

# 上海甲级写字楼市场 季度报告

**Knight** 萊  
**Frank** 坊

2024年 第一季度

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

## ► 新项目入市和空置率上升导致租金下跌

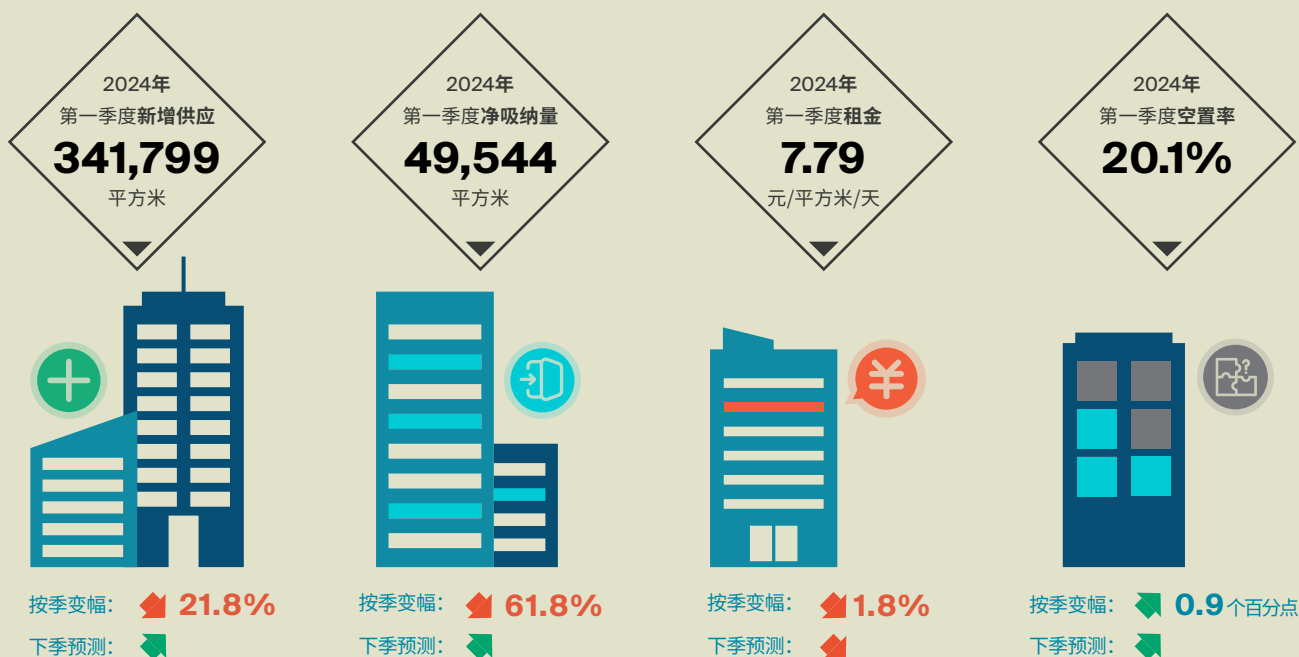
第一季度上海写字楼市场表现继续低迷。从新供来看，上海写字楼市场共有三个新项目竣工交付，总计为市场带来341,799平方米的办公面积，环比减少21.8%。从需求来看，市场净吸纳第一季度仅为49,544平方米，需求不振是市场低迷的主因之一。业主减租导致市场平均租金环比继续下跌1.8%至每天每平方米人民币7.79元。在大量新项目入市和存量

办公面积空置持续增加的双重影响下，市场空置率继续推高至20.1%，环比继续增加0.9个百分点。第一季度，市场租赁需求来自于TMT、金融、生物医药和专业服务等行业。生物医药企业租赁需求在本季度回升明显，市场占比环比增加13个百分点。

预计2024年，整体写字楼租赁市场会

有超过200万平方米的项目入市，这将给业主方带来巨大的市场去化压力。我们认为，在当前的租赁市场环境下，众多业主为了提升出租率，纷纷采取以价换量的租赁策略。这对于有租赁需求且预算有一定弹性的企业来说，无疑是一个难得的机会。他们可以以相对之前更低的租赁成本，选择到满意的写字楼，实现高性价比的办公空间配置。

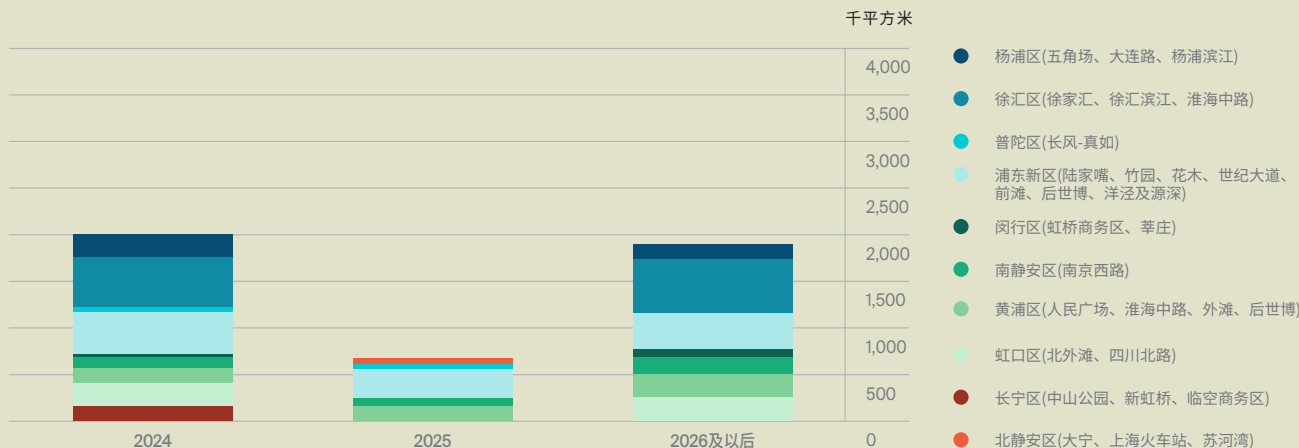
图一：上海甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2024-2026年及以后各区域新增写字楼面积



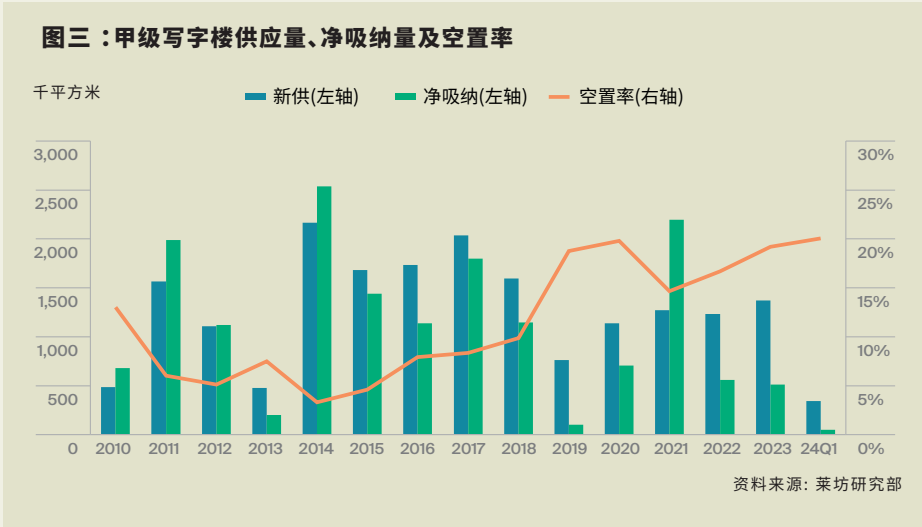
资料来源：莱坊研究部

# 供应和需求

## ► 新租需求的行业分布呈现多样化

第一季度市场共有3个新项目竣工交付,为市场带来341,799平方米的新供面积。虽然与去年第四季度相比,供应出现了一定的减少,但市场的同比增幅仍然保持在7.2%的水平。第一季度,三个新竣工项目中有两个位于新兴市场,分别是位于浦东后世博的世博天地一号楼和二号楼(总计94,000平方米)以及位于前滩的前滩四方城(200,000平方米)。艺丰中心也在第一季度竣工交付,该项目位于中央商务区新虹桥,由南丰集团运营,为市场带来47,799平方米的办公面积。

第一季度,由于高空置率的新项目相继竣工交付,同时市场需求持续萎缩,市场空置率环比增加0.9个百分点至20.1%。而受此影响,市场净吸纳量环比大幅下降,仅为49,544平方米。在有限的市场需求中,企业新租和搬迁需求主导了市场租赁活动,占据了超过80%的市场份额。业主们为了吸引租户,纷纷采取持续性的减租策略,并推出了一系列对租户有利的租赁方案。这些举措成为了促使有租赁需求的企业顺利迁入新址或设立新



办公室的关键因素。

从第一季度新租需求的行业分布来看,与上一季度相比更为多样化。TMT、金融、生物医药和专业服务企业位居市场需求的行列,总计带来的租赁需求占比接近

70%。内资企业的租赁需求进一步增加,租赁需求集中在TMT、金融、生物医药和专业服务行业。外企的租赁需求主要来自金融、生物制药和制造业。

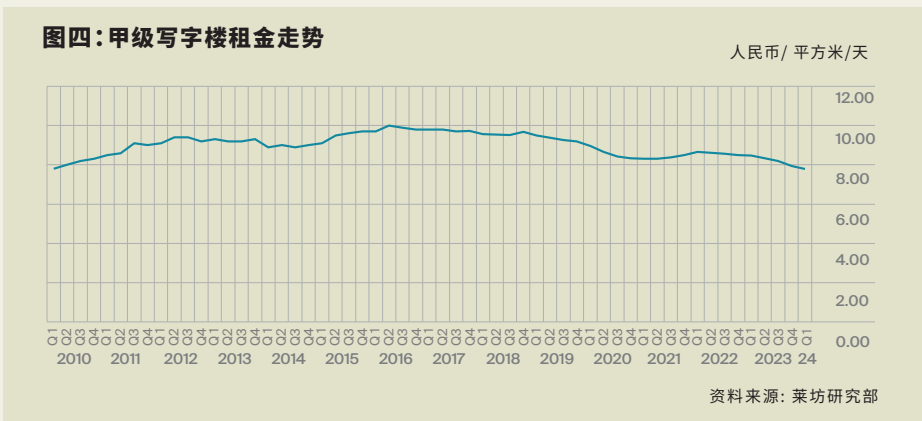
# 租金走势

## ► 核心商务区租金持续下跌

第一季度,全市甲级写字楼的平均租金继续环比下跌1.8%至每天每平方米人民币7.79元,较2022年第一季度的近期高点下跌了10%。由于市场上租赁需求相对有限,同时新项目不断入市导致市场供应增加,业主们不得不采取降低租金报价的策略来吸引租户,以实现更好的市场出租。

第一季度,核心商务区市场的平均租金继续环比下降2.1%至每天每平方米人民币10.64元。小陆家嘴仍是核心商务区租金下跌幅度最大的分市场,环比下跌3.5%至每天每平方米人民币10.75元。

新兴市场的业主同样面临市场存量、新项目多与需求有限之间的不平衡,因而降租仍是新兴市场业主解决租赁问题的首选。第一季度,新兴商务区的平均租金降至每天每平方米人民币6.34元,环比下跌1.7%。



**表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2024年第一季度**

| 区域   | 项目          | 租户     | 面积(平方米) | 交易类型 |
|------|-------------|--------|---------|------|
| 淮海中路 | 瑞安广场        | 金佰利    | 6,600   | 搬迁   |
| 竹园   | 陆家嘴金控广场1号楼  | 华泰期货   | 3,200   | 续租   |
| 北外滩  | 友邦金融中心      | 博泰车联网  | 3,000   | 搬迁   |
| 花木   | 333世纪大厦     | 全芯智造   | 2,000   | 搬迁   |
| 小陆家嘴 | 东亚银行金融大厦    | 江苏宝馨科技 | 1,200   | 新租   |
| 新虹桥  | 长宁国际发展广场4号楼 | 世盛酒业   | 1,000   | 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

## 优质商办物业继续受到险资青睐

2024年第一季度,上海写字楼投资市场录得15宗大宗交易,涉及的总金额超过人民币80亿元。整层交易以及人民币10亿元以下的标的成交比较活跃。除了自用买家的购置需求外,险资对于优质写字楼及商业物业的购买热情依然不减。市场上价格合理且未来收益回报稳定的优质商办物业仍然吸引着有资产配置需求的保

险资金的关注。

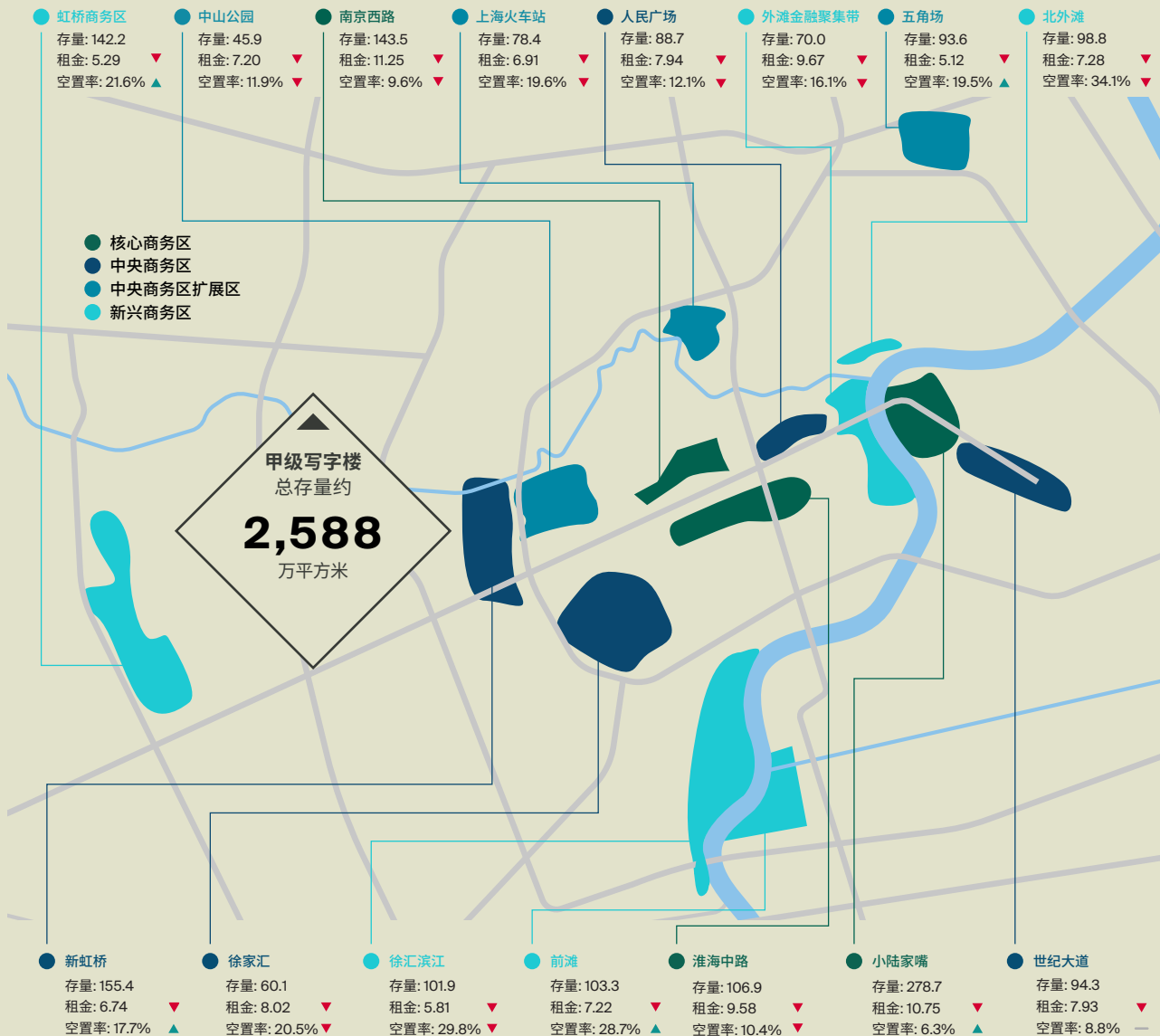
1月17日,建行旗下的上海建信住房服务有限责任公司与一家外企组建的基金公司以人民币3.7亿元价格收购位于虹口区四平路的上海轻工国际大厦。

1月,瑞安房地产以约人民币12.06亿元

的初始对价,出售上海九泽置业65%股权予大家保险控股的鸿瑞寿远合伙。收购之后,大家保险与瑞安房地产合作投资开发位于普陀长寿路的鸿寿坊项目。瑞安房地产在实现轻资产策略同时,大家保险也实现了其对于优质商办物业的资产配置。

# 上海甲级写字楼市场数据图 2024年第一季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源: 莱坊研究部

注: 存量的面积单位为万平方米,租金指平均净有效租金,租金单位为人民币/平方米/月,空置率为平均空置率

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  
2024年第一季度



上海写字楼市场报告  
2023年第四季度



广州写字楼市场报告  
2023年第四季度



深圳写字楼市场报告  
2024年第一季度



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。