

上海甲级写字楼市场 季度报告



2024年 第四季度

本报告重点关注上海甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

► 市场疲弱状态仍在持续

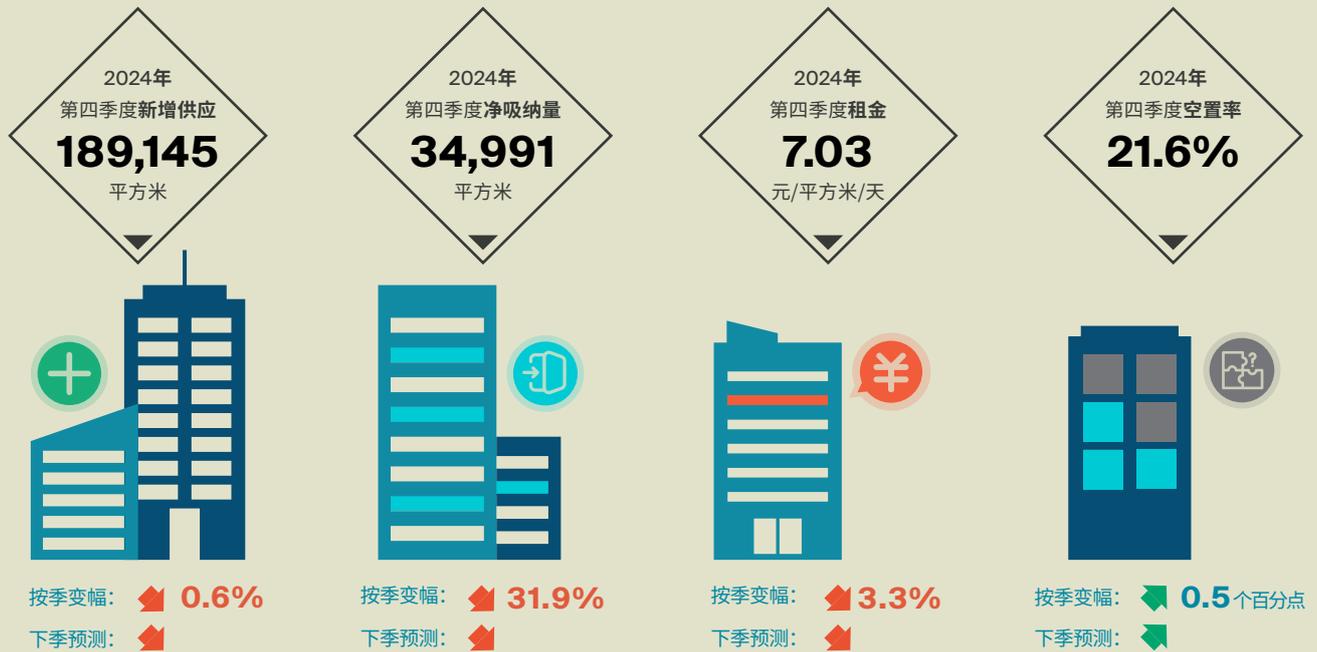
第四季度，上海整体写字楼市场下行态势未有改变，市场平均租金持续下跌，市场空置率进一步上升。在供应方面，三个新项目总计189,145平方米的办公面积竣工交付。市场空置率继续上升至21.6%，环比增加0.5个百分点。市场需求疲弱以及业主以价换量的心态促使全市甲级写字

楼的平均租金继续环比下跌3.3%至每天每平方米人民币7.03元。金融、TMT、零售以及以汽车为主的制造业成为第四季度租赁市场的主要需求来源。

2025年市场会有接近170万平方米的办公面积计划投放市场，大量的新增面积

及市场存量给予业主巨大的去化挑战。我们认为，2025年全年市场租金预计仍将有6%至8%的下降空间，市场空置率将在23%至26%之间。低空经济产业在资本投入和政策激励的推动下，有望成为未来新的租赁需求增长点。

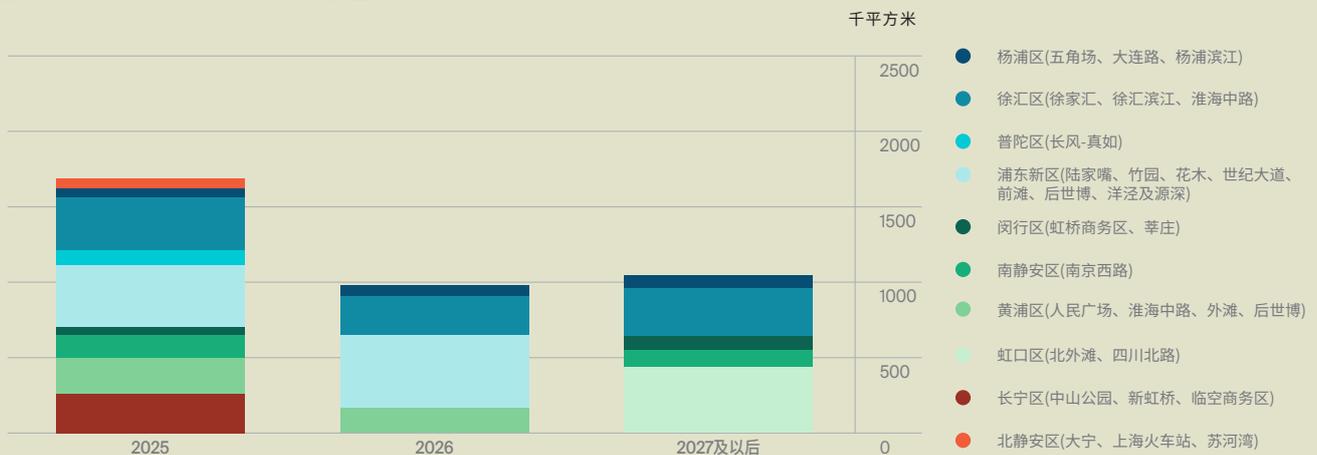
图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2025-2027年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

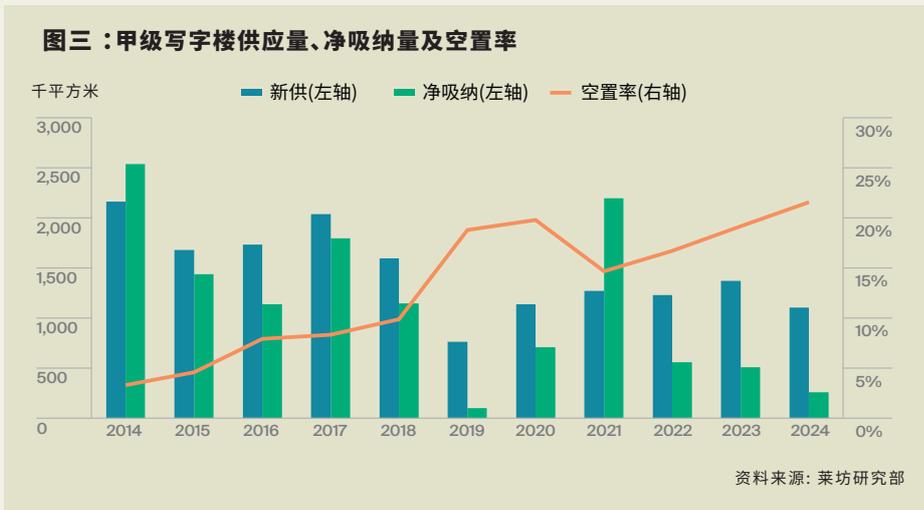
供应和需求

全年净吸纳同比下降50%

第四季度,上海甲级写字楼市场共有三个新项目入市,为市场带来189,145平方米的新供面积。第四季度的新项目位置分布较为分散,包括位于浦东后世博的吉富大楼(18,000平方米)、杨浦周家嘴路的云工场大厦(48,731平方米)以及位于黄浦淮海中路的太平洋新天地商业中心1号楼(122,414平方米)。

羸弱的市场需求导致不少业主调整了新项目的竣工交付计划,因此全年上海写字楼市场的新增供应同比下降19.3%至1,104,521平方米。市场净吸纳量在需求乏力以及新项目去化缓慢的影响下仅录得34,991平方米,全年市场净吸纳量为256,413平方米,同比下降50%。在已交付的新项目中,超过半数的新增办公面积位于新兴市场,这也说明未来新兴市场的租赁活跃度将有所提升。

第四季度,超过65%的租赁成交来自于企业搬迁,较第三季度有所提升。由于整体市场的租金仍处于下跌态势,市场内有预算的内资金融和医药企业,为提升企业



形象与员工通勤便捷度,从非市区楼宇搬迁至市区核心区域的活动较为频繁。例如制药企业亿腾医药从大宁中心广场搬迁至恒隆广场。在有限的市场需求中,超过60%的市场租赁交易来自于金融、TMT、零售以及以汽车为主的制造业。欧美TMT和制造企业以及日韩零售贸易企业的租

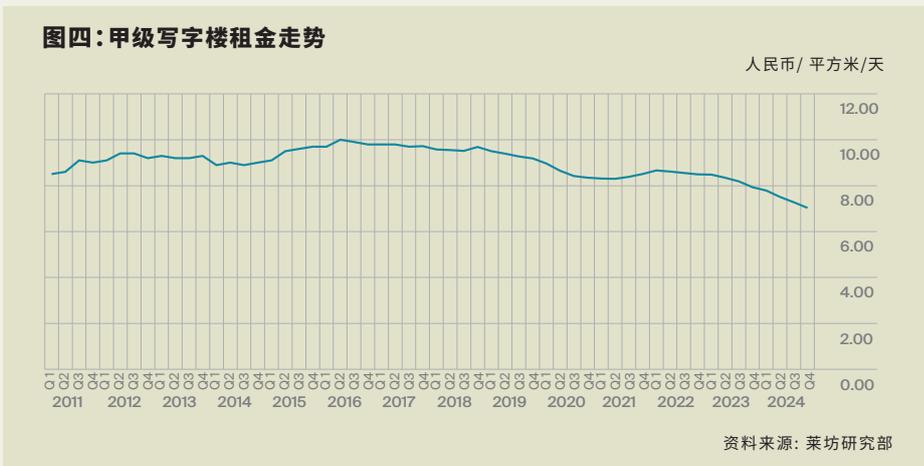
赁活动较为活跃,带动外资企业在市场的租赁交易占比有所回升。在租赁预算收紧的背景下,新兴市场新交付的楼宇受到外资企业的青睐,许多外资车企外迁至新兴市场,因此本季度外资汽车制造企业的租赁活动较多。

租金走势

核心商务区租金下调幅度最大

第四季度,全市甲级写字楼的平均租金继续环比下跌3.3%至每天每平方米人民币7.03元。核心商务区内企业的降本增效策略以及新兴商务区新建写字楼所具备的更高性价比,导致到期租户外迁意愿强烈。目前核心商务区的业主继续减租以期留住租户,致使核心商务区和新兴商务区之间的租金差距进一步缩小至每天每平方米人民币3.66元。第四季度,核心商务区的租金下调幅度最大,环比继续下跌3.8%至每天每平方米人民币9.56元。其中,小陆家嘴及淮海中路市场租金环比跌幅分别达到4.2%和4.7%。虽然南京西路市场亦有企业外迁,但在制药、外资零售品牌和科技金融等高租赁预算企业迁入和续租需求的支撑下,租金跌幅收窄至2.2%。

虽然承接许多来自于核心及中央商务区企业的租赁需求,但新兴商务区庞大的存量空置面积以及每年大量的新增供应,



导致新兴市场业主在面对激烈的市场竞争中,仍有租金下调意愿。第四季度,新兴商务区市场租金环比下跌1.8%至每天每平方米人民币5.90元。作为新兴市场中的热点市场之一,前滩吸引各类企业的入驻,是第四季度少数几个市场空置呈现下

降的子市场,不过该区域持续新增的办公面积,导致业主方继续执行降租策略,本季度前滩的平均租金环比下跌2.3%至每天每平方米人民币7.02元。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
新虹桥	尚嘉中心	特灵	6,000	续租
大连路	安联大厦	英威达	5,000	续租
外滩	外滩金融中心	平安保险	4,000	新租
徐汇滨江	源点大厦	雷诺汽车	3,000	搬迁
南京西路	静安嘉里中心	PRESTO LABS	2,000	搬迁
火车站	丽丰天际中心	英斯特朗	1,600	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

40%的市场交易来自于国内金融机构和高科技企业

2024年第四季度，上海写字楼投资市场录得12宗大宗交易，涉及总金额超过人民币55亿元。全年上海写字楼投资总金额接近人民币400亿元。投资型买家的写字楼配比继续增加，第四季度，投

资型买家和自用型买家各占半数。我们看到，不少外资基金在出清上海办公物业的同时，国内险资和科技类新贵企业加速进行资产配置，特别是完成在资本市场上市的高科技类企业，对于买楼自用的需求十

分强烈。2024年全年，上海写字楼投资市场内，40%的市场交易来自于国内金融机构和高科技企业。

表二：甲级写字楼主要大宗交易，2024年第四季度

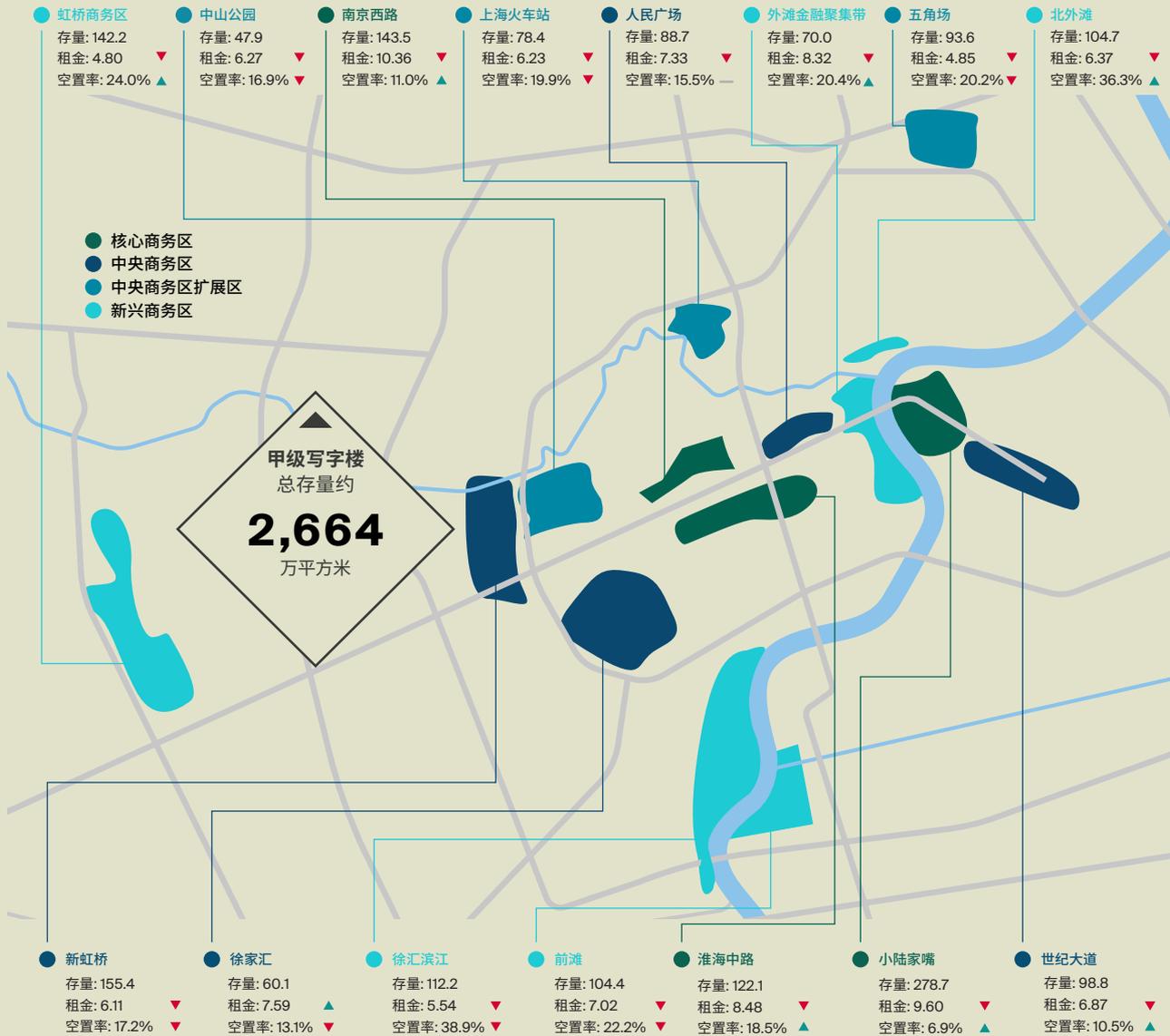
物业名称	买家	卖家	区域	交易面积(平方米)	交易方式
滨江万科中心及光合新座(45%股权)	万物云	万科	浦东	54,228	境内股权
力宝广场(不含四个楼面)	首金资本	OUE房地产投资信托基金	黄浦	39,187	境内股权
陆家嘴基金大厦	嘉银科技	陆家嘴集团	浦东	32,549	资产交易
中关村虹桥创新中心N8	霸菱投资	临空管委会	长宁	32,000	境内股权
新思大厦	临方/上海信托	临港集团	徐汇	23,600	境内股权
鑫耀中环A5	上海精文投资	万科/香港置地/华鑫	徐汇	3,603	资产交易
中山万博国际广场28F	/	施罗德鹏里	长宁	1,659	资产交易

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

上海甲级写字楼市场数据图

2024年第四季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源: 莱坊研究部

注: 存量的面积单位为万平方米, 租金指平均净有效租金, 租金单位为人民币/平方米/天, 空置率为平均空置率

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,欢迎与我们联系:

研究及咨询部

上海商业物业服务部



朱磊
高级董事, 中国区研究及咨询部主管
+86 21 6032 1769
laurence.zhu@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



李章南
上海商业物业服务部主管
+86 21 6032 1713
jonathan.rideout@cn.knightfrank.com



王兆麒
高级董事, 大中华区研究及咨询部主管
+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

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2024年第四季度



上海写字楼市场报告
2024年第三季度



广州写字楼市场报告
2024年第四季度



深圳写字楼市场报告
2024年第四季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化



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给使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。