

增长的租赁需求带动市场积极发展



上海甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第二季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

第二季度，上海甲级写字楼市场有四个新项目共计246,000平方米的面积竣工交付。整个上半年的甲级写字楼新供超过60万平方米。

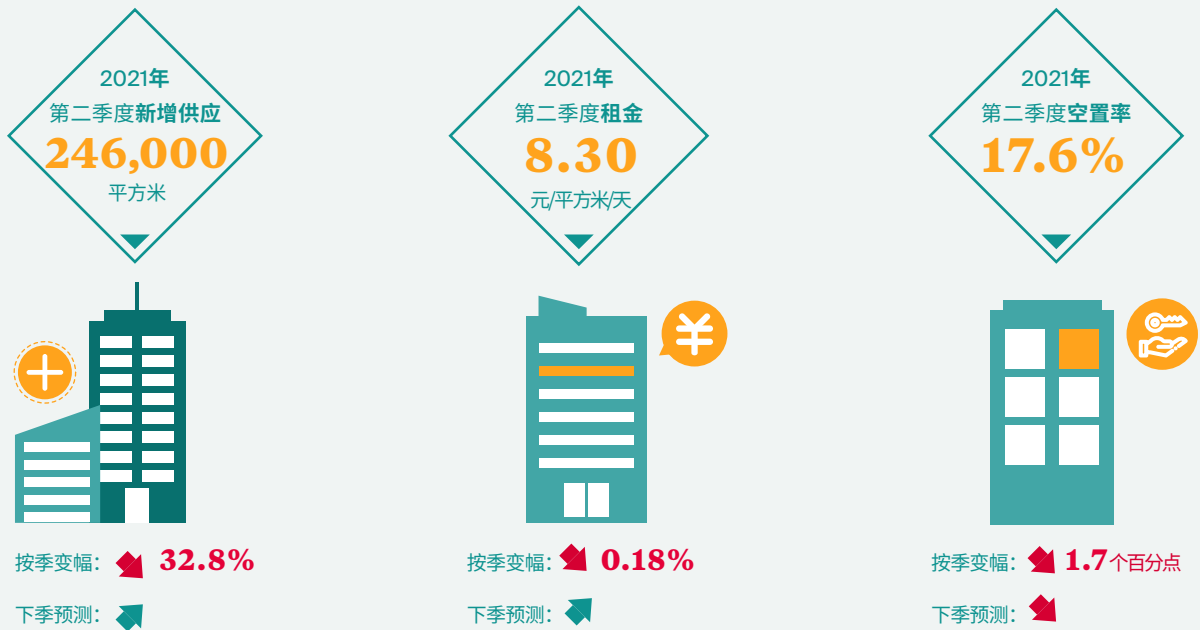
上海继续成为外资企业的投资热土。第二季度，30家跨国企业地区总部和10家外资研发中心获颁认定证书，这些企业主要分布在生物医药、高端智造和高端

服务等重点发展的产业领域，体现了外资企业对上海未来发展充满信心。

持续增长的租赁需求推动上海甲级写字楼市场的平均空置率环比下跌1.7个百分点至17.6%。金融服务类企业以及零售品牌的写字楼租赁需求强劲。全市净吸纳量约为563,000平方米，核心商务区的净吸纳量继续增加至69,423平方米。

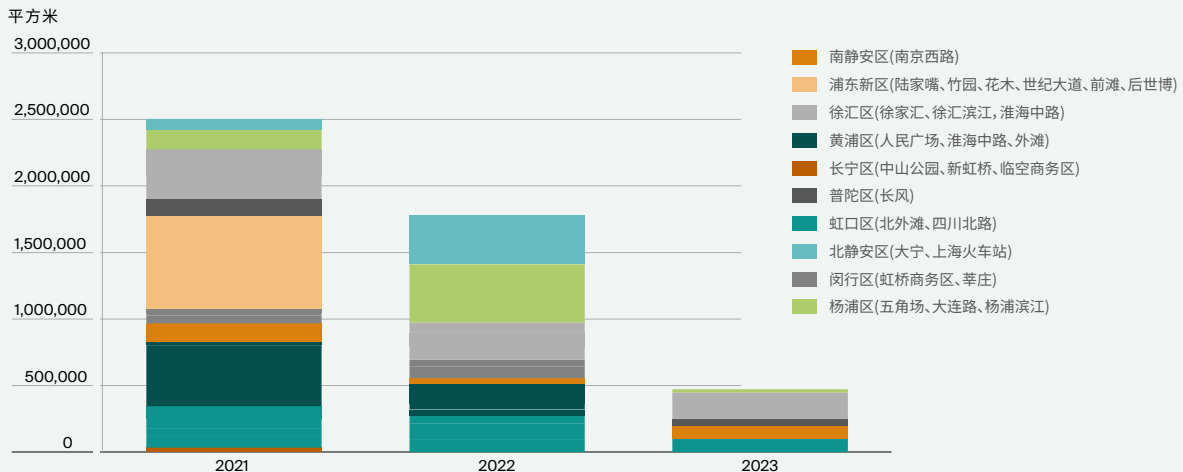
我们预计2021年下半年上海的甲级写字楼市场将更为活跃，市场将有不少于100万平方米的写字楼新项目入市，新项目主要集中在前滩及徐汇滨江区域。第三季度，随着国内经济的持续向好，租赁需求将进一步得到释放。在租赁双方均趋于活跃的情况下，市场租金有望止跌回升，而市场空置率将继续下降。

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

图二：2021-2023年各区域新增写字楼面积



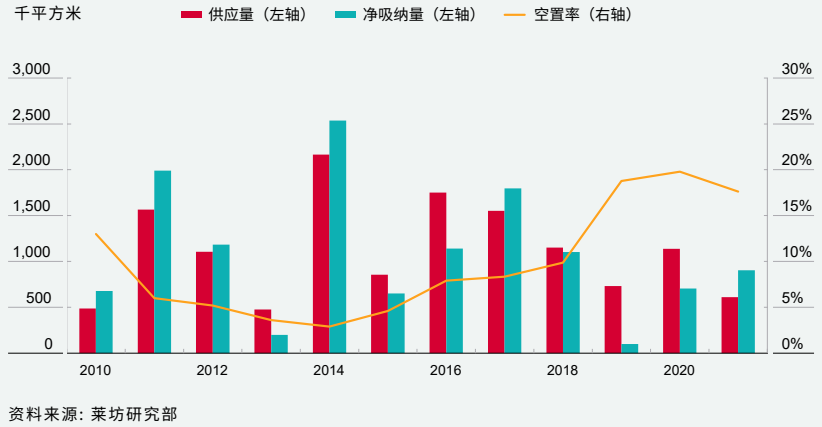
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

位于核心区南京西路的酒店改造项目锦沧文华广场在第二季度竣工交付,为市场带来50,000平方米的办公面积。中央商务区扩展区及新兴商务区本季度继续有新项目入市,位于四川北路的中美信托大厦以及位于大宁的利福国际中心均在第二季度交付,两个项目的体量均为80,000平方米。

从第二季度的新租赁成交来看,主要租赁需求仍来自于金融服务包括资管、私募基金和证券以及专业服务行业诸如律所和教育等。此外,包括服饰、化妆品及家具品牌在内的国外零售品牌商对于办公面积租赁需求也有所增加。本地企业的租赁需求仍然是市场的主要来源,占整体需求的70%,而跨国企业的租赁需求占比30%

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率

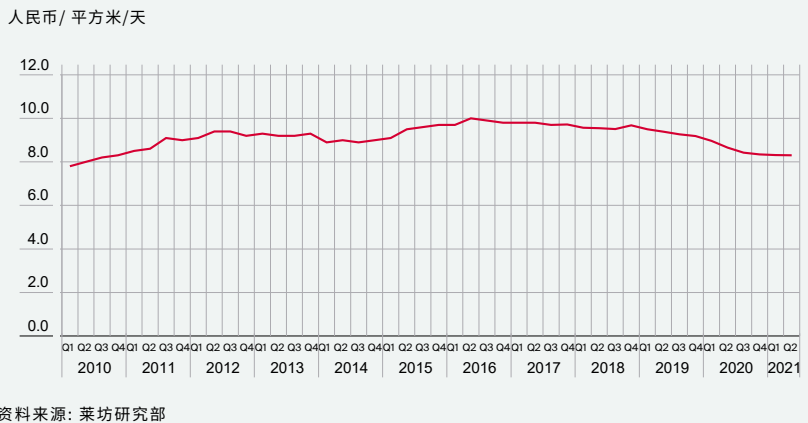


左右。跨国企业中租赁活动较为活跃的公 | 司主要来自生物医药、金融及零售行业。

租金走势

第二季度,全市甲级写字楼平均租金继续环比微跌0.16%至每天每平方米人民币8.30元。核心商务区的平均租金环比微升0.84%至每天每平方米人民币10.9元。随着市场租赁需求的回暖,区域内不少甲级和超甲级写字楼业主纷纷调升市场租金报价,推动核心商务区的平均租金上涨。金融服务类企业、零售品牌和律所等租金给付能力较高的企业的租赁需求持续增加,带动了相关区域的市场租金的上涨。例如南京西路、外滩金融带、前滩等写字楼分市场在第二季度租金都出现不同幅度的增长。目前上海写字楼各分市场之间的区域分化较为明显,一些行业集聚的热点区域的租赁双方的租金谈判空间在显著缩小;而另外一些区域的业主为吸引客户的入驻,继续加大装修补贴以及给予更多的装免期。

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年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
北外滩	北外滩来福士中心	华为	26,000	新租
北外滩	北外滩来福士中心	浦银金服	20,000	新租
虹桥商务区	虹桥汇	中创为量子	4,500	新租
新虹桥	尚嘉中心	观韬律师事务所	4,000	新租
前滩	前滩中心	天演资本	3,500	新租
南京西路	会德丰广场	博和汉商律师事务所	2,140	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

2021年第二季度，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30亿元。而整个上半年上海投资市场写字楼交易额近人民币100亿元，占整体成交金额的近60%。海外基金以及本地自用企业是第二季度投资市场的主要买家。

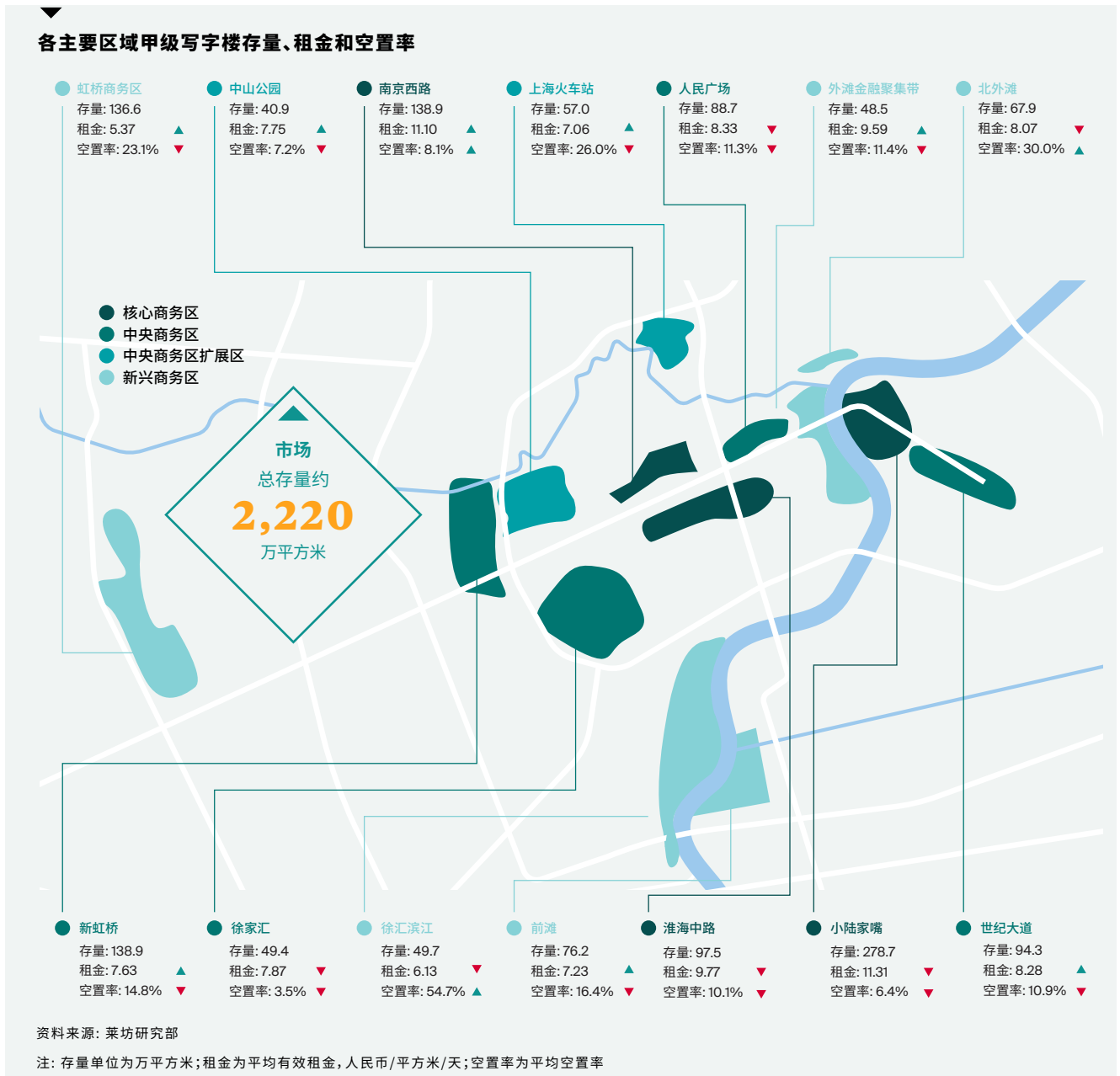
5月9日，诺亚控股透过多家子公司与新地集团签约，以人民币22亿元收购位于虹桥商务区的虹桥新地中心约72,000平方米

的办公面积，收购之后将作为其办公总部。上海移远通信技术以人民币2.5亿元收购临港控股持有的位于漕河泾的科技绿洲3期(B区)5号楼约5,431平方米的办公面积。

此外市场内还有多个处于买卖协议修订过程的大宗交易值得关注。凯德集团与中国平安人寿保险签署合作协议，向平安人寿出售中国来福士资产组合的部分股权。本次合作涉及项目包括上海来福士广场、北

京来福士中国、宁波来福士广场、成都来福士广场、长宁来福士广场以及杭州来福士中心。SOHO中国发布公告称，高盛代表黑石集团发出全面收购要约，将以现金交易的方式收购SOHO中国54.93%股权，交易最高现金代价为港币236.58亿元(约合美金30.48亿元)。收购完毕后，黑石将获得SOHO中国位于北京及上海核心位置项目的权益。

上海甲级写字楼市场数据图 (2021年第二季度)



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 21 6032 1769

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 21 6032 1713

jonathan.rideout@cn.knightfrank.com

近期研究报告



聚焦金融业
写字楼租户市场
专题报告



北京甲级写字楼市场
季度报告
2021年第二季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2021年第一季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2021年第一季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2021年第一季度



上海物流地产市场
季度报告
2021年第一季度

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。

