

平均租金连续第3个季度呈上升态势



# 上海甲级写字楼市场 季度报告

2022年第一季度

knightfrank.com.cn



# 概览和展望

近年来，上海在吸引外资方面不遗余力。3月实施的《上海市外商投资项目核准和备案管理办法》和2022年全面实行市场注册制将利好写字楼市场。我们预计受益于政策的金融机构、基金、资管公司以及估值咨询企业会成为今年租赁市场的重要来源。

得益于市场需求持续增加，甲级写字楼平均空置率环比继续下跌0.6个百分点至

14.1%，较2021年第一季度下降了5.2个百分点。第一季度全市净吸纳量约为252,200平方米，与2021年同期相比下降40%左右，较2019年及2020年同期还是有大幅增加。

一季度末，上海新冠疫情的快速蔓延使整个城市按下“暂停键”。不少原计划在第二季度竣工的新项目将推迟交付。预计第二季度市场租务以及楼宇带看活动也会受到

此次疫情的影响而大幅减少。因此，我们认为第二季度上海甲级写字楼市场的主要指标都将会回落。

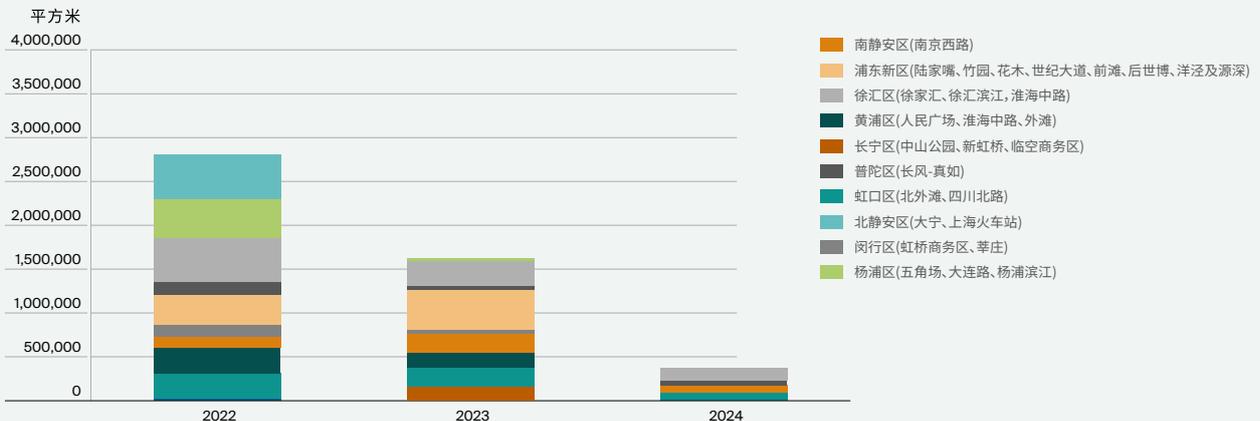
需求方面，生物医药企业以及咨询类企业对于办公楼宇的升级需求保持强劲。此次疫情过后，企业将更多地从成本控制以及办公环境角度进行考量，对于科技及环保型楼宇以及能够提供灵活租期的共享办公需求会有明显增加。

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] 租金为平均净有效租金

图二：2022-2024年各区域新增写字楼面积



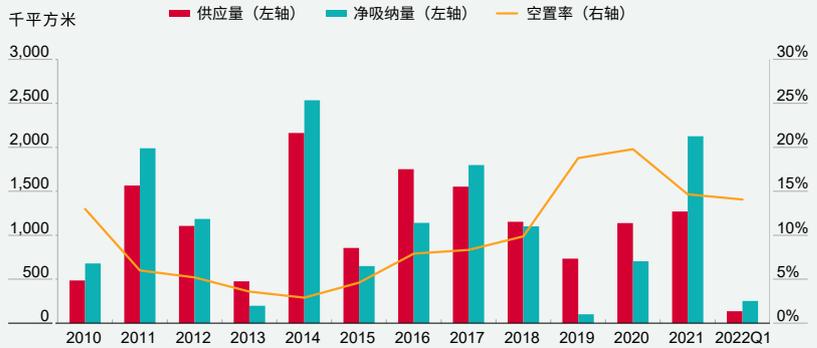
资料来源：莱坊研究部

## 供应和需求

第一季度上海甲级写字楼市场录得多个新项目竣工交付，为市场总计带来136,573平方米的写字楼面积，环比增加173%，不过与去年同期相比还是减少了63%。浦西的核心商务区有一个新甲级写字楼项目竣工交付，暨位于淮海中路南延伸区域的太平洋新天地商业中心3号楼，为市场带来44,573平方米的办公面积。位于浦东的前滩信德文化中心亦在第一季度竣工交付，为市场带来70,000平方米的办公面积，推升浦东前滩的甲级写字楼存量面积至83万平方米。

从市场新租成交来看，专业服务、生物医药、金融以及零售品牌是位居本季度市场需求前列的行业。专业服务和生物医药在本季度表现强势，其中专业服务类企业的需求集中在核心商务区内新交付楼宇。南京西路、外滩以及小陆家嘴-世纪大道区域内的超甲级和甲级写字楼受到证券、资管等金融企业的追捧。零售品牌在第一季度表现抢眼，其中餐饮、时尚服饰以及运

图三：甲级写字楼供应量、吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部

动品牌的业务均有扩张。

从分市场来看，三大核心商务区以及核心区周边分市场（例如，世纪大道、外滩、徐家汇）以及承接需求外溢的分市场（例

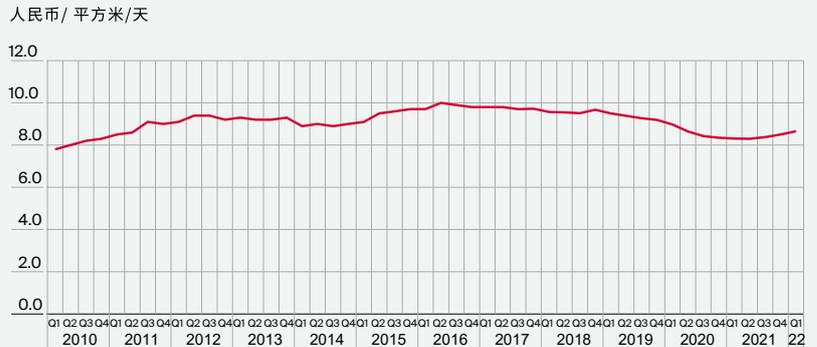
如，前滩、后世博区域、北外滩）表现积极，第一季度有超过70%的租赁活动发生在这些区域市场。前滩以及北外滩分市场则受到制造业和药企的青睐。

## 租金走势

第一季度，全市甲级写字楼的平均租金继续上升至每天每平方米人民币8.66元，环比上涨1.86%。租赁双方对于租金的议价空间在逐步减少，尤其是在核心区以及热门分市场是带动市场租金继续上行的原因之一。不过受疫情反复影响，租赁活动受到抑制，业主方在下半年面临去化压力时，可能会给出具有竞争力的市场报价，租户的议价能力也会有所提升。

核心商务区的市场平均租金继续保持上涨，环比上涨1.74%至每天每平方米人民币11.33元。高租金支付能力行业例如专业服务、生物医药以及金融是推动第一季度核心商务区市场租金继续上行的主要驱动力。非核心商务区在第一季度均有明显的租金上涨。北外滩、四川北路、世纪大道以及前滩第一季度的租金环比涨幅均超过3%。

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，2022年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
南京西路	锦沧文华广场	箕星药业	2,100	新租
南静安其它	博华广场	范达投资	2,000	新租
大宁	宝华中心	欧唯特	2,000	新租
小陆家嘴	时代金融中心	中港律师事务所	2,000	新租
北外滩	白玉兰广场	沃尔沃	1,000	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

2022年第一季度，上海投资市场共录得7宗标准写字楼整购交易，市场总投资金额超过人民币60亿元。一季度投资市场的主要参与者仍然以自用买家为主。前沿科技行业以及互联网的头部企业或租用写字楼或拿地自建或买楼自用的趋势依然持续。

1月7日，中化资本创投联合金茂资本、大家保险，与摩根士丹利及展想集团正式签

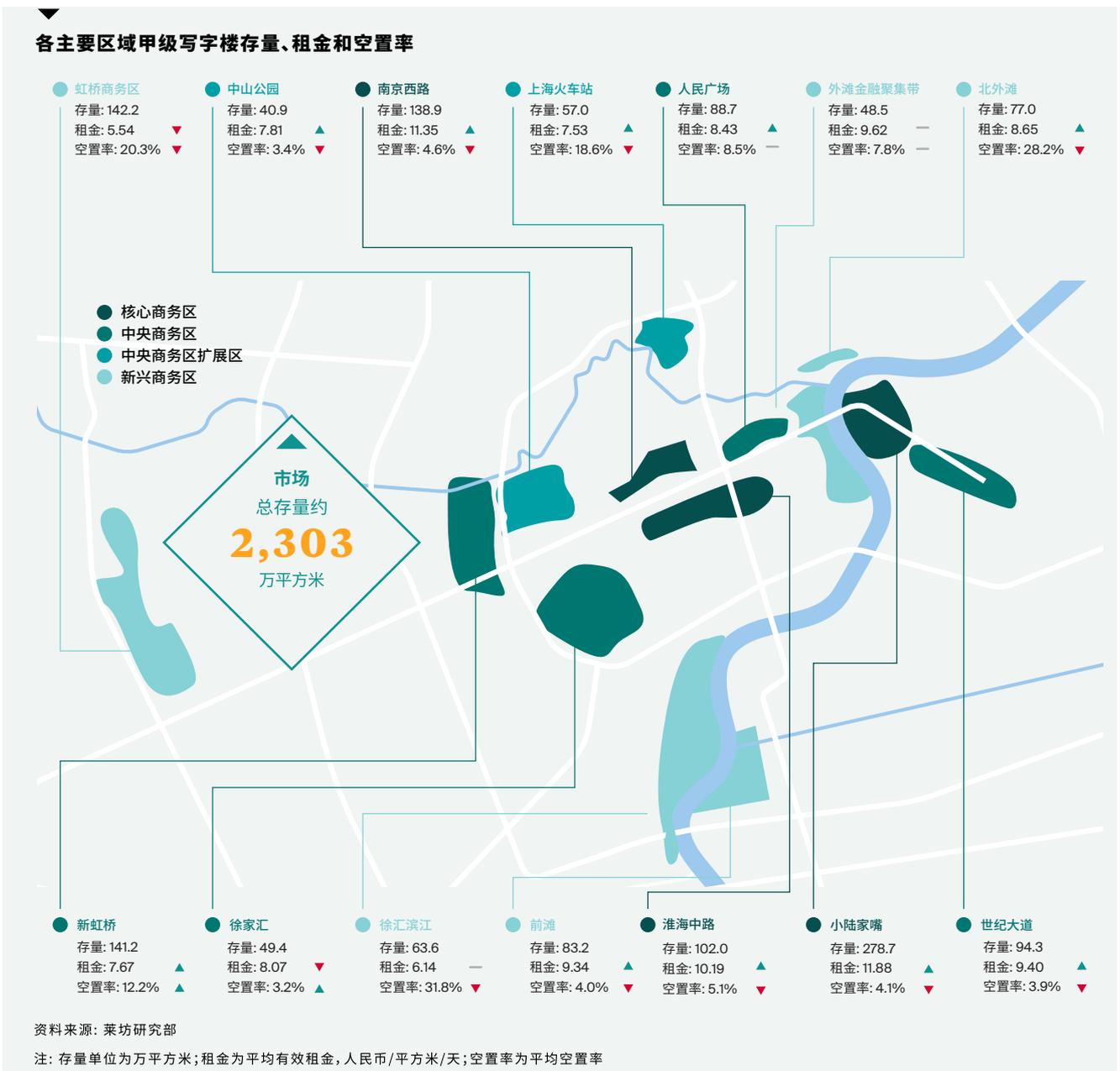
订收购协议，以人民币约13亿元的价格收购上海展想中心大厦写字楼。展想中心大厦位于浦东张江示范区内，总建筑面积约为42,673平方米。

1月，国内科技头部企业商汤科技以人民币约33.28亿元的价格收购上海西岸国际人工智能塔西塔的4-26层办公单位，收购总面积大约在53,000平方米。上海西岸国际人工智能塔位于徐汇滨江，是徐汇

滨江打造人工智能产业高地的标志性地表建筑。

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。1月，上海复旦微电子集团股份有限公司拟购买湾谷科技园12号和15号楼的12个单位，收购总建筑面积为6,772.27平方米，总代价约为人民币2.22亿元。

## 上海甲级写字楼市场数据图（2022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 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  
2022年第一季度



上海甲级写字楼市场  
季度报告  
2021年第四季度



广州甲级写字楼市场  
季度报告  
2021年第四季度



深圳甲级写字楼市场  
季度报告  
2021年第四季度



2022年亚太区  
房地产前景展望

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。

