

高力季报 | 上海 | 2023年4月21日

高新技术产业新一轮景气周期即将开启， 带动产业园区长期需求向好

总结与建议

受到年初疫情和农历新年传统淡季的影响，上海产业园区市场在本季度表现平淡。经济下行压力下，租户普遍扩租需求减弱或搬迁计划延缓，且对租赁预算愈发敏感；因此，不少业主开始升级激励措施导致竞争加剧，个别核心子市场的平均租金出现环比微降。从产业发展的角度看，温和的租金走势将使科技企业、尤其是初创企业受益于优惠的租赁成本，有利于为产业园区培养长期稳健的需求。

展望未来，上海市政府已在年初发布各项激励政策以提振市场预期和信心，但转化为企业的扩租行为仍待时日。短期看来，空置率已出现抬升，且下半年即将入市的大量新增供应将加剧业主之间的竞争。现有物业的业主可考虑采取更有吸引力的激励措施，例如较长的免租期和各種补贴项目等，以期在竞争中稳定和吸引租户。长期而言，新一轮高新技术产业的景气周期即将开启，基本面的反转有望带动产业园区租赁市场逐步复苏。

本季度

2023年全年

2023-26年年均



需求

受谨慎市场情绪的影响，租赁需求的复苏相对缓慢。随着宏观经济企稳和市场信心提升，上海产业园区的租赁情绪将有望随着高新技术产业新一轮景气周期的启动而同步回暖。



7万平方米



71万平方米



113万平方米



供应

漕河泾、金桥和浦江有新项目竣工入市，为市场带来约29万平方米的新增供应。



29万平方米



142万平方米



135万平方米

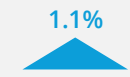
环比变化/
本季度末同比变化/
2023年末2023-26年均涨幅/
2026年末

租金

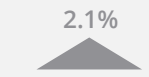
平均租金与上季度持平，但个别核心子市场的租金已出现松动迹象。预计在需求明显回暖之前租金仍将企稳，而微升的趋势主要依赖于新入市高品质项目对平均租金的拉升。



0.0%

人民币3.98元
每平方米每天

1.1%

人民币4.02元
每平方米每天

2.1%

人民币4.32元
每平方米每天

空置率

新增供应集中入市叠加暂缓的租赁需求，今年产业园区的空置率将有一定程度的抬升。



1.1个百分点

18.4%



7.1个百分点

24.4%



0.9个百分点

20.9%

经济重启是2023年的关键主题，上海市政府在年初发布《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》，推动投资、助企纾困、援企稳岗扩岗，以期实现5.5%的全年GDP增长目标。

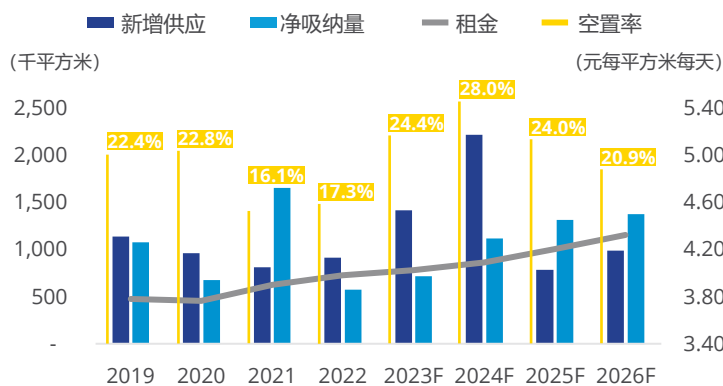
对于上海产业园区来说，市场信心的提振将依赖于激励措施的落地并转化为企业实际盈利的提升。自2021年年中以来，高新技术产业的景气度一直下行，而2023年有望成为新一轮科技周期的起点*，并带动产业园区的租赁需求逐步复苏。我们预期上海产业园区的主力需求仍将来源于生物医药、集成电路和人工智能等战略性新兴产业和先导产业，因为这些产业是保障上海经济重启的重要抓手。

主要租赁交易

租户	项目	面积 (平方米)	子市场
长鑫存储	科技绿洲五期	9,000	漕河泾
沈德医疗	新象限宜山	5,000	漕河泾
理光	宏汇莲花广场	3,800	漕河泾
炎魔网络	越虹广场	1,400	漕河泾
华为	中宝盛达	10,000	金桥
某芯片公司	国际财富中心	2,400	金桥
某生物医药公司	百佳通	1,200	张江
某网络游戏公司	盛大源创谷	1,100	张江
小鱼医疗	临港智造园十期	5,000	临港新片区

数据来源：高力国际

上海产业园区市场趋势 (2019-2026F)



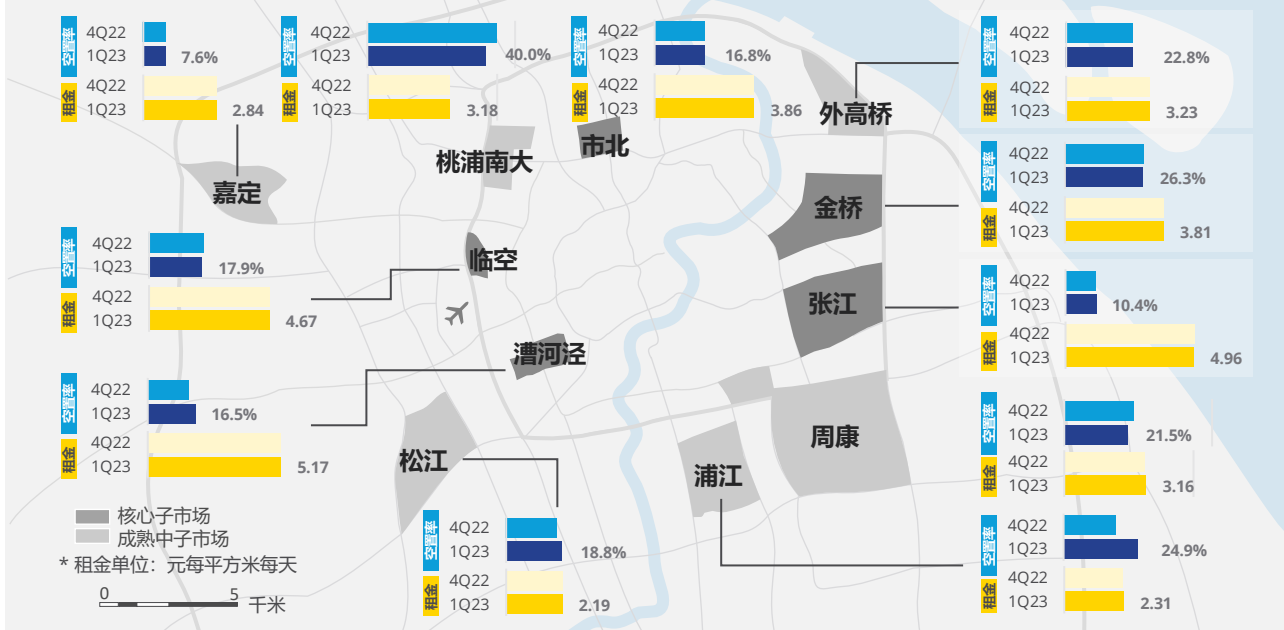
数据来源：高力国际

主要大宗交易

项目	面积 (平方米)	买家	卖家
东方万国	215,575	平安人寿	弘毅投资
弘源科创大厦	28,766	平安人寿	弘毅投资

数据来源：高力国际

上海产业园区子市场空置率及平均租金



数据来源：高力国际

* 来源：国君宏观，2023年3月。

如需更多资讯，请联系：**邓懿君**

董事总经理 | 中国区

+86 21 6141 3688

Tammy.Tang@colliers.com**沈寅**

董事总经理 | 华东区

+86 21 6141 3600

Richard.Shen@colliers.com**刘行**

高级董事 | 咨询服务

+86 21 6141 3552

Irwin.Liu@colliers.com**关于高力国际**

高力国际（纳斯达克及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是一家领先的多元化专业服务和投资管理公司，凭借在62个国家建立的运营网络，超过17,000位锐意进取的专业人员紧密合作，努力为房地产用户、业主和投资者提供专家意见。

逾27年来，我们的资深领导团队（内部持股比例显著）为股东带来了约20%的复合年度投资回报率。公司年化营收41亿美元，旗下管理的资产总额达510亿美元，更大限度地发挥房地产潜力，助力我们的客户、投资人和员工更快取得成功。更多关于我们如何加速成功的信息，请访问corporate.colliers.com，也可扫描二维码，关注官方微信公众号及知乎号：

**版权所有 © 2023 高力国际**

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。