

01

写字楼租金指数编制说明/1

02

写字楼租金指数运行分析/4

写字楼租金指数变化/5

租金涨跌幅较大的商圈/6

写字楼租金运行趋势研判/8

**研究主持：**

中国指数研究院

中国房地产指数系统

**主要研究成员：**莫天全 黄瑜 白彦军 周巍 杜咏咏 李璠璠 魏云静 姚卓 陈文静  
程威 李雪娇 方肖 龙昊辰 曹晶晶 李云鹤 高梦琴 胡国华 付源 吴建钦 辛芸娜  
王新华 战雪 王雅涵 仵世友 尹建英 葛海峰 赵丽一 高静 张曼 张志杰 吴珊  
李建桥 陈茜 张丽丽 汪勇 黄秀青 李力 张化学 丁晓 樊鹏飞 赵玉国 温戴婉兰  
杨红侠 薛建行 薛琳 黄雪 钱慧群 王玲 袁彬彬 黄艳 王永斌 高院生 童晓玲  
谢俊云 田文刚 李益峰 戴小红 方颀 刘莉芬



# 写字楼租金指数编制说明

写字楼租金指数<sup>1</sup>是中国房地产指数系统的重要组成部分，反映了全国重点城市在租写字楼在不同时点上的租金水平及其变化情况，其中租金水平以重点城市在租写字楼样本项目租金报价均值表示，主要以典型甲级写字楼为指数计算的样本。写字楼租金指数主要用于帮助广大写字楼运营机构、写字楼租赁企业、金融机构、写字楼投资者和房地产经纪公司准确了解中国写字楼市场价格水平和最新发展动向，为政府及各类社会投资机构提供数据支持，为行业管理以及政策制定提供参考。

## 样本选取

根据写字楼的分类和特征，结合广大写字楼运营机构、写字楼租赁企业、金融机构、写字楼投资者和房地产经纪公司对写字楼租赁市场的关注程度，我们按照写字楼的功能分类及等级划分进行写字楼租金指数体系的构架。该指数以城市商圈指数为最低层级，逐级生成城市综合指数、重点城市总指数。本次重点研究城市商圈写字楼租金，以典型甲级写字楼为样本标的。

### 写字楼租金指数

按照写字楼的功能分类及等级划分进行写字楼租金指数体系的构架

### 城市写字楼租金指数

以写字楼商圈作为指数编制的商圈样本

### 商圈写字楼租金指数

以商圈中典型甲级写字楼作为指数编制的样本标的

<sup>1</sup> 写字楼租金指数：为适应当前中国写字楼市场快速发展需要，中国指数研究院在二十多年指数研究基础上，结合写字楼市场发展实际情况，启动中国房地产指数系统写字楼租金指数的研究和编制，并于 2019 年 7 月首次公开发布。

## 城市选择

我国各城市商业发展程度具有不均衡性，根据人口流入情况、商业地产市场发展水平以及国家重点区域规划政策，我们综合选定了写字楼租金指数编制覆盖的 15 个重点城市：北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、重庆、南京、杭州、成都、苏州、青岛、南昌、长沙、海口。

## 写字楼样本选取

### 商圈写字楼租金指数样本选取

- **商圈选取：**通过对各城市写字楼商圈的梳理，统计各商圈所含写字楼项目数量和体量（建筑面积），结合中国指数研究院各城市直属机构人员实地调研反馈及各地市场容量情况，我们在 15 个城市最终选取了写字楼项目数量较多，体量较大的重点商圈作为写字楼租金指数编制的商圈样本。
- **写字楼项目选取：**根据确定的各商圈写字楼总数量，以该商圈中典型（大型）甲级写字楼项目作为指数编制的写字楼样本。
- **写字楼房源样本选取：**以选定的写字楼项目，其全部挂牌房源及项目中层部分在租商户作为写字楼租金指数编制的房源样本。

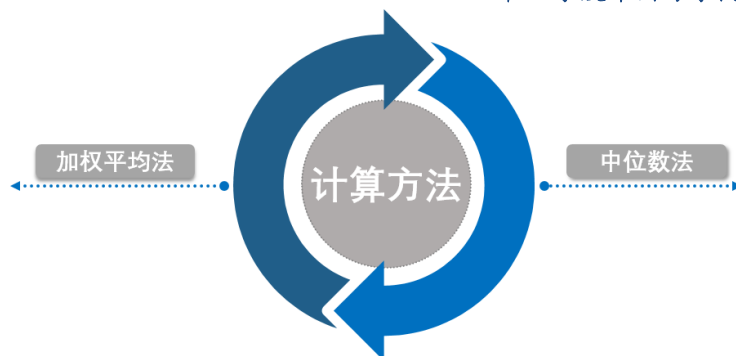
## 数据来源

写字楼租金指数的样本数据主要通过 Fang.com、3Fang.com 平台、商业运营管理机构及经纪公司等中介机构多种渠道获取。

## 指数模型

## 方法选择

为了能够更加准确的反映写字楼租赁市场发展的实际情况和租金变化趋势，我们并行采用加权平均法和中位数法来进行写字楼租金指数的编制。其中，加权平均法以样本写字楼建筑面积为权重。



## 计算公式

### 【加权平均法】

单个商圈写字楼样本平均租金计算公式如下：

$$P_i^t = \frac{\sum P_{ij}^t \cdot Q_{ij}}{\sum Q_{ij}}$$

其中， $P_i^t$ 代表第*i*个商圈写字楼在第*t*期的平均日租金， $P_{ij}^t$ 代表第*i*个商圈第*j*个写字楼在第*t*期的日租金， $Q_{ij}$ 为第*i*个商圈的第*j*个写字楼的建筑面积。

重点城市写字楼平均租金计算公式如下：

$$P_{\text{重点城市}}^t = \frac{\sum P_i^t \cdot Q_i}{\sum Q_i}$$

其中， $P_{\text{重点城市}}^t$ 代表15个重点城市主要商圈所有样本写字楼在第*t*期的平均日租金， $P_i^t$ 代表第*i*个商圈写字楼在第*t*期的平均日租金， $Q_i$ 为第*i*个商圈所有样本写字楼总建筑面积。

### 【中位数法】

单个商圈写字楼样本租金中位数计算公式如下：

$$P_i^t = \text{Median}(P_{i1}^t, P_{i2}^t \dots P_{ij}^t)$$

其中， $P_i^t$ 代表第*i*个商圈写字楼在第*t*期的租金中位数，Median是指返回给定数值中值的函数， $P_{ij}^t$ 代表第*i*个商圈第*j*个写字楼在第*t*期的日租金。

## 指数发布

中国房地产指数系统每季度定期对外发布重点城市主要商圈写字楼租金指数及其分析报告。



# 写字楼租金指数运行分析

根据中国房地产指数系统写字楼租金指数对全国重点城市主要商圈写字楼租赁样本的调查数据,2019年三季度,全国重点城市主要商圈写字楼租金<sup>2</sup>整体水平稳中微跌,平均租金为5.0元/平方米·天,环比下跌0.28%。从商圈来看,租金环比上涨的商圈占47.5%,租金环比下跌的商圈占50.0%,2.5%的商圈租金与上期持平。

从市场表现来看,2019年二季度我国国内生产总值实现237500亿元,同比增长6.2%,增幅较一季度收窄0.2个百分点;其中第二产业实现增加值97637亿元,同比增长5.6%,增幅较一季度收窄0.5个百分点;第三产业实现增加值125426亿元,同比增长7.0%,增幅与一季度相同。2019年8月,我国社会消费品零售总额实现33896亿元,同比增长7.5%,增幅较7月收窄0.1个百分点;进出口总额实现3947亿美元,同比下降3.2个百分点,降幅较7月扩大2.5个百分点。整体来看,三季度全球经济下行压力加大,发达国家领先指数持续下行,贸易和投资更加疲软,国际环境日趋复杂严峻;国内经济亦继续面临下行压力,部分指标增速有所回落;企业扩张能力减弱,本季度写字楼需求有所下降,租金亦有所下跌。分城市等级来看,一、二线城市写字楼租金均有所下跌。

<sup>2</sup> 写字楼租金:指写字楼有效净租金,即减掉赠送、优惠、免租期折算后的实际租金。



根据全国 15 个重点城市主要商圈典型甲级写字楼租赁样本数据，2019 年三季度，全国重点城市主要商圈写字楼租金整体水平稳中微跌，平均租金为 5.0 元/平米·天，环比下跌 0.28%。

### 从城市等级看



2019 年三季度，一线城市中，55.6%的商圈写字楼租金环比上涨，44.4%的商圈写字楼租金环比下跌。具体来看，一线城市 36 个主要商圈中，北京燕莎、北京亚运村、广州环市东等 20 个商圈写字楼租金环比上涨；上海南京西路、深圳车公庙、上海中山公园等 16 个商圈写字楼租金环比下跌。



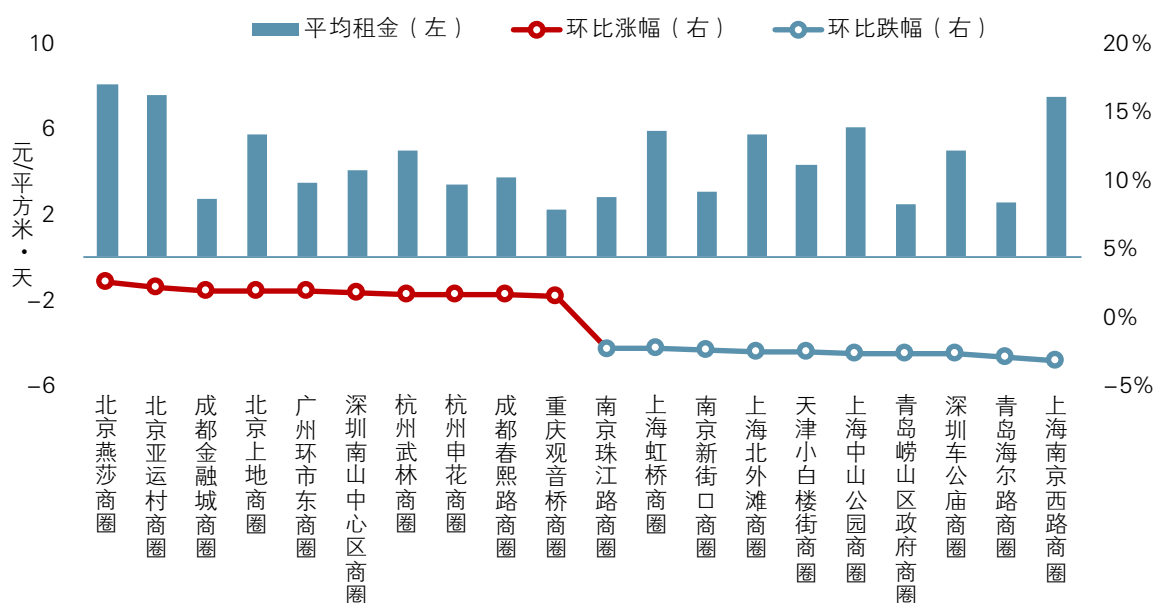
2019 年三季度，二线城市中，40.9%的商圈写字楼租金环比上涨，54.5%的商圈写字楼租金环比下跌，4.6%的商圈写字楼租金与上期持平。11 个城市 44 个主要商圈中，青岛、南昌主要商圈写字楼租金均环比下跌，其他城市主要商圈写字楼租金均涨跌互现。其中成都金融城商圈租金涨幅较高，达 1.93%，居于二线城市首位。



2019年三季度，在写字楼租金环比上涨的商圈中，北京燕莎、北京亚运村等10个商圈租金环比涨幅较大，其中北京燕莎商圈写字楼租金涨幅最大，环比上涨2.53%至8.1元/平方米·天；其次为北京亚运村商圈，环比上涨2.11%至7.6元/平方米·天；成都金融城、北京上地等8个商圈写字楼租金环比涨幅在1.4%-2.0%之间。具体来看，受市场一系列不确定因素影响，中小企业承压能力减弱，部分对成本控制要求较高的企业选择迁址租金较低的新兴商务区，使得部分非核心商圈写字楼租金有所上涨；而对于核心商圈，项目品质对租金的影响凸显，高品质项目租金保持稳定或有所上涨。

在写字楼租金环比下跌的商圈中，上海南京西路商圈跌幅最大，环比下跌3.25%至7.4元/平方米·天；其次为青岛海尔路商圈，环比下跌2.96%至2.5元/平方米·天；深圳车公庙、青岛崂山区政府等8个商圈写字楼租金环比跌幅均在2.2%-2.8%之间。具体来看，受工业增加值同比增长收窄影响，部分工业企业密集的商圈写字楼租金有所下跌；而受消费增速放缓和对外贸易下滑影响，部分商贸类企业聚集的商圈租金亦有所下跌。

图：2019年三季度写字楼租金涨跌幅较大的商圈



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

为了更好地反映写字楼市场形势变化，我们选取 15 个重点城市的主要商圈，对典型甲级写字楼平均租金进行了统计。

表：2019年三季度 15 城主要商圈写字楼租金（单位：元/平米·天）

城市	商圈	样本平均租金	样本租金中位数	环比涨跌	城市	商圈	样本平均租金	样本租金中位数	环比涨跌
北京	金融街商圈	15.7	16.6	1.00%	重庆	杨家坪商圈	2.2	2.1	-0.39%
	CBD 商圈	9.4	9.3	1.43%		南坪商圈	2.0	1.5	0.42%
	燕莎商圈	8.1	9.0	2.53%	杭州	武林商圈	5.0	4.2	1.62%
	中关村商圈	7.7	7.9	-1.30%		黄龙商圈	4.1	3.8	-1.72%
	亚运村商圈	7.6	7.7	2.11%		钱江新城商圈	3.6	3.4	-0.74%
	望京商圈	7.4	7.2	1.06%		西溪商圈	3.4	3.1	-0.38%
	丽泽桥商圈	5.8	5.6	0.62%		申花商圈	3.4	3.0	1.61%
	上地商圈	5.7	6.1	1.88%		钱江世纪城商圈	2.3	2.1	-0.80%
	科技园区商圈	4.6	4.5	0.11%		成都	春熙路商圈	3.8	3.2
陆家嘴商圈	8.6	7.2	-1.72%	东大街商圈	3.0		2.8	0.76%	
南京西路商圈	7.4	6.2	-3.25%	人民南路商圈	2.9		2.7	-0.35%	
静安寺商圈	7.1	5.9	0.24%	金融城商圈	2.8		2.6	1.93%	
徐家汇商圈	6.4	4.9	-1.33%	大源商圈	2.4		2.5	0.92%	
上海	人民广场商圈	6.1	6.0	-0.95%	天津	小白楼街商圈	4.3	4.1	-2.58%
	中山公园商圈	6.1	4.6	-2.67%		劝业场街商圈	3.1	2.8	0.38%
	淮海中路商圈	6.0	5.7	0.04%		友谊路商圈	2.5	2.6	1.31%
	虹桥商圈	5.9	4.6	-2.28%		华苑商圈	1.4	1.5	0.65%
	南京东路商圈	5.8	5.1	1.02%	南京	新街口商圈	3.0	2.6	-2.48%
	北外滩商圈	5.7	5.1	-2.58%		珠江路商圈	2.8	2.4	-2.26%
	漕河泾商圈	4.6	4.0	1.17%		奥体商圈	2.7	2.5	0.93%
	张江商圈	4.2	3.9	0.49%	武汉	中北路商圈	3.2	2.8	-0.78%
	五角场商圈	4.0	3.5	-0.97%		武昌中心商圈	2.9	2.7	-0.15%
珠江新城商圈	5.5	4.8	-1.06%	武广万松园商圈		2.3	2.2	-0.87%	
天河北商圈	4.8	3.6	-1.20%	光谷商圈		2.2	2.1	0.09%	
体育中心商圈	4.0	3.8	-2.23%	金融港商圈		2.0	1.3	0.14%	
广州	琶洲商圈	3.9	4.0	0.64%	苏州	湖西商圈	2.7	2.5	0.51%
	环市东商圈	3.5	3.4	1.88%		湖东商圈	2.3	2.4	0.33%
	北京路商圈	3.1	2.7	0.09%		狮山商圈	2.2	1.8	-1.17%
	后海商圈	6.7	5.9	-1.78%	青岛	五四广场商圈	4.2	4.0	-1.29%
	福田中心区商圈	6.6	5.6	-1.99%		中央商务区商圈	3.0	2.5	-1.95%
	地王商圈	6.1	4.9	-0.52%		海尔路商圈	2.5	2.3	-2.96%
车公庙商圈	5.0	4.1	-2.74%	崂山区政府商圈		2.4	2.0	-2.67%	
深圳	前海商圈	4.2	4.1	0.50%	长沙	五一广场商圈	3.9	3.8	0.00%
	南山中心区商圈	4.1	3.7	1.77%		伍家岭商圈	2.9	2.6	-2.20%
	宝安中心区商圈	3.9	3.8	0.21%		南湖路商圈	2.6	2.5	-1.04%
	龙岗中心城商圈	3.8	3.4	0.19%		芙蓉广场商圈	2.6	2.3	-1.85%
	江北嘴商圈	2.7	2.6	-0.36%		南昌	红谷滩中心区商圈	1.9	1.8
	解放碑商圈	2.4	2.3	0.09%	海口	国兴商圈	3.9	4.2	0.46%
	加州新牌坊商圈	2.3	2.2	-0.87%		滨海大道商圈	3.2	3.1	0.00%
观音桥商圈	2.2	2.4	1.44%	国贸商圈		2.4	2.0	-1.63%	

数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com





## 租金运行趋势研判

据写字楼租金指数显示，2019年三季度，全国重点城市主要商圈写字楼租金整体水平稳中微跌，平均租金为 5.0 元/平米·天，环比下跌 0.28%。

从市场表现来看，目前中国经济下行压力仍存，企业扩张能力减弱，本季度写字楼需求有所下降，租金亦有所下跌。具体来看，信息技术、金融等产业增长较快，带动相关产业密集的商圈写字楼租金上涨；而工业、制造业、商贸流通业、房地产业等产业增长较慢，以该类产业为主的商圈写字楼租金有所下跌。

新开工方面，2019年1-8月，15个重点城市办公楼新开工面积为1909.31万平方米，同比增长21.24%。其中一线城市办公楼新开工面积同比下降6.95%；二线城市同比增长40.53%。土地供应方面，2019年1-9月，15个重点城市商办用地成交规划建筑面积为3323.94万平方米，同比下降14.18%。其中一线城市商办用地成交规划建筑面积同比下降34.47%；二线城市同比下降10.37%。短期来看，全国15个重点城市办公楼新开工面积有所增加，但长期来看商办用地供应不足。尤其一线城市，商办用地成交面积降幅较二线城市更大，预计未来写字楼供应将有所减少，业主方议价能力将有所提高；而二线城市短期内或将有大量项目入市，从而引发运营商之间的竞争。

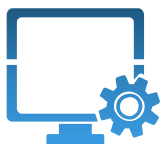
供应  
方面



2019年二季度，我国第二产业实现增加值97637亿元，同比增长5.6%，增幅较一季度收窄0.5个百分点。其中工业、制造业、建筑业增加值同比增幅较一季度均有所收窄。第三产业实现增加值125426亿元，同比增长7.0%，增幅与一季度相同。其中房地产业增长较为缓慢；信息传输、软件和信息技术服务业，金融业，

交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业则保持较快增长。整体来看，写字楼市场需求有所下降。其中，第二产业相关企业对写字楼需求有所放缓；第三产业中，金融业、TMT产业、专业服务业相关企业对写字楼需求保持稳定；而商贸流通、房地产相关企业对写字楼需求则有所下滑。

需求  
方面



## 展望未来

在宏观环境上，三季度外部环境更趋复杂严峻，主要经济体增长步伐均有所放缓，中美贸易摩擦再度升级，外部需求放缓叠加国内需求疲弱，中国经济下行压力加大。因此，为切实确保经济长期稳定发展、有效促进消费、振兴产业，四季度国家将着力做好“六稳（稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期）”工作。

从营商环境来看，二季度发改委、商务部联合颁布《鼓励外商投资产业目录（2019年版）》，负面清单条目由48条减少至40条，鼓励外商进入更多行业，加快市场开放和与国际合作的步伐。10月8日国务院常务会议审议通过《优化营商环境条例（草案）》，以政府立法为各类市场主体投资兴业提供制度保障，着力深化改革开放、促进公平竞争、增强市场活力和经济内生动力、推动高质量发展。从产业方面看，国家亦有诸多利好政策出台，例如8月科技部印发《国家新一代人工智能创新发展试验区建设工作指引》、9月工信部印发《关于促进制造业产品和服务质量提升的实施意见》、国务院印发《关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》等。这些政策的颁布与实施，有效支撑了产业发展和各类企业的扩张，并能够更加有效地吸引外商投资，促进对外经济贸易。

目前，尽管我国经济存在下行压力，但尚处于合理区间；上半年中国经济增速位居世界主要经济体第

## ■ 2019年三季度中国写字楼租金指数研究报告

一，就业物价总体稳定。展望四季度，尽管外部环境依然复杂多变，但随着中美贸易谈判再度重启，以及“六稳”政策的落地和显效，中国经济平稳发展的积极因素增多。目前我国发展仍处于重要战略机遇期，经济发展韧性强，长期稳定的基本面没有改变，预计四季度中国经济将企稳。从未来看，在健康的营商环境和良好的产业氛围支撑下，后市写字楼市场需求或将保持平稳，尤其是位于商业氛围浓厚的核心商圈的优质项目，吸纳能力或将有所加强。而对于一些较为老旧的项目，应着力进行产品的改造升级、优化物业服务，以期降低空置率、增加租金收益。预计未来，我国写字楼市场将平稳发展，写字楼租金亦有望保持稳定。