

上海甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第四季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

2022年上海调整总部企业的认定标准,吸引外资企业来华投资。2022年上海新认定跨国企业地区总部和研发中心分别为60家和25家,至此累计设立跨国企业地区总部891家,外资研发中心531家。从数据来看,上海仍是外资企业进入中国开展业务的首选城市,同时外资企业对于中国经济发展持乐观态度。

第四季度,上海写字楼市场有六个新项目竣工交付,主要位于前滩、外滩和后世博区域,总计为市场带来345,549平方米的办公面积,新供面积环比下降48%,同比大

幅增加591%。2022年全年的市场新供达到127.53万平方米,与2019年相比增幅为77.7%。

第四季度,企业降低运营成本的租赁策略促成市场租金进一步下跌至每天每平方米人民币8.50元,环比下跌0.69%,同比微跌0.02%。市场空置率在大量新项目入市的影响下有所上升至16.7%,环比上升0.8个百分点,同比上升2个百分点。全年市场净吸纳量达到594,419平方米,较去年同比下降70%左右。第四季度,市场租赁需求稳定在金融、专业服务以及TMT这些热点行业。

我们认为随着疫情封控政策调整,社会面的重新开放,上海的经济将发展将迎来一波反弹,写字楼市场因此也重现活力。预计未来两年内,市场将会有超过250万平方米的新项目入市。伴随经济提振带来的租赁活动增加,我们认为2023年租赁市场将会企稳,市场租金以及出租情况都将稳中有升。值得注意的是,疫情以来,企业对于员工健康以及楼宇绿色环保的关注持续增加,未来业主将会考虑投入更多成本来升级改造楼宇的科技及绿色环保含量来迎合租户的需求。

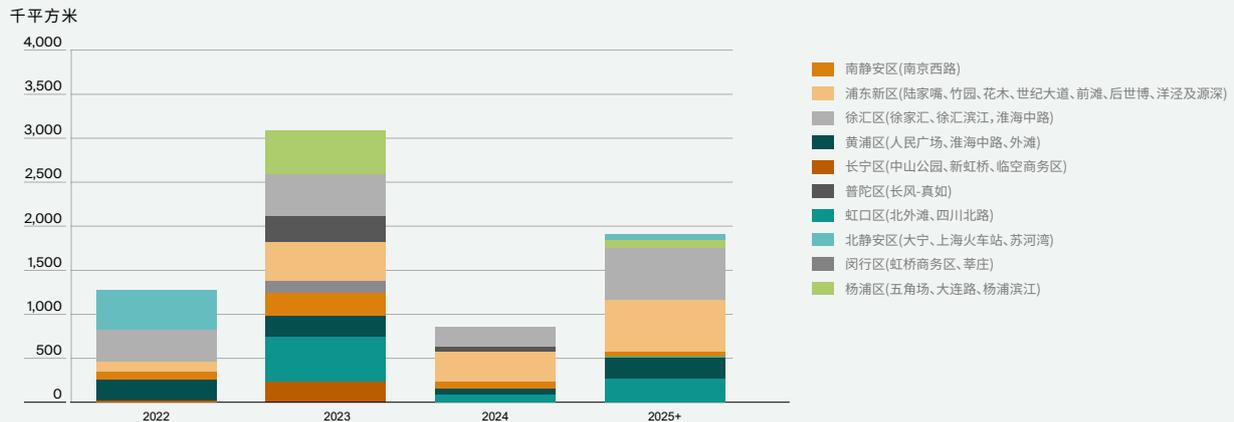
图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源: 莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2022-2025年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源: 莱坊研究部

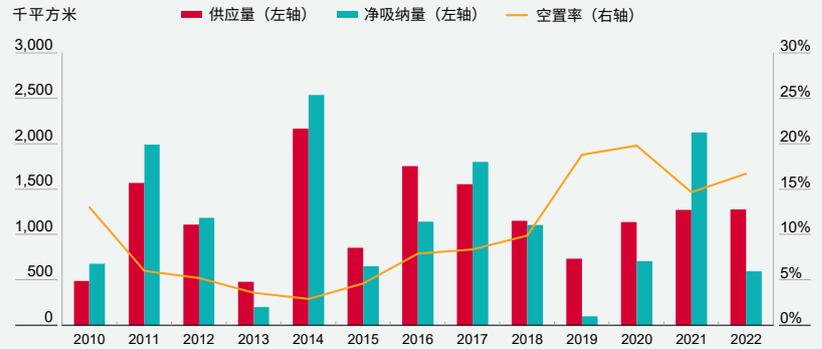
供应和需求

第四季度写字楼市场有多个新项目入市，包括位于前滩的前滩国际广场(44,000平方米)、位于外滩的绿地外滩中心T3(110,000平方米)以及位于火车站的改造项目丽丰天际中心(65,000平方米)。

从新成交租赁来看，第四季度，金融机构、专业服务企业以及TMT企业的租赁活动要多于其他行业，接近60%的市场租赁需求来源于上述行业。其中基金公司以及律所对于核心位置的甲级写字楼的租赁需求非常旺盛。例如银河基金在震旦国际大楼租用5,000平方米的办公面积。达辉律师事务所在静安嘉里中心1座租用了1,000平方米的办公面积。自动驾驶芯片研发企业黑芝麻芯片在前滩中心租用了3,400平方米的办公面积。

第四季度，大部分细分市场依然面临市场需求萎缩的局面。有限的市场需求依然集中在热门赛道和传统行业。小陆家嘴、徐汇滨江以及苏河湾是租赁活动较多的细分市场，金融机构、专业服务的租赁需求增加

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

带动了这些细分市场的市场空置率环比分别下跌6个百分点、3.5个百分点和7.8个百分点。

2022年虽然受到防疫封控以及经济不确定的影响，市场整体需求较弱，不过市场内仍然出现新的需求增长点，生物医药、

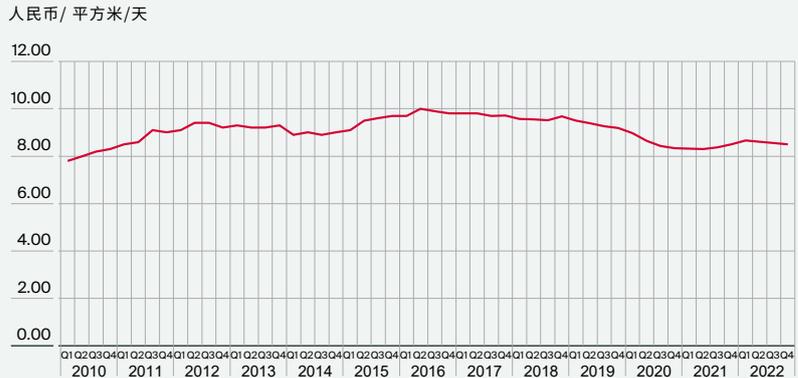
芯片科技、新能源汽车等受政策加持的行业都有非常明显的需求增加。疫情之下零售需求留在国内，使各零售品牌的业绩有所提升，不少零售品牌企业在2022年产生了升级办公空间以及搬迁的需求。

租金走势

第四季度，全市甲级写字楼的平均租金继续下跌至每天每平方米人民币8.50元，环比下跌0.69%。全年租金与2021年相比微跌0.02%。核心商务区的平均租金虽然继续下跌至每天每平方米人民币11.38元，不过与2021年相比仍有2.14%的升幅。在金融、专业服务以及TMT行业中高科技企业等高租金给付行业需求增长的带动下，核心商务区的南京西路与小陆家嘴租金同比增幅分别为3.05%和2.21%。

2022年，在大部分企业控制运营成本的大背景下，写字楼业主方这一轮的调租行为为满足有租赁需求但预算有限的企业需求，这也导致大部分细分市场的市场租金较2021年继续向下调整。此外，由于目前市场租金处于相对低点，部分业务线受疫情影响有限的企业抓住机会在今年完成扩租和升级。

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年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
南京西路	1788国际中心	古驰	7,000	扩租
小陆家嘴	震旦国际大厦	银河基金	5,000	新租
前滩	前滩中心	黑芝麻芯片	3,400	新租
虹桥商务区	虹桥丽宝广场	麦格纳	3,000	续租
南京西路	静安嘉里中心一座	达辉律师事务所	1,000	续租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

2022年全年上海写字楼大宗交易市场成交金额为人民币506亿元,成交金额较2020年和2021年均有所增加。自用买家依然是市场主要买家类别之一,占比接近50%。疫情封控三年使得写字楼物业投资价值处于阶段性低点,激发了科技类、能源类的自用买家以及寻找市场价值洼地的机会型和风险偏好买家的入场。

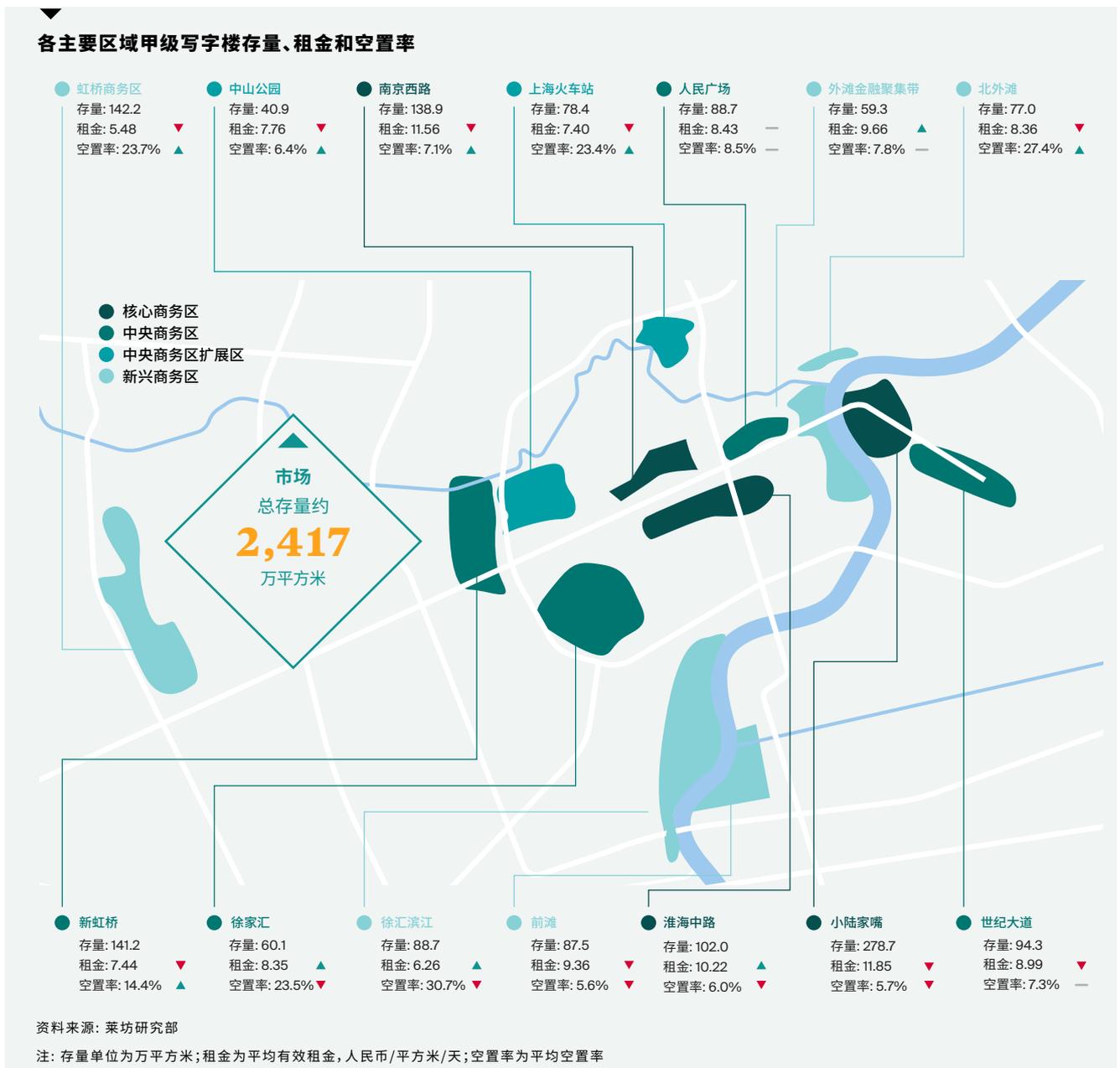
外资对于国内投资市场充满信心,特别是资本证券化的稳步推进,年末外资加大收购优质项目的力度,险资、基金公司以及房地产企业表现积极。

12月19日,友邦保险以人民币约50.3亿元成功投得上海实森置业的控股权,从而获得位于虹口北外滩的北外滩89街坊商业、

办公及文化综合地产项目,即正在建设中的上实中心。

11月22日,继2018年买下虹桥富力中心T2,晶科能源又以人民币7.07亿元购买上海虹桥富力中心T3整栋写字楼。虹桥富力中心位于虹桥商务区核心位置,由富力地产开发,总建筑面积330,000平方米。

上海甲级写字楼市场数据图 (2022年第四季度)



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年第四季度



上海写字楼市场报告
2022年第三季度



广州写字楼市场报告
2022年第三季度



深圳写字楼市场报告
2022年第三季度



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。

