MARKET IN MINUTES
Savills Research

写字楼

savills 第一太平戴维斯

写字楼租赁需求疲软

租赁活动的减少意味着需求明显复苏仍需时间。

- 季内仅5万平方米新增入市面积，下半年业主计划有87万平方米的供应，预计至四季度末上海全市甲级写字楼存量将至1,770万平方米。
- 二季度，上海整体写字楼租赁活动较缓，仅次级商务区录得4.2万平方米的正吸纳，全市净吸纳共计负7,400平方米。
- 尽管经济活动全面回归正轨，租赁活动并未如一季度般显著增长，租赁带看至最终租赁合约签订的转化率有限、且周期较长。当前续租占比较高，企业对于扩张的态度仍较为谨慎，上半年重点关注业务优化、成本控制也是主要原因。
- 二季度，全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.1个百分点，至16%，同比上升1.2个百分点。
- 业主进一步灵活商务条件、放宽租赁门槛。本季度全市甲级写字楼租金环比下降1.2%，尽管整体降幅可控，但市场不乏低于合理价格的成交个案。
- 鉴于整体租赁情绪疲软，现有项目业主积极与租户洽谈和关系维系，而较新项目去化周期延长。若下半年能出台经济和地产相关的刺激措施，商务情绪和市场信心将有提振。

“上半年对于大多数企业而言，业务优化、成本节省是主基调，随着下半年企业逐步显现活力，业务策略和办公布局调整也将更清晰，决策也将更果断。”

简可，第一太平戴维斯研究部

定义
核心中央商务区：南京西路，淮海中路，陆家嘴；
核心次级商务区：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，包括东外滩，长风，大虹桥，徐汇滨江，莘庄，真如，五角场，前世博，前滩，后滩，花木等。

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

写字楼租户代表部

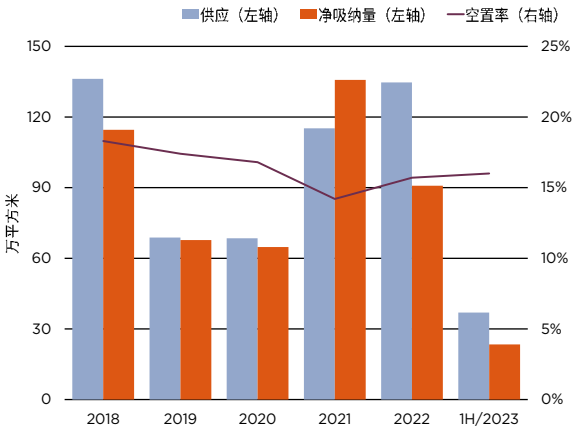
Peter Sheng
高级董事
上海
+8621 6391 6688
peter.sheng@savills.com.cn

交易及顾问部

Joey Chio
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
joey.chio@savills.com.cn

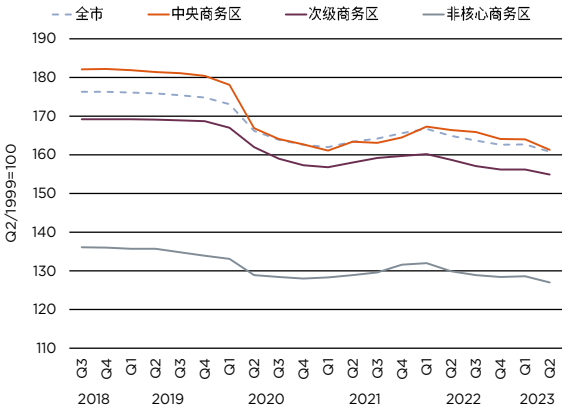
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有700多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 全市甲级写字楼供应、吸纳和空置率，2018至1H/2023



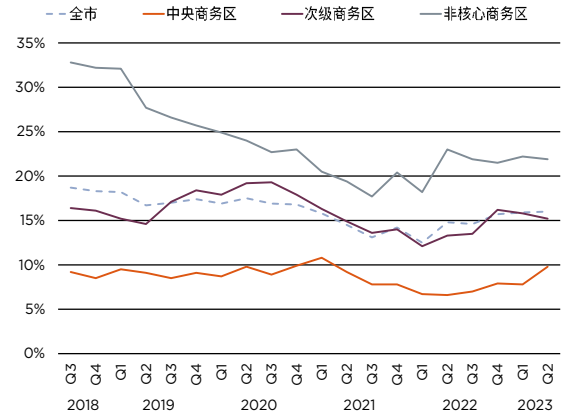
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场甲级写字楼租金指数，Q3/2018至Q2/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场甲级写字楼空置率，Q3/2018至Q2/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

二季度，新增租赁需求缓和，但上海招商引资的步伐未停歇。政府及相关机构正持续积极吸纳优质和潜力企业，根据企业的不同需求，以差异化和具吸引力的商务条件助力这些企业落地生根，和实现办公的升级扩张。

尽管短期来看成交节奏暂缓，长期需求积极向好，无论是传统和近年来新兴产业。

零售类公司面临短期挑战，包括消费者信心减弱，本地竞争加剧和市场不断变化，但中国零售市场规模之大令跨国零售商对中国持续看好。作为全球最大的零售市场之一，为了更快地应对市场情形，一些公司持续拓展业务或将总部办公搬至上海。

金融类企业的办公需求稳健，持续成为上海办公成交需求行业第一大来源（18%，2023年上半年）。虽然私募备案监管收紧或导致新设立私募基金数量减少，但同时有例如施罗德基金、联博基金等更多外资公募基金机构新获牌照而有望尽快入局，以及更多中外合资转外商独资公募的案例，这都将相应地在未来办公需求的增长上得以体现。

随着国内人工智能、直播电商、新能源等新兴领域企业获得成长，其办公需求也在增长，近期就有从非标办公或产业园区升级至更核心区域的甲级写字楼的案例。

供需表现

二季度，仅一个项目交付入市，为市场整体新增了5万平方米的新增供应。项目为位于南京西路板块的上海利园（毗邻13号线自然博物馆站）。截至季度末，全市甲级写字楼存量达约1,686万平方米。

整体而言，市场空置面积去化周期变长，需求放缓，单笔成交面积相较两年前减少。第二季度全市净吸纳量为负7,400平方米，较今年一季度及2022年单季22万平方米吸纳水平明显下降。按子市场分类来看，次级核心商务区录得4.2万平方米净吸纳量，吸纳水平彰显韧性，而核心中央商务区与非核心商务区整体净吸纳情况表现欠佳。在二季度全市已知租赁成交面积中来看，金融、制造、零售贸易类公司较为积极，内资占到60%。

非核心商务区竞争力有限的项目业主面对新增需求收缩和去化压力，将办公面积进行灵活分割出租的意愿更为强烈，以此作为吸引因素之一来刺激需求释放，应对当下租赁市场的挑战性。

空置率及租金

二季度上海甲级写字楼市场空置率环比上升0.1个百分点，至16.0%。尽管目前商务活动已全面回归正轨，二季度租赁带看和问询却不及一季度那般显著活跃，这也是由于去年末疫情导致的租赁活动停滞在开年得到了集中释放。上半年，业务/人员优化、成本节省是多数公司的运营主基调，但下半年随着业务增长企业房地产开支预算获批，租赁活动和市场情绪也将有明显起色。

鉴于企业办公面积优化，市面上也出现更多零散小面积空置单元。由于空置率仍在高位，本季度租金环比下降1.2%，至每平方米每天7.1元，尽管整体租金下探，仍有个别核心区域去化较好的标杆项目租金出现回调。

市场展望

供应端依然充沛，下半年业主计划还有约87万平方米写字楼新供应，至2023年底，上海甲级写字楼总存量预计达1,770万平方米。作为未来非核心商务区存量占比最多的一大区域，徐汇滨江下半年供应包括位于徐汇滨江的源点大厦。该项目为地铁11号线云锦路上盖，含一座29层塔楼办公和四座独栋办公，总办公面积约为6.8万平方米。

对于需求展望，将密切依赖于接下来几个月政府的目标和提供支持的程度，同时也要观望货币政策的调整。就目前市场的投资刺激情况来看，短期内仍处于信心不足的阶段。

表1: 写字楼租赁交易精选，Q2/2023

租户	行业	项目	商务区	承租面积（平方米）
斯沃琪	零售贸易	徐家汇中心三期	徐家汇	6,500
智美颜和	消费服务	外滩国际金融中心	老黄浦	4,700
中闻律师	专业服务	工银大厦	陆家嘴	2,700
太平人寿保险	金融	北外滩来福士	北外滩	2,100
泰尔茂医疗	健康医药	长宁国际发展广场	虹桥	1,500

来源 第一太平戴维斯研究部