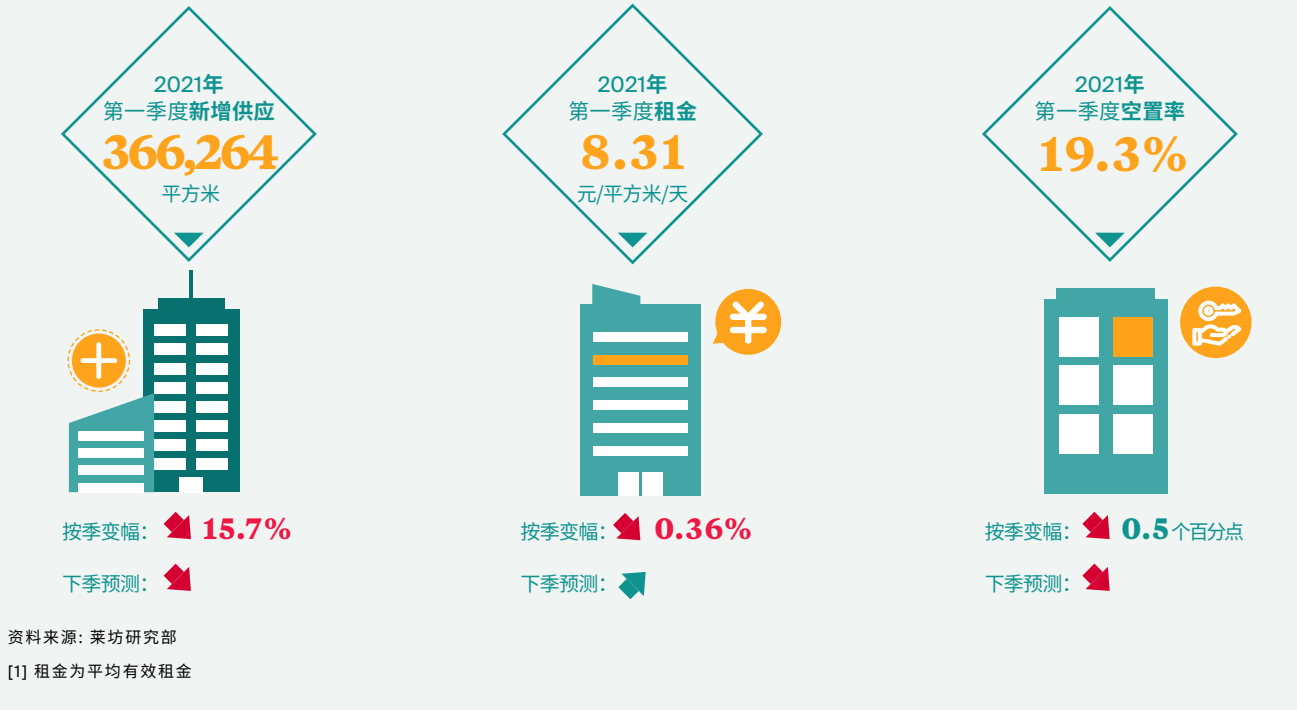
多个去年延期的新项目集中竣工交付，第一季度共有7个新项目入市，为市场带来366,264平方米的新增办公面积，其中60%的新增面积位于新兴商务区。

经济的持续复苏继续推动上海写字楼市场租赁需求的增长。第一季度，整体空置率环

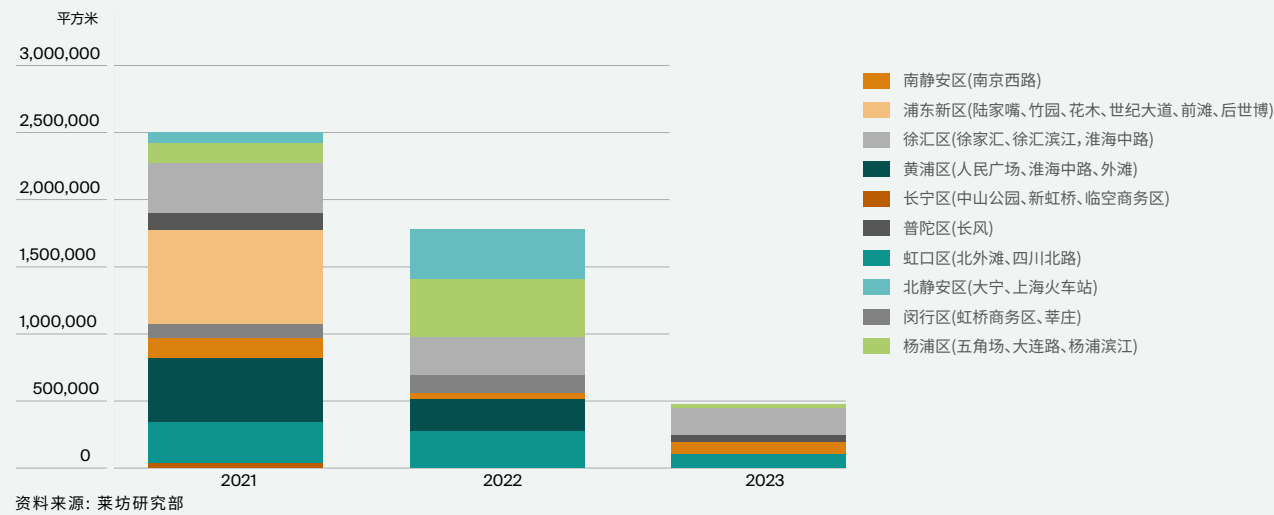
比下跌0.5个百分点至19.3%。资管、基金等金融类企业业务的扩张带来持续增加的租赁需求，TMT行业、零售品牌以及联合办公亦表现强劲。全市净吸纳量为342,039平方米，核心商务区的净吸纳量录得正值，为24,702平方米。

我们预计2021年剩下的三个季度内市场将有超过150万平方米的写字楼新项目入市，其中超过半数的项目位于徐汇滨江以及前滩这些新兴区域。第二季度，在业主方持续看好市场的乐观情绪下，市场租金有望出现小幅反弹，而市场空置率将进一步走低。

图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



图二：2021-2023年各区域新增写字楼面积



供应和需求

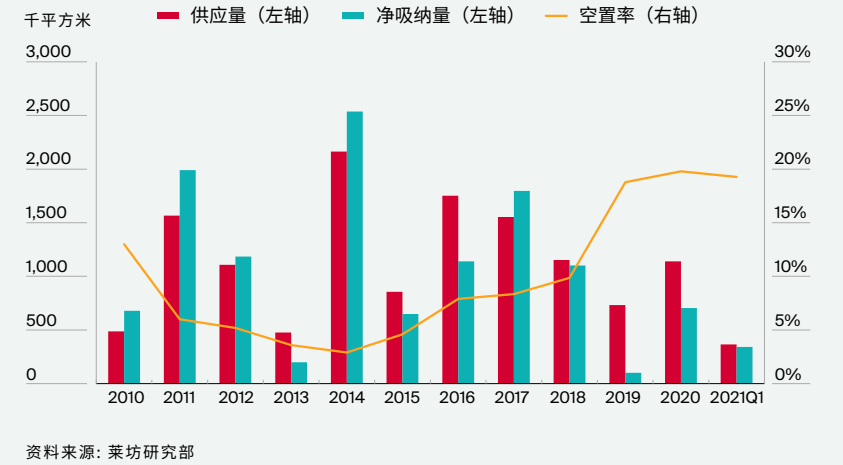
第一季度，新兴商务区共有三个新项目总计221,232平方米的面积竣工交付，分别是浦东后世博的SK大厦(134,138平方米)、浦东花木的改造项目云汇天地(70,000平方米)以及虹桥商务区的富力环球中心3号楼(19,000平方米)。核心商务区及中央商务区内也有新项目竣工交付。位于淮海中路延伸区域的恒基旭辉中心以及新虹桥区域的明珠凯旋中心均在第一季度交付，分别为市场带来近23,000平方米和34,000平方米的办公面积。

从第一季度的新增租赁成交来看，主要租赁需求仍然来自于国内企业。跨国企业的租赁需求略有回升，其租赁需求占比环比增加10个百分点以上。从行业来看，TMT行业中，来自于为金融机构搭建数据平台的金融科技企业和提供数据服务的电信公司的需求显著增加。此外，国内零售市场的快速回暖也带动了零售品牌商以及物流企业的租赁需求。

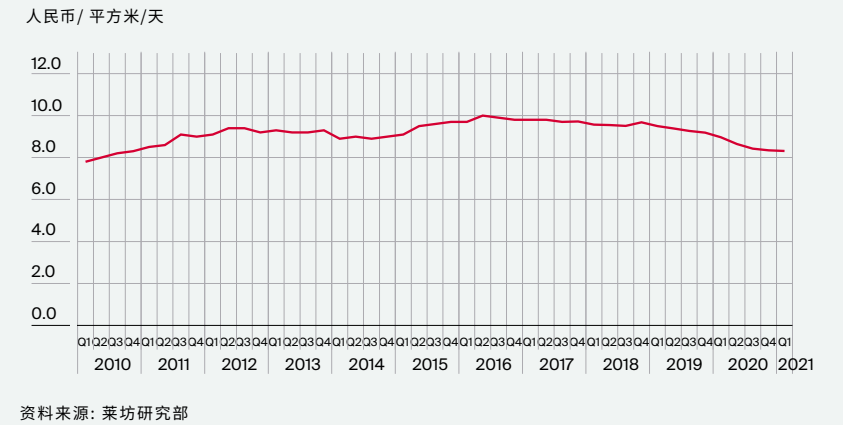
租金走势

第一季度，全市甲级写字楼平均租金环比微跌0.36%至每天每平方米人民币8.31元。核心商务区的平均租金继续环比微跌0.14%至每天每平方米人民币10.81元。核心商务区各个细分市场表现不一，小陆家嘴及南京西路租金分别环比微跌0.37%和0.34%，而淮海中路租金环比微升0.67%。由于不少金融机构和科技企业的迁入，新兴市场的写字楼租金有明显上涨。北外滩、外滩金融带以及前滩的租金分别环比上涨1.7%、4.67%和5.83%。不少写字楼业主对于市场的乐观情绪已经表现在市场报价上调以及装免折扣的减少，部分分市场的租赁双方的租金谈判空间在进一步缩小。

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



图四：甲级写字楼租金走势



表一：甲级写字楼主要租赁成交，2021年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
四川北路	吉汇大厦	阿佩吉	900	新租
后世博	SK大厦	华鼎基金	1,800	新租
人民广场	海洋大厦	运通物流	2,000	新租
淮海中路	恒基旭辉中心	现代起亚	4,500	新租
淮海中路	恒基旭辉中心	保乐力加	5,000	新租
淮海中路	环贸广场一期	金杜律师事务所	6,000	扩租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

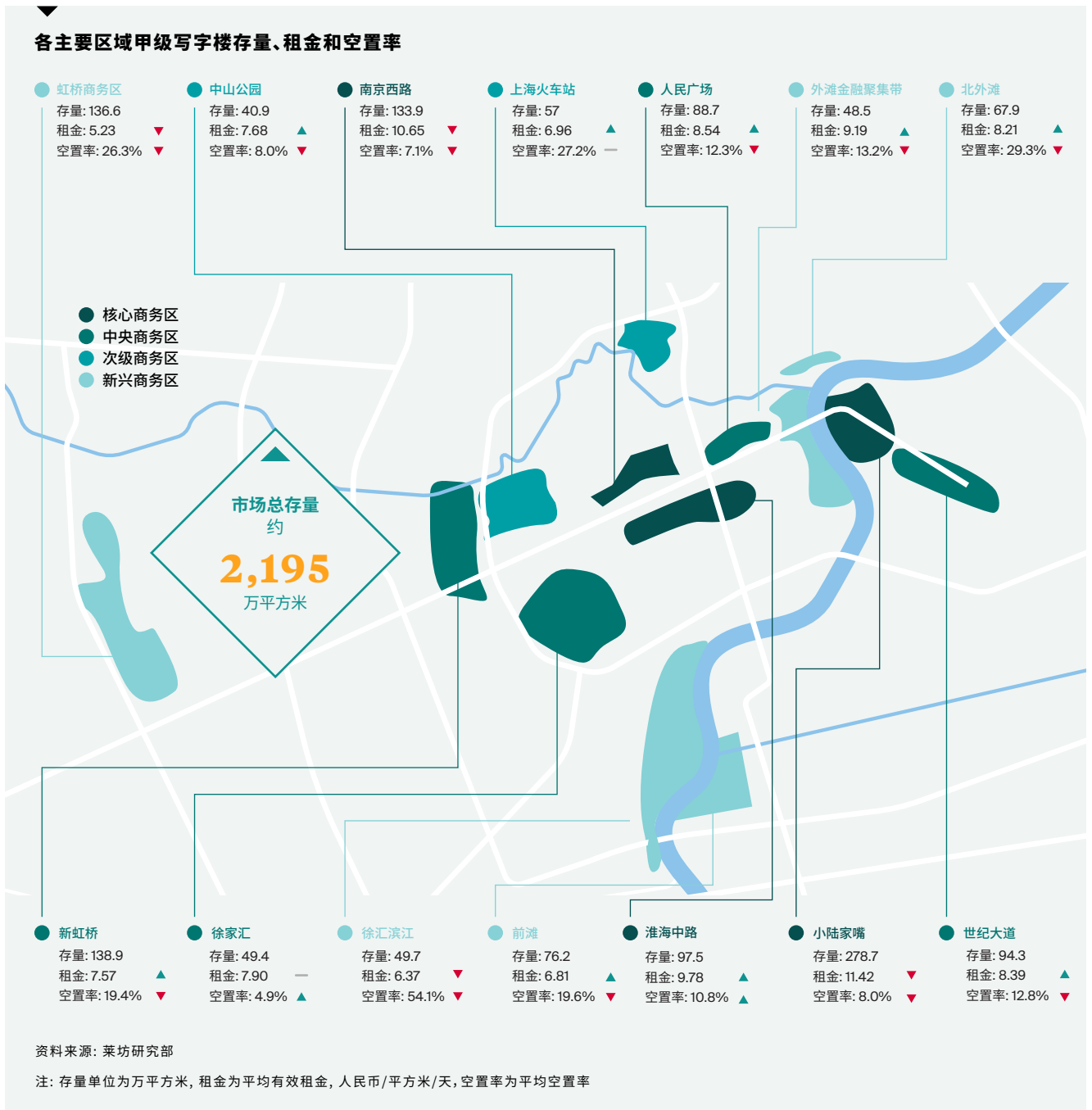
投资市场

2021年第一季度,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60亿元。证券机构、海外基金以及国内零售品牌商是本季度投资市场的主要买家。

上海绿地外滩中心继续受到金融机构的关注,中泰证券透过其全资子公司齐鲁中泰物业以不超过人民币27.35亿元购置位于上海绿地外滩中心内的办公楼。体育零售品牌商特步透过其全资附属公司

以人民币4.64亿元收购文汇新民联合报业集团持有的位于闵行的七宝生态商务园19-02地块E栋写字楼,楼面面积约为10,990平方米,收购完成后,该写字楼将作为特步集团的上海运营中心。

上海甲级写字楼市场数据图 (2021年第一季度)



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



朱磊

高级董事, 中国区研究及咨询部主管

+86 137 6439 9991

laurence.zhu@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

董事, 大中华区研究及咨询部主管

+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

+86 138 1704 3292

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



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
2021年第一季度

广州甲级写字楼市场
季度报告



广州写字楼市场报告
2021年第一季度

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年第四季度

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。

