

# 写字楼



## 老旧项目压力倍增

老项目空置率上升，新项目去化周期拉长，市场竞争加剧使写字楼业主倍感压力。

- 第四季度，静安国际中心入市，为核心商务区写字楼市场带来65,000平方米的新增供应，至此，2018年全市核心商务区甲级写字楼新增供应面积共计77.9万平方米。
- 2018年净吸纳量放缓至63.8万平方米，尽管较2017年的高位下降了9%，但历史来看依然强劲。
- 供应继续放量致使写字楼空置率同比上升0.5个百分点至12.4%。
- 核心商务区甲级写字楼平均租金同比上涨0.3%，达到人民币每平方米每天9.0元。
- 本季度非核心商务区写字楼市场空置率达到32%，环比下降1.8个百分点，同比下降2个百分点；平均租金与上年基本持平，为人民币每平方米每天5.8元。
- 宏观经济的持续不确定性使一些租户尤其是跨国公司谨慎搬迁，或考虑例如联合办公这类更为灵活的租赁方案。

- 第四季度，非核心商务区继续迎来全新项目入市，合计近7万平方米新增供应。年内，大虹桥、后滩和五角场板块无新增供应，因而主要以吸纳现有存量为主。

“新增供应导致年内空置率上升，业主不得不考虑下调租金。”

简可，第一太平戴维斯研究部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

#### James Macdonald

高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

商业楼宇部

#### Cary Zheng

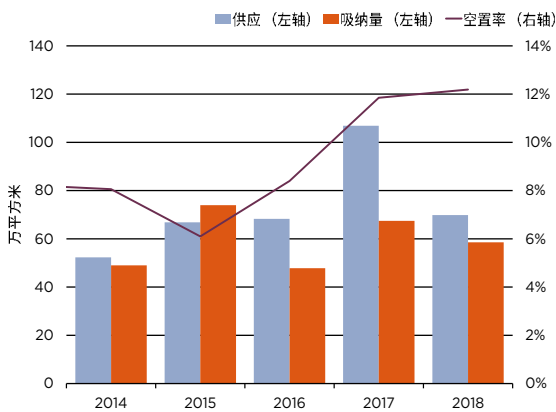
高级董事  
华东区  
+8621 6391 6688  
cary.zheng@  
savills.com.cn

#### Peter Sheng

董事  
上海  
+8621 6391 6688  
peter.sheng@  
savills.com.cn

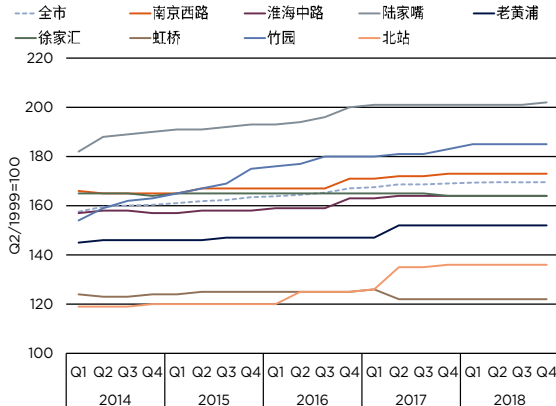
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 核心商务区甲级写字楼供应、吸纳和空置率, 2014年至2018年



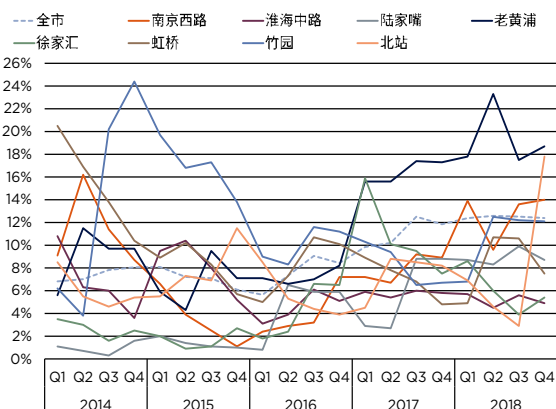
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 核心商务区甲级写字楼租金指数, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 核心商务区甲级写字楼空置率, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

### 核心商务区

2018年第四季度, 核心商务区一个全新写字楼项目-静安国际中心入市, 为市场带来约6.5万平方米办公面积。至此, 全年核心商务区新增供应面积共计77.9万平方米, 较2017年的高位下降了27%。截至2018年末, 全市核心商务区甲级写字楼存量升至890万平方米, 同比2017年上升10%。

本季度, 核心商务区甲级写字楼空置率维持在12.4%的高位, 较去年同比上升0.5个百分点。季内租赁需求放缓至68,000平方米, 但仍然同比增长26%。南京西路板块继续录得负吸纳量, 空置率从而进一步上升至14%。市中心老旧项目的业主已意识到这一市场局面, 新老商务区的差异正在收窄: 租金成本、通达性以及信息科技革新对写字楼项目的重要性已超过只有地段的单纯优势。老黄浦板块亦为另一大典型案例, 尽管联合办公已去化了一部分空置单元。

金融行业继续主导核心商务区写字楼需求, 占比四季度总吸纳量约24%。其中来自保险行业的吸纳尤为强劲, 目标楼宇也并非锁定在浦东。瞩目交易如: 中宏保险在长宁来福士广场承租5,000平方米写字楼; 中美联泰大都会人寿保险有限公司在位于竹园板块的世纪汇承租两个整层共计约4,800平方米面积; 友邦保险在位于北外滩板块的星荟中心承租两个整层共计约5,000平方米面积。

内资企业主要拉动租赁需求, 占比四季度总吸纳量的60%。非核心商务区市场则更为凸显, 同期比例超70%。

年内核心商务区甲级写字楼租金指数同比上涨0.3%, 人民币每平方米每天9.0元。

### 非核心商务区

第四季度, 非核心商务区共计两个全新项目入市, 分别为旭辉莘庄中心和徐汇万科中心二期, 共计为市场带来6.9万平方米新增供应。截至年末, 非核心商务区甲级写字楼存量达到410万平方米。其中徐汇万科中心二期项目由三栋写字楼组成, 其中一栋对外出租, 另两栋据称为整栋出售。

第四季度, 非核心商务区写字楼平均空置率环比、同比分别下降1.8个百分点和2.0个百分点, 至32%。过去21个月以来, 非核心商务区写字楼租金水平基本维稳, 为人民币每平方米每天5.8元。

预计2019年浦东前滩、后滩板块和浦西的徐汇滨江板块将迎来数个新项目交付。尤其是徐汇滨江将加速其人工智能产业发展。而大虹桥板块预计来年仅有一个新项目交付, 市场依然以消化存量为主。

### 写字楼市场展望

供应继续放量仍将是2019年上海写字楼市场的一大挑战, 尤其是在2018年的若干项目延期交付的情况下。来年预计核心商务区和非核心商务区还将各自迎来超过100万平方米的新增供应。

近期中央和上海不断发出利好举措和信号, 预计未来上海整体营商环境将得到优化, 包括上海出台降低企业负担、落实税收优惠政策和加大融资担保力度等一系列举措以刺激民营经济发展; 自贸区扩容至临港; 中国加大开放力度吸引外商直接投资; 以及加大金融开放、优化外资险企准入政策等。

表1: 写字楼交易精选, Q4/2018

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
震图	商务中心及共享办公空间	震旦大厦	陆家嘴	7,000
柯尼卡美能达	专业服务	前滩世贸中心	前滩	7,000
辉瑞	健康医疗	博华广场	南京西路	5,600
中宏保险	金融	长宁来福士广场	虹桥	5,000
友邦保险	金融	星荟中心	北外滩	5,000

来源 第一太平戴维斯研究部