

MARKETBEATS

303.5租金
(人民币/平方米/月)**-0.8%**租金增长
(环比)**12.7%**

空置率

WHAT'S
NEXT

市场概要

部分未来供应项目入市时间延期，但供应潮仍在继续

本季度共有3个项目，总计212,937平方米的新增供应入市。分别为位于虹口的一方大厦和北外滩来福士东塔，以及静安非核心的静安国际中心。值得一提的是，虹口的两个新项目都是近一年内被新加坡投资者买下的位于北外滩的项目，体现了投资者对北外滩未来发展的信心。

放眼2019年下半年，部分原本计划今年入市的项目都有延迟的趋势。但即便如此，预计仍有880,000平方米的项目将在下半年入市。

全市租赁需求回升，新兴商圈吸纳量较大

本季度甲级写字楼整体吸纳情况较好，全市净吸纳量达到110,786平方米，环比上涨4.7%。虽然租赁需求较为旺盛，但是在大量新增供应的压力下，第二季度全市的空置率仍然上涨了0.24个百分点，达到18.5%。分商圈来看，核心商圈的净吸纳量为43,046平方米，空置率为12.7%，下降0.6个百分点；新兴商圈的净吸纳量为67,740平方米，空置率为28.2%。

第二季度租赁成交比较活跃的三大行业为专业服务业，金融和TMT企业，且成交面积较大，平均成交面积达到1,600平方米。就板块而言，新兴商圈如闵行，杨浦等板块都有大量成交。

未来供应继续影响租金表现

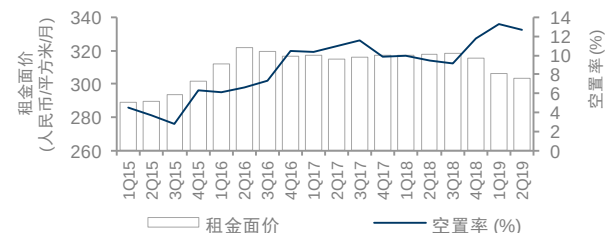
经过上个季度的大幅下跌后，这个季度全市甲级写字楼租金趋于平稳。但在经济形势不明朗的情况下，核心商圈租金仍然下降0.8个点，至303.5元每平方米每月。2019年下半年预计入市的项目体量仍然庞大，未来3-5年也有约5,800,000平方米的供应，预计租金短期内回弹无力。

经济数据

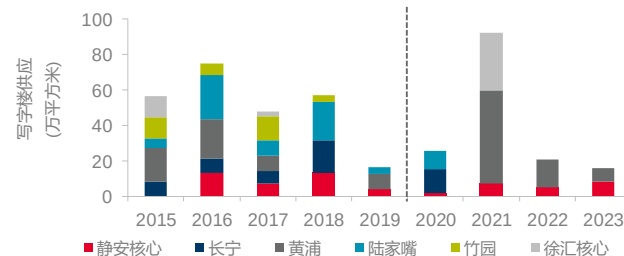
	Q4 18	Q1 19	未来一年预测
GDP 增长	6.6%	5.7%	▼
第三产业增长	8.7%	8.8%	▲
CPI 增长	1.6%	1.6%	▼
房地产开发投资增速	4.8%	4.0%	▼

数据来源: 上海统计局
预测基于牛津经济研究院

核心商圈甲级写字楼租金&空置率



核心商圈甲级写字楼新增供应



Shaun Brodie

大中华区租户研究主管
上海市静安区南京西路1366号恒
隆广场2座42-43楼
电话: +86 21 2208 0529
shaun.fv.brodie@cushwake.com

区域	存量 (平方米)	空置率	施工面积 (平方米)	甲级写字楼租金面价		
				人民币/平方米/月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月
静安核心	1,183,920	13.3%	216,519	¥358.4	US\$4.83	€4.32
黄浦	1,659,322	10.1%	841,276	¥293.0	US\$3.95	€3.53
陆家嘴	2,096,646	16.4%	100,000	¥347.9	US\$4.69	€4.19
竹园	900,583	10.3%	-	¥282.5	US\$3.81	€3.40
徐汇核心	519,255	7.1%	320,975	¥304.5	US\$4.11	€3.67
长宁	1,081,777	13.8%	137,404	¥222.9	US\$3.01	€2.69
上海核心商圈总体	7,441,503	12.7%	1,616,174	¥303.5	US\$4.09	€3.66
上海新兴商圈总体	4,463,553	28.2%	4,163,811	¥209.3	US\$2.82	€2.52

甲级写字楼租金为租金成交面价
汇率为1美元=6.8940 人民币=0.8931 欧元 (2019.05.27)

主要租赁成交 2Q2019

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
浦东嘉里城	世纪公园	碧点科技	7,000	搬迁
虹桥汇	闵行	智筹工厂	6,500	搬迁
陆家嘴金控广场	竹园	华瑞银行	6,400	搬迁
世纪商贸广场	徐汇核心	百特医疗	5,600	续租
旭辉莘庄中心	闵行	哈喽单车	4,000	扩租
恒基广场688	静安核心	象印	1,900	搬迁

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积 (平方米)	预计交付时间
上海SK大厦	世博前滩*	-	123,075	2019
绿地黄浦滨江T2&T4	黄浦	-	85,000	2019
高尚领域T2&T3	普陀	-	98,767	2019
前滩中心	世博前滩	-	168,000	2020
星扬西岸中心	徐汇非核心	-	169,943	2020
尚贤坊项目	黄浦	-	70,604	2021
滨江城开中心	徐汇非核心	-	209,000	2022

*本数据库中世博前滩分区也包括后滩

DATA
INTO
ACTION

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行是全球领先的房地产服务商，遍布全球70多个国家，拥有48,000名员工，在大中华区设有20家分公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户和投资者创造更大价值。2017我们一举揽获《欧洲货币》杂志四项年度大奖，在评估、代理、研究及综合实力等多个领域名列前茅，获得殊荣。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一，年营业收入达69亿美元，核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务(C&W Services)、全球企业服务、投资及资产管理(DTZ Investors)、项目管理、租户代表以及估价及顾问服务。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信（戴德梁行）。

www.cushmanwakefield.com

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，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2019年