

市场租金持续上涨 租赁需求全面复苏



上海甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第四季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

上海在吸引外资方面发挥了巨大的磁石作用。2021年1-11月,上海新增跨国公司地区总部56家,外资研发中心23家。累计设立跨国公司地区总部数量827家,外资研发中心504家,其中大部分为制造业企业在沪的跨国公司地区总部,集中于生物医药、集成电路、汽车制造、智能制造等行业。越来越多的外资企业扎根上海,对于写字楼的租赁需求持续增长。

第四季度,轨道交通十四及十八号线正式开通运营,进一步提升了城市运能。其中,十四号线途经小陆家嘴、淮海中路、南京西路等市中心多个重要的写字楼市场,从员

工通勤角度丰富了有办公租赁需求企业的选择,对核心区域的办公租赁具有潜在的提升作用。

第四季度上海甲级写字楼市场录得一个新项目竣工交付,为市场带来50,000平方米的写字楼面积。2021年全年的市场新供约为127万平方米,同比增长11.5%。

第四季度,甲级写字楼市场的平均空置率环比继续下跌2.5个百分点至14.7%,较2020年第四季度下降了5.1个百分点。第四季度全市净吸纳量约为625,000平方米。2021年全年市场净吸纳量达到212万平

方米,较2020年大幅增加。

我们预计2022年上海写字楼市场将迎来新一轮的供应高峰,不少于200万平方米的新项目计划竣工交付。这些新项目基本集中在前滩、徐汇滨江、北外滩等新兴市场。而在疫情常态化的背景下,上海将继续在经济转型、产业升级方面加大力度。医药研发、数字经济、智能制造等热门行业都会吸引更多的资本沉淀。我们认为2022年虽然市场供应可观,但是企业入驻需求以及现有办公场所升级需求的大幅增加将有效去化空置面积。市场空置将得到进一步降低,市场租金有望延续目前的上涨态势。

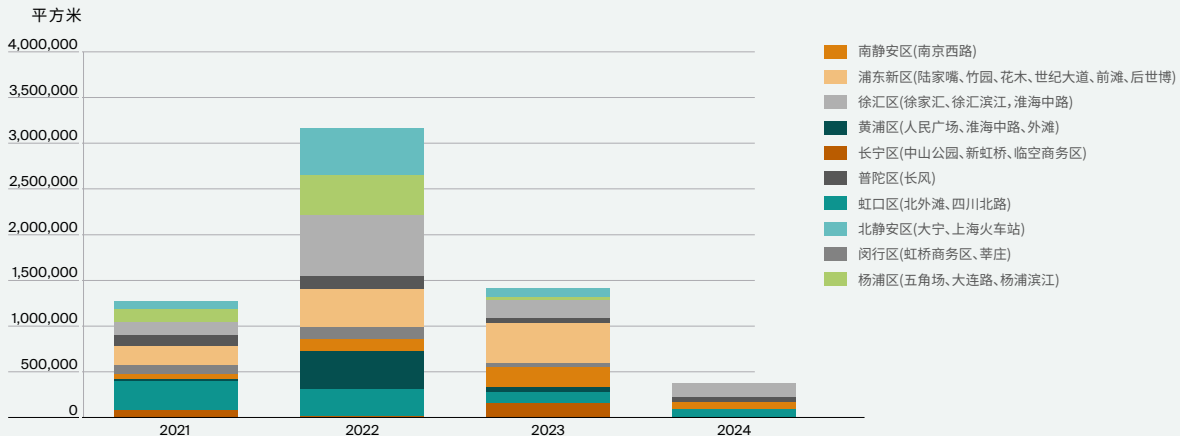
图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源: 莱坊研究部

[1] 租金为平均有效租金

图二：2021-2024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

第四季度位于徐汇滨江的诺布中心竣工交付,为市场带来50,000平方米的办公面积。由于预租情况良好,诺布中心基本实现满租。2021年上海写字楼市场有超过80%的新供位于中央商务区扩展区以及新兴商务区,并且大部分集中在徐汇滨江、北外滩、后世博等新兴市场。虽然核心商务区市场供应有限,但是在2021年依然有恒基旭辉天地以及改造项目锦沧文华广场竣工交付。

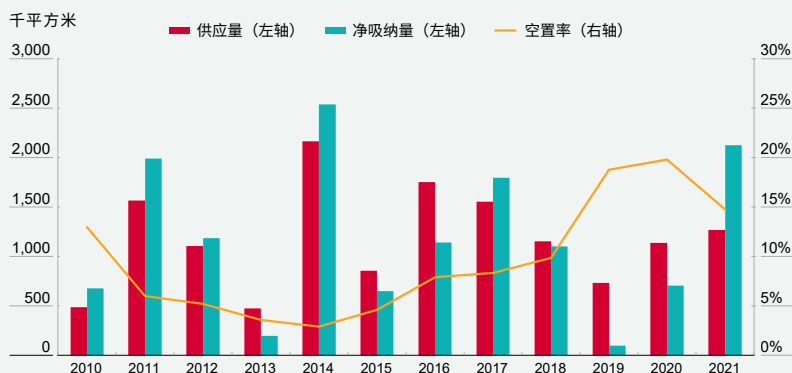
从市场新租赁交易来看,金融、专业服务、TMT、生物医药以及零售品牌成为第四季度及2021年全年市场需求的主要来源。生物医药以及零售品牌相较于其他行业受疫情影响最显著。持续的疫情使得人们对于健康以及精准医疗需求的大幅提升,促成医疗市场的扩容,因此生物医药企业写字楼升级以及新设立办公室的需求不断增长。国内经济的快速复苏以及内需挖潜,促成内外资零售品牌的业绩特别是餐饮、服饰以及化妆品与疫情初期相比有大幅提高。国内需求的巨大潜力给予零售品牌的信心提振,因此零售商的写字楼

租金走势

第四季度,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8.50元,环比上涨1.44%,同比上涨1.87%。其中,核心商务区以及新兴商务区热门板块的市场平均租金在第四季度都有明显的上涨。空置面积的大幅度去化给予写字楼业主方以信心,伴随而来的是市场租金报价的持续上涨。同时,受惠于政策性补贴以及资本青睐的企业对于办公环境升级的迫切需求也是助推甲级写字楼市场租金上调的重要因素。

三大核心商务区的租金均有不同程度上涨,核心商务区的平均租金升至每天每平方米人民币11.14元,环比上涨1.64%,同比上涨2.87%。新兴商务区也在近期较高租金报价的新项目竣工交付的带动下,平均租金环比上涨2.83%,同比上涨2.78%。例如,浦东前滩市场的租金环比大涨7.25%至每天每平方米人民币8.68元,较去年同期涨幅超过20%。

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



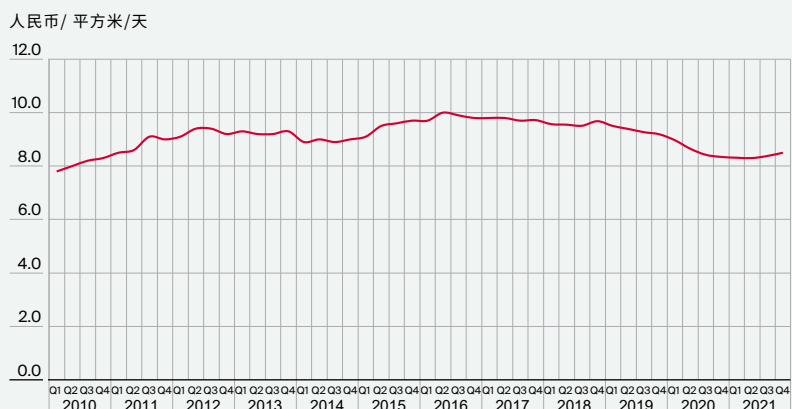
资料来源：莱坊研究部

新租赁以及扩租的需求在整个2021年都有大幅增加。

而从分市场来看,新兴商务区前滩、北外滩、徐汇滨江和虹桥商务区以及三大核心商务区表现突出,第四季度有超过60%的租赁活动发生在上述市场。其中,南京西路以及小陆家嘴分市场的积极表现具

有市场风向标的意义,吸引着大量金融机构、专业服务企业的迁入。前滩分市场仍然是最为活跃的分市场之一,在承接核心商务区的金融服务企业的租赁需求外,还发挥了对于生物医药行业的磁石作用,不少药企纷纷选址前滩作为其新的办公地点。

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, 2021年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
小陆家嘴	上海中心	德和衡律师事务所	2,600	新租
北外滩	上海白玉兰广场	欧力士集团	4,500	新租
淮海中路	无限极大厦	元气森林	5,100	新租
前滩	前滩中心	天境生物	7,000	新租
徐汇滨江	诺布中心	腾讯	50,000	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

2021年第四季度，上海投资市场表现积极，共录得11宗写字楼整购交易，市场总投资金额超过人民币200亿元。而2021年全年上海总计录得33宗写字楼的整购交易，市场交易额超过人民币400亿元，同比上涨幅度超过30%。与2020年市场主要买家来自于金融机构所不同的是，2021年写字楼投资市场的主要参与者还包括来自于国内的以自用为主的实体企业。由于疫情影响，投资市场不少资产价格正处于较低水平，受到正处于急速扩张期的热门产业的青睐。

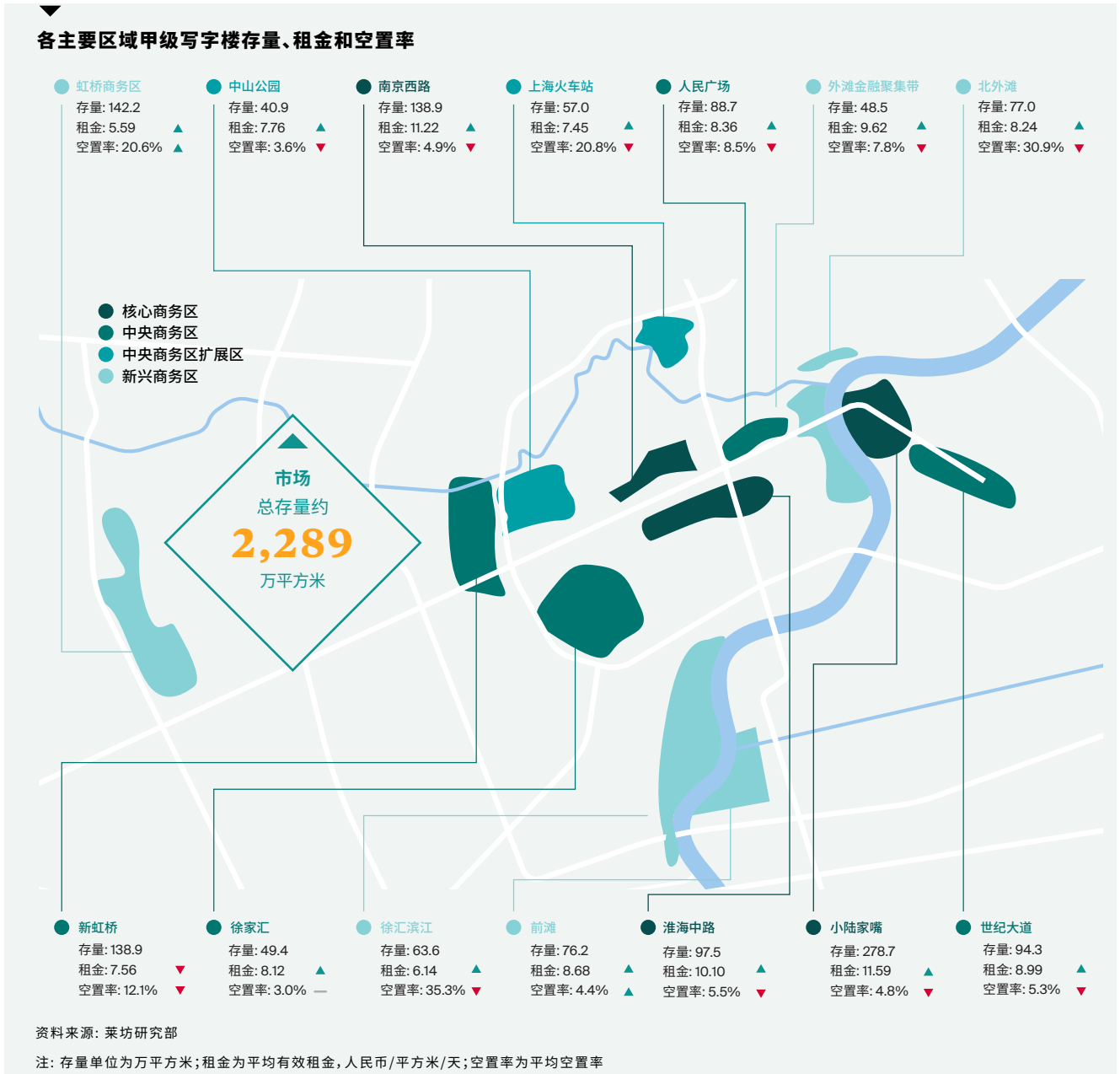
12月16日，领盛投资管理与景瑞不动产完成收购上海虹桥良华购物广场（西区）项目。此次收购作为景瑞不动产与领盛合作首个项目，项目位于上海虹桥综合交通枢纽区域内，距离虹桥枢纽中心和虹桥商务区800米，西区项目总建筑面积约为64,000平方米。

12月15日，百丽集团完成了对上海徐汇区中金国际广场B座写字楼的整栋收购，收购总价为人民币9.5亿元。该项目的交易面积约为25,155.2平方米，百丽集团预计将

该写字楼作为总部办公。

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。12月1日，华泰证券发布公告称，公司董事会同意收购山东黄金持有的上海盛钜资产经营管理有限公司100%股权，进而购置位于浦东陆家嘴的上海保利广场C栋楼，建筑面积为4,929.5平方米。

上海甲级写字楼市场数据图（2021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



北京甲级写字楼市场
季度报告
2021年第三季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2021年第三季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2021年第三季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2021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。

