



仲量聯行

中国办公楼 租赁指南

上海 | 深圳 | 北京 | 广州 | 成都 | 重庆 | 武汉 | 长沙 | 南京 | 郑州
杭州 | 西安 | 苏州 | 天津 | 沈阳 | 宁波 | 大连 | 无锡 | 青岛

目录

仲量联行办公楼租赁服务	2
中国办公楼市场摘要及展望	4
主要城市速览	8
办公楼租赁指南	29
关于仲量联行	34

“办公室设立或搬迁将直接影响公司的业务运作，整个过程复杂且耗时耗力，因此选择一家专业的房地产顾问很有必要。我们在商业地产领域拥有丰富的经验和专业的见解，可提供一站式办公楼租赁服务。”



Achieve Ambitions
成就愿景

仲量联行办公楼租赁服务

业务能力

- 在中国拥有**近250名**办公楼领域的专业人员，为您提供最全面的市场信息和专业服务
- 我们的细分专业领域涵盖办公楼、产业园区、商务中心和联合办公等
- 拥有**超过235年**的全球房地产经验和最佳实践经验
- 凭借广泛的全球、地区和本地业务网络，我们与业主、租户和投资者建立起牢固的合作关系
- 连续**3年**荣获**RICS中国年度最佳交易冠军奖 (2018-2020)**
- 连续**14年**荣膺“**全球最具商业道德企业**”称号 (**2008-2021**)

核心服务

租户代表

无论你的企业是计划进行单一办公室搬迁，还是寻求购买办公空间以满足全球扩张的统一战略，你都需要一个拥有本地市场专业知识的商业地产租户代表为您服务。

- 物业选址
- 物业搜索及研究
- 商业条款谈判
- 租赁/购买策略调整
- 财务分析及定性分析
- 租赁/购买战略评估与总体规划：
 - 增减面积 - 搬迁新址 - 物业整合 - 优化物业空间使用

项目租赁

我们将结合国际平台和本地知识，我们能为您发掘和保留重要租户，确定最佳租金水平，量身定制符合您业务目标的项目租赁策略，为您最大限度地创造价值。

- 项目总体战略规划
- 项目营销与推广
- 租赁代理
- 租务管理



办公楼业务覆盖

28个仲量联行办公室（含项目办公室）网络式辐射全国超过**80个**大中小城市

一线城市租赁团队领跑市场

重点二三线城市市场占有率排名第一

- 青岛/济南/天津市场占有率**80%**以上；
- 沈阳/西安/重庆等市场占有率都超过**60%**；
- 武汉市场占有率超过**50%**；
- 成都/南京等市场占有率超过**40%**。

偏远地区资源积累极为丰富

- 如乌鲁木齐，我们曾为**EMC, Cisco, Philips, UTC, MSD, GE, Bayer**等完成选址工作



仲量联行中国商业地产部

市场份额 占主导地位

2020年

- 拥有**240+**位地产专家
- 完成**1,400+**办公楼租赁交易
- 覆盖**200万+**平方米租赁面积

联系人

中国区/上海

张静 | 16年从业经验

北京

刘骁 | 16年从业经验

孙平 | 17年从业经验

成都

邓耀华 | 15年从业经验

重庆

刘洋 | 11年从业经验

广州

马伟图 | 26年从业经验

杭州

尤培荣 | 15年从业经验

南京

陈明哲 | 10年从业经验

西安

何娜 | 9年从业经验

青岛

曲岩萍 | 17年从业经验

天津及沈阳

吕蔚然 | 21年从业经验

深圳

李文杰 | 9年从业经验

武汉

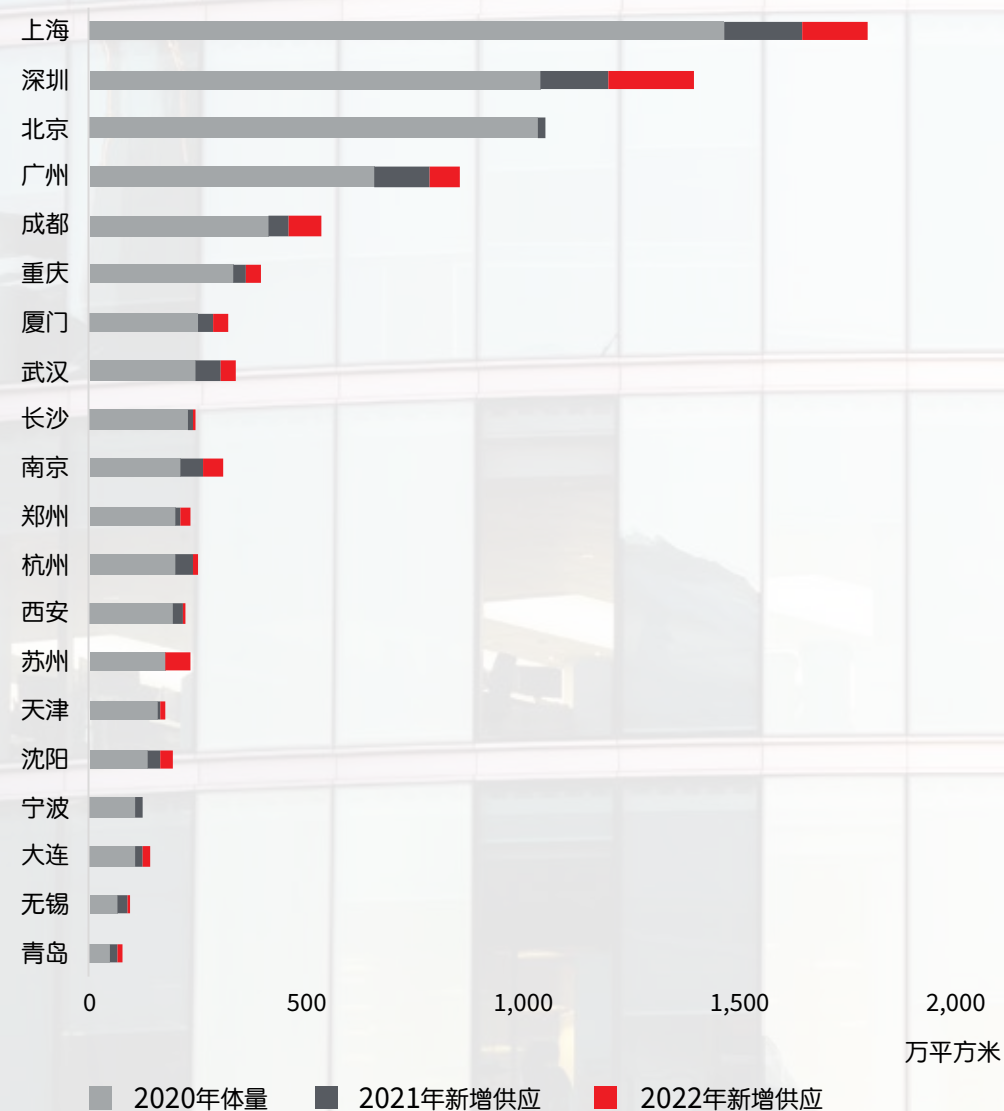
刘宁 | 24年从业经验

中国办公楼市场 | 摘要

2020年中国20个重点城市的甲级办公楼总体量录得7,259万平方米，其中供应多集中在一线城市（北上广深），共计4,206万平方米。未来两年，20个城市合计每年将有700-800万平方米的新增供应，约占目前总体量的12%。其中，深圳、上海、广州、成都的未来供应量较为显著，而北京、长沙、西安、天津、宁波的未来供应量较为有限。

从需求角度来看，2020年上半年有部分城市出现了小面积退租的现象。但进入下半年，更多的企业重启了办公楼租赁计划，大部分城市吸纳量转正，空置率也普遍有所回落。在节约成本的大背景下，成本管控成为了多数租户搬迁时的首要考虑因素。上海的前滩、北外滩，北京的丽泽，以及深圳南山区域，吸引了大量企业的搬迁整合及新设立的需求。而律所、会计师事务所等专业服务业企业在多个二线城市快速布局，贡献大量需求。同时，无论是在一线城市还是二线城市，部分科技龙头企业现有的租赁面积已无法满足新增人员的需求，开启新一轮的租赁活动。

全国甲级办公楼重点城市总体量



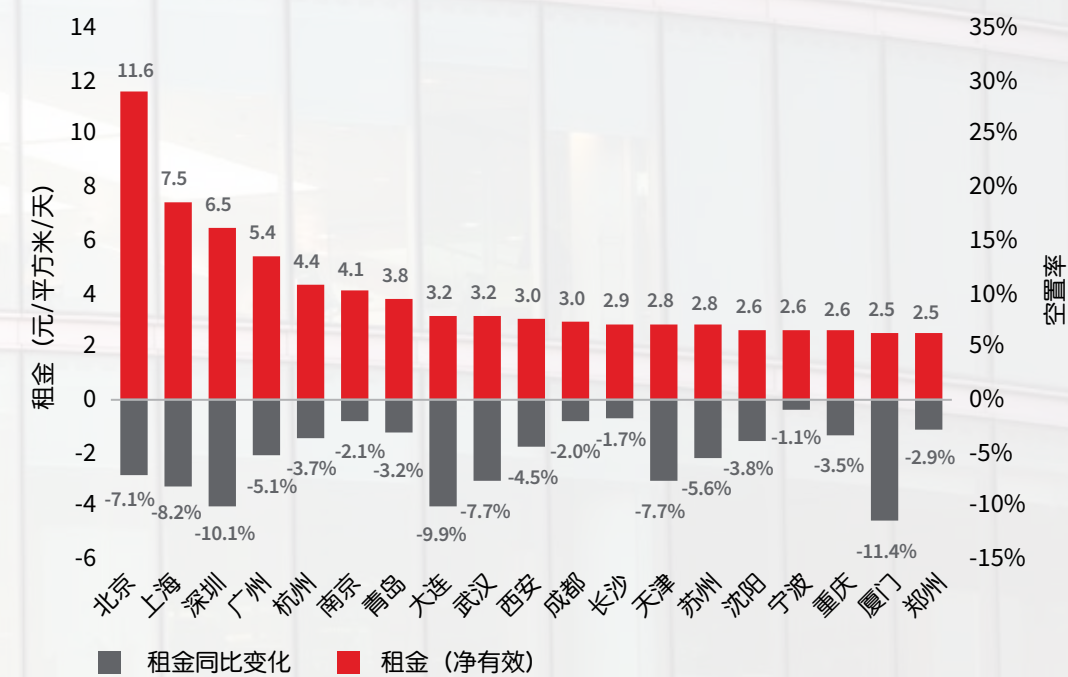
2020年，全国20个重点城市的甲级办公楼租金均有约5-10%的下跌。其中一线城市平均租金为7.9元/平方米/月，同比下降7.9%；二线城市平均租金为3.0元/平方米/月，同比下降4.6%。进入2020年下半年，中国主要办公楼市场租金降幅全面收窄。杭州、成都等城市的租金降幅已经收窄至每季度1%以内，基本与上季度租金保持同样水平。尽管如此，许多业主仍然把租金作为争取高品质租户的一种有效手段，多数市场仍处于租金下行通道。

从周期来看，北京、上海、苏州等城市已经显示跌幅放缓的信号，而深圳由于其大量的新增供应，租金仍然处于租金下降的状态。

全国甲级办公楼重点城市周期表



全国甲级办公楼重点城市租金和同比涨幅



中国办公楼市场 | 展望

城市扩容推动新兴商务区发展



随着中国城市化进程的不断加深，我们观察到尤其是在一线、新一线、及1.5线城市，甲级办公楼市场都有明显的扩容。在传统核心商务区密度进一步提升、品质继续升级的同时，新兴商务区的发展加速以承载需求量级的提升以及企业对于办公物业多元化的需求。与此同时，新兴商务区的大量优质新增供应及不断完善的轨道交通和商业配套，对“中端市场”客户产生巨大的吸引力。新兴商务区不仅吸引了来自中央商务区的搬迁、扩租、整合、节约成本、设立后台部门的需求，还承接了来自乙级办公楼租户的升级需求。

新兴商务区的发展在一线城市体现的更为显著。在上海，新兴商务区总体量已经超越传统核心区域，不同的板块定位吸引了多元化的办公需求。其中，以前滩、北外滩、徐汇滨江、虹桥枢纽等为代表的板块表现尤为强劲。北京的丽泽板块在政府的引导下，承接了许多以金融业为主的需求，且丽泽的城市航站楼建成后将进一步扩大该板块的动能。深圳的前海板块承接了来自核心区域的整合需求，其未来大量的优质供应势必能给板块带来更成熟的商务氛围。

在一些新一线城市及1.5线城市，新兴商务区也开始崭露头角。例如杭州的钱江新城板块，成都的金融城板块，南京的河西板块，苏州的湖东板块都有优质的新增供应，在政府的引导和市场的推动下，这些板块正逐渐走向成熟。

办公存量时代下的灵活空间



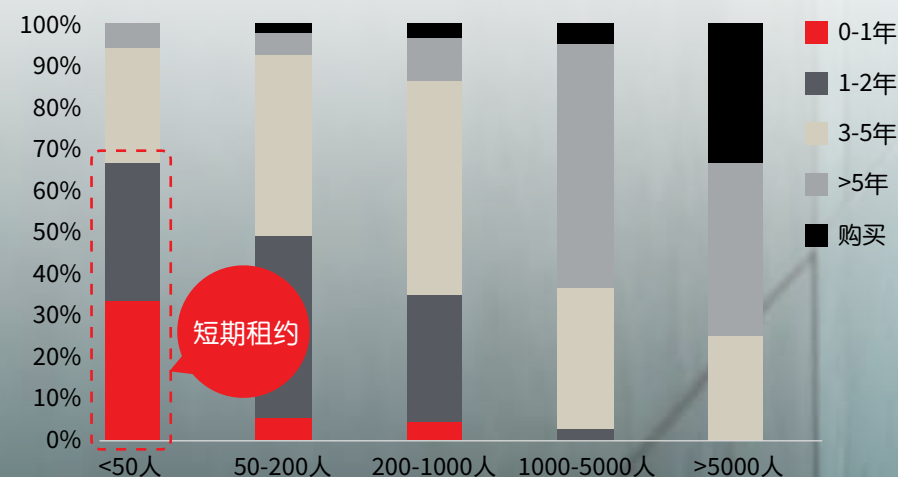
短短几年时间，联合办公在国内经历了高速发展，又于2019年进入了行业整合期。当市场回归冷静的时候，联合办公的运营模式已被业主与租户熟知。其灵活性、便捷性的优势也被市场所认可。

进入2020年，受到疫情和经济的影响，全国办公市场空置率皆有所上升，此时如何盘活存量资产便成了地产商主要考虑的方向。头部开发商已经意识到联合办公模式与办公楼传统租赁是互补的关系：联合办公能抓住中小企业的办公需求，也能为迅速扩张的企业节约装修搬迁的时间，更能为大型企业提供更多地点办公的可能性。恒隆、恒基、凯德、普洛斯、万科、金茂等知名地产商都推出了自己的联合办公品牌，且大部分都设立于自己所持有的项目中。在自持物业中设立公共空间，也能为传统租户提供更多元化的服务，例如会议室的租赁，社交活动的举办等，进一步的增强租户的办公体验，从而增加租户粘性，才能在这个租户市场中脱颖而出。

也有业主也发现了灵活空间的优势，近期均为租户推出了定制化装修的服务——提前根据租户需求，对不同租赁面积的空间配色、会议室布局、公共区域开发利用等方面进行定制化的设计和装修。譬如上海的光大安石中心、外滩金融中心，北京的北辰时代，广州环贸中心，深圳的前海人寿金融中心等。

近年来，科技企业的发展迅速，其办公楼租赁需求也增速惊人。在仲量联行对110家科技类企业的租户调研中我们发现，有七成以上的科技公司，人员规模年增速超过10%；其中超过10%的企业，人员规模年增速甚至超过100%。快速的企业扩张速度使得灵活空间受初创型科技企业青睐，灵活空间与传统办公的结合也能更好的满足科技企业迅速增长的办公需求。

租赁期限/购买决策（根据企业规模划分）



科技赋能与绿色健康重塑未来办公空间



由人工智能、物联网等新兴技术所主导的“第四次工业革命”已开始在商业地产产业链的各个环节初见端倪。办公空间的数字化管理平台是为办公楼赋能的一系列科技解决方案，其中包括招商营销、租期管理、工作协同、市场分析、估值预测等功能。高效使用数字化平台，可以提升办公楼业主在运营决策时的精准性和灵活性。从项目管理的角度来看，智能物管可以实时远程监控、收集和分析楼宇的各项数据，从而提高运行效率，降低管理风险，并节省相关人力成本。

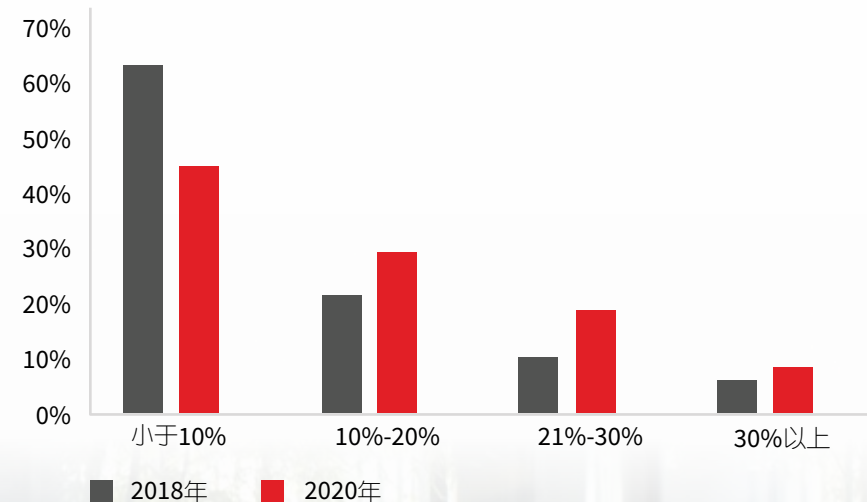
房地产行业正朝着注重健康和低碳的方向发展，绿色建筑已成为商业地产行业的风向标。据估计，建筑环境的全球终端能源消耗总量占比约为36%，其直接和间接的二氧化碳排放总量占比近40%。在新冠疫情防控过程中，借助红外线测温系统、清洁机器人、无接触式门禁等房地产科技手段，楼宇的安全健康水平得以在短时间内迅速提升，助力复工复产。在后疫情时代，伴随终端用户不断提升的安全健康需求，以及政府部门对疫情“常态化”防控的细化

规定，相关硬件和物业管理标准将逐步从“加分项”转为“必要项”。

未来，将会有更多富有科技含量的办公楼为租户带来新的办公体验。在保障租户安全健康的同时，进一步提升租户的办公舒适度，并实现节能环保。

新冠疫情使得房地产科技在大量商业地产场景中的应用显著提速，并展现出其强大的赋能作用。事实上，在疫情爆发之前，一系列新兴科技在提升物业“韧性”方面已初显成效，受到了越来越多房地产企业的关注。仲量联行调研结果显示，房地产企业在科技方面的投入正逐年增加，科技支出预算增幅在10%-30%内的企业数量较两年前有了明显的增多（见图表1）。

房地产企业科技支出预算增幅



注：数据基于仲量联行2020年针对中国房地产科技企业与用户的调研结果
来源：仲量联行研究部

北京

北京是中国的政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心，并正在建设成为一个国际金融中心。2019年，北京实现GDP增速6.1%，地区生产总值录得超3.5万亿元。其中，经济结构转型进一步优化：第三产业比重继续提高，占比高达83.5%。

截至2020年，北京甲级办公楼总存量为1,017.6万平方米。北京办公楼市场有显著的政策导向型特征。在政府划定区域边界、引导产业布局之后，CBD成为北京的综合性商务集聚区域，金融街则为金融业聚集区域，而中关村则是全市的IT行业聚集区域。北京市场的优异表现源自于充足的需求支持，来自金融和IT行业的需求和北京市强劲的基本面，不断推动市场稳健发展。除北京成熟子市场外，北京规划并建设的新兴区域不断发展，引领商业地产市场形成新的格局。如丽泽等新兴办公子市场在政府的政策引导和大力支持下，部分内资IT和金融巨头已率先进驻该区域，或将带动区域的整体吸引力。

2020年下半年，尽管市场压力持续抑制需求，但连续的租金下跌推动搬迁类需求增长，租赁活跃度小幅回升。但由于市场压力延续，业主仍有担忧情绪，驱使整体租金继续下行趋势。



2020年 宏观经济 指标

地方生产总值
36103 亿元

第三产业增加值
30279 亿元

常住人口
2154 万人

世界500强
450+ 个



2020年 甲级办公楼 指标

总体量
1,018 万平方米

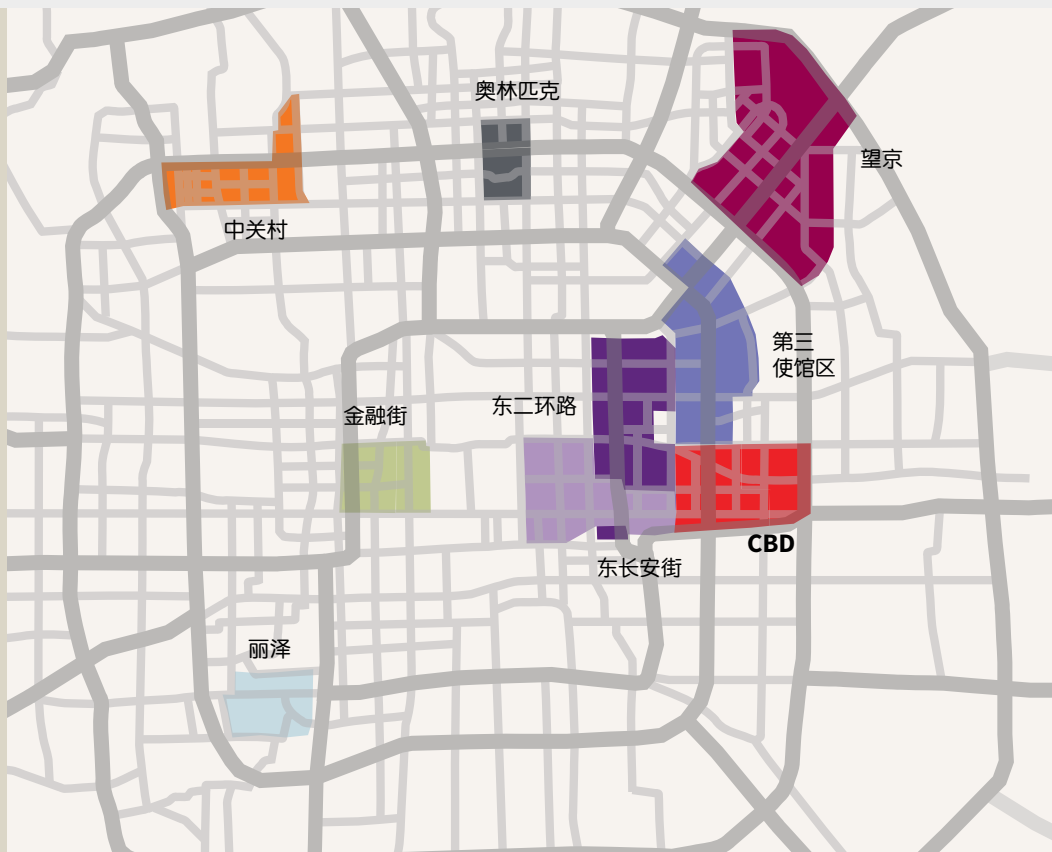
年净吸纳量
6.9 万平方米

空置率
15.4 %

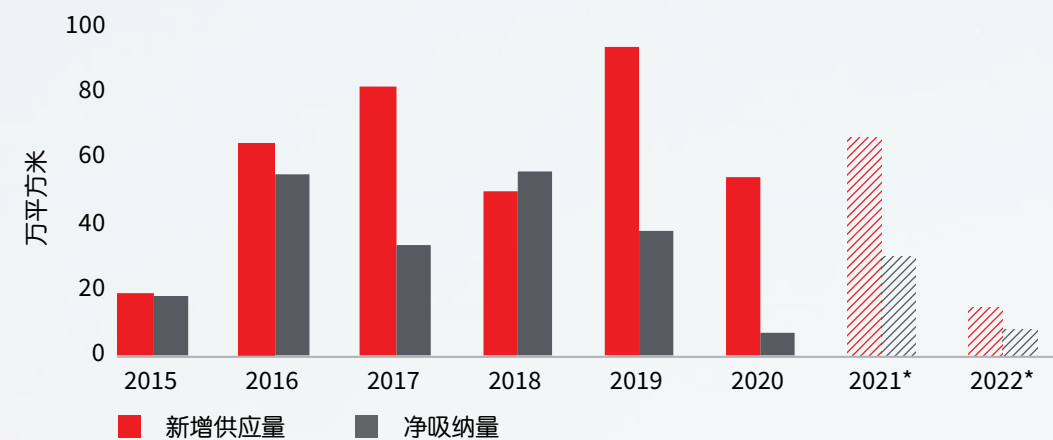
平均租金
11.2 元/平方米/天

北京办公楼具体 分布在哪些区域？

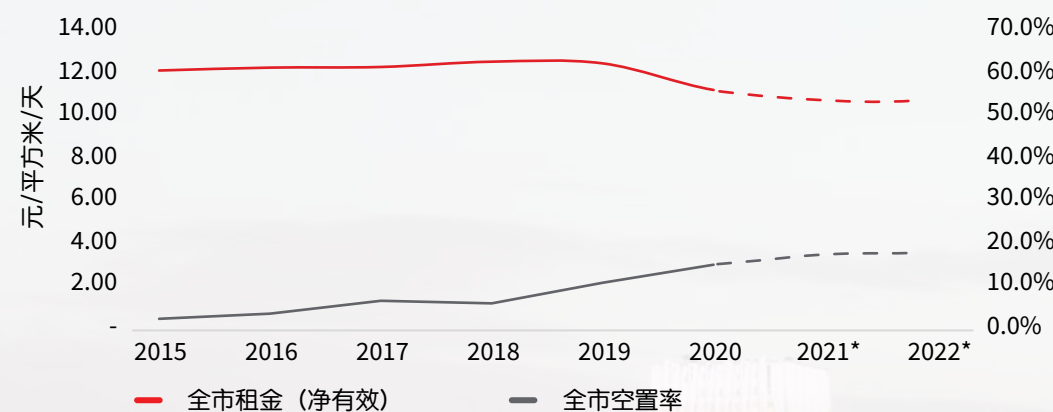
北京市目前共有9个较为成熟的办公楼子市场，以CBD和金融街为代表，市场表现较为突出，租金也在全球范围内占据一席之地。其中丽泽为北京较为新兴的子市场，在轨道交通和城市航站楼的建设完善下，区域逐渐发展成熟，吸引市场目光。



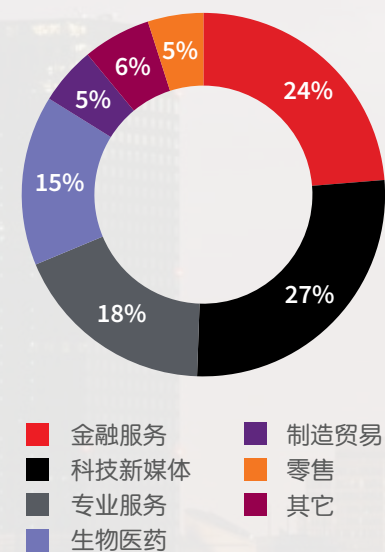
北京甲级办公历史供应及需求



北京甲级办公历史租金及空置率



北京甲级办公需求行业分布 (2020年)



仲量联行中国 商业地产部@北京

市场份额 占主导地位

2020年
拥有**30+**位地产专家
完成**200+**个办公楼租赁交易
覆盖**32万+**平方米租赁面积

团队负责人

刘骁
北京商业地产部
+86 10 5922 1279
michelle.liu@ap.jll.com

孙平
北京商业地产部
+86 138 1087 7170
ping.sun@ap.jll.com

主要城市速览

上海

上海是中国最大的经济中心，并正在建设成为一个国际金融中心。近年，上海的经济结构转型进一步优化，第三产业比重继续提高。

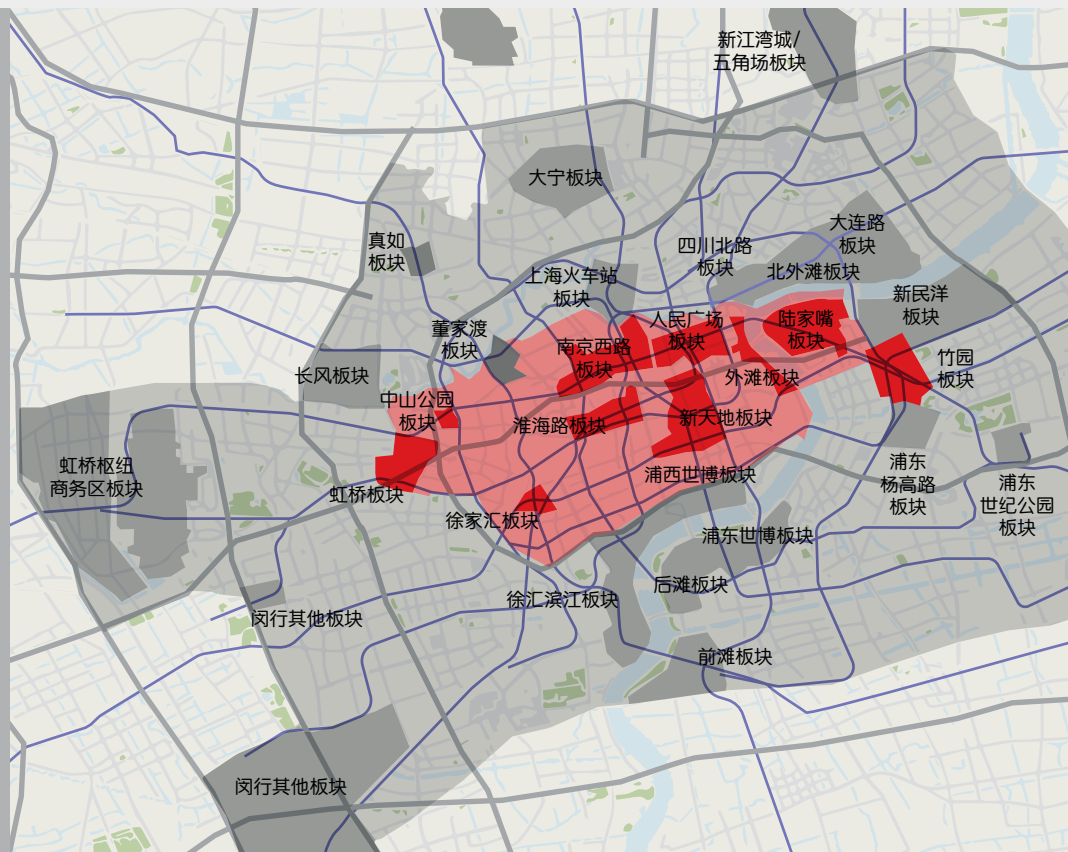
截至2020年，上海甲级办公楼总体量录得1,423万平方米。上海持续吸引聚集众多世界500强企业及国内外优质公司入驻及设立总部。其中金融服务业、专业服务业以及零售业为中央商务区办公楼的主要需求来源。而随着近年非中央商务区大量优质新增供应，交通路网日益成熟以及零售配套愈发完善，越来越多的企业选择搬迁扩张至非中央商务区，前滩、北外滩等新兴板块蓬勃发展。近年来，上海致力于打造具有国际影响力的科创中心，科技新媒体行业发展迅速，成为主要需求来源之一，在中央商务区及非中央商务区持续带动办公楼租赁需求。

2020年下半年，随着新冠疫情得到有效控制，企业对于租赁决策的信心逐渐增强，整体租赁需求有所回升，但由于疫情对营商的影响以及市场上仍有大量的可选物业，租金仍处于下行通道。

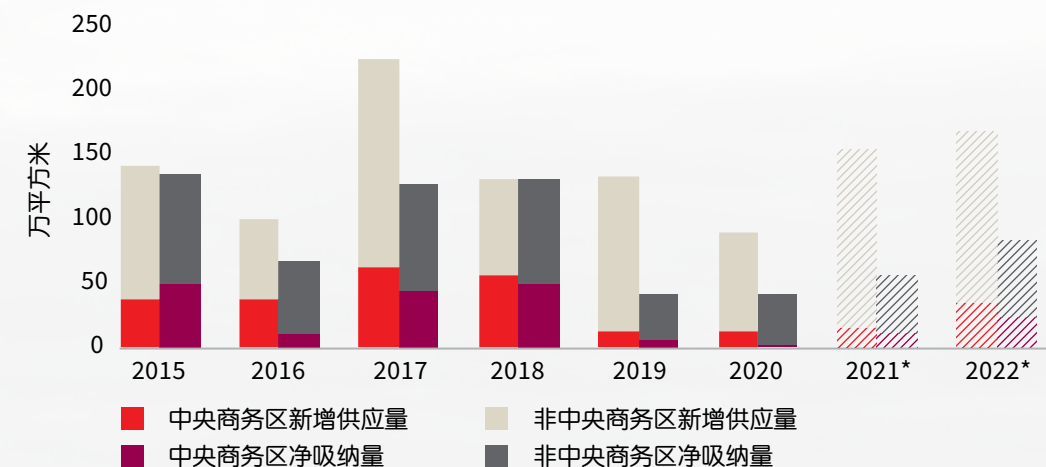


上海办公楼具体分布在哪些区域？

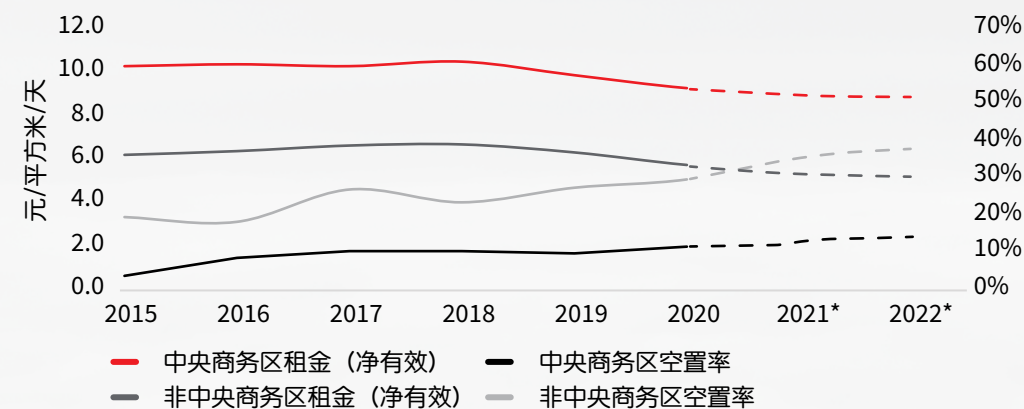
黄浦江将上海市中心为两个区域：浦西（黄浦江以西）和浦东（黄浦江以东）。上海的办公楼市场则可分为中央商务区和快速崛起地集合优质甲级办公楼的非中央商务区。在城市地铁快速扩张的驱动下，该区域的划分可以看作是上海办公楼市场发展的一个自然演变。在上海，主要有28个办公楼细分板块。



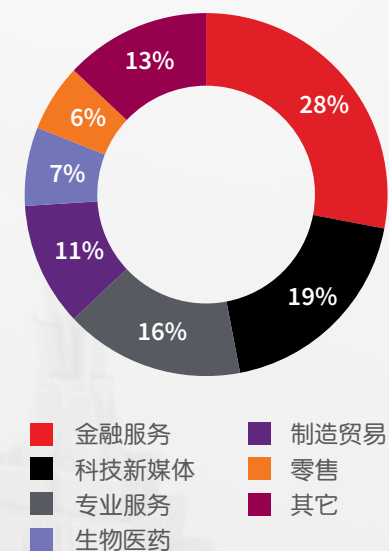
上海甲级办公历史供应及需求



上海甲级办公历史租金及空置率



上海甲级办公需求行业分布 (2020年)



仲量联行中国

商业地产部@上海

市场份额

占主导地位

2020年

拥有50+位地产专家

完成329个办公楼租赁交易

覆盖60万+平方米租赁面积

团队负责人

张静

华东区董事总经理/中国区商业地产部总监

+86 21 6133 5427

anny.zhang@ap.jll.com

广州

广州是国家中心城市和大湾区综合性门户城市，并正着力建设成为一个国际大都市。2019年广州GDP增速为6.8%，近2.36万亿元。随着广州产业结构不断优化，服务业主导型经济日益巩固。

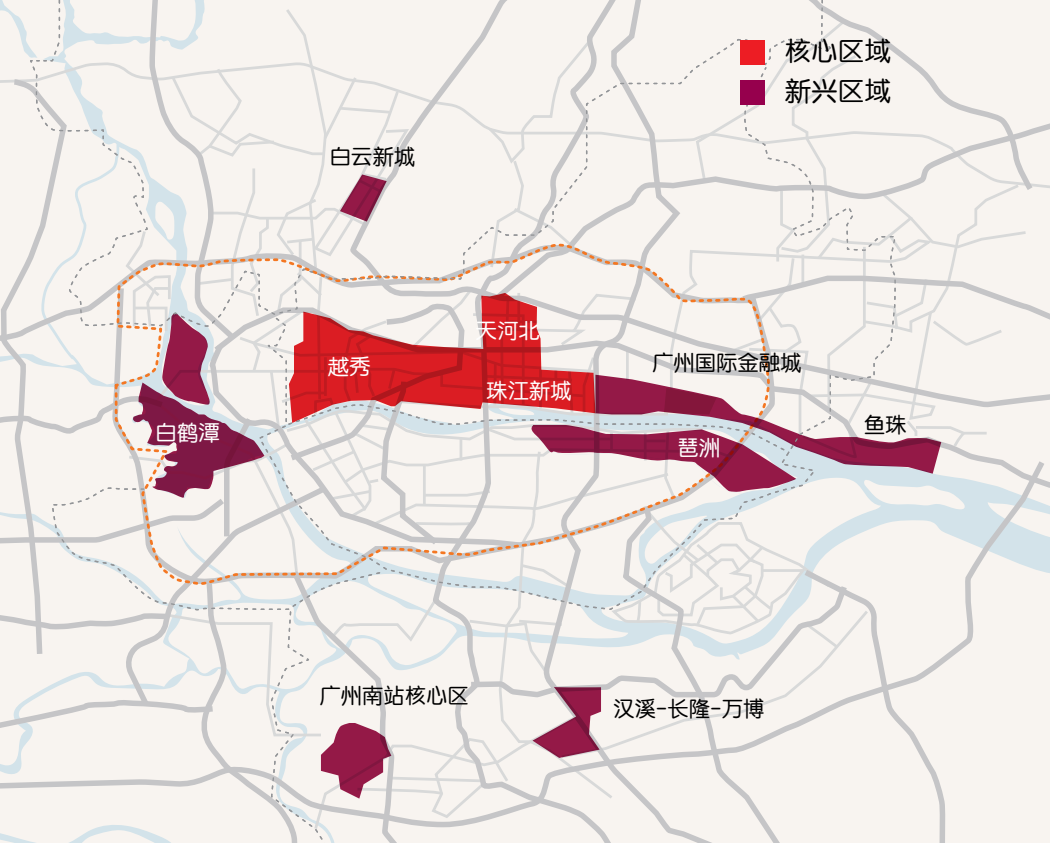
截至2020年，广州甲级办公楼总体量录得645万平方米。作为广东省的省会城市，广州核心区域聚集了大量世界500强企业以及国内外优质企业，其中金融、TMT以及专业服务行业为该区域办公楼的主要需求来源。随着琶洲等新兴区域不断成熟，越来越多的企业选择在这些新兴区域扎根发展，其中琶洲作为互联网创新集聚区，TMT企业入驻意愿最为踊跃。

2020年下半年，广州总体经济已从上半年的疫情影响中走出并持续稳定复苏，在新经济企业、金融机构与大型国有企业的支撑下，整体租赁需求亦有所回升。降租现象虽然仍有所发生，但主要集中在还未达到年底出租率目标或楼宇内租户结构以中小型企业偏多的办公楼，而各个片区内高质量办公楼租金表现较为坚挺。

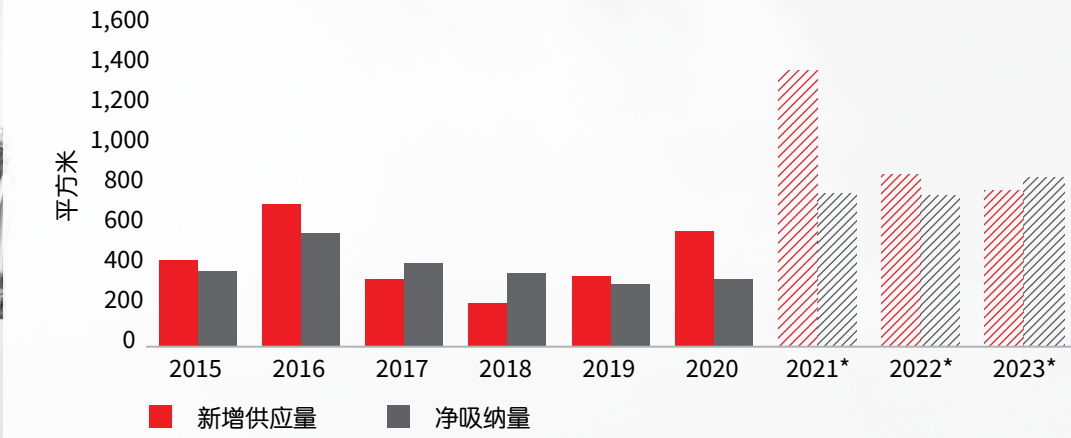


广州办公楼具体分布在哪些区域？

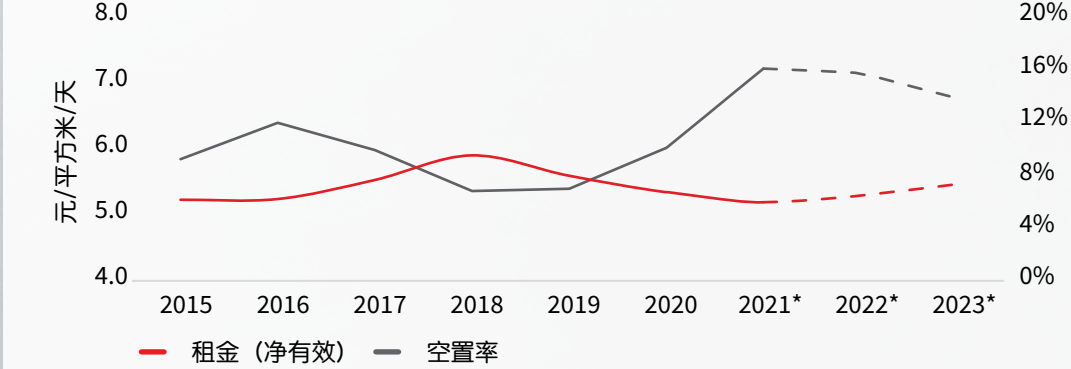
广州办公楼市场可分为核心区域以及新兴区域，主要有10个细分市场。其中核心区域包括珠江新城、天河北以及越秀，其办公楼市场配套完善、交通便利、客群稳定。而新兴区域以琶洲与广州国际金融城为首，近年来吸引了不少国内TMT和金融企业入驻及设立总部；而相对较远的次核心市场也在不断发展，预计会有更多甲级办公楼相继落成。



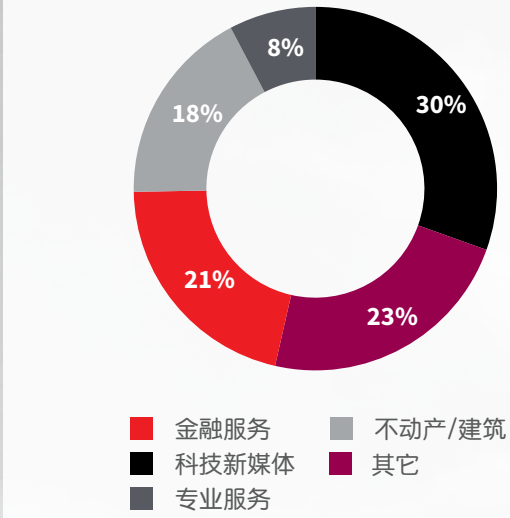
广州甲级办公历史供应及需求



广州甲级办公历史租金及空置率



广州甲级办公需求行业分布 (2020年)



仲量联行中国
商业地产部@广州

市场份额
占主导地位

2020年
拥有19位地产专家
完成93个办公楼租赁交易
覆盖79万+平方米租赁面积

团队负责人
马炜图
华南区商业地产部总监
+86 139 0301 3011
victor.mar@ap.jll.com

深圳

深圳市素有中国“硅谷”之称，经过四十多年的改革开放，已发展成为国际化创新型城市。2019年，深圳GDP增速为6.7%，近2.7万亿元。其中，深圳一直推进第三产业的发展，占比达60.9%，并构建了以高新技术产业、金融业、物流业、文化产业为支柱的现代产业体系。

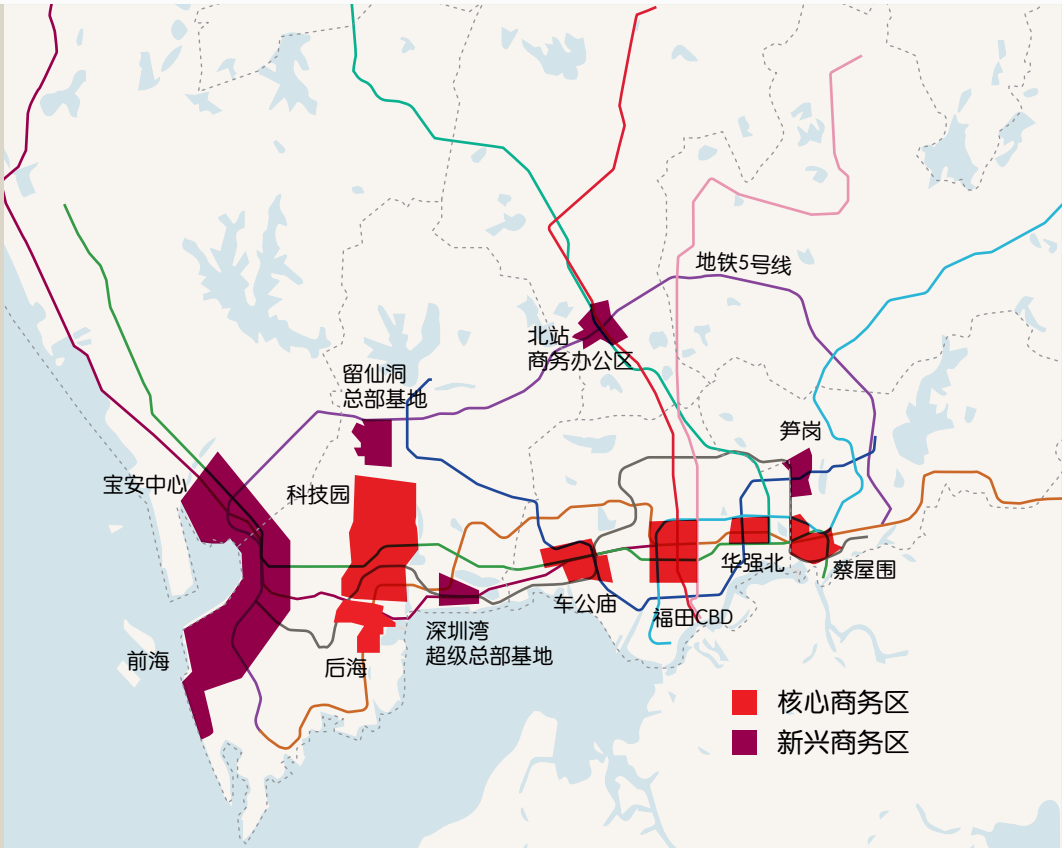
截至2020年底，深圳甲级办公楼总体量录得975万平方米。深圳甲级办公楼需求自2013年起保持旺盛的增长势头，高新技术企业是深圳办公楼市场里最积极寻求扩租机会的群体之一，由于产业集聚等因素的考虑，多数企业目前的办公选址主要集中在南山区。金融业租户虽然在各区均有分布，但主要集中在福田中心区。从地域层面上看，办公楼发展的重心逐渐呈现从中央商务区向新兴商务区转移的趋势。随着新兴商务区内更多交通干线相继落成，更多企业将迁往这些商务区的新建楼宇，并加速它们的成熟。

2020年，随着深圳主要经济指标不断改善，办公楼市场活跃度自二季度起复苏势头强劲，并于四季度加速恢复增长。受疫情影响较小的企业抓住市场租金下行的机会，在大量租金具有竞争力的优质办公楼中选择合适的搬迁目标。

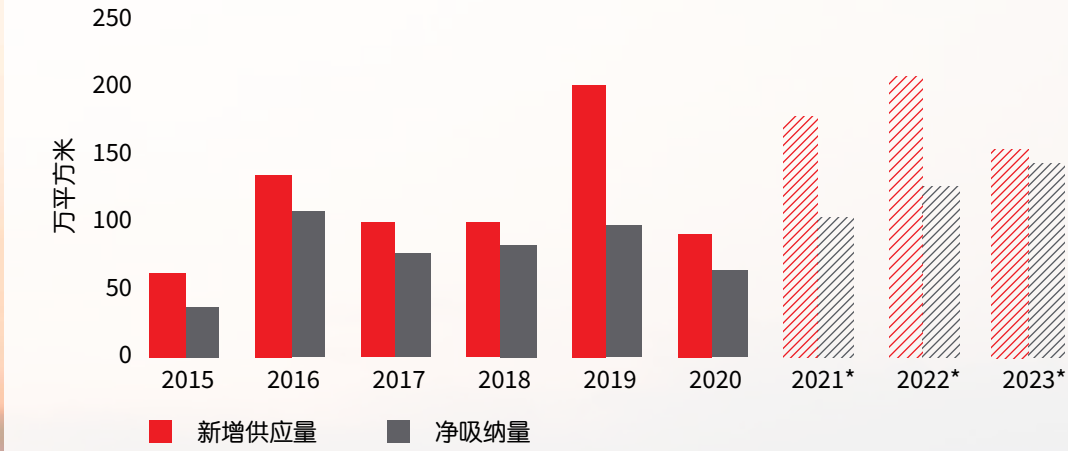


深圳办公楼具体分布在哪些区域？

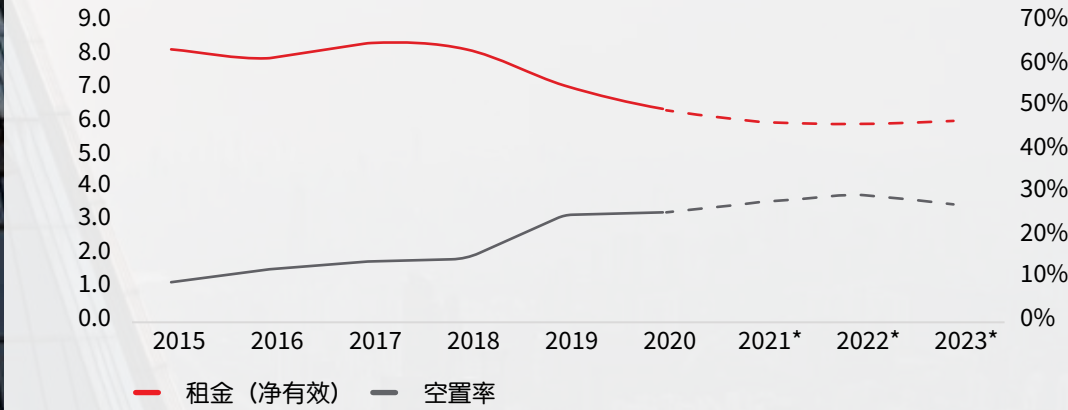
核心商务区自东向西发展，包括蔡屋围、华强北、福田CBD、车公庙、科技园以及后海片区，该区域相当于“内环”。而前海、宝安中心、留仙洞总部基地、北站商务区以及笋岗片区属于新兴商务区，它们大多分布在深圳地铁5号线沿线，5号线沿线因此相当于“中环”。



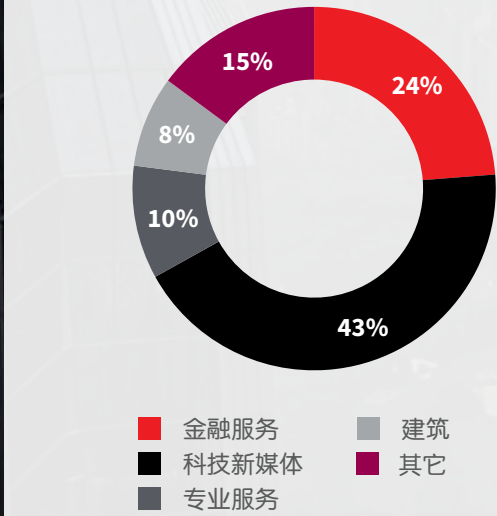
深圳甲级办公历史供应及需求



深圳甲级办公历史租金及空置率



深圳甲级办公需求行业分布 (2020年)



仲量联行中国
商业地产部@深圳

市场份额
占主导地位

2020年
拥有24+位地产专家
完成106个办公楼租赁交易
覆盖15万+平方米租赁面积

团队负责人
李文杰
深圳商业地产部总监
+86 13512731752
alfred.li@ap.jll.com

成都

成都作为中国西部地区的经济中心，是1.5线城市中的领军城市。2019年，成都实现地方生产总值17,013亿元，同比增速达7.8%。其中，第三产业增速8.6%，为主要城市经济主要动能，支撑办公楼市场长效发展。

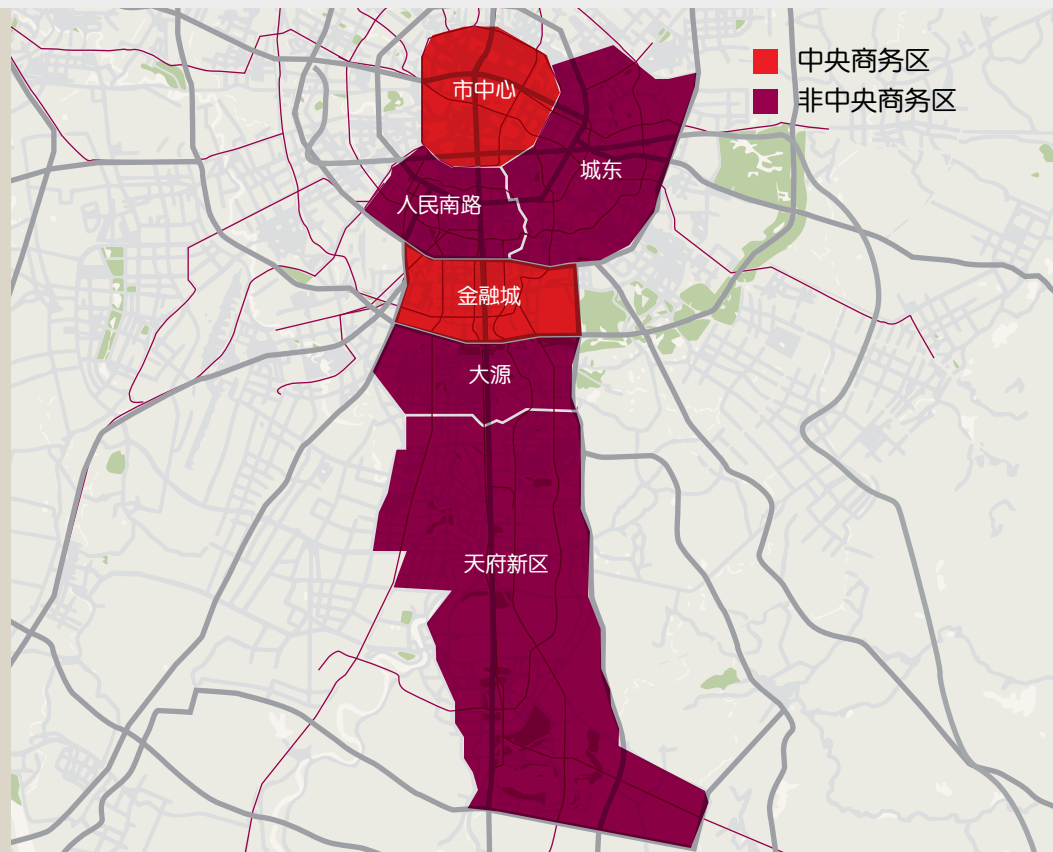
截至2020年，成都甲级办公楼总体量超400万平方米，居全国第五。需求方面，成都楼宇经济保持活力，2016-2019年均净吸纳量达39.0万平方米。其中，金融业、服务业、房地产建筑需求长期稳健。作为中国西部消费中心，零售贸易需求活跃。而作为西部对外开放高地，成都持续吸引大型境外企业入驻，外资数量居西部首位。此外，近一两年，随着新经济发展的强劲势头，科技型、初创企业需求增长，成为支撑办公需求的新亮点。

2020年受疫情冲击，甲级办公楼净吸纳量实现12.1万平方米，仅为上年同期的47.7%。随着下半年活动逐步恢复，经济增速反弹投射至办公楼市场：进入第四季度后，市场成交活跃，部分经历长期谈判的大面积需求也于年底实现成交。仅第四季度，成都甲级办公楼市场净吸纳量录得8.1万平方米，占全年超七成。

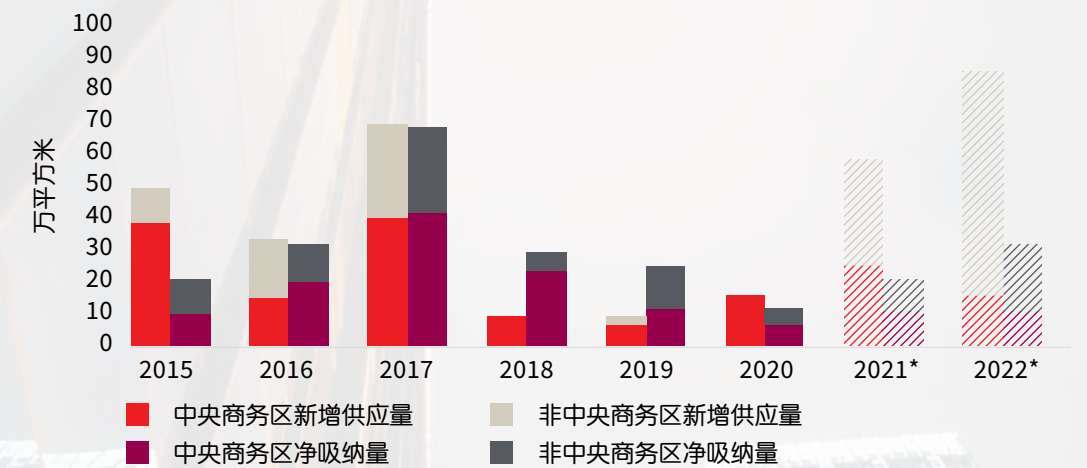


成都办公楼具体分布在哪些区域？

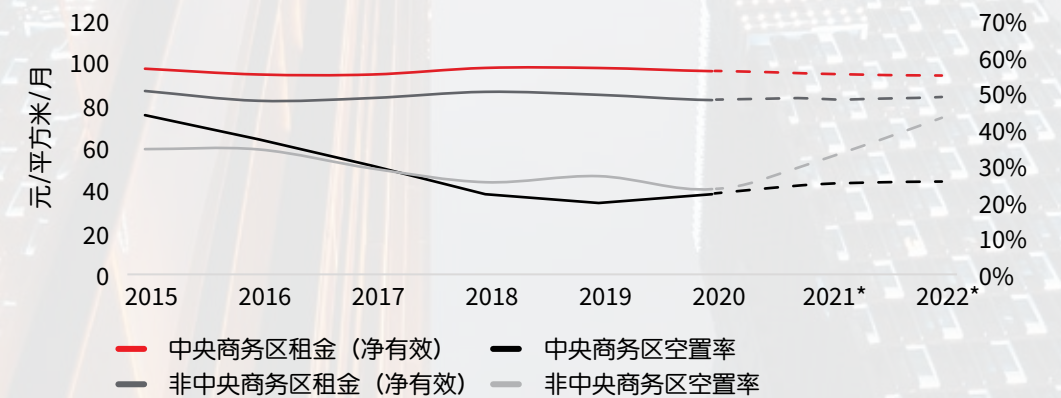
成都市办公楼市场呈现“1+1+1”格局的分布特征，即传统商务区（市中心和人民南路）+高新南区（金融城和大源）+天府新区。当前市场已日臻成熟，进入“增量开发与存量盘活”并举阶段。截至目前，市中心和金融城区域发展成熟，聚集大型内外资机构及开发商，形成以金融、房地产、科技互联网、贸易为主导产业的中央商务区。而城东与天府新区区域则为成都未来主要增量市场。



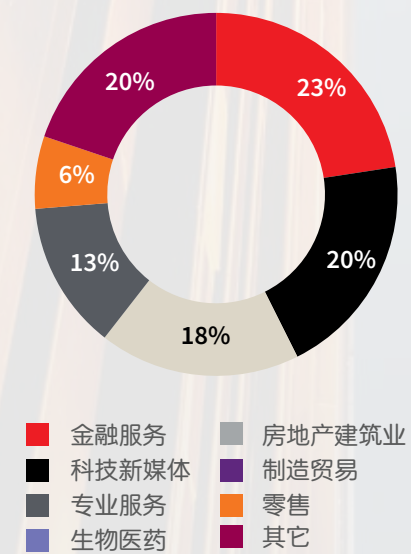
成都甲级办公历史供应及需求



成都甲级办公历史租金及空置率



成都甲级办公需求行业分布 (2020年)



仲量联行中国
商业地产部@成都

市场份额
占主导地位

2020年
拥有**15+**位地产专家
完成**90+**个办公楼租赁交易
覆盖**12万+**平方米租赁面积

团队负责人
邓艳萍
成都商业地产部总监
+86 28 6680 5009
hattie.deng@ap.jll.com



重庆

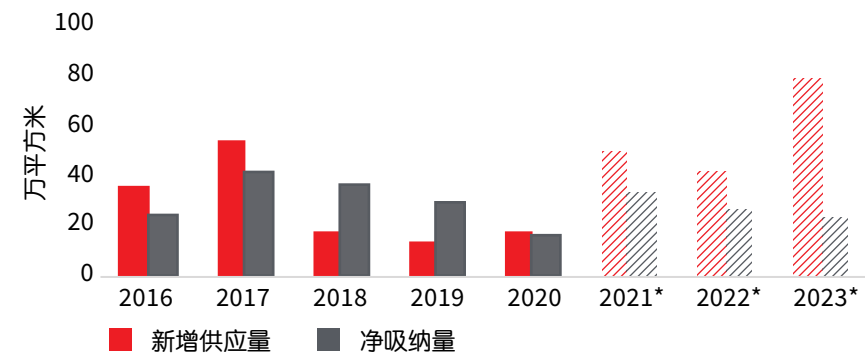
重庆是中国内陆地区唯一的直辖市，是长江上游的经济金融中心，以及长江经济带和西部陆海新通道的战略支点。“十四五”时期，重庆将围绕新一代信息技术、新能源及智能网联汽车、高端装备、新材料、生物医药和节能环保等方向，布局一批优势产业链。重庆产业的良性发展奠定办公楼市场需求基础。截至2020年，重庆甲级办公楼总存量达到314万平方米，位列中国第六。重庆世界500强企业接近300家，成为办公楼市场重要的租户构成。金融业、服务业以及房地产建筑业长期以来是重庆办公楼需求的主要来源。在“智慧城市”战略的带动下，5G、物联网、大数据、人工智能与传统制造业紧密结合，科技互联网产业快速崛起，成为办公楼需求的重要增量来源。

联系人

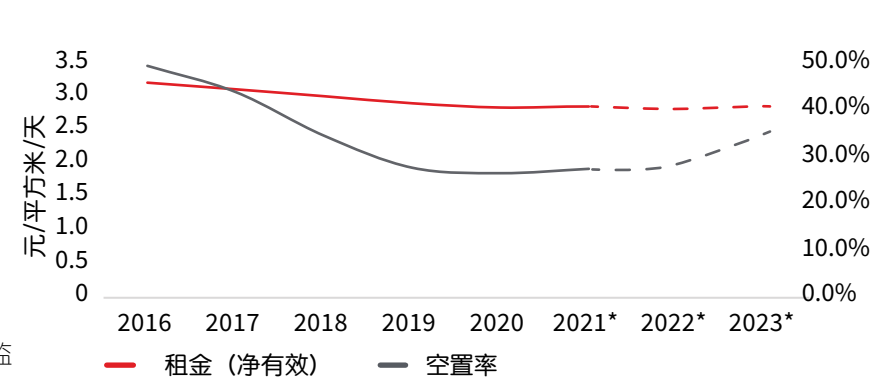
刘洋

重庆分公司总经理/重庆商业地产部总监
+86 136 3777 3054
kevin.liu@ap.jll.com

重庆甲级办公历史供应及需求

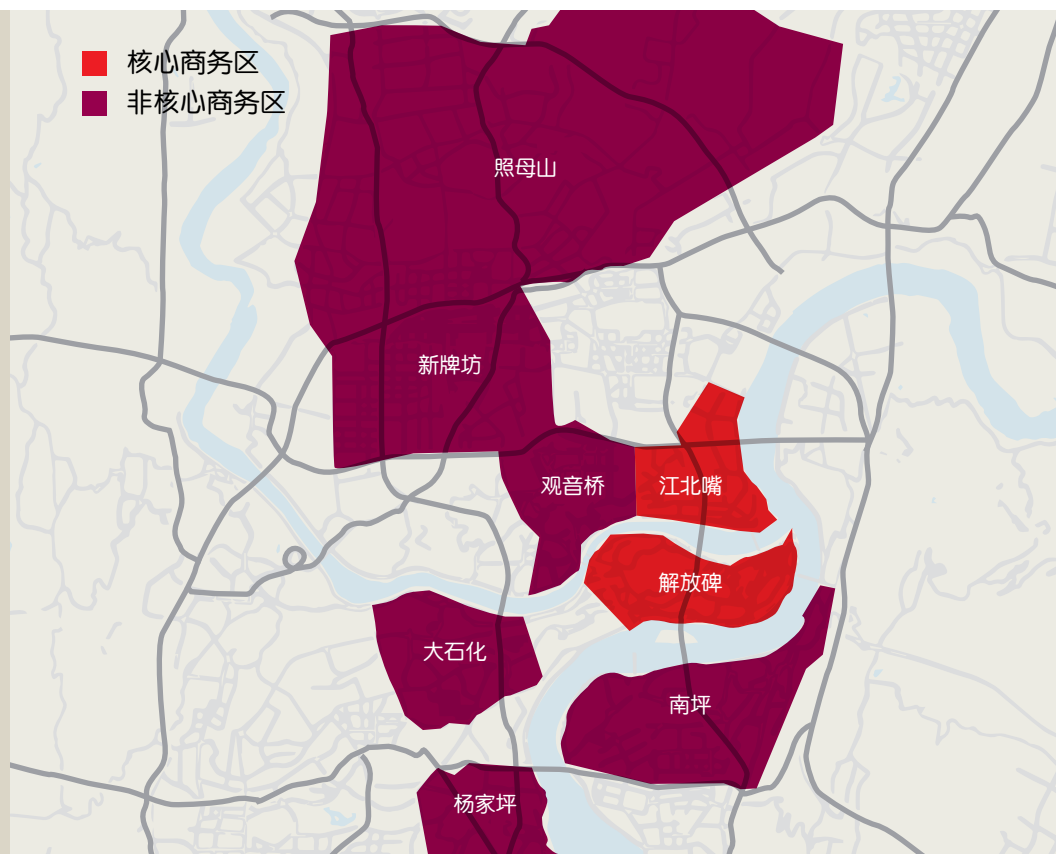


重庆甲级办公历史租金及空置率



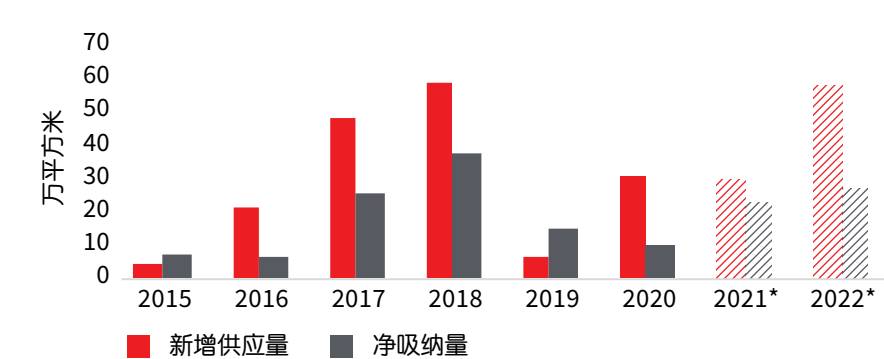
重庆办公楼具体分布在哪些区域？

随着“成渝地区双城经济圈”规划出台，重庆正携手成都打造中国经济第四极。未来，重庆办公楼版图将进一步向北向西，核心商务区在城市更新中焕发生机。解放碑CBD、江北嘴CBD、照母山板块将构筑重庆三大核心办公区。解放碑CBD是重庆外资企业最集中的区域，江北嘴CBD是中国内陆地区金融产业集中度最高的商务区，照母山板块则是重庆科技互联网产业的战略发展区域。未来，重庆还将形成中央公园与高新区等新兴商务区。

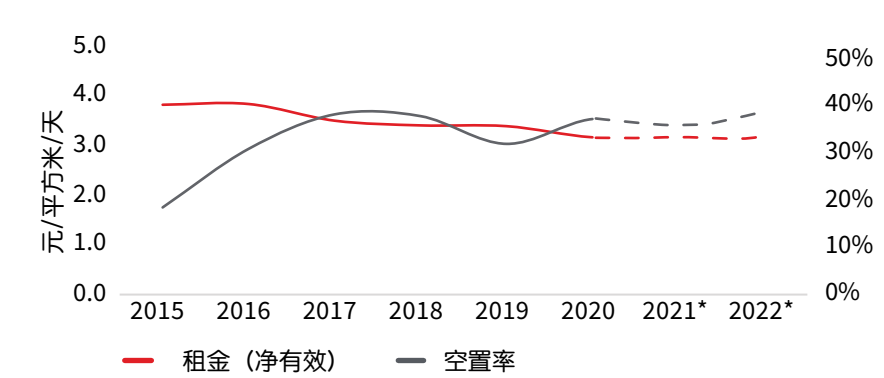


武汉

武汉甲级办公历史供应及需求



武汉甲级办公历史租金及空置率



截至2020年，武汉甲级办公楼总体量录得249万平方米。“两江交汇、三镇鼎立”的独特地理环境使得武汉呈现“多中心”格局，并随之形成了七大甲级办公楼市场，他们所在区域的发展规划不同、产业背景各异，经过多年的发展，各具特色。总体看，甲级办公楼的租户结构中，金融业、专业服务业以及科技新媒体是主要的需求来源。细分市场看，位于汉口的建设大道是传统的金融聚集区，而武昌的中南中北路定位华中金融城，因此这两个片区主要以金融类租户为主。光谷作为国家级高新区，产业基础牢固，科技企业云集，“双创”氛围浓厚，更受科技新媒体企业的青睐。

联系人

刘宁

武汉商业地产部总监
+86 27 5959 2128
ning.liu@ap.jll.com

武汉办公楼具体分布在哪些区域？

武汉共有七大甲级办公楼子市场。长江北侧的汉口区域，办公楼市场较为集中，包括汉口沿江、解放大道、建设大道、王家墩。而长江南侧的武昌区域市场更加分散，分别为武昌沿江、中南中北路以及光谷，这与武昌独特的地理环境有关，沙湖、东湖、南湖将武昌的几大甲级办公楼市场进行了分割。





南京

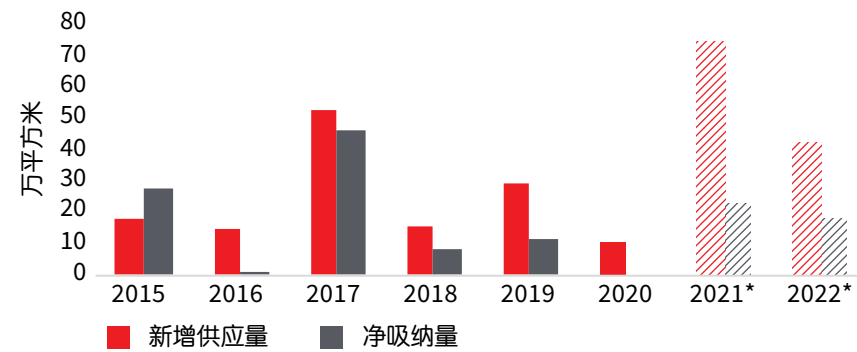
截至2020年，南京甲级办公楼总体量录得185万平方米。从全市来看，南京已经形成以新街口，河西为首的四大核心商务区格局。其中鼓楼及新街口为传统商务区，发展较早，也比较成熟，租户结构多元化。除了传统的金融和服务业，科技新媒体及教育行业在南京办公楼市场业较为活跃。河西为南京的金融聚集地，有许多高品质的新楼供应，许多内资金融总部设立于此。南站板块仍在成长中，作为高铁枢纽的南部新城，将主要发展发展商务商贸业、健康休闲和文化创意产业。

联系人

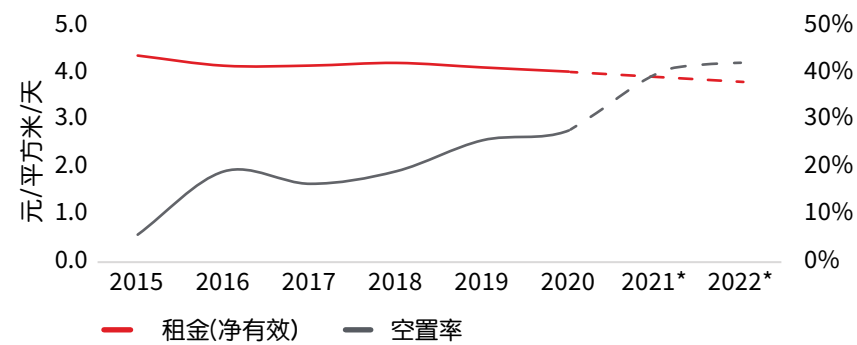
陈明哲

南京商业地产部总监
+86 8966 0660
jerry.chen@ap.jll.com

南京甲级办公历史供应及需求

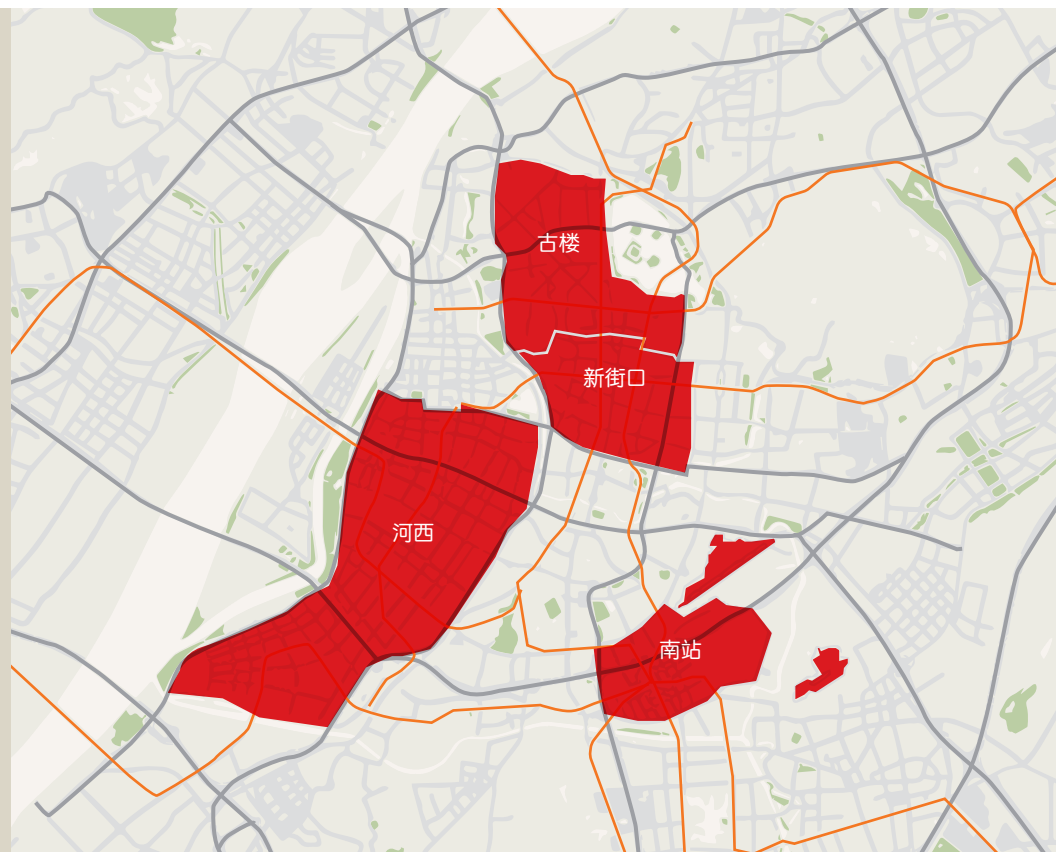


南京甲级办公历史租金及空置率



南京办公楼具体分布在哪些区域？

南京甲级办公楼主要分布在四个核心板块，包括新街口及鼓楼两个传统中央商务区，以及加速开发的河西以及南站板块。未来几年，河西板块将迎来优质办公楼入市的集中期。



杭州

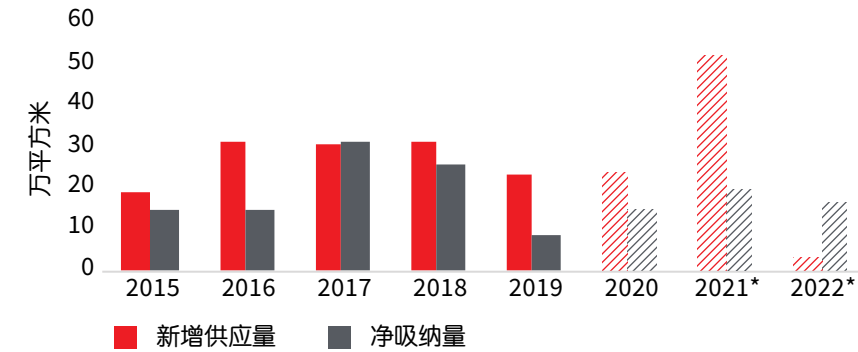
截至2020年，杭州甲级办公楼总体量录得220万平方米。由于灵活开放的办事政策与民营经济的活跃氛围，高端、海外人才流入率持续走高，一众创新独角兽企业蓬勃发展，数字经济增速全国领先。科技新媒体、金融服务业及专业服务业是近年优质办公楼的主要新增需求来源。随着片区发展、人口扩张、产业溢出及基础设施的加速覆盖，未来科技城、钱江世纪城、滨江高新区等新兴区域迅速成熟，成为企业总部及新晋企业驻扎的新热土。未来，杭州将持续致力于开创信息经济、智能制造等关键未来产业，“数智”、“宜居”的“国际大都市”将成为杭州的远景发展导向。

联系人

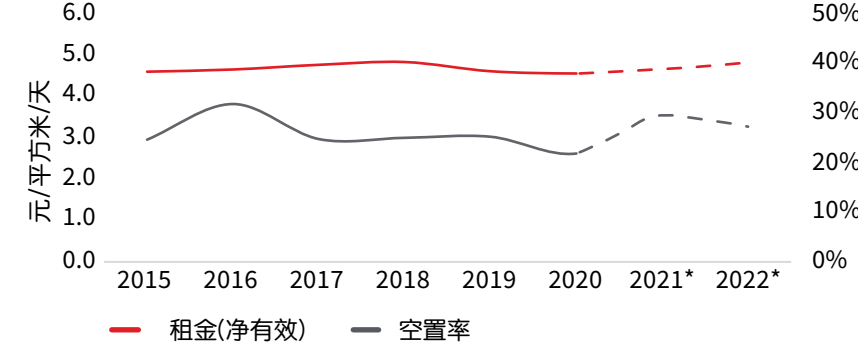
尤培荣

杭州商业地产部总监
+86 571 8196 5968
william.you@ap.jll.com

杭州甲级办公历史供应及需求



杭州甲级办公历史租金及空置率

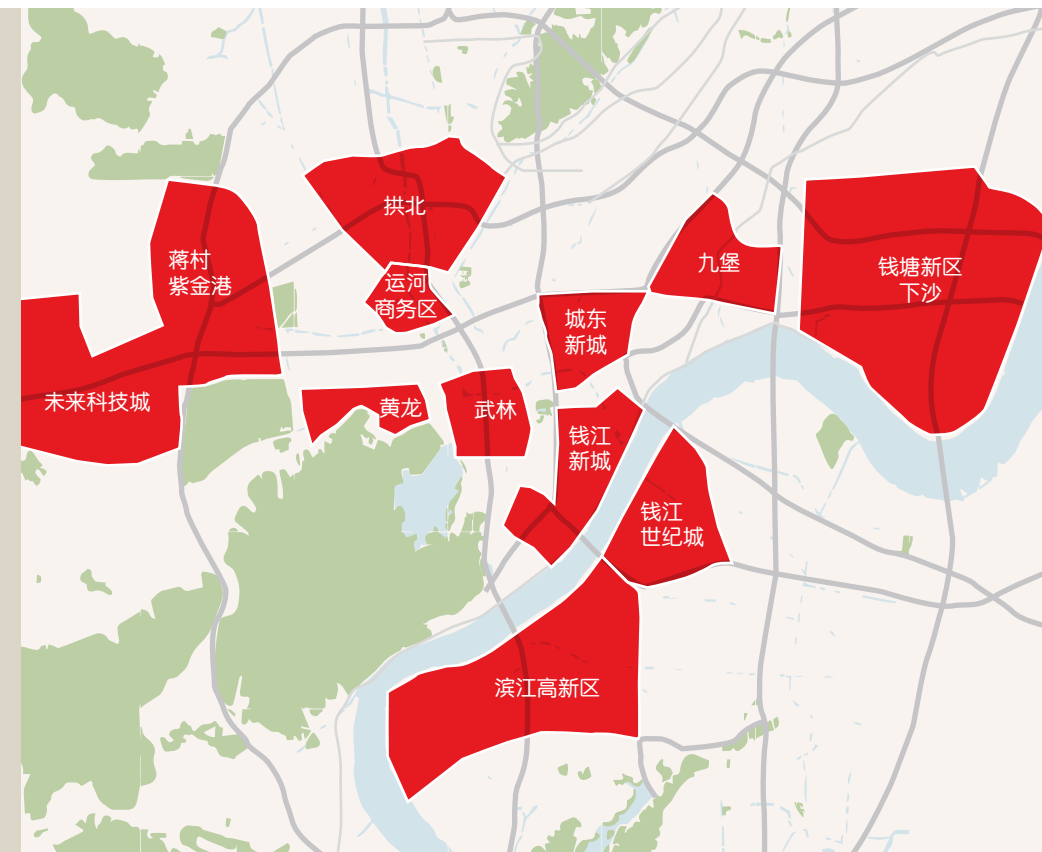


杭州办公楼具体分布在哪些区域？

按发展时间序列划分，杭州可分为以黄龙、武林为代表、围绕西湖发展的老商圈，以及以未来科技城、钱江新城为代表等响应产业大走廊、拥江发展的一众新兴商圈。

从楼宇属性来看，杭州办公楼市场可分为以商务办公为属性、金融与专业服务主导的优质办公楼市场，及以创新研发为主要属性、科技新媒体行业占主导的优质商务区市场。

在杭州，主要有6个优质办公楼细分板块及7个优质商务区细分板块。

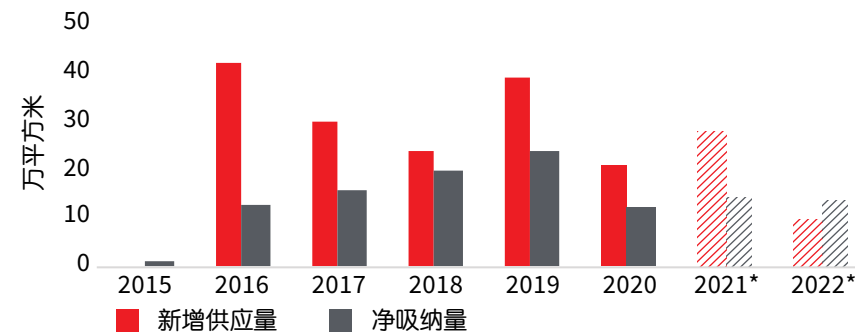




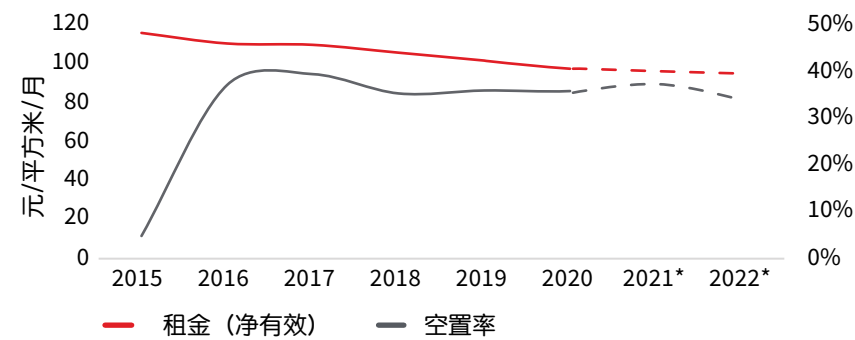
西安

截至2020年，西安甲级办公楼总体量录得197万平方米。作为西北区域的门户城市及国家中心城市，同时搭乘“一带一路”核心区的发展战略，西安持续发挥城市吸引力，不断吸引世界500强企业及国内外优质公司进驻。长期以来，金融业、房地产建筑、服务业是西安办公楼的支柱产业。而随着近年来西安提出打造硬科技之都，在大力发展新经济的战略背景下，互联网、人工智能、5G技术等高新技术产业应运而生，科技互联网行业在此背景下发展迅猛，成为办公楼市场的重要增量来源。三大传统主力产业加新兴产业构成了西安办公楼需求“3+1”的产业格局。此外，西咸一体化的进程加快，加速组建和发展“大西安”的战略格局，实现行政和经济一体化管。同时，中欧班列的开通支撑亚欧国际化合作交流，加速西安向国际化大都市发展，城市吸引力不断增强。

西安甲级办公历史供应及需求



西安甲级办公历史租金及空置率

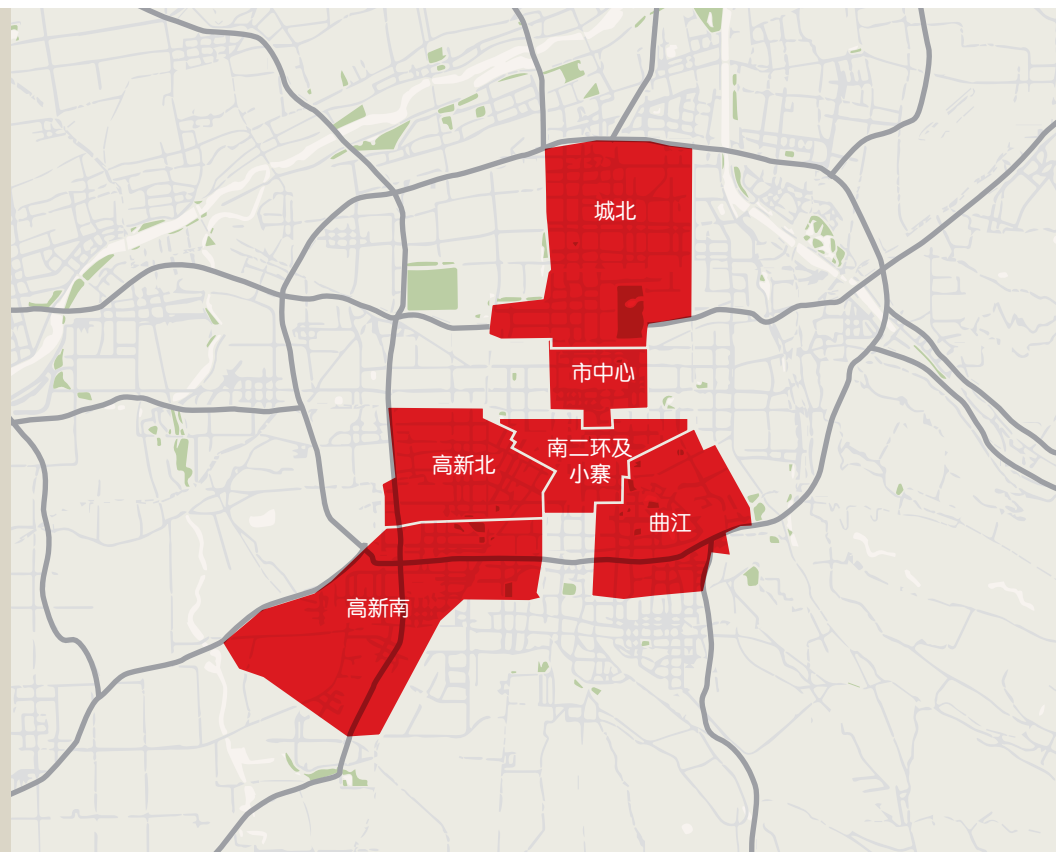


西安办公楼具体分布在哪些区域？

西安主要有6个办公楼子市场。不同于其他城市，通常以城市中心板块作为核心CBD，西安的市中心由于古建筑保护的需要，有建筑限高的要求，未有超高层建筑供应。西安市以高新区作为最主要的商务聚集区，经过三十年的发展，形成了高新南北两大子市场，承载全市超过60%的办公需求。随着城市版图的扩大和商业聚集，城北和曲江板块也发展成为了主要的子市场。

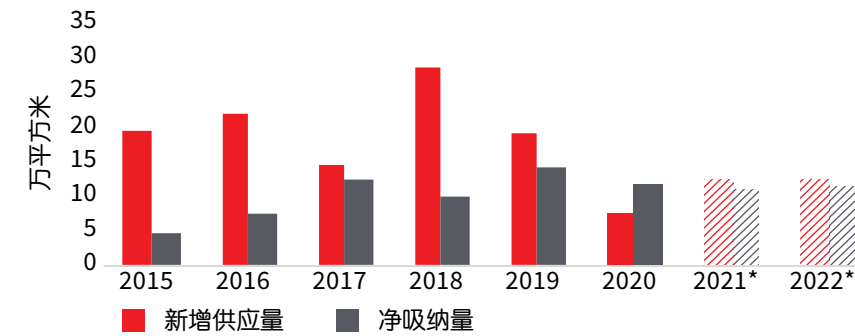
联系人
何娜

西安商业地产部总监
+86 29 8932 9800
joy.he@ap.jll.com

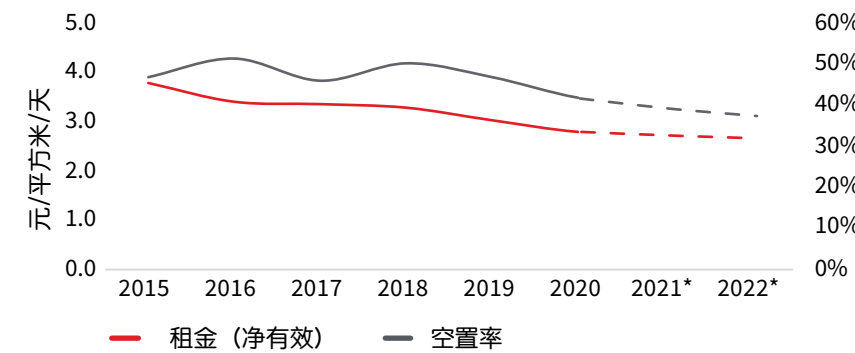


天津

天津甲级办公历史供应及需求



天津甲级办公历史租金及空置率



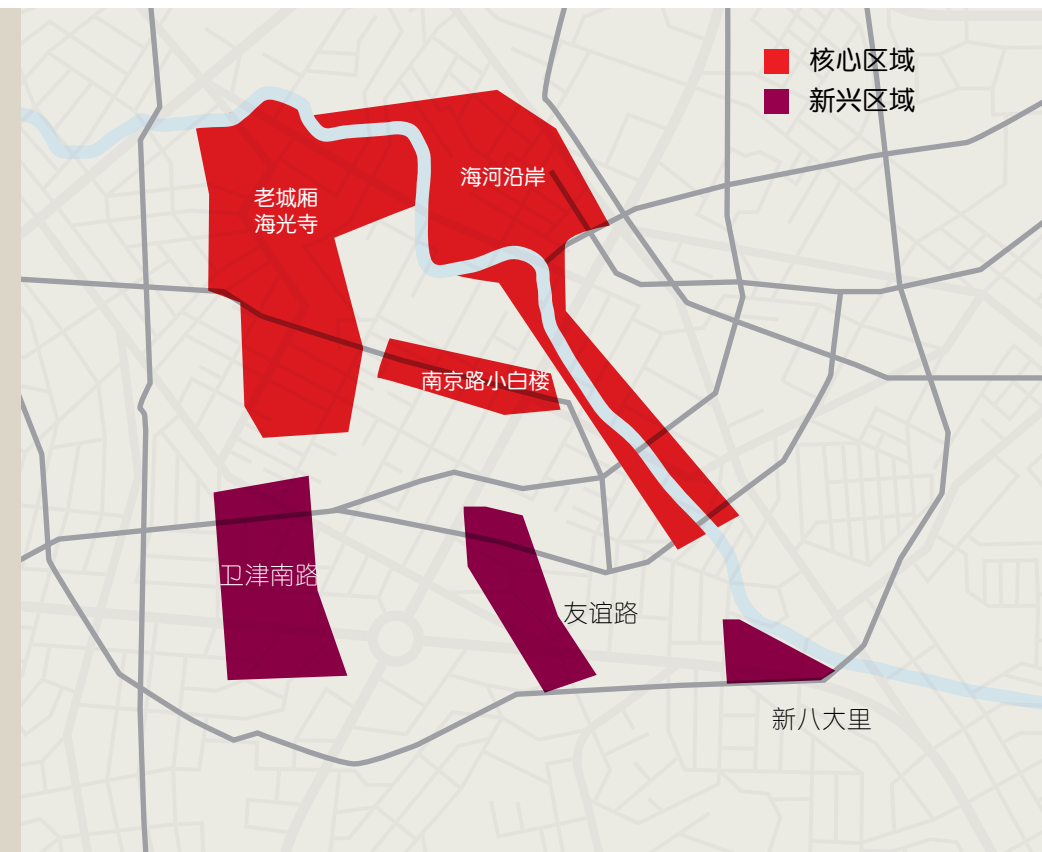
截至2020年，天津甲级办公楼总体量录得153万平方米。近年来，天津加快转变经济增长方式，坐拥天然的港口优势、雄厚的科教资源以及完整的工业体系，天津已经汇聚包括智能科技、新能源、生物医药等众多新兴产业，成长迅速的金融、科技及专业咨询等行业也成为天津办公楼市场需求的主要推动力。随着京津冀协同发展在未来进一步深入实施，将有更多企业来津投资兴业。

联系人
吕蔚然

天津/沈阳商业地产部总监
+86 22 5901 1999
weiran.lv@ap.jll.com

天津办公楼具体分布在哪些区域？

天津办公楼市场共划分为六个主要子市场，其中南京路-小白楼、老城厢-海光寺及海河沿岸为核心板块，基于完善的商业配套，良好的交通环境，板块内优质办公楼项目集聚。随着新项目的持续入市，天津办公楼板块不断扩大，卫津南路、新八大里等新兴商圈浮现。

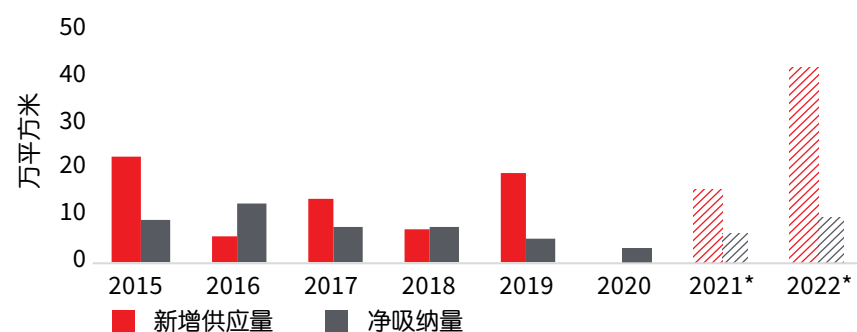




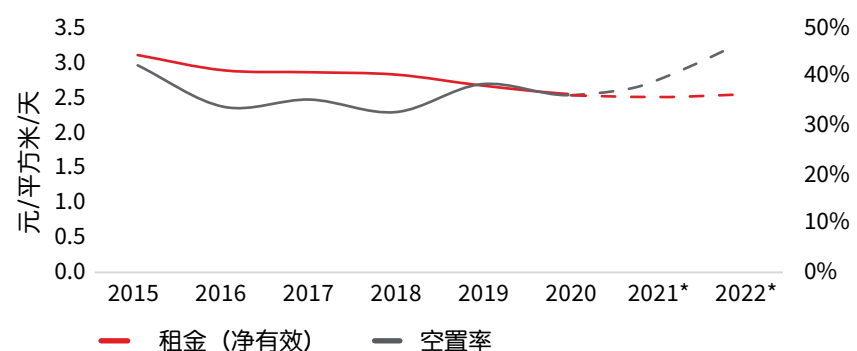
沈阳

截至2020年，沈阳甲级办公楼总体量录得133万平方米。沈阳作为东北地区中心城市，持续吸引国内外优质公司进驻。其中，金融、科技以及专业服务类企业成为沈阳甲级办公楼市场的主要需求来源。近年来，大量优质办公楼项目入市持续推高市场总体量，去化压力累积导致租金承压。未来市场新增供应仍将保持高位，主要集中在CBD、金廊沿线等核心板块，品牌开发商深耕市场，有望推动沈阳办公楼市场提至升级。

沈阳甲级办公历史供应及需求



沈阳甲级办公历史租金及空置率



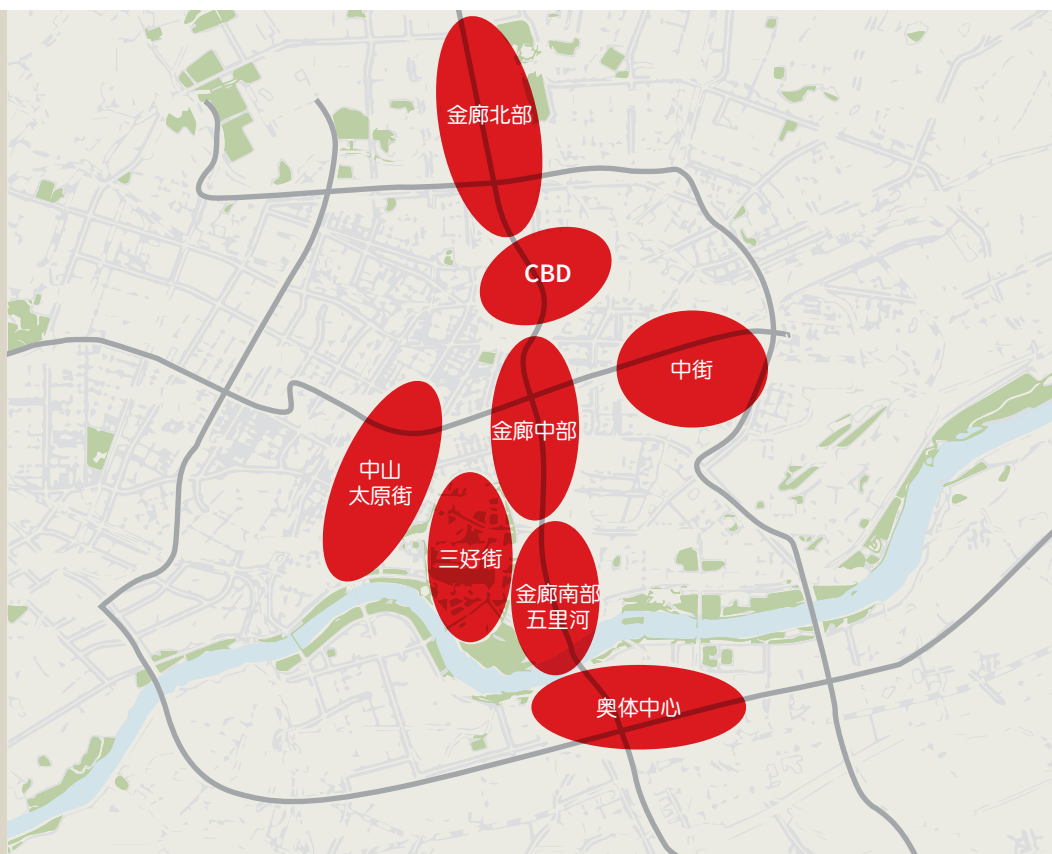
联系人

吕蔚然

天津/沈阳商业地产部总监
+86 22 5901 1999
weiran.lv@ap.jll.com

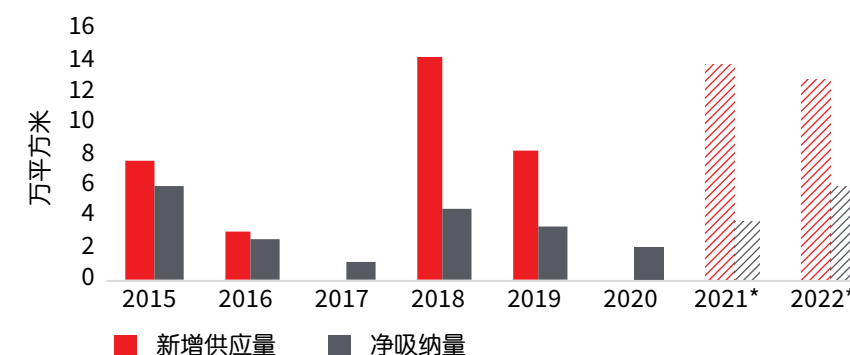
沈阳办公楼具体分布在哪些区域?

沈阳办公楼市场主要分布在北站CBD、金廊沿线及中山太原街等主要商圈。随着CBD区域的逐步完善及金廊沿线的迅速崛起，大量优质办公楼供应使该区域被快速填充并成为沈阳主要的甲级办公楼区域。

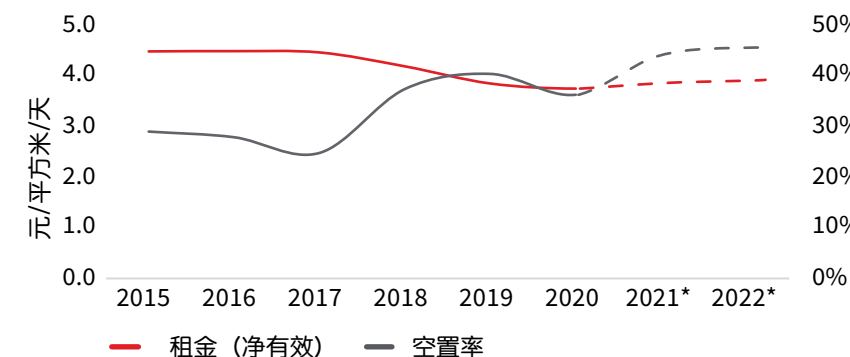


青岛

青岛甲级办公历史供应及需求



青岛甲级办公历史租金及空置率



截至2020年，青岛甲级办公楼总体量为48.5万平方米。疫情后新增需求趋缓，市场压力尚存。在以律所为主的专业服务企业和以保险为主的金融企业托底市场的情况下，新媒体、线上教育等行业凭借疫情后的经济红利正积极地在办公市场拓展和扩张。青岛市未来供应将主要集中于市南区香港中路沿线及崂山区金家岭金融新区，以高品质自持型的甲级及乙级办公产品为主。当前市场租金处于下行通道，未来三年预计租金降幅逐渐缩小，止跌企稳。随着新基建、新经济的持续发展，新兴需求有望带动深度调整后的市场迎来转折与机遇。

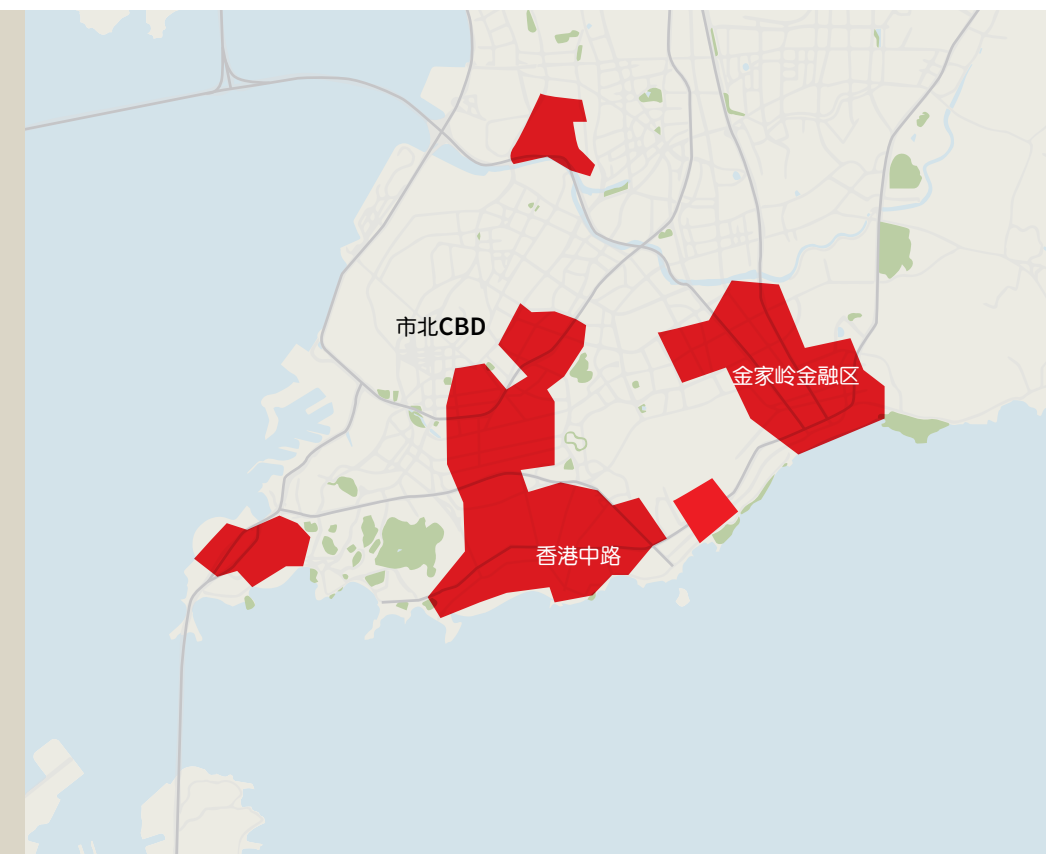
联系人

曲岩萍

山东商业地产部总监
+86 532 6600 9578
apple.qu@ap.jll.com

青岛办公楼具体分布在哪些区域?

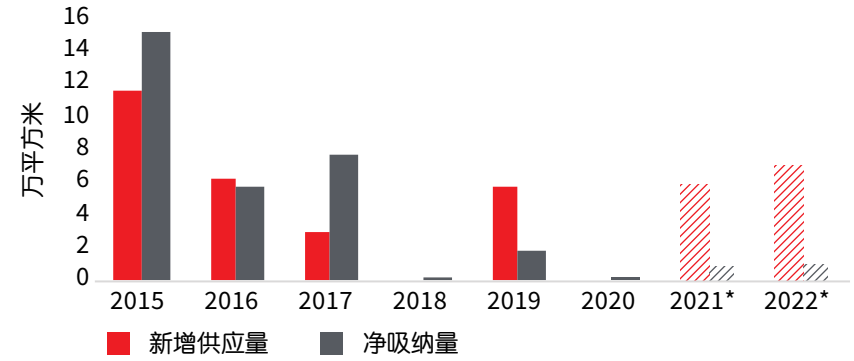
青岛甲级办公楼主要聚集在香港中路、市北CBD和金家岭金融区三个子市场。其中，香港中路为综合性核心商务区，市北CBD为新经济企业聚集区，而位于崂山的金家岭区域则为金融企业聚集区。



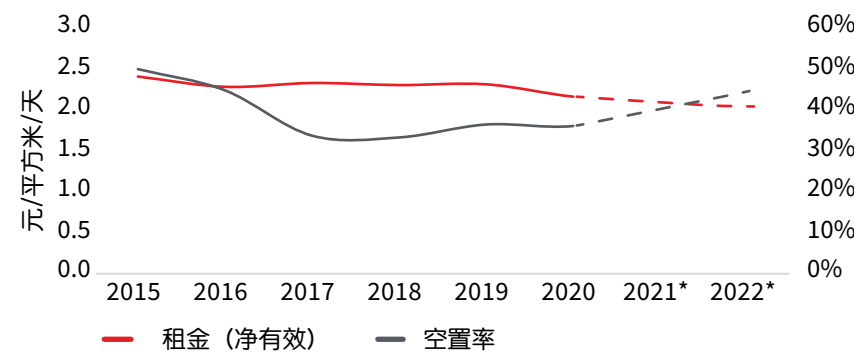
无锡

无锡甲级办公楼由四个板块组成，截至2020年，无锡甲级办公楼总体量录得61万平方米。其中供应主要集中在崇安板块和太湖新城。崇安板块为无锡地铁一号线及二号线交汇之处，其办公楼供应较大，租户组成也较为多元化，主要集中了境内外的金融业、服务业及制造贸易公司。也有一些总部位于上海的公司无锡设立其后台部门，以达到节约成本的目的。近几年，无锡政府大力发展太湖新城板块，并推动了内资银行及证券公司在太湖新城购置整栋办公楼物业并设立其城市总部。在无锡市政府搬迁至太湖新城之后，其区域动能进一步增强，吸引了一些本地企业搬迁至此。

无锡甲级办公历史供应及需求



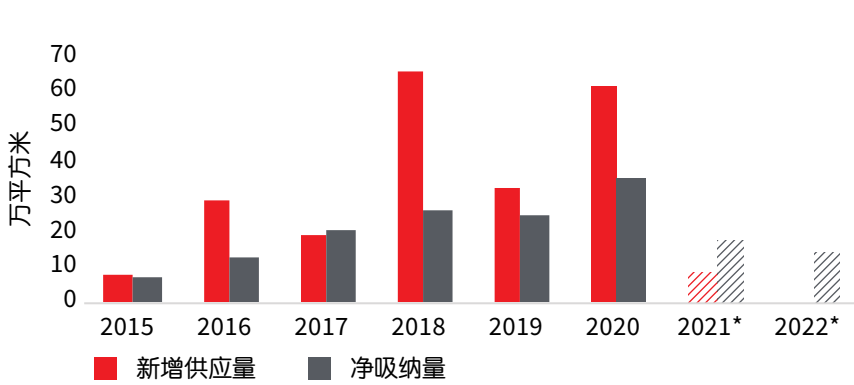
无锡甲级办公历史租金及空置率



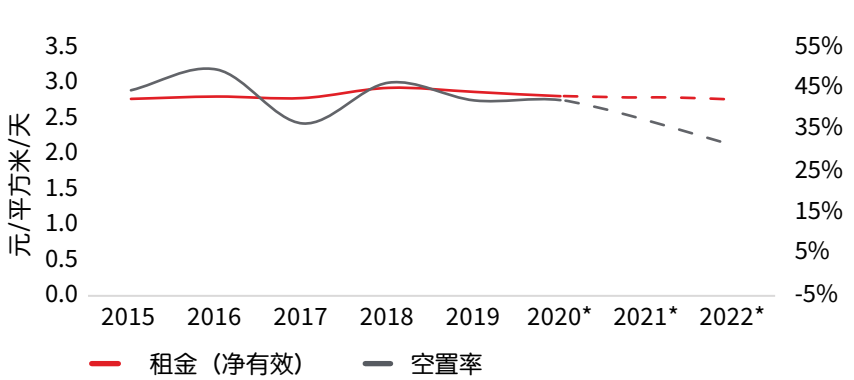
长沙

截至2020年，长沙甲级办公楼总体量录得240万平方米。长沙持续吸引世界500强企业及国内外优质公司入驻。其中金融业、专业服务业以及科技新媒体的需求旺盛。五一大道和伍家岭是长沙的传统商务区，配套与交通都较为成熟；近几年河西崛起的滨江新城凭借“湖南金融中心”的定位，不断吸引优质金融企业的进驻；河西的梅溪湖片区致力于打造科创新引擎，科技新媒体的需求强劲。

长沙甲级办公历史供应及需求



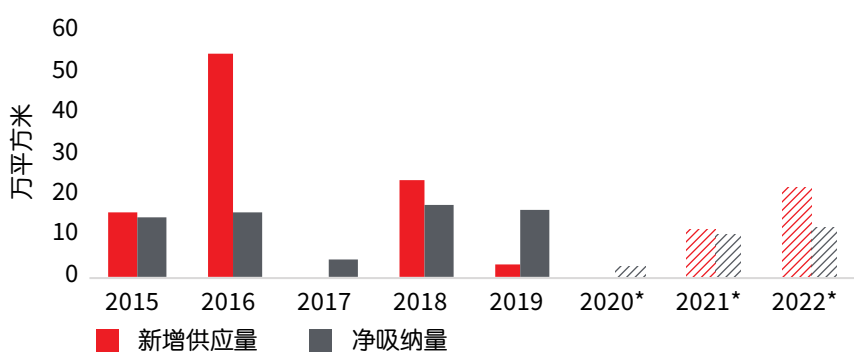
长沙甲级办公历史租金及空置率



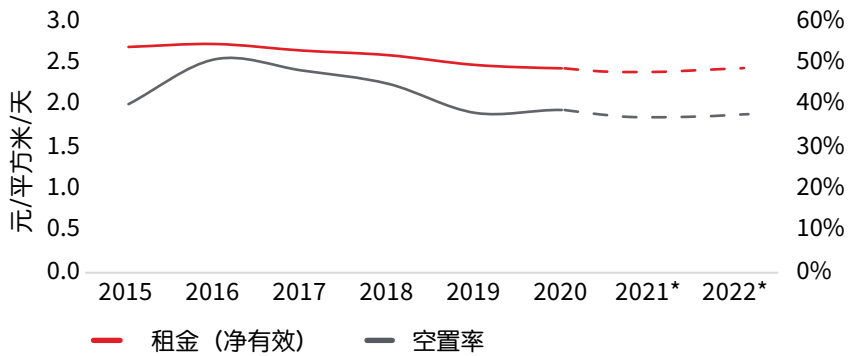
郑州

截至2020年，郑州甲级办公楼总体量录得198万平方米。本市共有五个主要的办公楼子市场，包括传统的金水路、农业路-紫金山路和西郑州区域，以及位于新兴的郑东新区的中央商务区（CBD）和高铁站子市场。2014至2016年大量新建甲级办公楼集中入市，显著推高郑州甲级市场空置水平，增加市场中的竞争压力。近年来，专业服务业、IT及高科技行业支撑租赁需求，驱动郑东新区面积逐步去化。未来3年，郑州办公楼新增供应量较为有限，全市空置水平有望持续下降，甲级楼宇租金预计将逐步实现稳定。

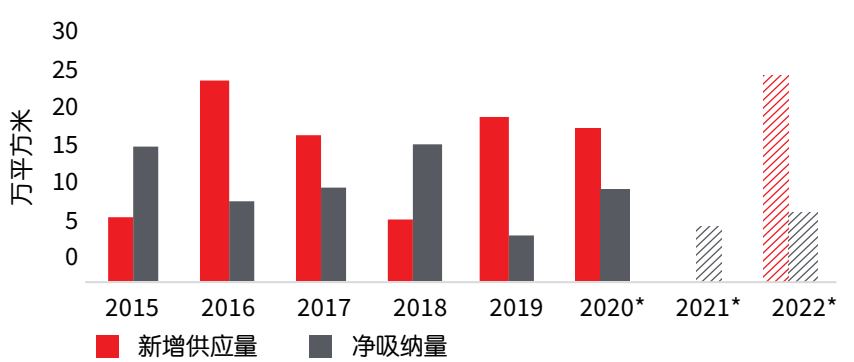
郑州甲级办公历史供应及需求



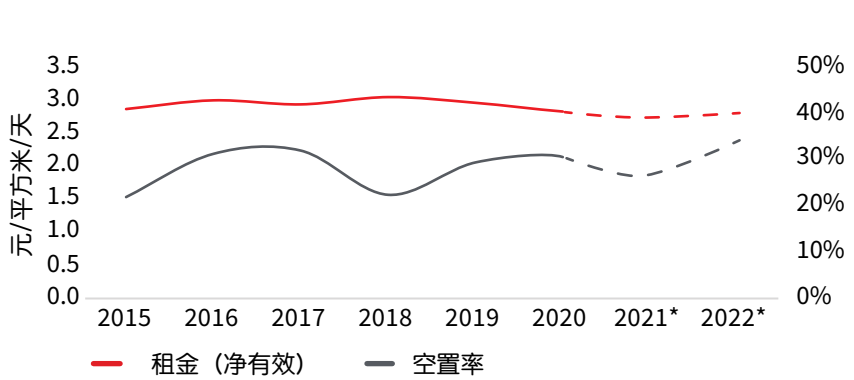
郑州甲级办公历史租金及空置率



苏州甲级办公历史供应及需求



苏州甲级办公历史租金及空置率



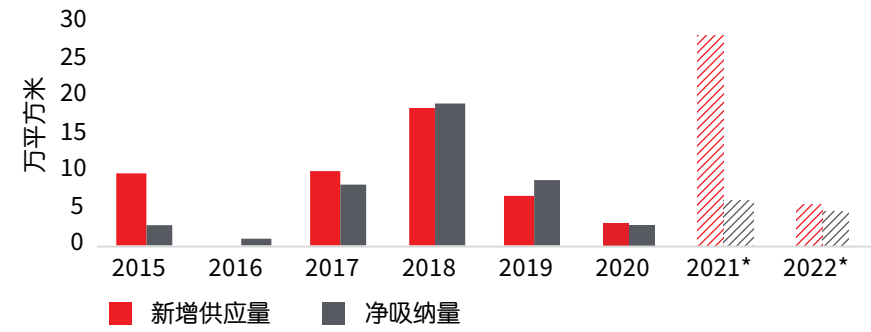
苏州

截至2020年，苏州甲级办公楼总体量录得174万平方米，甲级办公楼供应主要集中在苏州工业园区。苏州工业园区被金鸡湖分为湖东与湖西两个板块。湖西板块发展较早，办公楼自苏州地标东方之门向西排开。湖西的办公市场出租稳定，租户结构也较为多元化。主要集中了外资专业服务业及制造业公司，及内资的证券、保险类的金融公司。近几年，湖东的优质办公供应不断入市，给一些湖西的办公租户提供了更具性价比的办公选择。在2019年，江苏自贸区苏州片区（主要分布于工业园区）的到来进一步吸引了苏州其它区域及长三角的企业搬迁落户至此，进一步推动其苏州的经济发展，也部分带动了办公租赁需求。

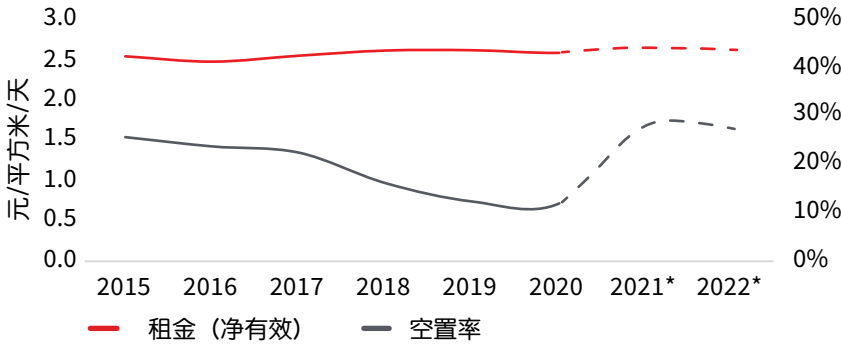
宁波

宁波有两个传统的办公板块：江北和江东。宁波有着靠海的地理优势，境内外的贸易和物流公司是宁波办公楼传统租赁需求的主要来源。过去十年中，宁波的新兴商务区：东部新城逐渐成熟，租赁市场的重心逐渐转移。东部新城的租赁需求愈发活跃，主要由国内金融公司和服务公司（例如律所和教育机构）主导。近几年，有几家大型商业银行购买了东部新城的土地或办公楼，以设立其城市总部，从而进一步将东部新城提升为宁波的金融中心。同时，另一个新兴商务区：南部商务区给了寻求较低租金的本地公司很好的办公机会。

宁波甲级办公历史供应及需求



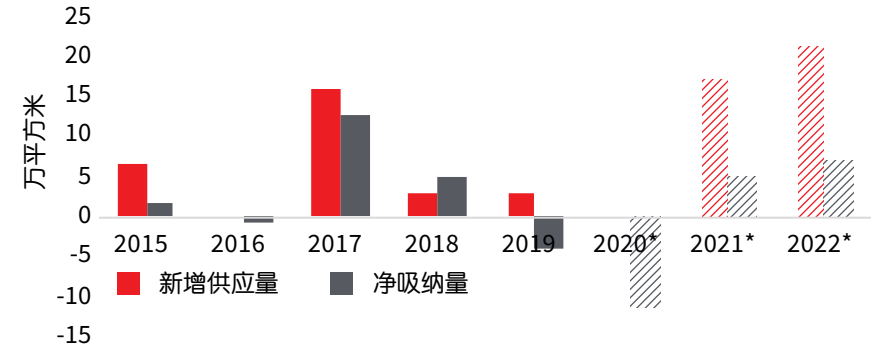
宁波甲级办公历史租金及空置率



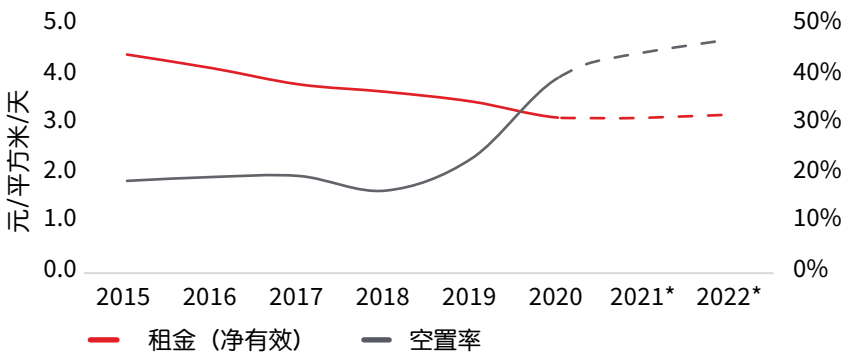
大连

截至2020年，大连甲级办公楼总体量录得87万平方米。大连同来自日本、韩国等国家的跨国企业开展战略合作，成功引进众多世界500强企业及国内外优质公司入驻。其中金融、贸易、专业服务也为大连办公楼市场的主要需求来源。近年来，众多知名开发商相继进驻大连，提升了青泥洼、人民路、星海湾、东港四大核心商圈的商务氛围。持续的新增供应使市场面临较大去化压力，租金进入下行区间。未来三年，市场仍将迎来多个高品质甲级办公楼项目入市，空置水平或将维持高位，租金恢复仍需时间。

大连甲级办公历史供应及需求



大连甲级办公历史租金及空置率



办公楼租赁指南

办公楼分为哪些类型？

按产权类别分类

单一产权（大业主）	分散产权（小业主）
单一产权的办公楼通常由开发商、企业或机构投资者所持有。	少量的办公楼为分散式产权（小业主）。该类型办公楼内不同办公单位或楼层的产权由不同业主所持有。

按营业形式分类

传统式办公室	服务式办公室	联合办公空间
典型的供企业员工办公、从事商业经营活动、共享功能设施的场所，按建筑和配套质量可分为超甲级、甲级、乙级等多个等级。与服务式办公室和联合办公空间相比，交付后承租户需求可能需要装修且租期较长。	各项功能齐全，可即租即用。与传统办公室相比，服务式办公室的安排更灵活，适合不同的办公规模。此类模式便于公司迅速开展业务、解决短期租赁的需求。但租户间需共享功能区域，例如会议室、接待区等。	创业者、自由职业者或为不同雇主工作的人员为了共享办公设施、观点和知识，而使用的办公空间。具有租赁模式多样、租期灵活、成本低等特点，为租户提供快速扩张或收缩工作空间的便利优势。在北京，联合办公空间密集程度最高的地区是位于朝阳区的CBD和望京。联合办公空间正在成为众多企业降低企业房地产成本，满足员工多样化需求的全新选择。

办公楼有哪些等级？

鉴于办公楼没有明确的等级划分规定，仲量联行根据国际通用标准对办公楼的不同等级指标表现进行梳理，天津市办公楼市场总体存量有限，目前分为甲级、乙级两个等级。

以下指标仅作参考，不作为划分办公楼等级的唯一标准。

	超甲级	甲级	乙级
	以下13项满足12项	以下13项满足10项	以下13项满足10项
所有权	单一产权(大业主)	单一产权	单一产权或者50%以上的面积产权集中
项目位置	核心中央商务区	中央商务区或非中央商务区	中央商务区或非中央商务区
公共交通及便利性	• 轨道交通(直达或步行5-10分钟之内); • 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内); • 公共交通路线便捷	• 轨道交通(直达或步行10分钟之内); • 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内); • 公共交通路线便捷	• 轨道交通(直达或步行10-15分钟之内); • 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行15分钟之内); • 公共交通路线便捷
标准层面积	不低于2,000平方米	不低于1,500平方米	不低于1,200平方米
得房率	整层不低于70%	整层不低于65%	整层不低于60%
单元内净高	不低于2.8米	不低于2.7米	不低于2.5米
架空地板	有	部分有	无
空调系统	• 智能化中央风机盘管或VAV系统 • PM2.5过滤系统	• 中央风机盘管或VAV系统 • PM2.5过滤系统	中央风机盘管
开发商/物业管理	• 有国际经验的开发商 • 有国际背景的物业	• 有经验的开发商 • 有经验的物业	无特殊要求
电梯供应	每1,000平方米提供0.13台(或以上)电梯服务	电梯供应充足	基本满足电梯供应需求
停车设施	智能停车设施, 停车位充足	停车位充足	基本满足停车需求
电力供应	双回路供电、有备用发电机组	双回路供电、有备用发电机组(仅供应急使用)	普通供电、满足普通办公使用
环保可持续发展	LEED认证从优	/	/

租赁办公楼需要考虑哪些因素？



办公选址

理想的办公室选址及其周边环境和配套设施不仅能提升企业形象，也有助于提升租户和员工对公司的信心，提高工作效率。我们可在这些诸多环节提供专业而全面的建议，协助租户做出最优决策。



面积

员工数量和空间利用方式是决定面积需求的关键因素。随着数字化变革和创新科技，更具弹性、更灵活的工作方式将逐渐成为主流，越来越多的企业开始将灵活办公模式融入办公空间战略，在“未来办公”的时代，我们将为您评估目前的办公空间利用率，并根据您的业务需求和目标提供定制化的空间优化方案，估算装修成本，供您做出最佳决策。



进度管理

根据公司业务规模和办公空间规划，公司通常需要2-6个月的时间才能完成新办公室的设立。为确保项目的顺利完成，预留充分的时间至关重要。我们的专业顾问将为租户制定时间表，并在多个关键节点提醒租户及时做出相应决策。



预算控制

成本控制是当下各行各业的大趋势。鉴于众多业主不会以标准形式进行报价，我们建议租户谨慎对比各办公楼的租赁意向书。由于办公楼租金会随着市场行情不断调整，我们的专业顾问团队会针对租户需求进行具体分析，推荐合适的办公室。

租赁办公楼会产生哪些费用？

租金：



办公楼市场的标准租赁期为3年，通常租金在3年内保持不变。部分业主也可接受5-6年的租赁期，甚至更长，但租赁期内租金会有所调整。

物业管理费：

物业管理费是在租赁过程中除租金外的另一项重要支出，费用通常不可洽谈，一般由业主聘请的物业管理公司收取。

租赁保证金：

租赁保证金是为保证租赁合同的履行，租户在合同签订时按应付租金的一定比例付给业主的担保金。租赁保证金通常在租赁合同履行完毕时返还。

装修费：

租户所租的办公室一般未经精装修（敞开式交付），租赁空间的装修费用需由租户承担。

装修还原费：

租约期满后，租户需要承担将所租办公室还原至交付时状态的费用。

审批图/装修管理费：

部分业主会收取审批所有装修图纸的费用，包括在此过程中产生的管理费。

法律费用（若涉及）：

租约双方都可能需要承担各自在商谈及履行租约的过程中产生的法律费用。

增值税：

增值税税率为租金的5%或11%，费用承担者以最终洽谈结果为准。

印花税：

印花税为合同总额的千分之一，一般由业主和租户各付一半。

中介费：

在新租情况下一般由业主承担中介费，通常为1-2个月的租金，双方可进行谈判再由开发商最终文件确认中介费用。

租赁办公楼需要经历哪些步骤？

办公楼租赁进度	装修准备、设计
1. 确定需求 根据租户实际需求，确定基本筛选条件，如租金预算、所需面积、大致地理范围等。	拟定大楼硬件设施的尽职调查方案
2. 市场研究和分析 展开全面深入的市场调研，实地考察各备选办公楼。	对办公楼进行硬件设施的尽职调查
3. 谈判策略和邀约函 就筛选后的若干办公楼与业主分别展开谈判	根据需求设计“装修平面草图”
4. 租赁条件分析和条款确定 与业主确定租赁条款，签署租赁意向书，并缴付租赁保证金。	
5. 审批流程和合同谈判 由租户的法律顾问审阅租赁合同，与业主洽谈并最终确认合同文本。签署合同并缴付全额保证金和首期租金。注册租赁合同（如需要）并支付相关税费。	• 确定办公场所功能需求 • 深化设计方案并与相关政府部门初步沟通 • 选定项目管理团队 • 根据设计要求购置办公家具及其他相关设备 • 施工单位取得相关施工许可证照

交付	装修期、项目管理
办公场所面积（平方米） 施工期（月）	• 开展室内装修工程 • 确保装修工程符合相关法律法规的要求 • 获取相关政府部门的批文（如有）
• <1,000	1
• 1,000–3,000	1–2
• 3,000–8,000	2–3
• >8,000	>3

中国办公楼市场一般标准

租金款项	
计量单位	平方米
租金	报价为人民币/平方米（建筑面积）/天
常见的租赁期限	至少2年（通常包含租户以市场价格续租2–3年的选择权）；标准租期通常为3–5年”
应付租金的频率	月度
常见的租赁押金（表示为x个月的租金）	3个月的租金和物业管理费
租金增长或租金评估的依据	基于市场租金水平取决于业主和租户间的谈判（在某些情况下有租金上限）
租金增涨或租金评估的频率	通常在续租时；租约超过5年的大租户，每3或5年商议一次租金。对于其他租户，租赁条件取决于业主与租户之间的谈判
租金发票惯例	每月支付租金
账单分配	发票上所列的抬头单位必须是付款方
账单付款	在中国，根据所出具的发票付款
服务费，运营成本，维修和保险	
服务费/管理费义务	租户承担，按月预付
中介费	在新租情况下一般由业主承担中介费，通常为1–2个月的租金，双方可进行谈判再由开发商最终文件确认中介费用
水电费	每个租户分别计量并支付电费和电信费；用水包括在管理费中
停车	固定分配的停车位非常有限；如有停车位，则按单独的月租方式收取额外租金
内部维修责任	租户
共用部件维修责任（接待台、电梯、楼梯等）	业主
外部/结构维修责任	通常为业主
建筑保险责任	通常为业主
营业支出对账	非市场惯例
营业支出付款	非市场惯例
审计权	租户无审计权
税金	
印花税责任	每一方都需承担合占总价的0.1%的印花税
当地房产税责任	业主负责
租金和服务费应缴纳的增值税/消费税责任	对于2016年5月1日之前或当日竣工的办公楼，租金增值税率为5%。对于2016年5月1日之后完工的办公楼，租金增值税为9%
租约的处置	
租户转租和转让权	通常仅接受转租或转让给租户的关联公司，不接受转租或转让给无关的第三方（基于业主的批准有所不同）
租户提前解约权	仅适用于有退租条款的租约下，其他通常将会受到处罚
租约到期后的复原责任	恢复到租赁前的原始状态
租户是否有续签的法定权利	取决于业主与租户的谈判
租户到期时保留在该空间中的权利	租户享有在相同条件下租用该空间的优先权
租户在没有续租选择下的续租权力	租户享有在相同条件下租用该空间的优先权
租户在没有退租条款下的提前退租权力	租户必须赔偿业主的损失

办公区域面积定义

租户应留意办公区域的实用面积，以便准确对比备选选项的相关花费高低。下列为业主常用的定义和概念：

建筑面积

约65%–75%的实用率

建筑面积包括每个楼层外墙内所有面积及全部外墙厚度。

包括：

- ✓ 洗手间
- ✓ 立柱服务通道/安全梯
- ✓ 电梯间/安全梯间
- ✓ 机房/服务室
- ✓ 楼基立管/所有内墙
- ✓ 升降机槽 可租用面积

可租用面积

约78%–95%的实用率

楼层可租用面积包括洗手间和电梯间，但不包括升降机槽、机房和防烟间。

包括：

- ✓ 洗手间
- ✓ 立柱
- ✓ 电梯间
- ✓ 安全梯间

除总建筑面积所列外，还不包括：

- ✗ 机房
- ✗ 安全梯
- ✗ 升降机槽 实用面积

实用面积

100%的实用率

实用面积是指楼宇内可使用面积，但不包括立柱、洗手间和电梯间。至于整层租户，则不包括立柱，但包括洗手间和电梯间。

除建筑和可租用面积所列之外，还不包括：

- ✗ 洗手间
- ✗ 走火通道
- ✗ 安全梯
- ✗ 机房
- ✗ 升降机槽
- ✗ 立柱

注：租户可委托专业机构以核实业主提供的净面积



关于仲量联行

仲量联行是全球领先的、专注于房地产领域的专业服务和投资管理公司，致力于帮助房地产业主、用户和投资者成就商业愿景。全方位服务基于对房地产市场和资本市场的深入了解，涵盖房地产的各个领域以及各种物业类别，在全球各个市场始终确保高效、优质。

- 《财富》500强企业（2020年排名第179位）
- 在全球80多个国家拥有300多个分公司，员工总数超过91,000人
- 2020财政年度收入达168亿美元



“地产搭档”小程序

这是一款专注于办公租赁领域的移动端服务程序，我们通过数据采集和整合，为用户提供一站式信息服务平台。在这里，您不仅可以快速获取多维度的项目信息，通过手机定位及时掌握周边租赁市场动态及配套设施；更可自定义生成多个项目的差异化对比报告，助您和您的客户做出最正确的商业决策。



读取二维码，立即体验！



快速指南

2公里内物业全覆盖：
浏览主页 **热门推荐** 项目

地图找房：
点击首页 **地图** 即刻体验

楼宇差异化报告：
收藏至多3个感兴趣的项目，点击 **我的收藏** 点击 **比较物业**

仲量联行商业地产部联系人

张静

华东区董事总经理/中国区商业地产部总监
+86 21 6133 5427
anny.zhang@ap.jll.com

马伟图

华南区商业地产部总监
+86 139 0301 3011
victor.mar@ap.jll.com

邓耀华

华西区交易及商业地产部总监
+86 28 6680 5007
andrew.deng@ap.jll.com

李文杰

深圳商业地产部总监
+86 135 1273 1752
alfred.li@ap.jll.com

刘骁

北京商业地产部
+86 10 5922 1279
michelle.liu@ap.jll.com

孙平

北京商业地产部
+86 138 1087 7170
ping.sun@ap.jll.com

邓艳萍

成都商业地产部总监
+86 28 6680 5009
hattie.deng@ap.jll.com

刘洋

重庆分公司总经理/重庆商业地产部总监
+86 136 3777 3054
kevin.liu@ap.jll.com

刘宁

武汉商业地产部总监
+86 27 5959 2128
ning.liu@ap.jll.com

陈明哲

南京商业地产部总监
+86 8966 0660
jerry.chen@ap.jll.com

尤培荣

杭州商业地产部总监
+86 571 8196 5968
william.you@ap.jll.com

何娜

西安商业地产部总监
+86 29 8932 9800
joy.he@ap.jll.com

吕蔚然

天津/沈阳商业地产部总监
+86 22 5901 1999
weiran.lv@ap.jll.com

曲岩萍

山东商业地产部总监
+86 532 6600 9578
apple.qu@ap.jll.com

仲量联行研究部联系人

吴菲

中国区研究部总监
+86 130 6274 2251
fay.wu@ap.jll.com

黄璐

华东区研究部总监
+86 21 6133 5416
cathylu.huang@ap.jll.com

米阳

华北区研究部总监
+86 10 5922 1377
yang.mi@ap.jll.com

曾丽

华南区研究部总监
+86 20 2338 8088
silvia.zeng@ap.jll.com

朱建辉

华西区研究部总监
+86 28 6680 5137
jackyjh.zhu@ap.jll.com

Achieve Ambitions
成就愿景



仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

北京

北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编 610021
电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆

重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州

广东省广州市天河区
珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

上海

上海市静安区
石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码 110013
电话 +86 24 3109 1300
传真 +86 24 3109 1330

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5901 1999

武汉

湖北省武汉市
江岸区中山大道1628号
武汉天地平安金融中心3202-03室
邮政编码 430014
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2144

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

仲量联行微信号



仲量联行小程序



joneslanglasalle.com.cn

仲量联行

©仲量联行2021年版权所有。保留所有权利。此处所载 所有信息来源于我们认为可靠的渠道。
但我们不对其准确性做出任何保证或担保。