

写字楼市场 2020年第三季度

282.7

租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-1.3%

租金增长 (环比)



16.6%

空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

上海经济数据
2020年第二季度

-2.6%

GDP 增长

2020
第一季度未来
一年趋势

-6.7%



-0.6%

第三产业增长

-2.7%



2.7%

CPI增长

3.4%



7.0%

房地产开发投资增速

-8.2%

数据来源: 上海统计局
预测基于牛津经济研究院

甲级写字楼项目延迟入市

三季度, 上海甲级写字楼市场迎来四个项目完工入市, 新增358,991平方米的优质办公空间: 其中两个项目位于核心商圈, 分别是位于长宁的长宁国际发展广场和位于陆家嘴的华润陆家嘴滨江中心; 另外两个项目则位于世博前滩和闵行非核心商圈。未来上海全市还有超过548万平方米的甲级写字楼供应, 业主面临着巨大的市场压力。因而, 一部分原定本季度或今年内入市的项目都有不同程度的延迟入市情况。

三季度甲级写字楼租赁需求持续恢复增长

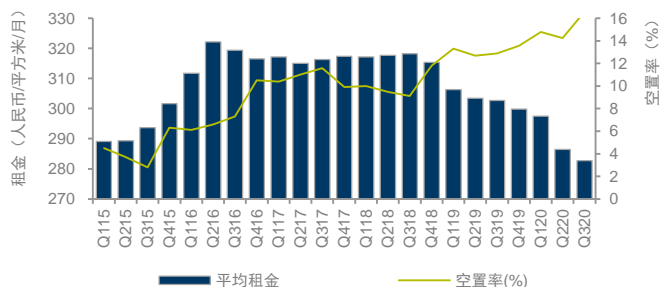
继二季度写字楼需求有所回升, 三季度上海全市甲级写字楼租赁需求持续增长。三季度全市净吸纳量录得157,169平方米, 其中核心区域为37,360平方米, 非核心区域为119,809平方米。虽然租赁需求强劲, 但本季度四个入市项目仍然将上海全市空置率推升至21.85% (核心区域16.6%, 非核心区域30.6%)。

三季度租赁活动最活跃的三个行业版块为TMT行业、金融业和专业服务业。从分商圈来看。本季度陆家嘴、世博前滩和虹口版块租赁活动比较活跃。从租赁类型上来看, 虽然搬迁仍然占到大多数, 但是也有一定比例的面积来自新设办公室需求, 此类需求来自于TMT企业和金融企业活跃的租赁需求。

市场不确定性导致租金继续下行

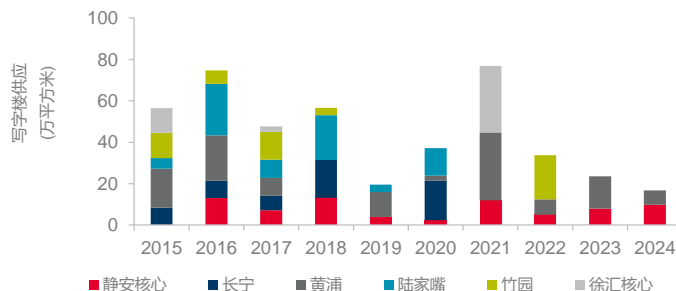
在年初疫情对写字楼租赁市场的冲击下, 加之未来海量供应, 全市租金表现继续承压。三季度, 上海核心商圈录得租金为282.7元/平米/月, 环比下降1.3%, 同比下降6.6%。因而, 上海许多写字楼业主都纷纷提供优惠租赁条件以吸引租户。

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	11.6%	349,345	¥355.2	US\$4.77	€4.04
黄浦	1,779,322	19.1%	650,816	¥273.8	US\$3.68	€3.11
陆家嘴	2,229,646	21.1%	0	¥307.4	US\$4.13	€3.50
竹园	1,279,149	11.6%	212,008	¥238.4	US\$3.20	€2.71
徐汇核心	519,255	7.5%	320,975	¥300.5	US\$4.04	€3.42
长宁	1,183,181	18.9%	52,973	¥224.8	US\$3.02	€2.56
上海核心商圈总体	8,198,003	16.6%	1,586,117	¥282.7	US\$3.80	€3.22
上海新兴商圈总体	4,921,191	30.6%	3,895,517	¥194.1	US\$2.61	€2.21

甲级写字楼租金为租金成交面价

汇率为1美元 = 6.9204 人民币 = 0.8471 欧元(2020.08.24)

主要租赁成交 3Q2020

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
前滩东方广场	世博前滩	灿谷	8,400	搬迁
前滩中心	世博前滩	武田制药	8,000	搬迁
北外滩来福士	虹口	京东数科	8,000	新租
前滩中心	世博前滩	希尔顿酒店集团	8,000	搬迁
国正中心	杨浦	哔哩哔哩	6,000	扩租

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
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
上海SK大厦	世博前滩*	-	123,075	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
尚贤坊项目	黄浦	-	70,604	2024

*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 0529/1

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。