

《中国商务写字楼指数》

2021 年第一季度

指数简介

1、“中国商务写字楼指数”（以下简称写字楼指数）是由中国房地产业协会商业文化旅游地产委员会发布的我国商务写字楼的专业指数。该指数由国际著名房地产顾问机构戴德梁行作为技术支持，与中国房地产业协会商业文化旅游地产委员会共同研究而建立，将会引导我国写字楼市场发展，是最具广泛性、专业性、权威性的行业指数。

2、写字楼指数选取了中国 16 个大中城市高端写字楼市场的租金、空置率等几大主要指标，通过标准评分体系测评为每个城市的各个指标打分。然后，以中国商务写字楼指数发布首季为基准时点，即 2014 年第三季度，求取 16 个大中城市的商务写字楼指数。

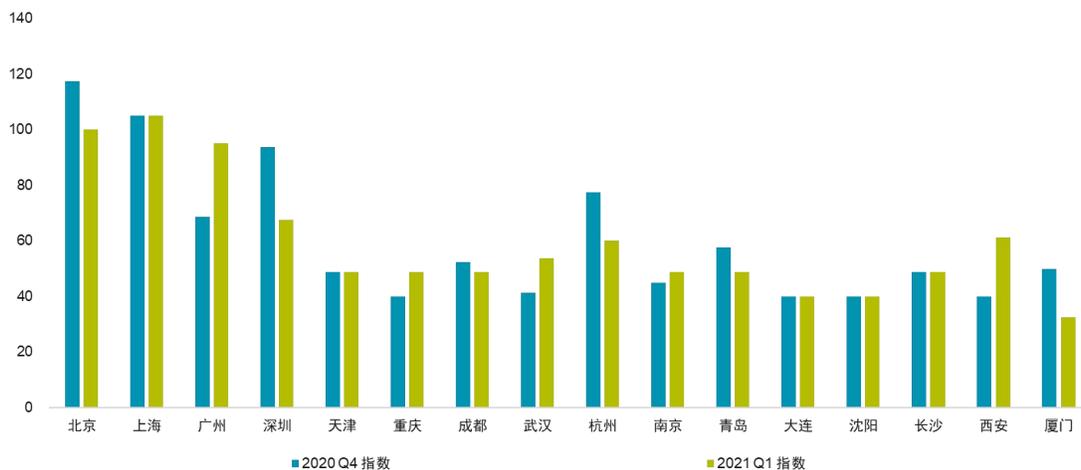
3、本指数及指数报告按季度更新及发布。

中国商务写字楼指数

2021 年第一季度，全国 16 个大中城市的商务写字楼指数如下表所示：

主要大中城市名称	城市商务写字楼指数得分
北京	100
上海	105
广州	95
深圳	68
天津	49
重庆	49
成都	49
武汉	54
杭州	60
南京	49
青岛	49
大连	40
沈阳	40
长沙	49
西安	61
厦门	33

中国商务写字楼指数报告



备注:

- 1、 由于各个城市写字楼级别判定标准存在差异，本报告中高端写字楼是指高于相对应城市商务写字楼市场平均水平的优质写字楼物业；
- 2、 根据市场变化，我们于 2016 年第三季度对写字楼指标及计算方法进行了微调使得结果更科学合理；
- 3、 拟于后期加入指数的环比变化，进而随着指数的积累亦将发布同比变化数值；

中国商务写字楼指数报告

全国大部分写字楼市场租金继续小幅下调，西安排名首次登顶二线城市之首

2020年初爆发的新冠肺炎疫情致使各个城市业主在过去的一整年都采取降低租金的方式来吸引租户，很多企业租户意识到目前是重新选址搬迁的最佳时期。至此，一季度，全国大部分城市写字楼市场租金继续呈下降趋势。分城市来看，四大一线总体表现平稳；二线城市中，西安以单季度11.5万平方米的吸纳量异军突起，排名首次跃升至二线城市之首；武汉和重庆同样由于市场吸纳的良好表现，得分和排名均小幅上调；天津、长沙、大连和沈阳本季度表现平稳，得分均与上季度相同；南京虽得分有所上扬，但受其他城市排名影响，降至排行榜第十二位；最后，吸纳的环比下调拉动杭州、成都、青岛和厦门得分和排名均出现不同程度的下滑。

一季度，强劲的吸纳致使上海以105的得分位居排行榜首位。虽然二月份有较长的春节假期，上海高端商务写字楼在一季度的租赁需求表现依旧很抢眼。全市季度净吸纳量录得36.3万平方米，环比上升29.6%，相较2020年一季度的-90,545平方米的净吸纳量，更是充分体现了疫后一年上海高端商务写字楼迅速恢复且强劲反弹的势头。强劲租赁需求促使全市空置率环比下降1.1个百分点至20.7%，核心商圈的租金在连续下跌9个季度之后，本季度录得每月每平方米人民币283.8元，环比上涨0.43%。

一季度，北京的净吸纳量虽持续旺盛，但较去年四季度略有收窄，至此，北京以100的得分位居排行榜第二位。本季度，旺盛的租赁需求拉动全市和五大核心商圈市场季度净吸纳量分别达14.9万和5.1万平方米。新增供应的入市共计为市场带来约20.6万平方米的新增供应，活跃的市场成交致使北京五大核心商圈市场空置率环比下降0.2个百分点至10.6%，而北京全市空置率也仅环比微升0.2个百分点达17.2%。市场租赁成交的良好表现不仅使整体市场空置率保持稳定，也使租金降幅明显收窄。至此，北京全市和五大核心商圈市场租金分别环比下降0.8%和0.1%至每月每平方米人民币334.3元和386.8元。

一季度，吸纳的回升致使广州环比上升26分，排名重回归一线城市行列，以95的得分位居排行榜第三位。本季度，广州市有三座高端商务写字楼投入使用，为写字楼市场带来共计28.7万平方米的新增供应，单季度供应量超过去年全年，推高全市存量至547.3万平方米。大量的新增供应刺激市场需求，录得季度净吸纳量达19.6万平方米，为去年全年吸纳量的两倍之多。在市场新供应及经济增速放缓压力下，全市整体空置率环比上升1.2个百分点至9.3%，租金环比下降1.0%至每月每平方米人民币178.6元。

一季度，同样由于吸纳的回调，致使深圳较上季度下降26分，以68的得分位居排行榜第四位。本季度，深圳高端商务写字楼新增供应量达16.5万平方米，推升全市写字楼总存量至645.1万平方米。延续上一年

的活跃走势，企业寻租活动不断，写字楼季度净吸纳量达 9.32 万平方米，是 2018 年以来同期最高值，空置率微升 0.5 个百分点至 25.5%。与此同时，全市平均租金小幅下滑 0.9% 至每月每平方米人民币 209.6 元。作为先行示范区，深圳被各界持续看好，虽然中短期内供应放量为市场带来压力，但长期来看发展前景仍然值得期待。

本季度，西安异军突起，较上季度上升 21 分，以 61 的得分超越杭州，跃升至二线城市之首，位居排行榜第五位。一季度，西安高端商务写字楼市场无新项目入市，全市写字楼总存量为 275.7 万平方米。写字楼市场回暖态势持续，季度净吸纳量达 11.5 万平方米，在无新增供应的情况下，整体市场空置率环比下降 4.2 个百分点至 21.3%，平均租金环比上升 1.0% 至每月每平方米人民币 90.7 元。随着疫情的好转，市场也将进入恢复期，短期内空置率或将会逐渐回落。

除此之外，武汉和重庆均有不俗表现，分别较上季度上升 13 分和 9 分，以 54 和 49 的得分上升至排行榜第七和第九位。一季度，恒隆中心的交付为武汉核心商务区高端商务写字楼市场带来约 15.1 万平方米的新增供应，推动全市写字楼总存量至 239.8 万平方米。受优质项目陆续交付以及业主为促进空间去化采取的较为优惠灵活的租赁策略等因素影响，武汉高端商务写字楼市场吸纳持续回暖，五大核心商务区季度净吸纳量共录得约 5.1 万平方米。新项目的入市推动整体市场空置率环比上升 2.1 个百分点至 34.8%，全市核心商务区整体租金则保持平稳，环比微降 0.1% 至每月每平方米 109.1 元；本季度，63,000 平方米的新增供应推动重庆高端商务写字楼市场存量攀升至 212.6 万平方米。全市季度净吸纳量录得 87,618 平方米，超过 2020 全年净吸纳量总和。活跃的市场成交致使整体市场空置率时隔 9 年回落到 30% 以下，环比下降 2.1 个百分点至 28.6%。常态化的疫情防控背景下，市场预期的趋稳以及更多迎合市场的精装修房源使得全市租金水平环比上涨 1.0% 至每月每平方米人民币 81.0 元。

一季度，南京虽得分有所上升，较上季度上升 4 分，但由于其他城市排名的提升，最终导致以 49 的得分排名下降至第十二位。本季度，没有新的优质项目进入南京写字楼市场，优质写字楼存量为 192 万平方米。整体空置率环比下降 0.5 个百分点至 24.6%。随着疫情的好转，许多项目的租金调节到了一个更合理的水平，达每月每平方米人民币 130.2 元。今年 2 月，国家发展和改革委员会同意了南京都市圈的发展计划，这是国家发改委批准的第一个都市圈计划。这一利好不仅加快了与周边地区连接的交通网络建设，而且可利用主要中心区的数字化来进一步提升主城环境，吸引更多的企业进驻南京。

一季度，天津、长沙、大连和沈阳表现平稳，得分均与上季度相同，分别位居排行榜第八、第十、第十四和第十五位。本季度，天津高端商务写字楼市场没有新增项目入市，季末市场存量保持在 238.5 万平方米。得益于天津经济运行稳中向好态势，市场租赁成交延续上季度良好势头，全市季度净吸纳量为 57,045 平方米，

空置率环比下降 2.4 个百分点至 32.2%。全市平均租金持续了上季度的下行趋势，环比下降 1.4%至每月每平方米人民币 93.1 元。2 月，天津市发布“新基建”三年行动方案，未来，随着智能科技类企业及高科技人才的有效导入，科技智慧城市逐步形成的同时，写字楼租赁的需求也将逐步释放；本季度，长沙市高端商务写字楼市场暂无新增项目入市，总存量保持在 256.5 万平方米。新年伊始，长沙高端商务写字楼市场延续上季度的需求热度，季度净吸纳量共录得 88,538 平方米。整体空置率环比下降 3.4 个百分点至 41.8%。高空置率促使业主为租户提供更加灵活的租赁条件，全市平均租金仍处于下行通道，环比微降 0.1%至每月每平方米 86.7 元。2021 年新增供应的放缓加之政府提出的产业引进政策，市场整体空置率有望继续下行。

本季度，大连市高端商务写字楼市场无新增供应入市，总存量保持在 92.2 万平方米。写字楼市场活跃度自去年第四季度逐步恢复，本季度吸纳量最终录得 7,543 平方米，空置率随之下降 0.8 个百分点至 29.0%。随着市场回暖，优惠条件略有回收，平均租金小幅环比上升 0.2%至每月每平方米人民币 96.7 元。在中国外贸强劲增长的势头下，大连作为东北亚国际航运中心，常规贸易行业持续第五个季度上行，且带动航运物流业持续发展，其产集群化效应逐步在放大；本季度，沈阳高端商务写字楼市场无新增项目入市，市场总存量保持在 109.8 万平方米。沈阳写字楼市场租赁成交逐渐回暖，市场季度净吸纳量为 14,618 平方米，环比增长 62%，拉动空置率环比下降 1.4 个百分点至 27.4%。整体写字楼市场租金则继续小幅下探，环比下降 1.2%至每月每平方米人民币约 72.9 元。未来，京沈高铁的开通不仅将为沈阳商业地产市场带来新契机，同时政府层面京沈对接加深，部分京企将尝试布局东北，届时将为沈阳写字楼市场带来机会。

一季度，杭州、成都、青岛和厦门得分和排名均出现不同程度的下滑，分别位居排行榜第六、第十一、第十三和第十六位。本季度，杭州高端商务写字楼市场迎来环翼城的交付，市场的总存量攀升到 332.4 万平方米。由于国内经济的稳步复苏和租赁需求的持续回暖，全市高端商务写字楼的空置率相比去年同期下降了 3.6 个百分点，而季度净吸纳量同比上涨了 53.2%。整体租金相比去年同期下降了 1.3%，录得每月每平方米人民币 133.2 元。短期内，在项目供应过剩和租赁需求放缓的双重影响下，杭州高端商务写字楼市场的空置率将呈现小幅攀升的态势，租金将面临一定的下行压力；本季度，成都写字楼市场存量保持在 263.4 万平方米。在经历 2020 年疫情的冲击后，市场逐步复苏，需求明显增强，推动全市空置率环比下降 1.2 个百分点至 16.8%，租金逐步维持稳定，仅环比下降 0.1%至每月每平方米人民币 110.8 元。随着疫情得到控制，市场需求稳步提升，季度净吸纳量共录得 30,697 平方米，已超过去年疫情下前三季度吸纳总和。未来，疫情的恢复和即将举办的大运会有望推动项目入市速度，大量待入市项目将在短期内对全市各项指标产生冲击。

本季度，青岛高端商务写字楼市场无新增供给入市，全市写字楼存量维持在 144.6 万平方米。本季度，全市写字楼季度净吸纳量为 13,123 平方米，空置率环比下降 0.9 个百分点至 21.8%，平均租金环比下降 0.7%至每月每平方米人民币 100.5 元。到 2023 年底，青岛写字楼市场将有近 84 万平方米的新增供应计划投放市场，未

来整体市场将继续承压。同时随着楼宇交通循环、开放封闭空间、完善慢行系统、优化空间品质等四方面的改善举措，未来青岛整体写字楼市场商务环境将得到进一步提升；新年伊始，厦门高端商务写字楼市场延续2020年下半年起的回暖趋势。尽管未有新增供应入市，吸纳量仍录得26,005平方米，为2020年一季度吸纳量的6倍。在市场活跃度提升的驱动下，全市高端商务写字楼空置率环比减少近2个百分点至31.1%。高端商务写字楼租金跌破100水平，至每月每平方米人民币98.4元。供应浪潮预计在2021二季度后到来。全年预计有101.4万平的新增供应，受其影响，短期内，全市高端商务写字楼租金仍将承压下行。