

租赁需求温和恢复,但低于2023年水平 企业买家投资意向积极, 酒店与零售物业热度提升

+5.0%	-0.7%	+9.8%
GDP (2024年1-3月, 同比变化)	社零总额 (2024年1-5月, 同比变化)	固定资产投资 (2024年1-5月, 同比变化)

数据来源: 上海统计局, 世邦魏理仕研究部, 2024年7月

内容提要

- **写字楼:** 二季度, 上海写字楼市场共录得新入市项目4个, 总计新增供应21.4万平方米。季度新租需求按行业构成来看, 依次为金融业 (证券、投资)、TMT (系统开发、电商) 与专业服务业 (广告、律所)。市场需求较上季度有所改善, 但仍未完全恢复至去年同期水平。全市空置率上升0.3个百分点至21.1%。
- **零售物业:** 二季度, 上海零售物业市场迎来一个新项目开业, 位于浦西次级商圈的徐汇万科广场。净吸纳量受新项目开业拉动, 录得7.0万平方米, 全市空置率环比持平。餐饮品类依旧为市场需求主力, 零售业态新租占比有所提升。
- **仓储物流:** 二季度迎来一个项目的入市, 总体量达70万平方米。三方物流仍为需求主力, 其中短期租赁交易增多, 反映当下租户对控制成本与租期灵活的需求上升。二季度净吸纳量为-15.7万平方米, 空置率走高是受到新增供应及租户到期退租的双重影响。
- **商务园区:** 二季度共录得四个项目交付, 共计约27万平方米; 季度净吸纳量约7.6万平方米, 推动空置率上升。季度租赁成交需求集中在消费品制造业、工业品制造业、和TMT, 搬迁需求仍占约六成。
- **物业投资:** 二季度, 上海物业投资市场录得24笔交易, 交易金额共计119.8亿元。写字楼物业交易依旧为主流, 酒店物业的投资热度再度攀升, 超越零售物业位居第二。企业买家占据超过六成, 其中近半交易为投资属性。

图表1: 季度回顾

写字楼	环比	年初至今	同比
租金	-1.4%	-2.1%	-3.4%
空置率	+0.3%	+1.3%	+2.4%
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.0%	-0.0%	+0.3%
空置率	0.0%	-0.2%	+0.3%
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-1.3%	-2.3%	-2.4%
空置率	+8.4%	+12.1%	+12.7%
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-0.5%	-1.3%	-1.9%
空置率	+1.1%	+2.3%	+2.7%
物业投资	环比	年初至今	同比
总额	-41.2%	-29.6%	-19.6%
内资	-31.1%	-16.0%	-16.4%

注: 写字楼租金为报价, 按建筑面积计算, 不含物管费含税, 加权平均; 零售物业租金为购物中心首层固定报价, 按使用面积计算, 不含物管费含税, 简单平均; 物流设施租金为报价, 按建筑面积计算, 含物管费不含税, 加权平均; 商务园区租金为报价, 按建筑面积计算, 含物管费含税, 加权平均; 投资额包含所有超过1000万美元的商业地产交易, 且不分整售、部分所有权或散售 (住宅及土地未列入)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

写字楼

▲ 净吸纳量
119,349平方米

▲ 空置率
+0.3 百分点 季度环比

▼ 平均租金
-1.4% 季度环比

市场需求改善有限，租金持续下行压力

第二季度写字楼市场共录得新入市项目4个，分别是太平洋新天地商业中心T2、世博天地 T1、源点大厦及中交滨江广场A塔，总计新增能供应21.4万平方米；

需求方面，本季度去化表现较上季度有所回升，但仍不及去年同期水平。第二季度全市净吸纳量为11.9万平方米，环比上升375.8%，同比下降33.9%；全市空置率环比上升0.3个百分点至21.1%；

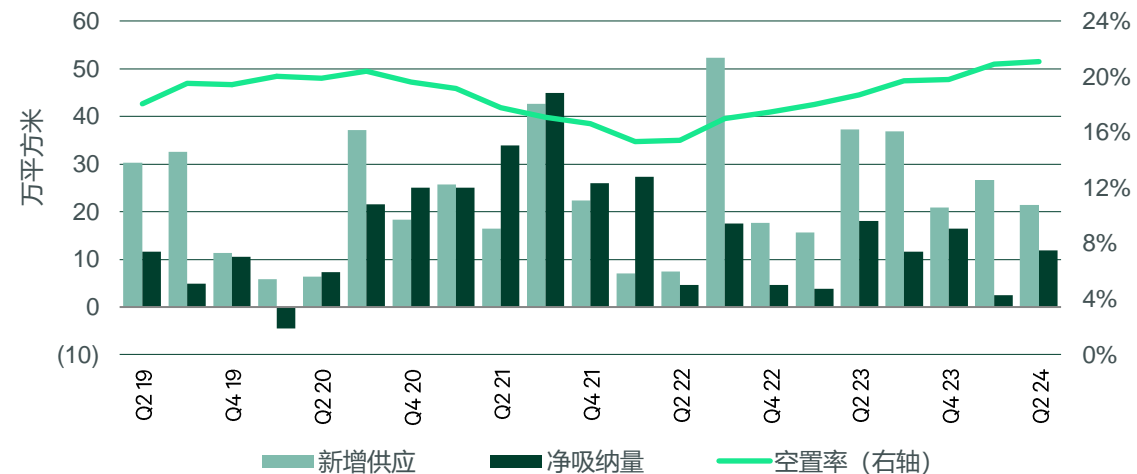
从行业需求数据来看，金融业升至首位，需求主要集中在证券、非银金融和银行；第二位为TMT，仍以系统开发和电商需求为主；专业服务业需求回暖，升至第三位，广告、律所和咨询相关的租赁需求相对活跃；消费品制造业位列第四位，租赁需求主要得益于汽车及其上下游企业的推动。另外，消费服务业的需求提升明显，特别是教育和艺术培训的企业租赁需求呈现出积极态势；

租金方面，第二季度全市租金报价环比下降1.4%至每天每平方米8.6元，有效租金环比下降2.7%，至每天每平方米6.3元；

未来竞争格局趋紧，需求增长需要更多动能

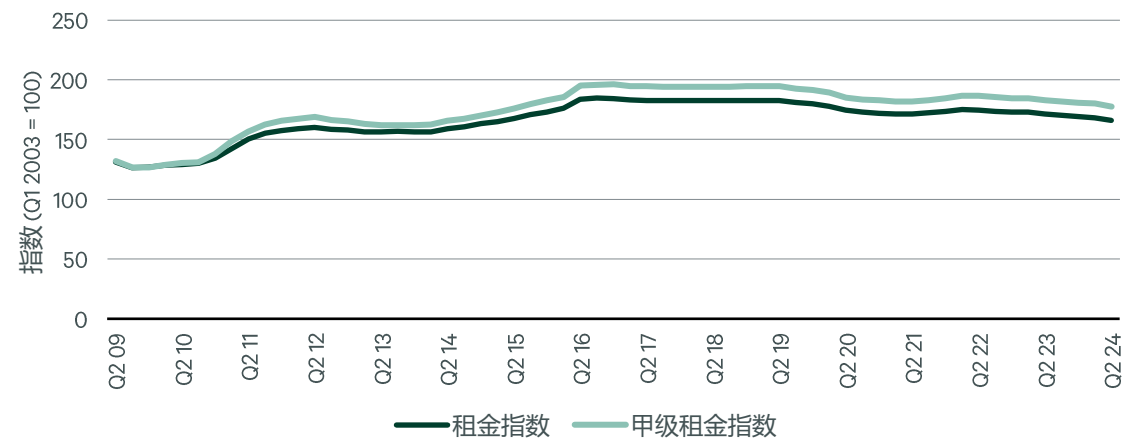
总体来看2024年第二季度市场需求虽相比一季度有所改善，但上半年整体表现相比2023年同期仍显不足，租金延续下行趋势。未来六个月，上海写字楼市场尤其是其核心拓展区域，将维持供应高峰，预计全市将有约78.0万平方米的优质办公空间投入市场，这增加了租户的选择空间，并带来降本增效的机会，但同时加剧了整体市场供需失衡。

图表2: 上海写字楼市场供需指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

图表3: 上海写字楼市场租金指数



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

零售物业

▲ 净吸纳量
70,382 平方米

▼ 空置率
环比持平

▶ 平均租金
环比持平

市场供需平衡 租金稳定运行

2024年二季度，上海零售物业市场迎来一个新项目开业，位于浦西次级商圈的徐汇万科广场，体量约10.0万平方米。截至季末，全市空置率环比持平，净吸纳量受新项目开业拉动，录得7.0万平方米。租金方面，核心与次级商圈保持稳健，但新兴商圈的部分项目业态调整仍面临一定压力，租金水平尚未完全恢复。综合来看，全市购物中心首层租金维持平稳走势，为每天每平方米33.2元。

零售业态需求动能加剧

需求方面，来自中餐、亚洲菜系以及咖啡茶饮为主要的餐饮品类依旧为市场需求主力，占比35%。其中，各类地方特色中餐品牌需求活跃度显著，滇牛云南酸菜牛肉火锅连扩多店。此外，咖啡业态迎来新机遇，CP CAFE在华润时代广场开出华东首店，借由咖啡与拼图的创新融合打造特色消费体验。

零售业态新租占比有所提升，其中服饰类需求占比23%，以户外运动类品牌的活跃布局为引领，潮流女装品牌与潮流设计师品牌线下布点亦较为活跃，中国首家WTAPS落址上海新天地，芮欧百货迎来KKRIZIA、American Vintage及ANINE BING等一系列品牌首店进驻。此外，生活方式以及珠宝配饰品类需求亦较为显著，分别占比11%和9%，配饰市集品牌amywrong阿米望全国首店在环球港开业。

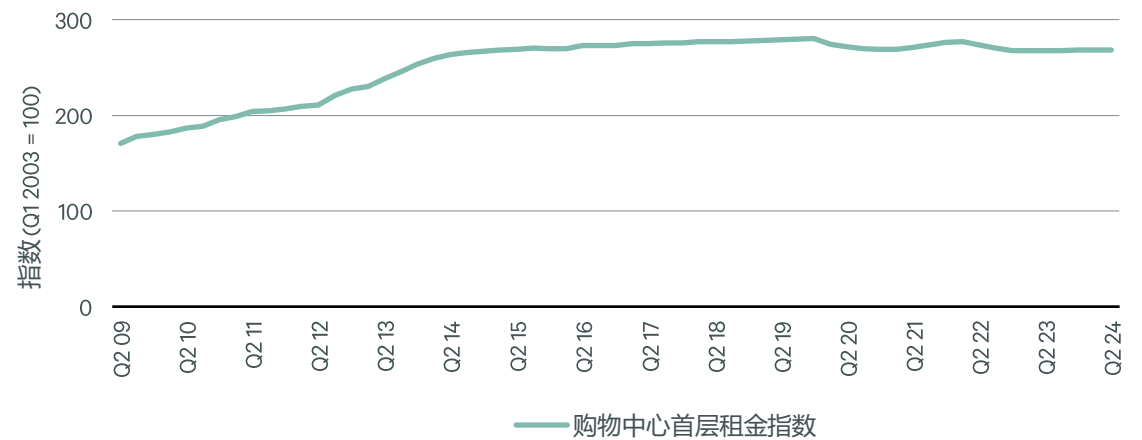
展望下半年，上海零售物业市场有望迎来逾80万平方米的新增供应，多落位于包括苏河湾、北外滩以及真如在内的非核心商圈。年初至今，本土假日经济叠加入境旅游复苏带动消费潜力持续释放，助力消费促进年不断向好发展。相信火热的消费氛围将持续推动市场繁荣，品牌与运营方也将为消费者贡献更加多元新颖的消费体验。

图表4：主要品牌开业情况

项目名称	区域	品牌	业态
新天地	淮海	WTAPS	服饰
芮欧百货	南京西路	American Vintage	服饰
港汇恒隆广场	徐家汇	MARCO BICEGO	配饰
万象城	七宝	蚂蚁洞	餐饮
静安嘉里中心	南京西路	nodi	餐饮
环球港	长风	阿米望	生活方式

数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

图表5：上海零售物业市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

仓储物流

净吸纳量
-157,035 平方米

空置率
+8.4 百分点 季度环比

平均租金
-1.3% 季度环比

短租需求应势增长

二季度上海仓储物流市场迎来新宜金山银河一号-A地块项目，带来70万平方米的新增面积。

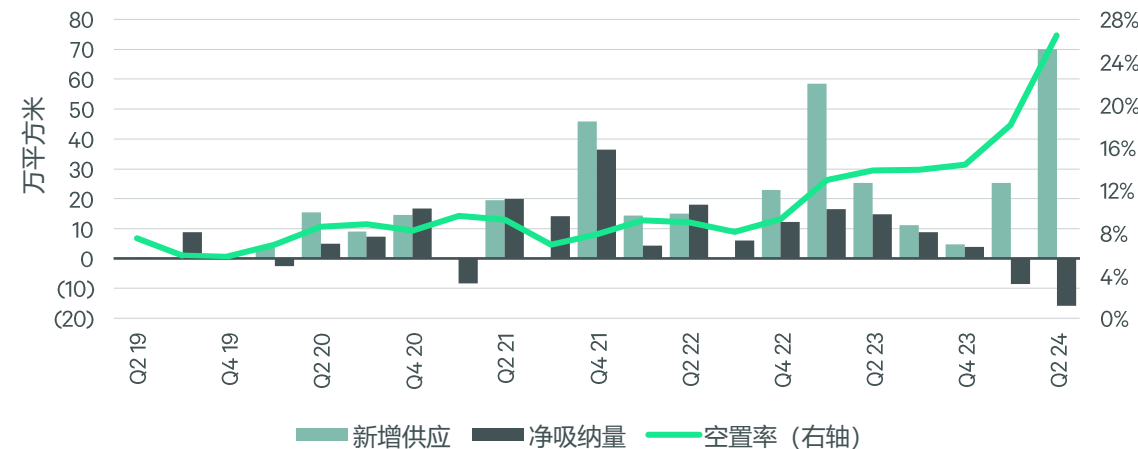
需求结构而言，三方物流占据绝对主导。短期租赁交易增多，反映当下租户对成本可控与租期灵活的需求上升，录得化工物流租户在金山的扩租8,000平方米，某三方物流客户在金山短租5,000平方米。除此以外，西北物流园区的拆迁促使一家货运代理租户迁至宝山。二季度净吸纳量为-15.7万平方米，空置率上升至26.5%，一方面受新增供应的影响，另一方面受退租影响，退租原因包括食品，家居和快递快运的缩减面积或整合，进出口业务下滑以及新能源汽车相关企业的重新选址。

成熟市场租金稳定

租金方面，其中供应有限的闵行，浦东机场、西北区域的租金保持稳定，而短期退租集中的奉贤，松江和嘉定的租金向下浮动较大。全市租金报价环比下跌1.3%，报每月每平方米47.4元。

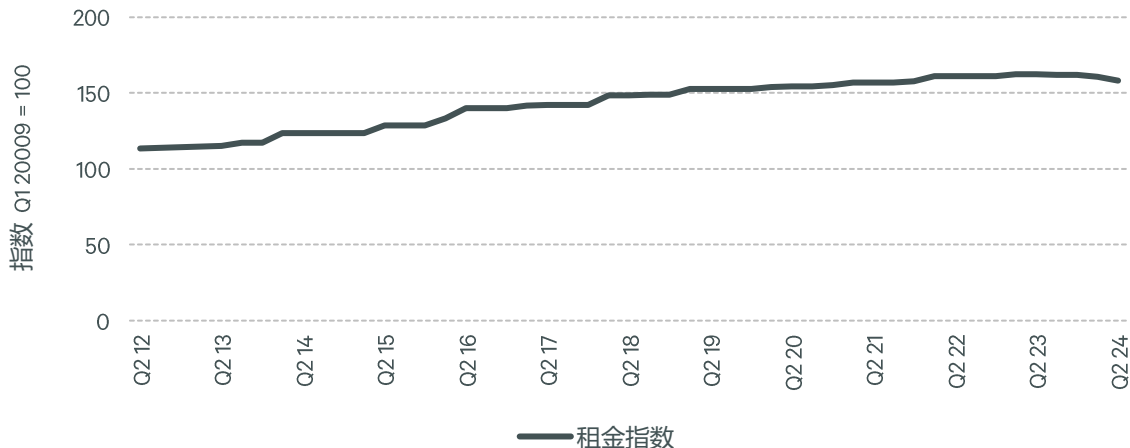
未来六个月，将会迎来67万平方米的优质仓储物业的交付，分布于松江、临港和嘉定，充沛供应将优化上海仓储物流市场的格局，为企业的产业升级和选址提供多样化的选择。作为上海的优势产业，生物医药领域将通过持续优化政策环境和完善产业链，全面推动科技创新和产业发展，持续吸引国内外医疗器械企业的落地。同时，随着上海航空运输吞吐量的加速恢复，作为国际航运中心的地位将进一步巩固，为全球企业提供更便捷、高效的航运服务。预计中长期内仓储市场的需求将持续增长，为相关产业提供有力支撑。

图表6：上海物流市场供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

图表7：上海物流市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

商务园区

▲ 净吸纳量
76,168 平方米

▲ 空置率
+1.1百分点 季度环比

▼ 平均租金
-0.5% 季度环比

新质生产力成需求亮点

2024年二季度上海商务园区写字楼市场迎来四个新增供应，分别为位于临空的宜家荟聚办公楼项目，位于金桥的1851项目和位于张江中区的上海科技投资大厦及科学之门T1-T5，共计27万平方米。季度净吸纳量约7.6万平方米，同环比有所上升；但集中供应推动当前空置率至20.7%，环比上行1.1个百分点，同比上行2.7个百分点。

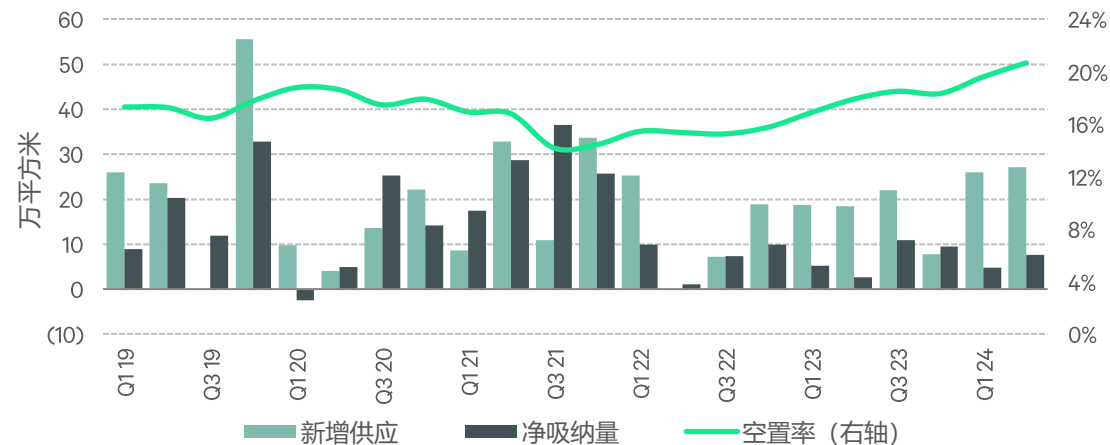
搬迁需求的持续释放仍为当前主要趋势。就行业方面，消费景气行情带动消费品制造业以38%占比位居租赁需求首位。主要得益于汽车企业大面积租赁活动及消费品巨头落址。硬科技投资回暖带动半导体行业延续旺盛需求态势，在张江、金桥板块积极搬迁租赁，同时也录得多家装备制造类企业需求，因此工业品制造业以35%占比位居需求第二。TMT需求占比20%位居第三，其中人工智能及软件系统开发类新兴企业表现亮眼，呈现扩租及升级搬迁需求，并不乏涉及人工智能算力、大模型等前沿企业。

大量供应加剧租金压力

对比各子市场表现，张江中区目群迎来集中交付，带动企业积极搬迁升级，特别是多类型的芯片设计企业。但同时也带来较大的去化压力并加剧板块内项目竞争，多个项目采取大幅提高免租期的策略，致使有效租金下降明显。季度录得金桥板块续租及内部搬迁类活跃，汽车及智能制造类优势产业突出。漕河泾板块持续深耕TMT行业，录得相关人工智能、软件开发及游戏类企业需求，板块空置率稳步下降。整体而言，全市平均租金报价下浮至每月每平方米138.3元，环比跌幅0.5%，同比下跌1.9%。

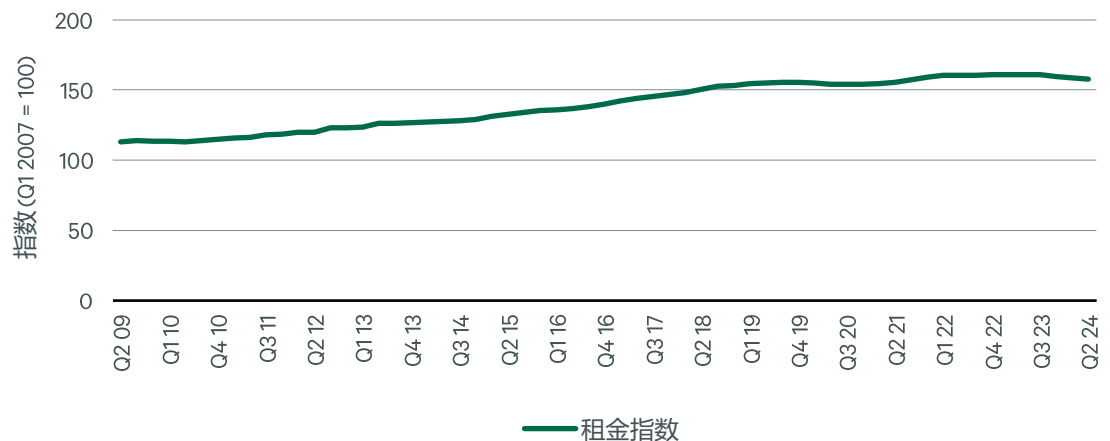
未来六个月仍将迎来约98万新增供应，主要集中在张江、漕河泾核心区位，以及浦江、青浦、外高桥和南大，推动全年新增供应预计将达150万的新高峰，高品质的产业载体将进一步提升板块商务氛围。但大体量的集中供应叠加新增需求动能不足，将加剧租户市场局面，并持续挤压租金空间。

图表8: 商务园区供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

图表9: 商务园区市场租金指数



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

物业投资

成交总额
-41.2% 季度环比

成交笔数
24笔

酒店及零售物业投资热度提升

2024年二季度，上海物业投资市场录得24笔交易，交易金额共计119.8亿元，环比下降41.2%，上半年累计交易金额为323.3亿元，较去年同期水平微降6.6%。市场情绪仍在缓慢修复，资产价格步入磨底阶段，物业投资表现逐步分化，核心资产投资吸引力愈发凸显，上半年录得约12%的交易位于陆家嘴、南京西路等传统核心商务区。

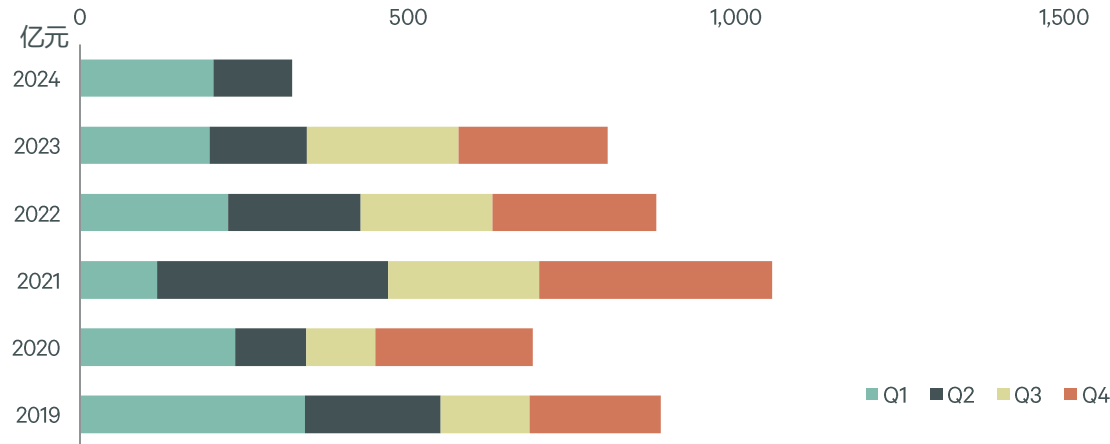
标的物业类型方面，按交易笔数统计，写字楼物业交易依旧为主流，占比50%。受到产业用地股权变更监管的影响，商务园区相关资产的交易规模较为有限；另一方面，企业买家购置整层商办写字楼用以投资的趋势仍在持续。同时，来自金融、半导体、交通运输及传统制造业等行业的优质企业购置整栋物业作为自用。此外，酒店物业的投资热度再度攀升，超越零售物业位居第二，占比21%。除传统地产公司之外，由个人或企业买家完成的酒店或服务式公寓成交也愈发活跃；而零售物业交易中，通过法拍途径购置商铺或购物中心也成为众多企业买家的主要选择。

企业买家投资意向积极

买家类型方面，企业买家占据超过六成，其中近半交易为投资属性。以个人及宗教协会为代表的新兴投资者投资热情持续高涨。反观诸如地产公司、机构投资者与地产基金等传统投资者，则呈现出较为谨慎的投资情绪，合计占比25%，所布局的投资标的主要集中在长租公寓、酒店及零售物业等与当下消费复苏相关的资产类型。

上半年，受到经济放缓、政策优化的综合作用，上海大宗交易市场持续调整。经济增长动能更迭致使酒店及零售物业等资产类型的投资热度持续攀升，市场参与者对于写字楼物业的投资意向也在悄然回暖。尽管传统投资者的投资节奏稍有放缓，我们仍有望在下半年看到来自机构投资者的大额交易出现。

图表 10: 上海商业地产大宗交易成交总额



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

图表 11: 上海商业地产资本化率

	核心板块	未来六个月预测	非核心板块	未来六个月预测
甲级写字楼	4.5-5.05%	◀▶	5.25-6.5%	▲
零售物业	4.5-5.5%	◀▶	5-6.5%	◀▶
物流地产	4.75-5.75%	▲	--	--

数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

世邦魏理仕华东区研究部

陆燕

华东区研究部主管

ivy.lu@cbre.com

邹欣辰

华东区研究部资深分析师

nora.zou@cbre.com

世邦魏理仕办公室

上海分公司

上海市静安区南京西路1225号

锦沧文华广场17至18层

乔梦洋

华东区研究部资深经理

mengyang.qiao@cbre.com

郑敏芸

华东区研究部资深分析师

evian.zheng@cbre.com

尹璐

华东区研究部助理经理

aoi.yin@cbre.com

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。