

# 上海甲级写字楼市场 季度报告

**Knight** 萊  
**Frank** 坊

2023年 第一季度

本报告重点关注上海甲级写字楼市场,包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

[knightfrank.com.cn/research](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## 外资企业租赁需求有所回暖

第一季度,上海写字楼市场有四个新项目竣工交付,总计为市场带来318,903平方米的办公面积,新供面积环比增长5.6%,与2022年相比,新增面积同比增长134%。

第一季度,市场平均租金环比微跌0.23%至每天每平方米人民币8.48元。核心及中央商务区租金企稳,新兴商务区及中央商务区扩展区租金继续下探。市场空置率在新项目入市的影响下继续微升0.2

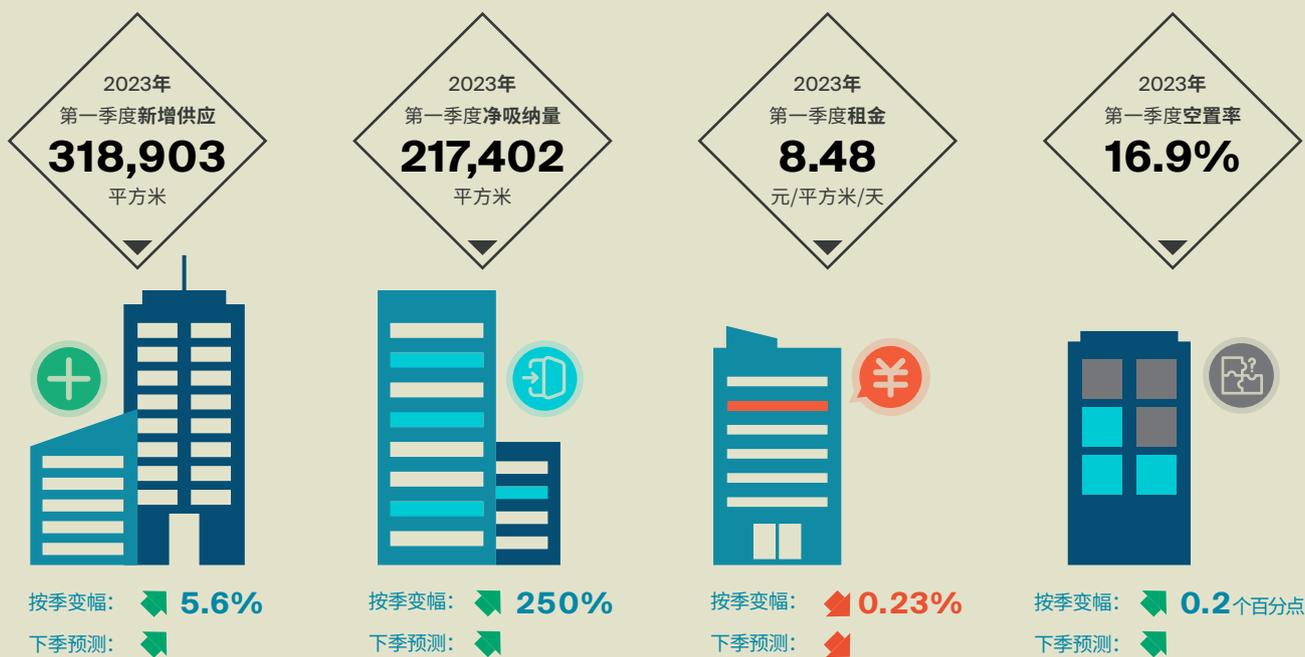
个百分点至16.9%。第一季度,市场净吸纳量达到217,402平方米,环比大幅增长。

第一季度,市场租赁活动主要来自于金融、专业服务以及TMT行业。国内企业的租赁需求仍占主导,不过外资企业的租赁需求稳步增长,其中贸易类企业租赁需求增加明显。

今年的上海写字楼市场预计将会有多个

新项目入市,市场总计将新增办公面积超过200万平方米。大量新项目入市带来的去化压力,使得业主方将为承租方提供更具竞争力的租赁方案和定价策略。我们预计市场分化将更为明显,核心及中央商务区的出租率以及市场租金将会上涨,新兴及中央商务区扩展区的租金和出租率仍将面临下跌压力。

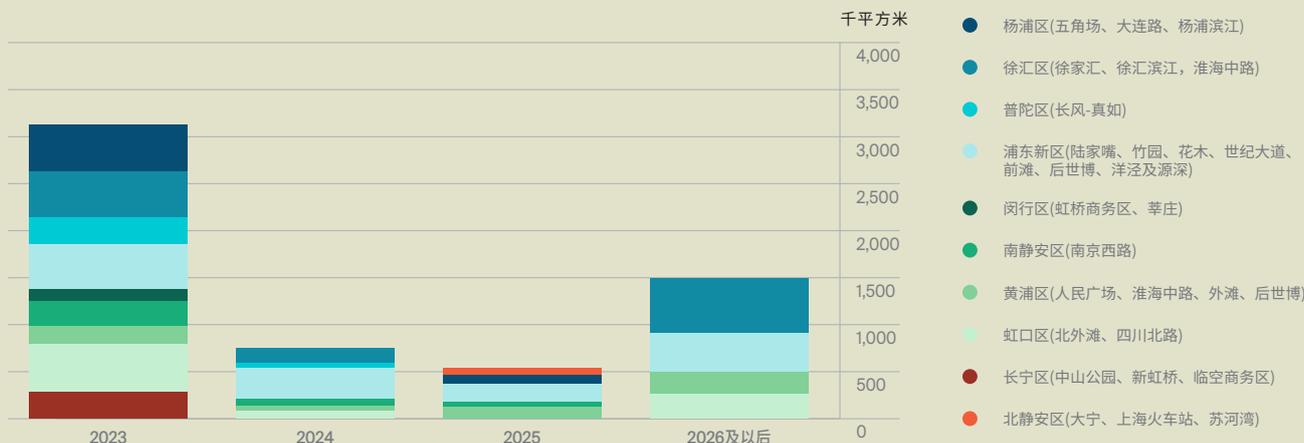
图一：上海甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2023-2026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

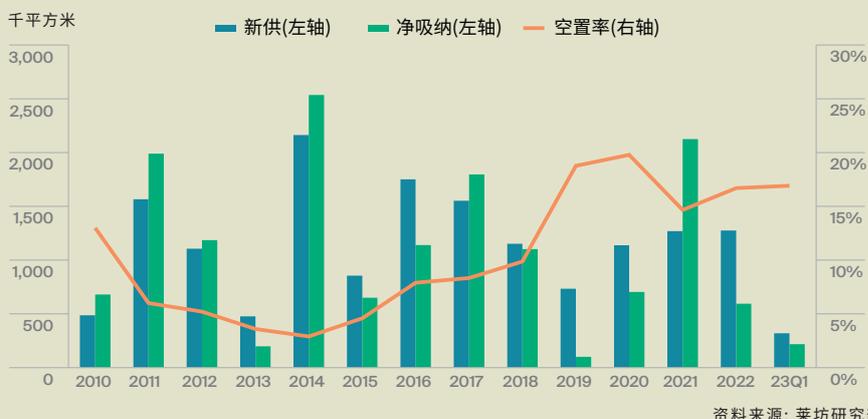
## 核心商务区高租金支付行业租赁需求旺盛

第一季度新交付的四个新写字楼项目分别位于核心、中央及新兴商务区。其中，凯德晶萃广场位于核心商务区淮海中路南延伸区域，写字楼部分的总建筑面积约为49,207平方米。虹桥联合大厦位于中央商务区的新虹桥，办公面积约为94,130平方米。信泰中心(146,000平方米)和灿星大厦(29,566平方米)分别位于新兴商务区普陀真如-长风和徐汇滨江。

受股票发行注册制全面推行、房企融资放松以及基础设施Reits化推进等市场事件影响，金融机构、律所和咨询估值等专业服务企业的业务量大幅提升，催生对于办公场所升级和扩容的需求。

经济全球化浪潮下，各个经济体之间的羁绊更为紧密，对于国内经济增长的乐观态度，使得外资企业继续加大投资，外资制造企业、贸易公司以及专业服务机构在第一季度的租赁市场表现活跃。

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

从新成交的租赁来看，有超过三分之一的市场租赁交易来自于核心商务区，这与本季度表现活跃的金融机构、专业服务以及外资贸易和零售品牌区域偏好有密切关

联。其中，小陆家嘴是核心商务区租赁活动最多的分市场，市场续租、搬迁活动占比超过半数以上。

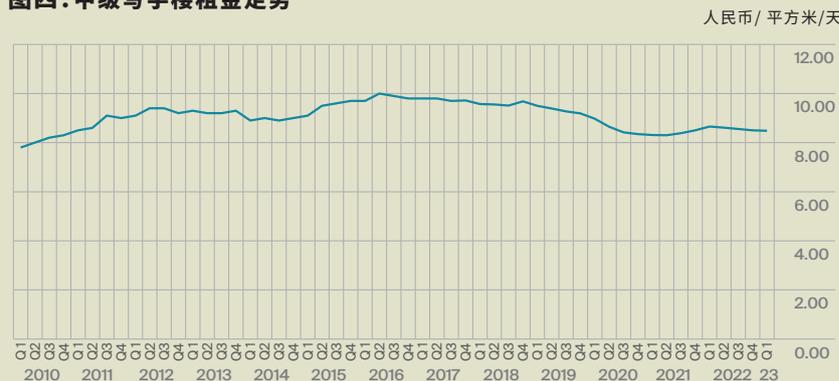
# 租金走势

## 核心商务区和中央商务区租金开始止跌回升

第一季度，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8.48元，环比微跌0.23%。核心商务区和中央商务区在高租金支付行业租赁需求持续释放的带动下，市场租金止跌反弹。核心商务区平均租金环比上涨0.62%至每天每平方米人民币11.45元，其中，小陆家嘴的市场平均租金环比上涨1.84%至每天每平方米人民币12.06元。

业主的调租策略以期在租赁竞争中获得更好的市场去化，使得新兴商务区及中央商务区扩展区的市场租金继续维持下跌态势，环比跌幅分别录得1.2%和0.7%。值得注意的是，受益于小陆家嘴金融和专业服务等高租金企业的需求外溢，外滩区域在本季度录得环比租金上涨，租金环比大涨5.17%至每天每平方米人民币10.16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，2023年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
小陆家嘴	工银大厦	红塔证券	5,400	扩租
前滩	晶耀前滩广场	开相实业	2,942	新租
南京西路	锦沧文华广场	方源资本	2,100	新租
小陆家嘴	东亚银行金融大厦	嘉驰国际	2,000	续租
苏河湾	龙盛福新汇	祺天科技	1,850	扩租

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

# 投资市场

## ► 险资买楼积极，自用买家占市场主导

2023年第一季度，上海写字楼市场共有八宗大宗交易，涉及金额超过人民币80亿元。险资、国企及科技类企业自用买家是本赛季市场的主要买家类型。疫情之后，全球经济复苏缓慢以及未来走向的不确定性使得包括银行、保险和基金在内的金融机构纷纷买楼保值。写字楼标的仍然是市场炙手可热的交易产品类型之一。

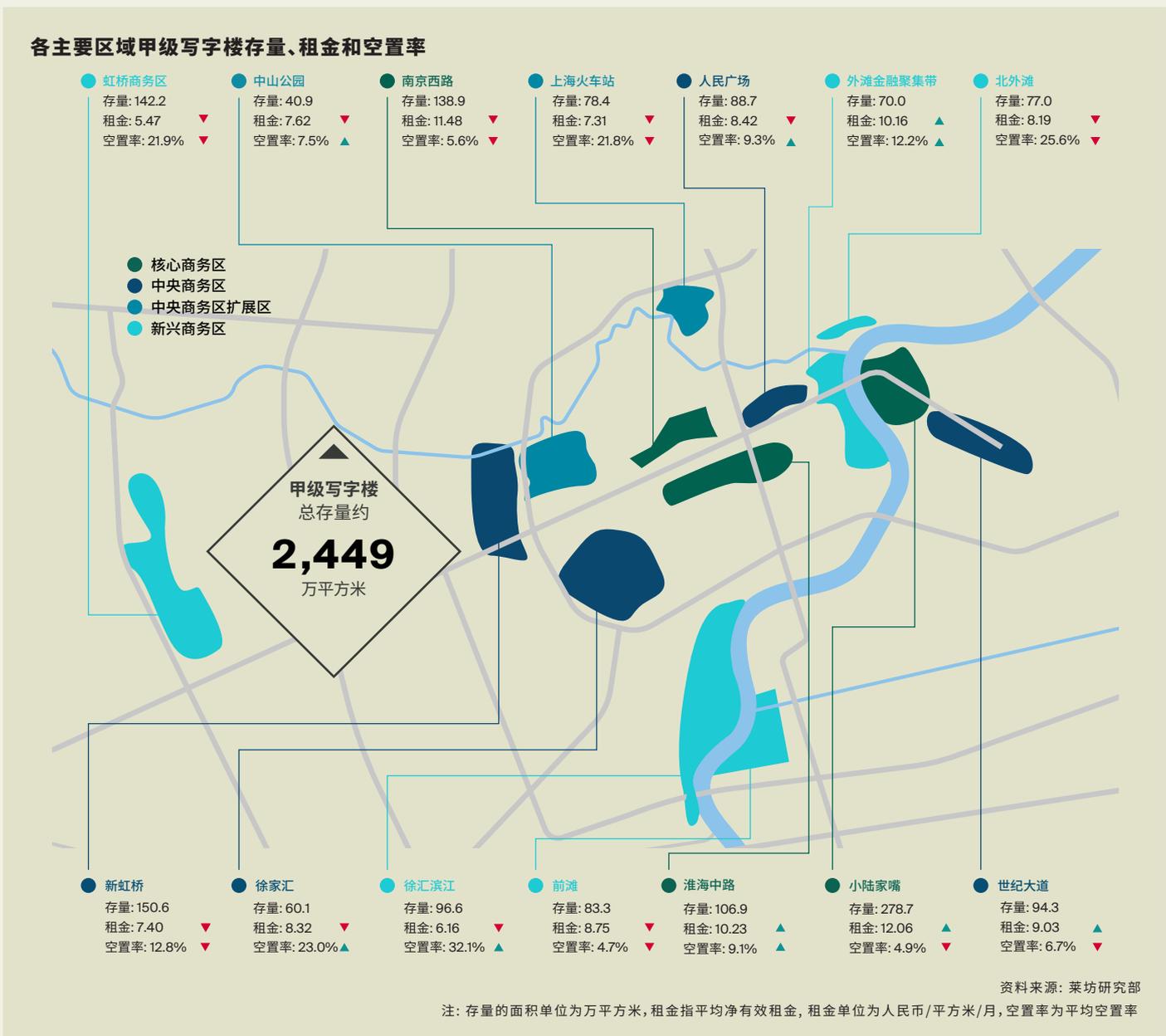
友邦保险又以人民币约32亿元投资新宜东久的金创项目基金，该项目基金的核心资产是上海金创大厦的四栋物业组合，位于张江中区。金创大厦总建筑面积约119,800平方米，其中地上面积约88,600平方米，为研发用途。

外滩中心3号楼13-14层以及6,7,9,10,12层，交易面积为5,549和13,870平方米。绿地外滩中心总建筑面积约为120万平方米，是目前上海市中心滨江沿线最大的商务综合体。

2月28日，继收购北外滩的上实中心后，

3月，绿地外滩中心又发生新的大宗交易，东浩兰生集团以及上海外服控股分别出资约人民币5.6亿和13.8亿元购买了绿地

# 上海甲级写字楼市场数据图 2023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

上海商业物业服务部



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



李章南  
上海商业物业服务部主管  
+86 21 6032 1713  
jonathan.rideout@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

近期研究报告



北京写字楼市场报告  
2023年第一季度



广州写字楼市场报告  
2023年第一季度



深圳写字楼市场报告  
2023年第一季度



上海写字楼市场报告  
2022年第四季度



大湾区机遇



2023年亚太区  
展望



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。