

上海甲级写字楼市场 季度报告



2024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



概览和展望

写字楼市场仍处于下行阶段

第三季度，上海甲级写字楼市场的新增供应和平均租金均呈下降趋势，市场空置率继续上升。在供应方面，四个新项目总计190,221平方米的办公面积竣工交付，环比减少50.4%。新项目的投放市场及市场需求依然疲弱，导致整体空置率上升至21.1%，环比增加0.3个百分点。由于需求不足和交易量下降，市场的净吸纳量降至51,346平方米。全市甲级写字楼的平均租金继续环比下跌3.2%至每天每平方米人民币7.27元，不过环比跌幅有所收窄。金融

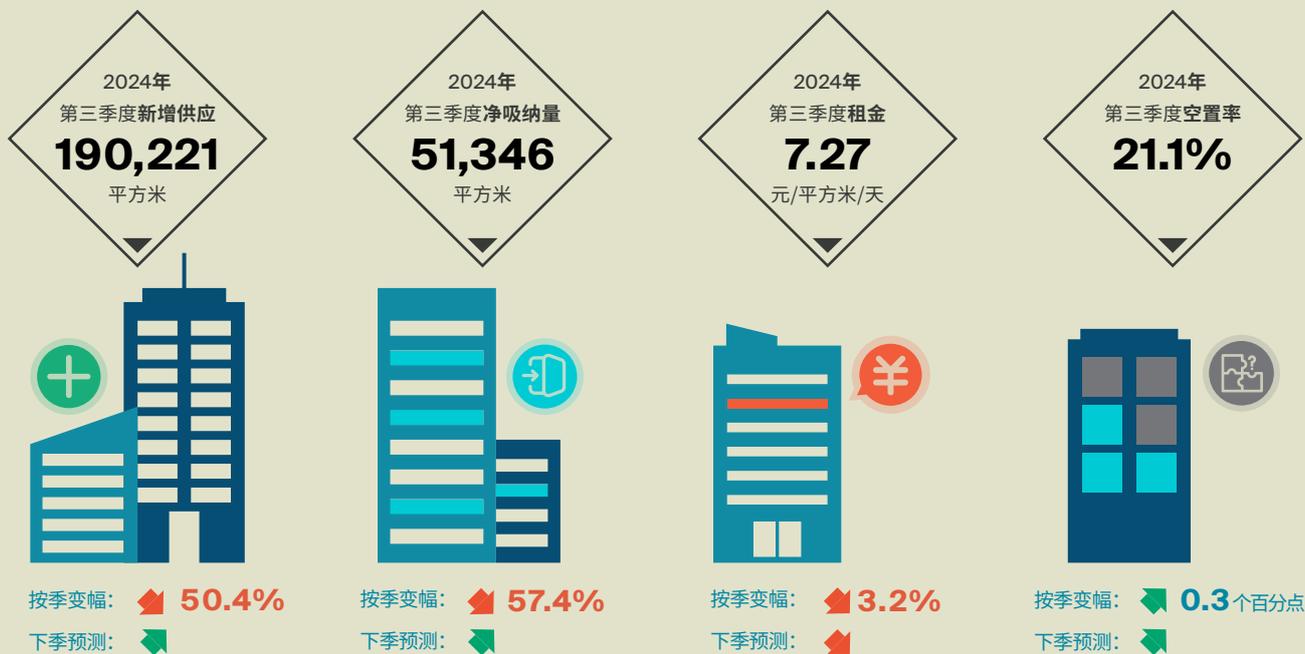
证券、资产管理以及教培机构在租赁市场表现相对活跃，这些行业的租赁成交量占到总量的四分之一以上。

预计在第四季度，将有接近70万平方米的办公面积投放市场。我们认为，面对供应压力以及需求不足，灵活的租赁方案和弹性的谈判空间将成为业主实现市场去化的重要因素。

近期，一系列积极的货币政策相继出

台，包括降息、降准和流动性释放。同时，财政增量政策也在加强，相关部门加大了财政政策的逆周期调节力度。这些举措为未来经济的平稳发展注入了信心。尽管我们预计这些财政和货币调节政策的叠加效应尚需时日显现，但对经济的长期平稳发展有着显著的积极影响。就写字楼市场而言，我们对于短期内市场需求复苏以及租金止跌企稳仍持审慎态度。

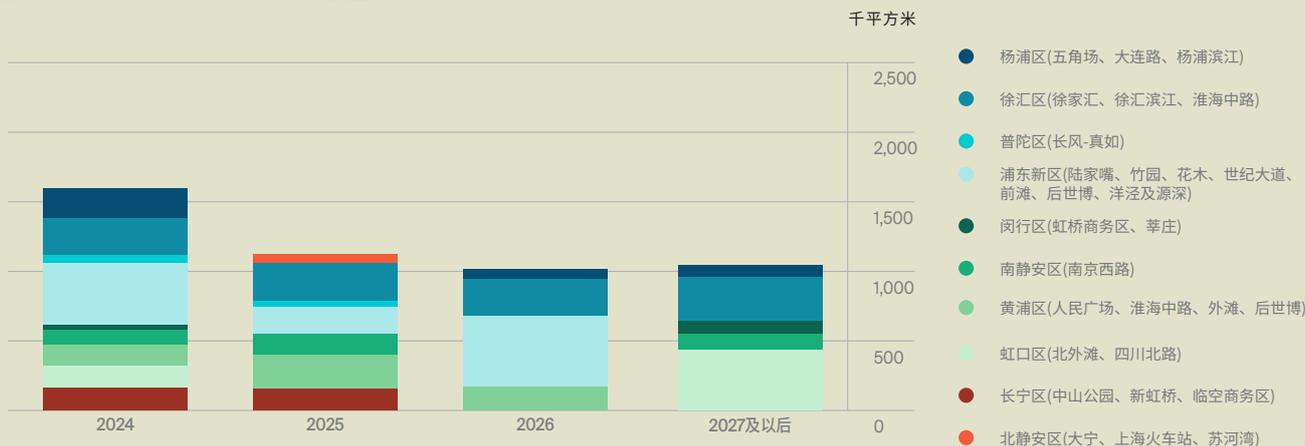
图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2024-2027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

金融企业和教培机构的租赁活动表现活跃

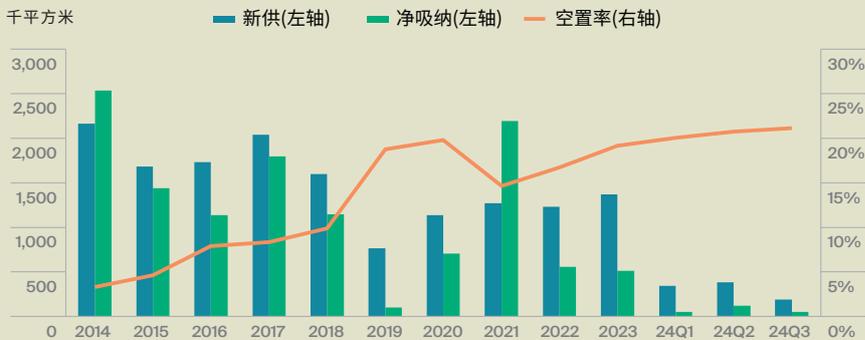
第三季度,上海甲级写字楼市场的新项目入市速度放缓,共有四个新项目竣工交付,为市场带来了190,221平方米的新供面积,较上季度减少了50.4%。本季度的新项目主要集中在中央商务区扩展区和新兴商务区,包括位于浦东前滩的前滩中环广场(11,221平方米)、浦西中山公园的改造项目又又中心(20,000平方米)、浦西四川北路崇邦集团开发的滨港商业中心(100,000平方米)以及位于虹口北外滩的中垠广场A栋及B栋(59,000平方米)。

第三季度,上海甲级写字楼市场整体需求仍然处于弱势,市场内企业新租、到期续租以及企业搬迁的租赁活动持续减少。在现有的市场需求中,TMT(科技、媒体和电信)、金融以及专业服务行业依然占据较高的市场份额,是当季市场需求的主要来源。

第三季度,内资企业的需求占比超过70%,继续成为写字楼租赁市场的主力军,而外资企业的租赁需求主要集中在零售、专业服务以及制造业领域。

此外,非研发类企业与企业支援部门从商务区外迁至新兴商务区甲级写字楼。

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

在租金持续下行的趋势下,价格合理且周边配套完善的甲级写字楼对园区企业依然具备吸引力。

本季度,央行的降息降准和流动性释放的货币政策,加上国内资产价格的市场洼地,吸引了内外资投资者积极介入。这一系列因素激发了银行信贷、证券机构的调研交易以及资管企业的投融资业务,为有业务扩展和办公场所升级需求的金融企业增加了在核心商务区和中央商务

区的新租和置换需求。此外,专业服务领域中教培企业的租赁活动也表现突出。在2024年8月发布的《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》中,明确指出要“推动社会培训机构面向社会公众需求提高服务质量”,这标志着素质教育培训政策的利好趋势。教培机构业务需求的显著提升,推动了其办公场所的升级和办公面积的扩租需求。本季度,上海写字楼市场录得多宗教培机构的租赁成交。

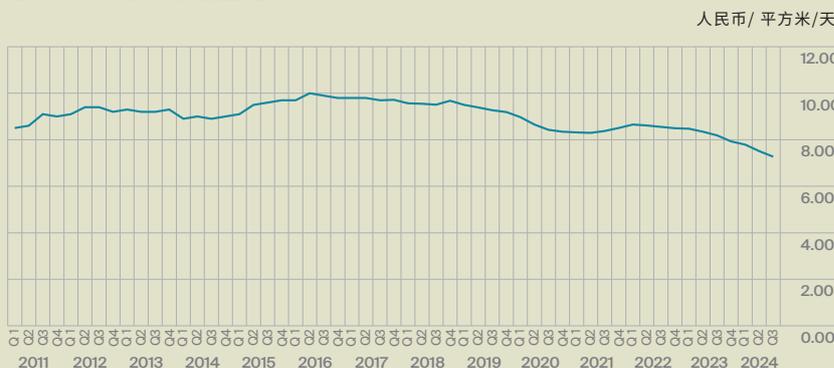
租金走势

新兴商务区与中央商务区扩展区租金跌幅收窄

第三季度,全市甲级写字楼的平均租金继续环比下跌3.2%至每天每平方米人民币7.27元。由于企业希望降低租赁成本,核心商务区和中央商务区的企业纷纷选择外迁;与此同时,业主为降低市场空置率,继续下调租金,导致这两个区域的市场租金分别环比下跌3.6%和3.5%。其中,核心商务区的市场租金跌破10元,降至每天每平方米人民币9.94元,创下近期的租金新低。新兴商务区及中央商务区扩展区的写字楼市场租金在本季度仍然保持下跌趋势,但平均租金的环比跌幅有所收窄,均下跌1.9%,较上一季度的平均三个点以上跌幅有显著减小。

浦东的前滩、花木以及浦西的北外滩子市场的租金韧性表现较强,是新兴商务区租金小幅下跌的重要因素。前滩和花木子

图四:甲级写字楼租金走势



资料来源:莱坊研究部

市场在金融、专业服务以及高端制造业等租金承受能力较强行业的需求支持下,租金保持平稳,分别为每天每平方米人民币

7.19元和6.91元。浦西北外滩市场金融机构迁入需求十分强劲,成为北外滩避免出现市场租金继续大幅下跌的主要支撑。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第三季度

| 区域 | 项目 | 租户 | 面积(平方米) | 交易类型 |
|------|---------|--------|---------|------|
| 小陆家嘴 | 金茂大厦 | 山子高科 | 4,800 | 新租 |
| 徐家汇 | 港汇恒隆广场 | 家辉培优 | 3,400 | 新租 |
| 花木 | 浦东嘉里城 | 睿远基金 | 2,924 | 续租 |
| 前滩 | 晶耀前滩T1 | 竹子网络 | 2,200 | 续租 |
| 北外滩 | 北外滩来福士 | 鸣石基金 | 2,200 | 搬迁 |
| 五角场 | 国正中心1号楼 | 天际教育集团 | 1,400 | 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

► 投资型买家的需求大幅增加

2024年第三季度，上海写字楼投资市场录得17宗大宗交易，涉及总金额超过人民币75亿元。投资型买家对于写字楼物业配置需求显著增加，从交易金额来看，接近40%的成交额来自于投资型买家，市场占比环比有20个百分点左右的增

幅。本季度自用型买家主要来自于外省市的国资背景企业以及实业型企业。

国内资产的价格洼地、美国降息以及国内金融机构相应的降息降准和金融市场内流通性释放，预计将持续吸引资本流

入国内投资市场，增加外资投资者以及国内投资者对于办公物业的资产配置需求。我们认为随着市场需求的回暖，业主方将转换先前急售心态，有意愿的买家的置业成本将有所增加。

表二：甲级写字楼主要大宗交易，2024年第三季度

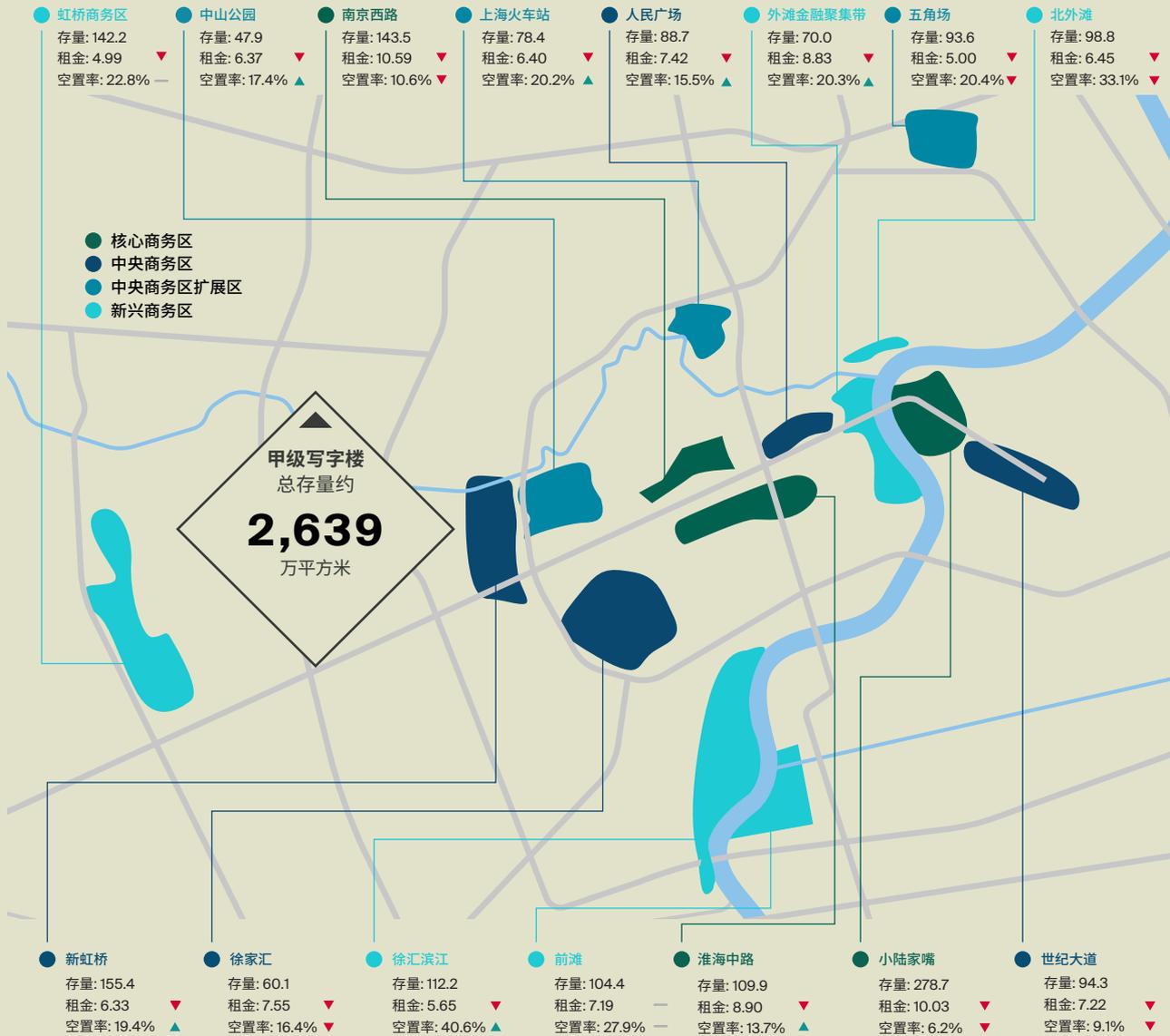
| 物业名称 | 买家 | 卖家 | 区域 | 交易面积(平方米) | 交易方式 |
|------------|----------------|---|----|-----------|------|
| 星光耀广场二期1号楼 | 河南投资集团 | 豫园商城 | 普陀 | 59,631 | 资产交易 |
| 三盛宏业大厦 | 上海万栊商业管理 | 上海三盛宏业投资(集团) | 黄浦 | 21,051 | 资产交易 |
| 创邑MIX·安波路 | 建信住房租赁基金 | 上海创邑实业 | 杨浦 | 19,963 | 境内股权 |
| 静徕坊 | 西子国际 | 大马机构产业 CHELSFIELDGROUP/ KHI HOLDINGS/ 鹏里资产管理 | 静安 | 38,194 | 境内股权 |
| 光大安石中心B区 | 上海利真汽车服务咨询有限公司 | 光大嘉宝/中国光大 | 杨浦 | 3,751 | 资产交易 |
| 新华联国际中心8区 | 江苏竞帆车辆部件有限公司 | / | 闵行 | 2,245 | 资产交易 |
| 前滩世贸中心A栋 | 张亮麻辣烫 | 陆家嘴集团 | 浦东 | 3,496 | 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年第三季度

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年第三季度



上海写字楼市场报告
2024年第二季度



广州写字楼市场报告
2024年第二季度



深圳写字楼市场报告
2024年第三季度



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。