

写字楼市场 2019年第四季度

299.8
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-1.0%
租金增长 (环比)

13.6%
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

上海经济数据 2019年第三季度

6.0%
GDP 增长

2019
第二季度

未来
一年趋势

5.9%

8.9%
第三产业增长

9.1%

2.2%
CPI增长

2.1%

4.2%
房地产开发投资增速

3.9%

数据来源: 上海统计局
预测基于牛津经济研究院

2019年四季度全市共有五个甲级写字楼项目入市

在部分项目推迟入市的情况下, 上海甲级写字楼市场在本季度仍然迎来五个新建项目, 共计382,139平方米新增供应, 将全市甲级写字楼存量推升至12,530,571平方米。

这五个项目中, 仅有黄浦区市场的博荟广场T2&3&4项目位于核心商圈, 体量约12万平方米, 将黄浦区市场的空置率推升至17.1%。其余四个入市项目分别位于世纪公园, 洋泾, 徐汇非核心和普陀子市场, 总计为新兴商圈带来262,139平方米新增供应。

预计到2023年, 上海将有590万平方米的甲级写字楼空间入市。其中位于核心商圈的未来供应只占到总量的29.5%, 而剩下的70.5%将会全部位于新兴商圈。

大量新增供应推高空置率

2019年四季度的甲级写字楼租赁需求整体较好, 净吸纳量达到173,709平方米。其中核心商圈的净吸纳量为50,270平方米, 新兴商圈的净吸纳量为123,440平方米。虽然整体租赁需求强劲, 但是大量新增供应仍然继续推高全市空置率, 达到19.6% (其中核心商圈空置率为13.6%, 新兴商圈空置率为29.9%), 相较上个季度增加了1.13%。

本季度, 租赁需求较旺盛的产业板块有TMT, 专业服务业和金融业。陆家嘴和核心静安都发生了几宗来自金融企业的面积较大的租赁成交。同时医疗健康板块也比较活跃, 该类企业比较偏好选址在传统的核心商圈, 但是对新兴商圈如世博前滩子市场, 也很感兴趣。

租金下行压力持续

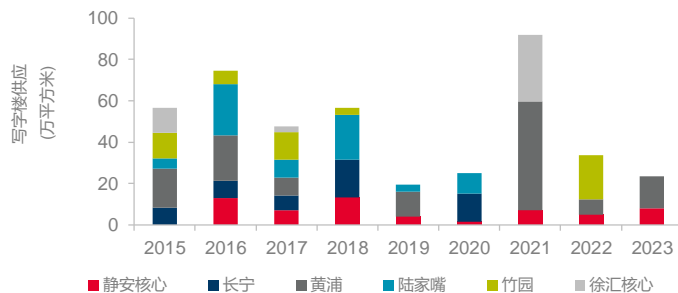
本季度核心商圈录得平均租金为299.8元每平方米每月, 环比下降0.96%。位于新兴商圈的新建甲级写字楼拥有便捷的交通环境, 服务配套和更有竞争力的租金水平, 这给核心商圈的业主带来一定压力。虽然未来新兴商圈将迎来大量新增供应, 但是本季度其平均租金水平环比微升0.2%, 达到202.4元每平方米每月。

核心商圈甲级写字楼租金&空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

核心商圈甲级写字楼新增供应



数据来源: 戴德梁行研究部

区域	存量 (平方米)	空置率	施工面积 (平方米)	甲级写字楼平均租金		
				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	10.6%	216,519	¥356.1	US\$4.71	€4.25
黄浦	1,779,322	17.1%	756,276	¥288.8	US\$3.82	€3.45
陆家嘴	2,096,646	17.8%	100,000	¥341.9	US\$4.52	€4.08
竹园	1,273,171	11.2%	212,008	¥271.5	US\$3.59	€3.24
徐汇核心	519,255	5.1%	320,975	¥303.0	US\$4.00	€3.62
长宁	1,045,777	9.5%	137,404	¥228.0	US\$3.01	€2.72
上海核心商圈总体	7,898,091	13.6%	1,743,182	¥299.8	US\$3.96	€3.58
上海新兴商圈总体	4,632,480	29.9%	4,087,556	¥202.4	US\$2.68	€2.42

甲级写字楼租金为租金成交面价

汇率为1美元=7.03146人民币=0.902898欧元(2019.11.22)

主要租赁成交 4Q2019

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
维璟广场	闵行	易唯思	2,500	搬迁
环贸广场一期	徐汇核心	领英	2,500	扩租
1788	静安核心	奥姆尼康	8,000	续租
国金中心二期	陆家嘴	美银美林集团	6,000	搬迁
环贸广场一期	徐汇核心	环球律师事务所	4,000	搬迁
会德丰广场	静安核心	SAP	2,100	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	2020
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
华润张园项目	静安核心	-	80,069	2023

*本数据库中世博前滩分区也包括后滩

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

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行(纽约证券交易所股票代码: CWK)是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司,通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球70多个国家,设有400多个办公室,拥有51000名专业员工。在大中华区,我们的22家分公司合力引领市场发展,并于2017和2018连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2018年公司营业收入达82亿美元,核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情,请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信(戴德梁行)。

© 戴德梁行2019年

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,但该内容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。