

写字楼市场 2020年第一季度

297.4
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-0.8%
租金增长 (环比)

14.8%
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

上海经济数据 2019年第四季度

6.0%
GDP 增长

2019
第三季度

未来
一年趋势

6.0%

8.2%
第三产业增长

8.9%

2.8%
CPI 增长

2.2%

5.1%
房地产开发投资增速

4.2%

数据来源: 上海统计局
预测基于牛津经济研究院

疫情导致项目入市推迟

2020年第一季度, 随着新冠肺炎疫情的爆发, 中国许多城市和各个行业都进入停滞的状态。本季度上海仅有两个甲级写字楼项目完工, 分别为静安核心的宝华中心和虹口的北外滩来福士西塔。这两个项目一共为上海写字楼市场新增了11.35万平方米的写字楼供应。

今年2月, 香港置地在徐汇滨江(徐汇非核心)以310亿夺得“巨无霸”地块, 预计到2024年, 上海还有650多万平方米的甲级写字楼新增供应。

疫情与新增供应叠加导致空置率升高

一季度, 由于疫情在全国范围内蔓延, 各类经济活动叫停。上海甲级写字楼全市空置率创下21.1%的历史新高(核心商圈空置率14.8%, 新兴商圈空置率31.6%), 环比上升1.44%。全市录得净吸纳量-90,545平方米(核心商圈净吸纳量为-74,143平方米, 新兴商圈净吸纳量为-16,422平方米)。中小企业租户比例较高的写字楼受疫情影响较为明显, 空置率上升。此外, 由于缺乏资金和劳动力, 许多企业的搬迁和装修都暂停了。

总体来看, 疫情爆发期间, 上海写字楼租赁市场租赁活动大幅下降。尽管当前经济形势不容乐观, 第一季度推动租赁需求的三大行业分别为医疗健康、专业服务业和TMT行业。从地理位置来看, 世博前滩子市场在制造业和医疗健康行业中很受欢迎。此外, 这个子市场在本季度也展现出较大的租赁需求。

市场压力之下租金继续下行

受疫情影响, 加上一季度完工的项目, 核心商圈的租金环比下降0.78%, 至人民币297.4元/平方米/月。在此基础上, 疫情下中小企业因复工困难而面临的租金压力, 各地政府和写字楼业主都纷纷出台减免租金和减免物管费用的政策。与此同时, 上海未来的大量甲级写字楼供应可能会在一段时间内持续对业主们施加压力, 抑制租金。

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	1,207,450	13.7%	300,471	¥354.5	US\$4.74	€4.25
黄浦	1,779,322	19.3%	756,276	¥280.4	US\$3.75	€3.36
陆家嘴	2,096,646	17.9%	100,000	¥341.9	US\$4.57	€4.10
竹园	1,273,171	11.3%	212,008	¥271.5	US\$3.63	€3.26
徐汇核心	519,255	6.3%	320,975	¥305.1	US\$4.08	€3.66
长宁	1,045,777	10.4%	137,404	¥227.1	US\$3.04	€2.72
上海核心商圈总体	7,921,621	14.8%	1,827,134	¥297.4	US\$3.98	€3.57
上海新兴商圈总体	4,722,480	31.6%	4,738,556	¥202.2	US\$2.70	€2.43

甲级写字楼租金为租金成交均价
汇率为1美元=6.9493人民币=0.8972欧元(2020.03.03)

主要租赁成交 1Q2020

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
恒基广场688	静安核心	长生人寿	2,000	续租
前滩世贸中心	世博前滩	路博润	4,000	搬迁
前滩中心	世博前滩	威立雅	3,500	搬迁
前滩世贸中心	世博前滩	外企德科	3,300	搬迁
陆家嘴滨江中心	洋泾	宁波通商银行	10,000	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2020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载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。