

仲量聯行

中国 | 2021年3月

研究报告

踵事增华，相得益彰

全新视角解构上海办公楼市场格局

前言

上海甲级办公楼市场历经多年发展，截至2020年底规模已达1,400余万平方米，其中超过半数位于非中央商务区。仲量联行曾于2017年发布《上海非中央商务区办公楼市场：起转之际，全新格局》白皮书，文中预测非中央商务区的发展将提速，成为上海办公楼市场的重要组成部分。市场的发展印证着仲量联行先前的预判，非中央商务区内诸多板块的迅速崛起，已然改变了上海办公楼市场的固有格局。作为中国经济领先城市，上海历来是国家经济发展和全新战略布局的创新策源地。在“十四五”规划的开局之年，我们将结合相关政策，探讨推动办公楼市场格局变迁的主要因素。利用地理空间分析，重新审视上海办公楼市场的板块格局。我们将在传统的“中央商务区”和“非中央商务区”的基础上，通过全新视角进一步细化板块格局，界定上海办公楼市场的新蓝图。



摘要

迈入 2021 年，上海发展将按照“十四五”规划纲领，继续深化“五个中心”建设，不断提升城市能级和核心竞争力。产业发展的更新迭代，带动各行业办公空间需求的强弱变迁，其中金融行业将继续作为上海办公楼需求的基石力量，而科技企业的快速发展正逐渐改变传统办公楼的租户结构。这些变化对办公楼市场未来发展和板块产业导向布局产生深远影响。

疫情后，中国提出了“国内国际双循环”发展新格局。上海将形成国内大循环的中心节点、国内国际双循环的战略链接。上海为打造此重要枢纽，将积极配置全球资源，鼓励更多总部型企业落地。企业为其长远发展而选址上海，使部分办公楼板块的总部聚集效应逐渐显现，商务板块的能级得以提升。

我们发现，商业配套完善的办公楼项目往往表现出更强的韧性，而成熟的商业零售等配套能有效激发板块内的经济活力，提升商务氛围，形成经济聚集。随着上海经济以及在沪企业的进一步多元化和成熟化发展，企业的选址将发生变化。

上海非中央商务区轨交建设未来将持续延伸，办公楼市场也将随之发展，促使新兴板块逐渐成型。新的轨道交通和主干道的竣工，将增强板块间的联动性，帮助板块间协作互补，促进上海办公楼市场的全新格局形成。

为界定全新的上海办公楼市场版图，我们在商业地产传统数据分析的基础上，首次融入基于位置空间大数据，在地理信息技术和人工智能算法的加持下，突破了以主观经验划分市场板块的传统方法。从产业集群、商业氛围以及基建设施这三个维度更全面、科学、系统地审视上海办公楼市场未来格局的变化。我们将原有的板块界定根据上海多中心发展的特色再次细分，形成核心商务区、中央商务区、成熟型商务区以及成长型商务区四类。长远来看，上海现阶段的规划将为未来上海办公楼市场的发展演变奠定基础。



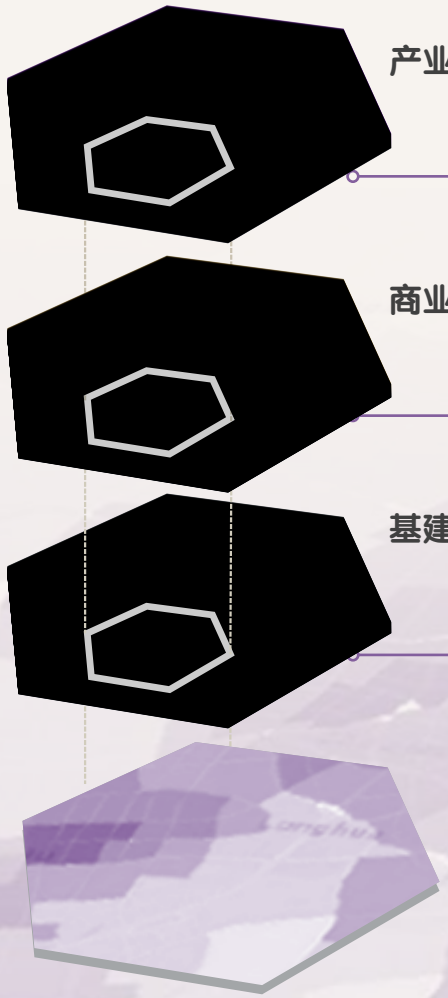
城市办公楼市场集群的核心要素

集群效应对于办公楼市场的发展和成熟具有显而易见的推动作用，其背后的核心驱动要素主要来自于以下三个方面：

产业集群： 在城市发展过程中，同一产业内的企业往往会在特定区域不断汇聚，随着规模效应不断扩大，相关专业人才集聚于此，企业对于区域内办公空间的需求将不断上升，办公楼市场的规模和活跃度也将持续增加。

商业氛围： 商业配套、服务品质以及地段位置等都决定了一个区域的商业氛围，成熟的商业氛围不仅能满足区域内企业商务接待和员工消费需求，也有利于提升办公物业价值，从而吸引优质企业入驻。

基建设施： 交通便捷度和通达性是众多企业选址考量的重要因素，包括轨道交通、道路以及综合交通枢纽等在内的基础设施完善程度以及合理规划。



产业集群	产业规模	甲级办公楼规模、入驻企业规模
	企业活跃度	甲级办公楼的需求强度、需求增量
	人才集聚	办公人群数量和密度
商业氛围	零售配套	零售、餐饮、酒店等配套设施的体量及数量
	商业活跃度	品牌、餐厅、酒店的平均价格和人次
	商业能级	甲级办公楼和商场的租金水平
基建设施	路网效率	道路密度、拥堵程度和轨交站点的换乘效率
	交通可达性	办公楼到最近地铁站的距离、乘坐公共交通在一定时间内的可达范围
	建设规划	重要交通基础设施的规划建设方案

来源：仲量联行研究部

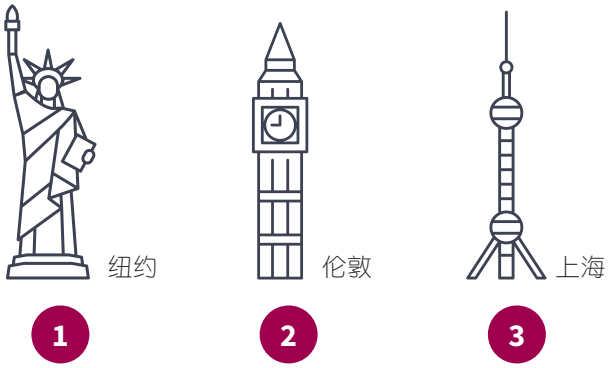
产业集群

产业导向形成聚集效应

2020年，上海已基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心，具有全球影响力的科技创新中心基本框架已形成。在新的一轮五年规划中，上海五大中心建设将全面升级，相关产业将继续引领城市经济发展。上海各办公楼板块承接了相应产业导向的不同功能，帮助行业内企业聚集，便于上下游企业资源共享、紧密合作，从而拉动相关经济效益，产生聚集效应，吸引更多行业内企业汇聚，同时不断扩大辐射范围。因此，产业集群是衡量办公楼商务板块规模的重要指标。

金融服务业：办公楼租户构成的基石行业

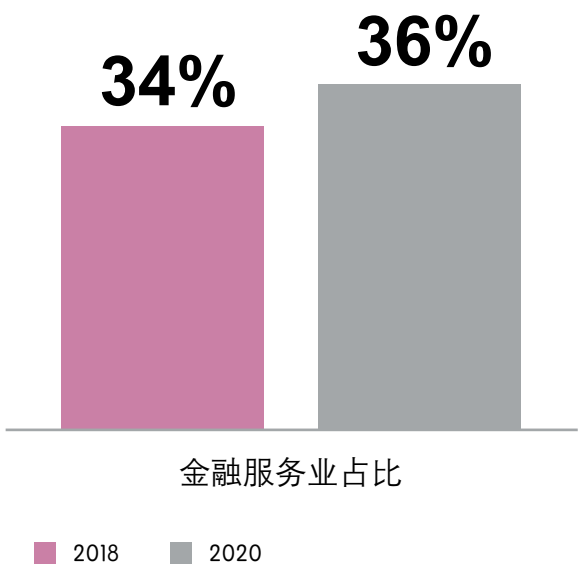
2020 年，上海国际金融中心基本建成，根据英国智库 Z/Yen 集团发布的第 28 期全球金融中心指数 (GFCI 28)，上海国际金融中心排名再升一位，仅次于纽约和伦敦，首次跻身全球前三。2020 年，上海金融业增加值实现 7166.3 亿元，占全市第三产业增加值的 25%。与之相对应，从办公楼的租户结构看，金融服务业企业在上海甲级办公楼里占比达 36%，与 2018 年相比占比继续提高，是办公楼租户构成中的基石行业（见图 1）。



2020年，
金融业实现增加值
7,166.3亿元

占上海第三产业
增加值的
25%

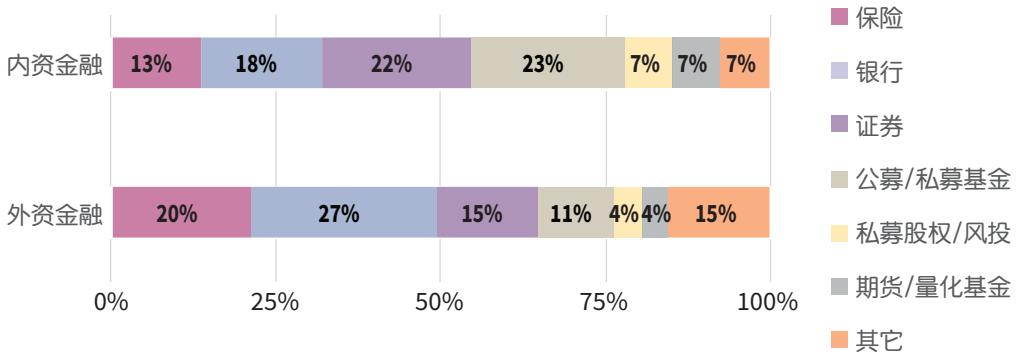
图1：上海甲级办公楼租户结构中金融服务业占比（基于租赁面积）



来源：仲量联行研究部

2020 年，上海金融市场交易总额达到 2274.8 万亿元，同比增长 17.6%。活跃的市场表现也体现在办公楼的租赁需求上。过去两年，上海内资金融业办公需求也主要来自于公募 / 私募基金、证券公司等机构，而外资金融服务业的租赁需求主要来自于银行、保险、证券等（见图 2）。

图2：2019-2020年上海金融业办公需求占比（基于租赁面积）

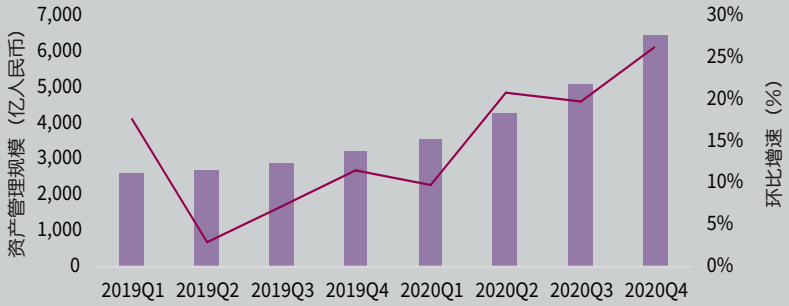


来源：仲量联行研究部

宽松的资金面使得内资证券公司和基金的业绩大幅增加，带动其办公需求（见图3）。

尽管2020年外资金融企业在疫情影响下需求有所放缓，然而过去两年不断加码的金融开放政策（见图4）仍吸引了众多外资机构，诸多外资银行在上海新设机构，包括保险、证券和基金在内的企业在华业务有望扩容增长。未来，随着全球疫情趋于稳定，对外开放政策的逐步落实，上海国际金融中心的能级将不断提升，预计更多外资金融类机构仍将在上海设立其区域总部。

图3：公募基金管理规模*（截止2020年）



* 包含股票型和混合型基金

图4：过去两年金融开放政策梳理

资产管理（包括银行、券商、公募/私募基金等）

- 核准外资设立100%控股公募基金管理公司
- 允许外国金融机构多数控股其合资企业或设立全资子公司
- 向外国金融机构全面开放证券、基金管理和期货业务
- 允许外资银行同时设立分支机构和外资独资银行，或设立分支机构和中外合资银行

Goldman Sachs
BlackRock

外资保险公司

- 允许外资保险在中国设立全资子公司
- 取消在中国设立外商投资保险公司的要求

Allianz

金融科技合资公司

- 腾讯和蚂蚁金服宣布与国外ETF投资管理公司合资在中国推出投资服务

外资第三方支付平台

- 将对境外支付服务提供Visa、MasterCard 和美国运通的批准进行评估

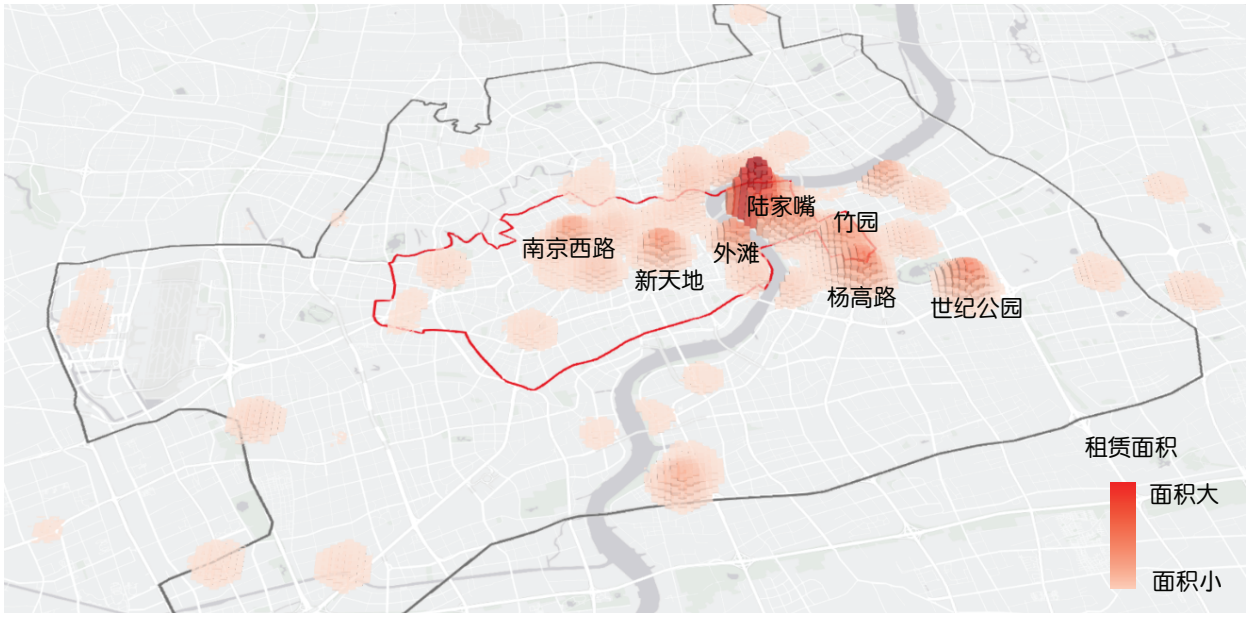
债券及股票市场

- 允许外国评级机构对中国债券进行评级，并取消QFII配额以加速境外资金流入A股市场

来源：仲量联行研究部

过去两年金融行业的需求在中央商务区内较为集中，包括陆家嘴、南京西路、竹园、新天地等中央商务区板块已形成了金融聚集效应（见图 5）。其中需求最活跃的仍是陆家嘴板块，近两年，陆家嘴的办公楼租赁需求中，金融服务业占比达到 61%。位于浦西中央商务区的南京西路和新天地等板块因其成熟的商业配套及优质的楼宇品质等因素，吸引了一些承租能力相对较高的外资私募股权、风投和证券公司入驻。外滩板块则凭借其临江优势，承接了众多内资银行、证券等公司的租赁需求。非中央商务区中包括世纪公园、杨高路等板块同样聚集了众多金融服务业租户。行业内优质企业的汇聚，帮助板块逐渐成为“金融商务区”的板块特征，也受到了新设金融服务类企业的青睐。

图5：上海金融服务业企业租赁活跃度（按过去两年租赁面积统计）



来源：仲量联行研究部

从租赁需求来看，竹园板块同样是众多金融服务企业的办公首选地。已经形成的产业聚集效应，帮助板块持续承接来自金融行业的需求。与之毗邻的杨高路板块，尽管位于传统的非中央商务区，同样受到了众多金融公司的关注。2020 年底，地处竹园板块和杨高路板块之间的上海金融交易广场（中国结算中心、中国期货交易中心和证券交易中心所在地）竣工，并于 2020 年底投入使用。从金融企业需求热力图上可见（见图 6），相关证券公司、期货公司和量化基金为便利其业务开展，将办公室搬迁至此。我们预计此趋势将在未来得以延续，上海金融交易广场的交付使用将竹园和杨高路板块相连接，两板块因金融相关企业的聚集，逐渐合二为一，成为承载上海国际金融中心功能的重要战略高地之一。

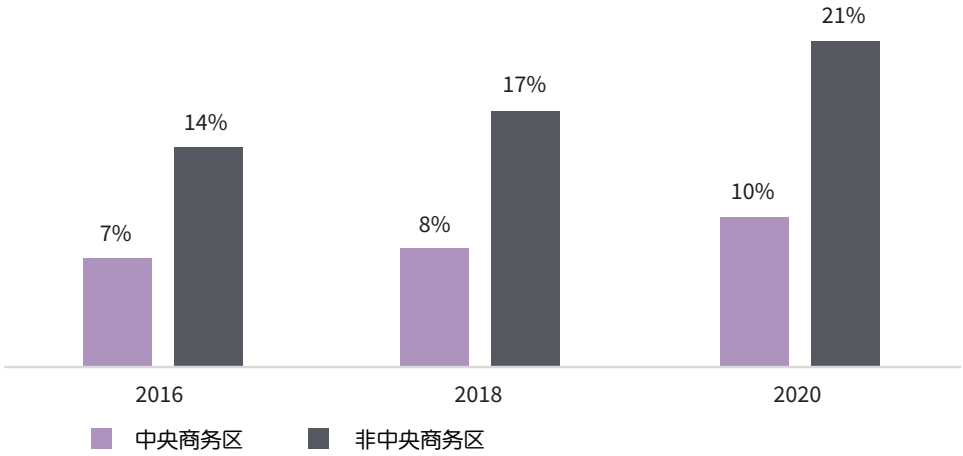
图6：上海金融交易广场周边办公需求分布（截至2020年）



科技新媒体：持续增长的需求带动板块产业聚集

2020 年，上海第三产业增加值中信息传输、软件和信息技术服务业同比增长 15.2%，增速最快。从办公楼的租户结构看，科技新媒体企业在中央商务区占比从 2016 年的 7% 升至 2020 年的 10%，非中央商务区占比达 21%，成为办公楼租户组成中至关重要的行业之一（见图 7）。纵观上海甲级办公楼市场，科技新媒体企业的办公需求已达到总需求的 19%，仅次于金融服务业，一跃成为上海甲级办公楼第二大需求来源。

图7：上海甲级办公楼租户结构中科技新媒体企业占比（基于租赁面积）



来源：仲量联行研究部

从租赁活跃度可见，科技新媒体企业呈全市扩张趋势（见图 8）。需求最活跃的区域仍是以张江、漕河泾为代表的产业园区板块。过去两年，中央商务区各板块吸引了承租能力较强或注重品牌形象以便于业务拓展的科技公司入驻，尤其是游戏类及互联网媒体类公司。非中央商务区内的众多板块，多样化的办公物业，满足不同领域科技行业的多元化办公需求。这些新兴板块的后发优势及相对优惠的租金，在吸引科技类企业入驻方面得以凸显，明确的板块定位有利于产业聚集，形成板块特色，在上海多中心协同发展的背景下脱颖而出。虹桥交通枢纽区域得益于进博会的顺利开展，吸引了众多电子商务类公司入驻。杨浦滨江凭借杨浦的产业基础及高校资源，打造在线新经济的产业特色，吸引了来自互联网领头企业（如哔哩哔哩和美团 / 大众点评）的自用需求。头部企业的入驻，将进一步推动上下游聚集，形成板块内的产业生态圈，带动更多办公需求。

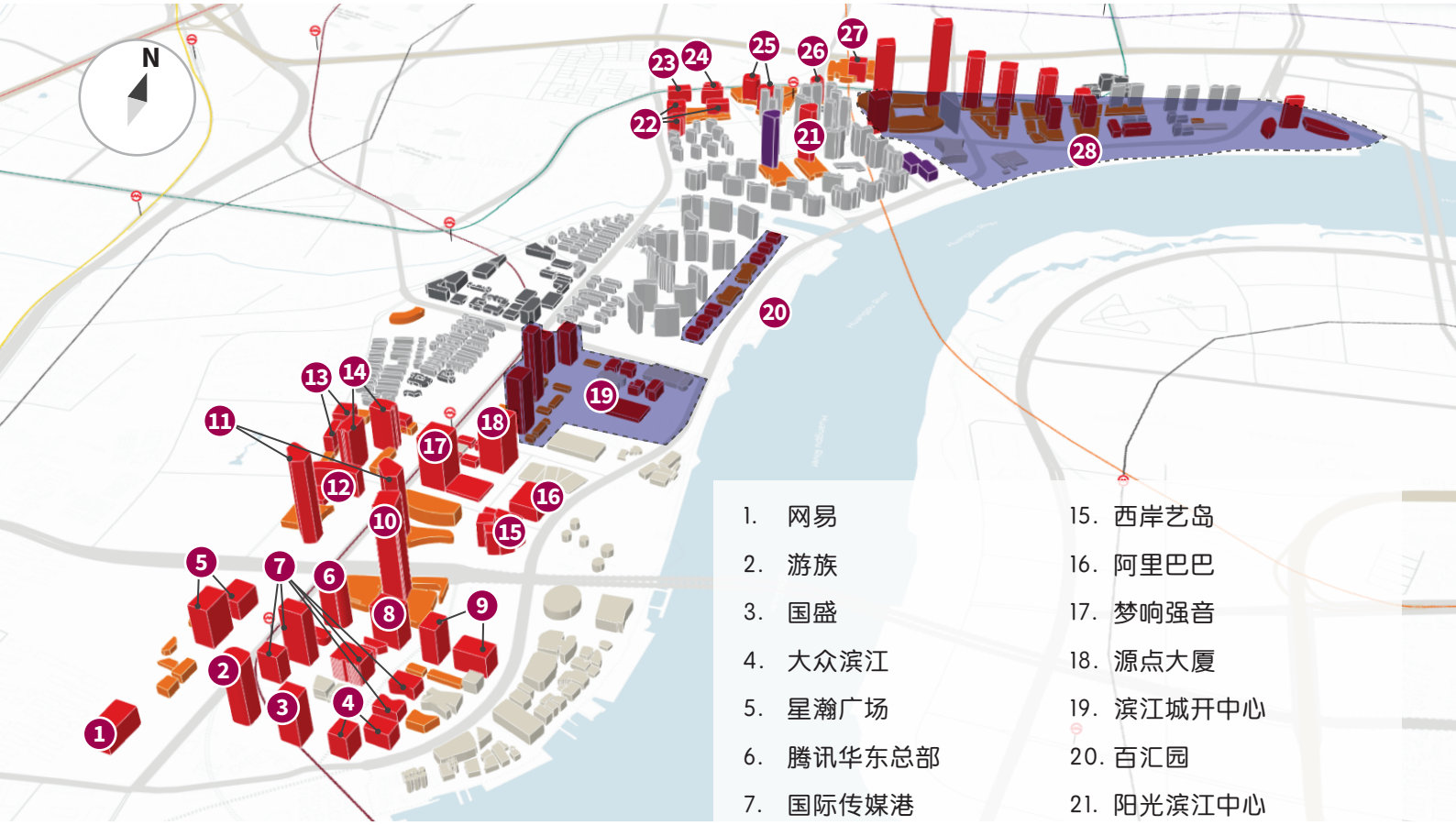
图8：全市科技新媒体企业租赁需求布局（按过去两年租赁面积统计）



来源：仲量联行研究部

以徐汇滨江为例，该板块致力于构建文化创意、科技创新、金融创新三大产业互为支撑的国际创新创意产业集群。在明确的科技、媒体及金融产业导向指引下，板块内的多块商办用地，相继出让给包括腾讯、阿里巴巴、游族、网易等头部企业，同时吸引了包括芒果电视、央视等传媒巨头买地买楼建设其上海总部（见图 9）。2020 年，香港置地联合体以创纪录的总价购得徐汇滨江西岸金融城地块，为金融产业功能和企业机构定制综合体项目。产业基调确定的同时，租赁办公楼项目已陆续吸引了众多科技上下游的关联企业入驻。未来，随着这些总部办公楼逐个交付投入使用，科技新媒体等企业相继进驻，徐汇滨江将成为上海新兴的科技产业高地，汇聚更多行业人才，吸引更多科技新媒体公司入驻。

图9：徐汇滨江办公楼项目分布



办公
商业
酒店
文娱
住宅
其他配套（学校、配电站等）

1. 网易
2. 游族
3. 国盛
4. 大众滨江
5. 星瀚广场
6. 腾讯华东总部
7. 国际传媒港
8. 诺布
9. 芒果西岸广场
10. 星扬西岸中心
11. 西岸国际人工智能中心
12. 航汇大厦
13. 东航滨江中心
14. 绿地汇中心
15. 西岸艺岛
16. 阿里巴巴
17. 梦响强音
18. 源点大厦
19. 滨江城开中心
20. 百汇园
21. 阳光滨江中心
22. 保利西岸中心
23. 城建大厦
24. 凯滨国际
25. 平安财富中心
26. 绿地中心二期
27. 绿地中心一期
28. 西岸金融城（香港置地）

来源：仲量联行研究部

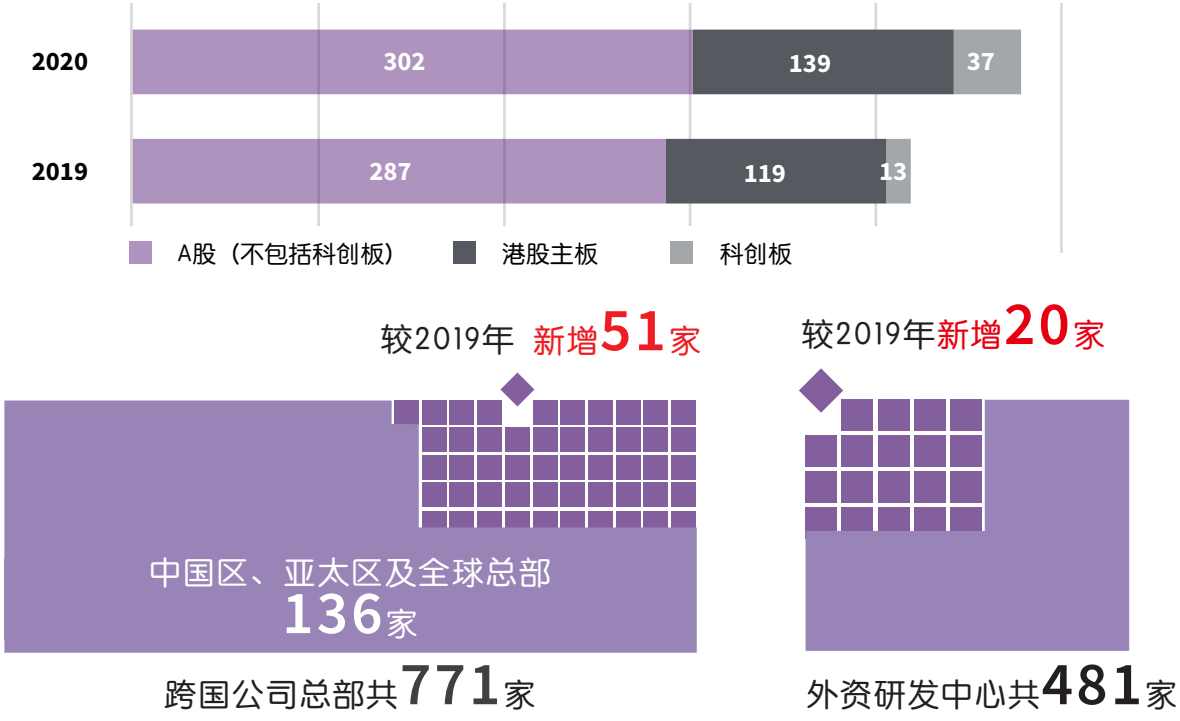
产业集群

总部经济推动产业规模化发展

在“国内国际双循环”格局下，上海作为全国经济门户城市，长三角一体化发展的核心引擎，将进一步发挥龙头带动作用。上海在经济发展和社会管理等方面具有不可比拟的优势，日益改善的投资环境和一流的硬件设施及软件服务将持续吸引内外资企业总部入驻。

近年来，大批跨国公司亚太及中国区总部、分支机构或研发中心搬迁至上海，带动区域经济发展。在跨国公司总部进入上海的同时，内资企业则立足上海，发展国内业务并打开通往国际市场的大门。（见图 10 和 11）。

图10：上海累计跨国公司、研发中心和本地上市公司数量（截至2020年）



来源：仲量联行研究部

图11：部分总部型企业租赁活动

企业租户	行业	总部级别	租赁类型	所在版块	办公面积(平方米)
哔哩哔哩	科技新媒体	中国区总部	设立/扩租	五角场	80,000
普华永道	专业服务	中国中区总部	拆分扩租	前滩	29,000
西门子医疗	医疗健康	亚太区总部	升级扩租	前滩	17,500
雅诗兰黛	零售	中国区总部	续租扩租	南京西路	17,000
雅诗兰黛	零售	全球创新研发中心	新设立	漕河泾	12,000
希尔顿集团	酒店	亚太区总部	搬迁扩租	前滩	8,500
普强	医疗健康	全球总部	新设立	南京西路	5,200
贝莱德	金融服务	中国区总部	续租/新设立	陆家嘴	1,200/1,200
先锋领航投资	金融服务	亚太区总部	续租扩租	陆家嘴	1,400

来源：仲量联行研究部

非中央商务区内，清晰的规划蓝图、成熟的轨交配套和优质的新竣工项目，帮助部分办公板块承载了越来越多的总部型办公需求。在非中央商务区各细分市场中，浦东的前滩板块发展动能最为突出。前滩自 2017 年第一栋甲级办公楼竣工，截至 2020 年，四年内已有约 66 万平方米的甲级办公楼交付入市。便利的交通及差异化的租金价格，成功吸引了众多优质跨国公司在此设立总部，而这些优质企业的入驻也强化了前滩板块的企业总部和核心商务区的功能。与此同时，商业项目、高品质住宅和教育文化等配套设施同步建设，提升了板块的辅助功能，逐渐形成综合性国际化社区，进而吸引更多优质公司聚集，成为近年上海办公楼市场租赁需求最为活跃的板块之一（见图 12）。

图12：前滩物业项目布局以及部分企业总部分布



来源：仲量联行研究部

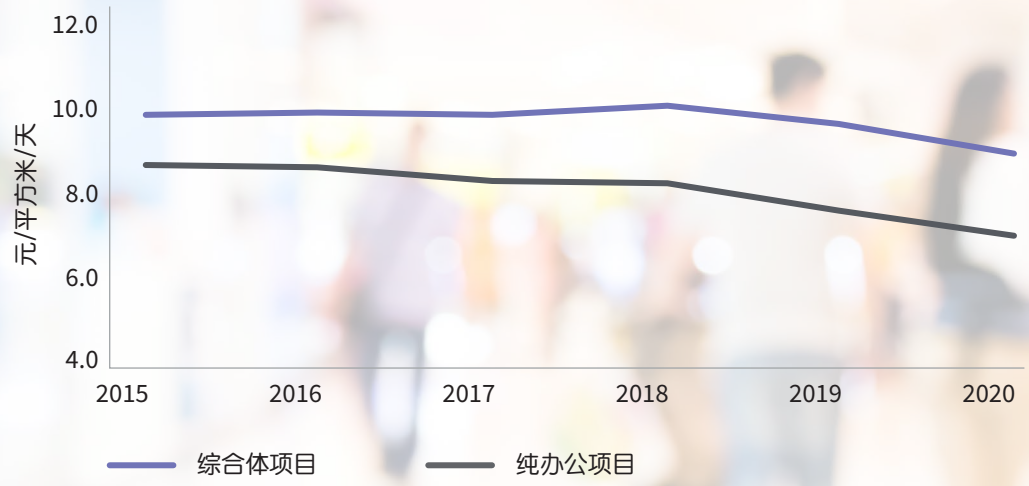
商业氛围

商圈提档升级，赋能办公楼市场

成熟的办公板块，除了高度聚集的办公楼外，离不开完善的商业配套。由点及面，成熟的商业配套能够带动板块的商圈活力与商业氛围。商场辐射范围扩大和商圈能级提升，继而助力板块内更多经济活动聚集，产生凝聚效力。

租金是反映办公楼市场经济活跃度的重要指标。相较纯办公项目，带有办公、零售及酒店等复合功能的综合体项目能够更好地为板块的配套设施、服务品质以及地段提档，升级其商业氛围并赋能该板块的办公楼市场。从楼宇层面可以看到商业配套对办公楼租金的附加作用。2016-2020 年间，上海办公楼市场综合体项目与纯办公项目的租金价差逐渐扩大（见图 13）。

图13：办公楼综合体与纯办公项目租金价差



来源：仲量联行研究部

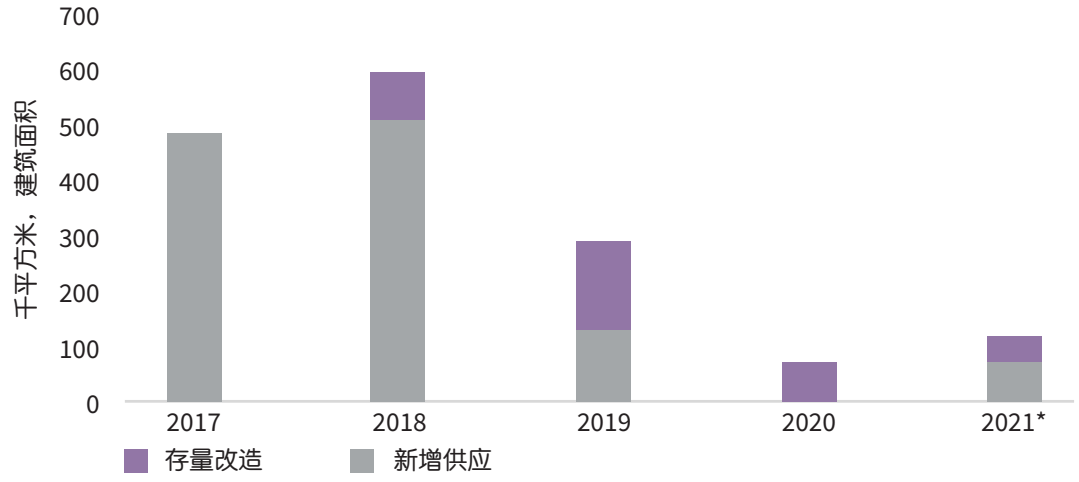
通过向办公楼租户提供更完善且多元的服务，综合体项目相较板块内的纯办公项目可以获得更大的租金优势。优质零售物业不仅解决了板块最初形成时基础功能性配套缺失的问题，也为其综合性发展提供了更大的动力源。成功的商业综合体不仅能辐射周围的常住人口，也能够提升板块凝聚度，辐射至更远的商圈，为周围的办公楼注入新的活力。更多的纯办公楼宇也在探索如何使单一的办公空间灵活化、互动化。企业以及员工对于人性化体验的要求在逐日攀升，除了位置与较高的交房标准外，业主将更多的考虑楼宇给租户带来的综合价值。

> 商业氛围对上海办公楼板块格局的影响主要分为两个方面，即核心商圈内城市更新推动商业升级，和新兴商圈内配套设施的成熟化提升整体商业氛围。板块内商业氛围的提升与升级能够为企业租户提供更便利和高品质的配套服务，打造更有竞争力的商圈，持续吸引优质租户入驻。

商业改造升级推动板块焕新

随着经济步入转型升级的新发展格局，城市更新依旧是上海主城区的重要发展内容，通过核心商圈内存量改造、产业迭代、消费升级以及文化传承重塑商圈活力，打造具有“中心辐射”力的复合型城市空间。在中央商务区内，存量改造项目是零售市场中重要的供应来源。在 2019-2020 年，超过半数的竣工商场为存量改造项目（见图 14）。同时，办公楼板块的租金增长要素之一是其项目或周边项目的商业升级，通过助力板块协同效应增加租户黏性，从而加强板块的综合竞争力。例如，近两年在全市办公楼市场租金整体下行的情况下，位于新天地板块和徐家汇板块的项目在完成商业改造后，其办公楼宇的租金与改造前相比实现了 10-12% 的租金增幅。

图14：中央商务区优质零售物业新增供应及存量改造



来源：仲量联行研究部



在“十四五”期间，除存量改造外，上海传统的核心商业区将持续升级商业空间格局，营造高品质特色商业氛围，其中包括新天地、徐家汇以及金陵东路商业街等项目，核心商圈的转型与升级将展现中央商务区板块的发展。

新天地

作为上海城市更新的典型案例，新天地已成为具有高端商务氛围、创新商业业态、历史文化特色，且引领消费的时尚地标。由于板块发展较早，部分办公楼及商场仍需改造升级，城市更新仍将是新天地板块未来的重要发展趋势之一。板块内待改造的存量项目，如新天地时尚II，在改造完成后将完善板块内的商业升级。同时，随着太保瑞安太平桥项目、尚贤坊等优质商办项目的建设，新天地中央活动区将得到进一步打造和升级。



徐家汇

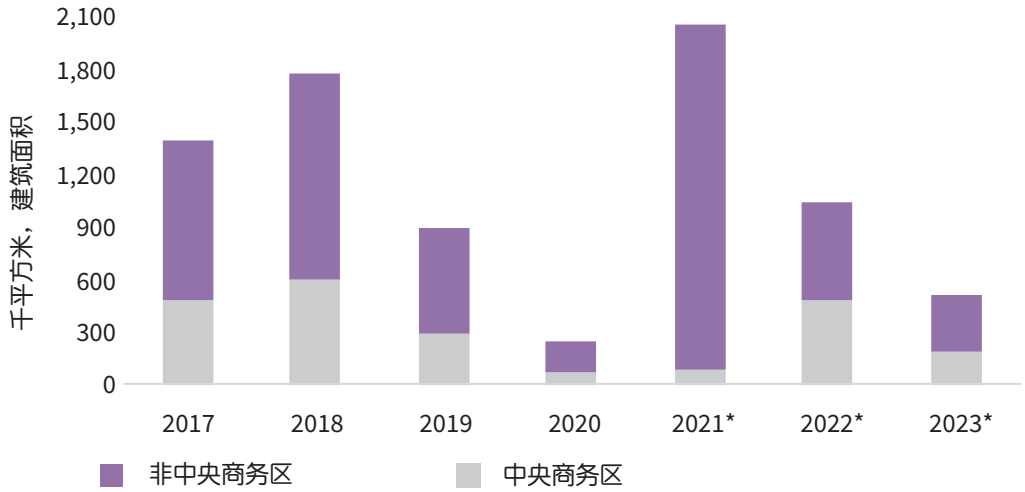
徐家汇是上海历史最悠久的商圈之一，板块内商业氛围浓郁，汇集了东方商厦、太平洋百货、美罗城、港汇恒隆广场等标志性项目。近年来，徐汇区着力促进徐家汇的转型与升级，作为核心圈向外辐射，其中包括在建的徐家汇中心的建设，连接徐家汇商业楼宇的空中连廊以及存量商业项目的改造。2019年竣工开业的国贸汇是目前徐家汇商圈内最新的项目，而预计2022年竣工的徐家汇中心总体量达23万平方米，将进一步提升商圈吸引力和竞争力，推动其办公楼板块升级。



成熟的配套提升商务氛围

在仲量联行 2017 年发布的《上海非中央商务区办公楼市场：起转之际，全新格局》白皮书中，商业配套是驱动非中央商务区蓬勃发展的要素之一。如图 15 所示，上海零售物业市场大部分的新增供应来自非中央商务区，部分非中央商务区板块的新兴商圈亦逐渐形成规模。新兴商圈内配套设施的日益完善提升了整体商业氛围，也影响着上海办公楼市场各板块的成长与变迁。成熟的商业氛围不仅满足了区域内企业商务接待和员工消费需求，也有利于提升办公物业的价值，从而吸引优质企业入驻。随着综合体项目数量和规模上的增加，具有复合功能的项目在打造办公楼的同时通过商场、酒店等配套设施和优质业态引流，并依赖轨道交通的延伸进一步增强其项目乃至商圈的辐射能力。成熟的业态和商业氛围能有效提升板块的综合实力，增加所在区域办公楼的吸引力。

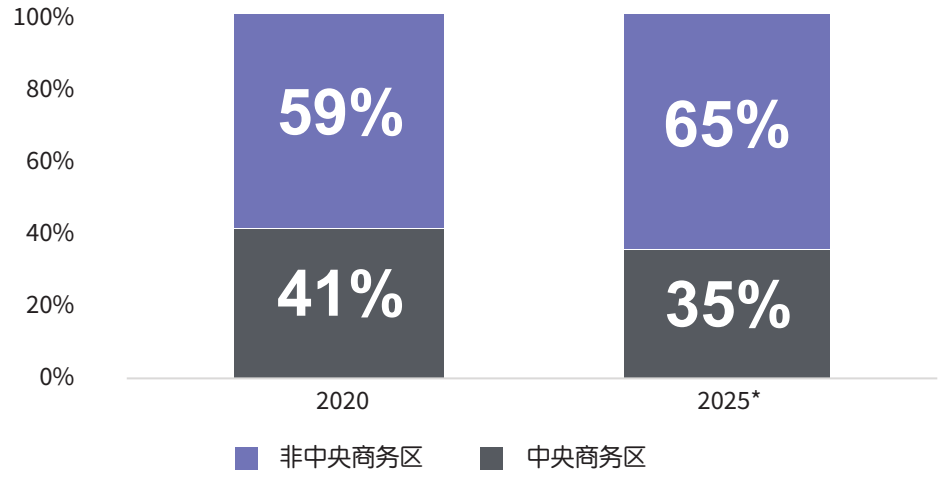
图15：优质零售物业年度新增供应量



来源：仲量联行研究部

截至 2020 年底，非中央商务区范围内，优质零售项目总建筑面积已达到 740 万平方米，而这一数字预计将在 2025 年提升至 1,062 万平方米。至 2025 年，我们预计非中央商务区的零售物业总量将超过中央商务区（见图 16），占整体市场存量的 65%，新竣工项目将为非中央商务区的办公楼板块营造更浓郁的商业氛围。

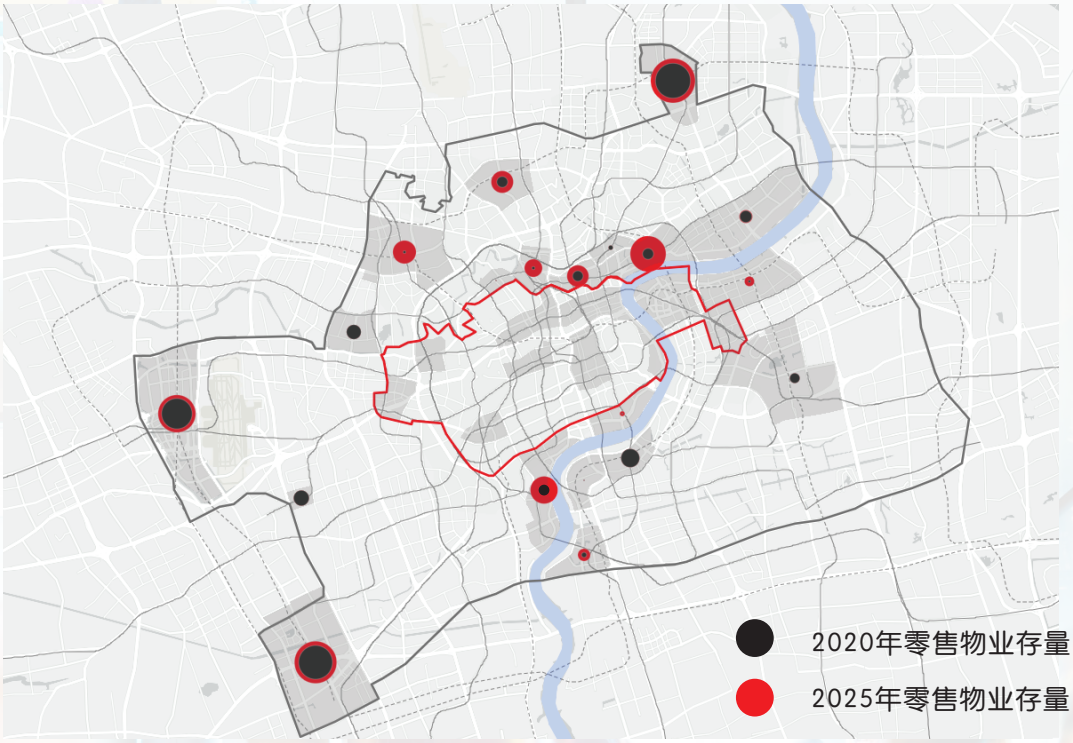
图16：零售物业市场总存量分布情况



来源：仲量联行研究部

在图 17 中，黑色部分代表 2020 年板块内的零售物业存量，红色部分代表 2021-2025 年间新增供应量。部分非中央商务区内商业及综合体现有存量较小的板块，如北外滩、徐汇滨江等，未来 5 年将有更多新增零售及综合体项目开业，使更多经济活动聚集，实现商圈能级提升。此外，前滩、苏河湾、大宁等板块内优质零售项目的竣工，将使板块的商业配套进一步提升。

图17：非中央商务区零售物业存量及供应情况（2020 vs 2025）



来源：仲量联行研究部

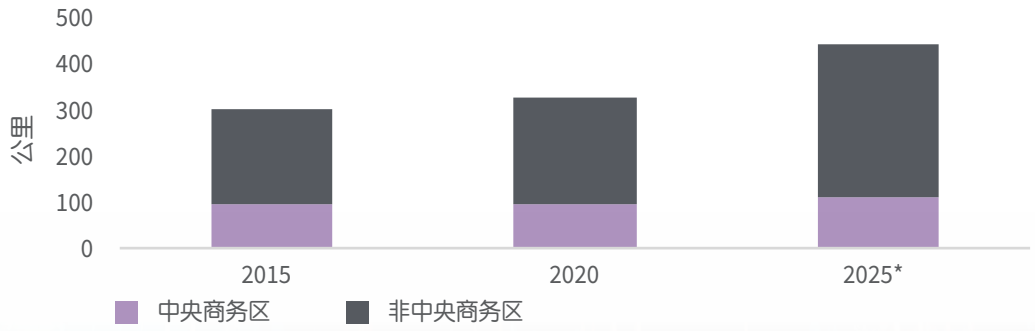
基建设施

公共交通提速发展，增强新兴板块联动性

自1993年上海地铁1号线开通以来，上海轨道交通发展迅速。至2021年1月，全市已有19条线路，共计772公里。上海政府为缓解市区道路交通压力，大力推行公共交通的出行方案。上海市“十四五”规划表明：至2025年，中心城区公共交通出行比重计划超45%。

随着轨道交通的不断发展，非中央商务区的轨道交通密度正逐步提高，向中央商务区靠拢。非中央商务区的地铁总长在过去五年中不断增加。根据仲量联行地理信息平台 MapIT 的计算，至 2025 年底，非中央商务区范围内的地铁总长将从 2020 年的 230 公里增长将近 1.5 倍至 329 公里（见图 18）。

图18：商务办公板块内地铁线路总长度



来源：仲量联行研究部



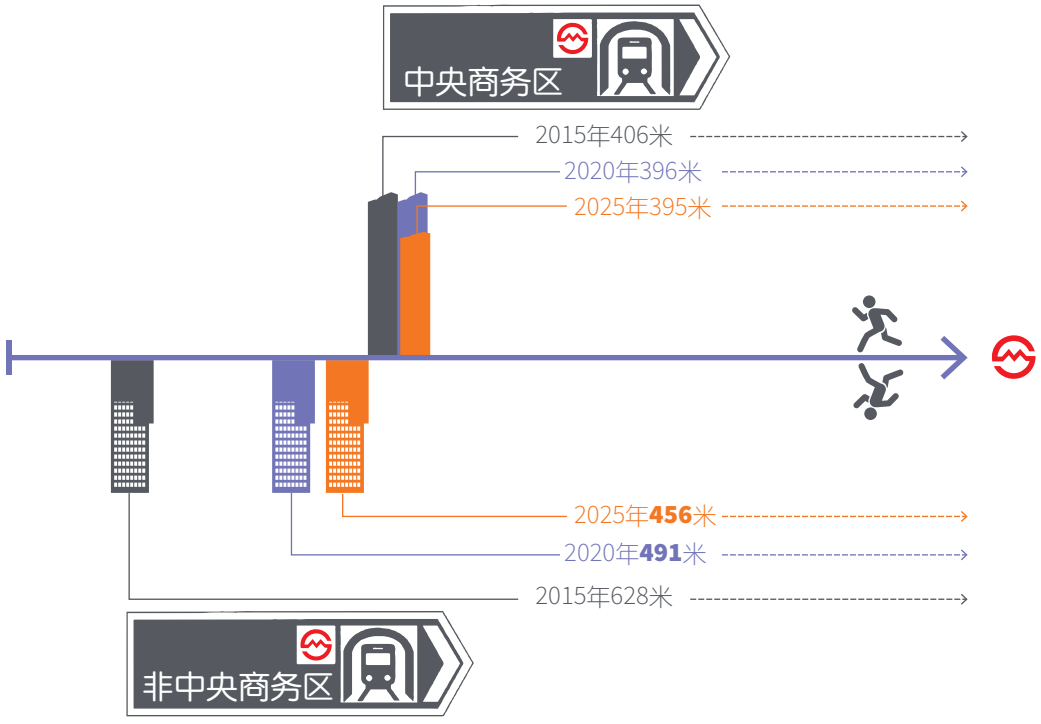


非中央商务区楼宇通达性持续改善

新地铁线路的竣工将提升非中央商务区板块轨道交通覆盖度，同时，非中央商务区板块内，单个楼宇与地铁站的距离也将缩短，便于办公人群的日常通勤（见图 19）。中央商务区的轨交配套已较为成熟，未来五年平均距离将保持在 400 米左右，新建成地铁线路将继续提升板块内轨交覆盖的交汇站的交通能级。更为便捷的轨道交通为非中央商务区办公楼解决了出行不够便利的痛点，项目通达性的提升吸引了更多租户向非中央商务区迁移。租户向非中央商务区的搬迁整合与新项目的陆续竣工形成了聚集效应，为板块带来了新的动能。在过去五年，非中央商务区的办公楼与最近地铁站的平均距离从 628 米缩短至 491 米，减幅近 22%。在此期间，我们观察到大量的企业搬迁整合至非中央商务区的高品质新建楼宇。至 2025 年，我们预计平均距离将继续缩短至 456 米，进一步拉近与中央商务区的差距；多中心发展以及非中央商务区化趋势将会深化，非中央商务区内板块日益成熟。

另一方面，开发商更深刻地意识到交通配套的重要性，在未来办公项目的选址上倾向于毗邻地铁站的区位。TOD 发展模式能帮助新项目提升去化速度，进而增强板块经济活力。

图19：办公楼与最近的地铁站的平均直线距离

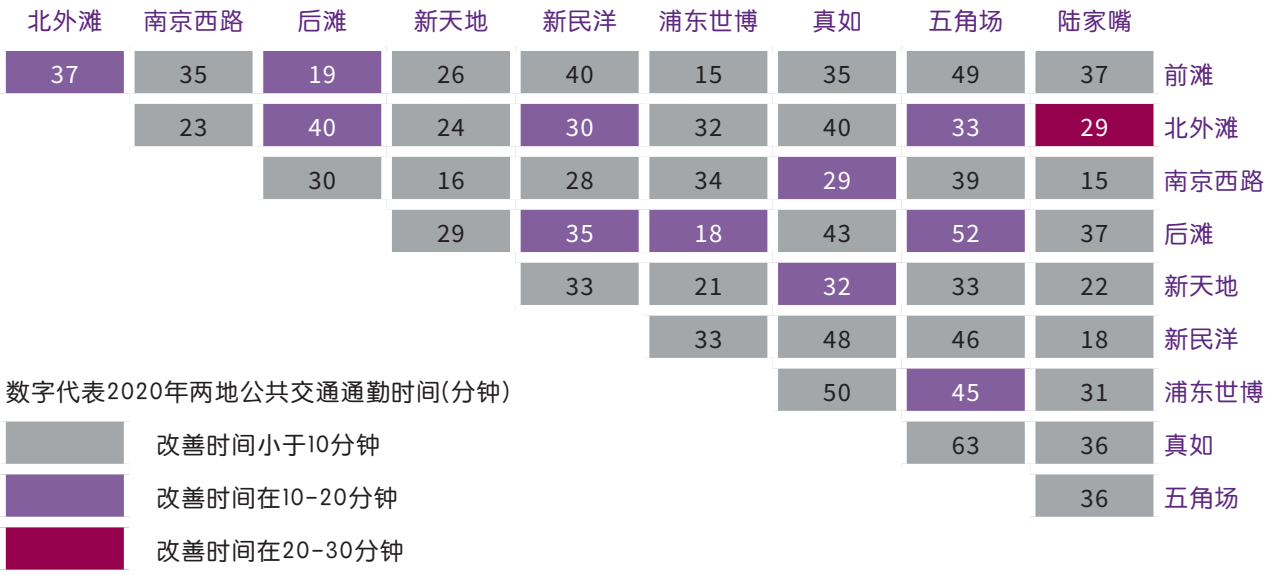


来源：仲量联行研究部

新地铁线路提升区域联动性

根据中国交通运输部的统计，上海是全国地铁网络最长的城市。便捷的交通连接起了上海各商务板块，助力上海多中心的发展模式，缩短了板块间的通勤时间，增强了各类经济活动效率。例如，2021 年 1 月竣工的 15 号线连接了漕河泾的 9 号线与 12 号线，为换乘提供了更便捷的方案。新地铁线不仅缩短了换乘时间，也缩短了板块间的通勤时间。未来五年，上海将有更多线路竣工。我们根据地理信息系统，计算出当前需要的公共交通通行时间及未来 14、18、19 号线开通后，各板块通勤时间的改善程度（见图 20）。几乎每一个板块都有改善的潜力，届时，这些板块因更便捷的交通而更受租户青睐。例如北外滩与陆家嘴的通行时间将缩短在 10 分钟以内，这将拔高北外滩的金融与物流航运中心地位，并使得其与外滩、陆家嘴形成的“黄金三角”地位更加稳固。

图20：轨道交通14、18和19号线竣工后，沿线重点板块之间的通勤改善程度



来源：仲量联行研究部

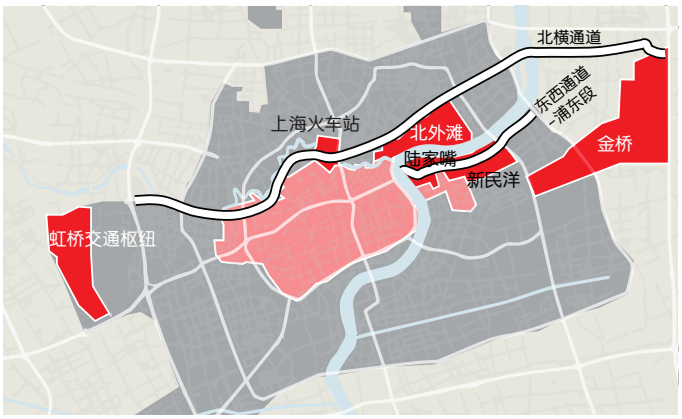
快速通道紧密连结板块

上海的道路交通基础建设较早，目前已处于成熟发达的水平，一些比较重要的交通道路包括：延安高架、南北高架、外滩隧道、内环高架等。

北横通道是上海市“三横三纵”主干路网的重要组成部分，预计 2021 年 6 月通车，届时将缓解延安高架路的压力。北横通道连接了虹桥交通枢纽、火车站、北外滩、大连路与途中多个商务区板块，将提升板块间沟通的密切程度，提升经济活跃度。届时、北外滩、大连路的出行将更为便捷，快速连通虹桥交通枢纽，使这些板块内企业向全国其它地区的商务出行也更为方便。这将提升板块的整体势能，并吸引优质尤其是总部型规模的企业入驻。

东西通道则由延安高架路与浦东大道地下道路构成，预计 2022 年通车。其浦东段未来将连接陆家嘴、新民洋、金桥板块，为沿线的板块带来更便捷的道路交通，聚集企业，形成产业生态圈。新民洋板块将进一步升级，成为性价比更高的办公地点；金桥产业园区的研发与其它板块的办公楼联系将更为紧密。

图21：北横通道与东西通道-浦东段示意图



同时，上海“十四五”期间发展的重点聚焦于“金色中环带”建设：通过发展中环沿线的前滩中央活动区和张江副中心、金桥副中心 3 个中心区及其它几个潜力地区，将提升浦东乃至上海的城市能级，成为城市竞争力的重要载体和新引擎。

重新界定上海办公楼市场板块格局

基于上述产业集群、商业氛围、基建设施三个维度的分析，我们认为上海办公楼市场正在经历转型蜕变，上海多中心的发展模式，带动了原属非中央商务区的一些办公板块兴起，逐渐转型成为功能齐全的成熟商务区域，同时中央商务区的板块已形成产业规模效应，通过城市更新等方式探索新格局下的自身定位。随着各区域产业导向逐渐显现经济效益，城市基础建设日益延伸完善，上海办公楼板块逐渐体现出各具特色的多样性。依托板块间产业发展、职能定位等方面的差异化特征，上海办公楼市场逐渐形成多板块功能互补、分工协作、动态平衡的全新格局。

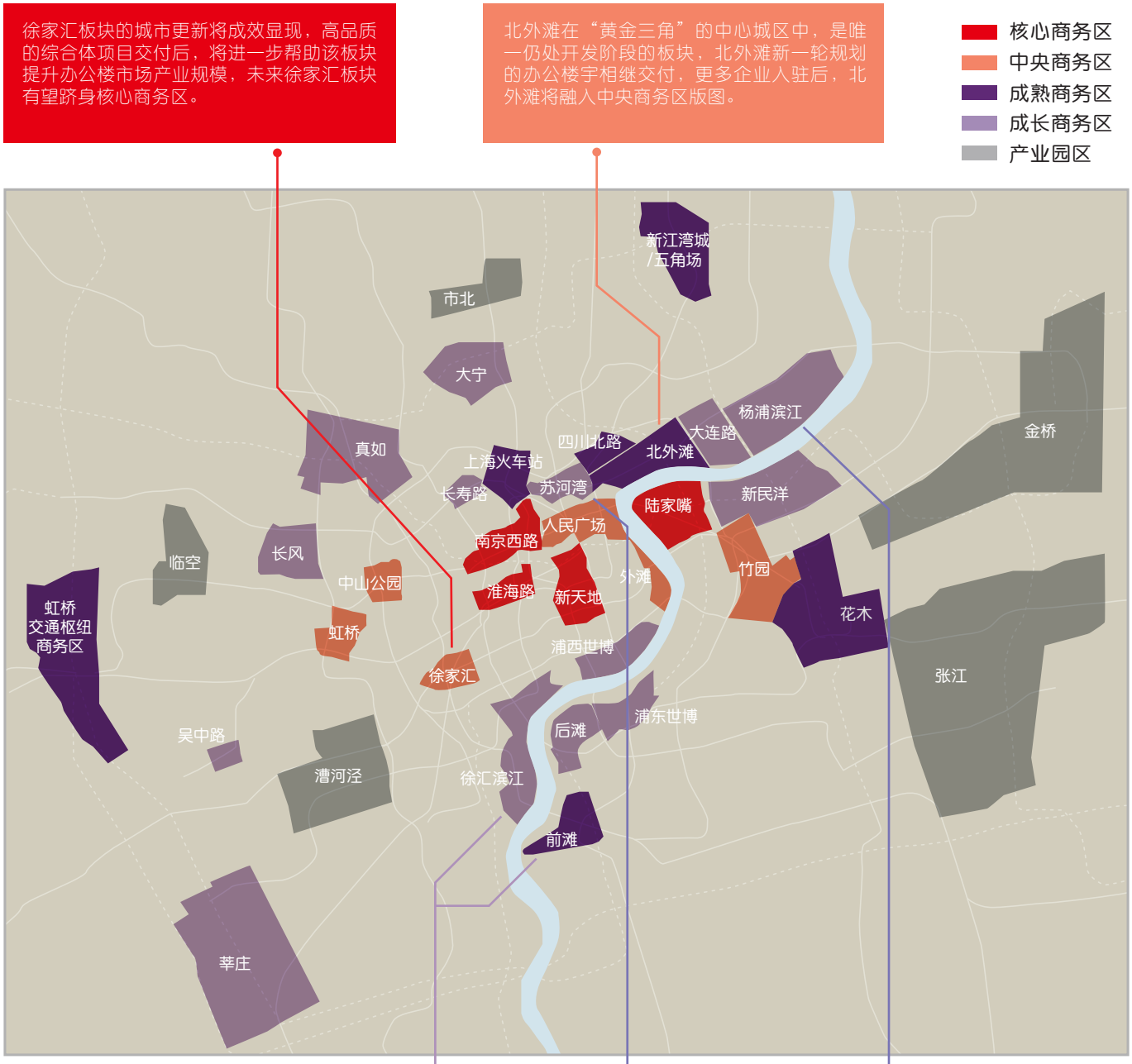
根据上海的行政规划和街区路网，我们将评价体系的三个维度指标量化并赋值于地图，运用地理信息的算法，聚类分析并得出上海各精细化区域的办公楼市场集群能级。结合上海现有办公楼市场板块分布，通过各街区路网不同能级的分值差异，我们打破现有中央商务区和非中央商务区的边线界定，将上海各办公楼板块分为核心商务区、中央商务区、成熟商务区、成长商务区四个类别，以更合理有效地反映上海办公楼市场各板块的变迁。

		核心商务区	中央商务区	成熟商务区	成长商务区
		地处城市核心区位，历经多年发展，成熟度全市领先，产业规模占据全市主导地位，优质企业及办公人群密集，配套设施成熟齐全。	位于全市中心区域，板块内产业发展复有底蕴，优质企业云集，商务氛围浓厚，商业设施及轨交配套等齐全成熟。	逐渐形成重要产业聚集的新兴商务区，成为上海办公楼市场重要组成部分，板块拥有鲜明的商务特色，优质企业较为集中。	占据后发优势，拥有清晰的产业规划并在逐步实施中，产业发展已初具规模和特色，逐渐受到优质企业青睐，未来发展潜力巨大。
		满足以下90%的条件			
产业集群	产业规模及历史发展	甲级办公楼体量超过50万平方米	甲级办公楼体量超过40万平方米	甲级办公楼体量超过40万平方米	甲级办公楼体量超过20万平方米
	产业历史发展	板块发展接近或超过30年	板块发展接近或超过20年	板块发展接近或超过10年	板块发展年份较短，未来规划清晰，具有发展潜力
	产业聚集及能级	甲级办公楼密度高、五百强企业包括总部型企业云集	甲级办公楼项目集中，优质企业包括总部型企业众多	甲级办公楼项目较集中，已有优质企业入驻	甲级办公楼未来供应集中，部分优质企业已明确将搬入
	企业活跃度	企业租赁需求强度高、办公人群集中、企业租金承付能力强	租赁需求稳健、办公项目入驻率保持高位、办公人群较多、企业租金承付能力强	产业聚集逐渐形成，企业租赁需求活跃，形成特色鲜明的产业聚集	结合板块产业定位及发展，已有企业搬迁选址，逐渐形成产业聚集
商业氛围	零售配套规模及密度	拥有全国知名综合性商场，优质商场、酒店、餐饮等配套设施成熟密集	拥有市级优质商场，酒店、餐饮等配套设施成熟，密度较高	拥有区域性优质商场或高端酒店配套，形成区域商业中心	拥有区域性商场，酒店、餐饮等配套设施逐步完善
	商业能级	已形成市级乃至全国级商圈、商圈辐射范围广	已形成市级乃至全国级商圈、商业辐射范围广	满足地区性办公及居住人群需求，辐射至临近板块	满足板块内办公人群及居住人群需求
基建设施	建设规划	路网及重要交通基础设施建设已成熟	路网及重要交通基础设施建设已成熟	路网及重要交通基础设施建设较成熟	路网及重要交通基础设施建设逐步提升
	交通可达性	交通便捷，公共交通配套设施密度高，一定时间内可达全市各区域	交通便捷，商务出行时间较短，公共交通设施成熟，一定时间内可达全市主要区域	公共交通设施完善，区域交通联动性较强	公共交通较为齐全，区域交通联动性逐步提升

图21： 2020上海办公楼板块布局细分

徐家汇板块的城市更新将成效显现，高品质的综合体项目交付后，将进一步帮助该板块提升办公楼市场产业规模，未来徐家汇板块有望跻身核心商务区。

北外滩在“黄金三角”的中心城区中，是唯一仍处开发阶段的板块，北外滩新一轮规划的办公楼宇相继交付，更多企业入驻后，北外滩将融入中央商务区版图。



上海2035规划中已明确将徐汇滨江和前滩等板块纳入上海中央活动区（CAZ）。尽管2020年底，徐汇滨江现有办公楼宇项目有限，然而明确的产业定位，科技传媒金融等行业发展，将助力徐汇滨江板块在未来几年走向成熟。

上海经济规模不断扩张，楼宇规模壮大，孕育出更多新兴商务板块，包括杨浦滨江、苏河湾、真如等，不同功能不同定位的新兴商务区域将迎来发展新机遇。

来源：仲量联行研究部

结语

上海在未来将继续发挥引领长三角城市群和上海大都市圈发展的核心城市作用，“十四五规划”中最新提出了上海加快构建“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局，也为上海未来综合企业办公载体发展指出了方向。产业集聚、商业氛围、基建设施三个核心要素将持续影响上海办公楼市场的发展格局。至今，上海甲级办公楼板块格局已从中央商务区、非中央商务区两大类演变深化成四大类：核心商务区、中央商务区、成熟商务区、成长商务区。我们预测，其中个别板块将在未来5年通过城市更新、产业升级、交通完善的影响下，综合能级达到跨越性的进展。市场参与者需把握市场动向，抓住未来发展新机遇。



联系人

张静
华东区董事总经理暨中国区商业地产部总监
仲量联行
anny.zhang@ap.jll.com

作者

黄璐
华东区研究部总监
仲量联行
cathylu.huang@ap.jll.com

娄辰
研究部资深董事
仲量联行
chen.lou@ap.jll.com

丁婷
华东区研究部经理
仲量联行
susant.ding@ap.jll.com

Achieve Ambitions
成 就 愿 景

JLL®
仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

北京
北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004

电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

成都
四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编 610021

电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆
重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010

电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州
广东省广州市天河区
珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623

电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州
浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000

电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京
江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018

电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛
山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071

电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

上海
上海市静安区
石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041

电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码 110013

电话 +86 24 3109 1300
传真 +86 24 3109 1330

深圳
广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048

电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津
天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051

电话 +86 22 5901 1999

武汉
湖北省武汉市
江岸区中山大道1628号
武汉天地平安金融中心3202-03室
邮政编码 430014

电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2144

西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065

电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港
香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼

电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门
澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室

电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北
台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049

电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

仲量联行微信号

仲量联行小程序

jones lang lasalle.com.cn

仲量联行
©仲量联行2021年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。
但我们不对其准确性做出任何保证或担保。