

# 2015 年四季度全国重点城市写字楼市场季报

## 一、概况

据国家统计局数据统计，2015 年全年经济运行平稳有序，总体实现中高速增长。全年国内生产总值 67.67 万亿元，比去年同期增长 6.90%。从产业结构来看，第三产业增加值 34.16 万亿元，同比增长 8.3%，第三产业增加值比重增加到 50.5%，首次突破 50%。而备受关注的文化创意产业增加值预计将达 18000 亿元，占 GDP 的比重将超过 5%，成为我国经济的又一支柱产业，尤其在一线城市，文化产业更是经济发展的支撑力量。

2015 年，地产业转型升级进入攻坚期，中央政策对创新、创业的支持，中小企业数量明显增长，尤其电子商贸及金融类企业数量的迅速增长，使得中小金融企业及科技类企业成为写字楼市场主要需求。受城市产业结构影响，全国写字楼市场城市分化的局面进一步明晰，一线城市表现较为优异，多数二线城市产业结构薄弱，写字楼需求较为薄弱，库存压力较大。

## 二、一线城市篇

### （一）北京

2015 年四季度，北京甲级写字楼市场需求强劲，整体空置率继续走低，租金则持续攀高。在科技类产业、金融业等快速发展的带动下，写字楼需求不断增长，且政策对创业的支持，整体环境向好；另外优质地段的高品质物业升值潜力大，被多数投资者认同和追逐，两部分的需求共同作为写字楼市场的重要力量。

#### 1、供需关系

据高力国际统计，2015 年，北京市共有六个甲级写字楼项目完工入市，新增供应面积 34.46 万方，同比大涨 166.12%，市场总存量升至约 560 万方。全年写字楼市场需求强劲，市场净吸纳量达到 36.30 万方，同比大涨 58.73%，强劲的需求下空置率由 2014 年的 5.4% 跌至 2015 年的 4.7%。与租赁市场相比，写字楼投资市场表现也较为活跃，共实现 4 宗整售成交。其中，中国信达收购东直门国盛中心，为北京近十年来成交金额最大的整售交易。2016 年，总建筑面积约

510 万方的八个甲级写字楼项目计划完工入市，在整体经济增速放缓和大量未来供应的叠加效应下，写字楼市场空置率预计将上升。

从销售去化看，据中估联行统计，四季度北京市写字楼市场成交面积 51.78 万方，环比下跌 36.18%，全年去化面积 240 万方。销售市场主要来自于投资群体，与商铺市场相比，写字楼投资具有投入成本低、专业要求低等优势，四季度写字楼销售市场表现总体差强人意。

从租赁去化看，据北京写字楼租售中心网统计，四季度，北京全市净吸纳量达到 11 万平方米。尽管有新项目入市，但随着之前入市项目的进一步消化，北京甲级写字楼空置率维持低位，达到 3.6%，环比微降 0.1%。低空置率情况下，需求十分集中。业内指出，金融行业成为甲级写字楼租赁市场上最大的需求来源，占全年总需求的 34%。另一大来源则是 IT 及高科技公司，占比 25%。此外，咨询顾问、制药、能源类企业也占据了相当比例的租赁需求。

据世邦魏理仕（以下简称“CBRE”）统计，2015 年北京写字楼租赁市场净吸纳总量为 26.2 万方，较上一年度增长 37.5%。受人员扩张推动，内资企业在写字楼市场的重要性持续上升，2015 年一举超越外资企业，对吸纳量的贡献率上升至 59.2%。租户行业方面，科技信息及相关产业和金融类租户成为 2015 年北京写字楼的需求主体，两类租户的吸纳量占全市总吸纳量的 75%。

## 2、价格水平

据中估联行统计，2015 年北京市写字楼市场成交均价 28461 元/m<sup>2</sup>，成交均价仅次于深圳，在一线城市中处于优势，主要得益于投资者对市场的认可，需求强劲，市场整体呈现供不应求状态。

据高力国际统计，2015 年北京依旧保持中国写字楼物业租金最贵之都，其平均租金达到 331.6 元/（月·m<sup>2</sup>），同比上涨 2.28%。但随着 2016 年大量新增供应进入市场的情况下，市场空置率上升可能性极大，预计租金将面临下行压力。

据北京写字楼租售中心网统计，北京市甲级写字楼的平均租金也持续高位震荡。2015 年四季度，北京市甲级写字楼平均租金达到 319.8 元/（月·m<sup>2</sup>），环比小幅上涨 0.5%，同比上涨 0.9%。

### （二）上海

2015 年四季度，上海市写字楼市场表现优异，成交量、成交价格均有大幅

提升,租赁市场也呈现多元化发展,高低兼顾的租金层次促进写字楼市场的发展。随着闸北并入静安产生的“新静安”,商办用地地块的地王出现,带动了华润、金融街等品牌开发商是涌入,其未来的商务发展值得期待。

## 1、供需关系

据百盛评估统计,2015年,上海市办公用房新增供应31824套,其中四季度新增供应7558套,环比下跌23.83%,同比下跌2.14%;全年新增供应面积460.65万方,其中四季度供应面积105.67万方,环比下跌27.96%,同比上升23.62%,大宗项目的入市有所增加。

2015年上海市办公用房成交25896套,其中四季度成交9582套,环比增长33.36%,同比增长117.57%;全年成交面积299.31万方,其中四季度成交125.41万方,环比增长86.37%,同比增长127.15%。四季度成交量明显上涨主要得益于浦东新区陆家嘴滨江金融城的成交,该项目成交量达到近32万方。

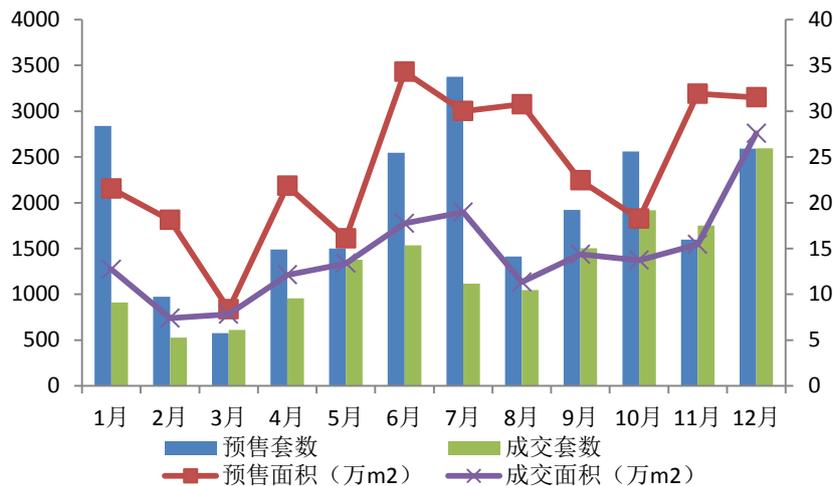


图1 2015年上海市办公用房供需走势

据戴德梁行统计,2015年,上海甲级写字楼租赁市场全年新增供应134.2万方,吸纳量达126.8万方,租赁供应和吸纳量均翻番,市场情况良好。

据高力国际统计,2015年,上海市核心区甲级写字楼物业市场共有建筑面积为38.05万方的10个新项目落成,同比上涨8.74%;金融业的内资企业为优质写字楼空间的主要需求来源,全年写字楼市场吸纳量达40.31万方,同比下跌7.80%;写字楼市场空置率有所降低,至5.0%,随着2015年新增项目的推出,预计2016年空置率将有明显增加。。

据CBRE统计,2015年上海占全国总投资额近5成,当之无愧成为中国大陆

房地产投资首选地。且上海这些投资额中写字楼市场占主要部分，全年写字楼供应两端双双冲破百万平米，成就上海写字楼市场有史以来最活跃的一年。全市写字楼平均空置率环比下降 0.4 个百分点至 4.8%。

## 2、价格水平

据百盛评估统计，2015 年四季度，上海市办公用房成交均价 36475 元/m<sup>2</sup>，环比大涨 46.46%，同比大涨 31.33%。四季度办公用房成交均价出现较大上涨，并高于去年同期水平，主要受到浦东新区上海陆家嘴滨江金融城（均价 60443 元/m<sup>2</sup>）的推动。

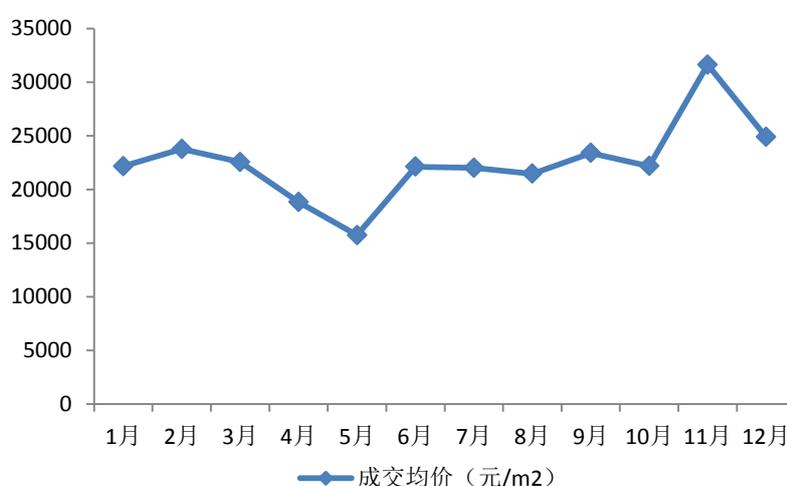


图 2 2015 年上海市办公用房成交均价走势

据高力国际统计，2015 年上海市写字楼租赁市场表现优异，租金有明显上涨，平均租金 308.1 元/(月·m<sup>2</sup>)，同比增长 9.1%，该水平也为 2008 年第三季度以来之最。另外，与强劲的租赁需求相比，投资市场表现也极为活跃，优异的资产表现带动全年投资总额达 654 亿元，共有 38 宗大宗交易完成，年成交总额及数量均属空前之最。

据新浪地产统计，四季度上海市写字楼需求旺盛，从租赁市场来看，租金环比微涨 0.6%，至 9.4 元/(天·m<sup>2</sup>)。中央商务区甲级写字楼较受服务业企业的青睐。而位于新天地的企业天地第三期竣工交付，该项目平均租金上涨到 13.5 元/(天·m<sup>2</sup>)。受此影响，黄浦区甲级写字楼平均租金环比上涨 1.1%，至 9.6 元/(天·m<sup>2</sup>)。小陆家嘴区域甲级写字楼四季度涨幅放缓，环比上涨 0.6%，至 12.4 元/(天·m<sup>2</sup>)。地铁 12、13 号线的开通也促使沿线商务区写字楼租金上涨。从销

售市场来看，活跃的整售市场背景下，散售市场也水涨船高，四季度散售均价 58188 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 3.9%。

### （三）广州

2015 年，广州甲级写字楼需求旺盛，预租赁表现理想。写字楼市场需求多元化，推动了很多新项目的推出上市。租赁客户主要来自内资企业，且整体需求往珠江新城迁移的趋势明显。投资市场表现中规中矩，大宗投资物业表现出供不应求的状况，散售市场呈现相对平稳的状态。

#### 1、供需关系

据 CBRE 统计，2015 年广州全年优质写字楼新增供应 95 万方，较 2014 年增长 128%。在供应量明显提高的情况下，2015 年全年需求也有明显的增长，年内需求增长超过 50%，尽管供应体量增大，但全市空置率年内仅微升 0.4 个百分点。来自金融、服务行业的需求仍然占据主导，同时，电子设备应用开发、门户网站等信息技术类行业的升级和扩张需求持续上升。充裕的供应以及业主积极的招租策略更是为企业提供了整合办公面积、升级至新商务区的机会。

从投资市场来看，据中估联行统计，2015 年广州市写字楼投资市场吸纳量 175 万方，其中四季度吸纳 55.33 万方，环比增长 20.91%，投资市场需求相对旺盛。据高力国际预测，位于包括番禺及国际金融城在内的新兴区域内一些写字楼项目将进入写字楼散售市场，在有限的可售资产的支撑下，资本值或将有所攀升，预计 2016 年上半年，写字楼销售市场将会出现真正的回暖趋势。

从租赁市场来看，据仲量联行统计，2015 年写字楼市场新增供应约 42 万方，且租赁型新项目受到市场热捧。在新增供应增加的同时，市场吸纳情况表现优异。全年吸纳量达到 37 万方，同比上涨 20%，为近三年的高位。同时，2016 年竣工的租赁型新项目的预租率超过了 50%，提现了广州办公楼市场需求的产业多元化，以及本地民营企业升级势头强烈。从租户来看，约七成的租赁成交来自内资企业，并且整体需求往珠江新城迁移的趋势明显。在新项目受捧，预租赁不断提高且局部区域新供应短缺的情况下，全市整体空置率保持平稳，达到 9.2%，继续维持个位数的水平，局部区域空置率逐年下降。

#### 2、价格水平

从投资市场来看，据中估联行统计，广州市 2015 年写字楼市场成交均价

16387 元/m<sup>2</sup>，在投资市场阶段性呈现供不应求的状态下，成交价格明显回升，且随着投资客对市场信心的增强，2016 年写字楼投资市场回暖自在情理之中。

从租赁市场来看，据高力国际统计，广州市写字楼市场平均租金继 2014 年下行之后，在强劲的需求下租金有所回升，上涨到 155.4 元/（月·m<sup>2</sup>）。据 CBRE 统计，在活跃的需求支撑下，在取得良好的进驻率的情况下，新写字楼对租户的优惠逐步减少，租金轻微上调，其中以珠江新城区域的表现较为突出。珠江新城优质写字楼全年租金增长 1.6%，带领全市租金同比微升 0.8%。

据仲量联行统计，2015 年广州写字楼市场租金升幅达到自 2011 年以来的最高位，同比增长 4%。租金增速也同样由珠江新城带动。随着办公楼需求往珠江新城商务区集中的趋势逐渐明显，一直以来供应集中投放市场对租金的压力有所减轻，反映了租金水平逐渐体现其物业价值。

#### （四）深圳

2015 年四季度，深圳甲级写字楼市场表现活跃，尤其是租赁市场，整体租金稳定上升；销售市场中整售市场表现平静，散售交易受自用和投资客户青睐。需求的动力主要为内资企业，IT、金融及服务行业尤其突出。

##### 1、供需关系

据高力国际统计，2015 年深圳甲级写字楼物业市场共有写字楼建筑总面积超过 56 万方的 10 个新项目落成，总存量增加至约 396 万方。全年租赁市场表现活跃，且租户主体为内资企业，包括 IT、金融及服务行业等。全年租赁市场吸纳量约为 41.9 万方，平均空置率同比上升 2.5 个百分点至年末的 11.2%。

据深圳房地产信息网统计，2015 年，深圳市一手办公用房新增供应 2951 套，其中四季度新增供应 420 套，环比下跌 67.08%；全年一手办公用房新增供应面积 52.79 万方，其中四季度供应面积 12.21 万方，环比下跌 34.12%。从去化速度来看，2015 年一手办公用房成交 3642 套，其中四季度成交 905 套，环比下跌 25.76%；全年成交面积 52.39 万方，其中四季度成交 13.92 万方，环比下跌 22.88%。四季度销售市场以散售为主，年关岁末成交量出现回落，但投资者总体信心较足，预计 2016 年销售市场呈上行趋势。

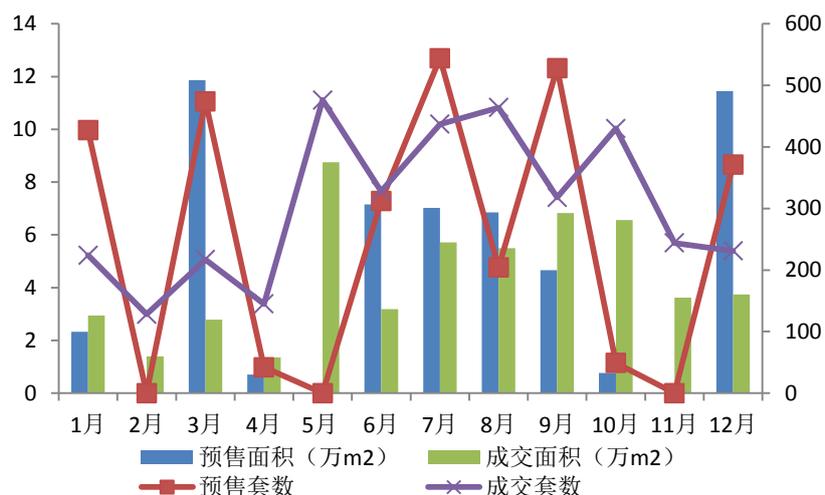


图3 2015年深圳市一手办公用房供需走势

2015年，深圳市二手办公用房成交1579套，其中四季度成交500套，环比下跌18.43%；全年二手办公用房成交面积23.54万方，其中四季度成交7.56万方，环比下跌18.36%。

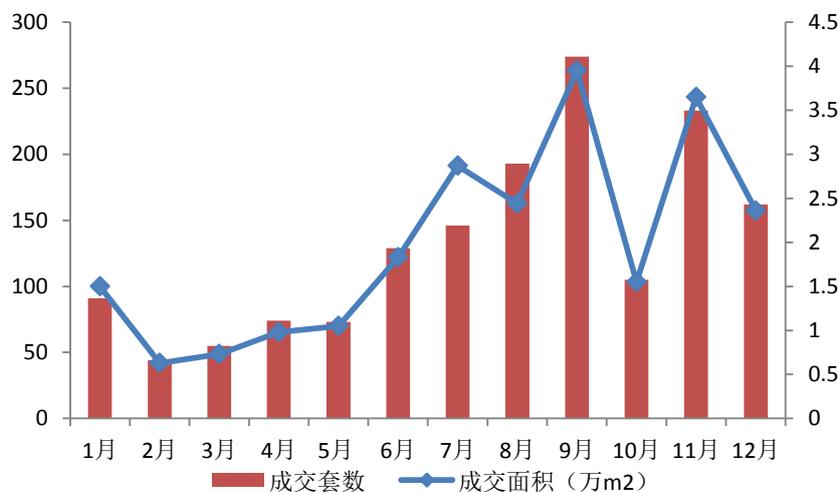


图4 2015年深圳市二手办公用房成交走势

## 2、价格水平

从租赁市场来看，据高力国际统计，受强劲的需求以及若干成熟项目的年度租金调整所支撑，2015年深圳甲级写字楼整体租金明显上升，至约215元/（月·m<sup>2</sup>），涨幅达到近7.0%，为一线城市之首。据深圳房地产信息网统计，2015年四季度深圳二手办公用房租金为142元/（月·m<sup>2</sup>），环比小幅下跌1.84%，主要受10、11月新兴区域的租房拉低了整体均价。

从销售市场来看，据 CBRE 分析，深圳写字楼整售市场表现平静，散售投资市场较受投资客的青睐而表现活跃。但 2015 年台湾玉山银行以 6.6 亿元购入卓越前海一号内的五个楼层（约 10100m<sup>2</sup>），以作自用。据深圳房地产信息网统计，2015 年，深圳市二手办公用房挂牌均价 38341 元/m<sup>2</sup>，环比增长 1.76%，写字楼投资市场较为看好。

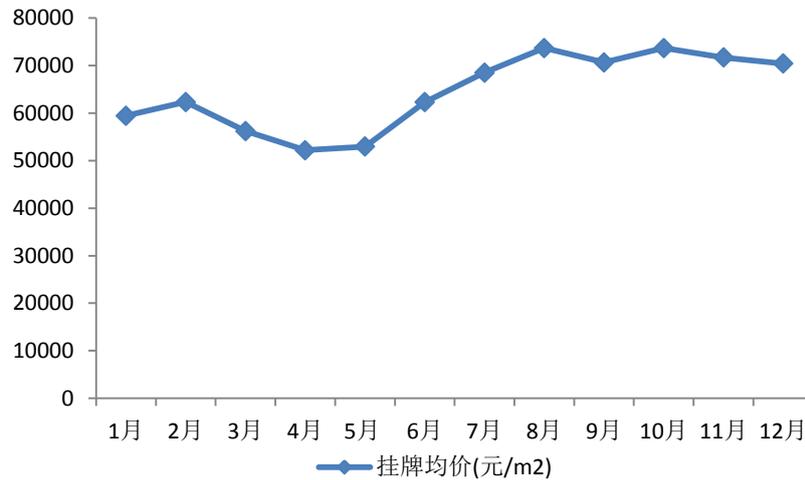


图 5 2015 年深圳市二手商业用房挂牌均价走势

### 三、重点二线城市篇

#### （一）天津

2015 年，天津市写字楼市场表现活跃，尤其到四季度，市场火爆程度远高于商业地产市场。租赁市场活跃程度优于投资市场，全年需求主要来自于金融行业，尤其是资产管理与小额借贷公司，而物流、生产制造之类的传统行业比重减少。

据高力国际统计，2015 年天津市写字楼新增供应 31.31 万方，同比大涨 179.98%，市场加大供应量，让租户处于有利地位。全年写字楼需求也有明显提升，全年写字楼市场吸纳量 14.81 万方，同比大涨 734.51%，主要由于 2014 年市场吸纳量偏低。2015 年全年新增供应量明显多于成交量，空置率再创新高，达到 30.0%，需引起充分的重视。随着新增供应的明显提升，市场处于供过于求的状态，业主积极调整市场策略，提供租赁优惠政策，2015 年天津写字楼平均租金环比下跌 2.97%，至 104.7 元/（月·m<sup>2</sup>）。

据仲量联行统计,天津市 2015 年有五座新办公楼完工,新增面积达 317,025 m<sup>2</sup>, 市场整体空置率提升至 34.7%, 与去年同期相比上升 6 个百分点。其中有三个新增供应项目为甲级写字楼, 包括位于老城厢-海光寺分板块的大悦城、金融街南开中心 A 座及海河沿线板块的新华国金,三个项目总办公面积为 197735 m<sup>2</sup>, 将天津市甲级写字楼总体量提升至 603010 m<sup>2</sup>。由于新项目入市, 天津市甲级写字楼市场空置率达到 47.6%, 相比 2014 年提高 13.5 个百分点。出于一些公司的升级需求, 2016 年甲级写字楼将吸纳来自乙级办公楼及其他办公楼的需求, 预计空置率将会有所下降。

2015 年, 天津市写字楼需求仍主要来自于国内金融公司, 且偏爱大面积高品质办公空间。来自金融行业的租赁需求超过 60%, 而传统行业的需求比重有所减少。四季度来看, 众多公司的升级需求明显增加, 主要是从较低品质办公楼迁至新入市甲级办公楼。其中: 屈臣氏四季度从今晚大厦搬至大悦城, 租赁办公面积 500 m<sup>2</sup>, 壳牌 12 月从平安大厦迁往新华国金中心, 租赁面积近 3000 m<sup>2</sup>。

从价格水平来看, 2015 年四季度市场整体租金有所下跌, 环比下跌 0.2%, 环比下跌 0.4%, 主要由于业主面临供给压力, 通过下调租金保留已有租户。而甲级写字楼租金有所上涨, 至 142.1 元/(月·m<sup>2</sup>), 环比涨幅 0.4%。投资市场表现依旧不尽活跃, 无论是整栋交易还是散售市场, 资本价值下跌幅度快于租金, 环比下跌 0.7%, 同比下跌 2.1%。资本价值降幅快于租金, 环比下降 0.7%, 同比下降 2.1%。

## (二) 南京

2015 年, 南京写字楼市场表现优异, 整体空置率有所降低, 租金呈现回升的趋势。租赁需求主要来自于金融行业、电子产业、贸易行业等, 且在政府规划的引导下, 未来核心办公地址将由新街口板块向河西新城、江宁等板块转移。受大众创业新风潮影响, 南京未来写字楼的热点将向符合中小成长型企业和创业团队的联合办公空间模式发展, 实现中小企业孵化器的作用。

从租赁市场来看, 据高力国际统计, 2015 年南京市写字楼新增供应 5.73 万方, 同比大跌 75.28%, 随着几个大项目的即将完工, 预计 2016 年市场新增供应量将会有明显增加。写字楼租赁需求有小幅提升, 全年写字楼市场吸纳量 10.61 万方, 同比上涨 13.02%, 但总体表现不及火爆的住宅市场亮眼。在新增供应明

显减少、吸纳量明显提升的基础下，写字楼市场空置率有所下降，从 2014 年的 15.5% 降至 2015 年的 11.1%，市场有向好的趋势。从租金水平来看，尽管在一些优惠政策促进租赁市场的发展背景下，写字楼市场平均租金还是出现了明显的上涨，至 132.6 元/（月·m<sup>2</sup>），同比涨幅 4.16%。

从投资市场来看，据世联监测统计，2015 年，南京市办公用房新增供应 7312 套，其中四季度新增供应 3833 套，环比大涨 488.79%，主要是 10 月、11 月市场加推量较多，年关岁末供应量大幅提升。

从去化来看，2015 年，南京市办公用房去化面积 63.99 万方，其中四季度去化面积 19.11 万方，环比增长 59.38%。

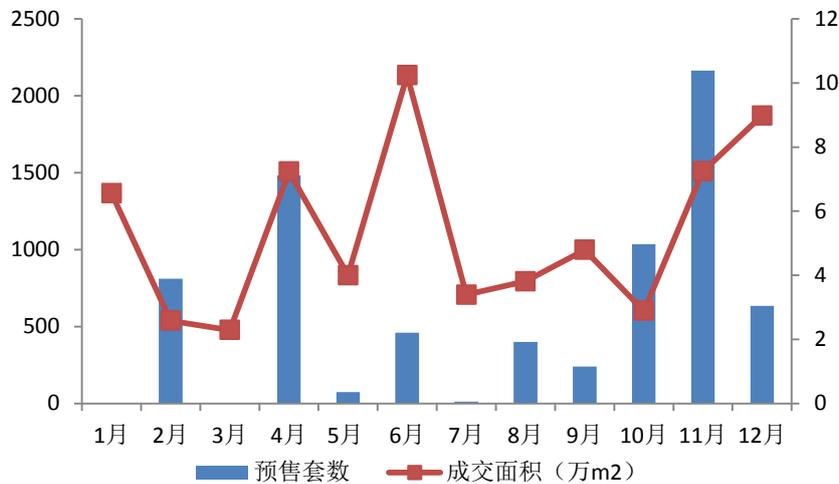


图 6 2015 年南京市办公用房供需走势

### （三）成都

2015 年成都写字楼市场呈现明显的供过于求的状态，新增供应体量持续增加，需求也较为强劲，但处于高位的新增供应量让市场空置率再创新高。在高空置率的影响下，市场平均租金呈现震荡下行趋势。得益于第三产业积极的发展，新型金融和初创型企业支撑写字楼市场需求，租赁市场和投资市场总体表现均优于 2014 年。

#### 1、供需关系

从租赁市场来看，据 CBRE 统计，2015 年银泰中心、上善国际等四个优质写字楼项目交付使用，为市场带来共计 32.3 万 m<sup>2</sup> 的新增供应。全年新增供应累计达 97 万方，市场总存量突破 650 万 m<sup>2</sup>。需求端主要由新兴金融和初创型企业支

撑，传统行业需求有所减弱。

据高力国际统计，2015年，成都甲级写字楼市场共有七个新建项目及一现有项目的高区部分入市，为市场带来超过54万 $m^2$ 的新增供应，比2014年同比上涨53.31%，推动市场总存量来到203万 $m^2$ 。然而，得益于第三产业较为积极的发展，年内甲级写字楼租赁需求维稳，全年净吸纳量17.16万 $m^2$ ，与去年总体持平。在新增供应持续大量入市的背景下，市场整体空置率同比上升9个百分点，来到43.5%，仍处于高位。

从投资市场来看，据高力国际统计，2015年成都写字楼市场较2014年更为活跃，共有4宗投资交易公布。据中估联行统计，全年写字楼成交面积89.2万方，成交量明显上升。

## 2、价格水平

据高力国际统计，成都市写字楼市场在大量的新增供应项目入市的情况下，处于供过于求的状态，迫使业主采用更优惠、更弹性的策略吸引租户，如下调租金、延长免租期等措施来应对竞争，另外受到位于新兴市场的新增供应影响，成都甲级写字楼租金同比下跌近9个百分点，至101.9元/（月 $\cdot m^2$ ）。2016年，受个别原计划于2015年供应入市写字楼项目推迟交付的影响，届时市场竞争将更为激烈，预计2016年平均租金将继续小幅下调或企稳。

从投资市场来看，据高力国际统计，尽管目前投资市场上的待售物业数量同比有所增加，但市场供过于求的现状导致资金指标等表现欠佳，尤其短期型投资资金的吸引力有所下降，而长期型投资资金则持谨慎态度，导致成交价格有所回落。据中估联行统计，2015年成都写字楼市场成交均价9573元/ $m^2$ ，同比去年有所下降。

### （四）武汉

2015年，武汉市整体办公楼市场表现活跃，旺盛的需求下促进全年吸纳量的明显提升；但受开发商施工延期的影响，新增供应与原计划有明显减少，市场空置率进一步降低。武汉写字楼市场需求的优异表现主要源于工业倍增计划和第三产业的繁荣发展，强劲的需求下也推动了租金的进一步增长。

#### 1、供需关系

据仲量联行统计，2015年武汉优质办公楼市场迎来24万方的新增供应，原

计划入市的 58 万方新增供应由于开发商的延期施工导致有所搁浅。截至 2015 年年底，优质办公楼总体供应达到 269.21 万方。全年甲级写字楼新增供应 4.58 万方，新增项目和体量均小于 2014 年，总存量达到 73 万方。新入市项目为武汉天地企业天地 2 号，是永清片区中继企业中心 5 号后第二座甲级办公楼，进一步提升了此新兴区域的商务氛围。个别商务区甲级办公楼仍存在供应不足的情况，全市甲级办公楼新增供应结构尚待调整。

2015 年办公楼市场全年吸纳量 34 万方，创下年度吸纳量新纪录，超过 2013 年的高峰。大量企业办公环境升级需求旺盛，2015 年武汉市优质办公楼整体空置率为 18.4%，到达历史水平新低点。全年甲级办公楼空置率降至 17.8%，净吸纳量保持平稳，接近 10 万平方米，延续去年强劲需求趋势，是 2013 年的两倍。甲级写字楼需求方主要为金融类企业及电子信息业，且部分大型企业的办公面积的扩租也构成了重要的需求。

据 CBRE 统计，2015 年四季度，武汉优质写字楼市场成交活跃度较前三季度有所下降。市场租赁活动以新设立和搬迁为主。

从投资市场来看，据中估联行统计，2015 年武汉市写字楼市场成交面积 105.23 万方，市场表现优异。

## 2、价格水平

据仲量联行统计，2015 年，武汉办公楼市场整体平均租金 91 元/（月·m<sup>2</sup>），同比上涨 2.8%，其中甲级办公楼平均租金为 118 元/（月·m<sup>2</sup>）。近年来武汉市吸引力增强、外地租户来汉扩展业务活跃度上升，办公楼新增吸纳表现强劲，另外短期内局部供不应求的状况，均推动了业主上调租金。

据 CBRE 统计，2015 年四季度，剔除新入市项目的影响，全市写字楼市场租金环比微涨 0.3%，至 96.5 元/（月·m<sup>2</sup>）。

### （五）苏州

2015 年，苏州写字楼投资市场表现差强人意，尤其与亮眼的住宅市场相比。全年新增供应先抑后扬，尤其四季度有铂金大厦、领袖天地等大项目的房源入市，市场存量充足。而去化速度总体保持平稳，成交价格有明显的上涨趋势。租赁市场表现不尽活跃，无论供应量还是租赁需求均有所下降，租金小幅上涨。

## 1、供需关系

从投资市场来看,据 365 淘房网统计,2015 年苏州写字楼市场新增供应 2903 套,其中四季度新增供应 1644 套,环比大涨 230.78%;全年新增供应面积 38.25 万方,其中四季度新增面积 22.65 万方,环比大涨 190.26%。四季度在几个大项目集中入市的情况下,新增供应量超过全年供应的一半,市场存量达到 118 万方,出清周期需要达 41 个月,后期市场供应总体充足,需控制供应节奏,加快去化进度。

2015 年苏州写字楼成交 925 套,其中四季度成交 168 套,环比下跌 14.72%;全年成交面积 19.23 万方,其中四季度成交 4.32 万方,环比小幅上涨 0.70%。在住宅市场一片火爆的情况下,苏州写字楼市场正经历长期缓慢去化的过程,从 2013 年开始,市场放量不断增加,销售市场遇冷。

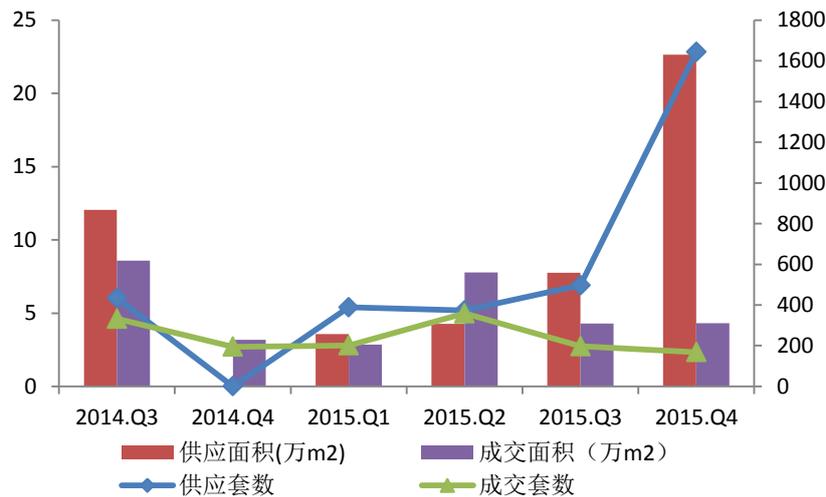


图 7 苏州市近期办公用房供需走势

从租赁市场来看,据高力国际统计,2015 年苏州市写字楼新增供应面积 5.14 万方,同比大跌 79.56%,由于几个项目的施工推延,预计 2016 年新增供应会明显增加。写字楼租赁需求也不是很强烈,全年吸纳量 6.34 万方,同比下跌 32.37%,总体表现不尽如人意。由于新增供应的明显控制,2015 年苏州写字楼市场空置率有小幅降低,从 2014 年的 20.3%降至 2015 年的 19.0%,但空置率仍处于高位。

## 2、价格水平

据 365 淘房网统计,2015 年四季度写字楼市场成交均价 17034 元/m<sup>2</sup>,环比大涨 20.36%。尽管苏州写字楼市场目前存在着市场存量较大、去化速度较慢的问

题，但今年核心区域甲级写字楼的入市并被市场认可去化，核心板块的写字楼资产价值还是得到了充分的认可。

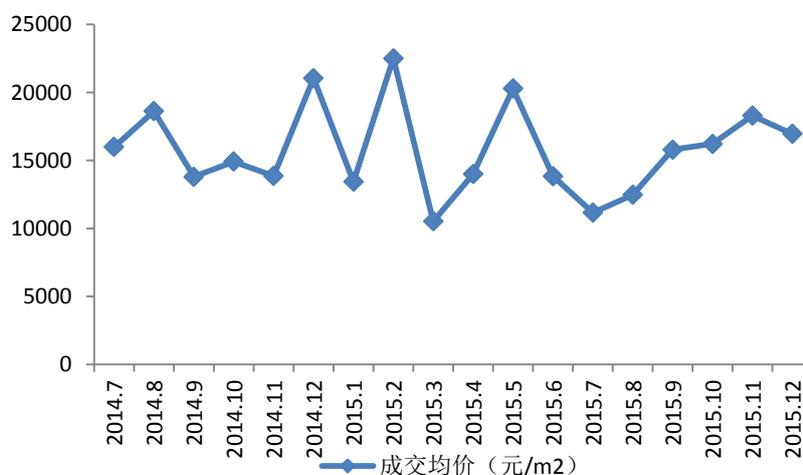


图8 苏州市近期办公用房价格走势

从租金水平来看，据高力国际统计，2015年苏州市写字楼市场平均租金80.8元/（月·m<sup>2</sup>），环比微涨1.12%，租赁市场总体表现平稳。

## （六）无锡

2015年，无锡写字楼市场表现中规中矩，投资市场和租赁表现均优于2014年，但大量的库存仍旧是当前最大的问题，其中甲级写字楼市场情况尤为严重，空置率超过50%，后市需重点解决库存问题。

从投资市场来看，据江苏同方评估统计，2015年无锡市办公用房成交4001套，其中四季度成交1141套，环比下跌14.47%；全年办公用房成交面积28.98万方，其中四季度成交8.51万方，环比下跌3.51%。在较大的库存背景下，市场竞争激烈，投资客对市场不尽看好，写字楼市场投资价值尚未得到很好的体现。

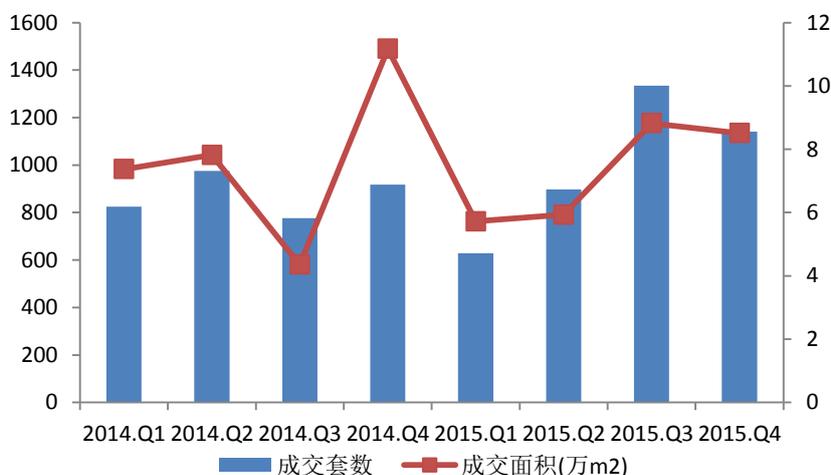


图9 无锡市近期办公用房成交走势

从租赁市场来看，据戴德梁行统计分析，随着无锡第三产业的发展，尤其是金融服务业的发展，以及一些企业的办公升级需求，全市租赁需求有所增加，尤其是甲级写字楼市场。作为民营企业较为发达的无锡来说，内资企业租赁需求占主导地位，内外资企业需求面积比例为 83:17。从行业来看，金融类企业依旧是无锡甲级写字楼市场的霸主，占到所有需求面积的 69.7%，相比去年提高了 6.9 个百分点；单个企业平均占用面积 1363m<sup>2</sup>，比去年大幅提高，主要是金融总部企业办公体量庞大的原因。

#### 四、后期展望

2015 年写字楼市场整体表现优于 2014 年，多数城市写字楼物业市场快速扩张，在办公条件升级与创新办公环境的需求下，租赁需求呈现上涨趋势。写字楼物业需求与第三产业的增长高度相关，随着三产比例的不断增加，尤其是金融信息产业的发展，甲级写字楼的需求也在不断提高。而投资客也愈发认可写字楼的资产价值，通过短期或长期持有方式进行投资。

然而，可以清晰地看出，城市写字楼市场分化相当严重，一线城市在高度发达的服务业背景下，需求极为强劲，2015 年实现了租金增长及空置率降低的双重利好。而二线城市服务业处于快速发展阶段，前期写字楼超前进入市场，导致大量的库存积压，市场竞争极为激烈，空置率不断攀新高，无论是成交价格还是租金多数出现了下跌现象。

展望 2016 年，随着一线城市众多项目的集中入市，预期空置率会有所增加，但强劲的需求背景下，市场吸纳量仍呈现上涨趋势，而较商铺市场，写字楼投资成本低、专业性更弱，且投资客对写字楼资产价值逐步认可，促使投资客更青睐写字楼投资市场，进而推动成交价格和租金的上涨。二线城市的重点则加快去库存，通过服务业的发展，引导企业升级办公环境，通过提供租赁优惠政策、创新概念等方式加快库存去化。2016 年，众多二线城市仍将有大量新增项目入市，市场竞争更趋激烈，预计空置率将进一步增加，租赁价格和成交价格均继续出现下跌。