

写字楼市场的表现与城市的经济活跃程度密切相关，常被看作是城市经济发展的“晴雨表”。记者日前从上海中心大厦获悉，尽管受到全球疫情及其他不确定性因素影响，但这栋中国第一高楼出租率逆势而上，近三年来外资租户占比持续提升，目前大厦办公出租率达到80%，商业出租率约为98%，世界500强企业租户面积占比30%以上。

而放眼整个陆家嘴金融城，作为全区、全市经济发展的重要增长极，楼宇经济再次彰显韧性，眼下商务楼宇的整体出租率已超过今年2月时期水平。

“时代感。”被问及选址上海中心大厦的原因，法国巴黎银行（中国）有限公司首席执行官兼行长赖长庚给出答案。去年底，这家外资银行迁入上海中心大厦17、18层两个楼面，面积8700平方米。

时代感来自于“挑高的屋顶、完整的落地窗、窗外的高楼和绿地”，也来自于“更为直接、畅通的沟通环境”。位于上海中心大厦的新办公地，员工办公室是一间开阔的大通间，另配有大量会议室供商务使用。“早期外资银行的客户多来自国企、重资产行业等，近些年医药、互联网、新能源等新兴行业发展迅速，这些行业的特性，让彼此之间的意见交换、信息沟通变得尤其重要。”赖长庚说。

近两年半里，上海中心大厦办公租赁成交面积达60000平方米，截至2022年8月累计签约租户达78家。从租户所涉及的行业来看，金融业、咨询业占据了较大比重。

“大环境金融开放政策越来越实，外资企业看好中国市场，特别是世界五百强或行业内头部企业占比不断提升，优质租户持续快速扩租。”上海中心大厦建设发展有限公司党委书记、副总经理严明介绍，从2019年初到2022年底，上海中心外资租户的比例明显上升，遍布全球15个国家和地区，在数量比例上从15%增长至43%，在面积比例上从9%增长至41%。受益于金融市场开放，租户摩根大通业务领域和规模不断拓展，入驻上海中心大厦短短一年半里，办公面积从8000平方米增加到26000平方米。

出租率不降反升，上海中心大厦越来越完善的服务和配套功能也有助力。2020年起，大厦商业自起共引进新商户23家，合计已开业商户48家，知名商户包括观复博物馆、朵云书店旗舰店、首家全球极氪旗舰店、王品黑标店、隐溪茶馆景观店和著名漫画IP混知小酒馆等。商业运营的总体稳定，不仅保持了大厦餐饮、休闲等配套服务的稳定、有序，还实现了大厦商业的整体营收增长。2021年，大厦商业全年整体营收分别比2019年和2020年增长40%和49%。

经过30多年建设发展，陆家嘴已成为我国“经济密度最高、基础设施最完备、人才资源最丰富、市场交易最活跃”的国际化金融城，培育了110多幢税收亿元楼和上

海第一幢税收百亿楼，2021年区域经济总量突破6300亿元，每平方公里超过200亿元。

这块经济密度如此之高的热土，楼宇经济备受关注。“从近三年数据来看，陆家嘴商务区需求和空置率均保持稳定，目前为止，市场对于陆家嘴的商业价值没有出现明显变化。”世邦魏理仕华东区研究部负责人陆燕告诉记者。

来自世邦魏理仕的专业报告显示，2021年上海写字楼市场供需两旺，租金止跌反弹。从行业来看，TMT和金融行业合计贡献全年新租需求的45%，其中伴随浦东“引领区”政策的出台，以融资租赁、基金、银行、保险为主的金融业升级扩租明显，70%选址浦东。

与此同时，写字楼市场出现了一些新的市场需求。“企业对于弹性办公模式的接纳度和使用灵活工位的意愿持续提升，比如某个项目小组在短时期内的工位需求，任务完成小组解散。这些趋势或者需求，促使我们会采取相应快速调整措施，满足这一新需求。”严明表示，对楼宇运营来说，会持续为产品赋能，继续提升服务效率与客户体验，“我们也在尝试新鲜事物，比如投入元宇宙赛道，尝试‘商业综合体+元宇宙’的应用场景建设，利用沉浸体验和增加现实升级文旅服务和产品等等。”

记者了解到，从市场反馈看，甲级写字楼表现明显优于乙级写字楼，表明租户的升级需求是特别明显的。陆家嘴管理局楼宇办副主任陈晨介绍，陆家嘴已在关注高楼龄楼宇的二次更新，释放更多空间，吸引企业集聚。疫情发生以来，面对租户调整空置出面积的现象，部分楼宇尝试对相应楼层进行改造，吸引不少科技型、创新型的企业入驻，改造楼层出租率接近100%。据悉，目前陆家嘴金融城1500万平方写字楼中甲级写字楼占50%以上，未来5年还将新增350万平方米商办空间。

2022-11-26 10:28

来源：浦东发布