

# 上海甲级写字楼市场 季度报告



2024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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

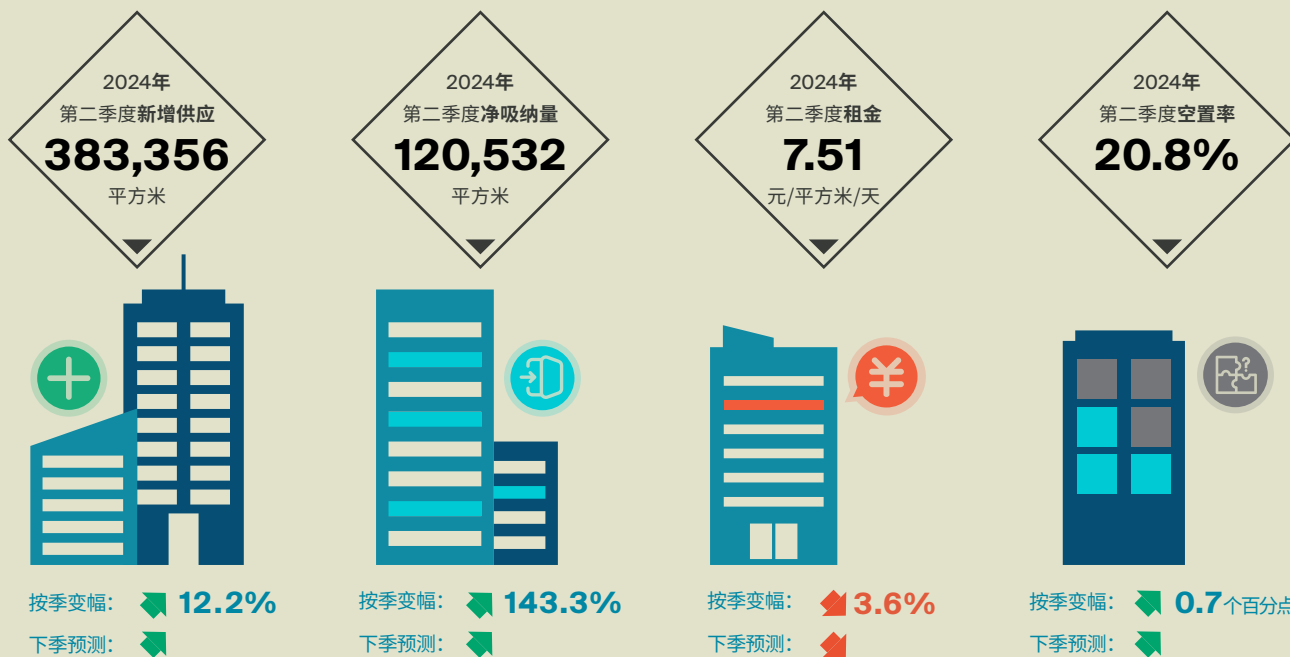
## 市场租金显著下降

第二季度，上海甲级写字楼市场呈现出新项目集中竣工交付，市场出租率和平均租金双降的态势。供应方面，六个新项目总计383,356平方米的办公面积竣工交付，新供环比增加12.2%。伴随着高空置率的新项目陆续投入市场，写字楼市场的整体空置率环比继续上升至20.8%，增加

0.7个百分点，不过空置率增速有所放缓。第二季度，市场净吸纳量达到120,532平方米，环比增幅明显。甲级写字楼业主大幅降低租金，成功吸引了不少原本选址商务园区的非研发类企业回流至市区内的甲级写字楼，这也是本季度净吸纳增长的一个重要原因。

预计2024年下半年，上海写字楼市场将面临新项目集中交付的压力，整体写字楼租赁市场会有超过100万平方米的新增供应。我们认为，目前业主仍将通过降低租金和提供更优惠的租赁条件等措施，力求在激烈的市场竞争中获得更多的市场份额。

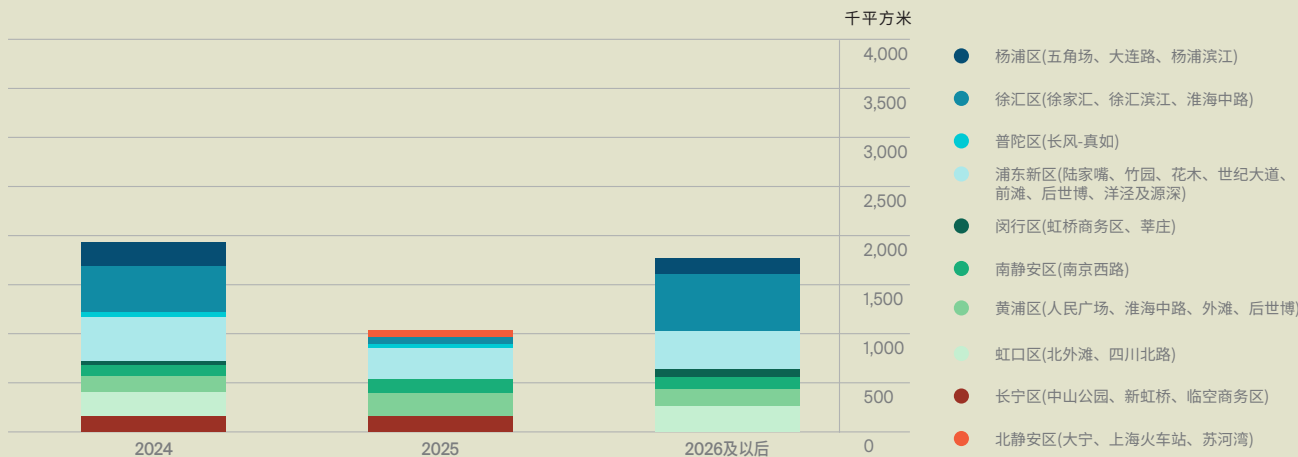
图一：上海甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



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



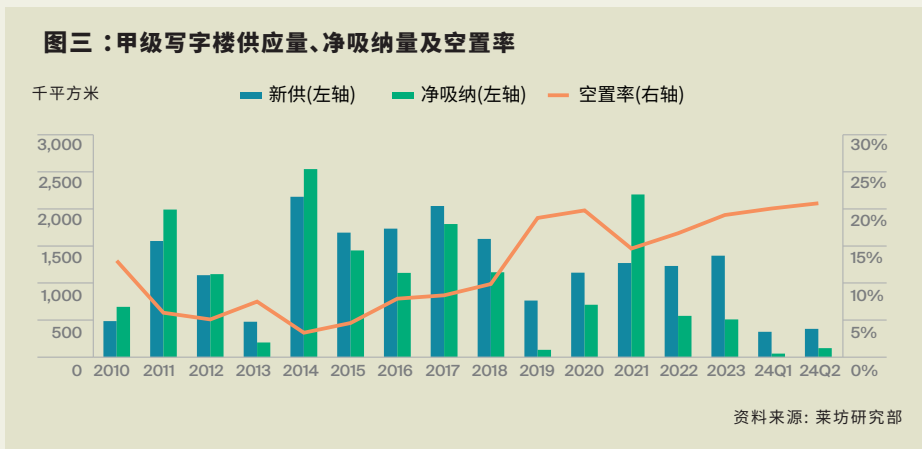
资料来源：莱坊研究部

# 供应和需求

## ► 半数以上的租赁活动来自于企业搬迁

第二季度上海甲级写字楼市场共有六个新项目竣工交付,为市场带来383,356平方米的新供面积。2024年上半年的市场新供达到725,155平方米,同比增长39%。第二季度,有超过55%的市场新供位于新兴商务区市场,包括位于浦东后世博的世博天地V1&V2(10,600平方米)、浦西徐汇滨江的源点大厦(100,000平方米),以及浦西杨浦滨江的中交滨江广场(租售及自用面积合计约100,000平方米)。核心商务区市场亦有新项目竣工交付,位于淮海中路商务区的太平洋新天地商业中心2号楼为市场带来30,098平方米的办公面积。此外,位于静安区的由吉宝置业开发的吉宝静安中心也在本季度竣工交付,面积为100,000平方米。

第二季度,市场主要租赁活动以续租和企业搬迁为主,其中半数以上来自于企业搬迁。许多租约到期的企业出于降本增效的考虑会选择降租续约或者外迁至更便宜的楼宇。有较高租赁预算的企业则趁业主普遍愿意给予折扣的机会,选择位置和



品质更佳的写字楼。新兴商务区内的新交付项目及市区优质写字楼成为高租赁预算企业的首选,尤其是有新设立办公室或升级需求的企业。值得注意的是,对于非研发类企业而言,商务园区的租金优势在甲级写字楼租金大幅下降后有所减少,本季度有更多此类企业选择迁至市区的新交付甲级写字楼。

从第二季度新租需求的行业分布来看,TMT、金融、专业服务和零售品牌等行业依然是租赁需求的主要来源,总计贡献了约80%的租赁需求。内资企业仍然是租赁市场的主角,但本季度在日韩等亚洲企业的推动下,外资租赁需求的占比增加8个百分点。

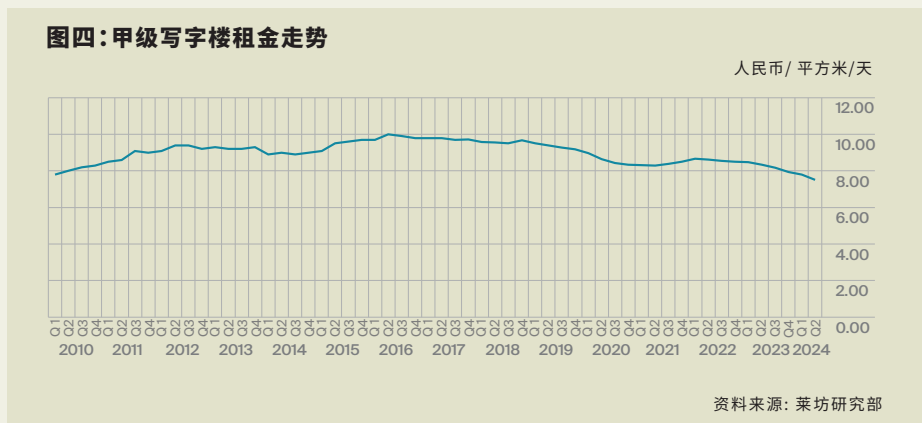
# 租金走势

## ► 新兴商务区与中央商务区之间的租金差距进一步缩小

第二季度,全市甲级写字楼的平均租金大幅下跌3.6%至每天每平方米人民币7.51元。为了提高出租率,业主采用了以价换量的策略,导致本季度租金大幅下降。

第二季度,核心商务区的平均租金继续降至每天每平方米人民币10.31元,环比降幅为3.1%。其中,小陆家嘴的租金连续两个季度下跌,跌至每天每平方米人民币10.49元,录得核心市场最低的租金跌幅2.5%。

核心商务区和新兴商务区的租金差距,以及中央商务区和新兴商务区的租金差距都在逐季缩小。目前,上述两个租金差距较年初分别下降了大约5%和10%。由于市场租赁需求更多地是在上述这些市场内流动,因此中央商务区扩展区诸如中山公



园、四川北路等区域的业主不得不通过更大幅度的租金下调来吸引租户,这也是导致本季度中央商务区扩展区租金跌幅最

大的原因,环比下跌4.9%至每天每平方米人民币5.77元。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第二季度

| 区域   | 项目         | 租户   | 面积(平方米) | 交易类型 |
|------|------------|------|---------|------|
| 徐汇滨江 | 星扬西岸中心     | 博创科技 | 1,600   | 搬迁   |
| 竹园   | 保利浦开金融中心T1 | 韦莱韬悦 | 2,500   | 搬迁   |
| 淮海中路 | 太平洋新天地T2   | 思科   | 2,500   | 搬迁   |
| 前滩   | 前滩中心       | 七猫   | 7,000   | 续租   |
| 花木   | 浦东嘉里城      | 达能   | 12,000  | 续租   |
| 静安其它 | 上海利园       | 中宏保险 | 15,000  | 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

## 第二季度写字楼投资市场表现积极

2024年第二季度，上海写字楼投资市场依然火热，录得20宗大宗交易，涉及总金额超过人民币130亿元。整个上半年写

字楼市场的投资总额超过人民币200亿元。第二季度，除了险资、证券和资管企业对写字楼购置充满热忱外，科技企业、房

地产开发以及宗教机构等自用型买家也持续加大在写字楼投资市场的投入。

表二：甲级写字楼主要大宗交易，2024年第二季度

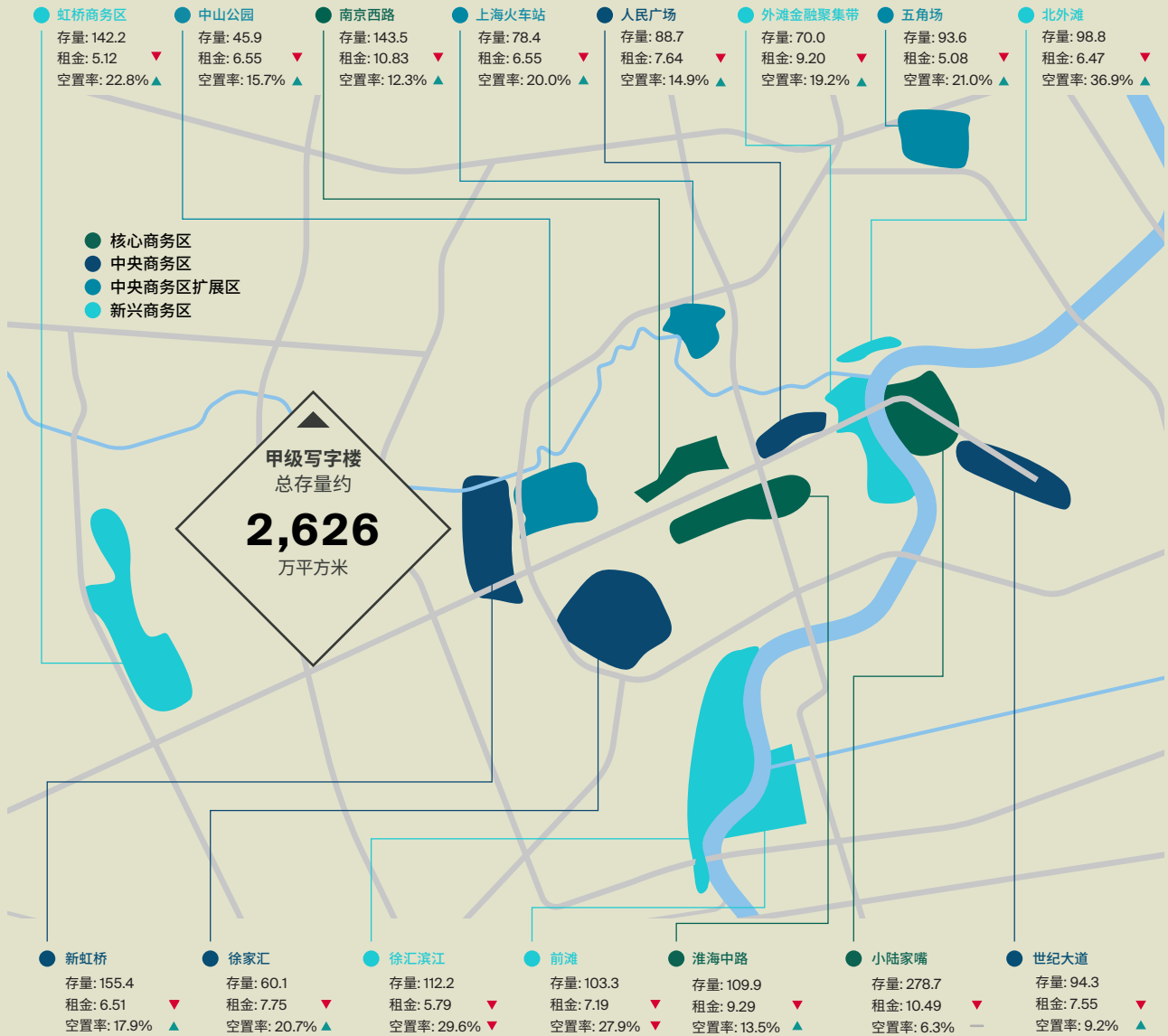
| 物业名称      | 买家       | 卖家                  | 区域 | 交易面积(平方米) | 交易方式 |
|-----------|----------|---------------------|----|-----------|------|
| 洛克外滩源219号 | 众安保险     | 洛克菲勒集团/百仕达          | 黄浦 | 6,563     | 境内股权 |
| 洛克外滩源27号  | 众安保险     | 洛克菲勒集团/百仕达          | 黄浦 | 9,381     | 境内股权 |
| 中化国际广场    | 华泰证券     | 中化国际                | 浦东 | 27,000    | 境内股权 |
| 鸿企中心      | 红旗村民委员会  | 中海地产/上海中环投资发展/上海新长征 | 普陀 | 49,999    | 境内股权 |
| 美呈大厦      | 上海天主教青年会 | /                   | 徐汇 | 15,000    | 资产交易 |
| 富汇广场B、C栋  | 财通证券     | 陆家嘴集团               | 浦东 | 31,977    | 资产交易 |
| 三和大厦      | 信达       | /                   | 静安 | 45,180    | 资产交易 |

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

# 上海甲级写字楼市场数据图

## 2024年第二季度

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/天, 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年第二季度



上海写字楼市场报告  
2024年第一季度



广州写字楼市场报告  
2024年第一季度



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。