

目录

1、写字楼租金指数编制说明	1
2、写字楼租金指数运行分析	4
2.1 租金变动：2020 年四季度，重点城市主要商圈写字楼平均租金环比下跌 0.43%	5
2.2 租金涨跌幅较大的商圈：七成商圈写字楼租金环比下跌，深圳前海、天津华苑、上海北外滩等 商圈跌幅较大	6
2.3 租金运行趋势研判：写字楼市场继续恢复，但仍处于下行通道；“十四五”开局之年，经济复苏 与产业发展将推动写字楼市场稳步恢复	8
3、重点城市写字楼租金指数分析	10
3.1 北京：供过于求，主要商圈写字楼租金环比全部下跌，恢复至疫前水平仍需时日	10
3.2 武汉：市场整体仍处下行通道，租金承压，部分行业复苏对写字楼租赁需求提升	14

研究主办：

中指研究院

中国房地产指数系统

主要研究成员：

莫天全 黄瑜 曹晶晶 孙晓一 姚卓 吴刚 陈文静 程威 周巍 马琛 魏云静 陈光辉 李雪娇 李璠璠
杜咏咏 胡国华 辛芸娜 葛海峰 赵丽一 王慧博 张凯 蒋云峰 李建桥 刘水 牛晓娟 吴建钦 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 高院生 胡佳娜 程宇 李宁
黄雪 唐懿 唐爽 杨红侠 张文静 李清兰 刘韧坚 荣伍刚 薛建行 袁彬彬 黄艳 姚一维 高小妹
王玲 薛琳 梁波涛 石蕊 薛晴 秦尔伟 李嵩 杜垒 赵晓东 李云翔 齐庆治 唐梓桓 刘爱芹 童晓玲
谢俊云 田文刚 李益峰 戴小红 方颀 刘莉芬 苏宇



写字楼租金指数编制说明

写字楼租金指数¹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

¹ 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，中指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），结合中指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。

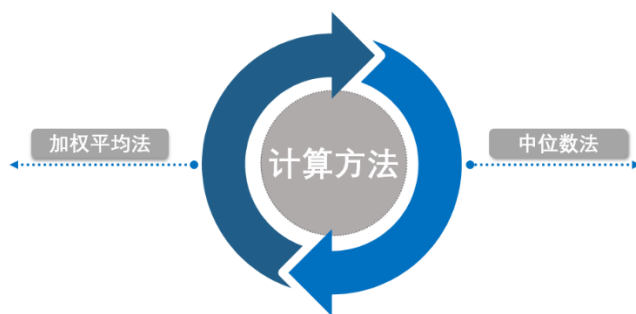
数据来源

写字楼租金指数的样本数据主要通过 CREIS 中指数据库·写字楼版、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：

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

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,2020 年四季度,全国重点城市主要商圈写字楼平均租金²为 4.76 元/平方米·天,环比下跌 0.43%,跌幅较三季度收窄 0.15 个百分点。从商圈来看,四季度写字楼租金环比上涨的商圈占 18.8%,较上季度减少 8.7 个百分点;租金环比下跌的商圈占 70.0%,较上季度增加 1.2 个百分点;11.3%的商圈租金与上期持平,较上季度增加 7.5 个百分点。

从市场环境来看,进入四季度以来,投资消费不断改善,市场发展活力增强,从三大需求来看,均呈现继续回升态势。2020 年 1-12 月,我国社会消费品零售总额实现 391981 亿元,同比下降 3.9%,降幅较前三季度收窄 3.3 个百分点。全国固定资产投资(不含农户)为 518907 亿元,同比增长 2.9%,增速较前三季度加快 2.1 个百分点;其中房地产开发投资同比增长 7.0%,增速较前三季度加快 1.4 个百分点。货物进出口总额实现 321557 亿元,同比增长 1.9%,增速较前三季度加快 1.2 个百分点;其中出口额实现 179326 亿元,同比增长 4.0%,增速较前三季度加快 2.2 个百分点。从产业运行情况来看,2020 年 1-12 月,我国规模以上工业增加值同比增长 2.8%,增速较前三季度加快 1.6 个百分点;全年服务业生产指数与上年持平;2020 年 12 月,服务业商务活动指数为 54.8%,位于全年较高运行水平。

整体来看,四季度,国民经济继续保持恢复态势,“六稳”“六保”任务落实取得新成效,部分主要经济指标增速加快。但进入冬季后,受世界经济不确定性增多以及新冠肺炎疫情反弹影响,推动经济持续回升仍面临不少挑战。受此影响,尽管写字楼租赁市场活跃度随经济复苏有所提升,但恢复至疫情前的水平仍需时日,租金短期内仍面临下行压力,全国重点城市主要商圈写字楼租金环比继续下跌;分城市等级来看,一、二线城市写字楼租金环比均下跌。

² 写字楼平均租金: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。



写字楼租金变动情况

根据全国重点城市主要商圈写字楼租赁样本的调查数据，2020 年四季度，全国重点城市主要商圈写字楼租金整体水平环比下跌，平均租金为 4.76 元/平方米·天，跌幅为 0.43%。

从城市等级看

一线

2020 年四季度，一线城市中，11.1%的商圈写字楼租金环比上涨，88.9%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，上海南京西路、广州环市东、上海张江、广州琶洲 4 个商圈写字楼租金环比上涨；深圳前海、上海北外滩、北京丽泽桥、上海淮海中路等 32 个商圈写字楼租金环比下跌。

二线

2020 年四季度，二线城市中，25.0%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，20.5%的商圈写字楼租金与上期持平。11 个城市 44 个主要商圈中，南昌样本商圈写字楼租金环比上涨，天津、武汉主要商圈写字楼租金环比持平或下跌，其他城市主要商圈写字楼租金环比涨跌互现。

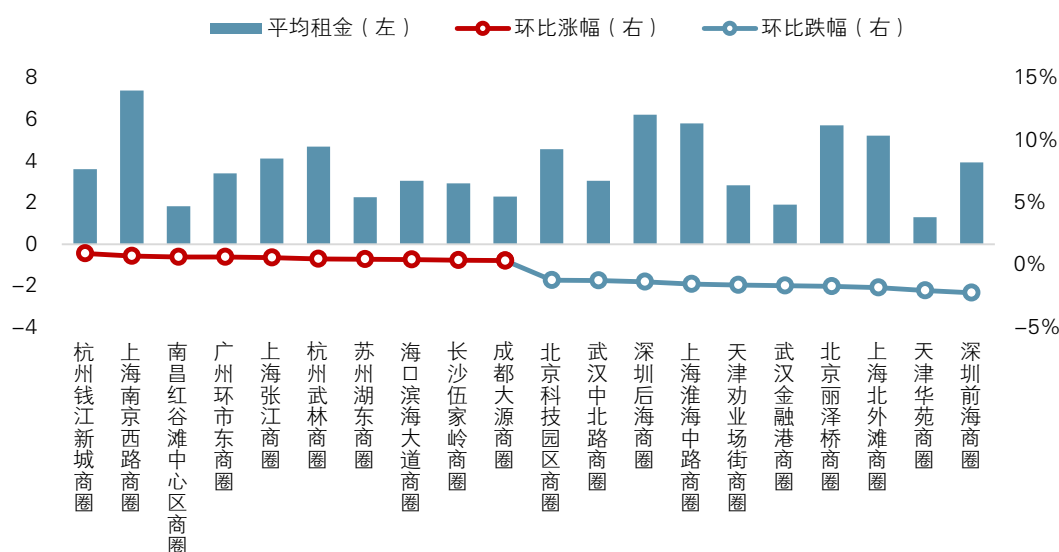


租金涨跌幅较大的商圈

2020 年四季度，部分新兴商圈继续迎来新增供应，并因较好的硬件设施以及更具优势的价格吸纳了部分来自核心商圈的外溢需求；同时，部分业主为加速去化，考虑继续下调价格，或采取延长免租期等灵活的优惠方式吸纳租户。在中国房地产指数系统写字楼租金指数监测的 15 个重点城市主要商圈中，七成商圈写字楼租金环比下跌，占比与三季度基本相同。在写字楼租金环比下跌的商圈中，深圳前海商圈环比跌幅最大，为 2.22%，租金下跌至 3.9 元/平方米·天；天津华苑商圈写字楼租金环比跌幅亦在 2.0% 以上。上海北外滩、北京丽泽桥、武汉金融港等 11 个商圈租金跌幅在 1.0%（含）-2.0% 之间；南京珠江路、广州天河北、北京上地等 43 个商圈写字楼租金环比跌幅在 1.0% 以内。

2020 年四季度，受服务业和消费市场稳步复苏的积极因素影响，TMT 产业、专业服务业、金融业等营利性服务业需求依旧较为稳定；同时，批发零售、房地产等行业需求也进一步恢复。整体来看，这几类企业较为集中的商圈写字楼租金相对较为稳定。在中国房地产指数系统写字楼租金指数监测的 15 个重点城市主要商圈中，杭州钱江新城、上海南京西路等 15 个商圈写字楼租金环比有所上涨，但涨幅均在 1.0% 以内。

图：2020 年四季度写字楼租金环比涨跌幅较大的商圈



数据来源：CREIS 中指数据库·写字楼版

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：2020 年四季度 15 城主要商圈写字楼租金（单位：元/平方米·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	15.4	16.1	-0.20%	重庆	杨家坪商圈	2.1	1.9	-0.32%
	CBD 商圈	9.1	7.8	-1.00%		南坪商圈	1.9	1.3	0.00%
	燕莎商圈	7.8	6.9	-1.02%	杭州	武林商圈	4.7	4.6	0.49%
	亚运村商圈	7.4	6.7	-0.90%		黄龙商圈	3.8	3.8	-0.32%
	中关村商圈	7.4	6.4	-0.28%		钱江新城商圈	3.6	3.5	0.93%
	望京商圈	7.2	6.7	-0.78%		西溪商圈	3.3	3.2	-1.03%
	丽泽桥商圈	5.7	5.8	-1.69%		申花商圈	3.2	3.1	-0.03%
	上地商圈	5.4	5.4	-0.92%		钱江世纪城商圈	2.2	1.9	0.00%
	科技园区商圈	4.6	4.8	-1.19%	成都	春熙路商圈	3.6	3.7	-0.52%
上海	陆家嘴商圈	8.2	6.7	-0.45%		东大街商圈	2.9	2.7	-0.58%
	南京西路商圈	7.4	6.3	0.73%		人民南路商圈	2.7	2.4	-0.35%
	静安寺商圈	6.9	5.8	-0.18%		金融城商圈	2.6	2.6	-0.50%
	徐家汇商圈	6.3	5.1	-0.06%		大源商圈	2.3	2.2	0.37%
	淮海中路商圈	5.8	6.6	-1.52%	天津	小白楼街商圈	4.0	4.0	-0.86%
	人民广场商圈	5.8	6.7	-0.30%		劝业场街商圈	2.9	2.7	-1.59%
	中山公园商圈	5.8	5.2	-0.33%		友谊路商圈	2.5	2.3	0.00%
	虹桥商圈	5.5	4.9	-0.77%		华苑商圈	1.3	1.4	-2.04%
	南京东路商圈	5.3	5.8	-0.52%	南京	新街口商圈	2.9	2.4	0.00%
	北外滩商圈	5.2	5.1	-1.80%		珠江路商圈	2.7	2.3	-0.98%
	漕河泾商圈	4.3	4.3	-0.65%		奥体商圈	2.7	2.5	0.22%
	张江商圈	4.1	3.7	0.61%	武汉	中北路商圈	3.1	2.9	-1.22%
广州	五角场商圈	3.7	3.5	-0.28%		武昌中心商圈	2.7	2.9	-0.61%
	珠江新城商圈	5.1	4.2	-0.22%		武广万松园商圈	2.2	1.7	0.00%
	天河北商圈	4.6	4.1	-0.93%		光谷商圈	2.1	2.2	-0.30%
	体育中心商圈	3.8	3.7	-0.67%		金融港商圈	1.9	1.5	-1.64%
	琶洲商圈	3.8	3.8	0.02%	苏州	湖西商圈	2.5	2.4	0.03%
	环市东商圈	3.4	3.5	0.65%		湖东商圈	2.3	2.2	0.47%
深圳	北京路商圈	3.0	2.9	-0.07%		狮山商圈	2.2	2.0	-0.20%
	福田中心区商圈	6.2	6.0	-0.02%	青岛	五四广场商圈	4.3	4.2	-0.04%
	后海商圈	6.2	6.1	-1.35%		中央商务区商圈	2.9	2.9	-0.86%
	地王商圈	5.7	5.4	-0.72%		崂山区政府商圈	2.5	2.2	0.09%
	车公庙商圈	4.7	4.1	-0.24%		海尔路商圈	2.4	2.3	0.00%
	前海商圈	3.9	3.8	-2.22%	长沙	五一广场商圈	3.9	3.9	0.00%
	宝安中心区商圈	3.8	4.1	-0.03%		伍家岭商圈	2.9	2.9	0.39%
	南山中心区商圈	3.7	4.0	-0.83%		南湖路商圈	2.6	2.9	-0.48%
	龙岗中心城商圈	3.6	2.7	-0.25%		芙蓉广场商圈	2.5	2.5	0.00%
重庆	江北嘴商圈	2.5	2.4	0.22%	南昌	红谷滩中心区商圈	1.8	1.8	0.65%
	解放碑商圈	2.3	2.2	-0.67%	海口	国兴商圈	3.9	4.0	-0.16%
	加州新牌坊商圈	2.2	2.4	-0.72%		滨海大道商圈	3.1	3.1	0.45%
	观音桥商圈	2.2	2.2	-0.34%		国贸商圈	2.3	2.3	0.00%

数据来源：CREIS 中指数据库·写字楼版

写字楼租金运行趋势研判

市场表现

2020 年四季度，国内经济和产业的稳定恢复推动写字楼市场需求继续缓步恢复，写字楼租金指数监测的全国 15 个重点城市写字楼市场活跃度缓步提升。从租户方来看，由于外部环境不确定性仍存，部分拟在新拓展城市设立办事处或分公司的企业为节省装修成本，更加青睐按客户需求进行定制化装修的“拎包入住”办公室；有扩租或搬迁需求的大型企业则更加青睐楼龄较新、硬件设施良好、周边配套持续完善且具备价格优势的新兴商圈；同时，后疫情时代，对办公场所安全性和员工健康重视程度提高或将使得智慧物业和绿色建筑成为租户选择写字楼的两个关键考虑因素。从业主方来看，随着经济恢复和疫情稳定，业主对写字楼市场未来的发展信心有所增强，尽管有部分业主为在年底寒冬来临之前加速去化而给出更优惠的价格，但整体来看，四季度写字楼租金呈跌幅收窄态势，这种复苏趋势预计将会延续至 2021 年，并随经济运行和产业复苏逐渐明朗。

供应方面

2020 年 1-12 月，写字楼租金指数监测的全国 15 个重点城市办公楼新开工面积共计 2607.5 万平方米，同比下降 14.9%；其中一线城市新开工面积为 1312.0 万平方米，同比增长 22.6%；二线城市新开工面积为 1295.5 万平方米，同比下降 35.0%。

2020 年，写字楼租金指数监测的全国 15 个重点城市商办用地成交规划建筑面积共计 4760.5 万平方米，同比增长 29.7%；其中一线城市成交面积为 1375.1 万平方米，同比大幅增长 87.0%；二线城市成交面积为 3385.4 万平方米，同比增长 15.3%。

整体来看，未来 2-3 年，写字楼租金指数监测的全国 15 个重点城市办公楼供应或将有小幅下降；但一线城市或迎来供应增长。

需求方面

2020 年四季度，宏观经济继续稳步复苏，市场主体活力增强，就业民生保障有力，为写字楼市场需求复苏奠定基础。作为写字楼市场的主力需求产业，2020 年 10-12 月，服务业发展势头良好，服务业商务活动指数持续稳定在 54% 以上的较高水平。从 2020 年 12 月数据来看，航空运输、电信广播电视卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数持续位于 60.0% 以上高位景气区间，业务总量较快增长。整体来看，租赁和商务服务业，批发和零售业，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业为甲级写字楼市场租户数量占比较高的五个行业；从租赁类型来看，本季度新设立企业和搬迁企业占比依旧较高；从企业类型来看，内资企业依旧为需求主力。



展望未来

从宏观环境来看，2020 年四季度，我国经济恢复态势持续显现，“六稳”“六保”任务落实取得新成效，部分主要经济指标增速加快，全年中国经济有望成为世界主要经济体中唯一实现正增长的经济体。政策方面，《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025 年）》、《关于支持民营企业加快改革发展与转型升级的实施意见》等政策的发布将有效推动城市经济与产业发展，增强企业与市场活力，为写字楼市场带来积极因素，本季度重点城市主要商圈写字楼租金环比跌幅收窄。面对市场竞争，业主方的策略从“价格战”转向为租户提供更具个性化的创新服务，并运用数字化等科技手段持续提升竞争力。从租户方来看，由于写字楼市场短期内压力仍存，部分企业把握机会窗口实现搬迁和扩租需求。

2021 年是“十四五”开局之年，在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的背景下，扩大内需战略、产业升级和创新发展的提升内资企业对写字楼的需求；同时，具有里程碑意义的 RCEP 正式签署将推动区域经济进一步整合，成员国间的开放和协作或将吸引更多外资企业进驻中国，为写字楼市场带来新的增长点。尽管压力仍存，但市场活力的提升、业主和租户方信心的逐步恢复均预示“复苏”会成为 2021 年写字楼市场的关键词。预计未来，主要城市写字楼租金有望止跌转涨。

在重点城市写字楼租金指数分析方面，本报告选取了中国政治、文化、国际交往和科技创新中心城市北京，以及在疫后重振方面表现较好的长江中游城市群核心城市武汉进行重点分析。



北京写字楼

市场供过于求，样本商圈写字楼租金环比全部下跌

写字楼市场需求恢复至疫情前水平仍需时日

市场综述

2020 年四季度，北京经济延续三季度恢复态势，但或因局部地区疫情有所反弹等因素影响，部分经济指标较上年同期水平仍有差距。从市场表现来看，丽泽平安金融中心竣工交付为北京甲级写字楼市场带来新增供应，加之需求尚未完全恢复，本季度北京甲级写字楼市场总存量较三季度有所上升，租金依旧处于下行通道。

根据北京市统计局数据，2020 年 1-12 月，北京市规模以上工业企业完成工业总产值 20253 亿元，同比增长 2.9%，增幅较前三季度扩大 1.8 个百分点；规模以上工业企业销售产值为 19983 亿元，同比增长 2.8%，增幅较前三季度扩大 1.2 个百分点；2020 年 1-11 月，规模以上第三产业法人单位收入合计 126587 亿元，同比下降 1.7 个百分点，依旧处于下行通道。





写字楼租金

样本商圈写字楼租金环比全部下跌

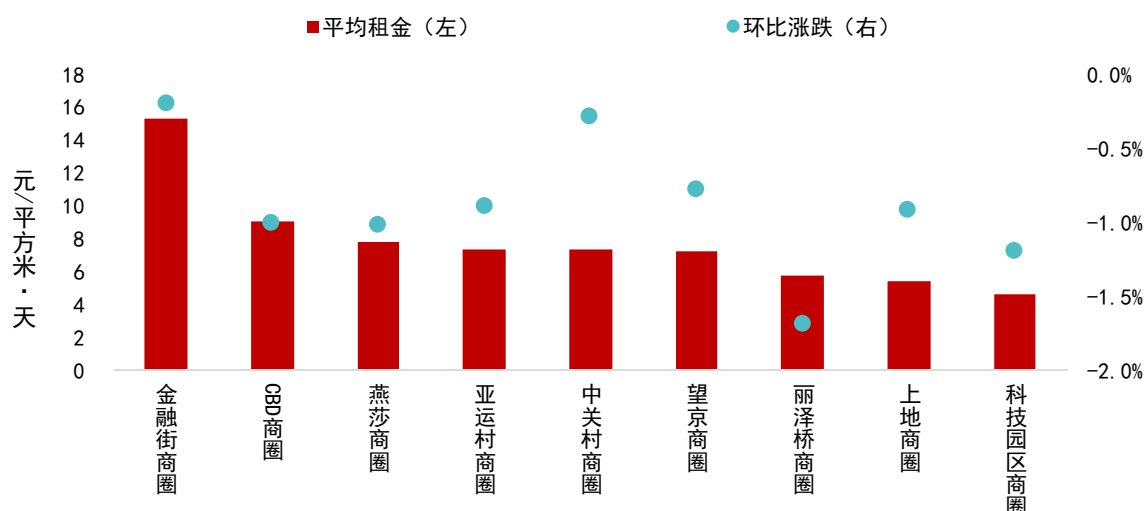
从租金环比变化幅度来看

2020 年四季度，北京重点监测的 9 个主要商圈写字楼租金环比全部下跌。其中，丽泽桥商圈环比下跌 1.69%，为 9 个主要商圈跌幅最大的商圈；科技园区商圈、燕莎商圈、CBD 商圈写字楼租金环比跌幅在 1.0%（含）-1.2% 之间；上地商圈、亚运村商圈、望京商圈、中关村商圈、金融街商圈写字楼租金环比跌幅在 1.0% 以内，其中金融街商圈环比下跌 0.2%，为跌幅最小的商圈。

从租金绝对值来看

2020 年四季度，北京重点监测的 9 个主要商圈中，金融街商圈写字楼租金最高，为 15.4 元/平方米·天；CBD 商圈次之，为 9.1 元/平方米·天；燕莎、亚运村、中关村、望京 4 个商圈写字楼租金在 7.0-8.0 元/平方米·天之间；丽泽桥商圈和上地商圈写字楼平均租金在 5.0-6.0 元/平方米·天之间；科技园区商圈写字楼租金最低，为 4.6 元/平方米·天。

图：2020 年四季度北京主要商圈写字楼租金及环比涨跌幅



数据来源：CREIS 中指数据库·写字楼版

供应方面：办公楼开发投资额及新开工面积同比下降，未来 2-3 年供应或有所减少



从短期供应来看，2020 年四季度，丽泽平安金融中心交付入市，为北京写字楼市场带来近 30 万平新增供应。

从长期供应来看，2020 年 1-12 月，北京办公楼开发投资额为 313.4 亿元，同比下降 17.5%；办公楼新开工面积为 130.5 万平方米，同比下降 23.4%。

需求方面：写字楼租赁市场需求短期内仍面临下行压力

规模以上第三产业法人单位收入同比下降，部分服务业企业对写字楼市场需求的恢复仍需时日。据北京市统计局数据，2020 年 1-11 月，北京规模以上第三产业法人单位收入合计 126587 亿元，同比下降 1.7 个百分点，降幅较前三季度收窄 1.7 个百分点，依旧处于下行通道。



中关村企业增势良好，或带动中关村及周边地区写字楼市场需求稳步恢复。根据北京统计局数据，2020 年 1-11 月，中关村示范区规模（限额）以上高新技术企业（以下简称中关村企业）实现总收入 60482.5 亿元，比上年同期增长 11.3%。其中，中关村企业实现技术收入 12095 亿元，同比增长 23.3%。六大重点高新技术领域“五升一降”，2020 年 1-11 月，中关村重点监测六大高新技术领域共实现总收入 49258 亿元，同比增长 12.4%。其中，电子与信息、生物工程和新医药、新材料及应用技术、先进制造技术和环境保护技术领域，同比增速分别为 18.8%、4.6%、7.3%、10.1%和 4.5%。

总 结

短期来看，2020 年四季度，北京市经济整体延续恢复态势，但或受局部地区疫情有所反弹影响，部分经济指标依旧处于下行通道。2020 年 1-11 月，规模以上第三产业法人单位收入合计 126587 亿元，同比下降 1.7 个百分点，住宿和餐饮业、文化体育和娱乐业等行业规模以上第三产业法人单位同比降幅依然较大。同时，2020 年四季度，新增项目入市叠加需求尚未完全恢复，继续推高写字楼存量。在此背景下，北京写字楼租金短期将继续承压，受竞争加剧影响，业主或将为租户提供更具吸引力的选择。

回顾“十三五”，北京市加快构建“高精尖”经济结构，产业结构和需求结构持续优化，产出效率和能源利用效率进一步提高，北京经济实力迈上新台阶，经济高质量发展迈出新步伐。展望“十四五”，北京将立足首都城市战略定位，紧扣高质量发展要求，努力实现经济行稳致远。其中，高端制造、金融、信息服务、科技服务等现代服务业、相关科创板是北京高质量发展的第一动力，新产业、新业态、新模式不断涌现，战略性新兴产业、高技术产业占 GDP 的比重不断增高，长期来看，这些产业的发展将继续为北京写字楼市场带来持续稳定需求。



武汉写字楼

市场整体仍处下行通道，多数商圈写字楼租金环比下跌

部分行业复苏对写字楼租赁需求提升

市场综述

2020 年四季度，武汉经济延续三季度恢复态势，从三大需求来看，1-11 月，出口稳步增长，投资、消费持续复苏。尽管疫情发生之初，武汉经济严重受创，但疫情防控得力及各类支持政策的落地使得武汉在疫后重振方面表现较好，四季度写字楼市场活跃度与需求继续恢复。但由于部分产业发展仍未恢复至疫情前水平，武汉写字楼市场整体仍处于下行通道。

根据武汉统计局数据，2020 年 1-11 月，武汉市实现社会消费品零售总额 5336 亿元，累计同比下降 23.5%，降幅较前三季度收窄 4.6 个百分点；规模以上工业增加值同比下降 8.9%，降幅前三季度收窄 3.0 个百分点；进出口总额实现 2477 亿元，累计同比增长 13.8%，处于稳步上升通道。





写字楼租金

多数商圈写字楼租金环比继续下跌

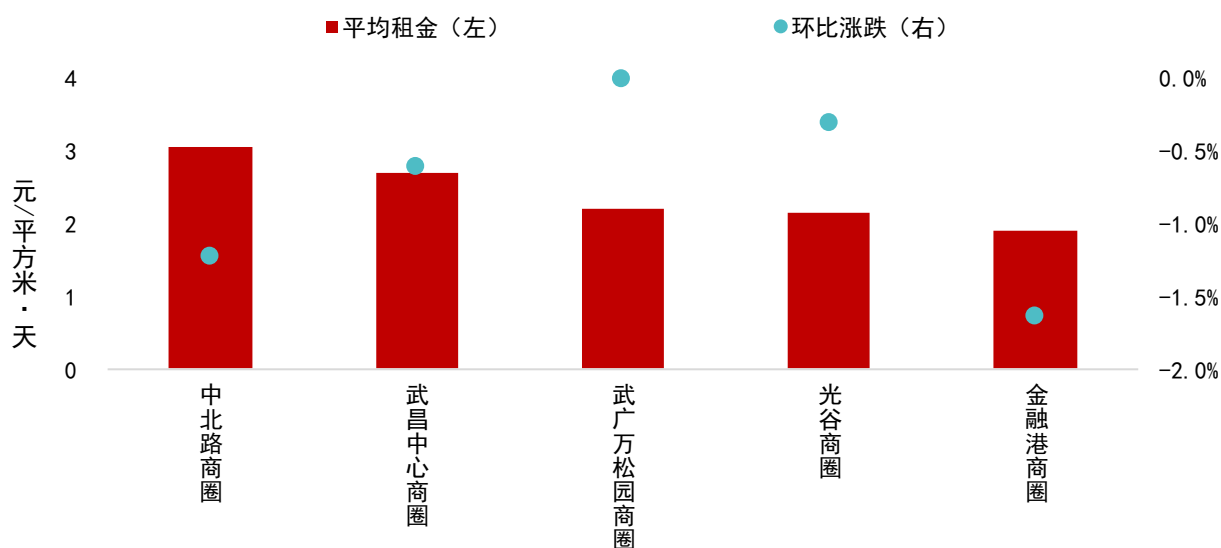
从租金环比变化幅度来看

2020 年四季度，武汉写字楼市场整体仍处于下行通道，重点监测的 5 个主要商圈写字楼租金环比四跌一平。其中，金融港商圈环比跌幅最大，为 1.64%；中北路商圈次之，环比下跌 1.22%；武昌中心商圈和光谷商圈写字楼租金跌幅在 1.0% 以内，武广万松园商圈写字楼租金环比持平。

从租金绝对值来看

2020 年四季度，武汉重点监测的 5 个主要商圈中，中北路商圈写字楼租金最高，为 3.1 元/平方米·天；武昌中心商圈次之，为 2.7 元/平方米·天；武广万松园商圈、光谷商圈写字楼租金在 2.0–2.5 元/平方米·天之间；金融港商圈写字楼租金在 2.0 元/平方米·天以内。

图：2020 年四季度武汉主要商圈写字楼租金及环比涨跌幅



数据来源：CREIS 中指数据库·写字楼版

供应方面：办公楼新开工面积同比大幅增长，预计未来武汉写字楼新增供应将有所增加



开发投资方面，2020 年 1-12 月，武汉办公楼开发投资额为 252.4 亿元，同比增长 19.1%。
新开工方面，2020 年 1-12 月，武汉办公楼新开工面积为 259.6 万平方米，同比增长 52.4%。

需求方面：服务业复苏带动武汉写字楼租赁市场需求回升



服务业的快速复苏为武汉市写字楼租赁市场提供了稳定有力的支撑。2020 年初，受疫情影响武汉写字楼租赁市场受到较大冲击，但随着疫情得到有效防控，武汉市经济整体有所复苏，主要指标降幅大幅收窄，经济回升支撑有力。从产业角度看，2020 年第三季度第三产业累计同比降幅 9.9%，较第一季度、第二季度收窄 27.8、8.3 个百分点。从服务业看，互联网及相关行业引领疫后行业恢复，信息传输、软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业、租赁和商务服务业 3 个行业占全市规上服务业总量超六成，这些行业的快速回升直接拉动全市规上服务业降幅快速收窄。并且，高新技术产业回升较快，新兴领域动能增强。总体来看，第三产业将给武汉写字楼租赁市场带来复苏活力。

总 结

在国家发改委发布的《促进中部地区崛起“十三五”规划》中，支持武汉建设国家中心城市。作为中部地区的核心城市和重要交通枢纽，武汉市具备较强的区位优势。从产业角度来看，武汉的科学研究和技术服务业，信息传输、软件和技术服务业，文化服务业的迅速发展，为武汉写字楼市场带来稳定需求。2020 年初，受疫情影响武汉写字楼租赁市场受到较大冲击，但随着疫情得到有效防控，叠加各类支持政策显效，武汉市经济整体稳步复苏。

从政策层面上看，6 月，国家商务部发布支持中国（湖北）自由贸易试验区加快发展 24 条措施，以武汉自贸片区为核心，深化贸易创新发展试点，打造服务贸易发展高地；工信部表示，重点支持湖北稳定汽车、电子信息、生物医药等优势产业链，加快推进一批重大项目建设，提升 5G、工业互联网等新型基础设施建设和应用水平。7 月，武汉市人民政府印发《武汉市促进线上经济发展实施方案》，聚焦电商零售、线上教育、线上医疗八大领域，培育一批线上经济特色产业集群，成为武汉经济增长和产业创新升级的重要驱动力。12 月，武汉市人民政府印发《武汉市全面深化服务贸易创新发展试点实施方案》等政策，培育外包服务、新一代信息技术、跨境电商服务等数字服务领域新动能，提升潜力服务领域新增量，例如技术贸易、金融服务、文化服务和会展服务等领域。从宏观数据上看，2020 年三季度，武汉市地区生产总值同比下降 10.4%，其中第三产业增加值同比下降 9.9%，均较一季度及上半年显著恢复。“互联网+文化”新业态继续保持快速增长，前三季度，全市规模以上文化企业营业收入实现增长，全市 916 家企业实现营业收入 1306.86 亿元，比上年同期增长 11.6%，比今年上半年增长 71.0%，增幅首次实现“由负转正”。总体来看，在政策扶持下，武汉市第三产业的快速回暖将给武汉写字楼租赁市场带来复苏的活力。

展望“十四五”，武汉市提出全面发展数字经济，促进数字经济与实体经济深度融合，构建现代产业体系，推动经济体系优化升级。科技互联网行业有望借此发展机遇，释放办公租赁需求。而金融、专业服务等现代服务业将不断迭代更新，也将为武汉写字楼市场带来新需求。