

即時發布

中國六大城市 A 級辦公大樓市場吸納量實現顯著增長

深圳表現最為搶眼，武漢緊追其後

上海，2017 年 9 月 7 日——全球領先的房地產服務商戴德梁行今日發布報告《[2017 中國辦公大樓需求核心趨勢](#)》。該報告涵蓋四個一線城市以及成都、武漢兩個二線城市，這六個辦公大樓市場在過去的 12 個月（2016.6-2017.6）均展現出強勁的需求。但由於市場供應遠超同期需求，因此強勁的辦公大樓需求並沒有使空置率有所下降。另一方面，數量可觀的可供租賃面積則為租戶提供了更多的選擇方案。

戴德梁行大中華區租戶研究主管 Shaun Brodie 表示：“截止到 2017 年二季度末，報告所覆蓋的六大城市在 12 個月內均錄得了數量可觀的淨吸納面積。深圳表現最為搶眼，同期吸納量（按面積）增長了 282%；武漢緊隨其後，錄得 177% 的增長率。”

中国六大城市需求核心指标——甲级写字楼（2017 年二季度）

租金	城市	2017 年二季度租金 (人民币 / 平米 / 月)	2016 年二季度租金 (人民币 / 平米 / 月)	增长率 (同比)
	北京	392.1	378.1	3.7%
	上海	279.2	290.9	-4.0%
	深圳	268.1	253.8	5.6%
	广州	171.7	168.2	2.1%
	成都	107.1	105.4	1.6%
	武汉	123.3	126.1	-2.2%
空置率	城市	2017 年二季度空置率	2016 年二季度空置率	增长率 (同比)
	北京	7.3%	7.3%	-0.1%
	上海	15.8%	10.7%	5.1%
	深圳	13.1%	9.1%	4.0%
	广州	11.9%	8.8%	3.1%
	成都	32.2%	40.7%	-8.5%
	武汉	32.3%	15.7%	16.6%
净吸纳量	城市	2016 年 6 月 -2017 年 6 月 净吸纳量 (平米)	2015 年 6 月 -2016 年 6 月 净吸纳量 (平米)	增长率 (同比)
	北京	855,180	690,235	23.9%
	上海	1,221,695	909,609	34.3%
	深圳	731,012	191,510	281.7%
	广州	686,791	435,349	57.8%
	成都	202,183	145,799	38.7%
	武汉	163,281	58,910	177.2%

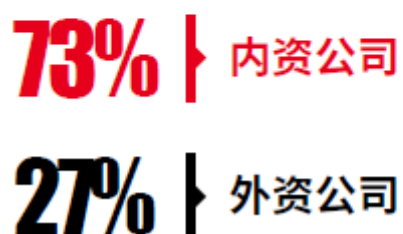
资料来源：戴德梁行研究部

北京核心趨勢

內資企業在北京辦公大樓市場表現活躍，在過去一年裡，吸納了整個市場 73% 的面積。我們預期這一趨勢將延續至明年。就產業類型而言，自去年 6 月份以來金融產業佔據了北京辦公大樓市場的最大份額，達到了 34%。同時，北京是重要的科技中心，推動 TMT 企業需求穩步增長，僅次於金融企業，佔 A 級辦公大樓總成交面積的 25%。

北京甲级写字楼租赁面积成交比例 ——外资 / 内资公司比较 (2016 年 6 月—2017 年 6 月)

资料来源：戴德梁行研究部

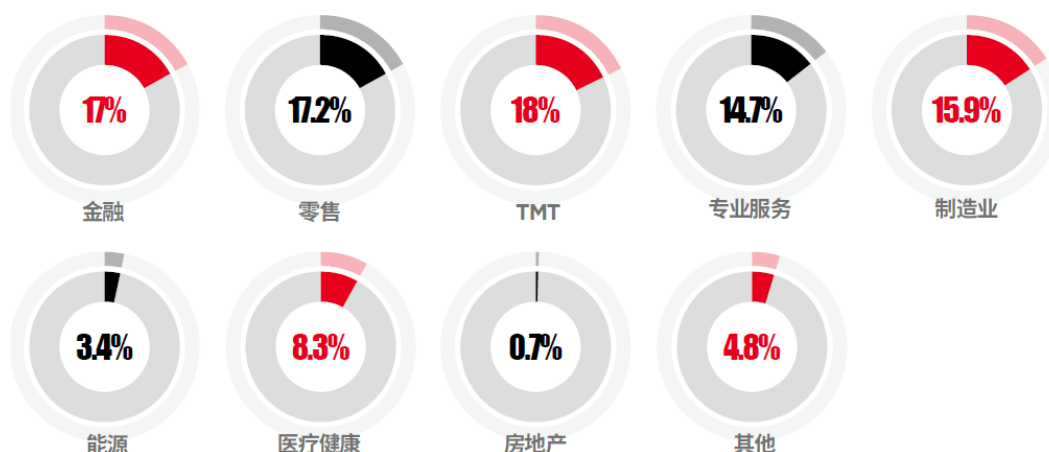


上海核心趨勢

過去 12 個月，上海辦公大樓整體租賃需求大幅增長。國內企業繼續保持平穩的辦公空間擴張，外資公司需求則從冰凍期之後快速回暖。國內企業在選擇物業時通常優先考慮地段和品質，偏好核心區高品質辦公物業；外資企業在租賃市場上則仍受到成本導向的影響。

上海甲级写字楼租赁面积成交比例——产业类型划分 (2016 年 6 月—2017 年 6 月)

资料来源：戴德梁行研究部



聯合辦公在過去一年裡吸納了大量的辦公大樓空間。許多該類型企業快速擴張他們的業務，增加其辦公空間，典型代表包括 WeWork 和裸心社。

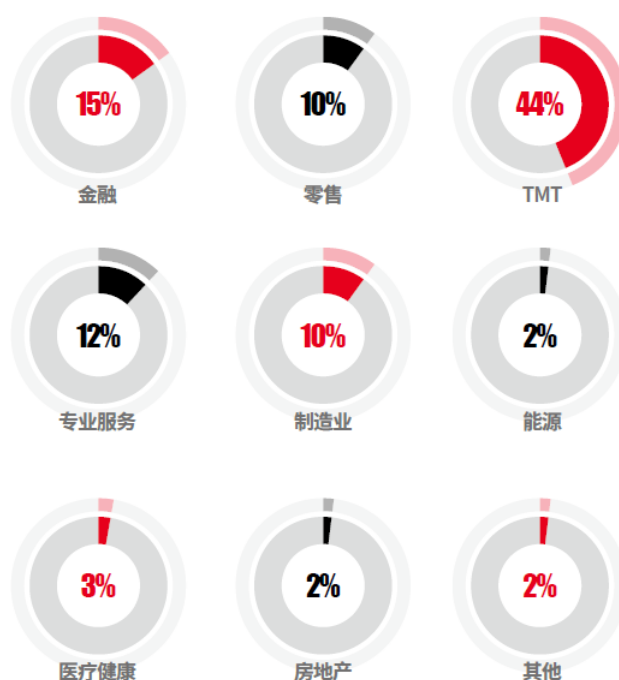
深圳核心趨勢

過去 12 個月中，內資企業在深圳辦公大樓市場的需求保持旺盛態勢。一些知名企業，例如恒大集團，紛紛在深圳設立新總部。市場中近 80% 的交易（按面積）是來自於內資企業。考慮

到深圳是眾多國際知名科技企業的總部聚集地，高科技產業已成為其發展的支柱產業，那麼 TMT 行業佔總租賃成交面積的 44% 就不令人感到意外了。

深圳甲级写字楼租赁面积成交比例
——产业类型划分 (2016 年 6 月—2017 年 6 月)

资料来源：戴德梁行研究部



廣州核心趨勢

自 2016 年第三季度至今，廣州辦公大樓租賃市場持續保持活躍。在所有企業中，內資企業表現非常突出，2016 年 6 月至 2017 年 6 月期間，內資企業的吸納量佔比達到了 86%。金融、專業服務和 TMT 產業已成為推動該市辦公大樓需求的主力軍。

广州甲级写字楼租赁面积成交比例
——外资 / 内资公司比较
(2016 年 6 月—2017 年 6 月)

资料来源：戴德梁行研究部

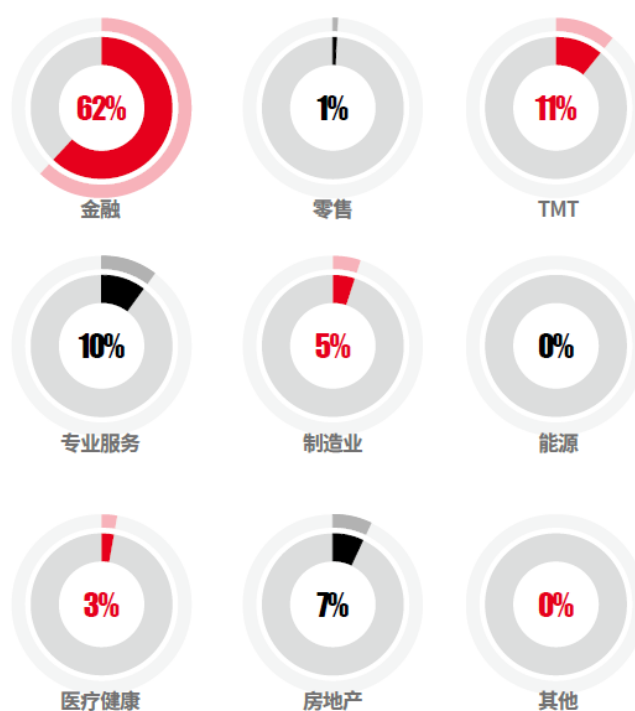


成都核心趨勢

在過去 1 年裡，成都的辦公需求也呈現了同比增長的態勢。2016 年 6 月至 2017 年 6 月期間，內資企業吸納量佔據總吸納面積的 60%。金融業主導了成都的辦公大樓租賃市場，佔比達 62%。這與成都是中國西部地區的金融中心，已吸引眾多海內外金融機構不無關係。

成都甲级写字楼租赁面积成交比例
——产业类型划分 (2016 年 6 月—2017 年 6 月)

资料来源：戴德梁行研究部

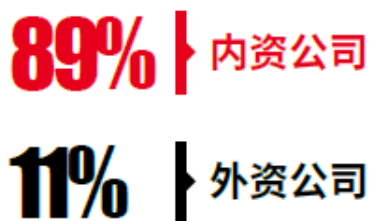


武漢核心趨勢

在過去的 12 個月內，武漢辦公大樓市場迎來了輝煌的一年。該市的辦公大樓需求同比激增超過 177%，其中內資企業佔絕對主導地位，租賃面積比例達到 89%。武漢的許多企業都在尋找更高標準和更優越地理位置的辦公大樓。事實上，在全年的時間裡，48%的辦公室租賃交易的目的都是辦公空間升級。

武汉甲级写字楼租赁面积成交比例
——外资 / 内资公司比较
(2016 年 6 月—2017 年 6 月)

资料来源：戴德梁行研究部



戴德梁行中國區企業服務部董事總經理魏超英認為：“在過去 12 個月中，租戶對於辦公大樓的需求十分強勁。以上六個重點城市的 A 級辦公大樓市場吸納量同比均實現顯著的增長。由於供需情況（包括新增供應的區位、品質）各不相同，因此這六個城市在未來將繼續呈現不同的市場表現。正如去年所經歷的那樣，各個城市的空置率將會有升有降，租金表現亦是如此。從需求端而言，明年辦公大樓吸納量將延續強勁的增長態勢。”

請點擊[此處](#)瀏覽完整版報告。

結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 60 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、項目管理、租戶代表以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 週年，標誌著我們將理念付諸行動已持續整整百年。更多詳情，請訪問 www.cushwakecentennial.com、www.cushmanwakefield.com.tw 或在推特上關注 @CushWake。

如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.qian@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com

