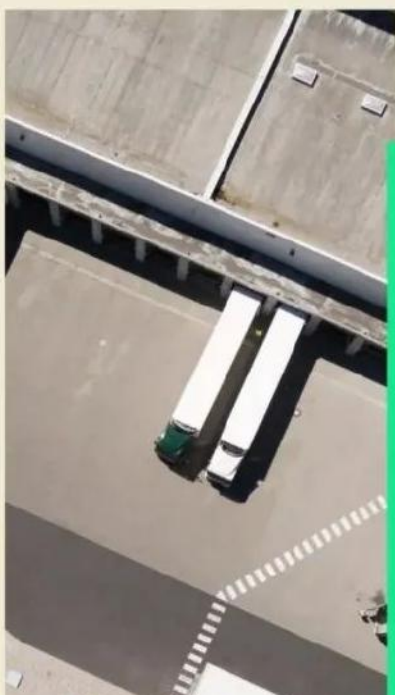


2023年 上海房地产 市场回顾与

2024年展望

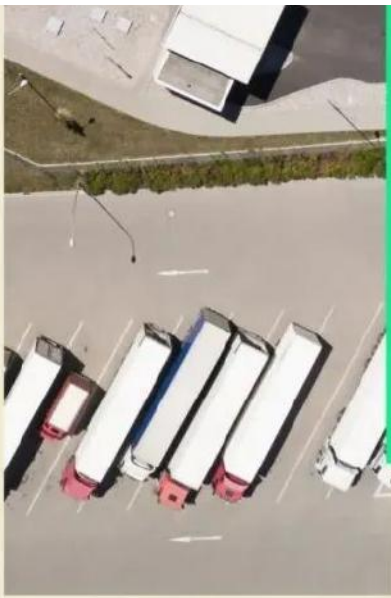


上海经济动能持续修复 各项宏观政策显效发力

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

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费



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

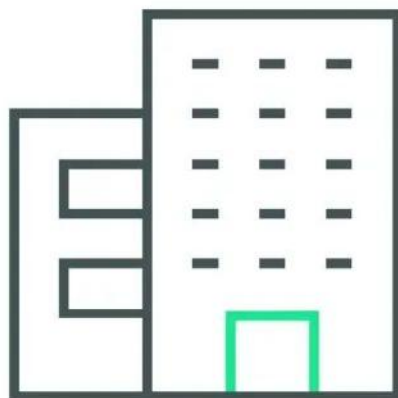
(%)

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。

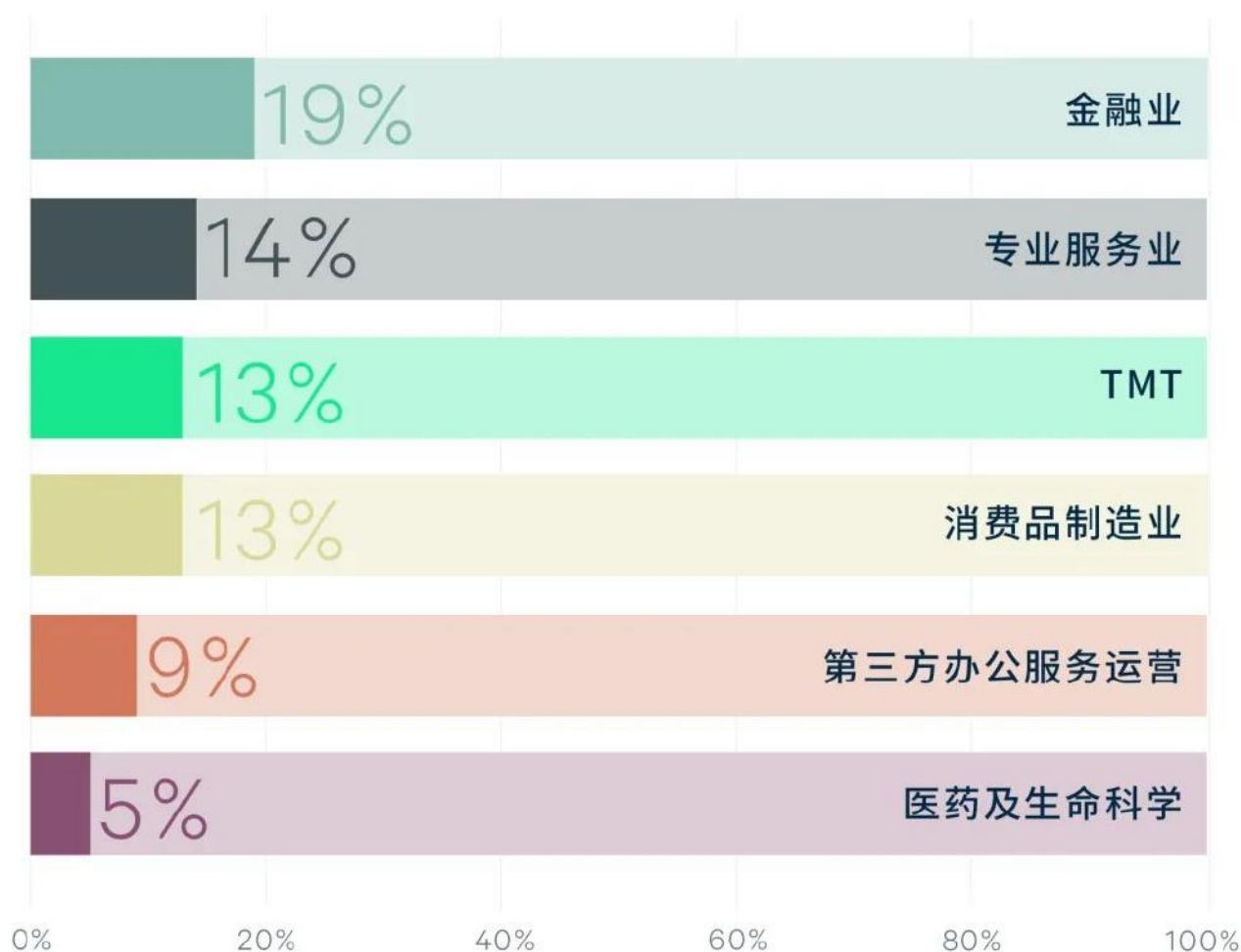
行业需求方面，金融业以占比19.0%，位列全年首位，其中资产管理类、证券和基金为全年租赁活跃度最高的三大子行业；专业服务业需求小幅回升，占比14.3%，其中咨询、律所及广告的需求占比较高，数据服务类企业租赁需求表现亮眼；TMT行业需求占比13.0%，主要以软件及平台的研发相关企业租赁需求为主，占比相较去年有所下降，主要与互联网企业整合办公场所，转向自用楼宇等原因有关；消费品制造业位于第四位，占比12.7%，其中以服饰珠宝、汽车、快消品相关企业的租赁需求占比较为突出。

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。

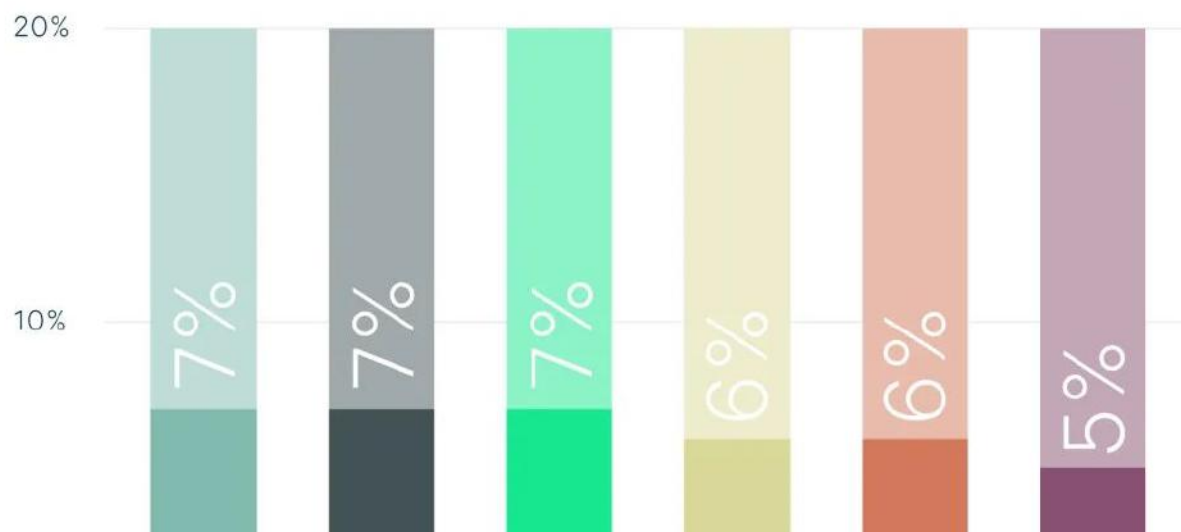
市场新租需求行业分析

(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。

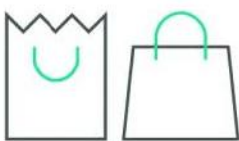
时尚服饰类需求占比23%，以女装、运动户外以及设计师品牌需求最为活跃。其中，The Atelier上海首家旗舰店启幕BFC，高阶运动品牌年内持续加码上海市场，lululemon亚太最大门店落地静安嘉里中心，Klattermusen攀山鼠上海首店亮相浦东嘉里城。生活方式类需求占比6%，MUJI全国首家农场概念店年内亮相前滩太古里。值得一提的是，众多新兴的业态赛道加快布局线下商业，其中包括汉服、培育钻石、户外装备、二手奢侈品等品类，持续拓宽零售商业功能及场景。

市场新租需求行业分析



餐饮

45%



时尚服饰

23%



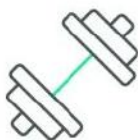
生活方式

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

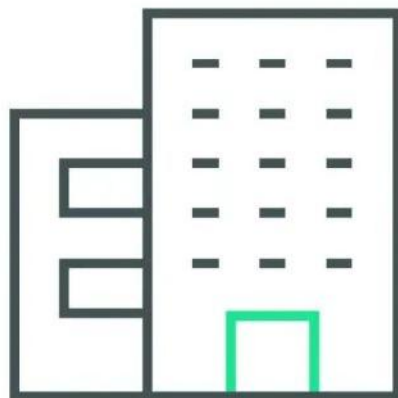
(%)

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%。

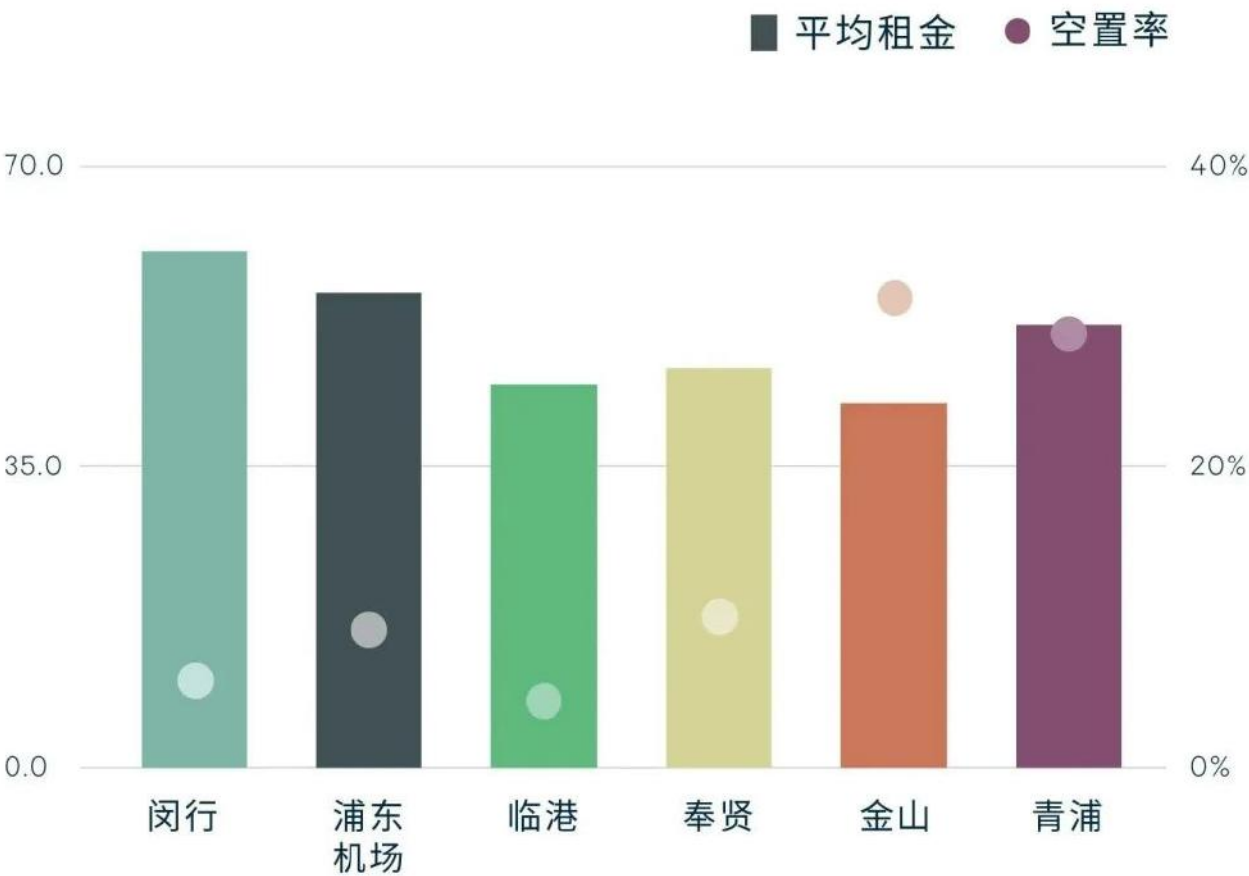
需求端而言，三方物流占比明显增长，达到71%。三方物流的仓配一体化等服务向更多企业进行延展，尤其食品，家电和化妆品等行业对动态柔性物流需求的日益增长。同时，个别家电行业三方物流企业开始积极拓展外部业务，以增加社会化规模。一家化工物流龙头企业仍处扩张进程，在松江新租面积超过3万平方米；电商居次位，上海消费者的快节奏生活方式以及对便利性的追求，催生新的消费

场景，从而促进了即时零售平台和生鲜电商的扩张需求；制造业需求来自新兴的储能市场和医药行业，医药平台逐步建立自有药房和系统化配送服务，旨在满足消费者的多元化需求。

在沪监测的主要12个子市场中，浦东机场、闵行和奉贤等7个子市场空置率保持在10%以下。而宝山受到短期内新增供应的影响，空置率小幅上行至12.2%。消费品制造业成为上海西南区域需求动能，推动金山和青浦今年的加速去化。上海远郊区域可租面积的放量及租户降本策略下，上海仓储物流市场平均租金增幅趋缓，同比增长0.5%，报每月每平方米49.3元。

主要区域平均租金与空置率表现

(元/平方米/月)



“

2024年将迎来158万平方米的优质仓储面积入市，主要在金山、青浦和奉贤。供应的集中放量将为租户布局优质位置提供机会窗口，租赁成本的回落将促进搬迁扩租需求的活跃。消费市场作为上海经济焕活的核心驱动力，正在激发消费品制造需求的持续增长和新消费模式的提质升级；制造业着力于绿色产业，其中新能源汽车和光伏产品成为出口增长的强力引擎；此外，上海积极推进首个‘丝路电商’合作先行区的建立，从而进一步促进跨境业务的蓬勃发展。预期在中长期内，多元化的产业及消费需求点将加速提升仓储物流市场的活跃度。

”

孙洁

顾问及交易服务部和投资及资本市场部
产业地产负责人
CBRE中国区



商务 园区市场

BUSINESS
PARK

新兴赛道需求旺盛
各子市场多元发展

(2023全年统计数据)

新增供应

(万平方米)

66.9

净吸纳量

(万平方米)

28.3

空置率

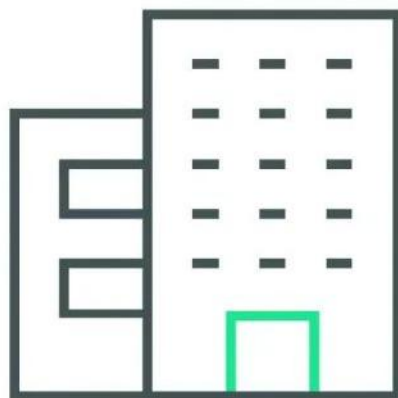
(%)

18.3

租金报价

(人民币/月/平方米)

139.1



2023年上海商务园区写字楼市场共录得10个新项目交付，共计66.9万平方米，同比上升30%，包括张江、金桥、漕河泾、市北和浦江成熟板块，以及周康、青浦和南大新兴板块。全年净吸纳量28.3万平方米，空置率同比上升2.6个百分点至18.3%。

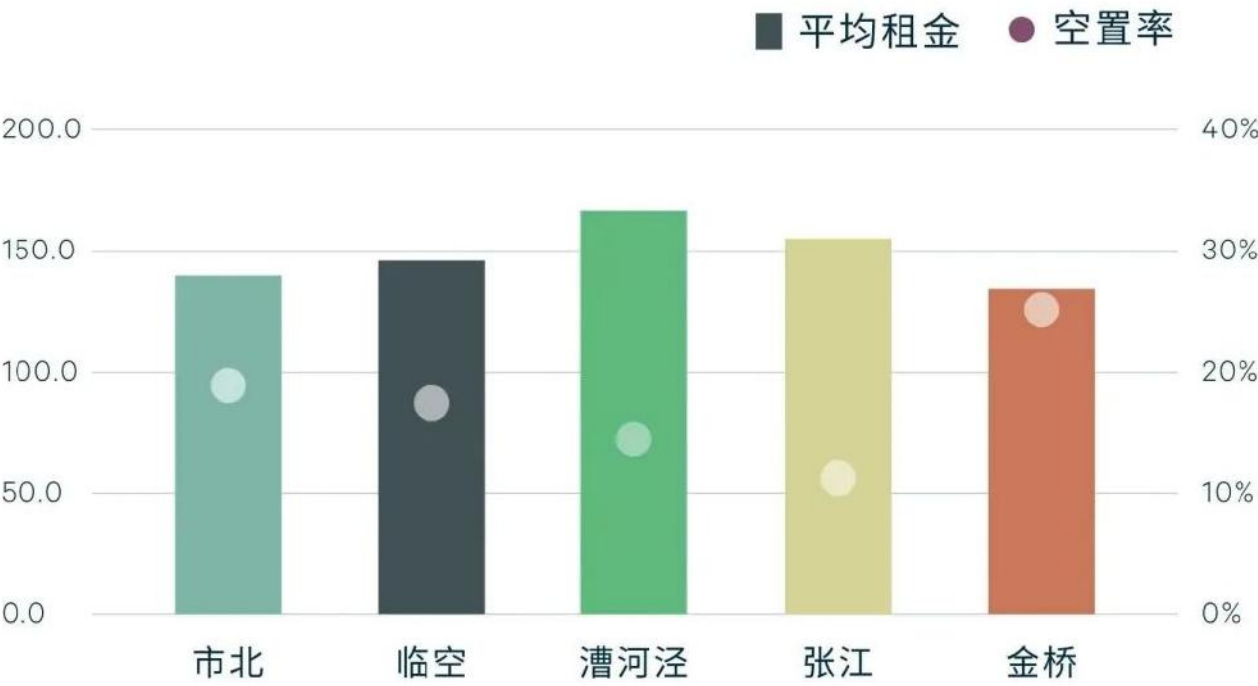
行业需求方面，TMT行业以35%占比保持租赁需求首位，其中软件系统开发子分类表现亮眼，特别是人工智能、大数据及自动驾驶相关赛道企业，充分体现当前新旧动能转换下的产业升级带来的新兴行业租赁需求释放。同时在线经济的繁荣推动电商、智慧零售等相关需求释放。主要得益于集成电路产业的旺盛需求，工业品制造业以24%的占比位列第二。各环节国产芯片企业积极落址浦东，涵盖从半导体设备、EAD工具，到多类型芯片设计，封装测试等企业。形成以全产业链为导向的国产化成长和集群效应。另录得自动化装备、机器人、航空航天类先进制造业企业成交。医药及生命科学以16%占

比位列需求第三，特色生物医药园区项目积极吸引创新药企业入驻，而大健康产业的发展也推动医药服务类租户的大面积成交。

对比各子市场表现，**金桥板块延续活跃态势**，在净吸纳量上保持领先，推动空置率进一步走低至25%，全年下降1.3个百分点。优势汽车产业相关细分企业呈现旺盛活力，如汽车芯片、系统研发、零配件制造等。张江板块在经历了上半年的科技行业裁员退租震荡后，下半年迎来显著回暖，实现净吸纳量的转正。漕河泾板块持续吸引TMT类企业的大面积入驻，全年表现稳中显韧性。此外新兴板块项目的入市，也使得上海各区域发展呈现均衡多元格局，为不同诉求租户提供优质空间。但存量项目受到市场新增供应冲击及年底去化压力的影响，推行“以价换量”政策，致使全市平均租金报价同比下降0.8%至每月每平方米139.1元。

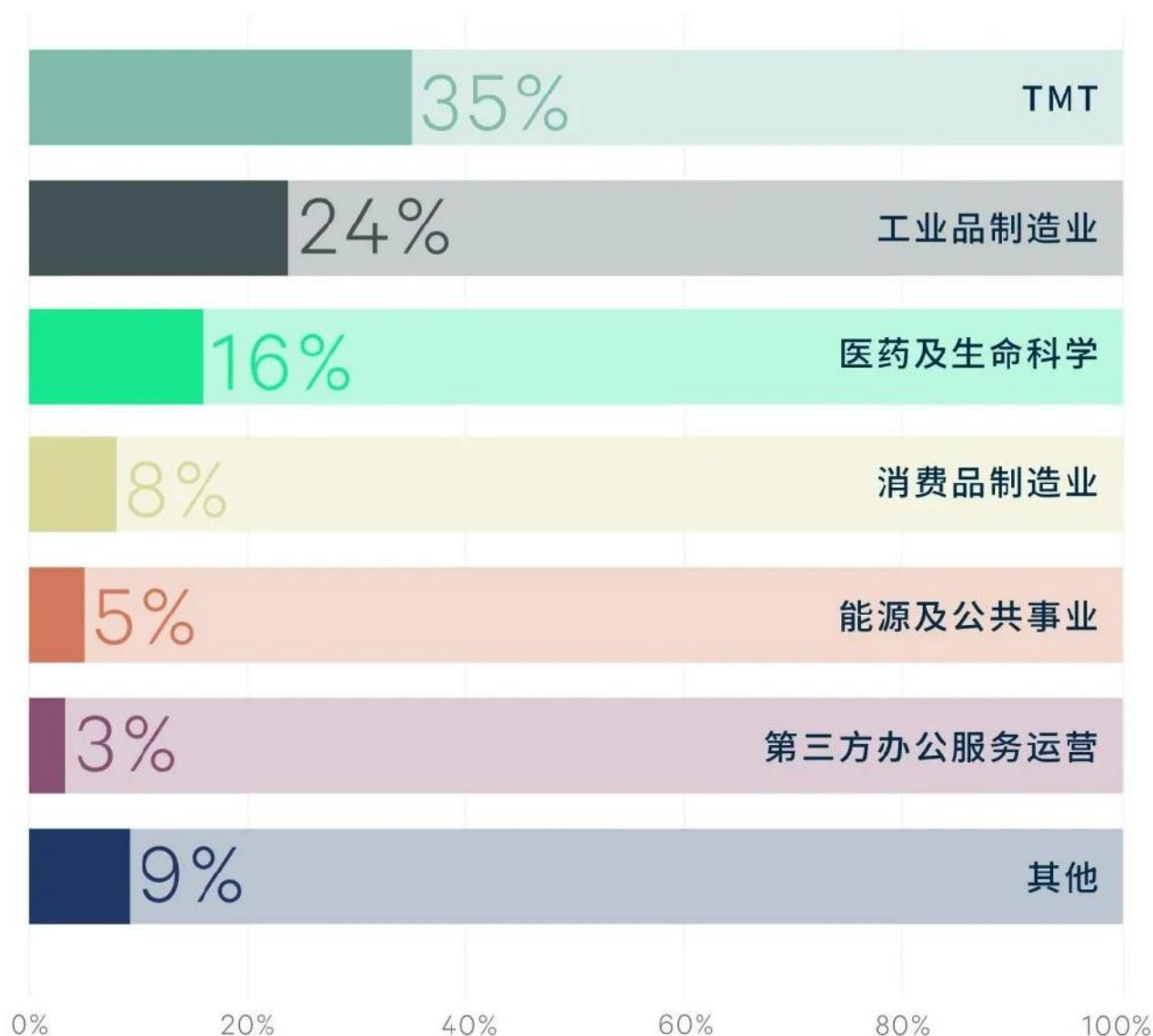
主要区域平均租金与空置率表现

(元/平方米/月)



市场新租需求行业分析

(按租赁面积)



“

2023年市场总体呈现维稳态势，同时新空间产品、新业态、新细分租户带来活力。2024年预计将有约136万新增供应入市，涵盖张江、金桥、漕河泾、临空和市北，以及浦江、周康、外高桥、青浦和南大各个板块。优质供应多点开花，也将带来一定的去化压力。但作为‘十四五’关键收官之年，2024年有望迎来新兴产业的加速发展期。特别关注围绕本区域板块重点优势产业，强化政策扶持，细化‘产业补链’。

”

马振龙

顾问及交易服务部 | 商务园区负责人
CBRE华东区



投资 市场

INVESTMENT

新经济资产投资吸引力凸显
企业买家投资金额逐季走高

成交总量
(亿元)

789.8

写字楼相关物业占比
(按笔数)

53%

投资自用型
占比 (按笔数)

39%

内资买家占比
(按笔数)

92%

(2023全年统计数据)



2023年，上海物业投资市场交易总额累计789.8亿元，同比下降10.2%，全年交易笔数创下历史新高，达105笔，金额在十亿元以下的小额交易占据主导。伴随各类投资机会的相继涌现，交易双方对于资产价格认知逐渐趋同，全年市场表现呈先抑后扬态势，投资型交易占比更是达到2020年以来峰值水平。

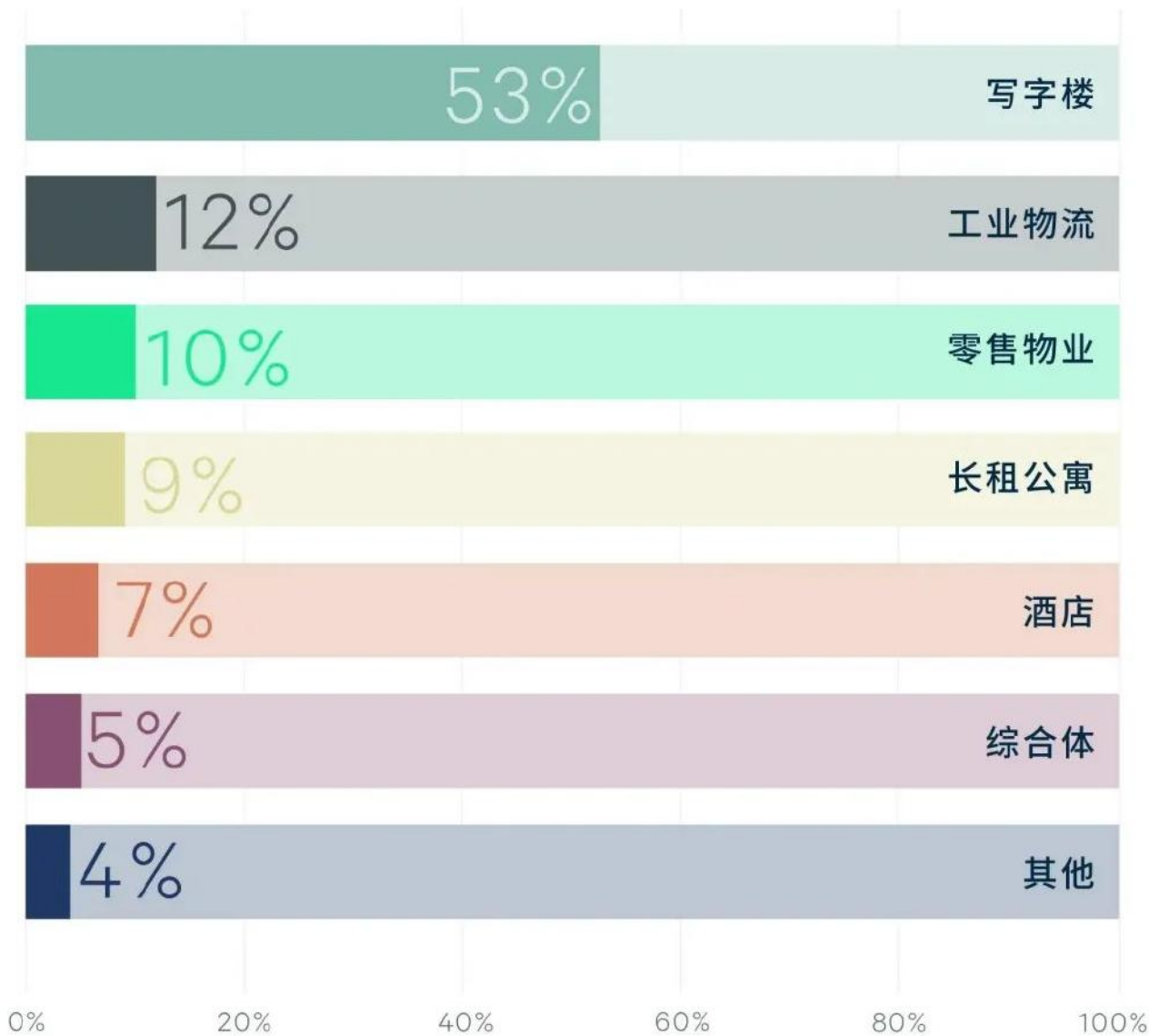
标的物业类型方面，以商务园区、厂房及长租公寓为代表的新经济资产自年初以来投资热度颇高，交易金额占全年投资总额34.8%，其中长租公寓物业投资表现最为瞩目，交易金额相较上年水平实现翻倍跃升，而鉴于此类资产在运营过程中规模经济效应明显，投资者多以险资及地产基金等传统投资者为主，更有内资买家于年内连续完成多笔交易。此外，商务园区依旧为新经济资产中交易最为频繁的物业类型，位于张江、金桥、周康等板块的优质物业持续受到机构投资者的关注，而专注于集成电路、生物医药及新能源等重点发展产业的自用买家亦在各主要园区板块有所布局。传统物业类型交易

分布也愈发多元，商业办公楼对于投资者吸引力依旧不减，而伴随消费回暖及旅游复苏的信号出现，下半年录得若干笔零售、综合体及酒店资产相关交易，特别是非核心商圈的零售及综合体物业及滨江板块的酒店资产，年内酒店类资产交易总额更是达到有史以来最高水平。

买家类型方面，境外买家的投资情绪相对谨慎，全年贡献约20%的交易金额；另一方面，内资企业买家投资金额年内逐季走高，除自用买家外，以投资为目的的交易也较以往更加活跃，如异地地方政府下属企业依托“飞地经济”布局长三角门户板块或科创产业主导区域的优质办公及研发资产，另外，企业买家对于酒店资产的投资意愿也十分强烈。与此同时，传统机构投资者交易活跃度依旧，且更青睐于相对核心的新经济资产类型。

大宗交易物业类型分析

(按交易笔数)



近年上海大宗交易总交易额

(按交易金额)



“

回顾2023年商业地产投资市场，投资者结构发生了深刻变化，从以外资机构为主到内外资机构联动，再到地方政府、企业买家、个人买家纷纷入场。投资标的也呈现出更加多元的特点，办公楼、长租公寓、产业园区唱主角的同时，酒店、零售资产、工业厂房交易不断。尽管全年交易总额不及往年，但交易笔数录得同比翻倍的增长，市场活跃度可见一斑。

新的一年，相信随着政府政策不断释放积极信号，宏观经济逐渐企稳复苏，融资成本持续降低，将进一步推动商业地产投资市场的流动性。核心的高品质办公楼，运营良好的零售资产以及现金流稳定的产业园区将更加值得关注，同时公寓及酒店资产的投资热度也将有所持续。

”

王晶

投资及资本市场部负责人
CBRE华东区



[链接浏览下载完整报告](#)

CBRE CBRE

2023年上海房地产市场回顾与2024年展望

更多免费行业报告

并购家

www.ipoiipo.cn