

上海甲级写字楼市场 季度报告



2023年第四季度

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

► 整体经济恢复不及预期, 市场复苏仍需时日

由于整体经济恢复不及预期, 市场租赁需求持续萎缩, 导致第四季度上海写字楼市场继续下行。第四季度, 上海写字楼市场迎来供应高峰, 六个新项目竣工交付, 总计为市场带来437,177平方米的办公面积, 环比增幅7.1%, 推升全年新供至136.9万平方米。

业主为留住租户和吸引预算有限企业的迁入而进行的减租和租赁折扣措施导致市场平均租金环比大幅下跌3.1%至每天每平方米人民币7.93元。业主与租户之间

的租金谈判空间进一步放大, 续租以及企业搬迁活动在本季度都十分活跃。

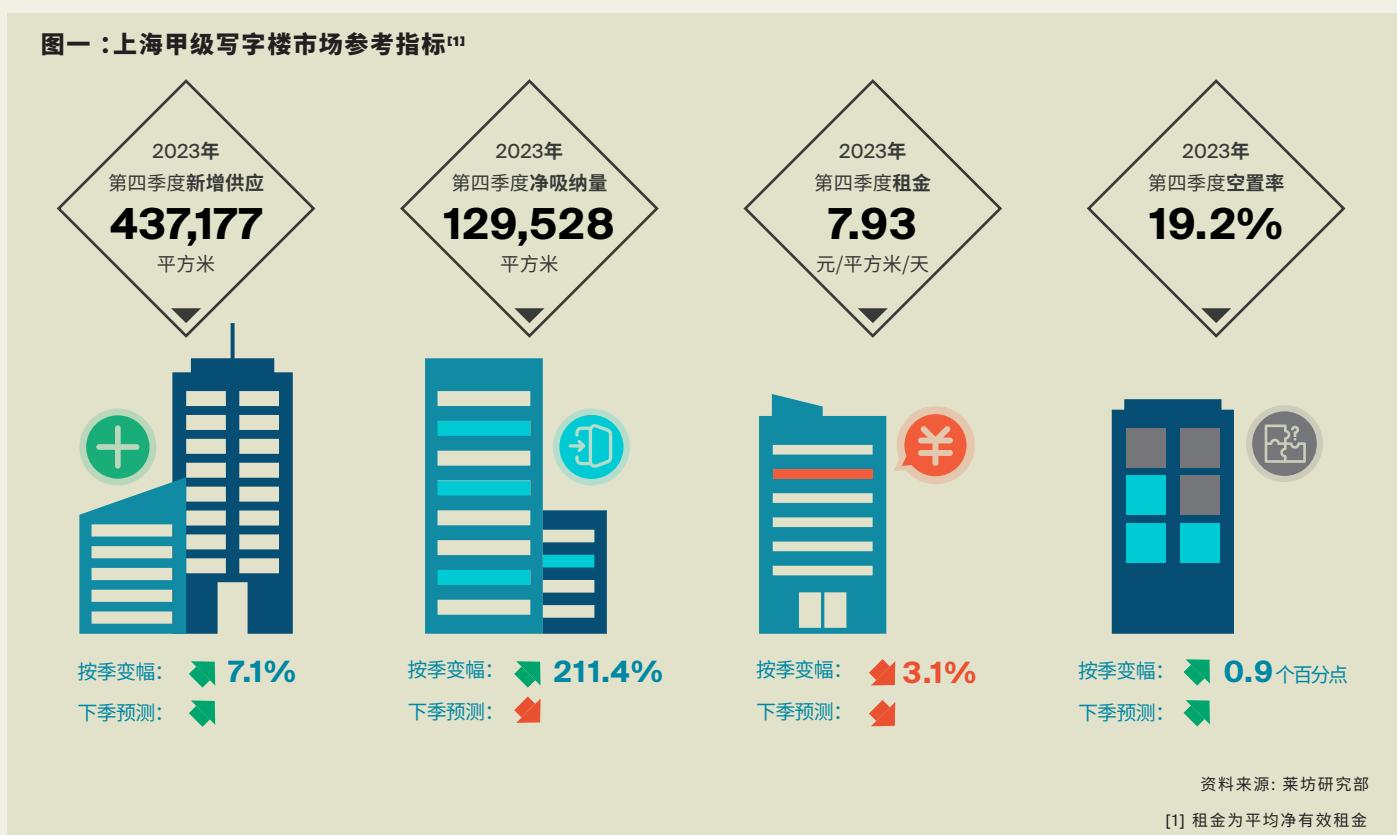
第四季度, 市场平均空置率小幅增加0.9个百分点至19.2%。市场净吸纳面积为129,528平方米, 全年市场净吸纳量达到509,855平方米, 同比下跌8.4%。

第四季度, 市场租赁需求仍然来自于TMT、金融和专业服务。市场未有新的行业性需求增长点出现, 因此在大量新项目入市以及不少楼宇主要租户搬离的情况下,

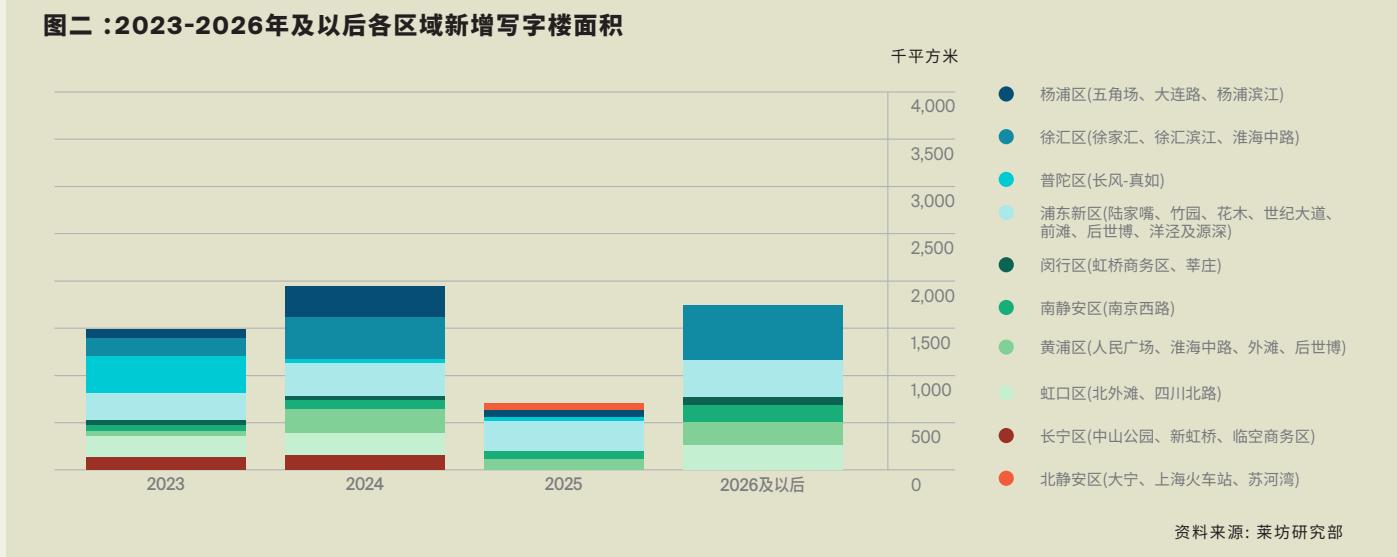
市场存在极大的去化压力。

租赁市场的持续下行, 导致租赁双方对于未来市场发展充满不确定性。而累积的超过200万平方米的项目计划在2024年入市, 对于市场的承载能力将是一个巨大挑战。我们预计, 经济的持续疲软导致企业将更多的考虑成本支出问题, 退租和降级外迁的趋势仍将继续。在大量企业降本增效情绪带动下, 业主以价换量的策略仍是市场的最优解。

图一 : 上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



图二 : 2023-2026年及以后各区域新增写字楼面积



供应和需求

▶ 年度新供应量达到近年来新高,但需求仍然疲软

第四季度市场共有6个新项目竣工交付,为市场带来437,177平方米的新供面积,环比上涨7.1%,将全年写字楼市场新供推高至136.9万平方米,恢复到疫情前的市场供应水平。本季度市场新项目主要集中在新兴商务区,例如位于虹口北外滩的友邦金融中心(126,704平方米),普陀真如-长风的中海中心A座(108,088平方米)和高尚领域3号楼(37,754平方米)以及位于浦东后世博的世博耀华商务中心(30,608平方米)。位于中央商务区扩展区——五角场北扩区域的云际尚浦A塔在第四季度竣工交付,为市场带来91,713平方米的办公面积。

在全球经济恢复速度未达预期的背景下,预算持续收紧且有租赁需求的企业更倾向于选择续租或降级搬迁。第四季度,全市续租以及降级搬迁的租赁活动超过70%。面对激烈的市场竞争,业主采取了积极的策略,提供租赁补贴和减租条件,成功地留住了大量客户。这一策略使得企业续租的比例在第四季度大幅提升近20个百分点。

从新成交的租赁来看,TMT、金融和专业服务企业一直是2023年的市场租赁需求主流,三者总计带来的租赁需求占比超



过60%。第四季度,外资企业的租赁需求减少较为明显,外企的租赁需求主要来自于金融、专业服务和零售贸易行业。内资企业的租赁需求集中在TMT、金融和专业服务行业。

第四季度,有限的市场需求以及新项目的入市将市场空置率继续推高至19.2%,环比小幅增加0.9个百分点。本季度增加的市场续租需求有效冲抵了新增面积和存量

空置面积双双增长的不利影响。特别是核心商务区本季度续租活动较多,不少业主为留住客户给予较好的租赁方案,促成第四季度核心商务区市场空置率环比微跌至8.9%。在整体市场下行的背景下,具备租金可谈空间大、通勤便利度高,楼宇品质高等优势的新兴商务区持续吸引企业迁入,因此以虹桥商务区、徐汇滨江以及后世博为代表的新兴商务区的市场空置率均有下降。

租金走势

▶ 整体市场持续低迷,全年租金大幅回落

第四季度,全市甲级写字楼的平均租金继续环比下跌3.1%至每天每平方米人民币7.93元,而全年租金较2022年大幅下降6.7%。在市场需求持续萎缩的背景下,企业为控制成本和预算,对租金价格的谈判更加重视,同时租赁双方的信息透明度提高,使得谈判空间进一步放大,这些因素共同导致了今年市场租金的大幅回落。

第四季度,核心商务区市场平均租金继续下滑,降至每天每平方米人民币10.86元,环比下降2.9%。小陆家嘴地区的租金下降幅度较大,环比下跌4.9%至每天每平方米人民币11.14元。造成这一轮小陆家嘴平均租金显著下降的关键因素是业主为维持租户而给予了更大的租金让步和租赁优



惠方案。

在新兴商务区，许多分市场的业主面临着巨大的市场压力，他们迫切希望通过降低租金来吸引租户。由于市场需求紧缩、新增供应和市场存量巨大，业主们不得不采取措施来抵消供过于求的影响。在第四季度，新兴商务区的平均租金降至每天每平方米人民币6.45元，环比下跌3.6%，同比下降8.3%。尽管市场空置率环比微降0.3个百分点，但整体市场形势仍然不容乐观。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2023年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
虹桥商务区	虹桥汇	德国大众	20,000	新租
北外滩	星荟中心	友邦保险	13,000	续租
花木	浦东嘉里城	绿点	7,400	续租
淮海中路	淮海国际广场	美奥菲斯	6,000	新租
真如-长风	中海中心	京东	5,000	搬迁
小陆家嘴	国金中心	安理律师事务所	1,500	续租

资料来源：莱坊研究部

注：所有成交均有待落实

投资市场

▶ 自用买家占据主导地位

2023年第四季度，上海写字楼投资市场表现活跃，共录得17宗大宗交易，涉及的总金额超过人民币150亿元。纵观全年，共录得61宗写字楼大宗交易，累计的成交金额突破人民币400亿元。值得注意的是，自用买家在投资市场中占据主导地位，成为推动交易活动的主要力量。

第四季度的市场交易中，超过60%的交易来自于价值在人民币10亿元以内、位于新兴市场内的写字楼标的。价格洼地有市场升值潜力的项目，例如后世博板块、临港片区的办公面积在3万平方米以内的写字楼项目，深受投资者欢迎。值得注意的是，

价值在人民币20亿元以内的市区成熟项目亦受到投资者关注。

12月20日，用友汽车信息科技(上海)股份有限公司发布公告称，公司已与诚翊实业达成协议，拟以人民币1.79亿元的价格购买位于普陀泸定路276弄1、12号的上海长风中心二期T1独栋写字楼及配套车位。该写字楼的建筑面积为4,670.29平方米，收购完成后，该办公楼将主要用于公司的日常办公。

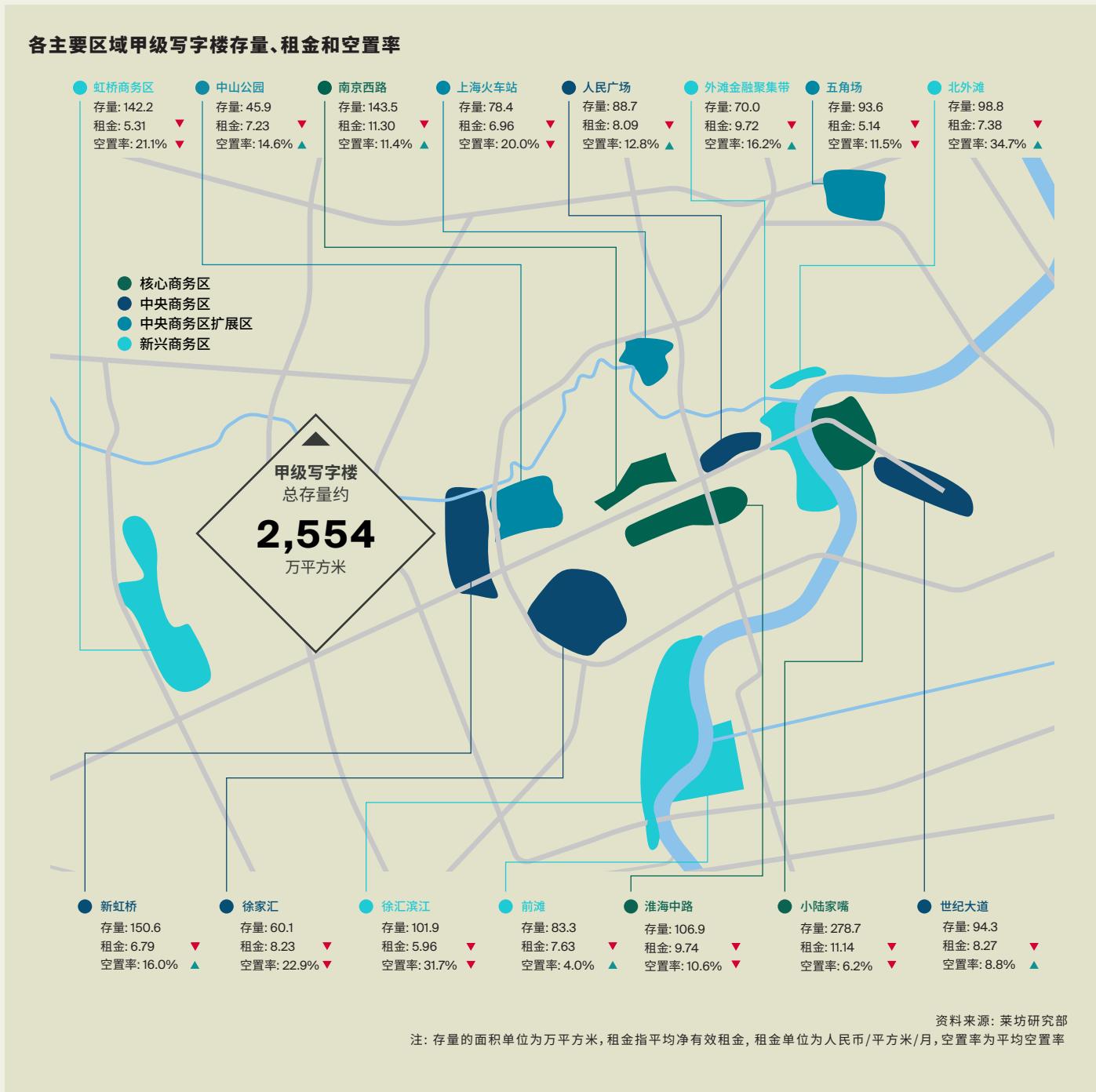
12月22日，香港金地置业控股企业上海圣信投资管理有限公司以人民币13.2亿元

代价协议受让上海君欣地产100%股权及公司债权，进而获得了位于杨浦区的综合体项目君欣时代广场。

此外，锦和商管在12月以人民币14.7亿元的价格将位于徐汇漕河泾的锦和中心售予天主教会，出售的面积为32,625平方米。这一交易进一步凸显了市场买家的多元化。

上海甲级写字楼市场数据图

2023年第四季度



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,欢迎与我们联络:

研究及咨询部



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

上海商业物业服务部



李章南
上海商业物业服务部主管
+86 21 6032 1713
jonathan.rideout@cn.knightfrank.com

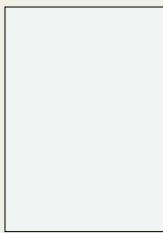


王兆麒
董事,大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com

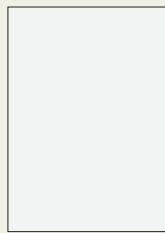


殷元敖
上海研究及咨询部高级经理
+86 21 6032 1730
mars.yin@cn.knightfrank.com

近期研究报告



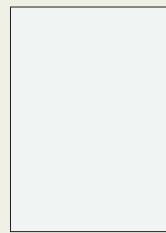
北京写字楼市场报告
2023年第四季度



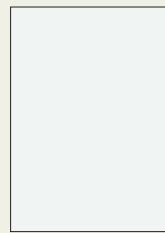
上海写字楼市场报告
2023年第三季度



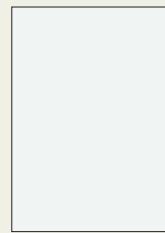
广州写字楼市场报告
2023年第三季度



深圳写字楼市场报告
2023年第三季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化