



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

中国甲级办公楼 市场报告

2024年第一季度

2024年4月 | 仲量联行研究部



目录

01 中国办公楼市场总览及国际视野

02 二十个重点城市数据速览

03 办公楼市场需求研究

04 预测与展望



中国办公楼市场总览 及国际视野

全国总览：20个重点城市甲级办公楼市场



甲级市场总存量

8,623万平方米



2024预计全年净吸纳量

376万平方米



未来3年新增供应

1,964万平方米



空置率

24.9%



净有效租金

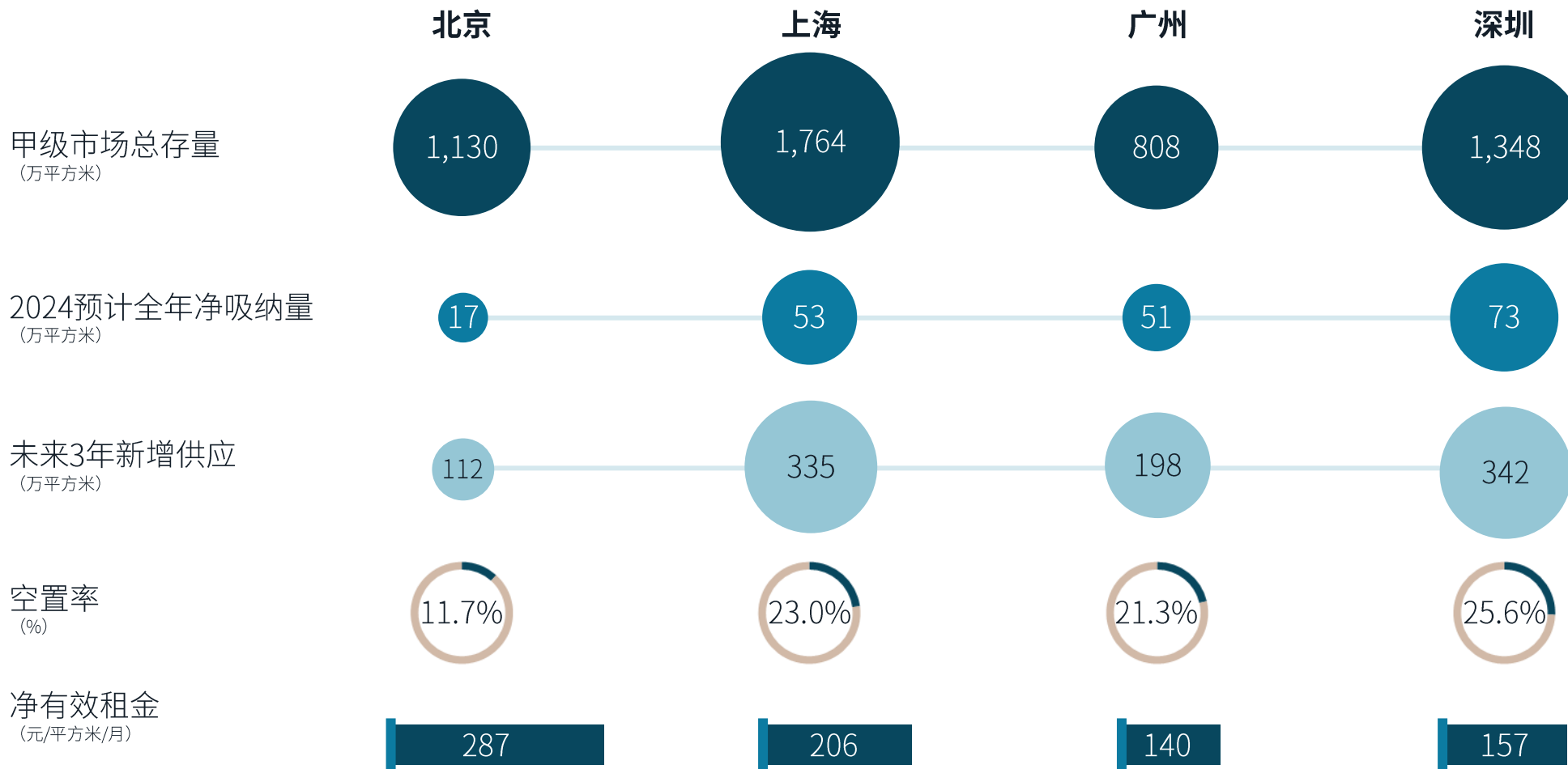
153元/平/月

数据来源：仲量联行研究部，2024年第一季度

注：1. 全国20个重点城市办公楼市场数据。2. 基于建筑面积（平方米）；租金值为净有效租金，包含增值税，不包括物业管理费，免租期计入计算。
3. 四季度更新版本中，年净吸纳量为全年总值；非四季度更新版本中，年净吸纳量为年末预测总值。4. 空置率和净有效租金根据体量加权平均。



中国一线城市关键数据总览



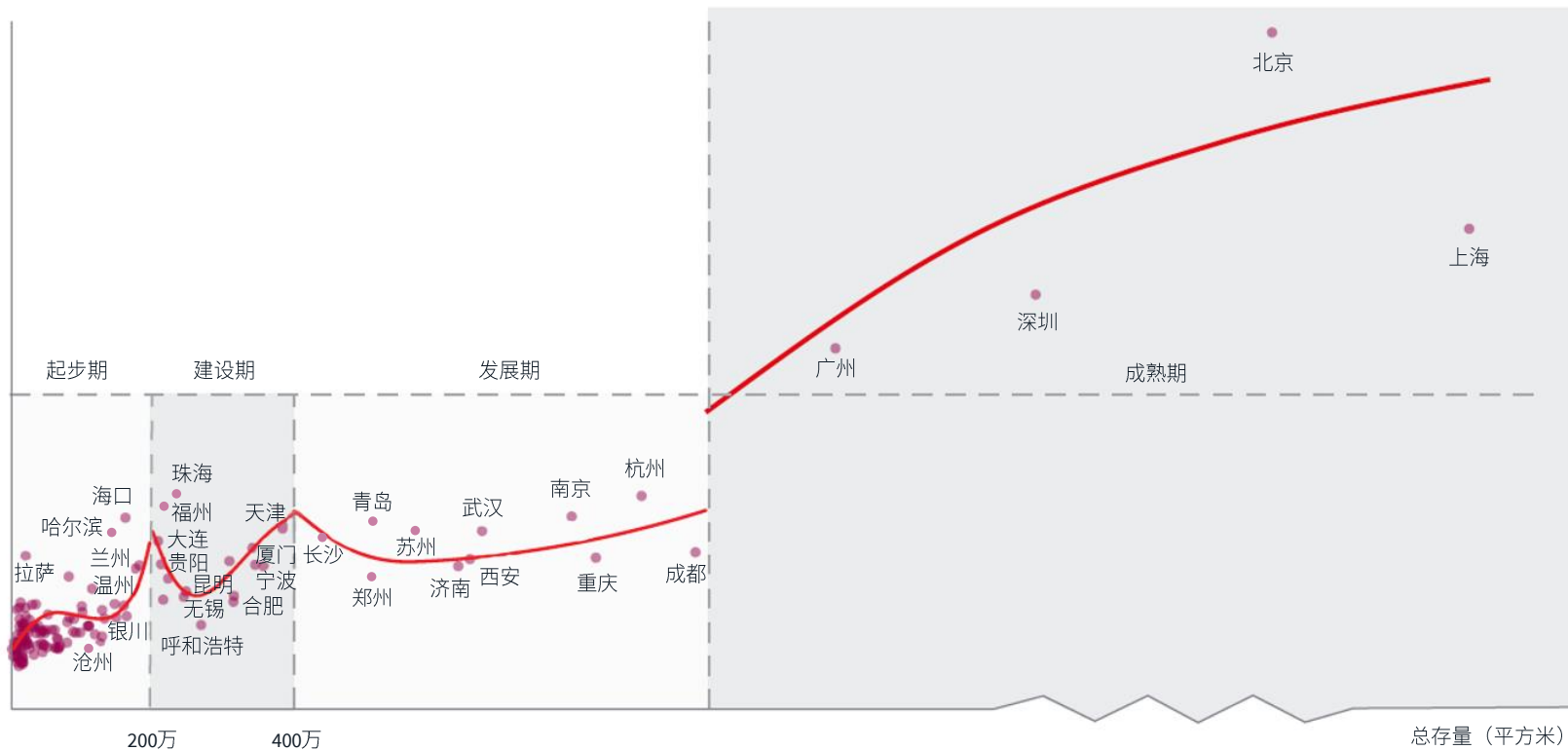
数据来源：仲量联行研究部，2024年第一季度

注：1. 基于建筑面积（平方米）；租金值为净有效租金，包含增值税，不包括物业管理费，免租期计入计算

2. 四季度更新版本中，年净吸纳量为全年总值；非四季度更新版本中，年净吸纳量为年末预测总值

中国办公楼市场发展图谱

平均租金 (元/平方米/天)



数据来源:《从成本考量到资产战略——中国企业不动产管理图鉴》, 仲量联行研究部, 2022年10月



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。



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。



成熟期城市将重启新一轮的“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。

二十个重点城市 数据速览

中国40城：在艰难复苏中彰显韧性

仲量联行研究部推出了“中国40城办公市场指数”系列研究，指数涵盖了办公楼市场的体量、运营指标和财务指标，是城市高品质办公楼商业价值的量化，直观反映了楼宇的经营情况（出租率）和市场主体的承付能力（租金）。从2022年一季度开始，我们季度性发布该指数及40城办公楼市场数据，为商业地产开发商、投资机构和政府部门提供专业的商业地产数据佐证和城市发展分析支撑。

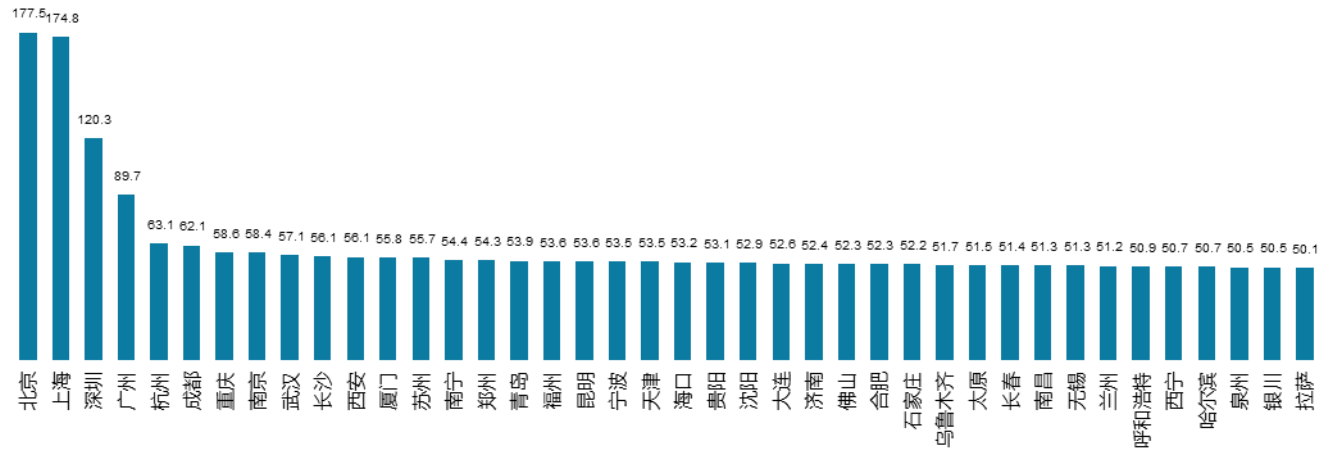
2024年第一季度数据解读

- 办公楼市场流动性的改善尚未扭转诸多因素对预期的影响
- 细分领域的市场需求成色更足，在恢复性增长中提振信心
- 对基本面转弱有预期，业主正交替采取不同策略以缓解现金流困境

数据来源：《仲量联行40城办公楼市场指数》，2024年第一季度
注：厦门为2023年第二季度数据，长沙、宁波、无锡为2023年第四季度数据。



中国40城办公市场指数

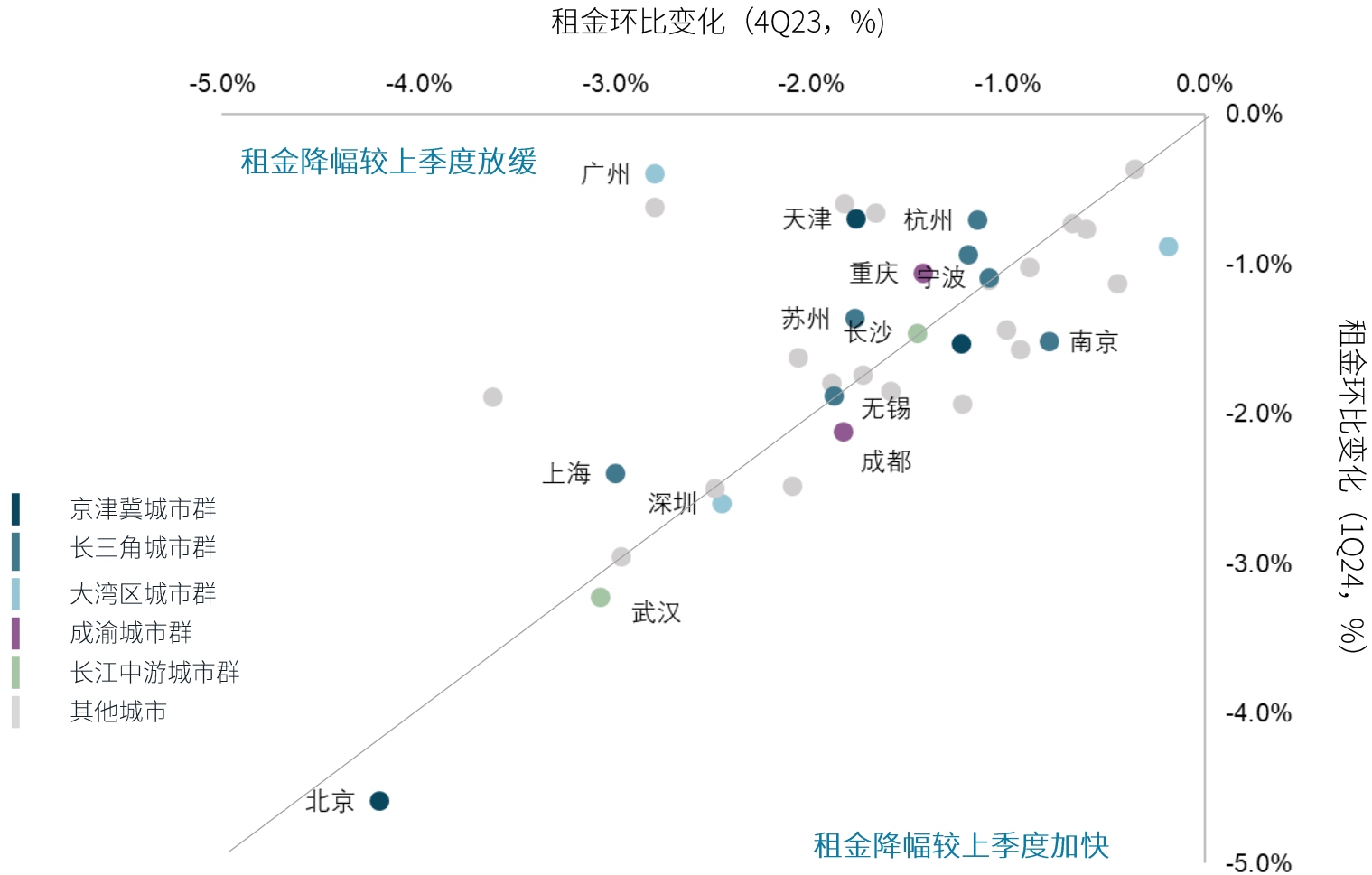


指数解读方式：以2022年第一季度数据为基准数，可进行纵向的城市间比较和横向时间轴比较。

- 纵向而言，尽管我们已从全国200余座城市中选取了政治经济综合影响力前40城市，但其办公楼市场仍然差距巨大，京沪较其他城市断崖式领先，银川、拉萨等西北省会城市则相对靠后。
- 横向而言，随着各市办公楼体量增长、租金上涨或租赁去化，其指数值会在一季度基础上录得增长，体现市场表现提升；同样，各市办公楼租金下跌和空置扩大，将导致其指数较一季度的基数下滑。



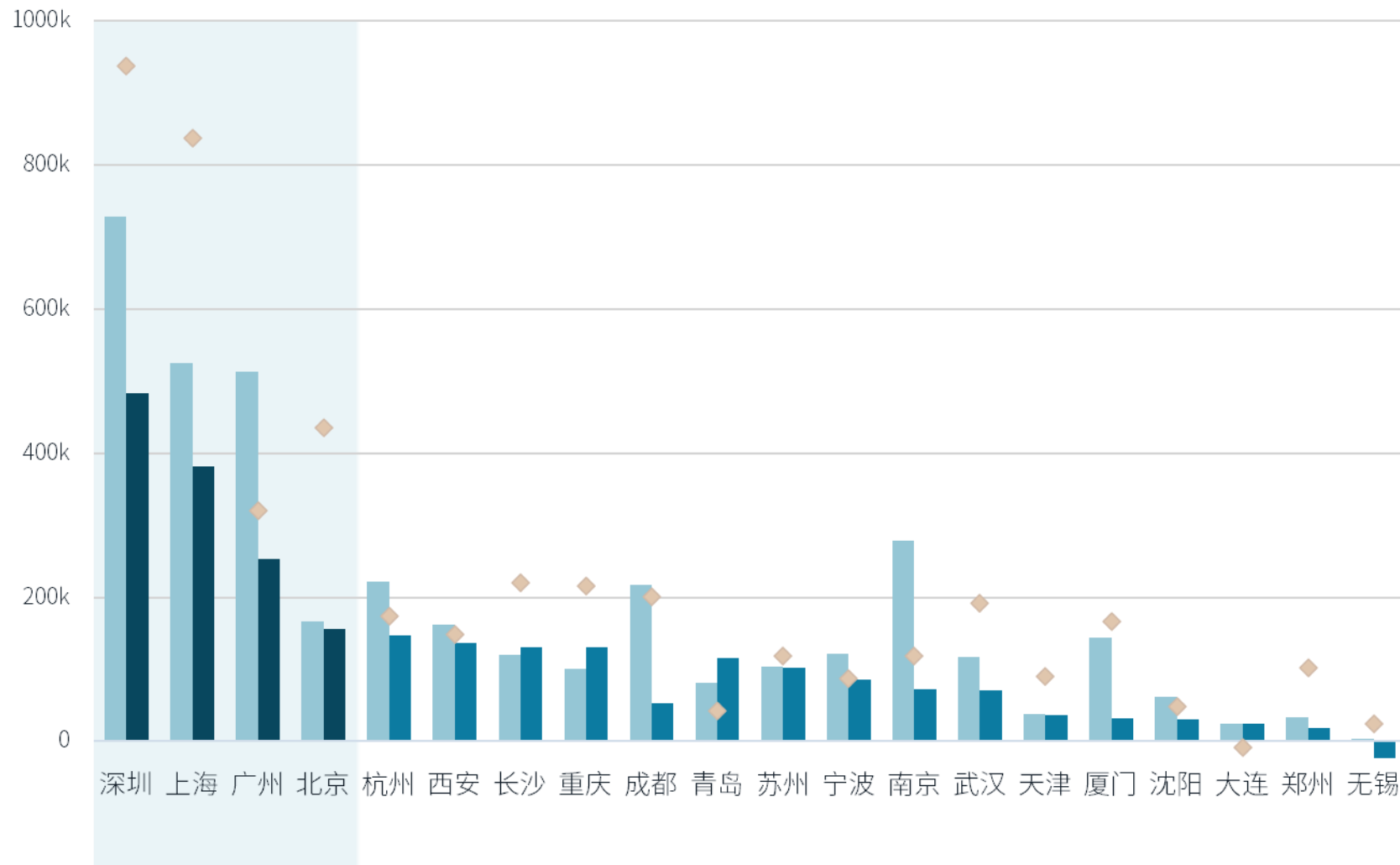
中国40城：租金降幅环比趋同，去化表现不及预期



- 租金趋势：2024年一季度，租金维持上季度的下行趋势，同时，城市落点更向斜线聚集，表明严峻的市场环境对租金下降幅度的影响在本季度延续。
- 空置率区间：京津冀、大湾区、成渝及长江中游城市群空置率区间跨度较上季度收缩，表明城市间市场差距缩小。京津冀依旧是空置率区间跨度最大的城市群。

数据来源：《仲量联行40城办公楼市场指数》，2024年第一季度
 注：厦门为2023年第二季度数据，长沙、宁波、无锡为2023年第四季度数据。

净吸纳量：2024年需求预计将优于去年



- 大部分城市预计2024年净吸纳量将实现同比正向增长
- 全国各级、各区城市需求表现基本都弱于过去5年平均水平，市场承压

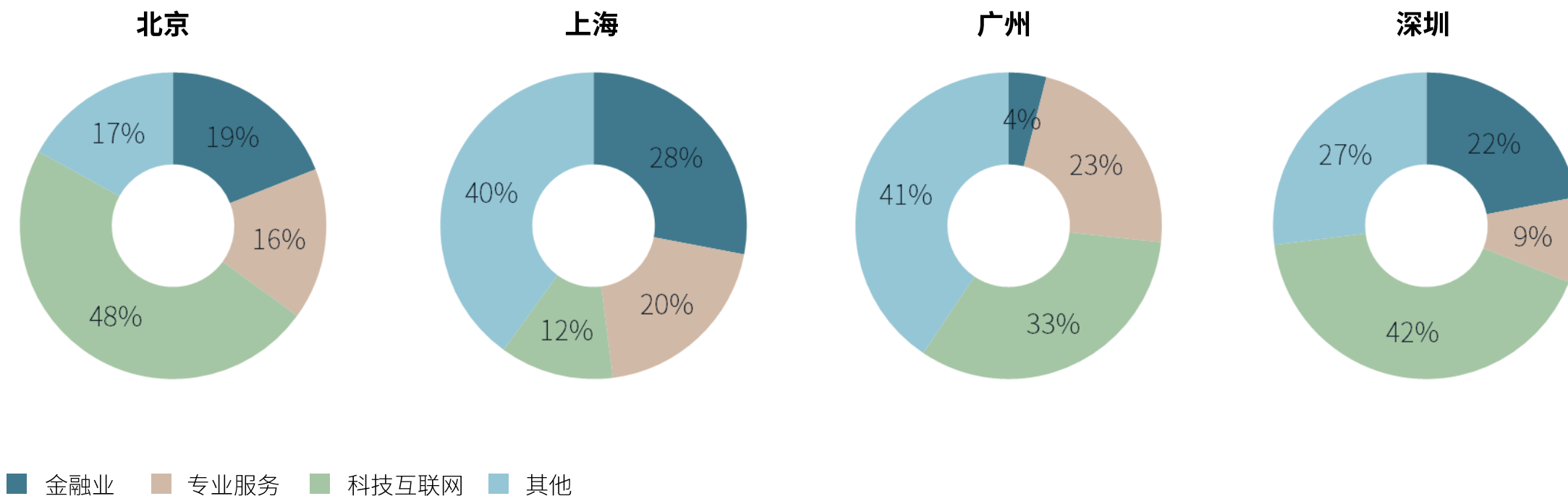
◆ 过去五年净吸纳量均值 (2018-2022)
■ 2024全年净吸纳量
■ 2023全年净吸纳量
(单位: 平方米)

数据来源: 仲量联行研究部, 2024年第一季度
注: 1. 全国20个重点城市办公楼市场数据
2. 基于建筑面积 (平方米)

办公楼市场需求研究

需求来源：科技行业扩张势头放缓，但在头部城市仍引领需求

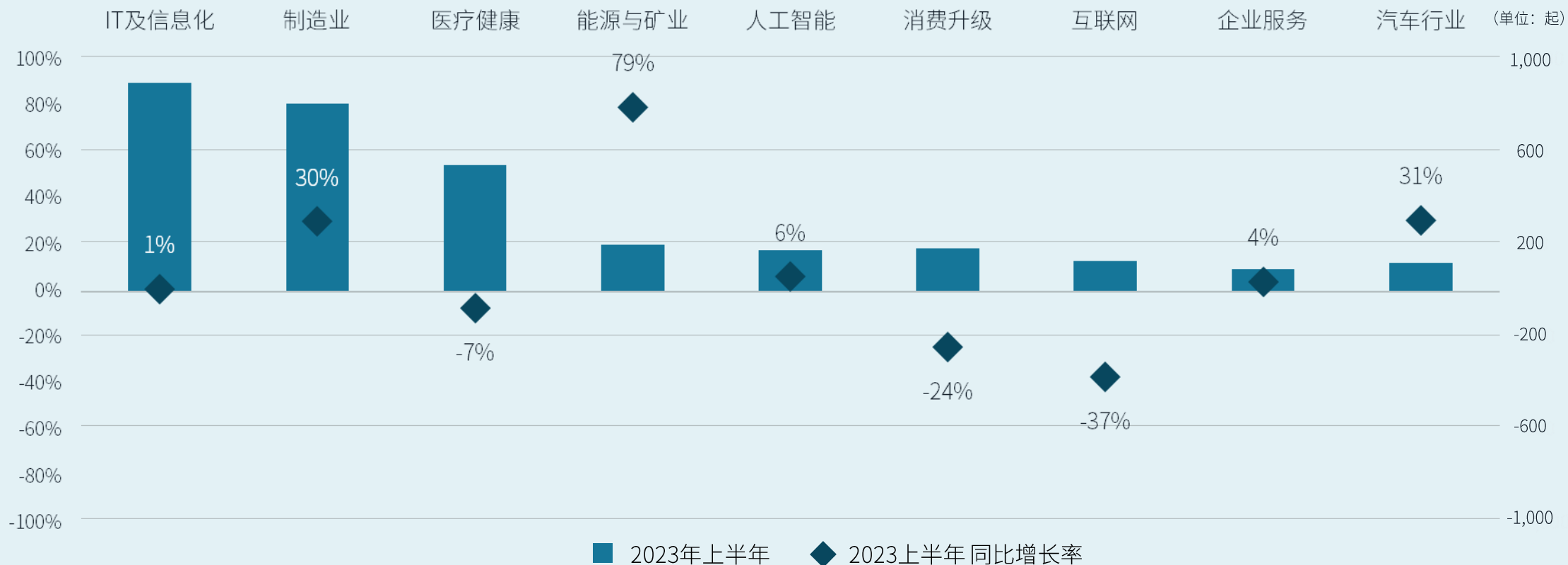
 中国一线城市租赁成交行业占比（2024年第一季度）



数据来源：仲量联行研究部，2024年第一季度

部分行业结构性机会显著

PE/VC 投资交易数量

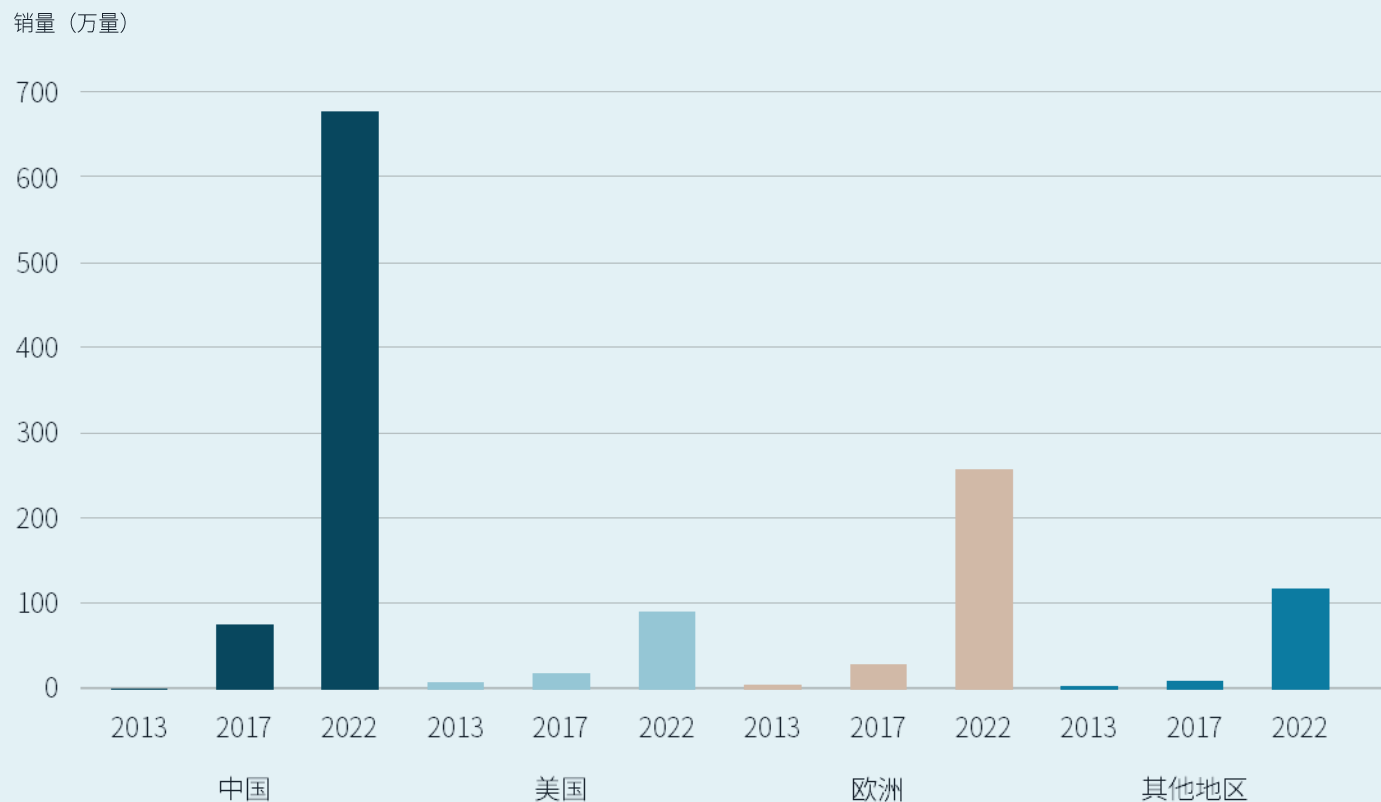


数据来源: CVSource投中数据, 仲量联行研究部

注: 由于投资交易总额的增长率受某些极值影响, 本处选用投资交易数量以适合阅读并反映行业投资活跃度的主要变化趋势

新能源汽车：向产业链纵深发展，智能化细分赛道加速扩张

📍 新能源汽车各国年度销量



数据来源：International Energy Agency (IEA), CleanTechnica, EV Volumes, 仲量联行研究部

智能座舱

车载芯片

感知系统

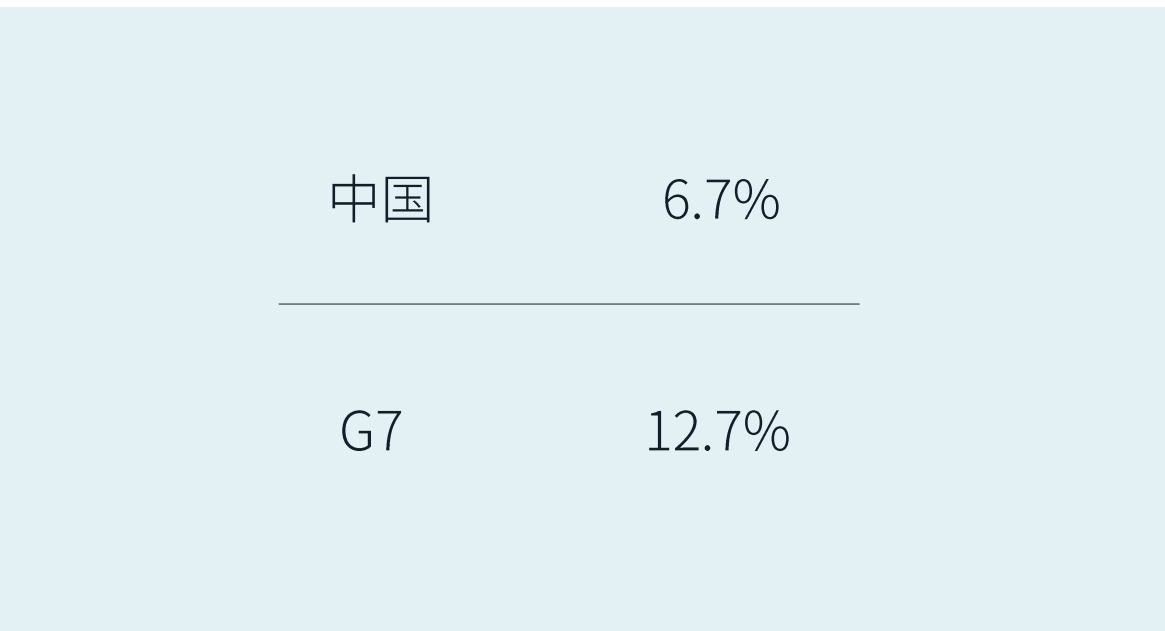
终端服务

智能通信

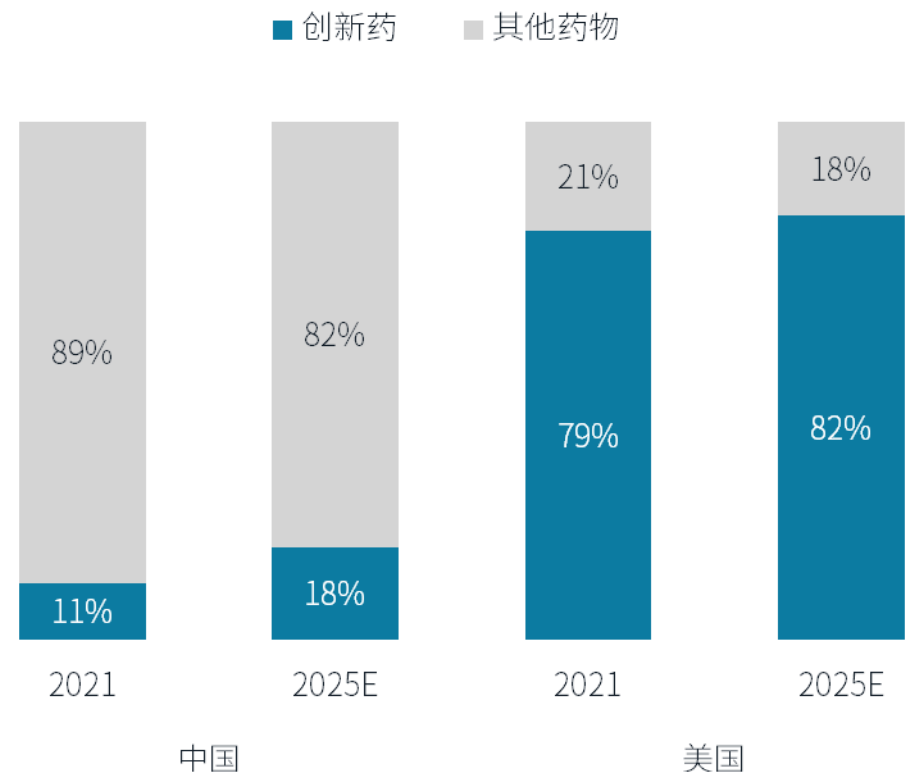
三电系统

生命科学：聚势而强，融资环境偏好创新型高新技术

📍 卫生总费用占GDP比重



📍 中美创新药占比



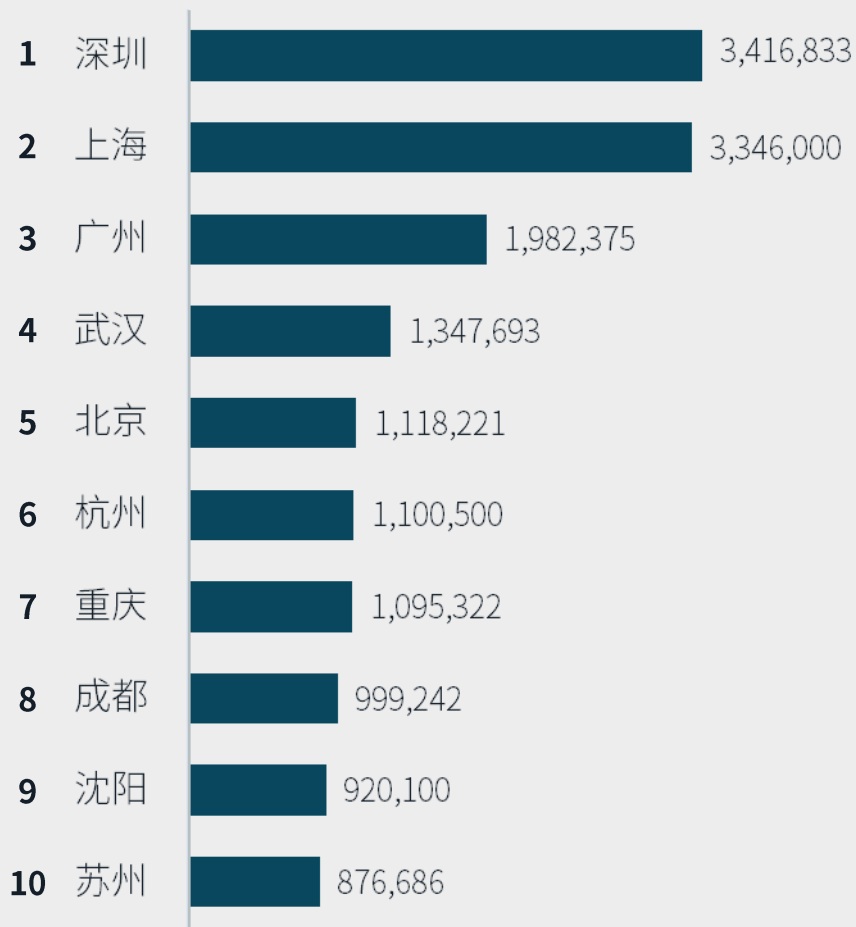
数据来源：国家统计局，OECD，EvaluatePharm，BCG，仲量联行研究部

预测与展望

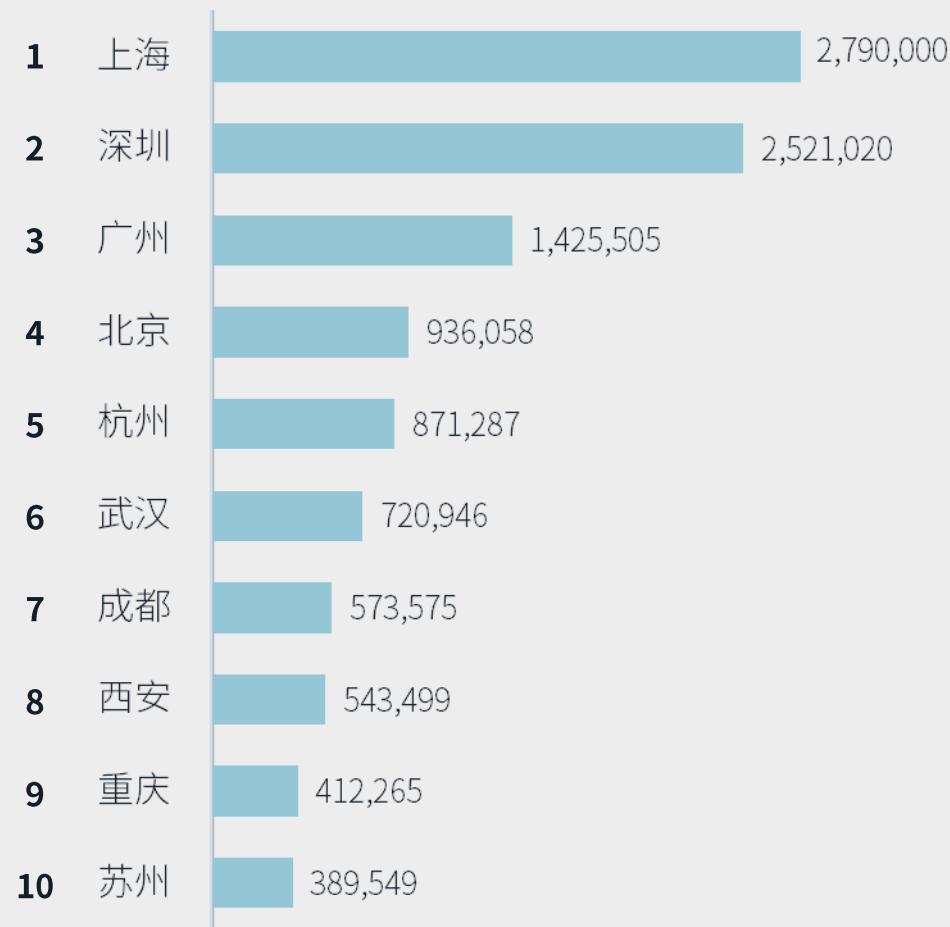
未来三年中国重点城市供需排名



未来三年新增供应前十城市

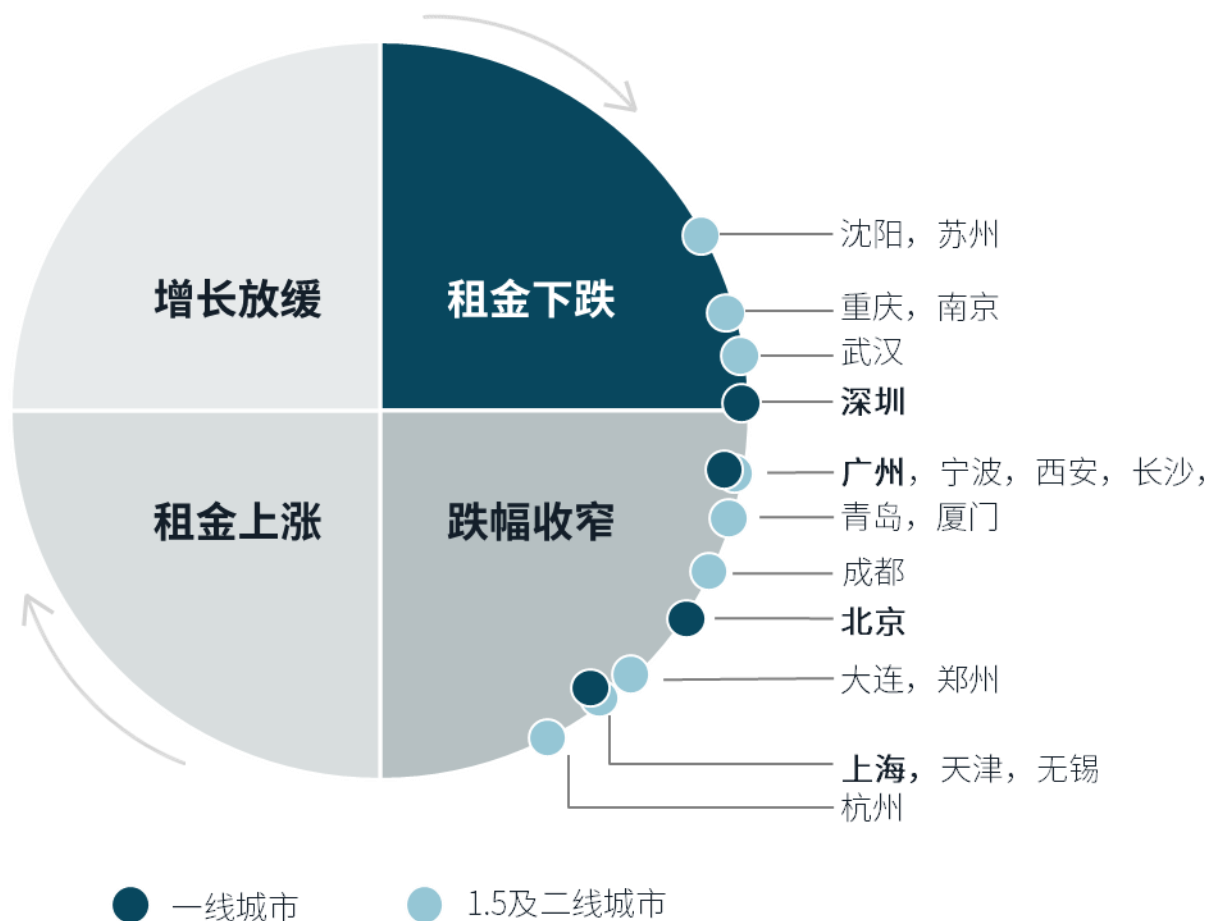


未来三年总净吸纳量前十城市



数据来源：仲量联行研究部，2024年第一季度

中国重点城市办公楼市场租金时钟





SEE A BRIGHTER WAY

向光而为



睿见研究



关注睿见研究集合页
随时获取最新研究报告



仲量联行研究部联系人

庞溟
大中华区首席经济学家
兼研究部总监
Bruce.Pang@jll.com

姚耀
中国区研究部总监
Daniel.Yao@jll.com

米阳
华北区研究部负责人
Yang.Mi@jll.com

曾丽
华南区研究部负责人
Silvia.Zeng@jll.com

朱建辉
华西区研究部负责人
Jackyjh.Zhu@jll.com



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2022财年收入达209亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过103,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览www.joneslanglasalle.com.cn

免责声明

本文件中包含的信息为仲量联行所有，仅用于评估本建议书。所有此类文件和信息均归仲量联行所有，并应予以保密。仅在评估所需的范围内，才允许复制本文件的任何部分。未经JLL事先书面授权，不得向任何第三方展示。

本文包含的所有信息均来自可靠来源；然而，对其准确性不作任何陈述或保证。

仲量联行微信号



仲量联行小程序

