

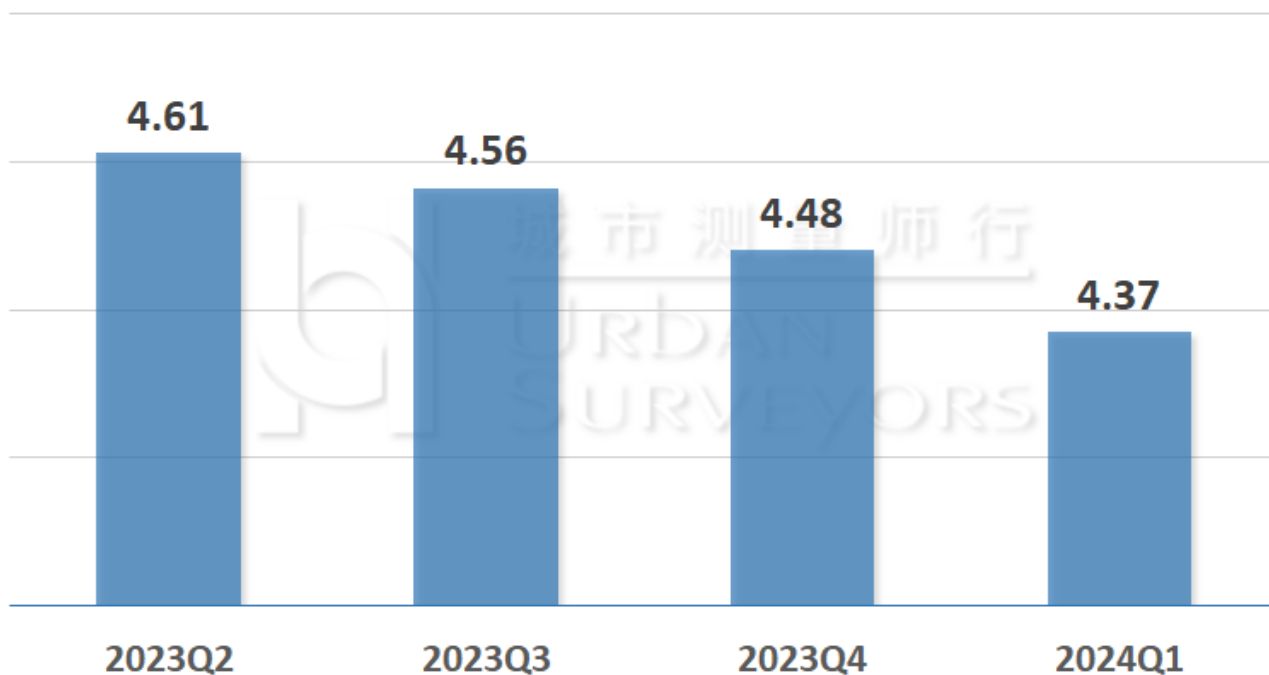


2024 年 1 季度上海办公租赁市场分析报告

2024 年第一季度上海办公租赁需求疲弱，市场租赁情绪较低。小面积房源带看量上升，整体问询量稍有增加。但由于当前经济市场处于待复苏阶段，较多租户选择观望，采取谨慎的租赁决策，实质性成交案例较少。

全市办公租金季度走势

单位：元/㎡·日



第一季度办公物业平均租金延续下跌趋势，较上一季度下跌 2.4%，降至 4.4 元/㎡·日以内。

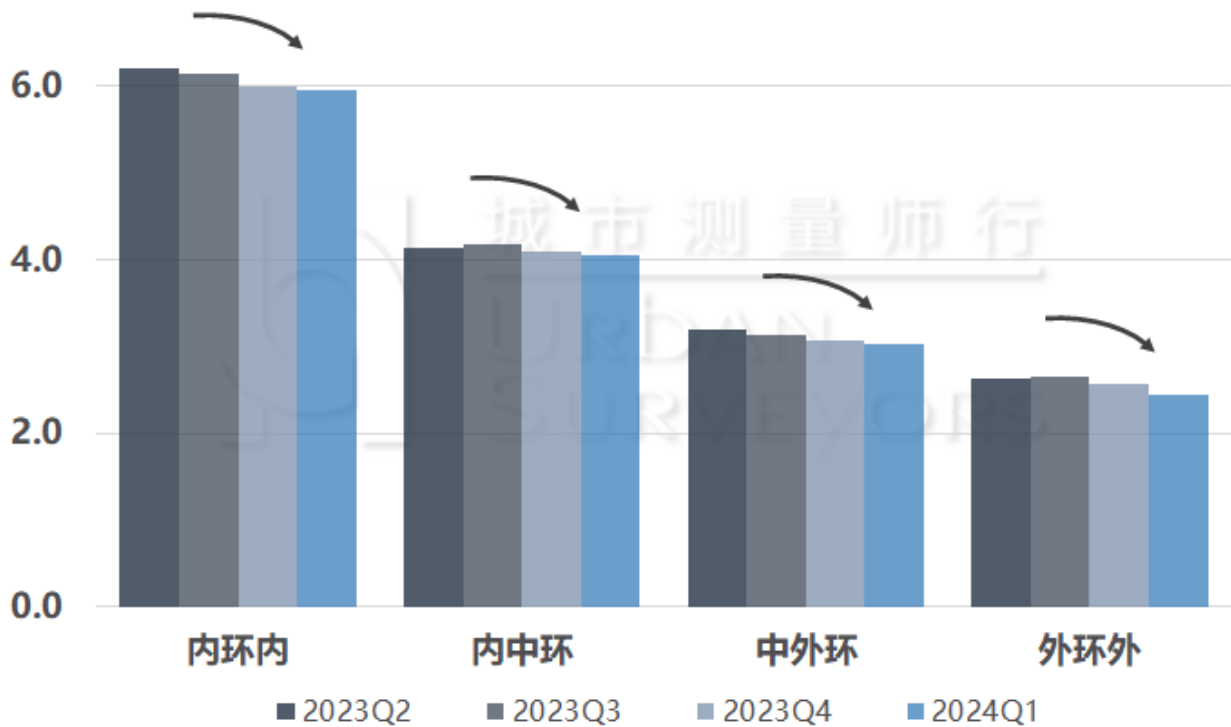
01 各环线租金持续普跌，外郊环跌幅扩大

上海办公租赁市场本季度各环线租金持续呈现普跌现象。

内环内区域平均租金 5.95 元/㎡·日，下跌 0.8%，为本季度各环线最低跌幅。环线内的八佰伴区块和竹园区块的小业主房源在第一季度租赁情况良好，两者地理位置相近，办公楼栋同质程度较高，目前区块之间档次相近的楼栋租金差异减小、逐渐趋同，乙+级办公租金普遍维持在 4-4.5 元/㎡·天。

全市办公环线租金季度走势

单位：元/㎡·日



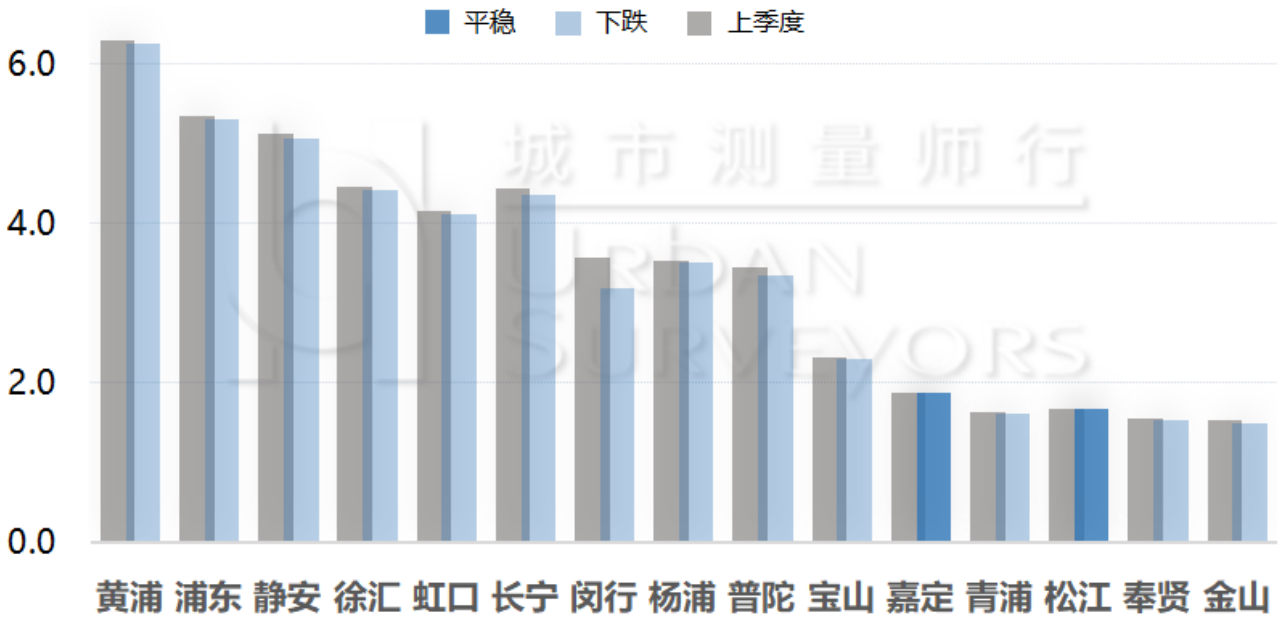
其余环线跌幅均在1个百分点以上。内中环与中外环区域平均租金分别在4.05元/㎡·天与3元/㎡·天，下跌1.2个百分点与1.6个百分点；外郊环区域平均租金下跌幅度较大，达5.5个百分点，平均租金为2.43元/㎡·天。

02 中心城区办公租金跌幅放缓，外围区域租赁情况有所分化

分行政区看，多数中心城区的办公租金跌幅放缓，如黄浦区、徐汇区、虹口区、杨浦区与浦东新区，各区办公租金跌幅均在1个百分点以内。

各区办公季度租金变化

单位：元/㎡·日



外围区域租赁情况有所分化，部分区域租赁情绪低迷，跌幅较高。如金山区环比下跌超 3 个百分点，区内的金山新城区块，部分办公楼栋因市场关注度较低，空置率长期处于高位，近期业主方纷纷下调租金以吸引租户。

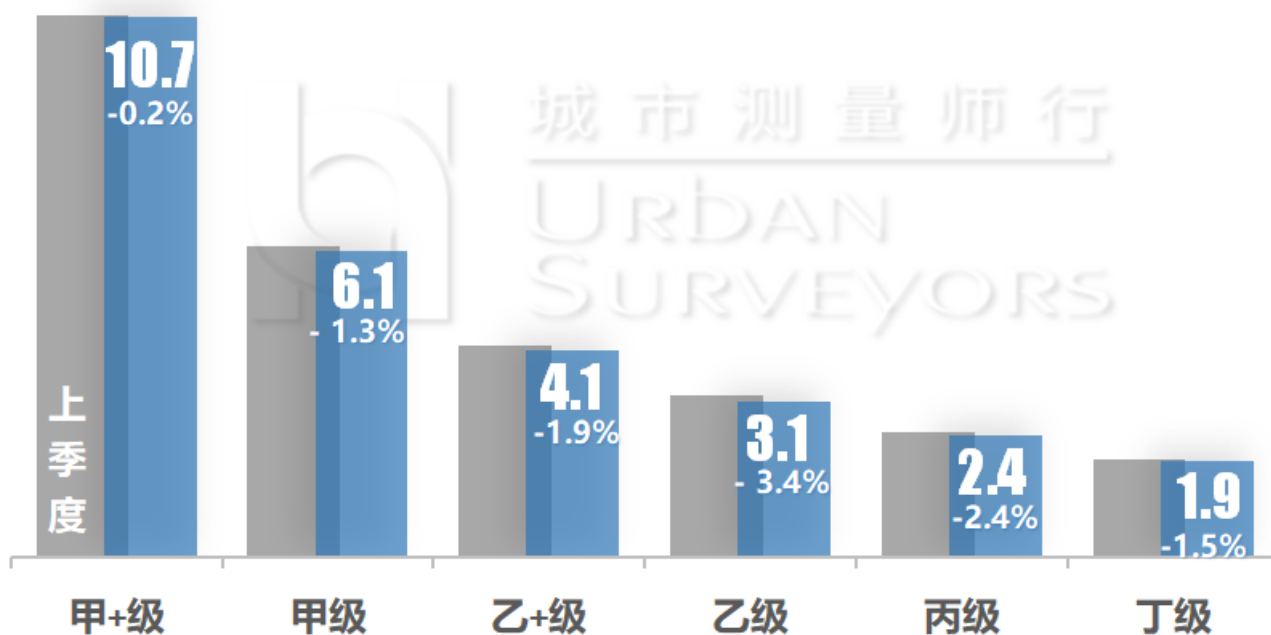
03 租金普遍下调，中端及以下市场跌幅扩大

甲+级办公租金本季度环比下跌 0.2 个百分点，多数项目本季度表现平稳。其中，浦东的前滩区块与浦西的淮海路陕西路区块表现较优，在市场整体下行趋势下，本季度租金呈现微涨走势；北外滩、常德路与南京路石门路区块跌幅相对较大，超过一个百分点。

甲级办公租金整体下跌 1.3 个百分点，乙+级办公租金整体下跌 1.9 个百分点，跌势逐渐趋缓。具体来看，甲级市场中的打浦桥、竹园与虹桥开发区以及乙+级市场中的中山路宜山路、大柏树、临空与四川路武进路区块跌幅较大，均超 3 个百分点。也有部分楼栋业主招商能力较优，租赁表现良好，如静安寺区块甲级市场的梅龙镇广场，一季度末该项目处于满租状态。

不同档次办公季度租金变化

单位：元/㎡·日



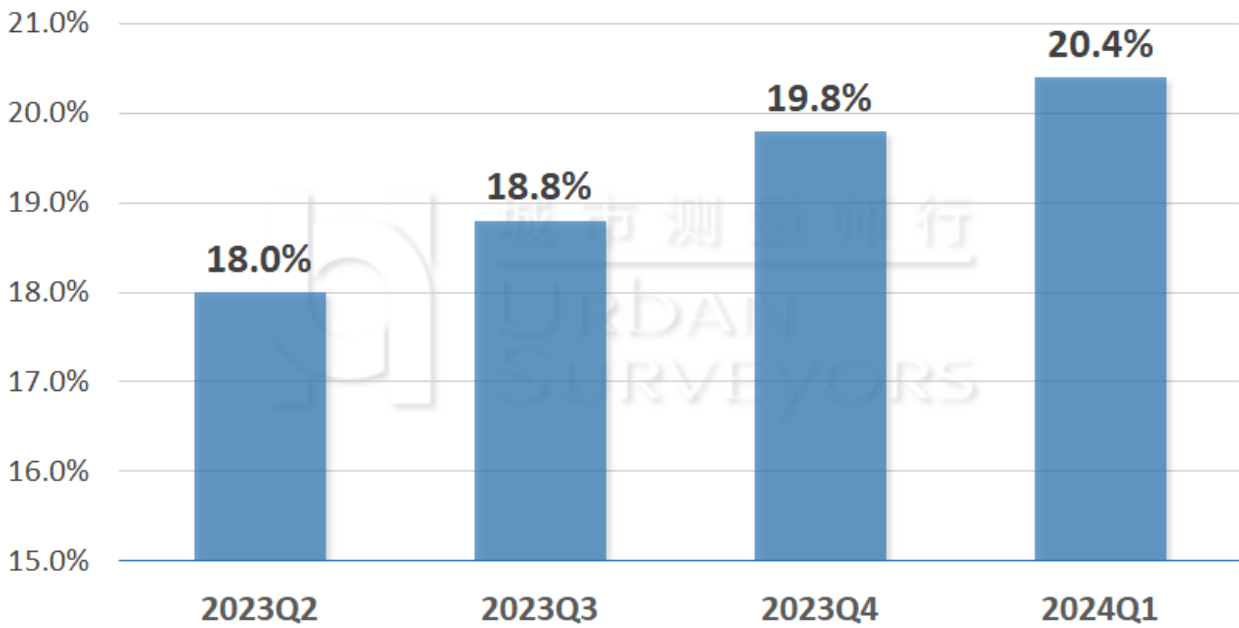
甲级与乙+级办公市场中部分业主采取积极的租赁策略以期争取更多的市场租赁份额。通常情况下，乙+级以上办公楼提供标准交付房源居多，但如今，许多业主方会主动提供定制装修服务，只需在原有租金上增加 0.5-1 元/㎡·天即可。例如金桥的东方万国企业中心与人民广场的来福士广场项目，在提供优惠房源的基础上提供有偿装修，降低企业搬迁成本。

乙级及以下办公租金分别环比下跌 3.4 个百分点、2.4 个百分点与 1.5 个百分点。这三类档次的办公物业普遍倾向于直接降低租金或增加装修期、免租期等灵活商务条款以增加房源竞争力，快速落地办公房源成交事项。

04 需求市场疲软，办公空置率呈现持续上扬趋势

2024 年第一季度上海全市聚集区平均空置率上升 0.6 个百分点、至 20.4%，已连续四个月上升。

全市聚集区办公租赁空置率季度变化



第一季度空置率变化主要有三方面因素的影响：

1. 2024 年第一季度办公新增供应增速放缓，入市项目数量相比 2023 年处于较低水平。但目前市场环境下，办公租赁需求动力不足，去化速度较为缓慢，尚有大量存量供应面积待消化。
2. 当前国内经济形势面临多重不确定性，部分企业秉持着降本增效的原则，选择迁移至面积更小的办公场所或租赁成本更低的区域。与此同时，仍有一些企业选择扩张，主要是新能源行业表现积极，尤其是在总部选址方面，扩张重心集中在非核心办公商务区。
3. 第三方办公服务运营商经营压力持续加剧，不管是按工位出租模式还是整体精装出租模式，两者皆面临较大运营挑战，其经营范围普遍呈现收缩趋势。在当前大业主方持续降价的市场背景下，如何增强对客户吸引力，拓展客户来源是第三方办公服务运营商后续的思考点。

05 总结与展望

2024 年第一季度上海办公租赁市场利好租户。高端写字楼租金持续下行，与中端、中高端市场的租金差距正在缩小。因此在租约到期后，许多中端及中高端写字楼的企业租户倾向于搬迁至楼宇品质更好的项目，只需稍作投入就能实现办公档次升级。

此外，产业集聚效应显著的区域是当前办公租赁市场交易热点，如普陀真如、浦东前滩与静安苏河湾等区域。

总体来说，办公租赁市场供过于求的格局仍然持续，市场下行趋势反转难度较大，办公租金水平下探空间或进一步增加。

注：文中办公租金数据为不完全统计

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 4 月 26 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

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



城市测量师行
独家数据 最新热点

长按图中二维码
即可识别关注!



城测行业业务咨询

长按识别二维码
点击下方名片
添加客服企业微信

电话: +86 21 63589988 www.surea.com