

写字楼市场 2021年第一季度

283.8
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

0.43%
租金增长 (环比)

15.5%
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年第四季度

1.7%
GDP 增长

2020
第三季度

未来
一年趋势

-0.3%

1.8%
第三产业增长

0.7%

1.7%
CPI 增长

2.3%

11.0%
房地产开发投资增速

10.0%

数据来源: 上海统计局
预测基于牛津经济研究院

一季度上海迎来五个新增甲级写字楼项目

这五个新入市项目为市场带来了共236,633平方米新增供应。其中位于核心商圈的只有核心静安的城市更新项目——锦沧文华广场。另外四个项目分别位于世纪公园, 徐汇分核心和闵行。这些新增供应将全市甲级写字楼存量推升至13,769,817平方米。到2025年, 上海全市还将有大约500万平方米的甲级写字楼供应, 预计届时上海甲级写字楼的存量将超过1,873万平方米。

一季度春节长假并未影响甲级写字楼租赁需求旺盛

虽然二月份有较长的春节假期, 上海甲级写字楼在一季度的租赁需求表现依旧很抢眼。一季度全市净吸纳量录得363,293平方米, 环比上升29.6%。如果同比来看, 相较2020年一季度的-90,545平方米的净吸纳量, 本季度的净吸纳量更是充分体现了疫后一年上海甲级写字楼迅速恢复且强劲反弹的势头。

核心区域净吸纳量为73,843平方米, 非核心区域为289,450平方米。强劲租赁需求促使全市空置率环比下降1.11%, 一季度空置率为20.74%, 核心区域为15.47%, 非核心区域为28.76%。

一季度租赁活动最活跃的行业版块为金融业, 占到一季度写字楼租赁面积的36%。其次为专业服务业和TMT行业。在金融业板块中, 许多证券公司, 资管公司, 银行机构以及投资机构在本季度都有搬迁, 续租和扩租的需求。

核心商圈租金在本季度回升

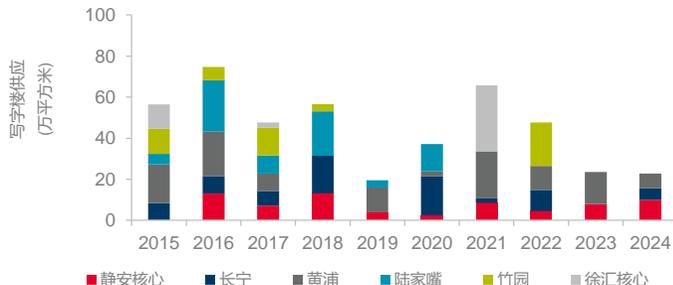
在上海甲级写字楼核心商圈的租金连续下跌9个季度之后, 一季度核心商圈录得租金为283.8元/平米/月, 环比上涨0.43%。非核心商圈的租金则继续下行, 环比下降2.12%, 究其原因主要还是每个季度非核心商圈的大量新增供应, 业主之间的竞争加剧。

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 | 1,243,257 | 12.8% | 274,132 | ¥348.4 | US\$4.97 | €4.18 |
| 黄浦 | 1,802,862 | 15.7% | 573,101 | ¥281.5 | US\$4.02 | €3.38 |
| 陆家嘴 | 2,229,646 | 19.3% | 0 | ¥309.6 | US\$4.42 | €3.71 |
| 竹园 | 1,279,149 | 11.5% | 212,008 | ¥241.5 | US\$3.45 | €2.90 |
| 徐汇核心 | 519,255 | 4.8% | 320,975 | ¥289.0 | US\$4.13 | €3.47 |
| 长宁 | 1,236,154 | 19.5% | 179,518 | ¥224.8 | US\$3.21 | €2.70 |
| 上海核心商圈总体 | 8,310,323 | 15.5% | 1,559,734 | ¥283.8 | US\$4.05 | €3.41 |
| 上海新兴商圈总体 | 5,459,494 | 28.8% | 3,406,533 | ¥190.1 | 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 = 6.5104 人民币 = 0.8405 欧元(2021.03.10)

主要租赁成交 1Q2021

| 写字楼 | 商圈 | 租户 | 面积 (平方米) | 租赁类型 |
|--------|------|-----------|----------|------|
| 北外滩来福士 | 虹口 | 浦发银行 | 25,000 | 搬迁 |
| 前滩中心 | 世博前滩 | 亚马逊 | 9,900 | 搬迁 |
| 盛邦国际大厦 | 虹口 | 寰图 | 8,511 | 新设 |
| 前滩中心 | 世博前滩 | 蒙牛 | 6,600 | 搬迁 |
| 外滩SOHO | 黄浦 | Clubhouse | 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50,000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。2020年公司营业收入达78亿美元,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,但该类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。