

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：2021 年一季度，重点城市主要商圈写字楼平均租金环比微幅上涨 0.02%	5
2.2 租金涨跌幅较大的商圈：近六成商圈写字楼租金环比上涨，但涨幅均在 1.0%以内，上海漕河泾、上海南京西路、苏州湖东等商圈涨幅相对较大	6
2.3 租金运行趋势研判：写字楼市场稳步恢复，需求有序释放，租金企稳，但由于年内将迎来较多供应，全面“触底反弹”仍需时间	8

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 辛芸娜 赵丽一 王慧博 张凯 李建桥 刘水 牛晓娟 吴建钦 陈茜 张丽丽 汪勇 黄秀青 程宇 张化学 丁晓 樊朋飞 赵玉国 温戴婉兰 高院生 胡佳娜 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 张兵 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。

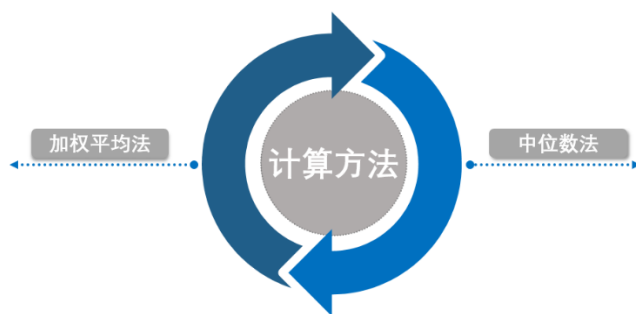
数据来源

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,2021 年一季度,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,环比上涨 0.02%。从商圈来看,一季度写字楼租金环比上涨的商圈占 57.5%,较上季度增加 38.8 个百分点;租金环比下跌的商圈占 41.3%,较上季度减少 28.8 个百分点;1.3%的商圈租金环比持平,较上季度减少 10.0 个百分点。

从市场环境来看,进入一季度以来,受 2020 年同期基数较低等因素影响,主要经济指标同比增速较高;扣除基数影响,主要经济指标增势平稳。从三大需求来看,出口较快增长,投资和消费稳步恢复。2021 年 1-2 月,我国社会消费品零售总额实现 69737 亿元,同比增长 33.8%,比 2019 年 1-2 月增长 6.4%,两年平均增长 3.2%。全国 1-2 月固定资产投资(不含农户)为 45236 亿元,同比增长 35.0%,比 2019 年 1-2 月增长 3.5%,两年平均增速为 1.7%;其中房地产开发投资增长 38.3%,两年平均增长 7.6%。货物进出口总额实现 54418 亿元,同比增长 32.2%;进出口相抵,贸易顺差 6759 亿元,贸易结构改善。

从服务业运行情况来看,2021 年 1-2 月服务业生产指数同比增长 31.1%,比 2019 年 1-2 月增长 14.1%,两年平均增长 6.8%。随着疫情防控成果巩固,服务业加快恢复,3 月,服务业商务活动指数为 55.2%,为近期较高水平。

整体来看,进入一季度以来,国内经济继续保持恢复性增长,积极因素继续增多。写字楼租赁市场活跃度随经济恢复有所提升,需求有序释放,季内租金环比微幅上涨。分城市等级来看,一线城市写字楼租金环比微幅上涨,二线城市环比微幅下跌。

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，2021 年一季度，全国重点城市主要商圈写字楼租金整体水平环比微幅上涨 0.02%，平均租金为 4.76 元/平方米·天。

从城市等级看

一线

2021 年一季度，一线城市中，63.9%的商圈写字楼租金环比上涨，36.1%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，上海漕河泾、上海南京西路、上海五角场等 23 个商圈写字楼租金环比上涨；广州环市东、北京燕莎、北京科技园区等 13 个商圈写字楼租金环比下跌。

二线

2021 年一季度，二线城市中，52.3%的商圈写字楼租金环比上涨，45.5%的商圈写字楼租金环比下跌，2.3%的商圈环比持平。11 个城市 44 个主要商圈中，长沙样本商圈写字楼租金环比均上涨；天津、南昌样本商圈写字楼租金环比均下跌；其他城市样本商圈写字楼租金环比涨跌互现。

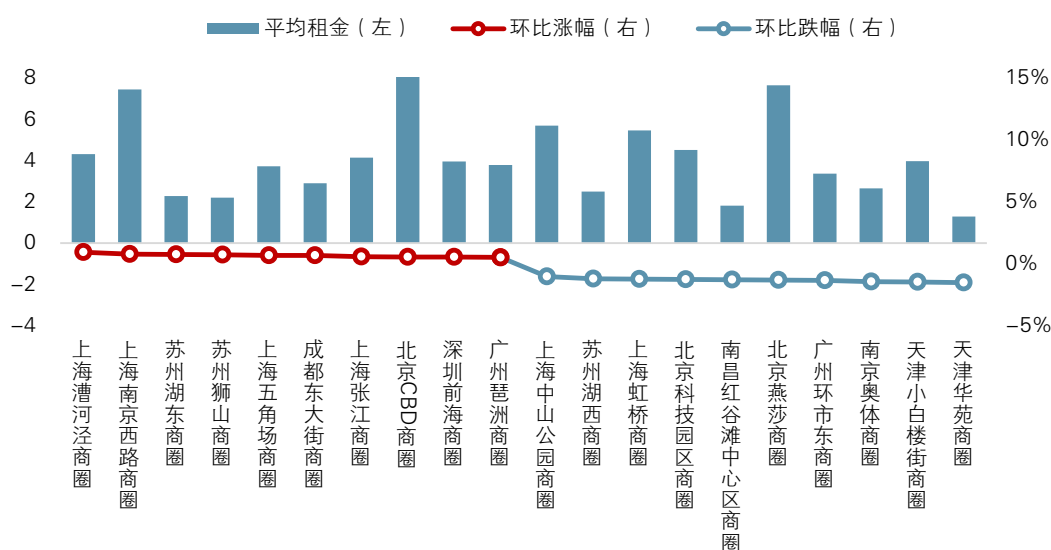


租金涨跌幅较大的商圈

2021 年一季度，受益于服务业以及消费市场的快速回复，TMT 产业、零售业、专业服务业等服务业产业对写字楼需求加速释放，带动此类企业较为集中的商圈写字楼租金回升。在写字楼租金环比上涨的商圈中，上海漕河泾商圈涨幅最大，为 0.95%；上海南京西路、苏州湖东、苏州狮山等 11 个商圈涨幅亦在 0.5%（含）以上；海口国兴、深圳地王等 25 个商圈涨幅在 0.1%-0.5%之间；深圳后海、重庆解放碑、重庆观音桥等 9 个商圈涨幅在 0.1%以内，基本保持平稳。

2021 年一季度，写字楼市场加速分化，硬件设施较好、价格相对较低的新兴商圈持续吸收周边外溢需求，部分楼龄相对较长的次核心商圈写字楼市场恢复较慢；同时，受制于世界经济形势的不确定性，部分外资企业较多的商圈写字楼需求亦有所减弱。在写字楼租金环比下跌的商圈中，天津华苑商圈跌幅最大，为 1.51%；天津小白楼、南京奥体等 9 个商圈跌幅亦在 1.0%以上；杭州钱江世纪城、广州北京路、天津友谊路等 23 个商圈跌幅在 1.0%以内。

图：2021 年一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：2021 年一季度 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	15.3	15.9	-0.81%	重庆	杨家坪商圈	2.1	2.0	0.12%
	CBD 商圈	9.1	7.8	0.56%		南坪商圈	1.9	1.3	-0.14%
	燕莎商圈	7.7	7.0	-1.31%	杭州	武林商圈	4.7	4.7	0.00%
	亚运村商圈	7.4	6.9	-0.12%		黄龙商圈	3.7	3.8	-0.39%
	中关村商圈	7.4	6.6	0.12%		钱江新城商圈	3.6	3.6	0.36%
	望京商圈	7.2	6.7	-0.19%		西溪商圈	3.3	3.2	-0.47%
	丽泽桥商圈	5.8	5.8	0.40%		申花商圈	3.2	3.0	-0.30%
	上地商圈	5.4	5.4	0.02%		钱江世纪城商圈	2.2	1.9	-0.83%
	科技园区商圈	4.5	4.7	-1.25%	成都	春熙路商圈	3.6	3.7	0.29%
上海	陆家嘴商圈	8.2	6.7	0.03%		东大街商圈	2.9	2.8	0.67%
	南京西路商圈	7.5	6.2	0.79%		人民南路商圈	2.7	2.4	0.23%
	静安寺商圈	6.9	5.7	-0.37%		金融城商圈	2.6	2.5	-0.03%
	徐家汇商圈	6.3	5.2	0.19%		大源商圈	2.3	2.2	-0.08%
	淮海中路商圈	5.8	6.5	0.50%	天津	小白楼街商圈	4.0	4.1	-1.45%
	人民广场商圈	5.8	6.7	0.35%		劝业场街商圈	2.8	2.5	-0.11%
	中山公园商圈	5.7	5.2	-1.03%		友谊路商圈	2.4	2.3	-0.69%
	虹桥商圈	5.5	4.9	-1.22%		华苑商圈	1.3	1.4	-1.51%
	南京东路商圈	5.4	5.8	0.50%	南京	新街口商圈	2.9	2.4	-0.52%
	北外滩商圈	5.2	5.1	0.28%		珠江路商圈	2.7	2.3	0.01%
	漕河泾商圈	4.3	4.3	0.95%		奥体商圈	2.7	2.4	-1.45%
	张江商圈	4.2	3.8	0.57%	武汉	中北路商圈	3.1	2.9	0.30%
	五角场商圈	3.7	3.7	0.69%		武昌中心商圈	2.7	2.8	0.20%
广州	珠江新城商圈	5.1	4.5	0.23%		武广万松园商圈	2.2	1.7	0.05%
	天河北商圈	4.7	4.1	0.36%		光谷商圈	2.1	2.2	0.02%
	体育中心商圈	3.8	3.7	0.38%		金融港商圈	1.9	1.7	-0.49%
	琶洲商圈	3.8	3.7	0.52%	苏州	湖西商圈	2.5	2.4	-1.21%
	环市东商圈	3.4	3.4	-1.33%		湖东商圈	2.3	2.2	0.77%
	北京路商圈	3.0	2.9	-0.83%		狮山商圈	2.2	2.0	0.72%
深圳	后海商圈	6.2	6.2	0.09%	青岛	五四广场商圈	4.3	4.3	0.35%
	福田中心区商圈	6.2	5.7	-0.31%		中央商务区商圈	2.9	2.9	0.20%
	地王商圈	5.7	5.4	0.43%		崂山区政府商圈	2.5	1.8	-0.18%
	车公庙商圈	4.7	4.0	0.20%		海尔路商圈	2.4	2.4	-0.04%
	前海商圈	4.0	3.2	0.55%	长沙	五一广场商圈	3.9	3.9	0.18%
	宝安中心区商圈	3.8	4.1	0.24%		伍家岭商圈	2.9	2.9	0.03%
	南山中心区商圈	3.7	4.0	-0.41%		南湖路商圈	2.6	2.8	0.30%
	龙岗中心城商圈	3.6	2.7	-0.28%		芙蓉广场商圈	2.5	2.5	0.28%
重庆	江北嘴商圈	2.5	2.4	-0.40%	南昌	红谷滩中心区商圈	1.8	1.8	-1.28%
	解放碑商圈	2.3	2.2	0.09%	海口	国兴商圈	3.9	4.0	0.47%
	加州新牌坊商圈	2.2	2.3	0.27%		滨海大道商圈	3.1	3.1	0.38%
	观音桥商圈	2.2	2.1	0.08%		国贸商圈	2.3	2.3	-0.44%

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

2021 年一季度，国内经济持续恢复，部分行业表现出较高的景气水平，推动写字楼市场较快恢复。从需求端来看，写字楼租金指数监测的 15 个重点城市市场活跃度有所提升，需求有序释放，除新增需求外，部分自年前已有租赁意向的企业亦于一季度成交；在加快发展现代服务业、加快数字化发展和促进国内国际双循环的背景下，TMT、零售贸易、专业服务业、金融业等相关行业企业对写字楼需求进一步增加，这种趋势在一线城市体现得较为明显。从供应端来看，经济复苏叠加疫情防控持续显效，部分因疫情而延迟入市的项目于一季度交付使用，且年内将有更多项目陆续入市，形成供应小高峰。从租金表现来看，2021 年一季度写字楼租金指数监测的全国 15 个重点城市写字楼平均租金环比基本平稳，但由于市场整体仍呈供大于求态势，市场是否迎来“触底反弹”机遇尚待观察。

供应方面

2021 年 1-2 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 223.4 万平方米，受 2020 年同期基数较低影响，同比增长较快，增幅达 56.5%；但与 2019 年同期相比，仍下降 41.0%。分城市等级来看，一线城市办公楼新开工面积为 96.3 万平方米，较 2020 年同期增长 32.8%，较 2019 年同期小幅下降 9.4%；二线城市办公楼新开工面积为 127.2 万平方米，较 2020 年同期增长 80.9%，较 2019 年同期下降 53.3%。整体来看，本季度一线城市写字楼市场恢复情况优于二线城市，带动开发企业在一线城市开工积极性更快提升。

2021 年 1-3 月，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 1061.8 万平方米，同比增长 16.7%；其中一线城市成交面积为 195.0 万平方米，同比下降 35.0%；二线城市成交面积为 866.8 万平方米，同比增长 42.1%。

整体来看，部分因疫情原因延迟入市的项目将在 2021 年集中入市，年内写字楼

市场将迎来供应小高峰。但由于办公楼新开工面积仍未恢复至疫情前水平，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。

需求方面

进入一季度后，国内经济保持恢复性增长，投资、消费稳步恢复，出口增长较快，尤其是作为写字楼市场需求主力的服务业加快恢复，增势良好。2021 年 3 月，服务业商务活动指数回升至 55% 以上较高水平；铁路运输、航空运输、电信广播电视卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、货币金融服务等行业商务活动指数运行在 60.0% 以上高位景气水平，业务总量增长较快；受年初局部疫情影响较大的住宿、租赁及商务服务、居民服务等行业商务活动指数回升至景气区间，行业经营状况明显改善。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 62.9%，连续两个月位于 60.0% 以上高位景气区间，表明服务业企业对近期市场发展持续看好。服务业的加快恢复亦带动写字楼市场需求有序释放。

从租户结构来看，一季度，TMT 依旧是写字楼租赁市场需求主力，但占比较 2020 年四季度有所下降；受益于消费市场的快速恢复，本季度零售业企业写字楼租赁需求显著增长，专业服务业、房地产业需求亦进一步恢复。从租赁类型来看，一季度仍以搬迁和新设立企业居多；从企业类型来看，内资企业仍为主力。



展望未来

宏观环境方面，2020 年中国 GDP 增速为 2.3%，成为全球唯一保持正增长的主要经济体，主要经济指标继续延续去年持续复苏态势。政策方面，2021 年一季度，国家出台相关政策推动经济及产业发展，例如 1 月中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《建设高标准市场体系行动方案》，出台有序扩大服务业市场开放，改善提升市场环境 with 质量等方面措施，加快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。

一季度，外部不确定性因素对写字楼市场的冲击减弱，各项积极因素推动写字楼市场需求持续恢复，租金保持平稳。经济形势的变化加速了写字楼市场的结构转变，更多租户开始关注办公场地的使用灵活性，拎包入住的需求持续增强，相应部分业主积极采用灵活租赁、智慧物业及增值服务等策略来满足租户日益多元化的办公需求。但由于年内将迎来较多新增供应，供大于求态势整体并未得到有效缓解，部分城市仍将面临

去化压力，写字楼市场全面迎来“触底反弹”尚需时间，短期来看，写字楼租金仍将保持目前的平稳态势。

展望未来，“十四五”期间，科技创新被提到越来越重要的地位，一线城市及杭州、成都、重庆、武汉等核心二线城市将加快建设科技创新中心，为未来写字楼市场的发展提供了较大增长空间，带动写字楼市场持续复苏。同时，在资产证券化方面，以办公物业为底层资产的 CMBS/CMBN 类 REITs 规模逐年扩大。2020 年，房地产企业发行以办公物业类 REITs 产品和 CMBS/CMBN 产品金额共计 237 亿元，累计发行单数共 15 单，呈现逐年增长的趋势。通过金融手段打通资金循环链，盘活存量资产，优化债务结构，将有助于推动写字楼市场良性发展。长期来看，写字楼市场将稳步恢复至疫情前的水平，租金有望实现上涨。