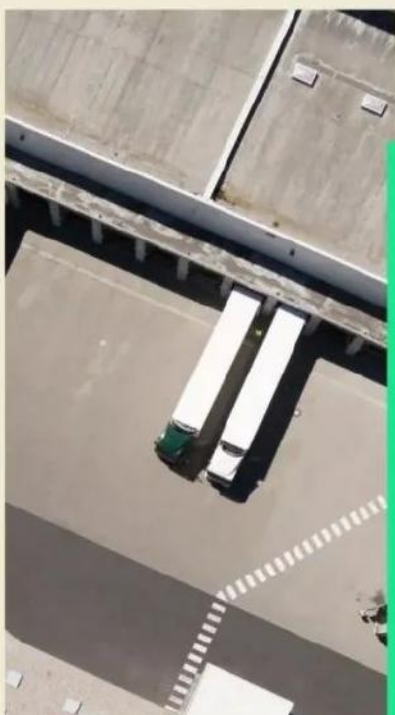


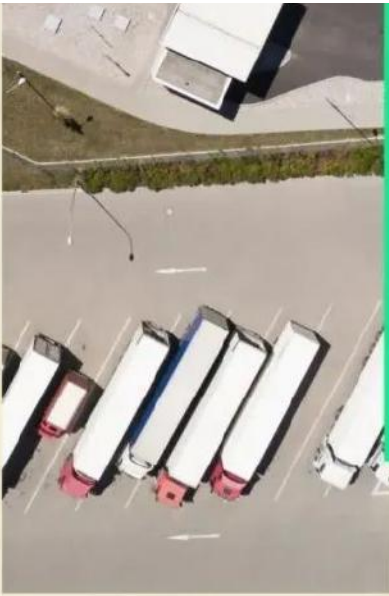
2023年 上海房地产 市场回顾与

2024年展望



上海经济动能持续修复 各项宏观政策显效发力

2023年上海经济全面恢复常态化运行，各项宏观政策显效发力回稳向好。上海**写字楼**供应恢复，下半年需求回温，金融业与专业服务业表现稳健。零售市场消费热力持续，假日经济热度升温，众多新兴业态加快布局线下商业。**仓储物流**食



品饮料与医药行业助推高标仓去化。**商务园区写字楼**半导体、软件系统开发与平台互联网需求旺盛,内资企业占比超九成。**投资市场**投资交易笔数为近五年新高,写字楼资产持续主导,企业买家交易活跃。

CBRE世邦魏理仕华东区研究部负责人 陆燕

优质 写字楼市场

OFFICE

供应集中短期扰动
内资需求复苏加快

(2023全年统计数据)

新增供应

(万平方米)

110.6

净吸纳量

(万平方米)

50.1

空置率

(%)

19.8

租金报价

(人民币/月/平方米)

268.5



2023年上海写字楼市场共录得18个新增供应，共计110.6万平方米，同比上升31.1%。从供应区域来看，主要布局在北外滩、前滩、真如和花木子市场。新增供应集中入市，推动全市空置率攀升至19.8%，同比上升2.4个百分点。

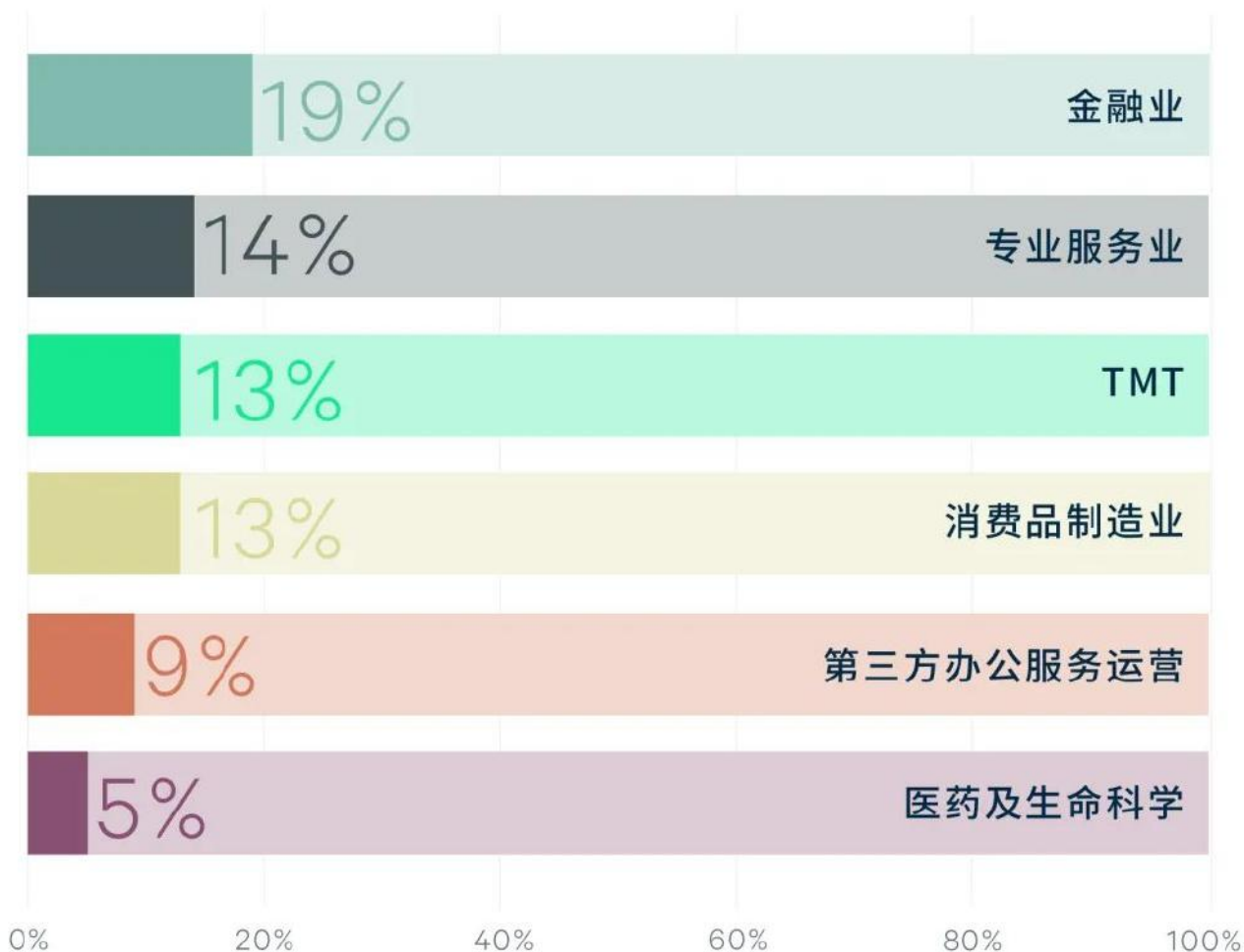
行业需求方面，金融业以占比19.0%，位列全年首位，其中资产管理类、证券和基金为全年租赁活跃度最高的三大子行业；专业服务业需求小幅回升，占比14.3%，其中咨询、律所及广告的需求占比较高，数据服务类企业租赁需求表现亮眼；TMT行业需求占比13.0%，主要以软件及平台的研发相关企业租赁需求为主，占比相较去年有所下降，主要与互联网企业整合办公场所，转向自用楼宇等原因有关；消费品制造业位于第四位，占比12.7%，其中以服饰珠宝、汽车、快消品相关企业的租赁需求占比较为突出。

全年从行业租户与热点区域结合的维度来看，徐汇滨江着力推动科创金融产业发展，成为金融科技企业选址关注重点区域；北外滩着力扶持金融产业发展，持续吸引保险、证券类企业。专业服务业类企业选择较为分散，陆家嘴区域律所新设及搬迁需求活跃，徐汇滨江凭借产业及政策吸引广告及传媒相关企业入驻；TMT行业需求中，真如板块供应充沛，租金优势突出，相比去年吸引力明显提升；消费品制造业依然青睐于传统商务区如南京西路、徐家汇、淮海中路。

租金方面，2023年全市租金报价同比下降2.2%，有效租金同比下降3.7%，延续下行趋势。总体来看，受制于全球经济增长放缓以及外部环境的复杂性与不确定性上升，企业利润低速修复，市场观望情绪仍浓。部分竞争压力较大的子市场业主只能采取更为灵活和激进的租赁策略，致使租金进一步下行。

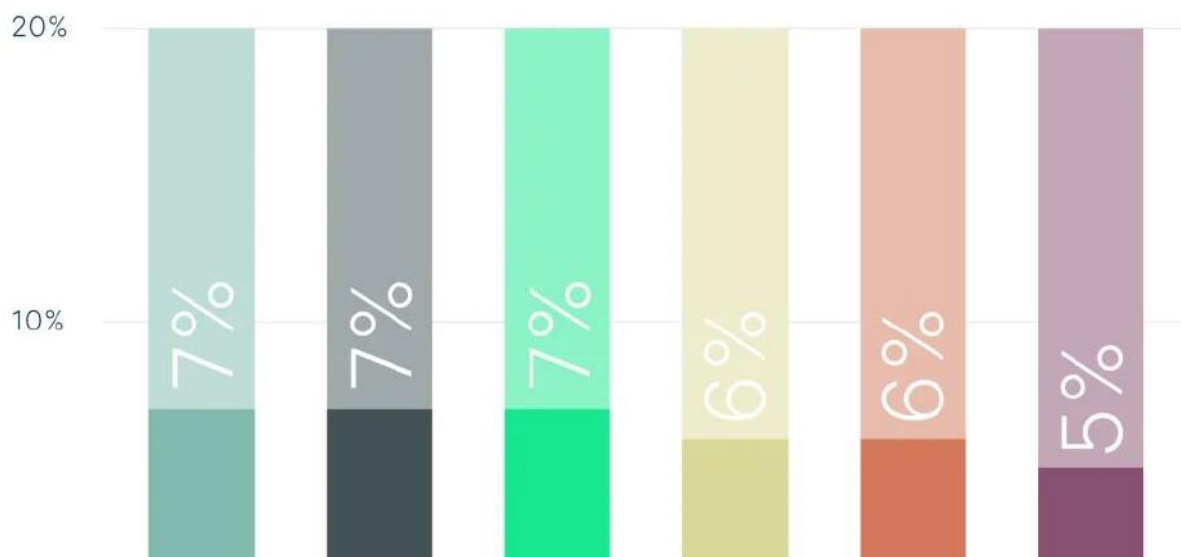
市场新租需求行业分析

(按租赁面积)



热点区域

(按租赁面积)



0%

陆家嘴

徐汇滨江

北外滩

淮海中路

真如

南京西路

“

2023年上海写字楼市场总体呈现供求关系不平衡和竞争加剧之势，尽管年末需求端重回弱修复态势，但需求向租赁行为的传导多存时滞，租赁市场仍将处于长期的调整期中。展望2024年，全市预计约有140万平方米的新增供应，租赁市场仍面临激烈的竞争压力。预期在经济环境持续改善、传统产业与新兴产业动能交替协同发展与产业政策驱动之下，需求将持续回升，市场复苏根基进一步牢固。

”

张越

顾问及交易服务部 | 办公楼负责人
CBRE华东区



优质 零售物业市场

RETAIL

全年需求复苏势头强劲
租金水平实现稳步回升

(2023全年统计数据)

新增供应

(万平方米)

37.8

净吸纳量

(万平方米)

34.3

空置率

(%)

8.1

首层平均租金

(人民币/天/平方米)

33.5



2023年上海零售物业市场共录得5个新项目入市开业，集中下半年，均落位于次级及新兴商圈，分别为上海金融街购物中心、龙华会、鸿寿坊、上海信泰中心以及环宇城MAX，总计37.8万平方米。

新开业项目的亮眼客流及品牌表现直接验证了上海零售物业市场的复苏势头持续强劲，因地制宜的新项目填补相关板块商业空白，提升整体商业能级，激发市场活力。2023年，全市空置率累计上行0.1个百分点，全市购物中心首层租金受到核心和次级商圈租金回升影响，于年初止跌企稳，全年累计上行0.3%，报每天每平方米人民币33.5元。

2023年市场需求复苏势头强劲，餐饮品类持续迭代焕新，依旧为主力需求，占比45%，以多样中餐、咖啡茶饮以及亚洲食肆等细分品类布点活跃。其中，咖啡茶饮细分赛道逐步向新中式茶饮以及健康酸奶品牌倾斜，季内茉莉奶白、茉酸奶、霸王茶姬以及Blueglass等品牌多点布局。

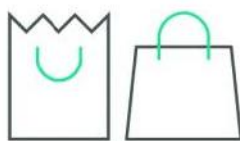
时尚服饰类需求占比23%，以女装、运动户外以及设计师品牌需求最为活跃。其中，The Atelier上海首家旗舰店启幕BFC，高阶运动品牌年内持续加码上海市场，lululemon亚太最大门店落地静安嘉里中心，Klattermusen攀山鼠上海首店亮相浦东嘉里城。生活方式类需求占比6%，MUJI全国首家农场概念店年内亮相前滩太古里。值得一提的是，众多新兴的业态赛道加快布局线下商业，其中包括汉服、培育钻石、户外装备、二手奢侈品等品类，持续拓宽零售商业功能及场景。

市场新租需求行业分析



餐饮

45%



时尚服饰

23%



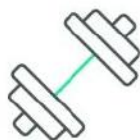
生活方式

6%



珠宝配饰

6%



娱乐健身

5%



健康个护

5%

“

展望2024年，上海零售物业市场有望迎来超百万平方米的新增供应，既有位于南京西路、徐家汇等核心商圈的地标性项目，也包括分布于前滩、北外滩等板块的综合型零售项目。新增供应多来自于成熟稳健的商业开发商，项目的入市将持续丰富所在商业板块消费层级和场景，打造全新商业地标。近期，首批消费基础设施REITs获批，高质量运营稳定的商业资产促进消费相关领域的投资发展，同时也有利于盘活消费基础设施，进一步助力消费复苏和发展，为市场注入信心。

”

希诺

顾问及交易服务部 | 商业负责人
CBRE华东区



仓储 物流市场

LOGISTICS

消费回温驱动全年需求
线上服务拓至新兴领域

(2023全年统计数据)

新增供应

(万平方米)

89.8

净吸纳量

(万平方米)

44.1

空置率

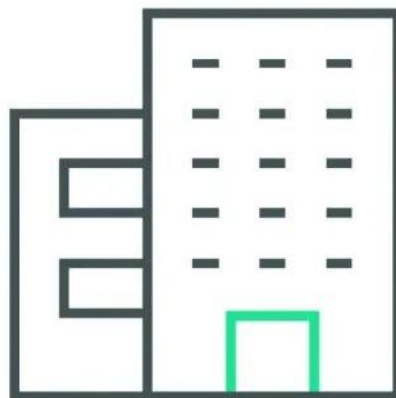
(%)

14.4

平均租金报价

(人民币/月/平方米)

49.3



2023年上海仓储物流市场迎来10个项目的入市，总体量达到89.8万平方米。主要为上海西南区域的金山、青浦和松江增加了优质仓储面积，三层及以上物业占据主力。新增供应创历史新高的同时，带动净吸纳量同比增长18%至44.1万平方米。全年以消费品制造业引领需求，其中食品、鞋服和家电行业的需求有所扩张，同时线上线下融合模式进一步渗透到本地零售和医药领域。另外部分区域三方物流租户业务收缩导致退租。至此，全市空置率同比上升5.1个百分点至14.4%。

需求端而言，三方物流占比明显增长，达到71%。三方物流的仓配一体化等服务向更多企业进行延展，尤其食品，家电和化妆品等行业对动态柔性物流需求的日益增长。同时，个别家电行业三方物流企业开始积极拓展外部业务，以增加社会化规模。一家化工物流龙头企业仍处扩张进程，在松江新租面积超过3万平方米；电商居次位，上海消费者的快节奏生活方式以及对便利性的追求，催生新的消费

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/506035220003010043>