市场简报
写字楼

2017年11月

图片：万通中心，虹桥商务区

概述

近几个季度中，更多传统写字楼业主引入联合办公品牌，抑或直接切入联合办公市场。

■ 第三季度，有两个全新甲级写字楼项目入市，为核心商务区带来近35万平方米的新增供应，总存量增加4.5%达到810万平方米。

■ 写字楼市场需求活跃，核心商务区甲级写字楼净吸纳量接近16.5万平方米（含自用）。

■ 核心商务区甲级写字楼空置率为12.5%，环比上升1.8个百分点，同比上升3.4个百分点。

■ 核心商务区平均租金达到每平方米每天人民币8.9元，环比维持平稳走势，同比上升1.8%。

■ 第三季度，非核心商务区有两个新项目入市，带来近13.9万平方米甲级写字楼新增供应，总存量推升至约320万平方米。

■ 受新增供应影响，非核心商务区空置率环比上升4.2个百分点至37.6%，平均租金环比变化甚微，维持在每平方米每天人民币5.8元。

■ 上海第三产业增长强劲，将继续支撑写字楼租赁需求。

“第三季度，新项目入市继续推高空置率，平均租金承压下行。”

简可，第一太平戴维斯市场研究部

市场新闻

上海出台“16条”支持外资研发中心发展

为配合上海到2030年建成全球技术创新中心的目标，《上海市关于进一步支持外资研发中心参与上海具有全球影响力的科技创新中心建设的若干意见》在2017年10月正式对外发布。

《若干意见》明确提出将给予高层级外资研发中心与跨国公司地区总部同样的政策支持，即可获得地方政府的优惠政策以及金融支持；将进一步便利外籍人才办理工作许可，简化手续，允许外资研发中心聘雇的外籍研发人员直接申请办理外国人来华工作手续；同时还强调完善政府的服务能力。

此轮政策旨在吸引更多外资研发中心在上海落地、扩张，为写字楼市场带来新的需求来源。

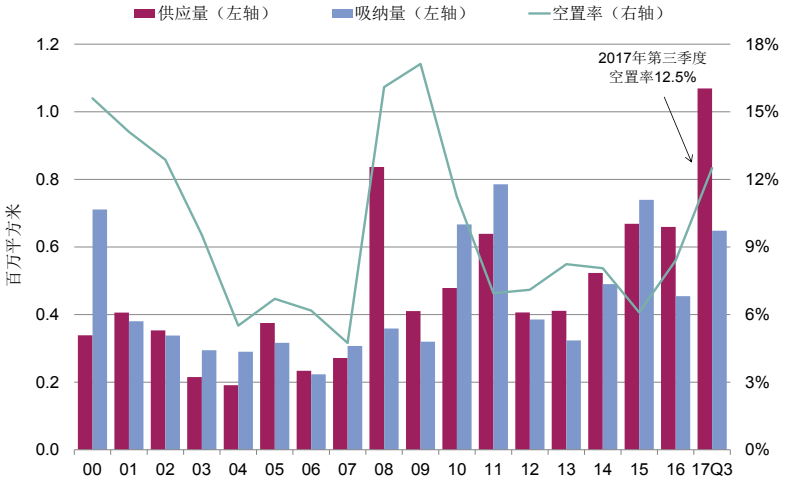
恒基携手旭辉集团打造马当路项目

旭辉集团将与恒基兆业地产有限公司联合开发黄浦区马当路商业项目，双方各占50%股权。

项目位于马当路与建国路交叉口，规划地上建筑面积约25,000平方米（办公面积20,000平方米，零售面积5,000平方米）。截至2017年第三季度末，项目施工尚未启动。

图 1

核心商务区甲级写字楼供应、吸纳和空置率，2000年-2017年第三季度



数据来源：上海统计局，第一太平戴维斯研究部

租赁市场

核心商务区 - 供应、吸纳和空置率

第三季度核心商务区共有两个写字楼项目入市，即：陆家嘴滨江金融城（二期）以及中海国际中心，共计新增供应35万平方米。

陆家嘴滨江金融城（二期）由中信泰富与中船集团联合开发，含两栋写字楼。其中一座由工商银行收购作为自用，建筑面积约15万平方米。另一座由中国人寿保险买下用作总部大楼，建筑面积约11万平方米。

核心商务区吸纳量达到16.5万平方米。其中浦东中央商务区贡献10.6万平方米，且均来自工商银行自用项目的交

表 1

核心商务区甲级写字楼新增供应，2017年第三季度

项目	区域	商务区	写字楼建面 (平方米)	开发商
陆家嘴滨江金融城 (二期)	浦东	陆家嘴	260,000	中信泰富, 中船集团
中海国际中心	黄浦	南黄浦	90,000	中海地产

数据来源：第一太平戴维斯研究部

表 2

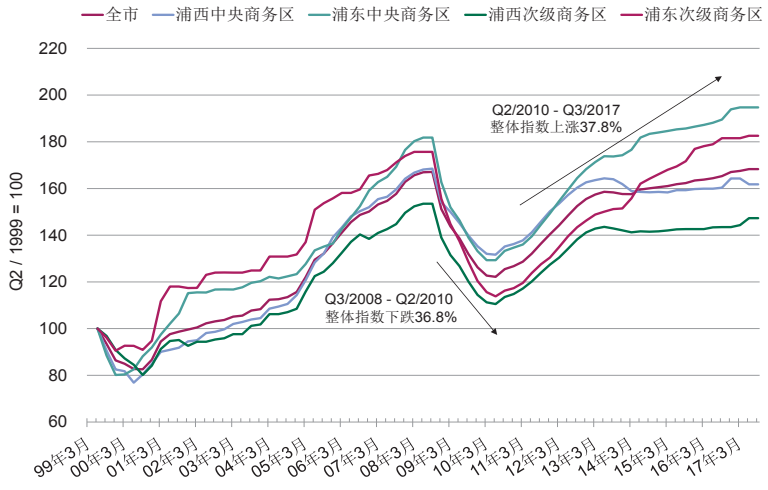
核心商务区甲级写字楼市场表现，2017年第三季度

	供应量 (平方米)	吸纳量 (平方米)	空置率	存量 (平方米)
浦东	-	2,600	6.2%	3,587,400
浦西	338,600	264,200	14.6%	4,170,700
全市	338,600	266,800	10.7%	7,758,100

数据来源：第一太平戴维斯研究部

图 2

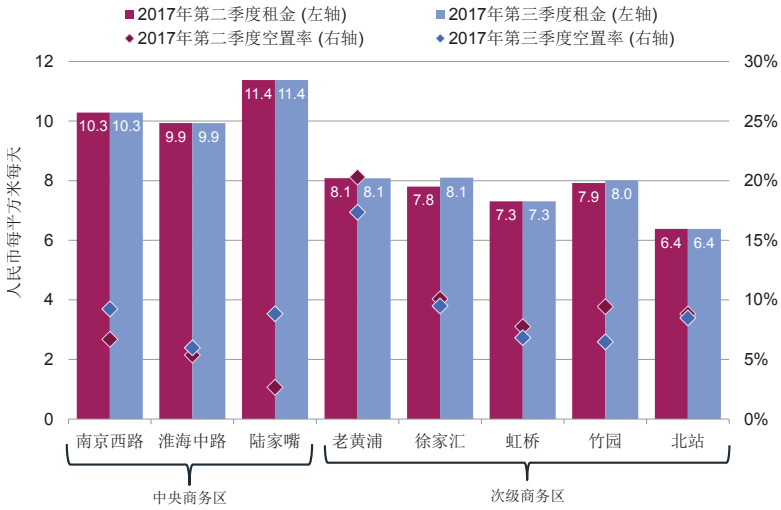
核心商务区甲级写字楼租金指数，1999年第一季度-2017年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯研究部

图 3

核心商务区甲级写字楼租金及空置率，2017年第二季度与2017年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯研究部

付。除新项目以外，浦东及浦西中央商务区的吸纳量均为负值。大批租户搬至次级商务区及非核心商务区内租金更为优惠的新建写字楼。

受新增供应影响，核心商务区甲级写字楼空置率环比上升1.8个百分点至12.5%。全市仅浦东次级商务区录得空置率下跌，环比下降2.7个百分点至8.5%。

核心商务区 - 租金

2017年第三季度，核心商务区平均租金达到每平方米每天人民币8.9元，租金指数环比基本持平，同比上涨1.8%。然而，由于6个月前交付的次级商务区新项目租金低于平均水平，因此第三季度租金的绝对值依然环比下跌。

第三季度，浦东中央商务区租金平均人民币每平方米每天11.4元，浦西中央商务区租金平均人民币每平方米每天10.1元。同期浦东、浦西次级商务区的平均租金分别为人民币每平方米每天8.1元以及7.4元。

各细分市场租金走势类似，环比基本持平，仅徐家汇例外。新鸿基的徐家汇国贸中心于6个月前入市，本季度首次纳入统计范围。受此高端项目推动，徐家汇CBD写字楼租金上涨至人民币每平方米每天8.1元。区内其他项目的租金未有上调。

非核心商务区

非核心商务区在2017年第三季度继续迎来新增供应，有两个新项目交付入市，共计约13.9万平方米。存量推升至320万平方米，较一年前增长44%。

表 3

租赁成交精选，2017年第三季度

租户	项目	区域	商务区	承租面积 (平方米)
Wework	中海国际中心	黄浦	南黄浦	27,000
美施威尔集团	凯德星贸	静安	北站	3,500
华龙证券	世纪汇	浦东	竹园	2,300
希格斯	陆家嘴世纪金融广场	浦东	竹园	1,600
韩亚银行	海洋大厦	黄浦	老黄浦	1,000

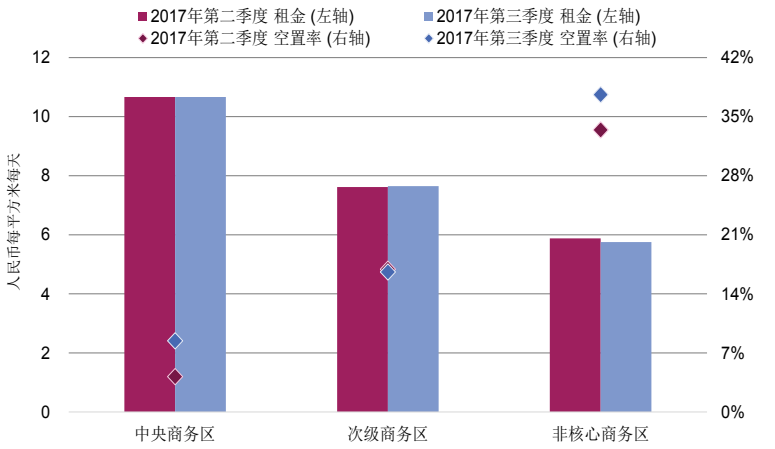
数据来源：第一太平戴维斯研究部

由于新增供应入市，非核心商务区空置率环比上升4.2个百分点达到37.6%，系两年来最高水平。同期平均租金（指数）未有变化，维持在每平方米每天人民币5.8元。

非核心商务区的发展焦点仍倾向于一些总体规划商务区，例如虹桥交通枢纽以及包括前滩和世博商务区在内的浦东滨江南延伸段，预计还将延伸至龙阳路交通枢纽商务区以及青浦的西虹桥商务区。然而，从近几个季度新交付项目的高位空置率来看，市场消化现有的大量新增供应尚需时日。

图 4

细分市场甲级写字楼租金及空置率，2017年第二季度与2017年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯研究部

销售市场

大宗交易市场

第三季度投资市场共达成五宗主要交易，总金额144亿人民币，成交总额环比上升7%。

写字楼物业资产价值处于高位，物业所有者积极寻找机会能够从成熟的投资中获取价值，实现回报。在资金来源收窄的情况下，开发商有意出售资产来改善他们的财务状况。在这个季度，瑞安地产出售了创智天地物业及杨浦物业49%的股份，创智天地是瑞安地产开发、运营超过十年的项目。目前入驻企业有IBM、甲骨文和卡巴斯基等。SOHO中国也在积极出售其非核心资产包括SOHO世纪广场、SOHO虹口和凌空SOHO（于2017年10月出售）。

第三季度，甲级写字楼毛收益率稳定在4.8%。

散售市场

因政策收紧，写字楼散售市场继续放缓。

位于嘉定区的中信泰富又一城于第三季度获得预售许可证，为市场带来180套散售单元，建筑面积共计31,200平方米。然而，近期出让的许多地块明确规定自持比例、限制散售，因此预计短期内将难有大量散售供应出现。

第三季度，中环以内一手写字楼散售项目成交面积共计约37,900平方米，成交均价约为每平方米人民币31,900元。其中淮海中路、陆家嘴等市中心板块有高端交易达成。

市场展望

预计2017年第四季度，核心商务区将迎来四个新项目入市，即陆家嘴滨江金融城三期、陆家嘴2-16-2项目、昊元项目以及长宁来福士，将带来近28.6万平方米的新增甲级写字楼供应。滨江金融城三期的办公面积约为12.4万平方米，兴业银行早在2013年即买下近60%的面积。

随着新兴商务区不断发展成熟，市场去中心化趋势将得以继续。2017年第四季度，非核心商务区将有约64万平方米的全新甲级写字楼面积入市，其中包含部分原计划第三季度入市的项目，尽管实际来看全部交付的可能性不大。

新项目的入市已经开始推高空置率，使租金面临下行压力。大量全新优质项目及新兴商务区为租户提供了丰富选择，加之如今有更多形式的灵活办公出现，业主将不得不提供租金优惠以及更为弹性的租赁条款，抑或通过增加中介佣金以吸引并留住优质租户。

近来联合办公人气见涨，有更多业主向传统写字楼引入联合办公，抑或直接切入联合办公市场。这股趋势还将继续，因为组合运营格局将产生共赢效应，惠及写字楼业主、联合办公企业以及千禧一代劳动力。

表 4

非核心商务区甲级写字楼新增供应，2017年第三季度

项目	区域	商务区	写字楼建面 (平方米)	开发商
虹桥新地中心	闵行	虹桥交通枢纽	38,400	新地集团
虹桥丽宝广场	闵行	虹桥交通枢纽	100,900	丽宝集团

数据来源：第一太平戴维斯研究部

表 5

写字楼整栋交易案例，2017年第三季度

项目	区域	总价 (亿元人民币)	买家	用途
环球都会广场3号楼	浦东	24.9	天诚集团	自用
绿地黄浦滨江1号楼	黄浦	21.1	国药集团	自用
1788国际中心	静安	64.0	顶新集团	出租
创智天地物业及杨浦物业49%股权	杨浦	29.5	中国人寿	出租

数据来源：第一太平戴维斯研究部

表 6

写字楼一手散售成交案例，2017年第三季度

项目	区域	商务区	成交面积 （平方米）	成交均价 （人民币每平方米）
汇京国际广场	徐汇	徐家汇	476	62,200
绿地北外滩中心	虹口	北外滩	303	50,400

数据来源：第一太平戴维斯研究部

项目聚焦

中海国际中心

中海国际中心位于南黄浦CBD，是一座全新甲级写字楼，已于2017年第三季度交付。该项目由中海地产开发，含两栋写字楼，总建面月9万平方米。

项目紧邻南北高架路以及马当路地铁站（9号线、13号线），比邻凯德的新零售项目——晶萃广场。该购物中心目前在建，预计2018年开业。

中海国际中心两座均为出租型写字楼。租金报价自人民币每平方米每天9元起，5%的税另计，物业管理费为每平方米每月人民币35元。

区位	南黄浦
开发商	中海地产
交付时间	2017年第三季度
办公建面	约9万平方米
标准层面积	2,000-2,200平方米
标准净高	约2.9米
租金报价	人民币9-11元/平方米/天 (不含5%税费)
物业管理公司	中海地产
物业管理费	人民币35元/平方米/月

数据来源：第一太平戴维斯研究部

定义

核心商务区：分为中央商务区和次级商务区。
- 中央商务区：南京西路，淮海路，陆家嘴。
- 次级商务区：老黄浦，南黄浦，虹桥，北站，北外滩，竹园，徐家汇。

非核心商务区：除核心市场以外的商务区：虹桥交通枢纽，世纪公园，前世博，耀华浦江，前滩，徐汇滨江，闵行，曹家渡，真如，五角场。

写字楼租金：租金系位于项目中区约500平方米、拥有清晰视野、三年租赁期的写字楼单元租金，以建筑面积计算的估计有效租金。

说明

1. 租金自项目交付6个月后计入数据库并监测。

2. 写字楼自用面积纳入空置率计算。

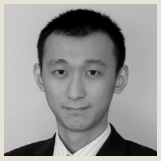
Please contact us for further information

Research

James Macdonald
Director
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Commercial

Cary Zheng
Senior Director
+8621 6391 6688
cary.zheng@savills.com.cn



Peter Sheng
Senior Associate Director
+8621 6391 6688
peter.sheng@savills.com.cn

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.