

上海甲级写字楼市场 季度报告

Knight 萊
Frank 坊

2023年 第二季度

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



概览和展望

部分区域将面临租金和入驻双降的风险

第二季度，上海写字楼市场有四个新项目竣工交付，总计为市场带来204,534平方米的办公面积，新供面积环比减少35.9%。整个上半年市场新供超过50万平方米，较2022年同期的数字翻了一倍。

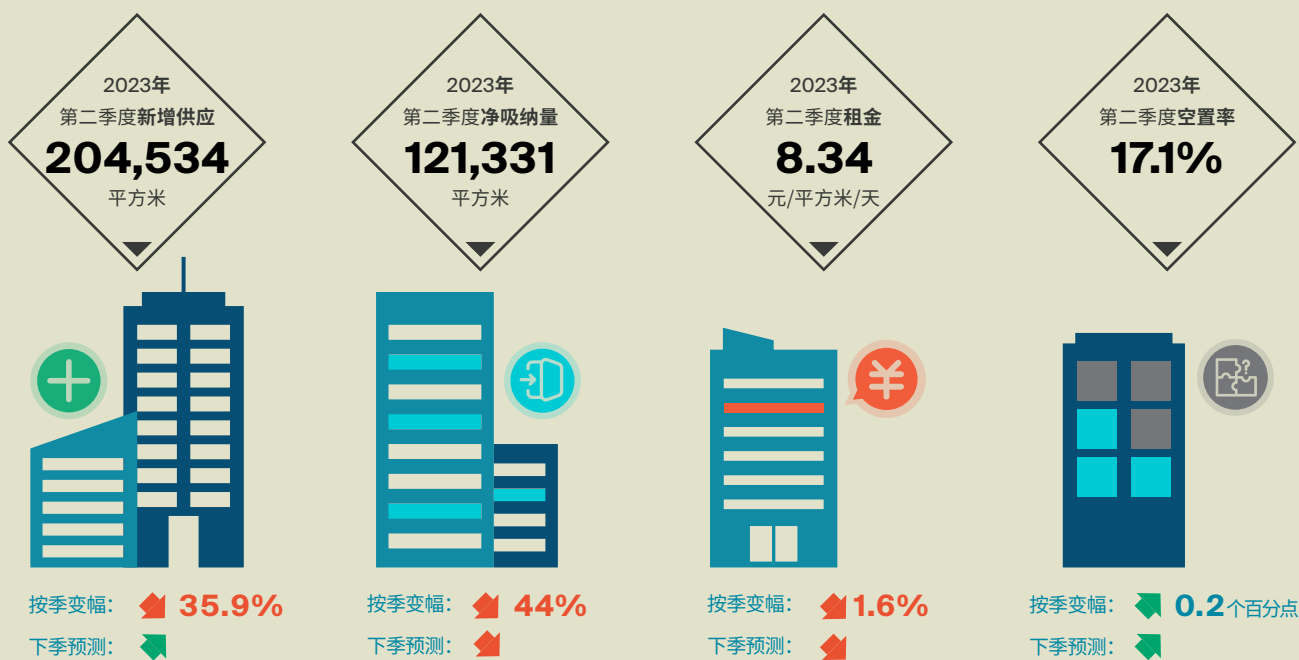
市场平均租金环比下跌1.6%至每天每平方米人民币8.34元。受市场新供集中入市的影响，平均空置率继续小幅增加0.2个百分点至17.1%。业主减租以去化空置面积

的策略继续获得效果，第二季度市场净吸纳面积为121,331平方米，2023年上半年市场净吸纳面积达到33万平方米。

写字楼市场租赁活动主要来自于金融、专业服务、跨国制造企业以及外资零售品牌。国内消费市场的稳定表现使得外资企业正在考虑继续进行资本投入和业务扩张，促成来自外企的写字楼租赁需求占比在持续增长。

我们预计，下半年超过100万平方米的新项目入市会对市场的去化产生压力。业主方除了展现自身产品优势来吸引租户外，给予更好的租赁方案和定价策略亦是业主方从激烈竞争中胜出的重要方法。我们相信在目前的经济环境下，市场分化将进一步加大，办公空置面积较多的区域仍将面临租金和出租率双降的风险。

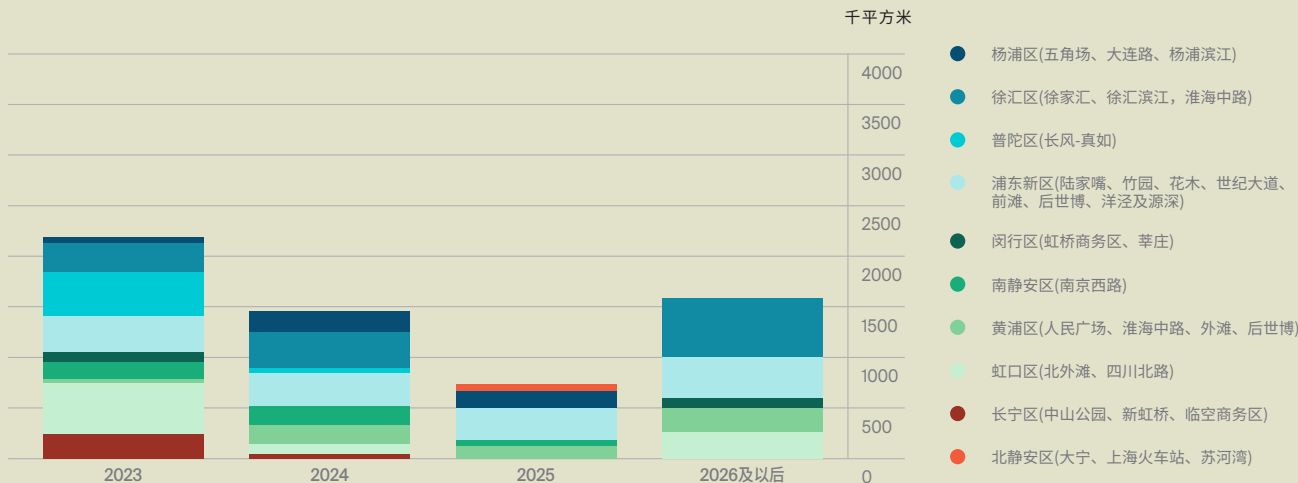
图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2023-2026年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

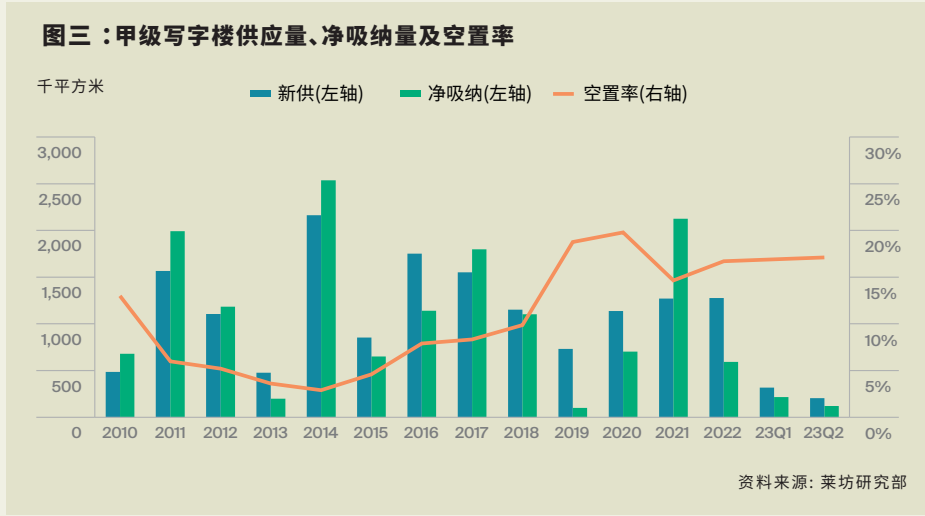
供应和需求

市场续租意愿强烈

第二季度新交付的四个写字楼项目均位于浦西, 共为市场带来204,534平方米的新供面积。其中, 鸿企中心也暨原中海中心C座(51,478平方米)位于普陀真如地区, 国盛大厦(57,056平方米)位于徐汇滨江。长宁区中山公园的海粟文化广场以及静安区南京西路区域的嘉禾中心在第二季度交付, 分别为市场带来50,000平方米和46,000平方米的办公面积。

由于受到全球经济复苏迟缓的影响, 出于对成本的考量, 企业在办公场所租赁方面更为审慎, 续租意愿更为强烈。第二季度, 企业的新租和升级搬迁需求环比大幅减少, 续租需求比例提升显著, 环比增加十三个百分点。

从新成交的租赁来看, 基金、证券、资管类金融机构和律所、顾问咨询类专业服务



企业成为租赁需求的主要来源。第二季度, 核心商务区吸收了超过30%的租赁需求,

并且金融、专业服务和零售品牌的需求占比超过半数。

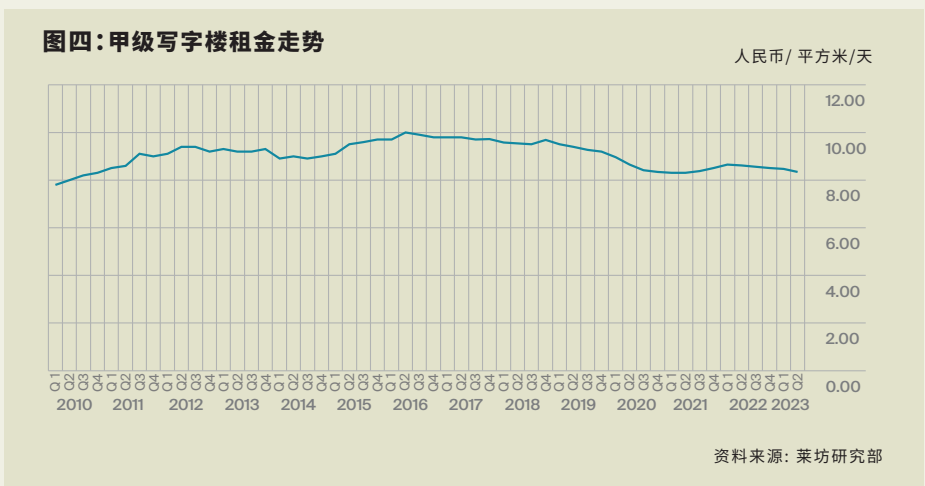
租金走势

核心商务区的租金表现出强劲韧性

第二季度, 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8.34元, 环比下跌1.6%。企业进一步削减租赁预算, 使得业主方在新一轮的租赁谈判中调低租金报价并且给予更优惠的租赁折扣以期促成租赁成交, 这是造成市场租金进一步下探的主要原因。

第二季度, 核心商务区的租赁活动相对频繁, 市场报价维稳或者小幅下降。而新兴市场的业主对于现有经济环境下市场预期较弱, 进而调低市场报价, 这导致这两个分市场之间的租金差距进一步拉大。核心商务区与新兴商务区之间的租金差距从2019年第二季度的人民币3.9元扩大到目前的人民币4.5元。

具体来说, 得益于高租金支付行业租赁需求的支撑, 小陆家嘴和南京西路这两个核心商务区的市场平均租金环比分别下跌1.1%和0.9%至每天每平方米人民币11.94元和11.38元。而在一些近期新项目入市较多和市场去化速度较慢的新兴市场, 这个季度市场租金下滑幅度就较为明显。例如, 真如-长风分市场的租金环比下降3.3%至每天每平方米人民币6.27元。



表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2023年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
外滩	外滩金融中心	炜衡律所	5,000	扩租
中山公园	长宁来福士	日邮物流	4,000	续租
小陆家嘴	汇丰银行大厦	彭博社	3,300	续租
前滩	前滩国际广场	上海申置润实业	2,700	新租
花木	333世纪大厦	银华基金	2,300	搬迁
大连路	宝地广场	海蒂诗	540	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

自用买家继续占据市场主导

2023年第二季度,上海写字楼市场共录得13宗大宗交易,涉及金额超过人民币50亿元。第二季度,投资基金、国资背景企业以及国内私企是主流买家,其中自用买家超过半数。

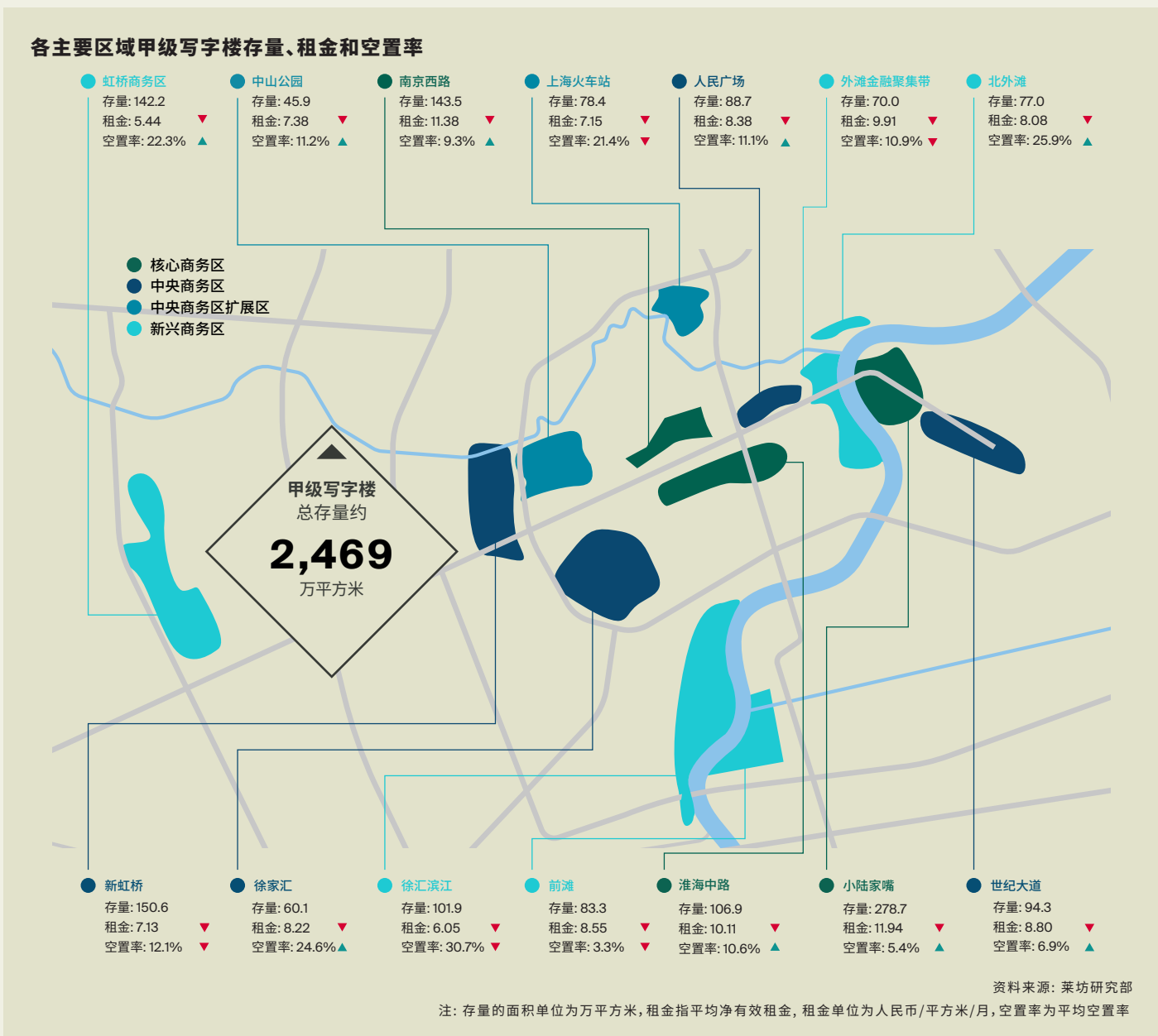
楼项目通过拍卖形式以人民币5.1亿元的价格成交。买家为宁波国有控股企业海创集团。虹桥世界中心D1栋项目地上总建筑面积约为20,349平方米,原为蓝光集团的企业总部。

以人民币2.7亿元的代价从上海城开收购位于闵行的万源城开中心4号楼,收购面积约为4,968平方米。

4月18日,上海虹桥世界中心D1栋写字

6月,线上服饰品牌零售公司日禾戎美

上海甲级写字楼市场数据图 2023年第二季度



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年第二季度



广州写字楼市场报告
2023年第二季度



深圳写字楼市场报告
2023年第二季度



上海写字楼市场报告
2023年第一季度



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。