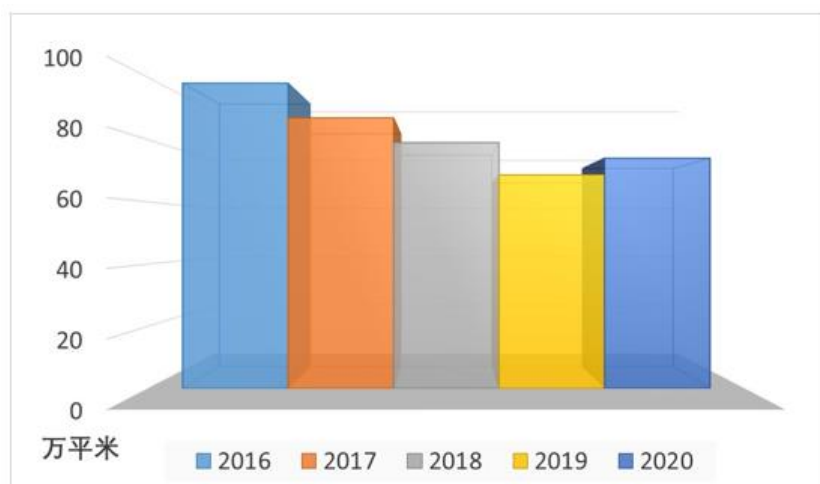




存量市场：商办交易，办公租赁市场

二手办公物业交易市场

图：近五年上海二手办公物业成交走势



2020 年年初上海疫情管控严苛，物业带看量锐减，二手办公交易市场惨淡，后期随着疫情得到有效控制，从 5 月开始二手市场逐步复苏，办公交易量开始回升，尤其随着部分优质项目的大

体量交易，二手办公市场在连续四年的交易下滑后，本年度实现止跌回升，全年交易量在 74.1 万平方米，同比上涨 7.9%。

在整体经济受到疫情冲击下，市场存在诸多不确定性，投资者更趋理性，市场中重点商务区、中心城区的优质项目交易量显著攀升，诸如北外滩、虹桥商务区等，交易结构向中高端项目转移助推 2020 年整体二手办公交易总金额反弹至 212.3 亿元，

同比上涨 38.24%，年度均价水平更是上升至近五年的新高，达 28649 元/平方米。

区域分布中，浦东新区二手办公交易体量最大，达 10.6 万平方米，成交主体为不同园区内或者周边的办公项目和商住项目，可见由于年内临港自贸区加速发展，投资市场对于浦东新区的产业发展具有颇大信心；嘉定区同样受到多个商住项目成交

的支撑，年度交易总量在 9.1 万平方米，排名全市第二；同时年内普陀、杨浦、静安等中心城区也有不错表现，二手办公交易体量排名前列。

图：近五年上海二手办公物业交易价格情况



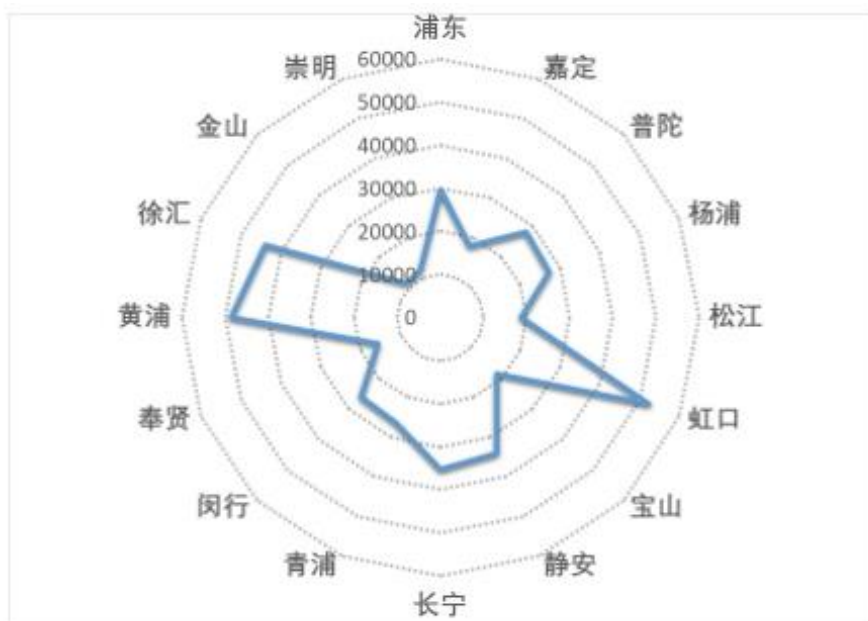
图：2020 年上海二手办公物业交易区域对比



区域价格中，销冠项目上海国际航运服务中心近 9 万元/平方米的交易均价，支撑虹口区成为全市二手办公交易市场价格水平最高的区域，达 52390 元/平方米；另外黄浦区由高端行政公馆、酒店式公寓项目交易的驱动，整体年度交易均价在 48573 元/平方米，排名第二；

紧跟其后的徐汇区，以 43881 元/平方米的二手办公成交均价位列第三。

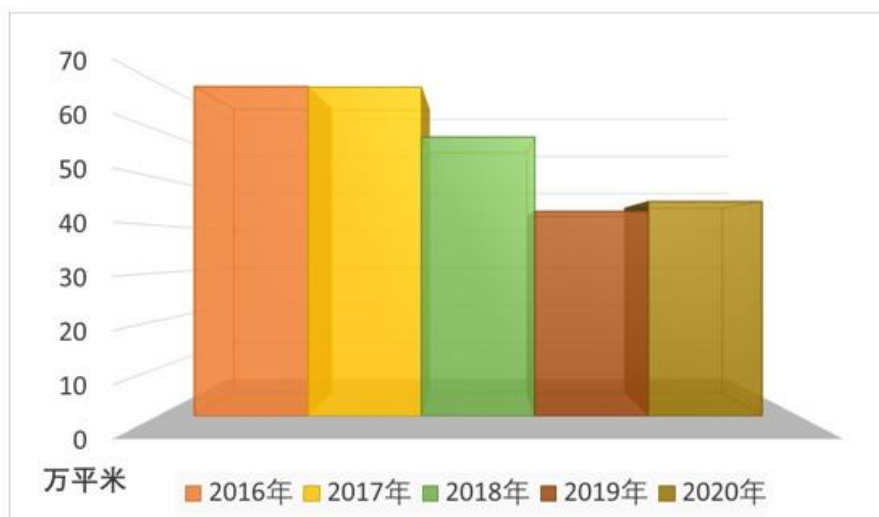
图：2020 年上海二手办公物业成交价格区域对比



二手商业物业交易市场

尽管零售行业是此次受疫情影响最严重的行业之一，但是从年度二手商业交易数据看，市场走势并未如预期呈现下滑走势，相反同比 2019 年出现 4.8% 的小幅反弹，成交量上涨至 45 万平方米。二手商业市场前三季度交易疲软，投资者入市意愿不

图：近五年上海二手商业物业成交走势



高，观望情绪较浓，四季度开始，接连中心城区小区配套商铺项目大体量交易，促成一波年末翘尾行情，大幅提振了二手商业市场的年度交易水平。

图：近五年上海二手商业物业交易价格情况



与一手商业市场相似，二手商业市场交易主体同样聚焦低风险收益稳定的社区配套商铺，成交主体多为外围区域的商业项目，并且中心城区高价项目交易体量持续回落，导致 2020 年上海二手商业物业年度交易

总额下滑 10.8%，至 104 亿元，为近五年以来的最低点，同时整体成交均价同比下跌 14.9%，在 23109 元/平方米。

图：2020 年上海二手商业物业交易区域对比

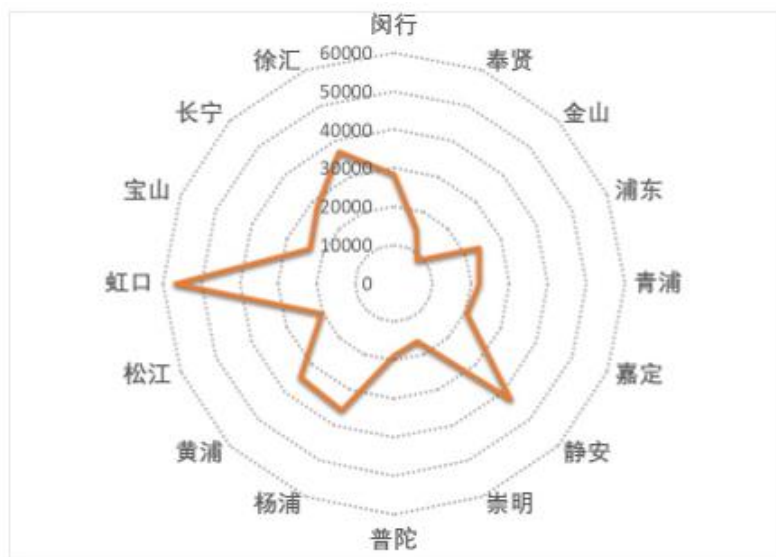


区域成交分布中，浦东新区以 6.2 万平方米的成交量获得全市二手商业交易头名，区域内核心商务区的写字楼配套商业、远郊的区域购物中心、社区配套商铺项目都在年度内受到投资市场的青睐，诞生多个热销项目；交易排名第二的松江区主要

凭借社区配套和热门商住项目的支撑，年度交易在 5.7 万平方米；中心城区普陀受益于销冠项目助力区域成交跻身全市第三，整体交易量达 5.4 万平方米。

区域价格中，虹口区再度成为全市二手商业成交价格最高行政区，由于虹口交易体量最小，受结构性影响较为显著，年内多个高端住宅小区配套商铺的交易，北外滩大型综合体商业项目成交都是带动虹口价格走高的主要推手；静安区、徐汇区分列第二、三位，成交均价分别在 42880 元/平方米和 37158 元/平方米。

图：2020 年上海二手商业物业成交价格区域对比

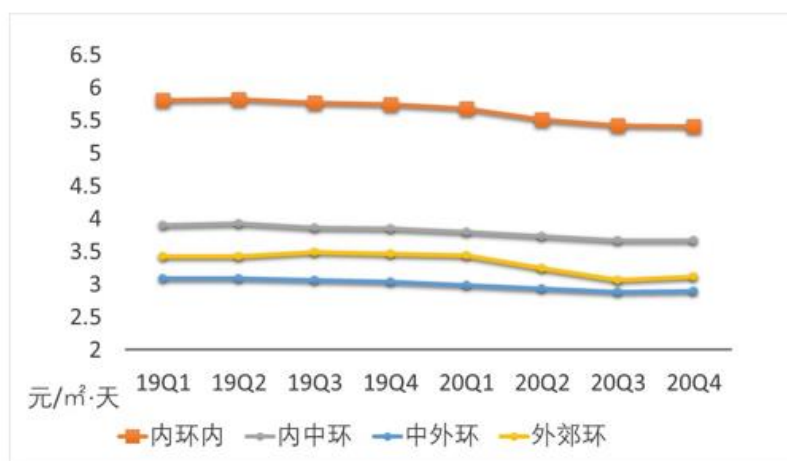


办公物业租赁市场

上海城市测量师行通过多年的大数据收集及实地调研积累，总共收录了上海市办公项目 3000 多个，办公楼栋 10000 多个。通过相关规则的设定，我们在全市范围内划分出 60 个办公聚集区（何为办公聚集区？是指以办公项目聚集密度为基准，同时综合参考周边物业分布，交通配套，城市规划等多项因素，划分出办公物业聚集度较高的区域。），其中涵盖了 1000 多个办公项目，3000 多个办公楼栋。此次将以这 60 个聚集区中的所有办公项目为基础，研究全市办公物业租金走势。

此前上海的办公租赁市场由于租金成本压力等原因长期维持租赁需求外扩的走势，因此 2019 年外环以内办公整体租金呈现稳步下滑，而外环外随着市场需求的回升租金开始走高，然而 2020 年遭遇突如其来的新冠

图：近期上海全市及各环线办公物业租金季度走势



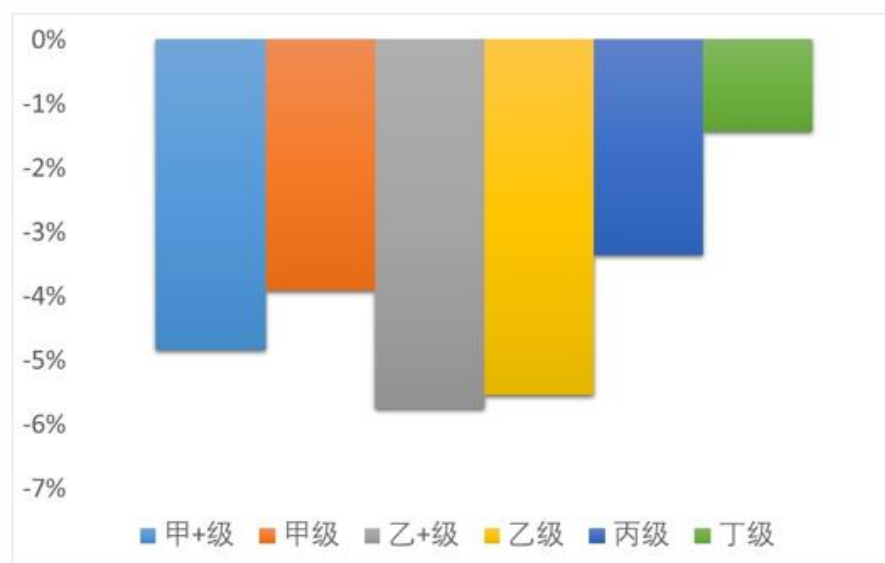
疫情，使局面发生变化。

由于疫情的爆发，国内经济增速放缓，多行业受到不同程度的影响，企业普遍放缓扩租、搬迁计划，同时倒闭、退租的企业数量开始上升，导致办公租赁需求缩水，全市 2020 办公租金相比去年下滑近 5 个百分点，至 3.7 元/平米·天，各环线租金水平加速下滑，尤其是此前逐步升温的外郊环办公租赁市场，疫情影响下遭遇“滑铁卢”，由于该区域办公租赁市场主要承载中小企业，而这部分恰恰是受疫情冲击最严重的企业，继而外郊环成本轮办公租金回落幅度最大的区域，相比 2019 年下探 6.8%，全年平均租金在 3.2 元/平米·天。其余各环线年度平均租金也均有不同程度回落，内环内、内中环、中外环租金分别为 5.5 元/平米·天、3.7 元/平米·天、2.9 元/平米·天，同比下跌 4.8%、4.3%、4.8%。

2020 全市各等级办公物

业的租金同样出现下跌，但是跌幅有所不同。乙+级和乙级办公的租金同比跌幅最大，分别为 5.8% 和 5.5%，由于这两个等级的物业是上海办公租赁市场的供应主体，物业体量大，市场竞争激烈，且年内租赁行情低迷，

图：2020 年全市办公物业不同等级租金跌幅分布



业主为保障出租率提供多项优惠措施，议价空间大，故而平均租金水平下滑显著；甲+级、甲级办公物业在租赁市场中具有一定稀缺性，不过其高昂的租金水平给企业带来较大的成本压力，尤其是在经济下行的特殊时期，因此为留住优质企业延长租期、招揽新租户入住，业主也进行了适度的租金让步，年度全市甲+级、甲级办公物业租金为 10.8 元/平米·天和 6.6 元/平米·天，同比下滑 4.8% 和 3.9%。另外等级较低的丙级、丁级办公物业因为其租金基数较小，下调幅度有限，因此年度租金回落比例最小，2020 年平均租金分别为 2.4 元/平米·天和 1.9 元/平米·天。

小陆家嘴区块作为上海绝

对核心商务区域，2020 年平均租金同比下跌 4.6%，至 8.9 元/平米·天，继续领跑全市。整体对比 2019 年和 2020 年办公租金前十聚集区，多数区块排名顺序维持不变，人民广场东、西区块和淮海路陕西路、静安寺区块

图：全市聚集区办公租金排行前十变化

2019		2020		排名变化
区块	年度租金	区块	年度租金	
小陆家嘴	9.4	小陆家嘴	8.9	→
人民广场西	7.6	人民广场东	7.1	↑1
人民广场东	7.6	人民广场西	7.0	↓1
静安寺	7.3	淮海路陕西路	6.9	↑1
淮海路陕西路	7.2	静安寺	6.9	↓1
南京路河南路	7.0	南京路河南路	6.8	→
黄浦滨江	6.9	黄浦滨江	6.6	→
徐汇滨江	6.8	外滩	6.5	↑3
淮海路黄陂路	6.8	淮海路黄陂路	6.3	→
竹园	6.6	竹园	6.2	→

单位：元/平米·天

分别有常规性的排名对调。而此次排名变动的焦点在于徐汇滨江区块退出前十，对应着外滩区块上升取代其位置，徐汇滨江前期由于规划利好、沿江优势等因素，区域租金水平相对偏高，且区域内办公租赁中小业主偏多，抗风险能力一般，因此在疫情影响下区域租金总体调整幅度较大；反观外滩区块，位于外滩金融聚集带之内，办公项目的承租者多为国内外金融、银行类大业主，受疫情影响较小且资金充足，因此区域平均租金仅有小幅下调，在多数聚集区办公租金均有大幅下跌的情况下，外滩区块凭借自身的抗跌性跃升至全市聚集区租金排名第八位。

总结与展望

2020 年遭遇疫情的黑天鹅，整体经济受到剧烈冲击，不过在疫情防控和扶持两端政府均及时出台了应对政策，大幅弱化负面影响，三季度开始上海经济开始企稳回升，二手商办市场的交易也显著放量，以重点商务区优质项目和社区商铺为主导，支撑商办年度二手交易量逆势上扬；另外市场的不景气导致办公租赁需求骤降，上海办公租金全线下滑，不过经历三个季度的调整后四季度开始稳健复苏，金融、TMT、专业服务等企业均展现出持续的需求，为整体租金企稳起到关键作用。

尽管受到疫情的考验，但 2020 年上海经济仍保持良好的高质量发展态势，同时上海加速产

业创新发展，拓宽招商引资、人才引入优惠政策，进一步扩大对外开放，再度提升了自身的国际竞争力，成为国内外资本关注的焦点，预计下阶段投资市场将继续关注上海，二手商办交易市场或持续走高；办公租赁市场，随着后期经济回暖，租赁需求大概率继续上升，但由于办公新增供应也将集中放量，在一定程度上加剧了市场竞争，预期下年度办公租金将难现大幅反弹，平稳运行或是主基调。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路1号新金桥广场11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

