

## 市场概览

### A级和B级办公室

随着本季值得关注的商业信心的增长，上海办公室市场出现了转机。尽管有一两个大的交易，大部分交易仍然是小型办公室（约500平方米）。之后增加的几个职位空缺以及租金几个季度的下降，现在情况已经稳定下来。大部分出租者现在都对未来的这几个月抱着乐观的态度。

### 分散的办公室

国有企业有较大的（5,000平方米及以上）交易，虽然办公地点分散的情况有所改善，主要原因是国内和国外公司都决定从市中心迁移到分散的地点。这些地点持续得到越来越多的来自政府的投资，特别是在基础设施方面的投资，而这些地区，如虹桥，可能会在未来几个季度里都能看到不断提高的性能。

### 研究与发展

本季度已经看到了询问适合研发与发展的办公楼大量的增长。孤立已被记录的大型租赁交易（分别是5,000平方米以及10,000平方米）。出租者更乐观的认为下一季有潜在的交易会增加。地方政府这些天更加积极的吸引高附加值和高技术含量的企业，特别是在高科技和生物制药产业。他们提供了一些非常有吸引力的奖励给那些符合标准的公司。

## 市场趋势

- 商业信心的增加
- 现在空缺率在放缓
- 市场力开始从承租人转移到出租者
- 多数的交易是与国有企业作为承租者发生的。
- 办公室的租金稳定
- 办公园区和分散的地点始终具有吸引力

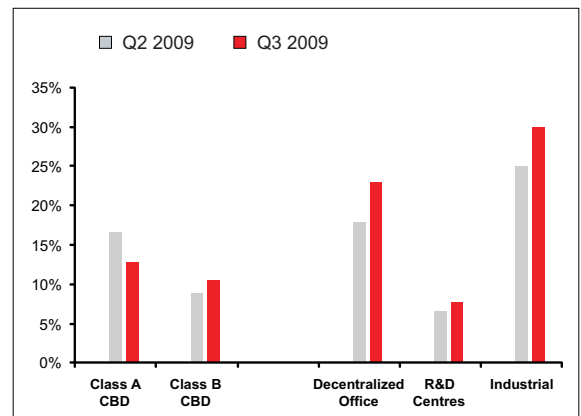
## 市场预测

在最近这几个月里，商业信心有了显著的增长并且办公室租金也已近停止下降。即使租金上涨的有潜力，预计在2010年，该市场在强劲反弹仍然有很长的路。然而在此之前，2009年底随着市场更多的供应并且继续对分散地点基础设施的投资，2010年这仍然是个好时机使承租者与出租者进行商谈。

## 要市场成交

客户名称	成交面积	物业类型	租赁/买卖
Eurofins	4,700	写字楼	租赁
Pioneer	1,800	写字楼	租赁
State Owned Software Park	6,500	写字楼	租赁
China Commercial Aircraft Corp.	2,000	写字楼	租赁
Bocom	4,500	写字楼	租赁
CO Wealth Group	3,000	写字楼	租赁
Alcatel	5,000	写字楼	租赁

\* 成交面积以平米计算



商业中心区	Q2 2009	Q3 2009
甲级	¥ 382	¥ 386.70
乙级	¥ 223	¥ 222.33

分散的办公室	¥ 116	¥ 120.17
研发中心	¥ 75	¥ 100.27

1 US \$ = 6.82950

CresaPartners 编写  
 上海市陕西北路1388号  
 708-709室 银座企业中心  
 200060  
 电话: +86 (21) 6217 5151