

高力季报 | 上海 | 2023年7月14日

企业降本增效趋势明显，成熟中子市场租赁表现出色

总结与建议

在宏观经济弱复苏的背景下，本季度上海产业园区市场的净吸纳量环比上升，同时也出现结构性变化：以往需求强劲的一些核心子市场均出现负吸纳，已形成产业集群效应且性价比较高的部分成熟中子市场则需求稳健，说明租户的降本增效压力依旧明显。因此，面临去化压力的不少核心区子市场业主在本季度继续升级激励措施，致使核心子市场的平均租金出现自2021年第一季度以来的首次下降。

中央政府在财政政策和货币政策上持续靠前发力，通过减税降费、降息降准等一系列措施扩大内需、促进投资；待激励措施转化为企业实际盈利后，产业园区的租赁情绪将出现积极的回应。对租户来说，目前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，为市场的长期繁荣培育需求；对业主而言，考虑到租赁情绪的放缓叠加2023-2024年将出现的供应高峰，我们建议仍以促进去化为主旋律，以较长的免租期和各種补贴项目等优惠条件留住优质的租户并吸引潜在客户。

	本季度	2023年全年	2023-26年年均
 <p>需求</p> <p>租户追求性价比的趋势明显，致使核心子市场和成熟中子市场的需求表现分化：核心子市场净吸纳量为负值，而成熟中子市场的净吸纳量则创2021年以来的单季新高。</p>	 <p>7万平方米</p>	 <p>42万平方米</p>	 <p>86万平方米</p>
 <p>供应</p> <p>张江和金桥各有一个新项目竣工入市，为市场带来约13万平方米的新增供应。</p>	 <p>13万平方米</p>	 <p>134万平方米</p>	 <p>133万平方米</p>
	环比变化/ 本季度末	同比变化/ 2023年末	2023-26年均涨幅/ 2026年末
 <p>租金</p> <p>核心子市场平均租金环比下降0.5%至4.58元每平方米每天，而成熟中子市场的平均租金则环比微升0.2%至2.67元每平方米每天。</p>	 <p>-0.2%</p> <p>人民币3.97元 每平方米每天</p>	 <p>-0.8%</p> <p>人民币3.94元 每平方米每天</p>	 <p>1.1%</p> <p>人民币4.16元 每平方米每天</p>
 <p>空置率</p> <p>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出现抬升。</p>	 <p>0.2个百分点</p> <p>18.3%</p>	 <p>8.4个百分点</p> <p>25.3%</p>	 <p>2.2个百分点</p> <p>25.7%</p>

随着租赁需求的持续筑底，上海产业园区的平均租金也在本季度出现调整；不过成熟中子市场的平均租金仍保持增长，自2021年第三季度以来已连续上涨八个季度。随着大量新增供应在未来1-2年不断入市，空置率将明显爬坡，我们预期租金也将暂时踟躇，甚至在部分子市场将出现继续探底的情况。

上海市最新的统计数据显示，互联网和相关服务、软件和信息技术服务业的营收保持稳定增长，高端装备业产值全面回升，汽车、电气机械和高端装备的出口形势较好。作为上海产业园区需求的主要来源，这些产业发展势头的逐步回升将有望带动租赁情绪的回暖，并拉动租金尽快企稳并重新迈入上行通道。

主要租赁交易

租户	项目	面积 (平方米)	子市场
Minimax	新漕河泾国际商务中心	1,700	漕河泾
粒界科技	新漕河泾国际商务中心	1,700	漕河泾
著邦	中兴通讯三期	5,000	张江
波仕工坊	盛银大厦	1,700	张江
瑞宙生物	复星健康产业科技园	2,500	张江
某生物医药企业	百佳通	2,600	张江
牛芯半导体	光大安石	1,500	张江
摩尔精英	长泰广场	1,500	张江
丹望医疗	张江基因岛	3,000	周康

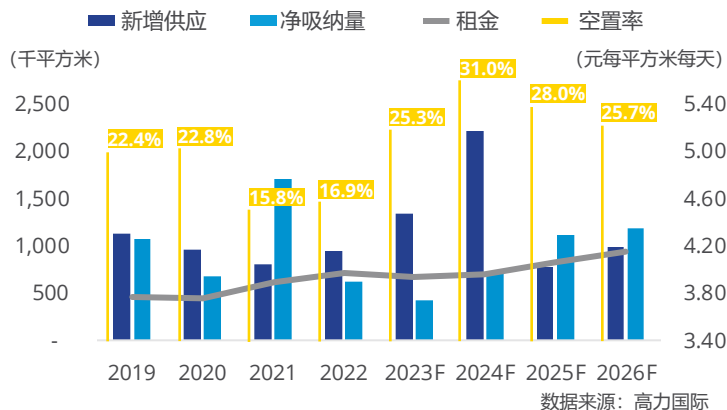
数据来源：高力国际

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
金创大厦85%股权	88,600	友邦保险, 中宏保险及其他保险机构	东久新宜
先声医药产业园	57,009	康达源	先声药业

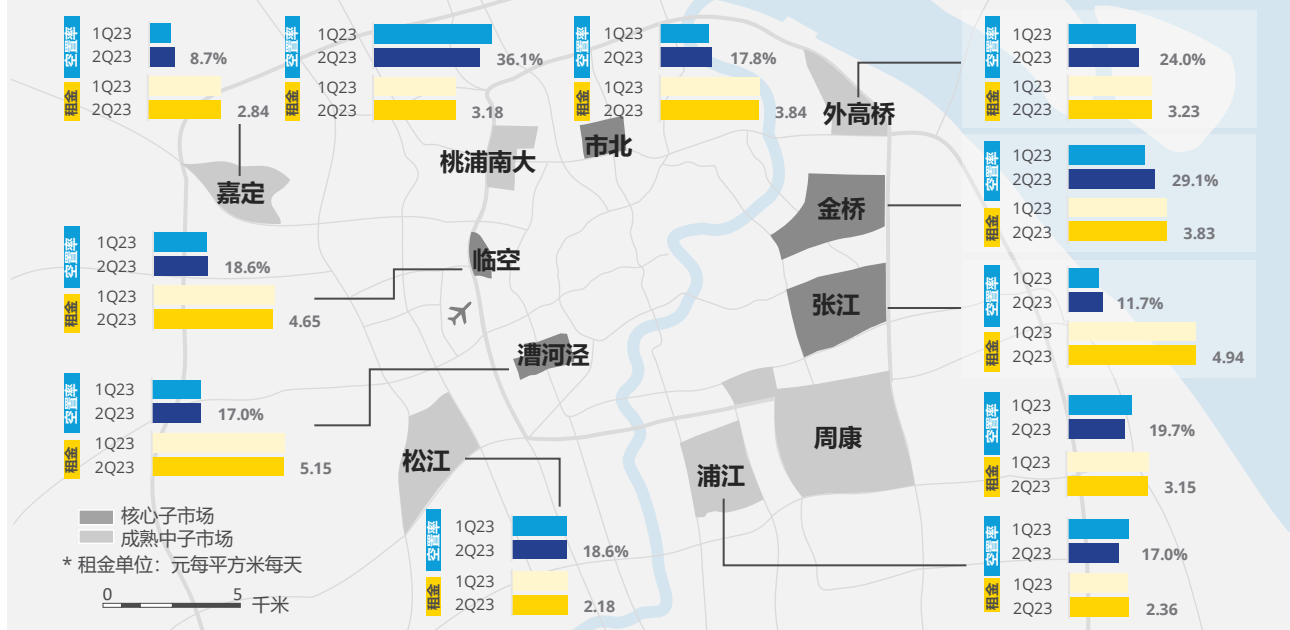
数据来源：高力国际

上海产业园区市场趋势 (2019-2026F)



数据来源：高力国际

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

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。