



办公市场分析 | 人民广场区块

人民广场区块位于上海城市交通中心，地理位置优越，商业、办公、文化和金融等多元产业融合，是上海市最先发展的现代化商务区之一。

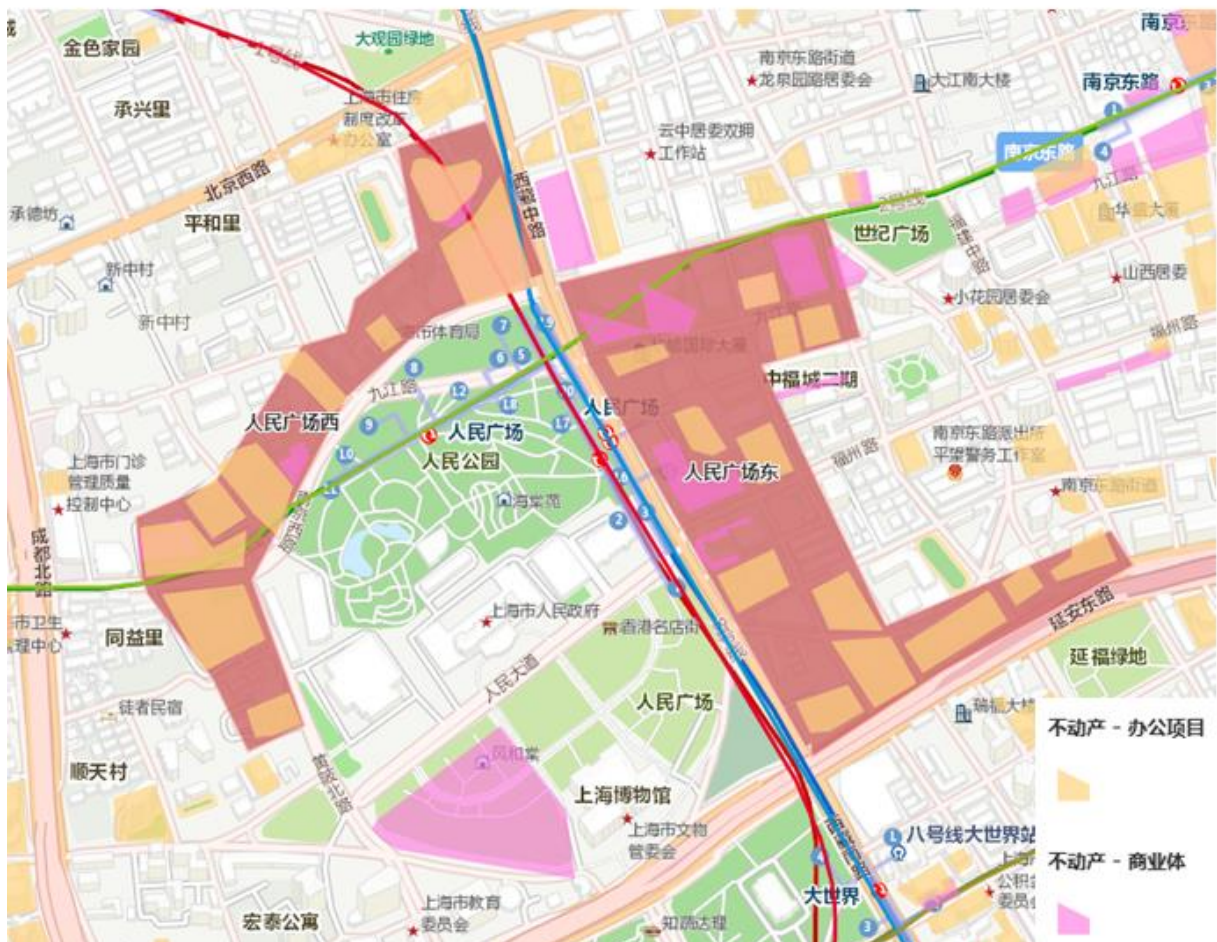
在过去的 20 年里，人民广场区块一直在不断创新、持续推进。依托高端的办公楼宇、众多优质商业设施和卓越的招商策略，成为商业巨头、金融机构和国际品牌的重要落脚点。

01 区块基本情况

人民广场区块位于黄浦区北部，具有优越的地理位置与交通条件，被三条轨道交通线路——1 号线、2 号线和 8 号线覆盖。区块内办公项目集中分布在人民公园东西两侧。商业配套丰富，包括著名的南京路步行街和十余个大型商业综合体，如新世界城、世贸广场和来福士广场等。

人民广场区块

环线	内环内	行政区	黄浦区
轨道交通	1号线、2号线、8号线—人民广场		
商业配套	第一百货商业中心、新世界城、上海世贸广场、仙乐斯广场等		
主要行业	租赁和商务服务业、批发和零售业、信息传输、软件和信息技术服务业、金融业、住宿和餐饮业等		

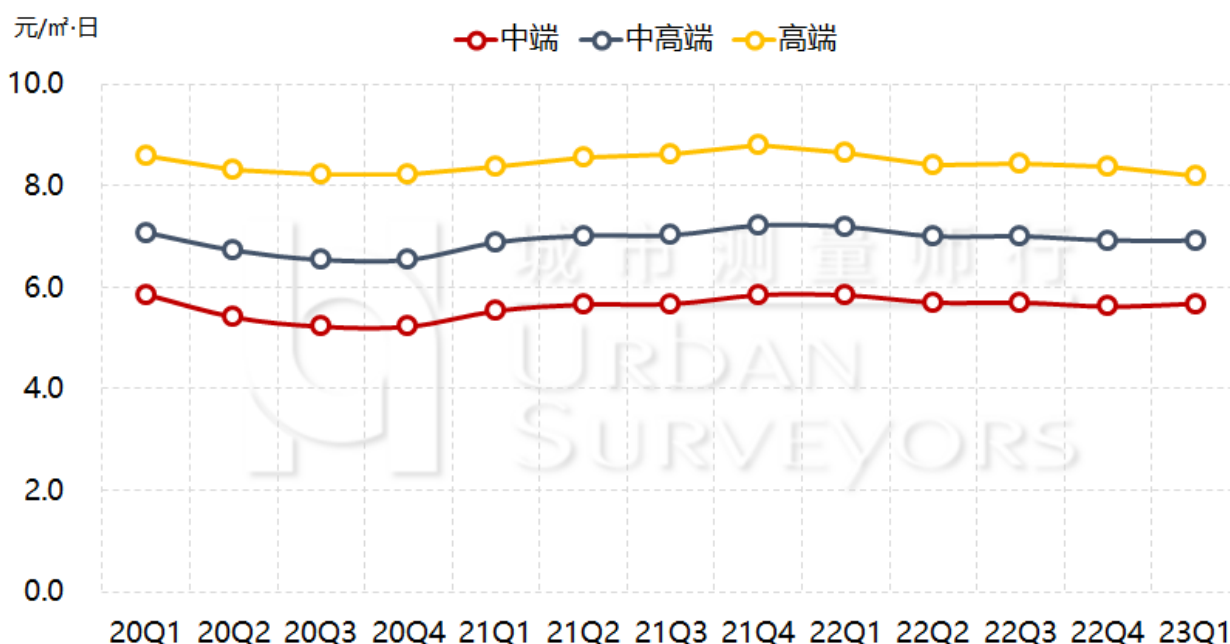


数据来源：城市资管服务云平台

人民广场区块坐落于上海市正中心，汇聚了包括专业服务业、商务服务业、零售业、金融业、软件服务业等领域的代表性公司。

02 区块价格分析

2020年至今人民广场区块办公平均租金走势



数据来源：城市资管服务云平台

①中端市场

租金方面，中端市场平均租金从 2020 年四季度开始持续上行，2021 年达到 5.67 元/㎡·日，并于 2022 年小幅上涨至 5.71 元/㎡·日。该细分市场多为 100-200 平方米的小面积房源，符合当下市场需求。在整体办公租赁市场并不理想的情况下，2023 年一季度租金仍实现小幅上涨。空置率方面，中端市场房源供应量本就不多，租赁情况长期良好，目前维持在 7% 左右。

②中高端市场

租金方面，中高端市场 2020 年平均租金为 6.71 元/㎡·日，2021 年与 2022 年稳定维持在 7 元/㎡·日。得益于优越的地理位置与相对较高的市场热度，该细分市场租金水平较为稳定，很少进行价格策略上的调整，2023 年一季度维持在 6.91 元/平方米。

空置率方面，该细分市场出租情况良好，目前**整体空置率约为 9%**。

③ 高端市场

租金方面，2020 年平均租金为 8.33 元/㎡·日，2021 年市场情况有所好转，租金水平上涨至 8.58 元/㎡·日，同比涨幅约 3%。**2022 年底高端项目集中入市对上海整体高端写字楼市场造成一定冲击，区域高端市场也受到一定的影响，平均租金水平回落至 8.47 元/㎡·日。**

进入 2023 年平均租金继续下行，一季度降至 8.2 元/㎡·日，跌幅达 3%。调价幅度最大的项目是都市总部大楼，其 6 楼整层租金报价从去年四季度的 9 元/㎡·日调整至今年一季度的 7 元/㎡·日，报价降幅超 20%。

空置率方面，目前**高端市场整体出租率在 90%以上，空置率并不高。**但鉴于当前市场环境，部分项目运营方可能会继续通过降租、提供更多优惠条件等策略维持出租率。

03 区块 SWOT 分析

- 市中心成熟商务区，区位条件优越，商业配套设施完备
- 汇聚商务服务、高端零售、科技服务等行业领军企业，具有企业集群效应，带动上下游企业良性互动
- 区块发展相对成熟，土地资源有限，进一步扩张可能性小
- 大部分中低端项目房龄较为久远，但价格依然维持高位，与新兴商务区高档次项目价格相近，缺乏市场竞争力，难以顺应市场变化
- 疫情影响消散，商务活动逐渐回暖，通过原有的优质企业集聚效应，调整招商战略，不断提升区域产业整体实力
- 利用独特的区位优势、较强的产业集聚能力以及城市更新的快速推进，吸引大量高技能人才涌入，为区域产业优化升级提供助力
- 区块内项目长期保持稳定出租，较难进行升级、改造和增值优化
- 与临近的静安寺、南京路石门路等商务区行业布局相似度高，疫情导致的退租和空置房源积压使得供应量短期骤增，竞争压力也相应增大

04 个案分析

仙乐斯广场 7-10 元/㎡·日



地址	南京西路388号		
等级	甲级	竣工年份	2001
总建筑面积	95100 m ²	标准层建筑面积	1700 m ²
地上层数	39	地下层数	2
物业公司	仲量联行	物业费	38.16 元/ m ² ·月

数据来源：城市资管服务云平台

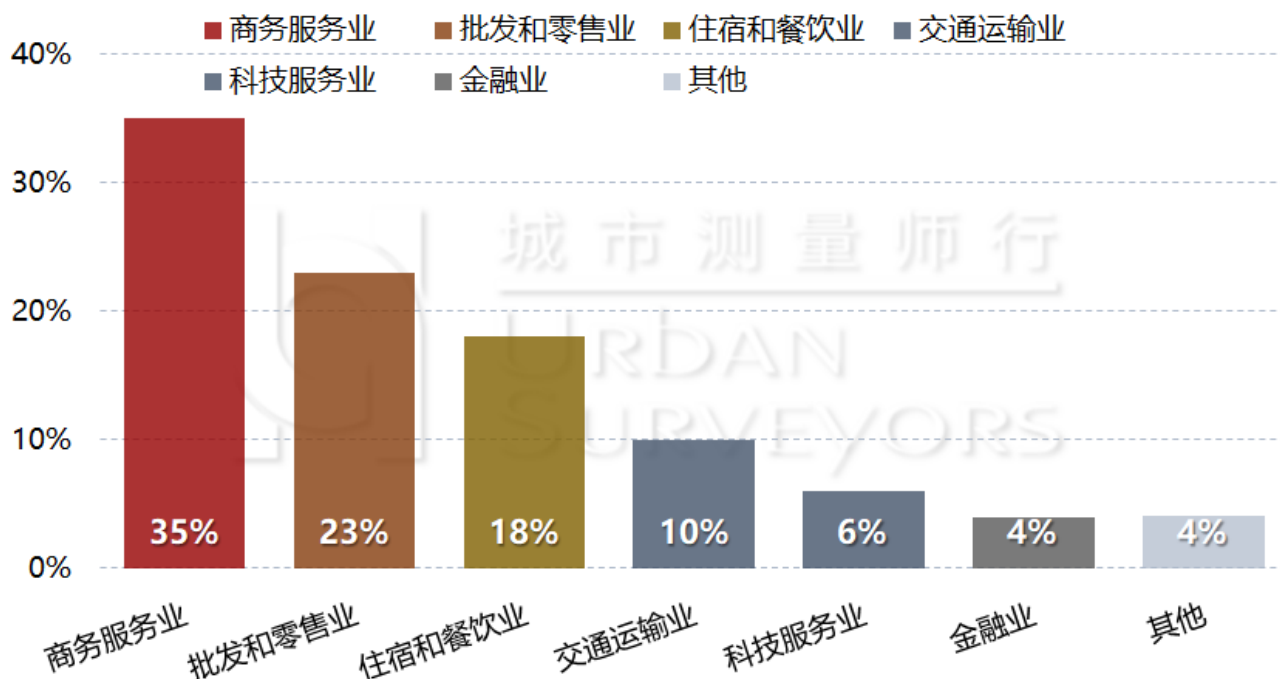
仙乐斯广场由中外合资企业上海仙乐斯房地产有限公司开发建成，由基汇管理咨询有限公司提供管理服务，仲量联行提供物业管理服务。

该项目 7 层及以下为商场，提供超过 20000 平方米的商业配套，9 层至 39 层是办公空间。2010 年 12 月，该项目完成全面改造，并将装置艺术融入内部设计，展现其独特的艺术气息和人文素养。

仙乐斯广场的租金水平在 2019 年稳定在 8.16 元/㎡·日。2020 年，受疫情影响办公租赁市场基本面相对较弱，该项目全年平均租金降至 7.44 元/㎡·日，降幅近 9%。2021 年与 2022 年，租金在 7.4-7.6 元/㎡·日之间小幅波动。

由于高端项目扎堆在 2022 年四季度入市，新增办公面积超 40 万平方米，市场竞争压力增加，2023 年第一季度仙乐斯广场平均租金下降至 7.2 元/㎡·日。

仙乐斯广场租户行业分布



数据来源：城市资管服务云平台

项目租户以商务服务业为主、占比高达 35%，批发和零售业与住宿和餐饮业紧随其后，分别占到 23% 和 18%，另外还有少量来自交通运输业、科技服务业、金融业的企业入驻。

仙乐斯广场以大面积稳定租户为主，出租率较高。受疫情影响，近几年空置率从 7% 提升至 10%。随着商务活动日益恢复，加之该项目拥有良好的物业服务和高端的楼宇品质，招商工作正在取得良好的进展，出租率不断回升，目前空置率不足 10%。

05 小结

后疫情时代，上海办公楼市场进入了阶段性调整期。2023 年一季度，市场延续了去年四季度的下跌行情。但随着一季度的市场消化和经济活动的恢复，人民广场区块作为高端项目聚集地，可能率先恢复市场活力，预计二季度租金水平将小幅回升。然而，上海办公租赁市场整体恢复进程较慢，且未来六个月预计还将有近百万方的新增办公面积供应，市场竞争进一步加剧，给出租率上行带来压力。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2023 年

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路1号新金桥广场11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@sura.com

电话：86 21 63589988

城市测量师行
独家数据 最新热点



长按图中二维码
即可识别关注！



城测行业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com