

写字楼市场 2020年第二季度

286.4

租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-3.7%

租金增长 (环比)



14.2%

空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

上海经济数据
2020年第一季度

-6.7%

GDP 增长

2019
第四季度未来
一年趋势

6.0%



-2.7%

第三产业增长

8.2%



3.4%

CPI 增长

2.8%



-8.2%

房地产开发投资增速

5.1%

数据来源: 上海统计局
预测基于牛津经济研究院

非核心商圈新增甲级写字楼供应

虽然上海的疫情已经得到了及时有效的控制,但是疫情对上海商业地产的负面影响还在持续。虽说如此,二季度上海仍有两个甲级写字楼项目入市,分别是嘉华国际的盈凯和丰泰地产的上海金融街中心一期。两个项目均位于静安非核心子市场。这两个项目为市场带来共计78,429平方米甲级写字楼供应,将上海甲级写字楼存量推升至12,786,508平方米。在未来五年,全上海仍有超过640万平方米的甲级写字楼供应将入市。

二季度甲级写字楼租赁需求迅速恢复

上海甲级写字楼租赁需求在二季度迅速回升,虽然有新增供应项目入市,但上海全市空置率仍然下降至20.9%(核心区域14.2%,非核心区域31.9%)。二季度全市净吸纳量录得116,265平方米,其中核心区域为41,763平方米,非核心区域为74,502平方米。

二季度租赁活动最活跃的三个行业版块为金融业、专业服务业和TMT行业。从分商圈来看,本季度陆家嘴、世博前滩和洋泾版块租赁活动比较活跃,其中陆家嘴和洋泾均受到金融和保险公司的青睐。另外本季度也录得许多来自金融和保险公司对新设或者搬迁办公室的需求的租赁需求。

市场不确定性导致租金继续下行

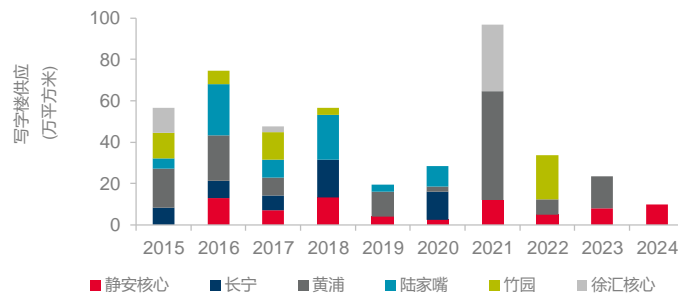
受到疫情影响,上海在一季度的租赁成交较少。因此许多业主在二季度都纷纷降低预期租金。二季度,上海核心商圈录得租金为286.4元/平方米/月,环比下降3.7%。上海许多写字楼业主都纷纷出台减免租金和减免物管费用的政策。未来,上海仍有大量甲级写字楼供应可能会在一段时间内持续对业主们施加压力,抑制租金。

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	11.4%	349,345	¥355.2	US\$4.63	€4.16
黄浦	1,779,322	19.7%	779,816	¥274.3	US\$3.57	€3.21
陆家嘴	2,096,646	16.8%	100,000	¥316.9	US\$4.13	€3.71
竹园	1,279,149	11.2%	212,008	¥244.9	US\$3.19	€2.87
徐汇核心	519,255	7.2%	320,975	¥305.1	US\$3.98	€3.58
长宁	1,045,777	10.2%	137,404	¥223.5	US\$2.91	€2.62
上海核心商圈总体	7,927,599	14.2%	1,899,548	¥286.4	US\$3.73	€3.36
上海新兴商圈总体	4,858,909	31.9%	4,549,727	¥197.9	US\$2.58	€2.32

甲级写字楼租金为租金成交面积

汇率为1美元=7.1327 人民币=0.8994 欧元(2020.06.01)

主要租赁成交 2Q2020

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
前滩中心	世博前滩	德州仪器	10,000	搬迁
合生国际中心	杨浦	办伴	6,500	新设
置汇旭辉	洋泾	复兴保德信保险	4,800	搬迁
晶耀前滩	世博前滩	薄荷网	4,000	搬迁
中区广场	黄浦	礼蓝	1,300	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。