

写字楼



吸纳有所回暖

尽管需求回暖，空置率仍居高位，租金未见止跌迹象。

- 二季度共6个新项目入市，共计37.4万平方米供应，上半年累计101万平方米供应，至此，全市甲级写字楼总存量达1,937万平方米。
- 尽管有一半数量的子市场出现空置率下降，但由于新项目因素，全市空置率仍环比上升0.6个百分点，至22.3%。北外滩、北站、老黄浦等片区吸纳良好，带动次级商务区空置率下降了0.3个百分点。
- 二季度全市甲级写字楼录得18.6万平方米净吸纳量，同时2024年上半年达48.6万平方米净吸纳量，已占到2023年全年的75%，与2022年同期水平相当。
- 业主持续给出优惠商务条件，二季度全市租金环比下调3.4%，至每平方米每天人民币6.4元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区环比跌幅分别为2.1%、2.8%和4.9%。
- 年初针对校外培训的征求意见并不意味着双减政策的松绑，然而从数家教培机构的办公扩张和新开店数量增加来看，需求正在逐步修复。

- 市场不乏业主应势调整租赁策略，例如降低租户门槛接纳第三方办公运营商等。预计下半年联合办公类企业会有较为活跃的租赁活动。

“充满挑战的市场环境依然存在，但政府策略和适应性强的业主举措表现出对上海写字楼市场的前景持谨慎乐观态度。”

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

写字楼租户代表部

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

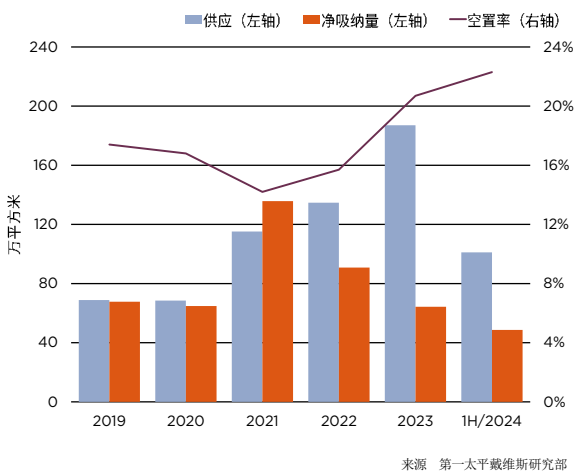
交易及顾问部

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强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600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。本报告仅作参考信息用途。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。本报告版权归所有，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。

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。

图1: 全市甲级写字楼供应、吸纳和空置率, 2019至1H/2024



市场概述

尽管整体市场情绪依然疲软,但政府机构持续积极招商,通过产业政策扶持初创型企业成长,同时助力行业潜质企业完成办公升级。

上海近期关于商务楼宇更新的方案,将对于不同等级商务楼宇分类施策。甲级写字楼应专注于其核心优势,扩大投资并吸引顶级企业,以保持其竞争优势。对于乙级写字楼业主,应重点整合对私业务,如医疗诊所和培训中心,或将部分面积改为酒店,以实现功能复合化,提升整体物业使用率。同时,丙级写字楼应针对初创企业和孵化器,提供中心位置的低成本场所,以促进创新和创业活动。

供需表现

二季度,共六个项目交付入市,合计37.4万平方米新增供应,其中非核心市场占到新增供应总量的六成。季内新项目包括:太平洋新天地商业中心T2(淮海中路),建信人寿大厦(老黄浦),陆家嘴金控广场二期(竹园),中交滨江广场(东外滩),保利浦开金融中心T3(花木),源点大厦(徐汇滨江)。截至季度末,全市甲级写字楼存量达约1,937万平方米。

市场不乏一些10,000平方米以上的大面积或小独栋租赁成交,为租赁市场信心带来一定提振。二季度全市净吸纳量为18.6万平方米,与去年同期对比来看由负转正,其中次级商务区贡献9.6万平方米净吸纳量,吸纳水平环比有显著提升,彰显韧性。同时值得注意的是,上半年全市甲级写字楼吸纳量已达48.6万平方米,占到2023全年吸纳量的75%,吸纳水平与2022年上半年相仿。在二季度已知成交中,传统行业仍是需求主力来源,其中金融、零售贸易类公司较为积极,合计占到已知成交的三分之一。内资需求占到76%;外资企业在租赁市场的活跃度不及以往,但近期也有例如安联基金的外资公募基金公司在上海揭牌。

空置率及租金

二季度全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.3个百分点,至22.3%。受到供应端的影响以及新项目去化缓慢,部分子市场空置率出现了不同程度的上升,较为明显的如:东外滩(+14.5个百分点),花木(+7.3个百分点)。但在26个子市场中仍有超一半的子市场出租率改善,次级商务区整体空置率有所回落,环比降低了0.3个百分点。

鉴于空置仍居高位,租金未见止跌迹象,二季度租金环比下调3.4%,至每平方米每天人民币6.4元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区环比跌幅分别为2.1%、2.8%和4.9%。业主不断强化最难折扣和其它商务条件让步,来吸引以及留住客户,尽可能满足租户的需求,例如增加通勤短驳班车、食堂及其它餐饮、健身房等,部分非核心项目租金与上一个合同期对比下降了20-30%。

市场展望

下半年依旧保持供应端充沛的基调,业主计划仍有合计约79.4万平方米供应交付,其中70%的面积位于非核心商务区,若如期交付,至2024年底,上海甲级写字楼存量将达到2,017万平方米。

尽管目前市场吸纳水平依旧低迷,但传统行业相对坚挺。业主方提供的优惠政策不断倾向租户端,促使企业在降本的同时完成置换(增效),大量新项目交付入市也意味着租户选择更多,外加政府印发人才培养的实施方案,提到加强对新兴产业扶持,扩大人工智能等计算机领域的理工科规模政策发布,不断为需求端释放市场积极信号。

市场不乏业主应势调整租赁策略,例如降低租户门槛接纳第三方办公运营商,以实现去化。预计下半年会有更多此类企业活跃的租赁活动。

图2: 各子市场甲级写字楼租金指数, Q3/2019至Q2/2024

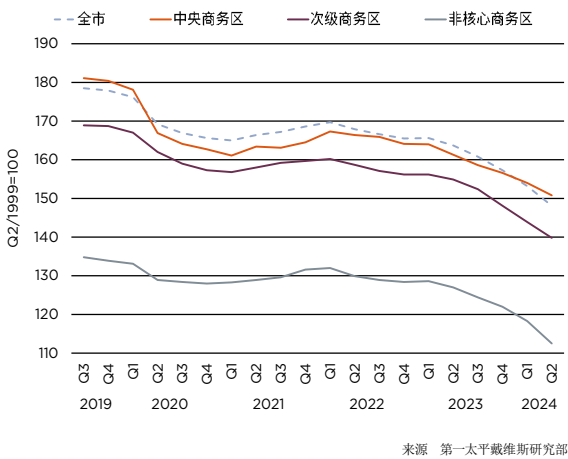


图3: 各子市场甲级写字楼空置率, Q3/2019至Q2/2024

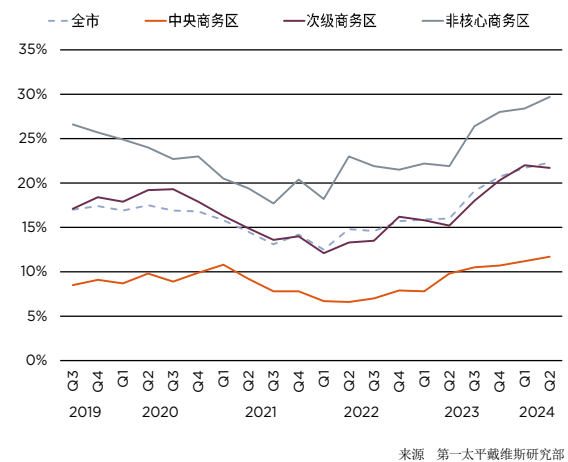


表1: 写字楼租赁交易精选, Q2/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
昂立教育	消费者服务	星扬西岸中心	徐汇滨江	13,900
链家	房地产	前滩四方城	前滩	13,000
中宏保险	金融	利园	南京西路	10,000
百济神州	健康医疗	太平洋新天地商业中心	淮海中路	10,000
吉客空间	商务中心及联合办公	前海人寿金融大厦	北外滩	4,800

来源 第一太平戴维斯研究部