

写字楼租赁需求保持稳健，投资市场热情渐涨

——2017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，2017年上半年在稳中求进工作的总基调下，经济发展的稳定性、协调性和可持续性增强。上半年国内生产总值38.15万亿元，按可比价格计算，同比增长6.9%。分季度看，一季度同比增长6.9%，二季度同比增长6.9%。从产业结构来看，第三产业增加值20.65万亿元，同比增长7.7%，第三产业增加值比重增加到54.11%，占比小幅增加。上半年固定资产投资28.06万亿元，同比增长8.6%，其中房地产开发投资5.06万亿元，同比增长8.5%，增速比一季度回落0.6个百分点，房地产投资占比为18%，比去年同期回落近两个百分点。

2017年上半年全国服务业生产指数进一步增加，同比增长8.3%，比去年同期加快0.1个百分点，其中商务服务业、信息技术服务业、金融业等均增长较快，这些产业的快速增长对写字楼市场需求增长有积极的推动作用。上半年，全国宏观环境支持需求平稳增长，多数全国重点城市写字楼租赁市场表现进一步回暖，尤其一线城市的表现，而投资市场来看，在住宅限购、“商住房”管控的背景下，写字楼越来越受到投资者的青睐，投资热情渐涨。而行业来看，金融业、科技类企业等是甲级写字楼市场需求的主要来源，且内资企业表现优于外资企业，部分国内知名企业考虑在全国重点城市尤其是一线城市进一步扩张。

二、一线城市篇

（一）北京

2017年上半年，北京市实现地区生产总值12406.8亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，增速比一季度回落0.1个百分点。上半年北京经济形势平稳向好，全市完成房地产开发投资1563.8亿元，同比下降6.4%，商品房新开工面积和销售面积也出现不少下降，市场逐渐放缓。上半年，经济发展质量和效益在改革中不断提升，结构调整继续深化，新兴经济快速发展，其中：规模以上工业高

精尖产业增加值进一步增长，同比增幅达 11.6%，高于工业平均水平 5.8 个百分点。而 1 至 5 月，规模以上互联网和相关服务企业收入保持了 20% 以上的快速增长态势。在高精尖产业和新兴服务企业等快速发展的背景下，2017 年上半年写字楼市场租赁需求有了坚实的支撑，吸纳量和租金均出现上涨，写字楼市场稳中向好。

1、供需关系

据高力国际统计，2017 年上半年，又添五个新项目完工进入北京市甲级写字楼市场，总租赁面积约为 23.7 万平方米，且新增供应集中在二季度推出，新增供应量约为 20 万平方米。据戴德梁行统计，上半年二季度新增供应量的集中推出，拉动全市空置率上升至 7.2%，环比一季度上升 0.6 个百分点。

从需求来看，上半年北京甲级写字楼净吸纳量达到近 18 万平米，主要来自重点新项目进入的新租和一些企业的搬迁需求，且行业主要来自金融与科技行业的需求。在国家大力发展科技创新和“中国制造 2025”的宏观大背景下，众多科研院所与高校的中关村区域租赁需求旺盛，也有效推动了需求的增加。

投资市场来看，二季度北京写字楼市场表现优异，优质写字楼仍是当前的投资热点。二季度北京大宗优质写字楼共成交 3 个项目，总面积约 114432 平米。具体看，华润收购位于海淀区中兴通讯的中兴大厦（29982 平方米），比较具有增值潜力；平安信托收购望京的北京新一城（50086 平方米）；北京当地投资者收购中关村科技园区的一栋研发大楼（34364 平方米）。

2017 年上半年北京甲级写字楼市场总存量达 621 万平方米，半年环比扩大 4.0%。

2、价格水平

租赁市场上，据高力国际统计，2017 年上半年北京甲级写字楼市场租金 332.6 元/（月·m²），半年环比上涨 0.6%。而二季度来看，据戴德梁行统计，全市甲级写字楼有效净租金 392.1 元/（月·m²），环比上涨 1.0%；五大核心商圈甲级写字楼有效净租金 415.4 元/（月·m²），环比上涨 1.2%；中关村甲级写字楼有效净租金 354.1 元/（月·m²），同比上涨 13.8%，不断攀升的租赁需求也推动了中关村整体租金市场租金水平不断攀升。

投资市场上看，2017 年二季度甲级写字楼大宗交易市场，甲级写字楼市场

均价 32167 元/m²，成交均价同比上涨近 15%，甲级写字楼投资市场也呈现良好的发展趋势。

（二）上海

2017 年上半年，上海市全市实现地区生产总值 13908.57 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 6.9%，增速同比提高 0.2 个百分点。其中，第三产业增加值达 9713.77 亿元，同比增长 7.0%，且第三产业增加值占全市生产总值的比重达到 69.9%，同比回落 0.9 个百分点。2017 年上半年上海市趋好的经济及强劲的第三产业发展，很好地促进了写字楼市场的发展，投资转让市场和租赁市场的去化都明显增长；新建办公用房市场受政策调控的影响去化明显放缓，但价格有明显上涨，半年均价突破 35000 元/m²。

1、供需关系

投资市场来看，2017 年上半年受商办类项目调控的影响，新建办公用房投资市场进入近年来的冰点期。据百盛评估统计，2017 年上半年上海市新建办公用房新增预售 127 套，同比减少 99.16%，环比减少 99.20%；新增预售面积 3.24 万方，同比减少 97.98%，环比减少 98.27%。2017 年上半年新建办公用房新增供应除 1 月、2 月有少量供应外，3-6 月连续 4 个月均无供应。

与大幅下跌的新增供应一致的是，2017 年上半年新建办公用房成交量也明显下跌，具体看上半年上海市办公用房成交 2891 套，同比减少 87.22%，环比减少 87.50%；成交面积 64.06 万方，同比减少 67.54%，环比减少 74.29%。2017 年上半年新建办公用房去化速度明显放缓，办公物业开始严查后成交量持续处于低位，商办开始回归本质用途，集中成交的情况较少。

据高力国际统计，与新建办公用房相对应的，写字楼转让市场投资热情相对高涨，上半年共有 15 宗交易实现，总价值达到人民币 303 亿元。需求来源主要集中在外资基金、国内机构及人民币基金等，他们在积极寻找收益型资产，拥有增值、升值潜力的写字楼资产则收到了投资者的追捧。上海优质写字楼空间需求的增长主要源于上海强劲的第三产业的发展，当前高流通的市场环境以及持续改善的配套（包括地铁网络）带动了包括升级改善在内的优质写字楼物业的需求。

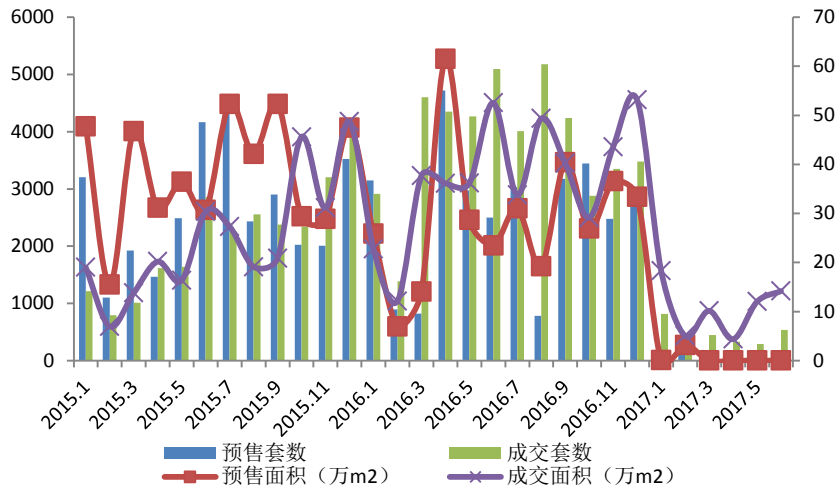


图 1 近期上海市新建办公用房供需走势

租赁市场来看，上海市写字楼市场将在 2017 年走入供给高峰期，多个项目将相继竣工投入市场。据高力国际统计，2017 年上半年上海核心区甲级写字楼市场有七个新项目竣工，合计建筑面积 62.6 万平方米，创近年来之最。这些新增供应多坐落于上海市中心各处，其中六成以上（按建筑面积）的新增供应来自浦东新区。典型项目包括陆家嘴的中国人寿金融中心和上海中心大厦、竹园的世纪汇广场 T2、南京西路的香港兴业中心 T2、黄埔新天地南端的上海中海国际中心、长宁的 SOHO 天山广场和徐家汇 T20。大量的新增供应推高了总存量增长至 675 万平米，但可以很好地支撑包括新设办公、扩租以及改善/搬迁的各类租赁需求。

从吸纳量来看，2017 年上半年上海核心区甲级写字楼净吸纳量 38.2 万平方米，可谓近十年同期最高去化水平。主要租赁行业来源于金融服务业、制造业、科技媒体通信等。上半年去化吸纳量主要集中在过去三个季度内交付的新项目，2016 年三季度至 2017 年一季度期间，共有近 60 万平米的多个新项目在核心区落成。由于上半年大量的新增供应，上海核心区甲级写字楼市场平均空置率上升至 12.9%，其中浦西区域空置率 12.4%，浦东区域空置率 13.6%。下半年核心区域和次中心区域分别有 44 万平方米和超过 100 万平方米的写字楼建筑面积计划入市，继续增加的供应增量将继续推高写字楼市场空置率。

2、价格水平

据百盛评估统计，2017 年上半年，上海市新建办公用房成交均价 35309 元/m²，同比上涨 34.77%，环比上涨 5.89%，成交均价突破 35000 元/m²。上半年新

建办公用房去化速度变慢，前几个月成交价格相对平稳，到了6月成交价格明显上涨，主要得益于有两个项目环球都会广场、新华联国际中心成交均价分别为75859元/m²、56499元/m²，同时总体成交量较少，单个项目的成交价格对成交均价有明显的提高。

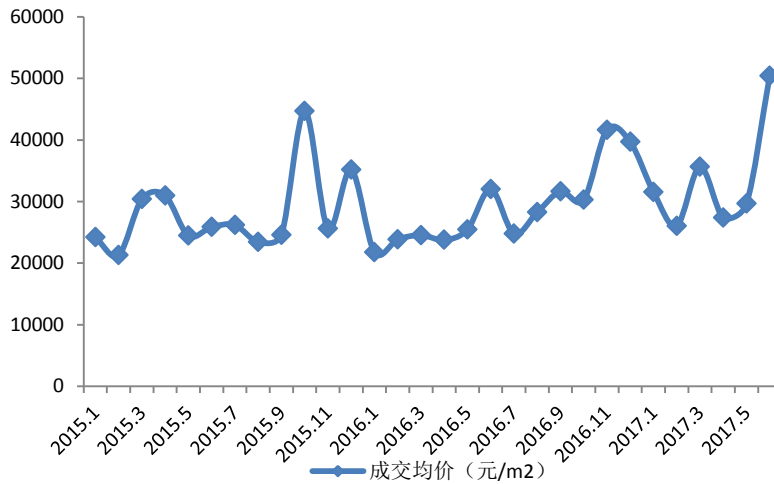


图2 近期上海市新建办公用房成交均价走势

据高力国际统计，2017年上半年写字楼租赁市场表现总体平稳，集中的新增供应量使得整体租金水平有下调的压力。上半年上海核心区域甲级写字楼租赁市场整体租金10.3元/(天·m²)，与去年同期持平，从区域来看，浦西区域9.3元/(天·m²)，浦东区域11.8元/(天·m²)。不断攀升的空置率以及短期内计划入市的新增供应将持续对业主造成压力，部分业主可能为争夺或挽留租户而降低租金期望值，进而导致租金下调。

(三) 广州

2017年上半年，广州市全市实现地区生产总值9891.48亿元，同比增长7.9%，增速同比回落0.1个百分点，高于全国（增长6.9%）、全省（增长7.8%）。其中第三产业增加值6881亿元，同比增长9.5%，三产占比增加至69.56%，同比增加1.49个百分点，对经济增长的贡献率达到80.6%。随着金融类、电商类等产业链的不断发展，部分企业的升级扩租等原因，广州市2017年上半年写字楼市场租赁需求旺盛，空置率持续下降，租金则稳中有升。

1、供需关系

2017年上半年，广州市甲级写字楼市场新增供应量暂时回落，据第一戴维斯统计上半年新增供应同比下跌61.4%，新增供应大幅减少给予存量项目消化空

间。据 CBRE 统计，2017 年二季度琶洲、越秀和珠江新城共有三个项目落成，共带来新增供应 13 万平方米。预计未来六个月也仅有 12 万平方米的新增供应，位于琶洲及其他区域，旺盛的需求导致市场存量进一步消化。琶洲、国际金融城将接力珠江新城成为下一个重点发展的商务区。

从需求来看，据戴德梁行统计，2017 年上半年广州市核心商务区甲级写字楼市场成交活跃，净吸纳量 23.2 万平方米，同比大幅增长 93.3%。上半年甲级写字楼需求主要来自升级搬迁和内资公司，招商引资持续发力和产业落位对市场吸纳的增加有很大的推动作用。从需求行业来看，金融类、电商类等产业链的引进成为需求的主力，也将助力城市核心竞争力的提高。据 CBRE 统计，2017 年二季度广州优质写字楼市场净吸纳量 20.98 万平方米，TMT、金融和专业服务业是前三位需求来源。其中，TMT 成交面积占比达 35%，连续两个季度排行第一，主要受网易等大面积交易的驱动。金融服务方面，除保险业继续扩张，证券基金的扩张也占到金融服务业成交面积的 37%。二季度需求排名第四的房地产行业的成交表现日趋活跃，其中主要包括住宅发展商设立的项目公司以及地产中介公司。

据戴德梁行统计，截至二季度末，广州市甲级写字楼市场整体空置率降至 11.9%，较 2016 年末下降 2.4 个百分点。旺盛的租赁需求驱动下，空置率预期会持续下降。

投资市场来看，2017 年二季度，广州市写字楼投资市场暂无大宗交易。

2、价格水平

据戴德梁行统计，2017 年上半年，随着广州甲级写字楼租赁市场的活跃，市场租金和入住率双双上升，其中核心商务区甲级写字楼平均租金达 171.7 元/（月·m²），环比保持平稳，同比攀升 2.1%。从区域来看，珠江新城的平均租金继续引领全市，琶洲商务区也成长迅速。据 CBRE 统计，2017 年二季度广州优质写字楼市场成交租金在活跃的租赁成交推动下推升至 148.7 元/（月·m²）。区域看，珠江新城可出租面积逐渐减少，空置率也降至 2005 年的新低，导致业主普遍心态乐观，开始提升租金；而琶洲西区此前出台产业发展规划，使其在众多新兴商务区中突围而出，成为最受关注且发展速度最快的区域，租金升幅引领全市；而天河体育中心的一些业主，在填补此前大租户搬离的空置面积时，对于大面积的知名租户，继续提供大幅度折让。

（四）深圳

2017 年上半年，深圳市地区生产总值 9709.02 亿元，按可比价计算，比去年同期增长 8.8%，增幅比一季度和去年同期均提高 0.2 个百分点，高于全国和全省 1.9 个、1.0 个百分点。其中第三产业增加值 5961.33 亿元，同比增长 9.7%，三产占比达到 61.4%，同比提高 0.4 个百分点。2017 年上半年在经济不断向好的背景下，深圳市写字楼市场需求旺盛，但随着大量新增供应的集中推出，还是出现供过于求的情况，市场存量和空置率进一步提高；而投资市场表现同样活跃，企业落地深圳建设总部的需求旺盛。

1、供需关系

据 CBRE 统计，2017 年上半年深圳市优质写字楼市场迎来约 40 万方的新增供应，且新增供应量主要集中在二季度。一季度平安国际金融中心入市，新增面积 10.2 万方，预租率接近 100%。二季度，有四个新项目入市，为市场带来近 31 万平米的新增供应，这也是市场连续第九季度录得高位供应，进一步加剧市场竞争。据高力国际统计，截至上半年底，深圳市甲级写字楼租赁市场总存量增加至 478.7 万方，同比增长 30.5%，环比增长 6.2%。

从需求来看，2017 年上半年深圳优质写字楼市场共吸纳 38.2 万方，其中一季度吸纳 5.7 万方，二季度吸纳 32.5 万方，需求同样是集中在二季度。从需求行业来看，金融业租户继续主导市场需求，且以资产管理和投资公司为主；另外一大需求则是本地的租赁投资公司持续扩张，快速推动新近交付的项目吸纳。另外，美容、医疗类的消费服务企业和以信息科技服务企业为主的专业服务业也占重要比重，且二季度来自自动化设备和电子配件等制造业板块也是较大的需求来源。据高力国际统计，二季度市场上有三个大宗面积租赁交易，均来自南山区，分别为哈曼承租招商局港口大厦（9000m²）、三星承租中洲控股中心（7500m²）和美百年承租卓越前海壹号 B 座（6124 m²）。

截至 2017 年 6 月底，据 CBRE 统计，深圳市优质写字楼市场空置率为 8.1%，未出现过大大波动，整体保持平稳。第一戴维斯统计的深圳甲级写字楼市场空置率为 12.8%，同比上升 4.32 个百分点，环比上升 1.06 个百分点，受新增供应影响全市写字楼市场空置率有所提高。

投资市场来看，据深圳房地产信息网统计，2017 年上半年，深圳市一手办

公用房新增供应 6281 套，同比增长 181.66%，环比增长 72.46%；新增供应面积 46.94 万方，同比增长 75.28%，环比增长 82.43%。新建办公投资市场新增供应量同样明显增加，且小户型房源占多数，积极补充市场旺盛的需求。从区域看，新增供应主要集中在南山和龙岗两区，其中南山区新增预售 1529 套，预售面积 11.88 万方，龙岗区新增预售 2066 套，预售面积 18.77 万方。而预售量较大的两个楼盘分别为万科时代广场（13.03 万方）和恒大天璟大厦（10.17 万方）。从去化速度来看，上半年一手办公用房成交 3418 套，同比增长 209.04%，环比增长 310.32%；成交面积 25.15 万方，同比增长 19.82%，环比增长 172.19%。上半年成交量也大幅增长，成交套数同比翻了两番，且尤其在二季度去化明显加快。上半年成交较大的楼盘包括南山区的塘朗城（5.00 万方）、坪山区的龙光玖云著（2.74 万方）和罗湖区的万科深南道 68 号（2.32 万方）。上半年一手写字楼去化大宗项目较少，集中在小户型房源。

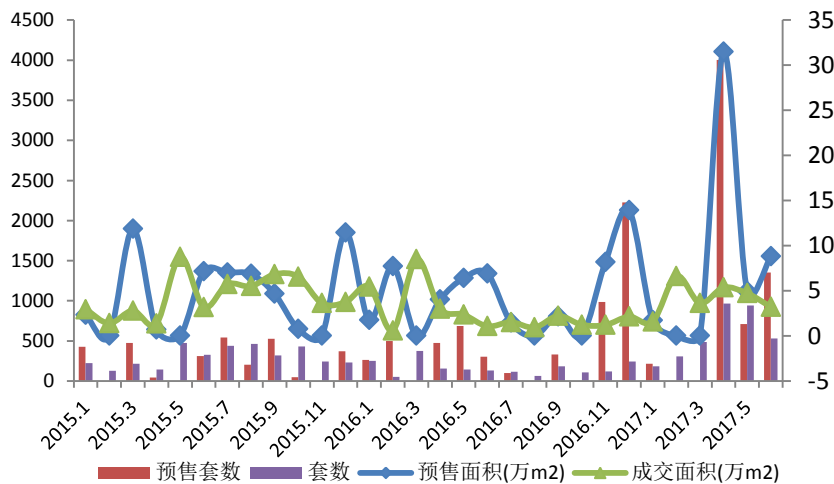


图 3 近期深圳市一手办公用房供需走势

2017 年上半年，深圳市二手办公用房成交 534 套，同比减少 23.50%，环比减少 12.03%；成交面积 6.99 万方，同比减少 27.11%，环比减少 21.37%。上半年深圳二手写字楼市场成交量不尽如人意，当前多数写字楼的投资者更倾向于开发办公楼以自用，同时持续走高的挂牌均价也给部分投资客造成了压力。上半年二手写字楼市场暂无大宗交易项目，但企业在深拿地建设总部的需求旺盛，上半年深圳湾超级总部基地的三处商用地块以共计 98 亿元售出，平均单价每平方米 17,529 元，买家分别是神州数码、中兴通讯和中国电子科技集团。

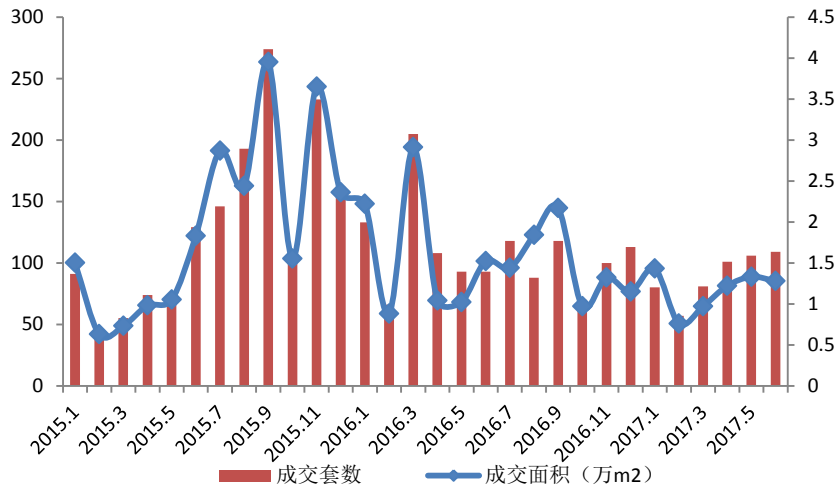


图 4 近期深圳市二手办公用房成交走势

2、价格水平

从租赁市场来看，上半年深圳写字楼市场由于多个项目集中入市，加上原先丰富的存量，市场竞争加剧也使得租金分化凸显。据 CBRE 统计，纵观整体市场表现，2017 年二季度深圳优质写字楼市场平均租金 208.4 元/（月·m²），环比下降 0.2%。具体看，多个老旧项目因硬件或地理位置不佳导致租金下跌，而新入市项目凭借高品质硬件设施以及不断增加的入驻率实现租金上涨，如福田中心区某新项目租金超过 300 元/（月·m²），实现了较高的租金水平。

投资市场来看，2017 年上半年深圳市一手写字楼投资市场继续以散售为主，大宗交易暂无。而二手办公用房业主挂牌价格还呈现上涨趋势，但随着供需关系的转换，未来价格预期会平稳下跌。

三、重点二线城市篇

（一）天津

2017 年上半年，天津市全市实现地区生产总值 9386.87 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.69%，比一季度回落 1.1 个百分点。其中，第三产业增加值 5078.40 亿元，同比增长 8.3%，三产占比达到 54.1%，比去年同期进一步增加。上半年全市固定资产投资 7329.89 亿元，同比增长 3.6%，而房地产调控效应显著，全市房地产开发投资 1192.85 亿元，同比下降 0.8%。2017 年上半年天津市写字楼市场需求相对较弱，新入市的项目加上原先的高存量使得市场呈现供过于求的态势，空置率进一步上升，租金面临着下行的压力。

据第一太平戴维斯统计，2017 年上半年天津市新增一个优质写字楼项目入市，为位于红桥区的陆家嘴金融大厦，给天津市中心城市甲级写字楼市场带来 9.4 万平方米的新增供应，至此全市甲级写字楼存量达到 118.4 万平方米。从需求来看，据仲量联行统计，2017 年一季度天津办公楼市场总吸纳量为 49000 平米，环比增长 94.2%，同比减少 63.8%，一季度主要需求为租户迁入 2016 年新完工的项目，如万通中心和仁恒置地国际中心。一季度有约 43% 的吸纳量来自甲级办公楼，且房地产和金融领域为主要租赁需求来源，而房地产业的需求主要得益于 2016 年天津房地产业的迅速发展，又有新的开发商纷纷进驻天津需求发展。据戴德梁行统计，2017 年二季度天津甲级写字楼吸纳量为 33610 平米，租赁成交主力仍以企业的搬迁升级为主，市场吸引新客户的动力不足，受租金下行的影响，部分租户纷纷从原有乙级楼宇搬出，租赁档次较高的甲级写字楼，如华侨永亨银行从原华侨大厦搬出，租赁天津环球金融中心 700 平方米的办公面积。

受市场供过于求的影响，新入市项目出租率相对较低，空置率进一步出现上涨。据戴德梁行统计，截至 2017 年 6 月底，天津甲级写字楼市场空置率上升到 41.2%，环比一季度增长 2.9 个百分点。而 2017 年至 2020 年，天津预计新增甲级写字楼 18 座，总建筑面积达 170.5 万平方米，约为现有总存量的 1.2 倍，预期近期天津写字楼市场空置率将继续维持在高位。不过这些楼宇分布地区广泛，将会形成河西新八大里、海河沿线 CBD 等多个新兴商圈，有效满足不同区位的写字楼需求。

从租金来看，据仲量联行统计，受空置率增加的影响，2017 年一季度天津市写字楼市场净有效租金继续下跌，降至 93 元/（月·m²），环比下降 0.6%，同比下降 4.4%，其中：甲级办公楼项目租金降至 104 元/（月·m²），环比下降 0.7%，同比下降 10.6%。甲级办公楼市场持续的高空置率，迫使业主降低对租金的期望值，以便推动市场吸纳闲置空间。与此同时，乙级办公楼项目租金降至 88 元/（月·m²），，环比下降 0.6%，同比下降 2.3%。据戴德梁行统计，2017 年二季度天津甲级写字楼市场租金也出现下跌，主要是由于近两年甲级写字楼供应量较大，业主为求得出租率开始打价格战，另外今年新入市项目位于非核心位置，租金相对较低，也拉低了整个甲级写字楼市场的平均成交租金。本季度，天津甲级写字楼平均成交租金为 109.7 元/（月·m²）。整体看近两年写字楼市场需求较弱，较

高的供应量为写字楼业主带来较强的租赁压力，写字楼租赁市场将继续保持租户受益的发展形势。而据第一太平戴维斯统计，天津市中心城区甲级写字楼租赁市场成交租金相对平稳，平均租金 134.9 元/（月·m²），环比微涨 0.2%，同比下降 4.6%，且南京路区域依然稳居全市最高租金水平。

（二）南京

2017 年上半年，南京市全市实现地区生产总值 5488.73 亿元，同比增长 8.0%，比去年同期回落 0.4 个百分点。其中，第三产业增加值 3228.98 亿元，同比增长 10.2%，三产占比达到 58.82%，比去年同期进一步增加。2017 年上半年南京写字楼市场总体表现平稳，供过于求的租赁市场使得去化压力进一步增大，但受住宅市场调控的影响，上半年南京市写字楼投资市场表现较为优异。

从租赁市场来看，据戴德梁行统计，市场整体呈现供过于求的态势，从区域看，租赁市场板块划分明显，项目集中度较高，一方面传统核心区域依旧受市场青睐且租金价格处于市场高位，另一方面新兴热点板块价格相对较低，租金同比略有下降。另外，南京新的 CBD 板块河西市场随着配套日趋完善，热度持续升温，租金水平与传统商务区差距不断缩小。从行业看，金融和地产等行业客户仍是写字楼租赁的主要客户来源，此类客户承租面积普遍超过 1000 平方米。河西金融聚集区受规划及政策利好的影响进一步受到企业的青睐，上半年金融类行业表现异常抢眼，租赁成交面积占到 76%。展望未来五年，南京优质甲级写字楼供应量预期超过 300 万平米，河西、鼓楼滨江、城南板块将是未来主要的供应区域，充足的存量会使得市场去化压力进一步增大。根据 2010-2016 年南京甲级写字楼市场吸纳及空置率的分析，预测未来五年市场年均吸纳量将在 15 万平米左右，超过过往 10 万平米的水平。

投资市场来看，2017 年上半年南京市写字楼市场受热销盘拉动，上半年成交面积约 68 万平米，同比上涨 57.2%。从区域来看，建邺区成交面积达到近 27 万平方米，占据写字楼办公市场成交总量的 4 成以上，是全市成交市场的主力区域，浦口、雨花、鼓楼板块相较于去年同期成交量略有放缓。建邺区河西新城板块区域发展速度较快，未来将打造成为新的政治、文化中心，重点规划和发展区域，现已有部分优质写字物业落成，行政商务氛围在加速形成中，未来将成为南京中高端办公物业集聚地，因此写字楼市场发展态势较好。从成交均价看，受高品质

小面积办公产品带动，2017年上半年成交均价有明显上涨，同比上涨27.6%。

（三）重庆

2017年上半年，重庆市全市实现地区生产总值9143.64亿元，按可比价格计算，比上年同期增长10.5%，其中第三产业增加值4611.98亿元，同比增长10.8%，三产占比50.44%。受重庆经济上行趋势影响，上半年重庆办公楼市场表现稳健，尽管随着大量的新增供应入市，但办公租赁需求持续上扬，空置率有所降低。

1、供需关系

据仲量联行统计，2017年上半年重庆市写字楼市场共新增供应7栋优质办公楼，新增供应面积37.2万平方米，较去年同期增加21.6万平方米。其中新入市的写字楼中包括4栋甲级写字楼，分别为国金中心T1、国金中心T3、国华金融中心B塔和企业天地T3。2017年上半年大量的新增供应中，有10万平方米为银行自用面积，尽管新增供应明显增加，但上半年重庆办公楼租赁需求也比较旺盛，市场空置率并未出现明显增加。截至2017年6月底，重庆市优质办公楼空置率为46.3%，同比下降3.4个百分点。

从需求来看，据仲量联行统计，2017年上半年重庆写字楼市场租赁成交活跃，多个板块区域表现亮眼。2017年上半年，重庆市写字楼市场净吸纳量23.1万平方米，同比增长13.1万平方米。除去银行自用面积，租赁市场净吸纳量为13.0万平方米。从区域看，解放碑、江北嘴、新牌坊、化龙桥和杨家坪等在内的多个商圈租赁市场表现良好，租赁净吸纳面积占市场总量的90%以上。上半年比较典型的租赁项目包括：平安保险租下企业天地7号楼（面积约4500平方米）和融景中心A塔（面积约4600平方米）；中石油昆仑燃气租下国华金融中心A塔（面积约2000平方米）；京师律师事务所租下涉外商务区写字楼B4（面积2400平方米）等。据CBRE统计，2017年二季度，重庆市全市写字楼净吸纳量10万平方米，环比增长逾4倍，其中甲级写字楼净吸纳量6.86万平方米，甲级写字楼的去化贡献占比接近七成。

2、价格水平

据仲量联行统计，2017年上半年重庆写字楼市场需求稳健，部分成熟楼宇选择了相对稳定的租金策略，市场租金跌幅开始收窄。具体看，2017年上半年市场有效净租金84.6元/（月·m²），与2016年底相比环比下降1.4%。2017年

下半年重庆市写字楼市场还将有新增供应约 38.6 万平米投放租赁市场，短期内仍存在过量供应的压力，但随着重庆经济的发展，办公租赁需求看涨，预期未来租金价格将趋于稳定。据 CBRE 统计，2017 年二季度重庆写字楼平均租金 83 元/（月·m²），环比降幅进一步收窄至 0.3%。

（四）成都

2017 年上半年，成都市全市实现地区生产总值 6111.4 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%，其中第三产业增长值 3359.3 亿元，同比增长 9.0%，三产占比 55%，同比上升 0.7 个百分点。与经济基本面相呼应，2017 年上半年在新增供应逐渐放缓后，成都甲级写字楼市场回暖，需求有所增加，且租金有望止跌。

1、供需关系

成都市在经历了一轮新增项目的集中供应后，从 2015 年下半年起，大量规划建设项目都不同程度的放缓供应速度。据戴德梁行统计，2017 年上半年成都甲级写字楼市场仅录得 80738 平米的新增供应，与之前爆发式增长形成鲜明的对比。而据高力国际统计，二季度内，成都市甲级写字楼市场新增入市项目 1 个，为佳辰国际中心，给市场带来 38000 平方米的新增供应。截至 2017 年二季度末，成都甲级写字楼市场总存量环比增加 1.9%至 201 万平方米。

从需求来看，据戴德梁行统计，2017 年上半年成都甲级写字楼市场累计净吸纳量 111215 平米，同比去年增长 16%。从区域看，作为成都未来重点发展的天府新区，上半年累计净吸纳 60971 平米，占全市总吸纳量的 55%；而成都传统商务中心——中央商务区净吸纳量为 37882 平方米，占全市的 34%；其他区域的净吸纳量仅占全市的 11%，传统商务区和天府新区俨然成为成都甲级写字楼的热点区域。随着成都写字楼市场存量的加大，高品质物业的层出不穷，老旧物业的升级改造将逐渐成为市场的热点。据高力国际统计，2017 年二季度成都甲级写字楼市场净吸纳量总约 80990 平方米，环比增加 71%。从行业来看，租赁需求主要来源于金融、科技、联合办公、医疗和保险行业，且内资企业为绝对需求主力。二季度典型项目包括：成都金融中心租给租户梦想加（联合办公行业）和第一健康（医疗行业）；四川航空广场租给租户 MFG（联合办公行业）；仁恒置地广场租给租户华为（科技行业）；银泰中心租给租户斐讯信息科技有限公司（科技行业）。

在新增供应放缓、需求强劲的背景下，成都市优质写字楼市场空置率明显下

降。据戴德梁行统计，截至 2017 年上半年末，成都市甲级写字楼市场空置率为 32.2%，同比去年回落 8.5 个百分点；其中中央商务区的空置率下跌为 25.92%，同比下跌 13.7 个百分点。

2、价格水平

据戴德梁行统计，在市场成交活跃的带动下，2017 年上半年成都全市甲级写字楼平均租金上涨到 107.1 元/（月·m²），同比上涨 1.6%；而成交最活跃的天府新城片区，上半年平均租金为 102.7 元/（月·m²），同比上涨 6%。再看成都优质写字楼二季度市场表现，据 CBRE 统计，2017 年二季度成都优质写字楼市场平均租金 93.9 元/（月·m²），环比上涨 1.1%，同比下降收窄至 7.2%。在需求增加和供应放缓入市的情况下，成都市写字楼市场结束连续十个季度的租金调整，二季度租金首次止跌企稳。

（五）武汉

2017 年上半年，武汉市全市实现地区生产总值 6019.08 亿元，比上年同期增长 7.5%，增速比一季度提高 0.6 个百分点。其中第三产业增加值 3302.18 亿元，同比增长 8.2%，三产占比达到 54.86%，与去年同期持平。上半年全市完成固定资产投资 3875.23 亿元，同比增长 11.5%，增速创近 25 个月新高，其中房地产开发投资 1341.2 亿元，同比增长 14.5%。在经济指标亮眼的背景下，2017 年上半年，武汉写字楼市场需求企稳，服务业、金融、科技类企业表现活跃，且倚靠交通通达性和楼宇性价比优势，新兴板块需求持续旺盛。

据 CBRE 统计，2017 年上半年，武汉市优质写字楼市场共迎来 15.8 万平方米的新增供应，新交付的四个项目均为销售型乙级写字楼，且其中三个位于中北路沿线。而上半年核心商务区未有新增供应，市场存量维持在 159.1 万平方米，进入存量消化期。

市场需求方面，2017 年上半年全市写字楼市场净吸纳量 13.5 万方，同比增长 23.3%；其中甲级写字楼市场净吸纳量 6.7 万方，同比增长 156.9%。从行业看，由于一季度服务业领域表现突出，而服务业的快速发展会投射到写字楼需求上，因此保险、银行、证券等金融机构为上半年办公需求的主要来源；另外，武汉光谷产业的优势及丰富的教科研资源，科技新媒体（TMT）行业的新增需求持续旺盛；外资企业则保持相对谨慎的经营策略，上半年市场仅有部分外资企业退出武

汉的案例。从区域看，伴随着武汉写字楼版图外延，新兴板块具有交通通达性和楼宇性价比的优势，需求在持续增长；而航空路及光谷区域内写字楼因楼龄较高、硬件老化的影响，很多租户开始选择外迁，需求出现收缩。再看武汉六大核心商务区，据戴德梁行统计，受政策驱动及新物业开展租金优惠等多种去化侧面影响，上半年核心商务区甲级写字楼市场成交活跃，共取得 6.1 万平方米的高位吸纳量，同比上升 281.3%。

空置率来看，据 CBRE 统计，2017 年上半年末全市写字楼市场空置率上升至 32.8%，与去年同期相比增长 5.6 个百分点；其中甲级写字楼市场空置率上升至 35.4%，与去年同期相比增长 2.9 个百分点。据戴德梁行统计，由于上半年核心商务区未有新增供应，进入存量消化期，因此二季度核心商务区整体空置率较去年年末下降了 3.9 个百分点至 32.2%。

租金来看，据 CBRE 统计，2017 年上半年武汉市全市优质写字楼平均租金 97.5 元/（月·m²），同比涨幅 0.2%，比去年回落 0.6 个百分点。未来六个月，武汉优质写字楼市场新增供应有望突破 70 万平米，租户资源在楼宇之间的争夺将更加激烈，而“去库存”压力迫使业主在租赁条款的灵活性进一步加强，未来租金或进入阶段性的调整期。据戴德梁行统计，二季度武汉核心商务区甲级写字楼平均租金为 123.3 元/（月·m²），环比持平，同比下降 2.23%。核心商务区由于去年四季度集中项目供应，租金较去年小幅下跌，但总体处于比较稳定的状态。

（六）西安

2017 年上半年，西安市全市实现生产总值 3304.08 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.8%；其中第三产业增加值 2131.59 亿元，同比增长 9.4%，三产占比达到 64.51%，保持着稳中有近的良好格局。上半年全市固定资产投资（不含农户）3072.73 亿元，同比增长 7.6%，其中房地产开发投资 1054.74 亿元，同比增长 19.5%。2017 年上半年西安甲级写字楼市场仍以消化存量为主，新增入市项目仅 1 个，市场需求总体平稳，租金有下行的压力。

据仲量联行统计，2017 年上半年，西安甲级写字楼市场新增项目较少，仅一个新项目交付使用，为位于市中心片区的长安国际中心 F 座，新增供应面积 37000 平方米。上半年新增供应放缓主要由于市场需求仍保持平稳状态，并没有出现激增，且市场上同质化产品严重，开发商开始减少对写字楼产品的投入。目

前加上市场的存量来看，市场处于明显的供过于求的状态，办公物业处于买方市场。下半年，西安甲级写字楼市场预计有 40.49 万平米的新增供应入市，到 2017 年年底存量预期将达到 150 万平米，供应区域集中在高新区和城北片区，区域的集中供应，市场竞争进一步加大，去库存压力或将继续增加。

需求方面来看，据戴德梁行统计，2017 年上半年西安市优质写字楼市场净吸纳量 12.87 万平米，其中高新区净吸纳量 9.07 万方，占到总需求的 70.47%。从行业看，金融和贸易行业仍然是写字楼市场的需求主力。而二季度西安中心城区商圈成交较为活跃，其中典型项目包括租户阳明财富租赁长安国际中心 C 座（面积约 450 平方米），租户万达飞凡租赁高新区中晶科技广场（面积约 300 平方米）。

上半年较少的新增供应和稳健的新增需求推动下，截至 2017 年上半年年底，西安市甲级写字楼市场整体空置率下降为 31.3%，环比 2016 年年底回落 2.4 个百分点。但考虑到 2017 年下半年高新区和城北片区在大量库存尚未完全去化的情况下，又将有新的项目集中供应，市场无法在短期内吸纳现有及新增空置面积，预计 2017 年年底空置率将会继续攀升，届时预期会达到 40%左右。为在市场竞争激烈的情况下赢得租户青睐，业主需要努力改善硬件设备、提升物业管理水平。

租金水平来看，据仲量联行统计，2017 年上半年西安市甲级写字楼市场平均有效净租金为 103 元/（月·m²），环比下跌 1.4%，主要受市场竞争及空置率高位的影响，部分项目业务开始降低租金预期吸引租户。下半年市场在大量新增供应的基础上，空置率预期仍处于高位，业主或将采取降低租金或延长免租期等措施保证项目的入驻率，届时租金仍存在下行压力。

四、后期展望

2017 年下半年，中国经济预期呈现稳中有降的态势，且经济格局切换的态势继续延续，“向下”的传统经济与“向上”的新兴经济交错而行，经济的发展或预示写字楼市场的主力演变。

2017 年下半年，众多城市又将出现项目集中完工入市的机会，租赁市场新增供应量明显增加，且多数集中在非核心商务区或新兴商务区。供应量集中入市将进一步增加市场的存量，且空置率也会出现相应的增加，尤其对于新兴商务区

来说去化压力更大,但随着十三五期间城市轨道交通和购物中心建设的加速发展或将推动一、二线城市办公去中心化的进程。下半年写字楼市场需求预计保持稳健态势,项目的集中入市使得供应增长速度快于需求,供需失衡预计进一步加剧市场竞争。下半年多数城市写字楼市场存在租金下行的压力,一方面业主或许会选择更为灵活的方式以期挽留租户或吸引更多来自潜在租户的问询,另一方面新兴区域供应的增加,也会拉低整体的租金。

投资市场来看,写字楼投资需求愈发受到投资者的欢迎,大宗交易市场预期继续保持活跃的态势。投资者中随着外资企业的扩张继续保持谨慎状态,内资企业预期仍占据主力,且多数购买需求为自用型。而上半年大宗交易投资市场主要集中在一线城市,但一线城市物业价格相对处于高位,下半年部分投资者或将转向二线城市寻找投资机会。