

目录

一、写字楼租金指数运行分析.....	1
1. 租金变动：2021 年二季度重点城市主要商圈写字楼租金环比微跌 0.10%.....	1
2. 商圈表现：45.0%的样本商圈写字楼租金环比上涨，上海漕河泾、深圳地王等商圈涨幅较大.....	2
3. 租金趋势：经济恢复带动租赁需求回升，但短期供应充足导致租金仍承压，预计下半年写字楼市场将逐步走出调整期.....	4
二、重点城市写字楼租金指数分析.....	5
1. 上海：写字楼市场稳步复苏，超六成样本商圈租金环比上涨；金融业、科技企业及零售相关行业租赁需求突出.....	5
2. 重庆：租赁需求表现稳定，多数商圈写字楼租金出现微涨.....	7
附录：写字楼租金指数编制说明.....	9

研究主办：

中指研究院

中房指数系统

主要研究成员：

莫天全 黄瑜 曹晶晶 孙晓一 姚卓 吴刚 汪勇 张化学 丁晓 黄秀青 牛晓娟 吴建钦 张凯

薛建行 赵丽一 王慧博 胡佳娜 杨红侠 程宇 樊朋飞 张文静 黄雪

一、 写字楼租金指数运行分析

根据中房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 年二季度，全国重点城市主要商圈写字楼平均租金¹为 4.75 元/平方米/天，环比微跌 0.10%，较 2019 年二季度下跌 4.57%，整体依旧未恢复至疫情前水平，其中 97.5% 的商圈租金水平依旧低于疫情前。从不同商圈表现来看，二季度写字楼租金环比上涨的商圈占 45.0%，租金环比下跌的商圈占 50.0%，5.0% 的商圈租金环比持平。

从行业宏观环境来看，进入 2021 年二季度以来，我国国民经济保持稳定恢复，但受上年同期基数升高影响，部分主要经济指标同比增速有所放缓。从三大需求来看，出口继续较快增长，投资、消费持续恢复。从服务业运行情况来看，5 月，全国服务业生产指数同比增长 12.5%，两年平均增长 6.6%，两年平均增速较 4 月加快 0.4 个百分点。5 月，服务业商务活动指数为 54.3%，尽管较 3-4 月有所下降，但已连续 15 个月高于临界点，运行总体稳定。

整体来看，逐步恢复的外部宏观环境为写字楼市场的平稳运行提供了有力支撑，二季度写字楼市场需求继续有序释放，但由于新增供应加速入市，市场短期空置压力仍较大，租金环比微跌 0.1%。

1. 租金变动：2021 年二季度重点城市主要商圈写字楼租金环比微跌 0.10%

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 年二季度，全国重点城市主要商圈写字楼平均租金为 4.75 元/平方米/天，环比微跌 0.10%。

2021 年二季度，**一线城市**样本中 58.3% 的商圈写字楼租金环比上涨，38.9% 的商圈写字楼租金环比下跌，2.8% 的商圈写字楼租金环比持平。具体来看，在一线城市 36 个主要商圈中，上海漕河泾、上海静安寺、深圳地王、北京望京等 21 个商圈写字楼租金环比上涨；广州体育中心、广州北京路、北京科技园区、上海徐家汇等 14 个商圈写字楼租金环比下跌；南京西路商圈写字楼租金与上期持平。

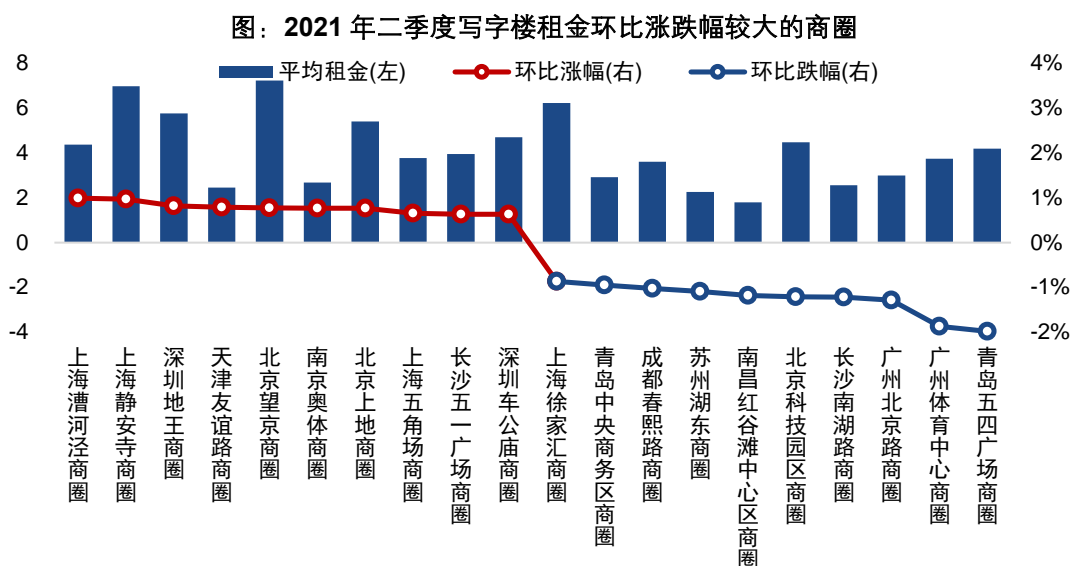
二线城市样本中，二季度共有 34.1% 的样本商圈写字楼租金环比上涨，59.1% 的商圈写字楼

¹ 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。

2021 年上半年写字楼租金指数研究报告

租金环比下跌，6.8%的商圈写字楼租金与上期持平。在 11 个二线城市的 44 个主要商圈中，南昌、苏州样本商圈写字楼租金环比全部下跌，海口样本商圈写字楼租金环比持平或上涨，其它城市样本商圈写字楼租金环比涨跌互现。

2. 商圈表现：45.0%的样本商圈写字楼租金环比上涨，上海漕河泾、深圳地王等商圈涨幅较大



数据来源：CREIS 中指数据·写字楼版

2021 年二季度，45.0%的商圈写字楼租金环比出现上涨，主要由于随着国民经济稳定恢复，高新技术、金融服务、零售和商贸流通类企业写字楼需求加速释放，同时，在全面提高对外开放水平等政策背景下，外资企业的租赁需求呈现缓步恢复的态势，促进部分此类企业集中的商圈租金回升。具体来看，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 0.99%；上海静安寺、深圳地王、天津友谊路等 11 个商圈涨幅亦在 0.5%（含）以上；广州琶洲、长沙伍家岭、上海虹桥、北京燕莎等 24 个商圈涨幅在 0.5%以内。

与此同时，50.0%的商圈写字楼租金仍处于下跌阶段，一方面由于部分二线城市高端租赁需求依旧恢复较慢，租金上涨动力不足；另一方面，部分新增供应较多的商圈依旧面临空置压力，租金仍处下行通道。具体来看，在写字楼租金环比下跌的商圈中，青岛五四广场商圈跌幅最大，为 1.98%；广州体育中心、广州北京路等 7 个商圈跌幅亦在 1%以上，青岛中央商务区、上海徐家汇等 12 个商圈跌幅在 0.5%-1.0%之间，重庆观音桥、成都大源、南京珠江路等 20 个商圈跌幅在 0.5%以内。

表：2021年二季度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	15.1	15.9	-0.76%	重庆	杨家坪商圈	2.1	2.2	0.07%
	CBD 商圈	9.0	8.0	-0.67%		南坪商圈	1.9	1.6	0.00%
	燕莎商圈	7.7	7.0	0.44%	杭州	武林商圈	4.7	4.2	-0.21%
	中关村商圈	7.4	6.2	0.35%		黄龙商圈	3.7	3.8	-0.62%
	亚运村商圈	7.3	6.8	-0.59%		钱江新城商圈	3.6	3.5	-0.03%
	望京商圈	7.2	6.9	0.77%		西溪商圈	3.3	3.2	-0.08%
	丽泽桥商圈	5.8	5.7	-0.11%		申花商圈	3.2	3.0	-0.22%
	上地商圈	5.4	5.8	0.76%		钱江世纪城商圈	2.2	2.1	0.23%
	科技园区商圈	4.5	4.9	-1.21%		成都	春熙路商圈	3.6	3.7
上海	陆家嘴商圈	8.2	7.3	-0.28%	东大街商圈		2.9	2.8	0.41%
	南京西路商圈	7.5	6.4	0.00%	人民南路商圈		2.7	2.4	-0.65%
	静安寺商圈	7.0	5.6	0.97%	金融城商圈		2.6	2.5	-0.01%
	徐家汇商圈	6.2	5.2	-0.87%	大源商圈		2.3	2.2	-0.36%
	淮海中路商圈	5.9	6.5	0.56%	天津	小白楼街商圈	4.0	4.0	-0.14%
	人民广场商圈	5.8	6.6	0.15%		劝业场街商圈	2.8	2.8	-0.12%
	中山公园商圈	5.7	5.1	-0.82%		友谊路商圈	2.5	2.6	0.79%
	虹桥商圈	5.5	4.9	0.44%		华苑商圈	1.3	1.5	-0.27%
	南京	南京东路商圈	5.4	5.8	0.11%	新街口商圈	2.9	2.5	-0.16%
		北外滩商圈	5.2	5.0	-0.82%	珠江路商圈	2.7	2.3	-0.30%
漕河泾商圈		4.4	3.6	0.99%	奥体商圈	2.7	2.5	0.77%	
张江商圈		4.2	3.9	0.19%	武汉	中北路商圈	3.1	2.9	0.24%
五角场商圈		3.8	3.6	0.65%		武昌中心商圈	2.7	2.6	-0.16%
广州		珠江新城商圈	5.1	4.6		0.32%	武广万松园商圈	2.2	1.7
	天河北商圈	4.7	4.1	0.25%		光谷商圈	2.1	2.2	0.07%
	琶洲商圈	3.8	3.7	0.45%	金融港商圈	1.9	1.2	0.07%	
	体育中心商圈	3.7	3.6	-1.87%	苏州	湖西商圈	2.5	2.4	-0.05%
	环市东商圈	3.4	3.6	0.56%		湖东商圈	2.3	2.1	-1.09%
	北京路商圈	3.0	2.9	-1.29%		狮山商圈	2.2	1.6	-0.69%
深圳	福田中心区商圈	6.2	6.1	0.14%	青岛	五四广场商圈	4.2	4.0	-1.98%
	后海商圈	6.2	6.0	-0.80%		中央商务区商圈	2.9	2.9	-0.94%
	地王商圈	5.8	5.3	0.82%		崂山区政府商圈	2.5	2.6	0.31%
	车公庙商圈	4.7	4.0	0.63%		海尔路商圈	2.4	2.0	-0.19%
	前海商圈	4.0	3.2	0.15%	长沙	五一广场商圈	3.9	2.8	0.63%
	宝安中心区商圈	3.8	4.0	0.18%		伍家岭商圈	3.0	2.9	0.45%
	南山中心区商圈	3.7	4.0	-0.58%		南湖路商圈	2.6	2.8	-1.22%
	龙岗中心城商圈	3.6	3.3	-0.13%		芙蓉广场商圈	2.5	2.5	-0.23%
重庆	江北嘴商圈	2.5	2.3	0.17%	南昌	红谷滩中心区商圈	1.8	1.8	-1.18%
	解放碑商圈	2.3	2.2	0.11%	海口	国兴商圈	3.9	4.0	0.37%
	加州新牌坊商圈	2.2	2.3	0.04%		滨海大道商圈	3.1	3.1	0.00%
	观音桥商圈	2.2	2.1	-0.45%		国贸商圈	2.3	2.3	0.00%

数据来源：CREIS 中指数据·写字楼版

3. 租金趋势：经济恢复带动租赁需求回升，但短期供应充足导致租金仍承压，预计下半年写字楼市场将逐步走出调整期

2021 年二季度，国内经济继续恢复，出口较快增长，投资、消费稳步恢复，服务业平稳运行，积极因素带动写字楼市场活跃度进一步回升，部分经营表现较好的企业存在升级、扩租或搬迁需求，带动写字楼市场需求加速释放。同时，新增供应入市节奏有所加快，短期供应仍较充足，受此影响，2021 年二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小幅下跌。预计下半年，供应迎来小高峰将加剧项目或商圈间的竞争，租金难以出现明显上涨，不同城市、不同商圈之间或将呈现分化态势。

供应趋势，今年以来办公楼竣工面积增长较快，或带动下半年入市项目增加，短期内可能形成供应高峰；但长期来看，由于开发规模较疫情前有所下降，预计未来 2-3 年 15 个重点城市办公楼供应或有所下降。从短期来看，2021 年 1-4 月，15 个重点城市办公楼竣工面积共计 378.2 万平方米，同比增长 20.6%；其中一线城市同比增长 25.5%，二线城市同比增长 17.9%。长期来看，2021 年 1-4 月，15 个重点城市办公楼新开工面积共计 541.8 万平方米，同比小幅增长 1.9%；两年平均下降 25.3%。分城市等级来看，一线城市办公楼新开工面积为 229.2 万平方米，同比小幅下降 3.0%，两年平均下降 13.0%；二线代表城市办公楼新开工面积为 312.6 万平方米，同比小幅增长 5.9%，两年平均下降 31.6%。

需求趋势，进入二季度后，国内经济稳中向好，生产需求持续增长、新兴动能持续壮大、市场活力稳步提升，这些积极因素均为写字楼市场恢复奠定了重要基础，带动写字楼租赁市场需求稳步增长。从行业表现看，5 月服务业业务活动预期指数为 62.4%，连续 4 个月位于 62.0% 以上高位景气区间，表明服务业企业对行业发展保持乐观。

展望未来，宏观经济持续恢复为写字楼市场恢复奠定良好基础，金融财税、优化营商环境、扩大服务业开放等方面政策出台将保障企业平稳发展，激发企业活力，预计年内写字楼需求将逐渐恢复到疫情前的水平。尽管供应小高峰带来的空置压力仍会存在，但市场整体好转和需求加速释放将提升业主方信心，预计年内租金将保持平稳，并有望于 2022 年上半年回归上行通道。

二、重点城市写字楼租金指数分析

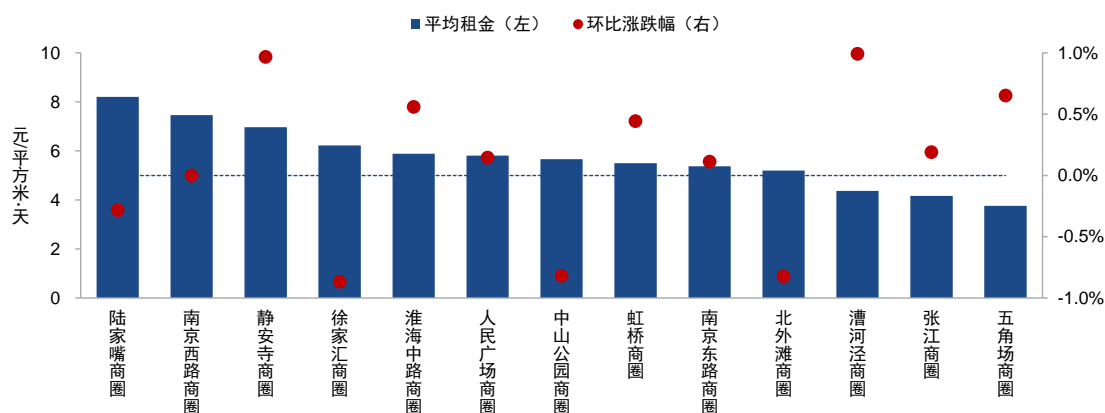
在重点城市写字楼租金指数方面，本期报告选取了国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心上海，以及中西部国家中心城市重庆进行重点分析。

1. 上海：写字楼市场稳步复苏，超六成样本商圈租金环比上涨；金融业、科技企业及零售相关行业租赁需求突出

2021 年二季度，上海宏观经济延续复苏态势，投资、消费快速增长，服务业平稳运行。企业租赁需求有所增加。写字楼需求释放带动超六成样本商圈租金环比上涨。从写字楼市场表现来看，尽管二季度上海甲级写字楼市场迎来约 40 万平方米新增供应，但宏观经济稳步复苏带动写字楼市场需求持续释放，业主方信心增强，本季度超六成样本商圈租金环比上涨。

租金变动：二季度超六成样本商圈租金环比上涨，漕河泾商圈涨幅最大，为 0.99%

图：2021 年二季度上海主要商圈写字楼租金及环比涨跌幅



数据来源：CREIS 中指数据·写字楼版

从租金环比涨跌幅来看，2021 年二季度，上海重点监测的 13 个主要商圈写字楼租金环比八涨四跌一平。其中，漕河泾商圈涨幅最大，为 0.99%，静安寺商圈涨幅亦在 0.9% 以上；五角场商圈、淮海中路商圈涨幅在 0.5%-0.7% 之间，虹桥、张江、人民广场、南京东路四个商圈涨幅在 0.5% 以内。在租金环比下跌的商圈中，徐家汇商圈跌幅最大，为 0.87%，北外滩商圈、中山公园商圈跌幅亦在 0.8% 以上，陆家嘴商圈跌幅相对较小，在 0.3% 以内，南京西路商圈租金与上期持平。

从租金水平来看，2021 年二季度，上海重点监测的 13 个主要商圈中，陆家嘴商圈写字楼租

2021 年上半年写字楼租金指数研究报告

金最高，为 8.2 元/平方米/天，南京西路、静安寺、徐家汇 3 个商圈写字楼租金均在 6-8 元/平方米/天之间，淮海中路、人民广场等 6 个商圈写字楼租金在 5-6 元/平方米/天之间，漕河泾、张江、五角场 3 个商圈写字楼租金在 5 元/平方米/天以内。

市场供求：经济持续恢复带动写字楼租赁需求释放，市场整体向好，但新项目入市或将导致部分商圈短期供过于求

供应方面，短期新项目入市带动市场供应增加，2021 年二季度，上海甲级写字楼市场迎来约 40 万平方米新增供应，较一季度有所增加。从区域分布来看，新增写字楼项目多位于上海中心城区的次核心商圈，普陀区曹杨商圈、浦东新区世博商圈均有超 16 万平方米新增供应，合计占比超八成；闵行区华漕商圈和虹口区四川北路商圈各有约 3 万平方米新增供应，占比均在 10% 以内，写字楼租金指数重点监测的 13 个商圈二季度无新增供应入市。

需求方面，二季度，专业服务业、金融业、TMT 相关行业依旧是上海写字楼租赁市场需求主力，零售、贸易相关行业等需求也逐渐释放，对外经济的稳步增长促进外资企业对写字楼需求的恢复。2021 年 1-5 月，上海规模以上服务业企业营业收入为 1.6 万亿元，同比增长 34.8%，营业利润为 1244.6 亿元，同比增长 2.0 倍。其中，科学研究和技术服务业营业利润同比增长 2.2 倍，信息传输、软件和信息技术服务业营业利润同比增长 91.1%，租赁和商务服务业营业利润同比增长 68.9%。

展望未来，上海作为长三角城市群核心城市，将继续加速总部经济发展，促进金融市场扩大与开放，加快释放消费潜力，强化高端产业引领功能，这些积极因素均将为写字楼市场注入新动能，推动上海写字楼市场加速恢复、向好发展，预计年内上海写字楼租金将平稳回归上行通道。其中，陆家嘴等核心商圈租赁需求较强，空置率较低，在目前供应较少且需求增长的情况下，空置率进一步下降，未来租金有上涨空间。此外，聚焦发挥浦东高水平改革开放引领作用 2021 年上海市重点工作任务之一，陆家嘴、张江等商圈写字楼市场或将迎来新增长点。同时，地铁 15 号线竣工，14 号线、18 号线部分区段建成，将有效缩短“黄金三角”间的通勤时间，并带动北外滩商圈需求增长，预计这些商圈未来租金均有上涨空间。本季度竣工项目多位于次核心商圈，未来区域市场空置压力增加，租金或面临下行压力。

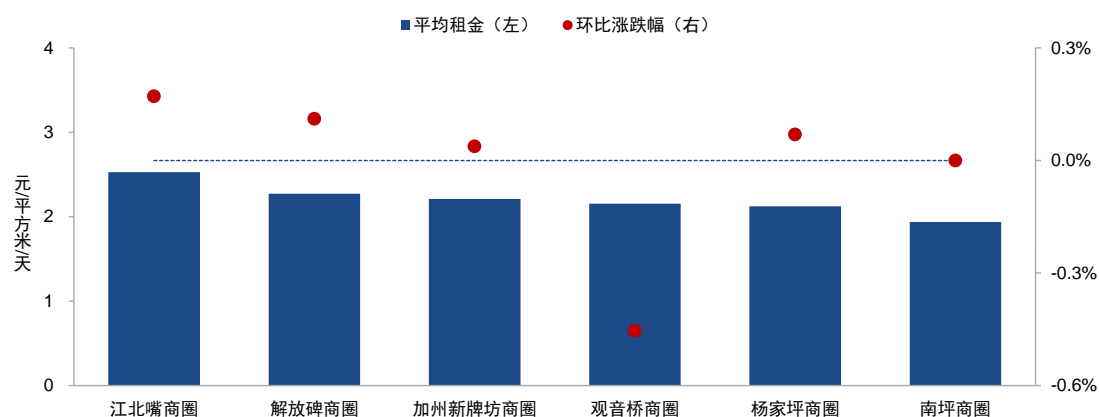
2. 重庆：租赁需求表现稳定，多数商圈写字楼租金出现微涨

2021 年二季度，重庆经济呈稳步复苏态势，投资、消费持续恢复，出口较快增长，企业经营状况好转带动写字楼租赁需求复苏。从市场表现来看，二季度重庆写字楼供需两端均加速释放，租金整体保持微涨态势，超六成商圈写字楼租金环比上涨。

租金变动：二季度重庆主要商圈写字楼租金整体微幅上涨，仅观音桥商圈租金下

跌

图：2021 年二季度重庆主要商圈写字楼租金及环比涨跌幅



数据来源：CREIS 中指数据·写字楼版

从租金环比涨跌幅来看，2021 年二季度，重庆重点监测的 6 个主要商圈写字楼租金环比四涨一跌一平，但涨跌幅均较小，市场相对平稳。其中，江北嘴商圈租金涨幅最大，为 0.17%；解放碑商圈涨幅亦在 0.1% 以上，杨家坪商圈、加州新牌坊商圈租金涨幅在 0.1% 以内；观音桥商圈租金环比下跌，跌幅为 0.45%；南坪商圈租金环比持平。

从租金绝对值来看，2021 年二季度，重庆重点监测的 6 个主要商圈中，江北嘴商圈写字楼租金最高，为 2.5 元/平方米/天；解放碑、加州新牌坊、观音桥、杨家坪四个商圈写字楼租金在 2.0-2.5 元/平方米/天之间；南坪商圈租金相对较低，在 2 元/平方米/天以内。

市场供求：短期供应增长较快，经济稳步恢复带动需求加速释放

供应方面，今年以来竣工面积大幅增长或将带动下半年入市项目增加，长期供应或小幅下降。从短期来看，2021 年 1-5 月，重庆办公楼竣工面积为 52.1 万平方米，同比增长约 2.1 倍，超 2020 全年竣工面积的八成，预计短期新增可租写字楼项目将较多。从中长期来看，2021 年

2021 年上半年写字楼租金指数研究报告

1-5 月重庆办公楼新开工面积为 51.2 万平方米，同比增长 84.2%，但两年平均下降 11.8%。预计未来 2-3 年重庆办公楼新增供应或小幅下降。

需求方面，规上服务业持续稳定恢复，带动相关企业写字楼需求释放。根据重庆市统计局数据，2021 年 1-4 月，重庆市规模以上服务业企业营业收入为 1501.8 亿元，同比增长 39.2%，其中，租赁和商务服务业营业收入同比增长 40.3%，科学研究和技术服务业营业收入同比增长 41.2%，信息传输、软件和信息技术服务业营业收入同比增长 19.9%。1-4 月，规模以上服务业企业营业利润达 105.0 亿元，较去年同期大幅增长 251.4%。

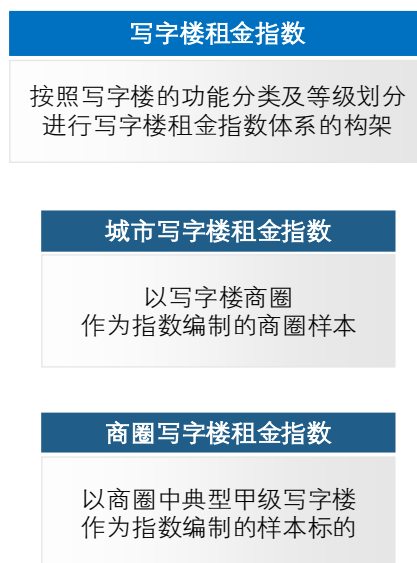
展望未来，重庆作为成渝双城经济圈的核心城市之一，辐射西南，是众多企业建设西南总部的首选。重庆西部金融中心的建设将吸引更多内外资金融机构在江北嘴、解放碑落地，提升核心商圈对金融类企业的吸引力；两江新区打造内陆开放门户和智慧之城将提升加州新牌坊商圈影响力，推动区域写字楼市场发展。同时，重庆作为西部核心城市，创新驱动发展战略将加速新一代信息技术、先进制造、大健康和高新技术服务等新兴产业集群发展壮大，吸引更多新经济类企业在渝落户。这些积极因素将促使重庆写字楼市场需求平稳增长，年内写字楼租金或保持稳中有涨态势。

附录：写字楼租金指数编制说明

写字楼租金指数²是中房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。

1. 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。



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、

² 写字楼租金指数：为适应当前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，启动中房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。

2021 年上半年写字楼租金指数研究报告

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。

2. 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。

3. 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。

4. 指数发布

中房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。