

甲级写字楼市场报告

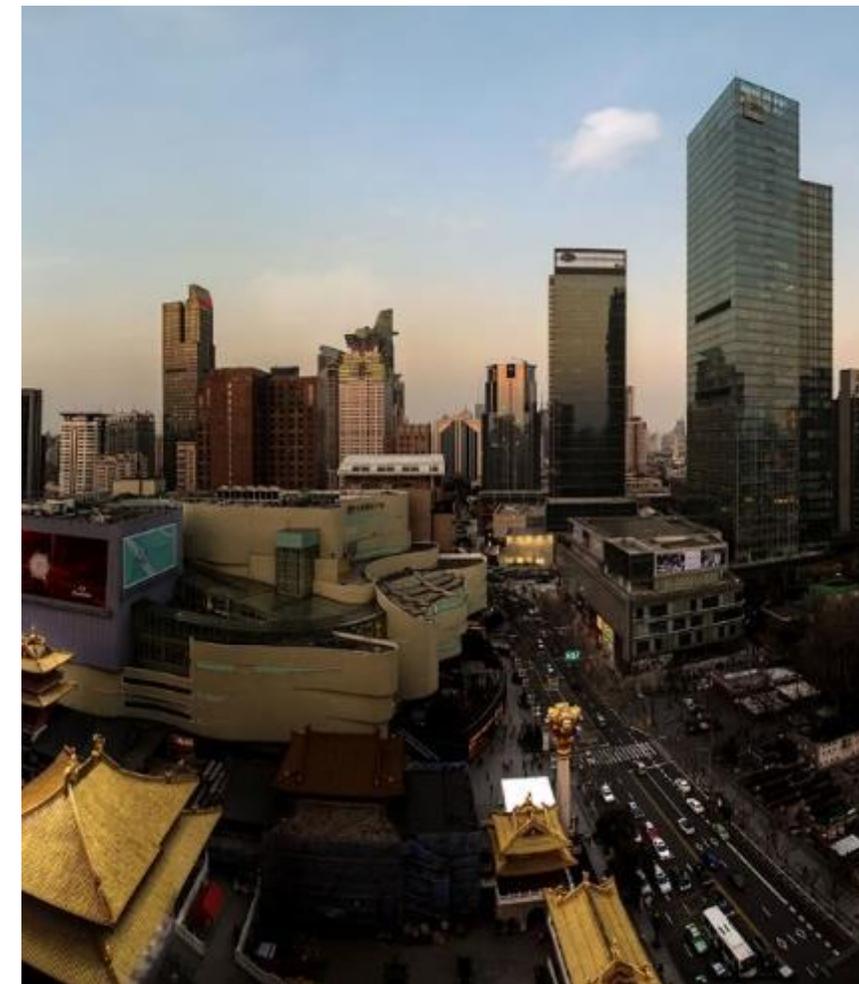
# 上海

2020年第四季度

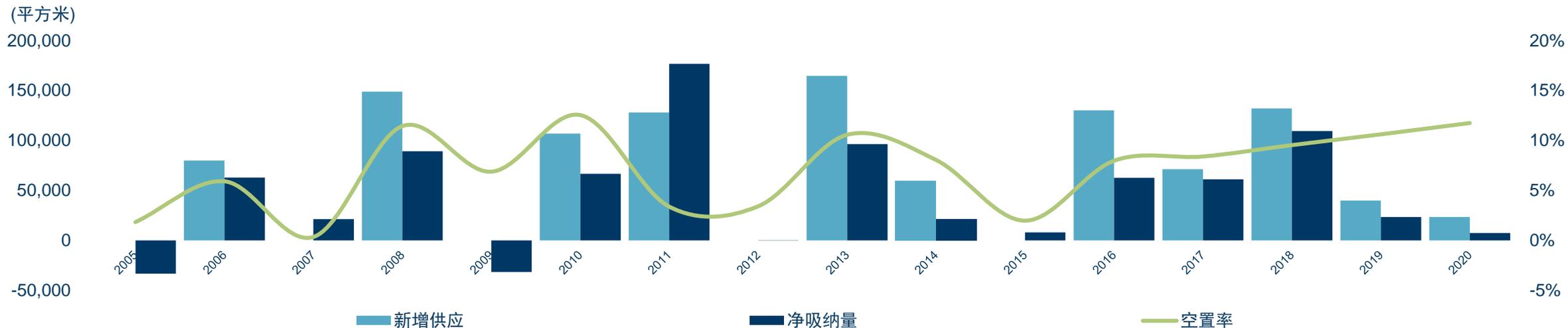


# 上海核心子市场 2020年四季度

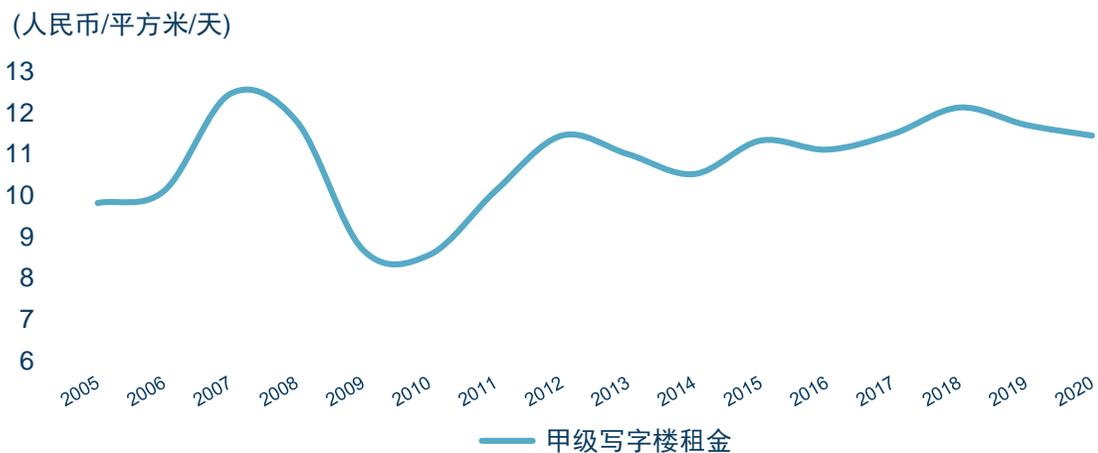
存量	1,207,450 平方米						
全年新增供应	23,530 平方米						
空置率	11.75% (q-o-q ↑0.16%)						
平均租金	人民币 11.45/平方米/天 (q-o-q ↓1.91%)						
预估收益	4.70%						
地标	恒隆广场 会德丰广场 静安嘉里中心 博华广场						
主要租户行业	<table border="0"> <tr> <td>零售业</td> <td>律师事务所</td> </tr> <tr> <td>矿业公司</td> <td>专业服务</td> </tr> <tr> <td>贸易公司</td> <td>制药公司</td> </tr> </table>	零售业	律师事务所	矿业公司	专业服务	贸易公司	制药公司
零售业	律师事务所						
矿业公司	专业服务						
贸易公司	制药公司						



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)



### 重大租赁交易

写字楼	租户	面积
博华广场	Kudos上海科导	4,000
恒基广场668	长生人寿*	2,000
会德丰广场	SAP	2,100
1788国际中心	宏盟集团*	8,000
1788国际中心	阿克苏·诺贝尔	7,000

\* 续租或扩租

注: 租赁成交时间不限于当季

# 上海写字楼

主要子市场 – 静安核心, 2020第四季度



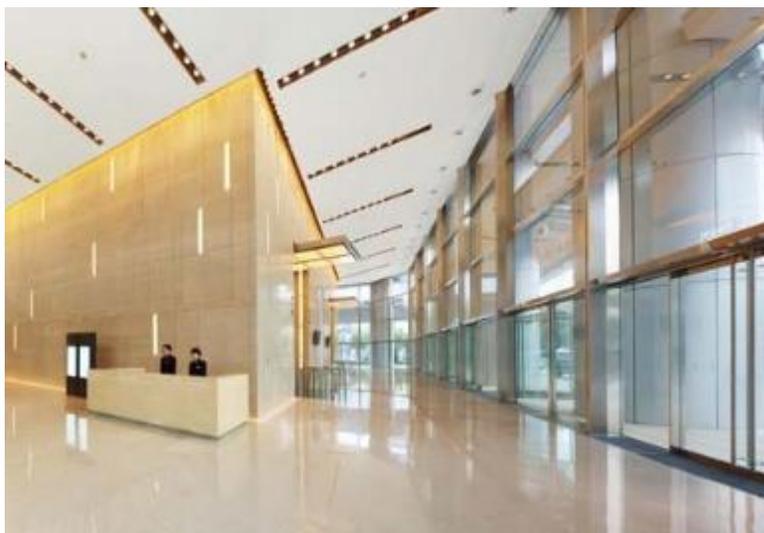
● 现有供应  
● 未来供应

- |            |              |             |             |           |
|------------|--------------|-------------|-------------|-----------|
| 1 上海商城     | 6 富邦晶品中心     | 11 静安嘉里中心二期 | 16 博华广场     | 3 华润张园项目  |
| 2 梅龙镇广场    | 7 恒隆广场二期     | 12 嘉地广场     | 17 和黄世纪盛荟广场 | 4 吉宝静安项目  |
| 3 静安嘉里中心一期 | 8 越洋广场       | 13 恒基广场688  | 18 静安宝华中心   | 5 静安合生汇项目 |
| 4 中信泰富广场   | 9 会德丰        | 14 兴业中心一期   | 1 锦沧文华广场    |           |
| 5 恒隆广场一期   | 10 1788 国际中心 | 15 兴业中心二期   | 2 嘉地广场二期    |           |

# 上海写字楼

主要子市场 – 静安核心, 2020第四季度





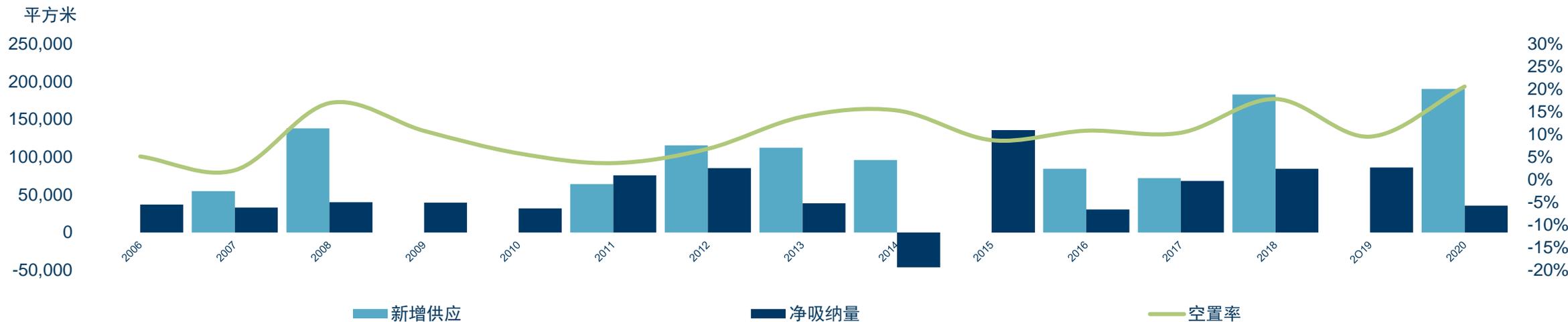
### 写字楼信息介绍

地址:	静安区南京西路1717号
开发商:	上海会德丰公司
竣工日期:	2010
楼层数:	61
写字楼面积:	107,000平方米
得房率:	70%
入驻率:	96%
租金:	人民币11-13/平方米/天
物业费:	人民币47.00/平方米/月
交通:	步行2分钟至地铁2/7号线静安寺站
主要客户:	百时美施贵宝/寇驰/托德斯

存量	1,236,154 平方米						
全年新增供应	190,377 平方米						
空置率	20.59% (q-o-q ↑1.72%)						
平均租金	人民币7.4/平方米/天(q-o-q ↑0.51%)						
预估收益	4.46%						
地标	古北财富中心 SOHO天山广场 长宁来福士广场						
主要租户行业	<table border="0"> <tr> <td>日本公司</td> <td>汽车公司</td> </tr> <tr> <td>金融公司</td> <td>零售业</td> </tr> <tr> <td>贸易公司</td> <td>化工公司</td> </tr> </table>	日本公司	汽车公司	金融公司	零售业	贸易公司	化工公司
日本公司	汽车公司						
金融公司	零售业						
贸易公司	化工公司						



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)

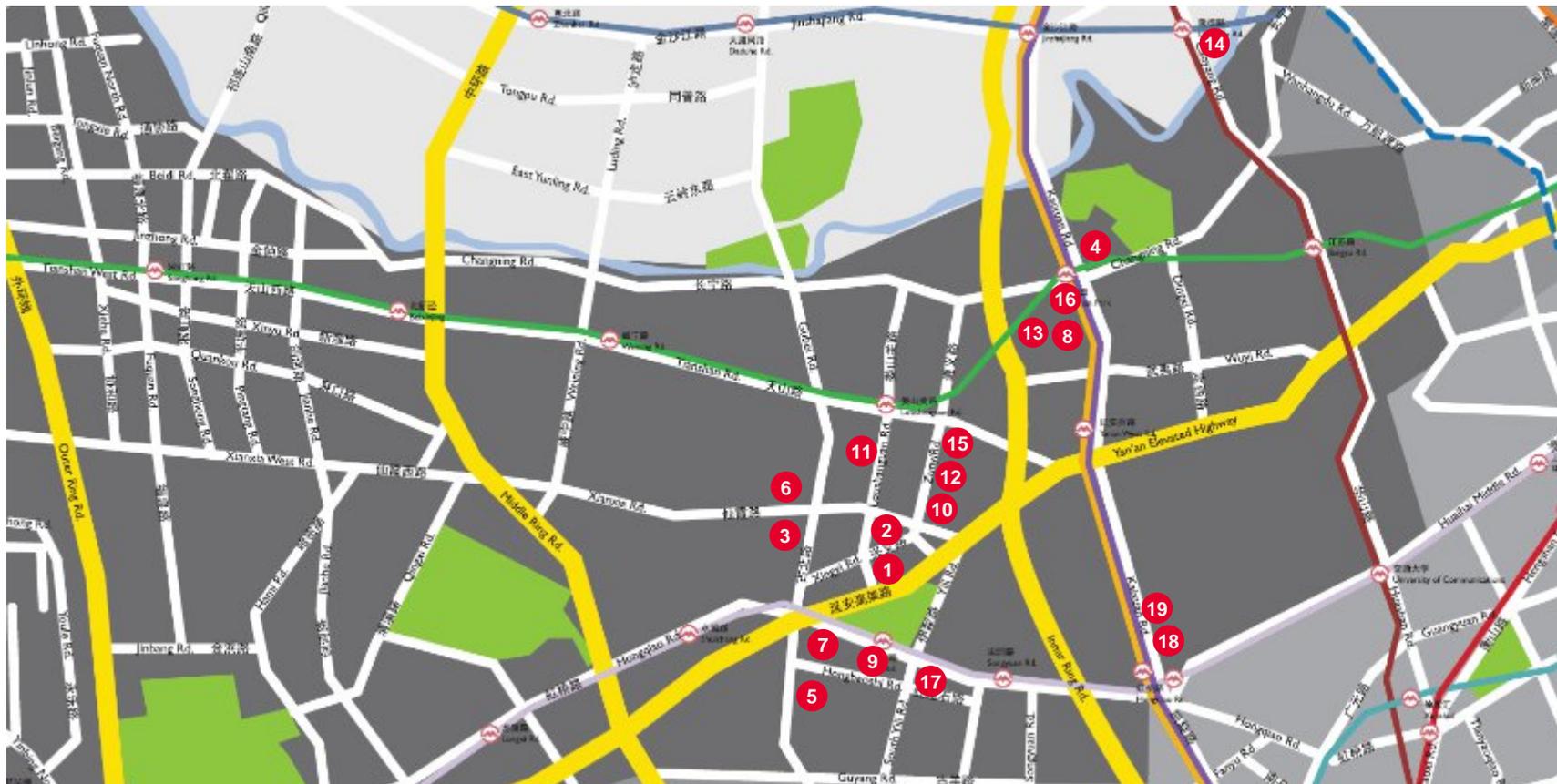


### 重大租赁交易

写字楼	租户	面积
长宁来福士	亚马逊	6,000
尚嘉中心	wework	4,500
金虹桥国际中心	拼多多*	17,000
长宁来福士广场1号楼	宏利金融	5,000
长宁88中心	Vipkid*在线英语	2,500

\* 续租或扩租

注: 租赁成交时间不限于当季



- 1 上海国际贸易中心
- 2 万都中心
- 3 嘉麒大厦
- 4 龙之梦购物中心
- 5 东银中心

- 6 东方维京大厦
- 7 古北财富中心一期
- 8 雅仕企业大厦
- 9 中华企业大厦
- 10 尚嘉中心

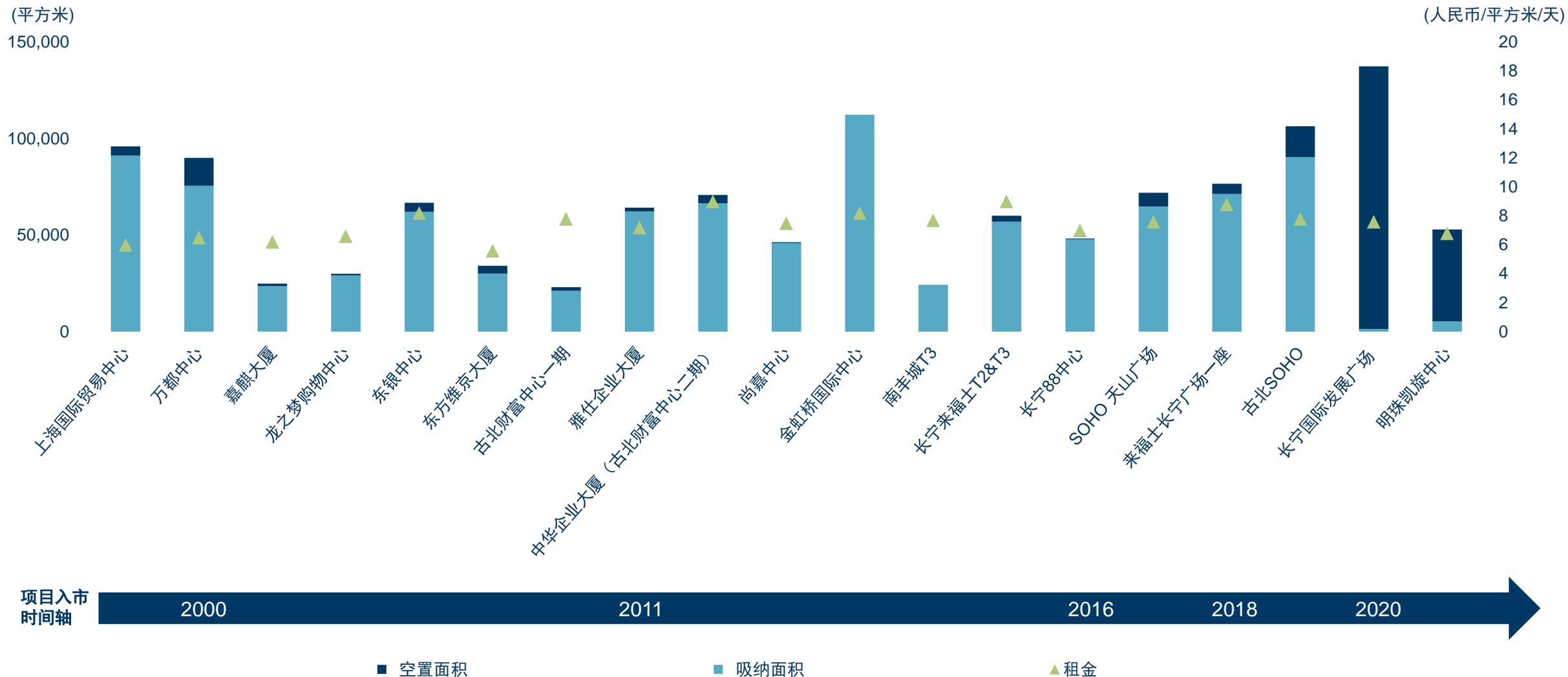
- 11 金虹桥国际中心
- 12 南丰城T3
- 13 长宁来福士广场2号楼&3号楼
- 14 长宁88中心
- 15 SOHO天山广场

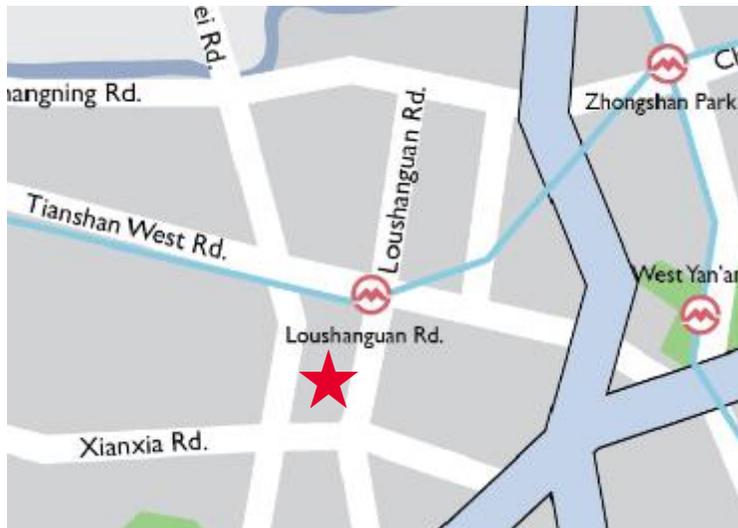
- 16 来福士长宁广场一座
- 17 古北 SOHO
- 18 长宁国际发展广场
- 19 明珠凯旋中心

- 现有供应
- 未来供应

# 上海写字楼

主要子市场 – 长宁区, 2020第四季度



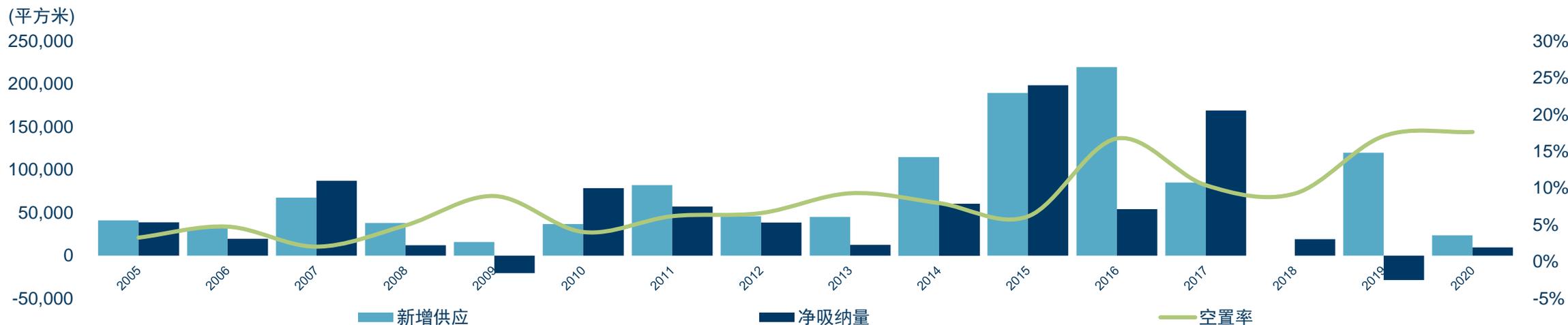


写字楼信息介绍	
地址:	上海市长宁区娄山关路533号
开发商:	上海金虹桥国际置业有限公司
竣工日期:	2013
楼层数:	28
写字楼面积:	113,273平方米
得房率:	68%
入驻率:	100.0%
租金:	人民币7-10/平方米/天
物业费:	人民币38.00/平方米/月
交通:	步行5分钟至2号线娄山关路站
主要客户:	依图

存量	1,802,862平方米						
全年新增供应	23,540 平方米						
空置率	17.65% (q-o-q ↓1.47%)						
平均租金	人民币9.1/平方米/天 (q-o-q ↑1.18%)						
预估收益	4.33%						
地标	企业天地 来福士广场 外滩金融中心						
主要租户行业	<table border="0"> <tr> <td>零售业</td> <td>咨询公司</td> </tr> <tr> <td>广告媒体公司</td> <td>制造商</td> </tr> <tr> <td>银行与金融公司</td> <td>时尚业</td> </tr> </table>	零售业	咨询公司	广告媒体公司	制造商	银行与金融公司	时尚业
零售业	咨询公司						
广告媒体公司	制造商						
银行与金融公司	时尚业						

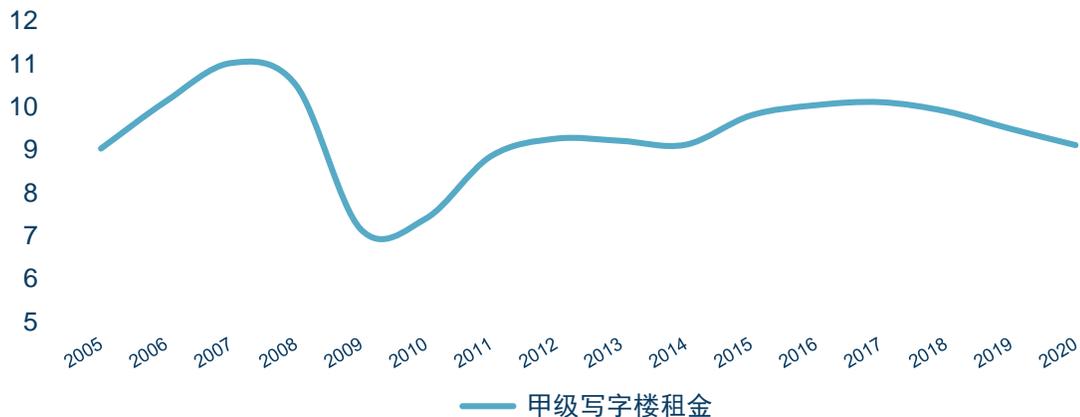


### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)

(人民币/平方米/天)



### 重大租赁交易

写字楼	租户	面积
博荟广场	远景集团	24,000
SOHO复兴	小红书*	12,000
企业天地	大成律师	4,800
企业天地	办伴	4,700
金外滩国际广场	邦信阳中建中汇律所*	4,200

\*续租或扩租

注: 租赁成交时间不限于当季

# 上海写字楼

主要子市场 – 原黄浦区, 2020第四季度



- |          |           |                        |        |
|----------|-----------|------------------------|--------|
| 1 仙乐斯广场  | 6 名人商业大厦  | 11 外滩国际金融中心 N1, N2, N3 | ● 现有供应 |
| 2 廖创兴    | 7 宏伊国际广场  | 12 外滩国际金融中心 S1, S2     | ● 未来供应 |
| 3 来福士广场  | 8 外滩中心    | 13 中区广场                |        |
| 4 都市总部大楼 | 9 金外滩国际广场 | 14 华设大厦                |        |
| 5 海洋大厦   | 10 外滩SOHO | 15 世界贸易大厦              |        |

# 上海写字楼

主要子市场 – 原黄浦区, 2020 第四季度



项目入市  
时间轴

1997

2001

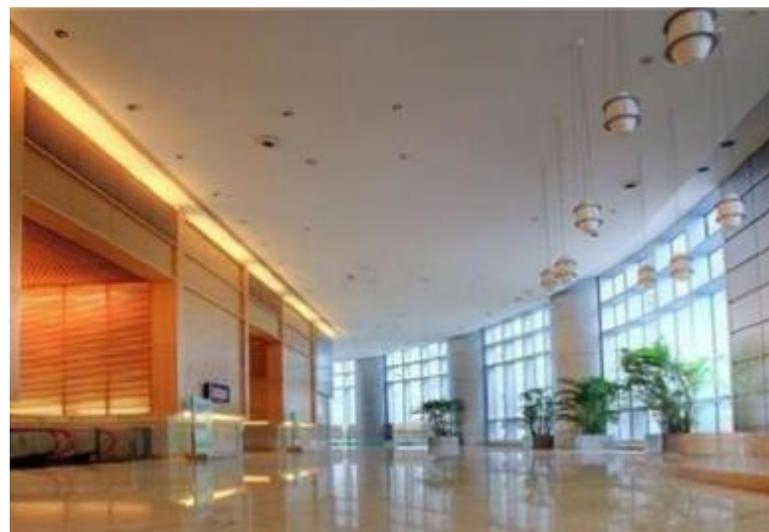
2007

2016

■ 空置面积

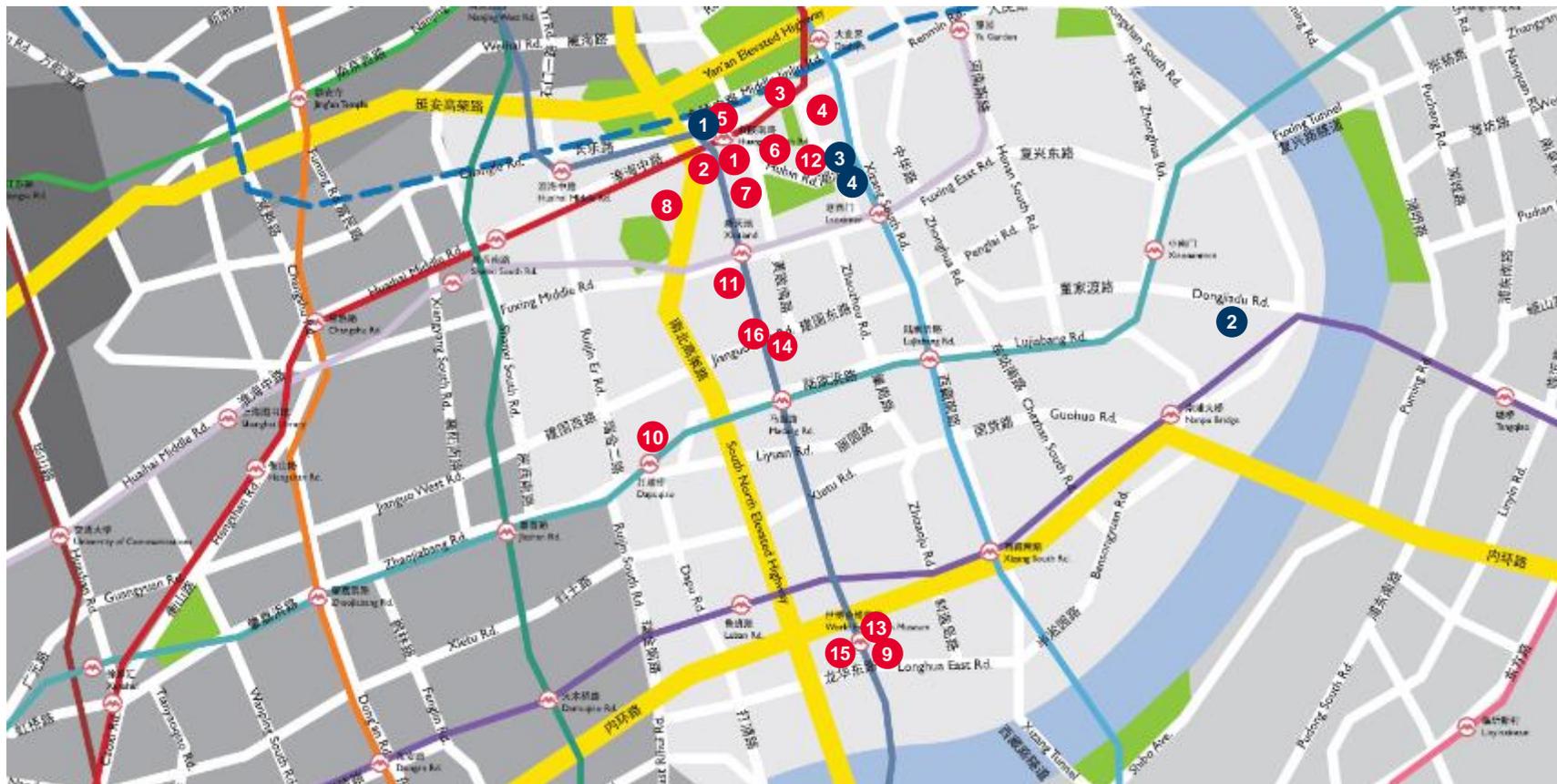
■ 吸纳面积

▲ 租金



### 写字楼信息介绍

地址:	上海市黄浦区西藏中路268号
开发商:	凯德中国
竣工日期:	2003
楼层数:	51
写字楼面积:	87,733 平方米
得房率:	75%
入驻率:	90%
租金:	人民币 9 -12/平方米/天
物业费:	人民币 33.60/平方米/月
交通:	直接进出地铁1/2/8号线人民广场站
主要客户:	百威英博/易贝/德国联邦铁路公司

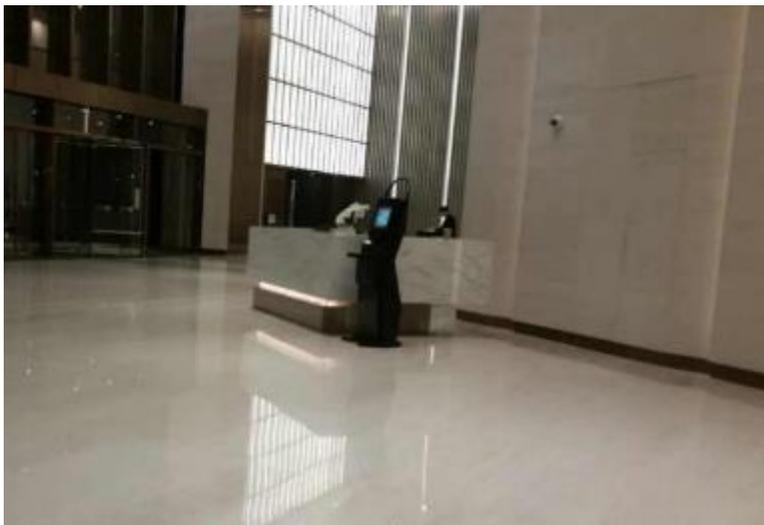


- |           |          |                 |              |        |
|-----------|----------|-----------------|--------------|--------|
| 1 瑞安广场    | 6 企业天地一期 | 11 SOHO 复兴广场    | 16 恒基·旭辉天地项目 | ● 现有供应 |
| 2 中环广场    | 7 新茂大厦   | 12 企业天地二期       | 1 11二期       | ● 未来供应 |
| 3 力宝广场    | 8 城汇大厦   | 13 歌斐中心         | 2 绿地外滩中心T1-4 |        |
| 4 大上海时代广场 | 9 丰盛创建大厦 | 14 中海国际广场       | 3 瑞安太平桥项目    |        |
| 5 香港新世界大厦 | 10 日月光中心 | 15 博荟广场T2 T3 T4 | 4 瑞安白玉兰大厦    |        |

# 上海写字楼

主要子市场 – 卢湾区, 2020第四季度





### 写字楼信息介绍

地址:	黄浦区湖滨南路126号
开发商:	瑞安房地产
竣工日期:	2014-2015
楼层数:	27/31
写字楼面积:	115,000平方米
得房率:	71%
入驻率:	100%
租金:	人民币 12 -18/平方米/天
物业费:	人民币 39.00/平方米/月
交通:	步行5分钟至地铁1号线黄陂南路站
主要客户:	麦肯锡/普华永道

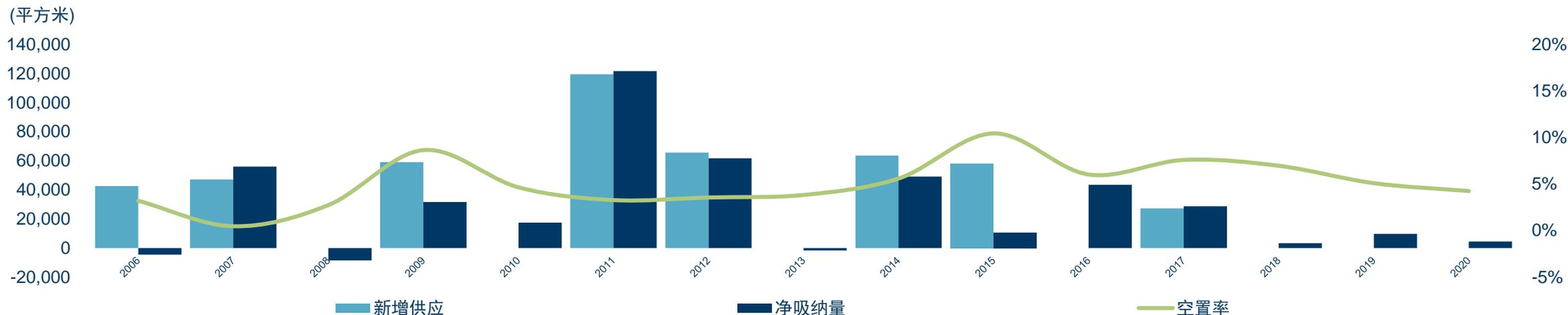
# 上海写字楼

主要子市场 – 徐汇核心, 2020第四季度

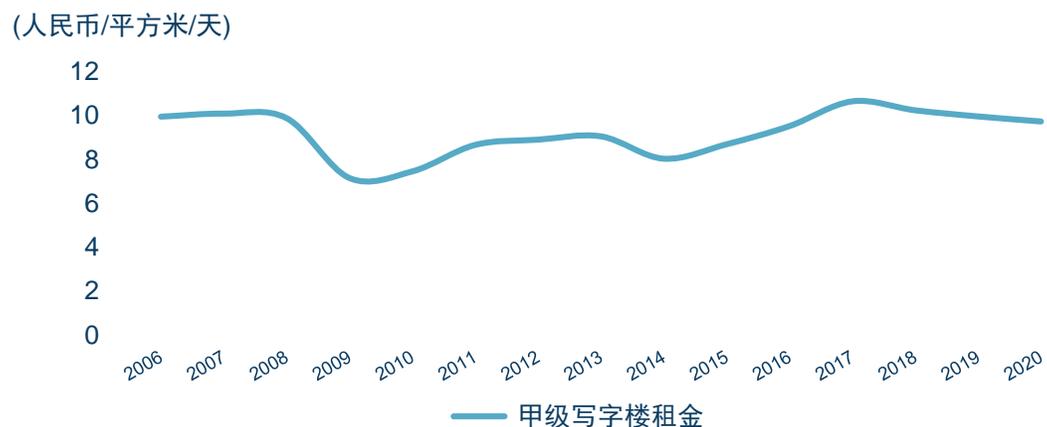
存量	519,255平方米
全年 新增供应	0平方米
空置率	4.24% (q-o-q ↓3.29%)
平均租金	人民币 9.73/平方米/天 (q-o-q ↓1.52%)
预估收益	4.36%
地标	上海环贸广场 徐家汇中心项目一期 徐汇T20大厦
主要租户行业	时尚&零售业 基金&投资公司 专业服务业 高科技公司 律师事务所 制造业



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)



备注:徐汇区子市场自2017年第一季度开始分为徐汇核心区和徐汇非核心子市场。

### 重大租赁交易

写字楼	租户	平方米
嘉华中心	格蕾丝贸易*	1,300
中城国际大厦	其乐*	1,700
环贸广场一期	领英*	2,500
环贸广场一期	环球律师事务所	4,000
环贸广场一期	雷诺汽车	2,560

\*续租或扩租

注: 租赁成交时间不限于当季

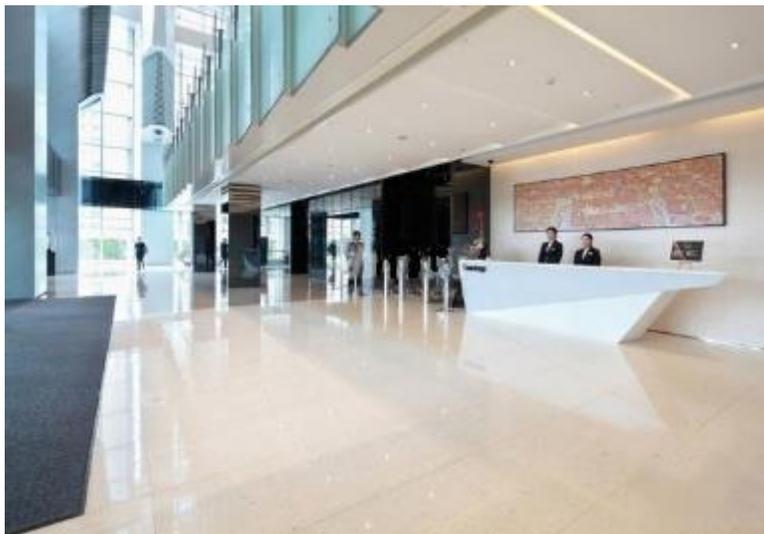


- |          |            |             |                  |        |
|----------|------------|-------------|------------------|--------|
| 1 世纪商贸广场 | 5 城开国际大厦   | 9 徐家汇中心项目一期 | 1 徐家汇中心项目三期T2&T3 | ● 现有供应 |
| 2 嘉华中心   | 6 上海环贸广场一期 | 10 徐汇T20    |                  | ● 未来供应 |
| 3 港汇广场   | 7 中城国际大厦   |             |                  |        |
| 4 淮海国际广场 | 8 上海环贸广场二期 |             |                  |        |

# 上海写字楼

主要子市场 – 徐汇核心, 2020第四季度





### 写字楼信息介绍

地址:	徐汇区淮海中路999号
开发商:	香港新鸿基地产
竣工日期:	2011/2015
楼层数:	27/31
写字楼面积:	119,705 平方米
得房率:	70%
入驻率:	95%
租金:	人民币 12.00-18.00/平方米/天
物业费:	人民币 43.00/平方米/月
交通:	直达地铁1/10号线陕西南路站
主要客户:	嘉吉/卓越管理/金杜万盛国际

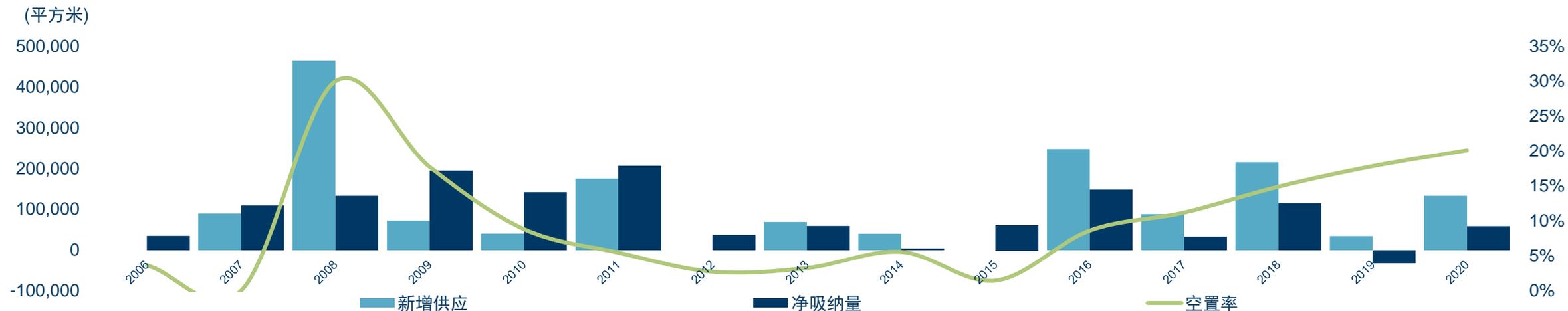
# 上海写字楼

主要子市场 – 陆家嘴, 2020第四季度

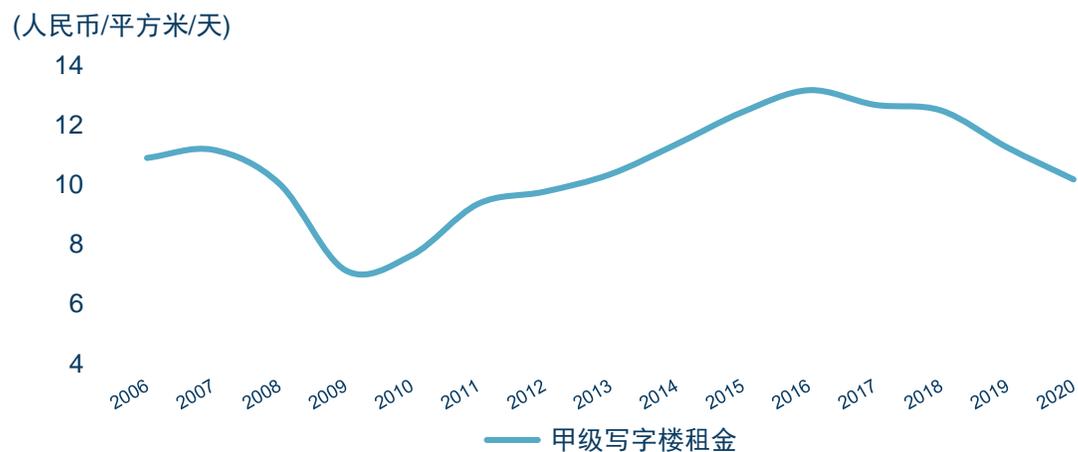
存量	2,229,646平方米
全年新增供应	133,000 平方米
空置率	20.1% (q-o-q ↓1.0%)
平均租金	人民币10.17/平方米/天 (q-o-q ↑0.61%)
预估收益	3.64%
地标	上海中心 上海环球金融中心内 国金中心
主要租户行业	银行&金融公司 基金&投资公司 IT公司 律师事务所 专业服务业 贸易公司



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)

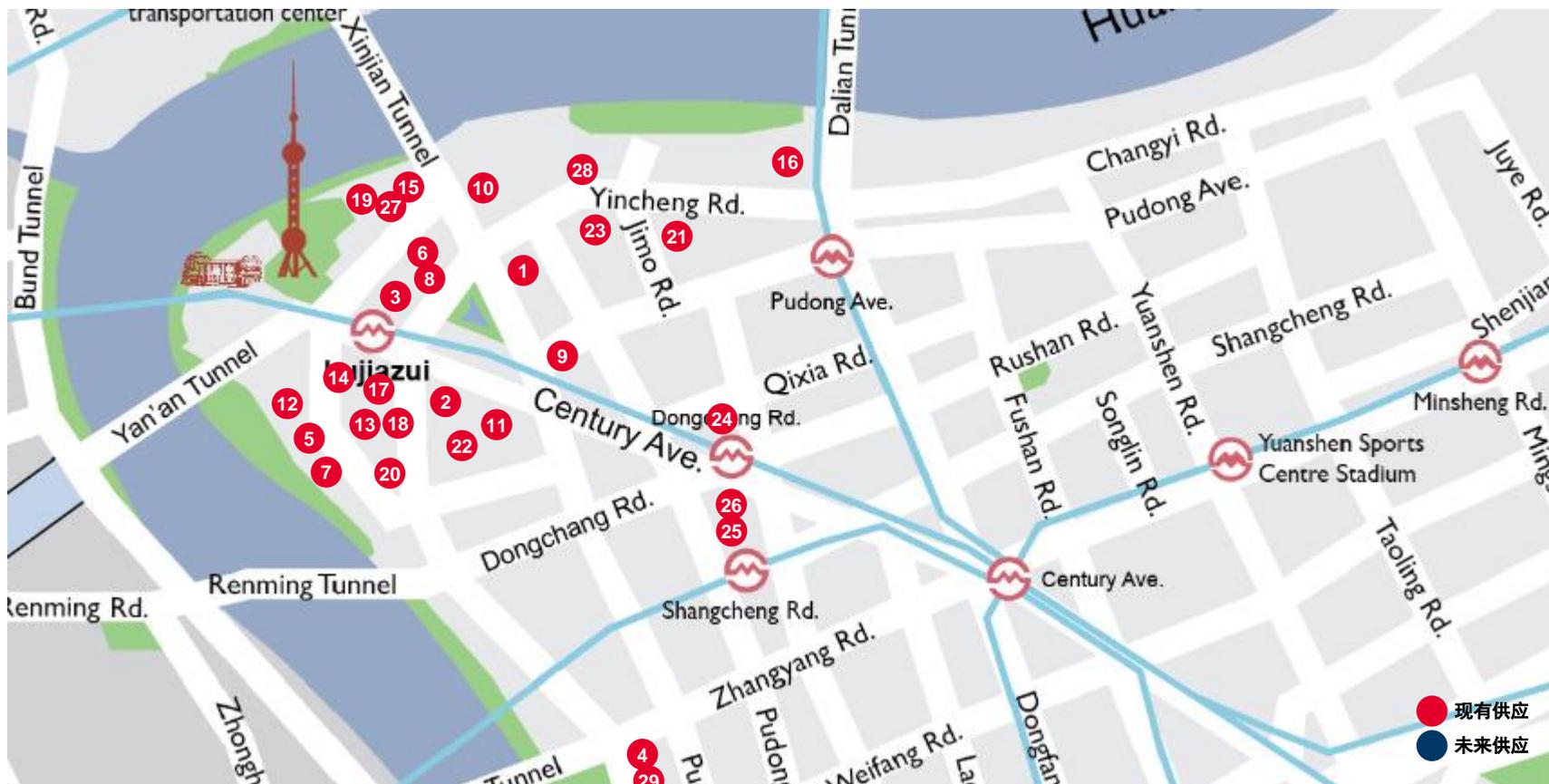


### 重大租赁交易

写字楼	租户	平方米
上海中心大厦	盈科律所	4,000
上海中心大厦	和合资产管理有限公司*	2,600
富士康大厦	海华永泰律师事务所	5,000
国金中心二期	美银美林集团	6,000
星展银行大厦	雪松信托	1,200

\*续租或扩租

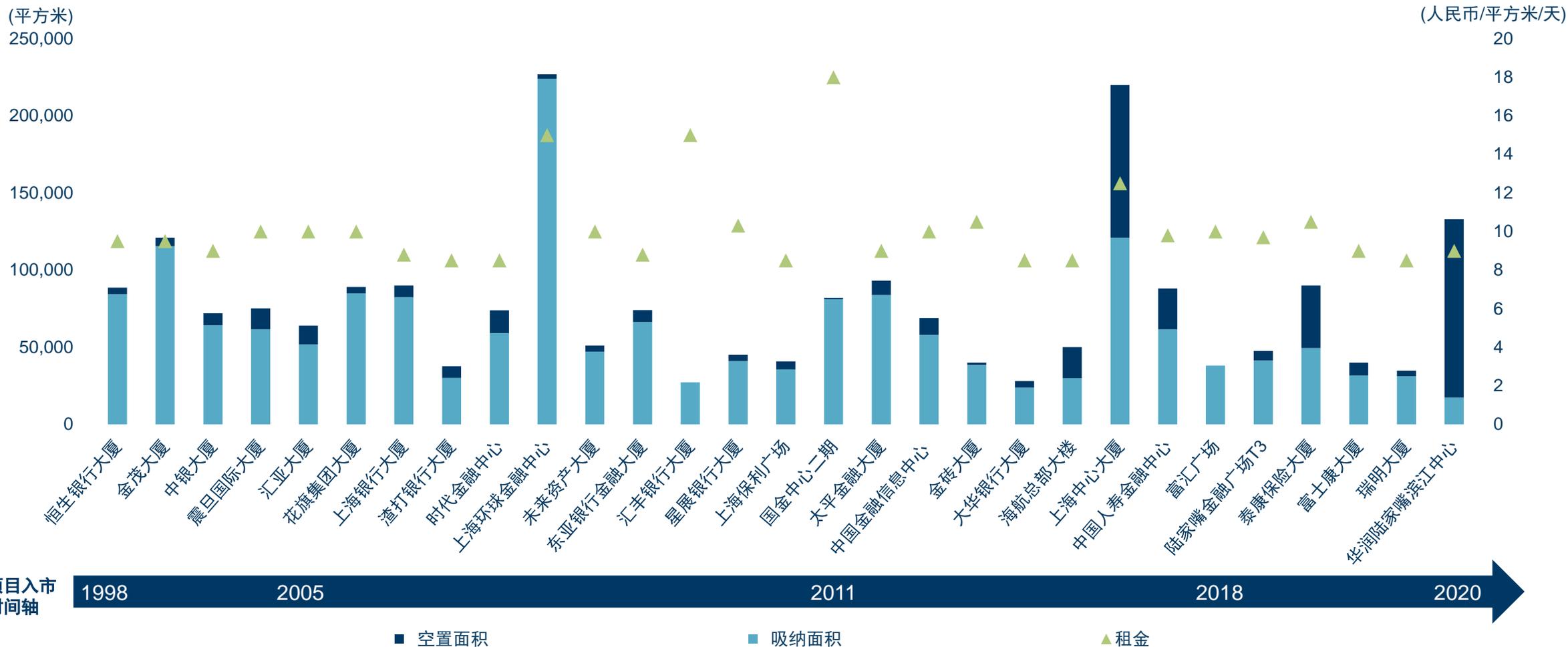
注: 租赁成交时间不限于当季



- |          |             |                   |                   |              |
|----------|-------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 1 恒生银行大厦 | 7 花旗集团大厦    | 13 东亚银行金融大厦       | 19 中国金融信息中心       | 25 陆家嘴金融广场T3 |
| 2 金茂大厦   | 8 上海银行大厦    | 14 汇丰银行大厦 (IFC一期) | 20 金砖大厦 (原东方汇经中心) | 26 泰康保险大厦    |
| 3 中银大厦   | 9 渣打银行大厦    | 15 星展银行大厦         | 21 大华银行大厦         | 27 富士康大厦     |
| 4 海航总部大楼 | 10 时代金融中心   | 16 上海保利广场         | 22 上海中心大厦         | 28 瑞明大厦      |
| 5 震旦国际大厦 | 11 上海环球金融中心 | 17 国金中心二期         | 23 中国人寿金融中心       | 29 华润陆家嘴滨江中心 |
| 6 汇亚大厦   | 12 未来资产大厦   | 18 太平金融大厦         | 24 富汇广场           |              |

# 上海写字楼

主要子市场 – 陆家嘴, 2020第四季度



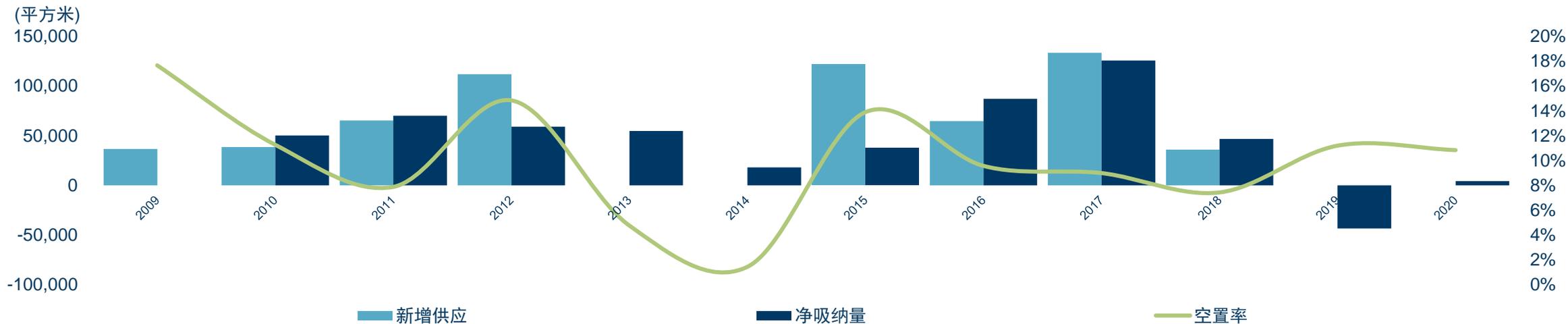


写字楼信息介绍	
地址:	浦东新区世纪大道100号
开发商:	上海环球金融中心公司
竣工日期:	2008
楼层数:	101
写字楼面积:	226,900 平方米
得房率:	70%
入驻率:	98.7%
租金:	人民币 14 -18/平方米/天
物业费:	人民币 36/平方米/月
交通:	步行6分钟至地铁2号线陆家嘴站
主要客户:	安永会计师事务所/瑞穗银行

存量	1,279,149平方米
全年新增供应	0平方米
空置率	10.84% (q-o-q ↓0.8%)
平均租金	人民币7.9/平方米/天(q-o-q ↑0.78%)
预估收益	3.87%
地标	国华人寿金融大厦 陆家嘴基金大厦 世纪汇
主要租户行业	国内金融公司 互联网公司 后勤部门 贸易公司



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)



### 重大租赁交易

写字楼	租户	平方米
世纪汇广场T2	卡友支付	1,500
陆家嘴金控广场	华瑞银行	6,400
世纪汇广场T2	大都会人寿	5,100
陆家嘴金控广场	华泰期货	3,300
世纪汇广场T1	英迈寰球	823

\* 续租或扩租  
注: 租赁成交时间不限于当季



# 上海写字楼

主要子市场 – 竹园, 2020第四季度



项目入市时间轴

1999 2006

2011

2017

2022

■ 空置面积

■ 吸纳面积

▲ 租金



### 写字楼信息介绍

地址:	浦东新区浦电路360号
开发商:	上海陆家嘴经贸区联合发展公司
竣工日期:	2011
楼层数:	14
写字楼面积:	33,000平方米
得房率:	70%
入驻率:	90%
租金:	人民币 7-11/平方米/天
物业费:	人民币 32.00/平方米/月
交通:	步行6分钟至地铁4/6号线浦电路站
主要客户:	众泰安防/缤客



上海非核心子市场  
2020年四季度

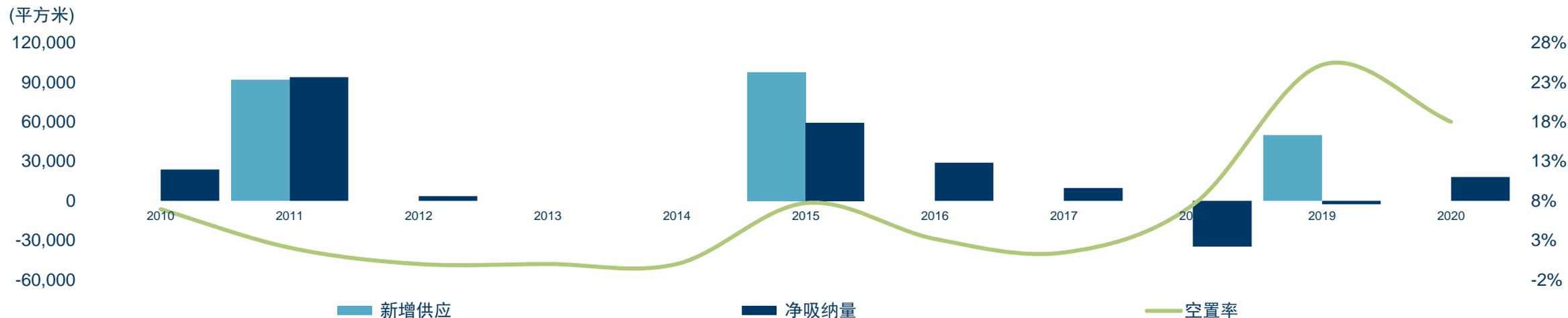
# 上海写字楼

主要子市场 – 世纪公园, 2020第四季度

存量	250,414平方米
全年新增供应	0 平方米
空置率	18.01% (q-o-q ↑0.94%)
平均租金	人民币7.6平方米/天 (q-o-q ↓1.81%)
预估收益	4.00%
地标	浦东嘉里城
主要租户行业	国内金融公司 互联网公司 后台中心 贸易公司



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)



### 重大租赁交易

写字楼	租户	平方米
浦东嘉里城	碧点科技	7,000
陆家嘴世纪金融广场	爱婴室	2,600
333世纪大厦	格罗方德半导体*	1,000
浦东嘉里城	MHP胡光律师事务所	2,100

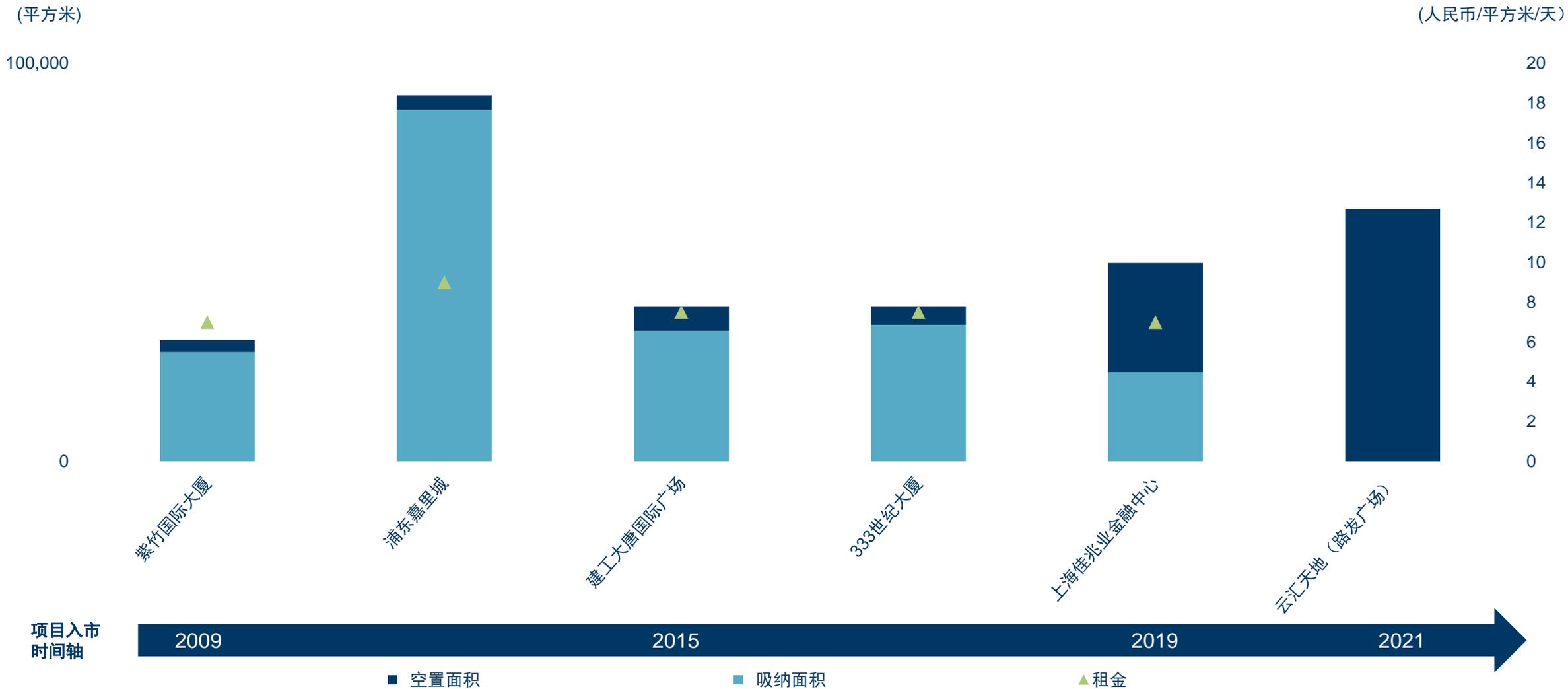
\*续租或扩租

注: 租赁成交时间不限于当季



# 上海写字楼

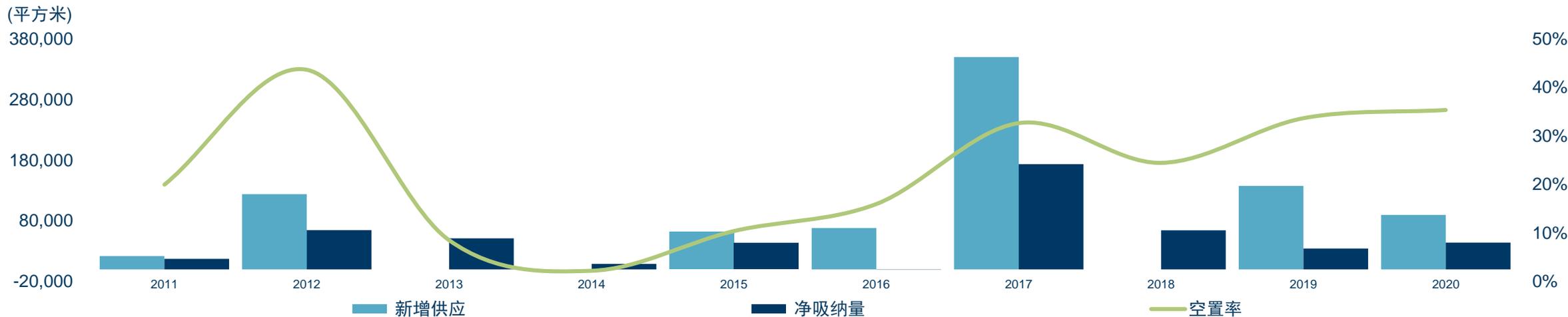
主要子市场 – 世纪公园, 2020第四季度



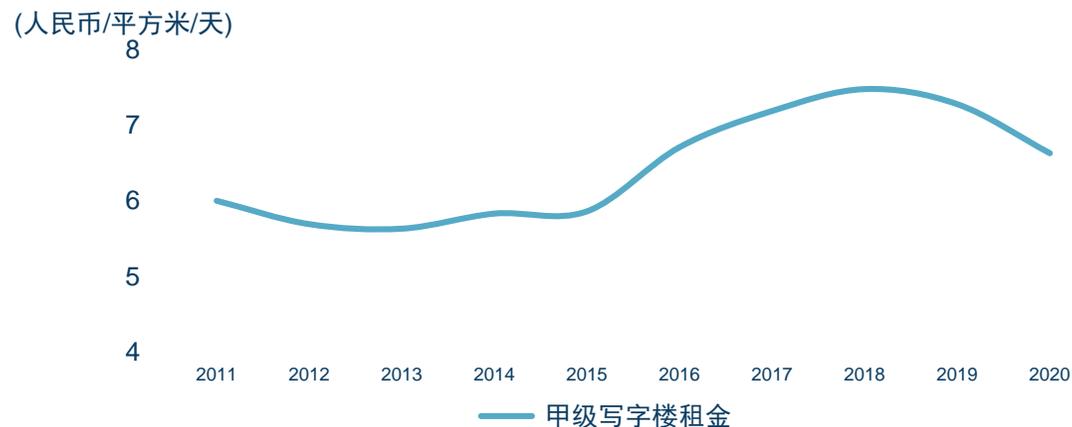
存量	904,808平方米
全年新增供应	90,000平方米
空置率	35.4% (q-o-q ↓2.37%)
平均租金	人民币6.63/平方米/天 (q-o-q ↑0.24%)
预估收益	4.03%
地标	上海白玉兰广场 上海星荟中心
主要租户行业	国内金融公司 能源&资源业 专业服务 零售业 广告公司 物流公司



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)



### 重大租赁交易

写字楼	租户	平方米
宝矿国际	SPIC 国家电力投资集*	4,000
北外滩来福士	美设国际货运	5,000
北外滩来福士	京东数科	8,000
北外滩来福士	众华会计师事务所	3,000
一方大厦	华润物业	1,500

\* 续租或扩租

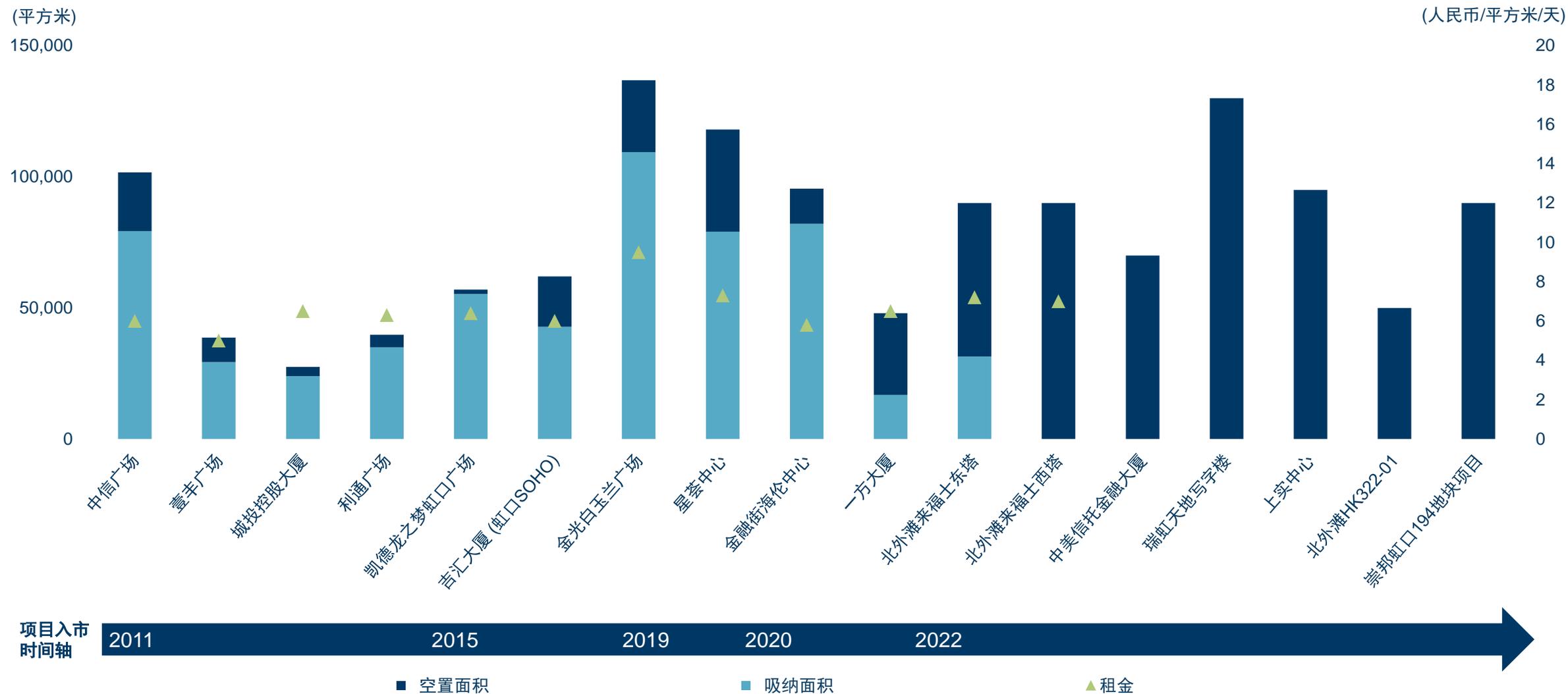
注: 租赁成交时间不限于当季

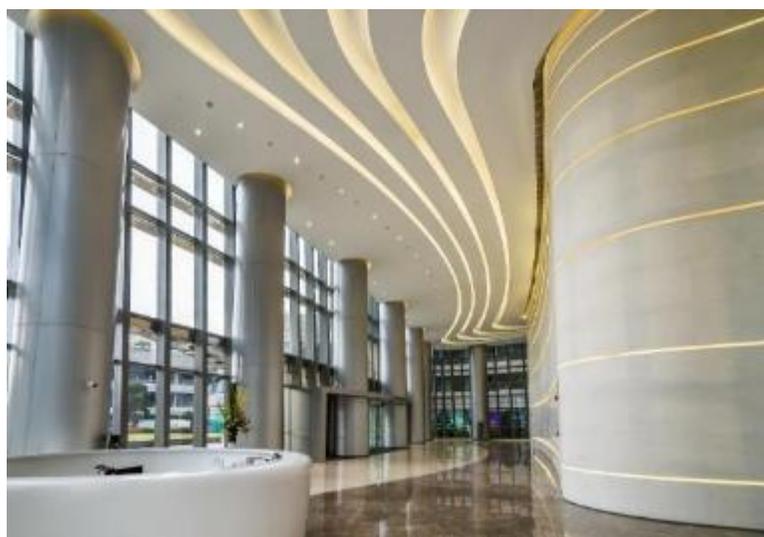
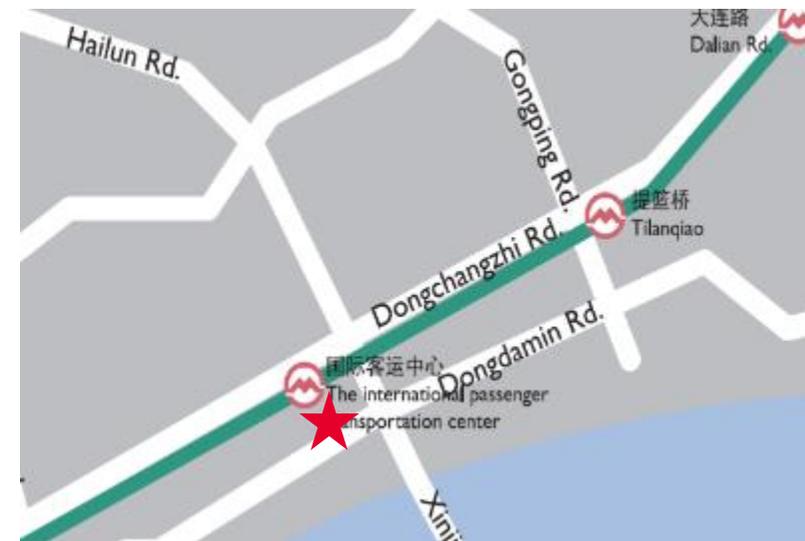


- |                 |             |               |        |
|-----------------|-------------|---------------|--------|
| 1 中信广场          | 7 金光白玉兰广场   | 1 中美信托金融大厦    | ● 现有供应 |
| 2 壹丰广场          | 8 星荟中心      | 2 上实中心        | ● 未来供应 |
| 3 城投控股大厦城       | 9 金融街海伦中心   | 3 瑞虹天地写字楼     |        |
| 4 利通广场          | 10 一方大厦     | 4 北外滩HK322-01 |        |
| 5 凯德龙之梦虹口广场     | 11 北外滩来福士东塔 | 5 崇邦虹口194地块项目 |        |
| 6 吉汇大厦 (虹口SOHO) | 12 北外滩来福士西塔 |               |        |

# 上海写字楼

主要子市场 – 虹口区, 2020第四季度



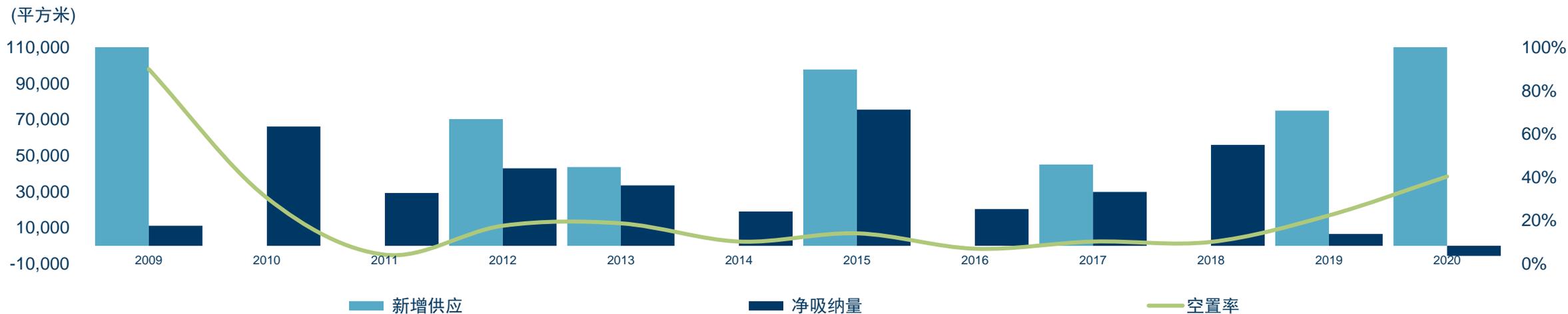


写字楼信息介绍	
地址:	虹口区东大名路501号
开发商:	上海金港北外滩置业有限公司
竣工日期:	2017
楼层数:	69
写字楼面积:	136,798 平方米
得房率:	70%
入驻率:	80%
租金:	人民币 8 - 11/平方米/天
物业费:	人民币 39.00/平方米/月
交通:	直达地铁12号线国际客运中心站
主要客户:	裸心社/沃尔沃/德衡律师事务所/YKK

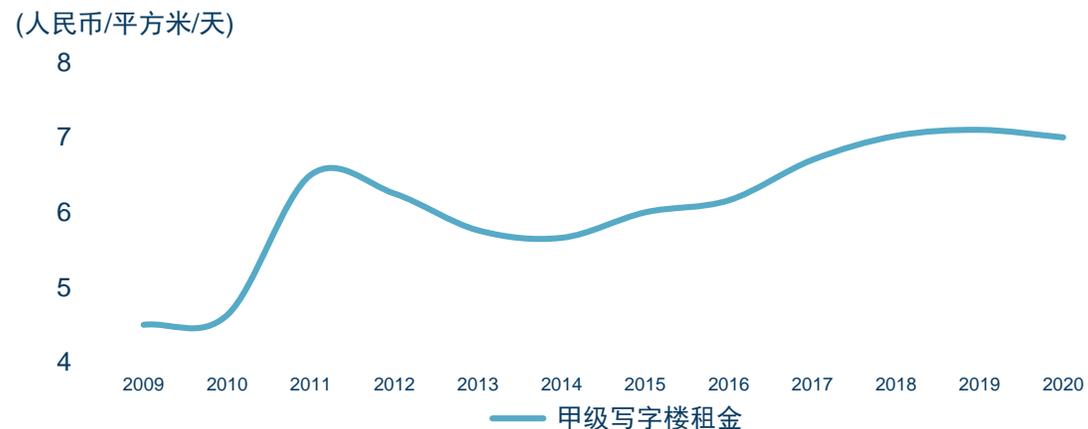
存量	715,892平方米
全年新增供应	158,429 平方米
空置率	40.37% (q-o-q ↑7.34%)
平均租金	人民币7.0/平方米/天 (q-o-q ↓0.55%)
预估收益	4.89%
地标	凯德星贸 静安国际中心I期
主要租户行业	金融公司 贸易公司 设计公司 制造业



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)



### 重大租赁交易

写字楼	租户	平方米
宝矿洲际中心	淡水河谷*	3,300
凯德星贸	尤尼克斯	2,400
五牛控股大厦	环尚电子商务	4,200
凯德星贸	Opentext	4,000
凯德星贸	花王	5,000

\*续租或扩租

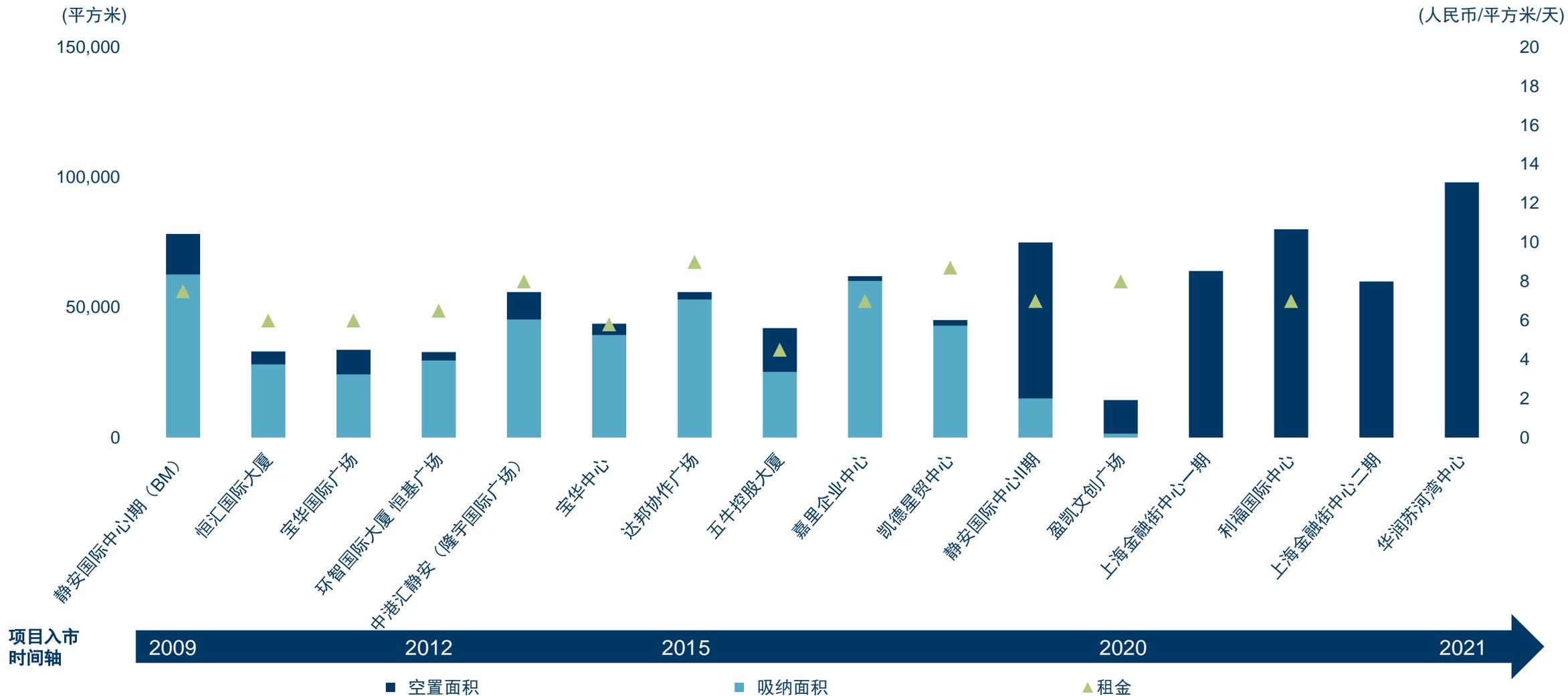
注: 租赁成交时间不限于当季



- |            |              |             |        |
|------------|--------------|-------------|--------|
| 1 静安国际中心I期 | 7 达邦协作广场     | 13 上海金融中心一期 | ● 现有供应 |
| 2 恒汇国际大厦   | 8 五牛控股大厦     | 14 利福国际中心   | ● 未来供应 |
| 3 宝华国际广场   | 9 嘉里企业中心     | 1 上海金融中心二期  |        |
| 4 环智国际大厦   | 10 凯德星贸中心    | 2 华润苏河湾中心   |        |
| 5 中港汇静安    | 11 静安国际中心II期 |             |        |
| 6 宝华中心     | 12 盈凯文创广场    |             |        |

# 上海写字楼

主要子市场 – 静安非核心, 2020第四季度

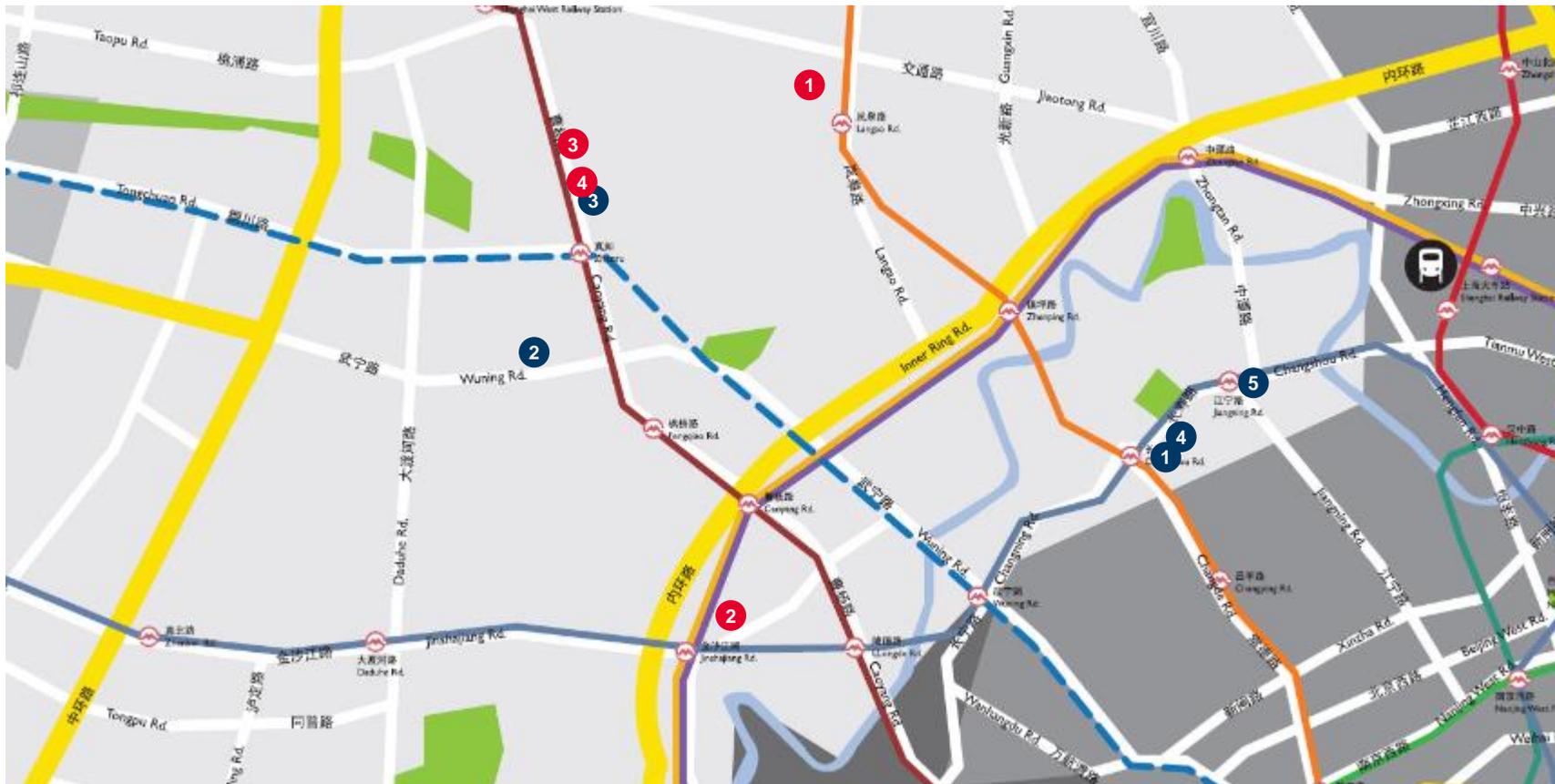




写字楼信息介绍	
地址:	上海市静安区天目西路/恒丰路
开发商:	宝矿集团
竣工日期:	2009
楼层数:	4栋
写字楼面积:	78,197 平方米
得房率:	72%
入驻率:	80%
租金:	人民币7-8/平方米/天
物业费:	人民币30.00//平方米/月
交通:	步行5分钟至地铁1/3/4号线上海火车站
主要客户:	舍弗勒

存量	264,412 平方米
全年新增供应	0 平方米
空置率	48.7% (q-o-q ↓1.19%)
平均租金	人民币 6.3/平方米/天(q-o-q-)
预估收益	4.07%
地标	上海环球港
主要租户行业	制造业 贸易公司 专业服务 媒体&文化公司 IT 公司 零售业





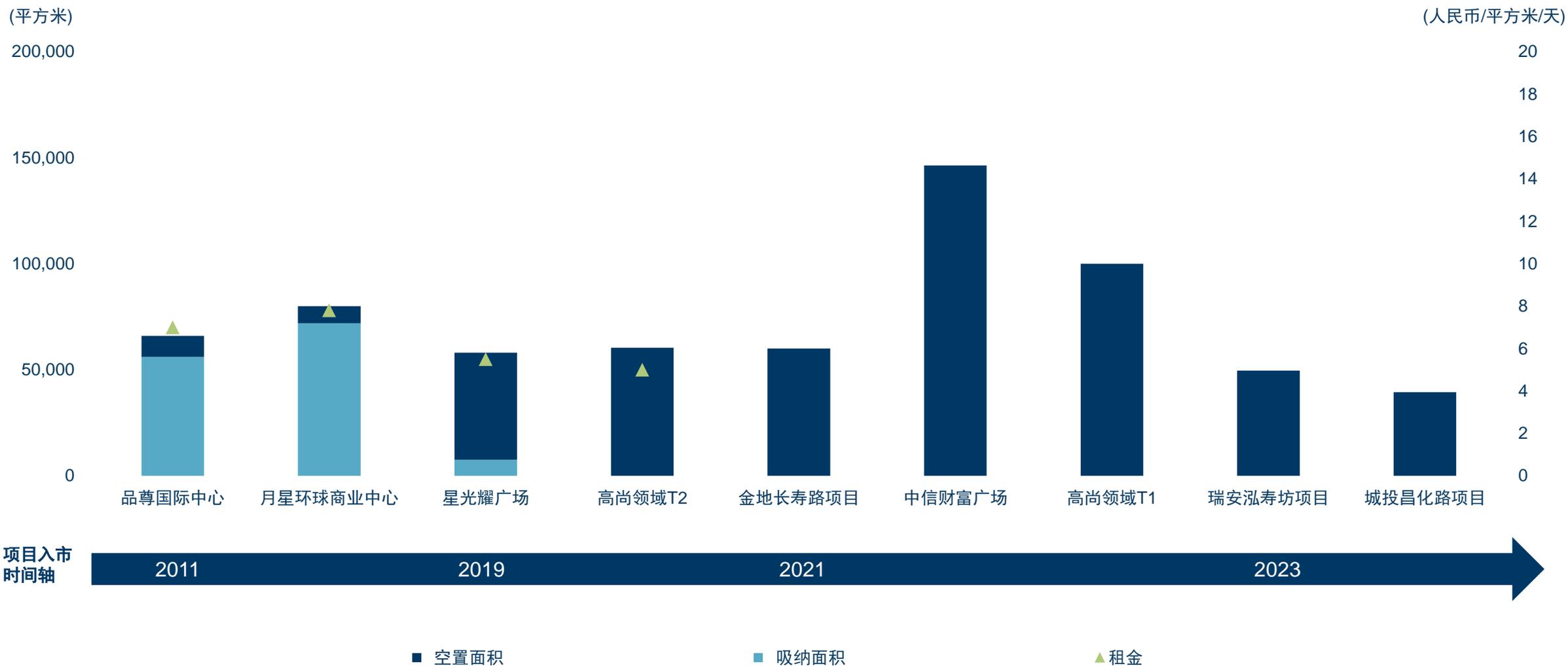
- 1 品尊国际中心
- 2 月星环球港商业中心
- 3 星光耀广场
- 4 高尚领域 T2

- 1 金地长寿路项目
- 2 中信财富广场
- 3 高尚领域T1
- 4 瑞安鸿寿坊项目
- 5 城投昌化路项目

- 现有供应
- 未来供应

# 上海写字楼

主要子市场 – 普陀区, 2020第四季度



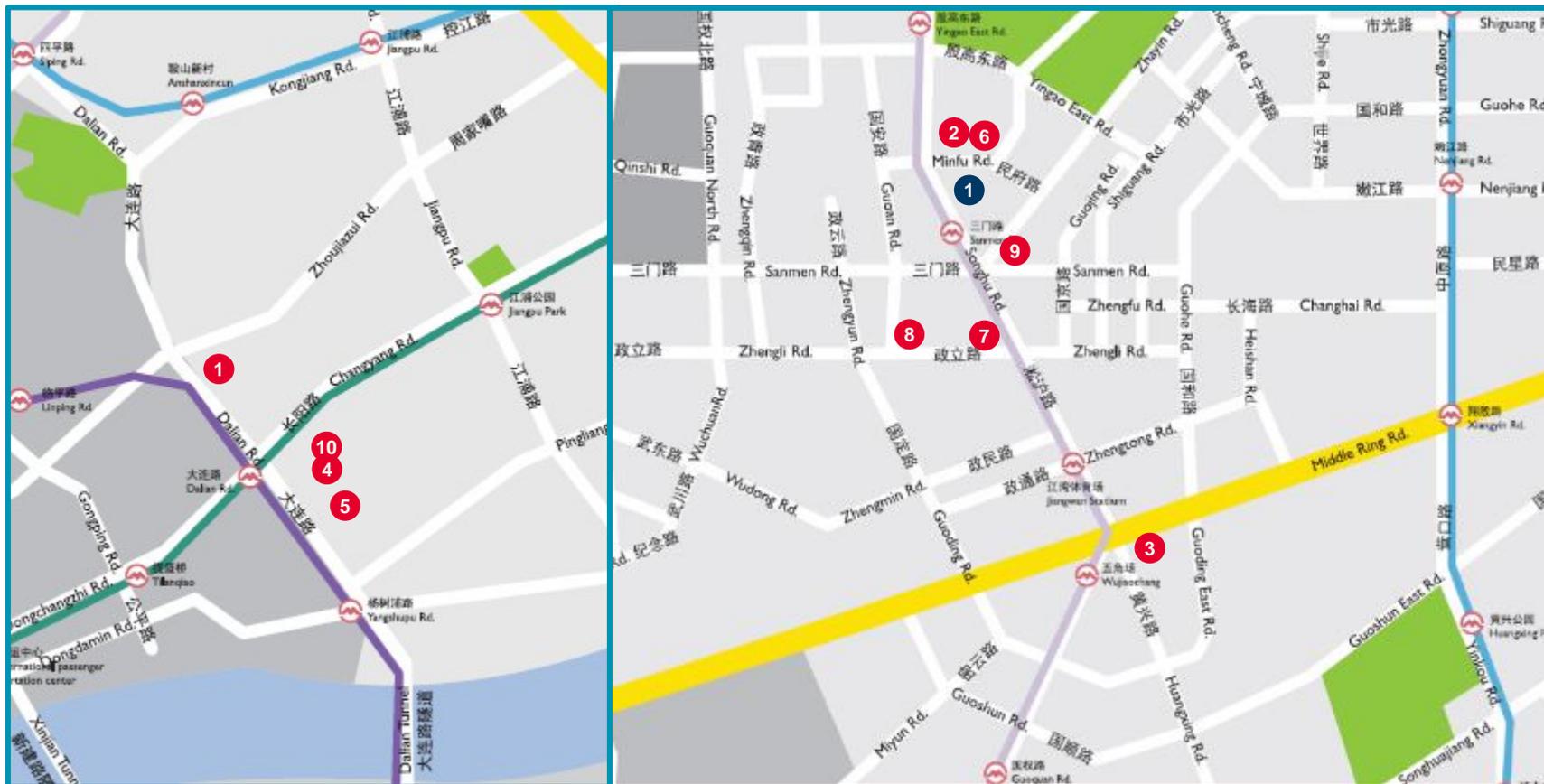


### 写字楼信息介绍

地址:	上海市普陀区凯旋北路1188号
开发商:	月星集团
竣工日期:	2014
楼层数:	39
写字楼面积:	80,000 平方米
得房率:	70 %
入驻率:	90%
租金:	人民币 7-10 /平方米/天
物业费:	人民币 28.00/平方米 /月 (7-17/F) 人民币 35.00/平方米 /月 (18-39/F)
交通:	直达地铁3/4/13号线金沙江路站
主要客户:	卡西欧/凸版印刷/利欧数字网络/韩束

存量	634,508 平方米
全年新增供应	0平方米
空置率	25.6% (q-o-q ↑4.25%)
平均租金	人民币5.87/平方米/天 (q-o-q ↑3.39%)
预估收益	4.68%
地标	尚浦领世 合生国际大厦
主要租户行业	制造业 零售业 IT 公司 移动公司





- 1 宝地广场
- 2 尚浦领世二期
- 3 合生国际中心
- 4 安联大厦

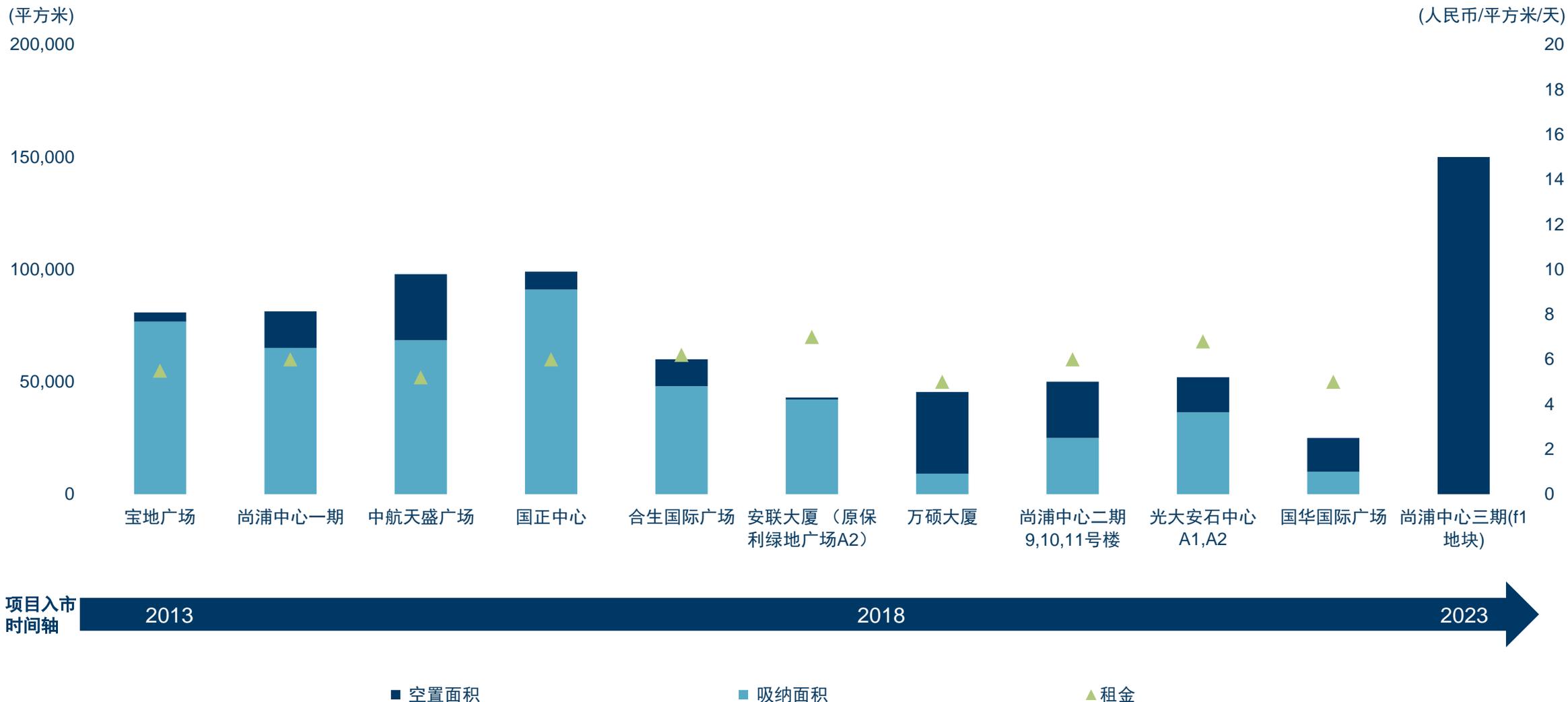
- 5 光大安石中心 A1,A2
- 6 尚浦中心二期
- 7 中航天盛广场
- 8 国正中心

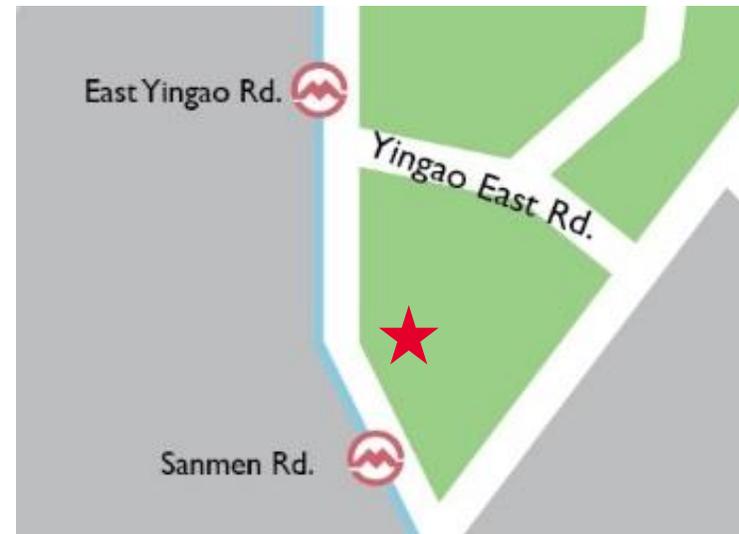
- 9 国华国际广场
- 10 万硕大厦
- 1 尚浦中心三期

- Current Supply
- Future Supply

# 上海写字楼

主要子市场 – 杨浦区, 2020第四季度





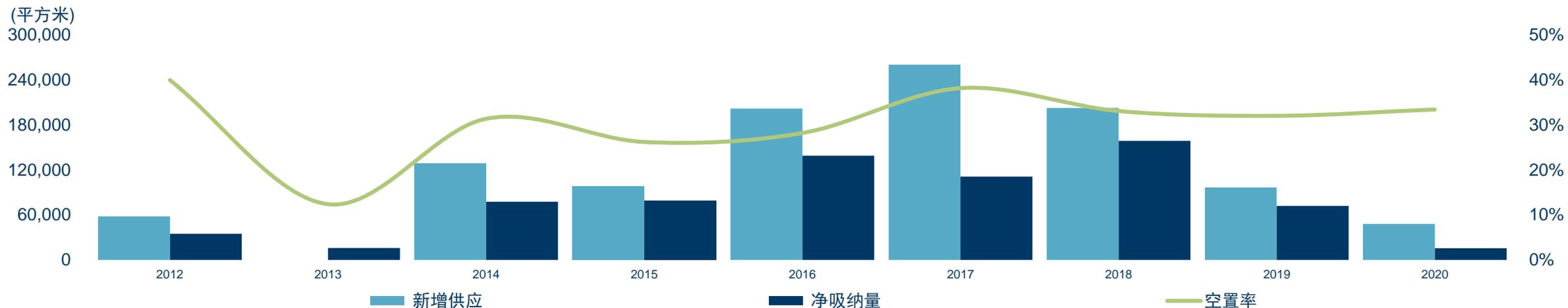
### 写字楼信息介绍

地址:	杨浦区江湾城路99号
开发商:	铁狮门
竣工日期:	2014
楼层数:	名义10楼, 实际9楼
写字楼面积:	50,000 平方米 (可租面积)
得房率:	80%
入驻率:	75.0%
租金:	人民币 5.00-6.00/平方米/天
物业费:	人民币 27.00/平方米/月
交通:	5分钟步行至地铁10号线三门路站
主要客户:	耐克/德国汉高/每日优鲜

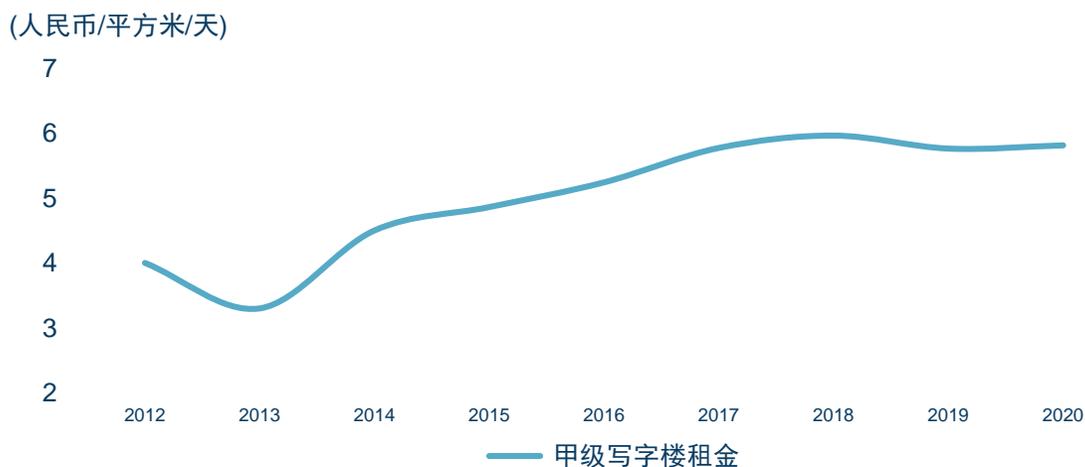
存量	1,190,197 平方米
全年新增供应	47,865 平方米
空置率	33.45% (q-o-q ↓1.92%)
平均租金	人民币 5.81/平方米/天 (q-o-q ↑0.7%)
预估收益	4.87%
地标	虹桥天地 虹桥万科中心 华润万象城
主要租户行业	制造业 零售业 医药公司 高科技公司



### 需求, 供应 (平方米)及空置率



### 甲级写字楼租金趋势 (人民币/平方米/天)

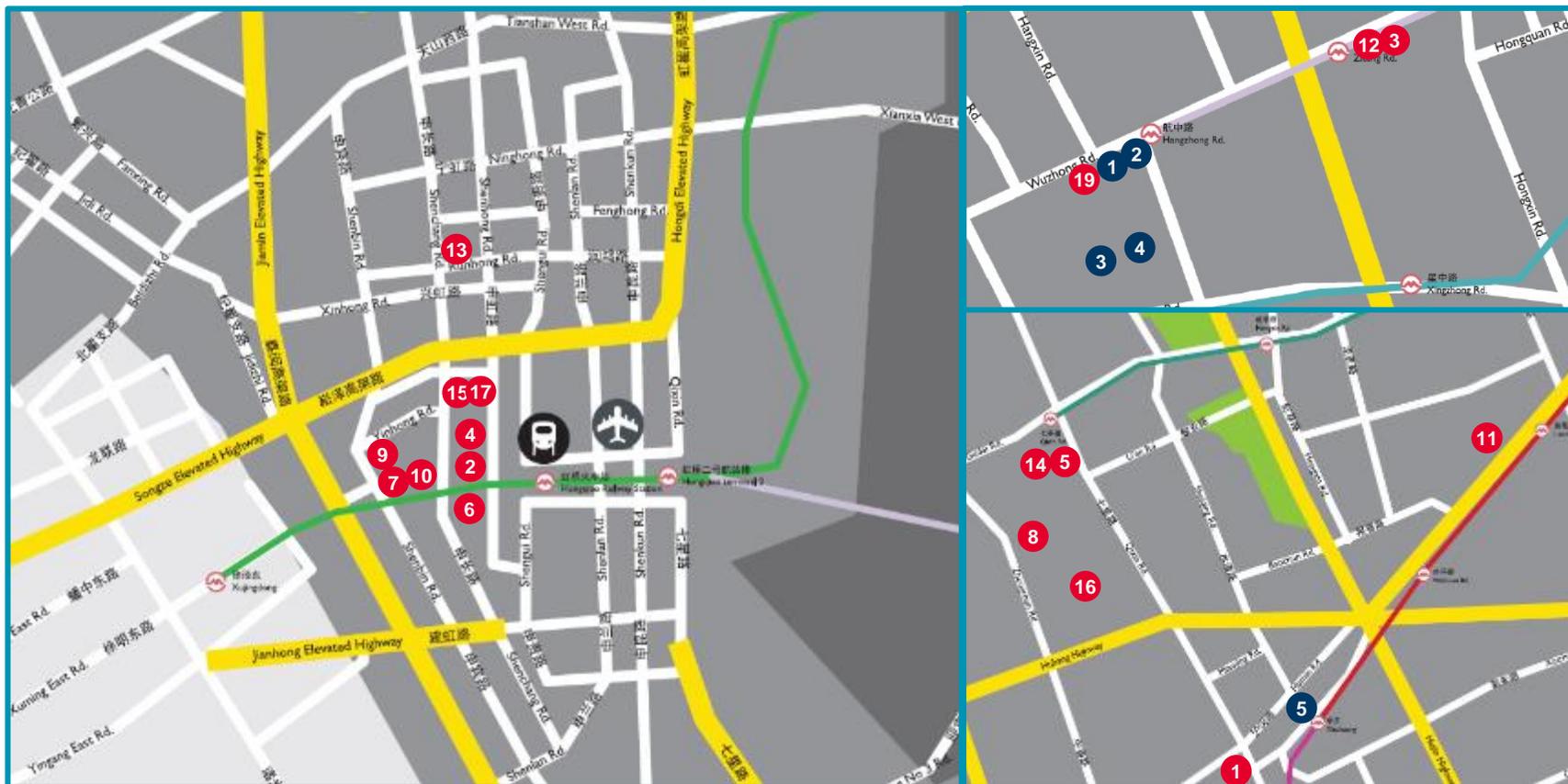


### 重大租赁交易

写字楼	租户	平方米
虹桥汇	中创为量子	4,500
虹桥汇	万达	3,900
虹桥汇	华业天成	300
维璟广场	易唯思	2,500
维璟中心	各各大	1,800

\*续租或扩租

注: 租赁成交时间不限于当季



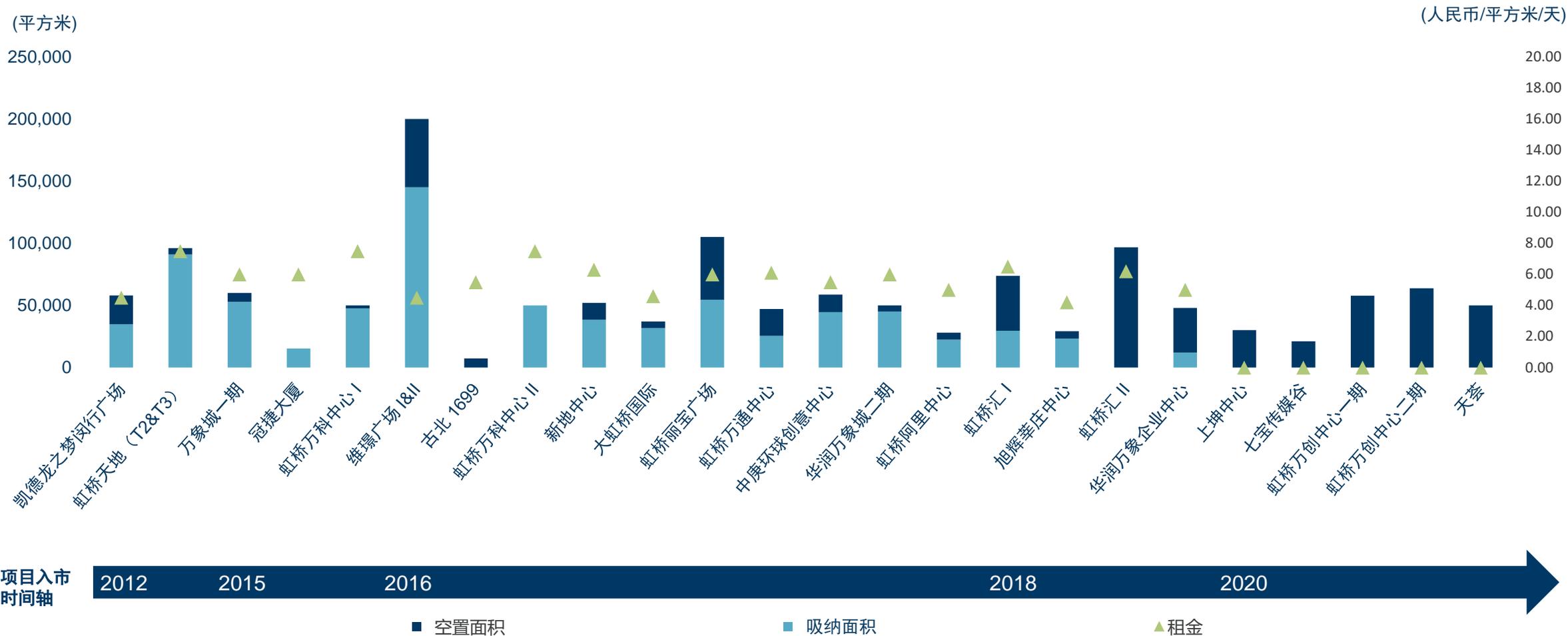
- |                |            |          |            |
|----------------|------------|----------|------------|
| ① 凯德龙之梦闵行广场    | ⑦ 新地中心     | ⑬ 虹桥阿里中心 | ⑲ 华润万象企业中心 |
| ② 虹桥天地 (T2&T3) | ⑧ 大虹桥国际    | ⑭ 维璟广场II | ① 上坤中心     |
| ③ 万象城一期        | ⑨ 虹桥丽宝广场   | ⑮ 虹桥汇 I  | ② 七宝传媒谷    |
| ④ 虹桥万科中心 I&II  | ⑩ 虹桥万通中心   | ⑯ 旭辉莘庄中心 | ③ 虹桥万创中心一期 |
| ⑤ 维璟广场I        | ⑪ 中庚环球创意中心 | ⑰ 虹桥汇 II | ④ 虹桥万创中心二期 |
| ⑥ 冠捷大厦         | ⑫ 华润万象城二期  | ⑱ 古北1699 | ⑤ 天荟       |

● Current Supply  
● Future Supply

资料来源: 戴德梁行研究部  
备注: 古北1699项目未在本地图上显示。

# 上海写字楼

主要子市场 – 闵行区, 2020第四季度





写字楼信息介绍	
地址:	上海市闵行区苏虹路29号
开发商:	瑞安集团
竣工日期:	2014
楼层数:	9-10
写字楼面积:	96,000 平方米
得房率:	70%
入驻率:	95.0%
租金:	人民币 7-8/平方米/天
物业费:	人民币 33.00/平方米/月
交通:	直达地铁二号线虹桥火车站
主要客户:	好孩子/壳牌/罗氏诊断

存量	350,681平方米
全年新增供应	0平方米
空置率	7.42% (q-o-q ↓2.75%)
平均租金	人民币6.5/平方米/天 (q-o-q ↓1.72%)
预估收益	4.17%
地标	宏汇国际广场 徐汇日月光 航汇大厦
主要租户行业	时尚&零售业 基金&投资公司 专业服务 高科技公司 制造业

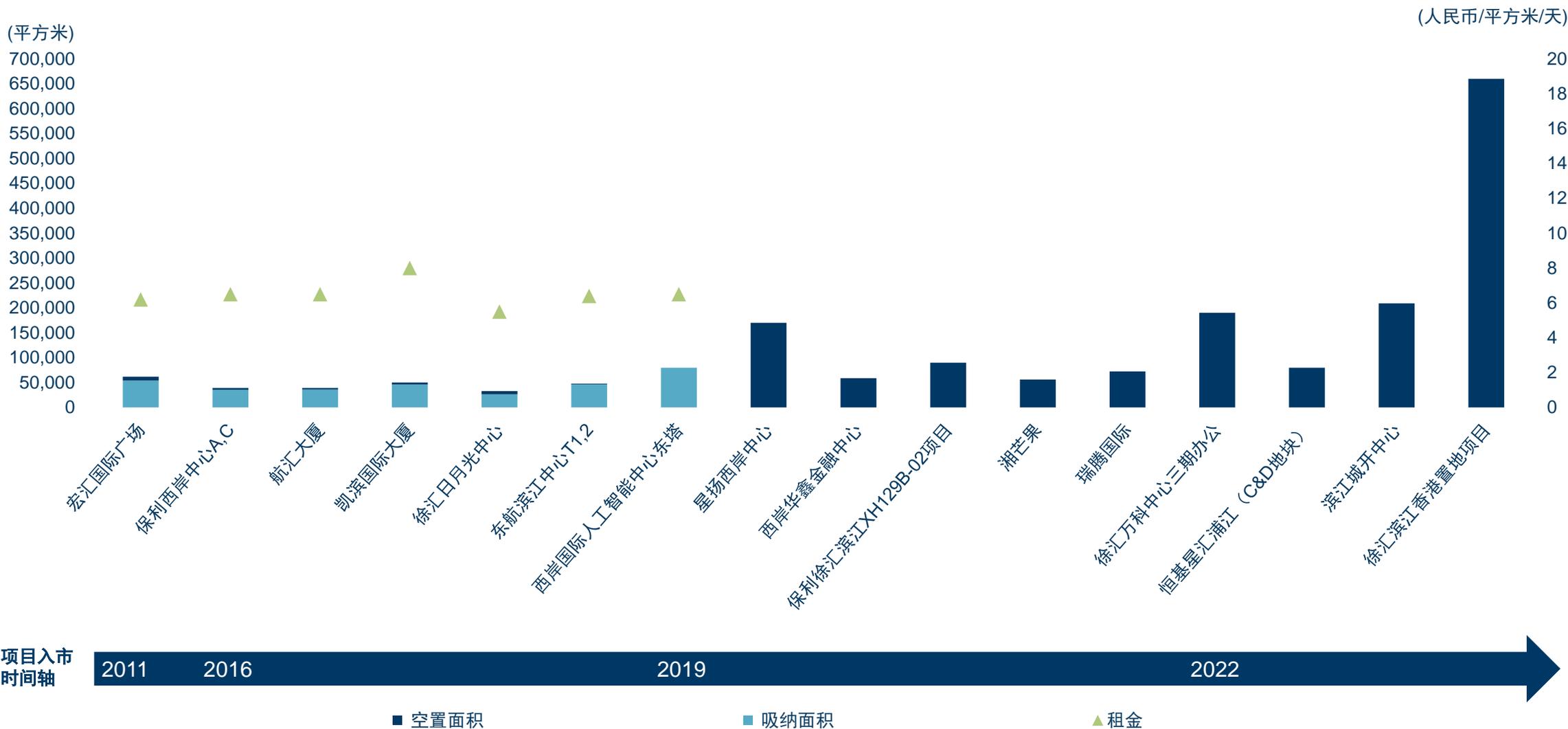




- |               |                |                       |              |        |
|---------------|----------------|-----------------------|--------------|--------|
| 1 宏汇国际广场      | 6 东航滨江中心 T1, 2 | 4 保利徐汇滨江 XH129B-02 项目 | 9 徐汇滨江香港置地项目 | ● 现有供应 |
| 2 保利西岸中心 A, C | 7 西岸国际人工智能中心东塔 | 5 瑞腾国际                |              | ● 未来供应 |
| 3 航汇大厦        | 1 星扬西岸中心 (H地块) | 6 徐汇万科中心三期办公          |              |        |
| 4 凯滨国际大厦      | 2 西岸华鑫金融中心     | 7 恒基星汇浦江              |              |        |
| 5 徐汇日月光中心     | 3 湘芒果          | 8 滨江城开中心              |              |        |

# 上海写字楼

主要子市场 – 徐汇非核心, 2020第四季度



存量	724,671平方米
全年新增供应	208,722 平方米
空置率	24.23 % (q-o-q ↑3.62%)
平均租金	人民币6.42/平方米/天 (q-o-q ↑1.74%)
预估收益	3.94%
地标	宝武大厦 前滩世贸中心 晶耀前滩
主要租户行业	国有企业 制造业 汽车公司 医药公司 金融公司





- 1 鲁能国际中心 (国家电网项目)
- 2 宝武大厦
- 3 华电大厦
- 4 前滩世贸中心一期
- 5 前滩世贸中心二期

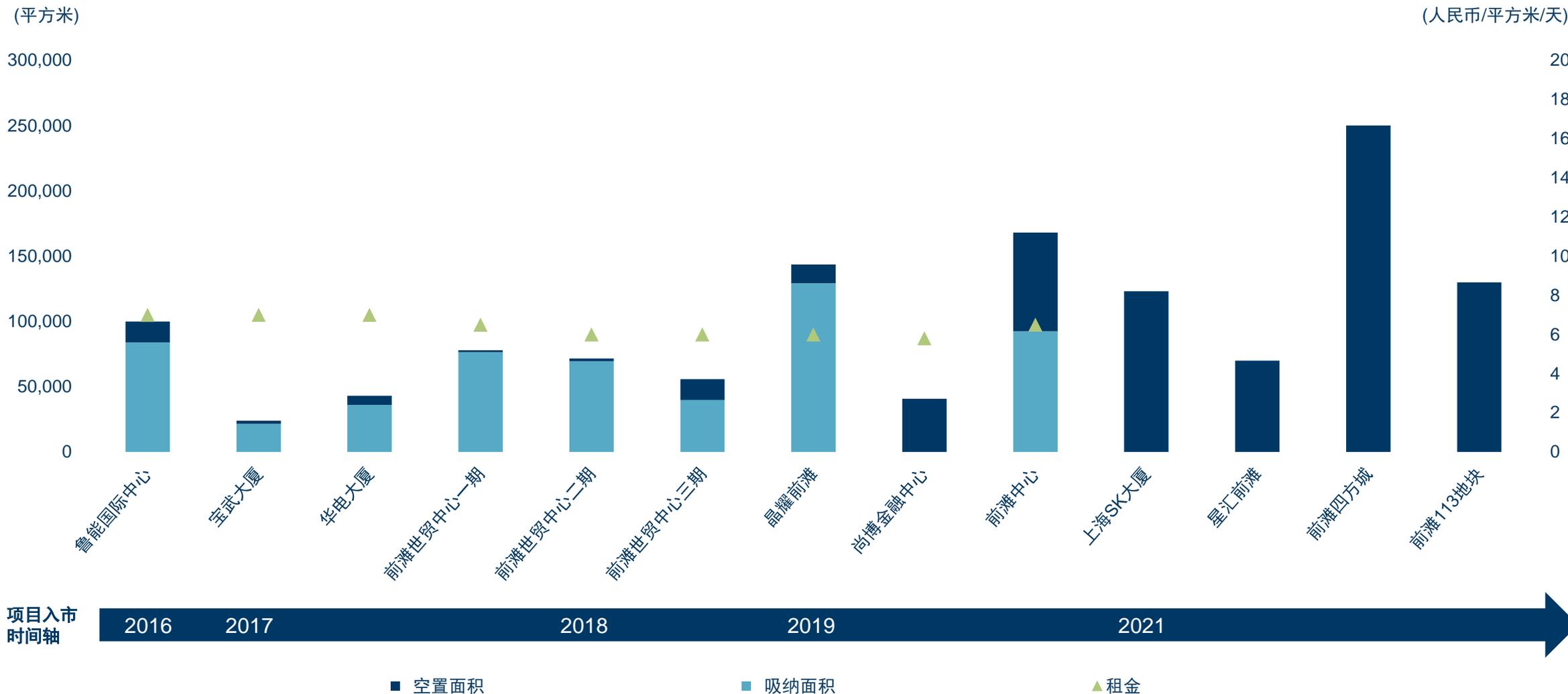
- 6 前滩世贸中心三期
- 7 晶耀前滩
- 8 尚博金融中心
- 9 前滩中心
- 1 上海SK大厦

- 2 前滩113地块
- 3 星汇前滩
- 4 前滩四方城

- 现有供应
- 未来供应

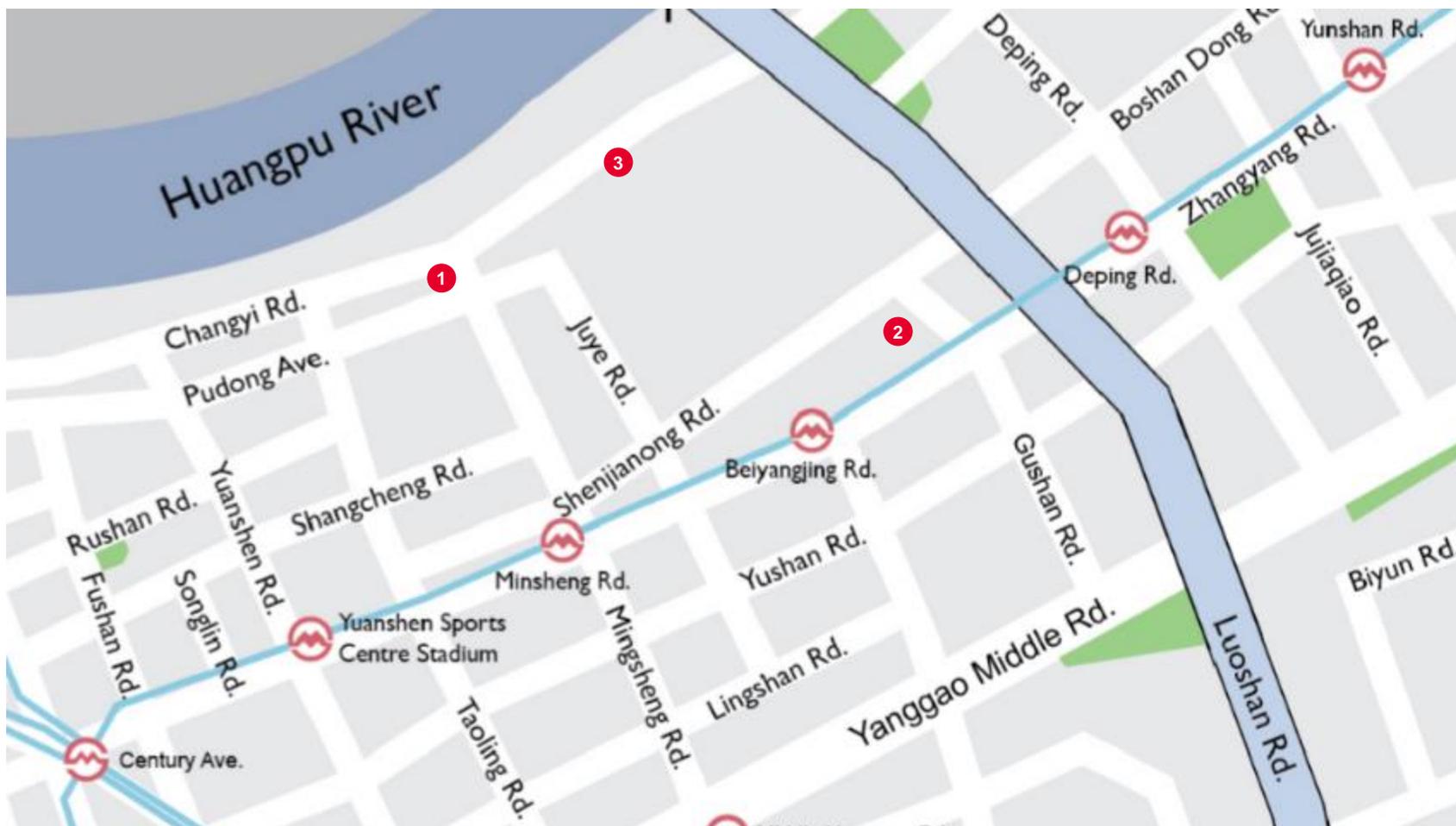
# 上海写字楼

主要子市场 – 世博&前滩, 2020第四季度



存量	179,085 平方米
全年新增供应	0 平方米
空置率	43.67% (q-o-q ↓1.57%)
平均租金	人民币5.77/平方米/天 (q-o-q ↓8.95%)
预估收益	3.76%
地标	置汇旭辉广场
主要租户行业	金融公司 地产公司

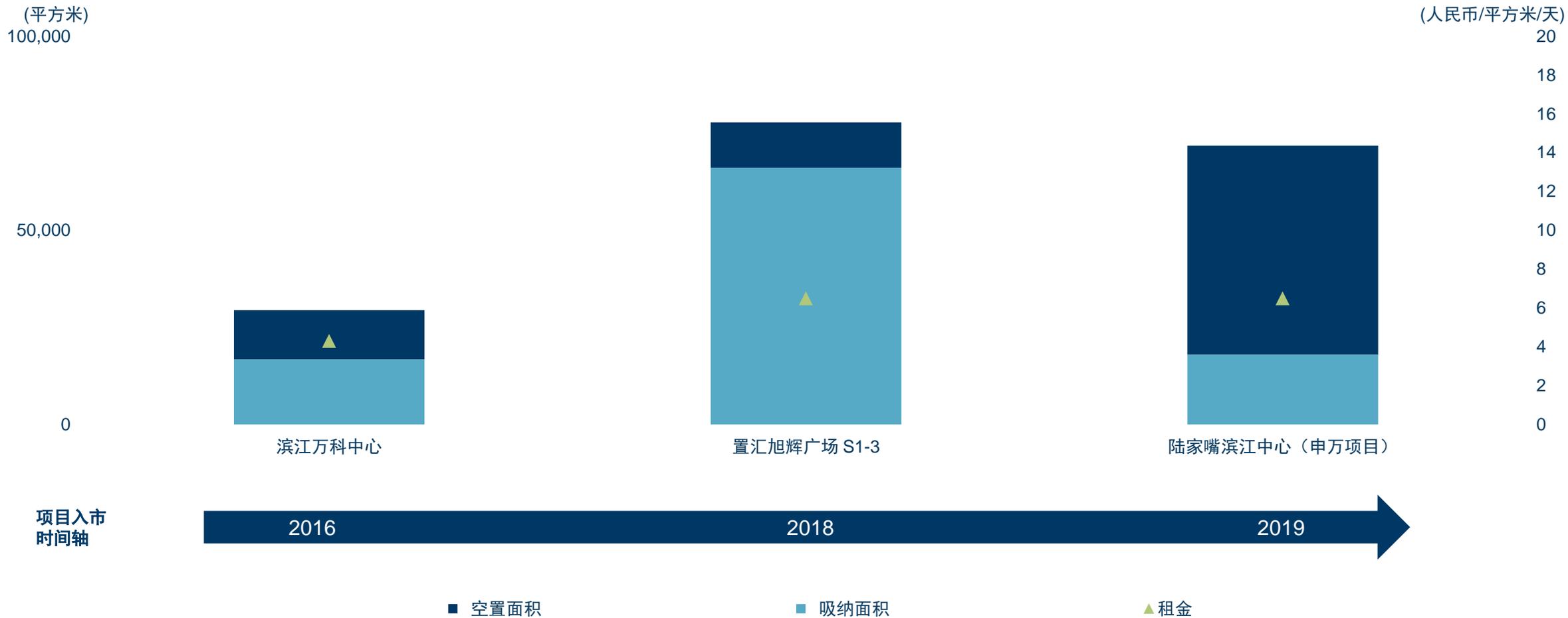




1 滨江万科中心

2 置汇旭辉广场 S1-3

3 陆家嘴滨江中心 (申万项目)



# 附录

标准	国际A+标准
地理位置	成熟的CBD或规划的商业区域
所有权	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。
楼层布局	标准层面积超过1,500平方米, 架空地板, 柱密度低, 高得房率(+70%)
天花板	不低于2.8米。石膏板/金属, 吊顶龙骨, 业主提供的灯箱; 洒水器, 烟雾探测器, 安装在开放式设计
材质	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材. 办公室的天花板和墙壁为白色. 每层的洗手间为花岗岩材质. 带有金属覆层和花岗岩的高档双层玻璃幕墙。整个建筑的装修质量和材料都是最高质量的。
空调系统	VAV 或 VRV 空调
停车位	至少每100平方米有一位
电梯系统	平均等待时间不超过30秒，每台最大负载之间1600-1800公斤，平均服务面积不超过4000平方米建筑
电信系统	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤
电气装置	双电源80W每平方米，有备用发电机
建筑状况	不超过5年，或具有国际标准的物业管理，通过卓越的维修保养，有效地维护了大厦的外观。为该大楼的业主提供最高标准的管理服务。

标准	A- 标准	A 标准	A+ 标准
地理位置	成熟的CBD、规划的商业区或周边地区，可进入主要商业区。	成熟的CBD、规划的商业区或周边地区，容易进入主要商业区。	成熟的CBD或规划的商业区域
所有权	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。
楼层布局	标准层面积在1,200 – 1,500平方米，水泥地面或架空地板，柱密度低，高得房率(+65%)	标准层面积在1,200 – 1,500平方米，水泥地面或架空地板，柱密度低，高得房率(+65%)	标准层面积超过1,500平方米，架空地板，柱密度低，高得房率(+70%)
天花板	2.5 – 2.7米。石膏板/金属，吊顶龙骨，业主提供的灯箱；洒水器，烟雾探测器，安装在开放式设计中	2.5 – 2.7米。石膏板/金属，吊顶龙骨，业主提供的灯箱；洒水器，烟雾探测器，安装在开放式设计中	不低于2.8米。石膏板/金属，吊顶龙骨，业主提供的灯箱；洒水器，烟雾探测器，安装在开放式设计中
材质	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材。办公室的天花板和墙壁为白色。每层有洗手间。带有金属覆层和花岗岩/石材/混凝土的双层玻璃幕墙。	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材。办公室的天花板和墙壁为白色。每层有洗手间。带有金属覆层和花岗岩/石材的双层玻璃幕墙。	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材。办公室的天花板和墙壁为白色。每层的洗手间为花岗岩材质。带有金属覆层和花岗岩的高档双层玻璃幕墙。整个建筑的装修质量和材料都是最高质量的。

标准	A- 标准	A 标准	A+ 标准
空调系统	VAV或四管风机盘管系统	VAV或四管风机盘管系统	VAV 或 VRV 空调
停车位	至少每150平方米有一位	至少每150平方米有一位	至少每100平方米有一位
电梯系统	平均等待时间在40-60秒，每台最大负载之间1350-1600公斤，平均服务面积不超过4500平方米建筑	平均等待时间在30-60秒，每台最大负载之间1350-1600公斤，平均服务面积不超过4500平方米建筑	平均等待时间不超过30秒，每台最大负载之间1600-1800公斤，平均服务面积不超过4000平方米建筑
电信系统	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤
电气装置	60-80W每平方米，有备用发电机	60-80W每平方米，有备用发电机	双电源80W每平方米，有备用发电机
建筑状况	不超过10年，或者具有专业的物业管理，通过良好的维护有效维护了建筑物的外观	不超过10年，或者具有专业的物业管理，通过良好的维护有效维护了建筑物的外观	不超过5年，或具有国际标准的物业管理，通过卓越的维修保养，有效地维护了大厦的外观。为该大楼的业主提供最高标准的管理服务。

标准	B 标准	B+ 标准
地理位置	成熟的CBD、规划的商业区或周边地区，可合理进入主要商业区。	成熟的CBD、规划的商业区或周边地区，可进入主要商业区。
所有权	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。
楼层布局	标准层面积在800 – 1,500平方米，水泥地面，柱密度中等，得房率一般(+60%)	标准层面积在1,000 – 1,500平方米，水泥地面或架空地板，柱密度低，高得房率(+65%)
天花板	2.4-2.7米。安装在开放式设计中的洒水器、烟雾探测器	2.5 – 2.7米。石膏板/金属，吊顶龙骨，业主提供的灯箱；洒水器，烟雾探测器，安装在开放式设计中
材质	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材。办公室的天花板和墙壁为白色。每层有洗手间。带有金属覆层和花岗岩/石材/混凝土的单层或双层玻璃幕墙。	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材。办公室的天花板和墙壁为白色。每层有洗手间。带有金属覆层和花岗岩/石材/混凝土的双层玻璃幕墙。

标准	B 标准	B+ 标准
空调系统	双管风机盘管系统	VAV或双管风机盘管系统
停车	每200平方米至少一位	每175平方米至少一位
电梯系统	平均等待时间在40-60秒，每台最大负载之间1250-1600公斤，平均服务面积不超过5000平方米建筑	平均等待时间在40-60秒，每台最大负载之间1300-1600公斤，平均服务面积不超过4500平方米建筑
电信系统	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤
电气系统	60-80W 每平方米，有备用电源	60-80W 每平方米，有备用电源

标准	主要郊区标准	主要商业园区标准
地理位置	成熟的郊区商业区，规划的郊区商业区	成熟的商业园区、规划的商业园区
权利人	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。	由单一主体拥有或在区域内楼层的主要占有者拥有。如果分层名称不同，由前业主/物业管理者保留租赁控制。
楼层分布	标准层面积超过1,000平方米，水泥地面或架空地板，柱密度低，高得房率(+65%)	标准层面积超过1,000平方米，水泥地面或架空地板，柱密度低，高得房率(+65%)
天花板	2.5 – 2.7米。石膏板/金属，吊顶龙骨，业主提供的灯箱；洒水器，烟雾探测器，安装在开放式设计中	2.5 – 2.7米。石膏板/金属，吊顶龙骨，业主提供的灯箱；洒水器，烟雾探测器，安装在开放式设计中
材质	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材。办公室的天花板和墙壁为白色。每层有洗手间。带有金属覆层和花岗岩/石材/混凝土的双层玻璃幕墙。	大/高大堂装饰材质为花岗岩/大理石/木材。办公室的天花板和墙壁为白色。每层有洗手间。带有金属覆层和花岗岩/石材/混凝土的双层玻璃幕墙。

标准	主要郊区标准	主要商业园区标准
空调系统	VAV或四管风机盘管系统	VAV或四管风机盘管系统
停车	至少200平方米一位	至少200平方米一位
电梯系统	平均等待时间在40-60秒，每台最大负载之间1300-1600公斤，平均服务面积不超过5000平方米建筑	平均等待时间在40-60秒，每台最大负载之间1300-1600公斤，平均服务面积不超过5000平方米建筑
电信系统	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤	每30平方米建筑至少一个电话线；配备DDN、ISDN、ADSL；光纤
电气装置	60-80W 每平方米，有备用电源	60-80W 每平方米，有备用电源
建筑状况	不超过10年，或者具有专业的物业管理，通过良好的维护有效维护了建筑物的外观	不超过10年，或者具有专业的物业管理，通过良好的维护有效维护了建筑物的外观



如需更多信息，请联系：

Shaun Brodie  
Head of Occupier Research  
Greater China  
Direct: +862122080529  
Shaun.FV.Brodie@cushwake.com

#### About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.