

疫情之下市场表现分化显著



上海甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第三季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

第三季度是上海解封后的首个季度，受企业效益下降及全球经济不乐观的影响，降租及降级搬迁成为许多有写字楼租赁需求企业的租赁策略，导致第三季度市场租金继续下降以及空置率继续上升。甲级写字楼市场平均租金跌至每天每平方米人民币8.56元，平均空置率升至15.9%。市场净吸纳量约为168,755平方米。零售品牌、TMT行业以及新能源汽车的租赁需求十分活跃。

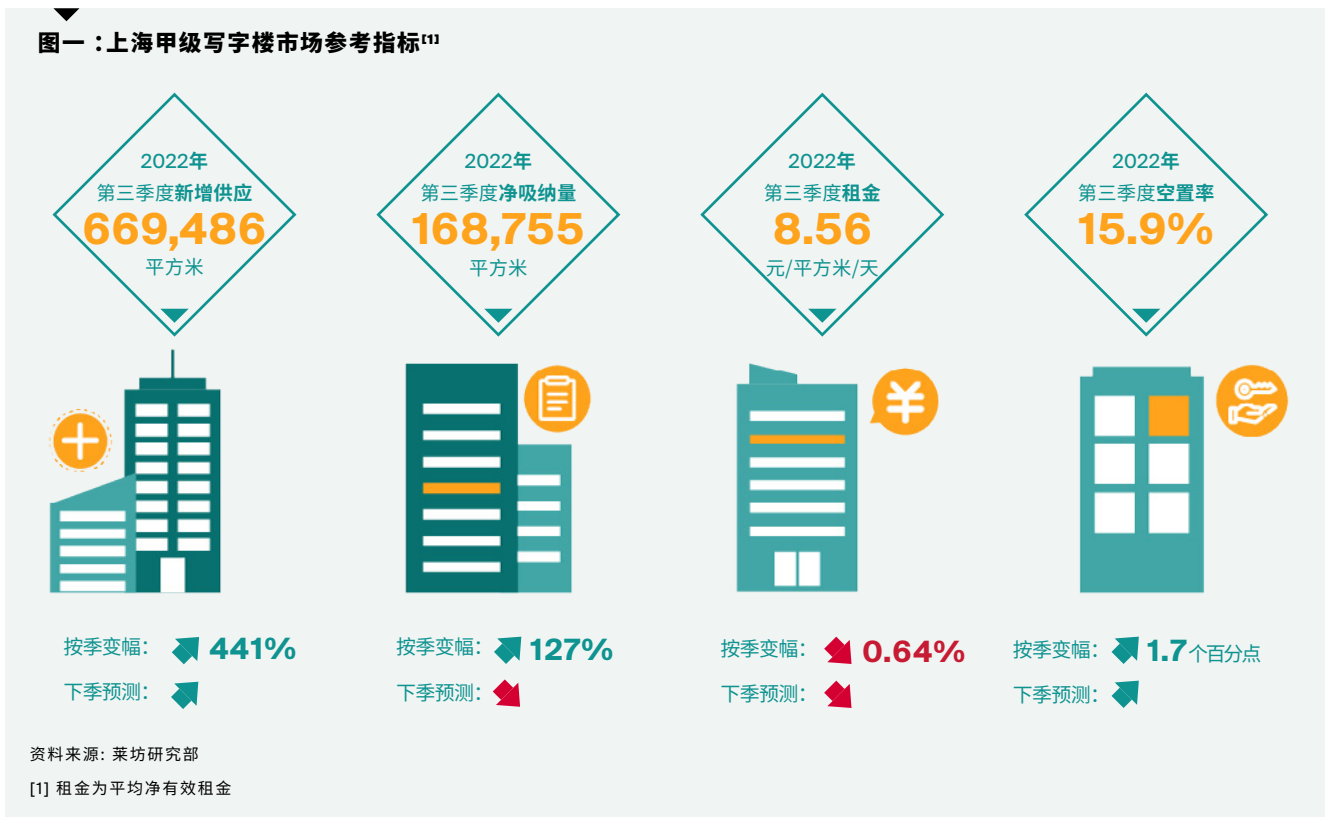
第三季度，上海写字楼市场有六个新项目

竣工交付，主要位于徐家汇、徐汇滨江以及苏河湾区域，总计为市场带来669,786平方米的办公面积。新供环比大涨441%，同比也有10%的涨幅。

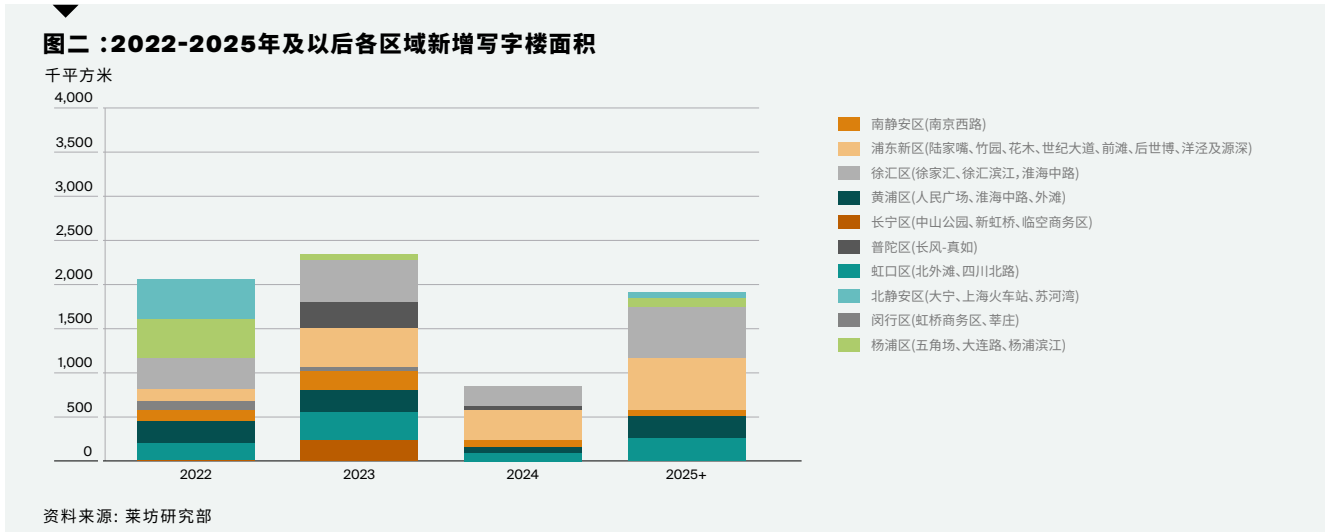
第三季度，市场表现分化十分显著。核心商务区在高租金给付行业的支持下继续保持租金上涨。少数新兴商务区市场受到热点产业追捧以及集聚效应的影响，租金出现反弹。而大部分市场的平均租金则继续下跌，迫使业主方要给予更具有吸引力的租赁方案来争取租户。

我们认为市场仍有受到先前疫情封控的影响，租赁双方对于目前经济环境以及写字楼市场的不确定表现出来的审慎态度预计将持续下去。未来十二个月，市场还将有不少于200万平方米的新项目入市，业主方将承受去化市场现有存量以及应对新项目入市对市场的冲击压力。我们预计短期内写字楼市场租金仍将继续下探，市场空置率也会受大量新供入市影响持续攀高。

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

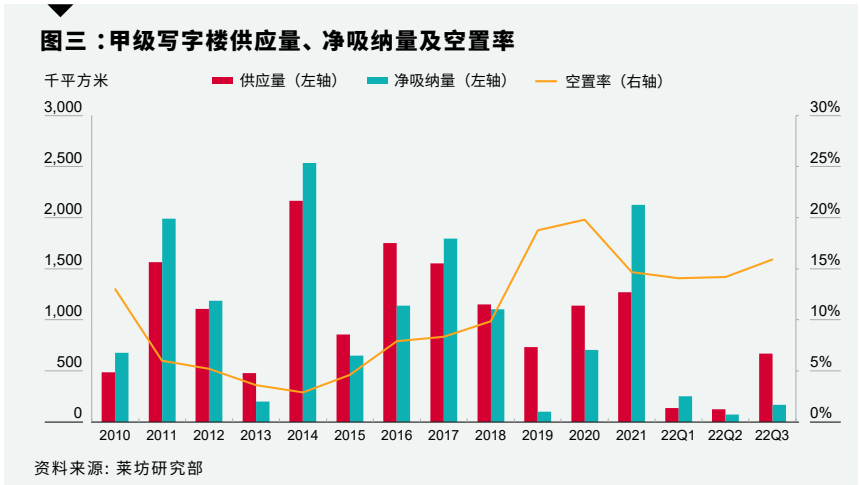


供应和需求

位于徐家汇的由新鸿基开发的国贸中心T1竣工交付,为市场带来近110,000平方米的办公面积,这也是徐家汇近期的主要新入市项目。位于徐汇滨江的恒基星扬西岸中心竣工交付,写字楼面积约为170,138平方米。本季度,苏河湾区域有两个新项目大悦中心以及苏河湾中心入市,共计为市场带来193,000平方米的办公面积。

从市场新成交租赁案例来看,接近40%的市场租赁需求来源于零售品牌以及TMT企业,例如某美国轻奢品牌在苏河湾中心租赁两个楼面,约4,200平方米的办公面积。值得关注的是,得益于新能源汽车购车补贴带来的购车需求持续增加,新能源汽车企业业务扩张催生写字楼租赁及升级需求的显著增长。

从市场来看,在防疫高压以及经济表现不确定的背景下,市场分化十分明显,包括智能制造、生物医药以及新能源汽车在内的热门赛道所在的市场在本季度依然保持良好的出租情况,例如徐汇滨江、后



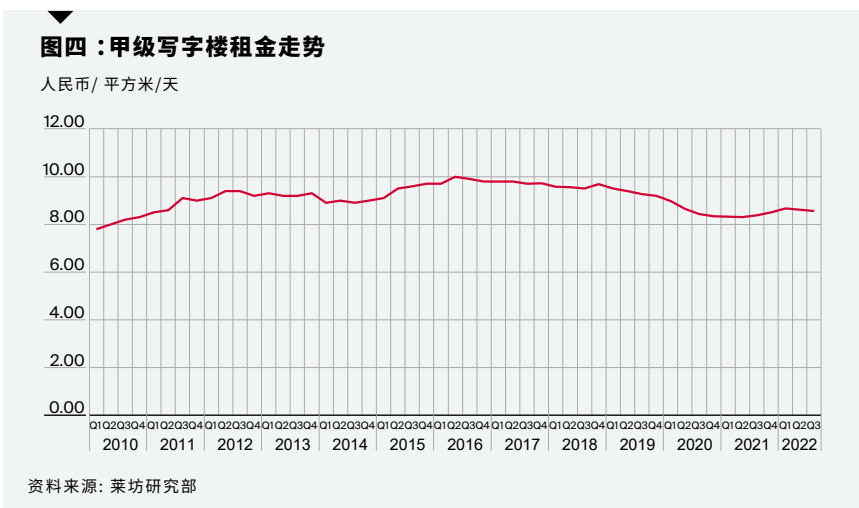
博以及前滩的第三季度市场空置率均有超过6个百分点的环比跌幅。部分受企业搬离以及需求回撤影响的分市场在本季度出现空置面积增加。第三季度,核心商务区南京西路以及淮海中路市场表现平稳,小陆家嘴受市场内多栋写字楼租户到期搬迁带来的空置面积抬升,短期内推高

了市场空置率至11.6%,环比增加7.6个百分点。徐汇滨江、后世博以及前滩这些市场热点区域市场空置率在第三季度进一步降低,是新兴商务区在有新项目入市的情况下,市场空置率仍然实现环比微跌的重要原因。

租金走势

第三季度,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8.56元,环比下跌0.64%。疫情封控以及中美贸易摩擦的影响仍在持续,不少效益大幅减少的企业通过控制运营成本来降低影响。租户搬迁及退租意愿的加大迫使业主方通过降低租金、给予折扣和补贴的手段来留住租户,避免大量空置面积的出现。

第三季度,核心商务区的平均租金环比微涨至每天每平方米人民币11.41元,其中小陆家嘴及淮海中路分市场表现平稳,南京西路分市场在律所及咨询顾问、外资零售品牌和投资机构等需求的带动下,租金环比上涨1.33%。第三季度,其他租金涨幅较大的分市场还有徐汇滨江、前滩以及徐家汇,环比涨幅分别达到2.43%,3.08%以及3.45%。前滩除承载外溢的金融和医药需求外,还成为先进制造企业的选址优选,继续推高该区域的平均租金。徐家汇则在高租金新项目入市的带动下,整体平均租金得到提升。



表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2022年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
徐汇滨江	星瀚广场	极氪汽车	25,000	新租
小陆家嘴	时代金融中心	中海基金	3,500	续租
徐汇滨江	星瀚广场	泡泡玛特	2,500	新租
后世博	SK大厦	特斯拉	2,470	新租
南京西路	锦沧文华广场	方源投资	2,100	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年第三季度,上海投资市场共录得四宗标准写字楼整购交易,成交总额超过人民币90亿元。

7月25日,海通恒信成功竞得位于上海市黄浦区中山南路599号2-12层及外马路666号1-2层的物业,总代价为人民

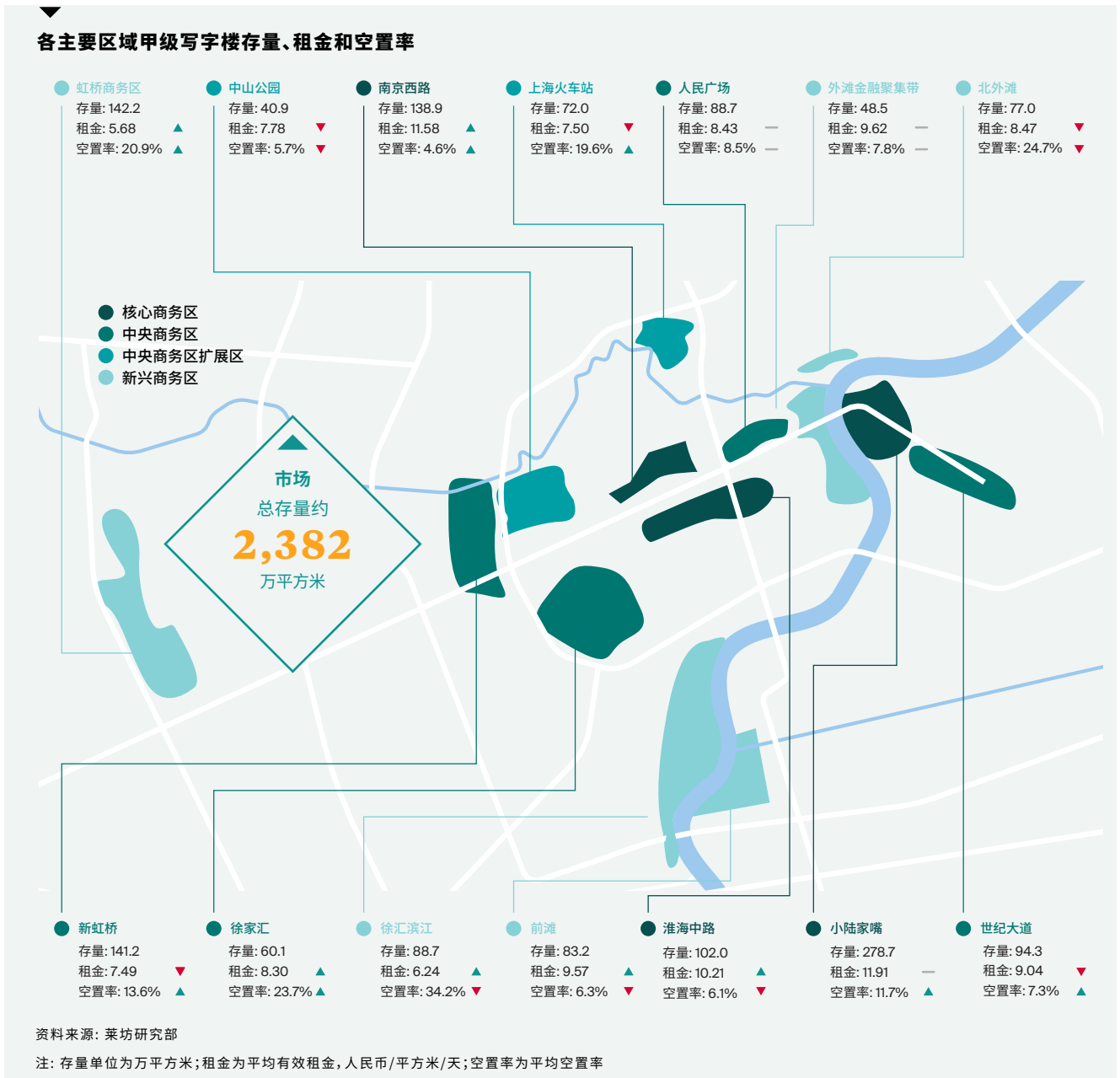
币16.73亿元。该物业合计地上建筑面积13,985.63平方米,用于办公用途。

8月23日,上海君盛通达置业有限公司司法拍卖成功,以起拍价人民币25.2亿元成功购得君康金融广场。君康金融广场位于浦东后世博板块核心区域,项目占地9,000平

方米,总建筑面积105,400平方米。

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。7月,内蒙古汇能煤电集团有限公司拟以人民币58亿元的价格从中粮置业处收入大悦中心,收购总面积为108,602平方米。

上海甲级写字楼市场数据图 (2022年第三季度)



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
2022年第三季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2022年第二季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2022年第二季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2022年第二季度



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,咨询服务和市場预测。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。