



仲量聯行

中国 | 2021年9月

研究报告

# 应势开新，重塑格局

## 2021中国办公楼市场白皮书

# Hello

2021年是多重意义下的开局之年。“在危机中育先机，于变局中开新局”，是这一年的底色。

这一年既是经历了疫情变局后，中国经济社会复苏起势的开端，也是实施“十四五”规划和2035年远景目标的起点，更是实现“第二个百年奋斗目标”的发轫之年。这个重要的历史节点为我们提供了一个重新审视商业地产行业环境的机会——作为承载、传递和催化经济增长的平台，办公楼市场也遵循着社会经济转型的规律，迸发出新特点，展现出新趋势。

过去，业界普遍更为关注繁荣、领先的中心城市等具有标杆意义的办公楼市场，它们是驱动中国经济高速增长和国际化发展的动力源。而最近几年，随着消费市场扩容升级、基础设施建设完善和网络科技产品的普及，“下沉市场”终于迎来爆发。虽然单个体量有限，但作为一个整体，中小城市却蕴含着巨大的潜能，将持续发力参与塑造中国发展的新格局。

与此同时，中国经济增长的主线正在持续向“高质量发展”转变，房地产领域粗放扩张的时代已经一去不返，精细化、集约化正在成为行业发展的方向。如何通过多元形式落实全新的管理理念，对市场各方的专业知识储备、服务水平和运营能力都提出更高的要求。因此，仲量联行针对超过200座中国城市进行了深度调研，以期探寻中国办公楼市场最新动向，梳理总结其阶段性特征和趋势，并通过本文由点及面、由表及里，与各方分享我们对市场新局的一得之见。

## 目录

|  |    |
|--|----|
| 前言                                     | 02 |
| 摘要                                     | 04 |
| <b>01</b><br>中国办公楼发展历程<br>——从酒店套房到办公楼宇 | 05 |
| 中国办公楼市场历史轨迹                            | 06 |
| 中国办公楼市场发展图谱                            | 08 |
| <b>02</b><br>中国办公楼数据深度解析<br>——从少而精到多而广 | 10 |
| 城市办公租赁成本指数                             | 11 |
| 城市经济与办公楼需求的关系                          | 15 |
| 城市宏观供应盈缺分析                             | 17 |
| <b>03</b><br>企业租赁需求的变迁<br>——从分散管理到全国统筹 | 20 |
| <b>04</b><br>城市办公楼市场信息黄页               | 25 |
| 结语                                     | 41 |

# 摘要

1 中国各级城市的办公楼市场发展差异巨大，头部城市已跻身全球领先行列，而“长尾”区间则处于早期发展阶段。整体可划分为起步期、建设期、发展期、成熟期。

2 中国内地200+城市中，仅4座一线城市的甲乙级办公楼租金高于5元/平方米/天、市场规模超过1,000万平方米；超过30%的城市租金低于1元/平方米/天，而超过60%的市场体量不足50万平方米，相当于只有5至8栋标准化楼宇。

3 北京的办公楼租赁成本指数位列全国榜首，是排名前50城市均值的3倍以上，主要受近年限制供应等调控政策影响。在同等经济增量的情况下，上海和深圳的办公租金成本约为北京的3/4，但仍明显高于其他城市。

4 研究发现，中国内地GDP排名前30城市第三产业增加值每增长一亿元人民币，将推动优质办公楼市场需求增加547平方米。

5 北京和上海甲乙级办公楼的宏观理论需求潜力的上限值在4,000万平方米左右，广州和深圳则在2,000万平方米上下；非一线城市中，有9座城市的潜在需求总量超过500万平方米。

6 中国经济总量前50城市已建成楼宇体量，距潜在需求上限仍有超过6,000万平方米的差距。其中，4座一线城市的总供应缺口高达3,000万平方米以上。

7 按当前经济发展趋势，中国头部城市已完成了所需办公楼供应超过八成的建设。未来，盲目建设、粗放开发很有可能触发供应过剩风险。随着中国经济持续向高质量发展转型，商业地产也需要转向集约性资源投入和精细化管理，与新动能加速协同，适配产业实际需求。

8 国内企业不断下沉城市谋篇布局，对办公空间的需求呈爆发态势。过去两年，全国前十大头部TMT企业的新扩租面积合计超过150万平方米；从城市层面看，至少80家全国性企业在100+城市已设立办公地点或在短期内有租赁计划。

9 当前，一家全国性中资企业每年房地产相关成本可达上亿乃至百亿元人民币，只要对房地产管理方式略作标准化、规范化的调整，就能显著减少资源浪费，大幅节省成本。

10 2013年，全球86%的跨国企业已建立企业房地产（CRE）团队，2015年这一数字已达到92%。近年，许多中国企业逐渐摒弃以往在单座城市、单个职场分散洽谈租约的管理模式，开始建立集中化的CRE部门，以全国性、多城市、统筹化的管理模式来面对市场。

## 01 中国办公楼发展历程 ——从酒店套房到办公楼宇

# 中国办公楼市场历史轨迹

相较于世界上各主要经济体超过百年的办公楼发展史，中国办公楼市场的故事只有短短30多年。从东部沿海辐射内陆腹地，从核心城市蔓延周边区域，中国办公楼市场的现代化进程与中国的经济发展保持着相同的轨迹。

改革开放后，外资企业在进入中国市场的同时，也带来了现代化的办公理念。但在当时的中国内地，尚属稀缺产品的办公楼无法满足外资公司的经营需求，由此促使最早一批现代化办公楼开始出现在深圳、上海、北京等外资企业分布较为集中的东部沿海城市。随着楼宇经济对城市蓬勃发展的推动作用愈发显现，现代化办公楼宇和商圈的概念也开始从沿海地区扩展至内陆城市。由于第三产业发展和劳动人口的聚集，以各省会城市为代表的区域中心城市纷纷步入办公楼市场高速发展的时期，办公楼所承载的经济活动成为城市向前迈进的动力引擎。当前，现代化办公楼项目也已经开始从一二线城市进一步向三四线城市下沉，一方面扩展了中国整体办公楼市场的边界，另一方面也有利于中国经济的区域均衡发展。

作为工厂的附属产品，办公楼最早出现于18世纪60年代至19世纪40年代的工业革命时期。如今，人才、技术、创新、资金以及大量商务信息在此日常交汇，让办公楼成为了现代经济活动的重要载体。随着经济与社会结构的变化、信息技术的发展，办公楼在形态和功能上也日趋多元化，正在由单纯的工作场所转变成依靠优质服务提高工作效率、促进“生活工作平衡”、致力于打造绿色健康生态环境的综合性场所。

从历史和建筑形态演进的角度来看，伴随着中国经济体制的转变，中国办公楼市场主要经历了三个不同的阶段：

## 第一阶段： 计划经济体制下的行政办公楼

上世纪50至80年代，中国并没有现代化的办公楼宇，更尚未出现办公楼市场的概念。办公产品多为政府机关或国有企业自建自用的小型行政办公楼，属于封闭式的单位空间，对内行使行政管理功能，对外则不具备交互属性。在这一阶段，现代意义上的办公楼宇以及相关的租赁、买卖交易市场并不存在。

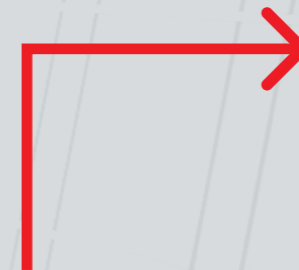
这一阶段的办公楼宇多为砖石结构墙体，楼层较矮，一般不超过六层，但单层面积较大；房间分布在走廊两侧，一字排开；独门独院，配有传达室、食堂等附属机构。在这一时期，办公楼宇建筑功能和配套设施单一，仅能满足单位员工的基本办公需求。



## 第二阶段： 酒店式及商住式办公楼

改革开放后，外资企业和内资中小企业逐渐成为办公楼的用户主体。从1978年松下电器作为首家进入中国内地的外资企业启动在华业务开始，IBM、索尼、摩托罗拉等大量外资和港澳台企业纷纷涌入中国内地，并在北京、上海等主要城市设立办事处。由于缺乏现代化的商务办公楼，彼时外资企业只能租用上海东风饭店和锦江饭店等酒店的套房用于办公，由此开启了中国办公楼市场的“酒店式办公”时代。受当时的建筑条件限制，部分已建成楼宇的电梯等设施设备落后，运行效率低下，难以吸引外资公司入驻；而一些中小企业则因为办公楼项目租金较高，而更倾向于选择商住两用楼宇，从而助推商住楼产品迅速崛起。

这一阶段兴建的办公楼受“酒店式办公”的影响，其建筑结构和模式均与酒店相似。楼体多采用核心筒与剪力墙，楼宇高度开始向上攀升，但单层面积较小，一般不超过2,000平方米；设有消防层、地下车库以及电梯和中央空调等设施设备；并配有酒店式大堂，提供安保、保洁、会议、餐饮等配套服务。



## 第三阶段： 现代标准化办公楼

随着经济的不断发展，现代化办公楼的概念开始在市场上逐步形成并走向商业化，由开发商整体开发经营、分层分区出租或出售给租户或业主的行为开始出现。1985年，高达101米、位于北京建国门外大街的中信国际大厦交付使用，是北京首座对外出租的现代化办公楼，由于外立面呈咖啡色，这座当时北京最高的建筑也被昵称为“巧克力大厦”。同年，上海第一座沪港合资的外销现代化办公楼——毗邻外滩的联谊大厦竣工。作为上海最早大面积使用玻璃幕墙的高层建筑，联谊大厦吸引了花旗银行、三洋电机、法国达飞轮船等众多世界知名企业入驻。

大多数现代化办公楼在建筑结构上采用核心筒与柱网结构，少数采用钢结构；形态上以高层建筑为主，整层大开间的布局形式可以根据租户需要进行划分；在设施设备层面，消防、楼宇控制、办公和通讯传输等智能系统成为“标配”，电信、网络、多媒体等功能一应俱全。随着楼宇品质提升，充分满足客户需求的专业化物业管理服务逐步得到市场认可，中国办公楼市场的发展步入成熟阶段。

在此之后，中国办公楼市场向前发展的步伐并未停止，科技进步和理念革新促使办公楼宇融入了更为完善的商务、休闲和娱乐配套设施和服务，业主方和企业租户也开始认识到办公空间对企业文化、员工福祉和办公效率的提升作用，并进一步关注绿色环保和人居健康等议题，为当今社会所熟知的现代化办公楼市场由此逐步发展成熟。



## 中国办公楼市场发展图谱

为了了解中国办公楼市场的发展情况，仲量联行对超过200座城市的办公楼市场进行了深入调查，研究范围覆盖所有的直辖市、省会城市以及超过70%的地级市。通过整合梳理市场数据，我们描绘出了一幅完整的中国办公楼市场全景图：**中国各级城市的办公楼市场发展差异巨大，头部城市已跻身全球领先行列，而“长尾”区间则仍处于早期发展阶段。**

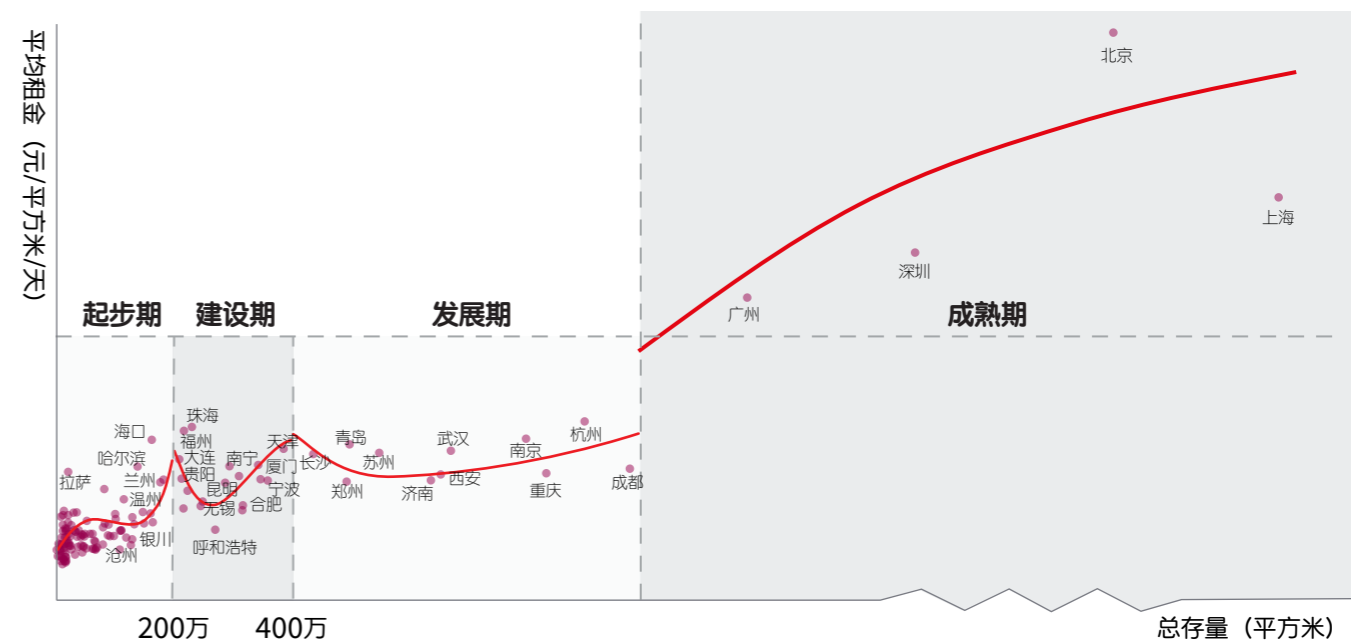
受经济、人口等宏观因素影响，中国内地各城市的办公楼市场之间存在巨大差异，明显处于不同的发展时期。整体来看，可以划分为**起步期、建设期、发展期、成熟期**。需要明确的是，这并不是所有城市在发展过程中都一定会经历的线性路径，市场需要依托可观的经济增长动能才有机会跨越不同发展时期之间的壁垒，打通增长的“任督二脉”。

**租金：**在中国内地，仅4座一线城市的优质办公楼日均租金超过5元/平方米，大多数新一线或强二线城市均处于2-3元/平方米的价格区间，而超过30%的城市办公楼日均租金甚至低于1元/平方米。对比国际一流办公楼市场的租金水平，北京已跻身全球前三，上海排名第14位；而其他的中国城市则在50名开外。

**体量：**优质办公楼市场规模超过1,000万平方米的内地城市仅有北京、上海、深圳；规模超过400万平方米的城市则只有15个，不足调研城市数量的5%；而在超过60%的内地城市中，优质办公楼市场体量尚不足50万平方米，大约相当于一座城市内只有5至8栋现代标准化办公楼宇。而在全球范围内，优质办公楼市场规模最大的20座城市的体量均值约为2,300万平方米。

注：1：优质办公楼是指现代化专业化办公楼宇，即通俗意义上的甲乙级办公楼，不计入低端办公楼、工厂配套办公房屋、酒店套间、公寓商住及其他非标类办公用途的空间。

图：中国内地城市办公楼市场图谱



数据来源：仲量联行

### 起步期

城市中开始出现符合现代化标准的办公楼项目，办公楼宇的商业属性开始显现。此时市场体量较小，普遍在200万平方米以下。城市中的首个现代商务聚集区开始形成。由于尚未形成明晰的供需关系，租金水平在这一时期差异巨大，日租金均值区间在0.5元至2元/平方米之间。目前，70%的中国内地城市处于这一阶段，这说明从整体来看，中国办公楼市场仍处于起步阶段，发展空间依然广阔。

### 建设期

由于在经济发展和招商引资的过程中，“筑巢引凤”理念深入人心，部分内地城市在起步期后，开始大规模兴建甲级办公楼项目，呈现出集中放量的“中国特色”。由于短期内优质办公楼体量增长远远超过市场需求和经济增速，市场上呈现出空置率上升、供过于求的态势，激烈的市场竞争导致租金出现下跌趋势。据分析，目前内地共有19个城市正处于“栽好梧桐树”的建设期内，这些城市优质办公楼平均日租金约2.2元/平方米，空置率近40%。

### 发展期

若进入到这一时期，城市办公楼项目的建设和供应虽仍处于高峰，但经济增长已经推动需求端持续改善，供需关系向平衡点发展，逐渐“引得凤凰来”，办公楼项目吸纳量、租金等市场指标持续向好，为城市带来发展机遇。目前，全国已有7个城市处于发展期，优质办公项目体量在400万至1,000万平方米之间，日均租金约2.8元/平方米/天。

### 成熟期

经历了发展期后，楼宇建设热潮触顶回落。与此同时，头部城市走在中国乃至全球经济发展前沿，培育了庞大的市场和活跃的企业，推动着办公楼需求稳步增长，租金水平触底回升，市场逐渐步入成熟稳定的发展阶段。目前，中国仅北上广深4个一线城市处于这一时期，这些城市均已经历了2-3轮的周期性建设和供应高峰，市场整体表现为供应增量平稳，空置率长期保持在较低水平，租金稳定于增长曲线。

在市场化环境中，对于已步入成熟期的城市，其较低的空置率和持续增长的收益前景往往会刺激地方政府和商业地产开发商推动新一轮的建设浪潮。**因此，办公楼市场或将重启新一轮的“建设期”，并由此开始在“建设期”、“发展期”与“成熟期”之间循环，推动城市格局不断演变。**以北京、上海为代表的头部城市已经经历了数次“周期性循环”，实现了租金和体量的双重增长，以成都为代表的1.5线城市也正在经历首次循环。

至此，我们梳理了中国办公楼市场的发展历程、整体格局和不同城市的发展时期。在下一个部分，我们将通过对宏观经济指标和微观市场数据的对比、分析和探索，找出隐藏在数字背后，中国内地城市及其办公楼市场发展的轨迹和深层次逻辑。

## 02

# 中国办公楼数据深度解析 ——从少而精到多而广

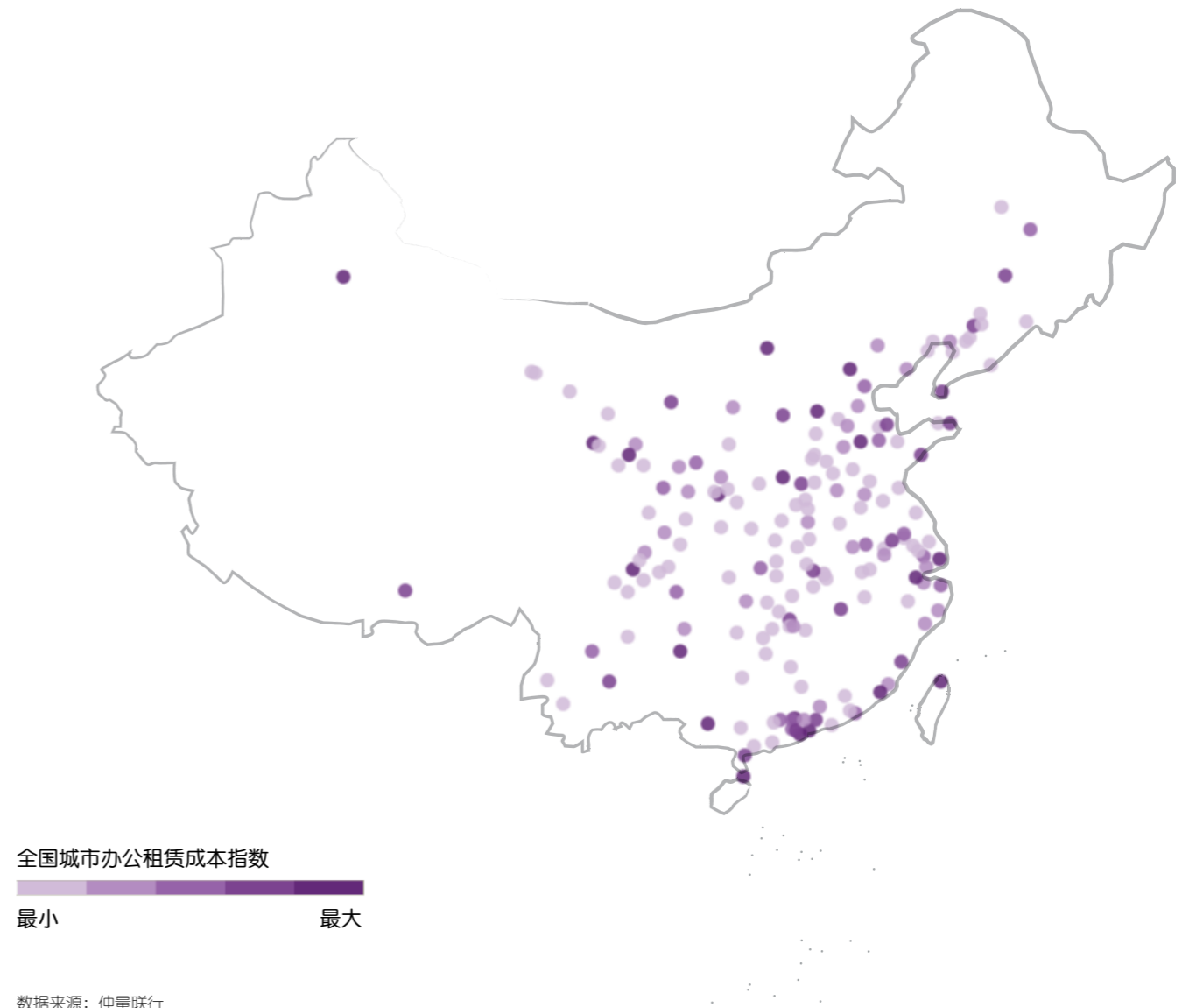
## 城市办公租赁成本指数

办公楼是企业经营活动的场地，也是城市经济发展的重要载体。正因如此，众多省市持续发力“楼宇经济”，以期催生行业聚合效应，推动城市经济发展和产业转型升级。**企业在一座城市逐年支出的办公场所租赁成本，既展示出企业对办公面积的需求和承租能力，也体现着企业承受的固定成本压力。**在这种背景下，我们整合各城市优质办公楼市场的租金、体量、出租率、第三产业增加值等数据指标，编制了城市办公租赁成本指数，计算各城市每年实际产生的办公场所租赁成本占相关经济指标增量的比重，为各城市办公楼市场的租赁活跃度和租金承付水平进行评价。

我们发现，尽管各城市指数的绝对值高低不同，但对数值的解读却不可一概而论，而需要根据不同城市、不同市场的发展水平来理解。换言之，**对于办公楼市场发展较快的城市，该指数数值越高，就说明当地经济对办公楼市场的支持力度越强，即同等的经济增量支撑了更高办公楼租赁需求和租金水平，市场成熟度也就越高；而对于办公楼市场尚处在培育阶段的城市，该指数数值越高则表示企业在该城市的运营成本越高、经营压力越大。**

因此，我们使用上文对中国内地城市办公楼市场发展周期的分类，对不同城市的经济基础和办公楼市场发展水平进行了区别化处理，分别梳理出处于起步期、建设期、发展和成熟期的三大类城市中，办公租赁成本指数最高的10座城市。

图：全国城市办公租赁成本指数一览



# 1 发展和成熟期城市

| 排名 | 城市 | 租赁成本指数 |
|----|----|--------|
| 1  | 北京 | 338    |
| 2  | 上海 | 248    |
| 3  | 深圳 | 248    |
| 4  | 广州 | 147    |
| 5  | 杭州 | 117    |
| 6  | 武汉 | 105    |
| 7  | 成都 | 93     |
| 8  | 西安 | 92     |
| 9  | 济南 | 89     |
| 10 | 郑州 | 81     |

数据来源：仲量联行

注：基数100=租金支付成本占比排名前50城市均值

处于发展和成熟期的城市多为内地一线和1.5线城市，均已经历过或正在经历至少一次办公楼发展建设周期，其中北京、上海等城市已经历过2-3轮供应高峰，走在中国内地商业地产发展进程的最前列。**在此类城市中，租赁成本指数越大，该城市的租金承付能力就越高，市场发展动力就越强，体现着中国楼宇经济发展的最高水平，聚集着大量的头部企业。**

- 就办公楼租赁成本占楼宇经济增量的比重而言，北京的办公楼租赁成本指数数值是全国排名前50的城市均值（即基数100）的3倍以上。在北京，不仅受政策驱动的金融街子市场的甲级办公楼平均租金常在20元/平方米/天以上的水平，租金承付力相对较低的IT行业聚集区——中关村子市场的甲级租金也高达12元/平方米/天，排名全球第14位，甚至略超上海市南京西路板块平均水平。受近年来商办项目限制供应等调控政策影响，北京办公楼市场租金长期高企。
- 上海、深圳两市租赁成本指数达到248，即如果京沪深三市的楼宇经济增量相同，上海和深圳每年实际产生的办公租金成本约为北京的3/4，但仍明显高于其他城市，展示出若没有限制供应等调控政策的影响，在市场化环境下，一线城市办公楼市场发展状况。
- 成都甲级办公楼市场租赁需求表现相对稳健，净吸纳量持续排在全国的第6至8位左右。因此虽然平均租金水平受供应压力影响而未能跻身“第一梯队”，但整体市场活跃度、成熟度较高。受互联网消费热潮驱动的科技創新行业成为成都办公楼市场的核心驱动力。

# 2 建设期城市

| 排名 | 城市   | 租赁成本指数 |
|----|------|--------|
| 1  | 南宁   | 135    |
| 2  | 乌鲁木齐 | 123    |
| 3  | 石家庄  | 112    |
| 4  | 厦门   | 105    |
| 5  | 贵阳   | 98     |
| 6  | 呼和浩特 | 94     |
| 7  | 昆明   | 87     |
| 8  | 南京   | 81     |
| 9  | 大连   | 80     |
| 10 | 长沙   | 79     |

数据来源：仲量联行

注：基数100=租金支付成本占比排名前50城市均值

建设期城市的经济发展和办公楼市场现状在全国范围内均处于中上水平。办公楼租赁成本指数排名前10位的城市大多为省会城市，但由于各地经济体量和发展阶段不同，指数所展示出的情况也相对复杂。对于南宁、乌鲁木齐、石家庄等城市而言，当前办公楼租赁成本已然过于昂贵；而对于南京、长沙等区域经济中心城市而言，租赁成本指数数值低于基数100，展示出其未来巨大的增长空间。

- 南宁的租赁成本指数高达135，甚至高于大部分发展和成熟期城市（榜1），但其经济发展水平却与成都、广州、杭州等城市仍有很大差距。南宁GDP和第三产业规模在省会城市中属于中等偏下区间，其2020年第三产业增加值位列全国第37位。由此可见，南宁的办公楼建设量偏高、租金水平偏高，并未与其经济增量和城市规模相匹配。
- 依托江苏省乃至整个长三角区域的广阔腹地，南京各项经济指标表现亮眼。身为长江经济带重要的资源配置中心以及全国唯一两省（江苏省和安徽省）共建的都市圈，到2025年南京人均GDP将超过15万元。未来，南京的工作人口规模和经济体量将大幅增长，预计办公楼租金及需求仍将有较大的上涨空间。

### 3 起步期城市

| 排名 | 城市 | 租赁成本指数 |
|----|----|--------|
| 1  | 海口 | 186    |
| 2  | 西宁 | 168    |
| 3  | 济源 | 167    |
| 4  | 兰州 | 135    |
| 5  | 珠海 | 119    |
| 6  | 太原 | 91     |
| 7  | 惠州 | 84     |
| 8  | 威海 | 79     |
| 9  | 银川 | 76     |
| 10 | 拉萨 | 73     |

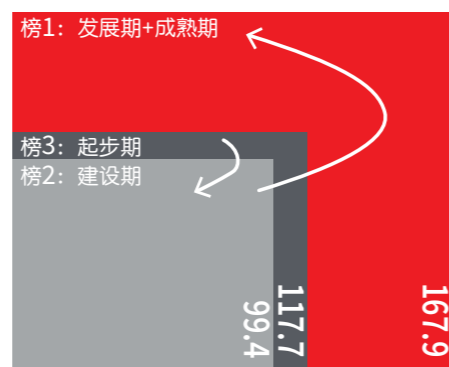
数据来源：仲量联行  
注：基数100=租金支付成本占比排名前50城市均值

起步期城市的办公楼市场仍处于发展初级阶段，市场体量小且表现非常不稳定，因此租赁指数排名前10的城市都面临租赁成本相对较高的问题，其中排名前5的城市的数值甚至高于建设期城市（榜2）的平均水平，高昂的租金成本压力或将制约城市发展。**此类城市指数越高，反而不利于办公楼市场的可持续发展和经济的稳健增长，这些城市应该聚焦于扩大市场吸引力、培育产业需求，避免租金压力限制了市场活跃度。**

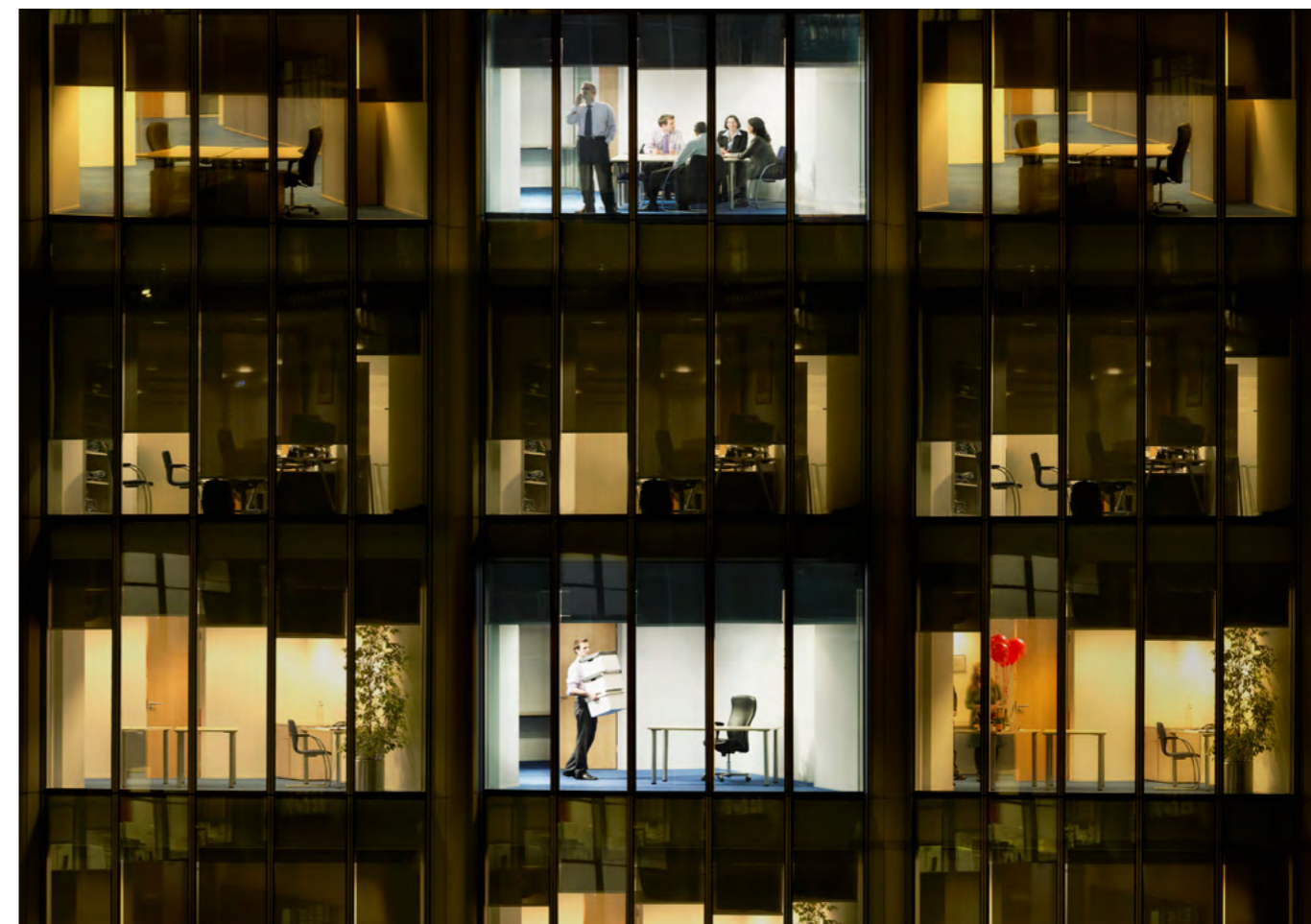
- 海口办公楼市场发展时间较短，优质项目多在2011年后入市，但目前日均租金已达到3元/平方米左右，金融企业聚集的大英山CBD平均租金已达到3.3元/平方米的水平。海口的GDP在内地城市中排名第114位，第三产业增加值排名第74位，然而其租金水平却高居全国内地城市第9位，表现出市场发展要素的错配。《海南自由贸易港建设总体方案》已于2020年正式发布，预期未来将有更多金融、贸易、专业服务业企业在海口设立大型分支机构。这虽然有助于提振市场信心，但高昂的租赁成本或将限制市场的进一步扩容。预计，海口未来将有几十万平方米的办公楼新增供应竣工入市，更激烈的市场竞争格局或有望推动全市平均租金水平适度下调。

如图所示，整体而言，处于发展和成熟期（榜1）的城市承租水平远高于其他两类城市。经济规模的增长和市场成熟度的提升会显著提升一个城市的租金承租能力，推动租金实现正向增长。虽然建设期城市（榜2）的经济增长速度和办公楼市场发展水平高于起步期城市（榜3），但是其平均租赁成本指数与之相比却低了20%。这是由于建设期城市正处于“筑巢”阶段，办公面积供应量的快速增加使得租金面临下行压力，而第三产业的稳步发展则进一步推动了租赁成本占比的下降。

图：三类城市Top10榜指数均值



数据来源：仲量联行

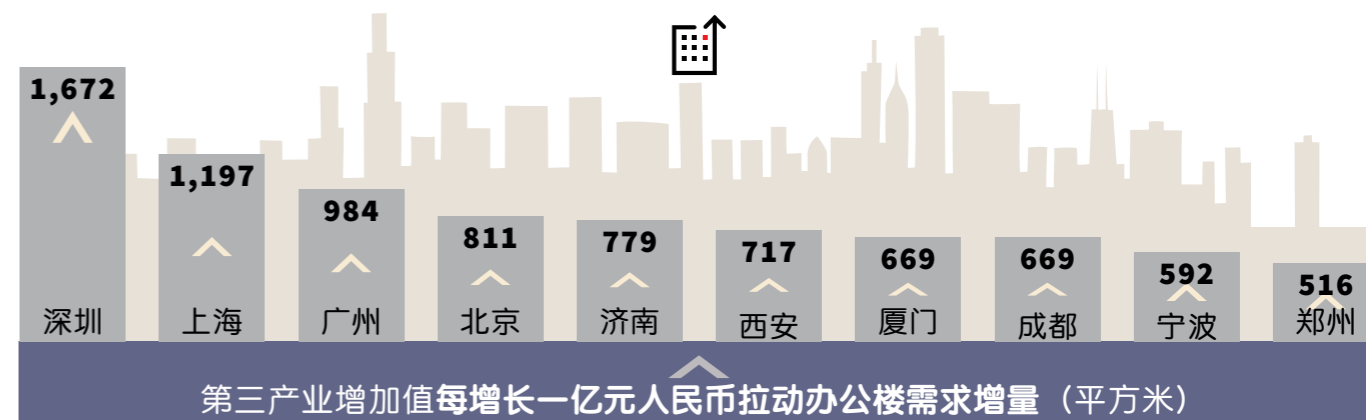


## 经济增长与办公楼需求的关系

毋庸置疑，一个国家或城市的经济发展和办公楼需求呈现正相关。因此，为深入理解中国城市的经济发展对办公楼市场的实质影响，我们选取了近15年（2005-2020）中国各城市的重点经济数据和仲量联行多年积累的市场需求数据，并将历史数据沿时间的纵轴展开，构建出一个多元回归模型。鉴于经济发展对市场需求的影响并非实时对应，我们在进行数据分析时也把相关滞后因素纳入了考量。

**研究结果显示，平均来看，GDP排名前30位的中国城市中，第三产业增加值每增长一亿元人民币，将推动优质办公楼市场需求增加547平方米。**由于企业在发展的过程中，势必有部分办公功能由低品质办公楼宇和非标准化物业所承担，因此这一数字并不代表所有的办公需求。随着各城市办公楼市场成熟度的提高，现代化、标准化的优质办公楼宇将逐步替代上述非标准化物业，因此这一系数也会相应逐步增长。

表：第三产业对办公楼需求拉动最强的10座中国城市



数据来源：仲量联行

在全国范围内，深圳第三产业增长对于办公楼市场需求的拉动最为强劲，第三产业增加值每增长一亿元人民币，办公楼的使用需求将增长1,672平方米，遥遥领先于其他城市。尽管深圳的经济总量与北京和上海两座“超一线”城市仍有差距，但是其经济活力和竞争力在近几年内持续提升。在中国社会科学院与联合国人居署2020年共同发布的《全球城市竞争力报告》中，深圳的可持续竞争力名列全球前十、中国第一。这主要是由于深圳青年人才聚集，优质劳动力资源丰富，吸引了区域乃至全国各地的科技、资本和人才要素汇聚，在其协同效应下，深圳对优质办公楼宇的需求相对更大。

北京则呈现出截然不同的特点，其第三产业增加值每增长一亿元人民币，办公楼需求增加811平方米，仅为深圳的一半，是一线城市中的最低水平。这是由于北京近年来积极推动非首都核心功能疏解和人口总量控制，并早在2014年就已开始对五环内的办公楼宇开发实施限制，市场供应量明显放缓。因此，尽管北京经济发展的基本面稳健，需求相对活跃，但核心城区的供给限制和办公楼市场的低空置率明显压制了吸纳量的增长空间。

第三产业对办公楼需求拉动最强的10座中国城市大多数都是省会城市。以排名第5的济南为例，分布于省会城市的国企总部及有国企背景的企业分支机构经济实力雄厚，扩张需求稳健，对城市发展有很大的推动作用。此外，大部分省会城市都处于办公楼市场的快速建设期，其第三产业经济增长往往可以更有效地推动空置面积去化。



经济增长对办公楼需求的拉动力的是一个非常复杂的议题。各个城市的经济规模、第三产业占比和办公楼规划、体量、发展阶段、成熟度都是影响因素。对于部分城市而言，第三产业增加值拉动办公需求的数值较高，是由于办公楼市场体量过大，空置率高企或租赁成本较低；而部分城市数值较低则是因为办公楼市场成熟，空置面积较小，限制了吸纳量增长。因此数值的大小和城市排名的高低仅仅是对当前中国办公楼市场需求和经济增长之间对应关系的描述，不能用来简单评判城市发展能力和水平。



## 城市宏观供应盈缺分析

在前文中，我们多次提到“筑巢引凤”概念。基于这一中国办公楼市场发展的经典思路，商业地产开发商在政府引导下前置开发建设办公楼宇，再引进企业选址入驻，开展业务，贡献税收。然而，这种模式也频频招致一些“供给过剩”、“供大于求”的批评。

“供给过剩”现象在部分城市中确实存在，但在另一部分城市中，办公楼宇所面临的高空置率和去化压力只是受到微观层面诸多因素的共同影响而产生的短期供需表现，并未在宏观层面体现其城市发展潜力所蕴含的长远需求。

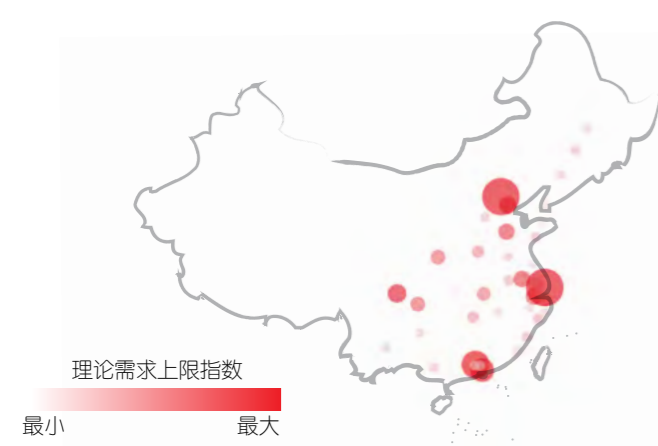
例如，2013年前后成都办公楼市场空置率高达40%以上，但随着其需求潜力的释放，经过8年的发展，在全市办公楼体量增加170%的情况下，空置率依然下降至21.9%，是国内空置率最低的非一线城市。

因此，在前置开发模式普遍存在的背景下，我们有必要真正了解中国各大城市的潜在办公楼需求总量，从而对办公楼市场在当前的经济发展节奏下，是否面临“供给过剩”风险做出准确判断，进而判断其进行前置开发和建设的能力范围。我们通过第三产业增加值、第三产业占经济总量比重、劳动年龄人口、不同行业人均办公面积等数据，构建出中国城市办公楼潜在需求模型，从而计算出不同城市理论上的办公楼需求面积上限。换言之，以当前的经济和人口数据计算，如果某个城市中所有可能需要在办公室工作的人已获得相应空间，那么该城市的办公楼市场需求就已触及天花板，在考虑到不同城市优质和非优质办公楼占比之后，我们便可计算出各个城市的甲、乙级办公楼需求的上限值。

## 中国城市办公楼需求上限

为了便于展示，我们对中国内地经济总量排名前50城市的数据进行了指数化分析。研究发现，北京和上海甲乙级办公楼的潜在需求均在**4,000万平方米左右**，广州和深圳则在**2,000万平方米上下**。非一线城市办公楼市场理论上的潜在需求均值为**324万平方米**，其中有9座城市的潜在需求上限超过500万平方米，成都、南京和杭州等城市的潜在需求上限更超过700万平方米。中国办公楼市场需求向头部城市聚集的特征十分明显——北上广深4座一线城市的潜在需求量相当于非一线城市的总和，而经济总量排名前10城市的潜在需求量之和则超过前10以外的200多座城市的需求潜力总和。

图：中国经济总量前50城市办公需求潜力分布 表：办公楼需求潜力指数排名前10



数据来源：仲量联行

| 排名 | 城市 | 办公楼需求潜力指数 |
|----|----|-----------|
| 1  | 上海 | 755       |
| 2  | 北京 | 741       |
| 3  | 广州 | 413       |
| 4  | 深圳 | 299       |
| 5  | 成都 | 185       |
| 6  | 天津 | 162       |
| 7  | 南京 | 148       |
| 8  | 济南 | 144       |
| 9  | 杭州 | 138       |
| 10 | 重庆 | 119       |

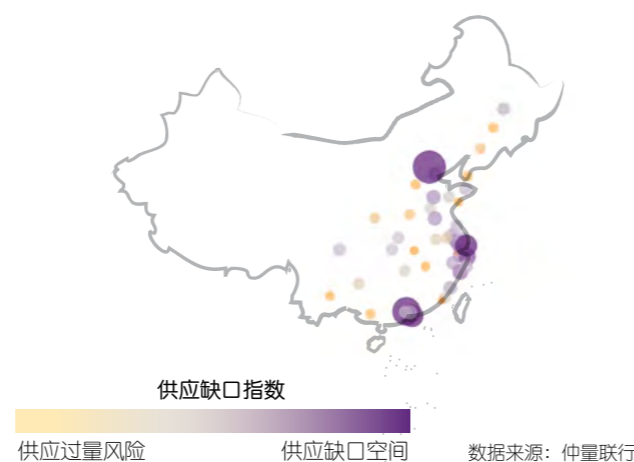
注：基数100=中国内地经济总量排名前50的城市潜在需求均值  
数据来源：仲量联行

## 城市办公楼市场供应盈缺

通过将上文计算出的各城市办公楼市场理论需求上限与现有体量进行比较，我们可以进一步了解各城市所面临的办公楼供应缺口或盈余。不言而喻，供应缺口是指理论需求上限显著高于现有体量，即该城市有能力去化更大规模的供应；而供应盈余是某城市办公楼市场现有体量已经超过该城市的理论需求上限，空置面积难以在中短期内被吸纳。

**研究表明，中国经济总量前50大城市已建成办公楼的总体量，距离潜在需求上限仍有超过6,000万平方米的差距——在这些城市的需求端得到充分释放时，中国办公楼市场的供应端还有20%左右的增长空间。**其中，4座一线城市的总供应缺口超过3,000万平方米以上。由此可见，尽管市场在短期内受内外部因素影响处于下行周期，但中长期而言，中国头部城市的办公楼市场仍有相对可观的发展空间。

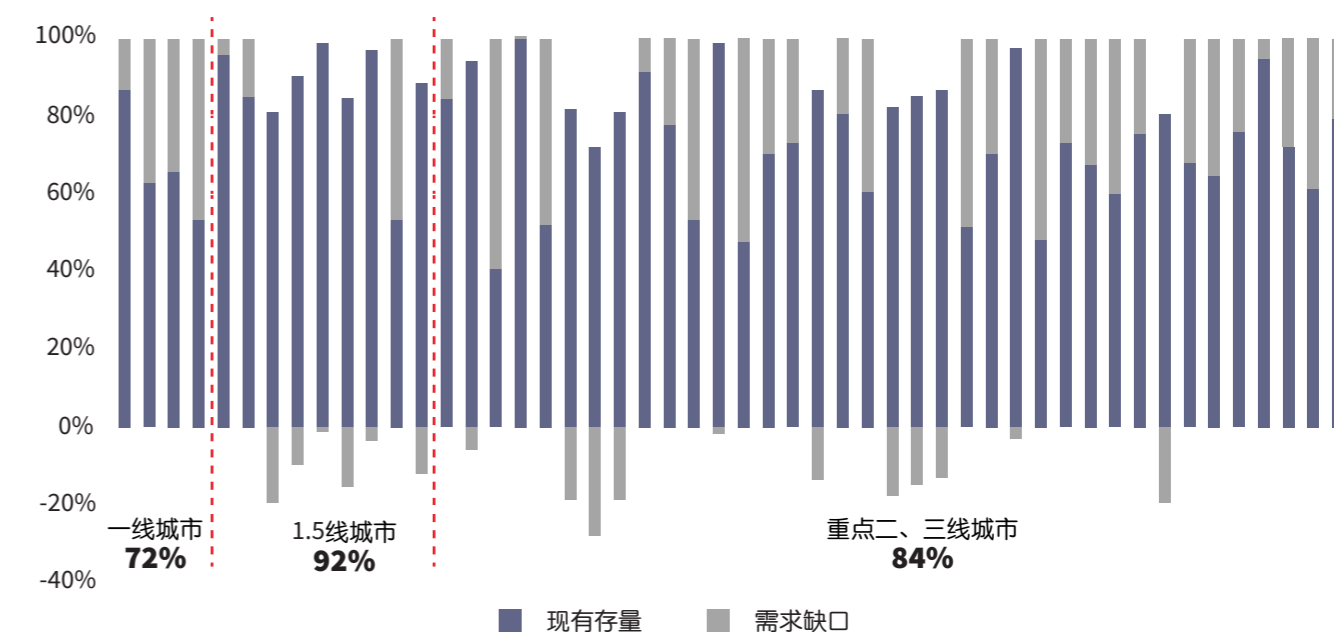
图：中国经济总量前50城市办公供应盈缺分布



数据来源：仲量联行

一线城市的供应缺口更大，北京和广州的供应缺口更是显著高于其他城市。因政策和规划等原因，这两座城市办公楼体量增速趋缓，但经济基本面稳健，蕴藏着巨大的发展潜力。未来，其供应缺口将主要通过城市更新和存量物业升级、而非扩大城市新建规模和开发范围来得到填补。而上海和深圳近年来办公楼建设步伐较快，短期内微观市场面临去化压力，但其盈缺指数排名仅次于北京和广州，展现出沪深两地中长期所蕴含的大量潜在需求。

图：中国城市办公楼市场现有存量与理论需求上限对比图



数据来源：仲量联行

从城市规模类型来看，目前一线城市办公楼市场总存量仅占办公楼理论需求的72%，低于1.5线城市（92%）和重点二三线城市（84%）。全国经济总量前50大城市中已有17个城市在宏观层面处于“供应过剩”状态，这些城市盲目追随一线城市的发展模式，对自身的发展潜能做出了过分乐观的估计，透支了未来的增长空间，短期内将面临较大的去化压力。但我们必须承认，从历史的角度来看，在中国经济高速增长的时期，契合当时发展需求的“筑巢引凤”政策让北京、上海等主要城市受益匪浅，无论是经济规模还是商业地产市场都迅速攀升至全球前列。

经过30余年的发展，按照当前的经济发展趋势，中国头部城市已完成了所需办公楼供应超过八成的建设。未来，前置开发思路将不再适用，盲目建设、粗放开发很有可能触发供应过剩风险。

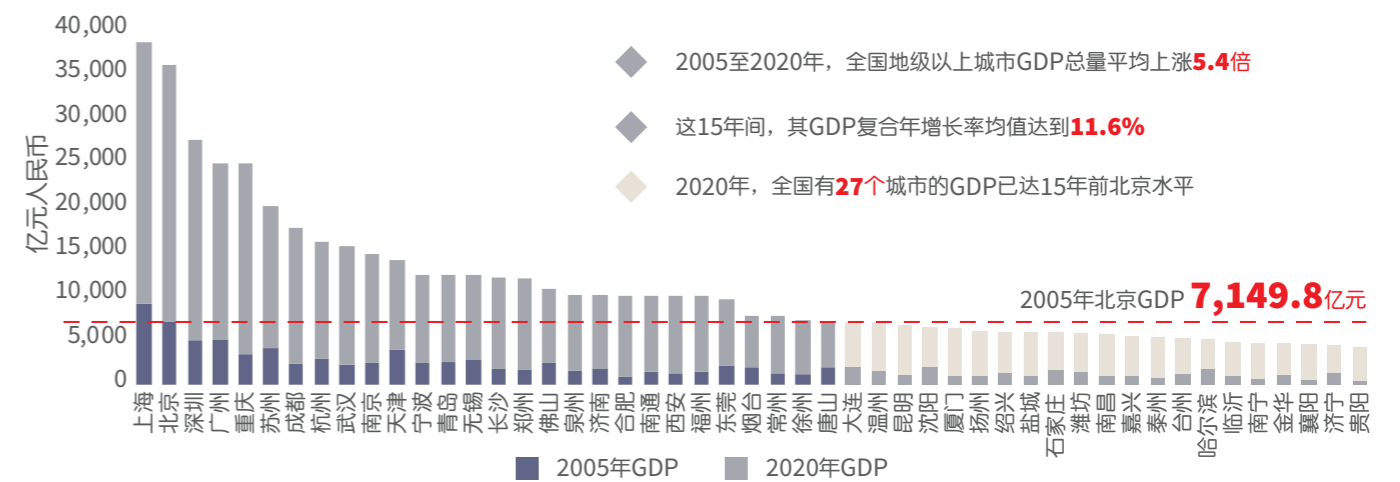
随着中国经济持续向高质量发展转型，商业地产也需要从粗放简作、广种薄收的开发模式，转向集约性资源投入和精细化管理，与新动能加速协同，适配产业实际需求。

# 03

## 企业租赁需求的变迁 ——从分散管理到全国统筹

近几年间，国内的大型企业集团增长势头迅猛，头部效应强劲，在这种情况下，中国办公楼市场的需求侧正在悄然发生改变。业务规模的持续增长驱使国内企业不仅在各主要城市设立办公室，更不断深入二三线城市和数量庞大的其他地级市、县级市谋篇布局，企业对办公空间的需求已经遍布全国，呈现出爆发式增长态势。**过去两年，全国前十大头部TMT企业的新扩租面积合计超过150万平方米；从城市层面看，至少80家全国性企业在100余座城市已经设立了办公地点或计划在短期内租赁办公室。**在中心城市的竞争压力日趋激烈、市场边际收缩之际，许多大型中资企业将业务向拥有庞大人口基数的中小城市延伸“下沉”，开拓极具增长潜力的“长尾市场”，也与目前中国经济发展的最新趋势相吻合。

图：2020年中国城市GDP总量50强

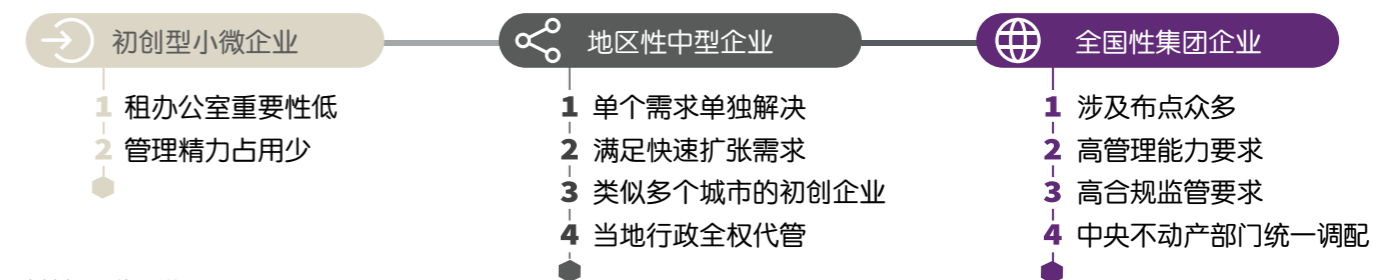


数据来源：仲量联行

然而，在下沉市场扩张布局的战略举措也给大型企业带来了诸如管理困难、资源浪费、流程合规、扩张效率等挑战，并对企业房地产团队和集中统一管理提出了更高的要求。过去三年间，已经有许多中国企业逐渐摒弃以往在某座城市、某个办公场所“单打独斗”洽谈租约的分散管理模式，转而**建立集中化的企业房地产（Corporate Real Estate, 下简称“CRE”）部门，以全国性、多城市、统筹化的管理模式来面对市场。**这种变化和趋势，不但是中国企业发展壮大后谋求高品质企业房地产解决方案的必然，更为中国办公楼市场走向成熟注入了重要推动力。

根据仲量联行多年来服务国际大型企业的经验，随着企业步入不同的发展阶段和生命周期，有关房地产的决策将从简单的某个办公室的租赁和工位设置等分散安排，过渡到单个城市或区域的选址布局，最终升级成为统筹化的企业房地产战略方案。当然，并非所有的大型企业都在全国开展业务，本文仅针对已经跨省市、跨区域布局的企业展开讨论。

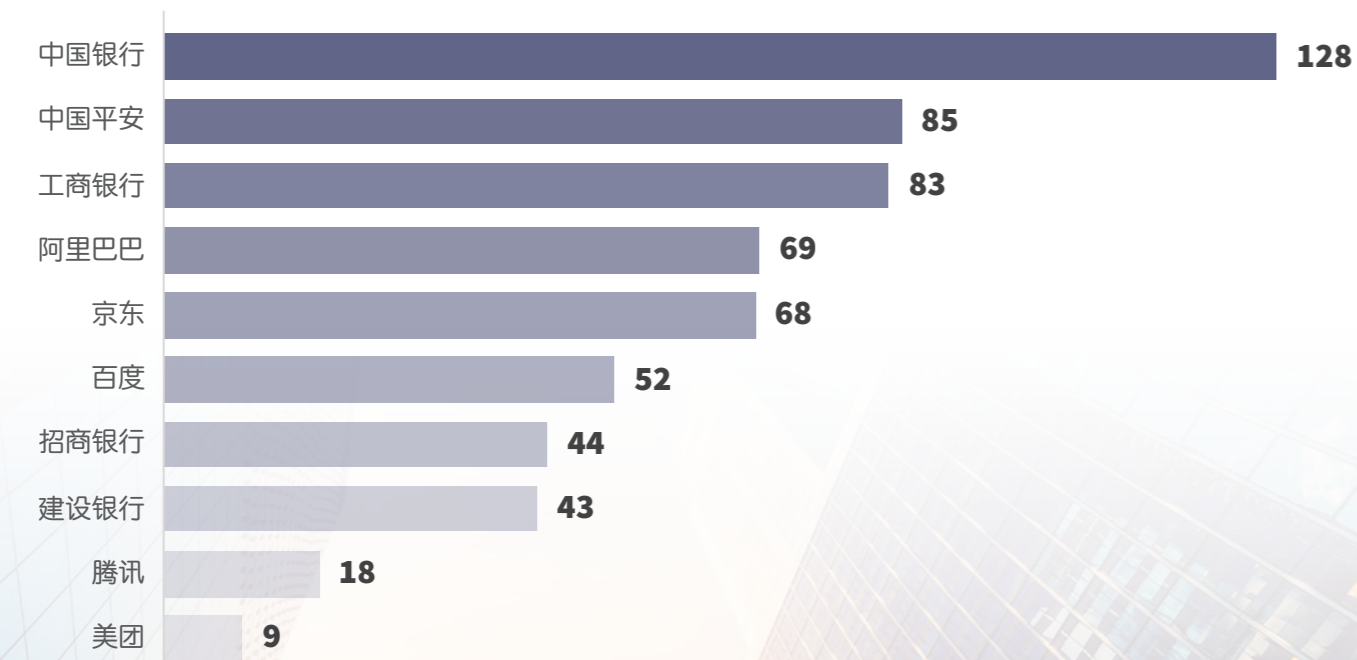
图：企业的业务规模扩张过程中的房地产相关需求和操作变化



资料来源：仲量联行

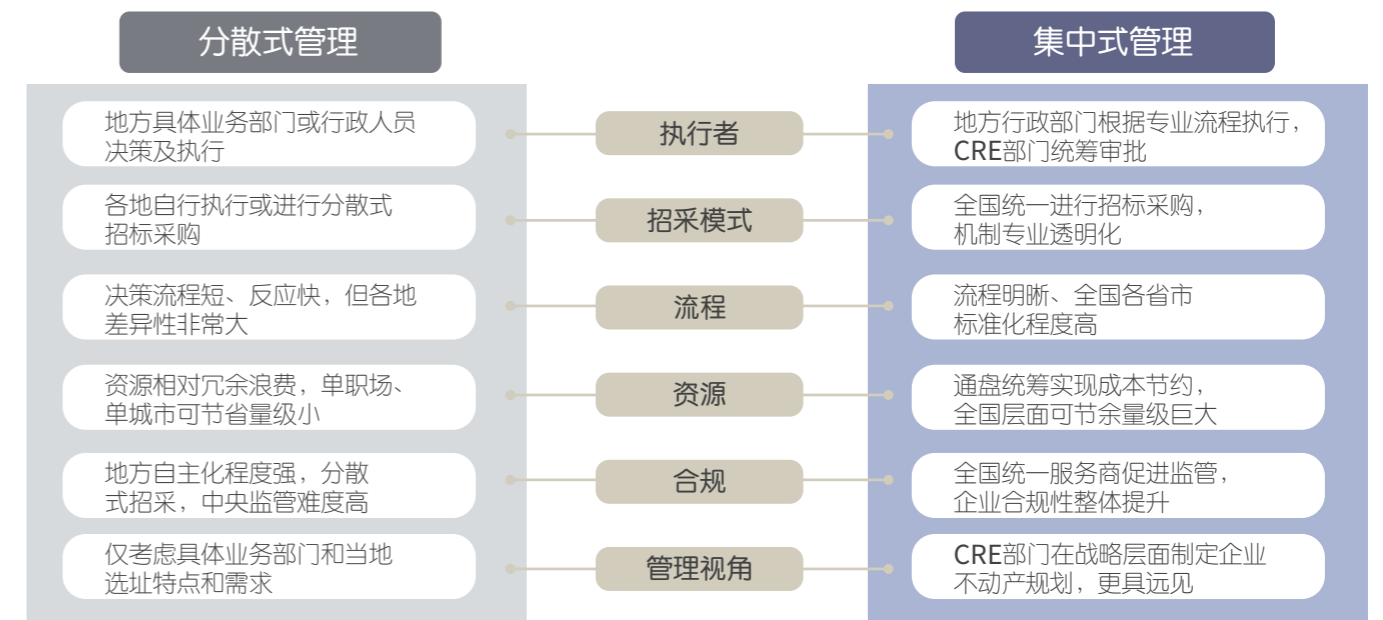
随着规模和业务量的持续扩大，企业每年在全国乃至全球范围内购置、租赁和使用房地产方面的花费与日俱增。当企业规模依然较小、并在多地分散运营时，管理层往往没有对办公场所进行整体性管理和控制成本的动机。而当企业成长到一定规模之后，只要对房地产的管理方式略加进行标准化、规范化的调整，就能显著减少资源浪费、改善工作模式，并大幅节省成本。目前，一家业务范围遍布全国的中资企业每年与房地产有关的成本可达上亿元人民币，阿里巴巴、平安、中国银行等行业巨头甚至超过50亿乃至上百亿元/年。庞大的房地产支出迫切需要企业管理层秉持长期、远景思维，从集团层面进行集中化的通盘部署。在此基础之上，当企业需要在中短期内进行大规模扩张时，就更需要清晰的房地产战略，最大程度优化路径组合，保证办公空间高效运营且实时配合企业发展节奏。这既能对企业的现金、损益、资产负债结构等指标产生正面影响，又能提升企业的形象和管理标准，为集团战略发展提供保障。

图：部分全国性中资企业2020年房地产相关支出成本（单位：亿元人民币）



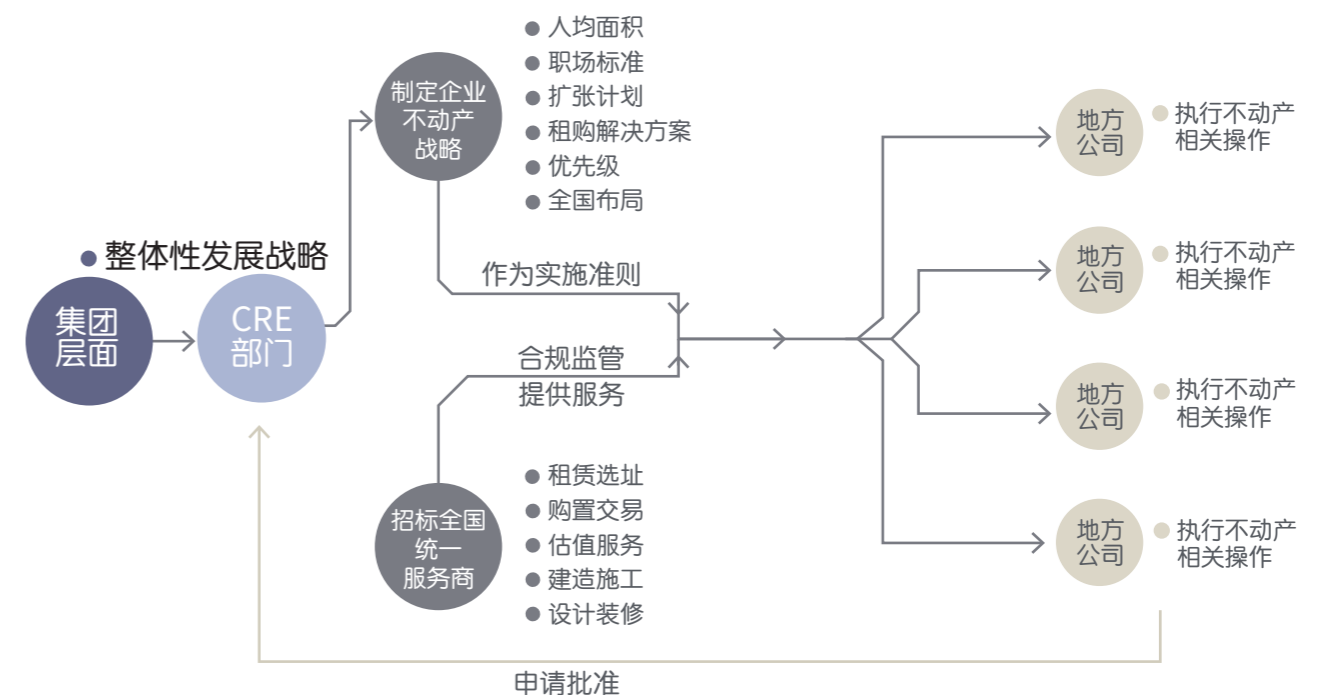
数据来源：所列企业的2020年财报，仲量联行整理

企业的房地产布局模式由分散式执行转变为集中式管理，绝不仅仅是简单地将各地办公场所租赁数据统一收集到集团行政部门。专业化的CRE部门将为多点布局的企业制定覆盖全国、着眼长远的企业房地产战略，帮助企业优化资产租售配置，控制成本，为业务扩张、业绩增长和员工福祉提供保障，甚至能够在经济环境震荡的情况下借助房地产资产处置实现“回血”和盈利。更为重要的是，集中式管理的CRE部门将有助于中资企业通过合规管理机制，识别、评估与处置合规风险，形成崇尚合规经营的企业文化氛围，从而加强对遍布全国各省市的分支机构的监管，这对上市或拟上市企业尤为重要。



资料来源：仲量联行

图：企业房地产集中式管理流程概览



资料来源：仲量联行

从全球经验来看，早在40多年前，由分散式的物业租赁向集中化的企业房地产战略的转变就已初具端倪，如今这已是大型企业发展的必经之路。

## 全球范围内跨国企业建立起集中化管理的CRE团队



这些大型跨国企业通常委任1至2家全球性房地产专业服务机构，负责管理其业务所在地的全部房地产事务，如物业租赁、资产购置、资产处置和灵活办公投资组合管理等。除此之外，很多企业在物业管理、设施设备管理、资产评估及施工建设等房地产相关领域也选择与专业服务机构进行集中化和整体性的全球战略合作。

近年来，中国企业集中化、统筹化管理企业房地产的需求也已开始显现。在下沉市场进行标准化企业房地产管理的初期，企业难免会遭遇市场透明度低、部分当地业主和中介机构合规性较差等挑战。因此，企业有必要选择与拥有丰富交易经验和准确详实市场信息数据的房地产专业服务机构合作，获取领先的市场化解决方案。仲量联行就已为多家大型全国性企业提供专业的标准化服务。

集中化、统筹式的企业房地产租赁管理模式是中国企业全球扩张之路上必然选择。能充分理解这种“必然”并做足准备的企业，将在新形势下的市场中形成独特的竞争优势：

### 大型企业自身

建立集中化企业房地产部门，降本增效，重视企业流程管理标准化和内部控制合规性，逐步减少对单一城市的独特性追求，增加对办公场所的普适性要求。

### 业主方

大型企业需求转向集中化，将孕育出新的市场机会。全国性房地产开发商或办公楼业主，可以有针对性地提升楼宇建设和物业管理服务的标准化水平，参与大型中资企业总部的房地产管理服务竞标，提供一揽子解决方案，实现多个城市办公楼项目的集中去化。

### 投资者

全国性企业租赁需求的转变，为房地产投资者在多个城市布局投资标的和资产组合提供了新的思路，在下沉市场寻求收购适配物业或将成为新的投资选择。

### 房地产专业服务机构

通过丰富专业的全国性服务经验、全面的数据覆盖和有利的技术支持，形成专业、准确和最优的判断，协助大型企业实现房地产管理的战略目标。此外，上述趋势也将在市场上催生包括快速装修公司在内的全新的需求和赛道。

在国内和国际经济发展格局和监管政策不断变化的背景下，不仅企业的核心业务需要快速适应新环境，企业房地产的管理方式也应当及时调整适配。当前，“企业房地产（CRE）”这一概念在集团战略和财务层面的影响力日益加深，中国企业对房地产管理专业化、透明化、数据化、成本节约和合规监管的要求不断提升。因此，中国办公楼市场中的各方参与者也应当将业务视角从单一项目、单一城市，拓展至全国乃至全球，为企业提供升级版的解决方案，并助推中国办公楼市场和楼宇经济进一步发展成熟。

# 04 城市办公楼市场信息黄页

仲量联行始终致力于以更精准的解读和更开阔的视角，全方位追踪中国的城市建设进程和市场格局变迁。国内消费市场的更新升级和大型中资企业的全国性扩张，推动全国办公楼市场从散落的点逐步汇聚成互相协调、深度融合的“一盘棋”。

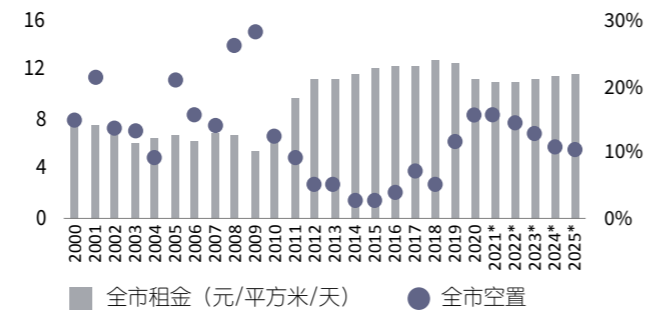
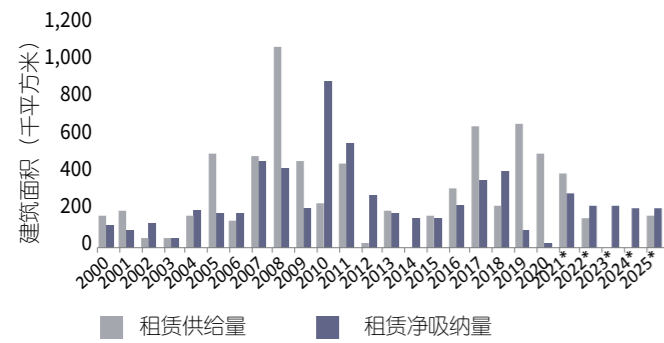
因时而动，顺势而为。今年，我们将数据和服务范围进一步拓展，推出了中国首个覆盖超过200个城市的办公楼市场信息数据产品——“JLL睿见数据”，涵盖宏观经济、租金空置、租赁成交等多维度数据，希望能为各方提供决策依据和管理助力。接下来，我们节选了全国四十多座重点城市的市场信息，简要勾勒出各城市的市场侧写。

# 北京 甲级办公楼市场



## 城市核心商圈介绍

- CBD** 商务氛围浓厚，区域发展成熟，国贸、中信大厦等地标楼宇坐落于此
- 金融街** 国家金融政策中心，吸引大量内外资金融企业，租金高居全球第三名
- 中关村** 被誉为中国的硅谷，科研、高校、人才资源密集，为IT产业聚集区

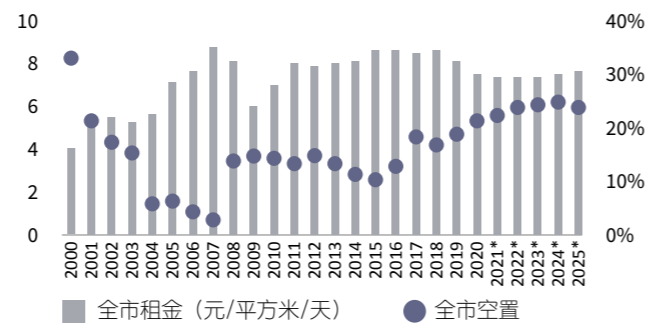
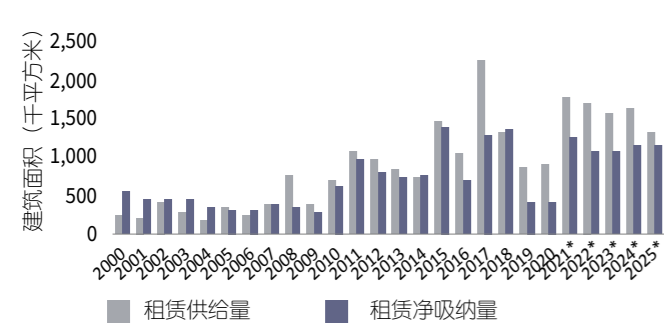


# 上海 甲级办公楼市场



## 城市核心商圈介绍

- 陆家嘴** 浦东中央商务区重要板块之一，是众多金融企业入驻上海的首选地
- 南京西路** 高端餐饮及奢侈品聚集配套成熟，是专业服务类企业首选地之一
- 新天地** 一大会址所在地，零售资源丰富，外资企业较为聚集

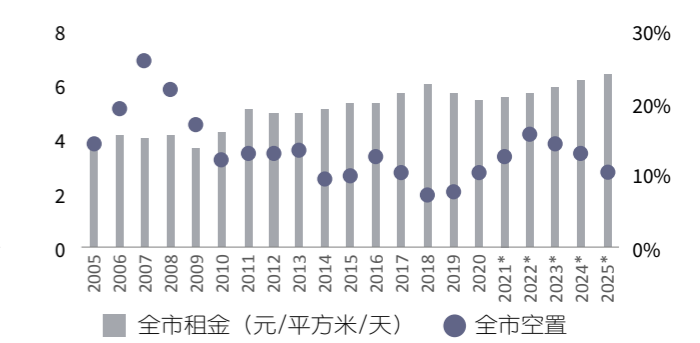
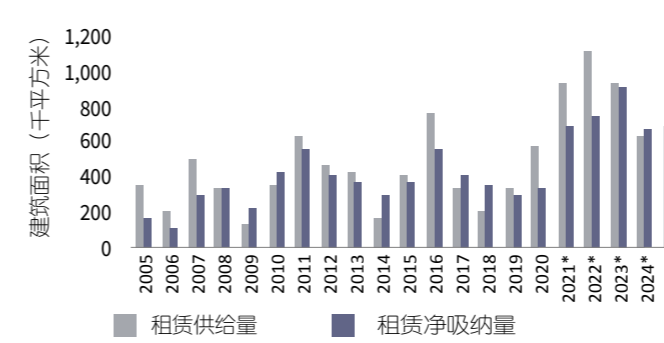


# 广州 甲级办公楼市场

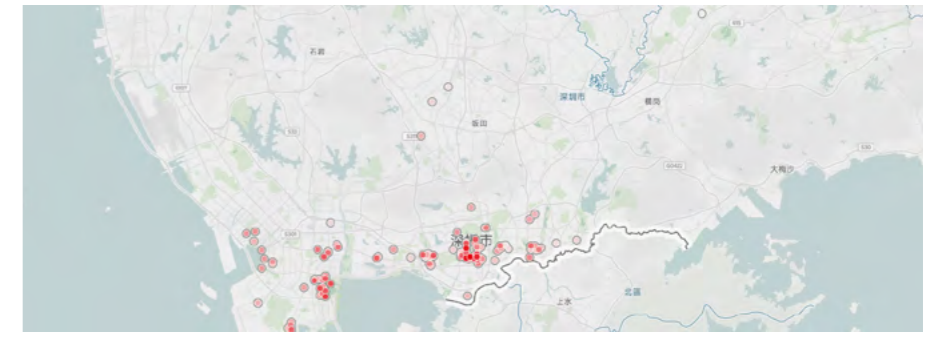
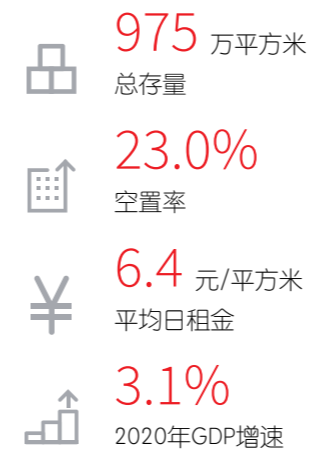


## 城市核心商圈介绍

- 珠江新城** 地处广州中心地带，是广州地区世界500强企业最密集的区域
- 天河北** 核心商务区之一，办公氛围浓厚，聚集众多知名企业
- 越秀** 坐拥区域地理优势和文化资源，吸引大量传统企业进驻

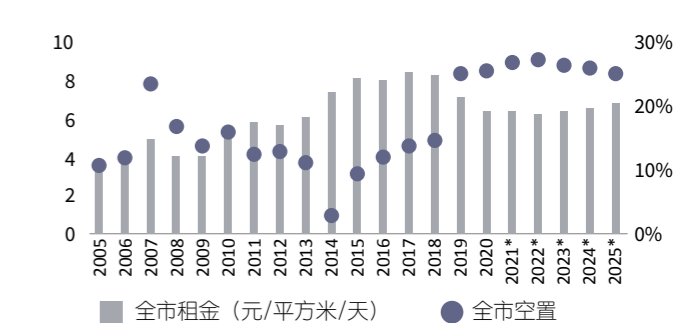
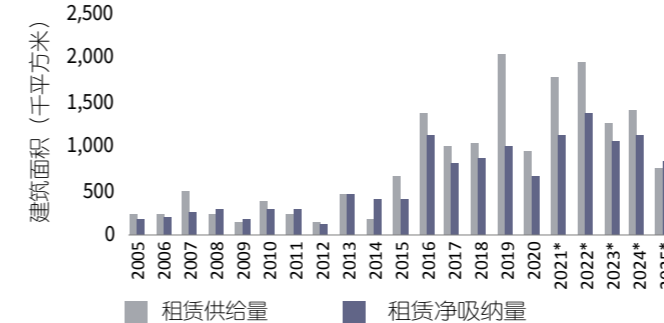


# 深圳 甲级办公楼市场



## 城市核心商圈介绍

- 福田CBD** 处于城市核心地段，拥有成熟的商业配套，吸引了大量金融企业
- 后海** 聚集了科技及金融巨头，拥有高端甲级办公楼及地标建筑
- 车公庙** 连接福田和南山的交通枢纽，逐步升级的新兴商务办公区



# 成都

甲乙级办公楼市场

22.4%  
空置率

2.7 元/平方米  
平均日租金

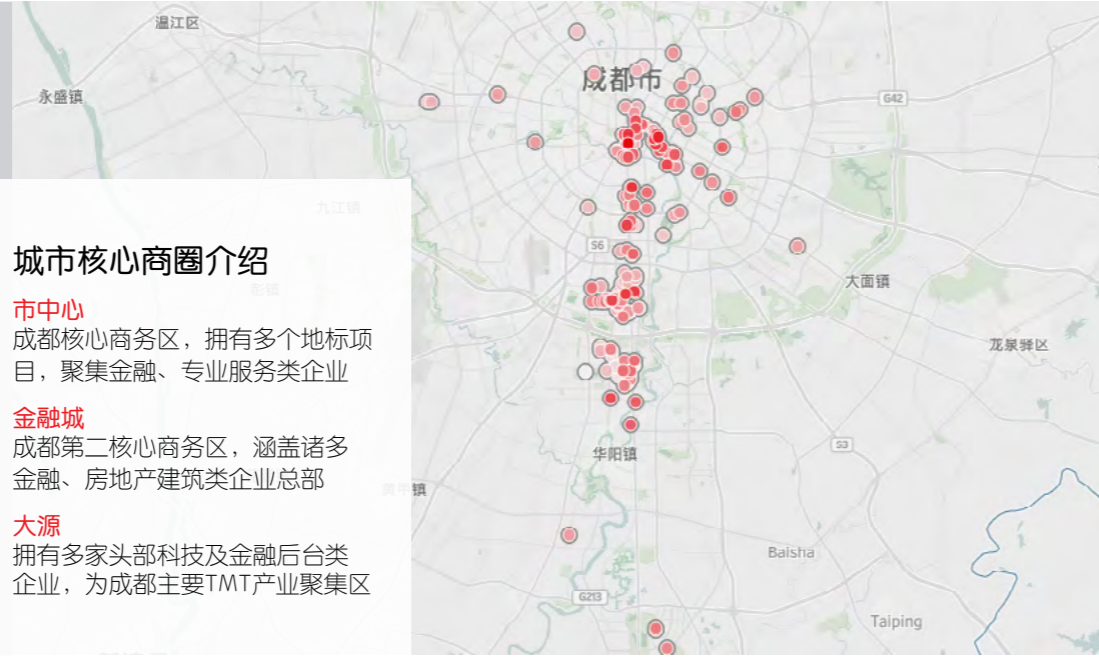
4.0%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

**市中心**  
成都核心商务区，拥有多个地标项目，聚集金融、专业服务类企业

**金融城**  
成都第二核心商务区，涵盖诸多金融、房地产建筑类企业总部

**大源**  
拥有多家头部科技及金融后台类企业，为成都主要TMT产业聚集区



# 武汉

甲乙级办公楼市场

38.6%  
空置率

2.6 元/平方米  
平均日租金

-4.7%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

**建设大道**  
为传统商务区，拥有大量金融企业，外资聚集程度全市最高

**解放大道**  
传统商务活动中心，办公氛围较浓厚，配套设施齐全

**光谷**  
区域内优质办公楼项目较稀缺，科技企业需求较旺盛



# 重庆

甲乙级办公楼市场

27.2%  
空置率

2.5 元/平方米  
平均日租金

3.9%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

**解放碑**  
重庆商务商业活动的发源地，也是外资企业最集中的区域

**江北嘴**  
全市体量最大、商务氛围最成熟商圈，金融产业集中度较高

**照母山**  
科技互联网产业的战略发展区域，为科研机构及IT产业的聚集区



# 南京

甲乙级办公楼市场

23.6%  
空置率

3.5 元/平方米  
平均日租金

4.6%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

**新街口**  
被誉为“中华第一商圈”，是南京最传统的商务聚集核心区

**河西**  
南京金融行业聚集地，华东地区仅次于陆家嘴的第二大中央商务区

**南部新城**  
未来第三大CBD，华东最大高铁枢纽，为互联网软件产业集聚区



# 西安

甲乙级办公楼市场

34.3%  
空置率

2.5 元/平方米  
平均日租金

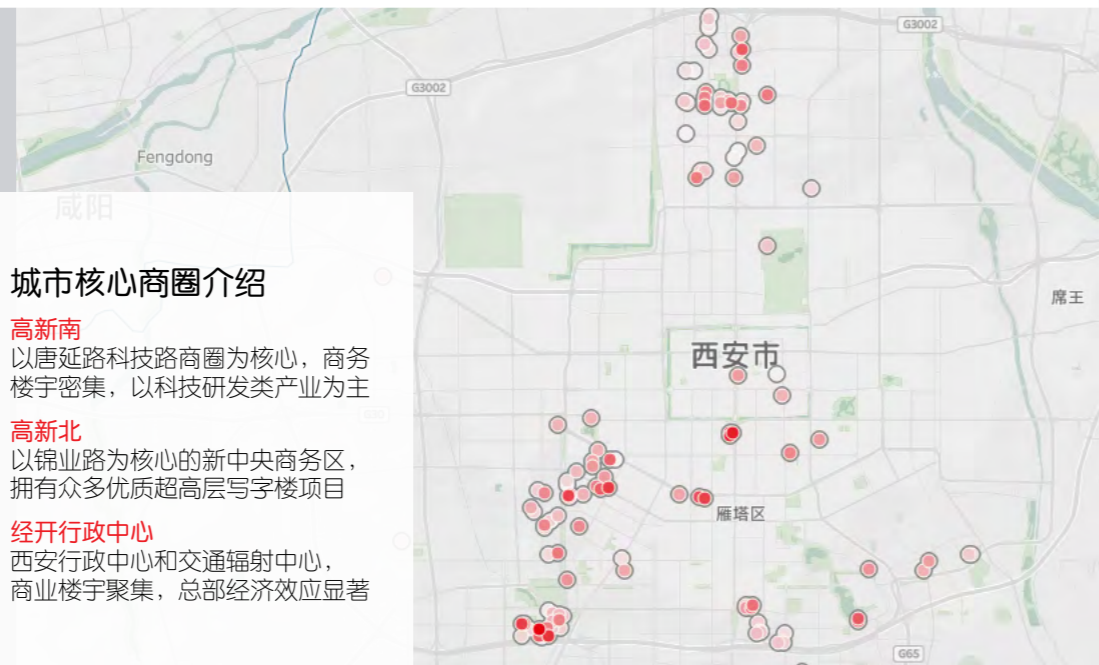
5.2%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

**高新南**  
以唐延路科技路商圈为核心，商务楼宇密集，以科技研发类产业为主

**高新北**  
以锦业路为核心的新中央商务区，拥有众多优质超高层写字楼项目

**经开行政中心**  
西安行政中心和交通辐射中心，商业楼宇聚集，总部经济效应显著



# 杭州

甲乙级办公楼市场

18.0%  
空置率

3.9 元/平方米  
平均日租金

3.9%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

**黄龙**  
拥有较丰富优质办公楼资源，租金水平较高，外资企业聚集度高

**武林**  
位于市中心的商圈，重要的商务聚集地，吸引较多金融企业

**钱江新城**  
新兴的商务中心，总存量较大，区域内内资银行需求旺盛



# 天津

## 甲乙级办公楼市场

34.9%  
空置率

3.5 元/平方米  
平均日租金

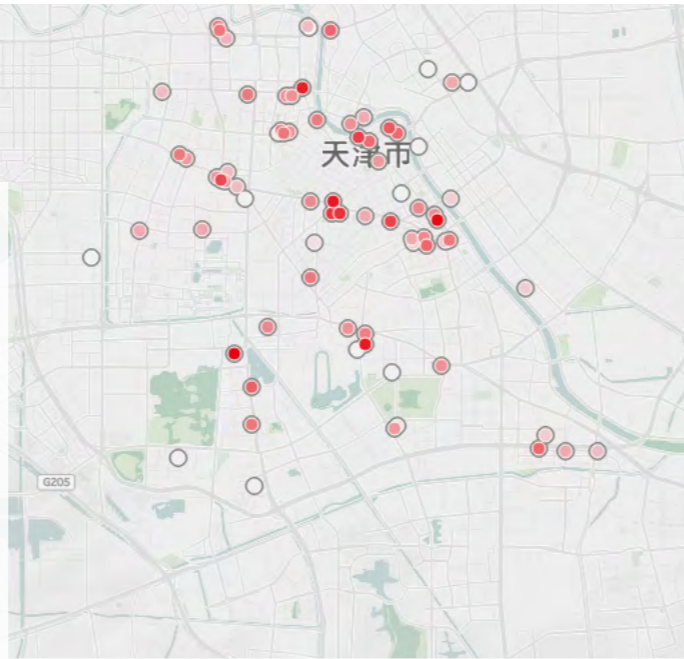
1.5%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**南京路-小白楼**  
传统成熟商业区域，跨越和平区和河西区，跨国总部型企业聚集

**海河沿岸**  
沿商业文旅经济带布局，目前已形成国际商业中心

**老城厢**  
旧城区所在地，海光寺区域主要发展金融服务，建设南开金融聚集区



# 香港

## 甲级办公楼市场

9.0%  
空置率

20.7 元/平方米  
平均日租金

-6.1%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**中环**  
传统商务中心，聚集跨国保险、金融、地产、法务业租户

**湾仔/铜锣湾**  
毗邻中环，因交通便利同时租金水平相宜吸引租户

**尖沙咀**  
九龙的主要商务区，聚集制造、销售、贸易类租户



# 青岛

## 甲乙级办公楼市场

30.0%  
空置率

2.7 元/平方米  
平均日租金

3.7%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**香港中路**  
传统的综合性商务区

**金家岭金融区**  
金融企业聚集度最高的区域

**市北CBD**  
互联网、新媒体等新兴行业聚集区



# 澳门

## 甲乙级办公楼市场

13.5%  
空置率

6.3 元/平方米  
平均日租金

-56.3%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**南湾区**  
最早期商业区，澳门大部分的银行总部、政府部门皆位于该区

**皇朝区**  
为新填海区，工商服务业高度聚集，多栋政府办公楼将于区内兴建

**新口岸区**  
为早期的填海发展区，工商服务业、旅游及相关产业聚集于该区



# 沈阳

## 甲乙级办公楼市场

32.4%  
空置率

2.1 元/平方米  
平均日租金

0.8%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**CBD**  
商务环境成熟，办公楼项目密集，多聚集外资企业和金融租户

**中金廊**  
高端办公楼聚集区，商业氛围浓厚，项目成熟度高且市场表现较好

**中山-太原街**  
传统办公楼商圈之一，沈阳办公市场兴起地，项目密集度高



# 台北

## 甲级办公楼市场

2.1%  
空置率

6.6 元/平方米  
平均日租金

3.1%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**黄龙信义区**  
台北核心CBD，国内外金融活动中心、地标性商办大楼聚集区

**敦化商业区**  
邻近台北松山机场，租金仅次于信义区，台北次要金融中心

**内湖科学园区**  
科技产业企业营运总部、研发中心设置地，产业技术、人才聚集区



# 长沙

## 甲乙级办公楼市场

35.5%  
空置率

2.5 元/平方米  
平均日租金

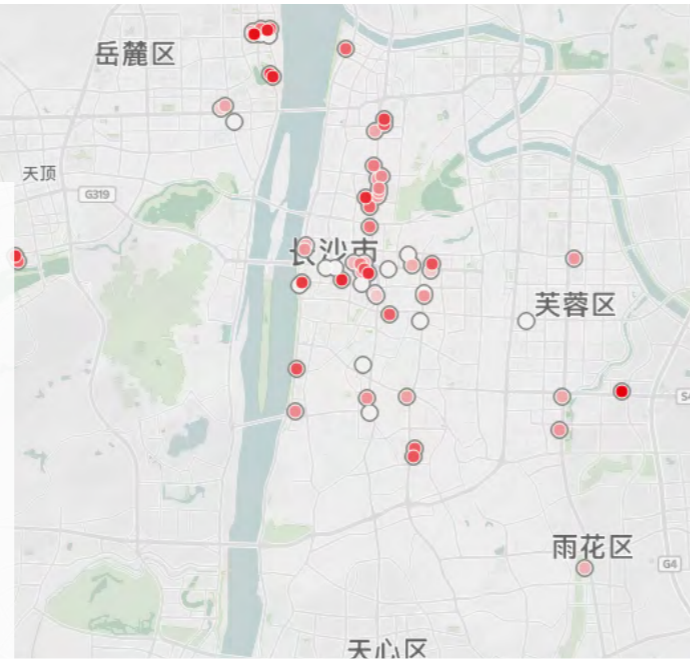
4.0%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**五一大道CBD**  
长沙市传统商圈，氛围浓郁，金融和专业服务企业聚集

**伍家岭**  
新兴商圈，近五年来优质项目持续涌入，商圈成熟度不断提升

**滨江新城**  
受政府机构和居住区聚集驱动，逐渐形成新兴商圈



# 福州

## 甲级办公楼市场

30.3%  
空置率

3.1 元/平方米  
平均日租金

5.1%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**东街口王府井**  
鼓楼最优质商圈，写字楼集中且均价较高

**台江万达**  
金融企业聚集区，商业和办公项目较为集中，配套齐全

**宝龙城市广场**  
临近万象城，地铁沿线，福州最高端的写字楼集群之一



# 长春

## 甲乙级办公楼市场

43.6%  
空置率

1.7 元/平方米  
平均日租金

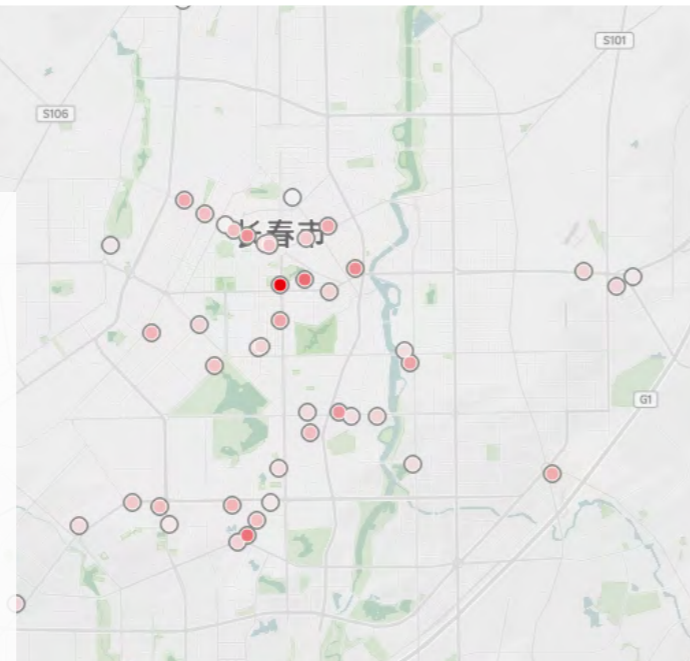
3.6%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**人民大街**  
长春主干道之一，主要建筑、公园多位于此商圈

**西安大路**  
市中心主要干道，坐拥湿地公园和繁华商业街

**红旗街**  
繁华的商业街，附近有许多知名购物广场和文化景点



# 贵阳

## 甲乙级办公楼市场

35.7%  
空置率

2.3 元/平方米  
平均日租金

5.0%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**花果园**  
区域商业体量为贵阳第一，商圈内集中大量高品质办公楼

**金融城**  
区域商业办公氛围较为浓厚，众多知名开发商在此持有项目

**高新区**  
新兴商圈，将是贵阳未来发展的主要方向，政策利好



# 大连

## 甲乙级办公楼市场

32.8%  
空置率

2.4 元/平方米  
平均日租金

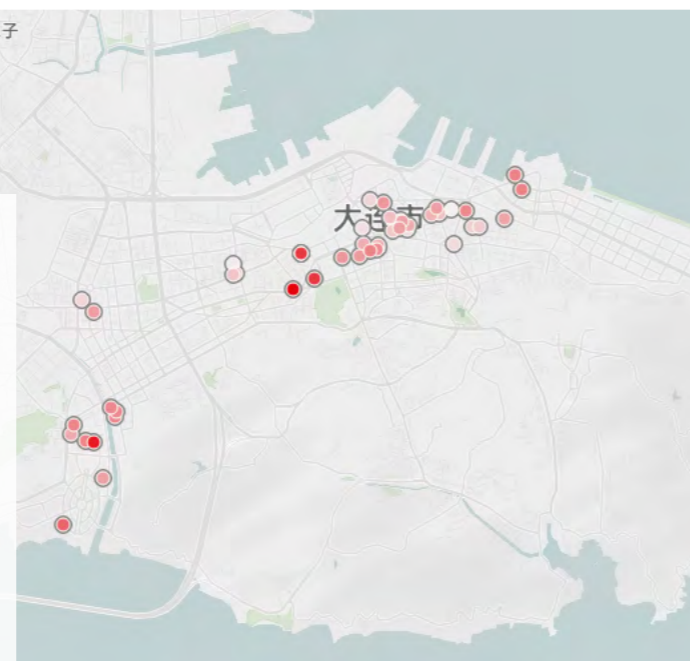
0.9%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**青泥洼**  
最繁华的商贸、金融和信息中心区，聚集较多写字楼项目

**人民路**  
商务氛围浓厚，是全市重要的CBD区域

**星河湾**  
临近星海广场，为办公楼项目新兴聚集区



# 哈尔滨

## 甲级办公楼市场

33.3%  
空置率

2.5 元/平方米  
平均日租金

0.6%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**中山路**  
传统商圈，办公楼聚集度高，市场成熟度高，优质项目稀缺。

**会展中心**  
较成熟商圈，办公楼项目较多，以本地开发商为主

**群力**  
重点发展区域，目前市场总量有限，但高品质项目持续增加



# 海口

甲乙级办公楼市场

32.2%  
空置率

3.0 元/平方米  
平均日租金

5.3%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

### 金贸片区

传统商务区，高端办公项目主要沿滨海大道分布，总部企业聚集

### 大英山CBD

未来城市主中心，高端办公项目主要沿国兴大道分布



# 昆明

甲乙级办公楼市场

24.0%  
空置率

2.2 元/平方米  
平均日租金

2.3%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

### 市中心

昆明最传统商务区

### 北市

当前办公楼存量最大区域

### 南市

新兴区域，全市新建优质办公楼聚集区



# 合肥

甲乙级办公楼市场

30.0%  
空置率

1.7 元/平方米  
平均日租金

4.3%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

### 政务CBD

目标成为新兴的政治经济中心和商业文化中心，拥有较多优质办公楼

### 北一环

成熟的老城区商圈，优质办公楼资源丰富

### 新都会

地区标志性商圈，为包河区写字楼资源聚集地



# 拉萨

甲乙级办公楼市场

26.1%  
空置率

2.4 元/平方米  
平均日租金

9.7%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

### 布达拉宫广场

拉萨西南部，老城区，布达拉宫位于该区，办公楼项目较少

### 拉萨火车站

拉萨中部，心城区，青藏铁路贯穿该区，写字楼聚集于此



# 呼和浩特

甲乙级办公楼市场

39.4%  
空置率

1.3 元/平方米  
平均日租金

0.2%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

### 锡林南路

以凯德Mall为中心，商业不断发展，近年有少量办公楼入市

### 如意开发区

城市规划的商务金融中心区，打造全市行政商务金融中心和总部基地

### 新华东街

除中山路以外另一个较繁华的消费商圈，办公项目总体量较小



# 兰州

甲乙级办公楼市场

23.2%  
空置率

2.2 元/平方米  
平均日租金

2.4%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

### 东方红广场

老牌成熟商圈，位于市中心区域，经济较繁华，写字楼设施较陈旧

### 雁滩高新区

新兴商圈，拥有较多商业综合体，配套设施较完善

### 西站十字

集生态观光、人居环境、科研教育一体



# 南昌

## 甲乙级办公楼市场

40.2%  
空置率

1.8 元/平方米  
平均日租金

3.6%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**红谷滩万达广场**  
位于城市中心的成熟商圈，聚集较多优质办公楼项目

**世贸广场**  
为CBD核心商圈，办公楼项目质量高且分布集中

**滕王阁**  
位于风景观光区，人流量大，办公楼较稀缺



# 石家庄

## 甲乙级办公楼市场

29.0%  
空置率

2.3 元/平方米  
平均日租金

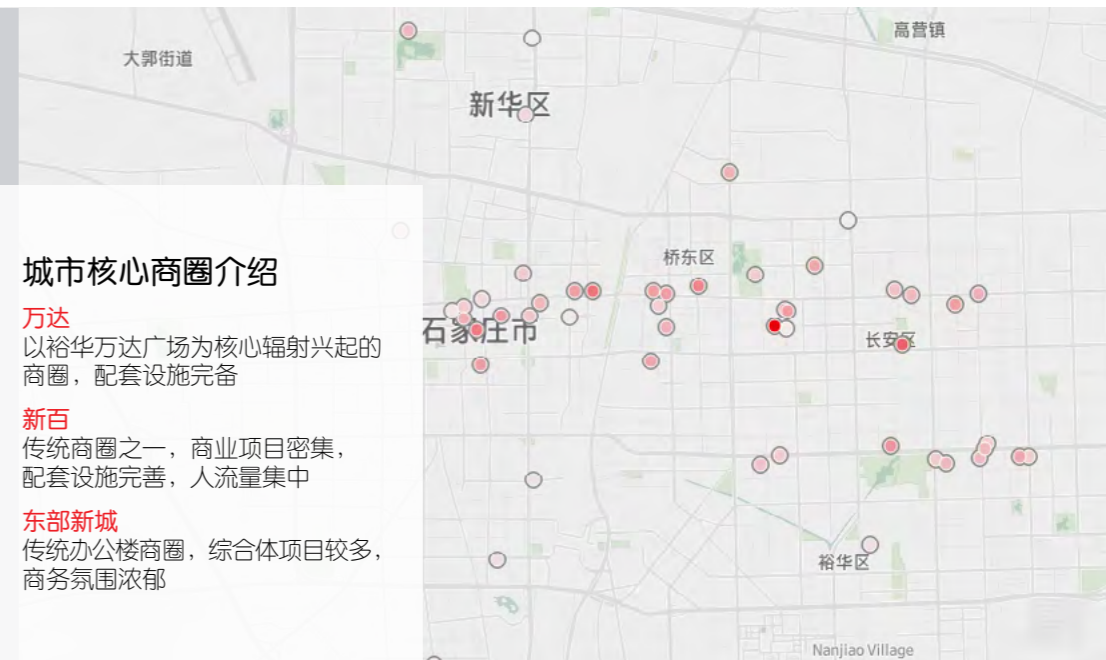
3.9%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**万达**  
以裕华万达广场为核心辐射兴起的商圈，配套设施完备

**新百**  
传统商圈之一，商业项目密集，配套设施完善，人流量集中

**东部新城**  
传统办公楼商圈，综合体项目较多，商务氛围浓郁



# 南宁

## 甲乙级办公楼市场

30.0%  
空置率

2.5 元/平方米  
平均日租金

3.7%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**东盟商务**  
传统办公室商圈，总量大，办公室分为成熟，市场表现良好

**南湖**  
成熟商圈，新增供应稀缺，高品质项目较少

**五象新区**  
新兴商圈，近年来优质项目持续放量，办公氛围逐渐成熟



# 苏州

## 甲乙级办公楼市场

25.5%  
空置率

2.5 元/平方米  
平均日租金

3.4%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**湖西**  
板块发展较早，是苏州最成熟的商务区，租户结构多元

**湖东**  
商业文化区定位，楼宇品质高，餐饮及商业配套成熟，交通便捷

**高新区**  
位于苏州西部的中央商务区，“中核主城”定位



# 宁波

## 甲乙级办公楼市场

16.2%  
空置率

1.9 元/平方米  
平均日租金

3.3%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**江北**  
新一代年轻商圈，商业氛围较浓厚，人流量大

**江东**  
老牌的商业中心，拥有较多优质办公楼资源，基础配套设施较完善

**东部新城**  
宁波未来的政治、经济、文化和商业中心



# 太原

## 甲乙级办公楼市场

25.8%  
空置率

2.2 元/平方米  
平均日租金

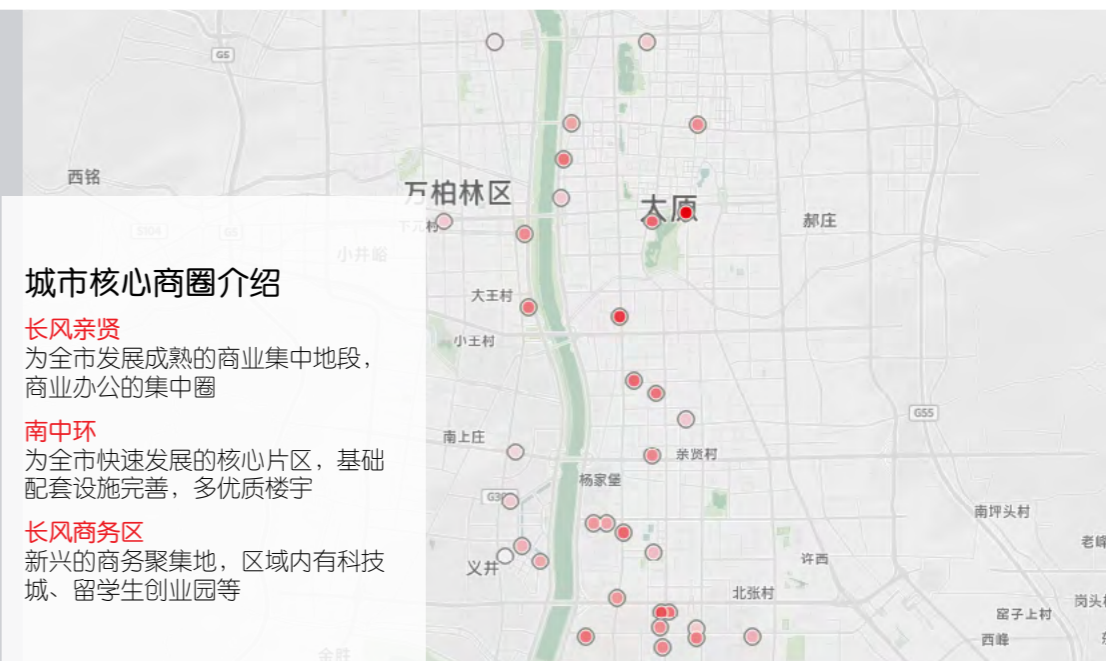
2.6%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

**长风亲贤**  
为全市发展成熟的商业集中地段，商业办公的集中圈

**南中环**  
为全市快速发展的核心片区，基础配套设施完善，多优质楼宇

**长风商务区**  
新兴的商务聚集地，区域内有科技城、留学生创业园等



# 济南

## 甲乙级办公楼市场

19.5%  
空置率

2.2 元/平方米  
平均日租金

2.6%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

#### 中央商务区

济南重点打造的地标性商务区，超高层甲级项目集中分布

#### 二环东路

教育资源丰富，办公租户以中小型贸易、科技等企业为主

#### 老城中心

形成时间较早的传统商务区，商业配套完善



# 厦门

## 甲乙级办公楼市场

32.4%  
空置率

2.6 元/平方米  
平均日租金

5.7%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

#### 思明

全市传统商圈，产业资源丰富且集中

#### 湖里

电子科技资源发达，众多相关企业总部、运营中心设立于此

#### 海沧

以电子、机械、生物制药为主导产业，是主要的台商投资区



# 乌鲁木齐

## 甲乙级办公楼市场

20.9%  
空置率

2.0 元/平方米  
平均日租金

0.3%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

#### 小西沟

包含较多甲级写字楼，为乌鲁木齐的主要商业区

#### 开发区

区域内包含较丰富的行业产业链，拥有全市三分之一高新技术企业

#### 红光山

集生态观光，人居环境、科研教育一体的商圈



# 西宁

## 甲乙级办公楼市场

21.8%  
空置率

1.6 元/平方米  
平均日租金

1.8%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

#### 海湖新区

海湖新区CBD位置、高端办公楼，周边商业氛围浓厚

#### 西大街

全市最繁华的区域之一，但区域内办公项目较为老旧

#### 古城台

区域内无明显办公楼聚集，且项目较为老旧



# 无锡

## 甲乙级办公楼市场

41.2%  
空置率

1.5 元/平方米  
平均日租金

3.7%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

#### 崇安

传统中央商务区，位于一号线及二号线交汇处，租户结构多元

#### 太湖新城

无锡市政府搬迁至该板块，其区域动能得以增强，吸引本地企业搬迁

#### 太湖广场

位于无锡几何中心，文化氛围浓郁



# 银川

## 甲乙级办公楼市场

32.8%  
空置率

1.1 元/平方米  
平均日租金

3.2%  
2020年GDP增速

### 城市核心商圈介绍

#### 新天地

新兴商圈，临近人民广场，办公楼资源较丰富

#### 鼓楼

旅游文化集中区域，办公配套设施较完善

#### 万达中心

办公项目相对聚集，优质项目较为稀缺



# 郑州

甲乙级办公楼市场

25.6%  
空置率

2.0 元/平方米  
平均日租金

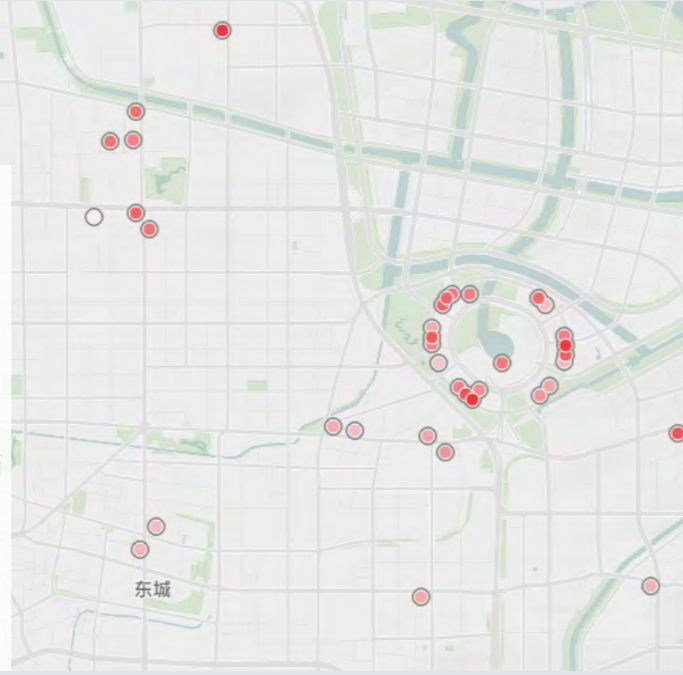
3.0%  
2020年GDP增速

## 城市核心商圈介绍

**郑东新区CBD**  
集商务、办公、商业零售、研究机构为一体的环形建筑群

**高铁站**  
全市高端办公楼聚集地，临近高铁站枢纽，交通较为便利

**北龙湖**  
郑州重点新开发区，未来将聚集较多高品质办公楼



## 结语

在中国着力扩大国内市场、培育内需循环的政策背景下，以往在主流媒体报道中稍显空白的“下沉”市场，近年来不断崛起，迎来前所未有的发展机遇。随着重点城市的边际增长动力放缓，“长尾”城市经济发展要素的相互贯通为中国注入了新的发展动能。

消费循环中各个环节的打通，为中国创造了新的需求点。新型城镇化深入发展、基础设施建设提速、居民可支配收入的提高、创新科技应用场景不断扩大等因素，推动三、四线及以下城市的消费者有需求、有意愿、更有机会去关注和追求与一线城市同等品质的产品和服务。

消费市场的下沉式扩张，为科技、媒体、电商、金融、保险等多元领域提供了丰富的商业机遇，推动全国性大型企业快速、持续扩大布局，进而为尚处起步发展期的城市带来了活跃的优质办公需求。

凭借丰富的业务拓展经验和充足的资金支持，国内大型企业对于下沉市场的挖掘和培育将有力带动当地经济活动和办公楼市场发展。尽管企业仍将面临地理空间分散、市场理念落后和服务成本高昂等挑战，但下沉市场的崛起或将推动部分中小城市走上如今的二线城市在10至20年前的发展道路，而这将会为中国城市和办公楼市场的发展史写下浓墨重彩的一笔。

目前，中国办公楼市场已不再仅仅等同于20座头部城市以及其间大面积的模糊地带，而是一个由超过200座城市所共同构成的结构化整体。虽然单座城市的规模相对有限，但整合而言却体量巨大，将构成未来的增长极。这也将拓宽中国办公楼市场的发展路径，聚合难以想象的需求规模。

在激活下沉市场的时代浪潮中，仲量联行将持续追踪市场动向，通过不断丰富数据洞察和不断扩大的业务覆盖，携手行业各方共同促进商业地产行业的发展和变革。

仲量联行全新出品

# 睿见数据

## 一站式办公楼市场数据解决方案

中国首个覆盖超过**200**个城市的  
办公楼市场信息数据产品



申请试用



## 作者

米阳  
中国区研究部办公地产负责人/华北区研究部总监  
yang.mi@ap.jll.com

纪明  
北京研究部董事  
ming.ji@ap.jll.com

陈晨  
青岛研究部负责人  
celia.chen@ap.jll.com

## 业务联系人

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

张莹  
华北区董事总经理  
julien.zhang@ap.jll.com

马伟图  
华南区商业地产部总监  
victor.ma@ap.jll.com

邓耀华  
华西区交易及商业地产部总监  
andrew.deng@ap.jll.com

## 特别鸣谢

黄志辉  
大中华区研究部总监  
nelson.wong@ap.jll.com

姚耀  
中国区研究部总监  
daniel.yao@ap.jll.com

曾丽  
华南区研究部总监  
silvia.zeng@ap.jll.com

朱建辉  
华西区研究部总监  
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  
沈河区北站路 61 号  
财富中心 A 座 1762 室  
邮政编码 110013  
电话 +86 24 3105 4699

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

[joneslanglasalle.com.cn](http://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。

仲量联行微信号



仲量联行小程序

