

高力季报 | 上海 | 2023年10月20日

# 租赁情绪仍踟躇，静待需求回暖

## 总结与建议

2023年以来，我国经济总体处于向上修复过程中，但进入第二季度后修复斜率逐渐趋缓，经济运行也面临国内需求不足、一些企业经营困难等挑战。在此背景下，上海产业园区市场的租赁情绪仍显踟躇，净吸纳量在本季度再次下探，前三季度净吸纳量总量不及2022年全年的一半。面临去化压力的不少核心区子市场业主也在持续升级激励措施，致使核心子市场的平均租金在本季度出现近三年来的最大幅度调整。

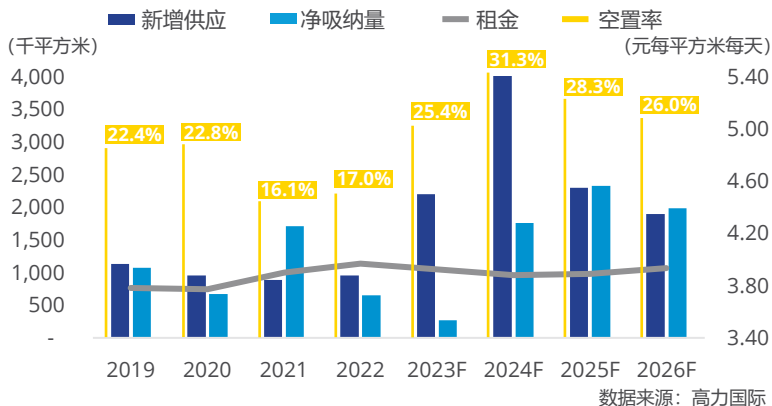
从宏观基本面来看，地方专项债发行节奏加快、LPR连续调降等政策变动都说明政府正在适度加强逆周期调节力度；随着这些政策调整效果的逐步显现，下半年我国经济有望呈现温和上升态势。对租户来说，优惠的租赁成本将使科技企业、尤其是初创企业受益，为市场的长期繁荣培育需求。对业主而言，在租赁情绪放缓叠加未来供应高峰的双重影响下，我们建议仍以促进去化为主旋律；部分有前瞻性的业主可以考虑提供联合办公或其他定制化产品以贴合租户降本增效的需求，提升市场竞争力。

	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，致使需求表现分化：核心子市场净吸纳量已连续两个季度为负，成熟中子市场本季度仍有6万平方米左右的净吸纳量。</p>	 5万平方米	 27万平方米	 158万平方米
 <p>供应</p> <p>张江、漕河泾、市北、周康和桃浦南大均有新项目竣工入市，为市场带来约33万平方米的新增供应。</p>	 33万平方米	 220万平方米	 264万平方米
	环比变化/ 本季度末	同比变化/ 2023年末	2023-26年均涨幅/ 2026年末
 <p>租金</p> <p>核心子市场平均租金环比下降0.8%至4.55元每平方米每天，成熟中子市场的平均租金与上季度持平。</p>	 -0.7% 人民币3.94元 每平方米每天	 -1.0% 人民币3.93元 每平方米每天	 -0.2% 人民币3.93元 每平方米每天
 <p>空置率</p> <p>新增供应集中入市叠加暂缓的租赁需求，今年起产业园区的空置率将出现抬升。</p>	 1.3个百分点 19.7%	 8.4个百分点 25.4%	 2.2个百分点 26.0%

2023年上半年，上海战略性新兴产业总产值同比增长14.6%，其中新能源汽车、新能源和高端装备产值分别增长69.8%、57.8%和33.1%；分产品看，半导体存储盘、新能源汽车和3D打印设备等新产品产量增速分别达到1.8倍、65.7%和37.3%。作为产业园区需求的主要来源，这些产业发展势头的稳健回升将有望带动租赁情绪的回暖。

今年四季度之后，上海产业园区市场将进入阶段性供应高峰，主要供应量将来自于战略新兴产业基础雄厚、租赁活跃的部分子市场。大量高品质新增供应的入市不仅助力实现《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》提出的“稳定产业发展空间规模、提升产业园区发展能级水平”目标，也有望给租赁市场注入新的动能，为企业提供更多元化的租赁方案选择。

### 上海产业园区市场趋势 (2019-2026F)

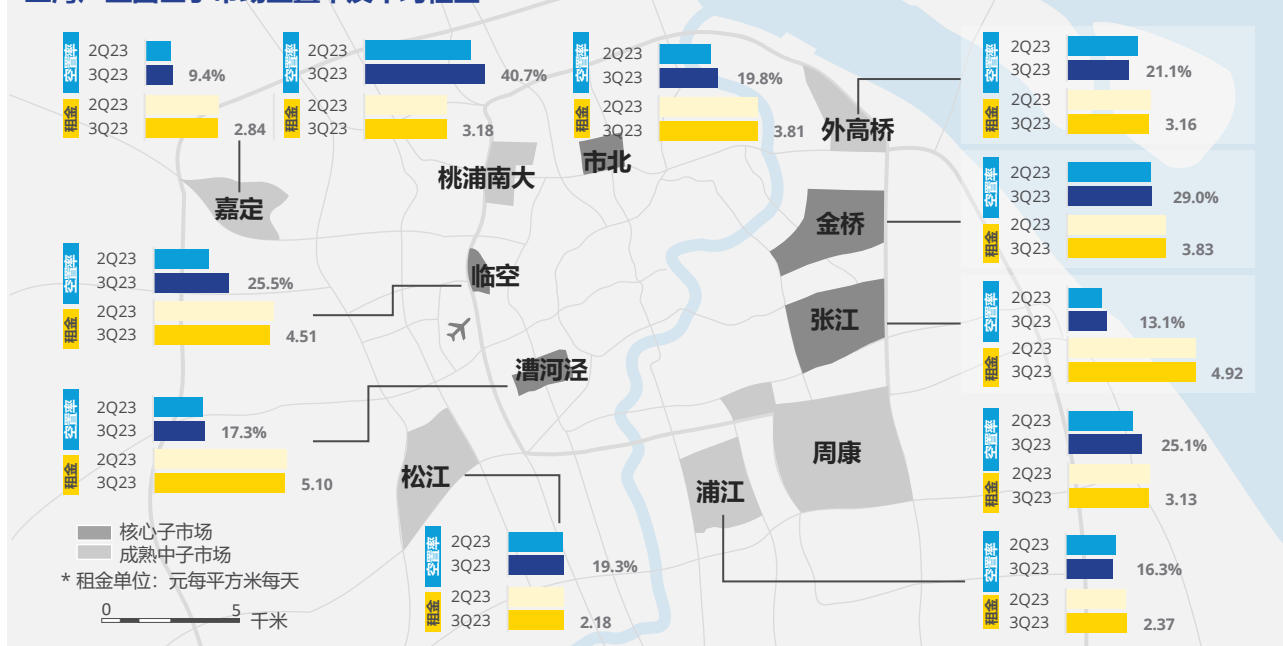


### 主要租赁交易

租户	项目	面积 (平方米)	子市场
米哈游	英业达	55,000	漕河泾
途虎养车	科技绿洲三期24号楼	10,000	漕河泾
小机器人	科技绿洲三期24号楼	6,000	漕河泾
复宏汉霖	华鑫慧享城	6,000	漕河泾
尚睿微/慧智微	中兴通讯三期	4,600	张江
七龙	中兴通讯三期	3,000	张江
挚蒙科技	百佳通	2,000	张江
集度汽车	智立方	5,300	金桥
特斯拉	新展城	8,000	外高桥

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



**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](mailto:Tammy.Tang@colliers.com)**沈寅**

董事总经理 | 华东区

+86 21 6141 3600

[Richard.Shen@colliers.com](mailto:Richard.Shen@colliers.com)**刘行**

高级董事 | 咨询服务

+86 21 6141 3552

[Irwin.Liu@colliers.com](mailto: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](http://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。