

# 蓄力谋势 待时而动

大中华区物业摘要



SEE A BRIGHTER WAY  
向光而为

研究部  
中国  
2024年第二季度

[jll.com](http://jll.com)



# 目录

## 市场动态

甲级办公楼市场	03
优质零售物业市场	04
住宅市场	05
物流地产市场	06

## 专题文章

广深新兴商务区承接办公新需求	07
“北京需求圈”持续扩张	08
车企零部件厂商或成产办需求新引擎	09
高端制造业：办公楼市场复苏的潜在驱动力	10
香港零售市场亟需突破	11

## 办公楼

北京	13
上海	14
广州	15
深圳	16
成都	17
天津	18
青岛	19

重庆	20
沈阳	21
武汉	22
西安	23
杭州	24
南京	25
香港	26
台北	27

## 零售地产

北京	29
上海	30
广州	31
深圳	32
成都	33
天津	34
青岛	35
重庆	36
沈阳	37
武汉	38
西安	39
杭州	40
南京	41

## 住宅

北京	43
上海	44
广州	45
香港	46

## 物流地产

北京	48
上海	49
广州	50
成都	51

## 酒店

北京	53
上海	54
广州	55
深圳	56
香港	57



# 甲级办公楼市场

- 新租需求维持低位，市场活跃度主要依赖于企业的搬迁需求所带动。金融、科技互联网行业租户贡献主要大面积成交。
- 全国供应继续放量，短期推升空置压力。
- 租金持续震荡下行，市场竞争加剧。

2024年上半年，中国经济保持总体平稳运行，宏观政策密集出台发挥了稳定作用。尽管二季度经济增速略有回调，但外需环境逐步回暖、新动能加速形成等积极因素正在逐步累积，为经济的高质量发展提供持续动力。在企业层面，整体办公需求的恢复略显滞后，需求释放节奏仍显缓慢，全国主要城市甲级办公楼市场持续面临需求增长动力不足的挑战。具体而言，新租需求维持低位，市场活跃度主要依赖于企业的搬迁需求所带动；与此同时，一个积极的变化是，办公楼业主方在租赁策略上展现出更高的灵活性，价格因素激发了部分潜在的、寻求成本优化的租赁需求，从而促进了租赁流动性的小幅回暖。在全国甲级办公楼市场，尽管租金水平仍处于调整阶段，但部分城市已开始显现需求修复态势。

2024年第二季度，净吸纳量录得49.7万平方米,较上季度小幅降低。其中，1.5线及二线城市表现较为亮眼，灵活的价格策略有效刺激市场需求，去化速度有所回暖。一线城市净吸纳量录得23.6万平方

米,环比有所回落。全国甲级办公楼市场中，价格策略正在催化存量办公楼的流动性，但这一轮流动并未出现明显的行业聚集特征。成交仍主要聚焦科技互联网、金融和专业服务三个基石需求行业。在深圳，传统金融贡献了多笔超3,000平方米的大面积租赁成交。北京科技互联网行业的租户占到了全市租赁成交总量的四分之一。广州全市上半年单笔超过3,000平方米的成交中，科技互联网占据近七成。此外，在武汉，专业服务业延续了稳健扩张态势，占到甲级办公楼市场成交总量的19%。

在广州、重庆等战略新兴经济加速聚集的城市，人工智能、航空航天、能源、数字经济等诸多重点产业链正在进一步推动当地商业及产业地产需求的增长，成为新的增长动力。第二季度，全国一线城市甲级办公楼市场共录得约26.1万平方米的新增面积，环比降低46%。1.5线及二线城市新增供应体量共计录得38.6万平方米，体量相较上季度翻倍。大多集中在新兴区域，对存量市场造成一定冲击。

全国主要城市的甲级办公楼市场租金延续下行趋势，业主普遍对市场基本面具有一定的走弱预期，多数希望以让步租金的形式来维持经营性收入的稳定性。一线城市中，上海租金降幅最大，市场竞争持续，较大的市场供应加上有限的新增需求使得整体市场租金继续处于下行通道。北京平均租金维持下降趋势，同比已下降12.7%。面对需求不足的现状,业主在续租方面也开始提供租金优惠以维持租户稳定。深圳的租金表现已处于较低基数水平，第二季度租金降幅略有收窄，租金环比下降约1.8%。广州市场受到租户成本控制的影响，租金环比下降2.1%。全国1.5线与二线城市的甲级市场租金水平同样处在下行周期，但低租金环境也为租户带来了搬迁和升级的良机，推动了租赁活跃度的提升。成都新增供应带来的短期空置压力催化市场租金加速下行，第二季度甲级办公楼净有效租金环比下跌2.2%。西安市场中，联合办公及二房东低价竞争致使一级租赁市场租金持续承压，上半年累计下降1.8%。



# 优质零售物业市场

- 新增供应在一季度出现短暂沉寂后，二季度开始加快供应节奏，市场迎来快速放量，但整体供应水平相较去年有所下滑。
- “以价换量”策略持续，中国市场的平均空置率已实现连续五个季度回落，空置压力继续改善。
- 上半年全国优质零售物业租金略有波动，但仍处下行通道。

2024年上半年，消费已回归供需的基本逻辑，去年补偿性消费所带来的消费增量正逐步褪去。国家统计局数据显示，上半年中国社会消费品零售总额突破23.6万亿，同比增长3.7%，增速较上年同期明显收窄。截至上半年，消费对GDP增长的累计贡献率为60.5%，仍对经济增长发挥重要的支撑作用。细分来看，需求复苏的结构性“剪刀差”正在缩小。复苏红利期增长迅速的“食、行”等服务消费增速放缓。餐饮零售增速保持在4-6%的区间，与商品零售增速的差距逐步收窄；服饰、化妆品、金银首饰和家电、手机通讯等产品整体表现承压，大宗消费品如汽车等消费有所下滑。在商业地产方面，宏观经济数据持续显示市场活力减弱，零售地产市场面临进一步挑战。

新增供应在一季度短暂沉寂后，二季度开始加快供应节奏，市场迎来快速放量，但整体供应水平相较去年有所下滑。据仲量联行统计，2024年上半年21个主要城市优质零售物业新增供应共计293.6万平方米，同比下降20.4%，其中二季度供应206.9万平方米，

同比下降21.0%。分供应结构来看，改造类和非标商业是亮点。上半年21个城市共录得10个改造类项目进入仲量联行优质零售地产样本，数量占比超过三分之一，总供应面积达80万平方米。预计未来会有更多项目通过空间的重塑与业态的创新升级，引领区域商业焕新。

在当前经济增速放缓的宏观背景下，消费者将预算合理性及性价比置于重要地位，力求资源利用的最大化。消费偏好正经历显著的代际更迭：年轻一代逐渐将消费重心转向“多巴胺消费”，能够即时带来满足感的体育赛事、演艺活动等体验型消费以及二次元文化相关的产品和服务，其蓬勃发展为市场创造了新的增长点。

中国零售地产市场的平均空置率已实现连续五个季度回落，空置压力继续改善。据仲量联行统计，截至2024年二季度，中国21城优质零售地产市场平均空置率收至10.3%，较年初回落0.2个百分点。国家统计局数据显示，上半年限额以上百货店、品牌专卖店零售

额分别下降3.0%、1.8%，反映出需求仍待提振。在此背景下，上半年全国优质零售物业租金略有波动，但仍处下行通道。据仲量联行统计，中国21城优质购物中心的首层平均租金在上半年累计下降0.7个百分点，总体而言租金仍未止跌回稳。

仲量联行预测，下半年21城预计迎来逾700万平方米的新增供应，密集供应下市场承压明显。一线城市供应显著增加，上海预计下半年有超百万供应，对其市场去化能力是一项考验；北京和深圳分别有超80万、70万体的新增供应，一线城市继续占据市场开发的主导地位。除此之外，高端优质供应也将在1.5线和二线城市密集入市，例如南京国金中心、西安万象城、武汉SKP等。

为提振居民消费能力和信心，中央与地方政府在2024年消费促进年中共同发力，采取了多维度的举措，但需要看到的是，经济基本面的稳固回升是根本，而持续的政策支持则是催化剂，需各方共同努力，方能迎来消费市场的全面复苏。



# 住宅市场

- “517楼市新政”出台，部分市场活跃度有所回升。
- 二季度全国住宅投资市场持续承压下行，房企开发投资仍偏谨慎。
- 二季度各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄。

2024年第二季度，中国住宅市场依然处于深度调整阶段。5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门出台了“一揽子”支持性举措（简称“5.17新政”），涉及下调全国层面首套及二套房贷首付款比例、全面取消全国层面首套及二套房贷利率政策下限、下调个人住房公积金贷款利率、设立3000亿元保障性住房再贷款等多个方面。“5.17新政”后，个人购房的最低首付比例降至历史最低水平。在此次调整前，经历了数次降息后，贷款利率已处于历史低位，调整后实际贷款利率继续下行。此外，今年以来，全国多数省份和城市已先后取消了此前执行多年的限购政策。截至2024年年中，仅剩北京、上海、广州、深圳、天津和海南省仍在执行限购政策。在多项利好政策带动下，部分热点城市购房者置业情绪及市场活跃度有所回升，但多数城市市场调整压力仍较大，市场全面修复仍需时间。

二季度，房企投资依旧谨慎，全国整体住宅开发投资仍处下行阶段。2024年1-6月，全国房地产累计开发投资5.3万亿元，同比下降

10.1%；其中住宅投资4.0万亿元，同比下降10.4%。1-6月份，住宅累计新开工面积2.8亿平方米，同比下降23.6%。

上半年，全国商品房销售面积4.8亿平方米，同比下降19.0%，其中住宅销售面积录得4.0亿平方米，同比下降21.9%。仲量联行跟踪的20个主要一、二线城市住宅成交数据显示，随着楼市政策优化持续落地，购房者置业意愿普遍有所回升，各城市新房市场成交情绪出现不同程度的修复。2024年二季度，在新增供应上升的背景下，20城市一手住宅成交面积合计2871万平方米，环比上涨41.3%。

二季度，各线城市商品住宅价格仍处下行区间；但新政支持下，各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄。国家统计局公布的数据显示，6月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%，降幅比上月收窄0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比上月收窄0.2个百分点。

2024年第二季度，由于销售端尚未实现实质性复苏，房企拿地意愿依然较低。为提高房企参与拿地的意愿，各地政府正在逐步优化现有的土地拍卖规则，其中上海于二季度取消了商品住房用地土拍溢价率的上限要求。

展望2024年下半年，鉴于宏观外部不确定性因素犹在、内需依然承压，预计中央将继续加大财政及货币政策的调控力度，以促进宏观经济稳步回升。随着7月三中全会和政治局会议相继定调要持续防范化解房地产风险、加速落实和完善促进房地产市场平稳健康发展的新政策，各地“稳市场”、“去库存”的相关支持政策将继续完善落实。“稳市场”方面，预计各地将继续调整优化供需两端的楼市政策，其中核心一、二线城市的限制性政策有望进一步松绑。“去库存”方面，预计今年下半年各大城市收储的动作或将加速。这表明政府正采取积极措施来应对房地产市场中的风险，同时也为中低收入群体提供更多住房选择。总而言之，这些调节市场供需关系的举措有望在下半年发挥协同效应，市场下行态势有望趋缓并筑底。



# 物流地产市场

- 传统需求来源持续承压，跨境电商表现相对亮眼。
- 本季度新增供应持续走高，空置率短期内进一步攀升。
- 业主为提升出租率进一步下调租金预期。

在2024年第二季度，中国物流地产市场受传统类型租户业务调整及谨慎扩张等影响，整体租赁需求偏弱。尽管传统需求呈现疲弱的扩张势头，但不同城市间的租赁活跃度仍保持分化。在供应方面，本季度的新增供应持续放量。受短期内大量新增供应集中入市和整体租赁需求偏弱的影响，多个城市的空置率持续上涨。业主短期内采取以价换量的租赁策略导致租金进一步承压。

在仲量联行定期追踪的主要物流市场中，2024年二季度的净吸纳量为122万平方米，虽然环比增长23%，但与去年同期水平相比，同比下跌了36%。上半年净吸纳量共录得224万平方米，较去年上半年相比增长7%，整体需求仍呈现出弱复苏的态势。面对经济环境的不确定性，传统需求来源的租户，如传统电商、零售和第三方物流均保持更为谨慎的租赁策略，多数租户以降本增效为目标。其中，本季度传统电商类租户在昆山、成都、无锡、上海等多个城市产生了成本驱动型的搬迁、整合或缩减租赁面积等活动，旨在优化现有仓库的运营效率。

值得注意的是，在华南地区，随着跨境电商企业积极深耕海外市场、拓展全品类布局，整体租赁需求持续增长，有效支撑了市场信心。具体来看，今年上半年，华南五市共录得近80万平方米的净吸纳量，其中，各家跨境电商企业贡献了绝大多数的成交量。此外，为满足政府对于工业用地的达产税收等要求，在越来越多的城市中观察到高标仓赋能制造业的趋势，特别是先进制造业。其中，新能源产业制造商的工业品存储需求在包括西安、嘉兴和重庆等城市正稳步增长。与此同时，今年上半年，在长三角、京津冀和成渝都市圈的部分城市，商超食品类、白色家电的第三方物流企业以及平价电商的下游快递业等租户也抓住租金进一步走低的窗口期，选择进驻高标仓，以优化其物流布局。

2024年第二季度，仲量联行追踪的24个主要物流市场中新增竣工入市的项目面积达369万平方米，与去年同期水平相比增长了28%，并达到单季新增供应的历史最高水平。今年上半年累计共录得561万平方米新增供应，加之整体租赁需求偏弱的影响，使得部分城市物流地产市场的空置率进一步上涨。

二季度，在仲量联行定期追踪的主要物流市场中，大部分城市的平均租金环比录得负增长，同时部分城市的跌幅进一步加速。面对短期内新增供应的激增与整体需求偏弱的双重压力，业主对租金的预期出现进一步下调。特别是在空置率较高以及新增供应集中的城市，新入市项目和现有项目间的竞争更为激烈。尽管本季度大部分城市的租金持续下滑，但得益于跨境电商企业整租与大面积租赁稳定增长，有效支撑了市场信心，因此华南五个主要城市物流地产市场平均租金水平继续整体保持平稳。

展望2024年下半年，跨境电商企业将持续扩展全球、建立差异化竞争优势，并不断优化供应链与物流仓储网络，对于优质仓储资源的需求有望继续保持增长。得益于此，预计短期内华南各城市的租金表现仍将优于其他区域，并将保持基本稳定趋势。

# 广深新兴商务区承接办公新需求

随着城市化进程的加速和经济的快速发展，城市空间扩容和边界开发强度提升成为一种普遍现象，城市新兴功能区顺势而兴，伴随着人才与产业在空间上的迁移和集聚，在都市的新兴功能区逐渐培育新兴商务区和都市工业园。近年来，广深双城见证了广州国际金融城、琶洲片区和深圳前海三湾片区、宝中片区等新兴商务区的逐步崛起。

## 广深新兴商务区内新兴产业加速聚集

新兴商务区所在的新型功能区位于城市产业功能组团的交汇处，毗邻服务业集聚区和制造业集聚区。这一区位优势使得新兴商务区具备与供应链上下游潜在商业合作伙伴紧密联系的竞争优势。与此同时，新兴商务区也为企业提供了充足而低价的空间和成熟的商业配套。

因此，广深两地的新兴商务区正逐渐成为新兴产业的聚集地，这尤其体现在三网融合、物联网、人工智能、云计算等高端科技互联网行业细分领域。2023年，琶洲片区的新一代信息技术实现营收655亿元，同比增长26.1%；截至2024年3月，前海片区已吸引超过9,000家科技企业和152个研发中心入驻。

## 科技互联网企业积极拓展新兴商务区办公楼市场

与传统CBD不同，以科技互联网行业为代表的新兴产业承托了广州新兴商务区的办公需求。截至2024年第一季度末，科技互联

网行业贡献了广州国际金融城和琶洲甲级办公楼约40%的租赁面积。相比之下，珠江新城这一传统CBD的科技互联网行业租户租赁面积仅占整体的10%。

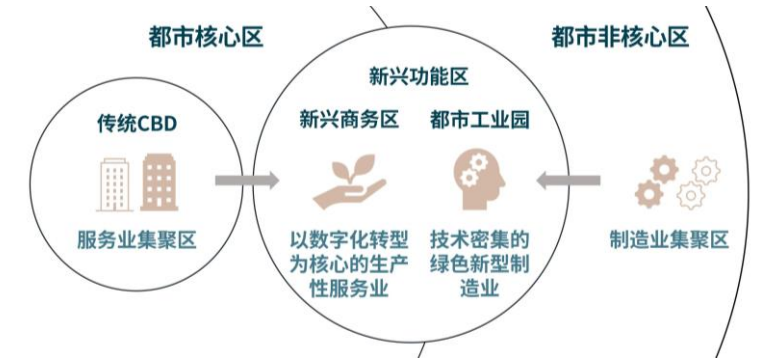
在深圳，传统CBD和新兴商务区的租户结构也存在着明显差异。作为新兴商务区，前海子市场中科技互联网企业租赁面积占比约25%，显著高于福田CBD这一传统CBD的7%。尽管金融业在前海甲级办公楼市场中仍占据重要地位，但其比重远低于在福田CBD中的占比。

此外，科技互联网行业在过去几个季度对广深甲级办公楼增量需求贡献显著。一些来自产业园与非甲级办公楼的移动游戏、人工智能、软件制造等子行业的租户具备办公空间升级需求。依托成本优势和高质量的配套及服务，新兴商务区的甲级办公楼成为这些新兴产业升级搬迁的首选。

据仲量联行监测，2023年第二季度至2024年第一季度，广州国际金融城和琶洲分别贡献了广州全市甲级办公楼净吸纳量的60%和25%。与此同时，深圳超过25%的甲级办公楼市场净吸纳量落于前海片区；单笔租赁面积2,000平方米以上的成交中，近40%的面积由科技互联网企业承租。

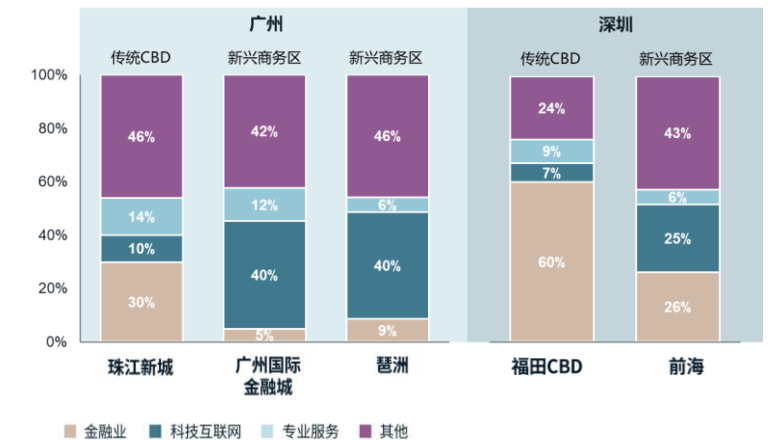
展望未来，新兴生产性服务业的行业增长与办公空间升级扩张需求预计将引领广深甲级办公楼市场租赁需求的复苏，新兴商务区办公楼市场也将持续从中受益。

图1：都市新兴功能区承载新质产业生态



资料来源：仲量联行研究部整理

图2：广深两地传统CBD与新兴商务区甲级办公楼租户结构对比



资料来源：睿见数据  
注：依据2024年第一季度可得市场信息绘制

© 仲量联行2024年版版权所有

# “北京需求圈”持续扩张

由于供不应求态势已延续多年，北京的需求资源不断向周边卫星城市外溢，带动周边部分工业物流市场协同发展，从而形成以北京为内生需求为链接的需求圈。聚焦北京需求圈的发展历程，我们认为分为以下三个主要阶段：

## 第一阶段：北京需求圈初步形成

自2012年开始，随着天津持续迎来大规模供应放量，部分在京企业由于业务扩张产生的仓储扩容需求无法被满足，从而开始逐步迁址至性价比更高，存量更大的天津物流市场。其中，天津武清区以距北京最近的有利区位条件吸纳了亚马逊、阿里巴巴、京东、唯品会等来自京内的头部电商企业需求，成为当时天津租金水平最高，空置率最低的子市场。随后廊坊广阳、安次区域也借鉴武清发展模式，一定程度上扩大其市场体量与服务规模，主动承接部分北京外溢需求。以北京为核心，带动天津武清、廊坊广阳、安次区域共同发展的北京需求圈至此初步形成。

## 第二阶段：疫情期间政策因素导致北京需求圈严重收缩

2020年，受新冠疫情防控政策影响，京津冀地区之间通行受限。天津、廊坊物流市场无法继续大规模承接北京外溢需求，租户流动性因此大幅降低，需求圈严重收缩。直至2022年末，随着新冠疫情防控政策优化调整，京津冀地区恢复正常通行，为北

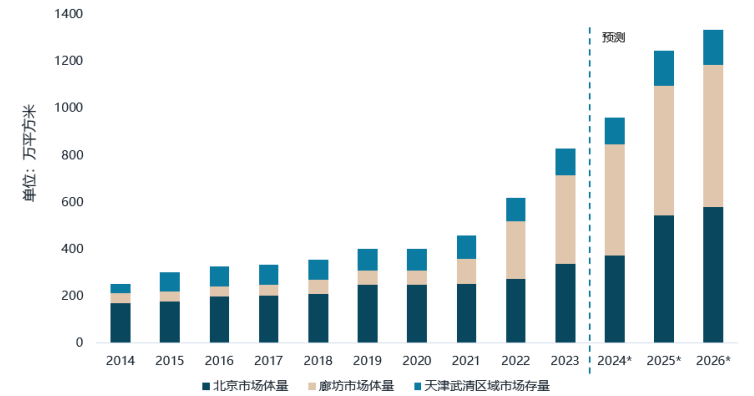
京需求圈恢复奠定基础。

## 第三阶段：降本增效市场趋势影响下，北京需求圈加速扩张

防控政策优化调整后，河北廊坊及天津武清区通过显著价格优势不断吸引京内租户外迁。2023年至今，因降本增效市场趋势不断扩大，外加廊坊、天津租金降幅达历年最高水平，在此影响下京内以成本为导向的外溢需求日渐凸显。据仲量联行研究部统计，2023年由北京向津冀地区外溢的需求达20万平方米以上。随着京津冀城市群中的需求流动性进一步加强，北京需求圈在恢复至疫情前范围后，仍继续向外扩张。

今年以来，北京物流市场的需求保持稳健，但更多企业以降低成本、提高效益为目标，积极寻找新的租赁机会，具有较高性价比的项目将吸引更多需求。在此背景下，持续的供应高峰将继续影响项目层面的定价和租赁策略。市场容量扩充的同时，北京需求圈内的价格差异也将加快北京、武清和廊坊市场需求的流动速度，促使更多的北京外溢需求落地于武清和廊坊。

图1：2014-2026年北京需求圈供应情况



数据来源：仲量联行研究部整理



# 车企零部件厂商或成产办需求新引擎

随着更多汽车零部件供应商与整车品牌进入全新的“整零”关系，零部件企业的动态与布局在市场上更加清晰；在技术革新愈发频繁的大环境下，市场对零部件的需求有望进一步增加，而相关零部件企业在办公楼、产业园区中的活跃度有望提升。

## 整零关系重塑：从硬件为中心的供应商向硬软件结合的合作方转型

在“智动化”转型的趋势下，汽车零部件供应商也在逐渐改变其自身定位。如今许多零配件制造商正重塑与整车品牌的合作方式，从“以硬件为中心”的垂直供应模式转为提供“硬软件结合”的完整解决方案的协同生产模式。现阶段，车企和零部件供应商将硬件制造与软件开发紧密集成，超越了传统的采购关系，共同打造更智能化的汽车产品。以某头部科技公司为例，作为技术提供商，该科技企业并不参与整车设计开发，但为整车品牌提供全套高算力智能化解决方案，包括但不限于硬件供应、并赋能生态内的整车品牌。

另外，整车与零部件供应商合作关系逐步转向“Tier 0.5化”，即双方达成战略合作，共同探讨新技术和解决方案，共享研究成果和技术。以近期在上海长宁扩租办公空间的某自动驾驶企业为例，该企业不仅研发生产激光雷达等自动驾驶的相关硬件，更与众多整车品牌如理想汽车、路特斯等进行长期深度合作，共同开发面向量产市场的高级驾驶辅助系统。通过其硬件设备

与智能汽车上的其他设备（如三维感知系统、摄像头、毫米波传感器等）进行技术融合，实现协同配合，提高整体系统的性能和智能化水平。

## 链上企业：选址上海，走向台前

上海作为中国的门户城市及新能源汽车产业高地，吸引车企落户的同时，也持续受到产业链上下游企业的关注。办公楼板块如虹桥枢纽以其交通可及性、长三角地区上下游企业的协同效应，受到新能源产业上下游企业和相关新能源领域内企业的青睐，并吸引了多个知名汽车品牌在此新设办公场所。上海产业园区内的物业载体能够满足新能源车企对研发的特殊需求，而更多“Tier 0.5化”的供应商与整车品牌紧密合作，布局车企附近的产业园区项目，逐渐形成智能驾驶产业研发高地。以金桥为例，依托其原有扎实的汽车制造业基础和板块搭建的相关技术测试基础设施，吸引了新能源汽车上下游企业聚集，而相邻的张江板块，凭借其深厚的集成电路芯片等相关产业基础，同样吸引到各类链上企业。此外，越来越多“Tier 0.5”供应商从幕后走向台前，对办公面积需求扩张的同时，也更注重自身品牌价值，在此背景下，核心办公板块具备品牌展示条件的办公物业正获得越来越多零部件供应商的青睐。

图1：零部件厂商与整车品牌合作协同生产新模式

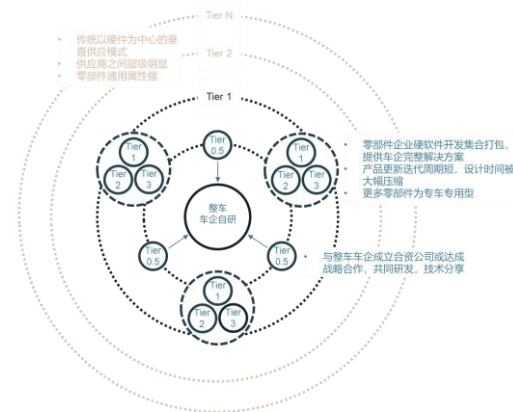


图2：上海新能源汽车产业链代表性成交



# 高端制造业：办公楼市场复苏的潜在驱动力

尽管2023年中国办公楼市场的租赁需求恢复并未完全达到预期，但在杭州、成都和武汉等主要二线城市，高端制造业[1]呈现了相对活跃的租赁需求。在这些城市，2023年来自高端制造业的租赁成交占整体市场总租赁成交的比例较2022年有所提升。

具体来看，2023年，来自高端制造业的大面积租赁交易显著增加。行业内许多知名公司积极扩展业务，签署大面积的租赁协议。

同时，相比而言，拥有高端制造业相关产业基础和产业集群优势的城市吸引到更多的大面积租赁交易。例如，一家头部新能源汽车公司在杭州租赁了超过50,000平方米的甲级写字楼，成为当地2023年最大的单笔租赁成交。武汉和成都也依托其高端制造业产业优势，分别吸引到一家国家级“小巨人”[2]网络科技公司在武汉光谷子市场租赁了超过20,000平方米的办公空间，以及一家成都当地的知名云服务公司在成都租赁了超过10,000平方米的甲级办公面积。

相比传统制造业租户往往仅需租赁相对较小的办公面积，主要进行产品展示和客户接待，高端制造业租户因其产业链更长、产品附加值更高的特性，需要在办公空间中完成更多元的工作内容，因此对办公面积的需求通常也更大。

同时，我们观察到，在上述三个主要二线城市，超过25%的高端制造业租赁成交来自于升级和搬迁需求。这表明相对较低的市场租金一定程度上刺激了高端制造业租户升级、扩展或整合其现有办公空间。

展望未来，随着中国持续推动产业结构升级和向高质量发展转型，重点推动高端制造业的发展，这一行业将继续受益于政策和资金的支持而保持快速发展。同时，拥有高端制造业发展战略和具备高端制造业产业基础的主要国内二线城市的办公楼租赁市场，也将受益于高端制造业的高速发展潜力。高端制造业租户或将持续带来活跃的租赁需求，助力其办公楼市场复苏。

[1] 高端制造业的特点是投入大量研发资金，产品附加值高，资源消耗较低。关键领域包括制药制造、航空航天和设备制造、电子和信息设备制造等。

[2] “小巨人”企业特指专注于细分市场，虽然规模较小且知名度较低，但在核心技术上具备优势及专有技术的企业。



# 香港零售市场亟需突破

随着2019新冠疫情的缓解，自边境重新开放以来，香港的零售行业经历了巨大的转变，市场仍在应对变革。在媒体报道连续关闭商店和餐厅的故事中，人们或许会想知道与疫情前的2018年相比，这个城市的零售业发展状况如何：

- 零售销售额：在令人瞩目的16.2%反弹之后，2023年零售总销售额达到了2018年水平的83.8%，占2013年峰值的82.2%。表现最佳的零售类别 - 珠宝、手表、钟表和贵重礼品，去年销售额惊人地按年同比增长了54.9%。然而，它只达到2018年水平的70.5%以及2013年高峰值的50.8%。
- 餐厅收入：令人振奋的是，2023年餐厅总收入增长了26.1%，回升到大约2018年水平的92%。

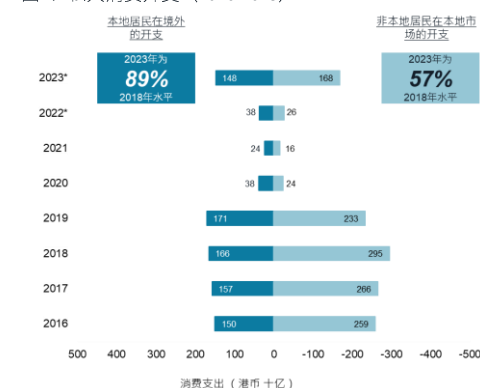
步入2024年，零售市场的复苏进程仍然很艰难，主要原因是消费者支出不振。在第一季度，整体零售销售额同比下降了1.3%，而餐厅收入同比仅增长了2.3%。根据仲量联行的指数，核心区域的主要街道店铺的零售租金在过去三个季度连续增长放缓。从2023年第二季度至2024年第一季度，租金分别按季环比增长了6.5%、3.6%、2.3%和1.7%。这显示出复苏步伐放缓，可以归因于三个因素：消费流失、游客量复苏缓慢、访客消费模式变化。

- 2023年，本地居民的境外消费恢复到2018年水平的89%，而非本地居民在本地市场的消费仅达到了2018年水平的57%。
- 出境旅游的反弹速度超过入境旅游，使得出境对入境的比例从2018年的1.5上升至2023年的2.1。这比例在2024年第一季度度保持在2.1左右。
- 游客的消费停滞不前，游客消费对总零售销售额的贡献从2014年的约38%锐减至2023年仅为18%。这伴随着游客从传统购物转向更注重餐饮的转变。在2023年，整体入境游客人均购物支出较2018年减少了18.2%，而餐饮支出则增加了53.0%。

本地居民和游客乏力的消费模式阻碍了香港零售市场的复苏。尽管政府致力于通过一系列大型活动、会议和展览吸引更多过夜游客，但还需要作出更多努力来保留本地消费者，并通过商业机会吸引高消费的旅客。如橄榄球七人制比赛、巴塞罗艺术展和Clockenflap音乐节等活动成功吸引了全球关注，突出了这座城市东西方文化融合的特色。

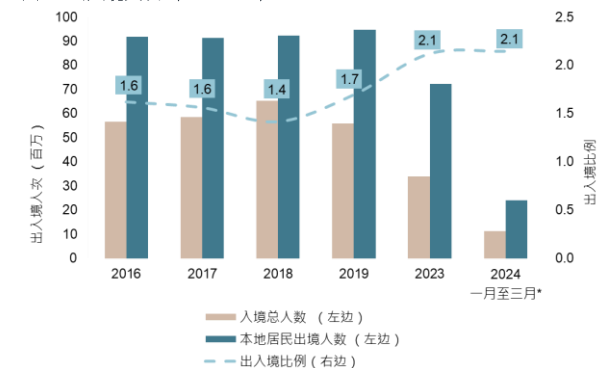
对于香港的零售商来说，提高质量，增强创意和多样性，是与邻近价格更低的深圳和海南零售市场竞争的重要元素。现有优质购物中心的业主们将更迫切地需要将其购物中心与国内和区域内的购物中心区分开来。通过提供独特和卓越的体验，这座城市有望改变现状，打破瓶颈。

图1: 私人消费开支 (2016-2023)



数据来源：政府统计处、仲量联行研究部整理  
注：\* 临时数字

图2: 出入境人次 (2016-2023)



数据来源：香港旅游发展局、入境事务处、仲量联行研究部整理  
注：\* 截至2024年3月的临时数字

# 办公楼





# 北京

- 低租金对市场整体需求提振作用有限。
- 企业端到期不续租现象频发，市场空置压力加剧。
- 市场持续承压下，部分业主加大续租优惠力度以维持租户稳定。

低租金对市场整体需求提振作用有限。除租金外，搬迁成本也逐渐成为影响企业决策的关键因素。在此影响下，部分企业更倾向于续租而非寻找新址。二季度，租赁成交的行业分布呈现更加多元化的趋势，源自科技互联网行业的租户贡献了租赁成交总量的四分之一。自2023年末开始，中关村租赁活跃度持续回升。

本季度无新增供应入市。全市甲级办公楼市场空置率小幅上升0.3个百分点至12.1%。不过，因主力租户阿里巴巴腾空其在阿里中心望京B座的全部办公空间，望京子市场空置率于二季度显著上涨。本季度尽管个别子市场的部分空置面积得到有效去化，但从全市角度来看，企业端到期不续租现象频发，业主仍面临较大空置压力。

二季度，全市甲级办公楼市场平均租金环比下滑3.3%。在需求不足的市场环境下，业主在继续下调租金以吸引新租需求的同时，于

续租方面也开始提供较大租金优惠以维持租户稳定性。本季度北京投资市场表现较为平静。虽然投资者对优质项目仍然保持着较为浓厚的兴趣，但租金的持续下滑使他们在做出与北京的办公物业项目有关的投资决策时变得更加谨慎。

## 未来展望

需求复苏或需更长时间。企业在作出重大搬迁决策时将更加谨慎，租约到期后原地续租比例预计会在2024年明显升高。需求持续承压下，业主预计将提供更可观的租金折扣以吸引和保留租户，预计2024年甲级写字楼租金将大幅下降11.3%，为十年来最低水平。

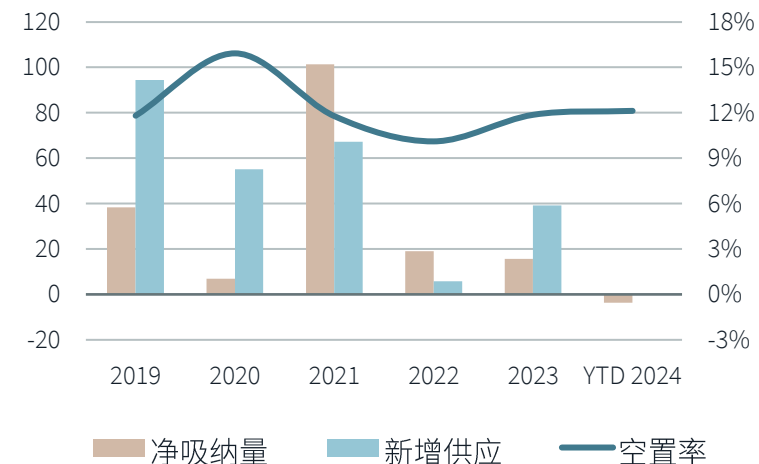
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	-37,500 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	12.1%
有效租金 (每平方米每月)	304 元
租金同比增长率	-12.7%
租金周期	跌幅加快

备注：北京办公楼市场是指北京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的CBD甲级办公楼租金。

## 供需指标

万平方米



备注：北京办公楼市场是指北京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版版权所有



# 上海

- 租金调整带动市场租赁活跃度。
- 二季度全市共四个项目竣工，总建筑面积共计261,050平方米。
- 租金继续下行，市场竞争持续。

2024年二季度，价格驱动型成交增多，带动全市净吸纳量上升至115,700平方米。在中央商务区，租户把握市场价格调整的机会，升级办公空间。同时，租约即将到期的租户也利用市场窗口期开始评估其不动产策略。在非中央商务区，较大的供应使得租金持续承压，促使较大面积的租户抓住机会搬迁升级。成本驱动型需求向非中央商务区搬迁的趋势仍在持续。同时，随着租金差距缩小，部分位于郊区的企业搬迁升级到非中央商务区甲级项目，以期在成本效益和办公环境之间实现更好的平衡。

中央商务区录得一个项目竣工交付，总建筑面积为40,371平方米。该项目位于新天地板块，收获较高的预租及问询量。然而，向非中央商务区搬迁的趋势持续加上部分小面积租户的退租导致中央商务区空置率环比上升0.3个百分点，达到15.6%。非中央商务区共计3个项目竣工，总建筑面积录得220,679平方米。新项目的入市使得市场竞争加剧。虽然整体非中央商务区市场租赁较为活跃，但受到新增供应的影响，空置率环比上升0.5个百分点至30.1%。

较大的市场供应加上有限的新增需求使得整体市场租金继续处于下行通道。项目之间的价格竞争持续，中央商务区租金环比下降4.6%。整体市场仍维持租户市场状态，租户继续期望更大的议价空间。非中央商务区业主继续利用较低的租金和有吸引力的激励政策吸引周边地区或中央商务区的租户搬迁升级，非中央商务区整体租金环比下降3.8%。业主积极调整租赁策略来提升及保持项目出租率。

## 未来展望

市场竞争持续，吸引价格驱动的搬迁需求，整体租金预计将继续处于下行通道。在当前市场下，升级需求，尤其是搬迁升级至非中央商务区品质较高的新项目的需求仍将继续。同时，部分租户将有机会获得更有利的续约条件。部分租约即将到期的大面积租户开始考虑利用当前的市场机会来调整评估租赁策略。租金水平的调整预计将带动净吸纳量缓慢恢复。

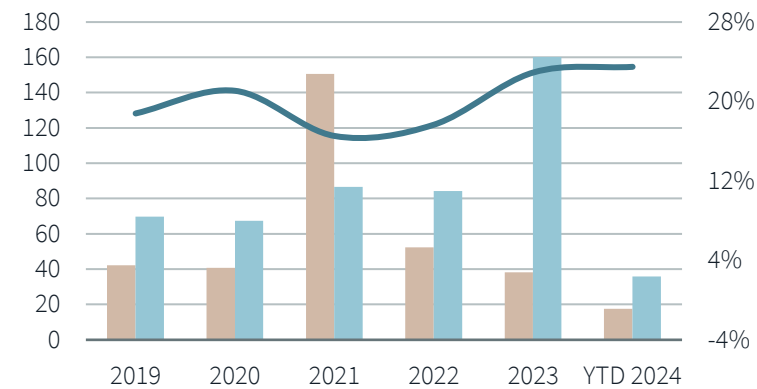
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	174,000 平方米
新增供应 (YTD)	359,000 平方米
空置率	23.5%
有效租金 (每平方米每月)	196.4元
租金同比增长率	-10.8%
租金周期	跌幅加快

备注：上海办公楼市场是指上海甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的甲级办公楼租金。

## 供需指标

万平方米



净吸纳量 新增供应 空置率

备注：上海办公楼市场是指上海甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有



# 广州

- 企业业绩预期平淡，需求侧复苏步伐放缓。
- 新经济企业聚集琶洲、广州国际金融城两大新兴办公楼市场。
- 存量市场博弈加剧，租金水平仍处于下行通道。

2024年第二季度，广州办公楼市场基本面仍待修复。大部分企业选择续租以尽量减少资本性支出，且新增需求复苏较慢，因而市场新交易量相对有限。

新兴子市场如琶洲和广州国际金融城中，大量新近落成项目以具备竞争力的租金和毗邻新经济集聚区的优势，持续激活周边TMT、生物医药等相关企业搬迁升级需求。因此，上述两大新兴子市场为二季度全市吸纳量作出显著贡献。

本季度全市无新竣工项目入市。全市空置率约21.0%，与上季度相比未出现明显变化，但项目层面表现有所分化。新近落成项目通过灵活的租约条件提高出租率，2019年及此后竣工项目的平均空置率环比下降近2.0个百分点。

全年过半，较为保守的需求复苏趋势驱动业主持续降租与放宽商

务条款。2024年第二季度全市租金环比下降了2.1%。受租金表现影响，投资情绪未有明显改善。

## 未来展望

展望未来，新兴子市场凭借邻近产业升级需求的区位优势及有吸引力的租金水平，有望维持成交活跃度。同时，随着数座总部大楼入市，其自用去化将对净吸纳量起到一定支撑作用。

未来12个月，全市预计还将有约100万平方米的新增办公楼供应入市，给市场空置带来一定的上行压力。需求缓慢复苏的背景下，短周期的量价轮换造成广州办公楼市场震荡复苏的局面近期或仍将持续。

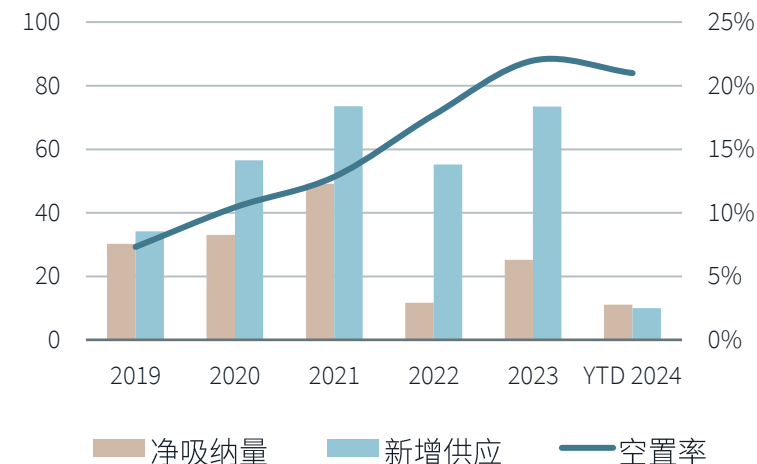
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	111,000 平方米
新增供应 (YTD)	100,000 平方米
空置率	21.0%
有效租金 (每平方米每月)	161.7 元
租金同比增长率	-5.3%
租金周期	跌幅加快

备注：广州办公楼市场是指广州甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的珠江新城核心商务区内甲级办公楼租金。

## 供需指标

万平方米



备注：广州办公楼市场是指广州甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有



# 深圳

- 成本导向型搬迁持续主导深圳办公楼租赁需求。
- 新近落成项目有效去化，全市空置率小幅下降。
- 市场供求间匹配性仍待改善，租金水平继续维持下行通道。

面对宏观经济和企业经营方面的不确定性，在2024年第二季度，企业租赁需求仍以成本节约为目标。新近落成项目更完善的配套设施和具有市场竞争力的租赁条件，回应了租户降本增效的需求，推动这些楼宇净吸纳量的提升，这一趋势在前海片区表现比较突出。

2024年第二季度，深圳没有新增甲级办公楼项目入市，全市空置率环比减少1.0个百分点，降至24.6%。其中，罗湖区部分新近落成项目与南山区内一些新兴片区的空置率改善较为明显。

二季度，深圳办公楼市场供求间匹配性仍待改善。在收入不确定的情况下，租户继续优先考虑成本控制。为争取有限的活跃办公楼租赁需求，业主则进一步提供租金优惠以减少空置压力。因此，二季度全市的租金水平继续呈现下降趋势。

在投资市场，机构投资者普遍对深圳办公楼市场持谨慎态度，投资需求较为平缓。部分优质散售项目和产业园项目在本季度继续受到自用产业类型买家的关注。

## 未来展望

未来12个月，深圳预计将迎来约160万平方米的甲级办公楼新增供应。未来供给压力或将显著推升全市的整体空置率水平。

深圳办公楼市场供需失衡局面或将持续，加之租户租金预算的紧缩，现有办公楼项目之间的竞争可能会持续，全市租金水平仍将面临下行压力。

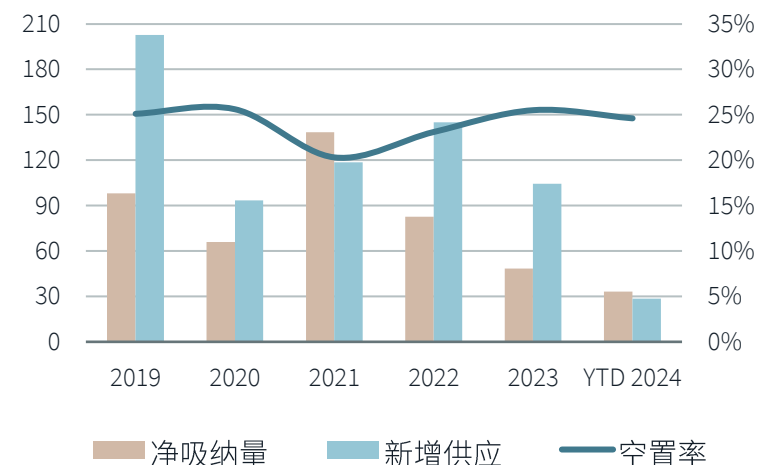
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	331,000 平方米
新增供应 (YTD)	286,000 平方米
空置率	24.6%
有效租金 (每平方米每月)	165.6 元
租金同比增长率	-8.8%
租金周期	跌幅加快

备注：深圳办公楼市场是指深圳甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的福田区内甲级办公楼租金。

## 供需指标

万平方米



备注：深圳办公楼市场是指深圳甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有





# 成都

- 价格策略催化市内存量迁移，扩张及迁移需求结构性上涨。
- 增量需求持续低位，低新增供应背景下，空置率仅小幅下跌。
- 总部楼宇交付贯穿全年，短期迁出风险或持续影响存量市场。

自2023年第三季度起，成都甲级办公楼租金步入加速下行轨道。截至二季度末，成都甲级办公楼有效租金跌至80.1元/平方米/月，环比跌幅达2.3%，较一季度扩大0.2个百分点。

该轮租金下行为成都甲级办公楼市场自2015年起最大租金调整。众多存量租户借此机遇调整其办公资产组合，以更低新租价格迁入更高品质楼宇，降低运营成本的同时，有效提升办公环境。于市场层面上看，价格策略有效提升市场流动，一、二季度成都甲级办公楼新租面积达35.1万平方米，较去年下半年上涨14.3%。其中，迁移和扩张占比扩大约14.6个百分点。其中，二季度迁移性需求占比达15.8%，较一季度上涨2.9个百分点。

值得关注的是，今年成交多是存量流动，增量增长并不明显。第二季度成都甲级办公楼净吸纳量录得4.2万平方米。其中，租赁去化2.2万平方米，较去年同期下滑明显。空置率方面，新增供

应不显著，市场小幅去化推动空置率下滑至29.6%，环比下降0.9个百分点。

## 未来展望

截至目前，成都甲级办公楼存量469.6万平方米，其中，总部楼宇占比达7.9%。预计2024年下半年，成都市场还将迎来中国民生银行大厦、大悦城控股西南区域总部、泰和泰国际法律服务中心等多个项目，其总部楼宇占比或将持续提升。

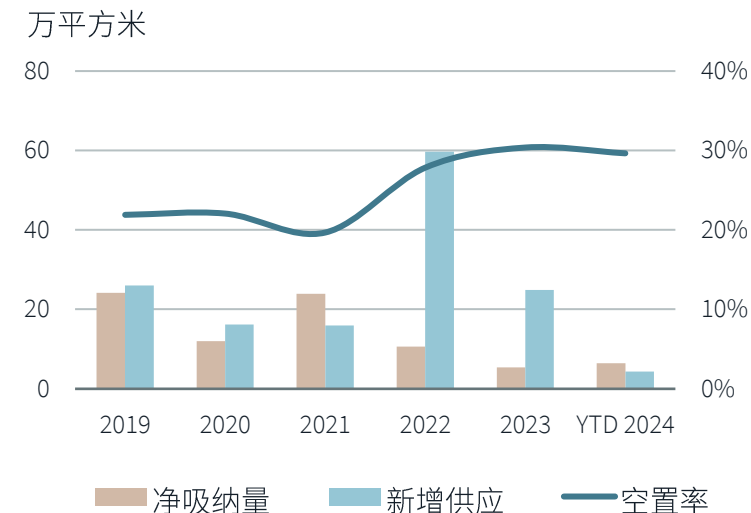
伴随总部交付，其租赁办公面积的退出持续受到市场关注。仅2023年第三季度成都甲级市场录得约5万平方米需求退出，短期空置压力的攀升催化市场租金加速下行。伴随未来成都市场多个商办、产办总部楼宇的交付，存量楼宇租户稳定性仍将存在一定挑战。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	64,000 平方米
新增供应 (YTD)	43,000 平方米
空置率	29.6%
有效租金 (每平方米每月)	80.1 元
租金同比增长率	-9.1%
租金周期	跌幅加快

备注：成都办公楼市场是指成都甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：成都办公楼市场是指成都甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版版权所有



# 天津

- 甲级市场持续承压，乙级市场筑底修复。
- 新项目入市，全市空置率小幅提升。
- 租金敏感度上升，租赁决策更显审慎。

在甲级办公楼市场增量需求未见明显回升的背景下，降本搬迁依然是驱动企业寻租的主要动因，占甲级市场成交的61%。同时，行业需求结构更趋多元和分散。2024年二季度，甲级办公楼市场需求水平回落，单季净吸纳量仅为1,350平方米，较去年同期大幅下降约三分之一。

与之相反，乙级办公楼市场在2024年二季度呈现稳定复苏态势。市场录得净吸纳量高达7.4万平方米，创下2021年以来的单季度新高。这一指标的大幅增长主要得益于大面积租赁成交在本季度的集中释放。

2024年二季度，共有三个新项目进入乙级市场，全市优质办公楼市场存量首次突破400万平方米，达到411.7万平方米。部分新入市项目的前期快速去化，使得乙级办公楼整体空置率仅小幅上升1.1个百分点至28.6%。相比之下，甲级办公楼市场在需求放缓的情况下，空置率仅小幅下降0.1个百分点，录得35.8%。

导致本季度甲级办公楼租赁市场降温的主要原因，在于业主和客户的需求存在错位。经历去年的租金下调后，多数业主可降价空间逐步收缩，更倾向于视企业情况制定租约。而本季度活跃于市场的需求多为中小微企业，除了更关注租金优惠情况，搬迁成本等因素也是其重点考量，更多此类企业选择在原址降价续租以节约装修成本。因此，降幅相对有限的甲级办公楼难以满足小微企业的需求，阻碍了这一层面的成交。

## 未来展望

供给节奏趋缓给市场复苏带来窗口期。天津办公楼市场未来四年将迎来83.6万平方米的新增供给，约一半为甲级办公楼。虽然大量新增项目将进一步推高全市整体空置率，给租金水平带来下行压力，但部分开发商选择延迟入市，希望自身项目在市场稳定时获得更好的租赁表现，将为供需关系的缓和带来窗口期。

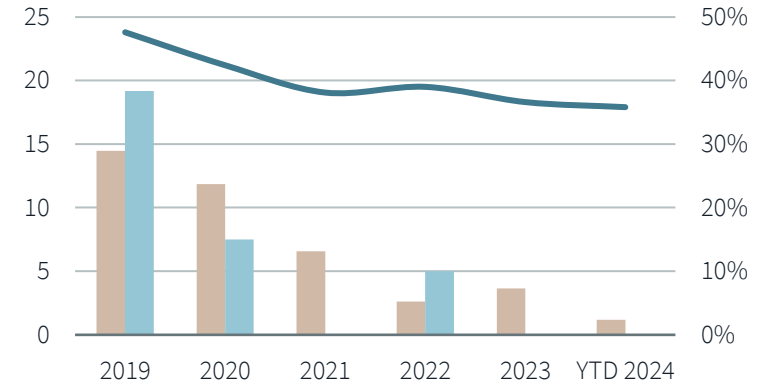
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	12,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	35.8%
有效租金 (每平方米每月)	73.2 元
租金同比增长率	-0.5%
租金周期	跌幅放缓

备注：天津办公楼市场是指天津甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标

万平方米



净吸纳量 新增供应 空置率

备注：天津办公楼市场是指天津甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有



# 青岛

- 在严峻的市场环境中，来自教育留学行业的办公需求稳定增长，金融行业则明显收缩。
- 上半年仅乙级市场迎来约6万平方米的新增供应。
- 终端需求持续疲软，内卷加剧下市场租金进一步下降。

2024年上半年，青岛办公楼市场整体净吸纳量约为2,500平方米，整体市场去化表现未达预期，市场受到需求的结构性的收缩影响，仍然面临诸多挑战。某大型家电企业的整体搬迁推动甲级市场的空置面积得到明显去化，排除该自用需求外，上半年甲级市场化租赁吸纳的面积约为4,000平方米。从行业特征来看，专业服务的需求占比保持稳定，消费服务中教育及留学板块表现出持续扩张的潜力，商务服务中律所的租赁需求虽有所下降，但承租力维持在较高水平；金融业的市场需求同比缩减，上半年对全市新租成交量的贡献约为11%，且主力租户的需求面积正从2,000平方米以上缩减至1,000-2,000平方米的区间。

位于金家岭金融区的东部新天地，以及位于浮山新区的海信浮山国际1号楼于一季度投入使用，为乙级办公楼市场带来约6万平方米的新增供应。二季度受到自用需求的带动，甲级市场空置率环比下降4.5个百分点至34.9%，但整体市场空置率则环比上升0.7个百分点至32.8%。

截至2024年第二季度，整体市场平均有效租金为72元/平方米/月，环比下降1.9%。甲级市场平均有效租金为105元/平方米/月，环比下降1.0%。业主正在直接降价与提供附加服务之间不断调整租赁策略，甚至打出“组合拳”来推进成交，主要诉求是在需求不足的情况下优先保证去化。

## 未来展望

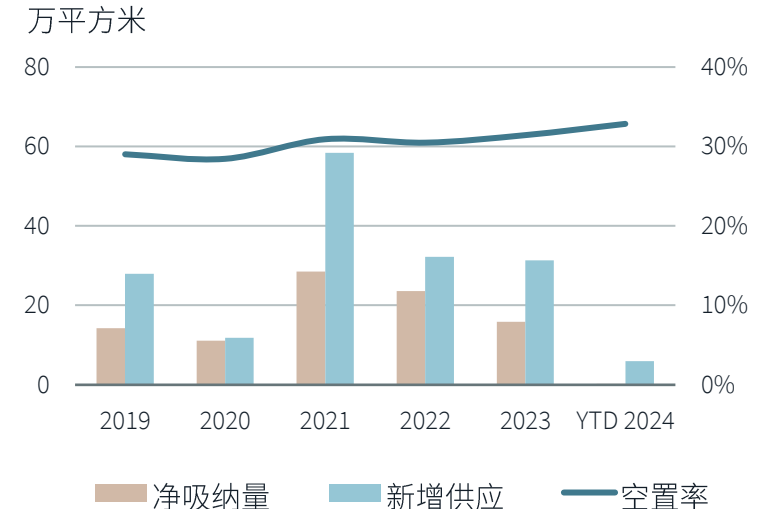
在市场波动中，以稳应变，行稳致远。未来三年，青岛办公楼市场有90万平方米的供应放量，空置压力将持续上升。考虑到需求复苏进程不及预期，全市租金在未来两年仍将处于寻底阶段，以底线思维调整租赁策略，提高租户的稳定性才能把握风险释放的机会，愈稳定愈可期。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	2,500 平方米
新增供应 (YTD)	59,000 平方米
空置率	32.8%
有效租金 (每平方米每月)	72.1 元
租金同比增长率	-5.8%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 重庆

- 二季度甲级办公楼市场再迎两个项目交付，新增供应11.7万平方米。
- 新增需求保持低位，部分企业退租导致二季度净吸纳量收至负值。
- 平均有效租金跌幅加快，同比下跌7.0%至69.3元/平方米/月。

二季度重庆甲级办公楼市场录得2个项目交付，分别是位于江北嘴的地标项目俊豪ICFC A塔和城市北部的悦来中心，新增供应共计11.7万平方米，推动全市总存量增至391.1万平方米。地标性项目的入市一方面提升了区域楼宇软硬件水平，为城市高质量产业导入提供了先决载体条件；另一方面，由于近期入市项目的整体空置水平较以往更高，部分区域面临的去化压力也在增大，2024年上半年集中供应导致新牌坊、江北嘴空置率分别增长11.4个百分点和2.8个百分点。

相较往年来看，二季度办公楼市场新租活动更加疲软，叠加部分企业退租影响，净吸纳量环比由正转负录得-0.2万平方米。供需作用下，二季度甲级办公楼市场空置率环比上涨2.2个百分点至30.3%。企业问询量减少，有效需求不足是现阶段租赁成交减少的主因。从市场新租的产业结构来看，科技互联网、专业服务业和金融业占比位居前三。细分领域中，在线教育、电商、律所、

旅行社和小额贷款公司占比相对突出。

按可比口径，二季度有效租金环比降幅1.7%，同比降幅则扩大至7.0%，报69.3元/平方米/月。新租价格的持续下降为存量租续约谈判提供更为灵活的窗口期，原价甚至降价续租成为业主方维持出租率、保障未来现金流的被迫抉择。

## 未来展望

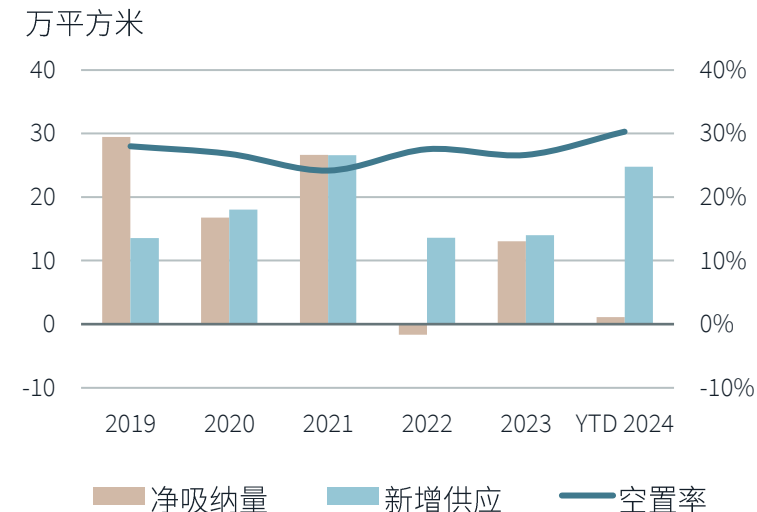
展望2024年，预计办公楼市场步入新一轮去化周期。短期内，受新增供应增加、第三方办公价格策略及需求回复弱于预期三重因素影响，市场空置面积去化压力犹存，业主方降租情绪浓厚的局面或将仍然持续。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	11,000 平方米
新增供应 (YTD)	248,000 平方米
空置率	30.3%
有效租金 (每平方米每月)	69.3 元
租金同比增长率	-7.0%
租金周期	跌幅加快

备注：重庆办公楼市场是指重庆甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：重庆办公楼市场是指重庆甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有



# 沈阳

- 企业搬迁决策审慎，续租意愿增强。
- 供应持续放缓，甲级办公楼空置率小幅下调。
- 市场预期走弱，租金继续下探。

本季度市场活跃度趋弱，新增需求有限。尽管低租金持续激活搬迁升级需求，但搬迁成本考量下，部分企业续租意愿增强。小面积租段租赁继续主导市场。TMT和专业服务业支撑市场需求，其中电商直播、旅游等细分领域表现亮眼。能源类企业在本季度释放需求，录得多个新增租赁成交。

本季度，沈阳优质办公楼市场无新增供应入市，总体量维持在371万平方米，其中甲级办公楼总体量为152万平方米。整体市场空置率环比上升0.1个百分点，企业退租持续向市场施压。甲级办公楼市场存量项目缓慢去化，空置率录得37.1%，环比微降0.1个百分点。

降本增效仍是需求端的主旋律，企业预算持续收缩给市场租金带来下行压力。新增需求不足，业主对新租户提供更为灵活的商务条款的同时，对续租租户也提供租金优惠以维持出租率稳定。二

季度，全市整体租金继续下探至56元/平方米/月，环比下降1.5%，甲级办公楼租金环比下降1.6%至69元/平方米/月。

## 未来展望

2024年下半年沈阳优质办公楼市场预计将有15万平方米新增供应，位于南金廊板块。未来三年供应压力暂无放缓迹象，预计将推升整体市场空置率。空置率高企加之需求端恢复不及预期，租金将继续面临下行压力。

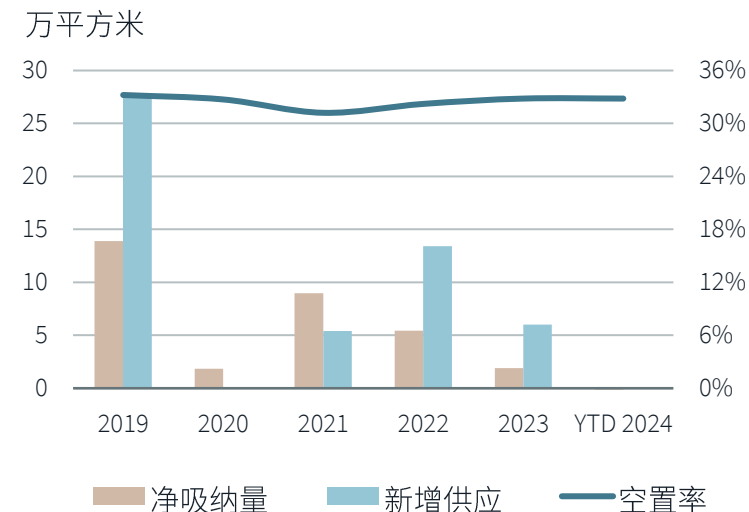
今年以来，沈阳市陆续发布“促进民营经济高质量发展行动方案”以及数字经济、储能产业等行业发展规划，并积极发力场景招商，推出737个“五型经济”应用场景，涉及132栋优质商务楼宇，有望从供需两端提振市场活力，释放沈阳市办公楼市场新发展机遇。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	-1,300 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	32.8%
有效租金 (每平方米每月)	55.9 元
租金同比增长率	-6.1%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 武汉

- 科技互联网、专业服务业驱动本季度甲级办公楼市场的需求。
- 第二季度武汉甲级办公楼市场迎来两个新项目投入使用。
- 甲级办公楼市场空置率小幅上行，租金降幅有所收窄。

科技互联网、专业服务业为本季度甲级办公楼市场的主要需求驱动。第二季度，全市优质办公楼市场活跃度在波动中小幅上升。从成交来看，科技互联网领域需求逐步回稳，新租占比达21%，其中电商、在线教育及数码租赁平台等互联网服务平台类企业贡献了较大面积的成交；此外，专业服务业延续稳健扩张趋势，占甲级办公楼市场总成交的19%，律师事务所、留学教育等细分领域持续向好。除传统的主力行业外，医药及生命科学领域在上半年度的成交占比明显提升，体检中心、医美等医疗服务机构积极释放出升级需求，为租赁市场带来新的增量。

武汉甲级办公楼市场迎来两个新项目投入使用。第二季度，武汉优质办公楼市场武汉优质办公楼市场新增供应迎来小幅放量，新增供应约14.3万平方米，其中甲级为8.3万平方米。截至6月底，武汉优质办公楼市场总体量为908.7万平方米，甲级市场存量为312.7万平方米。

甲级办公楼市场空置率小幅上行，租金降幅有所收窄。第二季度，由于存量项目稳定去化以及部分新入市项目受自用型需求支撑，武汉甲级办公楼空置率上升0.8个百分点至37.0%，净吸纳量约为2.9万平方米，相较上季度及去年二季度均有明显提升。租金方面，市场调价行为仍在持续，但降租幅度略有放缓，甲级办公楼净有效租金环比下降1.6%至80.7元每平方米每月。

## 未来展望

预计2024年下半年武汉仍有约25万平方米的新增甲级办公楼供应入市，未来两年内供应压力暂无明显放缓迹象。在空置压力的影响下，市场租金短期内延续下行趋势，但租金降幅将逐步转入放缓区间。而需求端，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，以满足客户需求。

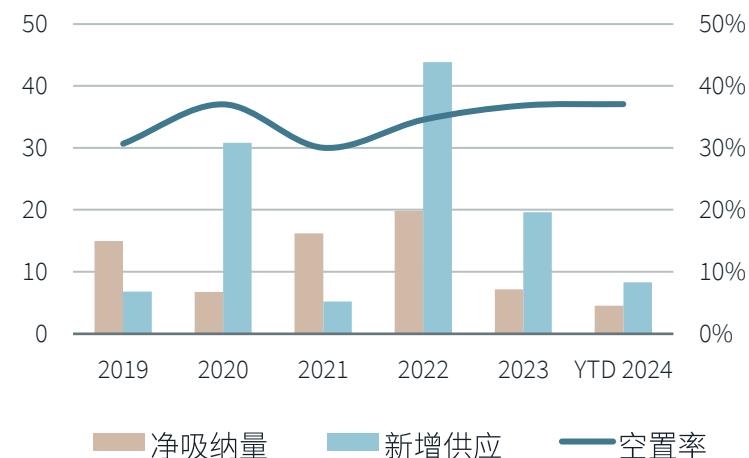
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	45,000 平方米
新增供应 (YTD)	83,000 平方米
空置率	37.0%
有效租金 (每平方米每月)	80.7 元
租金同比增长率	-9.1%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标

万平方米



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 西安

- 带看量递减导致成交难以转化，企业观望情绪较重，需求端持续疲软。
- 供应端暂停致使空置压力短期放缓。
- 全市租金跌幅扩大，租金下行趋势短期难以逆转。

本季度，客户带看量递减，需求端疲软。得益于某大型传统金融企业升级改造总部大楼，期间释放出大面积搬迁需求以满足其过渡时期办公需要，以及个别本地二房东利用本轮办公市场下行机会抄底甲级办公楼，全市甲级办公楼净吸纳量录得3.6万平方米，同比下滑14%。

供应端暂停。自2024年以来，甲级办公楼已连续两个季度无新项目入市，空置压力短期放缓，本季度，空置率较一季度回落1.7个百分点，二季度末收至24.6%。

对经济预期不稳导致企业观望情绪严重，为应对市场挑战，刺激需求端，一些业主已经开始积极调整价格策略，例如定期推出“特价房源”、给予续租客户额外免租期、提供定制化服务等。2024年第二季度，西安甲级办公楼平均新成交有效租金收至84.3元/平方米/月，环比跌幅高达1.1%，为近三年最大环比跌幅。

## 未来展望

2024年下半年，市场预计将迎来南飞鸿·乐荟中心IGC（B座）、国瑞·西安国际金融中心等近34万平方米的新增供应。与此同时，新入局的联合办公品牌及二房东将进一步加剧市场竞争。价格竞争将延续，预计全年租金跌幅将扩大至2.3%。

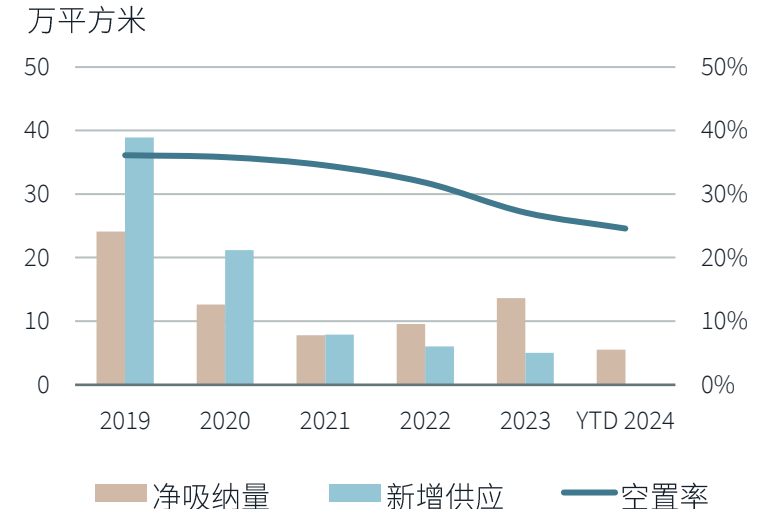
虽然‘以价换量’在短期内能有效吸引新客户，但对于长期而言，价格战可能会损害市场信心，不利于市场的稳健发展。建议对于存量项目，需守好基本盘，提升物业服务品质和效率，精准锚定客户痛点，针对性优化公共空间，以增强客户粘性和楼宇竞争力。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	55,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	24.6%
有效租金 (每平方米每月)	84.3 元
租金同比增长率	-3.3%
租金周期	跌幅加快

备注：西安办公楼市场是指西安甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：西安办公楼市场是指西安甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版权所有



# 杭州

- 办公楼市场仍处于修复期，市场积极去存量。
- 市场搬迁需求持续上升，行业租赁需求呈多样化趋势。
- 全市租金持续下行，新租办公成交跌幅扩大。

第二季度，杭州未有优质办公楼新增供应入市，杭州甲级办公楼市场平均空置率为23.3%，环比下降0.8个百分点。过往几个季度新交付的办公楼推动了市场的租赁活跃度。乙级办公楼空置率为26.5%，环比下降了1.7个百分点。第二季度，整体办公楼市场的空置率略降至25.0%。

行业租赁需求逐步呈多样化趋势，科技互联网企业需求逐步企稳。第二季度，杭州整体办公楼市场净吸纳量约为84,157平方米。相较而言，乙级办公楼的净吸纳量表现更为强劲。从整个上半年的行业需求表现来看，科技互联网的需求占比28%，需求逐步企稳；金融的需求占比为20%，资本市场的的不稳定性使得金融企业在短期内的需求趋于冷静。城市文化相关产业逐步回暖，影视、文化旅游、线下娱乐等细分行业的需求在不断回升。

截至2024年6月底，杭州甲级办公楼平均净有效租金为128元每平

方米每月，季度环比下降0.9%。乙级办公楼平均净有效租金为99元每平方米每月，季度环比下降1.0%。第二季度，钱江世纪城、未来科技城和黄龙的平均净租金跌幅较为显著，钱江新城子市场的平均净租金相对平稳。

## 未来展望

2024年的新增办公楼供应主要将集中在下半年交付。2024年下半年，预计将有11个新增供应项目交付入市，将为市场带来约47万平方米的优质办公楼新增供应。杭州嘉里城一座等优质甲级办公楼有望在2024年年底交付。

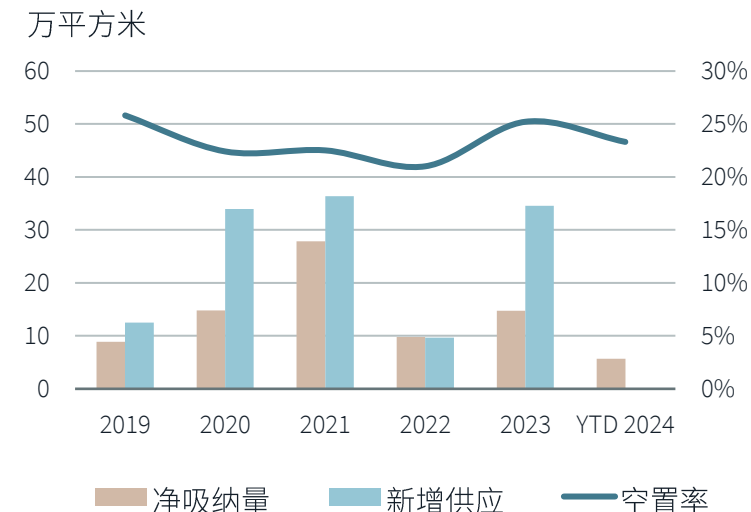
今年以来，办公楼业主普遍对市场基本面具有一定的走弱预期，多数希望以让步租金的形式来维持经营性收入的稳定性。预计2024年下半年，杭州甲乙级办公楼的租金仍将继续下行。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	56,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	23.3%
有效租金 (每平方米每月)	128 元
租金同比增长率	-4.1%
租金周期	跌幅加快

备注：杭州办公楼市场是指杭州甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：杭州办公楼市场是指杭州甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有





# 南京

- 专业服务业租赁需求稳健，存量需求主导南京办公楼市场。
- 2024年第二季度录得一栋甲级办公楼交付使用，整体市场空置率有所上升。
- 租赁需求回落促使市场租金仍处于下行通道。

第二季度整体市场办公楼净吸纳量约为1.7万平方米。甲级办公楼净吸纳量约为2.6万平方米，租赁成交量较上季度有所回升，而租户市场环境下甲乙级办公楼价差降低，因此部分企业抓住租金窗口期对办公空间进行升级，乙级办公楼净吸纳量转负。从成交行业来看，专业服务业与金融业等传统行业公司成为南京甲级办公楼市场成交主力。

位于新街口板块的金陵中环T1于二季度竣备交付，为市场带来约9.1万平方米的新增供应。南京办公楼市场总体量约为520万平方米，其中甲级办公楼市场总体量约为257万平方米。由于新项目的入市导致整体空置率环比上升1.0个百分点至约24.1%。甲级办公楼平均空置率环比上升1.5个百分点至29.8%，同比下降1.7个百分点。

在新增需求有限以及存量租户谈判周期延长的双重压力下，部分标杆型项目也开始“神仙打架”，包括提供灵活租赁条款以及其

它增值服务来留住客户。南京甲级办公楼市场租金环比下降1.7个百分点，净有效租金录得3.4元每平方米每天；乙级办公楼市场的净有效租金录得2.7元每平方米每天，环比下降1.9个百分点。

## 未来展望

2024年下半年南京办公楼市场预计将迎来4个优质项目入市，总规模约在43万平方米，包括位于河西板块的德基世界贸易中心、鼓楼板块的华贸中心等项目均有望于2024年交付，其中部分项目为总部型楼宇以及销售型楼宇，供需压力预计推升整体市场空置率，市场租金将继续探底。

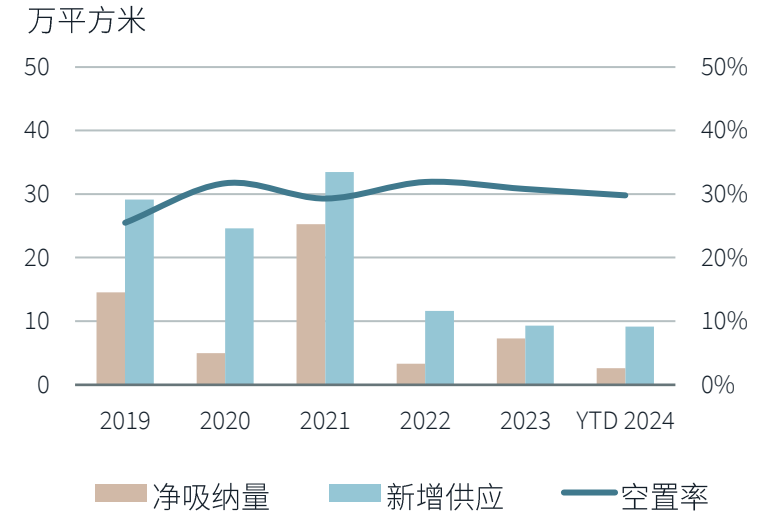
更加灵活的租赁策略以及当前低租金环境对价格敏感型高的租户更具吸引力，同时我们观察到越来越多的优质开发商对办公楼进行精装交付，预计‘质价比’高的楼宇项目将更受青睐，进一步推动租户升级搬迁需求。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	26,000 平方米
新增供应 (YTD)	91,000 平方米
空置率	29.8%
有效租金 (每平方米每月)	104.1 元
租金同比增长率	-4.7%
租金周期	跌幅加快

备注：南京办公楼市场是指南京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：南京办公楼市场是指南京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版权所有



# 香港

- 新项目竣工带动净吸纳量增长。
- 三个甲级办公楼项目在2024年第二季度竣工。
- 所有分区市场的租金均有所下降。

在2024年第二季度，市场状况依然对租户友好，租户有机会升级到更优质的办公空间。整体市场情绪相对疲软。主要由于新竣工项目中已预租空间的落实，本季度录得22.0万平方尺的净吸纳量。在租赁市场中，保险行业继续扩张势头。例如，友邦国际承租启德AIRSIDE一层楼面共14.9万平方尺（建筑面积），以满足不断增长的业务需求。

位于中环的长江中心二期、湾仔友邦大厦和观塘道350号在2024年第二季度竣工，为市场新增79.7万平方尺（净楼面面积）的楼面。部分由于新竣工项目的推动，整体空置率从第一季度的13.1%上升至第二季度末的13.6%。中环的空置率上升至12.1%。港岛东和九龙东的空置率分别上升至13.4%和18.3%。而湾仔/铜锣湾的空置率下降至10.0%。

尽管租赁市场的首要主题是搬迁至优质物业，2024年第二季度整体市场租金环比下降1.7%，所有分区市场均出现租金下降。

值得注意的是，中环的租金下降2.3%，而湾仔/铜锣湾和港岛东的租金分别下降了1.1%和2.0%。九龙东的租金下降了1.9%。在高融资成本和疲弱的租金前景下，第二季度整体市场的资本值环比下降了3.1%，而投资收益率略有上升。第二季度有一值得关注的自用买家交易。丽新发展以17.75亿港元（每平方尺42,361港元，建筑面积）出售其持有的中环友邦金融中心10%的股权予友邦国际。

## 未来展望

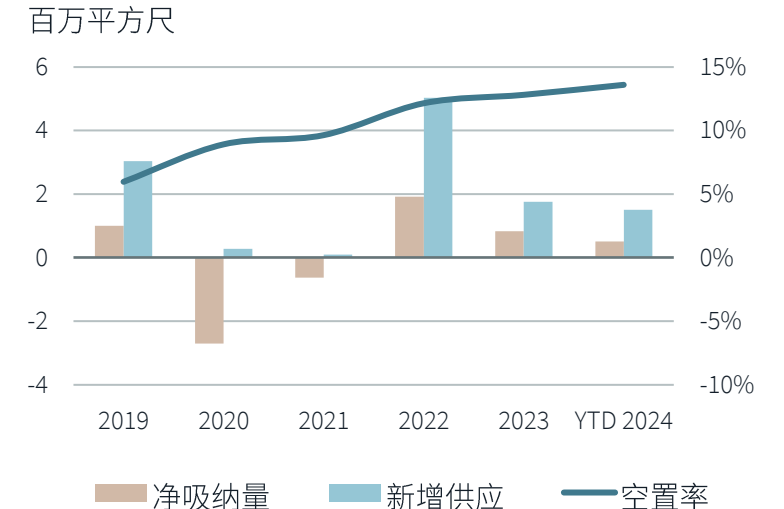
尽管扩张需求有限，但整合及追求高质量办公空间仍然是今年各子市场的核心主题。在当前有利于租户的市场中，高建筑规格、拥有可持续资质及优质办公设施的项目正受到租户的青睐。近年，甲级办公楼市场经历了新供应的涌入，但由于新建和近期竣工项目的吸纳速度比预期慢，总体空置率预计保持在历史高位。考虑到这些市场状况，我们预计今年租金将面临进一步的下行压力。在今年下半年，租金预计将进一步下降0-5%。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	502,000 平方尺
新增供应 (YTD)	1,506,000 平方尺
空置率	13.6%
净有效租金 (每平方尺每月有效)	49.7 港元
租金同比增长率	-8.1%
租金周期	跌幅放缓

备注：香港办公楼市场是指香港甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与净有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于净楼面面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

## 供需指标



备注：香港办公楼市场是指香港甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。



# 台北

- 近期市场对高品质办公空间和现代化设施的需求强劲，带动台北核心商业区交易量不断刷新纪录。
- 随着供应的增加，租户在选择办公空间时有更多的选项；企业亦更重预算控制，使租赁谈判更具弹性。
- 展望2024下半年，新供给将继续稳定去化，空置率有望下降，租金有机会小幅上涨。

台北核心商业区的净吸纳量从2024年第一季度的5,746平方米增加到第二季度之18,844平方米。然而，新竣工的皇翔台北车站大楼释放了42,799平方米的供给面积，导致整体台北核心商业区的空置率上升至7.3%，连续两个季度呈上升趋势。尽管空置率持续上升，但核心商业区各分区市场的净去化量仍为正值，显示甲级办公楼市场仍在吸纳来自乙级办公楼或台北核心商业区外围搬迁的需求。

受办公室升级趋势推动，台北的办公楼市场需求在2024年第二季度出现了显著增长，租赁量环比增长53%，达到34,758平方米权状坪。这一增长主要受到竣工不到一年的新办公楼的推动，占总近一半的租赁量；预租交易也为这一令人瞩目的数据贡献了27%。

近期的租赁交易突显了台北办公楼市场内办公升级的广泛趋势，表明市场正向更新的办公楼转移。然而，租赁协议的达成是在房

东愿意在价格上进行协商以符合租户预算限制的情况下实现的。

尽管交易量和吸纳能力增强，但2024年第二季度的租金增长依然平稳。整体核心商业区的有效租金环比增长率从第一季度的1.1%放缓至第二季度的0.1%。台北核心商业区的交易量显著增加。空置率上升、租户选择增加和企业预算收紧限制了租金增长，使租户在谈判中获得了更多的杠杆。

## 未来展望

展望2024年，需求将保持稳定，新增供给将逐渐被吸纳，空置率预计将缓降。中长期来看，产业楼地板面积调整将持续影响办公楼需求端。房东提升审时度势之敏锐度以及租金策略调整速度将成为未来成交关键。然而，预计2026年至2027年之间的新竣工高峰可能会推迟一些搬迁计划，并限制租金增长。

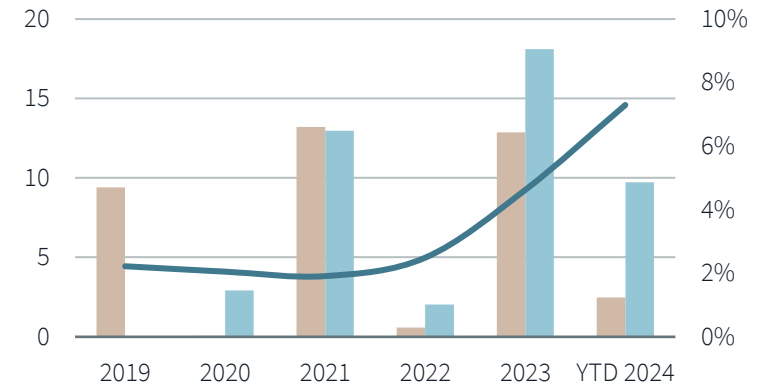
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	25,000 平方米
新增供应 (YTD)	97,000 平方米
空置率	7.3%
有效租金 (每平方米每月)	1,345 元新台币
租金同比增长率	7.4%
租金周期	租金平稳

备注：台北办公楼市场是指台北市核心商业区的甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的核心商业区甲级办公楼租金。

## 供需指标

万平方米



净吸纳量 新增供应 空置率

备注：指标仅含台北市核心商业区甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版版权所有

# 零售地产





# 北京

- 餐饮与时尚业态引领租赁需求攀升，为头部项目带来带来业态调改契机。
- 需求稳健复苏下，供应波峰仅对市场造成短期影响，供需格局保持平衡。
- 租金连续四个季度上涨，但较疫情前仍有缺口，处于低位复苏阶段。

市场需求延续活跃态势，新租主力集中在餐饮、女装和生活方式业态。其中，价格实惠并能产生高频消费的零售品牌积极在全市扩张，为头部商场的业态调整注入新动能。不仅如此，旺盛的需求同样惠及郊区市场中近期开业的新项目，帮助其顺利去化前期空置面积。第二季度郊区市场净吸纳量达24.93万平方米，而2024上半年郊区市场的净吸纳量已接近2023全年水平。

二季度北京零售地产市场共有三个新项目开业，总面积达38.5万平方米，创下近年单季度供应量新高。体量较大的新项目未实现满租开业，导致郊区空置率短期承压，上升1.4个百分点至7.8%。然而，从过去几个季度中新项目快速去化的步伐来看，短暂的整体空置率上升不会对市场情绪带来持续影响，供需格局将回归均衡。

头部项目的业态调改增强了市场吸引力，推动租金温和上涨。另

外，过去几个季度低价入市的新项目陆续进入稳定运营期后开始上调租金。在这些因素的共同作用下，截至二季度，市区租金环比上涨0.9%，郊区租金环比上调1.8%。但是，即便全市租金已连续四个季度，相较于疫情前的租金水平，仍有15%左右的缺口，处于低位复苏阶段。

## 未来展望

时尚和餐饮等多个领域的头部品牌宣布了2024年扩张计划，提升了市场对租赁需求的信心，这部分旺盛需求将助力去化郊区市场93万平方米的未来供应。因此，到2024年底，郊区空置率预计仅同比上升0.2个百分点，保持在健康合理区间。

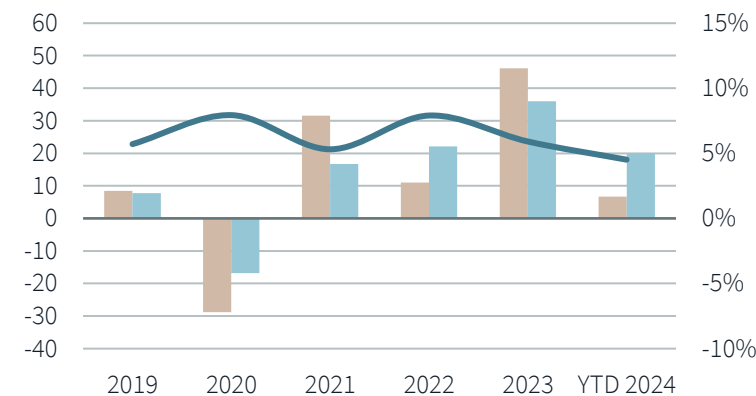
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	66,000 平方米
新增供应 (YTD)	201,000 平方米
空置率	4.5%
有效租金 (每平方米每月)	771 元
租金同比增长率	0.9%
租金周期	租金平稳

备注：北京零售市场是指北京城区零售市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于首层可租赁面积。

## 供需指标

万平方米



净吸纳量 新增供应 空置率

备注：北京零售市场是指北京城区零售市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版版权所有



# 上海

- 核心商圈租赁需求回升，净吸纳量恢复正值。
- 本季度非核心商圈迎来一个项目开业。
- 零售租金整体仍处于下行通道，但降幅收窄。

2024年第二季度上海整体租赁需求有所改善。受到核心区租赁需求的复苏推动，二季度上海整体净吸纳量转负为正，共录得2,300平方米。新增租赁需求主要来自平价餐饮、烘焙饮品、运动户外服饰及装备、快时尚、本土女装和折扣店等业态。值得关注的是，头部运动品牌持续扩张，越来越多的海外小众运动品牌也陆续进驻中国，在上海开出首店。

二季度上海非核心商圈迎来一个项目开业 - 徐汇万科广场。该项目位于上海南站商圈，其商业体量约为9万平方米。二季度，核心商圈无新增供应，整体空置率从10.3%继续下降至9.2%；而非核心商圈空置率从12.5%上升至13.2%。项目表现日益分化，一些能辐射周边大量居民家庭的标杆性区域型购物中心展现出更强的韧性。

二季度，核心商圈首层平均租金环比下降0.4%，非核心商圈首层

平均租金环比下降0.9%，租金降幅较一季度均有收窄。在日益激烈的市场竞争中，鉴于零售品牌的承租能力普遍减弱，不少零售物业项目正持续面临挑战。

## 未来展望

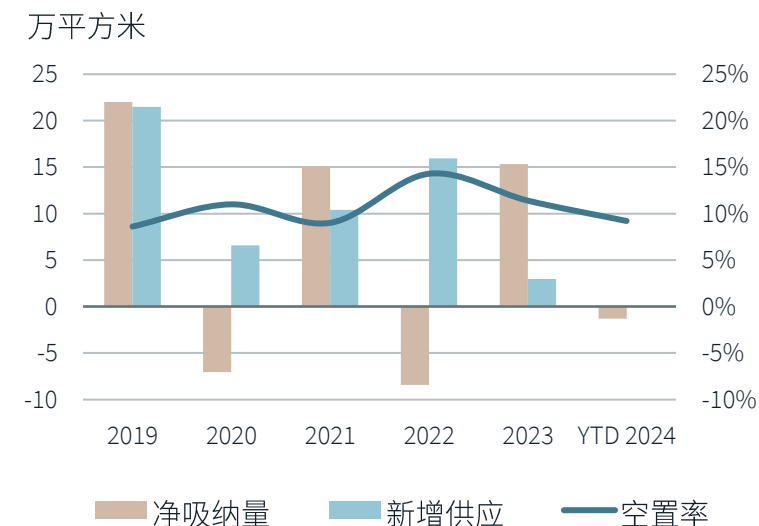
我们预计2024年上海零售租赁需求仍将主要来自和大众追求“性价比”紧密相关的平价餐饮、快时尚品牌、和折扣店等业态。同时，随着消费者对文化艺术体验的需求日益增长，我们预计未来将有更多零售项目积极融入文化、艺术与自然元素，力求为消费者打造多元化、沉浸式的消费体验。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	-13,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	9.2%
有效租金 (每平方米每月)	1,401 元
租金同比增长率	-0.7%
租金周期	跌幅放缓

备注：上海零售市场指标仅包含核心商圈优质购物中心。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：上海供需指标仅包含核心商圈优质购物中心。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有



# 广州

- 餐饮需求活力不减，贡献二季度近半新成交面积。
- 季度内未见新增供应，全市空置率小幅下降。
- 市场情绪保持平淡，租金承压下行。

进入2024年二季度以来，广州消费氛围转淡，一至五月批发零售业零售额累计值同比增长为1.8%，住宿餐饮业零售额累计值同比增长为3.9%，均较第一季度增速明显收窄。零售市场租赁活跃度随之下降。从新增租赁来看，餐饮行业依然是最活跃的子行业，租赁需求相对平稳。由于其他行业的需求收缩，第二季度餐饮行业对新增租赁面积的贡献占比约达50%，较第一季度30%的贡献率出现显著增长。

广州本季度平均空置率有所下降。一方面，大众餐饮和儿童时尚品牌填补了一些空置压力较大的市区项目的空置空间，市区空置率从6.8%小幅环比下行至6.1%。另一方面，一个租户结构降级的郊区项目从统计口径中被剔除，该项目的高空置率影响消除后，郊区空置率环比下降2.5个百分点至3.8%。整体而言，由于零售商扩张需求仍待观望经营数据的改善，郊区大部分存量项目入驻率未见明显上升，且个别项目出现主力店的流失后未能及时填补

的情况，空置率出现显著波动。

营业收入承压的情况下，零售商为确保合理租售比，对扩张业务持谨慎态度。因此，本季度全市租金仍呈下行趋势。市区租金环比下降0.8%，郊区租金环比下降1.6%。

## 未来展望

在暑假出行热潮和下半年准备迎来传统节日消费的带动下，大批旅客和本地居民的出游，短期内有助于促进广州消费复苏和提振租赁市场信心。

预计年内广州优质零售市场将不会有新项目落成。需求不足将持续作为影响市场去化与租金表现的主要因素。市场竞争或将促使零售项目进一步提升租户结构的吸引力和入驻率，以保障稳定经营。

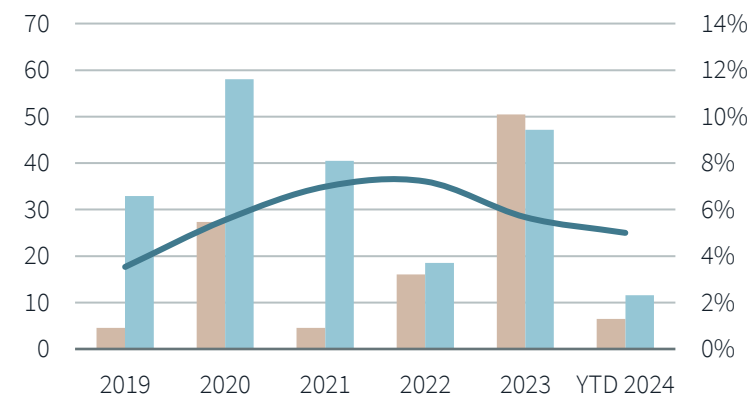
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	65,000 平方米
新增供应 (YTD)	116,000 平方米
空置率	5.0%
有效租金 (每平方米每月)	1,221.4 元
租金同比增长率	-1.2%
租金周期	跌幅加快

备注：广州零售市场指广州优质购物中心市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于市区范围首层可租赁面积。

## 供需指标

万平方米



净吸纳量 新增供应 空置率

备注：广州零售市场指广州优质购物中心市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版版权所有



# 深圳

- 经营压力促使店铺换手率上升。
- 全市平均空置率保持低位稳定。
- 项目间租赁表现持续分化。

2024年一月至五月，深圳全市社会消费品零售总额同比增长1.8%，较前三个月的4.3%放缓。消费因素影响下，零售商经营承压，租户流动频繁。餐饮仍为市场需求主力，贡献了本季度超过30%的新增租赁面积。在日用品集合店和电子电器的积极扩张影响下，生活业态贡献约20%的新增租赁面积。

受到租赁进度滞后影响，部分新购物中心推迟开业时间，本季度没有新项目入市。与此同时，一个市区零售项目由于租户结构降级被移除，使得总零售存量降至716万平方米。全市平均空置率保持在2.9%。一些高空置率的项目通过引进大型主力店填补了空置面积，而大多数其他项目的空置率都有不同程度的上浮。

面对具有挑战性的市场环境，零售商普遍收紧预算，保持审慎的扩张态度。大部分项目仍以打造具备吸引力的品牌矩阵为保持竞争力的主要策略。因此，提供租金优惠以吸引租户仍是市场主流

趋势，尤其是空置率较高的项目。但在客流量和营业额较理想的市区和郊区市场的核心项目，租赁需求保持稳健，租金稳定甚至略有上涨。整体而言，第二季度全市租金环比下降0.7%。

## 未来展望

我们预计未来12个月内将有7个新项目入市，新增供应面积超74万平方米。在较为激烈的市场竞争下，新项目开业率或将受到一定影响，从而抬高全市平均空置率。

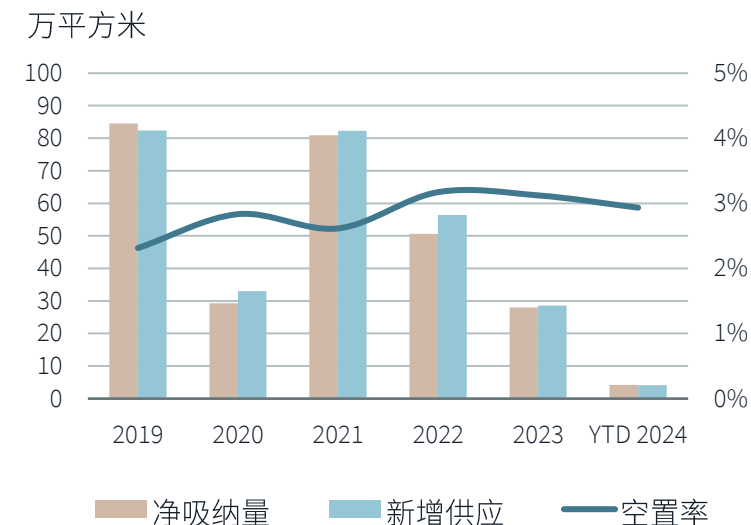
面对消费市场的结构性变化，品牌组合丰富升级和更加多样的促销活动将作为短期内零售项目吸引与挽留消费者的主要手段。因此，未来12个月内预计全市租金水平将仍处于下行通道。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	42,000 平方米
新增供应 (YTD)	41,000 平方米
空置率	2.9%
有效租金 (每平方米每月)	1,035.0 元
租金同比增长率	-1.3%
租金周期	跌幅加快

备注：深圳零售市场指深圳优质购物中心市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于市区范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：深圳零售市场指深圳优质购物中心市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版版权所有





# 成都

- 上半年市场迎供应高峰，推动商业载体“量”“质”齐升。
- 新项目高入驻率与主力店补位令空置降低，但租金继续下滑。
- 顺应“消费降级”，低客单价品牌租赁相对活跃。

二季度，全市迎来5个优质零售项目开业，包括：东安天街、温江旭辉Cmall、光环购物公园、西源集、此地CyPARK，共42.4万平方米，总存量升至1,196万平方米。伴随存量市场竞争加剧、居民消费趋保守，市场转向供强需弱，零售项目运营与招商压力增大，倒逼行业探索多元商业空间的可能性，新项目在场景创新和业态重塑方面实现迭代和突破。

2024上半年成都社会消费品零售总额5,068.3亿元，同比增长2.2%，较一季度2.7%的增幅放缓，居民消费信心仍需巩固。由消费端传导至品牌端，品牌租赁需求减弱，但季内新开项目均由经验丰富的运营商运营，拥有丰富的品牌资源和联动机制，多数项目实现高开业率。同时，此前退租的超市、健身房等空置面积在二季度陆续补位。受益于此，全市空置率半年环比降低0.9个百分点，至11.3%。面对需求疲软，运营商普遍采取“先填后调”策略，通过引入书店、儿童乐园、折扣仓储店等面积大承租能力弱的业态，降低空置提升人气，帮助项目穿越周期。市场租金继续降低，

二季度成都优质购物中心首层净有效平均租金报365.5元/平方米/月，环比降低0.5%。

随着消费者对价格更加敏感，折扣服饰、平价服饰和传统国货男装积极开店，如：BIGOFFS超级折扣、骆驼、卓诗尼、红豆居家、Charles&Keith、与狼共舞等均有新店开业。相较于过去因定向业态招引而致商业面积长时间空置的情况不同，如今大部分项目放宽业态限制，引入台球、KTV、麻将馆等娱乐业态，以降低空置率，保持项目的客流吸附力。

## 未来展望

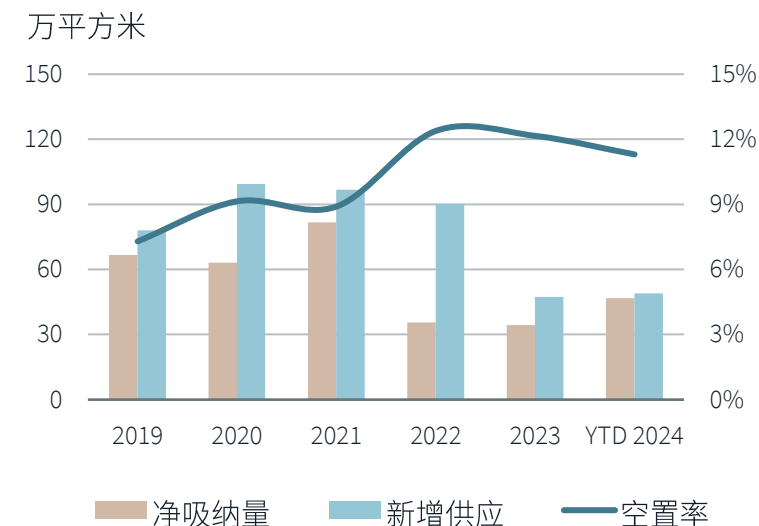
下半年，成都还将迎来保利时光里、金牛招商花园城等优质项目，约31.1万平方米，市场供强需弱的局面或将延续。面对时尚业态增长乏力，预计未来将有更多运营商打破固有的商场业态配比，因时制宜以非时尚业态确立项目的定位与调性，提升与目标客群需求的契合度，实现项目吸引力回潮。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	467,000 平方米
新增供应 (YTD)	489,000 平方米
空置率	11.3%
有效租金 (每平方米每月)	365.5 元
租金同比增长率	-2.0%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 天津

- 服务类品牌积极扩张，餐饮类品牌稳定增长。
- 新老更替中的调整与优化。
- 租金保持小幅下探的趋势，降幅缩小。

据天津统计局数据，1—5月份，全市限额以上零售业单位中，购物中心零售额同比增长8.3%，天津零售市场正处于稳步复苏阶段。服务类业态新增店铺占比达到42%，位居首位。其中，以运动健身类（如街舞、篮球培训、健身房）和美容美发类为主的新增店铺约占全市新增需求的32%。这反映了消费者对于购物中心提供多样化的体验服务的需求日益增长。商场不再仅仅满足于传统的购物需求，而是在不断拓展服务边界，提升自身的竞争力，为消费者带来更丰富的消费体验。与此同时，餐饮品牌仍保持稳定的扩张态势，在本季度新增店铺中占比达23%，主要以正餐店铺为主。餐饮作为线下消费的热点领域，在资本驱动下持续保持较强的开店需求。

二季度，老城厢商圈迎来一个新项目入市——泰达荟。这个由天津市政府推动的旧资产盘活项目，为市场带来8.7万平方米的新增供应。这种传统商场的升级改造，体现了天津市城市更新与商

业转型并重的发展趋势。另外，由于租赁合同到期，1993年开业的伊势丹中国首店于本季度停止营业。

一部分业主积极调整租赁策略以应对空置压力，另一方面，头部项目则开始设定租金增长目标，力求在保障出租率的同时，实现租金水平的合理提升。截至2024年第二季度，天津优质零售物业首层平均净有效租金为292.2元/平方米/月，同比下降1.4%，环比下降0.2%。

## 未来展望

未来三年，天津零售地产市场将迎来约160万平方米的新增商业供给，既有知名开发商打造的地标项目，也有填补区域商业空白的社区商业，供给类型丰富多样。随着消费环境的持续优化，预计整体市场租金将逐步企稳并重拾增长。

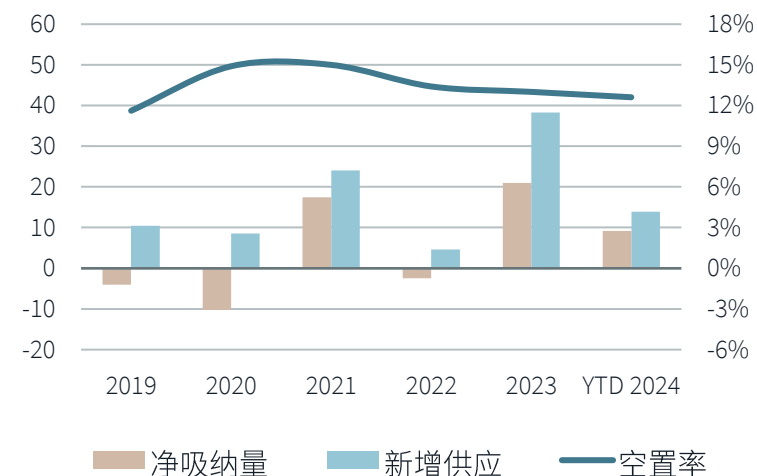
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	92,000 平方米
新增供应 (YTD)	139,000 平方米
空置率	12.6%
有效租金（每平方米每月）	292.2 元
租金同比增长率	-0.2%
租金周期	跌幅放缓

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标

万平方米



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 青岛

- 大型综合性卖场转型入局，多个新茶饮品牌急速扩张。
- 上半年无新项目交付，市场供需关系稳定。
- 复苏预期减弱，租金波动加剧。

随着经济环境波动加剧，消费者的生活方式及行为习惯正在发生持续变化，传统商超已无法满足日益分化的消费意愿，而能够提供体验性消费、更好地满足情感价值和个人体验的新型综合性卖场逐渐兴起。上半年，京东Mall、山姆、物美纷纷入局青岛零售商业市场，推动线下消费体验焕新升级。

尽管零售地产同样面临需求不足的市场环境，但层出不穷的消费热点表明市场仍在逐步复苏中。海信广场和万象城作为青岛首店比例最高的项目，上半年迎来多个潮牌、户外、餐饮及香氛品牌的青岛或山东首店。同时，新茶饮品牌在资本驱动下保持急速扩张，仅上半年就有包括古茗、爷爷不泡茶、荷田水铺等在内的多个品牌开出超过50家新店。

截至2024年二季度，全市优质零售地产市场存量为581万平方米，部分经营不佳的非核心商圈项目面临退市的风险。同时，得益于供应增量放缓带来的缓冲空间，优质零售物业市场空置率环比下

降0.6个百分点至8.1%，已恢复至疫情前水平。

截至2024年二季度，全市优质零售物业首层平均租金为191元/平方米/月，环比下降1.4%，同比下降3.4%。降幅较一季度有小幅扩大，主要是由于部分经营表现欠佳的餐饮、早教、大众服饰类品牌出现退租及撤铺现象，市场情绪受到一定影响，给复苏预期带来一定不确定性。

## 未来展望

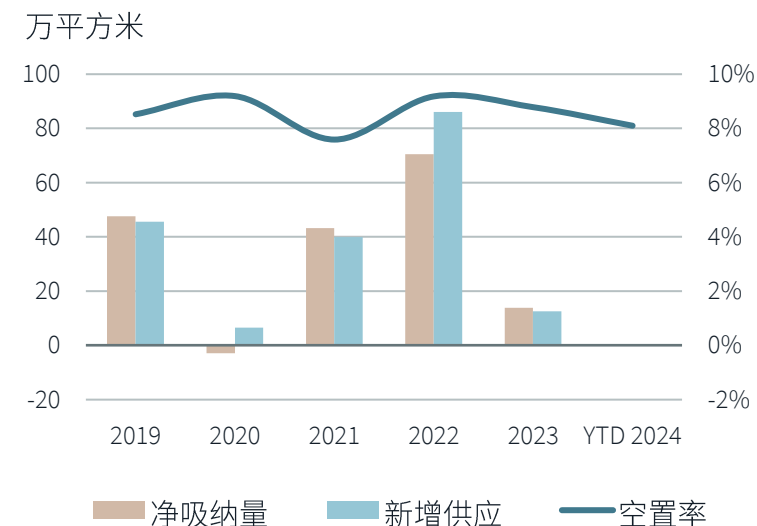
注重情绪价值及实用性的小趋势品类将保持扩张。由于社会经济的不确定性和波动性增加，消费者购买力减弱将在短期内持续影响整体零售商业的需求增长。而日趋理性的消费态度将使消费者更加关注于能够满足情绪价值和实用性的小趋势品类，例如低价高频的连锁餐饮品牌、强调情感消费的二次元品牌、突出设计感的平价潮牌及运动品牌将加速市场布局。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	4,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	8.1%
有效租金 (每平方米每月)	191.2 元
租金同比增长率	-3.4%
租金周期	跌幅放缓

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 重庆

- 二季度迎来供应高峰，存量破九百万平方米大关。
- 高化扩容，餐饮分化，运动和潮流需求旺盛。
- 线下实体商业仍持续承压，市场延续“以价换量”的招商策略。

二季度，云领天街、凯德广场九章、远东城及华宇广场A馆共四个新项目入市，新增面积34.5万平方米，推动重庆优质零售物业存量升至909.4万平方米，突破九百万大关。同期，存量商业项目调整加速，二季度沙坪坝王府井百货闭店退市，北城天街远东百货租约到期，并开启购物中心相应改造升级工作。

在密集供应下，市场去化压力攀升，部分新开项目开业率未达预期，叠加项目调整和品牌扩张放缓，重庆优质零售物业市场平均空置率在二季度环比上涨0.2个百分点，至季末报13.9%，较2023年底回落1.4个百分点。上半年空置率的短期下降是由于个别项目退市产生的影响。排除项目调整因素外，上半年空置率按同口径计算，仍小幅上升。

需求端，重庆国内外优质美妆资源也在加速聚集，同时细分运动领域的需求正不断扩大，吸引各类专业运动品牌落地重庆。但大面积正餐需求有所下降，二季度新入项目来看，空置情况较严重

的多为高层餐饮区域，也反映出当下正餐招商的困难。在年轻人的追捧下，二次元相关的品牌逐步从线上扩张到线下，成为购物中心的新的需求来源。

线下实体商业仍持续承压，供给端高存量是主因，市场延续“以价换量”的招商策略。重庆优质购物中心首层平均有效租金报346.1元/平方米/月，同比下降2.0%。

## 未来展望

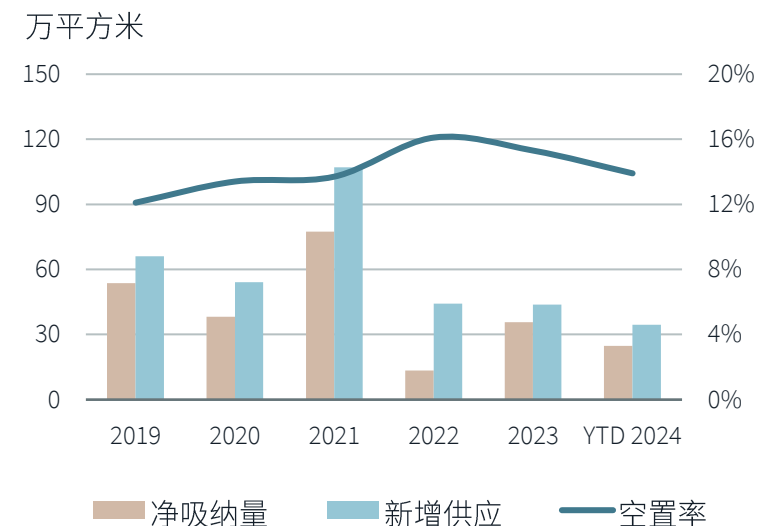
2024年全年新增供应较往年处于低位，供应的短暂回落也为商场调改升级提供窗口期。上半年，不少地标和头部项目在品牌调整和商场改造上都取得阶段性成果，大都会广场引入米其林一星富豪酒家，其“蝶变”计划正稳步推进。北城天街开启时隔20年力度最大、涉及最广的全新升级，预计更多商业体将在下半年加入提档升级大军。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	247,000 平方米
新增供应 (YTD)	345,000 平方米
空置率	13.9%
有效租金 (每平方米每月)	346.1 元
租金同比增长率	-2.0%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 沈阳

- 成熟项目品牌焕新率提升，餐饮、户外运动相对活跃。
- 供应端增量放缓，存量项目积极扮靓户外空间。
- 市场租金维持跌势，项目表现分化加剧。

上半年，沈阳全市社会消费品零售总额同比增长4.9%，其中商品零售和餐饮同比分别增长5.1%和2.6%，增速弱于去年同期，表明消费恢复的可持续性有待巩固。第二季度，餐饮、时尚类品牌引领租赁需求，但换铺频率加快。咖啡茶饮、休闲简餐等业态持续布局沈阳市场，如Tims、Manner、乐乐茶、薛记炒货等品牌继续拓店。昂跑、HOKA、SALOMON等品牌相继落地，推动运动户外品牌在沈扩张步伐。二次元元素持续成为消费热点，大悦城D馆引入多家品牌首店，迎合潮流文化趋势。儿童、生活类业态正加速洗牌，儿童教培、连锁商超退租仍在市场中显现。

本季度，沈阳优质零售物业未录得新项目入市，总存量维持在699万平方米。市场缓慢去化，全市空置率环比下降0.2个百分点至18.0%。其中，购物中心平均空置率录得16.0%，环比微降0.2个百分点。存量项目不断丰富消费场景，积极打造街区IP引流造势。万象城“37LOUNGE 2.0”街区启幕，以“雨林”为场景主题，

集结16家全国及本地热门品牌，吸引消费者打卡。

第二季度，沈阳优质零售物业首层租金录得233元/平方米/月，环比下降0.7%，同比下降1.8%，降幅较上季度扩大。经济的不稳定修复带来消费乏力及消费习惯的改变仍在影响零售市场。品牌方拓店谨慎，非核心项目业主招商难度加大，通过积极的租金调整吸引品牌进驻，导致项目间租金分化表现加剧。

## 未来展望

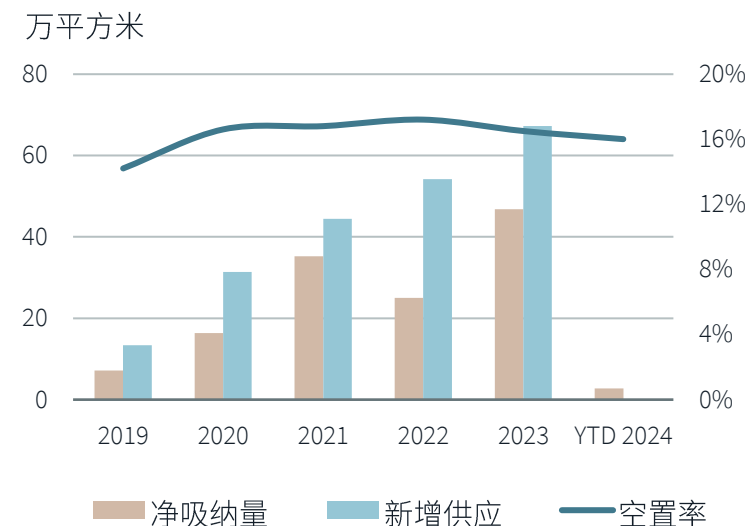
2024年预计市场仍有超过23万平方米新增供应入市，在焕新市场的同时也将加剧存量市场压力。当前市场环境下，消费者的消费偏好愈加理性谨慎，市场活跃度或将缓慢修复，租金预计仍有下行压力。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	27,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	16.0%
有效租金 (每平方米每月)	233.2 元
租金同比增长率	-1.8%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 武汉

- 餐饮和时尚业态支撑市场需求，生活业态整体表现稳健。
- 第二季度武汉优质零售业市场迎来武昌万象城入市。
- 武汉优质零售业市场首层非主力店租金持续承压，空置率小幅上行。

餐饮和时尚支撑市场需求，生活业态整体表现稳健。截至5月底，武汉社会消费品零售总额为3006.1亿元，同比增长5.8%。其中1月至4月，汽车类和家用电器类商品零售额实现了12.0%和39.6%的增速，焕新消费为武汉消费市场注入新动能。从成交的各业态来看，第二季度时尚业态变化调整加速，主要是受到新项目筹备开业的影响，建设大道商圈中高端国际时尚业态明显承压，而中南中北路商圈呈现多个高奢围挡。餐饮业态仍为市场成交的主力，但整体活跃度较去年有所下滑，换铺频率较快，部分细分品类迎来消费旺季。此外，新能源乘用车和家用电器商品保持较快增长势头，政府补贴叠加丰富化的产品矩阵，反向刺激市场需求增长，未来有望进一步带动购物中心的展厅需求。

武汉优质零售业市场录得一个新项目入市。2024年5月，武汉零售物业市场迎来武昌万象城的开业，该项目位于武昌滨江，是华润布局武汉的第二个优质购物中心，其落成投用有望进一步完善区域的生活配套。二季度，武汉全市优质零售业市场新增供应为

25.2万平方米，总体量达到925.9万平方米。

第二季度，武汉优质零售业市场首层非主力店租金持续承压，空置率小幅上行。受到消费习惯的变化影响，各品牌门店的客单价均有不同程度的下降，各业态的盈利模式发生变化，租金水平较高的购物中心正在面临挑战。全市优质零售物业首层净有效租金小幅下降至372元每平方米每月，全市空置率上行至13.2%。

## 未来展望

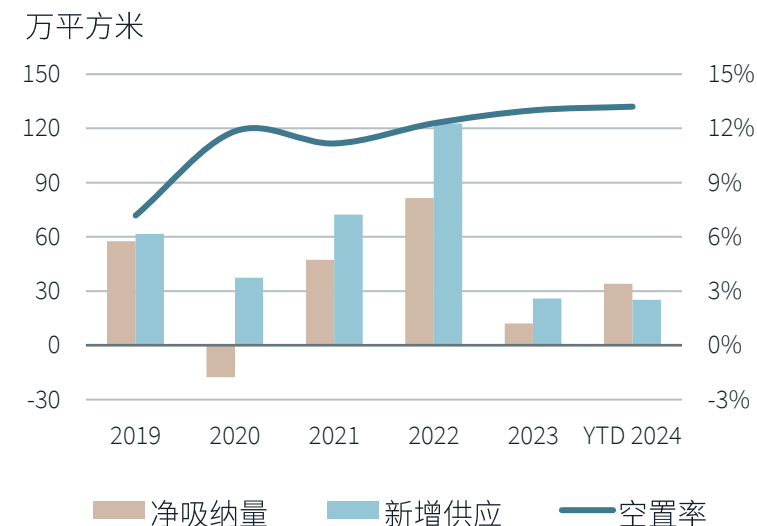
2024年下半年，武汉优质零售业市场预计还有4个项目入市，新增供应约39.6万平方米，主要集中在中南中北路商圈。新项目的入市将进一步丰富武汉的奢侈品阵容，但是短期内也会给存量市场带来一定压力。此外，上半年武汉市商务局先后推出一系列补贴政策 and 惠民促销系列活动以刺激消费，效果显著，尤其是在新能源车、绿色家电和咖啡茶饮三个赛道，下半年预计将持续释放活力。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	340,000 平方米
新增供应 (YTD)	252,000 平方米
空置率	13.2%
有效租金 (每平方米每月)	372.2 元
租金同比增长率	-0.9%
租金周期	跌幅放缓

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 西安

- 西安最大的外商独资零售商业项目宜家荟聚于二季度开业。
- 商场延续“降租填铺”策略，市场空置率企稳。
- 消费意愿不足，致整体租赁需求疲软。其中，时尚类品牌需求趋弱，餐饮需求逐步退潮，去化能力突出的娱乐业态表现相对活跃。同时，二次元文化兴起，成为商场内租赁需求的新来源。

二季度，西安迎来今年首个开业零售项目——宜家荟聚，其面积高达21.5万平方米（不包含停车场），推动西安优质零售物业存量升至739.5万平方米。宜家荟聚开业情况良好，为区域商业注入新动能，其大量新租面积有效拉高净吸纳量至19.1万平方米。

虽荟聚入市提升市场活力，但零售市场仍面临挑战。6月末西安市存款余额同比增加，居民预防性储蓄意愿增强。作为先行指标的消费者信心指数仍处荣枯线之下，消费意愿依旧偏弱。前四个月，西安限额以上单位消费品零售额累计同比跌幅逐月扩大，1-4月跌幅达5.7%；5月及6月，节假日经济和“以旧换新”的消费补贴政策，拉动上半年限额以上单位消费品零售额同比上涨3.2%。但不少商场今年的营业额同比仍录得下滑，不得不降租以提升入驻率，致西安优质购物中心首层平均租金在二季度下降0.5%。租金下降有效降低品牌运营成本，空铺缓慢回租，故西安优质零售物业市场平均空置率停止上涨，与一季度持平，报11.4%。

受消费意愿影响，租赁需求趋弱。服饰持续低迷，且需求仍集中于平价品牌。其中传统快时尚延续退租趋势，迎合年轻人需求的新晋潮流品牌却表现相对活跃，BASEMENT FG和UNDEFEATED等品牌于二季度布局西安。餐饮虽位列新增需求榜首，但季内仍录得多个餐饮退租但未能及时补位的案例，同时部分项目用娱乐业态填补餐饮空置面积，均体现餐饮需求放缓的趋势。面积需求较大的娱乐业态去化能力突出，仍是商场填补空置面积的主力军。另外，二次元品牌表现亮眼，ILOVEGOODS × ILOVETOY、漫魂、虚弥等多家“谷子店”进驻购物中心，成为租赁需求新来源。

## 未来展望

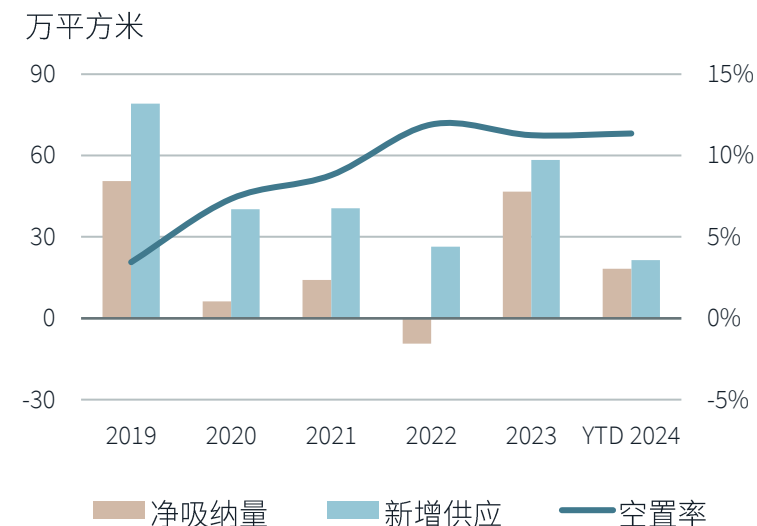
居民消费预期仍趋谨慎，品牌租赁需求动能不足，租金仍有下行压力，商业恢复尚需时日。下半年，西安万象城、龙湖未央天街等项目蓄势待发，有望为西安消费市场增添活力。在供给侧持续优化的同时，节假日经济、暑期经济也将为需求侧注入外来活力。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	183,000 平方米
新增供应 (YTD)	215,000 平方米
空置率	11.4%
有效租金 (每平方米每月)	328.1 元
租金同比增长率	-0.5%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 杭州

- 新项目入市带动上半年空置率微降。
- 需求升级带动品牌迭代，人气餐饮开拓杭州市场。
- 整体市场租金下跌，核心商圈展现韧性。

第二季度有一个新增零售项目入市，整体空置率微降。2024年第二季度位于城北商圈的拱墅宝龙广场开业，累计带来65,000平方米的新增商业供应。全市优质零售物业的空置率为8.9%，较上季度微降了0.2个百分点。其中，全市购物中心的平均空置率为9.7%，环比下降0.3个百分点。

需求升级带动餐饮品牌迭代，海外人气餐饮相继开拓杭州市场。从2024年第二季度录得的新开店业态需求占比来看，餐饮类业态占新开业商铺的32%，市场对餐饮消费的需求不断升级，海外人气餐饮相继开拓杭州市场。作为“悦己消费”的重要代表，香氛品牌在杭州持续扩张，Carrière Frères、LYDEEN等国际知名香氛品牌陆续在杭布局首店。

整体市场租金微跌，核心商圈展现韧性。第二季度，全市零售物业租金维持跌势，整体市场首层平均净有效租金环比下降0.4%。

零售物业业主通过对租金的高灵活度调整以保证持续引入优质商户。核心商圈的零售物业展现出更强的韧性，首层平均净有效租金几乎维持平稳，环比略微下跌；而非核心商圈的首层平均净有效租金与上季度相比下跌了0.5%。

## 未来展望

2024年上半年，杭州的零售消费市场运行平稳，各项主要消费品零售额在稳步增长中，带动零售物业市场的不断回暖。预计2024年下半年，杭州零售物业市场还将迎来3个新项目的开业，总体量达到28.8万平方米，整体供应量较为平稳。

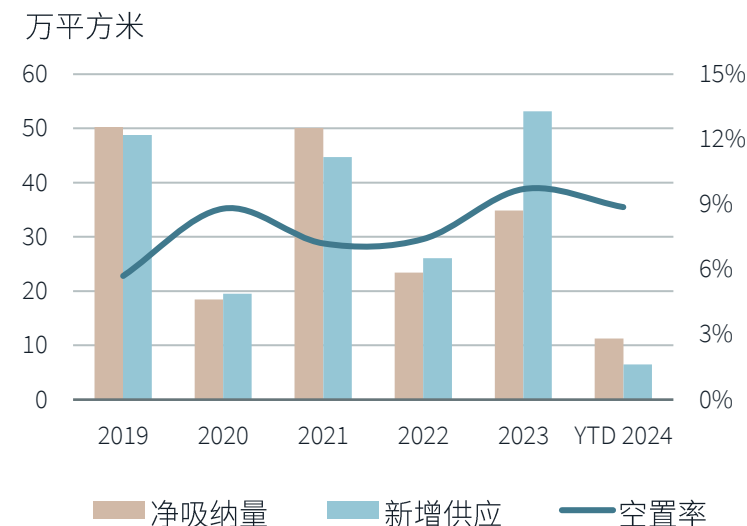
2025年，杭州零售物业市场将迎来一个新的“供应小高峰”，多个高端优质零售物业将陆续进入交付期。杭州嘉里城、奥体SKP、杭州恒隆广场、新鸿基IFC等项目有望在来年陆续揭幕。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	113,000 平方米
新增供应 (YTD)	65,000 平方米
空置率	8.9%
有效租金 (每平方米每月)	498 元
租金同比增长率	-2.3%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。





# 南京

- 餐饮业态推动南京消费市场活力，新中式品牌业态成为消费热点。
- 第二季度南京优质零售市场录得一个新项目开业。
- 品牌端拓店更为审慎，南京零售物业市场租金进一步下调。

第二季度录得所有业态新开店占比中，餐饮类业态成为南京零售物业市场主要推动力，占比约42%，正餐类开店中平价餐厅租赁活跃度较高，咖啡饮品类业态在本季度持续布局。时尚类业态和服务类业态占新开业商铺比例分别约为19%和13%，新国潮和悦己消费需求持续成为消费热点，黄金配饰等大众珠宝类持续开店。

位于浦口商圈的雨山龙湖天街迎来开业，为市场带来约13万平方米的供应，开业率达到了98%，进一步提升了浦口商圈的商业活力。截至二季度末，南京商业总体量约为639万平方米，整体空置率约为4.1%，环比上升约0.2个百分点。购物中心平均空置率为4.0%，环比上升0.2个百分点，同比上升0.1个百分点。

全市优质零售物业市场净有效租金录得15.2元每平方米每天，环比下降0.7个百分点。平价类以及性价比较高的部分业态品牌仍有拓店，零售项目业主招商难度增大，因此市场租金有所下降。

核心商圈零售市场净有效租金录得19.9元每平方米每天，环比下降0.6个百分点；次级商圈零售市场净有效租金约为10.5元每平方米每天，环比下降1.7个百分点。

## 未来展望

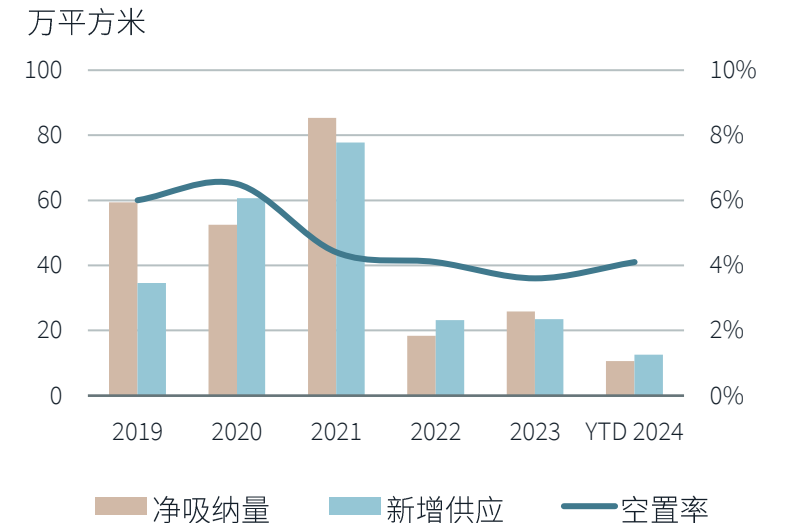
2024年下半年南京优质零售物业市场将迎来4个项目开业，总体量约为60万平方米，新项目的开业将为市场注入新的活力，并将有效提升各个商圈商业氛围，与此同时，对于核心商圈的标杆性项目而言，自带流量和话题的首店品牌以及抗风险能力较高的平价连锁品牌也将加剧零售商之间的竞争，而次级商圈的传统商业项目则面临品牌流失的风险，预计2024年南京零售市场租金将继续回落。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	106,000 平方米
新增供应 (YTD)	126,000 平方米
空置率	4.1%
有效租金 (每平方米每月)	463.5 元
租金同比增长率	-1.8%
租金周期	跌幅加快

备注：YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于全市范围首层可租赁面积。

## 供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。

# 住宅





# 北京

- 高端住宅市场持续低位运行。
- 新项目入市进度继续放缓。
- 市场面临去化压力，以价换量趋势进一步显现。

第二季度，北京高端住宅市场共成交643套，同比下降68.6%。新增供应下降和购房者观望情绪浓重等因素持续抑制购房需求。二手住宅凭借高性价比吸引购房者，带动二手住宅市场保持活跃，对一手住宅市场构成一定冲击。北京于4月末宣布放松五环外限购政策，允许符合条件的人群在五环外多购买一套住房，新政短期内提振了市场活跃度。

二季度北京高端住宅市场共录得新增供应721套，环比下降5.8%。去化速度趋缓，开发商推盘积极性降低。上半年，北京高端住宅市场新增供应同比下降27.4%，反映出开发商在当前市场环境下的谨慎态度。本季度土地市场降温明显，住宅用地成交数量下滑且多以底价成交，可开发为高端住宅项目的土地有限。

随着年中冲刺节点的到来，开发商加大折扣力度，带动高端住宅新房价格环比下降1.5%。二手市场业主心态分化，部分业主扩大

议价空间以加速成交，另有部分业主转售为租。高端租赁房源供应明显增长使租金承压，二季度租金环比下降1.8%。

## 未来展望

当前，北京限购政策仍较为严格，具备优化空间，预计下半年政策放宽将延续渐进适度节奏，以提振市场信心。成交增长动能仍待加强，以价换量趋势或持续，短期内新房价格调整压力仍在。近期土地市场降温或导致高端住宅供应放量收缩，带动部分需求转至二手市场，二手价格跌幅有望收窄。

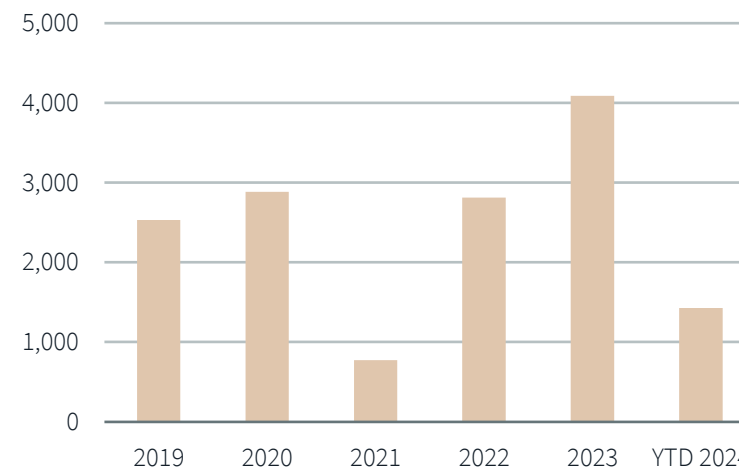
## 市场指标

落成量 (YTD)	1,426 套
租金 (每平方米每月)	146 元
租金同比增长率	-2.7%
资本值 (每平方米)	65,300 元
资本值同比增长率	-5.9%

备注：北京住宅市场指北京高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

## 供应指标

落成量 (套)



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 上海

- 需求端政策支持力度进一步加码。
- 高端住宅新增供应于二季度持续放量。
- 高端二手住宅价格跌幅收窄。

为进一步提振购房者信心，上海于5月27日进一步优化调整楼市政策，包括降低对非本市户籍居民的购房限制、下调居民购置首套住房及二套住房的最低商贷利率和首付比例等。受整体新增供应有限的影响，二季度上海一手商品住宅成交量录得189万平方米，同比下降30.2%。但高端住宅市场迎来供求放量，在多个高端住宅项目集中入市的推动下，积压的改善型购房需求集中释放。二季度高端住宅录得1,786套成交，环比上升71.6%。

二季度，上海一手商品住宅新增供应面积227万平方米，同比下降18.3%。但高端住宅市场共录得九个项目开盘入市，共计2,019套房源，环比增长66.3%，同比增长45.4%。新入市的项目平均售价在人民币13.3万元至人民币17.8万元区间内。

二季度，高端一手住宅均价环比进一步上升1.2%至143,000元每平方米。在近期出台的楼市调控政策支持下，高端二手住宅市场成

交活跃度小幅回升，卖方议价空间有所收窄。尽管如此，当前上海高端二手住宅均价仍处下行通道，本季度上海高端二手均价环比下跌2.7%至149,000元每平方米。高端租赁市场方面，市场上巨大的高端租赁房源挂牌量使二季度高端住宅租金持续承压。因此，二季度录得平均租金人民币176.7每平方米每月，环比下降1.2%，同比下降6.8%。

## 未来展望

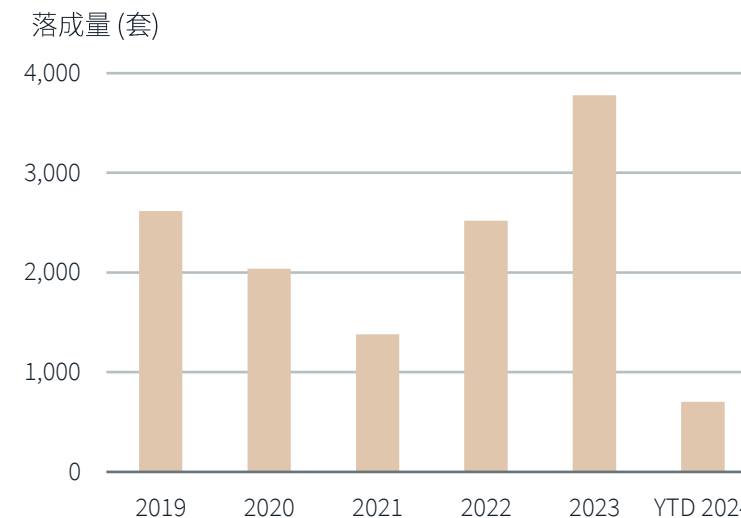
预计未来一年内楼市政策将维持宽松，更多支持性政策有望加速落地。此外，近期出台的新政将有助于修复市场信心，一手及二手住宅成交量有望于2024年下半年稳步回升。预计高端一手均价将进一步上升；随着高端二手住宅成交量逐步回升，二手价格跌幅有望继续收窄。

## 市场指标

落成量 (YTD)	702 套
租金 (每平方米每月)	177 元
租金同比增长率	-6.8%
资本值 (每平方米)	149,000 元
资本值同比增长率	-9.7%

备注：上海住宅市场指上海高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 广州

- 宽松政策叠加开发商促销，广州楼市出现回暖迹象。
- 刚需型新房销量明显增长，高端市场情绪略有改善。
- 新盘分流需求，二手高端项目继续下调价格以促进交易。

2024年第二季度，广州多项楼市优惠政策落地。首套房和二套房的首付比例分别降低至15%和25%，非广州户籍居民购房所需缴纳的社会保险时长要求从2年降低至6个月。在政策利好以及开发商持续降价促销的推动下，第二季度新房住宅市场整体销量实现环比增长70%。

高端住宅市场方面，本季度全市无项目开盘，仅有715套加推单元。与上季度相比，高端住宅销售并未出现明显的回升，但带看量有所增长。本季度，番禺区的越秀·和樾府的首期交付使用，为市场总存量增加了1,714套新单元。

由于新盘仍面临一定的去化压力，部分开发商加大折扣力度，本季度一手高端住宅市场的资本值环比下降约0.6%。受到来自新房市场的竞争压力和买方市场持续的影响，二手高端住宅市场资本值环比下降3.2%。租赁方面，珠江新城和琶洲等商业片区的高端

住宅仍保持稳定的问询量。对于市场热度稍低的子市场，空置单元的租金有所下降。总体而言，高端住宅租金环比小幅下降0.6%。

## 未来展望

市场普遍期待近期更多利好政策的出台。因此，预计未来12个月内，市场情绪将出现进一步的提振，住宅销售量将继续保持复苏态势。改善型需求将作为高端住宅市场的主要需求驱动力。

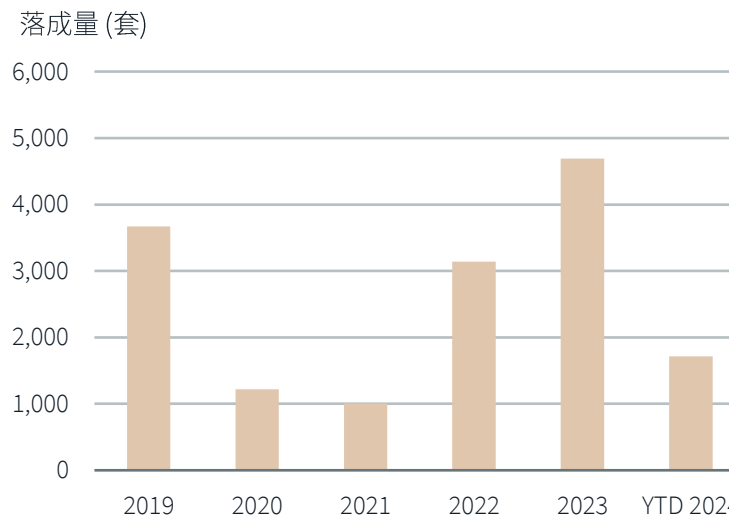
由于需求仍处恢复阶段，在高端一手住宅和二手住宅市场中，卖方或将持续让价促成成交。相比于新房竞品，二手住宅市场目前存在一定的价格空间，因此，二手住宅市场价格可能继续下跌。

## 市场指标

落成量 (YTD)	1,714 套
租金 (每平方米每月)	91.6 元
租金同比增长率	-3.2%
资本值 (每平方米)	70,172 元
资本值同比增长率	-10.1%

备注：广州住宅市场指广州高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 香港

- 房价在短暂回升后呈下跌趋势，租金则保持上涨势头。
- 积压需求集中释放后，市场活动减缓。
- 随着成交量持续承压，预计价格将进一步调整。

在二月底香港政府取消一系列住宅相关的印花税后，住宅市场经历了显著变化。受到积压购房需求集中释放的推动，二季度初期住宅销售势头强劲。4月住宅交易量达到了自2012年以来的最高水平，共成交8,551宗。然而，这一势头在随后的几个月逐渐放缓。5月和6月的月度住宅交易量分别大幅下降至5,546宗和3,856宗。2024年第二季度中小型住宅资本价值环比上涨0.3%，其中4月和5月的涨幅基本被6月的下跌所抵消。尽管近期一手项目定价普遍贴近二手市场，但许多项目仍难以达到高销售率。例如，红磡“THE HADDON”在项目首日售出63个单位中的13个。然而，一些定价更为进取的项目，如启德的“柏蔚森”，以折实均价每平方尺17,188港元推售，创下自2016年以来的同区新低，几乎售罄所有单位。

2024年第二季度，价值2,000万港元或以上的住宅物业交易量环比增长234.9%，达到1,286宗，是自2021年第二季度以来的最高水平。同时，豪宅资本值在第二季度环比回升0.7%。豪宅租赁

成交量环比增加37.7%。然而，由于外籍雇员的回流仍较为缓慢，企业租户的问询和看楼活动水平未出现预期的同比改善。豪宅租金在第二季度环比上涨了1.2%，标志着连续第五个季度的增长。2024年第一季度，共有184个豪宅单位获得入伙纸，包括半山“卫城道8号”的92个单位和石硖尾“延坪道9号”的70个单位。预计2024年将共有622个豪宅单位落成。

## 未来展望

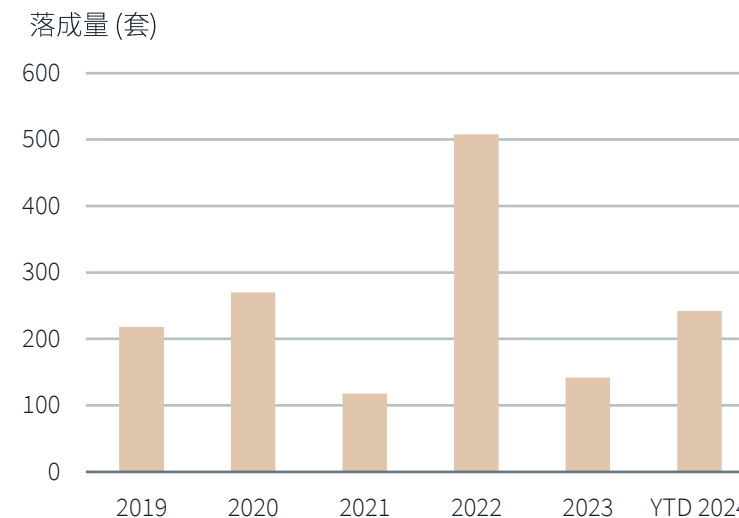
预计未来几个季度的成交量将显著低于第二季度的高水平。南向资金流入带来的增长或将会被本地买家的购房意愿减弱所抵消，后者因估值下跌和利率高企而面临更大的抵押贷款困难。预计2024年豪宅资本值将下降5-10%。中国内地家庭一向是香港豪宅租赁市场中最活跃的租户群体之一。然而，在经济和就业市场疲软的背景下，这些家庭普遍未表现出增加住房预算的意愿。这种克制可能会限制未来租金增长的势头。预计2024年豪宅租金将上涨0-5%。

## 市场指标

落成量 (YTD)	242 套
租金 (每平方尺每月)	40.3 港元
租金同比增长率	5.9%
资本值 (每平方尺, 实用面积)	37,013 港元
资本值同比增长率	-5.6%

备注：香港住宅市场指香港整体高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。

# 物流地产





# 北京

- 受租金持续下行影响，二季度北京物流市场成交量有所增长。
- 受新增供应影响，市场空置率上升5.3个百分点至15.8%。
- 2024年新增供应压力将延续，进一步扰动业主情绪。

本季度市场问询及带看量明显回升，当前业主愿提供更具有吸引力的租赁条款以推进进度并尽快签约。以成本为导向的搬迁升级仍然是租赁需求的主要来源。其中，平谷子市场需求稳定增长。得益于其价格优势，一家第三方物流公司从附近地区搬迁至此。本季度平谷录得新租成交超过10,000平方米。

二季度北京物流市场共迎来三个新增项目，其中两个位于平谷，总建筑面积约为27.7万平方米。平谷地区近十年间首次迎来大规模供应放量，总体量于二季度达到43万，跻身北京第三大核心子市场，进入快速发展阶段。受新增供应影响，市场空置率上升5.3个百分点至15.8%。

北京工业物流市场租金持续处于下行通道，环比下降1.1%，同比下降2.4%。鉴于当前市场需求较为疲弱，即使针对小面积需求，业主也开始提供可观的租金折扣。其中，平谷子市场租金下调幅

度达各子市场中最高水平。由于平谷新项目租金显著低于市场预期，为和新项目竞争，存量项目已在二季度对租金做出较大调整。

## 未来展望

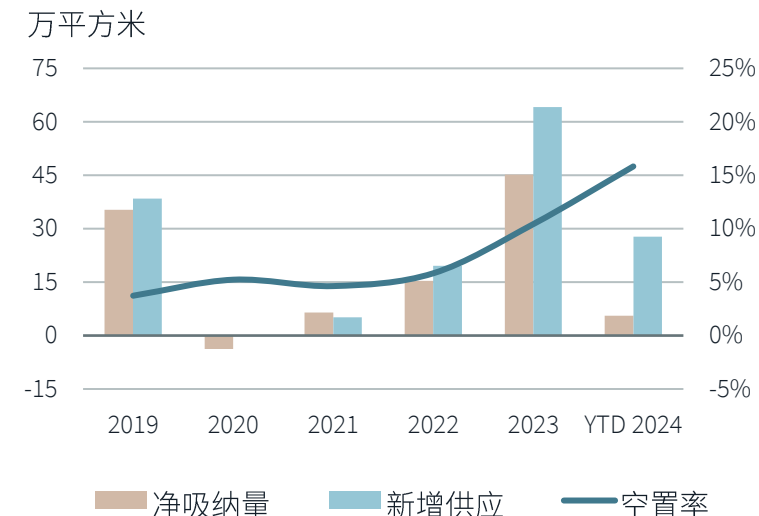
2024年新增供应压力将延续，进一步扰动业主情绪。未来随着平谷子市场的低价项目逐步入市，市场竞争加剧将迫使业主继续下调租金。预计2024年北京工业物流市场租金将下跌4.0%。低租金环境将促使更多租户做出搬迁选择，特别是平谷子市场将有望以低租金吸引之前迁往津冀地区的租户回流至北京。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	55,000 平方米
新增供应 (YTD)	277,000 平方米
空置率	15.8%
有效租金 (每平方米每月)	51.2元
租金同比增长率	-2.4%
租金周期	跌幅加快

备注：北京物流地产是指北京优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金不含物业费含增值税，且基于建筑面积统计。

## 供需指标



备注：指标仅包含北京优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版权所有





# 上海

- 消费的缓慢增长使得整体需求相对偏弱。
- 二季度，新增供应压力仍处于高位。
- 租金仍处于下行趋势。

尽管有部分来自第三方物流等租户的新签租赁活动，但由于经济环境的不确定性，谨慎的租赁策略仍占据主导地位。当租约接近到期时，租户对扩租稍显犹豫，并选择根据业务调整适时缩减租赁面积。本季度整体空置率进一步上升至23.2%。不同细分市场的表现受新增供应各异的影响下进一步分化。由于存量的持续上升，西部细分市场的空置率大幅上升。然而，供应压力较小的细分市场则保持相对健康的空置水平。

第二季度新增供应保持高位，共有两个新项目竣工入市，总建筑面积达72.6万平方米，这也是连续第四个季度新增供应超过20万平方米。其中，东久新宜银河一号项目最大地块的完工意味着本季度大部分新增供应都集中在金山。位于上海西部的细分市场继续面临大量新增供应持续放量所带来的压力。在过去12个月中，约90%的新增供应集中在上海西部的金山、青浦和松江等细分市场。

二季度，上海物流地产租金环比下跌1.0%至人民币1.52元每平方米每天。业主在定价时采取更为积极的策略，特别是近期完工的新项目。因此，新增供应较为集中的细分市场，租金跌幅尤为显著。二季度，上海并未录得物流资产的大总成交。鉴于近期的持续新增供应、需求相对偏弱和整体消费市场的缓慢复苏，投资者对物流资产的选择变得更为谨慎。这也导致了交易达成的时间延长。

## 未来展望

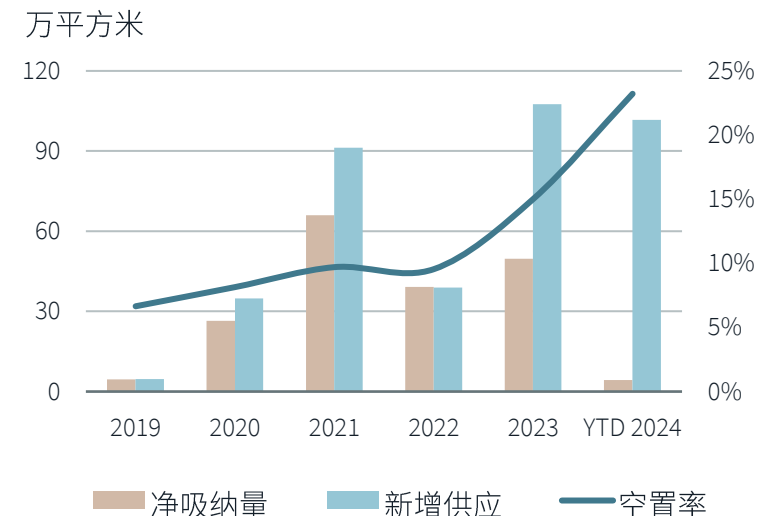
上海物流地产市场的供应浪潮预计将持续，2024年全年的新增供应预计将超过150万平方米。虽然短期内大部分的新增供应将集中在位于上海西部的细分市场，但奉贤和临港等细分市场预计也将迎来新项目竣工入市。鉴于今年全年的新增供应预计将达到历史最高水平，我们预计上海物流地产市场短期内业主之间的竞争将加剧。因此，租金预计在未来12个月内持续处于下行区间。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	43,000 平方米
新增供应 (YTD)	1,016,000 平方米
空置率	23.2%
有效租金 (每平方米每月)	50.5 元
租金同比增长率	-1.3%
租金周期	跌幅加快

备注：上海物流地产是指上海优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金不含物业费含增值税，且基于建筑面积统计。

## 供需指标



备注：指标仅包含上海优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有



# 广州

- 传统行业仓储需求有所收缩，跨境电商需求保持稳定。
- 无新增供应落成，全市空置率受传统租户退租影响出现小幅上升。
- 部分项目业主选择降低租金以推动去化。

非保税仓方面，本季度增城、黄埔等片区的部分传统行业仓储需求有所收缩，个别租户选择退租或搬迁至非高标仓库。另一方面，跨境电商需求保持稳定，本季度持续录得租赁成交。

本季度广州非保税高标仓市场无新增供应入市。受传统租户退租影响，全市空置率小幅上升约0.6个百分点至3.2%。

租金方面，部分业主面临一定空置去化压力，为尽快提升出租率，主动采取了降租策略。另外，由于跨境电商需求面积大、议价能力强，一些业主在成交租金上亦有所让步。因此，本季度全市租金环比微跌约0.3%。

保税仓方面，市场需求总体保持相对稳定，本季度无新增供应入市。由于有少数租户租约到期退租，全市保税空置率上升约1.6个百分点至3.4%。多数业主保持了稳定的租赁策略，保税仓租金

较上季度无明显变化。

## 未来展望

短期内，跨境电商预计仍将是广州非保税租赁市场的主力租户。2024年下半年，广州非保税新增供应预计不到15万平方米，全市空置率有望保持在较低水平。

尽管全市空置压力相对温和，但许多业主对下半年传统行业的需求表现仍持谨慎态度。因此，预计业主将维持灵活的租赁策略以应对空置率波动。

预计本年内保税仓储市场需求将保持稳定，这将有助于下半年保税仓空置逐步去化，并维持租金水平的稳定。

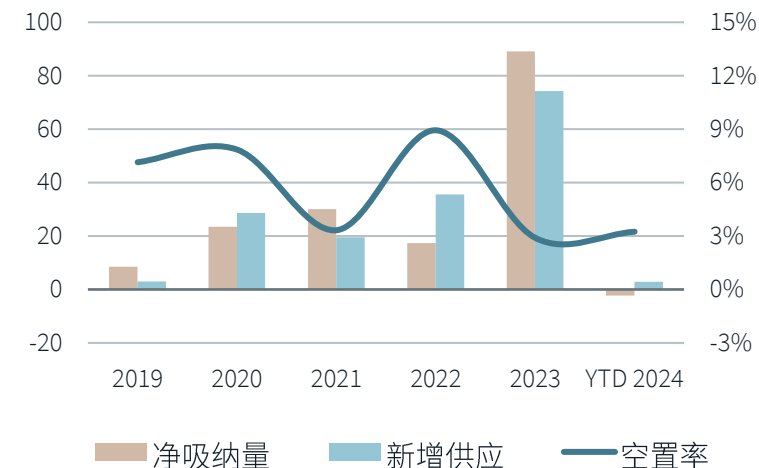
## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	-23,000 平方米
新增供应 (YTD)	28,000 平方米
空置率	3.2%
有效租金 (每平方米每月)	38.5 元
租金同比增长率	-0.3%
租金周期	跌幅加快

备注：广州物流地产是指广州优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金不含物业费含增值税，且基于建筑面积统计。

## 供需指标

万平方米



备注：指标仅包含广州优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2024年版权所有



# 成都

- 第二季度，传统电商京东、淘天的物流平台京东物流和菜鸟物流持续录得仓储整合，换租及缩租活动。
- 全市空置面积增加，导致原本于2023年企稳的租金，在2024年上半年开始松动。
- 租金的下降刺激搬迁升级需求释放。一批服务食品饮料类传统零售商、白色家电的第三方物流企业，以及家居建材贸易商借机实现仓储扩张或升级。

2024年第二季度，美库青白江物流园投入使用，市场新增高标仓面积6.4万平方米。第二季度随着业主调整重点招引行业，以及618线上销售旺季到来，仓储需求回升至7.6万平方米。整体空置率较环比微降0.3个百分点至12.0%。市场需求呈现较明显的行业迭代特征。

在C端销售者保守、理性、追求性价比的消费趋势影响下，以京东、淘天为代表的传统电商自2023年起销售额增长几近停滞。受此影响，第二季度传统电商京东、淘天的物流平台京东物流和菜鸟物流持续录得仓储整合，换租及缩租活动，主要表现为收缩外租仓库面积并整合进入自建仓库，以及将部分货品从高租金仓库搬迁至低租金仓库。由于两大电商在成都高标仓需求中占比较高，因而对市场带来较大负面影响。

全市空置面积增加，导致原本于2023年企稳的租金，在2024年上

半年开始松动。全市平均租金环比下滑2.6%至19.5元每平方米每月，自有纪录以来首次跌破20元大关。然而租金的下降也刺激了搬迁升级需求释放。一批服务食品饮料类传统零售商、白色家电的第三方物流企业，以及家居建材贸易商借机实现仓储扩张或升级。

## 未来展望

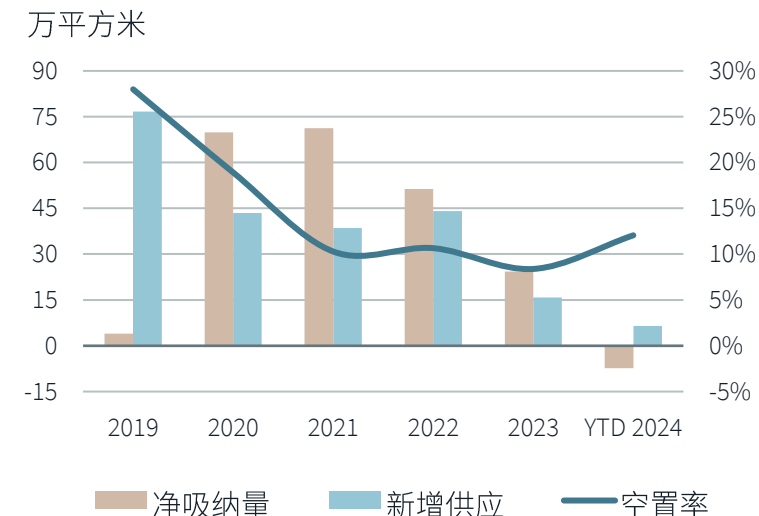
平价电商点对点的直线分散发货模式也刺激了另一类业务增长——快递物流。未来快递快运类第三方物流企业成为业务增长确定性较强的行业，虽然其仓库扩张步伐不及以往传统电商激进，但在高标库需求高波动的周期中，快递快运企业的仓储需求具有极强的稳定性，是未来短期较为优质的租户类型。

## 市场指标

净吸纳量 (YTD)	-73,000 平方米
新增供应 (YTD)	64,000 平方米
空置率	12.0%
有效租金 (每平方米每月)	19.5 元
租金同比增长率	-2.6%
租金周期	跌幅放缓

备注：成都物流地产是指成都优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金不含物业费含增值税，且基于建筑面积统计。

## 供需指标



备注：指标仅包含成都优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2024年版权所有

# 酒店





# 北京

- 北京2024上半年高端酒店市场表现良好，与2023年同期相比呈现积极态势。
- 高端酒店市场仍然面临企业预算削减和消费降级现象带来的挑战。
- 北京市场新增供给保持较低的水平，2024年新增2家高端及以上酒店供给。

北京2024上半年高端酒店市场表现良好，与2023年同期相比呈现积极态势。高端酒店市场相较于2023年同期的积极表现可归因于多个因素：有利的免签政策刺激了国际需求，同时，大型会议和展览的数量也同比增长了17.6%。

然而，高端酒店市场仍然面临企业预算削减和消费降级现象带来的挑战。值得注意的是，2024年上半年北京奢华酒店业绩超过了疫情前同期水平，而北京高端酒店则恢复到了同期水平的约九成。其原因可能是疫情期间不同收入群体呈K型增长，疫情后消费结构分化，导致奢华酒店需求量价齐升，而高端酒店客源受到一定消费降级影响。

北京市场新增供给保持较低的水平，2024年新增2家高端及以上酒店供给。北京中关村东升科技园万丽酒店在2024年5月开业，北京前门文华东方酒店预计将于9月开业，这将是文华东方品牌

在北京落地的第二家酒店。中国酒店市场中存量时代的特点逐渐突出，在北京，新增供给增速缓慢的趋势尤其明显。存量资产的品牌焕新，升级改造及用途更新是酒店业主重点关注的问题，因此，针对酒店资产管理、提质增效的诉求逐渐增加。

## 未来展望

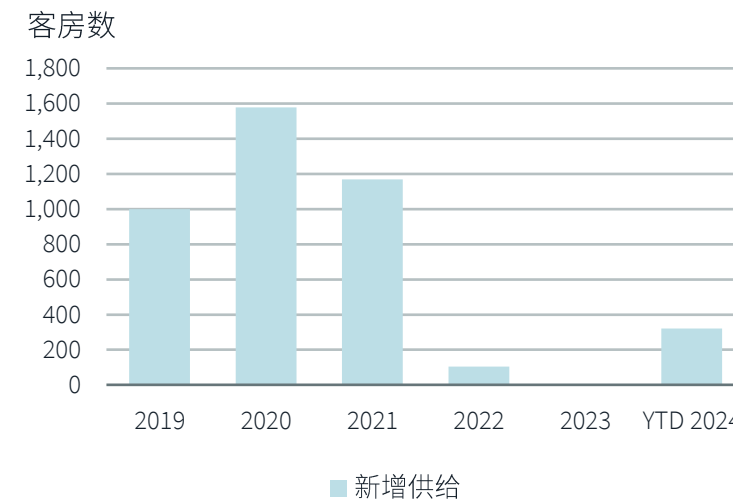
预计多国免签政策的放宽以及即将到来的暑期旅游高峰，将共同推动北京高端酒店市场需求进一步攀升。此外，诸如Sibos年会（Swift国际银行业运营大会，Swift International Banker's Operation Seminar）等高能级国际会议、展览和大型演唱会等活动也将为北京酒店业带来发展机会。对于北京酒店市场持续发展的态势，尽管面临诸多因素与挑战，但只要酒店业能够紧密关注并满足不断变化的客户需求，采取精准有效的战略措施，就有望保持稳健增长，实现更大的成功。

## 市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	321间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增速放缓

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 上海

- 2024年上半年的高端及以上的酒店市场业绩发展态势良好。随着入境政策的放宽、未来有望迎来更多国内外游客，进一步推动2024年业绩的恢复。
- 2024年上半年已新增约560间客房的高端奢华酒店，而下半年的还将迎来约1,650间新客房。
- 得益于投资人对上海酒店市场加速恢复的信心和对行业发展的前瞻研判，2024年上半年，国内背靠综合类企业的高净值人士积极入市交易。

放宽签证政策是中国入境旅游的关键推动力。今年1-6月上海接待了302万名国际游客，较去年同期增长143.5%。据上海市文化和旅游局数据显示，劳动节假期期间需求旺盛，上海共接待游客1,620万人次，同比增长3.8%。

截至2024年6月底，全市酒店的每间可出租客房较去年同期继续改善，这主要得益于入住率的显著上升，从而抵消了平均房价（ADR）的稳定水平。上海酒店市场的业绩正逐步缩小与疫情前水平的差距。然而，复苏的步伐仍然缓慢。

2024年上半年已新增约560间客房的高端奢华酒店，而下半年的还将迎来约1,650间新客房，包括多个存量资产的重新定位和改造。已开业的新增供给中包括由九龙宾馆改造的上海北外滩金辉索菲特酒店（315间客房）和由上海新世界酒店改造的上海中山公园凯悦尚萃酒店（249间客房）。下半年还将迎来由浦西四季

酒店改造的上海阿丽拉酒店（188间客房）、由上海南青华美达酒店更名为上海张江voco酒店（240间客房）等等。

## 未来展望

入境政策的放宽释放了更多积极的信号。预计2024年酒店业绩表现将继续回暖。作为另一个市场新趋势，存量酒店资产改造的重要性与日俱增。未来若干年，重新定位、品牌提升、硬件更新和产品重生将成为中国酒店市场的主旋律。

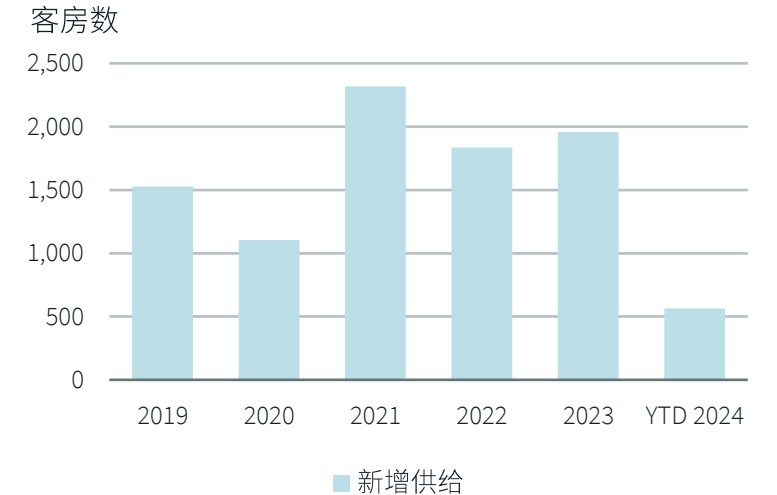
得益于投资人对上海酒店市场加速恢复的信心和对行业发展的前瞻研判，2024年上半年，国内背靠综合类企业的高净值人士积极入市交易。相较于机构投资者，高净值人士的投资风格相对稳健，更关注财务回报、风险分散及资产配置多样化，对土地年限和回报周期不敏感。部分私人买家以散售角度收购项目，出价能力或高于市场其他投资人。

## 市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	564 间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增速放缓

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 广州

- 得益于三个小长假和广交会的举办，广州的休闲旅游及会议会展市场持续保持热度。
- 2024年第二季度无新增高端及以上酒店，第四季度预计有1间高端酒店入市。
- 随着全新国际会议中心和一系列文旅项目的建成，广州酒店市场预计将持续繁荣。

得益于三个小长假和广交会的举办，广州2024上半年高端酒店市场表现良好，恢复至2019年同期超九成。

第135届春季广交无疑成为广州二季度酒店业瞩目的焦点。根据仲量联行的统计，广州二季度会议会展数量共计71场，虽然较去年略降18.4%，但上半年总量117场已恢复至2019年同期的96.7%，显示出市场复苏的强劲势头。而在这些会展中，第135届春季广交会尤为引人注目。据《中国会展综合报道》分析，2024年春季广交会的外商预订量、入住率、入住天数及客房收入均实现了显著增长，并成功超越了2019年的水平。这一变化具有显著的特点：境外客源占比预计增长超过8个百分点；共建“一带一路”国家的采购商占比更是升至60%以上，其中亚洲和非洲的采购商数量尤为突出；尽管外商预订量增多，但他们的入住时长却有所缩短。

广州丽世酒店预计将于2024年12月开业，将为市场新增109间客房。酒店位于黄浦区，落户于珍宝白马集团总部大厦，不同于以往的丽世度假酒店的风格，本项目将有连接室内和室外的游泳池

及儿童乐园设施

## 未来展望

广州演艺市场正迎来强势复苏，其强大的辐射效应显著地带动了周边酒店市场的繁荣。广州作为全国演唱会票房收入排名前五的城市，其演出市场的繁荣也刺激了出行消费的需求，酒店市场热度持续攀升。据仲量联行的走访调查了解到，在广州举办大型演唱会期间，其核心地段的酒店入住近乎爆满，平均房价较同时段全市酒店均价都有不同程度的增长。“演唱会+文旅”已经成为广州新的消费模式。

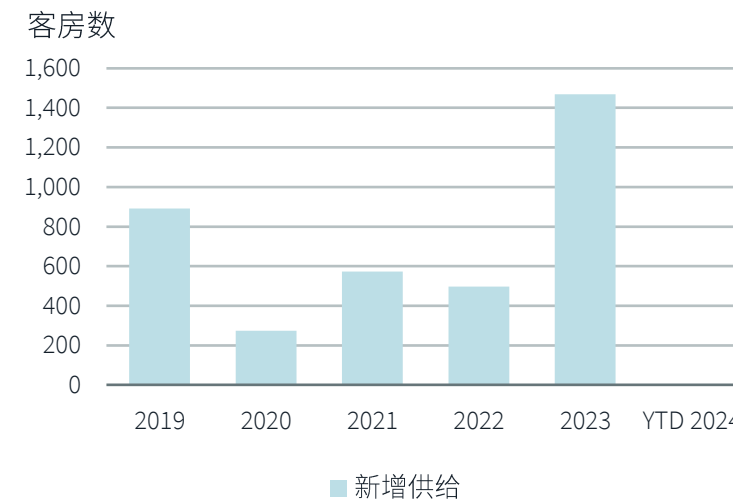
第136届广交会将于2024年10月盛大开幕，预计届时广州的酒店市场将再次迎来需求的增长。回顾今年5月初圆满结束的春交会，数据显示，第135届广交会吸引了24.6万名境外采购商线下参会，这一数字刷新了历史记录。鉴于春交会的出色表现，广州的众多酒店对即将举行的秋交会也寄予了极高的期望。

## 市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	0间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增速放缓

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



# 深圳

- 深圳二季度的会议会展举办数量达到了历史最高值，但由于商旅需求及预算削减，高端酒店业绩仅恢复至2019年同期约八成。
- 深圳美高梅酒店于5月1日开业，雅高集团旗下的美憬阁酒店预计将于2024年第四季度开业。
- 香港游客将成为暑期的主力军之一，而大鹏半岛酒店群的大力建设，也将为深圳酒店业迎来新的发展机遇。

二季度深圳会议会展举办数量达到历史最高值，但市场仍面临商旅需求及预算削减的挑战。

统计数据显示，深圳市在2024年第二季度共举办了66场会议会展，相较于去年同期增加了29.4%。回顾整个2024年上半年，由于深圳国际会展中心的投入运营，会议会展的数量相比于2019年增长了124.4%。

深圳作为以商务差旅出行为主流酒店需求的城市，面临企业差旅需求和预算削减带来的挑战。在四个一线城市中，北京、上海、广州截至2024年6月业绩均已恢复至2019年同期九成以上，但深圳仍仅恢复至2019年同期约八成。

2024年第二季度，深圳市场迎来奢华酒店品牌美高梅的盛大开业。酒店位于黄金海岸线小梅沙，为深圳酒店市场新增321间客房。深圳美憬阁酒店预计将于2024年第四季度开业。该酒店将是深圳龙华区的首家国际高端酒店，将为深圳市场带来262间客房的供

给。

## 未来展望

港人北上深圳消费已经成为一股风潮，香港游客预计将成为2024年暑期的主力军之一。据深圳市人民政府口岸办公室最新发布的数据，2024年五一假期期间，深圳口岸迎来了高达161.6万人次的入境游客，相较于2023年同期增长了24.1%，恢复至2019年同期的99.2%。仲量联行的走访调查进一步印证了这一趋势，每逢周末或者公共节假日，深圳的酒店都会迎来大量香港客人，而深圳其重要优势在于“高性价比”和便捷的交通网络。

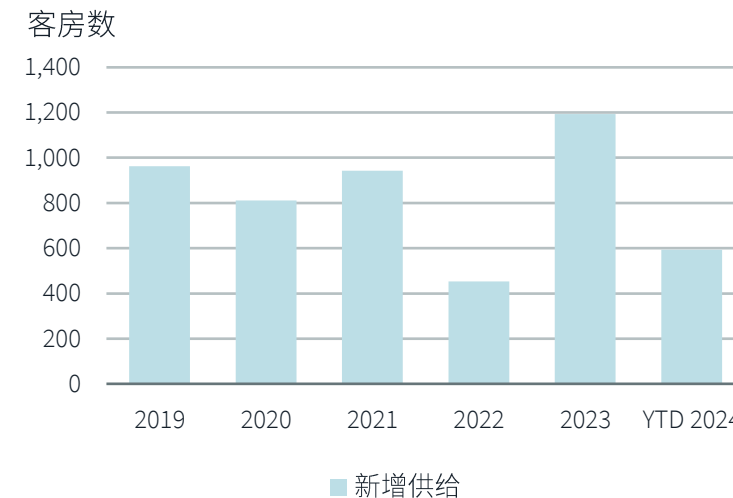
此外，大鹏新区作为深圳市着重打造的高质量文旅发展区域，预计将在2025年为深圳吸引2,000万人次的旅游客源，并引入10家国际品牌酒店。该区致力于构建世界级滨海生态旅游度假区，通过引入多元化的旅游项目来丰富游客体验。2024年5月25日，中信金沙湾国际乐园已盛大开园，而备受期待的乐高乐园也预计将在同年下半年正式开放。

## 市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	593间
每间可出租客房收入同比增长率	↓
每间可出租客房收入阶段	跌幅扩大

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。





# 香港

- 香港的旅游业持续恢复中。
- 2024年下半年还将迎来多个新开业的品牌和酒店。
- 香港的复苏显示出韧性。预计到2025年底将实现全面复苏。

截至2024年5月至今，香港接待了约1,800万国际游客，同比增长77.8%。主要客源市场仍然是中国大陆，占市场份额的76.6%。其他客源市场包括台湾、菲律宾、澳门和美国。

2024年第二季度，位于黄竹坑新开业的The Southside购物中心附近的Shama Hub，于2024年6月开业。这是一家150间客房的酒店。

预计今年还将有几家酒店开业，共计4,137间客房。值得注意的有雅诗阁北角服务公寓（114间客房）和红磡维景酒店（536间客房）。

截至2024年6月，随着游客数量的增加，平均房价与入住率的双重提升，显著地增强了香港酒店的每间可出租客房的收入增长动力，带来了可观的业绩增幅。

2024年第二季度完成的两笔酒店交易是红磡红茶馆酒店和119间客房的旭逸雅捷酒店，交易金额为2.2亿港元，被当地一家家族理财办公室收购。

随着游客数量的增加，香港的反弹势头正在增强。第二季度发生了各种各样的活动，如备受期待的七人制橄榄球赛和一系列音乐节，促成了这一增长趋势。

## 未来展望

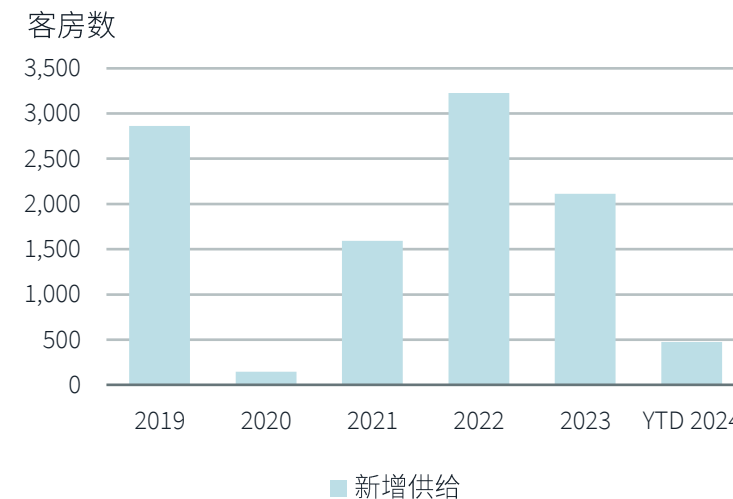
香港的复苏显示出韧性。2024年下半年，住宿和旅游业将继续改善，主要得益于航空运输的改善和抵港人数的增加，预计到2025年底将实现全面复苏。

## 市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	474 间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增长加速

备注：业绩和供给聚焦全市场。

## 供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。

## 仲量联行大中华区分公司

### 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

### 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  
江山路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21层  
邮政编码 110013  
电话 +86 24 3195 8555

### 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  
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 59592100  
传真 +86 27 59592155

### 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1室  
邮政编码 11049  
电话 +886 2 8758 9898  
传真 +886 2 8758 9899  
www.jll.com.tw



## 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2023财年收入达208亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过108,000人。2024年是仲量联行进入中国内地市场的30周年，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 [joneslanglasalle.com.cn](http://joneslanglasalle.com.cn)

## 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。



仲量联行