

平均租金和入驻率因疫情回落



上海甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第二季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

由于突如其来的新冠疫情爆发,上海从4月1日至6月1日施行为期两个月的封控。封控期间,全域进入“静态管理模式”,市场所有经济活动基本处于静止状态。进入6月份,上海开始逐步解封,各城市功能逐渐恢复正常。解封以后,市政府出台了一系列帮助企业纾困和复工复产的扶持措施,助力企业复工复产。对承租国有房屋从事生产经营活动的小微企业和个体工商户,2022年免除6个月房屋租金。

第二季度,受带着活动大幅减少以及部分

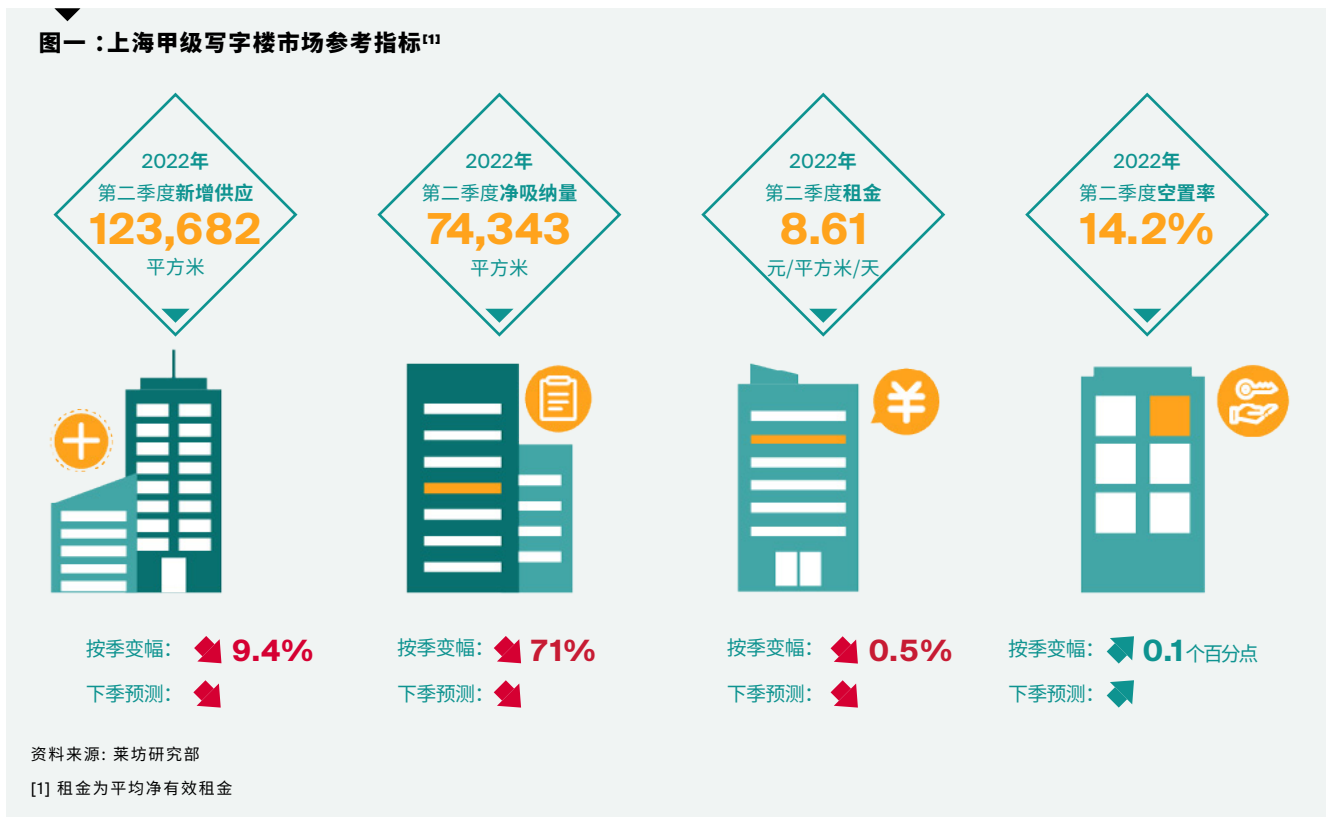
企业搬迁撤离的影响,市场租金以及入驻率双双小幅回落。甲级写字楼市场平均租金跌至每天每平方米人民币8.61元,平均入驻率降至85.8%。市场净吸纳量约为74,343平方米,与2021年同期相比下降87%左右。

疫情封控期间,线上签约成为业主及承租方之间的主要交易方式。在市场上为数不多的交易中,租赁需求依然是来自金融、专业服务和科技等行业。

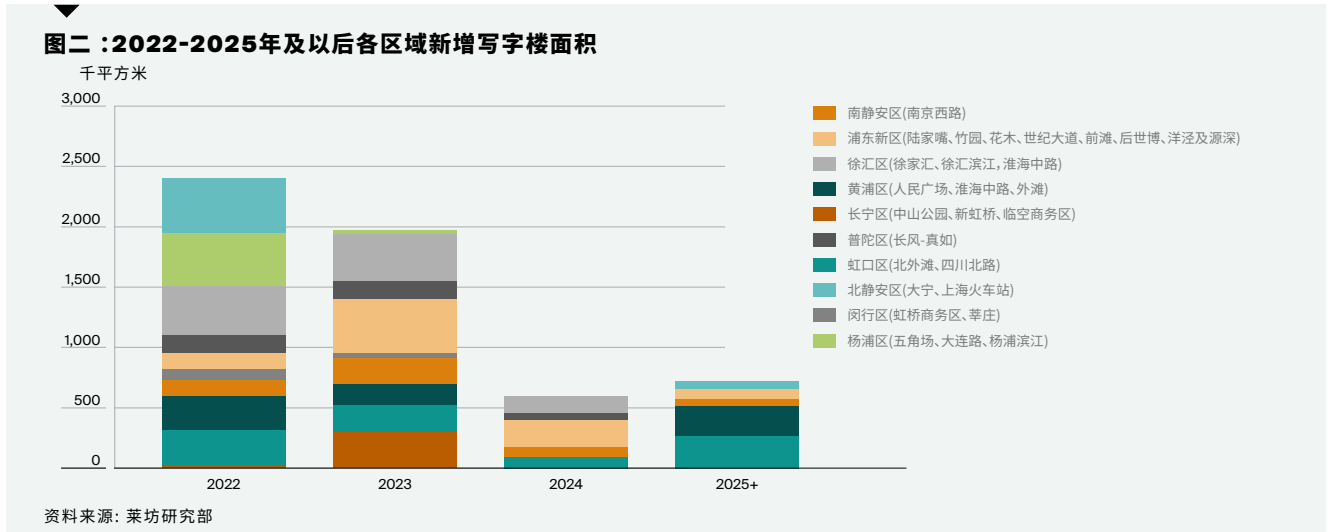
我们认为未来三个月至六个月对于租赁市

场将会是巨大考验。短期内经济复苏的不确定性,企业停摆带来的业务缩减都会让企业将成本控制放在首位。短时间内以较低租金增长来续租或者搬迁至租金更为便宜的楼宇会成为企业的主要选择。我们预计为避免租户流失,写字楼业主在租务谈判中将给予更多的装修补贴和更为弹性的租金方案。下半年,写字楼市场租金及市场入驻仍将维持目前的下行趋势。

图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



图二：2022-2025年及以后各区域新增写字楼面积



供应和需求

第二季度上海甲级写字楼市场共有两个新项目竣工交付,为市场总计带来123,682平方米的写字楼面积。6月,位于徐汇滨江的星瀚广场竣工交付,作为星扬西岸中心的二期项目,写字楼建筑面积约为80,612平方米。5月,位于新静安苏河湾区域的龙盛福新汇竣工交付,写字楼建面约为43,070平方米。由于受到疫情的影响,不少计划入市的项目均延期至下半年或者明年交付。预计未来两年,每年都会有超过150万平方米的办公项目交付,对于楼宇业主以及写字楼市场都会存在去化压力。

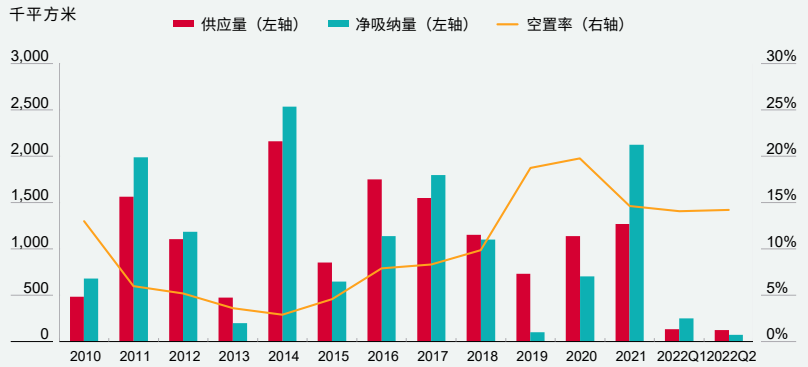
从本季度有限的市场新租成交来看,金融、专业服务以及科技位居本季度市场需求前三位,也是受疫情影响相对有限的行业。外资金融机构例如银行、资管以及对冲基金基于国内金融市场的长期表现,仍然积极布局在华业务,同时外资律所以及专业咨询企业业务量的提升也增加了核心位置优质写字楼的租赁需求。

租金走势

第二季度,全市甲级写字楼的平均租金微跌至每天每平方米人民币8.61元,环比下跌0.5%,这也是近一年来租金的首次下调。对于企业而言,疫情对于业务及效益影响的不确定性迫使企业在租赁谈判中趋于谨慎,降低续租租金涨幅、搬迁降级的意愿十分强烈。业主方也为了应对可能出现的搬迁潮,给予合约快到期的租户更具有吸引力的报价以及装免补贴,避免客户流失。

第二季度,大部分市场受到疫情掣肘影响,市场租金环比均有不同幅度下滑。北外滩、前滩、徐汇滨江以及世纪大道等热点市场的市场租金在第二季度均录得0.6%左右的平均降幅。不过核心商务区依然表现出较为强劲的市场韧性,在金融机构、外资律所及咨询机构等高租金支付能力行业的支持下,市场租金仍有0.3%的微涨。

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率

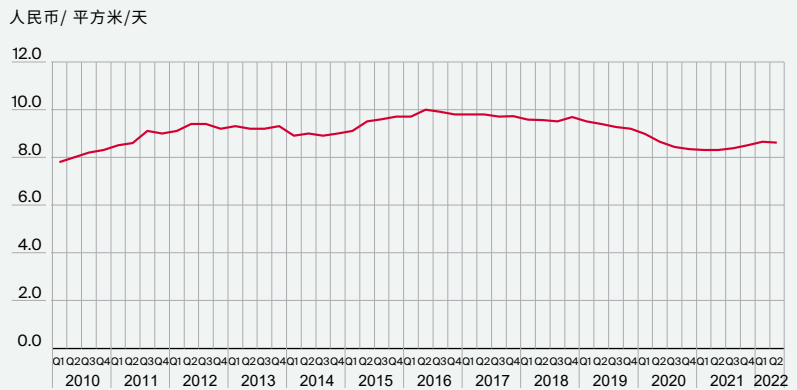


资料来源: 莱坊研究部

从市场来看,第二季度受到疫情封控的影响,多数分市场在需求受到抑制以及租户搬离的双重压力下,空置率纷纷回升。不过南京西路及小陆家嘴的租赁市场好于其他分市场,表现出极强的需求韧性,市场空置率分别下降0.4和0.1个百分点至

4.2%和4%,超过半数的金融机构以及律所和专业咨询企业选址南京西路及小陆家嘴。供应有限以及地理位置优渥使核心商务区仍将会是上海写字楼市场最为活跃的区域。

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年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
静安其它区域	博华广场	明源云	2,500	新租
南京西路	兴业太古汇一座	华平投资	2,400	续租
世纪大道	世纪汇一座	脸书	2,000	扩租
小陆家嘴	上海中心	德硕管理咨询	2,000	新租
小陆家嘴	国金中心	桥水基金	700	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年第二季度,受疫情影响,投资市场表现并不活跃,上海投资市场共录得1宗标准写字楼整租交易。

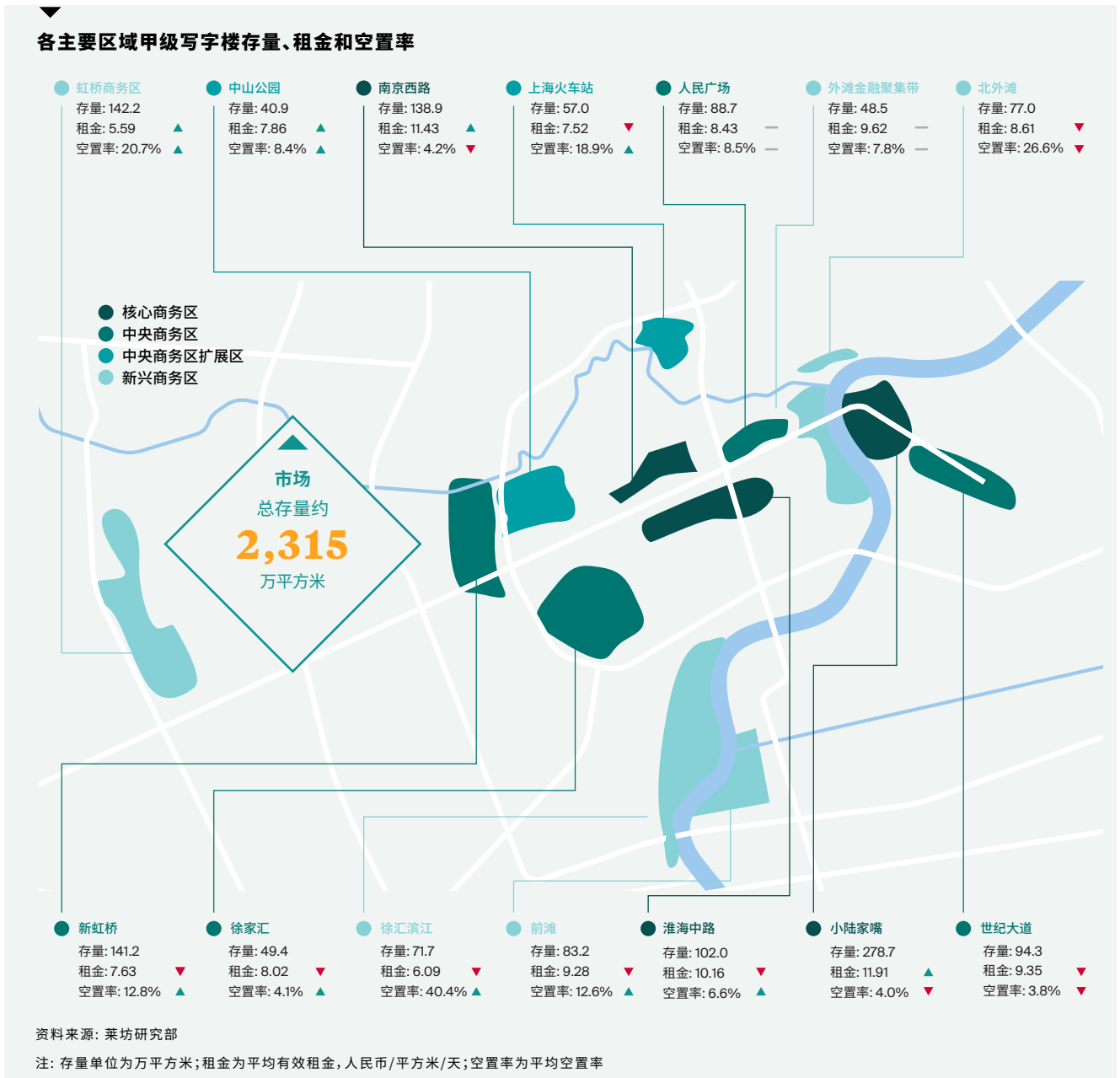
4月4日,上海太平洋置业以人民币约14亿元成功拍下第三次上架阿里拍卖的瀛通绿地大厦。瀛通绿地大厦位于黄浦区南部,紧邻徐汇滨江,为一商办综合项目,房屋总计

建筑面积40,392.62平方米。按照面积与成交价格来算,剔除30万一个的车位价格,上海瀛通绿地大厦的成交单价约为每平方米32,665元。

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。5月,内蒙古鄂尔多斯资源股份拟以人民币26.73亿元的

价格从华润置地和信德集团处收入苏河湾中心3号楼,收购总面积为45,394平方米。6月,中谷物流拟购买中国人寿持有的上海佳兆业金融中心,购买价格约为人民币29亿元。上海佳兆业金融中心位于浦东花木,总建筑面积约为77,000平方米。

上海甲级写字楼市场数据图 (2022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



北京写字楼市场报告
2022年第一季度



上海写字楼市场报告
2022年第一季度



广州写字楼市场报告
2022年第一季度



深圳写字楼市场报告
2022年第一季度



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

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给使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。

