

市场租金止跌回升 租赁需求持续增长



上海甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第三季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

第三季度是一年以来市场新增供应最多的一个季度，共有七个新项目约607,250平方米的写字楼面积竣工交付，新供环比大幅增加146.8%。

教育行业的“双减政策”对于教培行业影响巨大，不少先前积极扩张业务的培训机构面临关停和业务线被迫转型的困境。教培企业的写字楼租赁需求短时期内大幅萎缩不可避免。不过，目前TMT行

业、生物医药以及传统的金融、专业服务的租赁需求在稳定增长，大致可以弥补培训机构短期内退租带来的影响。

租赁需求的稳定增长推动上海甲级写字楼市场的平均空置率环比继续下跌0.4个百分点至17.2%。全市净吸纳量约为597,000平方米，新兴商务区的净吸纳量大幅增加至约250,000平方米。

我们预计2021年第四季度市场还将有50万平方米的写字楼新项目入市，新项目主要集中在浦东前滩、世博以及徐汇滨江区域。随着浦东“引领区”建设方案的落地和推进，浦东吸引外资的磁石作用将更为明显，企业入驻以及更多资本的投入将助力浦东区域内写字楼的面积去化和租金提升。整体市场上，租赁需求的稳定释放，预计将带动市场空置的进一步降低，市场租金有望继续增长。

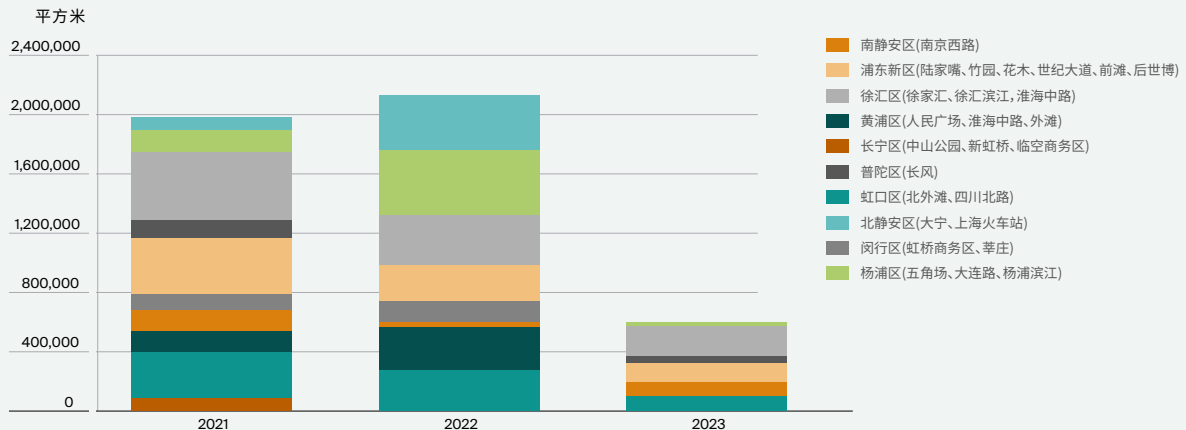
图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



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

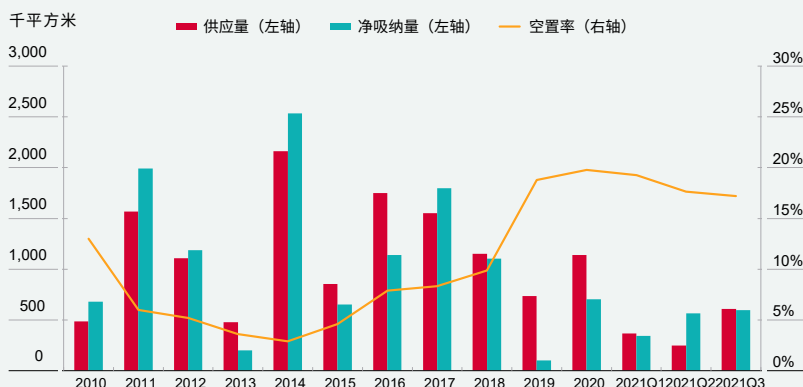
供应和需求

第三季度有超过半数的新竣工项目位于新兴商务区。位于徐汇滨江的湘芒果大厦以及大众滨江众腾大厦竣工交付，分别为市场带来56,300平方米和33,000平方米的办公面积。位于虹桥商务区的由光大安石开发管理的光大安石虹桥中心竣工交付，为市场带来56,200平方米的办公面积。此外，虹口瑞虹新城地区以及普陀长风地区也有新项目在本季度竣工交付，分别是140,000平方米的瑞虹企业天地以及85,000平方米的国浩长风城。

从新租赁成交来看，入驻企业的行业多样性更为显著。金融机构以及专业服务企业的租赁需求稳定增加。生物医药企业新一轮的扩张继续催生该行业对于办公面积的租赁需求。包括游戏、金融支付平台、媒体等在内的TMT行业在本季度的租赁需求也大幅增加。

值得注意的是，受惠于企业新设立以及业

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

务扩张的需求，新租以及搬迁扩租的租赁活动比上半年增加不少。企业对于办公地点的区位以及楼宇品质的要求有所提升，带动了核心商务区租赁活动的增加。

外资开放力度的不断加大使外资企业对

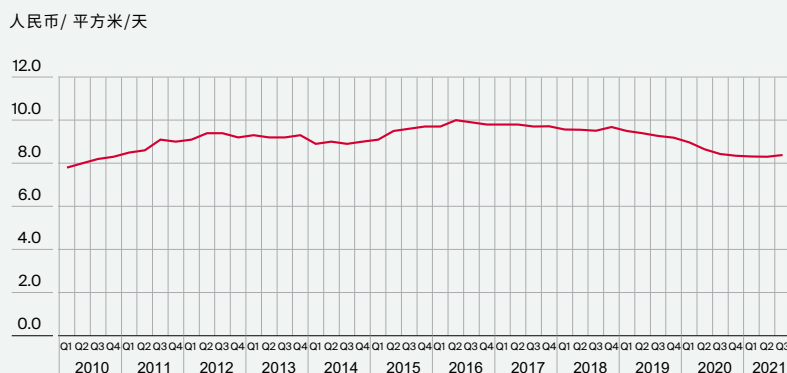
于上海的营商环境充满信心。第三季度，跨国企业的租赁需求占比超过了40%，占比明显高于上半年。并且，入驻企业的行业也更为宽泛，专业服务、零售以及TMT等行业均有涉及。

租金走势

第三季度，全市甲级写字楼平均租金止跌回升至每天每平方米人民币8.38元，环比上涨0.96%。除写字楼业主调高租金报价、降低装免补贴的因素外，租金给付能力高的行业在第三季度表现活跃是推动整体市场租金触底反弹的重要原因。例如核心商务区以及一些热点区域的优质楼宇成为金融资管机构、外资律所和建筑设计事务所以及生物医药企业关注的焦点。

第三季度，核心商务区整体租金小幅增长。世纪大道、前滩等热点区域的市场租金在第三季度也有大幅提升，特别是前滩区域，随着近期高租金项目的入市以及受市场的追捧，租金实现两位数增长，环比增长11.9%至每天每平方米人民币8.09元。

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，2021年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
淮海中路	K11	千琥医药科技	1,900	新租
北外滩	北外滩来福士中心	明宏投资	2,000	新租
虹口其他	瑞虹企业天地	欧莱雅	2,200	新租
前滩	前滩时代广场	泛韩物流	2,300	新租
淮海中路	环贸广场一座	丝芙兰	5,600	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年第三季度，上海投资市场表现活跃，共录得八宗写字楼整租交易，市场总投资金额超过人民币70亿元。主要买家是那些由于公司业务增长需要扩张办公面积的国内企业，以自用为主要目的。

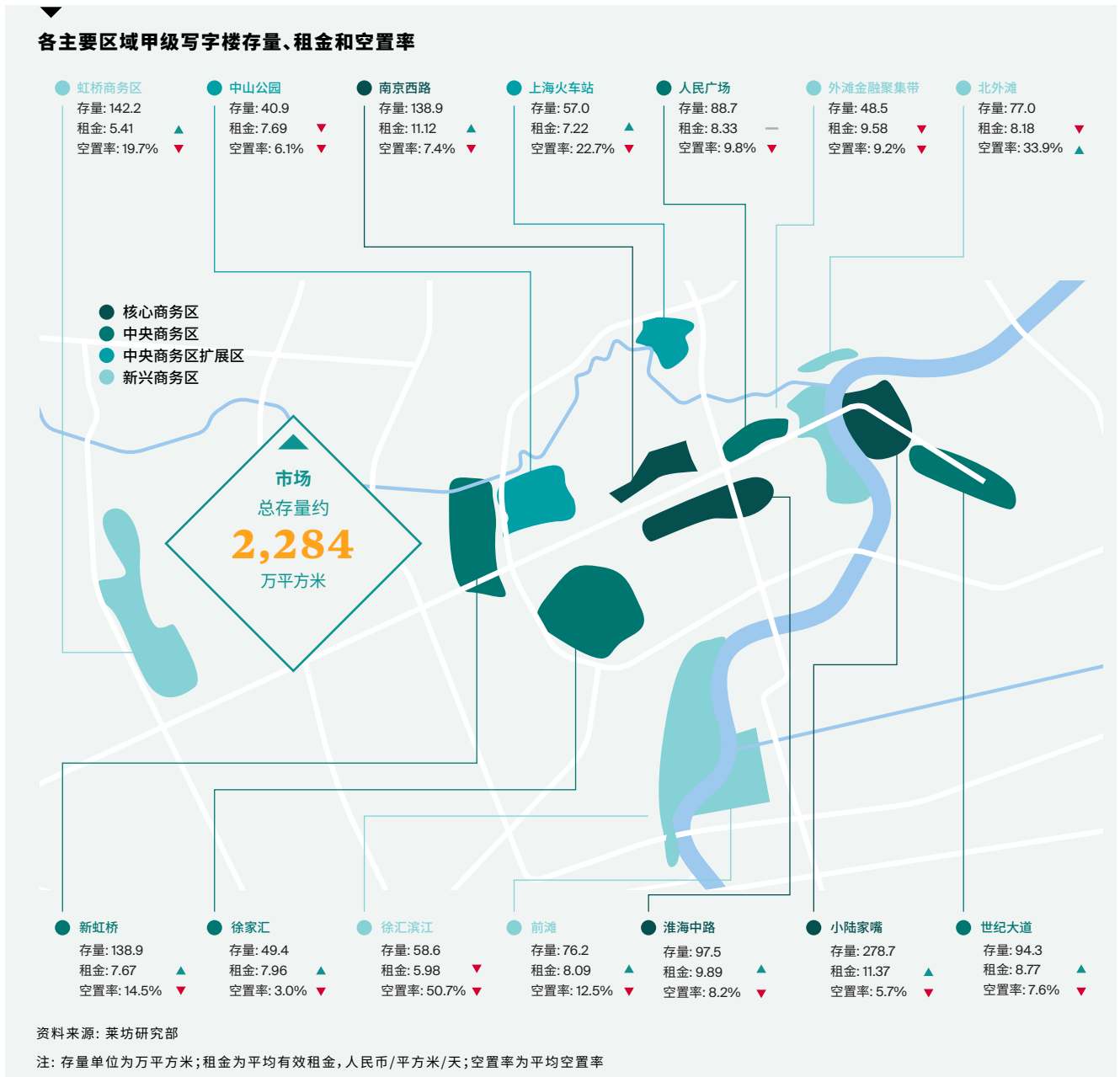
7月6日，铁狮门公司宣布向字节跳动转让位于杨浦五角场北扩展区域，目前正在开发的尚浦领世办公项目，转让面积约19.5

万平方米。字节跳动计划将其区域运营中心落户于此，占据四栋4层至29层不等的办公楼。

7月22日，前程无忧宣布以人民币20.7亿元购买一座写字楼作为公司的新总部。该写字楼位于上海浦东前滩的晶耀前滩，总面积约为32,400平方米。前程无忧预计将在2022年迁入新址。

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。9月17日，香港希慎兴业有限公司发布公告宣布将以人民币35亿元的价格收购长江实业名下一处商办物业上海世纪盛荟。该物业位于上海市新闻路，建筑面积约为86,500平方米，包括一座24层高的楼及一个3层地库，目前处于空置状态，拟用作写字楼及商铺混合用途发展项目，并拥有约320个停车位。

上海甲级写字楼市场数据图（2021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



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



北京写字楼市场报告
2021年第二季度



上海写字楼市场报告
2021年第二季度



广州写字楼市场报告
2021年第二季度



深圳写字楼市场报告
2021年第二季度



热点追踪——
重赋新用途

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。

