



大中华区物业摘要

中国 | 2023年第三季度

# 拓新谋远 穿越周期

# 目录

## 专题文章



08 餐饮行业复苏助力商业地产需求回暖



10 深圳长租公寓市场体现抗周期韧性



12 中国集成电路持续高速发展,上海全产业链孕育市场租赁需求



14 新供应有助于市场更新

## 办公楼

- 16 北京
- 17 上海
- 18 广州
- 19 深圳
- 20 成都
- 21 天津
- 22 青岛
- 23 重庆
- 24 沈阳
- 25 武汉
- 26 西安
- 27 杭州
- 28 南京
- 29 香港
- 30 台北

## 零售地产

- 32 北京
- 33 上海
- 34 广州
- 35 深圳
- 36 成都
- 37 天津
- 38 青岛
- 39 重庆
- 40 沈阳
- 41 武汉
- 42 西安
- 43 杭州
- 44 南京

## 住宅

- 46 北京
- 47 上海
- 48 广州
- 49 深圳
- 50 香港
- 51 澳门

## 物流地产

- 53 北京
- 54 上海
- 55 广州
- 56 成都

## 酒店

- 58 北京
- 59 上海
- 60 广州
- 61 深圳
- 62 香港

## 编者按

中国第三季度GDP同比增长4.9%，高于市场一致性预期，从而推升今年前三季度GDP同比增速至5.2%，显示经济恢复态势在整体上取得一定成效。工业作为稳住经济大盘的支撑作用进一步彰显。在各行业中，汽车制造业增加值同比增长9.0%，电气机械和器材制造业增加值同比增长11.5%。与此同时，暑期出行高峰带动服务业，特别是接触型聚集型服务业持续恢复。各种促消费举措接续出台。9月，社会消费品零售总额同比增长5.5%，较8月份上涨0.9个百分点。但是也必须看到，外贸与房地产行业链条仍为经济主要薄弱环节。外部不确定性给中国外贸出口目的地和出口商品结构带来的挑战有可能依然较大，为支撑经济向上向好，应更加坚定地实施扩大内需战略，固根基、扬优势、补短板、强弱项。

三季度以来，有关部门进一步加强支持性政策力度，打出政策“组合拳”，切实稳增长、提信心、防风险，持续巩固我国经济回升向好势头。我们认为，应充分把握当前形势，下阶段工作要继续围绕稳增长、稳就业、防风险等重点任务，加快已出台政策举措落地见效。财政、货币、产业、就业等政策必须注重协调有力、协同共进、强化预期，推动供需两端持续恢复。形成扩大内需、提振信心、防范风险的政策合力，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续。预计稳增长政策和逆周期措施将持续加码、质效提升、落实落细。10月份主要经济指标有望延续改善势头，四季度和全年GDP同比增速有望分别达到5%以上和5%左右的合宜水平。



**庞溟**

大中华区研究部总监  
兼首席经济学家



**姚耀**

中国区研究部总监



## 经济和政策动态



中国第三季度GDP同比增长4.9%，高于市场一致性预期，从而推升今年前三季度GDP同比增速至5.2%，显示经济恢复态势在整体上取得一定成效。工业作为稳住经济大盘的支撑作用进一步彰显。在各行业中，汽车制造业增加值同比增长9.0%，电气机械和器材制造业增加值同比增长11.5%。与此同时，暑期出行高峰带动服务业，特别是接触型聚集型服务业持续恢复。各种促消费举措接续出台。9月，社会消费品零售总额同比增长5.5%，较8月份上涨0.9个百分点。但是也必须看到，外贸与房地产行业链条仍为经济主要薄弱环节。外部不确定性给中国外贸出口目的地和出口商品结构带来的挑战有可能依然较大，为支撑经济向上向好，应更加坚定地实施扩大内需战略，固根基、扬优势、补短板、强弱项。

### 甲级办公楼市场：

作为三年疫情冲击之后经济重启恢复周期的首年，今年前三个季度，国民经济处于缓慢复苏阶段。根据国家统计局公布的数据，三季度国内生产总值达到32万亿元，同比增速放缓录得4.9%，但总体呈现持续正向的态势，彰显了中国经济的韧性与潜力。然而，经济长期稳步回升的基础仍有待进一步巩固。本季度，中国主要城市办公楼市场仍处于恢复过渡期，空置面积的去化速度趋缓，大多城市需面对“存

量”与“增量”并存竞争的局面。当前企业多采取成本节约型租赁策略，多数拥有搬迁需求的租户仍持观望态度，三季度整体市场租金持续承压，市场正在摸索中寻求发展路径。

2023年第三季度，经济表现尚未达到各方预期，市场重回上升通道还需要更多耐心。本季度全国主要城市整体净吸纳量录得近36万平方米，与第二季度70万平方米的净吸纳量水平相比迎来明显降幅，达48%。

本季度一线城市贡献了全国净吸纳量的64%，共录得约23万平方米。深圳在第三季度去化了8万平方米面积，甲级办公楼租赁市场整体需求保持稳定。尽管大部分企业受限于外部不确定因素而对搬迁、扩张等资本成本支出决策保持谨慎观望态度，但金融行业租户对未来预期仍保持乐观，扩张趋势延续，维持了深圳租赁市场的稳定。北京甲级办公楼市场三季度租赁需求依旧疲软，租赁谈判周期持续拉长，降本增效依旧是市场主旋律。一线城市中，上海和广州

的净吸纳量水平较上季度相比迎来明显下降,降幅分别录得58%和86%。上海净吸纳量下滑的主要原因是多数租户倾向于原址续租,对搬迁决策仍保持观望态度。广州同样受限于企业较低的搬迁、扩张意愿,致使全市甲级市场净吸纳量录得显著跌幅。

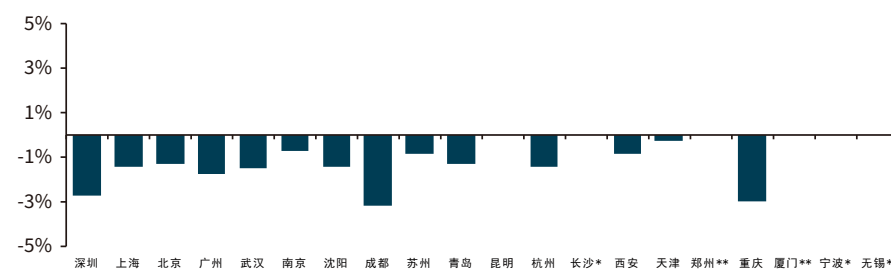
二线城市中,青岛和杭州均录得约7万平方米的净吸纳量高值,超过了部分一线城市。青岛全市在投资、消费、出口等方面的较快增长奠定了办公楼市场的租赁需求基石,推动本季度全市净吸纳量的回暖。杭州的净吸纳量主要来源于“亚运会”对于相关市场需求的带动及金融、专业服务业的稳步发展。杭州的数字经济产业优势伴随“亚运会”的举办,吸引新一批国际资本的注入,带来增量需求。

金融与专业服务业在全国大部分主要城市占据办公楼租赁市场的主导地位。在降本增效主旋律之下,银行、保险、基金公司等租户长期维持着较为稳健的市场需求。内资保险企业三季度搬迁、整合需求尤为显著。青岛某内资保险企业的5,600平方米的搬迁整合需求促成了全市本季度唯一3,000平方米以上的大面积成交;天津也录得多宗保险行业的大面积搬迁租赁成交。与此同时,部分专业服务业企业抓住市场租金的低价窗口期机会,正在考虑办公面积的升级与扩张。三季度,德勤启用青岛办公室并落户于金家岭金融区,另有多家知名律所的新设及搬迁需求于青岛市内稳定释放。

此外,部分主要城市中来自于生命科学与能源行业的增量需求显著。南京本季度需求中有20%来自于医药及生命科学行业,其中医疗服务类贡献较大面积成交。西安的能源类企业仍作为全市主要的需求支柱之一。随着陕西省加速布局新能源产业版图,新能源企业的租赁需求逐步赶超以煤、油为首的传统能源类企业需求,在新增需求中占据主导。

三季度,全国主要一、二线城市的甲级办公楼市场共入市接近137万平方米的面积,

甲级办公楼租金, 2023第三季度增长值(环比)



数据来源:仲量联行

\*无锡、宁波、长沙每半年更新一次

\*\*郑州、厦门每年更新一次

总供应量较上季度小幅回落,降幅约23%。一线城市共迎来82万平方米的新增供应,其中上海贡献超过40%。上海近期入市六个新增项目共34万平方米,其中中央商务区迎来三个新项目竣工,区域空置率环比上升1.7个百分点,录得13.6%;非中央商务区的三个新增供应也将区域空置率推高至28.5%。广州三季度仅一个新项目竣工入市,但由于全市空置面积去化速度放缓,广州全市空置率环比小幅上涨0.5个百分点至22.2%。北京本季度共有两个办公楼项目入市,总建筑面积近19万平方米,迎来2021年四季度以来的最高单季度供应量,全市空置率升高0.9个百分点录得11.1%。

1.5线及二线城市新增供应体量录得55万平方米。个别供应量较大的城市未能在季度内实现快速去化,市场持续承压。杭州迎来约25.8万平方米新增供应入市,将全市甲级办公楼空置率推升2.3个百分点,录得25.6%。本季度,青岛标杆项目上实中心的最后一期超高层双子塔交付入市,为全市甲级办公楼市场带来9.3万平方米的新增供应。武汉本季度新项目集中入市,市场迎来供应小高峰。由于新项目分散在三个不同的子市场,在一定程度上分担了区域业主的供应压力。但受供应端集中释放和需求端持续疲软的双重压力,武汉全市空置率承压,上升至近年高位达37.1%。

第三季度,全国主要城市办公楼市场租金均录得0.3%至3.2%不同程度的环比降幅。租户仍然保持成本至上的观念,在办

公面积租赁上分拨的预算十分有限,业主必须进一步降低租金以吸引租户寻租。

一线城市中,广州与深圳的甲级市场平均租金环比跌幅超过上季度。广州的甲级办公楼租金延续了今年以来的下行趋势,环比下降约1.7%。年末将至,目前项目出租率未达年初设定目标的业主心态发生变化,普遍希望尽快降低项目空置率。为提升项目竞争力,业主给予更灵活的租金优惠。深圳甲级办公楼租金环比下降2.7%,业主为填补空置面积采取较为激进的“以价换量”策略,同时带动周边同类型办公楼跟进降价。

大部分1.5线与二线城市的甲级市场租金跌幅进一步扩大。以西安为例,增量需求的收缩及退租量的增长导致市场情绪持续承压。本季度西安甲级办公楼平均租金的环比跌幅扩大,录得0.8%。青岛的甲级市场平均租金为111元/平方米/月,环比下降1.3%。市场中底线租金的变化幅度已极为有限,而上限租金的下降是推动市场中平均租金持续下跌的主要因素。预计全市办公楼市场租金将在2024年持续下探,以低价激发更多的办公租赁活动,有望打破需求困境。

### 优质零售物业市场:

统计局数据显示,前三季度社会消费品零售总额实现32.2万亿元,同比增长6.8%。三季度,消费对经济增长贡献率提升至94.8%,拉动GDP增长4.6个百分

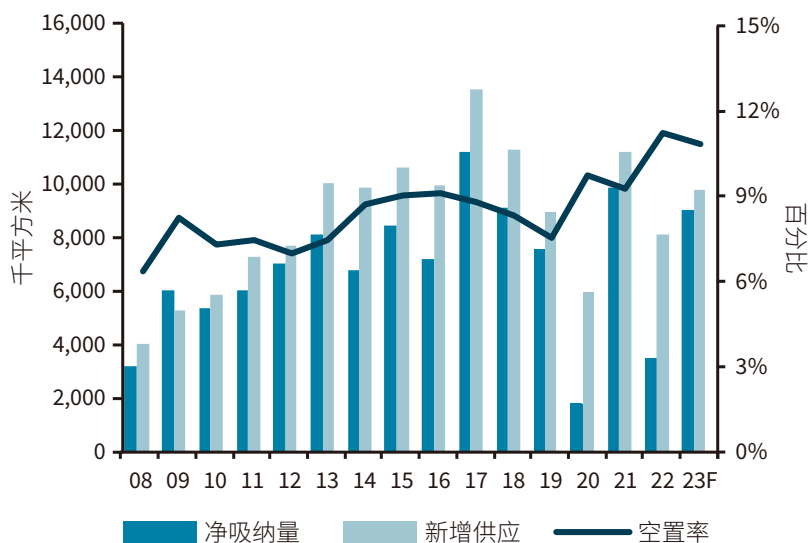
点,内需成为经济复苏的压舱石。节假日经济刺激居民消费倾向的短期加强,支撑消费结构性复苏。在暑期出游热和文娱市场需求旺盛带动下,服务性消费支出恢复更快,在外饮食、交通出行、文化旅游等服务消费支出快速增长。在商业地产板块中,餐饮和娱乐行业的需求表现出积极的复苏势头,对零售门店的租赁需求环比明显增加。

**供应端:**三季度新增供应较二季度供应高峰有所放缓。据仲量联行统计,2023年第三季度中国21城优质零售地产新增供应共计189.4万平方米,其中一线城市供应量超115.8万平方米,占比超过60%。一线城市在疫后消费基本盘恢复节奏更显韧性,需求端结构性复苏伴随供给侧同频复常,投资焦点回归一线。本季度也录得不少与城市在地文化结合的街区商业,例如苏州仁恒仓街和上海龙华会,在地文化的现代建筑表达与文旅资源的商业融合给商业开发带来更多可能性。瞄准年轻客群的商业项目受关注,例如北京朝外The Box,是盈展集团继2019年上海淮海TX后的第二个潮流商业项目。

**需求端:**人流复常与收入预期改善是消费提振的根本。现阶段,遏制人员流动性的因素已消失,但经济的不确定性导致居民的收入预期降低,致使消费复苏呈现结构性的差异。换言之,消费的复苏并不全面,也不同频。消费需求的释放在这一阶段往往更有赖于外部因素的刺激。今年来看,“节假日经济”正是刺激消费回升的重要推手。季末,中秋、国庆双节的叠加给全国人民带来8天长假,餐饮、娱乐、服务等线下体验型业态表现较好,而与之匹配的商业租赁需求同步回升。适配多元消费需求的细分商业赛道也在互联网加持下快速迭代演变,每年都在衍生出投资领域的全新赛道。

**空置率:**据仲量联行统计,2023年第三季度,中国21城优质零售地产市场平均空置率报10.7%,环比回落0.2个百分点,较年初已累计回落0.7个百分点。季内,购物中

## 21城市优质零售物业供求指标



2008至2022年净吸纳量、新增供应和空置率均为全年数据。2023年净吸纳量、新增供应和空置率为年底预测值。

数据来源:仲量联行

心客流恢复明显,商业租赁的活跃度持续提升。头部城市的优质项目持续进行升级调改并引入新品牌,存量项目入驻率平稳上调。分城市来看,A、B、C类城市空置率下滑幅度成递减态势。在A类城市中(四大一线城市),平均空置率报7.6%,年累计降幅高达1.3个百分点,远超全国平均降幅,一线城市消费回暖速率更快,韧性更强。

**租金:**一线城市租金涨幅态势较二季度继续扩大,带领全国平均租金企稳回升。据仲量联行统计,三季度中国21城购物中心首层平均租金环比微涨,结束连续6个季度的下跌。除了A类城市租金录得正增长外,B和C类城市依旧在负增长区间,二三线城市零售商业空置率仍处历史高位,“以价换量”仍是多数二三线城市商场的招商策略,以此填补空铺。同时,季内积极补位的业态仍然是餐饮,而零售则维持谨慎,且餐饮品牌入驻购物中心的楼层或店铺亦更加偏好于优质地段,甚至个别购物中心首层昭示性最佳店铺也通过引入餐饮品牌来填补零售的空缺,对于首层租金造成下行压力。

**节假日消费:**消费作为拉动经济增长的“三驾马车”之一,其对国民经济的重要性可见一斑。旅游也是促进消费的重要手段,在刚

刚过去的国庆黄金假期,文旅部的数据显示,国内旅游出行人数较疫情前(2019年)增长4.1%,国内旅游收入较疫情前(2019年)增长1.5%。虽然出行人数和旅游收入都基本恢复到疫情前水平,但旅游收入的增速却不能和出行人数的增速相匹配,据中金公司估算国庆假期人均旅游花费只恢复至2019年同期的97.5%。出行需求旺盛,但消费增长的脚步却稍显落后,背后的原因仍根植于经济基本面的影响。

**未来展望:**据仲量联行统计预测,四季度21城预计迎来逾400万平方米的新增供应,但其中约有100多万平方米存在延期开业风险。全年供应排名靠前的城市包括北京、上海、杭州等,四季度武汉、长沙、南京有望迎来集中供应,年末供应节奏有所加快。像北京、上海等城市的供应主要集中在非核心区域,相关区域的租金和入驻率或持续承压。

地标与“非标”是未来商业发展的两极焦点。商业地标不断刷新城市商业发展的天花板,而更多的商业开始从室内走向户外,“非标准化”的商业模式正在生成演化出各式各样的形态。载体的多元给予品牌开店更多的选择与可能性,赋予线下门店

更多产品销售以外的职能。越来越多品牌青睐与文化和历史更加融合的商业街区，据此打造独具匠心的专属门店，强化IP，吸引年轻群体。街区商业或城市更新仍是未来商业开发的重要模式，消费场景的营造适配时下流行元素，才能在实体商业中捕获更充足、更稳健的消费客流。

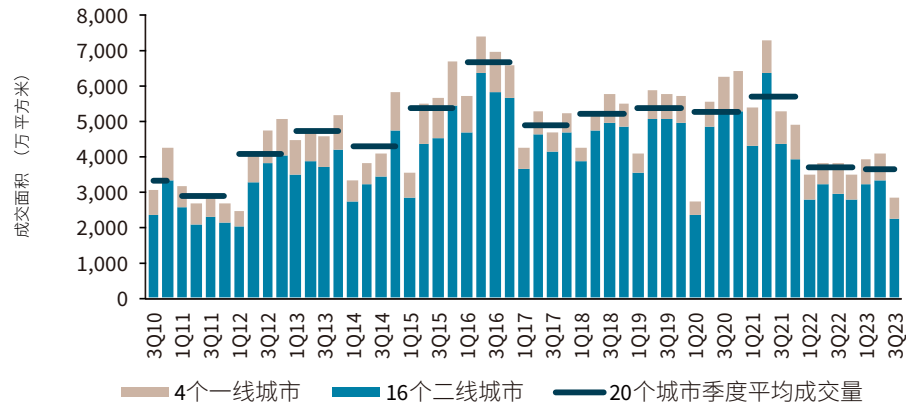
## 住宅市场：

2023年三季度，全国住宅市场整体观望情绪依然浓厚。为促进住宅市场企稳复苏，8月底中央多部委接连落实多项楼市优化举措，其中包括全面推动各地首套房“认房不认贷”政策落地、统一下调首套及二套房首付比例下限分别至20%和30%、下调二套房商贷利率下限至5年期LPR+20个基点、以及对存量首套住房贷款利率进行调整等。进入9月，各地政策优化节奏加快，全国包括四个一线城市在内超50省市落实“认房不认贷”；包括广州、成都在内的多个城市接连宣布收窄限购范围、南京、青岛等12个二线城市全面取消限购政策。此外，多个城市也于九月陆续通过放开限售政策、落实差异化信贷政策以降低首付比例及贷款利率、优化公积金贷款、出台购房补贴等手段提振市场信心。核心一、二线城市政策调整释放积极信号，楼市期待政策效应逐渐释放。

三季度，住宅投资延续承压态势，房企投资意愿度仍显不足，投资累计同比降幅继续扩大。2023年前三个季度，全国房地产开发投资87,269亿元，同比下降9.1%；其中住宅投资6.6万亿，同比下降8.4%。1—9月份，住宅新开工面积5.2亿平方米，同比下降23.9%，较上半年同比降幅收窄1个百分点；住宅施工面积57.4亿平方米，同比下降7.4%。三季度，在中央及各部委多次强调做好保交楼共工作并持续加快推进保交楼项目复工和建设交付工作的背景下，竣工数据继续修复。1—9月份，全国住宅竣工面积3.5亿平方米，同比上升20.1%，较上半年的18.5%进一步改善。

三季度全国住宅市场销售修复速度放

二十城市大众住宅市场季度成交量



注: 1) 4个一线城市包括北京, 上海, 广州和深圳。16个二线城市包括长沙, 成都, 重庆, 大连, 杭州, 南京, 宁波, 青岛, 沈阳, 苏州, 天津, 武汉, 无锡, 厦门, 西安以及郑州; 2) 重庆大众市场成交量包含所有商品房, 重庆政府并未分开计算商品住宅部分。

数据来源: 中国房地产指数系统

缓。1—9月份，全国新建商品住宅销售面积录得7.3亿平方米，同比下降6.3%。仲量联行跟踪的20个主要一、二线城市住宅成交数据显示，2023年三季度20城市一手住宅成交面积合计约2826万平方米，环比下跌30.6%，同比下跌25.7%。其中，一线城市成交量回落，4个一线城市三季度成交量共计603万平方米，环比下跌24.1%，同比下跌32.2%。16个二线城市一手住宅成交面积录得2,223万平方米，环比下跌32.2%，同比下跌23.6%。三季度主要城市成交量的下跌，一方面是由于供应端有所缩量，另一方面是购房者信心仍未企稳。

三季度，在新建商品住宅市场，一线城市价格相对坚挺、二、三线城市继续下跌。9月，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.2%转为持平，其中北京和上海环比分别上涨0.4%和0.5%，广州和深圳环比分别下降0.6%和0.5%。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.1个百分点。在二手住宅方面，一线城市二手住宅销售价格环比连续4个月下降后首次转涨，涨幅为0.2%，其中北京和上海环比分别上涨0.7%和0.6%，广州环比下降0.7%，深圳环比持平。受挂牌量持续攀升

及置业预期疲弱影响，二、三线城市二手价格持续下探，9月价格环比均下跌0.5%。

三季度，部分城市进一步优化调整土地竞拍规则，涉及降地价、取消限价等，以提升房企投资拿地的积极性。然而，在房企资金端及销售端皆未出现实质性改善的背景下，全国土拍市场情绪继续走低，全国土地供求持续缩量的态势未改。此外，房企拿地策略依旧审慎，更着重于核心城市中的优质地块，导致城市和板块之间土拍热度分化进一步加剧。三季度，一线城市住宅用地平均溢价率小幅收窄至7.4%；二线城市溢价率下滑至3.7%；三、四线城市溢价率下滑至3.5%。三季度，土拍拿地企业国央企仍是主力。在住宅销售市场尚未实质性转暖的情况下，预计全国土地市场将继续低温运行。

在目前的政策措施之下，住宅市场并未全盘回升，在现金流的压力之下，预计房企的全年投资态度依然会维持谨慎。分城市看，四季度核心一、二线城市有望进一步针对限购、限贷等方面的政策进行优化，叠加前期“认房不认贷”新政效果的逐步显现，更多刚性和改善型需求有望被释放，推动销售端企稳回暖，带领市场逐步恢复信心。对于非核心二线城市及三、四线城市而言，继续优化政策的预期不高，预计短期内这些城市供求两端将继续承压。



## 餐饮行业复苏助力商业地产需求回暖

### 2023年上半年, 餐饮行业表现出了相对强劲的复苏态势。

23年初, 随着疫情管控放开, 消费市场迎来强劲增长。尽管二季度增长有所放缓, 消费复苏未达市场预期, 但三季度的最新数据显示消费市场整体仍稳定向好恢复。社会消费品零售总额同比增长虽在二季度末

出现放缓趋势, 但8月、9月受暑期经济等利好推动, 实现连续回升。与此同时, 我们观察到, 作为快速呈现回暖迹象的行业之一, 餐饮行业复苏已走在前列。据国家统计局数据, 2023年1-9月, 全国餐饮收入3.71万亿元, 同比上升18.7%, 增幅领先社会消费品零售总额增幅11.9个百分点。尤其是二季度市场复苏有所放缓之下, 餐饮行业更是较其他行业展现出了更强的韧性, 在2023年上半年整体保持了强劲的增长势头。上半年总收入达到2.43万亿元, 同比增长率达到21.4%, 增幅领先社会消费品零售总额增幅13.2个百分点, 月收入均超2019年和2021年同期水平。

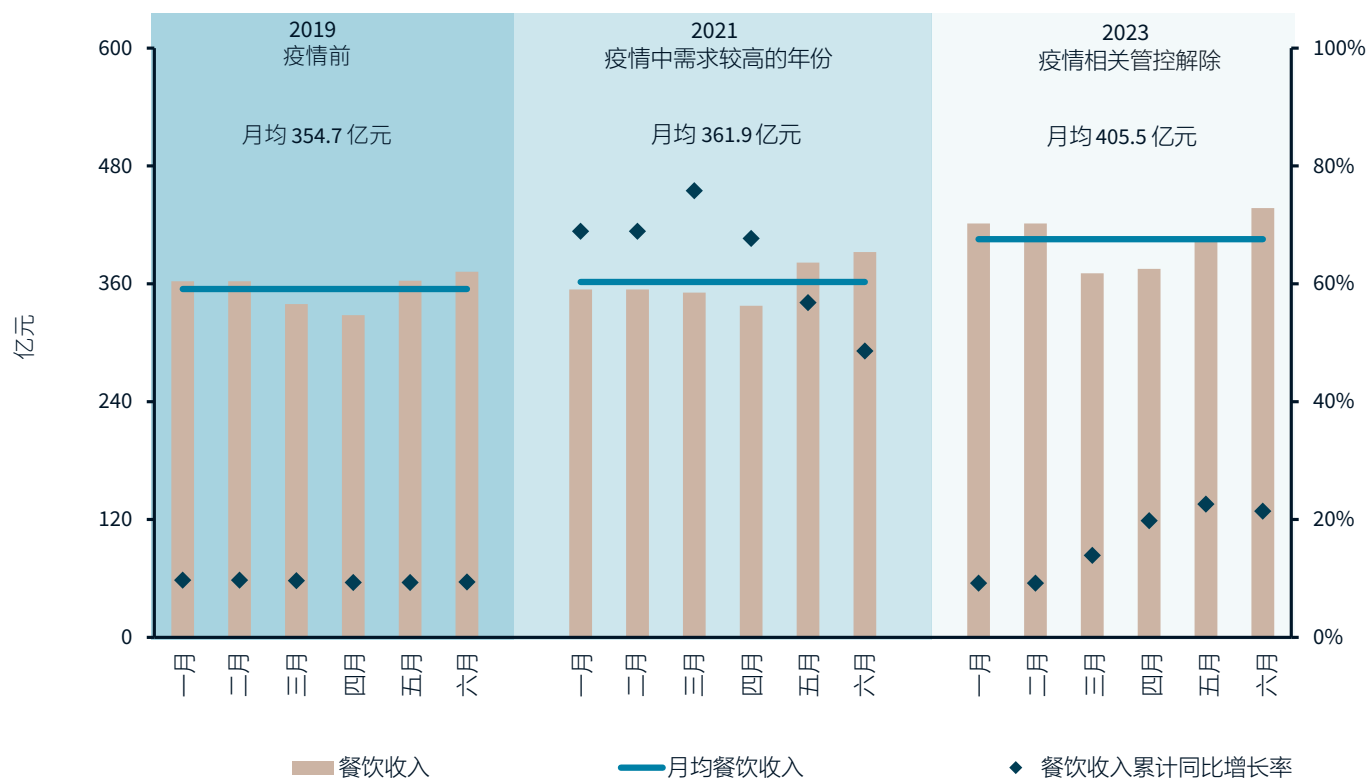
### 餐饮业复苏推动零售物业租赁和冷链仓储租赁交易增加。

2023年上半年, 餐饮行业需求快速反弹, 在零售物业租赁市场中表现亮眼。特别是在二季度整体市场增速放缓的情况下, 餐饮品牌仍保持了持续扩张态势。在仲量联行追踪的全国10个主要的一线和二线城市优质零售物业市场中, 餐饮品牌占到了

2023年上半年新增租赁面积的36%以上, 这一比例同样超过了疫情前2019年和疫情中需求相对强劲的2021年的同期水平。

同时, 餐饮行业的活跃也助推国内高标准冷链仓储的新租需求增长。根据仲量联行对国内部分头部冷链仓储企业的访谈, 2023年上半年, 受访企业约32%的新增租赁来自餐饮行业。同样, 在此期间, 来自餐饮客户的租金收入贡献亦超过受访企业上半年总租金收入的30%, 创下近年来的新高。受访企业还证实, 连锁餐饮品牌在2023年上半年的餐饮业态新租成交中占据主导地位。近年来, 随着国内餐饮消费格局演变, 食品供应链不断优化, 中国连锁餐饮市场快速发展, 餐饮连锁化率持续攀升。更高的连锁化水平不仅助推连锁餐饮品牌在零售物业市场和高标准冷链仓储市场的租赁需求增长, 也推动了行业上游食品供应链公司的扩张, 产生对高标准冷链仓储日益增长的租赁需求。例如, 独立于知名火锅品牌海底捞的大型餐饮供应链公司, 蜀海, 在全国各地租赁多

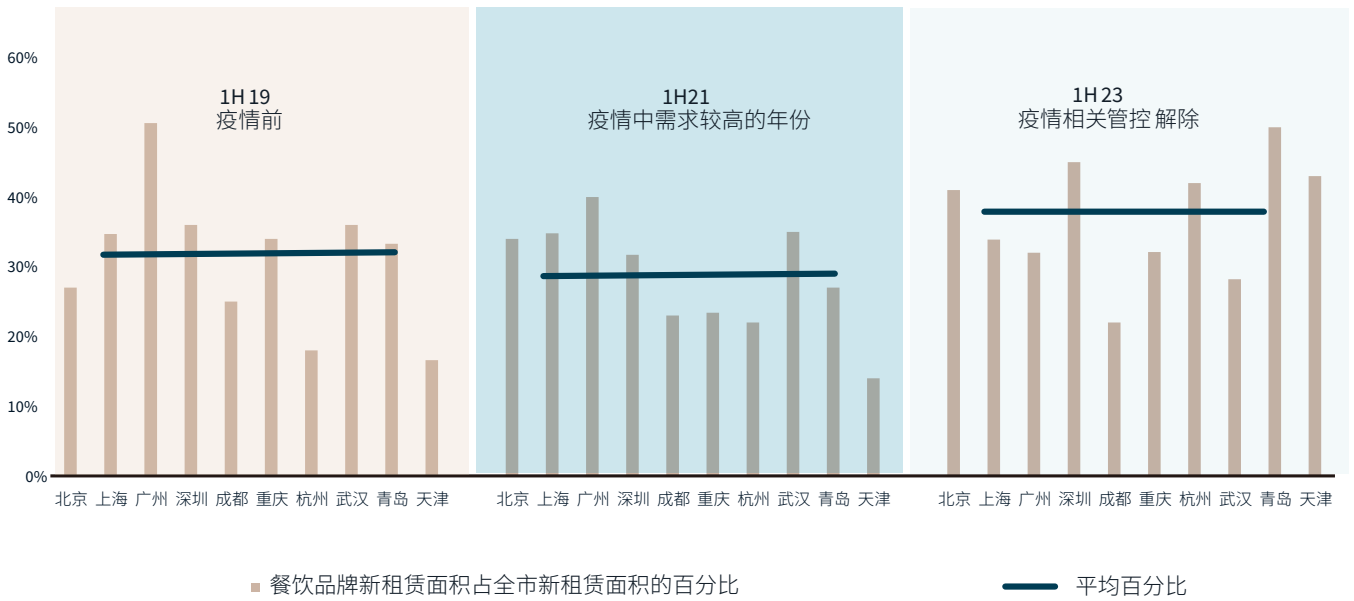
全国餐饮收入及同比增长率



资料来源: 中国国家统计局, 仲量联行研究部



餐饮品牌新租面积占全市新租总面积的百分比（按城市）



注: 基于 10 个城市的 500 多个黄金购物中心整理。  
\*深圳的数据代表2019 年第二季度、2021 年第二季度和 23 年第二季度的餐饮租赁需求。  
数据来源: 仲量联行研究部

个高标准冷链仓库, 设立43个冷链物流中心和八个冷链中央厨房, 同时为4000多家餐饮品牌提供服务。

**投资人继续加码餐饮行业, 零售物业和冷链仓储中的餐饮需求增长趋势预计将持续。**

2023年上半年餐饮品牌仍是获得投融资数量最多的行业之一, 占比超一半。值得注意的是, 其中约有三分之一的投融资

流向上游食品供应链相关企业, 占比较2021 年上半年的9% 有显著提升。资本对餐饮行业的持续关注, 对产业链上游的食品供应链企业的日益青睐, 也侧面印证餐饮行业整体展示出强劲的增长潜力。

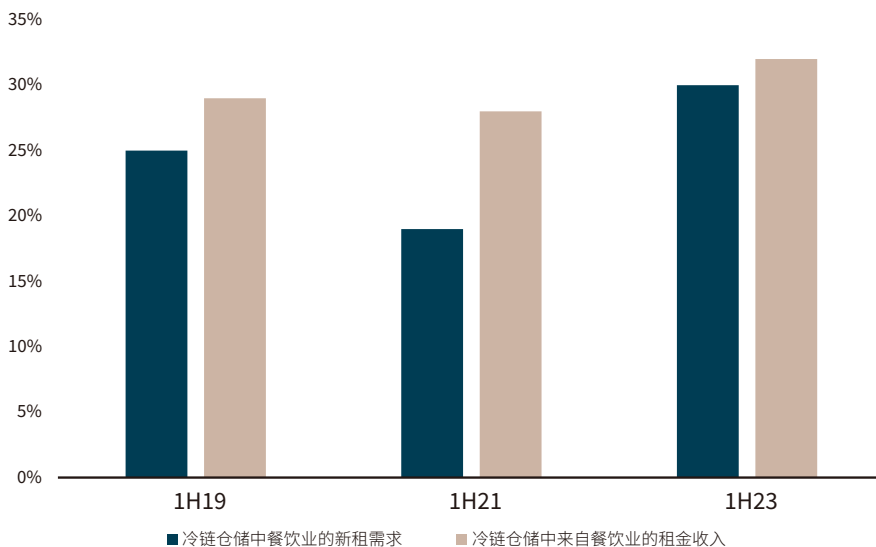
未来, 投资人的兴趣和资本的持续注入将进一步推动餐饮行业的增长, 助力其保持对零售物业和高标准冷链仓储的较强租赁势头, 继续带来可观的增量租赁需求。



**吴洁敏**

中国区研究部董事  
中国区房地产咨询服务负责人

餐饮业对冷链仓储的需求助力



**李茵莹**

中国区研究部分析师

数据来源: 业主访谈, 仲量联行研究部



## 深圳长租公寓市场 体现抗周期韧性

### 今年以来市场租赁需求旺盛，入住率迅速回升

近日，仲量联行发布了长租公寓系列第三部研究报告《顺势聚势，向光谋远——2023中国长租公寓市场白皮书》。七普数据显示，深圳城市人口家庭约77%的房屋来源为租赁，经测算拥有约1200万租赁人口，位列一线城市之首。庞大的需求为深圳租赁住房市场发展提供了坚实基础。刚性需求支撑下，深圳长租公寓市场体现出抗

周期的韧性。

今年以来，深圳市场化运营长租公寓较快摆脱疫情影响。据仲量联行统计，截至2023年上半年，深圳在运营市场化长租公寓项目平均入住率达96%，较2021年同期提升约3.5个百分点，且优于大部分长租公寓企业目前全国平均水平。其中，今年上半年开业的门店入住率亦达到88%，新项目入市后普遍较快得到市场认可，反映出长租公寓项目有效供给增加，供需匹配精度较高。

2021年三季度至2023年二季度，深圳新开业长租公寓超60家，房间数约1.2万套。其中，近六成房源来自城中村楼宇改造项目，公寓及宿舍改造项目各另约占15%。就区位分布而言，宝安区、龙华区合计贡献超60%的房源增量，西乡、龙华、大浪、民治等白领人群居住密集、且具有大量适宜改造为长租产品的高性价比物业的片区持续受到长租公寓企业青睐。

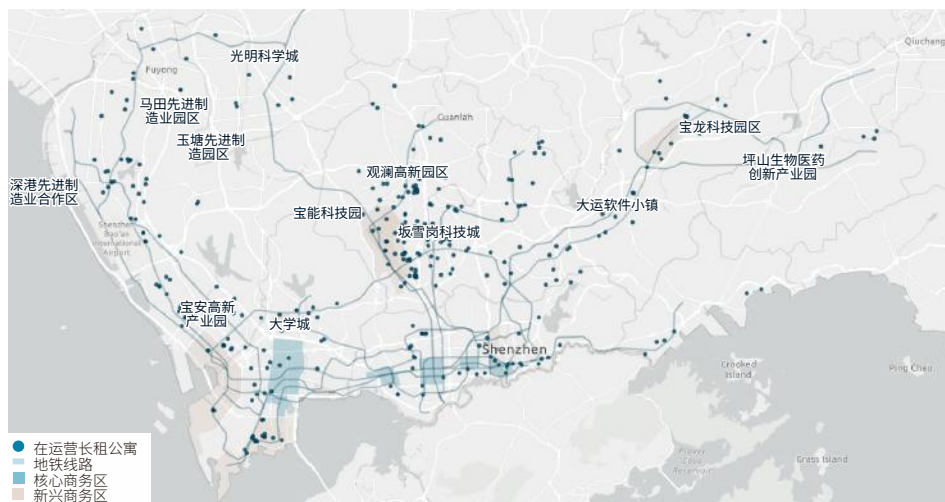
与此同时，深圳长租公寓供给侧结构性调整持续深入，市场成熟度显著提升。凭借丰富的运营经验和良好的产品质量与口碑，万科泊寓、龙湖冠寓、金地草莓社区等全国连锁经营的龙头长租公寓企业市场占有率

不断攀升，运营房间数量达到深圳市场总量的八成以上。品牌化、高质量的产品愈发占据市场主体，且区位分布多元化的提升，显著增加了租户获取优质租赁房源的便捷性，并利于租户从运营方规模化经营的成本摊薄中享受租金优惠。

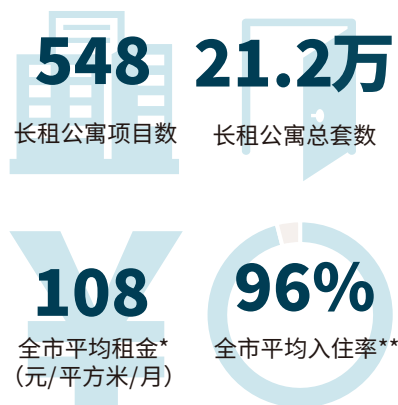
商业模式的持续丰富创新也为市场规模化、规范化发展奠定重要基础。更多成熟长租公寓品牌探索向政府、业主、投资者提供轻资产管理输出服务。今年7月，三一集团与雅诗阁联袂打造的新产品线“雅院”首店亮相深圳，为企业跨界进军租赁住房市场提供合作范例。对于租户而言，这意味着更多优质产品有望加速落地深圳，供应链竞争将带来市场产品与服务的优化迭代。

推动长租公寓市场平稳发展之余，深圳持续聚焦提升租赁住房民生属性。近年来，深圳加快利用市场化长租公寓及存量住房扩充保租房供应，截至2023年6月，规范管理下的社会房源已占保租房总供应量的约15%。2023年，深圳成为首创保租房分配中政府配租与社会主体出租双渠道的一线城市，明确规定社会房源纳保后可由住房租赁企业直接出租。这不仅将有利于借助市场力量加大对人才的社会投资，增强保

2023年6月深圳主要在运营市场化长租公寓分布图



深圳存量长租公寓项目概览  
(截至2023年6月)



注：\*全市平均租金仅包含市场化长租公寓，大鹏区暂无监测中的长租公寓项目

\*\* 全市平均入住率仅包含市场化长租公寓，大鹏区暂无监测中的长租公寓项目

资料来源：仲量联行，数据截至2023年6月30日

## 2023年6月深圳主要在运营市场化长租公寓分布图



### 《深圳市2022年度房屋租赁参考价格》 2022年10月

发布的租赁参考价格覆盖深圳各区（含大鹏新区）中4千余个小区（包括商品住房、统建楼、商务公寓）、2千余个城中村、4千余个产业园配套宿舍区及6千余个产业园区，旨在提高租赁市场价格透明度，促进深圳房屋租赁市场平稳健康发展，并为保障性租赁住房定价提供参考。



### 《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》 《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》 2022年12月

两部政策明确各类新建和存量居住房屋筹集保障性租赁住房项目的认定，及非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的认定及相关工作的申报主体及相关流程，为保租房扩容提供了政策支持。



### 《关于调整我市住房公积金租房提取有关事项的通知（征求意见稿）》 2023年8月

深圳拟加大公积金对租房支出的支持，将住房公积金租房提取额度从现行的月缴存额的65%提高至80%，在深无房的非深户新市民、35周岁及以下青年职工、拥有二孩及以上的在深无房家庭，每月最高可按全额提取住房公积金用于支付房租。

资料来源:仲量联行根据政府公开信息整理

租房可持续性发展,更帮助长租公寓企业在保留运营灵活性的同时,显著降低经营风险。

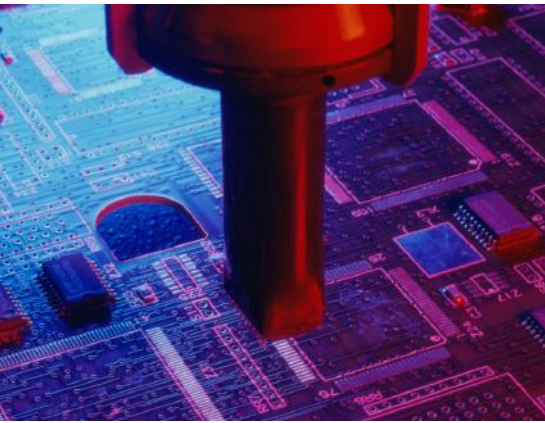
此外,深圳将通过加大城市更新项目中保租房的建设比例,优化保租房区域分布,提升城市职住平衡。据政府公开披露数据测算,预计到2025年,深圳通过城市更新项目筹集建设的保租房套数将突破32,000套。其中,近50%的未来供应将位于福田、罗湖等保租房资源紧缺的区域。市场与保障齐驱并进,将促进租赁住房体系全方位发展。

“安居”是“乐业”之本。展望未来,租赁住房领域的发展壮大,势必将助力深圳扩大人才储备、增强高端人才吸引力。与此同时,深圳将持续锚定高质量发展目标,支持现代服务业与战略性新兴产业集群蓬勃发展,有望吸引大批高端创新人才。城市整体人口质量的提升将推动长租公寓,尤其是中高端产品的需求增长。另外,在一些新兴产业聚集区域,随着以二十大先进制造业园区为代表的新兴产业园区逐步落成,配合轨道交通五期等重要交通线路逐步投入建设,这些片区有望承接更多的长租公寓租赁需求。



许佳苗

华南区研究部高级分析师

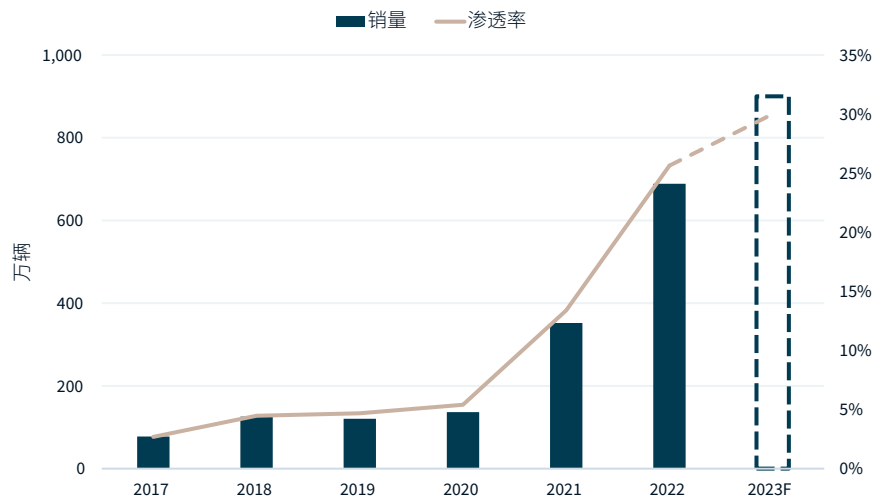


# 中国集成电路持续高速发展，上海全产业链孕育市场租赁需求

## 集成电路产业快速发展，上海市场举足轻重

我国集成电路行业经过多年的积累与培育，实现了快速发展，整体实力显著提升。根据中国半导体产业协会数据，至2022年，中国集成电路产业销售额超过11,000亿元。以地区来看，中国已成为全球最大

图2：中国新能源汽车销量与渗透率



数据来源：中国汽车工业协会，仲量联行研究部整理

的半导体单一市场，销售额全球占比接近30%。上海市作为发展集成电路产业最早的区域，2022年集成电路产业销售额已超过3,000亿元，在全国市场占比超过25%，在中国集成电路行业的发展中拥有举足轻重的地位。

## 终端应用多场景推动产业链中上游需求稳定增长

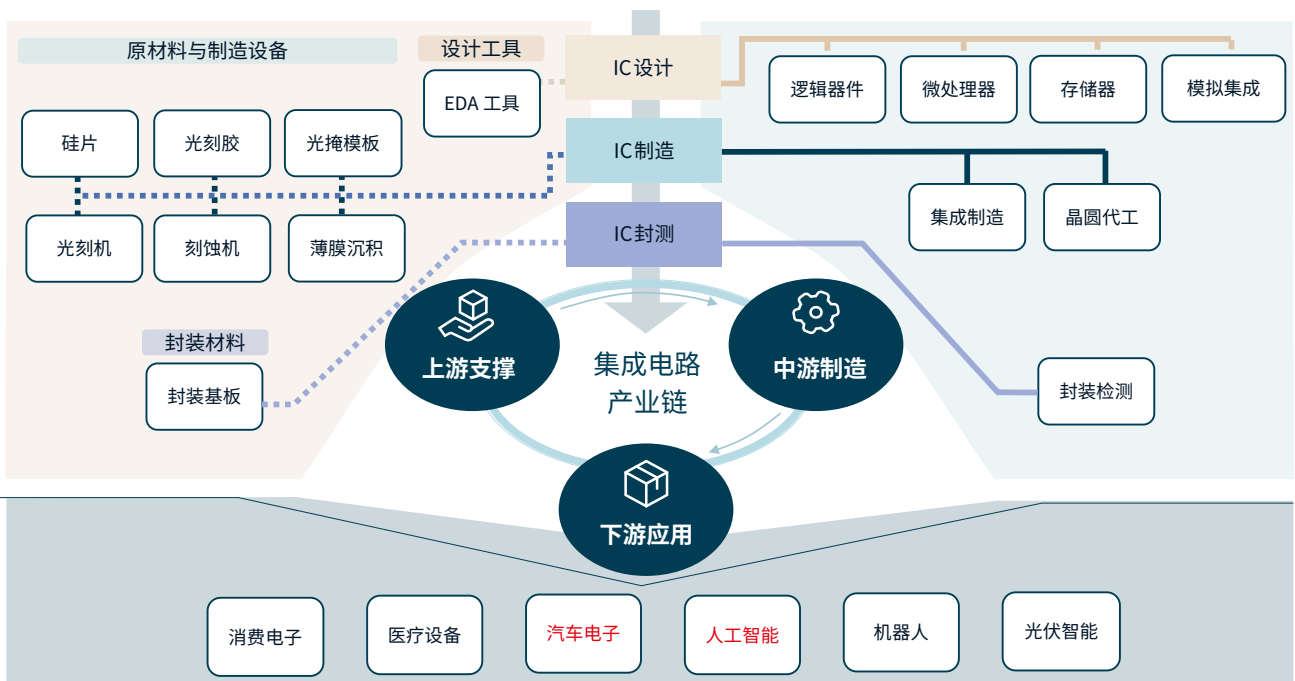
集成电路产业链上中下游紧密联动：上游作为基础技术支撑的高端制造和原材料领

域，包含EDA工具、核心生产设备和原材料生产制造环节；中游代表产业链主体领域，包含从IC设计、制造到封测安装的开发环节；下游的应用则十分广阔，场景主要包括汽车电子、人工智能、消费电子、医疗设备、光伏智能等领域。

### • 汽车电子

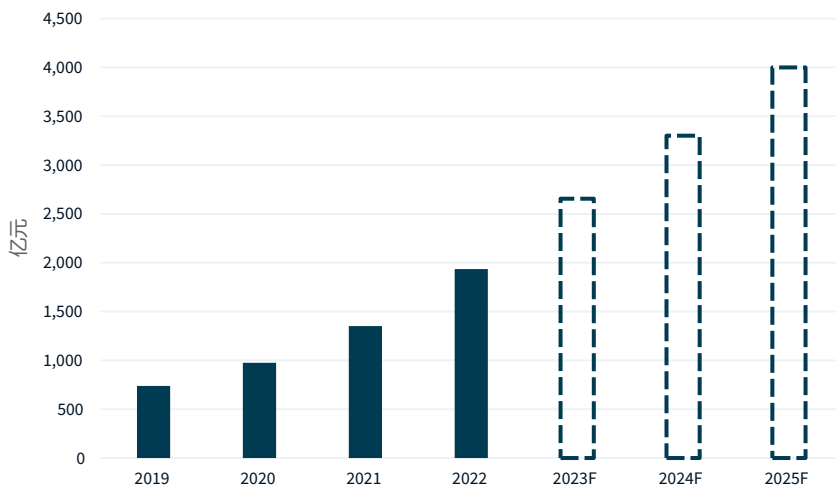
随着汽车低碳化发展和智能化升级进程的继续，无论是传统燃油车还是电动车，其整车芯片数量和价值都在持续上升，

图1：集成电路产业链模型



数据来源：公开信息整理，仲量联行研究部

图3: 2019-2025年中国人工智能核心产业市场规模及增长



数据来源: 智研咨询, 仲量联行研究部整理

同时随着新能源车渗透率的不断提升, 进一步加速推动中国汽车芯片市场规模高速增长, 预计到2025年汽车芯片行业市场规模达到230亿美元。庞大的终端市场将为与汽车芯片相关的集成电路产业提供广阔的发展空间。

### ● 人工智能

未来几年, 在新基建、数字经济在内的持续利好政策支持下, 随着5G技术的普及和云计算的发展, 人工智能芯片将会迎

来更加广阔的市场空间。中国人工智能核心产业市场规模持续平稳增长, 预计在2025年将达到4,000亿元, 未来三年复合增长率达到27.4%。

### 产业园区承载设计研发选址需求, 区域终端市场推动办公物业有序扩张

从产业园区总体租赁需求来看, 科技互联网企业占比41%, 是最为主要的需求来源之一, 其中以芯片为主的硬科技类企业占

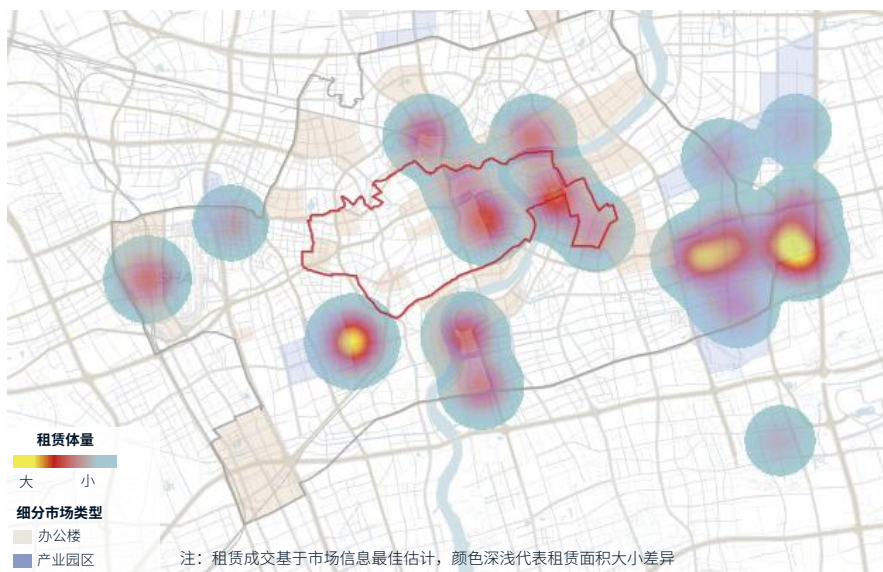
据科技互联网企业的一半左右, 为20%, 而这一比例在2020年只有9%, 增长十分迅速; 另外, 与芯片联系相当紧密的新能源汽车相关产业和生命科学产业也分别占比16%和22%。

从集成电路产业租赁热力图来看, 上海产业园区内承载了众多集成电路企业的租赁需求, 其中以张江和漕河泾板块内的独栋项目最为突出。张江作为构筑集成电路产业链框架的基地, 设有上海集成电路研发中心和设计中心, 意图打造世界级集成电路产业集聚区, 漕河泾则是下游汽车电子、人工智能开发等新兴热门联动企业的汇集之地, 两个板块拥有的人才、政策和下游联动优势成为集成电路产业链各环节公司设立设计研发和办公场所的首选地。

同时对于集成电路产业链后端, 上海2022年集成电路行业总销售额约为3000亿元, 稳居全国第一, 其庞大的市场需求也使得近年来许多企业在靠近生产、研发基地的办公楼板块设立公司分部, 以更好实现自身在上海乃至整个长三角区域的产业闭环。

在市场需求、政策支持和人才汇集的加持下, 上海集成电路产业集聚效应和发展能级将进一步提升, 在吸引国际领先企业踊跃入驻的同时, 未来也有望诞生更多成为集成电路技术标杆的本土企业, 成为上海办公楼、产业园区需求来源中的重要组成部分。

图4: 上海集成电路产业链细分领域租赁热力图 (2021年至2023年二季度)



数据来源: 仲量联行研究部



周经纬

上海研究部分析师



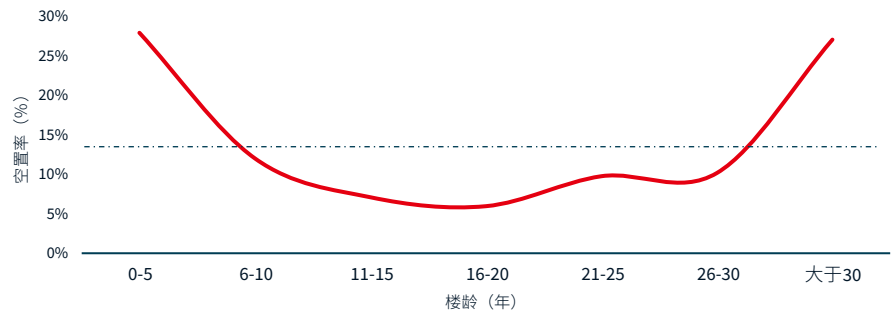
## 新供应有助于市场更新

近年来，香港甲级写字楼的空置率已经达到历史最高点，不论是整体市场还是一些子市场都是如此。根据仲量联行的数据，截至2023年第二季度，香港写字楼的整体空置率达到了12.6%，为自上世纪90年代以来的最高水平。深入探究高空置率背后的原因，可以明显看到，过去五年对香港来说非常动荡。2019年的社会运动及随后的新冠疫情对商业环境产生了深远影响，促使许多企业采取削减成本甚至缩减业务的举动。在经济严重下滑的背景下，租户对办公空间的需求大幅收缩，导致空置率激增。

从供应端看，仅2022年，就约有500万平方尺（净可租面积）的新办公楼入市，进一步恶化已经高企的空置率。此外，据预计，2023年到2027年期间，将有约1,000万平方尺的新供应陆续交付。

虽然新供应的涌入可能令当前空置率高居不下，但也有理由相信，新供应将在长期内

香港甲级写字楼空置率分布（按楼龄）



资料来源：仲量联行研究部，2Q23

为市场带来积极的变化。

以办公楼空置率按楼龄进行细分，可以看出明显的“U型”模式：最新和最旧的办公楼往往有着较高空置率。这表明老旧建筑可改造和开发的潜力高，通过重建或改造，它们能摆脱过时的规格建筑、有限的配套设施等现有弱点，以满足租户不断变化的租赁需求。另一方面，我们相信新供应的高空置率是暂时的，市场将逐渐吸纳这些楼面。从长远来看，新供应能助力市场复苏。

新供应在催生商业枢纽的发展发挥着至关重要的作用。一个成功的例子便是鲗鱼涌，太古地产对该地区的成功开发和重建将其转变为一个新兴的商业中心。此外，随着新项目发展进度的推进，九龙岛正逐步孕育着一些商业枢纽。其中，长沙湾和西九龙的潜力可期。在上述两个地区，新世界和新鸿基地分别有着体量不小的新项目，和雄心勃勃的开发蓝图，立志于打造现代化的办公综合体，促进合作和创新的综合环境。随着这些发展计划的实施，将吸引更多国际化企业、人才和投资进驻九龙岛，为该地区

的办公市场带来多样化，催生更加平衡和相互连接的商业版图。

总的来说，新供应有助于振兴办公市场，并成为写字楼市场长期发展的催化剂。它们可以促进老旧建筑的升级，并催化商业中心的发展。尽管市场的高空置率带来短期挑战，但随着经济的逐步恢复，相信空置空间终将被吸纳。



庞预

香港研究部经理

# 整 公 司



# 北京

“北京办公楼租赁需求持续低迷，业主与租户间的预期租金差距依然较大。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率  
注：增长率为同比变化  
**-3.8%**

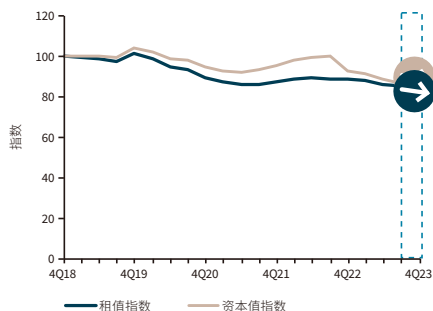


每平方米每月有效租金基于建筑面积\*  
**342元**



租金周期  
**跌幅加快**

## 价格指数



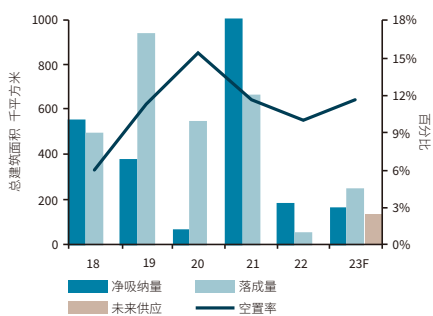
箭头表示12个月展望

基数：2018年第四季度 = 100

该价格指数仅指中央商务区的价格指数

资料来源：仲量联行

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量、空置率是前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

## 市场活跃度较上季度小幅回升，但租赁活动仍然受阻。

- 本季度租赁需求疲软，租赁谈判周期持续拉长。本季度租赁交易的大部分依然由续租和降本搬迁构成。在疲弱的市场环境下，降本增效依旧是市场主旋律，租户倾向于以较低的预算寻求高品质办公空间。
- TMT行业依然是全市办公楼市场的需求支柱，贡献了租赁成交总量的三分之一。个别科技细分行业如人工智能和半导体行业在本季度展现出较高的承租能力。与先前几个季度的租户来源结构类似，内资租户在三季度贡献了超过80%的非续租成交。

## 两座新项目入市推升全市空置率。

- 第三季度共有两个甲级办公楼项目入市，分别是位于中关村的丽金智地中心和位于奥林匹克区域的北辰中心，总建筑面积近187,000平方米。本季度供应量录得了自2021年第四季度以来的最高单季度数值。在充满挑战的市场环境下，业主的租赁压力延续。
- 全市甲级市场空置率受新增供应影响小幅上升0.9个百分点至11.1%。租赁进展缓于预期导致业主面临的空置压力进一步扩大。

## 全市平均租金在承压环境中持续下探。

- 本季度，甲级办公楼市场平均租金环比下滑1.3%，同比下降4.9%。租户仍然非常注重控制成本，因此在办公面积租赁方面的预算十分有限。为吸引租户，业主不得不进一步降低租金以刺激需求。
- 北京大宗交易市场中的办公楼资产占比有所上升。其中，大悦城控股集团以42.56亿元的价格向中邮人寿出售了中粮置地广场项目。当前大宗交易市场以自用买家需求为主，而从投资角度来看，现阶段价格难以满足买卖双方的收益预期，市场调整仍将进一步延续。

## 市场下行趋势延续，全市租金降幅将进一步扩大。

- 受经济复苏缓慢影响，我们预计甲级办公楼租金在2025年初前将持续下探。2024年全年租金降幅将超过今年。较低的租金环境以及相关政策的刺激可能将激发更多的办公租赁活动，有望打破当前的需求困境。租户将会利用这一窗口机会来降低成本并进行办公品质的升级。
- 今年最后一个新增供应项目信达中心的入市时间已推迟至第四季度。该项目建筑面积达14万平方米，预计将为东二环路市场乃至全市范围中拥有大面积需求的租户提供更多选择。全市租赁市场的逐步恢复预计将缓慢推动近期入市项目的去化速度。

备注：北京办公楼市场是指北京甲级办公楼市场。

\*CBD甲级办公楼租金。



# 上海

## “办公楼整体市场复苏迟缓。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率  
注：增长率为同比变化  
**-3.7%**

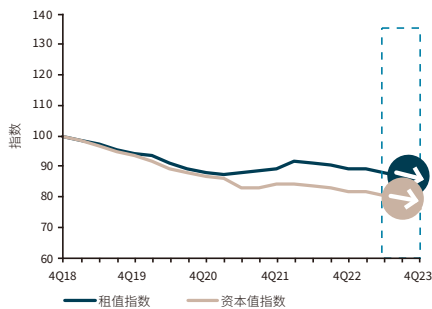


每平方米每月有效租金基于建筑面积\*  
**270元**



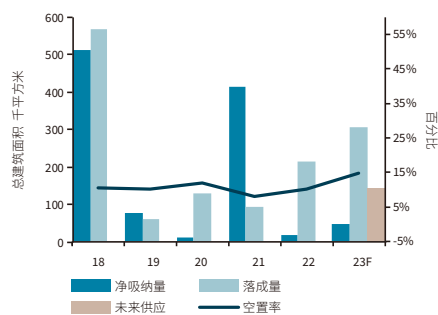
租金周期  
**跌幅放缓**

### 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数：2018年第四季度 = 100  
该价格指数仅指上海中心城区的价格指数  
资料来源：仲量联行

### 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。  
资料来源：仲量联行

### 租户仍持审慎，租赁进程迟缓。

- 整体需求以续租和成本节约为主，净吸纳量小幅下降，录得67,740平方米。中央商务区的大面积租户倾向于续租，相较之下小面积租户租赁决策更为灵活快速，净吸纳量录得3,218平方米。部分企业利用当前租户市场的机会实现升级需求。
- 非中央商务区市场吸纳量录得64,522平方米，板块间表现差异明显，激励政策更优厚的项目吸引成本节约型需求。行业方面，内资金融及专业服务企业青睐沿江板块的高品质项目，同时，部分联合办公运营商出现退租的情况。

### 三季度共计六个项目交付入市，新增供应录得340,900平方米。

- 中央商务区三个项目竣工，总建筑面积共计154,000平方米。由于其预租表现低于预期导致中央商务区整体空置率环比上升1.7个百分点，达到13.6%。浦东中央商务区空置率小幅上升0.8个百分点至11.5%，浦西中央商务区空置率达到15.4%，上升2.4个百分点。
- 在非中央商务区内，三个新项目共计187,000平方米。较大的供应加之租赁进程的滞缓，非中央商务区整体空置率环比上升0.8个百分点，达到28.5%。

### 大供应造成租金下行压力。

- 面对整体市场的谨慎态度以及持续的供应压力，整体租金仍处于下行通道。中央商务区租金环比下跌1.2%至8.9元每平方米每天。新增供应、租户搬迁至非中央商务区趋势以及需求迟缓的多重压力迫使业主调整租赁策略以吸引并保留租户。
- 非中央商务区的租金表现呈现板块差异性，部分业主表现出更强的租金调整意愿，提供更多激励政策。未来大体量新增供应增加市场压力，致使非中央商务区租金环比下跌1.8%至5.7元每平方米每天。

### 展望：市场复苏将晚于预期。

- 续租和成本节约趋势持续，整体市场直至年末仍将保持相对迟缓的复苏节奏。大面积的新增供应将继续推高整体市场空置率，维持在租户市场状态。
- 由于租赁需求疲软以及供应压力增大，业主情绪将继续受到影响。大部分业主将进一步调整租赁策略以刺激入住率。因此，整体市场租金短期内预计仍将处于下行通道，触底时间或将推迟。

# 广州

“增量租赁需求仍待释放，租金延续下行。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率  
注：增长率为同比变化  
**-4.9%**

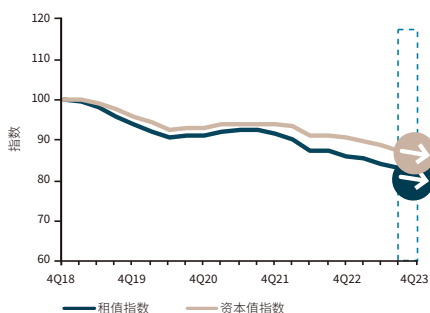


每平方米每月有效租金基于建筑面积\*  
**162元**



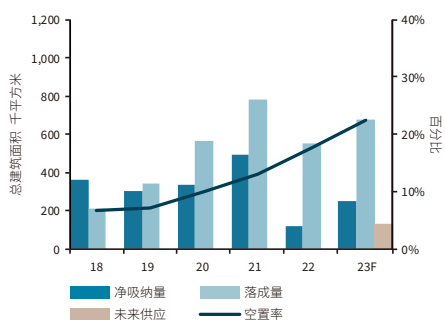
租金周期  
**跌幅加快**

## 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数：2018年第四季度 = 100  
该价格指数仅指广州珠江新城的价格指数  
资料来源：仲量联行

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。  
资料来源：仲量联行

## 企业预期仍需修复，租赁需求有待回暖。

- 三季度，国内以及广州经济均延续了“稳增长”的节奏。不过，当前外部环境复杂，国内经济内生增长动力有待进一步增强，经济持续向好继续面临挑战。因此，企业目前仍更倾向于采取审慎稳健的经营和成本控制策略以应对诸多不确定因素，这在一定程度上影响了办公楼租赁市场。
- 三季度，广州办公楼市场租赁需求虽然总体稳定，但增量租赁需求依然相对有限。短期内经济、业务发展的不确定性，导致企业对搬迁、扩张等资本支出类决策持相对谨慎的态度；许多企业租户在租约到期后，往往选择原址续租。

## 市场去化趋缓，全市办公楼空置率保持平稳。

- 三季度，增量租赁需求相对有限，导致租赁市场空置去化整体趋缓；除了本季度有一个项目竣工入市的琶洲片区以外，包括珠江新城、天河北在内的市内各主要办公楼子市场的空置率较上季度相比，未见显著变化。
- 三季度仅有一个甲级办公楼项目入市，新增办公面积约6.8万平方米。由于存量空置去化乏力，加之有少量新增供应入市，全市空置率环比微升0.5个百分点至22.3%。

## “存量”与“增量”项目间竞争持续，租金承压较为明显。

- 年末将至，目前项目出租率未达今年目标的业主普遍希望尽快推动去化。但由于增量需求有限，这些业主需面对“存量物业”与“增量物业”并存竞争的局面。为提升项目竞争力，部分业主在给予租金优惠以外，也会通过其他灵活的条款促进租赁成交。全市租金三季度也延续了下行趋势，环比下降约1.7%。
- 三季度投资市场未录得大宗成交。目前，广州办公楼市场租金下行趋势延续，投资办公楼的收益面临一定不确定性，这导致投资型买家对投资此类资产仍偏谨慎，全市资本值因此持续下跌。

## 广州办公楼租赁需求恢复还在“进行时”。

- 年内，各地经济工作预计依然以巩固恢复基础、支撑经济平稳增长为主。对于企业而言，在发展环境未稳的当下，持续贯彻稳健的经营策略仍是“最优解”。短期内，企业大概率将继续从成本和实际需求出发，谨慎考量办公楼租赁和扩张等事宜，广州办公楼租赁需求恢复仍需时间。
- 四季度预计将有两个甲级办公楼落成，新增供应合计约12.6万平方米，体量相对可控，因此预计年底全市空置率不会出现大幅上升。不过，由于短期内租赁需求仍在恢复中，项目间的竞争将持续，年内全市租金上升空间较为有限。

备注：广州办公楼市场是指广州甲级办公楼市场。  
\*珠江新城核心商务区甲级办公楼租金。

# 深圳

“深圳办公楼租赁需求恢复基础需进一步巩固。”

曾丽, 华南区研究部总监



租金同比增长率

注: 增长率为同比变化

-9.8%



每平方米每月有效租金基于建筑面积\*

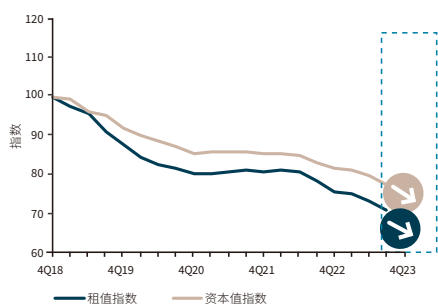
181元



租金周期

跌幅加快

## 价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018年第四季度 = 100

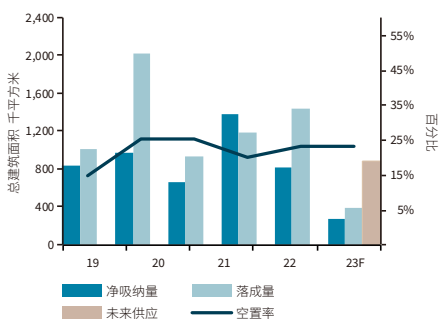
该价格指数指深圳全市的价格指数

资料来源: 仲量联行

## 三季度租赁需求继续保持稳定。

- 三季度深圳整体经济呈现稳步复苏势头。然而, 受限于经济复苏不均衡和短期不确定性等因素, 企业仍保持审慎的经营策略, 对于办公楼搬迁、扩张等成本支出决策保持谨慎观望, 并且对于降本增效策略更加关注。因此, 三季度深圳办公楼租赁需求继续保持稳定。
- 本季度有较多企业在办公室搬迁和升级中选择了成本节约型租赁策略。同时, 从行业细分来看, 以银行业为代表的金融业对未来预期较为乐观, 依然保持了一定的扩张趋势。因此, 租赁型净吸纳量较上季度略有增加。

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量是前三季度累计值, 空置率是第三季度数值, 未来供应是指2023年第四季度计划落成量。

资料来源: 仲量联行

## 存量项目空置率小幅下降。

- 本季度共有三个新项目竣工入市, 均位于前海桂湾片区, 新增供应约22.5万平方米。截至三季度末, 深圳甲级办公楼总存量增至1,254万平方米。
- 由于租赁需求逐步复苏, 存量项目空置率于第三季度小幅下降。然而, 由于新项目入市, 全市空置率上升0.7个百分点至23.4%。

## 租金水平持续承压下行。

- 面对高空置率压力和租赁需求回暖不及预期, 部分地标项目业主继续采取较为激进的“以价换量”策略, 试图在本年度内快速去化, 带动周边同类型办公楼跟进降价。因此, 本季度整体租金继续下降, 环比跌幅约2.7%。
- 由于租赁市场复苏不及预期以及外资机构融资成本上升, 深圳办公楼投资市场活跃度在三季度相对疲弱, 交易量较上季度有所减少。同时, 随着三季度租金下降, 整体资本值继续下跌。

## 租赁需求恢复基础仍需进一步巩固。

- 今年7月份以来, 一系列有针对性的扩内需、提信心、防风险的宏观调控政策举措, 一定程度上稳固了社会预期。但一些不稳定、不确定因素仍将持续, 短期内仍然可能阻碍租赁需求恢复。
- 供应方面, 预计未来12个月内将有26个甲级办公楼项目入市, 其中包括多个延期项目, 整体空置率将有进一步上升空间。短期内, 业主将在较高空置压力下继续调低租金。

备注: 深圳办公楼市场指深圳甲级办公楼。

\*福田区甲级办公楼租金。

# 成都

“增量需求羸弱，成都甲级办公楼租金跌幅创近期新高。”

杜婷，成都研究部董事



租金同比增长率  
注：增长率为同质比变化  
**-5.5%**

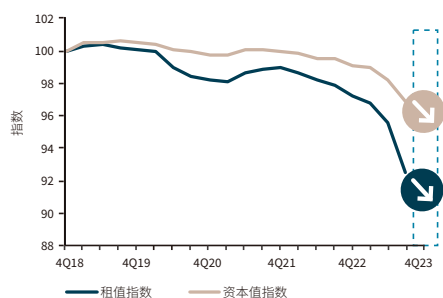


每平方米每月有效租金基于建筑面积  
**87元**



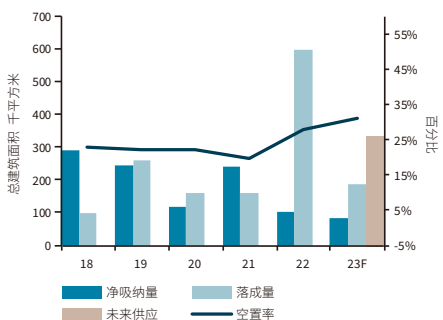
租金周期  
**跌幅加快**

## 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数：2018年第四季度 = 100  
该价格指数仅指成都中心城区的价格指数  
资料来源：仲量联行

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量、空置率是前三季度值，未来供应是年底预计值。  
资料来源：仲量联行

## 新租需求环比下滑，头部企业集中退租，全市净吸纳量由正转负。

- 第三季度成交活跃度明显走弱，甲级新租面积环比下降42.6%。与此同时，多家头部企业集中退出甲级市场。或降级整合，或迁至自建总部楼宇，全市录得退租面积环比上涨44.9%。二者作用下，第三季度甲级净吸纳量跌至-6.8万平方米，处历史低位。
- 从结构上看，金融业韧性优势仍存，全市新租占比接近1/4。受教育留学、旅游中介等消费服务修复走势影响，专业服务季度内表现稳健。科技互联网持续呈下降趋势，内部驱动上看，IT软件优势持续，细分占比达41.6%。

## 新增供应暂停，市场退租情绪主导，多子市场空置率攀升。

- 第三季度新增供应暂停，甲级办公楼市场存量维持475.7万平方米。净吸纳量转负，成都市场时隔六年空置率回升至30.9%，环比上涨1.4个百分点。
- 大型企业集中退租导致部分楼宇空置率重回50%以上。区域上看，市中心、城东以及大源子市场退租率攀升明显，区域空置率分别上涨1.8、3.7和2.7个百分点。

## 办公楼业主“价格战”回归市场，策略优先保入住率。

- 需求端走弱趋势明显，叠加当前高空置压力，甲级市场业主短期重回价格策略。三季度，成都甲级办公楼市场净有效租金环比跌幅-3.2%，季末收至86.7元/平方米/月。其中，空置压力较大区域如市中心、城东板块租金跌幅更是超3%水平。
- 租赁市场压力传导投资市场。尽管本季度全市未录得大宗成交，但甲级办公楼宇价格预期下降明显，资本值环比跌幅达1.5%。

## 需求端预期走弱，多子市场竞争加剧，全市租金持续下行。

- 受需求预期减弱影响，部分未来项目再次调整交付时间，预计四季度新增供应将低于预期。区域上看，延期项目主要集中天府新区，来自新增供应端压力有望在年底减弱。然而，市场带看量的持续低位预示着短期需求难以回弹，全市空置率预计将维持高位。
- 空置压力下，全市租金下行趋势持续。其中，部分子市场受当前大面积退租影响，空置率将回归高位，区域内竞争预计将进一步加剧，区域租金跌幅全年将超8%水平。

# 天津

“天津办公楼市场稳定去化,市场活跃度主要由保险行业的大面积搬迁支撑。”

米阳,华北区研究部总监



租金同比增长率  
注:增长率为同比变化  
**-1.9%**

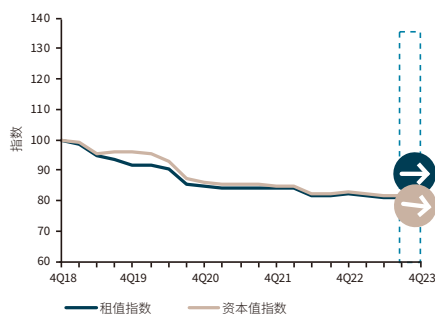


每平方米每月有效租金基于建筑面积  
**82元**



租金周期  
**跌幅放缓**

## 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数:2018年第四季度=100  
该价格指数仅指天津中心城区的价格指数  
资料来源:仲量联行

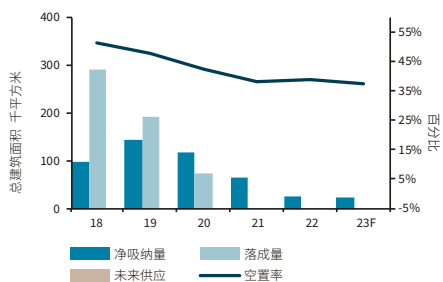
## 内资金融企业主导租赁需求,降本增效成为企业租户主要考量。

- 三季度,市场问询量及带看量保持稳定,全市净吸纳量录得16,712平方米,其中甲级市场净吸纳量约为6,400平方米。搬迁仍是市场中的主要需求来源,占录得成交的47%。
- 从录得成交的行业类型来看,活跃度前二为金融、科技互联网,需求占比分别为38%和20%。金融业的主要需求来源为保险行业的降本增效需求导致的搬迁,三季度录得多宗保险行业的大面积搬迁租赁成交。科技互联网行业延续了前几季度的扩张趋势,需求占比持续攀升。

## 供应保持低位,市场空置率小幅下降。

- 2023年三季度,市场无新增供应入市,整体空置率环比下降0.4个百分点至31.6%。
- 虽然市场预期回落突显了复苏进程中的短期阵痛,但甲级市场的新增供应保持低位运行使得供需关系稍显改善。甲级市场空置率环比下降0.5个百分点至37.8%,降幅较上季度有所扩大。

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值,净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。  
资料来源:仲量联行

## 市场租金持续底部震荡。

- 在经济缓解迹象并不显著的情形下,业主和租户维持观望态度。业主以价换量的租赁策略在三季度对需求的撬动作用不明显,大部分业主在三季度选择较为保守的租赁策略,减少租金下降幅度来应对市场未来变化
- 企业对租赁预算的严格把控仍然存在,续租和降本仍是市场上寻租客户的主要诉求,使得其租赁决策时间进一步延长。截至2023年九月底,整体市场净有效租金录得76元/平方米/月,租金环比下降0.4%,甲级租金环比下降0.3%,降幅较上季度有所收窄。

## 市场租金逐渐企稳,甲级市场进入调整周期。

- 在年内甲级市场无新增供应的情况下,预计市场将保持稳定,供需压力逐步缓解。乙级项目在未来短期内将迎来集中供应,从而推升整体市场空置率。
- 在市场进入调整周期的过程中,多数企业仍将维持成本节约型的房地产策略,对业主的楼宇运营管理能力提出了更高要求,提高对市场趋势的把握,提高租赁策略和服务体系的多元化将有利于构筑办公楼物业的长期价值。

备注:天津办公楼市场是指天津甲级办公楼市场。

# 青岛

“总部自用需求推高市场净吸纳量,内资保险及头部互联网企业均有大面积成交。”

陈晨,青岛研究部高级经理



租金同比增长率  
注:增长率为同质比变化  
**-4.2%**

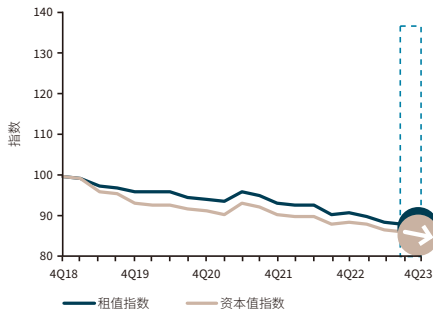


每平方米每月有效租金基于建筑面积  
**77元**



租金周期  
**跌幅放缓**

## 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数: 2018年第4季度 = 100  
该价格指数仅指青岛中心城区的价格指数  
资料来源: 仲量联行

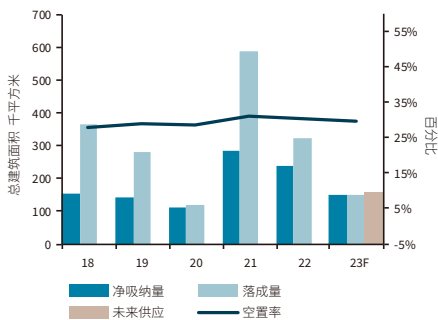
## 自用型需求占市场主导,科技互联网行业再成焦点。

- 第三季度,青岛办公楼市场整体净吸纳量约为8.1万平方米,其中超过5.0万平方米的面积来自于新项目释放的国企自用需求,推高甲级市场净吸纳量至6.9万平方米。排除自用型需求外,市场化租赁吸纳的净面积约为3.0万平方米,与过去两个季度基本持平。
- 在线教育、新媒体等头部互联网企业催生大面积办公需求,多个1,000平方米以上的租赁成交落址于市北CBD;而以电商为代表的中小型互联网企业在三季度亦有复苏趋势,表现出谈判周期缩短的需求特征。保险、审计、律所等传统金融和专业服务类企业支撑市场平稳过渡。

## 上实中心超高层双子塔于三季度交付使用。

- 作为上实中心项目分期开发、成熟运营后推出的最后两栋超高层双子塔,T1和T2三季度共为青岛甲级办公楼市场带来9.3万平方米的新增供应,并推高整体办公楼市场存量至587万平方米。
- 由于总部自用需求的支撑,全市整体办公楼市场空置率未受明显影响,环比及同比分别下降0.3和1.7个百分点,至29.6%。

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值,净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。  
资料来源: 仲量联行

## 租金维持下行趋势。

- 市场中底线租金的变化幅度已极为有限,而上限租金的下降是推动市场中平均租金持续下跌的主要因素。
- 三季度整体市场平均有效租金为77元/平方米/月,环比下降1.3%,同比下降4.2%。甲级市场平均有效租金为111元/平方米/月,环比下降1.3%,同比下降4.1%。

## 年末市场供需两端有所放缓。

- 随着整体市场景气度的修复预期下降,部分项目已推迟入市时间至明年。
- 在结构重塑和重新平衡之前,大环境的温差将持续造成市场层面的短期阵痛。我们预计全市办公楼市场租金在年底和2024年仍有下探空间,有望激发更多的办公租赁活动,从而打破需求困境。

备注:青岛办公楼市场是指青岛甲级和乙级办公楼市场。

# 重庆

“三季度新增需求量未及预期，联合办公、地产建筑及保险行业退租引致办公楼净吸纳量录得负值。”

万嘉栋，重庆研究部高级经理



租金同比增长率

注：增长率为同比变化

**-4.7%**



每平方米每月有效租金基于建筑面积

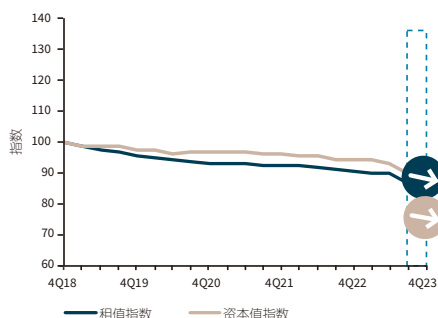
**73元**



租金周期

**跌幅加快**

## 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数：2018年第四季度 = 100  
资料来源：仲量联行

## 办公楼传统支柱行业租赁需求遇冷，消费类租户年内增长明显。

- 整体上，重庆办公楼市场传统支柱行业金融、科技互联网、地产建筑等行业办公决策仍然趋于保守，对于扩租、搬迁装修等财务支出保持谨慎态度。新租乏力叠加部分联合办公、地产建筑及保险公司退租，引致办公楼净吸纳量与季末收至-1.7万平方米。
- 疫情过后，重庆作为全国网红城市的旅游需求持续释放，节假日客流及消费持续火爆。三季度，办公楼内以留学教育、酒店餐饮类的消费类租户新租面积同比增长56.3%。

## 已建成项目继续推迟入市，三季度无新增供应。

- 部分已建成项目为求大宗交易机会，改变租售策略暂停入市，三季度全市甲级办公楼存量保持在370万平方米。
- 供需作用下，空置率环比上升0.3个百分点至27.9%，在二线城市中保持较低位置。

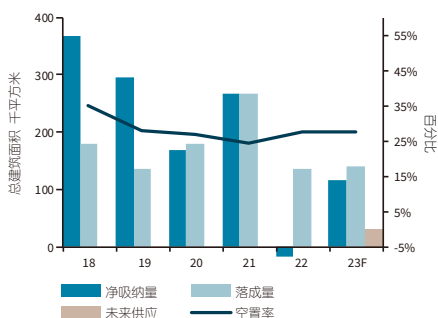
## 租金及资本值跌幅扩大。

- 新租增长较为乏力的背景下，核心区业主方对于市场变化更为敏感，季内通过扩大中介优惠、延长免租期、续租租金减免等方式维持出租率。租金环比下跌3.0%至73元/平方米/月。
- 部分房企流动性危机持续，为解决债务清偿压力，一些项目开始积极寻求买方以谋求大宗交易契机，带动办公楼资本值下跌。

## 中央公园片区将是全市未来12个月的供应主力。

- 展望未来，预计未来12个月将会有30万平方米办公楼入市，其中位于城市新区的中央公园子市场占比将会近半，成为近期供应的焦点区域。短期内，城市新区空置压力上升或不可避免。
- 伴随“新重庆建设”持续推进，新一轮央地合作机遇有望带动国央企入渝扩大投资，衍生的办公需求将有望提振办公楼市场，为市场注入信心。

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。  
资料来源：仲量联行

# 沈阳

“需求端动力不足,租金承压未有缓解。”

齐旋婷, 沈阳研究部分析师



租金同比增长率  
注: 增长率为同比变化  
**-5.0%**

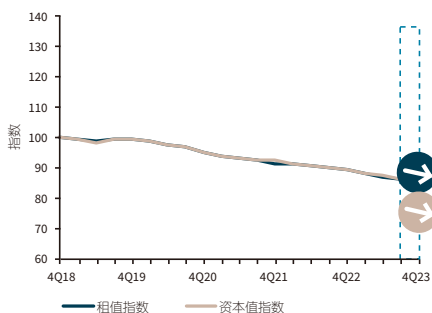


每平方米每月有效租金基于建筑面积  
**72元**



租金周期  
**跌幅加快**

## 价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018年第四季度 = 100

该价格指数仅指沈阳中心城区的价格指数

资料来源: 仲量联行

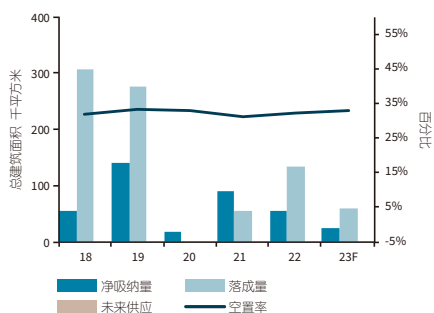
## 专业服务业与TMT支撑办公楼租赁需求。

- 第三季度沈阳办公楼市场带看量有所回升,但成交表现较为平淡,当下市场的不确定性使企业对于办公楼租赁行为依旧持谨慎态度,谈判周期延长。
- 从需求结构来看,金融行业表现稳定;以人力资源、教育留学为代表的专业服务业企业活跃度回暖;TMT行业中,电商类互联网服务平台的需求明显增加。整体来看,市场成交仍由搬迁类需求主导,新增动力不足。

## 新增供应放缓,整体市场空置率有所下降。

- 第三季度未录得新项目入市,全市优质办公楼总体量保持在371万平方米,其中甲级办公楼总体量为152万平方米。
- 受益于新增供应放缓,市场得以消化存量,整体市场空置率微降至32.9%。其中,甲级办公楼市场空置率环比下降0.2个百分点至38.0%。

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值,净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

## 租金延续下降趋势。

- 需求端新增动力不足,存量竞争加大,三季度整体市场租金延续下降趋势,录得59元/平方米/月,环比下降1.3%。面对以降本增效为主要考量的企业租户,业主方的租赁策略和办公产品更为灵活及多样化。
- 部分楼龄较新的甲级楼宇因去化速度不及预期,租金降幅扩大,导致甲级办公楼市场租金环比下降1.4%至72元/平方米/月。

## 市场仍面临挑战,市场预期和需求仍需修复。

- 至今年末,供应端预计维持低位,市场得以持续消化存量。但考虑到短期内经济增长仍面临挑战,需求恢复进程或保持缓慢步调。未来三年,预计年均将有超32万平方米新增供应入市,市场需求平衡将持续迎来考验。受此影响,整体空置率仍将处于较高水平,租金持续承压。
- 今年以来,沈阳市以“五型经济”为抓手,持续加大招商引资力度。于近期成功举办多场招商推介会及贸易洽谈会,聚焦数字经济、装备制造、清洁能源、文化旅游等领域,实现多个高质量项目签约。政府在产业招商及产业升级层面的发力有望带动办公楼市场需求。

备注: 沈阳办公楼市场是指沈阳甲级办公楼市场。



# 武汉

“2023年第三季度，武汉优质办公楼市场迎来供应小高峰，全市空置率小幅上行，整体租金延续下行趋势。”

冯莉，武汉研究部经理



租金同比增长率  
注：增长率为同比变化  
**-4.8%**

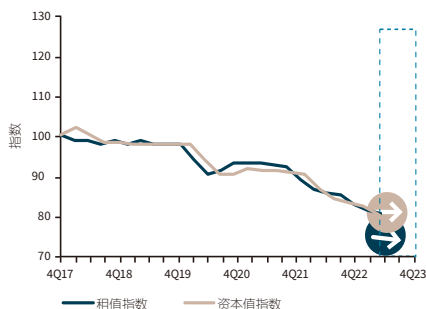


每平方米每月有效租金基于建筑面积\*  
**87元**



租金周期  
**跌幅加快**

## 价格指数



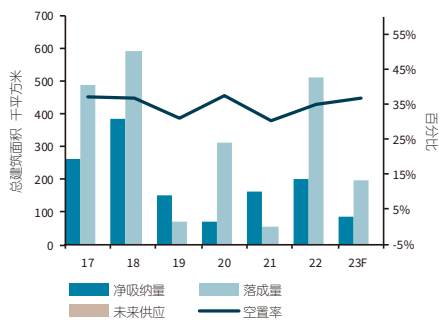
箭头表示12个月展望

基数：2018年第四季度 = 100

该价格指数仅指武汉中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

## 第三方办公运营、专业服务业与TMT主导市场需求。

- 第三季度，全市优质办公楼市场需求呈疲软态势，总净吸纳量达12.5万平方米，其中甲级办公楼市场为2.5万平方米，主要由新项目的预租所贡献。从成交来看，第三方办公运营持续扩张，占甲级办公市场总成交的29%；在政策带动下，政府主导的孵化器也有所增长。
- 此外，以律所为代表的专业服务机构活跃度有所上升，成交占比达15%，教培留学等消费服务类企业的租赁成交也呈现温和回暖趋势。而科技互联网行业的整体需求在国际国内大环境影响下持续收缩，新租占比为15%，互联网服务平台和智能制造企业有望逐步成为新的需求引擎。

## 第三季度武汉优质办公楼市场迎来新项目集中入市，空置率走高。

- 第三季度，武汉优质办公楼市场新增供应达55.4万平方米，其中甲级办公楼市场录得三个项目入市，分别位于光谷、青山和中南中北路三个子市场，合计19.6万平方米。截至9月底，武汉优质办公楼市场总体量为861.9万平方米，甲级办公楼总体量为304.5万平方米。
- 在供应端集中释放叠加需求端动力不足的双重压力下，全市空置率承压上行，环比上升2.5个百分点至39.9%。其中甲级办公空置率上涨3.4个百分点至37.1%，乙级空置率小幅上行2.1个百分点至41.5%。

## 全市优质办公楼市场持续承压，整体租金延续下跌趋势。

- 租金方面，在供需压力下，武汉优质办公楼市场租金延续下行趋势。甲级办公楼市场净有效租金为87元每平方米每月，环比下降1.5%；乙级办公楼净有效租金为68元每平方米每月，环比下降0.8%。
- 投资市场方面，本季度录得一金融买家在中南中北路完成了一笔大宗整售成交。然而，从市场整体来看，在经济和武汉楼市诸多不稳定因素影响下，全市投资市场以及资本值延续下行趋势。

## 短期内武汉办公楼市场依旧处于供应高位，但新增供应逐步向武昌倾斜。

- 未来预计光谷和中南中北路两个子市场将会迎来多个项目入市，新增供应逐步向武昌倾斜，区域将短期承压，空置率走高，但也有望进一步带动区域内升级需求并吸引优质企业集聚。
- 从宏观层面来看，2023年，武汉政府出台一系列稳经济促销费政策和在产业招商层面的发力，随着经济活力稳步恢复，将有望逐步带动办公楼市场需求，尤其是在武汉的支柱产业领域。

备注：武汉办公楼市场是指武汉甲乙级办公楼市场。

# 西安

“甲级市场空置率环比回落，企业抗风险能力与业务预期的变化致使承租能力降低，增量需求放缓。”

敬硕桐，西安研究部分析师



租金同比增长率  
注：增长率为同质比变化  
**-2.3%**

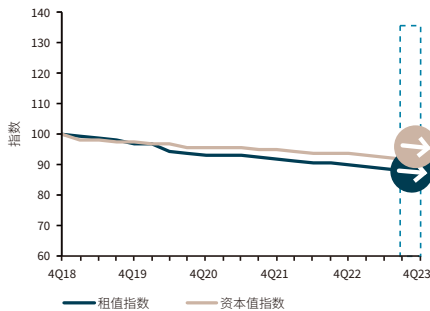


每平方米每月有效租金基于建筑面积\*  
**86元**



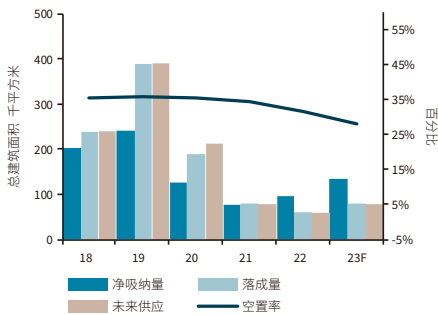
租金周期  
**跌幅加快**

## 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数：2018年第四季度 = 100  
该价格指数仅指西安中心城区的价格指数  
资料来源：仲量联行

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的净吸纳量、落成量、空置率是年底预计值。  
资料来源：仲量联行

## 科技互联网降本增效情绪延续、能源板块韧性凸显。

- 科技互联网赛道投融资端持续遇冷，且存量业务板块增长乏力，相关企业营收疲软且面临成本压力陡增，驱动选址偏好迭代。季内，科技互联网企业退租表现中，有超半成是从租金较高的甲级办公楼降级搬迁至成本更低的乙级办公楼或旧改项目等办公场所。
- 另一方面，能源类企业仍为本季度重要的去化支柱之一。从细分行业来看，随着陕西省加速布局新能源产业版图，其租赁需求逐步赶超以煤、油为首的传统能源类企业需求。季内，新能源企业增量需求占所有能源企业的近60%。

## 市场去化有所放缓，供给侧暂停带动空置率持续降低。

- 本季度，甲级办公楼市场实现净吸纳量约3.6万平方米，环比上季度缩减约14.2%。
- 但由于供给端未录得新甲级项目入市，去化压力得以维持下行通道。季内甲级空置率环比下降1.6个百分点至28.9%。

## 市场预期的下调致使租金仍维持下行通道。

- 季内增量需求规模环比缩减约14%，且退租总面积也环比增加约一成。需求端减弱的同时，新一轮集中供应潮的逼近也加剧着租金的下行压力。
- 本季度，西安甲级办公楼平均账面租金收至93.1元/月/平方米，环比跌幅扩大约0.2个百分点至0.8%。

## 供应端蓄势待发，市场竞争加剧或加速租金下跌。

- 未来一年内，南飞鸿·乐荟中心 IGC (B座)、泰信大厦等多个甲级项目有望入市，随着市场迎来新一轮供应高峰，业主下调预期大势所趋。
- 同时，在新一轮供应潮中，特价房源长期化、延长免租期等优惠措施，将导致租金螺旋式下降。至2024年末，西安甲级办公楼平均账面租金跌幅预计将扩大至2.9%。

# 杭州

## “杭州办公楼市场迎来供应小高峰。”

孙懿文, 杭州研究部经理



租金同比增长率  
注: 增长率为同质比变化  
**-2.7%**

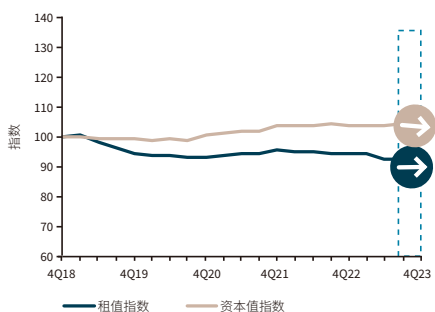


每平方米每月有效  
租金基于建筑面积  
**131元**



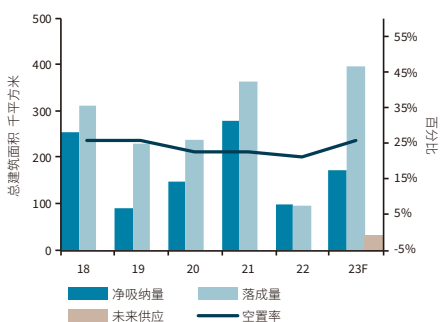
租金周期  
**涨幅加快**

### 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数: 2018年第四季度 = 100  
该价格指数仅指杭州中心城区的价格指数  
资料来源: 仲量联行

### 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量、空置率是三季度值, 未来供应是年底预计值。  
资料来源: 仲量联行

### 金融行业需求居首, 科技互联网行业持续调整。

- 三季度杭州整体办公楼市场净吸纳量约为115,512平方米。从三季度的行业需求表现来看, 金融需求占比23%, 银行、保险、基金公司等租户长期维持着较为稳健市场需求; 科技互联网的需求占比为22%, 教上季度有所下降, 行业处于调整期, 需求有所疲软。
- 随着国际商旅活动的逐步恢复, 律所等专业服务机构的活跃度有所上升, 需求占比为9%。此外, 在政策面扶持和企业创新动力的影响下, 部分制造业企业产生了新的租赁需求。

### 2023年第三季度杭州共有三个甲级办公楼新增供应入市。

- 三季度杭州约25.8万平方米的甲级新增供应入市, 甲级办公楼的空置率上升至25.6%, 环比上升了2.3个百分点。
- 同时, 三季度共有两个乙级办公楼新增供应入市, 为市场带来约28.4万平方米的新增供应。乙级办公楼空置率为25.9%, 环比上升5.4个百分点。亚运前夕, 市场迎来新增供应集中交付的重要节点, 推高了短期内办公楼市场的空置率水平。

### 三季度杭州整体办公楼租金水平略有下调。

- 截至今年9月底, 杭州甲级办公楼平均净租金138.1元每平方米每月, 环比下降0.6%。而整体办公楼的平均净租金为121.7元每平方米每月, 环比下降0.8%。
- 具体来看, 尽管三季度甲乙级办公楼有较多的优质新增供应入市, 但整体市场的存量项目租金水平仍处于回调阶段。

### 预计未来杭州整体办公楼市场租金仍将继续承压。

- 杭州正处于国际化知名度提升的窗口时期。外部大环境结构性压力仍在, 城市发展正处于迈上新台阶的攻坚阶段, 对办公楼市场来说颇具挑战。城市产业发展正迎来提质增速的关键时期, 有望催生市场新的需求机遇。
- 年内新增供应的集中入市也为市场需求平衡带来考验。预计未来空置率仍将处于较高水平, 租金承压趋势持续, 市场在摸索中寻求发展。

备注: 杭州办公楼市场是指甲级办公楼市场。

# 南京

“南京办公楼市场租赁需求承压，租金仍处于下行周期，整体市场空置率有所下降。”

高悦，南京研究部高级分析师



租金同比增长率  
注：增长率为同比变化  
**-4.1%**

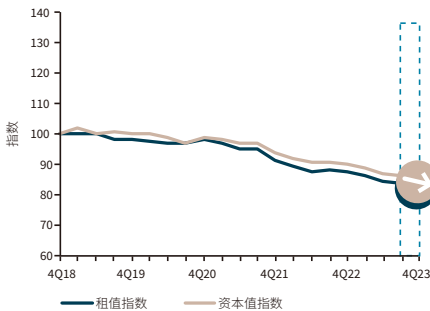


每平方米每月有效租金基于建筑面积  
**106元**



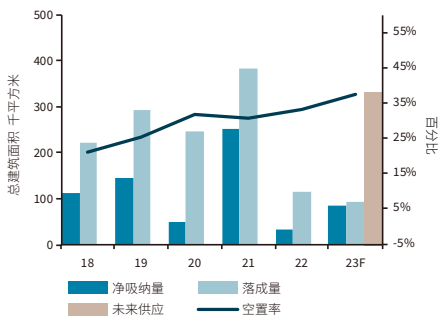
租金周期  
**跌幅放缓**

## 价格指数



箭头表示12个月展望  
基数：2018年第四季度 = 100  
该价格指数仅指南京中心城区的价格指数  
资料来源：仲量联行

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。  
资料来源：仲量联行

## 第三季度南京甲级办公楼租赁需求增速低于预期，租赁活跃度降低。

- 整体办公楼净吸纳量约为4300平方米，其中甲级办公楼净吸纳量约为0.83万平方米。从市场需求表现来看，受经济下行以及市场预期不佳影响，南京办公楼市场成交收录较为平淡，租户观望情绪浓厚，问询量以及成交量均有所减少。
- 从成交行业来看，科技互联网租赁成交量较上季度有所增加，居于首位，占比约为22%；其次是医药及生命科学行业，需求占比达20%，其中医疗服务类贡献较大面积成交；金融类需求占比约18%，以公募、私募信托基金等传统金融为主要搬迁类型。

## 2023年第三季度持续消化存量市场，整体市场空置率小幅下调。

- 截至9月底，南京办公楼市场总体量约为515万平方米，其中甲级办公楼市场总体量约为253万平方米。
- 整体市场空置率微降至约25.1%。甲级办公楼平均空置率环比下降0.3%至32.5%，同比下降1.0%；乙级办公楼空置率环比上升0.2%至18.0%，同比上升2.4%。

## 需求不足导致整体办公楼市场租金承压下调。

- 南京甲级办公楼市场的净有效租金录得3.49元每平方米每天，环比下降0.7%；乙级办公楼市场的净有效租金录得2.89元每平方米每天，环比下降0.9%。
- 由于经济市场恢复周期缓慢等宏观因素，企业对于租赁成本的把控依然严格，导致南京办公楼市场增量需求恢复周期拉长，存量市场租赁竞争加大，因此租金下调对于搬迁类租赁需求的刺激效果不如预期显著，价格优势较为明显的楼宇录得更多成交，整体市场租金依然处于下行周期。

## 租户市场在短期内将延续，租金持续下调预计推动年底租户搬迁潮。

- 未来位于河西板块的德基世界贸易中心以及金地威新中心的投入使用，将为市场注入约23.8万平方米的新增供应，河西板块小幅承压，预计将进一步推升整体空置率水平。
- 受制于目前经济大环境的压力，短期内南京商办市场租赁需求增长动能不足，业主方或将采取更为激进的租金策略，预计年底整体市场租金将进一步下调，对租户来说是难得的机会窗口，为有搬迁需求的企业提供了更多的租赁选择。

备注：南京办公楼市场是指南京甲级办公楼市场。

# 香港

“租赁动力有所改善，但仍然疲软，令租户市场的租金下降。”

钟楚如，香港研究部资深董事



租金同比增长率  
注：增长率为同比变化  
**-6.0%**

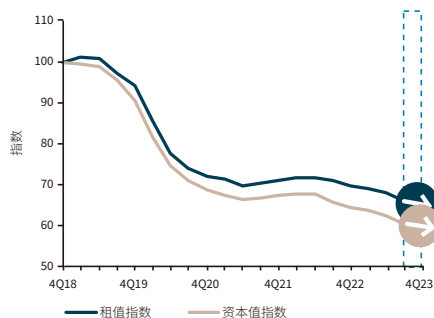


每平方米每月有效  
租金基于净楼面面积\*  
**52.9港元**



租金周期  
**跌幅  
加快**

## 价格指数



箭头指示未来12个月展望  
基数：2018年第4季度 = 100  
资料来源：仲量联行

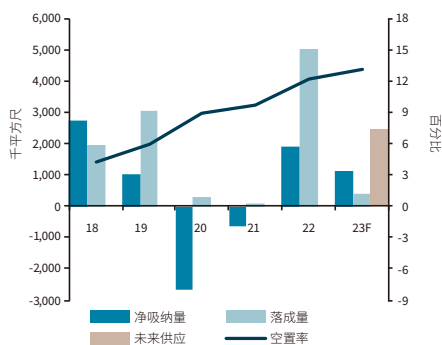
## 2023年第三季度录得正净吸纳量。

- 2023年第三季度甲级写字楼市场气氛相对疲弱，整体需求低迷，新租赁成交量较低。整体市场在第三季度的净吸纳量为71,200平方尺；但今年截至九月份的净吸纳量仍然为负值。
- 租户对优质写字楼空间需求的趋势仍然显著，尤其是在有大量优质供应的分区市场。在为数不多的新租赁成交个案中，包括医院管理局租用九龙湾启汇约100,000平方尺楼面（建筑面积）以原区搬迁。

## 一个甲级写字楼项目于第三季度落成。

- 长沙湾永康街83号于第三季落成并为市场提供264,800平方尺的新增甲级写字楼楼面。该大厦预计将进行分层出售。
- 九月底整体市场空置率从六月底的12.6%微升到12.7%。中环的空置率上升至9.6%，较六月底增加0.2个百分点。而尖沙咀和九龙东的空置率分别按季下降了0.8个百分点和0.9个百分点。

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度量，未来供应、空置率和净吸纳量是年底预计值。  
硬性指标为香港整体市场  
资料来源：仲量联行

## 多个分区市场租金微幅下降。

- 2023年第三季度整体市场租金下降了2.3%，大多数分区市场都录得轻微跌幅。值得注意的是，中环的租金下降了2.9%，而湾仔/铜锣湾和港岛东的租金分别下降了2.2%和4.6%。另一方面，由于优质办公空间供应稀缺，尖沙咀租金增长了0.2%。
- 2023年第三季度整体市场资本值环比下跌2.5%，而投资回报率略微上升。
- 招商局能源运输以7.8亿港元购入上环信德中心招商局大厦一个高层全层单位（尺价25,395港元，建筑面积），以作自用。

## 需求疲软和空置率高企将影响租金增长。

- 我们预计在2023年内，租金将进一步下跌，但下跌幅度相对较小。下行风险源于全球经济疲软以及中国内地经济复苏速度较预期放缓。此外，截至年底，仍有约280万平方尺的写字楼供应投放市场，这可能对租金增长构成潜在拖累。
- 展望未来，我们预计将有更多的租赁问询转化为实际成交。然而，市场的主要租赁活动将由搬迁和整合至性价比较高的分区市场主导。尽管新增供应的预租楼面将驱动正净吸纳量，但由于扩张需求有限，租金预计仍将面临压力。

备注：香港办公楼市场是指香港甲级办公楼市场。

# 台北

“台北A级商业办公室月租金创新高，空置率微幅上升，但市场需求稳健，预计未来一年租金持续上涨。”

杨于萱，台北研究部分析师



租金同比增长率  
注：增长率为同比变化  
**3.6%**

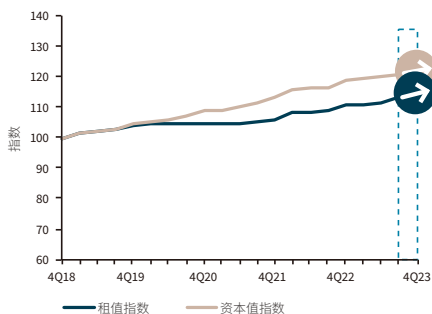


每平方米每月  
基于建筑面积  
**新台币923元**



租金周期  
**涨幅加快**

## 价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018年第四季度 = 100

该价格指数仅指台北（信义区）的价格指数

资料来源：仲量联行

高质量办公空间需求推动市场吸纳量，台北A级商业办公室仍为房东市场。

- 市场需求稳健，近两年新供给释出时空置率均保持低于3%。除今年第一季度去化量出现负增长外，近两个季度去化量回温，本季新供给预租率（含自用）超过五成。然而整体经济环境不确定性导致跨国公司推迟决策过程，更倾向于续租。新签署租约则主要受到ESG倡议的影响。
- 本季度去化速度快，主要来自于业主自用以及办公室升级搬迁需求。新供给富邦A25大楼首个季度便取得了显著的60%入驻率，科技行业在租赁面积中占比最大，达到23.34%。尽管金融、科技和制药等关键行业的需求可能出现放缓，但台北核心商业区仍展现出韧性。

新增供应刺激空置率上升，短期内产生影响。

- 由于信义区市场新增供应的影响，总建筑面积出现了显著的季度增长，达到了9.7%。信义区的空置率上升至5.3%，较上一季度增长了3.8%。整体空置率达到了4.3%，超过了自2019年第二季度以来一直维持的3%的阈值。
- 第三季度新供给富邦A25大楼释出的总面积约99千平方米（可租面积约69千平方米），而净吸纳面积约为55.2千平方米。鉴于吸纳速度的强劲表现，预计空置率的上升属于短期的波动，需要持续关注市场变化。

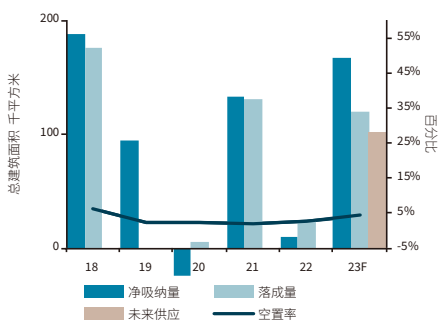
新供给租约推动了季度租金强劲增长。

- 季度租金环比增长率达到了1.8%，主要受富邦A25大楼租约推动，对整体市场产生了积极影响。预计在接下来的两个季度中，新供给的A级商业办公室租金将继续呈上升趋势。
- 高端A级商业办公室如富邦A25大楼与A级商业办公室之间的租金差距显著。高端A级商业办公室的毛租金比信义市场平均水平高出10%。

台北市场未来两年预计逐渐迈向租户市场之转型期。

- 在接下来的12个月内，预计在台北中央商务区将释出约12.8千坪的物业供应。近年来A级商业办公室的需求一直保持强劲，租金预计将稳步增长，直到2027年，届时供应压力预计将有所缓解。
- 绿色认证A级商业办公室空间的需求已成为租户的新标准。预计到2027年，台北核心商务区以外的新兴市场将有更多绿色认证办公空间的开发，导致传统核心商务区与新兴市场之间竞争激烈化。

## 硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

备注：台北办公市场为A级商业办公室市场。

# 长租公寓



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/316103121104010032>