

疫情期间租赁搬迁活动大幅下降, 续租增加



# 上海甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第一季度

knightfrank.com.cn



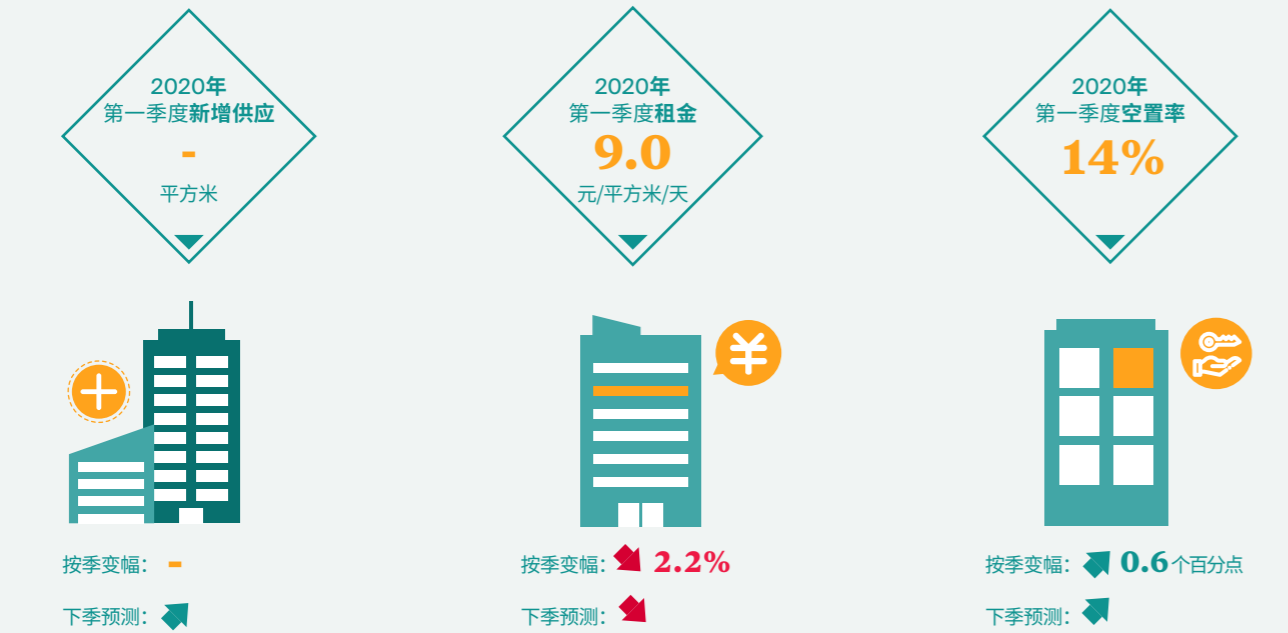
# 概览和展望

由于受到新冠肺炎疫情的影响，第一季度未有新项目竣工交付。由于当前项目延期交付，预计未来十二个月将迎来一个供应高峰期，将有不少于220万平方

米的新供面积进入市场。此次全球性的疫情使得国内进出口贸易及相关行业受波及极大，短期内租赁市场需求仍将持续疲软。2020年第二季度市场平均

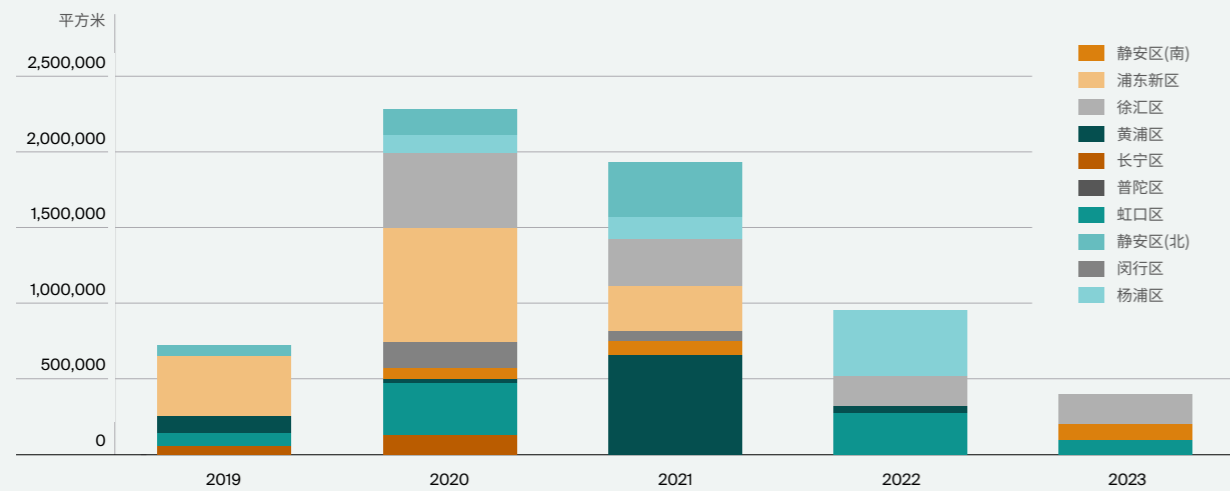
空置率将持续攀升，市场租金将维持下行态势。

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] 租金为平均有效租金

图二：2019-2023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

第一季度，上海写字楼市场未有新项目竣工交付。我们对于写字楼数据库进行了年度调整后，甲级写字楼市场存量超过了1,900万平方米。核心商务区及新兴商务区的甲级写字楼存量分别为504万和533万平方米，达到总存量的54%左右。2020年仅徐汇滨江区域预计将有近50万平方米的新项目计划入市。

第一季度，上海甲级写字楼市场的平均空置率环比增加0.6个百分点至14%。市场需求的疲软以及租赁活动减弱是空置率微升的重要原因。值得注意的是，疫情的全球化导致贸易、部分零售和制造行业的相关企业业务量及收入大幅削减，出于成本的考虑，企业缩减面积预计将会较为频繁，平均空置率将在今后几个季度出现较大幅度的攀升。

# 租金走势

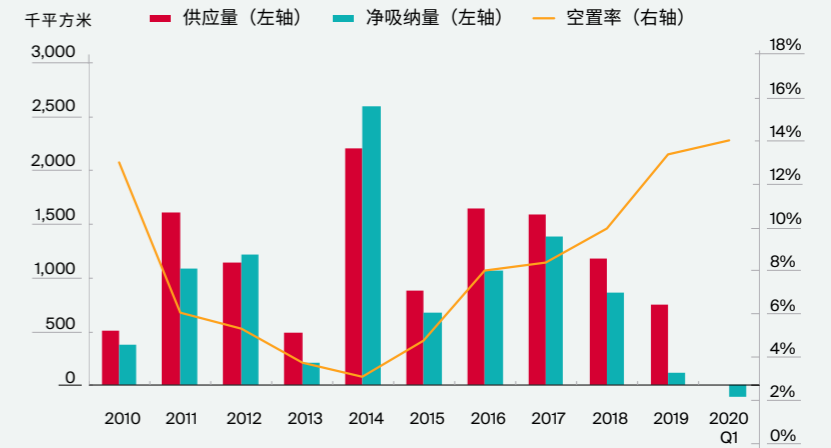
经济疲弱以及疫情影响，致使了第一季度租金继续下跌。全市甲级写字楼平均租金环比下跌2.2%至每天每平方米人民币9.0元。

新兴及次级商务区的租金下降幅度较大，环比跌幅达到5.6%。

核心商务区租金小幅下跌至每天每平方米人民币11.1元。很多租约到期的租户选择续租，业主方也愿意维持原租金或者小幅减租来达成续租协议，避免了核心商务区出现租金大幅下跌。南京西路及淮海中路区域的平均租金维持在每天每平方米人民币10.9元和9.9元。小陆家嘴区域的平均租金环比微跌0.8%至每天每平方米人民币11.9元。

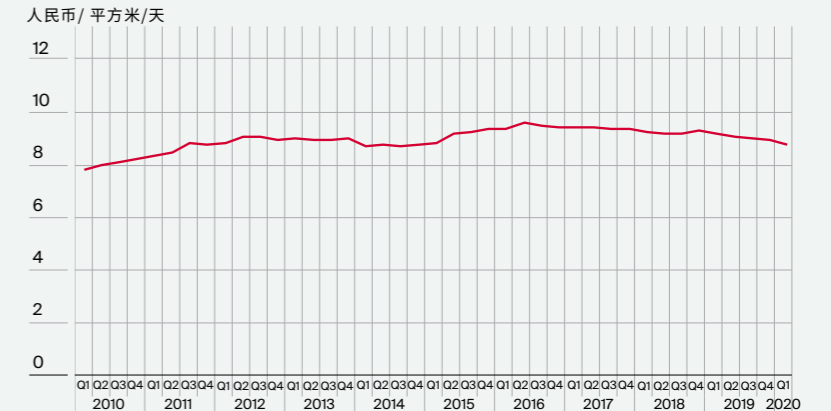
超过80%的国有企业背景的业主方给予所在楼宇的中小型企业2020年二月和三月这两个月的租金减免，以此来缓解深受疫情影响的企业的经营压力。

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

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，2020年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
火车站	金融街中心1期	寰图	4,800	新租
徐家汇	腾飞大厦	国际纸业	1,033	新租
南京西路	恒隆广场2座	箕星药业	700	新租
北外滩	北外滩广场	银河德睿资本管理	1,503	新租
前滩	前滩中心	威立雅水务	4,500	新租
小陆家嘴	瑞明大厦	嘉禾基金	2,400	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

2020年第一季度,上海房地产投资市场共录得四宗写字楼整购交易,市场总投资金额超过人民币35亿元,买家多为基金公司、险资以及开发企业。

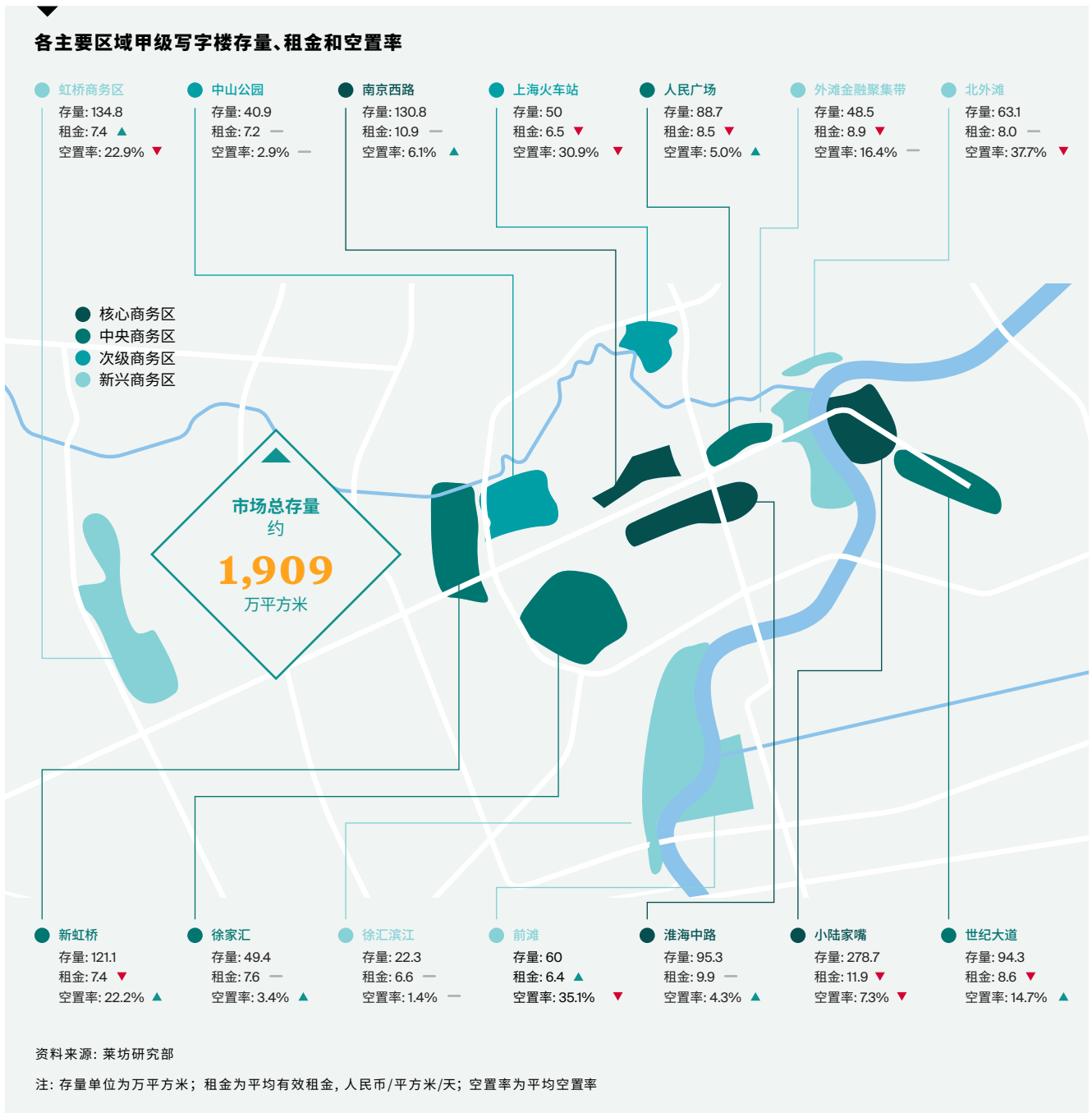
1月,海航集团出售上海海航大厦项目

予中国信达资产管理。上海海航大厦位于浦东,项目总建筑面积为87,395平方米,海航集团持有写字楼1-5层、12-20层,以及全部商业面积5,895平方米。

2月,吉宝置业中国通过签订股权转让

协议,以人民币4.93亿元的股权转让价款收购第九城市在中国的几家全资子公司100%股权,进而持有张江微电子港3号楼项目。该项目位于上海张江高科技园区的核心地带,为一栋四层研发楼,总建筑面积约为14,518平方米。

# 上海写字楼市场数据图(2020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



陈铁东

中国区战略顾问部高级董事

+86 21 6032 1769

timothy.chen@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

大中华区研究及咨询部副董事

+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



张延军

高级董事及上海办公楼服务部主管

+86 21 6032 1713

peter.zhang@cn.knightfrank.com

#### 近期研究报告



政策将如何扶持企业  
渡过疫情难关



粤港澳大湾区优质  
零售物业市场同内  
地主要城市比较研究



北京写字楼市场报告  
2020年第一季度



上海写字楼市场报告  
2019年第四季度



广州写字楼市场报告  
2020年第一季度



深圳写字楼市场报告  
2019年第四季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:  
[knightfrank.com.cn](http://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。

