金融机构办公租赁需求大幅增加

Knight Frank 莱坊

上海甲级写字楼市场季度报告

2020年 第二季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

第二季度，上海甲级写字楼市场有三个新项目共82,286平方米交付。市场主要租赁需求来源于金融、生物医药以及专业服务行业。浦东区域的金融类企业及机构的租赁活动显著增加，这与浦东良好的金融业营商环境关系密切。

下半年将有超过200万平方米的新项目计划竣工交付，因此，预计平均空置率将继续攀升，市场租金降幅趋缓。

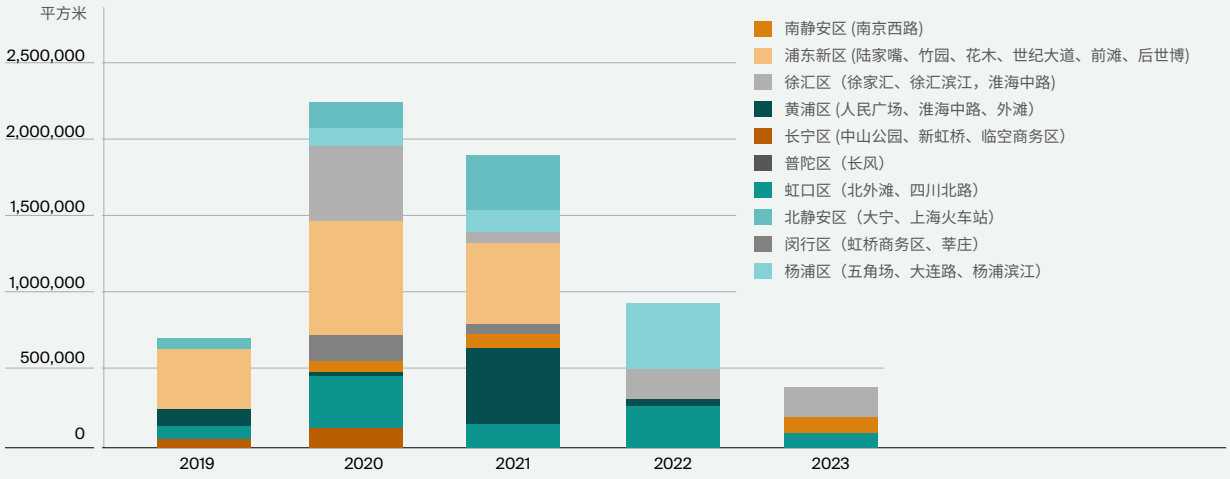
图一：上海甲级写字楼市场参考指标[1] [2]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均有效租金
[2] 二季度写字楼样本数据库进行了调整，不能与之前季度报告数字作直接比较

图二：2019-2023年各区域新增写字楼面积



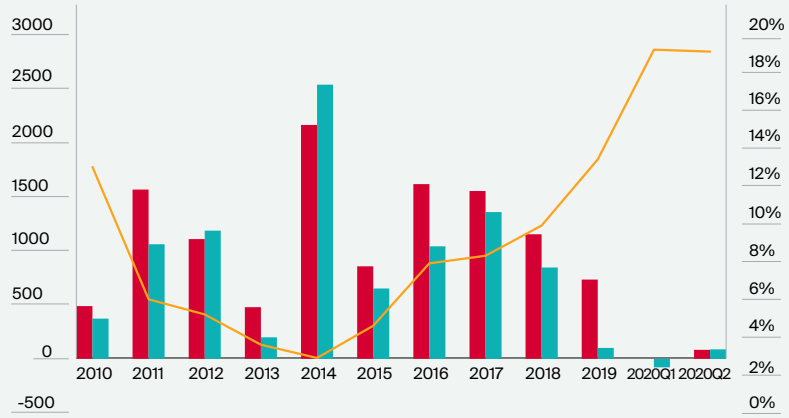
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

第二季度三个新交付项目中，两个位于浦西，一个位于浦东。位于南京西路区域的静安宝华中心竣工交付，为市场带来近31,000平方米的办公面积。位于静安区大悦城附近的盈凯文创广场也在本季度交付，该项目由嘉华集团和苏河湾控股联合开发，办公面积约为14,450平方米。浦东花木区域录得佳兆业金融中心竣工交付，为市场带来37,000平方米的办公面积。

第二季度，上海甲级写字楼市场的平均空置率环比减少0.1个百分点至19.1%。市场净吸纳量回归正值至87,300平方米。甲级写字楼市场租赁需求还是主要来自于传统金融行业、专业服务以及生物医药行业，这些行业在新增的租赁成交中占比超过60%。国内证券公司甬兴证券和广发证券分别在泰康保险大厦租用6,000和5,000平方米的办公面积。

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



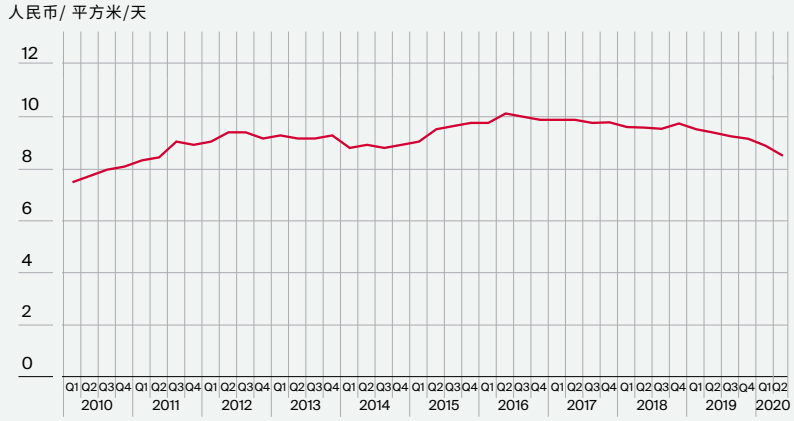
资料来源：莱坊研究部

生物医药企业在第二季度也表现出较强的租赁需求，日资医药企业更倾向选择位于新兴商务区内的写字楼。

租金走势

第二季度，全市甲级写字楼平均租金继续环比下跌3.8%至每天每平方米人民币8.65元。核心商务区以及新兴商务区内部分空置面积较高的楼宇通过大幅降租来吸引租户，因此这两个区域的平均租金均出现下降，分别环比下跌1.2%和4.1%至人民币每天每平方米11元和7.1元。不少业主给予租户更多的装修补贴以及更长的装免期，吸引了不少有租赁需求但预算有限的租户。通过这些租赁优惠措施，业主既保证了空置面积的有效去化，同时也避免了自身租金的大幅下跌。

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2020年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
小陆家嘴	瑞明大厦	安盛保险	3,600	新租
世纪大道	泰康保险大厦	甬兴证券	6,000	新租
小陆家嘴	富士康大厦	海华永泰律师事务所	5,200	新租
小陆家嘴	泰康保险大厦	广发证券	5,000	新租
花木	佳兆业金融中心	中建建筑设计院	3,400	新租
五角场	上海合生国际广场	办伴	6,000	新租

资料来源：莱坊研究部

注：所有成交均有待落实

投资市场

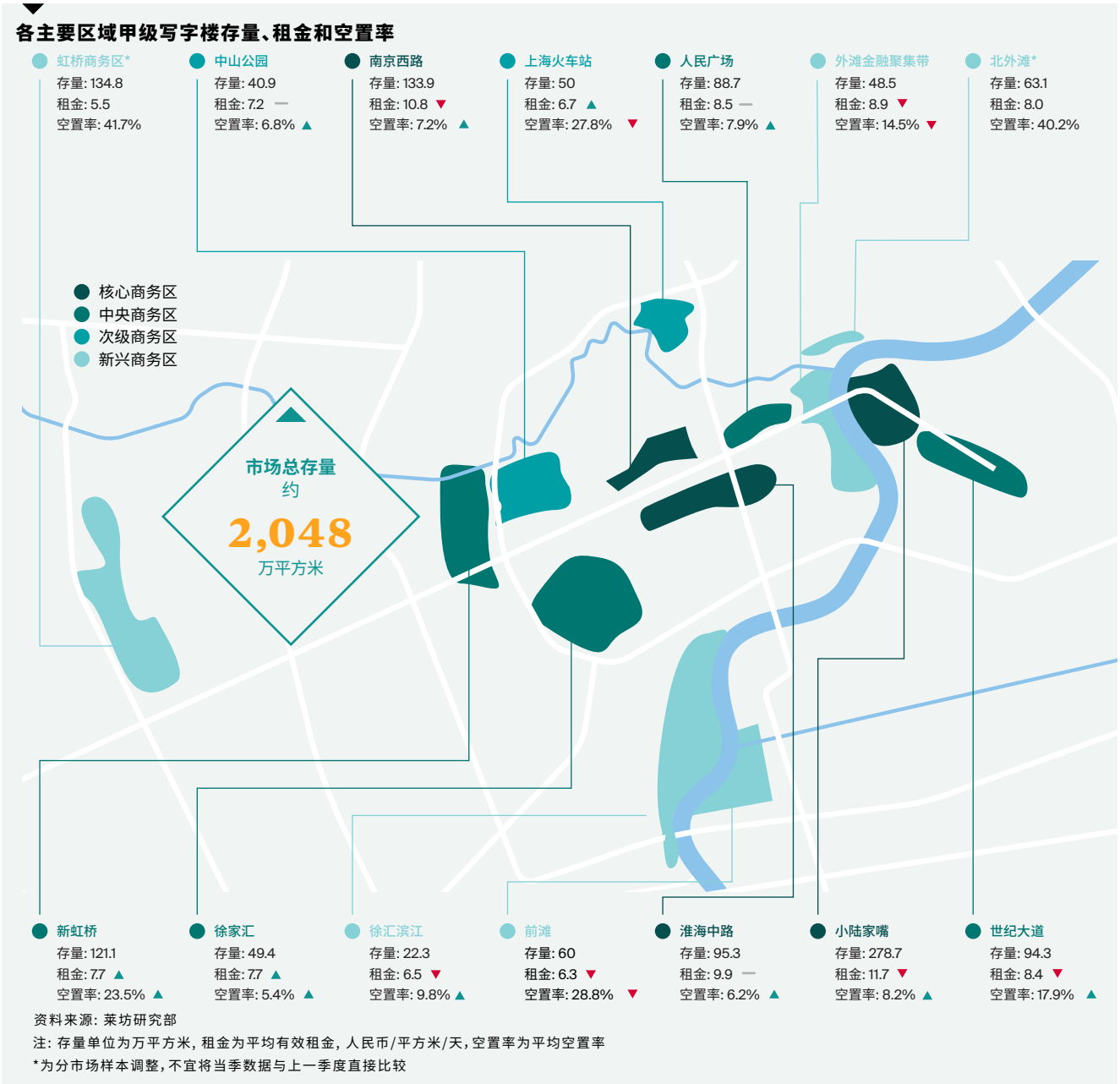
2020年第二季度，投资市场表现活跃，共录得十宗写字楼整购交易，市场总投资金额超过人民币200亿元。从二季度成交可见，内资银行、证券和保险等传统金融机构对于写字楼资产的配置需求在增加。

5月，上海银行发布公告称以人民币约48.54亿元收购绿地集团、安信信托及外滩投资开发共同开发的绿地外滩中心2号写字楼及地下车位，收购总建筑面积为52,896平方米，最终成交单价超过每平方米人民币90,000元。

6月，微商品牌TST以人民币17.6亿元收购位于浦东前滩核心区域的晶耀前滩2号办公楼，成交单价约为每平方米人民币67,000元。此前，该项目3号办公楼已经以人民币15.17亿元的价格售予陕西能源。

6月，位于黄浦区打浦桥的上海长城金融大厦以人民币近31亿元被沪港联合与阿波罗全球管理购得。长城金融大厦为一酒店及写字楼综合体项目，总建筑面积为99,600平方米，其中酒店建筑面积约为51,100平方米，由法国雅高酒店集团运营。

上海写字楼市场数据图（2020年第二季度）



资料来源：莱坊研究部

注：存量单位为万平方米，租金为平均有效租金，人民币/平方米/天，空置率为平均空置率

*为分市场样本调整，不宜将当季数据与上一季度直接比较

如果您对我们的研究报告有任何疑问，或需要咨询房地产业务，欢迎与我们联络：

研究及咨询部



陈铁东
高级董事，中国区研究及咨询部主管
+86 21 6032 1769
timothy.chen@cn.knightfrank.com



杨悦晨
董事，上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



殷元敖
上海研究及咨询部高级经理
+86 21 6032 1730
mars.yin@cn.knightfrank.com

上海写字楼服务部



李章南
上海办公楼服务部主管
+86 21 6032 1713
jonathan.rideout@cn.knightfrank.com

近期研究报告



中国商业房地产投资市场主题研究报告-2020年6月版



北京写字楼市场报告 2020年第二季度



广州写字楼市场报告 2020年第二季度



上海写字楼市场报告 2020年第一季度



上海工业市场报告 2020年第一季度



深圳写字楼市场报告 2020年一季度

可从以下网址查看莱坊其他报告：
knightframe.com.cn

Knight Frank 莱坊

莱坊研究部为全球范围内的开发商，投资者，机构基金，企业机构和公共部门等客户提供战略咨询，咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明：©莱坊：本文件及其内容只提供一般数据，可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁，莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有，使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有，并受版权保护。除了对上述文件作出评估外，若非已与莱坊达成协议，任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者，除参与评估此文件的人员外，恕不得向任何人透露。