

世邦魏理仕研究部

全城阻击「奥密克戎」

专题报告

新冠疫情
对上海房地产市场
的影响

2022年4月

CBRE



每日免费获取报告

- 1、每日微信群内分享**7+**最新重磅报告；
- 2、每日分享当日**华尔街日报**、金融时报；
- 3、每周分享**经济学人**
- 4、行研报告均为公开版，权利归原作者所有，起点财经仅分发做内部学习。

扫一扫二维码

关注公众号

回复：**研究报告**

加入“起点财经”微信群。。



目录

04 宏观层面

防疫与经济的“两全”？

09 零售物业市场

城市进入封控静止状态，后期实体零售如何恢复？

16 物流仓储市场

防控措施升级，物流阻塞，危机中育新机

22 写字楼市场

租赁活动受限，供需之间是否发生转变？

28 商务园区市场

助企抗疫，纾困政策助力市场回暖

35 投资市场

生物医药产与物流冷链关注度提升

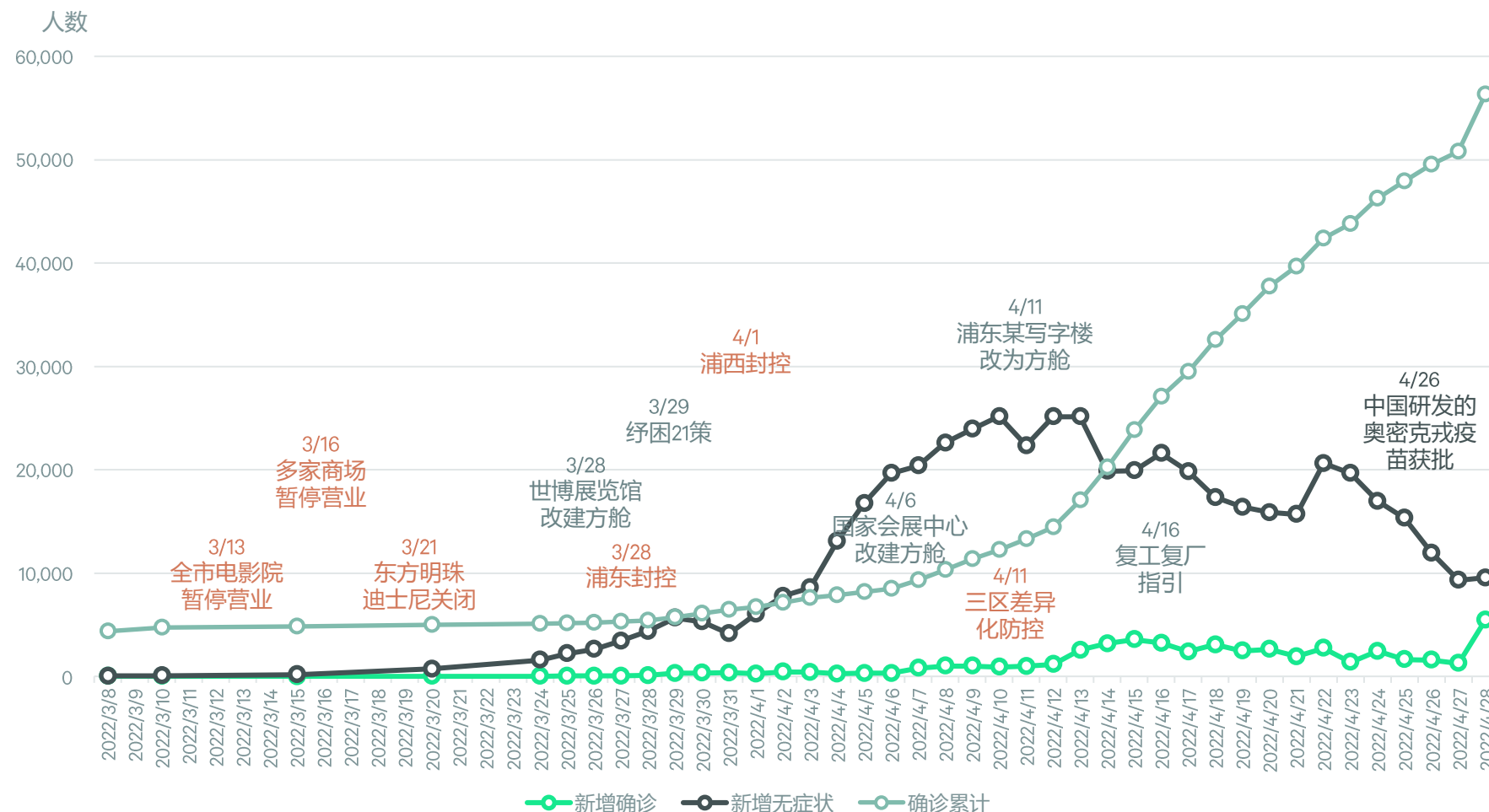


01

疫情反复 经济承压

需要更为积极的政策来托市，全力以“复”，稳定供应链

上海疫情防控时间轴



全球确诊人数

512,225,237

累计确诊

中国

633,259

累计确诊

上海

56,300

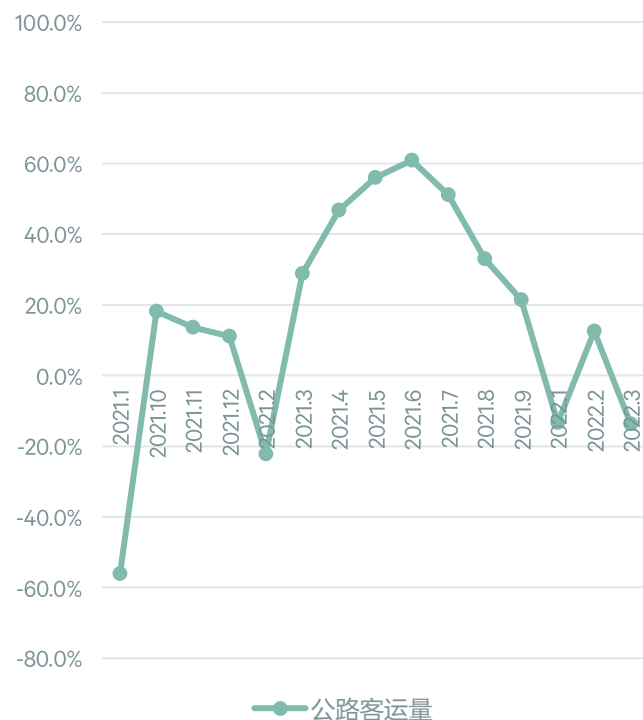
累计确诊

数据来源：WHO、国家卫健委、上海卫健委、世邦魏理仕研究部整理，2022年4月

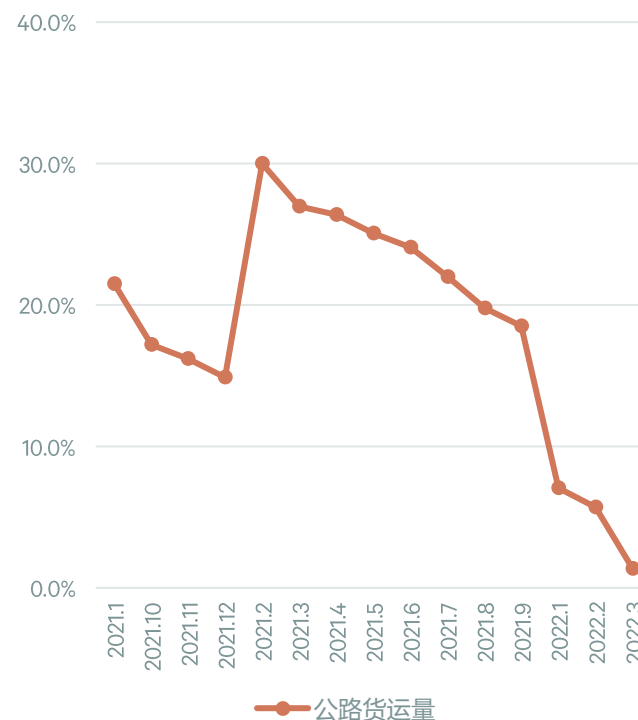
对交通运输业的影响

疫情对交通运输行业短期冲击强烈，但长期趋势相较稳定，随疫情结束需求集中释放

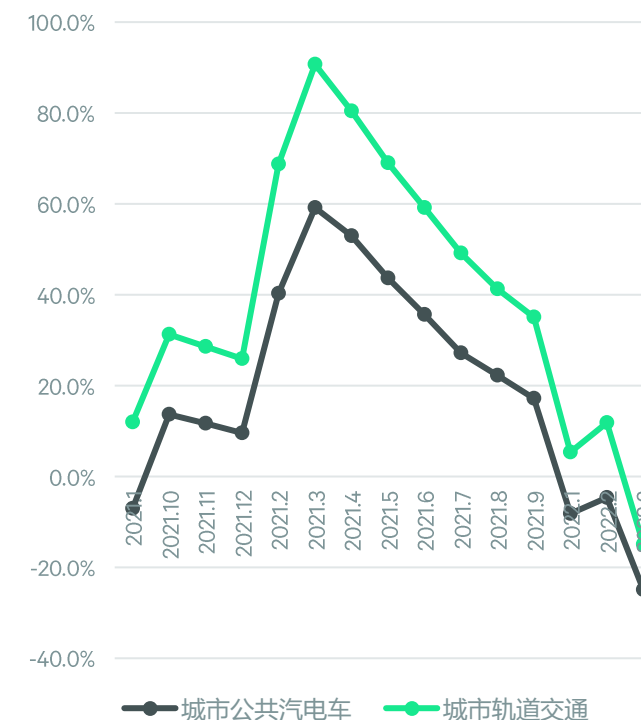
公路客运量同比变化



公路货运量同比变化



城市客运量同比变化



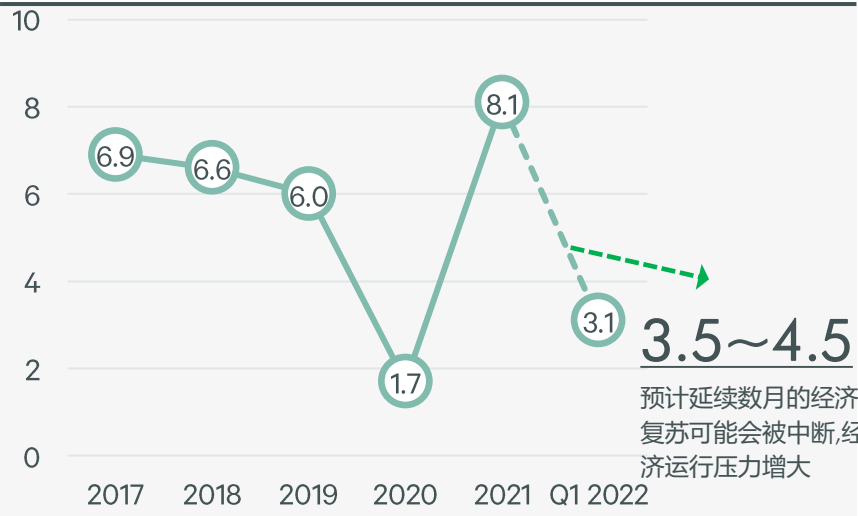
数据来源：中国交通运输部、世邦魏理仕研究部，2022年4月

对经济的影响

2022年上海经济增速将受到疫情封控拖累

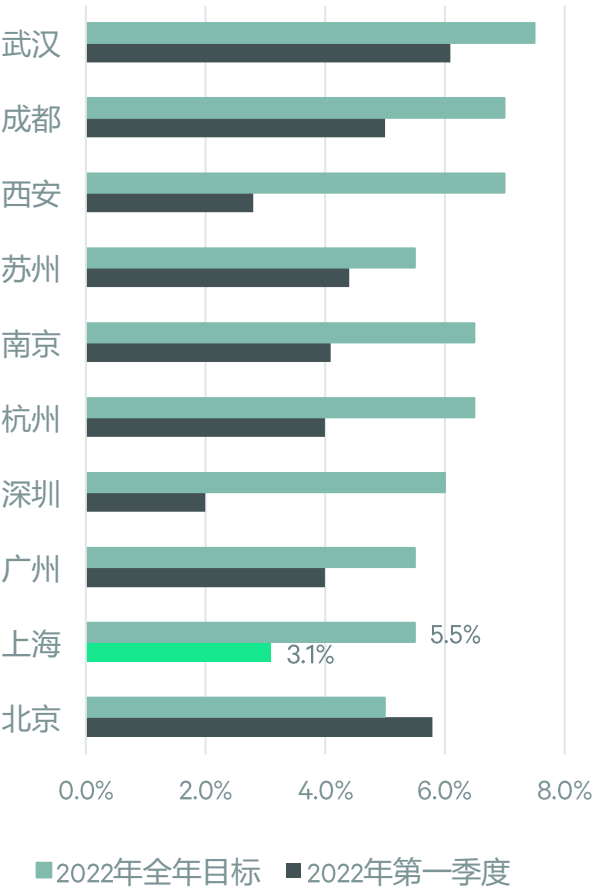


2022年上海经济增速



数据来源：上海市统计局及公开信息整理

GDP: 疫情影响初现



消费

一季度社零总额同比下降3.8%，餐饮收入同比下降9.1%；3月份餐饮同比下降40.0%；生鲜平台零售额明显增长，3月份同比增长38.6%；

投资

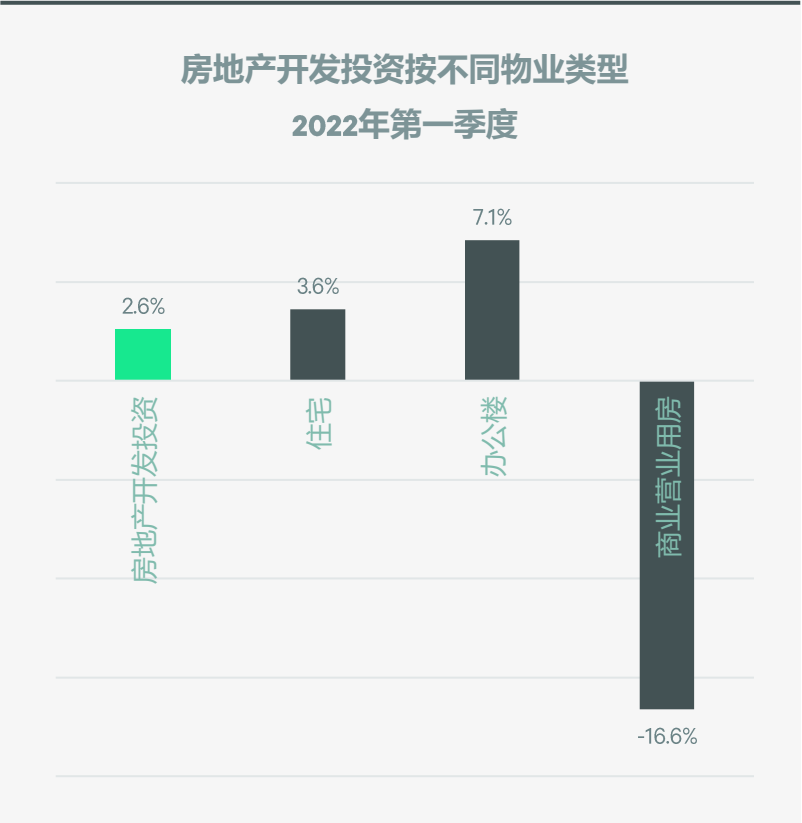
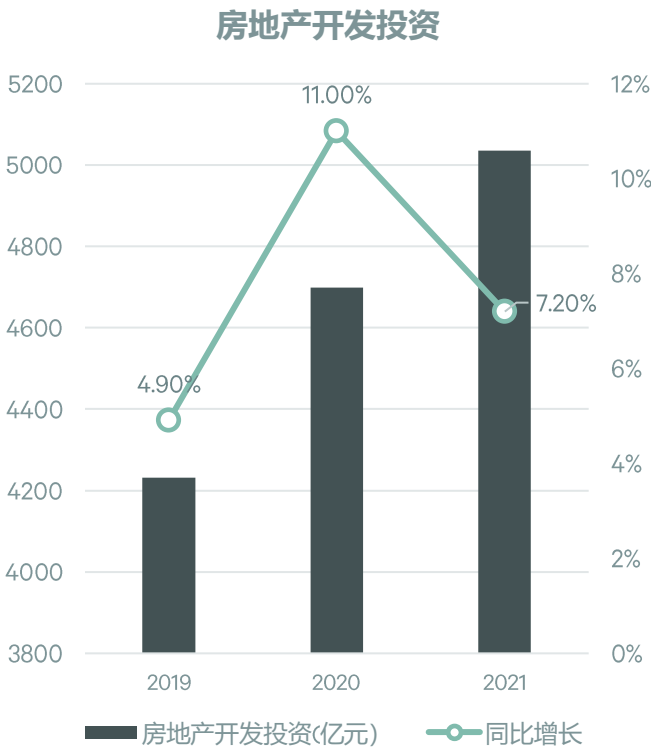
一季度上海固定资产投资同比增长3.3%；分领域看，工业投资增长3.1%；房地产开发投资增长2.6%；城市基建投资增长2.6%；

出口

一季度上海市实现进出口总值1.01万亿元，同比增长14.6%。贸易逆差收窄。汽车、手机、锂离子蓄电池出口成倍增长；

对房地产市场的影响

楼市将迎来更加密集的支持政策刺激需求，优化供给，满足刚需



2.6%

受疫情影响，Q1房地产投资同比增速回落至2.6%。其中，住宅投资增长3.6%，办公楼投资增长7.1%，商用用房投资下降16.6%。

9.2%

一季度住宅新增供应套数同比增长242%。供应区位以郊区为主；成交量同比减少16.5%。成交单价同比上涨9.2%。从市场情绪来看，并没有受太多影响。料2022年呈现先抑后扬之势。

5/1

预计疫情影响延续到5月中旬：从持续时间看，认为本轮疫情对房地产行业的影响大概率会延续到5月下旬。假设五月能够基本完成社会面清零，则市场将于六月末恢复到一个相对正常的水平。

数据来源：上海市统计局，世邦魏理仕研究部整理，2022年4月

瞭望 | 智慧城市

近年的疫情防控，智慧城市建设发挥了积极作用。大数据、人工智能、云计算、区块链、5G等新一代信息技术的大量应用，为抗击疫情提供了高效服务。2021年的《上海市全面推进城市数字化转型“十四五”规划》发布，全面推进城市数字化转型，为打造具有世界影响力的国际数字之都的愿景做出全方位的准备：

一、推动城市经济数字化转型

突破**100+**关键技术
集成电路、人工智能、工业
软件等领域

引育**100+** 新生代互联
网企业数字经济龙头企业

打造**50+** 市值超
百亿的流量型企业

二、推动居民生活数字化转型

新建**5万+**
电动汽车充电桩

90%+
数字校园

30+ 数字化
转型示范医院

100%覆盖
为老一键通服务

1000+
数字酒店

三、推动社会治理数字化转型

“一网通办” “一网统管”

上海作为超大城市“数治”新范式，政务服务“一网通办”和城市运行“一网统管”促上海在经济、生活、治理的数字化转型得以全面推进，并为建设国际数字之都打下了良好基础。同时“两网建设”也是华为近几年与上海在智慧城市领域合作的重点方向，它给城市带来飞速变化，未来上海城市治理效能定将不断提升。

数据来源：上海市城市数字化转型工作领导小组办公室

科技让生活更美好



02

零售物业市场

打通线上线下，构建立体营销场景，满足客户的各种消费需求

疫情对商场购物中心的影响

购物中心响应政府号召 多样举措积极抗疫

- 三月尾开始的疫情逐步影响了上海线下商业的正常运营
- 各大购物中心以严格落实场所管理、暂停堂食增设外送服务以及策划线上引流活动等方式积极响应疫情防控
- 4月中旬起，购物中心部分业态逐步恢复团购及外送等服务



严格管理

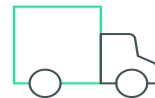
加强场所管理

调整营业时间，配合防疫；

场所限流，合理布置经营区域顾客流动路线，限制入场人数和电梯限乘人数等；

加强公共区域消毒与清洁，全方位定时消毒；

设置**独立冷链防疫站**，配置相应消毒物品。



外送服务

餐饮品牌开通预定及外送服务

餐饮品牌开设包括**套餐**、**团餐**以及**新鲜食材**在内的多种预定及外送服务；

超市外送保障民生

开启**线上优惠购物**，连同各类平台提供外送服务，保证生活必需品供应。



线上活动

直播“云逛商场”

提供直播**专属折扣**活动，包括美发沙龙和健身瑜伽在内的服务业态开启线上优惠预售活动，疫情期间维持品牌热度；

主题活动

多个商场发起正能量主题活动，疫情时期释放温情信号。

疫情对零售商的影响

餐饮、娱乐、健身和服饰业态等受到直接影响

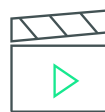


餐饮

上海堂食逐渐被**全部暂停**，

外卖业务则受到**食材和运力**

不足等多重限制



休闲娱乐

受疫情影响，

3月全国影院营业率跌破50%，

上海影院全部暂停营业

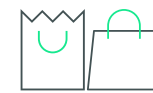


健身

威尔仕、一兆韦德以及PURE

Fitness等品牌发布**暂停营业**

公告，恢复时间尚未确定



服饰

线下门店闭店叠加线上订单





无法发货，

服饰类**消费欲望持续低迷**

数据来源：中国新闻周刊，世邦魏理仕研究部，2022年4月

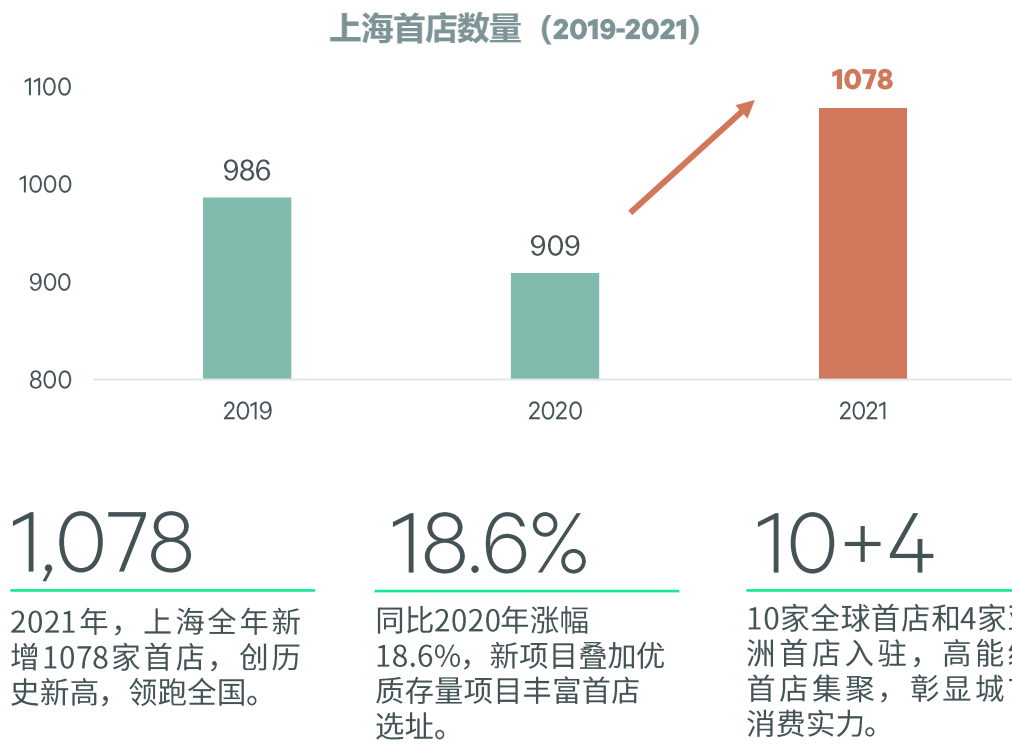
疫情加速“优胜劣汰”

2020 | 从国内市场消失的品牌

- 
 - ESPRIT宣布将于2020年5月全面关店
 - Superdry于2020年6月全面撤出中国市场
- 
 - C&A于2020年8月公告宣布将其中国业务出售给总部位于北京的私募股权公司中科通融
- 
 - 爱茉莉太平洋全年关闭90多家门店
 - Innisfree关店600多家，撤店率超80%
 - 日本居酒屋连锁品牌“和民”退出中国内地市场
- 
 - 吉野家退出中国市场，全球关闭150家门店
 - 许留山注销国内150家连锁店

数据来源：公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年4月

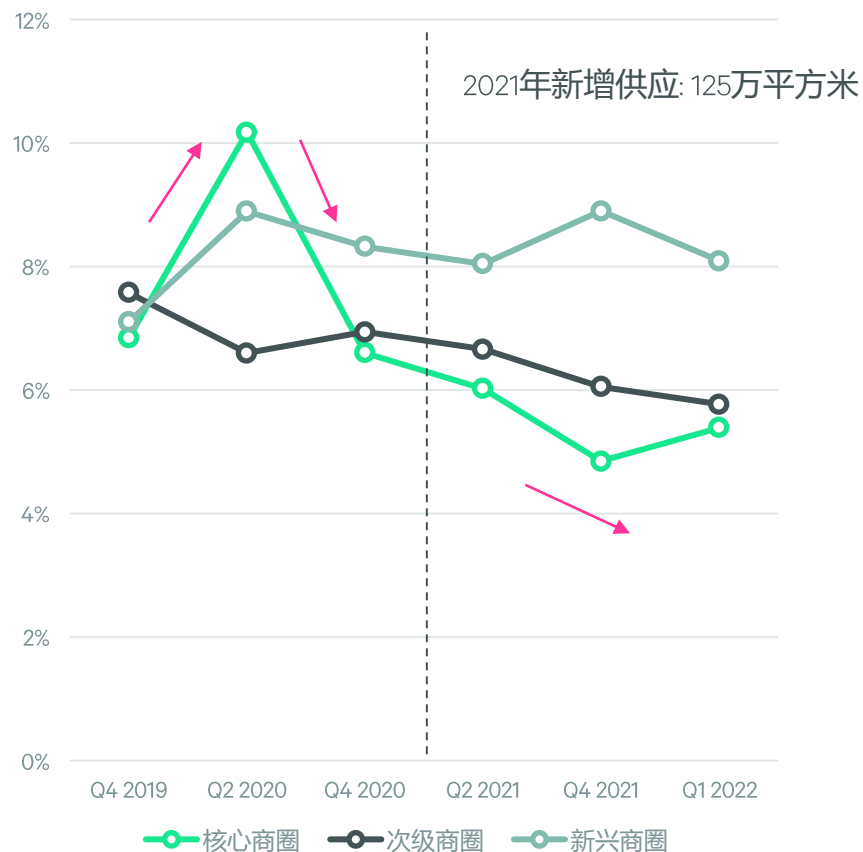
2021 | 首店经济彰显消费活力，多元品类青睐上海



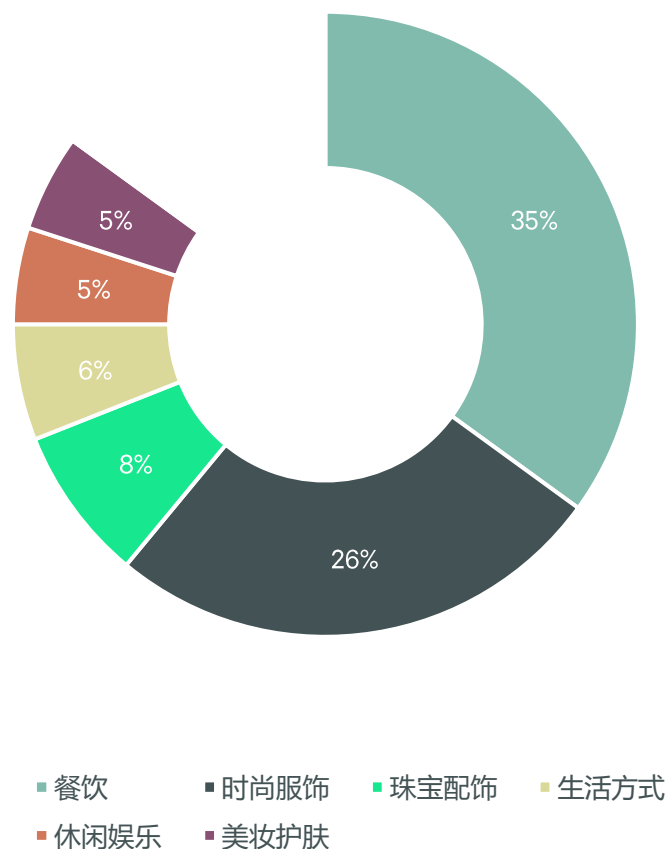
数据来源：中商数据，世邦魏理仕研究部，2022年4月

疫情重塑新格局：重启到重构

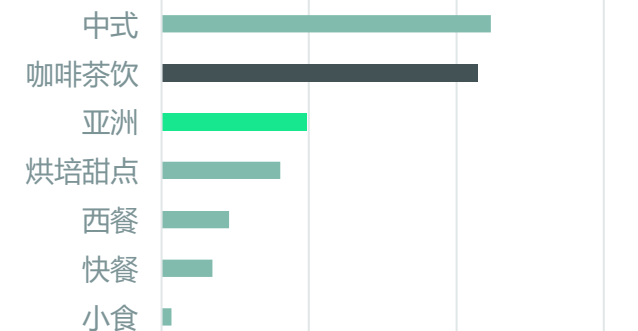
各级商圈空置率水平



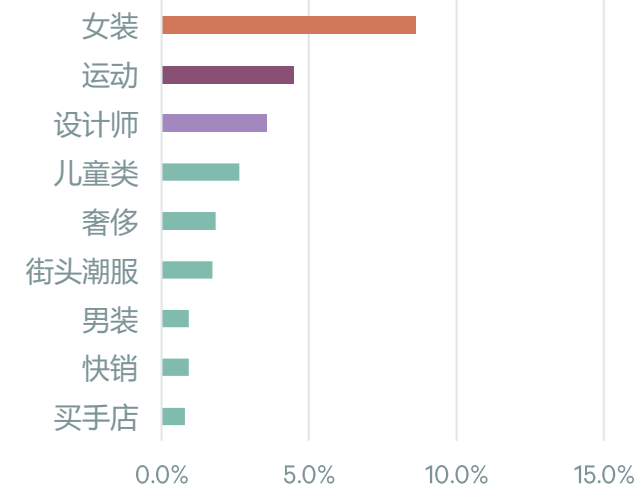
2021 全年新增租赁需求按行业



餐饮



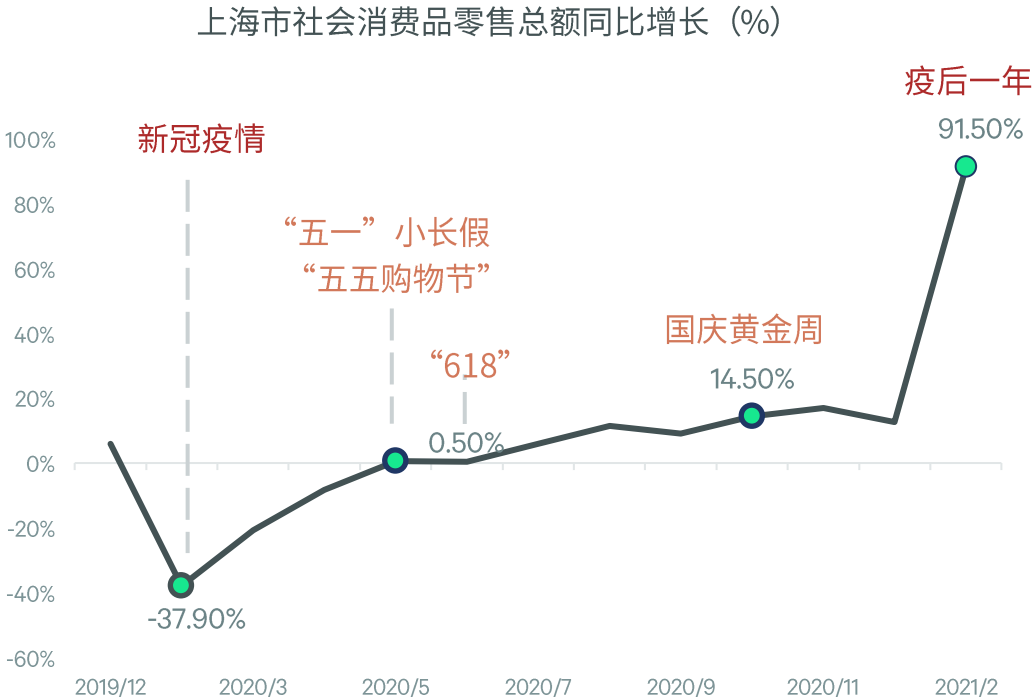
时尚服饰



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年4月

疫情过后将迎来一波反弹性消费

2020 | 各类活动提振消费，5月实现社零止跌回升



数据来源：上海统计局，世邦魏理仕研究部，2022年4月

2021 | 疫情过后，消费潜力被“报复性”释放

- 2020年，“十一”长假上海消费呈“报复性”增长。节日期间，观影、聚餐、出游等服务消费呈现爆发式增长态势；
- 2021年“五一”假期，上海居民消费市场持续活跃，其中零售业、餐饮业销售收入超过2019年同期水平；
- 2021年上海社会消费品零售总额达1.8万亿元，居全国城市首位。

数据来源：公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年4月

2022全年展望

净吸纳量

30-40
万平方米



空置率

8-10
%



平均租金

0-1
%



新增供应

40
万平方米



※数据内为同比变化

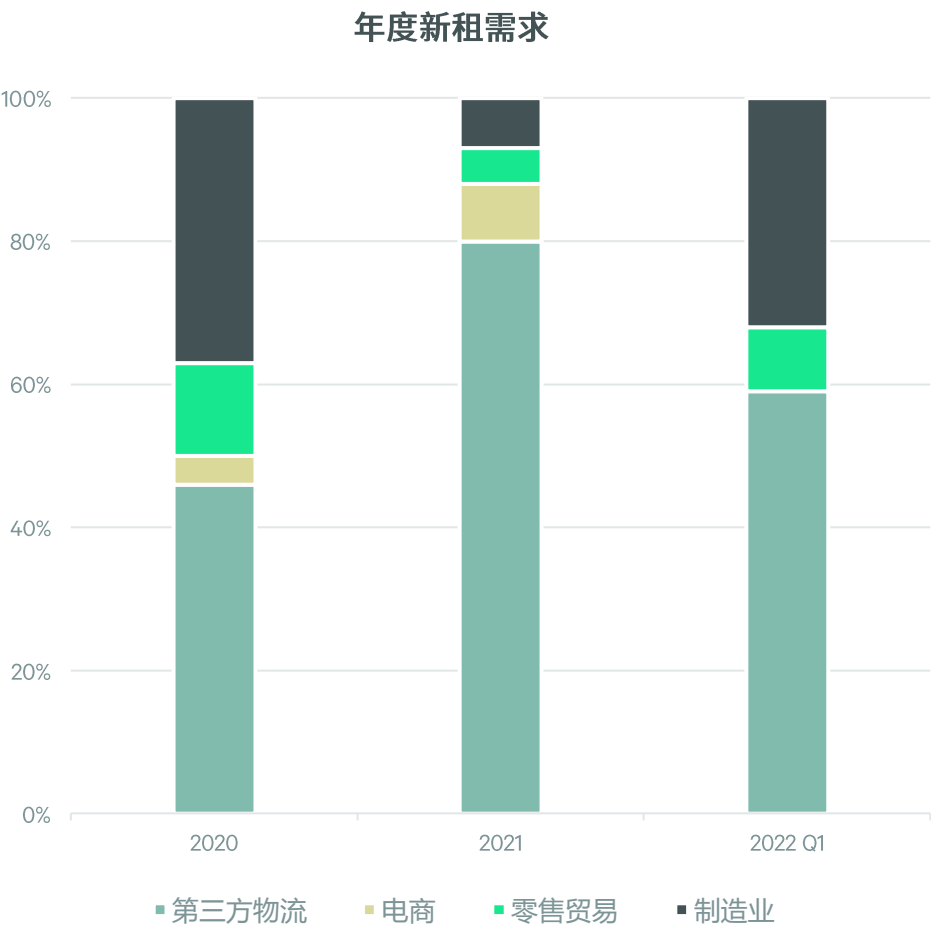
03

物流仓储市场

疫情给物流地产带来阶段性压力，但发展热度依旧未减

仓储市场需求分析

磨砺见韧性，物流租赁活动仍能保持稳中有进势头



租户行业	行业细分类别	疫情影响	2022预期
第三方物流	常规第三方物流服务	弱	▲
	冷链物流服务	弱	▲
电商	生鲜食品	弱	▲
	跨境电商	中等	▲
	医药 & 生物科技	弱	▲
制造业	快消产品	中等	▶
	整车 & 汽车零部件	强	▶
	3C电子产品	中等	▶
	工业装备制造	强	▶
	餐饮	强	▶
零售贸易	时尚服饰	强	▼
	美妆护肤	强	▶

数据来源：公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年4月

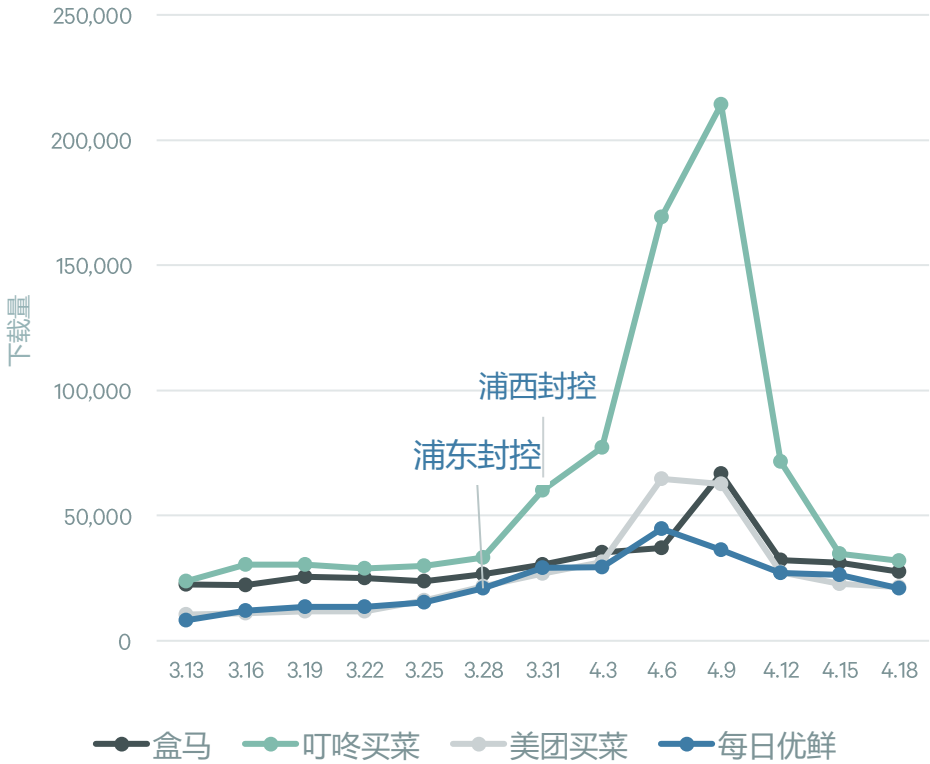
生鲜电商再育发展契机

生鲜物资需求激增美团买菜、叮咚买菜、京东临时扩仓

各大平台提供全方位、多层次的专业化配送服务

	需要预定	配送时间	配送形式
	✓	次日达/隔日达	个人下单/社区集单
	✓	当日达/次日达	个人下单/叮咚邻里团
	✓	次日达	个人下单
	✓	当日达/次日达	个人下单/社区集单

APP下载量预估 (ios端)



数据来源：上海统计局，公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年4月

物流阻点下的供应链优化

物流阻点-京东案例

运力降低

截至4月12日，订单量堪比‘双十一’，但能够参与‘最后一公里’的配送员却不及正常时期的1/3

链条节点增多

由于部分本地仓库关闭，从外地调配成为主要方式之一，而外地仓-本地仓-区域仓，更多节点下且管控力度不同，对运输效率影响较大

社区管控

基层社区管控存在差异



多方政策支持

政策	具体内容
《关于加快推进冷链物流运输	鼓励生鲜电商、寄递物流企业加大城市冷链前置仓等“最后一公里”设备建设力度
《关于加快建设全国统一大市场	优化商贸流通基础设施布局；大力发展第三方物流；加强应急物流体系建设



增加运力提升链路动能

企业	状态
京东	截至4月20日，京东增加14批次超过4000名配送、分拣员抵沪实现循环运输
菜鸟	截至4月19日，组建自营车队开辟南京-上海、嘉兴-上海应急路线，24小时不间断运送物资
顺丰同城	对接麦德龙平台需求，每日完成近1000份订单



本地仓储租赁增加链路通畅性

物流园区	状态	租户
东久新宜上海松江智慧产业园	新租	美团买菜 叮咚买菜 京东
东久新宜上海金山银河一号产业园	新租	叮咚买菜 京东
宝湾上海宝山物流园	续租	永辉超市 叮咚买菜
万纬南桥冷链物流园	新租	麦德龙

数据来源：公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年4月






科技赋能物流 “关键最后一公里”

无人车“助力”优势

“缓解人力运送压力，同时减少人员之间的接触与集聚，降低感染风险”



疫情期间“助力”情况

投放企业	投放量	车辆信息	使用区域
	超过50台	京东5.0无人配送车	周家渡街道、九亭方舱医院等
	超过100台	魔袋20	复旦大学、浦东新区绿洲康城社区等
	超过150台	X3	瑞金医院、杨浦区中心医院、多家方舱医院、浦东张江11家小区
	近100台	绝地3000H	罗家锦苑、星尚湾等10余家社区、五家方舱医院
	超过10台	小骆驼	盛大花园等

数据来源：公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年4月

2022全年展望

净吸纳量

60-70
万平方米



空置率

10-15
%



租金变化

2-3
%



新增供应

95
万平方米



※数据内为同比变化

04

写字楼市场

新项目延迟交付 需求或回落到2020年水平

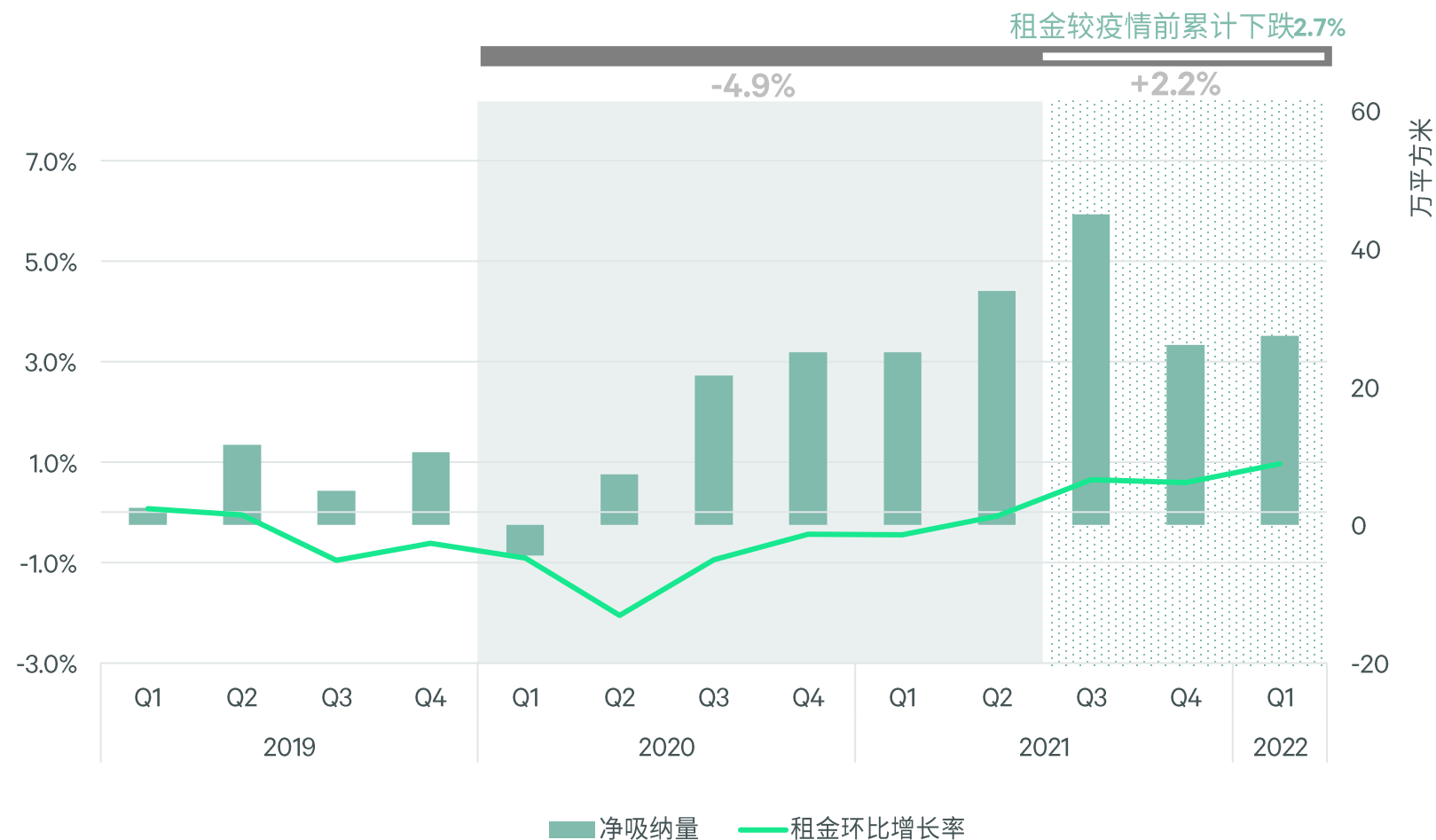
回顾疫情爆发前后净吸纳量和租金趋势

回顾2020年新冠爆发以来，需求端回暖较快，租金下行趋势持续时间较长

2020年以来租金连续累计下跌4.9%

2021年第三季度租金止跌企稳，截至目前累计增长2.2%

尽管上海引领全国写字楼复苏表现，疫情对经济面的冲击犹存，整体租金尚未恢复疫情前水平

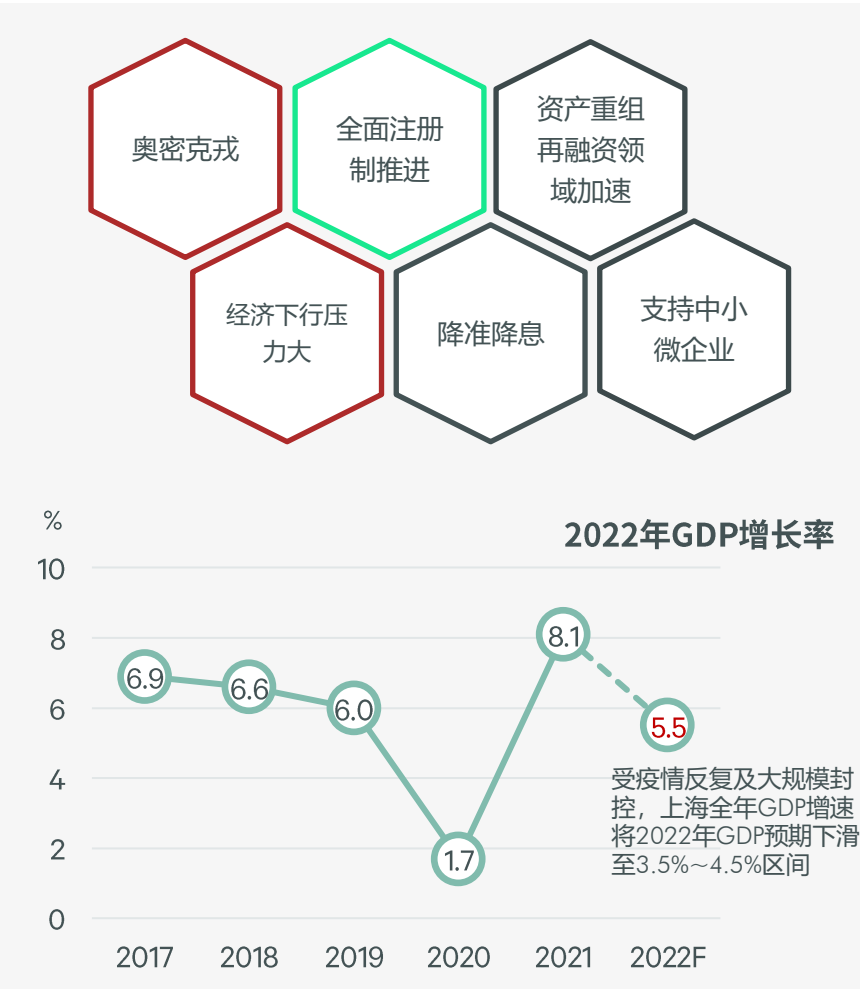
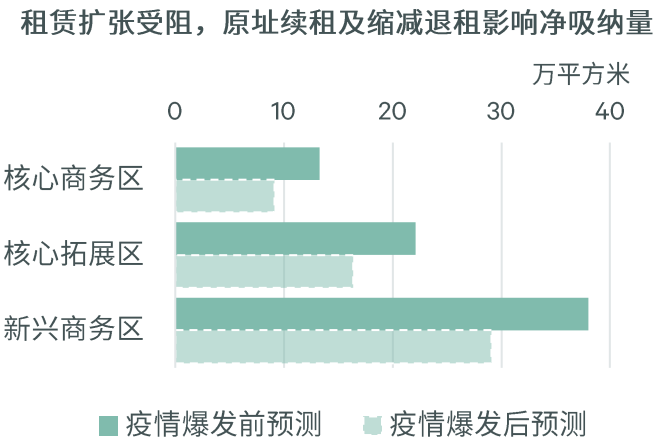
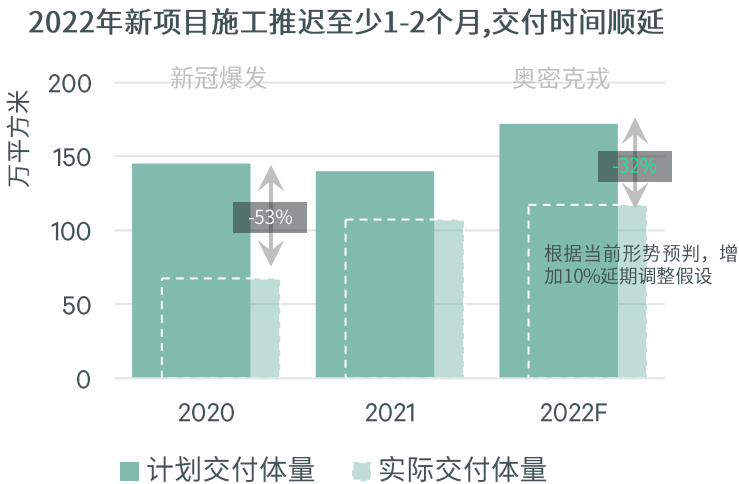


2022年疫情反复对供需关系的影响

三月之后全市陆续受到疫情封控，供需端预期放缓明显

2020年新冠疫情首次爆发，上升至“国际突发公共卫生事件”，经济增长放缓带来供需两端不同程度收缩。

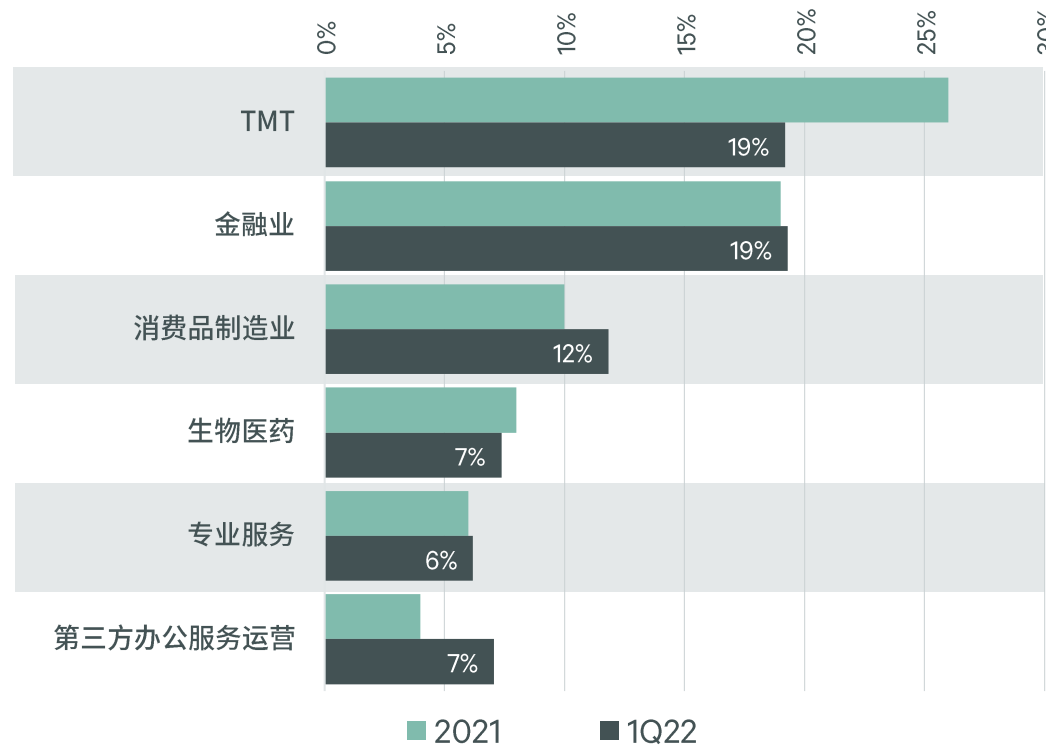
2022年3月奥密克戎大范围波及上海，较2020年更为广泛，尽管有之前应对突发事件经验积累，但后续仍将对宏观经济及写字楼市场带来冲击



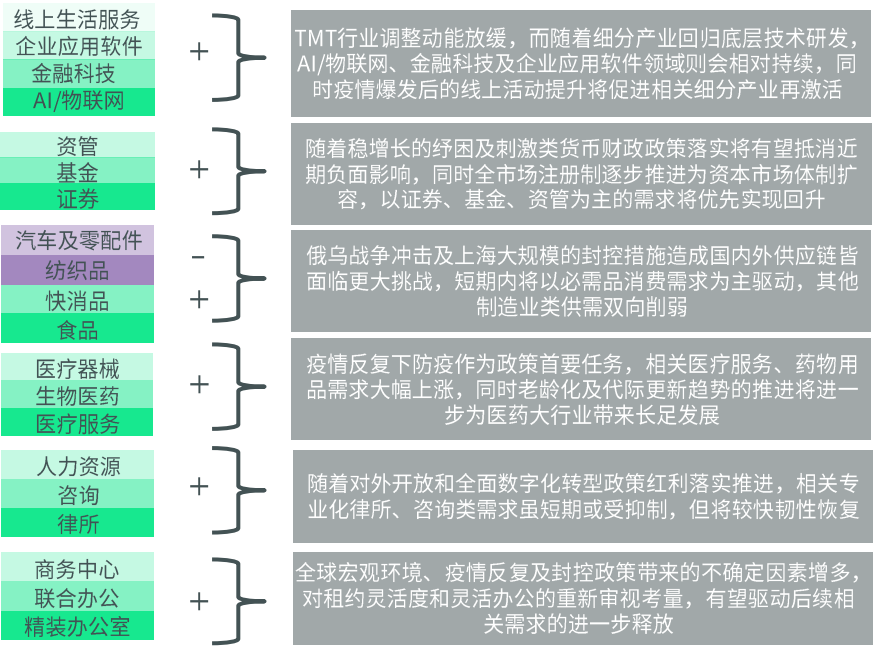
疫情反复对新增租赁趋势的影响

主力写字楼行业需求或进一步演变

2021 VS 2022年第一季度新增主力需求行业占比



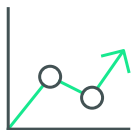
2022主力新增需求及细分赛道趋势展望



疫情驱动“升级”之战

绿色楼宇、物业灵活性和空间使用率将受进一步关注

租约灵活性更高



- 确定短期和长期的房地产组合增长计划；
- 对突发事件条款有更明确**保护性措施**；
- 考虑将**灵活办公**纳入房地产组合策略。既是面临疫情不确定性的短期应对方案，也是企业为实现各类业务目标的长期战略；
- 业主更多考虑自建联办或于品牌运营商轻资产合作模式

办公模式更具灵活度



- 将**远程办公**纳入企业房地产策略和业务连续性计划；
- 监测空间和工位的使用情况，持续改善空间使用数据的分析能力；
- **重新思考办公空间的职能**，并调整个人工区与协作空间的分配；
- 满足租户即时业务需求的共享会议室等设施或更受欢迎

健康安全意识提升



- 评估工位配置情况，必要时降低密度；
- 通过增加对相关科技设备、设施及程序的投入来提升办公场所的**健康性和应急能力**；
- 让企业房地产策略与ESG目标保持一致，**绿色楼宇认证**进一步普及, 楼宇更新升级时或广泛关注。

数据来源：世邦魏理仕研究部《2021年中国区写字楼租户普查报告》

上海写字楼市场

2022全年展望

净吸纳量

50-60
万平方米



空置率

18-20
%



平均租金

-0.5-0%



新增供应

120
万平方米



※数据内为同比变化

05

商务园区市场

精准施策助企纾困，推动TMT与生物医药行业发展

纾困政策助力市场回暖

园区集团成坚实后盾保障

上海纾困21条


打赢疫情防控阻击战

 对新冠病毒疫苗、药物、诊断产品的研发及产业化 **给予支持**




 对相关产品按照不同临床试验阶段 **支持补助** **加快审批进度**

减轻各类企业负担

 留底税退还  延长申报纳税期限

 承租国有房屋从事生产经营活动的小微企业和个体工商户，免除3个月租金；中高风险免除6个月租金

支持企业复工复产

 保障重大项目连续封闭施工  加大防疫数字化转型支撑力度  支持重点企业和配套企业恢复生产

各园区集团积极响应并落实

金桥 4月13日，金桥股份有限公司发布房租减免通知

长宁 4月15日，新长宁集团出台减免租金公告

张江 4月18日，张江集团发布支持疫情防控减免租金公告

漕河泾 4月19日，漕总平台发布落实减免房屋租金的公告

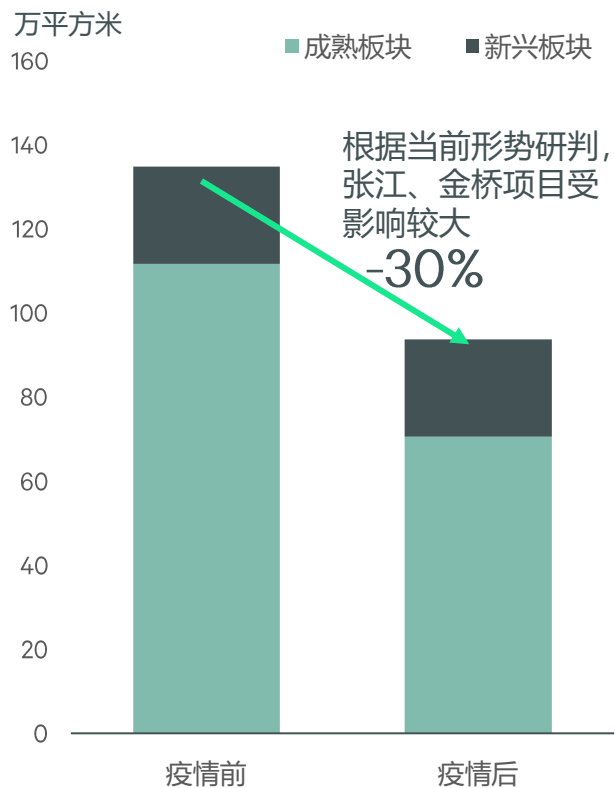
市北 4月22日，市北高新园区发布关于疫情防控减免租金公告

其他 4月15日，临港集团发布落实房屋租金减免公告，受惠园区包括松江、康桥、浦江

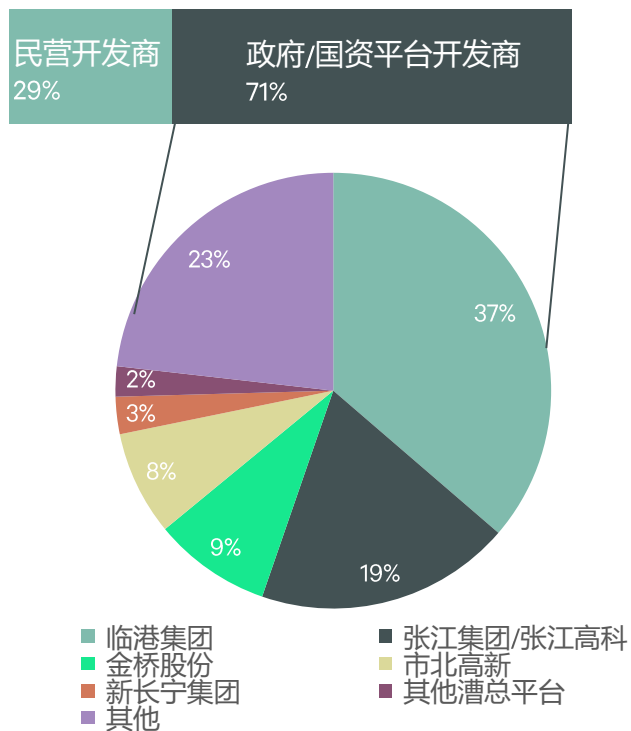
供应预期延后，缓解市场压力

进一步免租政策，有效稳定租金水平

2022年新增供应预期

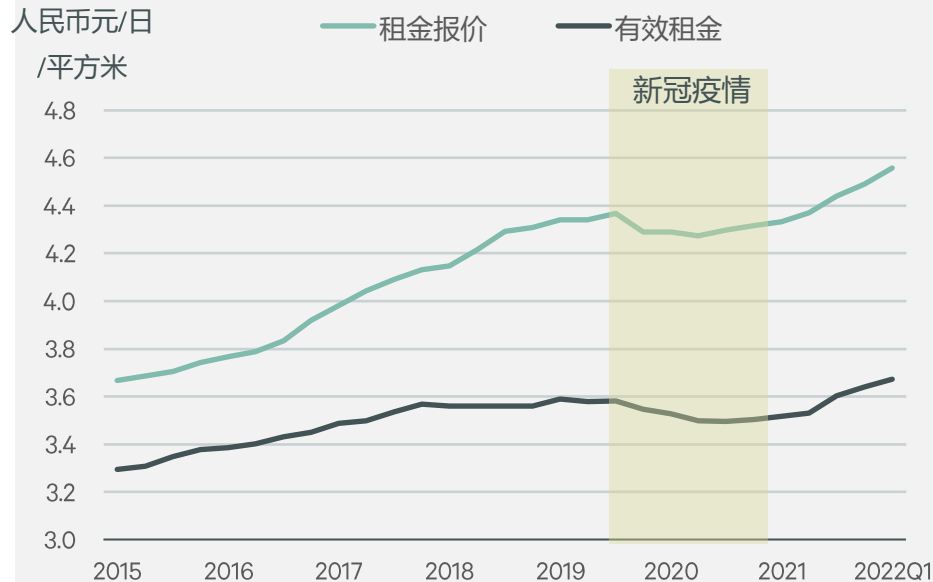


市场存量分布图



4月22日，上海国资委进一步明确，承租上海国有企业房屋小微企业和个体工商户无需提供证明材料，**全部可免除2022年6个月租金**

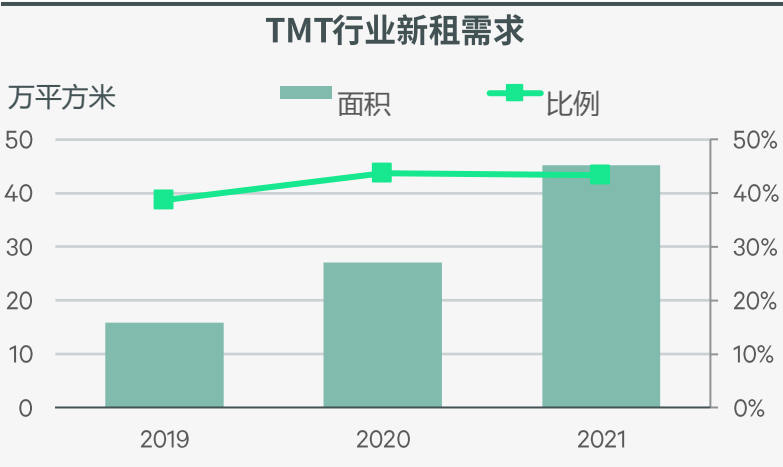
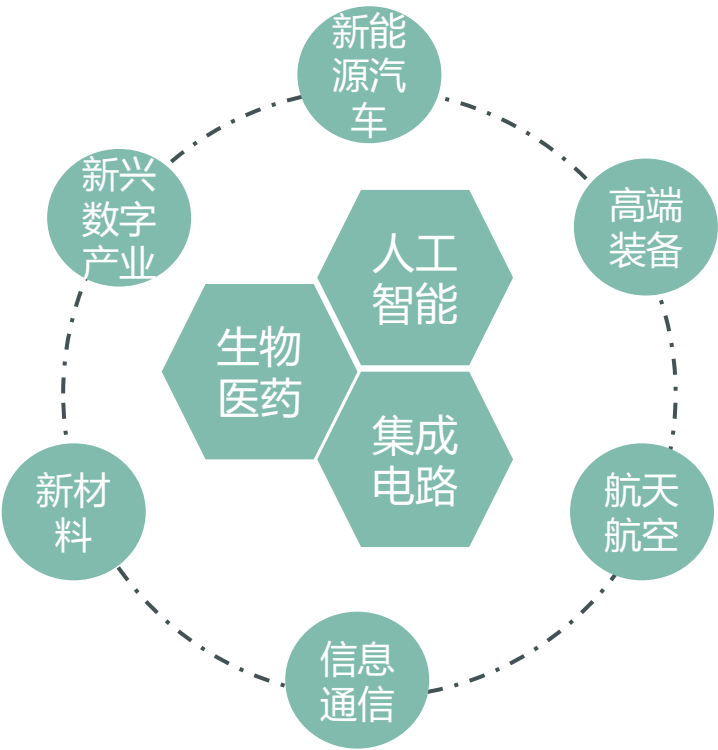
租金水平在2020年疫情后呈现强劲回升势头



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年4月

战略新兴产业蓬勃发展，TMT新租需求呈多样化

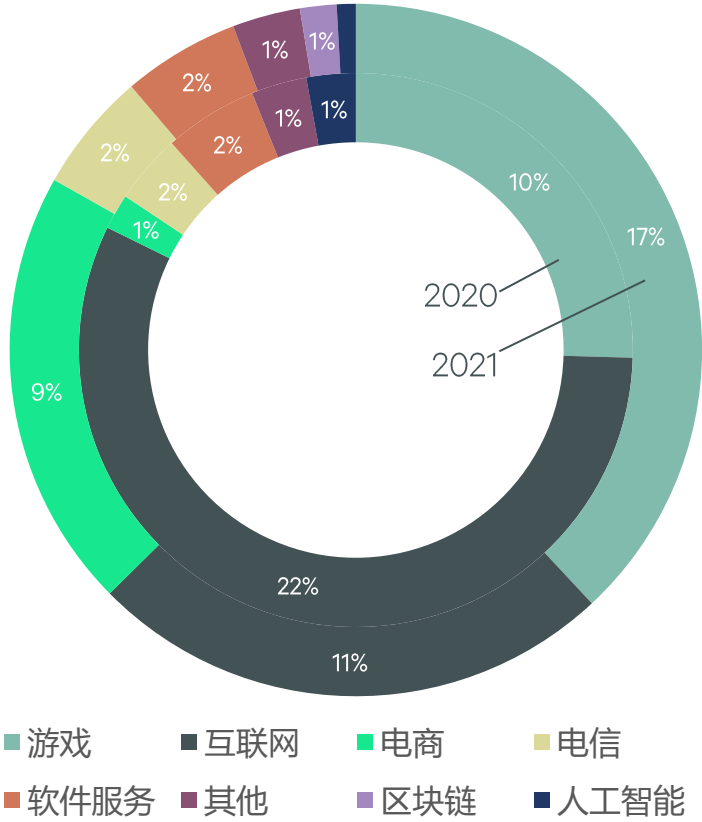
“3+6” 战略性新兴产业体系



“科技+数字化” 助力抗疫一线

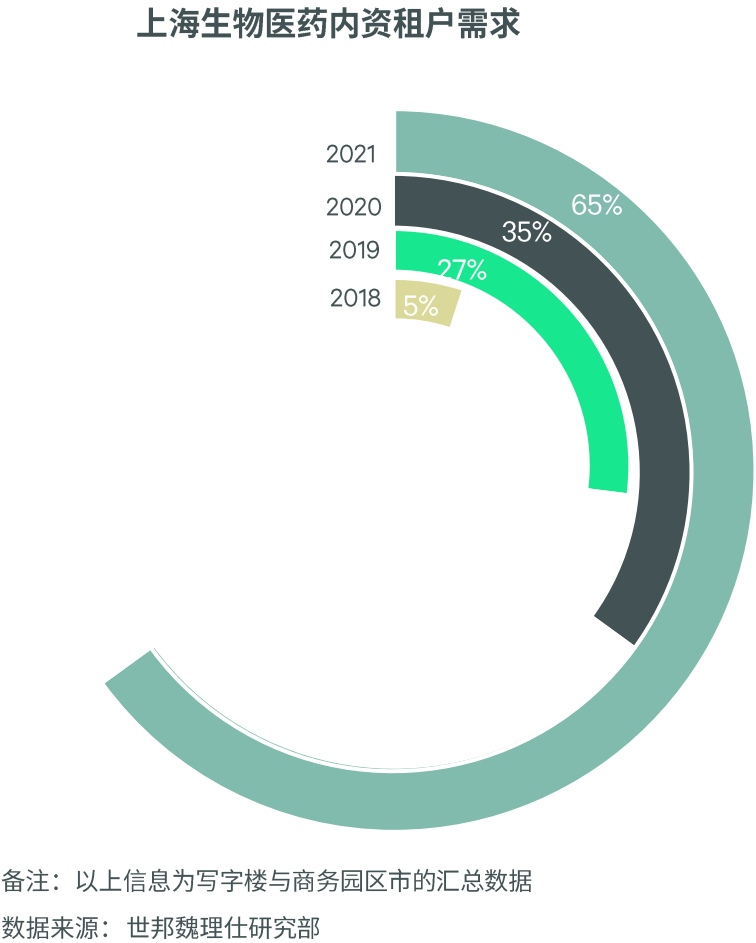
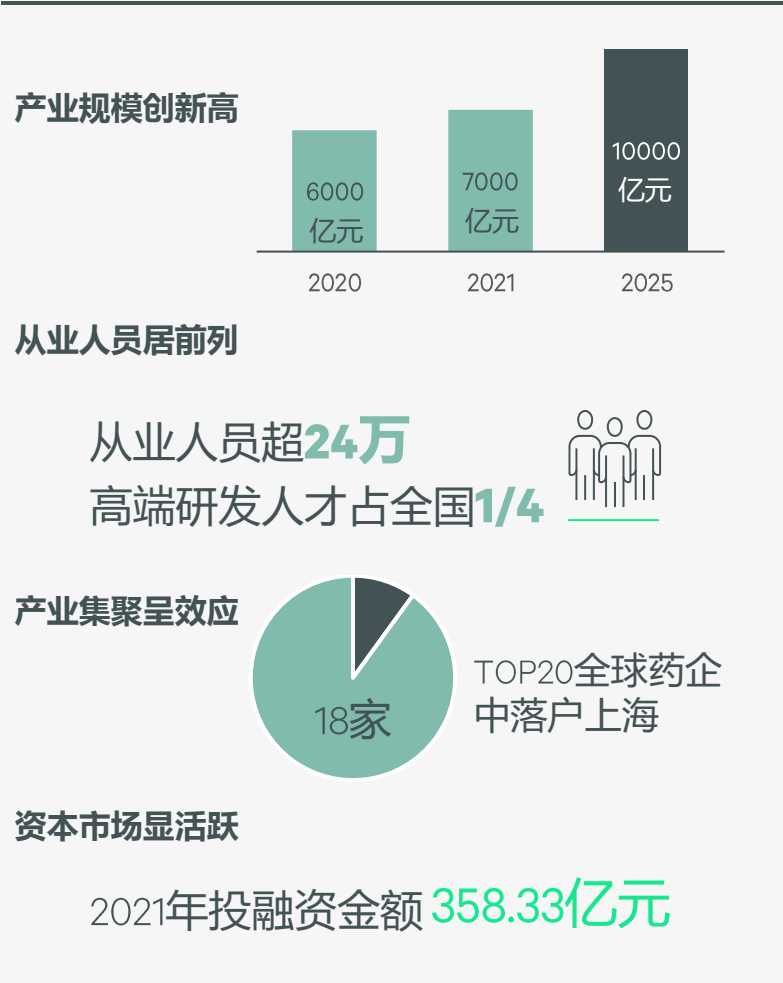
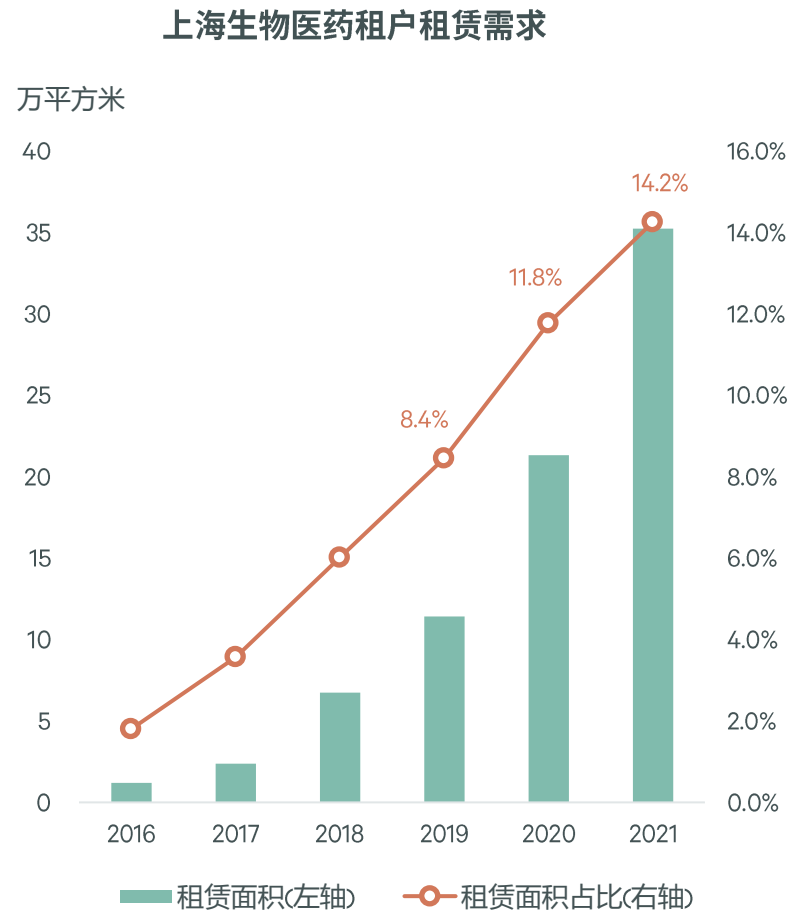


TMT子行业新增需求对比

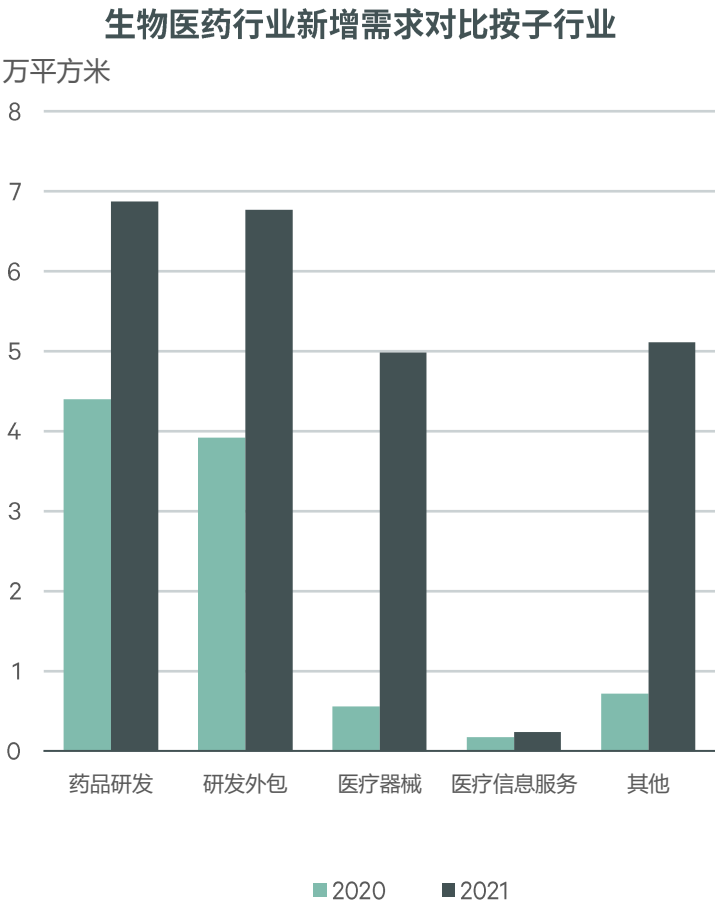


备注：以上信息仅为商务园区市场统计，数据来源世邦魏理仕研究部

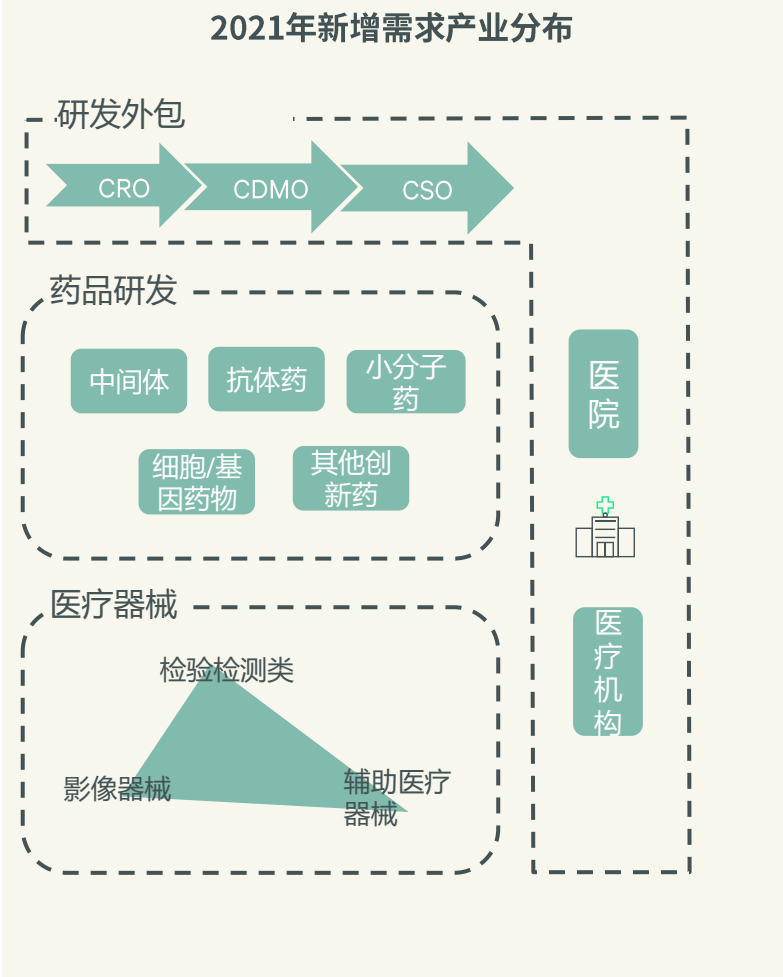
生物医药需求将持续旺盛，内资企业已成主力



医药细领域步入黄金发展期，房地产需求持续增加



备注：以上信息仅为商务园区市场统计
数据来源：世邦魏理仕研究部



子行业	疫情后展望	主要因子
药品研发	▲	新冠相关药物的研发将成为新的产业增长点
研发外包	▲	越来越多药企将外包作为缩短研发周期的重要途径
医疗器械	▲	市场规模快速增长、资本青睐医械企业, 医用医疗设备, 体外诊断, 耗材类成长迅速
信息服务	▶	数字化、互联网化将继续渗透医疗行业
其他	▲	未来将向着更多元化行业成长, 有望迎来更多创新企业

上海商务园区市场

2022全年展望

净吸纳量

60-70
万平方米



空置率

16-17
%



平均租金

0.5-1.0
%



新增供应

90
万平方米



※数据内为同比变化

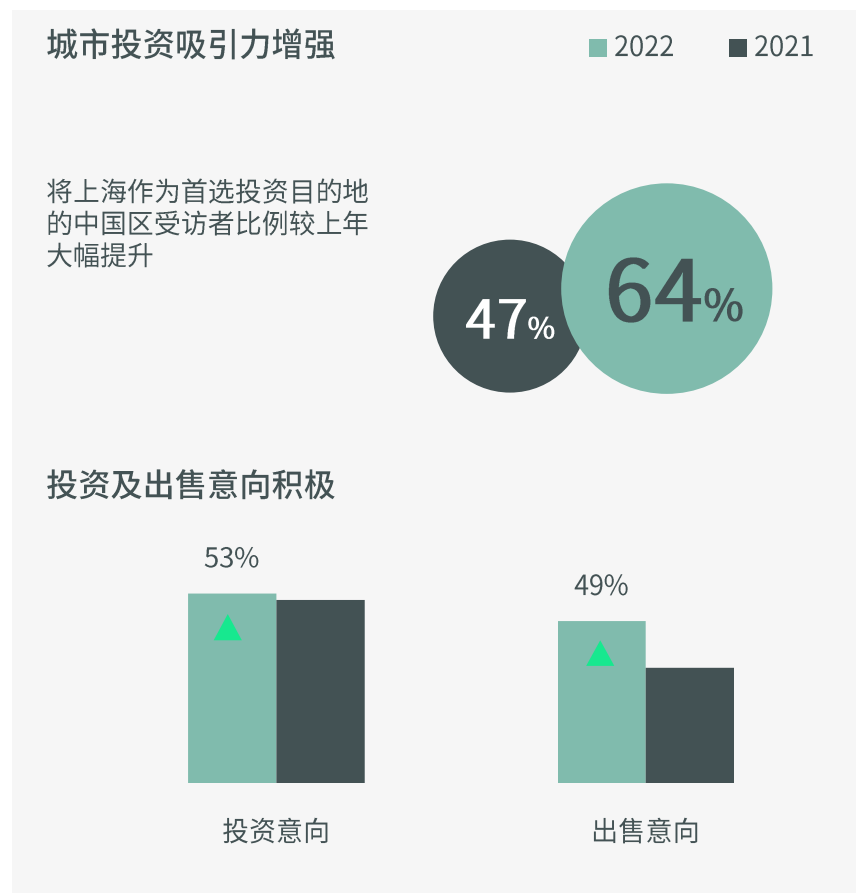
06

投资物业市场

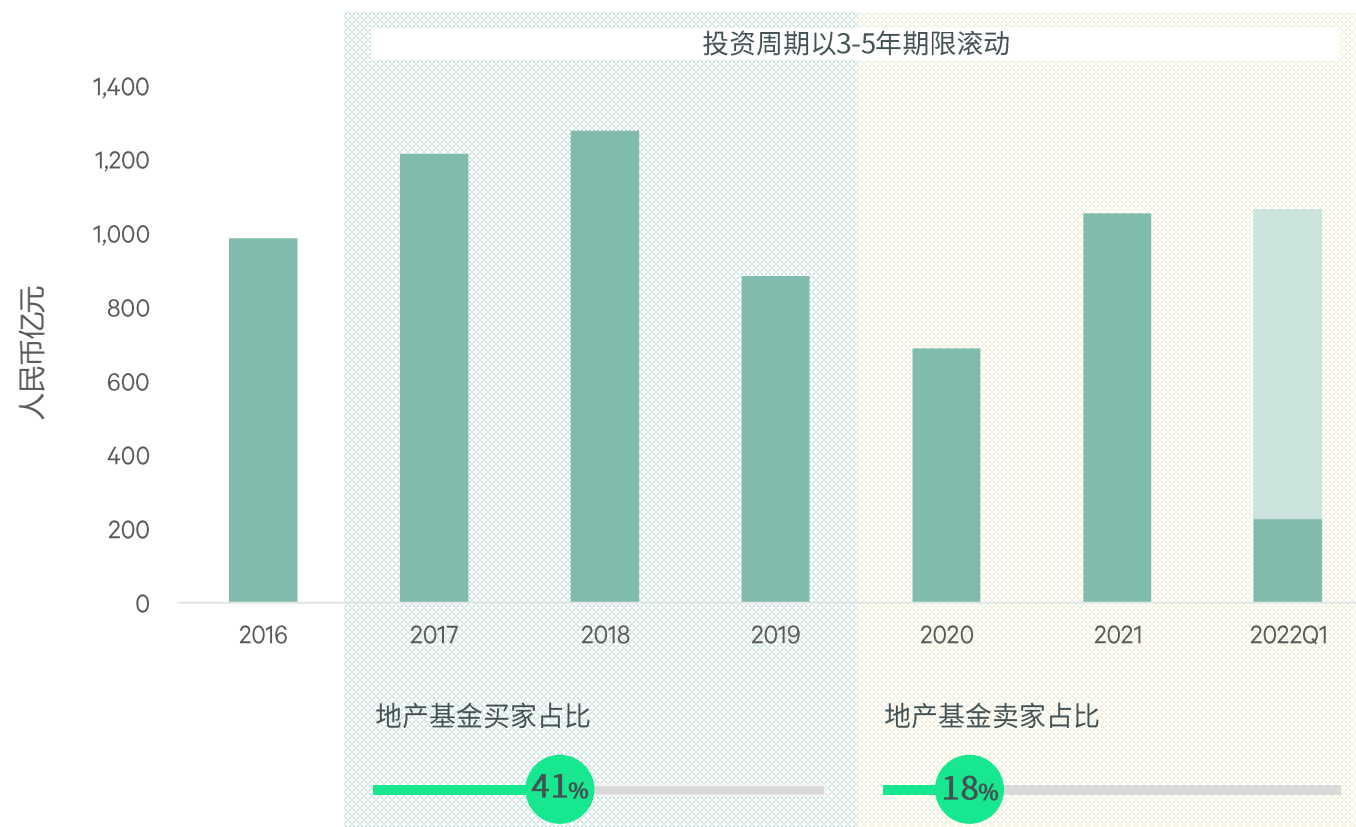
生物医药产业园与物流冷链关注度提升

城市封控所产生的短期影响不可避免

预期年内投资市场活跃趋势不改



资产潜在流动性充足



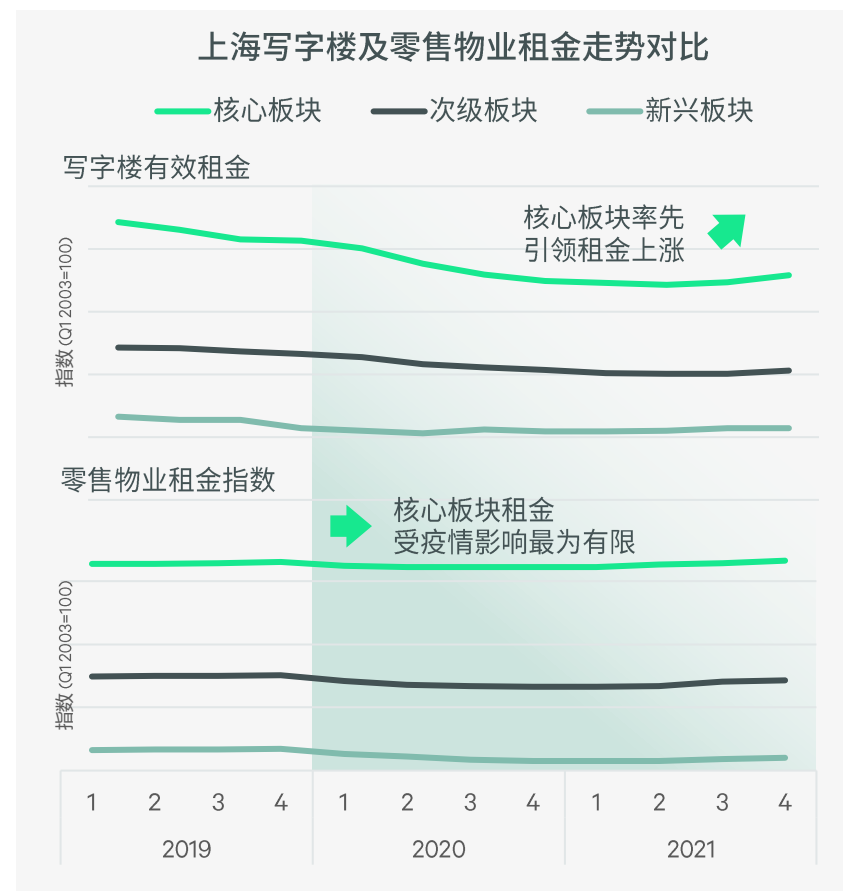
数据来源：世邦魏理仕研究部《2022年中国投资者意向报告》

优质资产租赁表现韧性凸显

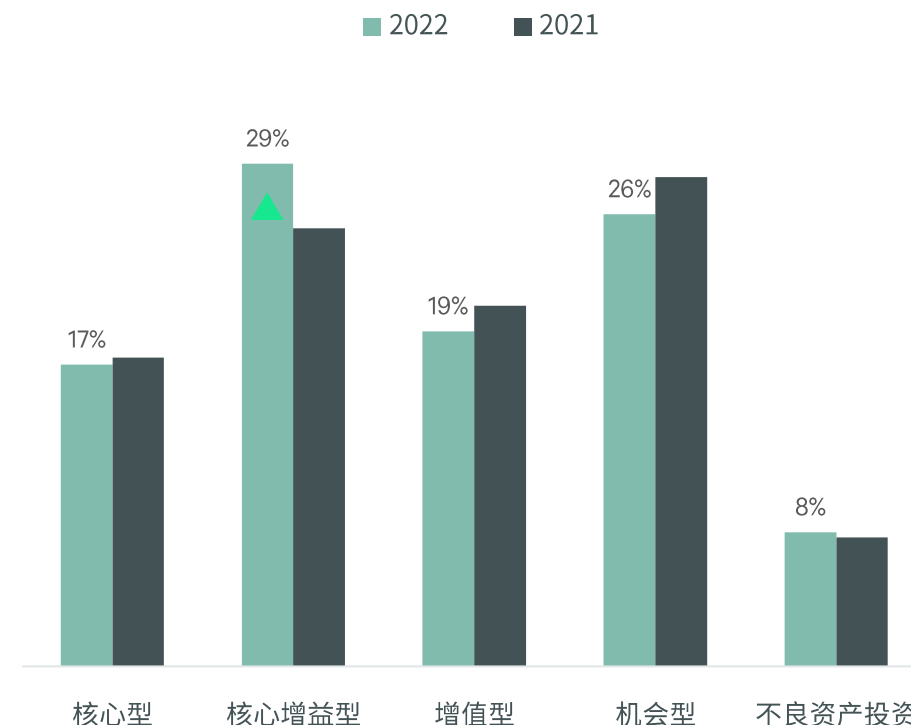
核心增益型投资机会重获关注

2021年投资者意向调查结果显示：

79%的投资者在后疫情时期将更加重视租户租金偿付能力和租金增长能力。



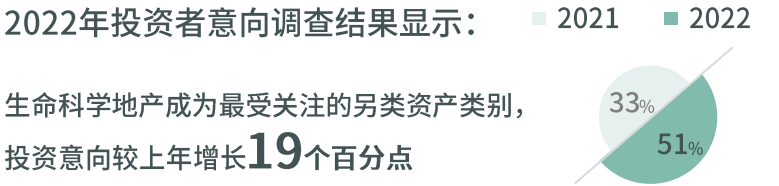
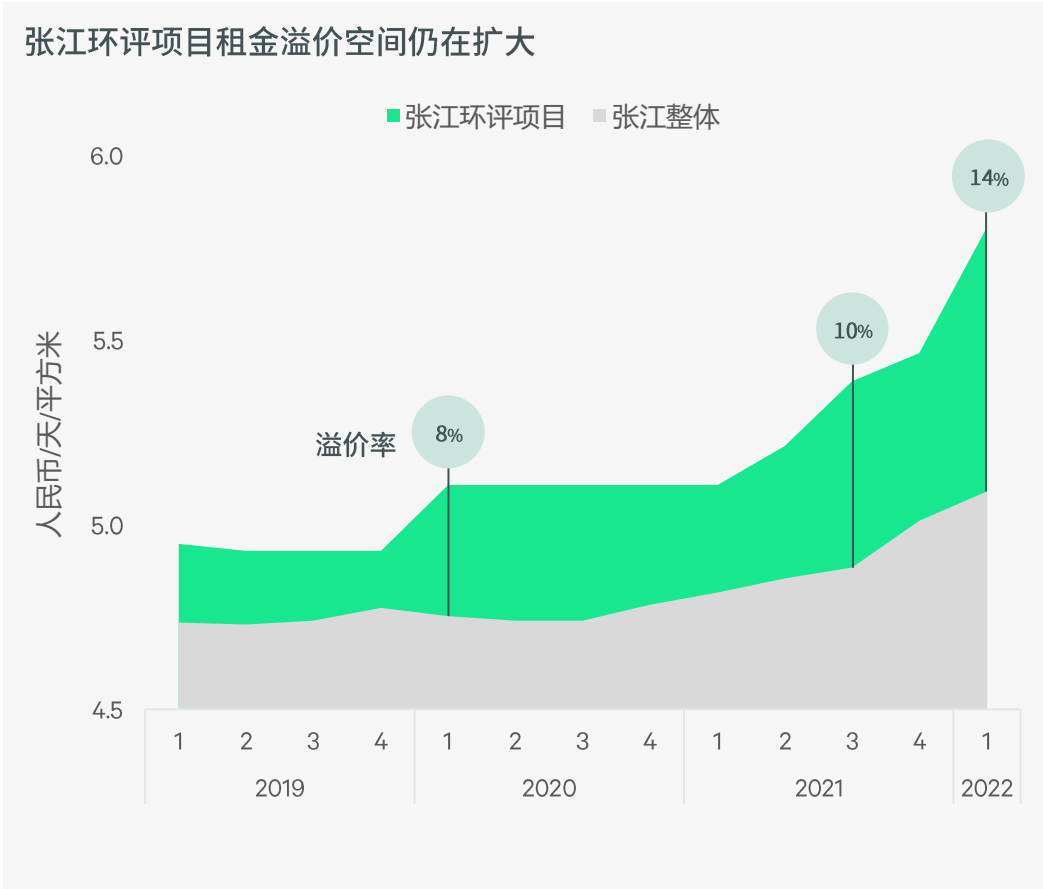
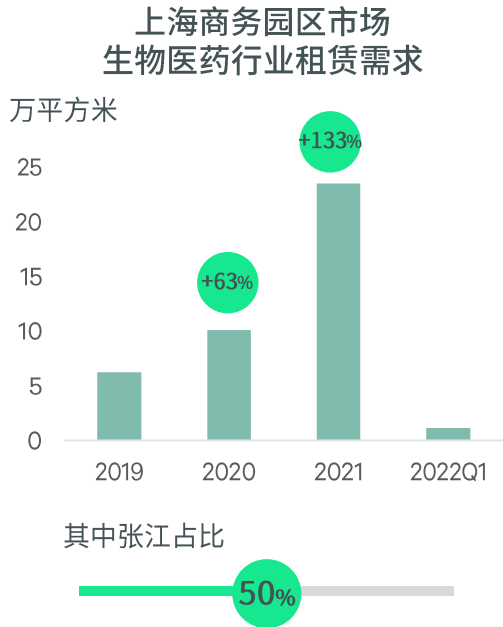
2022年投资者青睐策略



数据来源：世邦魏理仕研究部《2022年中国投资者意向报告》

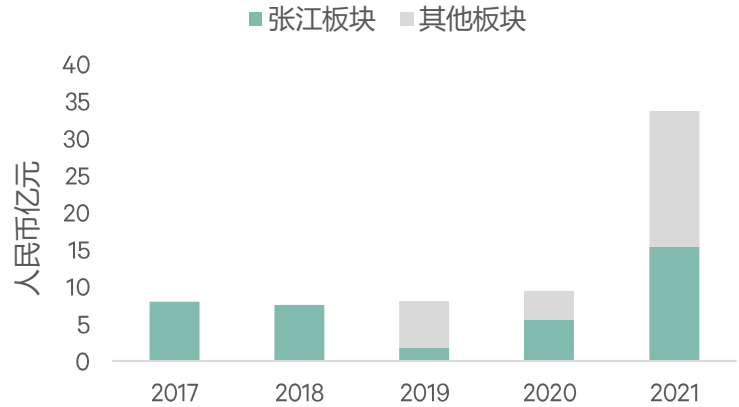
生物医药行业刚需属性增强

生命科学地产备受追捧



生命科学地产交易金额逐年走高

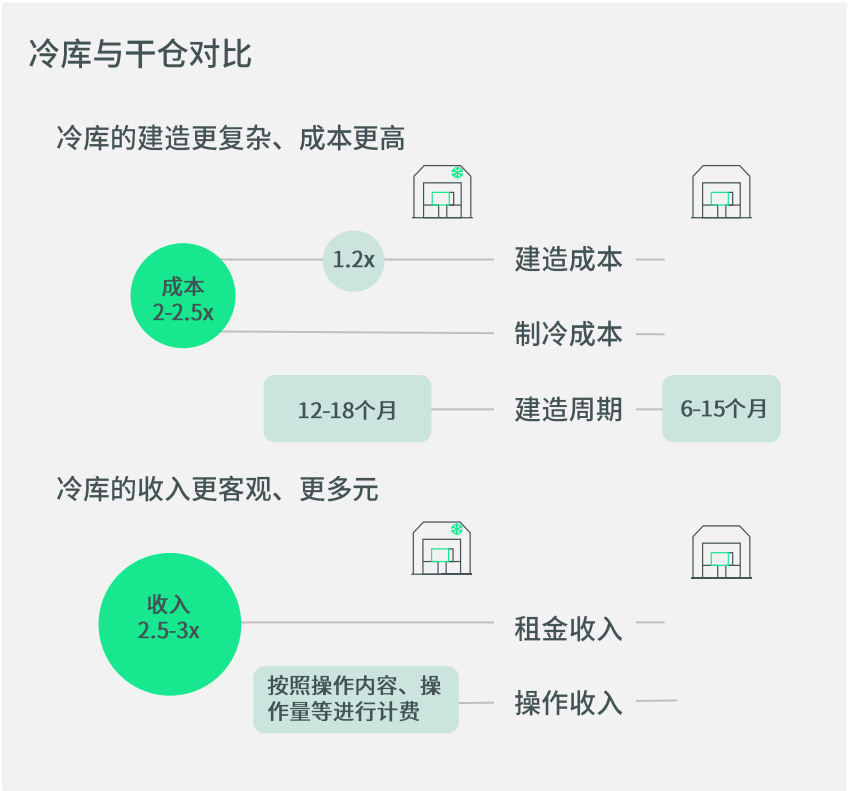
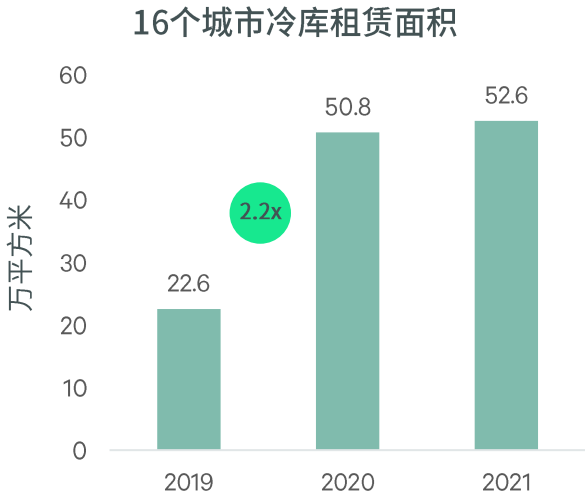
张江板块投资热度不断攀升，
亦有投资者开始将目光投向其他新兴板块



数据来源：世邦魏理仕研究部《2022年中国投资者意向报告》

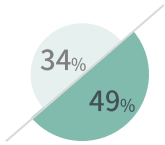
疫情推动生鲜与医药电商爆发式增长

冷链物流资产关注度大幅提升



2022年投资者意向调查显示: 2021 2022

冷链物流关注度持续攀升，投资意向较上年
增长**14**个百分点



上海冷库投资交易概览

时间	项目	买家	投资方式
2018	太古冷链物流仓	万纬物流	并购投资
2021	练塘冷链物流园	Metropolitan Real Estate	投资开发
2022	靖安冷链物流仓	嘉里物流	先租后买

数据来源：世邦魏理仕研究部《2021年中国冷库指南》

物业管理完善、房屋设施齐备等优势在疫情期间履行充分显现

长租公寓愈发受到投资者青睐

2022年投资者意向调查显示：

75%的投资者在租赁住宅子类别资产中更青睐长租公寓

■ 长租公寓 ■ 服务式公寓



投资长租公寓资产面临的主要挑战：

资产价格过高导致无法达到回报要求 **62%**

退出途径有限 **51%**

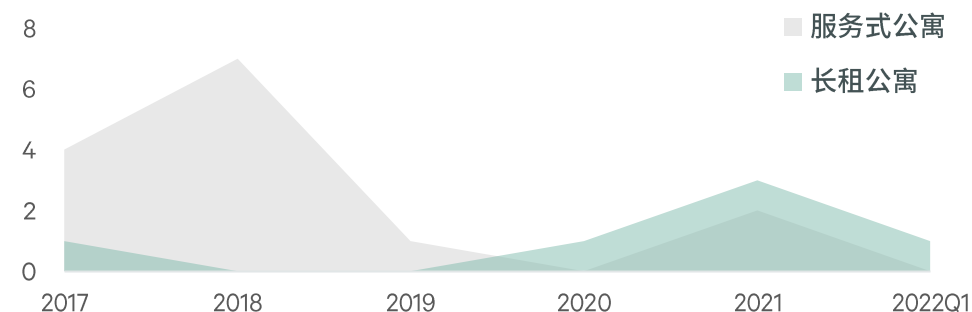
租金增长较弱导致无法达到回报要求 **49%**

行业相关政策不清晰 **25%**

2021年投资者意向调查结果显示：

63%的投资者在后疫情时期将更加关注长期人口和技术趋势

长租公寓类投资在近年愈发活跃（依交易笔数）



改造后增值退出案例为投资者带来更多启示

2013 - 上海星程天然居南站酒店

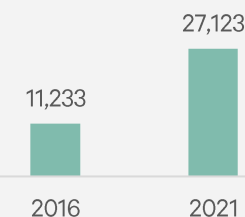
2016 - Cohost 后社西岸精品公寓

鹏里集团 RMB 82,000,000

2021 - base West Bund 佰舍西岸

锦和资管 RMB 198,000,000

资产价值变化
(元人民币)



上海投资市场

投资建议

核心资产

建议投资者在当下价格修正尾期重点关注位于核心板块、物业运营成熟且租户组合多元的优质写字楼及零售物业，以提高资产组合的抗风险能力。

生命科学园

投资者可重点关注生物医药产业集聚的成熟板块，或在明确项目土地性质适用条件的前提下，依据各区域产业规划适当扩大选址范围至其他新兴板块；

此外，与拥有相关产业资源的企业合作亦有益于投资机会的获取和推进。

物流冷链

投资者可重点关注生鲜电商、大型商超等企业冷链需求聚集的区域；

同时，需关注冷库类型的通用性与功能的完备性，以满足后期的租赁、运营及交易需求。

长租公寓

投资者可重点关注位于公共交通与商业配套可达性兼具、人口与产业集聚度较高地段的改造增值机会；

租赁住房的本土新规年初落地，建议投资者依据自身投资偏好关注标的经营资质及所在行政区的相关政策。

联系我们

研究部	
谢晨 中国区研究部 负责人 sam.xie@cbre.com	乔梦洋 华东区研究部经理 mengyang.qiao@cbre.com
陆燕 华东区研究部 负责人 lvy.lu@cbre.com	郑铤芸 华东区研究部分析师 evian.zheng@cbre.com
张琪杭 华东区研究部经理 qihang.zhang@cbre.com	邹欣辰 华东区研究部分析师 nora.zou@cbre.com
张宝予 华东区研究部分析师 grace.zhang@cbre.com	

业务线	
莫非 华东区董事总经理 亚太区顾问及交易服务部负责人 luke.moffat@cbre.com	孙洁 中国区顾问及交易服务部和 投资及资本市场部 产业地产 负责人 cindy.sun@cbre.com
张越 华东区顾问及交易服务部 办公楼 负责人 fion.zhang@cbre.com	丁竹君 华东区顾问及交易服务部 商务园区 负责人 vivi.ding@cbre.com
希诺 华东区顾问及交易服务部 商业 负责人 zino.helmlinger@cbre.com	王晶 华东区投资及资本市部 负责人 candice.wang@cbre.com

免责声明

除非特别说明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责

