

## 写字楼市场 2020年第四季度

282.6

租金 (人民币/平方米/月)

未来  
一年趋势

-0.03%

租金增长 (环比)

16.0%

空置率

(核心商圈甲级写字楼)

数据来源: 戴德梁行研究部

## 上海经济数据

## 2020年第三季度

-0.3%

GDP 增长

2020  
第二季度未来  
一年趋势

-2.6%

0.7%

第三产业增长

-0.6%

2.3%

CPI增长

2.7%

10.0%

房地产开发投资增速

7.0%

数据来源: 上海统计局

预测基于牛津经济研究院

## 四季度上海甲级写字楼市场迎来多个新项目

上海甲级写字楼市场在四季度迎来四个项目完工入市, 其中两个项目位于核心商圈, 另外两个项目则位于非核心商圈, 包括世博前滩区域的标杆性项目, 前滩中心。四个新入市项目为市场带来了共324,513平方米新增供应, 讲全市甲级写字楼存量推升至13,489,184平方米。到2024年, 上海全市还将有超过514万平方米的甲级写字楼供应。预计仅在2021年一年, 就将有240万平方米项目完工入市。

## 强劲租赁需求延续到2020年年底

中国抗疫成果显著, 疫后经济复苏也体现在甲级写字楼市场强劲的租赁需求中。四季度全市净吸纳量录得280,329平方米, 其中核心区域为114,892平方米, 非核心区域为165,437平方米。本季度净吸纳量是上海自2018年年初以来单季吸纳表现最强的一次。四季度的净吸纳量也将2020年上海全市甲级写字楼净吸纳量推升至463,217平方米, 相比2019年全年, 同比增长71.3%。虽然本季度入市项目较多, 但归功于如前滩中心等项目优秀的预租水平, 全市空置率稳定在21.85%, 核心区域为16.0%, 非核心区域为31.1%。

四季度租赁活动最活跃的三个行业版块为专业服务业、金融业和TMT行业。其余行业版块如制造业, 医疗健康, 能源, 以及物流等也有较多的租赁需求。其中尤其是各类律所, 证券和信托公司, 租赁活动尤为活跃。

## 四季度甲级写字楼租金降幅收窄

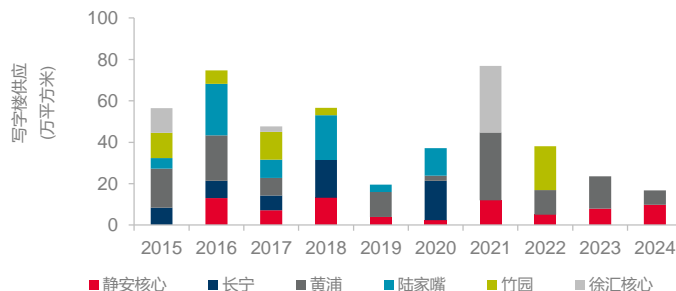
四季度, 上海核心商圈录得租金为282.6元/平米/月, 环比微降0.03%。虽然核心商圈租金已经连续9个季度下行(全市租金水平连续10个月下行), 但在四季度两者的租金跌幅都显著收窄。虽然对于上海甲级写字楼租金是否已经触底还有待观望, 但在疫后复苏时期的强劲租赁需求也在一定程度上帮助稳定了甲级写字楼租金。

## 核心商圈甲级写字楼租金&amp;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	11.8%	250,393	¥348.4	US\$4.92	€4.14
黄浦	1,802,862	17.7%	671,401	¥277.0	US\$3.92	€3.29
陆家嘴	2,229,646	20.1%	0	¥309.3	US\$4.37	€3.68
竹园	1,279,149	10.8%	212,008	¥240.3	US\$3.40	€2.86
徐汇核心	519,255	7.5%	320,975	¥300.5	US\$4.25	€3.57
长宁	1,236,154	20.6%	0	¥225.9	US\$3.19	€2.69
<b>上海核心商圈总体</b>	<b>8,274,516</b>	<b>16.0%</b>	<b>1,553,729</b>	<b>¥282.6</b>	<b>US\$3.99</b>	<b>€3.36</b>
上海新兴商圈总体	5,214,668	31.1%	3,583,842	¥191.9	US\$2.71	€2.28

甲级写字楼租金为租金成交面价

汇率为1美元 = 6.5746 人民币 = 0.8409 欧元(2020.11.25)

### 主要租赁成交 4Q2020

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
博荟广场	黄浦	远景集团	24,000	搬迁
SOHO复兴	黄浦	小红书	12,000	扩租
晶耀前滩	世博前滩	IQVIA昆泰	8,000	搬迁
晶耀前滩	世博前滩	DB Schenker 全球国际货运代理	5,000	搬迁
北外滩来福士	虹口	美设国际货运	5,000	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
星扬西岸中心	徐汇非核心	-	169,943	2021
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
吉宝静安项目	静安核心	-	98,952	2024

\*本数据库中世博前滩分区也包括后滩

### Shaun Brodie

华东区业务拓展服务团队及大中华区内容主管  
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

### 关于戴德梁行

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60多个国家,设有400多个办公室,拥有53000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、2018、2020年荣膺《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究中国区年度大奖。2019年公司营业收入达88亿美元,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 2021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性和全面。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。