

2016 年上半年全国重点城市写字楼市场半年报

一、概况

据国家统计局数据统计，2016 年上半年国民经济运行总体平稳、稳中有进。上半年国内生产总值 340637 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度同比增长 6.7%。从产业结构来看，第三产业增加值 18.43 万亿元，同比增长 7.5%，第三产业增加值比重增加到 54.10%，比重进一步增加。2016 年上半年固定资产投资总额 25.84 万亿元，比去年同期增长 9.0%；其中房地产业投资 4.66 万亿元，同比增长 6.1%，增速比一季度回落 0.1 个百分点，房地产投资占比近 20%。2016 年初《关于在全国范围内暂停投资类企业登记的通知》的发布，政府旨在进行金融类企业规范化，因此引发金融类企业办公需求的降低，但对中小企业创业支持的优惠政策还在继续，电子商务类等科技企业仍然对写字楼市场需求有明显的支撑。2016 年上半年写字楼市场总体表现有所回暖，但城市间差异依然存在，人口集聚效应更强的一线城市表现总体好于二线城市。

二、一线城市篇

（一）北京

2016 年上半年，北京市实现地区生产总值 11413.8 亿元，同比增长 6.7%，增速比一季度有所回落，但仍处于合理区间。上半年，北京市继续加快构建“高精尖”经济结构，创新创业为经济转型升级增添新动力。1-5 月，中关村开展科技活动的规模以上高新技术企业占比超过 7 成，比 1 季度提高 0.9 个百分点。互联网门户和电子商务、健康服务、大数据和云计算等新兴领域增势良好，收入分别增长 55.4%、32.9%和 19.8%。而全市新设企业 10.7 万家，增长 6.2%。其中，金融、文化、科技类新设企业分别增长 82.8%、26.4%和 22.1%，创业呈现“高精尖”趋势。经济向好的背景和稳定增长的第三产业支撑，2016 年上半年，北京甲级写字楼物业市场保持稳定，平均租金仍为全国最高，且整体空置率维持在 5.9%的低位。

1、供需关系

据高力国际统计，2016 年上半年，入市较大的项目共两个，分别为位于燕

莎子市场的启皓北京及位于望京子市场的利星行中心 A 座，为市场新增了约 19 万平方米的写字楼建筑面积。受新增供应大幅上升影响，北京写字楼平均空置率有所上升，到上半年末空置率上涨为 7.9%。

从需求来看，上半年写字楼需求主要来自内资金融及 TMT 行业，净吸纳量总计约 110994 平米，主要集中于近两年完工的项目中。由于政府对金融行业注册方面的控制和监管，金融业需求有所下降，占总体成交量的 24%；而随着电子商务的发展，TMT 行业成交占比继续上升，以 37% 的市场成交占比位居首位。另外，由于公司预算缩减及企业新设机构减少，甲级写字楼的租赁需求有所减弱。

而投资市场表现也较为活跃，内资终端用户继续在新兴区域寻求自用办公面积。大面积租赁交易项目成交 3 宗，分别为：荣之联科技股份有限公司以约 3.9 亿元购得北京电子城有限责任公司位于望京的电子城 IT 产业园的一栋写字楼（16800 平方米）；内蒙古伊利实业集团以约 18 亿元购得位于丰台的东旭国际中心的三栋写字楼（规划建筑面积 44100 平方米）；某未知买家以 15 亿元购得位于石景山的中海大厦的一栋 32000 平米的写字楼。据中估联行统计，上半年全市办公楼交易面积 287.68 万方，同比大涨 392.77%，去化速度明显加快，市场表现优异。

2、价格水平

租赁市场上，据高力国际统计，2016 年上半年，北京市依旧保持中国写字楼物业租金最贵之都，整体租金为 331.2 元/（月·m²），半年环比下跌 0.1%。从几个重点版块来看，CBD 由于部分业主提供折扣以吸引新租户，半年环比下跌 0.3%，跌至 348.8 元/（月·m²）；金融街租金继续保持上涨趋势，上半年租金 443.6 元/（月·m²），半年环比上涨 0.8%；而中关村上半年租金 276.1 元/（月·m²），半年环比上涨 2.8%。金融街和中关村租金上半年均出现明显上涨，主要由于有限的空置面积推升的。

投资市场上，据中估联行统计，2016 年上半年，北京市写字楼市场 27389 元/m²，成交均价同比上涨 11.53%，投资市场呈现“量价齐升”的态势。

（二）上海

2016 年上半年，上海市全市实现地区生产总值 12956.99 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 6.7%，增速同比回落 0.3 个百分点。其中第三产业增加

值达 9175.70 亿元，同比增长 11.6%，且第三产业增加值占全市生产总值的比重达到 70.8%，同比提高 3.7 个百分点。尽管经济指标维稳，但 P2P 借贷行业的普遍退租以及新增供应致使核心区整体空置率在第二季度攀升，相应地，平均租金于在二季度也开始出现下调。

1、供需关系

投资市场来看，据百盛评估统计，2016 年上半年，上海市办公用房新增供应 15059 套，同比增长 4.98%，环比下跌 13.85%；新增供应面积 160.48 万方，同比下跌 22.95%，环比下跌 36.41%，上半年办公用房新增供应有所放缓，主要由于一季度新增供应量明显放慢的影响。

2016 年上半年，上海市办公用房成交 22616 套，同比增长 147.74%，环比增长 34.88%；成交面积 197.38 万方，同比增长 85.16%，环比增长 2.42%，投资市场去化速度有所加快，尤其二季度成交量已快逼近 2015 年四季度成交峰值，但小户型成交量占比也比较高。据高力国际统计，上半年上海写字楼市场上投资市场表现活跃，位于核心区及次中心总价值超过人民币 150 亿元的 14 项交易于上半年公布。其中核心区域内，比较瞩目的项目有以下两个：第一，远洋地产以总价 23.9 亿元（单价约 48000 元/ m²）从里昂证券购入黄浦的东海商业中心（含二期整栋以及一期少量写字楼空间）；第二，瑞力资本以约 12.2 亿元（单价约 49481 元/ m²）从华人置业购入同样位于黄埔的爱美高大厦。次中心市场内，交易多为自用买家购置物业，而诸如长风和四川北路等若干成熟次中心地段持续对国内外投资者保持吸引力。

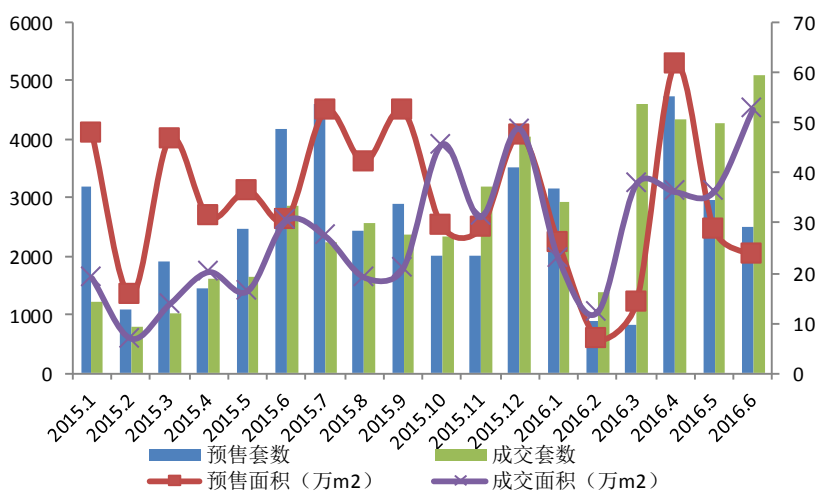


图 1 近期上海市办公用房供需走势

租赁市场来看，据高力国际统计，2016年，上海市合计建筑面积约为12.1万平方米的四栋写字楼于第二季度进入上海市核心区甲级写字楼租赁市场。新增写字楼中的三栋楼于浦东交付（两栋位于竹园，一栋位于陆家嘴），致使该区域平均空置率上升至8.3%。与此同时，政府在最近几个月对P2P借贷行业的监管致使该行业出现普遍退租，浦西平均空置率上升至6.4%。从需求来看，新增需求持续源自于法务、金融、IT以及专业服务行业，且以国内公司尤为活跃。而净吸纳量自2008至2009年金融危机后首次出现负值，约为负69000平方米，上海核心区甲级写字楼市场整体空置率继而上升至7.2%。

2、价格水平

据百盛评估统计，2016年上半年，上海市办公用房成交均价26200元/m²，同比下跌1.56%，环比下跌18.88%。投资市场成交量明显上升，但成交价格有所下滑，一方面由于次中心区域内成交量占比增加拉低整体价格，另一方面由于去年四季度陆家嘴创业街区以及阳光城MODO两个高单价项目的集中成交拉高了去年下半年的平均价格水平。进入2016年以后，市场成交均价又重回2时代。

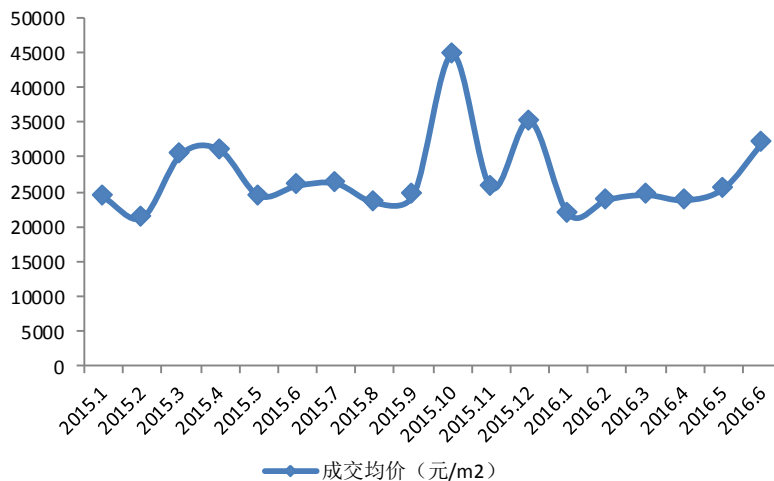


图2 近期上海市办公用房成交均价走势

据高力国际统计，2016年上半年写字楼租赁市场表现总体平稳，整体租金水平稳中有升。上半年写字楼租赁市场整体租金10.3元/(天·m²)，半年环比上涨1.2%，按季环比下跌0.5%。由于众多楼宇P2P租户退租，部分业主在租金谈判过程中灵活度渐长，因此上海核心区甲级写字楼市场二季度小幅下跌。从区域来看，浦东板块甲级写字楼平均租金11.6元/(天·m²)，半年环比上涨3.0%，按季环比下跌0.2%，浦东板块租金强势增长主要由于陆家嘴和竹园的各自平均租

金在该两区域需求保持强劲的背景下仍然实现增长。浦西板块甲级写字楼平均租金 9.4 元/(天·m²)，半年环比下跌 0.4%，按季环比下跌 1.3%。浦西板块的租金下调尤为显著，主要由于该区域过去两年 P2P 租户更为集中。

(三) 广州

2016 年上半年，广州市全市实现地区生产总值 8844.31 亿元，同比增长 8.0%，增速与一季度持平，且比全国（6.7%）和全省（7.4%）分别高 1.3 个和 0.6 个百分点。其中第三产业增加值 6019.68 亿元，同比增长 8.9%，三产占比也增加至 68.06%。随着围绕“互联网+”的新产业、新业态发展势头较好，广州写字楼市场表现活跃，租赁市场空置率继续下降，而投资市场也有所回暖。

1、供需关系

据高力国际统计，2016 年上半年，广州市甲级写字楼市场共有三个新项目落成，给市场带来约 21.4 万平方米的新增供应。由于市场表现活跃，尽管有新项目入市，广州写字楼市场空置率仍然半年环比下降 1.4 个百分点至 14.3%，按季环比上涨 0.3 个百分点。而市场需求主要来自金融、贸易、IT 及专业服务行业，且主要集中于新增项目。

据 CBRE 统计，2016 年二季度，广州市优质写字楼市场共有四个单一业权项目落成，包括办公面积 10 万平方米的凯华国际中心。二季度净吸纳量环比增加 56%，整体空置率轻微上扬 1.5 个百分点到 12.4%。新项目吸引了多家知名 IT 及通讯类企业进驻，现楼的吸纳主要来自国内企业的扩租，金融和服务业仍然是主力。

投资市场来看，2016 年上半年，广州写字楼投资市场有所回暖，在核心商务区珠江新城 CBD 及新兴商务区番禺具有投资活动公布。多家公司及机构投资者开始在广州寻求机会。比较典型的，华夏保险购入保利克洛维十层物业，携程则购得中铁诺德中心五层空间。据中估联行统计，2016 年上半年，广州市办公用房去化面积 99.36 万方，同比上涨 28.60%。

2、价格水平

首先从租赁市场来看，据高力国际统计，2016 年上半年，广州甲级写字楼市场在需求有所增加、空置率降低的基础上，平均租金继续上涨至 158.3 元/(月·m²)，同比增长 2.3%，半年环比增长 1.9%，按季环比增长 1.6%。除了需求

的支撑,珠江新城子市场内建筑品质的提升以及现有项目合约期内的租金增长带动了全市平均租金的增长。据 CBRE 统计,随着“营改增”在二季度正式实施,大部分楼宇均采用简易计税办法,保持了税金的稳定,二季度全市写字楼租金环比微升 0.5%至 137.0 元/(月·m²)。

从投资市场来看,据中估联行统计,2016 年上半年,广州市办公用房市场成交均价 18481 元/m²,同比上涨 13.85%,投资市场需求强劲的基础上也带来投资价格的明显上涨,市场明显回暖。

(四) 深圳

2016 年上半年,深圳市地区生产总值 8608.88 亿元,比上年同期增长 8.6%,高于全国水平近两个百分点,其中第三产业增加值 5253.46 亿元,同比增长 9.5%,三产占比为 61.02%,继续维持在六成左右的水平。经济增继续稳步增长,对支撑全市甲级写字楼物业市场的需求有重要的意义,租赁行业依旧是金融与 IT 行业需求强劲,而投资市场也表现较为活跃。

1、供需关系

据高力国际统计,2016 年上半年,南山区一座 10 万平米建筑面积的新项目落成,给市场带来有限的新增供应。市场平均空置率半年环比下降 1.2 个百分点至 10.1%。而市场需求主要来自内资企业,以金融和 IT 行业占主导。上半年净吸纳量主要集中在去年交付的新项目,吸纳总量约为 13.54 万平方米。市场表现总体优异的同时,与其他一线城市类似,上半年受国家政策监管影响,致使 P2P 金融公司撤租,以及若干跨国制造商将总部由核心区域搬迁到诸如南山及宝安等租金相对较低的区域。核心区域内空置面积增加,尤其是福田区的散售写字楼为甚。

据 CBRE 统计,2016 年二季度,深圳优质写字楼市场共有三个总部型新项目共计 19.9 万平方米的新增供应交付使用,其中一个位于福田区,两个位于南山区。尽管新增设立企业依然保持稳定增长,但疲软的实体经济及互联网金融行业的整顿使整体市场需求活跃度有所降低,市场开始转向租户市场。二季度,共录得约 9.8 万平方米的净吸纳量,相比上几个季度下降明显。受新项目影响,整体市场空置率环比上升 1.2 个百分点至 8.5%。聚焦行业,二季度仍以金融以及 IT 依然为主要租户来源。

投资市场来看，据深圳房地产信息网统计，2016 年上半年，深圳市一手办公用房新增供应 2230 套，同比增长 77.69%，半年环比增长 31.49%；新增供应面积 26.78 万方，同比增长 21.45%，环比下跌 12.88%。投资市场新增供应量有明显上涨，但小户型房源也有了明显的增加。从去化速度来看，上半年办公用房成交 1106 套，同比下跌 27.14%，环比下跌 47.93%；成交面积 21.26 万方，同比增长 4.13%，环比下跌 33.49%。上半年成交量出现一定的回落，去化速度有一定放缓，但是大宗交易项目去化有了明显的进展。

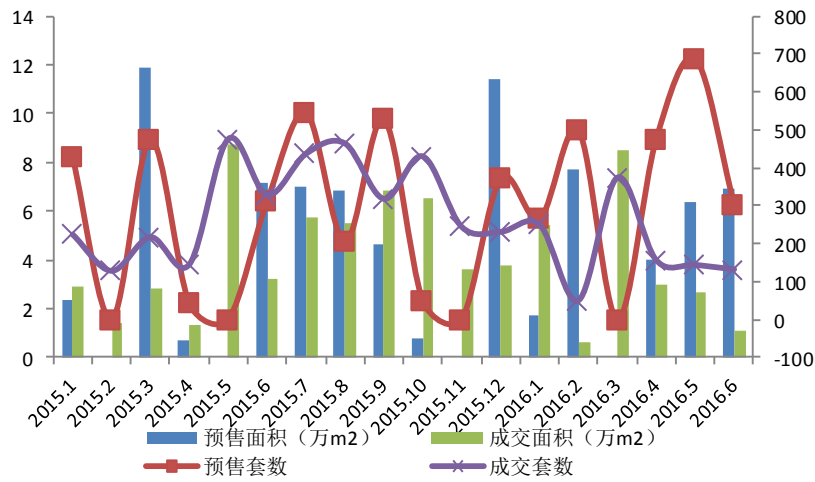


图 3 近期深圳市一手办公用房供需走势

2016 年上半年，深圳市二手办公用房成交 698 套，同比增长 49.79%，环比下跌 37.29%；成交面积 9.59 万方，同比增长 42.71%，环比下跌 42.98%。由于二手办公用房挂牌均价的持续走，二手办公用房成交量有了一定幅度的缩水，去化速度有所放缓。

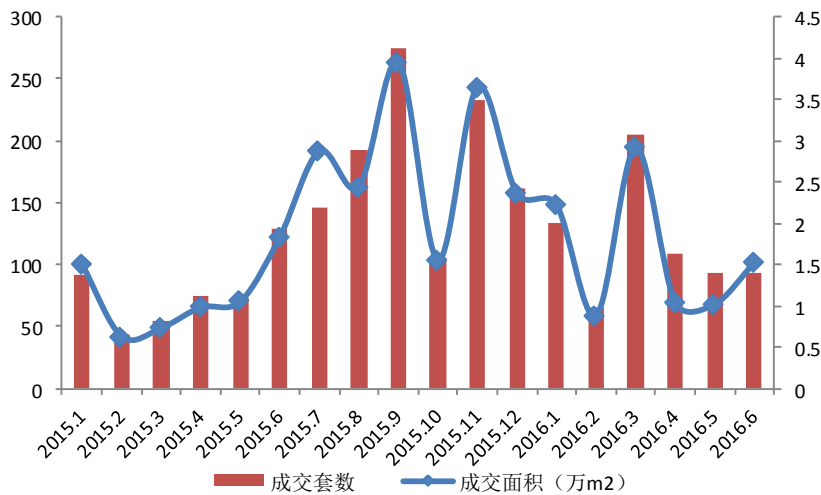


图 4 近期深圳市二手办公用房成交走势

2、价格水平

从租赁市场来看，据高力国际统计，受核心区域空置面积增加的影响，且核心区域内部分 P2P 金融公司的撤租，且若干业主调低其问询及成交租金，令全市甲级写字楼市场平均租金下降至 214 元/（月·m²），半年环比下跌 0.4%，按季环比下跌 1.2%。未来六个月，福田中心区和南山区依然有大量的新增供应入市，市场供过于求的风险加大，在市场空置率被推高的同时，预计租金或面临微调。而二手办公用房租赁市场来看，据深圳房地产信息网统计，2016 年上半年深圳二手办公用房租金 146 元/（月·m²），同比增长 6.31%，环比增长 2.10%，在原先基数较低的基础上涨势明显。

投资市场来看，据高力国际统计，上半年深圳市散售投资市场表现较为活跃。在整售投资市场内，深圳国际控股有限公司以 11.7 亿元购入福田区深业中城一栋写字楼以作自用；3 月，上海银行和某公立机构分别购买若干楼层（共计 24 层），交易金额合计为 31 亿元；5 月，中国太平洋财产保险股份有限公司购得四个楼层，交易金额约为 6.71 亿元；6 月，中国太平洋财产保险股份有限公司又购入十个楼层，价值约为 16.78 亿元。据中估联行统计，2016 年上半年，深圳市成交均价 54990 元/m²，同比上涨 20.75%，成交均价大幅上涨，市场投资信心继续增强。而二手办公用房投资市场上，业主挂牌租金也在不断上涨，据深圳房地产信息网统计，2016 年上半年二手办公用房挂牌均价 42693 元/m²，同比上涨 14.13%，环比上涨 12.43%，业主继续对市场持有乐观的心态。

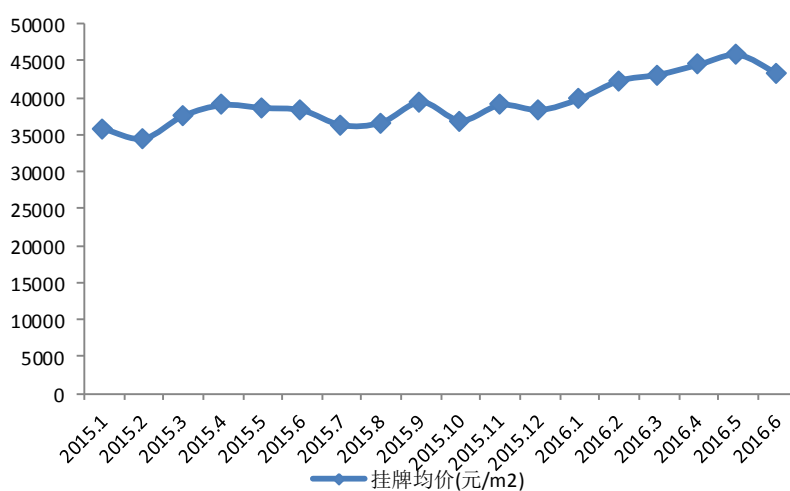


图 5 近期深圳市二手商业用房挂牌均价走势

三、重点二线城市篇

(一) 天津

2016年上半年,天津市全市实现地区生产总值8500.91亿元,比上年同期增长9.2%,其中第三产业增加值4594.29亿元,同比增长9.9%,三产占比达到54.04%。1-5月,天津全市房地产开发投资总额为860.3亿元,同比增长14.2%,占全社会固定资产投资的比重为15.8%。其中办公楼投资50.5亿元,同比增长3.5%;央行年后的降准政策使市场流通货币量增加,及地方“一助两促”的政策背景下,为房地产市场尤其是办公楼市场带来更多地投资机会。

据戴德梁行统计,2016年上半年,天津市位于金融城商圈的新华国金中心和茂业大厦相继入市,为天津甲级写字楼市场带来约171870平方米的优质办公空间,至此,天津市甲级写字楼总存量上升至119万平方米。上半年,受市场需求疲软及新入市项目高空置率的影响,天津甲级写字楼市场整体空置率环比上涨9.2个百分点至30.1%。从客户的企业来源来看,内资公司依然是上半年成交的助理,成交占比高达73.9%;从客户的行业类型来看,金融类、物流贸易及新型TMT行业为上半年租赁的热门行业。比较受关注的项目:中国出口信用保险公司在金谷大厦完成约3000平米的租赁面积;中国农业银行成功签约鑫银大厦;纳琦环保科技成功入驻城市大厦。

2016年上半年,天津市受空置率持续上涨的影响,整体租金出现下调。具体从各商圈来看,核心商圈得益于地理位置优越及金融街南开中心成交的利好,南京路商圈空置率环比微降1.2个百分点至19.9%,但租金则由于市场原因环比明显下跌6.2%至118.6元/(月·m²);小白楼商圈空置率总体保持稳定在16%左右,但部分楼宇为保持客户质量降级幅度有限,租金环比下跌3.0个百分点至106.1元/(月·m²);友谊路商圈上半年空置率环比上涨4.0个百分点至12.8%,租金也环比明显下跌6.3%至109.8元/(月·m²),主要由于其地理位置不占优势,且近几年没有新项目入市,部分客户为寻求更优质楼宇,本阶段集中退租;金融城商圈由于新入市项目的高空置及低租金的影响,空置率被大幅拉升至58.9%,租金则环比大跌13.3个百分点至107.8元/(月·m²)。

从核心商圈分析,得益于地理位置优越及金融街南开中心成交的利好,南京路商圈空置率环比微降1.2个百分点至19.9%,租金则由于市场原因环比下降6.2%

至每月每平方米 118.6 元；小白楼商圈部分楼宇为保持客户质量降价幅度较低，租金环比微降 3.0 个百分点至每月每平方米 106.1 元，空置率则保持稳定至 16.2%；友谊路商圈由于在地理位置上不占优势，且近几年没有新项目入市，部分客户为寻求更优质楼宇，在本阶段集中退租，空置率受此影响环比上涨 4.0 个百分点至 12.8%，租金环比下降 6.3%至每月每平方米 109.8 元。金融城商圈由于新入市项目的高空置及低租金的影响，空置率被大幅拉升至 58.9%，租金则环比下降 13.3 个百分点至每月每平方米 107.8 元。

据第一太平戴维斯统计，2016 年二季度，在金融租赁行业热潮减退、不少不良资产企业推出市场的背景下，办公需求逐步回落至理性水平。二季度，中心城区甲级写字楼租赁市场净吸纳量 22700 平方米，环比下跌 16%。受新项目入市和需求萎靡的影响，二季度区整体空置率继续上升 5.4 个百分点至 42.3%，同比大涨 18.4 个百分点。受空置率的影响，二季度天津市中心城区甲级写字楼租赁市场平均成交租金为 141 元/（月·m²），同比环比均下跌 0.3%。下半年，中心城区继续有四个高品质项目入市，新增面积超过 20 万方，预计整体租金水平继续有下行的压力。

（二）南京

2016 年上半年，南京市全市实现地区生产总值 4876.08 亿元，同比增长 8.4%，其中第三产业实现增加值 2839.93 亿元，同比增长 10.7%，三产占比达到 58.24%，达历史新高。受经济下行、住宅市场一边倒的影响，上半年南京市写字楼市场继续平稳运行，且未来一段时间内将会维持这一趋势。

投资市场来看，据世联监测统计，2016 年上半年南京办公用房新增供应 2323 套，同比下降 17.86%，环比下降 48.19%，新增供应量明显放缓。去化来看，上半年南京市区成交面积 43.61 万方，同比增长 32.55%，环比上涨 40.23%，去化速度有所加快，对积压库存缓解有一定的作用。据戴德梁行统计，南京房地产市场中，住宅与写字楼价格长期倒挂，未来倒挂趋势将更加显著，写字楼价值也将更为凸显。非散售写字楼交易市场表现优异，上半年备受瞩目的金融城业绩亮眼，成交 2 单，累计成交面积 5 万平米，成交金额高达 10 亿。

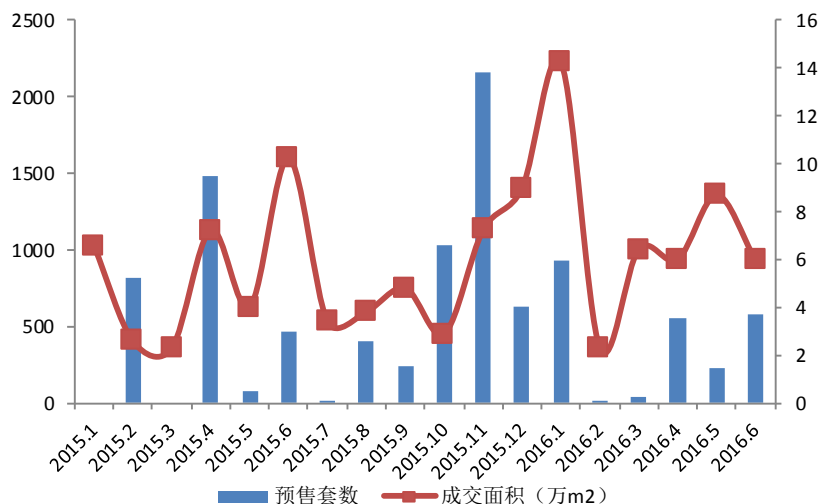


图 6 近期南京市办公用房供需走势

从租赁市场来看，据戴德梁行统计，2016 年上半年，南京非散售型写字楼租赁市场表现也较为亮眼，尤其新街口商圈租赁需求火爆，可谓“一房难求”。随着新兴商务区日渐成熟，整体租金也在平稳上升，尤其是地段优异、楼宇品质较好的项目更受客户的欢迎。

（三）成都

2016 年上半年，成都市全市实现地区生产总值 5590.2 亿元，同比增长 7.5%，其中第三产业增加值 3036.5 亿元，同比增长 8.1%，三产占比 54.3%，同比上升 1.8 个百分点。与经济基本面相呼应，上半年成都甲级写字楼市场租赁需求回暖，但空置率仍处于高位，致使租金进一步下跌。

1、供需关系

从租赁市场来看，据高力国际统计，成都甲级写字楼市场共有两个新项目入市，为市场带来 17.5 万平方米的新增办公供应。但随着租赁需求的回暖，全市整体空置率小幅上涨至 44%，半年环比上涨 0.8 个百分点，同比上涨 3.9 个百分点。

上半年甲级写字楼市场整体需求强劲，净吸纳量达到 81222 平方米，同比大涨 187%。从区域来看，由于上半年落地的优惠政策将固定租户吸引到高新区特定楼宇，位于高新区内的新兴子市场（大源、金融城）的需求总体强于成熟子市场（中央商务区、东大街、人民南路等）。从需求来源来看，新设办公点以及升级搬迁为需求的主要来源，且内资公司以及信息技术、互联网相关行业需求尤为明显。

投资市场来看，2016 年上半年，成都甲级写字楼物业市场完成一宗整售交易，是平安人寿够得由银泰集团持有的成都银泰中心 T3。该写字楼位于金融城子市场，总建筑面积约 80000 平方米。投资市场有所回暖，主要由于高空置率导致运营压力与日俱增且现金流紧张。据中估联行统计，2016 年上半年，成都办公用房去化面积 51.69 万方，同比增长 20.49%，去化速度有所加快。从 2015 年以来，已经有更多的业主开始考虑出售物业。但是，近年来市场的快速发展也导致库存不断高启，从某种程度上看对物业资产表现造成了负面影响。机构投资者对写字楼市场的投资也愈发谨慎，但区位优势、具备专业化管理及稳定收益流的甲级写字楼物业有望继续吸引相关投资客。

2、价格水平

据高力国际统计，2016 年上半年，虽然部分区域内需求回暖，但是供过于求的现状仍然导致整体市场竞争激烈。不断高启的空置率让若干业务通过租金优惠、延长免租期等激励措施吸引租户，同时提高中介佣金，实现入住率的提高。上半年成都甲级写字楼市场平均租金继续下行至 95 元/(月·m²)，同比下跌 11.6%，半年环比下跌 6.8%。

而投资市场表现相对更为优异，在成交量取得增长的同时，成交价格也有明显上涨。据中估联行统计，2016 年上半年，成都市办公用房成交均价 10957 元/m²，同比大涨 10.41%，投资市场信心明显增加。

(四) 武汉

2016 年上半年，武汉市全市实现地区生产总值 5345.87 亿元，比上年同期增长 7.6%，增速比全国高 0.9 个百分点。第三产业、高新产业也成为引领全市经济发展的新动能、新引擎，上半年第三产业占比达到 54.9%，同比增长 2.4%，比第一季度提高 0.5%。上半年受 P2P 行业调整的影响，武汉市写字楼空置率继续攀升，租金也出现小幅下跌，市场竞争激烈。

租赁市场来看，据 CBRE 统计，2016 年上半年，武汉市写字楼市场共迎来 20.4 万平方米的新增供应，累计存量到达 265 万平方米，库存积压严重，且乙级写字楼市场存量占比高于甲级写字楼。受经济增长持续放缓影响，部分项目受工程进度和预租缓慢的影响推迟交付，届时项目竣工入市将进一步增加市场的存量。截至 2016 年 6 月底，受新交付写字楼较高空置率的影响，全市整体空置率较 2015

年年末上升 1.6 个百分点至 27.2%，而下半年新兴商务区将有大量的新增供应入市，预期到年底空置率会进一步攀升新高。

市场需求方面，2016 年上半年，武汉优质写字楼市场净吸纳量较去年同期下降 33.4%，仅录得 10.9 万平方米。由于中央政策对 P2P 民营金融行业的监管加强，P2P 行业需求明显减少让需求明显回落。而内资企业在经济大环境趋紧、增速放缓的背景下采取更为谨慎的房地产策略，进一步加强成本控制。

在空置率不断上升、竞争压力与日俱增的背景下，租金增长面临着严峻的考验。2016 年上半年，全市写字楼平均租金与去年年底相比小幅上涨 0.8 个百分点至 97.2 元/（月·m²），而甲级写字楼平均租金跌至 114 元/（月·m²）。

投资市场来看，据中估联行统计，2016 年上半年武汉市办公用房市场去化面积 66.66 万方，同比上涨 51.60%，去化速度明显加快。成交量明显上涨的同时，受市场供过于求的影响，市场竞争激烈，成交价格出现明显下跌，上半年办公用房成交均价 10553 元/m²，同比下跌 11.95%。

（五）苏州

2016 年上半年，苏州市全市实现地区生产总值 7557.36 亿元，比上年同期增长 8.0%，其中第三产业增加值 3854.25 亿元，三产占比突破 50%。随着连续深入的结构调整和转型升级带动，经济增长有所放缓，但新兴产业的发展逐步成为新的经济增长的关键因素。与经济发展相对应，上半年苏州市写字楼投资市场表现有一定的起步，新增供应放缓的同时去化速度明显加快，进一步加快库存的去化。

据 365 淘房网统计，2016 年上半年，苏州市办公用房市场新增供应 1298 套，同比增长 70.34%，环比下跌 39.37%；新增供应面积 17.74 万方，同比增长 125.99%，环比下跌 41.64%。由于去年年底几个大项目的集中入市，今年上半年新增供应量有所放缓，但与去年同期相比还是有明显增加，办公楼市场去库存压力相对较大。截至 6 月底，办公用房存量达到 123.8 万方，去化时间进一步增加。

2016 年上半年，苏州市办公用房市场成交 956 套，同比增长 70.71%，环比增长 161.92%；成交面积 12.12 万方，同比增长 14.12%，环比增长 40.77%。2016 年，苏州市办公用房市场去化速度有了明显的加快，但与火爆的住宅市场相比，商办市场表现不尽如人意，市场结构化失衡问题凸显。

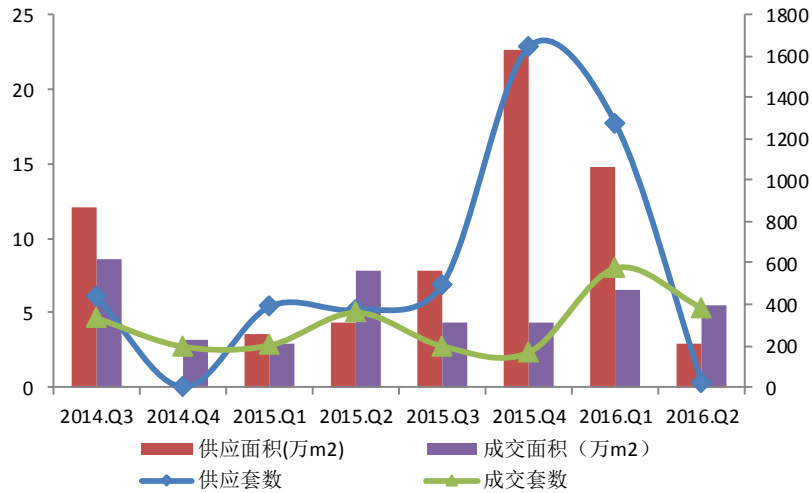


图7 苏州市近期办公用房供需走势

2016年上半年，苏州市办公楼市场成交均价 17721.25 元/m²，同比大涨 20.51%，环比大涨 13.61%。经历了去年一年办公楼投资市场的相对低迷来看，2016年上半年去化进度依然进展不大，高启的存量继续增加市场的竞争压力，但由于园区湖东CBD、高教区等板块新项目的强势入市，使市场成交均价有了明显的提升，另一方面也说明一些专业的投资者对写字楼市场仍然抱有足够的投资信心。

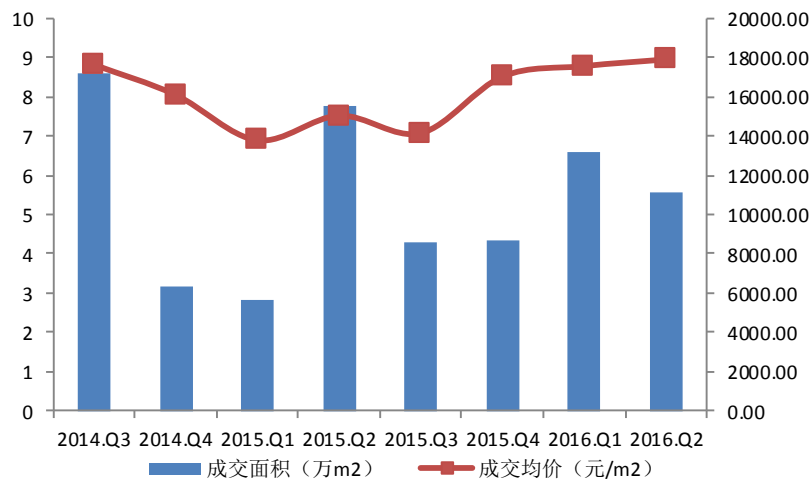


图8 苏州市近期办公用房成交走势

（六）无锡

2016年上半年，无锡市全市实现地区生产总值（GDP）4412.2亿元，同比增长7.5%，增速高于去年同期0.5个百分点。民营经济发展持续稳步壮大，上半年全市民营经济实现增加值2903.21亿元，占全市GDP的比重高达65.8%，且三

产在民营经济中的比重逐年上升。2016 年上半年，无锡市住宅市场有明显的进展，库存去化任务得到有效解决，而商办市场也有了一定的起色，写字楼投资市场去化速度明显加快。

具体来看，2016 年上半年，无锡市办公用房成交 2805 套，同比增长 83.81%，环比增长 13.33%，其中二季度成交 1279 套，按季环比下跌 16.19%，总体去化不及一季度；上半年办公市场成交面积 22.69 万方，同比增长 94.80%，环比增长 30.95%，其中二季度成交面积 8.57 万方，按季环比下跌 39.92%。热销楼盘主要有梦想城、万马商业广场、无锡恒生科技园、苏宁广场、奥凯城市广场等，且五一节假日前后给市场带来一波小高潮，成交面积近 1.4 万方。总体来看，上半年，无锡市办公用房去化速度有所加快，但结构化失衡的问题依然存在，未来仍需放缓新增供应量，促进供求关系的平衡。

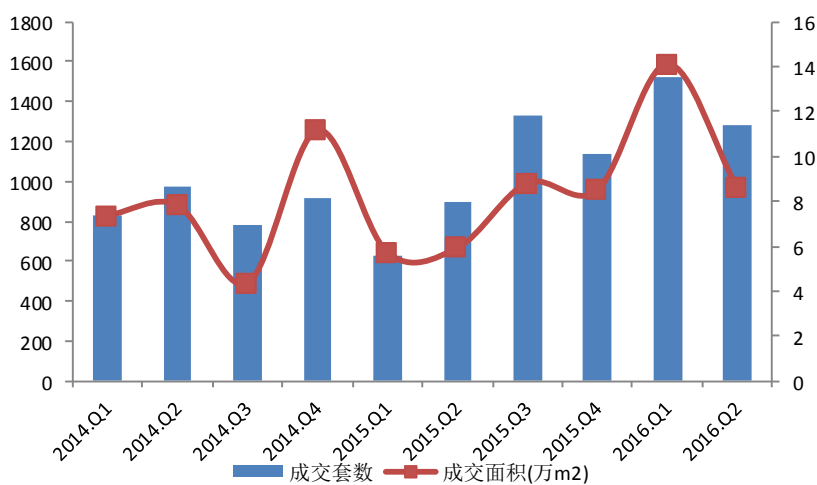


图 9 无锡市近期办公用房成交走势

四、后期展望

2016 年上半年，中国经济继续缓慢增长的态势，且预计下半年继续有下行的趋势，但多城市第三产业比重继续在逐步提高，新兴产业、现代服务业不断得到发展，且日益成为经济增长新动力。与经济发展遥相呼应，商业地产市场也迎来不错的机遇。受中央对 P2P 行业加强监管引起相关租户退租的影响，多城市写字楼租赁市场受到了影响，空置率不断攀新高的同时租金也面临着下行的压力。与之相对应的，上半年写字楼投资市场有了明显的好转，专业投资客投资信心有了明显的提升，去化速度和成交均价也水涨船高。

展望下半年,众多城市多项目即将完工入市,新增供应量预期将高于上半年,写字楼市场存量将进一步增长,届时市场整体空置率尤其是二线城市的空置率将进一步攀新高。市场竞争程度不断加强的同时,整体租金预期将继续面临下行的压力。而写字楼投资市场预期继续延续上半年的态势,国内机构投资者将继续在市场寻找投资目标,写字楼资本值预期会继续上升,但在经历了上半年快速上涨的同时增速会有所减缓。

在城市继续分化的背景下具体来看,一线城市下半年均有多个项目完工并入市,尤以深圳、上海更为明显(深圳下半年预期十个新项目落成,共计87.1万平方米入市;上海下半年核心区有超过67.6万平方米的新项目入市),但考虑到金融行业、专业服务公司、“互联网+”成长型行业的不断成长发展,需求较为强劲,未来预计将是这些新入市空间的吸纳主体。但受P2P行业退租影响,市场空置率也有明显上升,市场竞争压力也是极为明显的。

二线城市下半年也仍将有新入市项目,且多数城市新增供应量多于上半年,市场空置率将会继续推升。另外,近期城市写字楼投资市场供应量也在不断增加,且投资信心明显增加,对租赁市场带来较大的冲击。租赁市场的市场竞争压力不断增加,租金预期也将继续有下行的压力。