

# 上海甲级写字楼市场 季度报告

**Knight** 萊  
**Frank** 坊

2023年 第三季度

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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

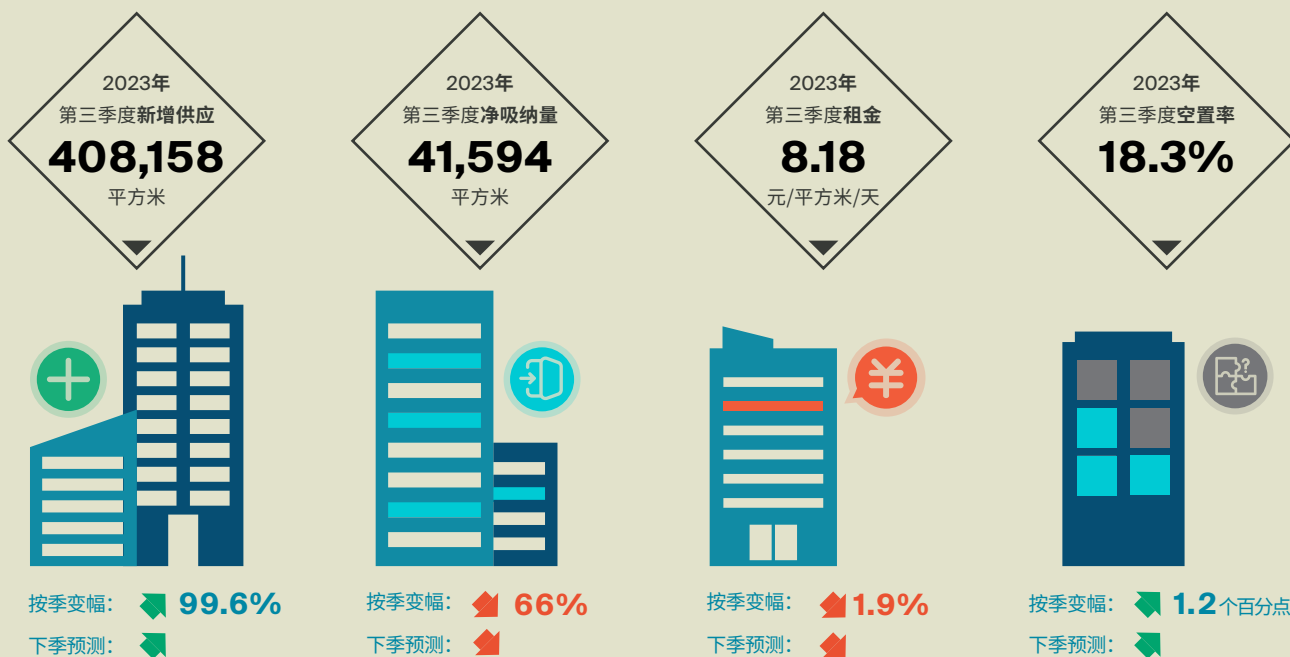
## 写字楼总体市场表现尚未回暖

在全球经济缓慢增长下,越来越多企业控预算降成本,写字楼租赁市场回暖仍需时日。第三季度,上海写字楼市场有四个新项目竣工交付,总计为市场带来408,158平方米的办公面积,新供面积环比增加99.6%。前三季度市场新增供应累积达到93万平方米。市场平均租金环比继续下跌1.9%至每天每平方米人民币8.18元。受市场新供集中入市以及租赁需求有限的影响,平均空置率继续增加1.2个百分点至18.3%。众多新项目入市以及企业退租外迁,造成整体市场空置面积提升。第三季度市场净吸纳面积仅为41,594平方米,环比下降66%。市场租赁需求仍然来自近期比较活跃的行业,诸如TMT、金融、专业服务以及零售和贸易。其中,零售品牌中又以餐饮、服饰和化妆品企业以及传媒企业的办公需求最为突出。

由于租赁市场并未展现出期待中的需求回暖迹象,第四季度接近85万平方米的项目能否按期入市存疑。成本预算控制的决策导致企业退租和降级外迁的趋势不可避免。我们认为在经济不确定下,企业降本增效使得写字楼市场仍将面对市场租金进一步下滑和空置率攀升的可能。

由于租赁市场并未展现出期待中的需求回暖迹象,第四季度接近85万平方米的项目能否按期入市存疑。成本预算控制的决策导致企业退租和降级外迁的趋势不可避免。我们认为在经济不确定下,企业降本增效使得写字楼市场仍将面对市场租金进一步下滑和空置率攀升的可能。

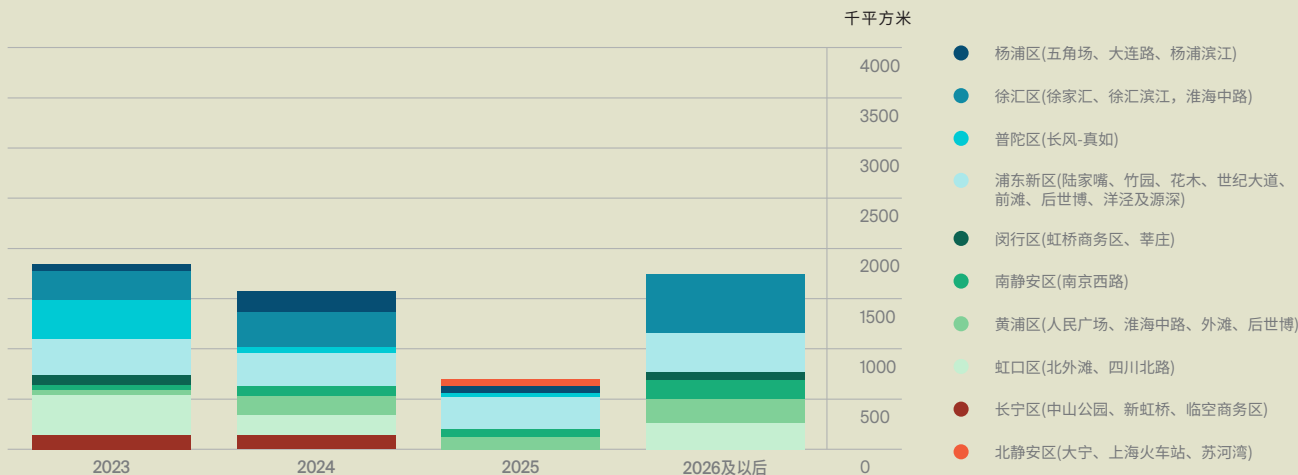
图一：上海甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



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



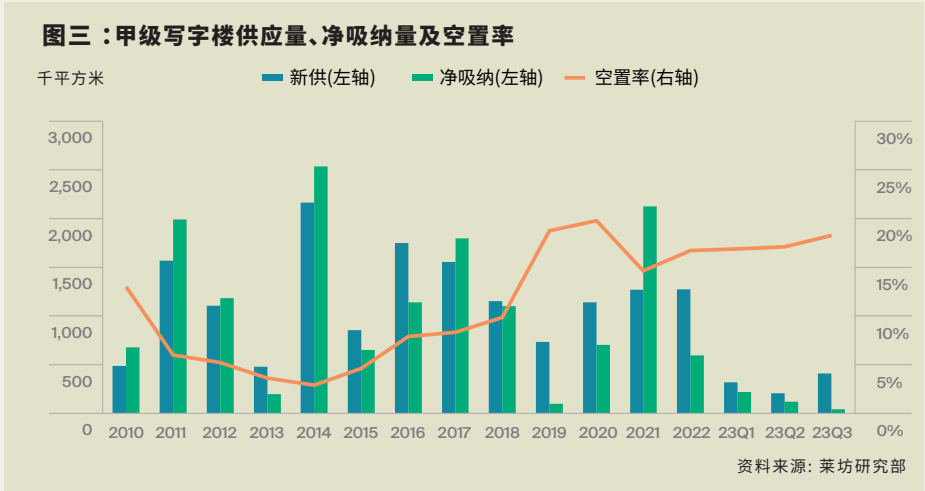
# 供应和需求

## 成本控制型企业外迁增多

第三季度新交付的写字楼项目共为市场带来408,158平方米的新供面积。其中，位于浦东花木的保利浦开金融中心为市场带来210,000平方米的办公面积。位于虹口北外滩的国华金融中心以及普陀长寿路的瑞安鸿寿坊分别为市场带来91,420平方米和47,597平方米的办公面积。此外位于闵行莘庄的平金中心也为市场带来59,141平方米的办公面积。

第三季度，企业搬迁活动显著增加，超过60%的租赁活动来自于企业搬迁。主流租赁需求包括成本控制型企业退租以及租约到期外迁至更为便宜或者给予更多优惠折扣的楼宇。值得注意的是，以律所为代表的专业服务业是为数不多有办公升级需求的企业。

从新成交的租赁来看，TMT、金融、专业服务以及零售和贸易仍然是目前市场内的主要需求来源。近两年新交付的且通达性较好的楼宇，由于租金合适，受到TMT类企



业特别是传媒公司的欢迎。

第三季度，小陆家嘴由于企业外迁增多带来的空置面积增加，推高市场空置率环比增加1.5个百分点至7.0%。不过，地段位置好的高品质楼宇依然受到金融企业的追

捧。虽然整体市场需求持续减弱，外资零售品牌和贸易公司租赁需求的稳定增长成为市场亮点。第三季度，南京西路租赁需求主要来自于外资零售和贸易企业，国内零售市场的潜力巨大，给予外资品牌扩张业务和追加投资的信心保证。

# 租金走势

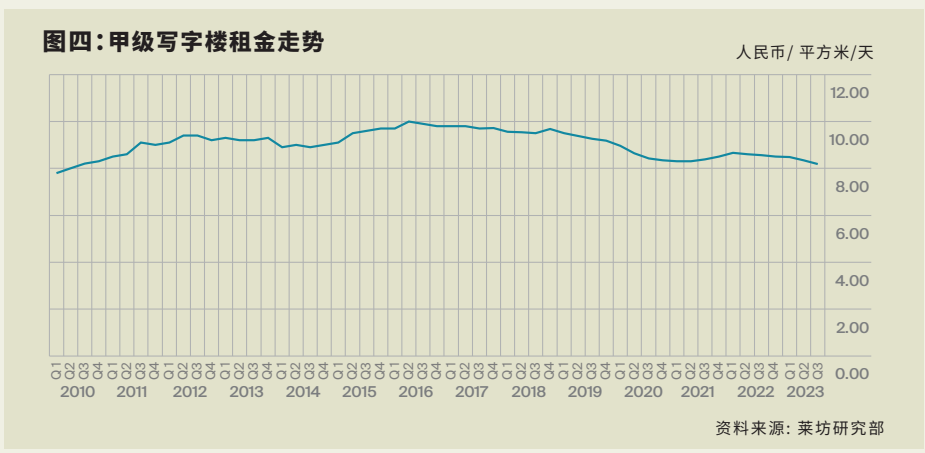
## 企业削减预算、业主减租成为租金持续走低的重要原因

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8.18元，环比下跌1.9%。企业削减预算、业主减租成为近期市场租金持续走低的重要原因。

对于近期入市新项目较多的分市场而言，由于办公空置面积增加以及区域内业主间的竞争压力增大，不少业主选择调租来获得更好的市场去化，导致市场租金依然保持下行趋势。第三季度，北外滩市场租金环比下跌4.7%至每天每平方米人民币7.70元，是跌幅较大的几个分市场之一。

本季度，核心商务区市场平均租金继续下跌至每天每平方米人民币11.19元，环比下降1.3%。小陆家嘴和淮海中路分市场受成本控制型企业外迁影响，市场租金环比分别下跌1.5%和2.2%至每天每平方米人民币11.72元和9.89元。

南京西路是本季度为数不多的租金上涨的分市场之一，市场租金微涨至每天每平方米人民币11.40元。该区域受到租金支付能力较强的外资零售和贸易公司的青睐，是南京西路租金略有上升的重要原因。



区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
小陆家嘴	金茂大厦	金诚同达律所	5,700	搬迁
真如-长风	信泰中心1号楼	中广云信息科技	5,000	搬迁
徐汇滨江	星扬西岸中心	悦普广告	3,000	搬迁
南京西路	越洋广场	希思黎	1,700	搬迁
小陆家嘴	星展银行大厦	华夏基金	1,548	续租
前滩	前滩国际广场	山德士中国	1,200	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

## 自用买家继续占据市场主导

2023年第三季度，上海写字楼市场共录得19宗大宗交易，涉及金额超过人民币95亿元。其中，甲级写字楼交易12宗，产业园区内标准写字楼交易7宗。第三季度，自用买家成为市场主流。

8月1日，元隆雅图拟从中海集团处购买位于普陀区中海中心E座6-9F办公单位及

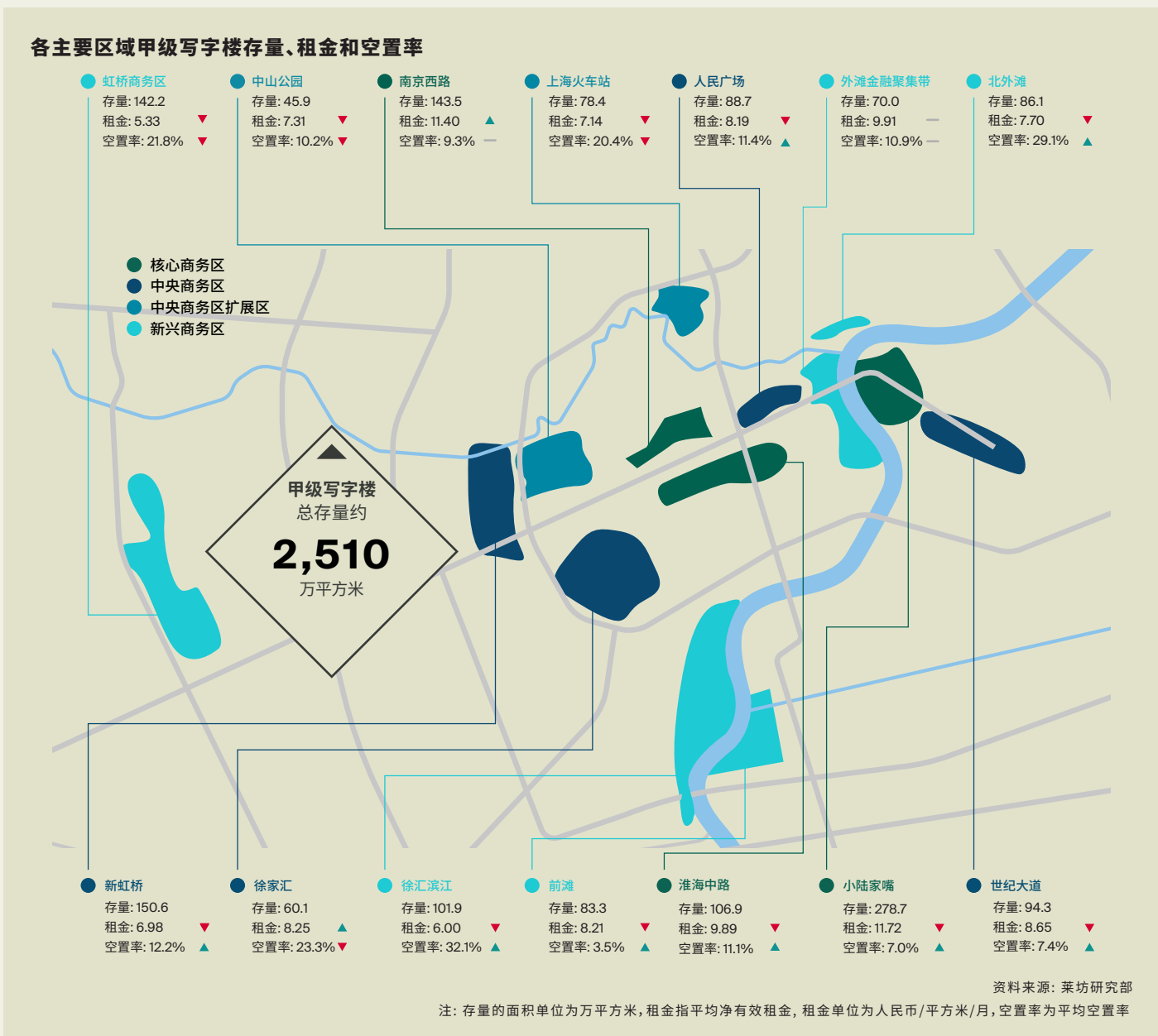
车位，收购面积约为7,459.44平方米，收购价格约为人民币3.07亿元。

8月11日，洲际船务集团控股有限公司公告称，与上海临港新片区金港盛元置业有限公司订立买卖协议，以总代价约人民币2.4亿元收购位于上海自由贸易试验区临港新片区PDC1-0105、PDC1-0202单元01-01地块U2栋办公楼的在建办公楼。该

物业规划建筑面积约为6,800平方米，拟使用于上海设立其新船舶管理办事处。

9月4日，太古地产发布公告，通过旗下两家全资附属公司以人民币97.1亿元的代价收购陆家嘴集团及其子公司前滩投资持有的东泰公司、耀龙公司两家公司各40%的股份，进而与陆家嘴集团共同开发洋泾地块项目以及前滩21地块项目。

# 上海甲级写字楼市场数据图 2023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

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年第三季度



上海写字楼市场报告  
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



ESG的重要性:  
租户指南



房地产行业的  
ESG量化



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。