

写字楼



空置率下降, 市场得到喘息

尽管租赁情绪疲软, 但供应端压力暂缓, 空置率两年以来首降。

- 第三季度, 仅一个位于非核心商务区的新项目入市, 为写字楼市场带来6.9万平方米新增供应。截至季末, 全市甲级写字楼总存量为1,944万平方米。
- 因新增供应压力暂缓, 全市空置率环比下降0.5个百分点, 至21.8%。非核心商务区空置率降幅最为明显, 环比下降1.0个百分点, 花木、前滩板块吸纳量贡献较多。
- 三季度全市甲级写字楼录得14.7万平方米净吸纳量, 至此, 2024年前三季度累计63.3万平方米净吸纳量, 已达到2023全年吸纳水平。
- 三季度全市租金环比下调4.3%, 至每平方米每天人民币6.1元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区的租金环比跌幅分别为5.0%、4.2%和4.0%。
- 国内企业办公活动持续活跃, 在2024年前三季度已知新增成交中占到约68%。金融、制造、零售贸易类企业为主要需求来源, 合计约45%。
- 尽管金融类企业仍是主力租赁需求之一, 但仍不乏一些小型私募基金机构出现关闭、缩租现象, 这也是金融企业集中度较高的陆家嘴和竹园板块空置率上升的原因之一。

“政府对经济的增量支持反映到实际商务活动中需要时间, 未来将逐步体现在更积极的业务活动和办公需求的见长。”

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

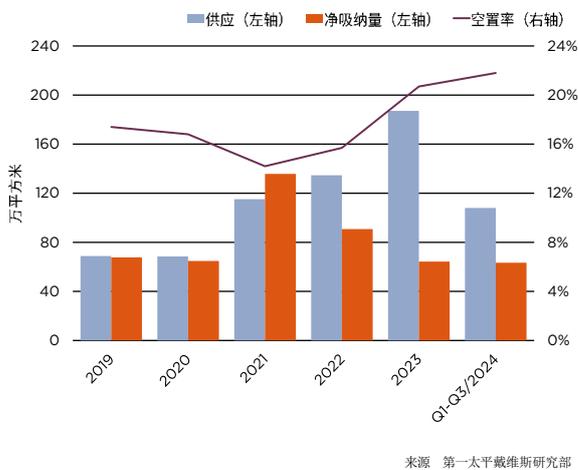
+8621 6391 6688

joey.chio@

savills.com.cn

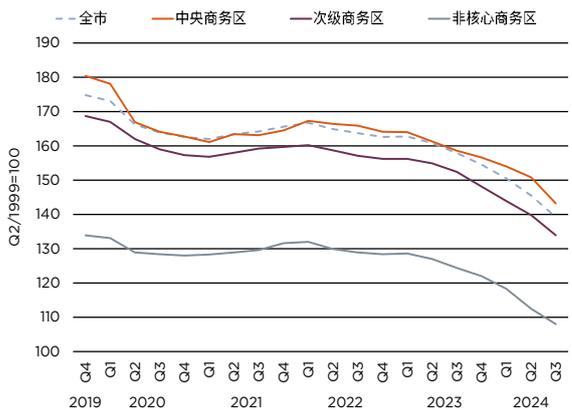
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立, 具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者, 在全球设有逾600家分公司与联营机构, 广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可, 任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性, 但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有, 未经第一太平戴维斯研究部书面许可, 不得以任何形式对该报告的部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

图1: 全市甲级写字楼供应、吸纳和空置率, 2019至Q3/2024



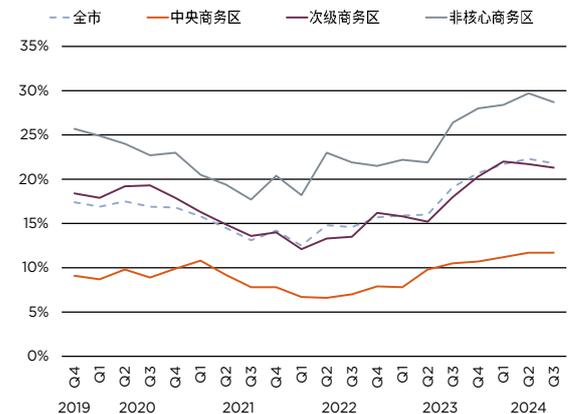
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场甲级写字楼租金指数, Q4/2019至Q3/2024



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, Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

新项目持续加码市场, 但许多规划项目已经减少了商办比例或土地性质变更, 此外市场上已浮现若干老旧写字楼项目改为租赁住房。此前明确的楼宇更新计划将加速这一趋势, 通过鼓励旧楼升级和优化商办供应, 有利于市场中长期发展。

一些已建成项目因业主仍在寻找整栋买家而一再延后入市时间, 若买卖双方的预期价差继续存在, 这些项目短期内将不得不转为出租, 与其它尤其是同区域里的新项目展开正面竞争。尽管整体租赁需求复苏仍然趋缓, 新项目的出租率普遍欠佳, 但一些传统核心区标杆新项目因楼宇品质、业主信誉、便利设施等综合优势得以脱颖而出, 取得较为理想的租赁成绩。

今年前三季度, 全市甲级写字楼净吸纳量累计63.4万平方米, 已达到2023全年水平。需求推动主要来自于以汽车为首的制造业公司, 以及教育机构、电商平台为首的线上服务公司。一些大型内资公司小规模扩张的叠加效应拉升市场需求。而以降本为目的的搬迁和总成本相仿的办公升级行为, 也增加了租赁活跃度。

供需表现

三季度, 仅徐汇滨江板块的龙华万科中心一个新供应入市, 共6.9万平方米办公面积。项目共五栋销售型塔楼, 其中四栋已分别售予白象集团 (T2)、上咨集团 (T3)、上海万业 (T4) 和未知买家 (T1), T5仍在售。截至季度末, 全市甲级写字楼存量达约1,944万平方米。

第三季度, 全市甲级写字楼录得14.7万平方米净吸纳量, 环比下降21%, 同比下降58%。非核心商务区吸纳贡献率多达84%, 其中大虹桥、花木、前滩、徐汇滨江的租赁活跃度更胜一筹。

根据今年前三季度已知租赁成交, 国内企业需求占约68%, 金融、制造、零售贸易类企业为需求主要来源, 合计占到45%。尽管政府不断加强对外开放力度, 但当下市场环境对

外资企业而言挑战依旧。由于部分公司的市场占有率缩减、内资企业竞争力提升以及运营成本高, 一些例如IBM、惠普缩减业务和办公需求。相对而言一些国内竞争对手份额持续扩张。

小独栋办公产品受到企业青睐, 在一些多栋楼组合的项目里优先去化。除本季度新入市项目吸引了数家整栋买家外, 今年还有例如前滩四方城的链家和爱建证券, 徐汇滨江源点大厦的雷诺汽车。

空置率及租金

得益于供应暂缓, 三季度全市甲级写字楼平均空置率环比下降0.5个百分点, 至21.8%, 同比上升2.7个百分点。非核心商务区空置率降幅最为明显, 环比下降了1.0个百分点。但仍有近一半子市场的空置率环比出现上升。

尽管少数区域标杆项目因高出租率租金坚挺, 但由于全市空置率仍居高位, 大业主项目普遍下调租金, 同时小业主进一步优惠租金条件, 整体存量市场竞争持续白热化。第三季度, 全市甲级写字楼租金环比下调4.3%, 至每平方米每天人民币6.1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5.0%、4.2%和4.0%。

拥有较多项目布点的业主正考虑成立装修公司, 帮助租户完成室内装修, 而企业也能减少前期资本支出, 但租户需要承担稍高租金和前期更多押金。

市场展望

第四季度, 仍有四个项目、合计47万平方米供应计划。在经济环境尚未有显著提升的信号的前提下, 预计中短期需求或维持疲软。若项目按计划交付, 以当前吸纳水平来看, 到年末, 全市空置率预计将升至22-23%, 租金也将延续下行走势。

政府已增加货币、财政刺激政策和行业监管方面的支持, 例如制造、电信、医疗、教育等领域, 随着相关措施进一步落实, 办公需求的增长有望在来年逐步得到体现。

表1: 写字楼租赁交易精选, Q3/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
拼多多	零售及贸易	艺丰中心	虹桥	11,000
汉盛律所	专业服务	陆家嘴金控广场二期	竹园	6,000
雷诺汽车	制造	源点大厦	徐汇滨江	4,500
睿远基金	金融	浦东嘉里城	花木	3,000
利氩科技	信息科技	虹桥阿里中心	大虹桥	2,200

来源 第一太平戴维斯研究部