



[joneslanglasalle.com.cn](http://joneslanglasalle.com.cn)



# 2024中国办公楼 租赁指南

上海 | 深圳 | 北京 | 广州 | 成都 | 重庆 | 杭州

武汉 | 南京 | 西安 | 沈阳 | 天津 | 青岛 | 香港



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

# 目录

仲量联行办公楼租赁服务	2
办公楼租赁指南	4
中国办公楼市场摘要及展望	9
主要城市速览	12
关于仲量联行	32

## 仲量联行办公楼租赁服务

### 业务能力

- 在中国拥有**超过170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、灵活办公等
- 拥有**超过241年**的全球房地产经验和最佳实践
- 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
- 连续多年囊括**RICS**中国多个奖项,包括**13个**冠军奖和**28个**优秀奖
- 连续**17年**荣膺“**全球最具商业道德企业**”称号(**2008-2024**)
- 2023年被**彭博绿金ESG50榜单**评选为“**年度受关注企业**”

### 核心服务

#### 租户代表

无论您的企业是计划搬迁或续租,还是考虑购买办公楼,或是评估房地产租赁的全局策略,您都需要专业的租户代表为您服务。

- 物业搜索及研究
- 现场考察
- 商业条款谈判
- 租赁/购买策略分析
- 财务分析
- 策略评估与总体规划

#### 项目代理

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。





## 办公楼业务覆盖

32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

### 仲量联行中国商业地产部

市场份额  
占主导地位

#### 2023年

- 拥有 **170+** 位地产专家
- 完成 **1,200+** 办公楼租赁交易
- 覆盖 **113万+** 平方米租赁面积

#### 联系人

中国区/上海  
张静 | 19年从业经验

深圳  
李文杰 | 12年从业经验

北京  
张冀苏 | 17年从业经验

广州  
马炜图 | 29年从业经验

成都  
邓艳萍 | 16年从业经验

重庆  
刘洋 | 14年从业经验

杭州  
尤培荣 | 18年从业经验

武汉  
刘宁 | 28年从业经验

南京  
陈明哲 | 13年从业经验

西安  
何娜 | 12年从业经验

沈阳/天津  
张冀苏 | 17年从业经验

青岛  
曲岩萍 | 20年从业经验

香港  
鲍雅历 | 18年从业经验



# 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	灵活办公空间
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，交付后依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。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。

## 办公楼有哪些等级？

仲量联行根据国际通用标准对中国办公楼的不同等级指标表现进行梳理，目前分为超甲级、甲级、乙级三个等级。

以下指标仅作为参考，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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>轨道交通(直达或步行5-10分钟之内);</li> <li>零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内);</li> <li>公共交通路线便捷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>轨道交通(直达或步行10分钟之内);</li> <li>零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内);</li> <li>公共交通路线便捷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>轨道交通(直达或步行10-15分钟之内);</li> <li>零售商圈以及餐饮配套(直达或步行15分钟之内);</li> <li>公共交通路线便捷</li> </ul>
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65%	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	有	无
空调系统	<ul style="list-style-type: none"> <li>智能化中央风机盘管或VAV系统</li> <li>PM2.5过滤系统</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中央风机盘管或VAV系统</li> <li>PM2.5过滤系统</li> </ul>	中央风机盘管
开发商/物业管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>有国际经验的开发商</li> <li>有国际背景的物业</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有经验的开发商</li> <li>有经验的物业</li> </ul>	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/WELL认证	LEED/WELL认证从优	/

## 租赁办公楼需要考虑哪些因素？



### 地理位置

理想的办公室地理位置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。



### 面积测算

员工数量和空间布局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，公司通常需要至少6个月的时间才能完成新办公室的设立/搬迁。为确保项目的顺利完成，预留充分的时间至关重要。我们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，我们会针对租户需求进行具体分析，协助租户完成财务测算及审批。



ESG

(环境、社会及治理)

随着大众对环境、社会及治理的关注，以及相关机构对企业就环境、社会及治理的披露要求，我们会针对企业需求，在租赁办公楼全过程中提供专业建议，以协助企业实现如温室气体减排等目标。

## 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，但租赁期内租金可能会有所调整。



### 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。

### 水电费：

公共面积的水电费均包含在物业费内。若租户套内加装茶水间，水费由租户承担；租户承租面积的电费则由业主代付。

### 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（标准交付），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，租户通常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，包括在装修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9%及物业管理费的6%。

### 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。



## 租赁办公楼需要经历哪些步骤？

办公楼租赁进度	项目管理相关支持 (可选)
<p><b>1. 确定需求</b> 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。</p>	<p>初步工程技术尽职调查, 方便筛选短名单。</p>
<p><b>2. 市场研究和分析</b> 展开全面深入的市场调研, 实地考察办公楼。</p>	<p>详尽的工程技术尽职调查, 并指出备选场地与客户需求直接的技术分歧。</p>
<p><b>3. 谈判策略和邀约函</b> 就筛选后的若干办公楼与业主分别展开谈判。</p>	<p>进行平面排布测试, 根据测试结果和工程技术尽职调查结果协助租赁谈判。</p>
<p><b>4. 租赁条件分析和条款确定</b> 与业主确定租赁条件, 签署租赁意向书, 并缴付首期租赁保证金。</p>	<p>工程技术支持, 如交房时间、交付条件、指定供应商等。</p>
<p><b>5. 审批流程和合同谈判</b> 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。</p>	<p>如交付楼宇尚未达到交付条件, 提供现场监督, 直至交付, 且在交付租赁物业时代表业主进行楼宇场地的检查, 跟踪待整改项直至交付成功。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 采购项目管理、内装设计和其他机电设计工作</li> <li>• 采购施工单位、家具、IT等长供货周期物品</li> <li>• 办理施工许可手续, 现场保护措施, 准备施工</li> </ul>

## 交付

办公场所面积 (平方米)	施工期 (月)
• <1,000	1.5
• 1,000-3,000	1.5-2
• 3,000-8,000	2-3
• >8,000	3-4





## 中国办公楼市场一般标准

### 租金条款

计量单位	平方米(建筑面积)
租金	大部分城市报价为人民币/平方米(建筑面积)/月,上海及部分城市报价为人民币/平方米(建筑面积)/天
常见的租赁期限	标准租期通常为3年,部分业主根据面积大小也可接受5-6年的租赁期限,但租赁期内通常会有租金涨幅
应付租金的频率	月度/季度
常见的租赁保证金	3个月的租金和物业管理费
租金发票惯例	先款后票
装修期	业主根据租户租赁面积大小提供给租户的额外装修时间,通常在装修期内无需支付租金,但需支付物业管理费
免租期	业主根据租户租赁面积大小提供给租户在租赁期内的租金折让,通常在免租期内无需支付租金,但需支付物业管理费

### 服务费,运营成本,维修和保险

物业管理费	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
水电费及通信费	每个租户分别计量并支付套内电费和通信费; 标准开放时间的中央空调费用和用水费用通常包含在物业管理费中
停车	固定分配的停车位非常有限;如有停车位,则按月付费
内部维修责任	业主/租户承担(视不同设备而定)
公共部位维修责任(接待台、电梯、楼梯等)	业主承担
外部/结构维修责任	业主承担
建筑保险责任	通常为业主承担

### 税金

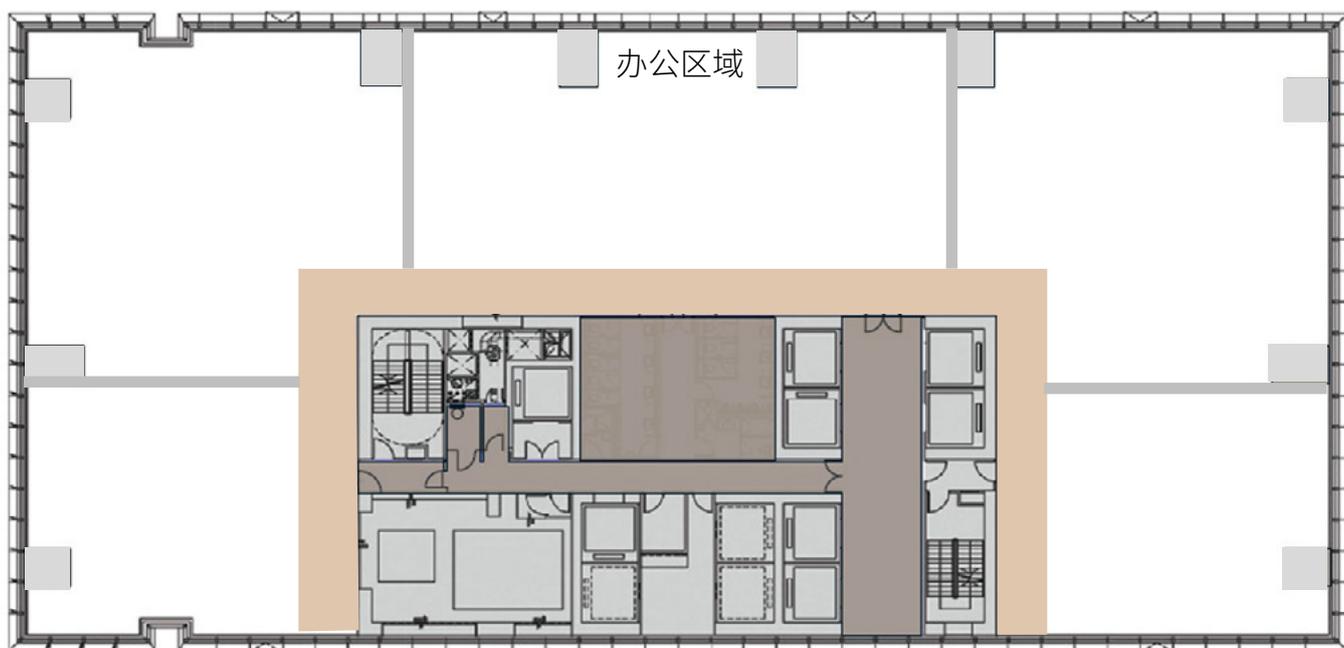
印花税	每一方都需承担占合同总价的0.1%的印花税
房产税	业主承担
租金对应的增值税	对于2016年5月1日之前或当日竣工的办公楼,租金增值税率为5%或9%。对于2016年5月1日之后完工的办公楼,租金增值税为9%

### 常见非商务条款

优先续租权及续租租金涨幅	租户在租期到期时以书面形式提出续租意向,享有优先续租2-3年或3-5年期的权利。承租出租双方就续租条件进行洽谈,且续租租金在市场租金的基础上进行调整,但增长幅度不高于一定比例
转租和分租权	在经业主同意的情况下,租户有权转租全部或部分租赁面积给其关联公司。部分业主会收取一次性的服务费
优先扩租权	租户在租赁期间对大厦的空置面积(通常是相邻单元或者相邻楼层)享有优先扩租权
提前解约权	在租赁期满一定时间后,租户以书面形式通知业主后有权解除部分或全部租赁面积而无需支付违约金或支付较少违约金
延期滞留权	在租赁期结束后,租户有权按月延期租赁该物业(通常为3-6个月),租金按照双方商定的既定比例收取

## 办公区域面积定义

租户应留意办公区域的实际可用面积,以便准确对比备选选项的相关花费高低。下列为市场惯用的定义和概念:



### 建筑面积

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:

- 结构立柱
- 幕墙及内隔墙厚度
- 核心筒(电梯井、走道、洗手间、管井和机房)
- 用于连接各租户单元至核心筒各功能的公共走道



### 租户内有效使用面积

指租户单元内实际面积,不含外墙及分户隔墙面积,不含租赁单元内的结构立柱投影面积。



### 非租赁但有可能使用的面积

指在整层租赁或者大部分单元租赁的时候,房东可在满足消防规范及不影响其他租户运营的情况下,租户可将部分或全部核心筒周围一圈的公共走道包含进租户单元利用,租户无需分担该公共走道的面积租金。

注:租户可委托专业机构以核实业主提供的净面积

## 中国办公楼市场 | 摘要

2024年上半年，中国甲级办公楼市场整体需求呈现弱复苏态势。但是，整体经济复苏的内生动力尚未完全释放，大多数企业仍倾向于采取相对谨慎的租赁策略，且租赁成本敏感度显著提升。市场租赁需求依然主要受降本增效的诉求驱动。与此同时，新增供应的压力也进一步推升市场平均空置率水平。

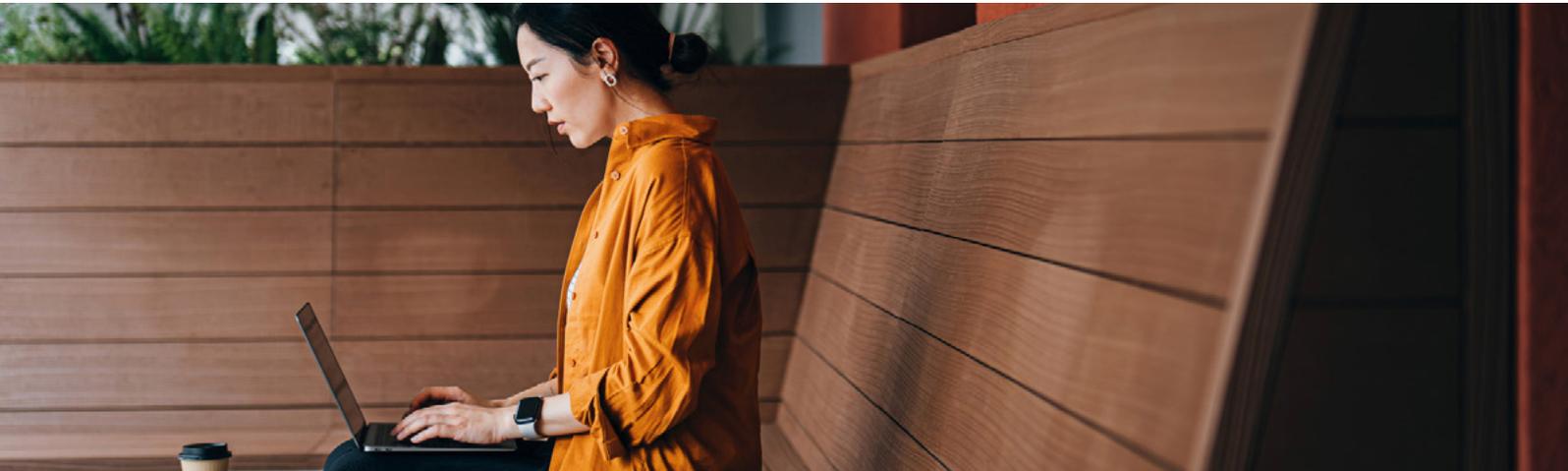
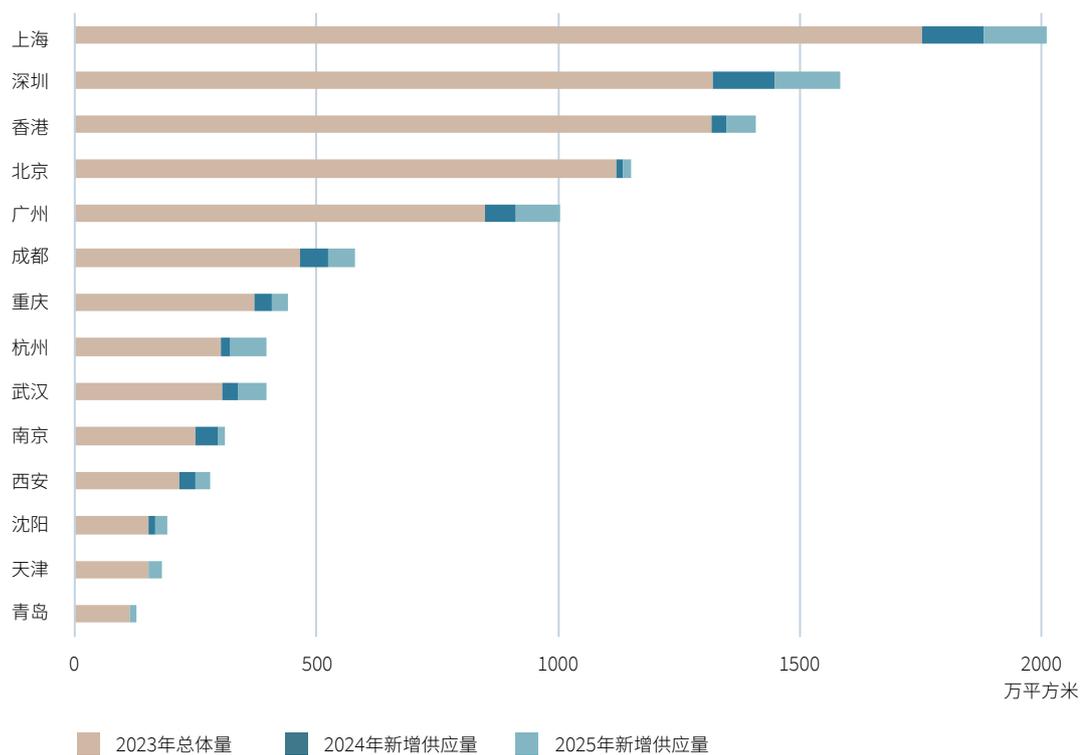
截至2024年上半年，中国14个重点城市的甲级办公楼总体量同比增长5.2%。其中，北京、上海、广州、深圳以及香港的总体量共计6,402万平方米，同比增长5.3%。至2025年年末，14个城市合计仍将有近1,236万平方米的新增供应，约占目前总体量的14%。其中，深圳、上海、广州、成都的未来供应量较为显著。

在2024年上半年，基于市场需求的弱复苏态势加之新增供应的影响，中国甲级办公楼市场租金持续承压。在仲量联行追踪的重点城市，甲级办公楼市场的平均租金均呈现不同程度跌幅。其中，部分城市的租金跌幅在上半年有所加速。众多业主继续调整租赁策略以保持其入驻率水平。与此同时，一些租户利用市场租金优势以相对可控的成本，完成其办公空间的升级或整合的需求。



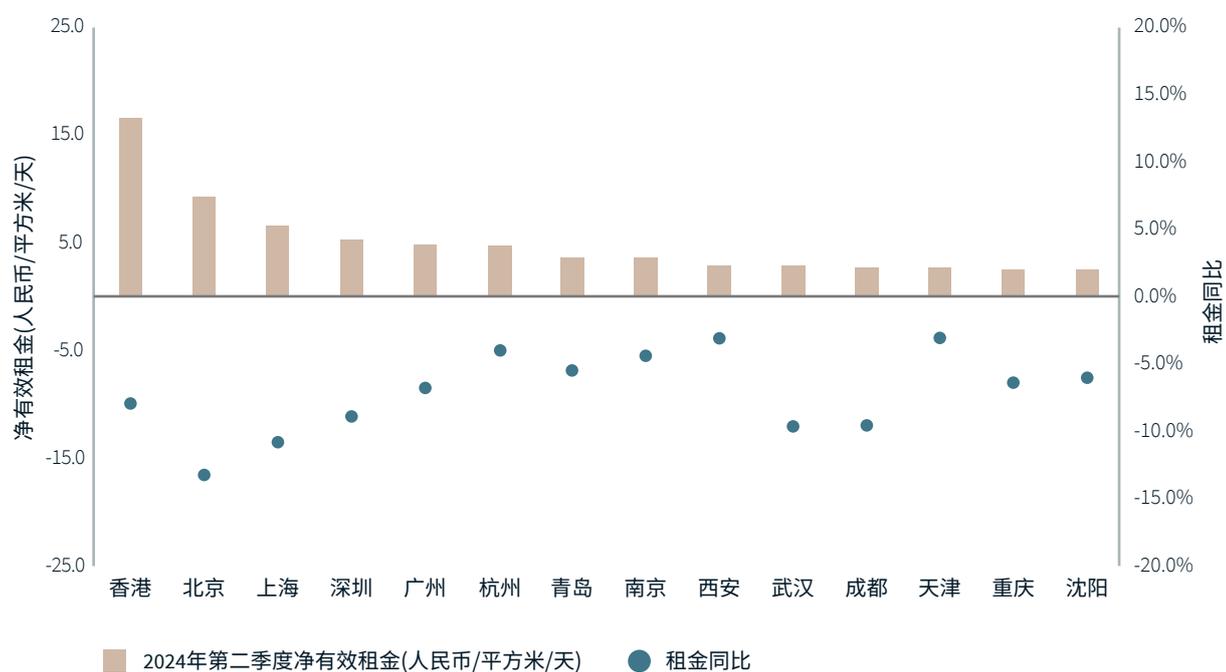


全国甲级办公楼重点城市总体量





全国甲级办公楼重点城市租金和同比涨幅



# 主要城市速览

**上海**是中国最大的国际经济中心和重要的国际金融中心，也是高速发展的贸易、航运和科技创新中心。近年，上海的经济结构转型进一步优化，第三产业产值继续提高，战略性新兴产业增加值稳步增长。

截至2024年上半年，上海甲级办公楼总体量录得1,790万平方米。上海持续吸引并聚集众多世界500强企业及国内外优质公司入驻及设立总部。金融服务业、专业服务业仍为上海办公楼市场的主要需求来源，而零售业则是上海办公楼独树一帜的重要需求来源。另外，科技互联网和包括新能源汽车在内的战略性新兴产业也在持续释放租赁市场新动能。随着近年大量优质新增供应的入市以及交通路网、零售配套的愈发成熟和完善，上海办公楼市场的商务氛围将进一步提升，也为更多企业提供降本增效、办公升级的机会空间。



2023年  
宏观经济  
指标

地方生产总值  
**47,219** 亿元

第三产业增加值  
**35,510** 亿元

常住人口  
**2,487** 万人

世界500强  
**450+** 家



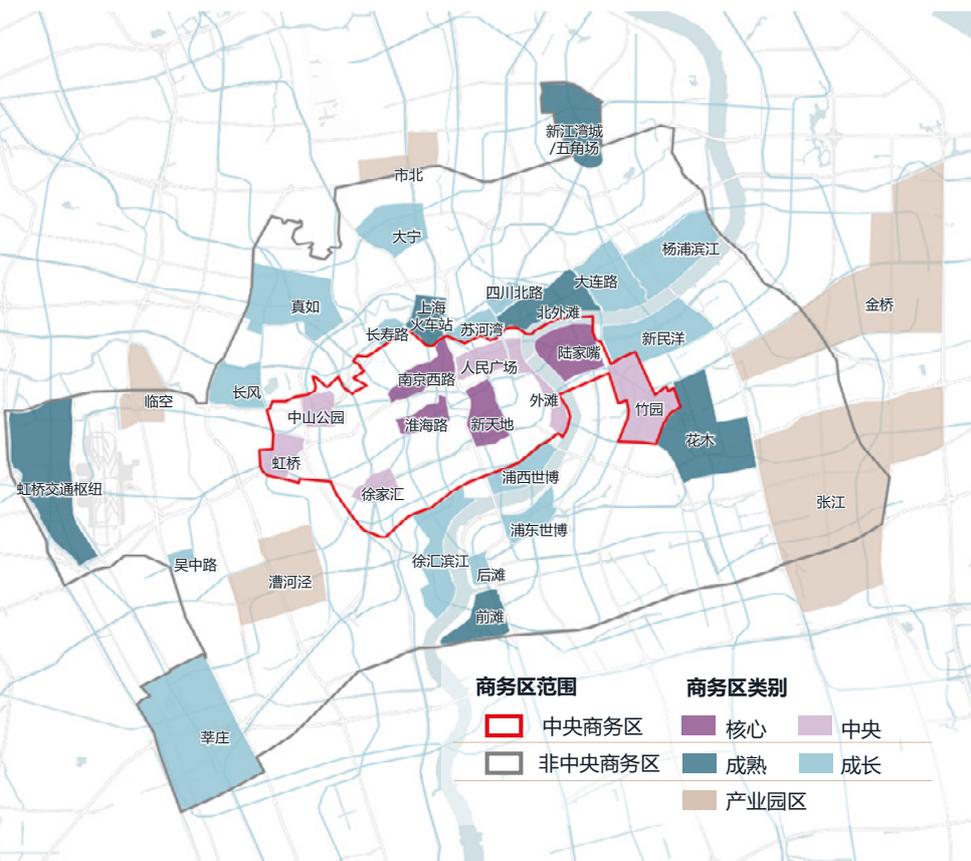
2024年  
上半年  
甲级办公楼  
指标

总体量  
**1,790** 万平方米

净吸纳量  
**17.4** 万平方米

空置率  
**23.5%**

平均租金  
**6.6** 元/平方米/天



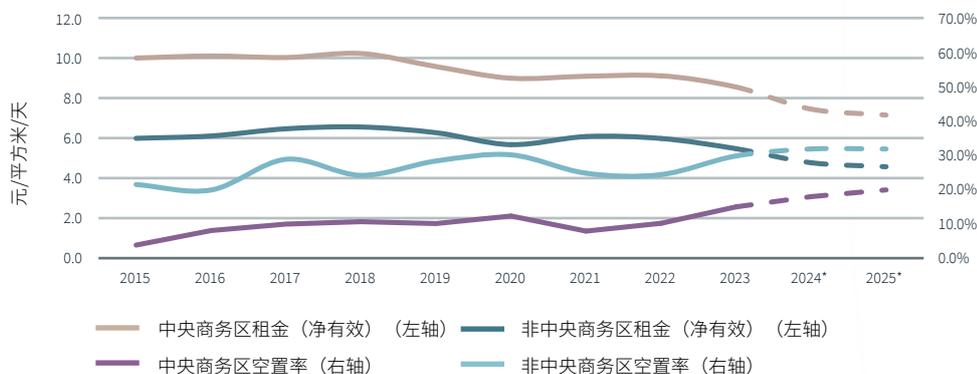
## 上海办公楼具体分布在哪些区域?

上海甲级办公楼市场可分为中央商务区和非中央商务区两大区域。黄浦江将这两个片区进一步划分为浦东和浦西各板块。随着轨道交通快速延伸，板块内项目发展的进程不同，中央商务区和非中央商务区可细分为四个类别：核心商务区、中央商务区、成熟商务区以及成长商务区。

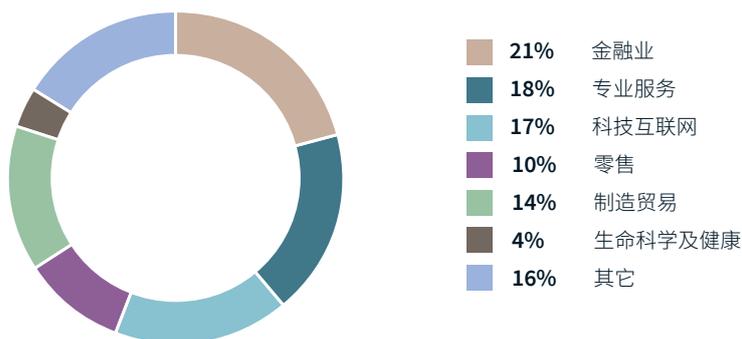
### 上海甲级办公历史供应及需求



### 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(2023年下半年-2024年上半年)



“

上海办公楼市场租赁活动正在温和复苏。部分租户抓住租金窗口期升级至核心区的高品质办公空间,呈现再中心化迁移;另有部分租户则反向搬迁至非核心区及产业园区的高质性价比项目,呈现去中心化迁移。”

**张静**

商业地产部中国区总裁/华东区董事总经理  
+86 21 6393 3333  
anny.zhang@jll.com



**深圳**是国家区域中心城市和国家创新型城市，也是中国重要的经济特区。2023年，深圳地区生产总值约为3.46万亿元，年增速为6.0%。近年来，深圳持续提升先进制造业竞争力、加快建设国际金融创新中心，初步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2024年年中，深圳甲级办公楼总体量录得约1,348万平方米。高新技术企业是深圳办公楼市场中的重要租户之一，由于相关产业主要集聚在南山区，该区域也成为此类企业选址时的首选。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。深圳办公楼市场的发展呈自东向西、由中央商务区向新兴商务区扩张的趋势；特别是在前海等新兴子市场，受政策补贴、优惠租赁价格的吸引，更多企业将迁往这些商务区的新建楼宇，并带动该区域日渐成熟。

2024年上半年，深圳经济运行总体稳定，延续回升向好态势，办公楼市场整体呈现稳健复苏态势。租赁需求继续受成本节约驱动，价格敏感型租户是市场主要的需求来源，全市办公楼市场租金水平整体维持下行通道。截至2024年年中，全市空置率较2023年底小幅下降0.9个百分点至24.6%，其中新兴商务区的净吸纳量贡献较为突出。



2023年  
宏观经济  
指标

地方生产总值  
**34,606** 亿元

第三产业增加值  
**21,566** 亿元

常住人口  
**1,779** 万人

世界500强  
**300+** 个



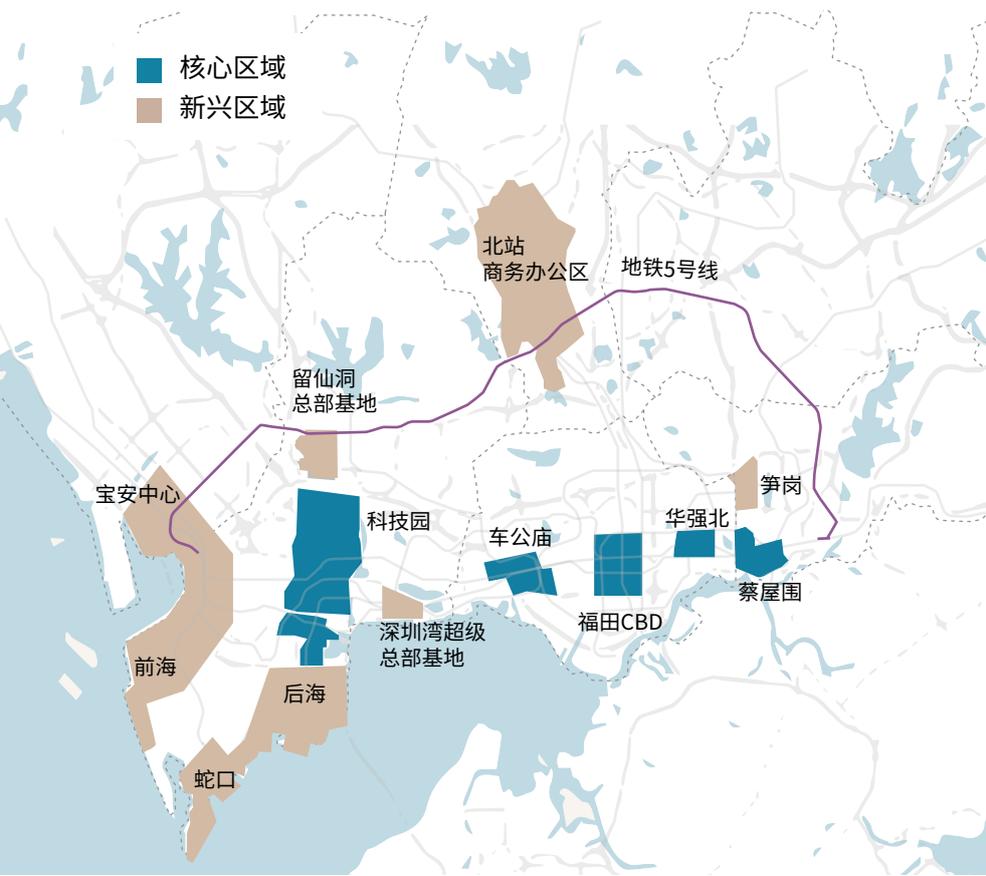
2024年  
上半年  
甲级办公楼  
指标

总体量  
**1,348** 万平方米

净吸纳量  
**33.1** 万平方米

空置率  
**24.6%**

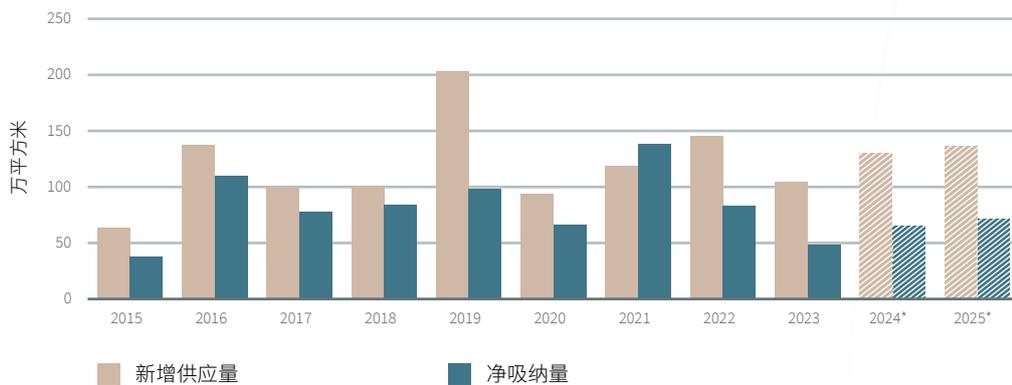
平均租金  
**5.1** 元/平方米/天



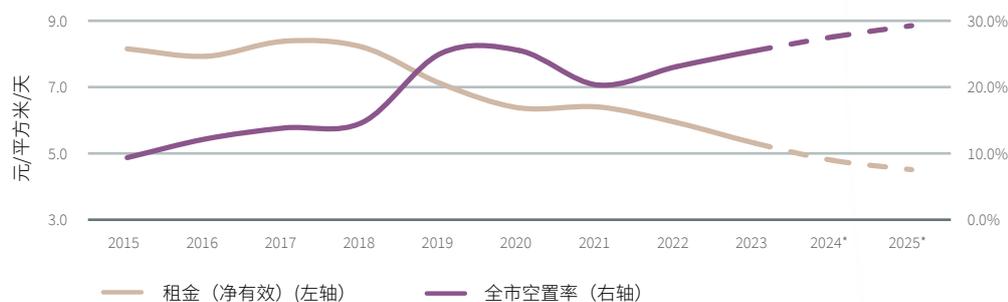
### 深圳办公楼具体分布在哪些区域？

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、科技园以及前海片区，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”。

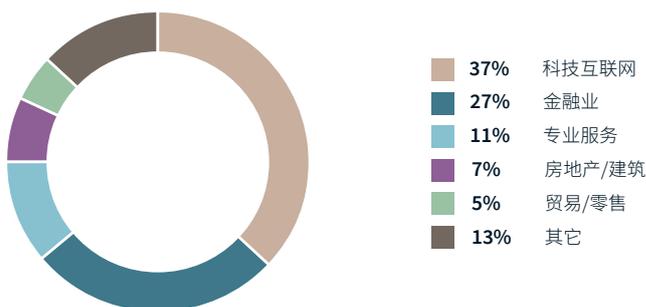
### 深圳甲级办公历史供应及需求



### 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(2023年下半年-2024年上半年)



“

深圳因地制宜发展新质生产力，促进实体经济和数字经济深度融合，不断完善发展服务业体制机制，塑造发展经济新动能新优势，助力深圳商业地产市场有效需求动能持续改善。”

**李文杰**

深圳商业地产部总监  
+86 755 8826 6608  
alfred.li@jll.com



**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，并正在建设成为国际金融中心。2023年，北京实现GDP增速5.2%，地区生产总值录得超4.38万亿元。其中，第三产业比重稳保高位，占比高达84.8%。

截至2024年上半年，北京甲级办公楼总存量为1,121万平方米。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。目前，北京市场中IT、金融、专业服务业仍然作为三大需求支柱，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，大量内资IT和金融企业已进驻该区域，当前区域内整体入驻水平已达到70%，进入稳定发展阶段。

2024年上半年，办公楼市场需求持续承压，主力租户搬迁加剧了个别区域的空置压力。内资租户仍为当前市场中的绝对主力，连续两个季度占总租赁成交量的80%以上。全市办公楼市场承压的情形下，平均租金持续处于下行通道。



### 2023年 宏观经济 指标

地方生产总值  
**43,761** 亿元

第三产业增加值  
**37,130** 亿元

常住人口  
**2,186** 万人

世界500强  
**450+** 个



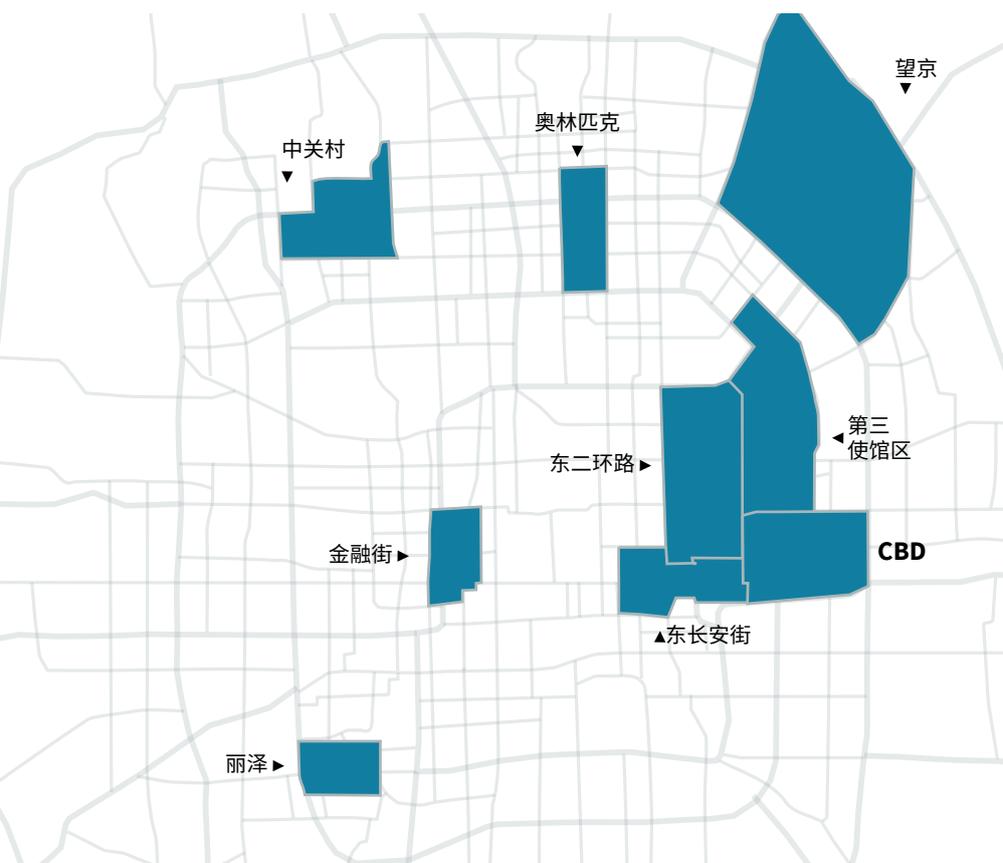
### 2024年 上半年 甲级办公楼 指标

总体量  
**1,121** 万平方米

净吸纳量  
**-3.0** 万平方米

空置率  
**12.1%**

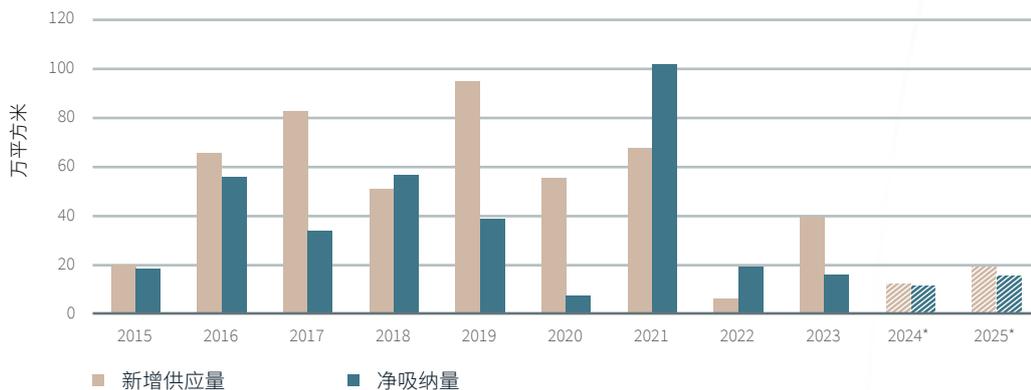
平均租金  
**9.1** 元/平方米/天



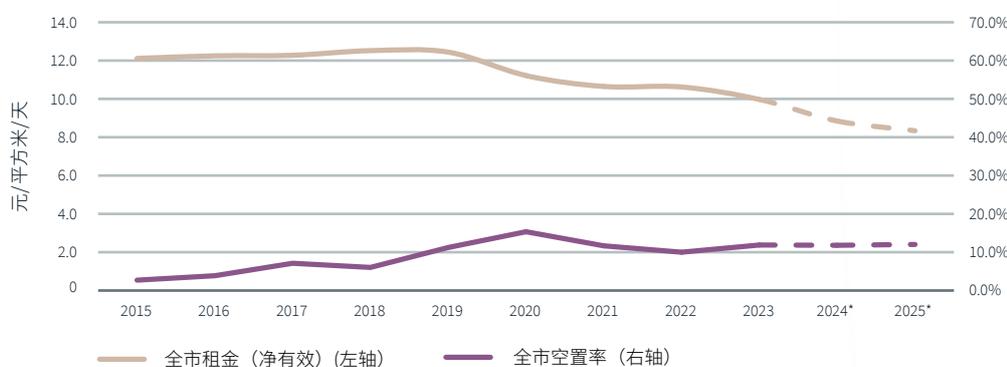
### 北京办公楼具体 分布在哪些区域？

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。

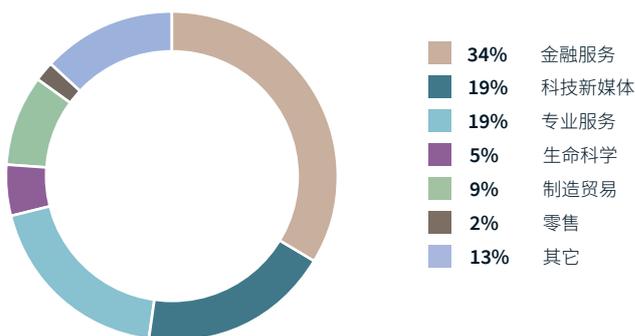
### 北京甲级办公历史供应及需求



### 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(2023年下半年-2024年上半年)



“

2024年以来,北京经济延续恢复态势,政策的持续发力逐步显现效果。企业整体的办公需求释放较缓,但租金持续调整预计将在下半年对市场活跃度的提升产生积极影响。”

**张冀苏**

华北区董事总经理/华北区商业地产部负责人  
+86 10 5922 1300  
rayman.zhang@jll.com



**广州**是广东省省会和国家中心城市。2023年，广州地区生产总值首次突破3万亿元。近年来，随着广州经济发展新旧动能加速迭代，其逐步建立起以现代服务业和先进制造业为主导的产业发展体系。

截至2024年6月底，广州甲级办公楼总体量录得808万平方米。作为华南地区核心城市之一，广州核心区域吸引了众多世界500强企业以及国内外优质企业进驻，而核心区域内办公楼租户主要以金融、科技互联网和专业服务业企业为主。较为稳健的经营发展前景，为新兴互联网企业执行稳定的不动产预算提供支撑，越来越多的新经济企业选择在琶洲和广州国际金融城这些新兴区域扎根发展。

据仲量联行统计，全市上半年单笔超过3,000平方米的成交中，科技互联网占比近七成。游戏、软件服务、网络平台等TMT企业及生物医药行业的租赁成交对上半年琶洲子市场净吸纳量贡献超70%；琶洲、广州国际金融城两大租金较为优惠的新兴子市场入驻率改善相对明显。但受降本增效诉求的驱动，存量租户多数仍选择以更贴近市场的价格续租，部分租户则选择成本节约型搬迁，新成交的租金成本敏感度也较高，租金水平仍处于下行通道。



2023年  
宏观经济  
指标

地方生产总值  
**30,356** 亿元

第三产业增加值  
**22,262** 亿元

常住人口  
**1,883** 万人

世界500强  
**300+** 个



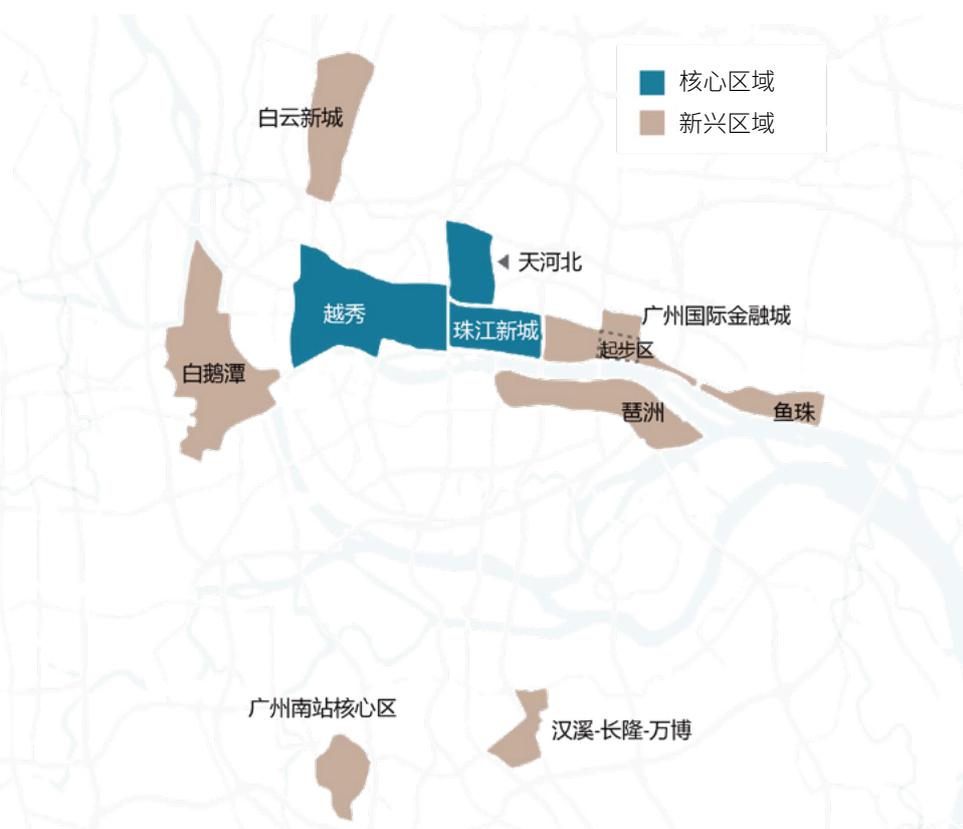
2024年  
上半年  
甲级办公楼  
指标

总体量  
**808** 万平方米

净吸纳量  
**11.1** 万平方米

空置率  
**21.0%**

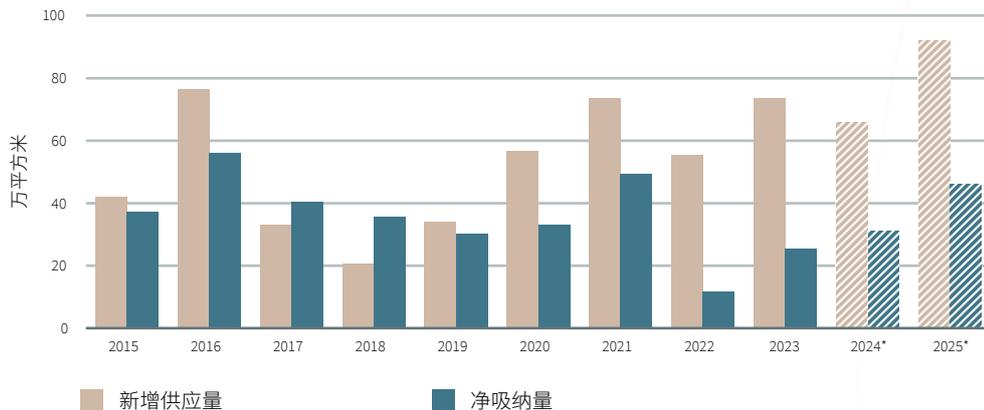
平均租金  
**4.5** 元/平方米/天



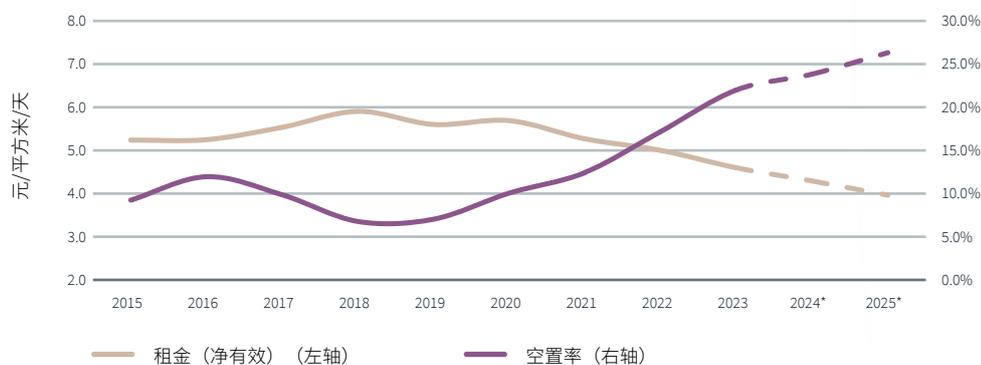
广州办公楼具体  
分布在哪些区域?

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；而相对较远的新兴市场也在不断发展，未来将有更多甲级办公楼相继落成。

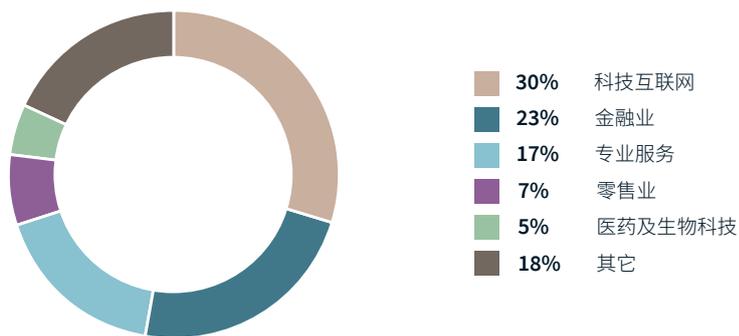
### 广州甲级办公历史供应及需求



### 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(2023年下半年-2024年上半年)



“

广州长期布局人工智能、新能源、数字经济等战略新兴产业，累积创新驱动发展优势因素之余，进一步畅通经济循环，有效支撑商业及产业地产需求。”

**马伟图**

华南区商业地产部负责人  
+86 20 2338 8088  
victor.mar@jll.com



**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。2023年，地区生产总值达2.2万亿，其中，电子信息产业同比增长4.0%；金融业增加值同比增长6.0%。国际门户枢纽能级持续提升，2023全年，国际航空枢纽航空旅客吞吐量居全国第三，成都中欧班列开行超2,400列，运输箱总重量达119万吨。

截至2024年上半年，成都甲级办公楼总体量达469.6万平方米，居全国第五。需求方面，长期经济稳健增长驱动办公楼宇去化，2018-2022年均净吸纳量达20.0万平方米。2023-2024，经济内生驱动转型催化办公楼需求端步入结构调整期，企业租金预期减弱明显，决策周期延长，租赁需求短期走弱，叠加项目集中供应，市场租金下行压力急速上升。

行业结构上看，金融与科技互联网双轮驱动特征明显，两大行业常年贡献增量需求占比近50%。尽管科技行业于今年上半年有所回落，但其存量优势仍然存在。新兴战略领域如高端制造业、芯片以及新能源领域均呈现上涨机遇。其次，在疫情政策放开后，成都作为中国西部消费中心，线下消费活动高速恢复，办公楼中消费型服务业、酒店餐饮行业租赁复苏明显。



### 2023年 宏观经济 指标

地方生产总值  
**22,075** 亿元

第三产业增加值  
**15,109** 亿元

常住人口  
**2,140** 万人

世界500强  
**315** 个



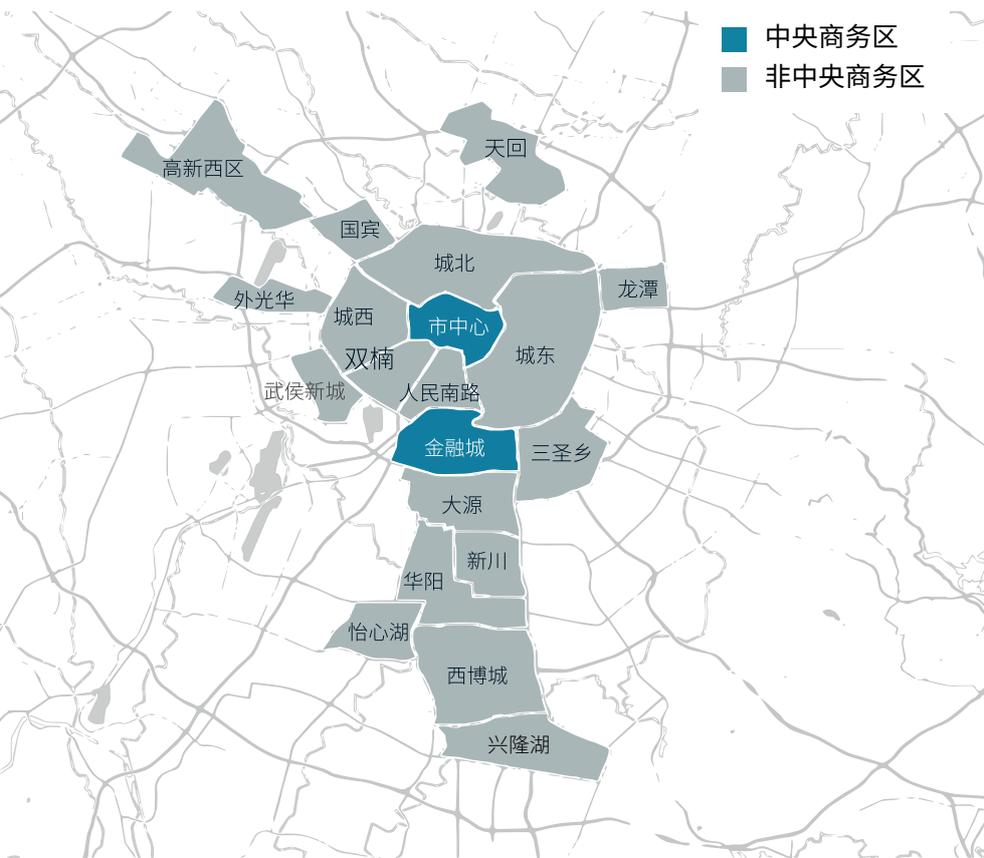
### 2024年 上半年 甲级办公楼 指标

总体量  
**469.6** 万平方米

净吸纳量  
**6.4** 万平方米

空置率  
**29.6%**

平均租金  
**2.6** 元/平方米/天

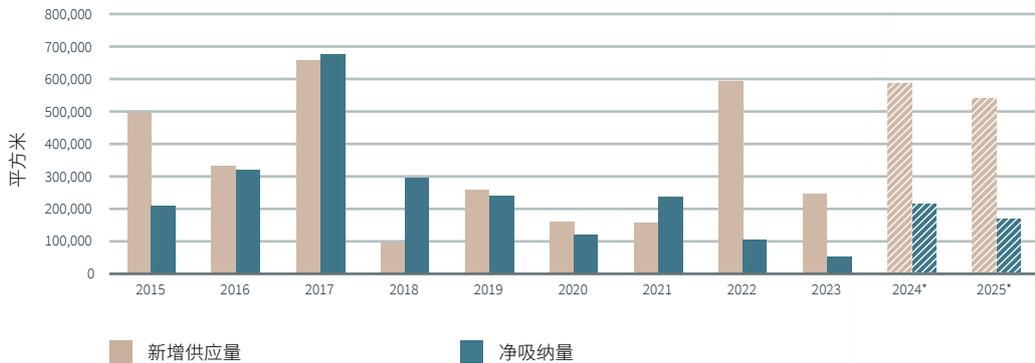


■ 中央商务区  
■ 非中央商务区

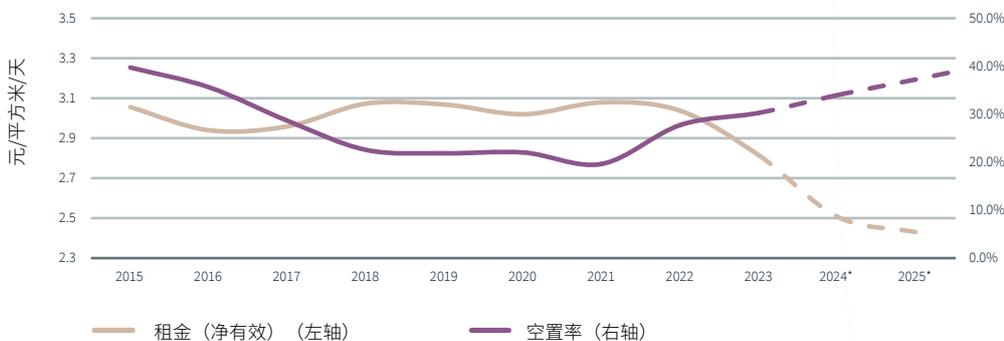
### 成都办公楼具体 分布在哪些区域？

成都市甲级办公楼市场呈现“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、科技互联网、金融、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。

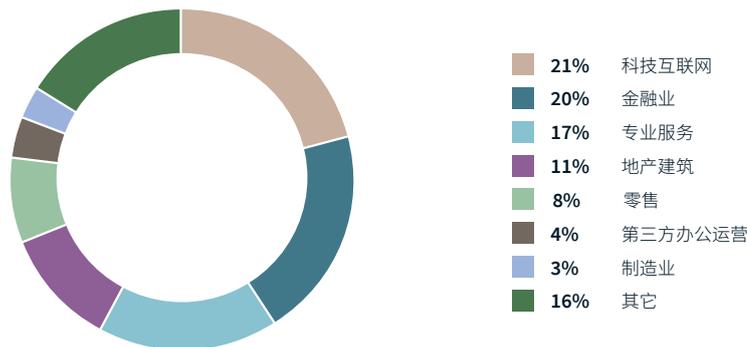
### 成都甲级办公历史供应及需求



### 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(2023年下半年-2024年上半年)



“

中长期来看，城市产业的结构调整将持续影响办公楼需求端，商业办公楼的招商运营已然步入全新周期。对于市场各主体而言，破除传统盈利预期、业务及运营模式，于全新周期中，提升审时度势的敏锐度以及应对策略的调整速度将成为未来关键。”

**邓艳萍**

华西区商业地产部负责人  
+86 28 6680 5000  
hattie.deng@jll.com



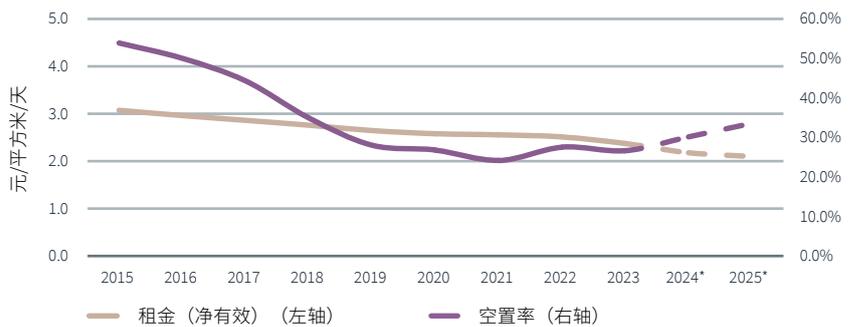
# 重庆

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，同时也是中国经济第四极-“成渝经济圈”的中心城市。“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、先进材料等方向，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2024年上半年，重庆甲级办公楼总存量达到391.1万平方米，位列中国第六。重庆世界500强企业超过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，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。

重庆甲级办公历史供应及需求

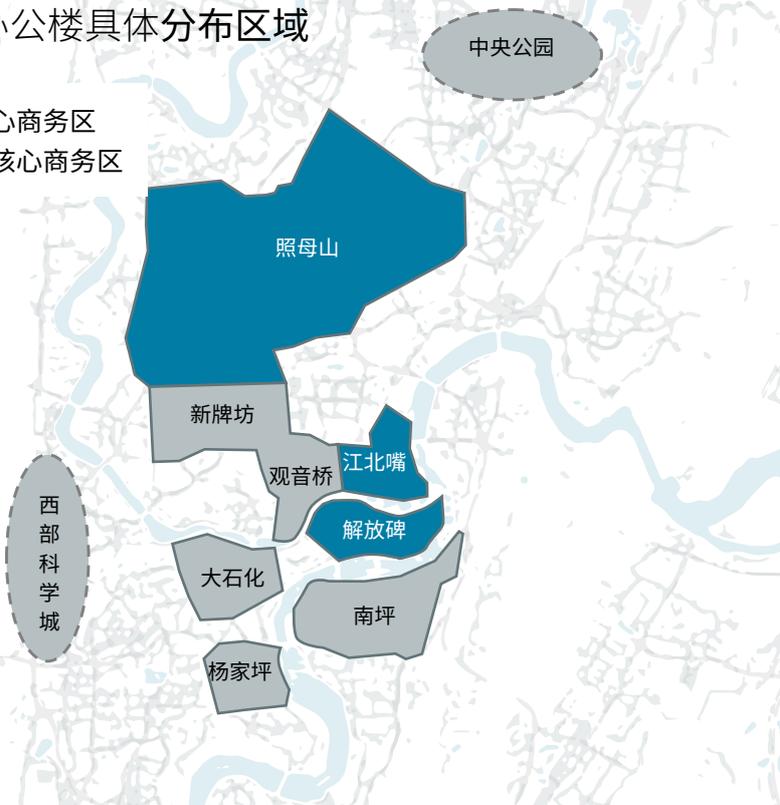


重庆甲级办公历史租金及空置率



## 重庆办公楼具体分布区域

- 核心商务区
- 非核心商务区



“

2024开年以来，重庆在汽车、半导体和航空航天等重要领域取得新突破。在上游产业端的利好之下，未来重庆办公楼市场需求不足、价格内卷的局面有望被打破，最终步入楼宇经济发展的良性循环。”

**刘洋**

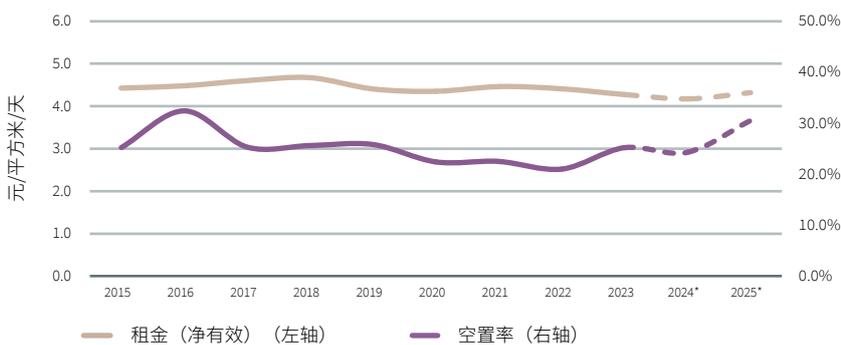
重庆分公司总经理/  
重庆商业地产部总监  
+86 23 6370 8588  
kevin.liu@jll.com



### 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

截至2024年上半年，杭州甲级办公楼总体量录得300.6万平方米。科技互联网、金融和专业服务行业是杭州甲级办公楼市场租赁需求的主要引擎。回顾2023年，杭州以新产业、新业态、新模式为主要特征的“三新”经济增加值占GDP的比重约为40%。数字经济核心产业增加值5675亿元，比上年增长8.5%，占全市GDP比重达28.3%，主引擎作用更加凸显。智能物联、高端装备、绿色能源产业均实现正增长。

亚运会后的杭州实现了城市基础设施和交通路网的全面提质升级。重大盛事的顺利举办也引领了杭州智慧城市建设和区域协作发展。

### 杭州办公楼具体分布区域

- 办公楼市场
- 产业园区



“

杭州办公楼市场的修复行情持续，商业地产市场的温差尤在，但我们在宏观面上仍能看到许多积极信号。杭州全市GDP在今年一季度首次突破5000亿元大关，经济态势逐步趋稳，背后也蕴含着新产业新动能的不断蓄势聚力。杭州重点打造的五大产业生态圈正在加快形成，为办公楼市场的流动性改善提供源源不断的内生动力。”

#### 尤培荣

杭州、南京、武汉  
商业地产部总监/  
杭州、南京分公司总经理  
+86 571 8196 5988  
william.you@jll.com

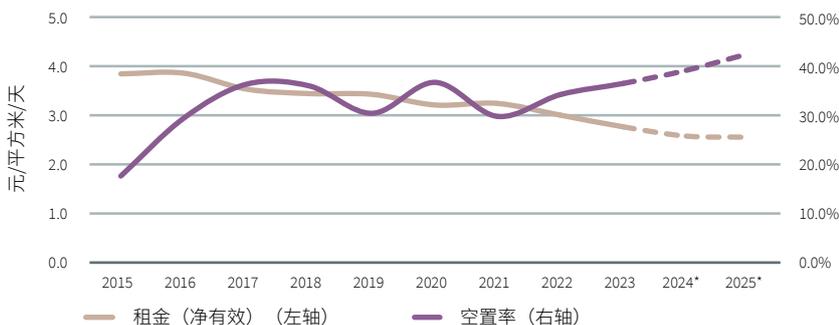




### 武汉甲级办公历史供应及需求



### 武汉甲级办公历史租金及空置率



## 武汉

截至2024年6月底，武汉甲级办公楼总体量录得313万平方米。“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，武汉甲级办公楼的租户结构中，金融业、科技互联网以及地产建筑行业是主要的需求来源。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，更受科技互联网企业的青睐。

### 武汉办公楼具体分布区域



“

短期内，成本导向型需求所驱动的升级搬迁将持续占据市场主导地位，业主方需根据当前的市场趋势灵活地调整租赁策略并提升产品力和服务能力，以吸引重视“性价比”租户的升级迁入。”

**刘宁**

武汉分公司联席总经理/  
武汉商业地产部总监  
+86 27 5959 2100  
ning.liu@jll.com





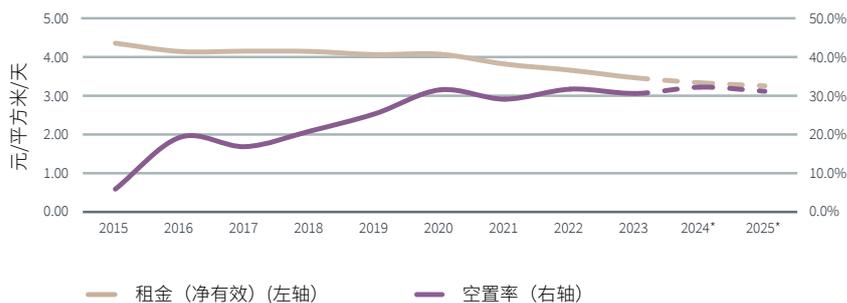
# 南京

截至2024年上半年，南京甲级办公楼总体量录得257万平方米。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。其中新街口及鼓楼为传统核心商务区，发展较早，也较为成熟，租户结构多元化，以传统金融业和专业服务业为主；河西为南京的金融核心功能区，近年来高品质楼宇持续供应，不仅有许多内资金融总部设立于此，众多科技类企业总部也陆续落户河西。南站板块作为高铁枢纽的南部新城，主要发展商务商贸业、健康休闲和文化创意产业。

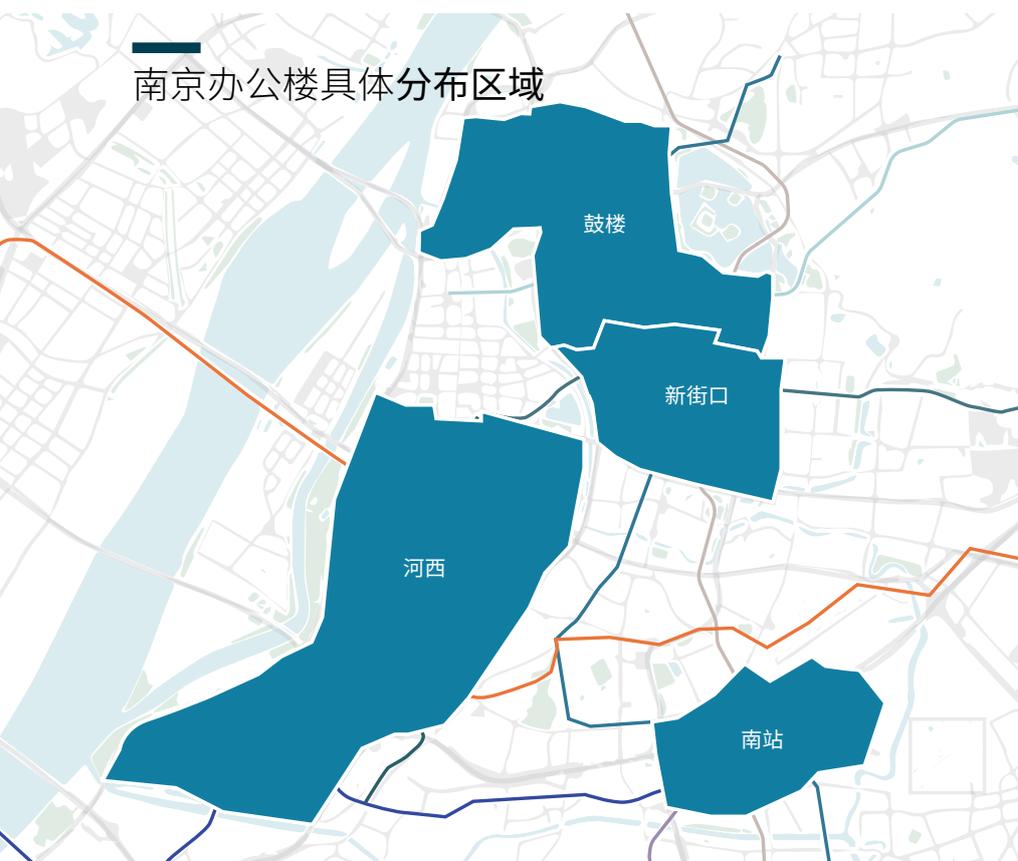
南京甲级办公历史供应及需求



南京甲级办公历史租金及空置率



南京办公楼具体分布区域



“

当前，南京正积极推动总部经济发展，从而为新质生产力的快速发展提供原生动力，这将吸引越来越多的上下游公司在周边进行办公楼选址，预计南京商业地产市场将受到拉动，带来更多机遇与增长潜力。”

**陈明哲**

南京商业地产部总监  
+86 25 8966 0660  
jerry.chen@jll.com





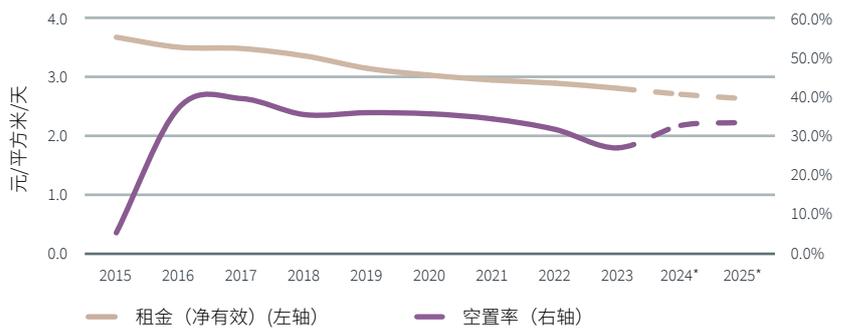
# 西安

西安经济已迈入万亿俱乐部，成为西北首个GDP破万亿的城市。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。2024年上半年，西安甲级办公楼存量已增至 216.5万平方米，居全国第十二位。长期以来，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。展望未来，西安办公楼市场即将步入高供应周期，未来两年西安甲级办公楼市场预计将迎来约63万平方米新增供应，其中高新及城北区域将成为供应增量的焦点区域。总部经济及战略新兴产业领域需求持续活跃，产业结构升级也将带来更多租赁需求增长，西安办公楼市场需求端将长期看好，结构也将实现加速迭代。

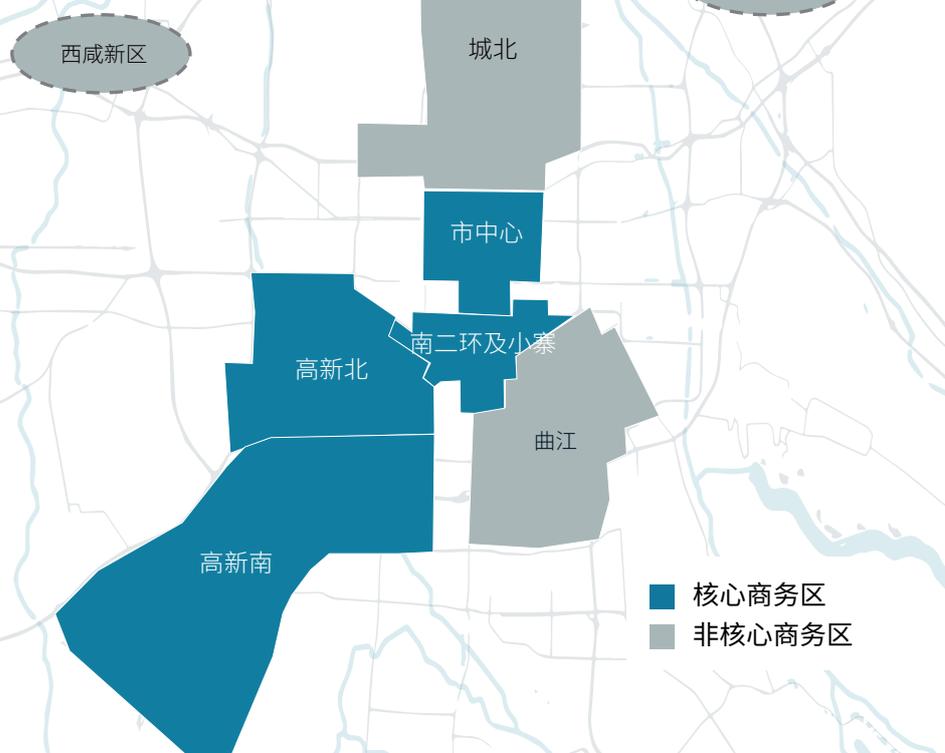
西安甲级办公历史供应及需求



西安甲级办公历史租金及空置率



## 西安办公楼具体分布区域



“

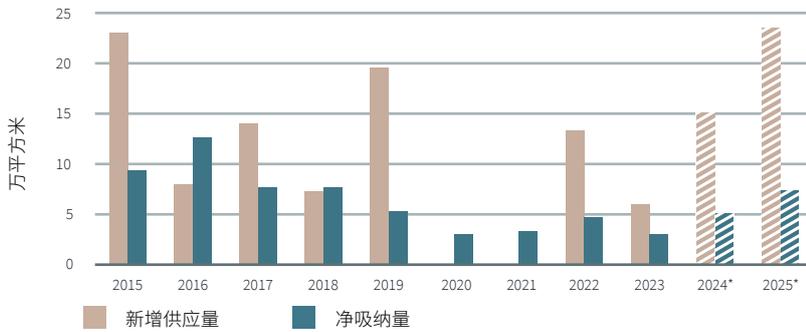
西安正在积极探索新的经济增长点和发展模式，数字经济作为加快发展新质生产力的重要抓手，有望给办公楼市场注入新动能。同时，作为最具热度的‘网红’旅游城市之一，节假日经济在西安消费市场的持续火热，将助力西安商业高质量发展。”

何娜

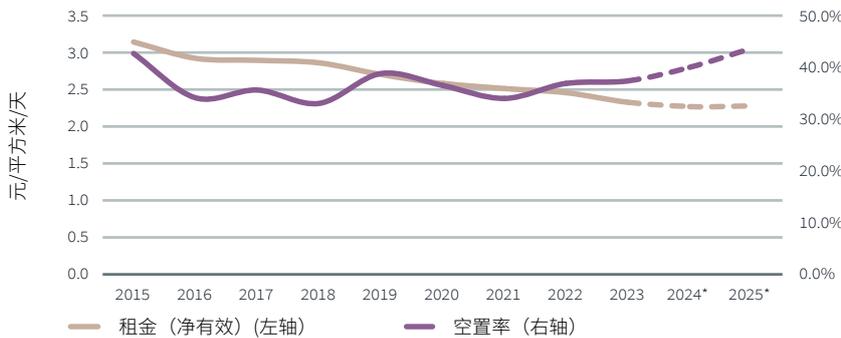
西安商业地产部总监  
+86 29 8932 9800  
joy.he@jll.com



### 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

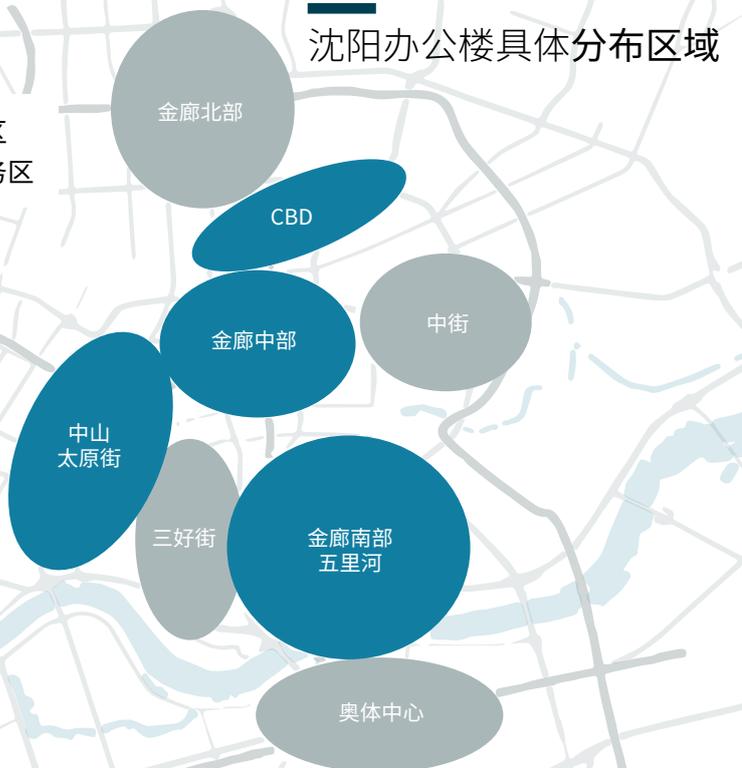


# 沈阳

截至2024年上半年，沈阳甲级办公楼总体量录得152万平方米。低租金的市场环境促进了企业流动性需求的提升。TMT和专业服务业继续支撑市场成交，保险和基金类企业抓住租金窗口期进行办公空间的整合升级。新媒体、能源类企业录得新增租赁需求。企业对租赁决策保持谨慎，业主方积极调整租赁策略以提升签约转化率。今年政府先后发布“促进民营经济高质量发展行动方案”，以及数字经济、储能产业等行业发展规划，有望提振市场活力，赋能办公楼市场发展。

### 沈阳办公楼具体分布区域

- 核心商务区
- 非核心商务区



“

2024年以来，沈阳办公楼需求在市场活动水平较低的情况下缓慢调整，租户的谨慎决策导致租金低位波动，但来自细分领域的增量需求为市场带来新活力。沈阳正持续发力推动企业高质量发展，宏观层面的产业利好或将促进企业办公需求增长，助力市场维稳。”

#### 张冀苏

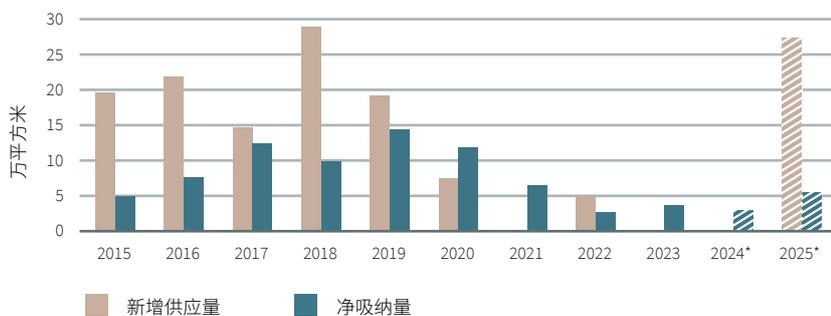
华北区董事总经理/  
华北区商业地产部  
负责人

+86 24 3195 8555  
rayman.zhang@jll.com

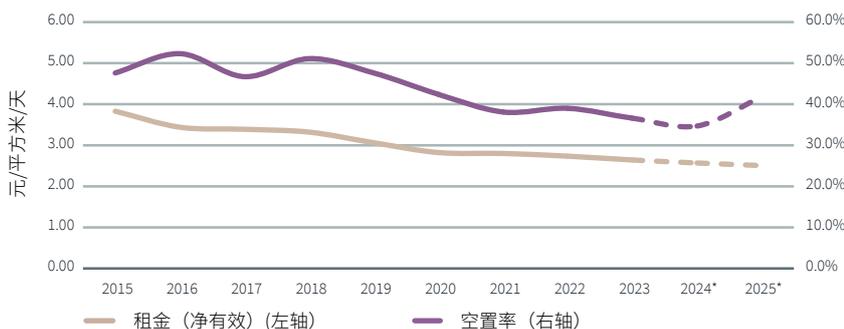




### 天津甲级办公历史供应及需求

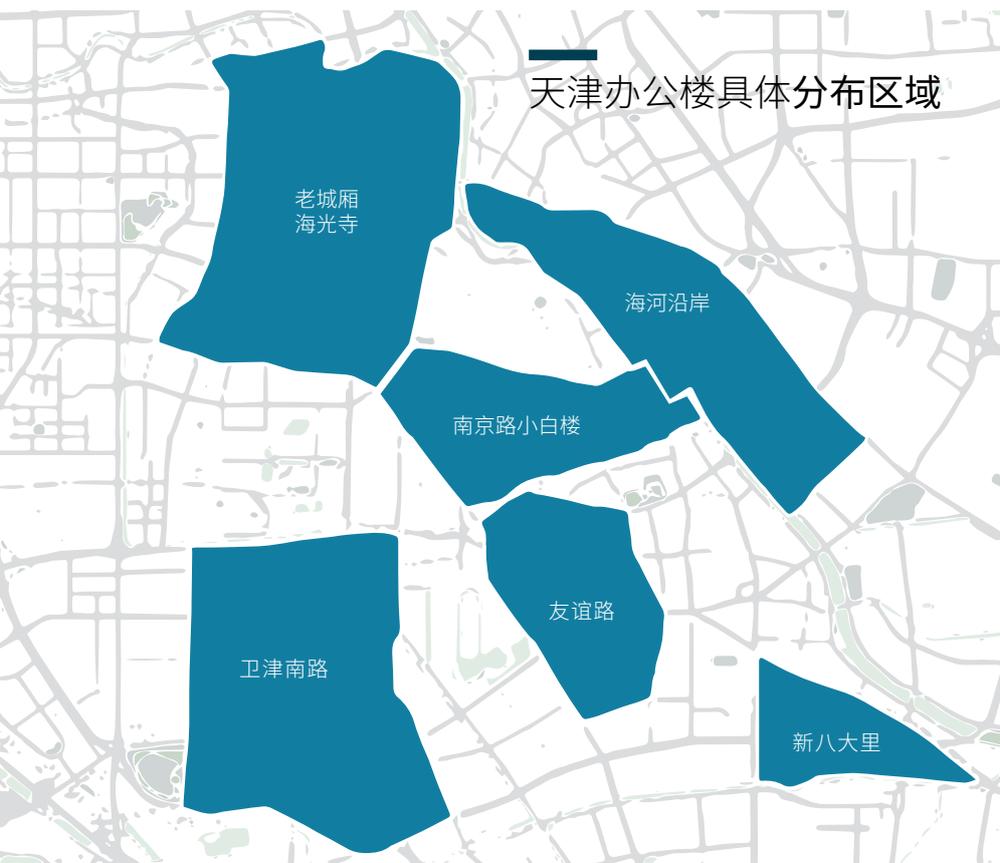


### 天津甲级办公历史租金及空置率



## 天津

截至2024年上半年,天津甲级办公楼总体量录得152万平方米。天津市作为全国先进制造研发产业基地,正在加快构筑现代产业体系。2023年,科技互联网行业和专业服务业稳定提升其需求占比,其中以内资科技企业和留学教育类公司的快速增长为主。未来两年内,市场的新增供应仍具有不确定性,或将为供需关系改善提供机会。预计未来天津市内生需求不断增强的同时,更多承接北京非首都功能项目的落地,“北京研发-天津制造”创新转化格局加快构建也将为天津带来更多市场活力。



“

2024年1-5月份,天津全市经济运行延续平稳态势,工业生产保持增长,固定资产投资规模扩大。在办公楼市场,由第三方联合办公及科技企业驱动的大面积成交集中落地,推动市场进一步筑底修复。”

#### 张冀苏

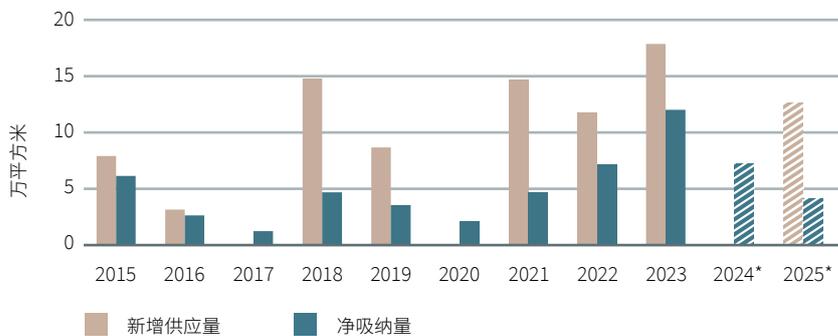
华北区董事总经理/  
华北区商业地产部  
负责人  
+86 22 5187 4087  
rayman.zhang@jll.com



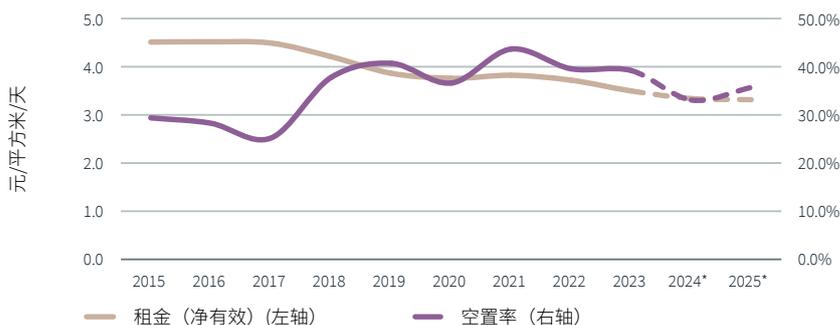
# 青岛

截至2024年上半年，青岛甲级办公楼总体量为113.8万平方米。尽管市场环境充满挑战，来自专业服务、金融、贸易类的企业租赁需求在甲级市场上保持稳定。在核心商务区中，由于业主间价格竞争持续，在当前有利于租户方的市场情况下，租户的整合搬迁需求得到释放，同时升级需求也在发挥明显作用。未来，积极财政政策的回归将进一步促进青岛经济企稳回升，办公楼租金的持续回落将极大地降低企业等终端使用者的经营性成本，对改善营商环境和激发市场活力产生积极影响。

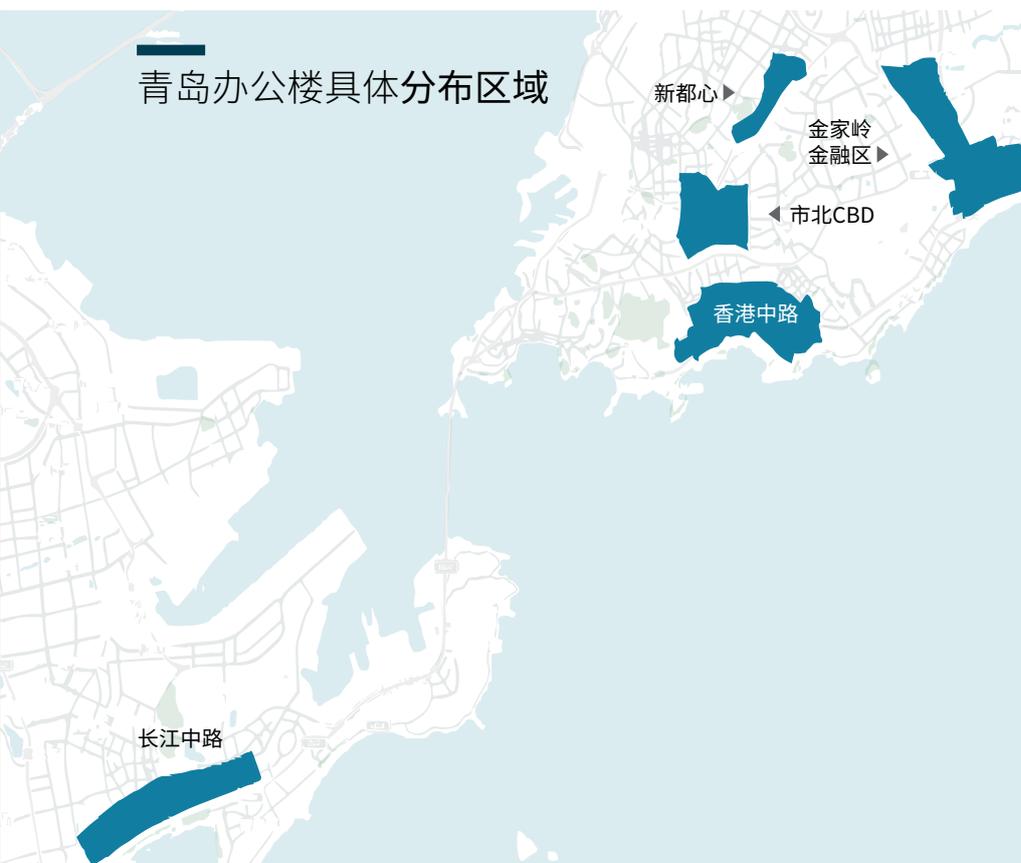
青岛甲级办公历史供应及需求



青岛甲级办公历史租金及空置率



## 青岛办公楼具体分布区域



“

今年以来，青岛加快构建新发展格局，加大宏观政策实施力度，经济运行总体平稳。甲级办公楼市场方面，租金持续调整将有助于撬动办公升级搬迁，从而打破需求困境。”

**曲岩萍**

青岛商业地产部总监  
+86 532 8446 8816  
apple.qu@jll.com



**香港**是全球金融中心和世界顶级城市之一。其主要优势包括良好的商业环境、健全的基础设施以及深厚的专业服务和创业网络。这座城市应继续从其作为内地和世界其他地区之间门户的地位中获益。

后疫情时代，租赁市场呈现较温和的改善，但速度比预期缓慢。在最近几个季度，节省成本和决策缓慢仍是各细分市场核心主题。在租户有利的市场下，租户对于优质写字楼的兴趣不减，业主则用进取和积极的租赁条件来填补高空置率下的空置楼面。

整体市场的租金下降趋势在疫情期间的大幅下跌后已开始缓和。截至2024年上半年末，整体净有效租金为每平方米49.7港币每月，同比下降8.1%，整体市场空置率为13.6%。



2023年  
宏观经济  
指标

地方生产总值  
**29,500** 亿港元

第三产业增加值  
**28,000** 亿港元

常住人口  
**750** 万人

世界500强  
**450+** 个



2024年  
上半年  
甲级办公楼  
指标

总体量  
**107.9** 百万平方尺

净吸纳量  
**502** 千平方尺

空置率  
**13.6%**

平均租金  
**49.7** 港元/平方尺/月

■ 核心细分市场  
■ 非核心区细分市场

九龙岛

九龙东

尖沙咀

港岛东

中环

湾仔/铜锣湾

香港岛

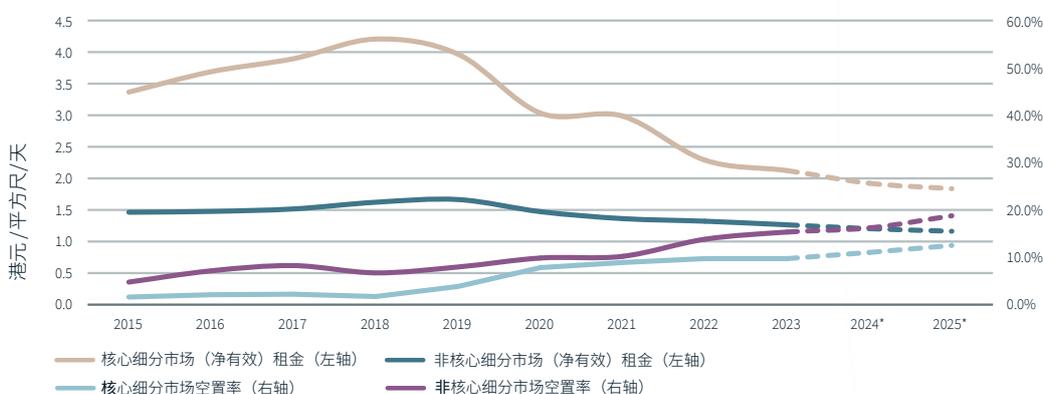
## 香港办公楼具体分布在哪些区域？

中环是香港著名的中央商务区。除此之外，湾仔/铜锣湾和尖沙咀分别是香港岛和九龙的传统核心细分市场。港岛东和九龙东为成本敏感的租户提供了更为合算的选择，因此成为较受欢迎的非核心细分市场。

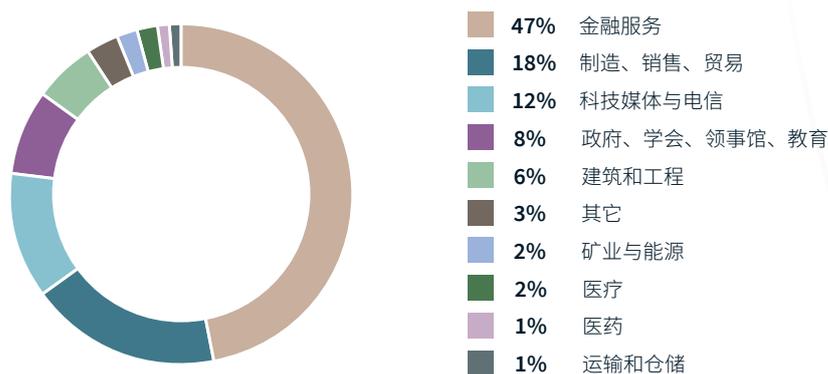
### 香港甲级办公历史供应及需求



### 香港甲级办公历史租金及空置率



### 香港甲级办公需求行业分布(2023年下半年-2024年上半年)



“

近年, 甲级办公楼市场经历了新供应的涌入, 由于新建和近期竣工项目的吸纳速度比预期慢, 总体空置率预计在中期内保持在高位。尽管扩张需求有限, 但整合及追求高质量办公空间仍然是各子市场的核心主题。在当前利于租户的市场中, 高建筑规格、拥有可持续资质及优质办公设施的项目将持续受到租户的青睐。”

#### 鲍雅历

香港及澳门董事总经理/香港商业地产部总监  
+852 2846 5000  
alex.barnes@jll.com





# 塑造房地产的未来， 让世界更美好。

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。

- 《财富》500强企业（2024年排名第193位）
- 在全球80多个国家拥有300多个分公司，员工总数超过110,000人
- 2023财政年度收入达208亿美元

## 我们的服务

咨询顾问

租赁交易

投资交易

评估咨询

物业与  
资产管理

企业  
不动产  
解决方案

可持续  
发展

仲量联行的房地产专业服务覆盖房地产行业全生命周期。从土地规划、项目设计与建设，到租赁及运营管理，再到资产评估和大宗交易，我们的服务贯穿房地产项目前、中、后期的各个领域。

SEE A BRIGHTER WAY  
向光而为

# “地产搭档” 中国办公楼一站式 租赁服务平台



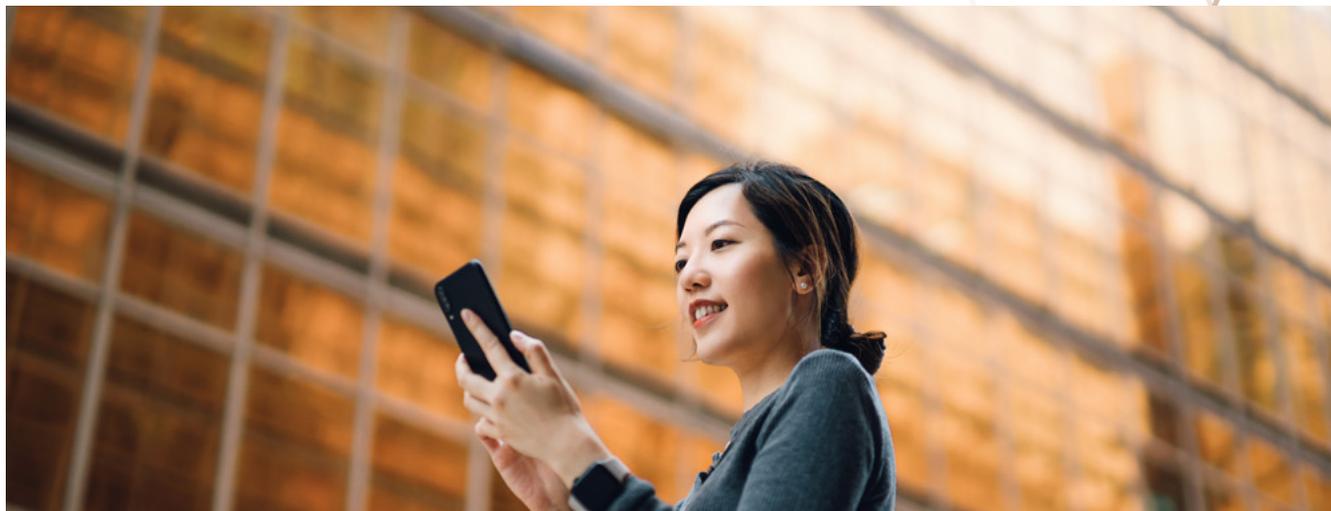
扫描小程序码，  
即刻体验“地产搭档”

定制化服务, 赋能业主、经纪人及租户的租赁全流程

业主端

经纪人端

租户端



# 睿见数据

## 一站式办公楼市场数据分析平台

中国首个覆盖超230个城市的一站式办公楼市场数据分析平台。于2023年在上海数据交易所挂牌，收录超17,000栋优质办公楼及5年历史数据，基于100余项数据指标，通过智能分析赋能用户，洞察全国商业及产业办公楼市场。

**230+**  
个城市

覆盖全国近

**80%**  
地级市

**17,000+**  
栋办公楼

覆盖

**5+** 亿  
平方米

**5+** 年  
历史数据

多维度市场分析

**100+**  
数据指标

追溯全国  
重点城市



了解更多  
[www.ruijiandata.com](http://www.ruijiandata.com)



## 仲量联行商业地产部联系人

## 中国区/上海

## 张静

商业地产部中国区总裁/  
华东区董事总经理  
+86 21 6393 3333  
anny.zhang@jll.com

## 广州

## 马炜图

华南区商业地产部负责人  
+86 20 2338 8088  
victor.mar@jll.com

## 杭州

## 尤培荣

杭州、南京、武汉商业地产部总监/  
杭州、南京分公司总经理  
+86 571 8196 5988  
william.you@jll.com

## 西安

## 何娜

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

## 香港

## 鲍雅历

香港及澳门董事总经理/  
香港商业地产部总监  
+852 2846 5000  
alex.barnes@jll.com

## 深圳

## 李文杰

深圳商业地产部总监  
+86 755 8826 6608  
alfred.li@jll.com

## 成都

## 邓艳萍

华西区商业地产部负责人  
+86 28 6680 5000  
hattie.deng@jll.com

## 武汉

## 刘宁

武汉分公司联席总经理/  
武汉商业地产部总监  
+86 27 5959 2100  
ning.liu@jll.com

## 沈阳/天津

## 张冀苏

华北区董事总经理/  
华北区商业地产部负责人  
+86 24 3195 8555  
rayman.zhang@jll.com

## 北京

## 张冀苏

华北区董事总经理/  
华北区商业地产部负责人  
+86 10 5922 1300  
rayman.zhang@jll.com

## 重庆

## 刘洋

重庆分公司总经理/  
重庆商业地产部总监  
+86 23 6370 8588  
kevin.liu@jll.com

## 南京

## 陈明哲

南京商业地产部总监  
+86 25 8966 0660  
jerry.chen@jll.com

## 青岛

## 曲岩萍

青岛商业地产部总监  
+86 532 8446 8816  
apple.qu@jll.com

## 仲量联行研究部联系人

## 庞溟

大中华区首席经济学家及研究部总监  
+852 2846 5591  
bruce.pang@jll.com

## 米阳

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

## 吴洁敏

中国房地产资讯服务负责人  
+86 6133 5456  
jiemin.wu@jll.com

## 姚耀

中国区研究部总监  
+86 6133 5456  
daniel.yao@jll.com

## 曾丽

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

## 朱建辉

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

仲量联行大中华区分公司

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

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

北京

北京市  
朝阳区针织路23号  
国寿金融中心8层  
邮政编码 100004  
电话 +86 10 5922 1300

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

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  
邮政编码 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

杭州

浙江省杭州市  
上城区新业路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

武汉

湖北省武汉市  
硚口区京汉大道688号  
武汉恒隆广场办公楼3908-09室  
邮政编码 430030  
电话 +86 27 5959 2100  
传真 +86 27 5959 2155

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

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

沈阳

辽宁省沈阳市  
沈河区北站路61号  
财富中心A座21层  
邮政编码 110013  
电话 +86 24 3195 8555

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 5187 4087

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 8446 8816  
传真 +86 532 8579 5801

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

仲量联行微信号



仲量联行小程序



仲量联行

©仲量联行2024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。