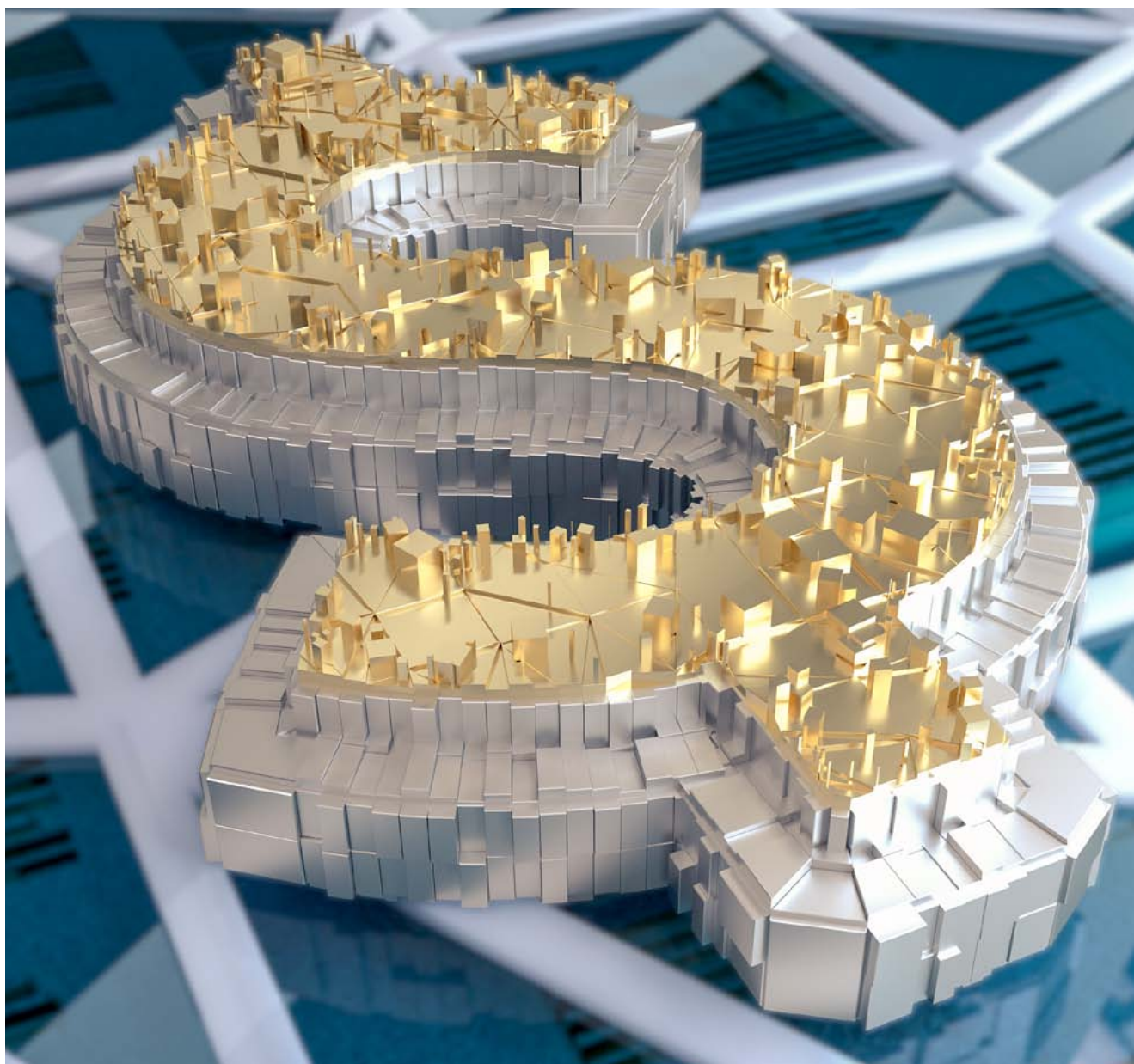


# 聚焦金融业 写字楼租户市场专题报告

2021年

knightsfrank.com.cn





# 引言

## 金融行业简述

自1992年中央政府确立了上海创建国际金融中心的战略目标后,已构建起上海金融中心的基本框架,集聚了一大批中外资金融机构,各类持牌机构超过1,600家,其中外资金融机构占30%以上。上海已经成为了中国大陆金融对外开放前沿地区,也是国内金融发展环境较好的地区之一。

## 2018年上海金融开放按下加速键

上海进一步推进金融开放力度。2018年,上海市金融服务办公室宣布,根据市委市政府要求,对照中国人民银行宣布的金融业对外开放措施,上海已形成银行业、证券业、保险业等六个方面争取对外开放先行先试。随着金融市场对外开放的不断深入,外资金融机构进入中国的步伐加快。

## 科技在金融业中的重要性

互联网时代,为了提升竞争力,留住客户,不少银行已将发展金融科技列入战略规划,并不断加大对科技的投入力度。目前,国有大行和全国股份制商业银行的投入基本在人民币10亿元以上。科技在提质增效和防范金融风险方面起着重要作用,正成为银行转型的关键力量。

## 金融科技的出现

科技已经成为金融不可缺少的一个内在要素。随着人工智能、大数据、云计算、区块链等技术的不断渗透,金融科技(FinTech)这一新兴产业应运而生。金融科技公司和金融科技人才的数量呈几何级数增长。金融科技成为上海国际金融中心建设的重要载体,也是全球金融中心竞争的焦点之一。

## 写字楼市场的主力需求来源

上海外滩、陆家嘴两岸及其衍生地区越来越成为吸引国内国际各类金融机构的特定地段,形成以金融建筑为主体的金融地理聚集效应。上海的写字楼市场的发展实际上也客观反映了上海近代金融业的变迁过程。特别是疫情以后,金融及金融科技企业对于写字楼市场的支撑作用凸显,需求稳中有升,成为写字楼市场增长的最大动力之一。

## 疫情以来的加速融合

这次新冠肺炎疫情的爆发致使传统金融服务市场受到一定冲击,用户流量开始向线上迁移。而具备金融科技优势的金融行业的竞争力凸显,致使金融机构更加重视金融科技的应用,加快行业数字化升级。未来金融机构与科技机构的融合发展将是大势所趋。



## 发展中的金融业



## 关键数字





## 近年金融行业大事件

### 金融市场开放取得新进展

从机构准入到业务准入再到市场开放,2019年金融管理部门推出了30多条开放措施,再加上前期开放措施,多数开放举措渐次落地,涉及到银行业、证券业、保险业、评级业、支付清算行业等。对外开放政策的出台和落实进一步加速和深化了中国金融市场的开放程度,增加了海外投资者对于中国金融市场的信心。

### 贷款市场报价利率(LPR)改革

LPR (Loan Prime Rate) 是指金融机构对于其最优质客户执行的贷款利率,其它贷款利率在LPR基础上加减点确定,是央行指导贷款利率方向的指针。近年来,由于货币政策引导实体经济融资成本下降收效不佳,为了疏通利率传导路径,人民银行于2019年8月发布公告,对LPR报价机制进行改革,要求LPR由各报价行按公开市场操作利率(主要指中期借贷便利利率)加点形成的方式报价,疏通了货币政策利率向LPR传导的路径,促进降低企业综合融资成本。

### 设立科创板并试点注册制

作为2019年A股市场最重要的事件之一,2019年6月13日,科创板正式开板并试点注册制,7月22日,科创板鸣锣开市。科创板的开市对于支持科技创新、推进资本市场市场化改革和加快上海国际

金融中心建设具有重要战略意义。

### 沪伦通开通和中日ETF互通

2019年6月17日,中国证监会和英国金融行为监管局发布沪伦通联合公告,原则批准上海证券交易所和伦敦证券交易所开展沪伦通。6月25日,上海证券交易所和日本交易所集团同步举行中日ETF互通开通仪式。沪伦通的开通和中国ETF互通实现了欧亚大陆两端金融资本的互联互通,对中国资本市场的进一步扩大开放和国际开放具有非常重要的意义。

### 金融领域反腐力度空前

2019年金融领域的反腐进入关键期,截至2019年12月15日,一年时间内全国纪检监察机关共立案审查调查金融系统违纪违法案件6,900余件,在银行、监管等金融机构被查的金融干部就有40余人,体现了中央为了防范化解重大风险而持续深化金融反腐的决心。

### 证券法修订获通过

2019年12月28日上午《中华人民共和国证券法》宣布通过修订,并于2020年3月1日起施行。这次的新证券法修改力度很大,直击资本市场焦点问题,在证券发行制度、法律责任、投资者保护等方面进一步完善了证券市场的基础制度。

### 人民币兑美元汇率将进入波动期

自2020年6月起,人民币兑美元汇率震荡升值。进入2021年后,人民币兑美元汇率中间价和即期汇率双双突破6.5关卡。人民币升值趋势主要可以归结于美元指数下行、基本面(国际收支)超预期改善以及中美关系不确定性缓和等直接因素。这些因素可能在2021年内呈现不同程度的减弱。而从政策意愿来看,央行也在试图缓解人民币的升值压力。2021年全年人民币兑美元汇率难以延续单边升值走势,而是更多呈现双边波动,下半年的贬值压力可能要高于上半年。

### 2020年第十二届陆家嘴金融论坛

2020年6月18日上午,第十二届陆家嘴论坛在上海开幕,本届论坛的主题是“上海国际金融中心2020:新起点、新使命、新愿景”。论坛的目标是成为我国金融领域最具影响力的论坛,同时也成为世界上少数几个最有影响力的经济金融论坛之一。由于疫情影响,本次论坛通过线上和线下的方式进行主题演讲和嘉宾讨论,议题涵盖当前经济、金融领域的热点问题,总结科创板开板一年来的经验成果,持续深化资本市场互联互通,支持资本市场重大改革创新措施在上海先行先试,大力支持上海国际金融中心的建设。

## 内资银行

### 综合实力强劲的六大国有银行

从综合实力上来看,包括中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、交通银行和中国邮政储蓄银行在内的这六家由国家(财政部、中央汇金公司)直接管控的综合性大型商业银行的实力最强。

2020年六大国有银行年报显示,2020年全年,六大国有银行合计实现净利润人民币11,382.24亿元。其中,工行净利润依旧排名首位,该行2020年实现净利润人民币3,159.06亿元,同比增长1.18%。建行和农行净利润均超过人民币2,000亿元;中行实现净利润人民币1,928.70亿元;邮储银行和交行的净利润则在人民币1,000亿元以下。其中,邮储银行的净利润增幅最大,增长5.36%领跑国有六大行,显示出强劲的发展势头。

资产规模上,截至2020年末,工商银行的总资产稳居第一,达到人民币33万亿元。建设银行紧随其后,总资产人民币28.13万亿元。农业银行、中国银行及邮储银行的总资产分别为人民币27.21万亿元、人民币24.40万亿元、人民币11.35万亿元,分列第三、第四、第五。交通银行总资产达人民币10.70万亿元,排名第六。

### 多家国内银行入选 Brand Finance 2020

排名	入选的国内银行
06	ICBC 中国工商银行
13	中国建设银行 China Construction Bank
18	中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA
20	中国银行 BANK OF CHINA
74	招商银行 CHINA MERCHANTS BANK
121	交通银行 BANK OF COMMUNICATIONS
134	浦发银行 SPD BANK
137	中国邮政储蓄银行 POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA
140	中信银行 CHINA CITIC BANK
175	兴业银行 INDUSTRIAL BANK CO.,LTD.

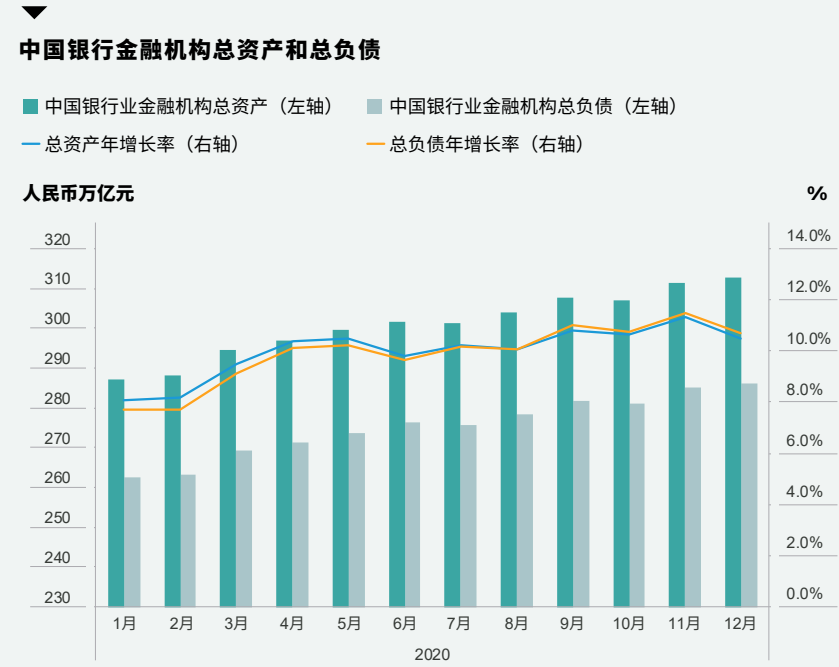
数据来源:《Brand Finance 2020年全球品牌价值500强报告》





## 中国银行业金融机构总资产和总负债

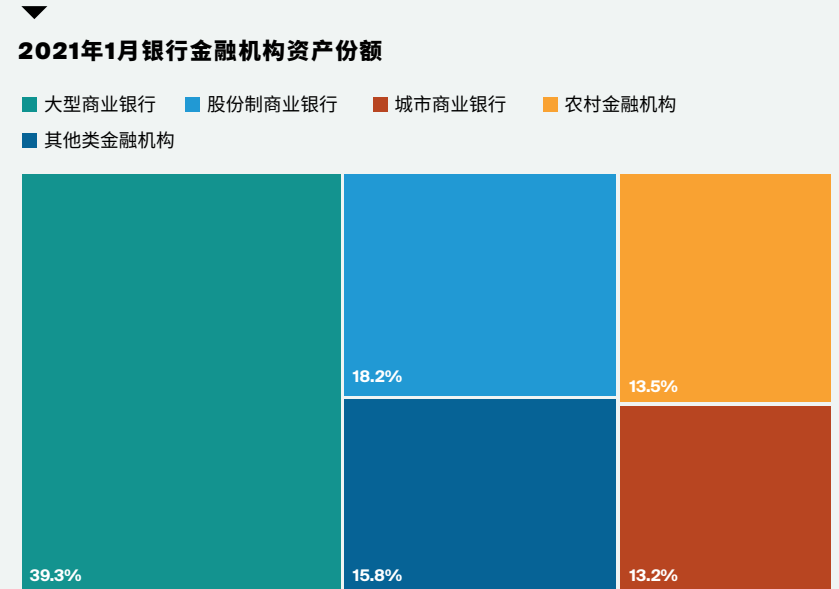
2020年年末，中国银行业金融机构总资产达到人民币319.7万亿元，同比增长10.1%，增速较2019年同期增长1.5个百分点；总负债达到人民币293.1万亿元，同比增长10.2%，增速较去年同期增长2.1个百分点。



数据来源：中国银保监会 / 莱坊研究部

## 2021年1月银行业金融机构资产份额

目前我国银行业金融机构可划分为大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、农村金融机构及其他类金融机构五大类。大型商业银行占有重要地位，是国有企业融资的主要来源。2021年1月，大型商业银行占国内银行资产总额的39.3%。



数据来源：中国银保监会 / 莱坊研究部

## 金融保险开放政策

### 2020 5月7日

中国人民银行、国家外汇管理局发布《境外机构投资者境内证券期货投资资金管理规定》，明确并简化境外机构投资者境内证券期货投资资金管理要求，进一步便利境外投资者参与我国金融市场。

4月1日

中国将正式取消对证券公司、公募基金管理公司的外资持股比例限制。

### 2019 12月6日

银保监会发布的《中国银保监会办公厅关于明确取消合资寿险公司外资股比限制时点的通知》，自2020年1月1日起，正式取消经营人身保险业务的合资保险公司的外资比例限制，合资寿险公司的外资比例可达100%。

10月16日

中国人民银行会同国家外汇管理局制定了《关于进一步便利境外机构投资者投资银行间债券市场有关事项的通知》。

10月15日

国务院公布《关于修改〈中华人民共和国外资保险公司管理条例〉和〈中华人民共和国外资银行管理条例〉的决定》。

9月20日

上海自贸区临港新片区管委会发布《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区支持金融业创新发展的若干措施》，建设更高开放度的功能型金融平台，拓展跨境金融服务。

9月10日

国家外汇管理局决定取消合格境外机构投资者（QFII）和人民币合格境外机构投资者（RQFII）投资额度限制。

7月20日

国务院金融稳定发展委员会办公室推出11条金融业进一步对外开放措施，金融业对外开放再次提速。

### 2018 7月10日

上海发布“扩大开放100条”，大幅放宽外资银行市场准入。

5月13日

上海金融业对外开放六方面先行先试，包括扩大银行业、证券、保险业对外开放，扩大金融市场开放，拓展FT账户功能和使用范围，放开银行卡清算机构和非银行支付机构市场准入等。

4月27日

银保监会公布了加快落实银行业和保险业对外开放的多项实质性举措，外资机构业务范围显著扩大。



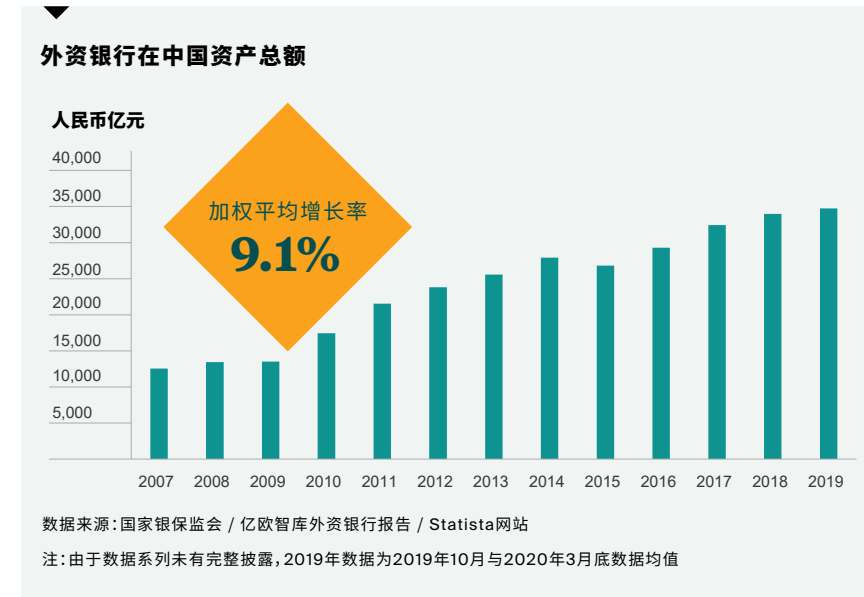
# 外资金融保险机构

时间	重要行业动态
2020.6.13	美国运通获得了在中国开展银行卡清算业务的牌照。
2020.3.20	摩根大通证券(中国)有限公司正式开业。
2020.2.14	罗素投资管理(上海)有限公司完成私募备案,成为第24家在境内备案的外资证券私募基金管理人。
2020.1.16	境内首家外资独资的保险公司——安联(中国)保险控股有限公司在上海开业。
2020.1.15	中信保诚资产管理有限公司获得开业批复。
2020.1.13	大韩再保险上海分公司在陆家嘴正式注册成立。
2020.1.2	友邦保险上海分公司将通过改建成为中国首家外资独资寿险公司。
2019.12.18	招商信诺资产管理有限公司已获批筹建,将成为中国第4家外资保险资管公司。
2019.9.30	中国人民银行批准国付宝股权变更申请,PayPal通过旗下公司收购国付宝70%的股权,成为国付宝实际控制人并进入中国市场。
2019.9.9	约旦阿拉伯银行公众有限公司上海分行正式对外营业。
2019.5.16	交银康联资产管理有限公司获得开业批复。
2019.5.16	工银安盛资产管理有限公司开业,这是第一家合资保险资管公司。
2019.1.2	摩洛哥外贸银行上海分行正式开业,这是第一家在中国境内的摩洛哥和泛非银行。
2018.9.10	外商独资银行国泰世华银行开业,成为落户上海的首家外资法人银行。

中国进一步开放金融市场外资准入门槛,并针对不同金融领域放开外资持股比例限制,这意味着境外投资者将拥有更多的机会,参与市场竞争,分享中国市场的巨大投资机会。

截至2020年一季度末,外资银行在华共设立了41家外资法人银行、115家外国银行分行和149家代表处,营业性机构总数975家(含总行、分行、支行),外资银行总资产3.58万亿元。境外保险机构在我国设立了64家外资保险机构、124家代表处和18家保险专业中介机构。外资保险公司总资产1.46万亿元。

随着上海金融中心的开放度不断扩大,上海已成为外资金融机构在我国的主要集聚地。目前在上海的超过1,600家各类持牌金融机构中,外资金融机构占比超过30%以上。



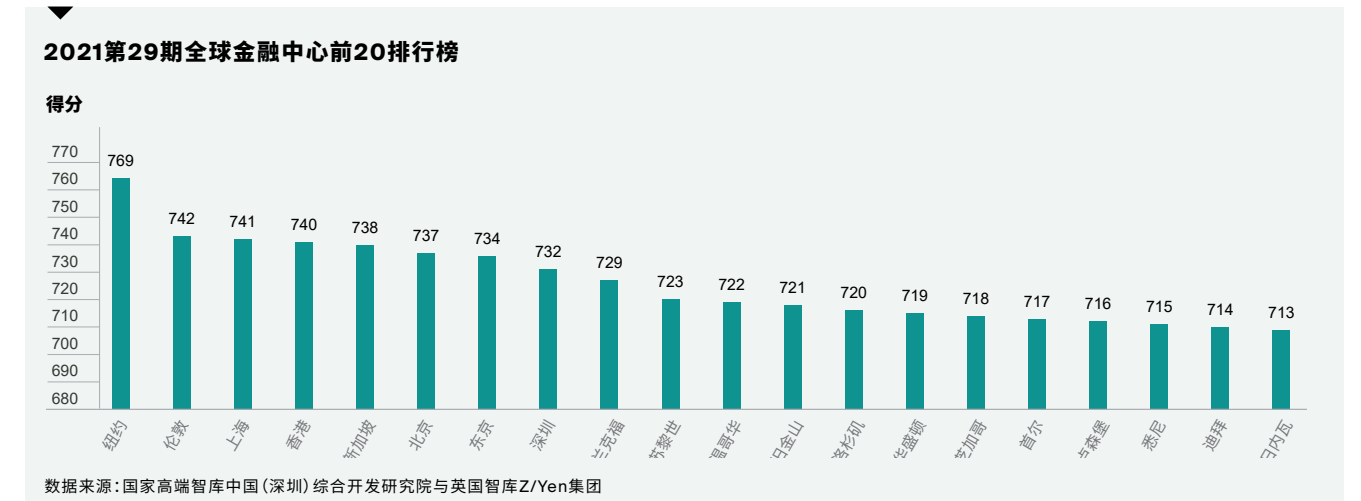
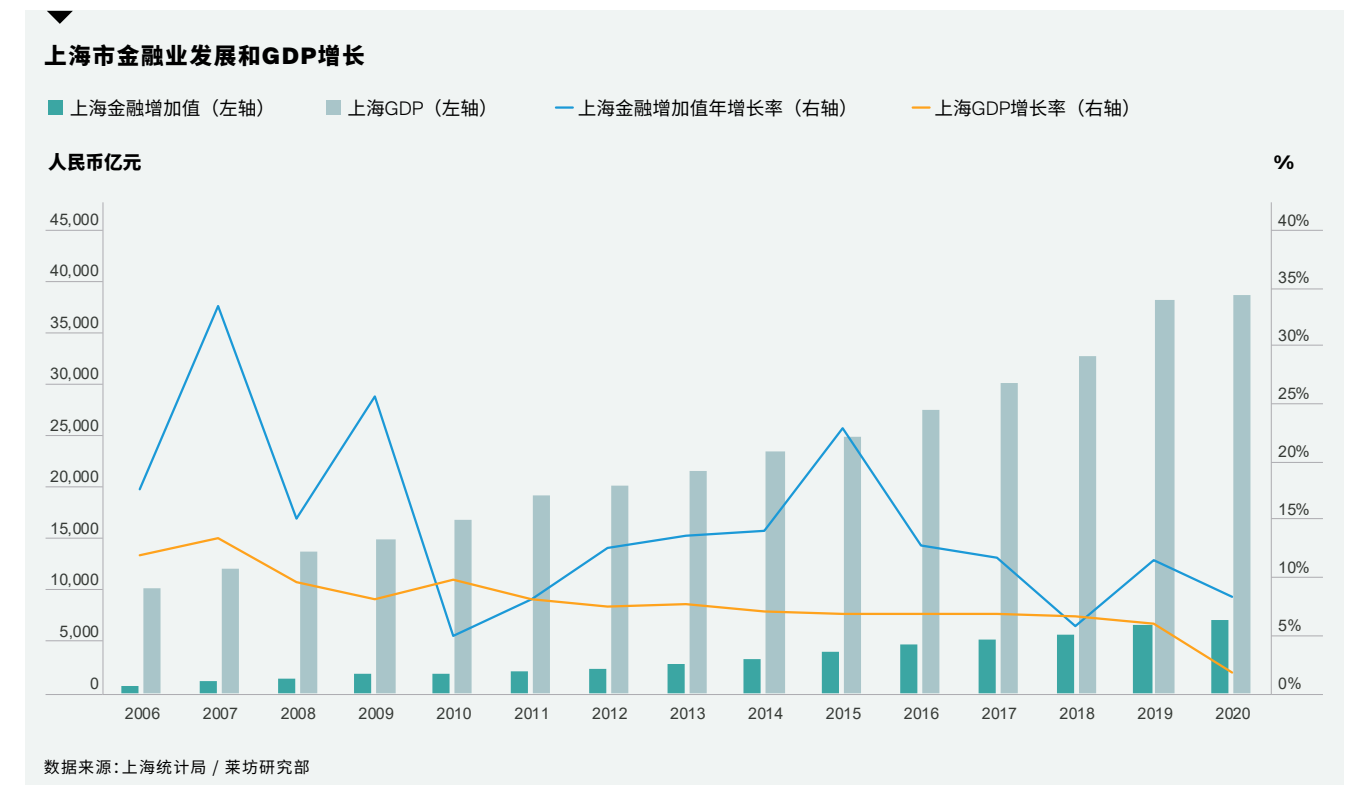
# 上海金融业

上海已经成为全球金融要素市场和基础设施最齐备的城市之一,集聚股票、债券、期货、货币、票据、外汇、黄金、保险、信托等各类全国性金融要素市场和基础设施,年成交总额突破人民币1,900万亿元,直接融资额超过人民币12万亿元;上海已经成为中外金融机构最重要的集聚地之一,各类持牌机构超过1,600家,其中外资金融机构占30%以上。

随着自由贸易账户功能不断拓展,原油期货、“沪港通”“沪伦通”“债券通”、黄金国际板、国债期货等重大金融产品成功推出,跨境人民币业务、投贷联动、跨境ETF等业务创新层出不穷,上海已成为我国金融产品最丰富、金融开放程度最高的城市之一;上海在全国率先设立金融法院,颁布《上海市推进国际金融中心建设条例》和《上海市地方金融监督管理条例》,信用与消费者保护体系建设不断健

全,在沪金融从业人员已超过47.

金融业已成为支持上海国民经济发展的第一支柱产业,2020年金融业增加值达人民币7,166.26亿元,比上年增长8.4%,占全市生产总值18.5%,在所有行业中位居第一。在最近一期第29期全球金融中心指数GFCI排名中,上海保持全球第三。

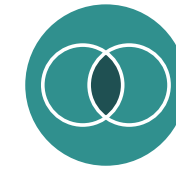




## 金融科技的兴起



## 金融科技和科技金融的异同



共同点

### 金融科技

### 科技金融

两者相辅相成，密不可分。金融科技的基础技术支撑主要是移动互联、大数据、云计算、人工智能以及虚拟现实、区块链等，这些构成了金融科技的基础平台。当这些基础技术不断地植入到金融体系后，金融体系将会发生重大的变化，金融科技技术的快速发展和逐渐应用，将会共同推动金融科技与科技金融的加速融合。



不同点

	金融科技	科技金融
<b>定义</b>	“金融科技”是 FINANCIAL + TECHNOLOGY 的合成词，金融科技公司主要是指由大数据、区块链、云计算、人工智能等新兴前沿技术带动，对支付清算、借贷融资、财富管理、零售银行、保险、交易结算等金融领域提供新兴业务模式、新技术应用、新产品服务的公司，旨在提高公司的效率和收益并有效降低运营成本。	“科技金融”是指通过创新财政科技投入方式，引导和促进银行业、证券业、保险业金融机构及创业投资等各类资本，创新金融产品，改进服务模式，搭建服务平台，实现科技创新链条与金融资本链条的有机结合，为初创期到成熟期各发展阶段的科技企业提供融资支持和金融服务的一系列政策和制度的系统安排。
<b>核心</b>	核心是科技，具备为金融业务提供科技服务的基础设施属性。	核心是金融，即为用以服务于科技创新的金融业态、服务、产品，是金融服务于实体经济的典型代表。
<b>目标</b>	利用科技的手段提高金融的整体效率。	以金融服务的创新来作用实体经济，推动科技创新创业。
<b>参与主体</b>	科技企业、互联网企业、偏技术的互联网金融企业为代表的技术驱动型企业。	以传统金融机构、互联网金融为代表的金融业。
<b>实现方式</b>	技术的突破。	金融产品的研发。
<b>具体产品</b>	第三方支付、大数据、金融云、区块链、征信、AI、生物钱包等。	投贷联动、科技保险、科技信贷、知识产权证券化、股权众筹等。

数据来源：国家“十二五”科学和技术发展规划 / 微信公众号众筹家 / 莱坊研究部

# 金融科技的发展历程

## 金融科技的发展历程 经历了1.0、2.0和3.0 三个时期



**FinTech 1.0**

### 金融IT

- 20世纪50年代信用卡的出现
- 1961年全球电报网络建立
- 1967年世界上第一台自动取款机出现
- 1971年纳斯达克电子交易系统投入运营,采用计算机自动报价撮合和清算系统

数据来源:通付盾 / 莱坊研究部



**FinTech 2.0**

### 互联网金融

- 第一家第三方网络保险平台Ins Web成立
- 1999年PayPal成立互联网第一支货币市场基金
- 2003年淘宝推出支付宝
- 2007年美国最大P2P借贷机构Leading Club成立



**FinTech 3.0**

### 金融科技

金融业通过大数据、云计算、人工智能、区块链等最新IT技术,改变传统金融的信息采集来源、风险定价模型、投资决策过程、信用中介角色等,大幅提升传统金融的效率,解决传统金融的痛点

代表技术如大数据风控、智能投顾、供应链金融等

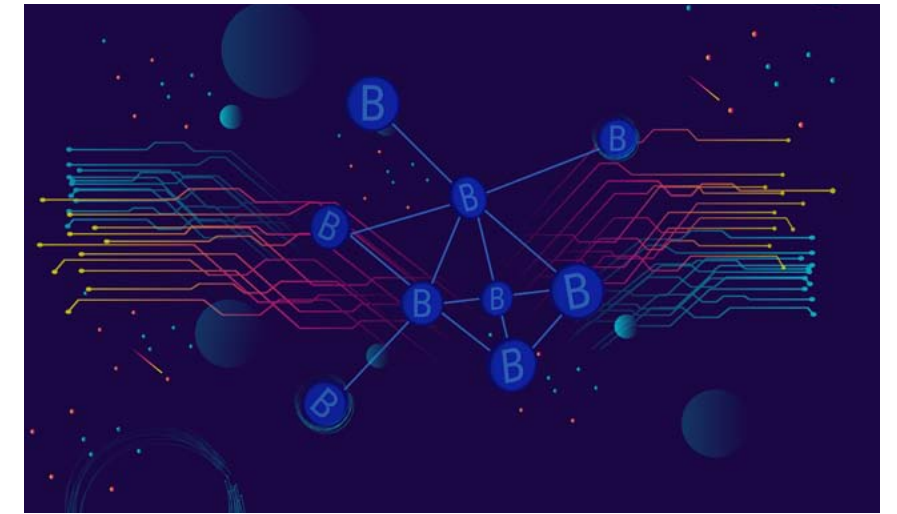
# 金融科技公司的分类

根据艾瑞咨询报告,中国金融科技市场的参与企业可以分为三类:

第一类,金融业务开展方,这类企业主要指持牌开展金融业务的银行、证券、保险等金融机构;

第二类,技术提供方,这类企业主要指专注研发人工智能、大数据、云计算等前沿科技底层技术的科技研发公司;

第三类,金融科技解决方案提供方,这类企业主要指将前沿科技与金融业务相结合,为金融机构提供可落地的业务解决方案的科技公司。



类别	举例						
<b>金融业务方</b>	各类银行、保险公司、证券公司、基金公司、信托公司、支付公司、征信公司、消费金融、融资租赁						
<b>技术提供方</b>	<table border="1"> <tr> <td> <b>数据平台/大数据</b>                      友盟+ TalkingData                      DataEye                 </td> <td> <b>人工智能</b>                      通联数据 DATAYES Face++ 旷视                      科大讯飞 IFLYTEK 云从科技                 </td> <td> <b>区块链</b>                      比特大陆 Bitfury bubi.cn                      链银 Lianyin                 </td> </tr> <tr> <td> <b>云计算</b>                      阿里云 华为企业云                      平安云 腾讯云                 </td> <td> <b>服务器</b>                      IBM hp 正睿                      DELL EMC Lenovo                 </td> <td> <b>RPA机器人流程自动化</b>                      达观数据 DATA GRAND 艺赛旗                      金智维 KINGSWARE                 </td> </tr> </table>	<b>数据平台/大数据</b> 友盟+ TalkingData DataEye	<b>人工智能</b> 通联数据 DATAYES Face++ 旷视 科大讯飞 IFLYTEK 云从科技	<b>区块链</b> 比特大陆 Bitfury bubi.cn 链银 Lianyin	<b>云计算</b> 阿里云 华为企业云 平安云 腾讯云	<b>服务器</b> IBM hp 正睿 DELL EMC Lenovo	<b>RPA机器人流程自动化</b> 达观数据 DATA GRAND 艺赛旗 金智维 KINGSWARE
<b>数据平台/大数据</b> 友盟+ TalkingData DataEye	<b>人工智能</b> 通联数据 DATAYES Face++ 旷视 科大讯飞 IFLYTEK 云从科技	<b>区块链</b> 比特大陆 Bitfury bubi.cn 链银 Lianyin					
<b>云计算</b> 阿里云 华为企业云 平安云 腾讯云	<b>服务器</b> IBM hp 正睿 DELL EMC Lenovo	<b>RPA机器人流程自动化</b> 达观数据 DATA GRAND 艺赛旗 金智维 KINGSWARE					
<b>金融科技解决方案提供方</b>	<table border="1"> <tr> <td> <b>综合解决方案提供方</b>                      蚂蚁金服 ANY FINANCIAL FIT 腾讯金融科技                      SUNING 苏宁金融 JDD 京东数科                 </td> <td> <b>保险科技解决方案提供方</b>                      量子保 豆包网                      微保 保险极客 慧择                 </td> <td> <b>信贷科技解决方案提供方</b>                      小米贷 拍拍贷                      WeBank 微众银行                      融360 平安普惠 宜信惠民 Rong360 CreditEase                 </td> </tr> <tr> <td> <b>证券科技解决方案提供方</b>                      东方财富网 eastmoney.com 中国财经第一门户                      同花顺财经 让投资变得简单                 </td> <td> <b>支付科技解决方案提供方</b>                      收钱吧 支付宝 ALIPAY                      翼支付 网易支付                      京东支付 壹钱包                 </td> <td> <b>资管科技解决方案提供方</b>                      陆金所LU.com                      小米金融 蚂蚁财富                      腾讯理财通 京东金融 JD Finance                 </td> </tr> </table>	<b>综合解决方案提供方</b> 蚂蚁金服 ANY FINANCIAL FIT 腾讯金融科技 SUNING 苏宁金融 JDD 京东数科	<b>保险科技解决方案提供方</b> 量子保 豆包网 微保 保险极客 慧择	<b>信贷科技解决方案提供方</b> 小米贷 拍拍贷 WeBank 微众银行 融360 平安普惠 宜信惠民 Rong360 CreditEase	<b>证券科技解决方案提供方</b> 东方财富网 eastmoney.com 中国财经第一门户 同花顺财经 让投资变得简单	<b>支付科技解决方案提供方</b> 收钱吧 支付宝 ALIPAY 翼支付 网易支付 京东支付 壹钱包	<b>资管科技解决方案提供方</b> 陆金所LU.com 小米金融 蚂蚁财富 腾讯理财通 京东金融 JD Finance
<b>综合解决方案提供方</b> 蚂蚁金服 ANY FINANCIAL FIT 腾讯金融科技 SUNING 苏宁金融 JDD 京东数科	<b>保险科技解决方案提供方</b> 量子保 豆包网 微保 保险极客 慧择	<b>信贷科技解决方案提供方</b> 小米贷 拍拍贷 WeBank 微众银行 融360 平安普惠 宜信惠民 Rong360 CreditEase					
<b>证券科技解决方案提供方</b> 东方财富网 eastmoney.com 中国财经第一门户 同花顺财经 让投资变得简单	<b>支付科技解决方案提供方</b> 收钱吧 支付宝 ALIPAY 翼支付 网易支付 京东支付 壹钱包	<b>资管科技解决方案提供方</b> 陆金所LU.com 小米金融 蚂蚁财富 腾讯理财通 京东金融 JD Finance					

数据来源:艾瑞咨询 / 莱坊研究部



## 中国三家金融科技公司位列全球百强名单前十

### 2019年全球Fintech100百强名单前10名

排名	公司名称	所在地区	所属领域
1	蚂蚁金服	中国	综合电子支付公司
2	Grab	新加坡	综合电子支付公司
3	京东数字科技	中国	以AI驱动产业数字化的新兴科技公司
4	GoJek	印尼	多元化平台
5	Paytm	印度	数码支付
6	度小满金融	中国	短期贷款和投资
7	Compass	美国	房产科技
8	Ola	印度	共享交通
9	Opendoor	美国	房地产交易
10	Oaknorth	英国	中小企业贷款

数据来源:毕马威/莱坊研究部

“根据蚂蚁预测,到2021年,蚂蚁的技术服务收入将上升至总收入的65%,成为第一大收入项。而在员工构成上,蚂蚁集团技术人员目前占比逾63%。”

在毕马威和金融科技投资公司H2 Ventures联合发布的2019年全球金融科技100强榜单中,蚂蚁金服、东南亚打车软件巨头Grab和京东数字科技名列前三位,蚂蚁金服蝉联榜首。

近期,作为国内最大的金融科技公司,蚂蚁金服已经更名为蚂蚁集团,全称蚂蚁科技集团股份有限公司。此次更名更加强化其科技公司定位,根据蚂蚁预测,到2021年,蚂蚁的技术服务收入将上升至总收入的65%,成为第一大收入项。而在员工构成上,蚂蚁集团技术

人员目前占比逾63%。

京东数字科技的前身是京东金融,目前已经成功在金融科技、数字营销、AI技术等领域布局。目前京东数字科技的服务对象已经超过4亿用户,800万家微小企业、1.7万家创业创新公司。

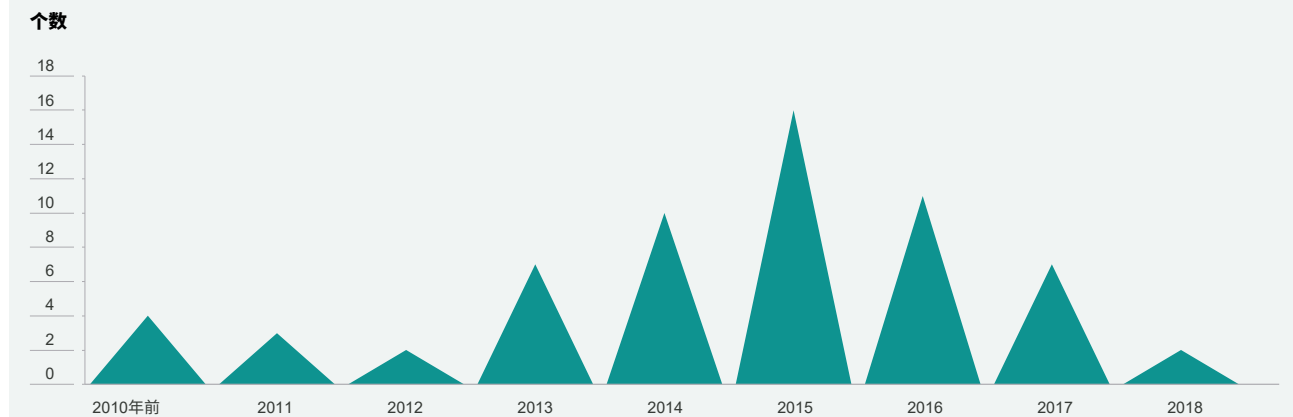
度小满金融的前身是百度金融。2018年4月,百度宣布旗下金融服务事业群组正式完成拆分融资协议签署,更名为度小满,实现独立运营,致力于通过人工智能的技术来提高金融服务业整体的效率。

## 中国领先的金融科技公司主要分布在北上深

### 全球排名领先的金融科技公司



主要金融科技公司成立年份



数据来源:毕马威/莱坊研究部

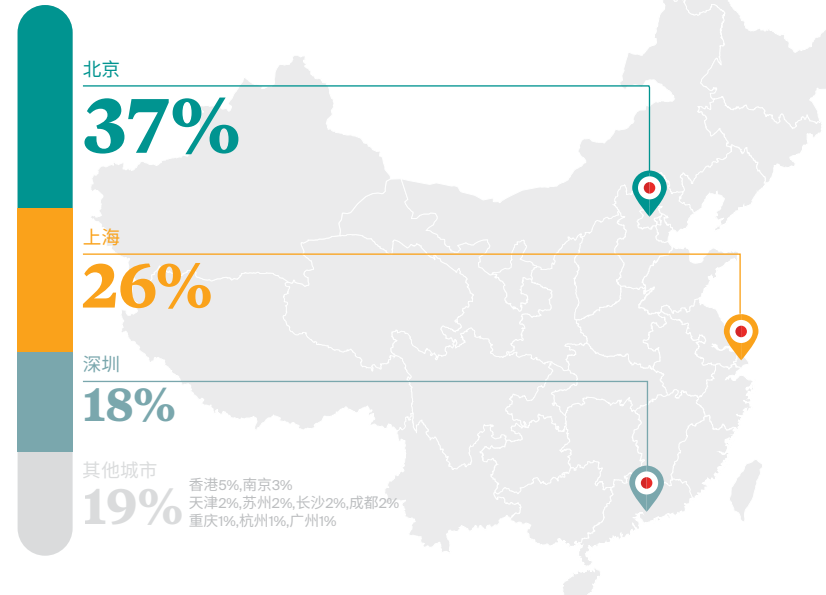


## 主要金融科技公司在城市

根据不完全统计,结合毕马威金融科技50强排名报告,国内领先的金融科技公司在北京、上海和深圳这三个城市,这三个城市拥有的金融科技公司占比达全国总数的81%。其中,37%的金融科技总部设立在北京,占比最高;上海仅次于北京,占比26%,深圳占比18%。

在金融科技50强中,绝大部分的金融科技都成立于2013年至2017年间。2015年成立的金融科技数量最大,达到16家,其次是2016年有11家成立,2014年有10家成立。数字表明,金融科技都还很年轻,还将有更多的增长空间。

图三：金融公司分布占比



## 相关扶持政策

2020

4月13日

市经信委发布《上海市促进在线新经济发展行动方案(2020-2022年)》。方案明确:集聚“100+”创新型企业、推出“100+”应用场景、打造“100+”品牌产品、突破“100+”关键技术等行动目标;聚焦无人工厂、工业互联网、在线医疗等12大发展重点;实施智能交互核心技术攻关行动、新型基础设施支撑行动等6项专项行动;落实加大统筹协调、包容审慎监管、强化公共服务等5条保障措施。

2020

1月15日

上海发布《加快推进上海金融科技中心建设实施方案》(以下简称《实施方案》)。《实施方案》从新兴技术研发、金融科技应用、监管创新试点、引进科技人才等方面提出25条创新举措,力争用5年时间将上海建设成为具有全球竞争力的金融科技中心。

2019

8月

中国人民银行印发的《金融科技(Fintech)发展规划(2019-2021年)》,明确提出未来三年金融科技工作的指导思想、基本原则、发展目标、重点任务和保障措施。

2019

1月17日

中国人民银行、国家发展改革委等八部门联合印发《上海国际金融中心建设行动计划(2018-2020年)》,明确上海将建成包括金融科技中心在内的“六大中心”,并将以金融科技为新动力加快形成支撑有力的创新体系。

## 金融和科技的融合成为未来趋势

近年来,随着金融科技在传统金融行业中的应用日益广泛,以国有银行为代表的传统金融业在金融科技、数字化业务等方面的投入逐步加大。金融科技和传统金融业的融合发展成为未来的大势所趋。2020年,银行机构和保险机构信息科技资金总投入分别为人民币2,078亿元和351亿元,同比分别增长20%和27%。

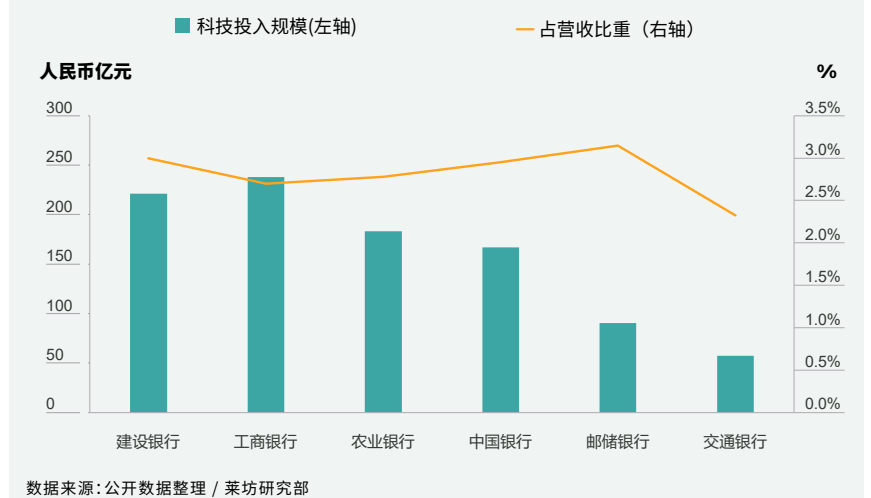
此背景下,国有银行逐年加大对金融科技的投入。目前,五家大型银行均成立了专门的金融科技子公司。

从2020年六大国有银行年报披露的数字来看,2020年中国工商银行金融科技投资金额最多,达到人民币238.19亿元,中国建设银行金融科技投资额紧随其后,为人民币221亿元。中国工商银行、农业银行和中国银行的投入金额同比涨幅均超过了40%,分别为45.47%、43.08%和43.36%。

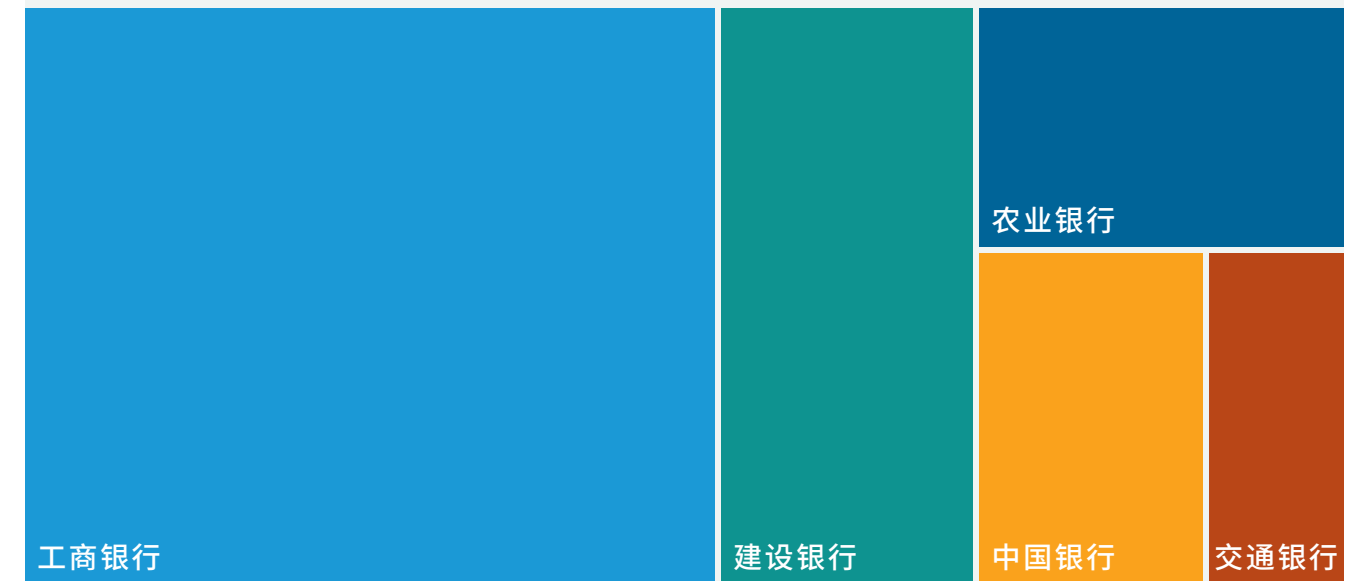
从对于金融人才的投入方面来看,工行的金融科技人员数量和占比较大,截至2020年年末,该行金融科技人员数量达3.54万人,占全行员工的8.1%;建行紧随其后,科技类人员数量为13,104人,

占全行员工的3.51%;农行和中行的科技人员数量分别为8,056和6,729人;尽管交行的科技人员数量仅为3,976人,但占比不低,占全行员工的4.38%。

主要银行对于金融科技的投入规模(2020年)



主要银行金融科技人次投入统计(2020年)



数据来源:公开数据整理 / 莱坊研究部



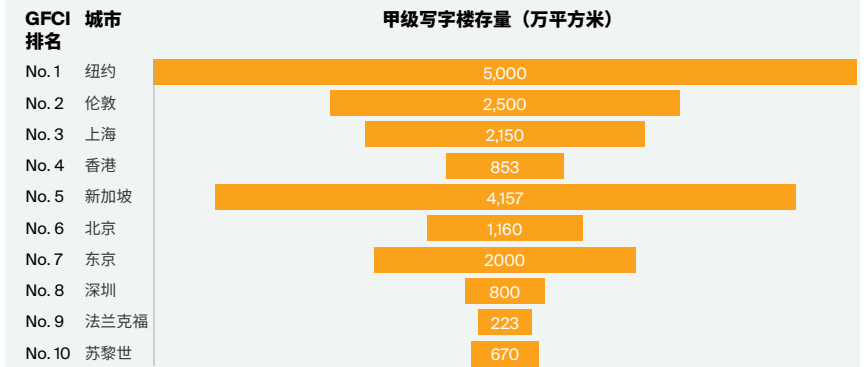
## 写字楼市场的中流砥柱



## 全球十大国际金融中心

根据2021年3月17日发布的第29期“全球金融中心指数”(GFCI 29),全球前十大金融中心的最新排名依次为:纽约、伦敦、上海、香港、新加坡、北京、东京、深圳、法兰克福、苏黎世。中国有四个城市上榜,分别为上海、香港、北京和深圳,位列第3、第4、第6和第8位。其中位列第一的纽约甲级写字楼的规模最大,写字楼存量达到5,000万平方米。目前,上海的甲级写字楼存量约为2,150万平方米,为纽约的43%,而上海的城市面积则是纽约的8倍,因此上海整体甲级写字楼的供应规模还不算很大,仍有发展空间。

全球十大国际金融中心



数据来源:国家高端智库中国(深圳)综合开发研究院与英国智库Z/Yen集团 / 公开数据整理 / 莱坊研究部

## 上海金融产业布局

### 金融集聚“黄金三角”

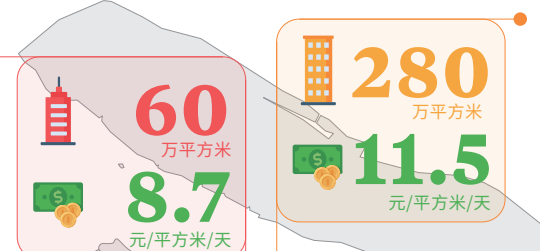
依托由陆家嘴、老外滩及北外滩形成的金融集聚“黄金三角”,上海金融服务业已形成“一城一带多点”的重点区域布局。

局。其中一城指陆家嘴金融城,重点发展金融要素市场、总部金融与航运金融;一带指由黄浦区及虹口区构成的外滩金融集聚带,依据区域间不同的产业资源禀

赋分别重点发展新型金融与金融科技;多点指张江地区、静安区、徐汇区、普陀区等区域,布局金融信息服务、外资金融、文化金融等产业。

### 外滩及北外滩金融集聚带

**外滩金融集聚区**  
代表楼宇:外滩金融中心(BFC)、绿地外滩中心、外滩SOHO

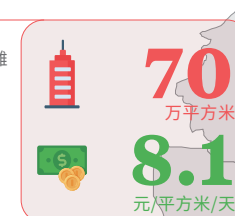


### 陆家嘴金融城

代表楼宇:环球金融中心、金茂大厦、上海国金中心

### 北外滩金融集聚区

代表楼宇:白玉兰广场、北外滩来福士、浦江国际金融广场、金融街(海伦)中心



### 未来之临港

已有20多家金融机构和企业拟在临港新片区新建办公楼。工农中建交五大行、浦发银行、上海银行、上海农商银行、太平洋保险共9家单位与临港新片区管委会签署了楼宇购置协议。



数据来源:《2020年上海外商投资指南》/ 莱坊研究部

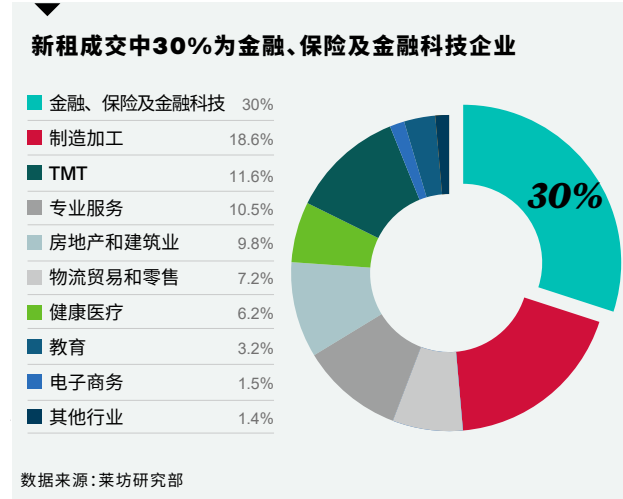
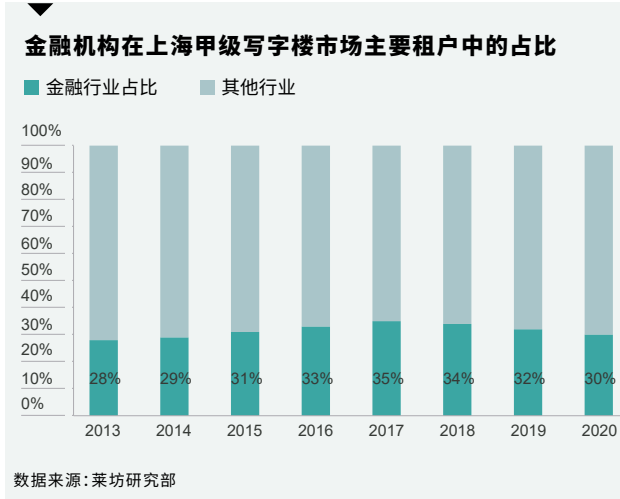


## 金融机构是写字楼市场的需求主力

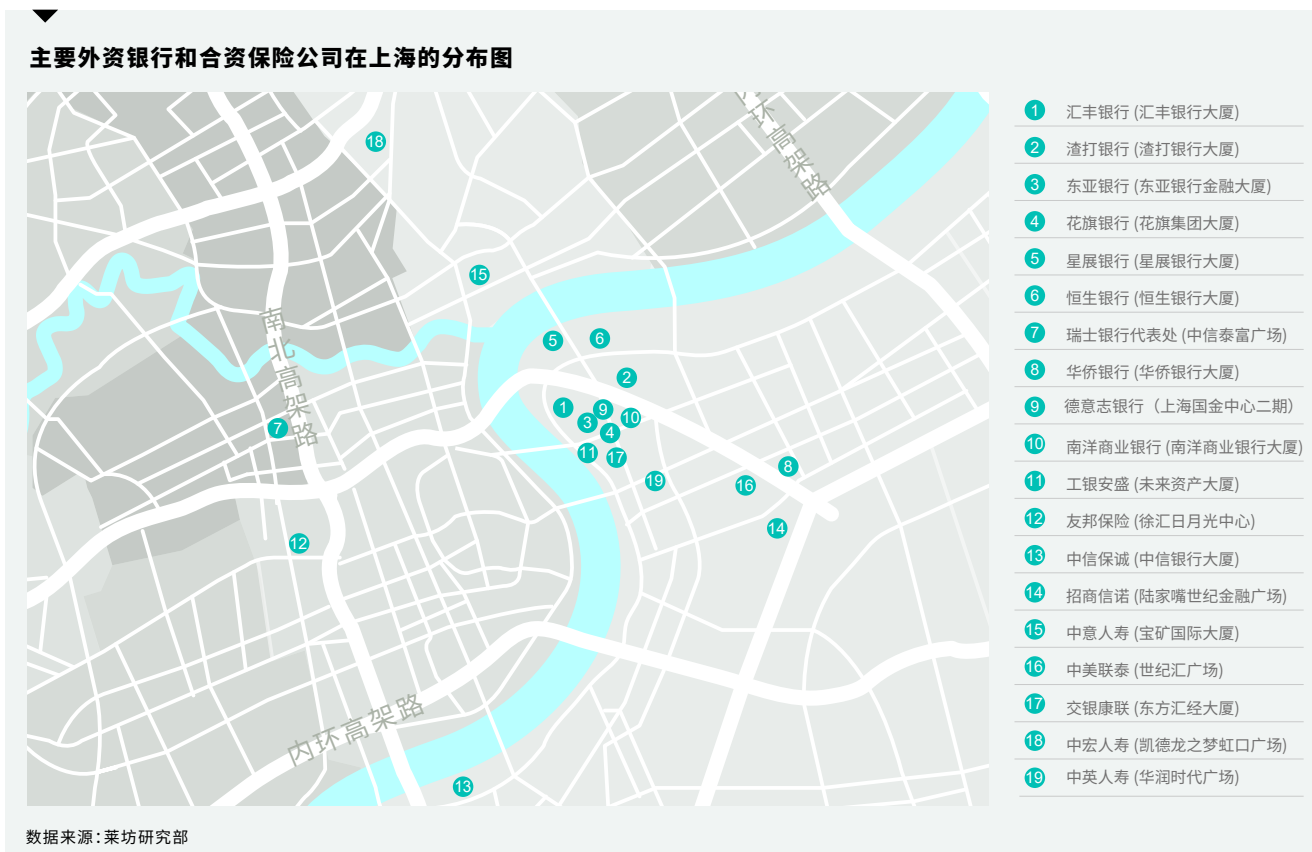
金融业仍是上海甲级写字楼市场最主要的租户类别，占比一直保持在25%-35%之间。其中，陆家嘴金融城的持牌类金融机构占上海总量的50%以上。

陆家嘴拥有870家银、证、保持牌金融机构及其分、子公司(占全区超过80%，占全市超过50%)，银行类机构230家，保险类机构233家，证券类机构407家，拥

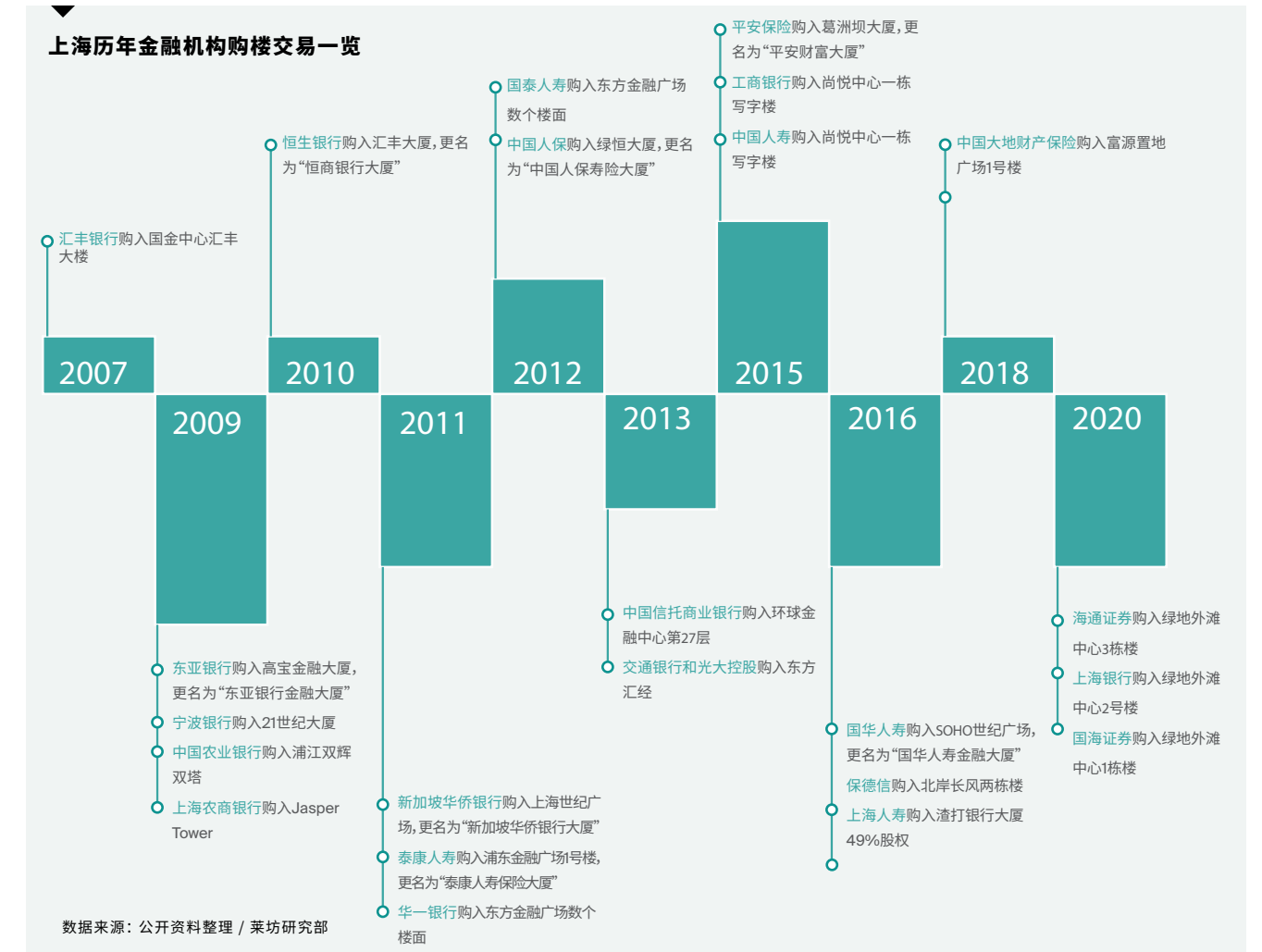
有金融从业人员30多万，这些数字还在持续增加中。



## 上海主要外资银行和合资保险公司集中在陆家嘴



## 内资金融机构买楼作为总部用途的意愿强烈



## 金融企业的租赁需求

<h4>优惠政策</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>金融开放政策</li> <li>招商引资政策</li> <li>税收政策</li> </ul>	<h4>人才政策</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>	<h4>良好的金融环境和配套设施</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>陆家嘴</li> <li>外滩</li> <li>北外滩</li> </ul>	<h4>前滩</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<h4>地标性甲级或超甲级写字楼</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>高端的装修品质和建筑品质</li> <li>完善的配套设施</li> <li>优越的项目区位</li> </ul>	<h4>便利的交通条件</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>一流的物业管理</li> <li>...</li> </ul>	<h4>冠名权和标识权</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>全市<b>15%</b>的甲级写字楼以金融机构的名称来命名。</li> </ul>	<h4>陆家嘴, 62%的甲级写字楼以金融机构的名称来命名。</h4>



## 金融科技公司主要集中在小陆家嘴及产业园区内

拥有国内金融背景的金融科技企业主要集中在有集聚效应且区位较理想的区域，例如浦东小陆家嘴区域。这些金融科技企业规模较大并且依托关联的银行、保险、证券公司可以实现资源共享，因此一般这些金融科技企业会选择与银行、保险及证券公司距离较近的楼宇。

大部分金融科技企业对于租金以及可达性较为重视，因此一些产业园区内写字楼和非中央商务区的标准写字楼较受欢迎，例如五角场的创智天地以及新虹桥区域的部分楼宇等。

金融科技企业会受政策和产业导向影响，类似于北外滩、世纪大道、前滩等对于金融和科技类企业有政策倾斜的区域会是金融科技企业的主要考虑区域。例如，2021年1月，上海北外滩来福士与区金融局宣布将联合打造上海金融科技园，着力培育和构建北外滩金融科技生态圈。



## 结论

## 办公选址的偏好比较

	传统金融公司	金融科技公司
 地域偏好	陆家嘴、世纪大道、南京西路、外滩、北外滩等	陆家嘴、世纪大道、外滩、北外滩、前滩、五角场、大虹桥等
 租期(年)	5-8	3-5
 租金承付能力 (人民币/平方米/天)	8-12	6-10
 面积需求 (平方米)	500-20,000	250-2,000
 冠名权和标识权	需要	不需要

数据来源：莱坊研究部





## 行业发展围绕五大关键词



### 开放银行

开放银行是一种平台合作模式,它利用开放API等技术实现银行与第三方机构间的数据共享,从而提升用户体验。银行通过开放银行的模式进入网络消费、数字生活的场景,服务小微和大众金融消费者,将成为中国特色开放银行的最好范本。



### 金融法规

金融科技发展给监管带来挑战,很多新业态游离于传统的金融监管体系外。建立强化科技监管的金融法规是一个全球性的重要课题,用科技手段来监管科技,有助于加快发展金融科技。



### 金融云

金融云是运用云计算技术提供的创新服务。引入金融云技术主要可以降低成本,满足客户需求,提升运营效率。同时,云计算还可以帮助银行创新业务模式、实现跨行业合作等。



### 区块链

区块链作为一种极具价值的底层技术,其去中心化、不可篡改等特征,正赋予金融业深刻变革的希望,为金融行业降低风险控制与监管成本、提高数据可靠性、稳定性和安全性以及助力普惠金融的发展贡献力量。



### 数字货币

中国的数字货币试点项目将会逐步推进,并在合适的时间进一步扩大试点范围。央行明确表示,数字货币的下一步,将遵循稳步、安全、可控原则、合理选择试点验证地区、场景和服务范围,稳妥推进数字化形式法定货币出台应用。



## 传统金融业发展趋势

1

传统银行业转型金融科技,布局“大零售”战略、“大资管”战略。金融业务呈现数据资产化、业务场景化、服务智能化的特征。

2

对公业务转型。随着传统的银行对公业务模式面临挑战,到2023年,任何“即服务(XaaS)”模式将成为新的利润增长点,到2023年将占到银行对公业务总收入的4%。

3

金融机构IT支出也呈逐年增长趋势。目前,硬件方面的投资占到投资总量的48.80%,呈现逐年下降趋势;软件和服务方面的投资分别占银行业IT投资总量的40.30%和10.90%,均呈上升趋势。

4

物理网点减少,智慧网点增加。到2020年底,随着物理体验和数字体验的融合,20%的银行交易将通过数字平台进行预结算,并由银行网点的ATM、柜员或储物柜完成。

5

到2021年,中国30%的保险公司将与至少三家保险科技公司进行合作,保险行业正在构建一个不断发展的互联生态系统。

## 金融科技业发展趋势



人工智能、物联网、云计算、下一代互联网技术等新技术将推动金融行业发展到一个全新阶段。



北京、上海、深圳、杭州已成为金融科技发展领先城市。



5G将为金融科技产业带来新冲击和新机遇。



全球金融中心的竞争焦点将在金融科技。



高校将加速金融科技学科建设和课程重构,加强金融科技人才培养。



金融科技与科技巨头之间将有更多合作。



金融安全逐步成为金融科技发展焦点,监管科技的需求越来越大,成为金融科技新的增长点。



金融服务公司纷纷创建自有的数字银行。



越来越多的传统金融机构选择与新兴科技公司牵手合作,增加在技术方面的人力物力投资。



# 未来办公场所的发展趋势

## 1

### 强韧需求来自金融和金融科技公司

疫情以来,传统金融的稳定需求和金融科技类企业的加速发展均说明了这两个行业都具备韧性,将有望继续支撑房地产租赁市场需求。

## 2

### 实体办公室将继续存在,并且人均有效密度降低

实体办公将受到外部经济环境、突发公众事件和未来组织架构的变革等因素的影响,将重新考虑办公空间的需求形式;企业降本意愿强烈,会更多考虑性价比更高的办公场所,即使在市中心核心位置也应该会考虑人均密度的增加。

## 3

### 自建总部办公楼成为金融企业扩张新路径

随着金融行业的不断成长和政府的引导,预计未来上海将有更多的金融企业考虑自建总部办公楼,以满足企业日益增长和变化的办公需求。例如,2020年以来,已经有多家金融企业与临港新片区管委会签署了楼宇购置协议。

## 4

### 强调办公空间的灵活性、多样性和高协作性

办公空间要能满足员工的灵活性和移动性的办公需求。办公场所环境通常应具备充分的多样性,以便个人和团队可以自由选择合适的工作环境来完成各自的任务。而企业对于高效协作需求的激增,使开放的办公环境成为高协作性的良好载体。

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:



李颖欣  
上海董事总经理  
+86 21 6032 1788  
ying.lee@cn.knightfrank.com



李章南  
上海写字楼服务部主管  
+86 138 1704 3292  
jonathan.rideout@cn.knightfrank.com



郑楠  
董事,资本市场部  
+86 139 1870 3536  
danny.zheng@cn.knightfrank.com



朱磊  
高级董事, 研究及咨询部主管, 中国  
+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

## 近期研究报告



中国商业地产  
投资市场  
主题研究报告



北京写字楼市场报告  
2021年第一季度



广州写字楼市场报告  
2021年第一季度



上海写字楼市场报告  
2020年第四季度



深圳写字楼市场报告  
2020年第四季度



上海物流地产市  
场报告  
2020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。

