

中新网上海11月24日电 (记者 缪璐李佳佳)CBRE世邦魏理仕24日发布的《中国重点城市写字楼租户普查报告2020上海》显示，截至2020年第三季度末，金融业、制造业和服务业是上海甲级写字楼的三大需求来源，上海市外资企业租赁需求也有所上升。

此次调查通过分析上海153个甲级写字楼项目内超过6125家(约841万平方米办公面积)入驻企业资料揭示上海市写字楼租户行业趋势。

世邦魏理仕华东区研究部主管陆燕表示：“近年来，上海持续不断提升城市能级和竞争力，在国际经济、金融、贸易、航运、科技创新五个中心的核心功能建设上取得新突破的同时也为写字楼市场注入源源不断的动力。我们看到，2020年金融业租赁面积占比为31%，仍然是写字楼需求首位，折射出金融行业发展在上海加快国际金融中心建设和金融支持长三角一体化发展的战略推动下，正向更高水平开放创新迈上新台阶。此外，制造业(23%)、服务业(17%)、TMT(10%)及房地产业(7%)等行业需求持续攀升。”

在制造业细分领域，调查发现消费品制造业(12.4%)、医药与生命科学(4%)、工业品制造业(3.3%)与3C电子产品(2.9%)等需求均有显著增长，显示了在加快推进以科技进步和创新驱动产业升级背景下，上海制造业向高端方向发展。世邦魏理仕发现，随着上海写字楼版图迅速扩展，承租能力较强且对办公环境有一定要求的高端制造业纷纷落址新兴商务区。

在TMT行业中，网络媒体、互联网及手机平台以及通讯产业的累计租赁面积均较前次统计有明显成长，反映出在经济转型驱动下的行业创新增长会带来一系列的新增需求。报告指出，TMT行业将成为上海未来发展的主要驱动力，该行业在就业人员和写字楼需求方面的占比也将逐步增大。

租户类型方面，此次调查样本内的外资企业租赁面积占比为49%，较2018年上升3个百分点。从中外资企业分布来看，核心商务区较受外资青睐。报告显示，南京西路、人民广场、淮海中路等板块外资企业集中度相对较高；而内资企业则更多遍布于徐汇滨江、北外滩、五角场、大虹桥等板块。

面对新时代大环境的变化，企业纷纷通过转型寻求未来发展的新方向。报告还指出跨行业的企业数量明显增长。2020年全市超级租户(10,000平方米及以上)企业达到113家，较2018年增加40家。内资超级租户占比在近五年的调查中逐步上升，于2020年达到43%，较2018年提升3个百分点，并较2015年大幅提升18个百分点。

世邦魏理仕华东区顾问及交易服务办公楼部主管张越表示：“上海在过去一段时间内相继推出营商环境3.0版改革方案、加强投资促进32条、进一步利用外资24条等

举措，激发外资企业需求。同时，在长三角一体化发展和临港金融领先开放的大格局下，我们预计上海将吸引更多的中资龙头企业落户，共同推动上海写字楼市场新一轮增长。” (完)

来源：中国新闻网