

# MARKETBEATS



**302.7**

租金  
(人民币/平方米/月)

**-0.4%**

租金增长  
(环比)

**12.9%**

空置率

## WHAT'S NEXT

## 市场概要

### 本季度供应量创下三年同期新低，新项目入市时间不断推迟

本季度仅有位于前滩的晶耀前滩T7入市，为市场带来43,545平方米的新增供应，将上海全市甲级写字楼存量推升至12,170,432平方米。该供应量相比2018年同期减少40.9%，相比2017年同期减少67.8%。目前预计有883,427平方米的项目在年末入市，但在当前市场情况下推迟入市的可能性较大。截止到2023年，上海预期仍有约六百万方的甲级写字楼供应，这一体量相当于目前上海甲级写字楼存量的一半。

### 全市租赁需求回升，空置率有所下降

本季度甲级写字楼吸纳量较上一季度有所下降，但仍然达到57,188平方米。其中，核心商圈的净吸纳量为-30,496平方米，新兴商圈的净吸纳量为87,684平方米。在新兴商圈较为强劲的租赁需求影响下，第三季度全市的空置率下降了0.18个百分点，至18.5%，其中核心商圈为12.9%，新兴商圈为28.4%。值得一提的是，这是一年半以来，上海甲级写字楼空置率首次出现下降。

第三季度租赁成交比较活跃的三大行业为TMT，专业服务业，和制造业。科技企业，尤其是生活便利、快捷支付、电商等类型的企业租赁需求较为旺盛。在去中心化的趋势下，新兴商圈如闵行，张江等板块都有大量成交。

### 租金表现平稳，大量未来供应压力下短期回弹无力

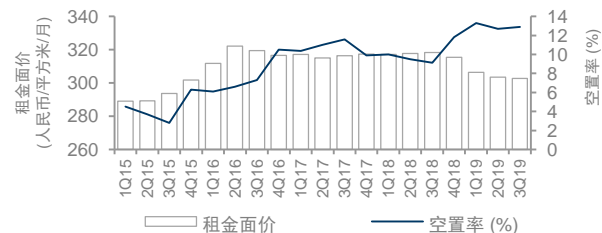
第三季度全市甲级写字楼租金继续保持平稳，核心商圈租金微跌至302.7元每平方米每月。位于新兴商圈高品质甲级写字楼凭借便利的交通环境，以及低廉的租金，给核心商圈的写字楼带来较大的租金压力。在大量积压推迟供应的项目压力下，预计租金短期内回弹无力。

### 经济数据

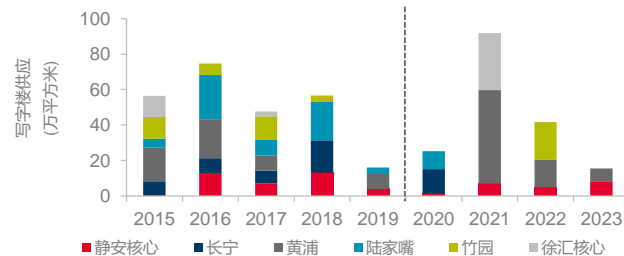
	Q1 19	Q2 19	未来一年预测
GDP 增长	5.7%	5.9%	▲
第三产业增长	8.8%	9.1%	▲
CPI 增长	1.6%	2.1%	▲
房地产开发投资增速	3.0%	3.6%	▲

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

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(DTJ 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

本报告刊登的一切资料及数据, 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。戴德梁行报告中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

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	11.9%	216,519	¥357.4	US\$4.68	€4.23
黄浦	1,659,322	10.2%	841,276	¥290.8	US\$3.81	€3.44
陆家嘴	2,096,646	18.7%	100,000	¥346.4	US\$4.54	€4.10
竹园	1,273,171	11.7%	212,008	¥275.5	US\$3.61	€3.26
徐汇核心	519,255	6.5%	320,975	¥306.9	US\$4.02	€3.64
长宁	1,045,777	11.1%	137,404	¥222.9	US\$2.92	€2.64
<b>上海核心商圈总体</b>	<b>7,778,091</b>	<b>12.9%</b>	<b>1,828,182</b>	<b>¥302.7</b>	<b>US\$3.97</b>	<b>€3.59</b>
上海新兴商圈总体	4,392,341	28.4%	4,120,266	¥201.9	US\$2.65	€2.29

甲级写字楼租金为租金成交面价  
汇率为1美元 = 7.08718 人民币 = 0.90361 欧元(2019.08.23)

## 主要租赁成交 3Q2019

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
陆家嘴世纪金融广场	竹园	银联	12,000	搬迁
1788国际中心	静安核心	阿克苏·诺贝尔	7,000	续租
长宁来福士	长宁	亚马逊	6,000	搬迁
外滩SOHO	黄浦	摩天之星	4,000	新设
维璟中心	闵行	各各大	1,800	新设
环贸广场一期	徐汇核心	HKS	1,700	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