

# TMT 行业的扩张催生 办公空间新需求

## 写字楼租户报告系列



## 主要发现

被科技、媒体行业吸纳的办公面积同比上涨5%。截止到2015年，科技、媒体行业的吸纳面积约占上海租赁总成交面积的10%。

我们预计科技、媒体和通讯这三大行业（下简称“TMT行业”）将会持续扩张。到2020年，这些行业的员工人数将增长40%，从如今的360,000名从业人员上升至475,000名从业人员。为了顺应这种增长趋势，将需要约145万平方米的办公面积。

新媒体公司已成为甲级写字楼租赁市场的主力军。其中很多考虑合并的新媒体公司正计划将现有办公室搬迁至甲级或超甲级写字楼。

很多科技和通讯企业搬迁至包括大宁、金桥、临空和五角场在内的新产业集聚地以实现他们的扩张需求。

对租金价格的敏感度、是否接近竞争对手以及政府的激励政策驱使众多科技和通讯企业选址在商务园区办公。同时，许多大型媒体集团仍驻留在核心地区、租金相对高企的甲级写字楼内，以吸引和留住人才。

如今上海正全力建设科创中心，我们预计政府背景的孵化器的不断增长将会在传统高科技园区和新兴商务区创造更多的办公需求。



## 简介

在近期一些最受关注的商业成功案例里，科技、媒体和通讯三大行业（TMT行业）是近些年成长最迅速的。其中许多企业快速地从初创公司晋升为如今家喻户晓的企业，如小米、阿里巴巴。通过他们的快速扩张和产能提升，TMT行业已成为上海写字楼市场的重要租户，并改变了之前写字楼市场的租户结构。因此，了解这些新兴的TMT行业的发展趋势和其房地产策略显得尤为重要。

虽然这三个不同行业（科技、媒体和通讯）正变得越来越相互关联，他们对办公面积的需求仍然不太相同。例如，相较于另外两个行业，媒体行业对租金高低的敏感度较小，而科技公司更倾向于选择靠近产业集群的区域办公。因此，分别对于这些不同行业的租赁需求进行分析就显得很有必要。在本报告中，我们将阐述每一行业的主要发展趋势，并探讨商务园区和核心办公区域正如何通过转型来满足来自TMT行业的新需求。

# TMT 行业扩张 带动写字楼需求激增

TMT 公司作为一个整体成为上海办公楼市场重要组成部分

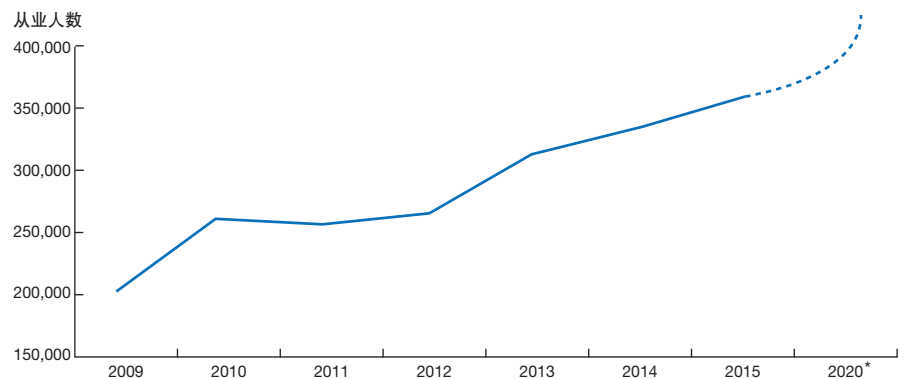
作为一个新兴行业，TMT正经历稳步发展阶段。在专注于互联网、手游和线上娱乐的内地IT企业迅速发展的同时，许多内外资媒体公司也正在扩张。因此，TMT公司作为一个整体成为上海办公楼市场的重要组成部分。2015年，媒体和科技公司的租赁面积占上海整体写字楼出租面积的10%。我们预计到2020年，这些行业将持续扩张，行业内员工人数将增长40%，从目前的360,000人上升至475,000人（见表一）。届时，为了顺应这种增长趋势，将需要约145万平方米的办公面积。

近十年来，上海一直致力于打造国际金融、贸易和航运中心。2015年5月，上海又提出在2020年前建设成为具有全球影响力的科创中心。我们在其它全球金融中心城市也看到了相类似的发展趋势。例如在伦敦，电子支付公司Worldpay在伦敦Walbrook大楼内购买了写字楼面积，

而该大楼距离英格兰银行和Bloomberg正在新建的总部只有咫尺之遥；此外，在纽约曼哈顿——传统的金融保险业所在区域，TMT行业在就业人员和写字楼需求方面的占比正在逐步增大。

这些行业将成为上海未来发展的主要驱动力，也将催生出IT相关企业对办公需求的新浪潮。当传统的IT集聚区如张江、漕河泾等仍在吸引大量科技公司的时候，新的IT集聚区也正出现。一些科技公司开始考虑搬去写字楼供应充足的其它新兴商务园区。例如，阿里巴巴在2012年买下了浦东金融广场2号写字楼。2014年，携程买下了位于临空经济园区的凌空SOHO办公楼。同时，甲级写字楼对于许多媒体公司的吸引力正在不断增加。例如，英国媒体公司安吉斯在完成合并以后迁入了企业天地五号楼，租用写字楼面积18,000平方米。

表一  
TMT行业从业人数



数据来源：莱坊研究部、上海统计局  
注意：\*代表莱坊研究部预测数据

# 科技公司对科技中心要求日益增多

科技公司正吸引着愈来愈多的专业人才，因此，他们正寻找那些不但能提供大面积的，同时也能满足他们员工住宿及休闲需求的独栋写字楼。

科技的迅速发展使得许多业内公司开始相应调整他们的办公需求。在过去两年里科技公司正吸引着愈来愈多的专业人才，因此，他们正寻找那些不但能提供大面积的，同时也能满足他们员工住宿及休闲需求的独栋写字楼。虽然传统科技行业集聚区如张江和漕河泾已经从纯工业园区转型成为能满足新需求的商务园区，但这些园区的土地供应已经不足。因此，一些科技公司将注意力转向大宁、金桥、临空和五角场等新的产业集聚群来满足他们日益增加的办公面积需求。例如，菲利普公司把其中国总部和中国最大

的研发中心从入驻八年的漕河泾搬迁至闸北区大宁中心广场三期。

上海正致力于打造科创中心，并不断孵化一些初创行业，近日还颁布了“上海加快科创中心建设22条意见”等扶持性政策。在这样的政策环境下，我们预计孵化器的数量将不断增长。孵化器指的是那些为初创公司提供的低成本并具备专家指导的办公空间。大多数孵化器都是科技类公司，因为新成立的科技类公司往往需要更大面积、较短租赁期以及灵活的办公空间。2014年，徐汇区政府联手腾讯

在漕河泾高科技园区内共同设立了一个创业孵化器基地，为移动互联网、数字娱乐、O2O和可穿戴设备公司领域的初创公司提供了一站式的服务，而徐汇区政府则提供线下资源例如免费的办公空间。到2015年年中，这一创业孵化器基地的平台收益达到约人民币50亿元。通过这一成功案例，我们可以预见政府背景的孵化器将在传统高新技术园区及新型区域内催生更多的写字楼需求。

一些科技公司将注意力转向大宁、金桥、临空和五角场等新的产业集聚群来满足他们日益增加的办公面积需求。

图一  
上海科技类公司分布图



■ 估计租金：> 人民币10/日/平方米  
■ 估计租金：人民币6-9/日/平方米  
■ 估计租金：人民币4-5/日/平方米

数据来源：莱坊研究部

# 新媒体公司正在寻求更优质的工作空间

随着各大新媒体公司大规模实施扩张计划，新媒体公司已经成为甲级写字楼租赁市场中的主要租户群体之一。

上海的新媒体公司数量自2000年以来已经增长了25%。他们还将继续寻求更优质、更创新的工作空间解决方案，力求吸引并留住人才，同时促进合作。

作为甲级写字楼租赁市场中的主要租户群体之一，很多新媒体公司入驻的都是甲级写字楼。如前所述，在2014年被电通公司收购后，新组建的安吉斯分公司从淮海国际广场迁至企业天地5栋。全球领先的媒体公司一阳狮集团在2015年第二季度迁至静安区的恒基688，租用多达11,259平方米的办公区域。同时阳

狮集团旗下的盛世长城、李奥贝纳、实力传播、星传媒体、阳狮锐奇睿城营销也在2015年迁入恒基688。

不仅是核心中央商务区新近推出的多栋甲级写字楼受到市场欢迎，位于非中心商务区的新建写字楼也十分抢手。例如，国内媒体公司土豆网已经将其办公室从徐汇区的某商务园区搬至杨浦区的新建甲级写字楼一一宝地广场，租赁办公面积约为3,500平方米。

国际媒体集团WPP实施了迄今为止最大的办公合并项目，于2015年底将旗下

26个分公司（包括蓝瀚、群邑、伟达公关、明略行、智威汤逊、奥美、Sudler&Hennessey和特恩斯）迁至达邦协作广场（原南丰宝矿国际大厦）。WWP租用总面积多达41,000平方米的20个楼面，希望通过此次办公室整合促进项目合作，提高经营效率。鉴于中国媒体行业的快速发展与核心中央商务区的写字楼供应有限，WWP的搬迁可能会在媒体行业中引发更大的公司整合与迁往非中心区的浪潮。

新媒体公司正在瞄准中央商务区核心地带和次级商务区内的预租机会，以便进行扩张或整合。

图二  
上海媒体类公司分布图



■ 估计租金：> 人民币10/日/平方米  
 ■ 估计租金：人民币6-9/日/平方米  
 ■ 估计租金：人民币4-5/日/平方米

数据来源：莱坊研究部

# 通讯行业在经济低迷期抓住机遇

数字技术的发展为传统通讯企业带来巨大的竞争压力。



“尽管一些通讯公司正在考虑将其办公室搬至中央商务区和次级办公地点的新建写字楼，但我们发现大部分通讯公司仍倾向于传统的工业园区或商务区。”

杨悦晨

董事及上海研究及咨询部主管

在本报告中我们所说的通讯行业包括手机制造商、地方电信公司、无线通信服务和呼叫中心。通讯行业在过去十年里经历了成长与发展的快速转变。数字技术的发展正对传统通讯企业造成巨大的竞争压力。

智能手机的日趋普及已经对诸如诺基亚和西门子这样的传统通讯企业造成了不利影响。诺基亚错失发展智能手机业务的良机，导致芬兰总公司在几年前不得不将其主要的移动业务出售给微软公司，仅保留通讯业务部。2013年诺基亚关闭了其在上海的一个办公室，随后其位于南京东路最大的诺基亚旗舰店关门停业。2015年通讯设备公司诺基亚（芬兰公司）决定与阿尔卡特-朗讯（法国公司）

合并，而阿尔卡特-朗讯（法国公司）原本仅是诺基亚在4G和LTE移动网络设备业务领域的一个较小竞争对手。此次合并后，据传诺基亚和阿尔卡特-朗讯可能需要大幅削减合并的移动业务资产，而这将导致裁员。

不过现在有很多开展呼叫中心业务的通讯公司发展超出预期。例如，作为培训机构的VIP ABC已经在2014年将其呼叫中心从黄浦区的都市总部大厦迁至杨浦的宝地广场，并将其呼叫中心面积扩大一倍至4,000平方米，租用宝地广场两个整层楼面。

就写字楼选址而言，尽管一些通讯公司正在考虑将其办公室搬至中央商务区和次级商务区的新建写字楼，但我们发现大部分通讯公司仍倾向于传统的工业园区或商务区。根据我们的统计数据，上海大约70%到80%的通讯公司仍分布在张江、金桥、漕河泾等区域。

图三  
上海通讯类公司分布图



估计租金：人民币6-9/日/平方米

估计租金：人民币4-5/日/平方米

数据来源：莱坊研究部

# 预算、价格合理的办公空间及选址

不同的TMT公司的租金预算差距较大。

不同类型的TMT公司他们的租金预算差距较大。与科技和通讯企业相比，媒体公司的选址通常位于租金偏高的核心中央商务区如南京西路和淮海中路，这些地段平均租金为每天每平方米人民币7-10元。相比之下，受较低租金和政府优惠政策的驱动，科技和通讯企业通常更倾向于落户商务园区。这些公司的目标租金预算为每天每平方米人民币4-6.5元。

对于那些由于公司合并需要而寻求大面积写字楼租赁的传统媒体公司而言，他们更有可能从传统的密集型写字楼区域迁至次级或新兴商务区。

通常情况下，大中型科技公司倾向于入驻商务园区，这些商务园区往往享有政府的优惠政策，靠近或方便去往其生产基地。我们认为，张江、漕河泾和临空仍是此类公司的首选。

对于租金预算和员工人数均有限的初创公司或小型企业而言，联合办公空间或企业孵化园更具可行性也更具吸引力。联合办公是指人员进行独立或合作办公

的共享办公环境，租金按单日或每人收取。Soho 3Q与联合创业办公社就是上海联合办公的实例，可容纳超过15,000名员工。而且，部分联合办公区域不仅能提供基本的办公设施，还能提供法律、财务和导师制领域的服务，如创业社区。这些联合办公区域可能位于次级或新兴商务区的创业园，如中山公园和长风板块。另一种受科技初创公司青睐的办公类型是企业孵化园。企业孵化园通常是指通过资源共享、专业管理技能和知识资本培养创业精神，帮助初创公司成长的一种专门机构。上海的企业孵化园通常位于商务园区（如张江和漕河泾）的低密度写字楼区。这些企业孵化园可分为两类：第一类是由政府和成熟企业成立，通过提供自有技术资源和基本的办公设施来培育新兴公司；第二类则是通过各种基金和私募成立的企业孵化园，旨在搭建平台，吸引具有发展潜力的初创公司。这类企业孵化园通常只会收取很少的费用，有的甚至还会提供免费的后勤服务，但会在早期

阶段要求获得股东权益分享。总的说来，上海地区与日俱增的科技初创公司将带来对共享设施与协同工作场所的更大需求，还会在短期内催生出更多的联合办公空间和企业孵化园。

表二  
TMT 各细分行业的写字楼需求

项目	科技	媒体	电信
租金预算（人民币/平方米/天）	4.0 - 6.0	7.0 - 10.0	4.0 - 6.5
所需办公面积	2,000 - 5,000 平方米	3,000 - 10,000 平方米	2,000 - 5,000 平方米
首选位置	新兴区域或商务园区（五角场和张江）	中央商务区核心地带（南京西路和淮海中路）	中央商务区核心地带，或新兴区域或商务园区（张江、漕河泾和金桥）
首选物业类型	商务园区、联合办公区域、企业孵化园内的办公空间	甲级/超甲级写字楼	商务园区内的办公空间

数据来源：莱坊研究部



GLOBAL BRIEFING  
For the latest news, views and analysis  
on the world of prime property, visit  
[KnightFrankblog.com/global-briefing](http://KnightFrankblog.com/global-briefing)

# 结论

莱坊认为，TMT行业的持续发展将继续拉动上海写字楼市场的需求。正如《2015年莱坊全球城市报告》所述，我们看到一种新型的混合行业——金融科技业正在全球主要门户城市如伦敦、纽约和上海崛起。与上海类似，在这些成熟的金融中心，来自TMT行业的办公空间需求也非常强劲。从这个角度来看，上海TMT行业需求正在赶超亚洲的其他门户城市如香港和新加坡。TMT公司在上海市场的租赁面积在2007年到2015年期间增加了75%，大大超过金融、保险和房地产行业同期25.7%的增长率。据莱坊研究部估计，到2020年TMT公司的办公空间将占上海写字楼总库存量的约15%，届时TMT将成为上海写字楼市场更具影响力的行业。

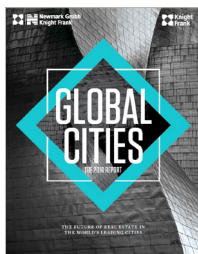
上海很多媒体公司坚持选择优质写字楼，科技公司进一步发展壮大，而电信公司正从转型和变革中寻找新的契机，在这样的大环境下，TMT将继续拉动租赁市场需求，长久以来一直由金融、保险和房地产行业带动的写字楼租赁市场现有增长模式将被TMT行业撼动。根据我们的调研，与欧洲城市（如伦敦和柏林）一样，上海TMT公司将在甲级写字楼市场占据更大份额，在拉动租金的同时也影响着需求，尤其是在核心区域和产业聚集区。

莱坊研究团队向众多商业和住宅物业客户，包括发展商、投资者、金融机构和企业机构提供策略性建议、市场预测和顾问服务。客户均认为我们按其特定需要提供的专业和独立意见能切合他们的需要。

## 近期市场研究报告



Wealth Report 2016



Global Cities  
2016 Report



Prime Cities Forecast  
Report 2016



Greater China  
Property Market  
Report Q4 2015

浏览莱坊的全球研究报告，请登录 [KnightFrank.com/Research](http://KnightFrank.com/Research)

© Knight Frank 莱坊 2016

本文件及其内容只提供一般资料，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。因使用此资料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。

### 研究及咨询部

纪言迅

董事及大中华区研究及咨询部主管  
+852 2846 9552  
[david.ji@hk.knightfrank.com](mailto:david.ji@hk.knightfrank.com)

杨悦晨

董事及上海研究及咨询部主管  
+86 21 6032 1728  
[regina.yang@cn.knightfrank.com](mailto:regina.yang@cn.knightfrank.com)

李想

北京研究及咨询部助理经理  
+86 10 6113 8017  
[vincentx.li@cn.knightfrank.com](mailto:vincentx.li@cn.knightfrank.com)

阮洋

广州研究及估价部经理  
+86 20 3839 6408  
[ocean.ruan@cn.knightfrank.com](mailto:ocean.ruan@cn.knightfrank.com)

崔佩贤

大中华区研究及咨询部高级经理  
+852 2846 4843  
[pamela.tsui@hk.knightfrank.com](mailto:pamela.tsui@hk.knightfrank.com)

苏锐强

台北瑞普莱坊  
物业代理及咨询部副总经理  
+886 2 8729 8770  
[cliff.so@repro.knightfrank.com](mailto:cliff.so@repro.knightfrank.com)

### 上海写字楼租赁

张延军

董事及商业物业代理部主管  
+86 21 6032 1713  
[peter.zhang@cn.knightfrank.com](mailto:peter.zhang@cn.knightfrank.com)

