

戴德梁行

租户研究

2018 年中国甲级写字楼市场

供应核心趋势

在未来三年中
部分主要甲级写字楼市场的
新增供应将略有下降

2018 年 4 月

目录

- [P1 / 摘要](#)
- [P2 / 报告介绍](#)
- [P4 / 中国甲级写字楼市场的供应总趋势](#)
- [P6 / 北京甲级写字楼市场](#)
- [P9 / 上海甲级写字楼市场](#)
- [P12 / 深圳甲级写字楼市场](#)
- [P15 / 广州甲级写字楼市场](#)
- [P18 / 成都甲级写字楼市场](#)
- [P21 / 武汉甲级写字楼市场](#)
- [P24 / 要点总结](#)



在大量供应的推动下，2017 年，中国甲级写字楼市场发生了令人瞩目的变化。在新的一年里，我们预计，中国甲级写字楼市场的转型势头将继续保持。

我们预计，在 2018 年，中国几个主要城市的甲级写字楼市场将迎来新增供应高峰，但在随后的两年间，新增供应的步伐将有所放缓。毫无疑问的是，这将对许多城市的甲级写字楼供需产生重大影响，从而改变写字楼租户和业主的动态关系。

摘要

我们预计在短期内：



武汉

单一业主长期持有的模式在武汉甲级写字楼市场将更加普遍。



北京

在未来三年内，北京丽泽商务区的新增供应将达到 184 万平米。



上海

上海新的甲级写字楼项目主要分布在新兴商圈，预计到 2018 年年末，新兴商圈的新增供应量将占全市总体新增供应的 65%。



成都

在 2018 年，逾 165,000 平米的写字楼项目将在东大街板块交付入市，东大街成为成都甲级写字楼市场新增供应量最大的板块。



广州

广州的琶洲和金融城将逐步发展成为重要的写字楼商务区域。



深圳

2018 年至 2020 年，深圳核心区域将迎来大量新增供应，占到全市总体新增供应的 95%。

报告介绍

从供应角度，这篇报告将

关注中国六个主要城市的
甲级写字楼市场；

回顾这些城市的甲级
写字楼市场在 2017 年
的变化，同时展望未来
三年的核心趋势。

这六个甲级写字楼市场
分别是：



这份报告涉及六个城市的
甲级写字楼市场，包括
四个一线城市，以及位
于华西和华中的两个
二线城市，为中国
甲级写字楼供应
核心趋势提供
一些概览和
洞见。



北京



广州



成都



上海

深圳



武汉

中国甲级写字楼 市场的供应总趋势



在中国，可持续和“绿色”建筑的热潮一直没有退去。随着新增供应的入市，市场竞争日趋激烈，LEED 和其他“绿色”认证成为关键的加分项，因此，众多开发商都在积极争取这些认证。WELL 是一个新兴的建筑标准，它关注人们的身体健康和幸福感。目前，在大中华地区，许多开发商正在为其写字楼项目寻求该认证。

同时，在新的写字楼项目中，人们运用的各类技术也越来越先进。最新的技术提高了建筑运营效率，便利性和舒适度，并进一步节约了能源和资源，使建筑与环境的关系更为融洽，实现可持续发展。

以下是两个已经投入使用的新建筑技术的案例：

- **电梯储能系统：**当电梯在重力作用下向下移动时，电梯系统会产生并储存电力；
- **摄像系统：**在写字楼电梯大厅内安装摄像系统，用以监测等待



魏超英

董事总经理
戴德梁行中国区企业服务部主管

“2018 年的甲级写字楼市场将迎来众多高品质新项目入市，这将给租户带来更多的选择。创造“绿色”办公环境能对写字楼项目产生积极的影响，吸引更多租户进驻。在国内主要写字楼市场中，“绿色”项目的租金和售价一般比市场平均水平高出 10% 到 20%。”



沈洁

高级董事
戴德梁行中国区写字楼部主管

“目前对于写字楼的改造，一方面是从租户需求的角度出发，解决楼宇的物理折旧和功能折旧的问题，另一方面是从建筑自身可持续的角度来看，主要解决建筑本身与周边环境的共生问题。新技术的使用一方面提升了写字楼产品与市场需求的匹配程度，另一方面也使建筑自身与环境的关系更为融洽，实现可持续发展。”

电梯的人数。如果等待人数超过了平均人数，电梯将直接降至大厅，从而将人们带到各目标楼层。

配合城市改造和更新，中国的一

些写字楼开发商在积极寻找现有的旧写字楼，并进行改造和 / 或重新配置，而不是购买未开发的土地建造新楼。这样做的好处是：

- **现在，中国城市中心区的未开**



“可持续性，科技，改造，增值服务和共享办公空间将成为 2018 年供方的主要主题”

发土地越来越少；

- 目前，中国的主要城市中可供购买的土地都非常昂贵；
- 在中国的主要城市中，现存大量 12 至 20 年前建成的品质较差的写字楼，现在看起来已经过时，以及；
- 大部分这种类型的写字楼分布在核心区域。

在中国，我们也看到越来越多的甲级写字楼开发商建立了内部的资产管理，租赁管理和租户增值服务平台。



Shaun Brodie

高级董事
戴德梁行租户研究及华东区研究部主管

“许多开发商正长期持有本地区的高品质写字楼项目，这些项目将会帮助他们吸引和留住租户，使他们的项目运作更有效率，最终提高项目价值。”

最后，虽然中国甲级写字楼的新增供应量和需求量都很大，但在部分区位，需求尚不能满足所有的新增供应，写字楼项目间争夺租户的竞争也较为激烈。在各区域的中心城市，考虑到联合办公

的人气激增，开发商将部分楼层分配给自营的联合办公品牌，这成为他们降低空置的一种方式。自营的联合办公品牌将携手其初创型企业或者大型企业会员，进驻这些联合办公空间。

北京 甲级写字楼市场

魏东

高级副董事
北中国区研究部主管



“ 新增供应集中在丽泽商务区 ”

2017 年北京甲级写字楼市场回顾

2017 年，北京有 10 个新的甲级写字楼项目入市，建筑面积共计 753,344 平方米，这使得北京的甲级写字楼总存量突破千万大关，达 1,005 万平米。由于新入市项目大部分位于非核心商圈，整体市场空置率同比上升 1.1 个百分点达 7.7%，五大核心区域的空置率同比下降 1.5 个百分点至 3.5%。

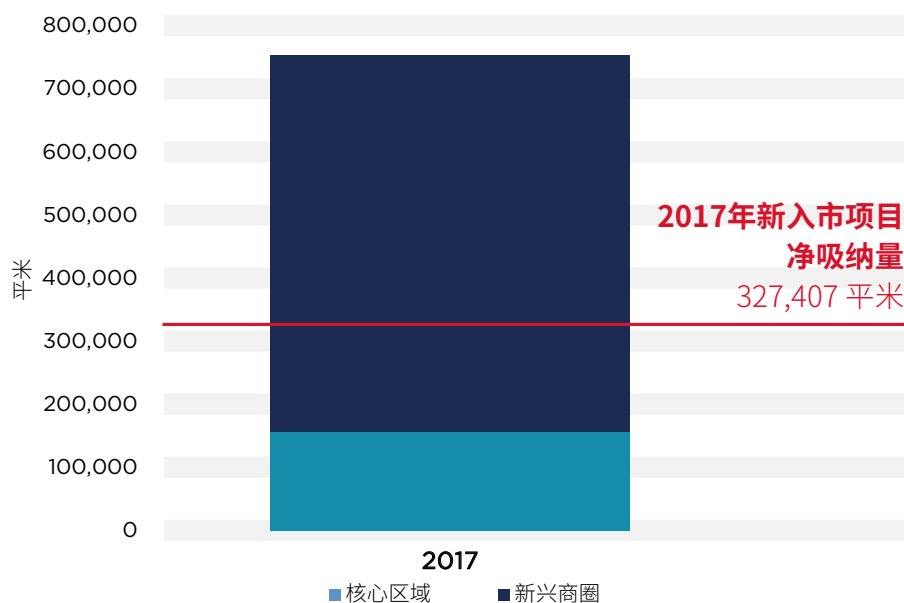
2017 年新入市的重要项目为国贸大厦 B 座。而从项目办公部分的总体量来看，在 2017 年竣工的甲级写字楼项目中，电子城·国际电子总部，中航资本大厦和中建财富国际中心的写字楼部分建筑面积位居前三（表 1）。

图 1

北京甲级写字楼市场新增供应动态 1（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 新兴商圈 / 核心区域
新增供应 - 已出租 / 空置



从新增供应的区域上看，在 2017 年，望京 - 酒仙桥和亚奥板块对新增供应的贡献份额达到了 40.3% 和 27.6%。

在 2017 年，望京 - 酒仙桥板块迎来 3 个甲级写字楼项目入市，这为此板块带来了总计 303,482 平米的新增供应。同时，亚奥板块和崇文门（属于‘其他’板块）分别录得 207,845 和 86,000 平米新增供应，而五大核心区域（中央商务区，金融街和中关村）在 2017 年共录得 156,017 平米新增供应。

对北京甲级写字楼市场在未来三年的展望

在未来三年内，北京甲级写字楼市场的新增供应预计将达到 385 万平米。其中，新兴商圈未来供应量将达 254 万平米，占 2018 至 2020 年新增供应总量的 66.1%。大量的新项目入市或将给北京全市甲级写字楼市场租金带来下行压力。

表 1
2017 年北京甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新项目

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	电子城 · 国际电子总部二期	望京 - 酒仙桥	124,200	2017 年第四季度
2	中建财富国际中心	亚奥	87,475	2017 年第二季度
3	中航资本大厦	望京 - 酒仙桥	83,052	2017 年第四季度

图 2
北京甲级写字楼市场新增供应动态 2（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分

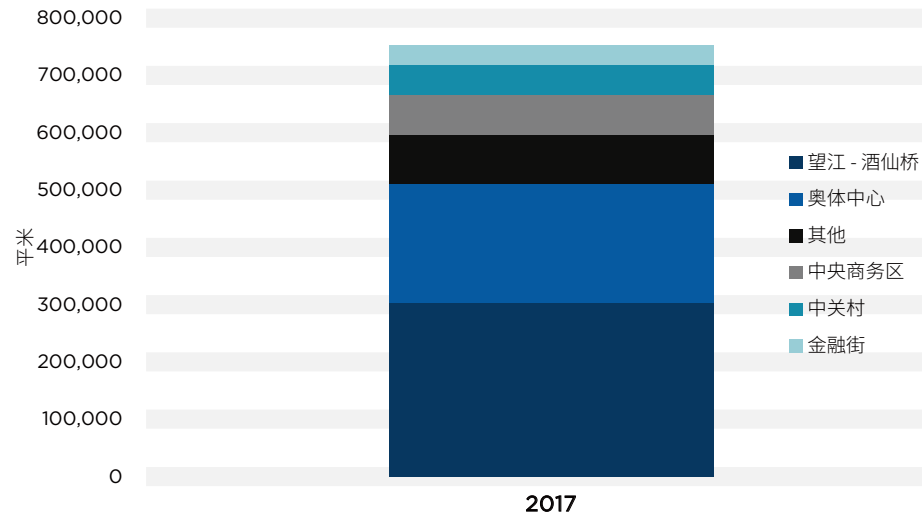


图 3
北京甲级写字楼市场新增供应动态 1
(2018-2020)

资料来源：戴德梁行研究部



2018 年，北京五大核心板块写字楼市场将迎来 517,957 平米的新增供应。中央商务区中的新增供应将占核心区域新增供应总量的 39.8%。而随着中服地块高品质写字楼的入市，五大核心区域平均租金将保持平稳甚至有被进一步推高的可能（表 2）。

展望未来，在 2018 年至 2020 年间，丽泽金融商务区和中央商务区的新增供应将分别占到北京甲级写字楼新增供应总量的 48.5% 和 21.8%（图 4）。丽泽金融商务区是北京目前位于三环内最后一块具有大量在建项目的商务区。

此区域的新增供应预计将在未来三年达到 184 万平方米。受益于便捷的交通（地铁 14 号和 16 号线途径此区域）和政府优惠政策，丽泽金融商务区已经吸引了将近 500 家公司在此注册，其中 83% 的公司来自于金融行业。

最后，随着北京市政府 2017 年底开始的陆续搬迁，通州将吸引更多国内外知名企业及投资者关注，区域内物业资产价值也将继续凸显。同时，2020 年环球影城的建成也会带动通州文旅以及相关上下游产业迅速发展，届时周边写字楼租赁需求将得到明显提升。

表 2
2018 年北京甲级写字楼市场主要的新增供应

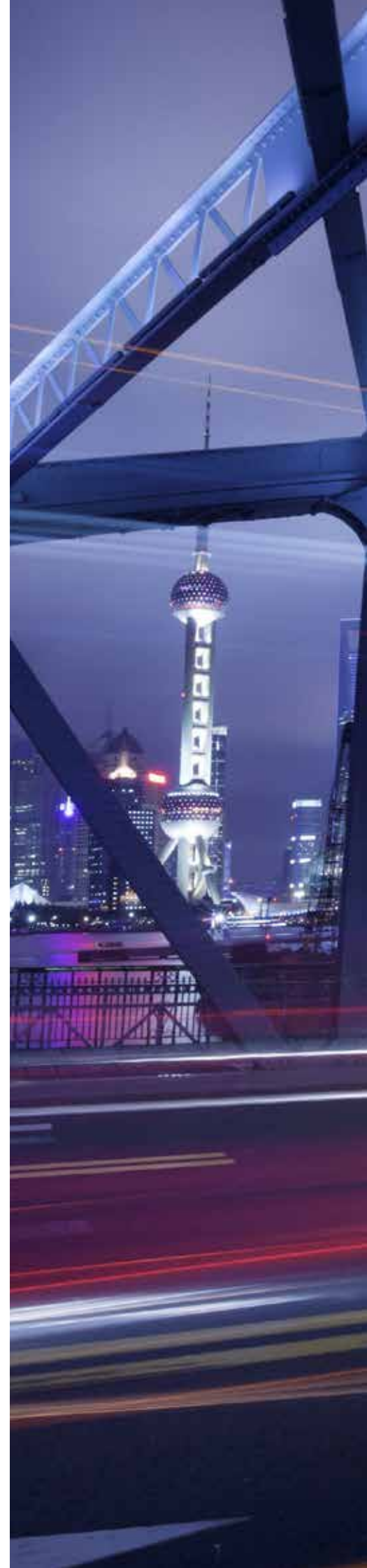
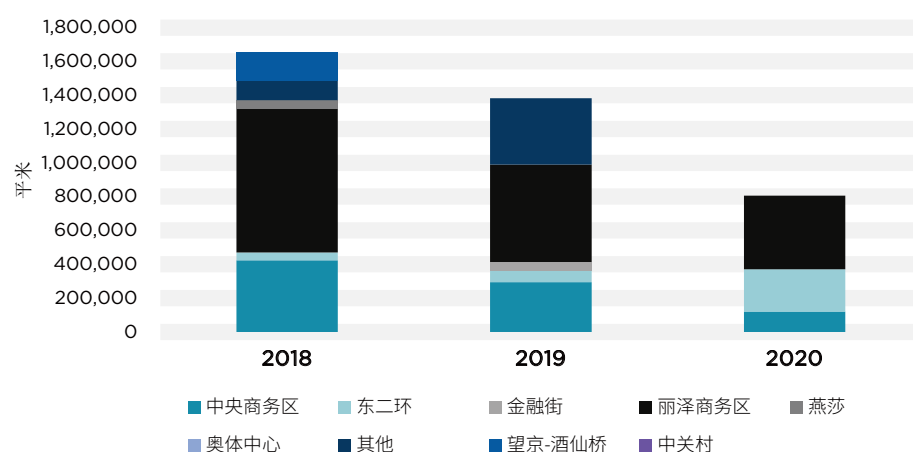
资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	中国人寿金融中心 (Z13)	中央商务区	113,000	2018 年
2	正大中心 (Z14)	中央商务区	160,000	2018 年
3	中信大厦 (Z15)	中央商务区	80,000	2018 年

图 4
北京甲级写字楼市场新增供应动态 2（2018-2020）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分



上海 甲级写字楼市场

Shaun Brodie

高级董事
租户研究主管，大中华区



“ 在未来三年，上海新兴商圈甲级写字楼供应量将占到全市的 71.9% ”

2017 年上海甲级写字楼市场回顾

2017 年，上海有 24 个新的甲级写字楼项目入市，新增供应量达到 140 万平方米（图 5）。其中，约 48 万平方米的甲级项目位于核心商圈。与之相比，上海新兴商圈录得逾 92 万平方米的优质项目。

众多优质以及地标性项目在 2017 年交付入市，包括金光白玉兰广场，中国人寿金融中心，徐家汇中心一期。而从项目办公部分的总体量来看，在 2017 年入市的甲级写字楼

图 5
上海甲级写字楼市场新增供应动态 1（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 新兴商圈 / 核心区域
新增供应 - 已出租 / 空置

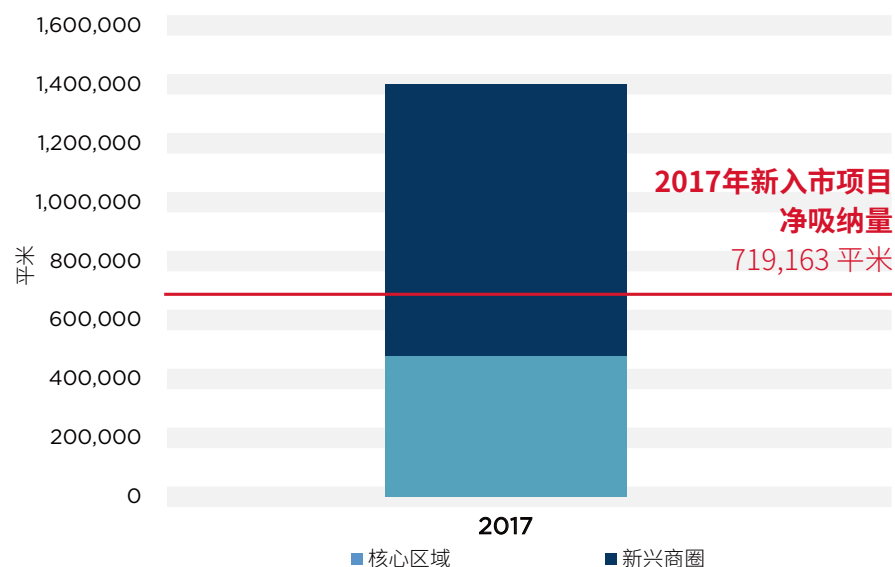


表 3
2017 年上海甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新项目

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	金光白玉兰广场	虹口	136,798	2017 年第二季度
2	星荟中心	虹口	118,000	2017 年第二季度
3	虹桥丽宝广场	闵行	105,000	2017 年第一季度

图 6
上海甲级写字楼市场新增供应动态 2 (2017)

来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分

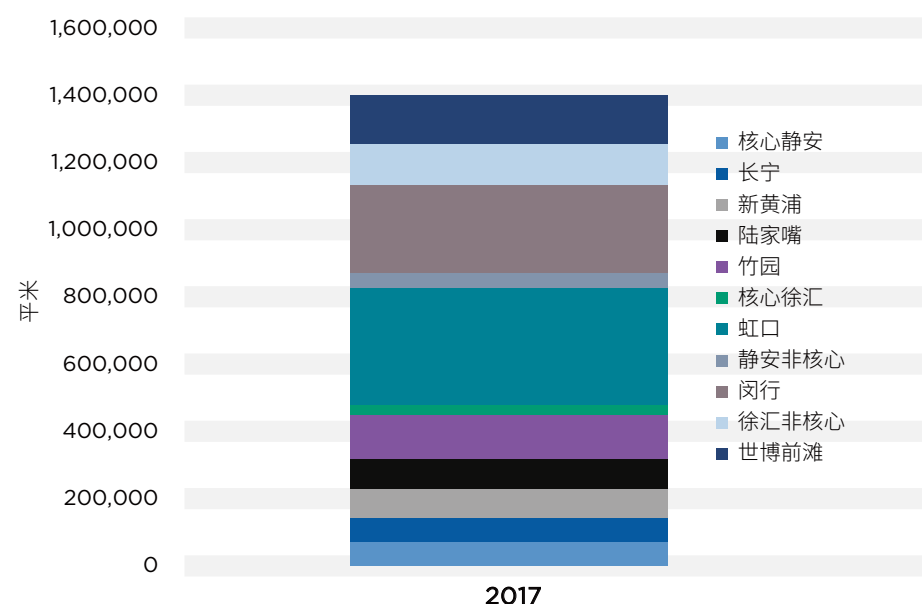
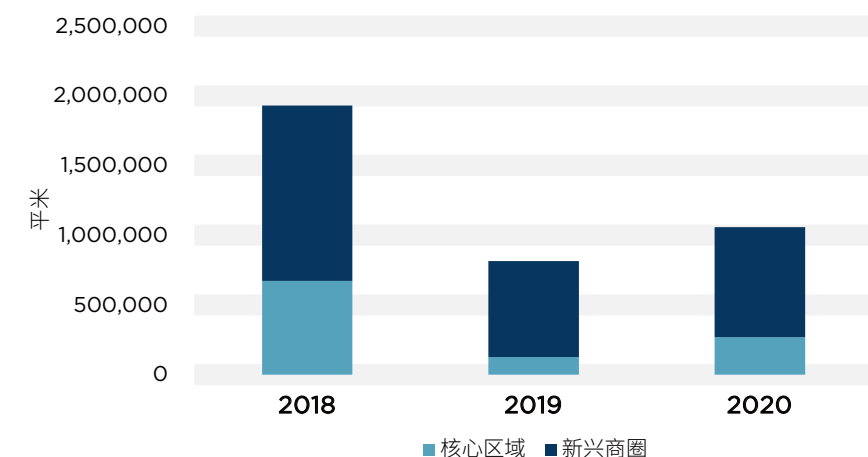


图 7
上海甲级写字楼市场新增供应动态 1 (2018-2020)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 新兴商圈 / 核心区域



项目中，金光白玉兰广场，星荟中心和虹桥丽宝广场的写字楼部分建筑面积位居前三（表 3）。

这三个项目均坐落于浦西，前两个在虹口区，第三个位于闵行区。就虹口而言（特别是北外滩区域），这两个大体量的写字楼项目的入市使其成为 2017 年供应最大的区域，新增供应达到 350,281 平米(图 6)。

除虹口外，在 2017 年有 4 个商圈的甲级写字楼供应量超过 10 万平米，它们分别是闵行，世博前滩，徐汇非核心，和竹园。4 个优质项目入市为闵行带来 260,596 平米的甲级办公空间。世博前滩和徐汇非核心分别录得 145,000 平米和 121,881 平米的新增供应。竹园，作为核心商圈，共录得 133,736 平米的新增供应。

对上海甲级写字楼市场在未来三年的展望

在未来三年内，上海甲级写字楼市场的新增供应预计将达到 380 万平米，核心商圈和新兴商圈分别贡献 28.1% 和 71.9%（2018 年分别为 35% 和 65%）（图 7）。预计到 2020 年底，上海甲级写字楼的总存量将达到 1,387 万平米。

值得关注的是，大多数优质的写字楼项目将会在徐汇滨江（属于徐汇非核心板块）和前滩（属于世博前滩板块）建成并投入使用。

但有趣的是，计划在未来三年内落成的 3 个办公体量最大的项目并非都坐落于以上两个商圈（表 4）。

在不久的将来，徐汇滨江将会被打造成一个文化创意中心。一系列与文化和传媒相关的项目将落地此板块，例如梦中心和湘芒果项目。而这一区域在未来集聚的文化和传媒行业同样也会激发出强劲的办公需求，这一点当然没有被开发商所忽视，他们正在持续推进该区域的写字楼项目以满足其需求。同时，前滩被定位为下一个陆家嘴，上海新的金融中心。预计，在未来三年，有超过 636,000 平米的写字楼供应进入该区域，注定会成为众多金融机构以及相关行业租户的重要选址地（图 8）。

表 4
上海甲级写字楼市场主要的新增供应（2018-2020）

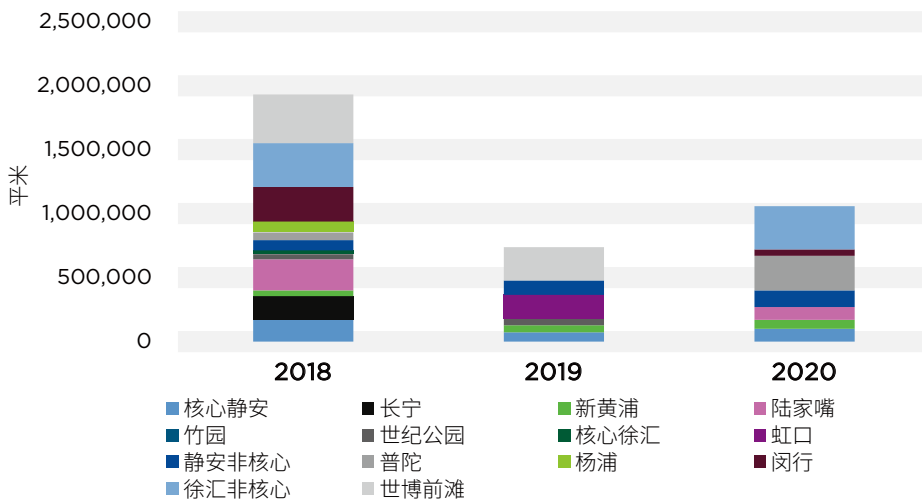
资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积（平米）	入市时间
1	高尚领域	普陀	209,611	2020 年
2	徐汇万科中心三期办公	徐汇非核心	190,000	2020 年
3	星港国际中心	虹口	189,000	2019 年

图 8
上海甲级写字楼市场新增供应动态 2（2018-2020）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分



深圳 甲级写字楼市场

张晓端

董事
华南及华西研究部主管

“ 新增供应集中在深圳的核心区域 ”

2017 年深圳甲级写字楼市场回顾

2017 年，深圳有 8 个新的甲级写字楼项目入市，全年新增供应达到 85 万平米（图 9）。

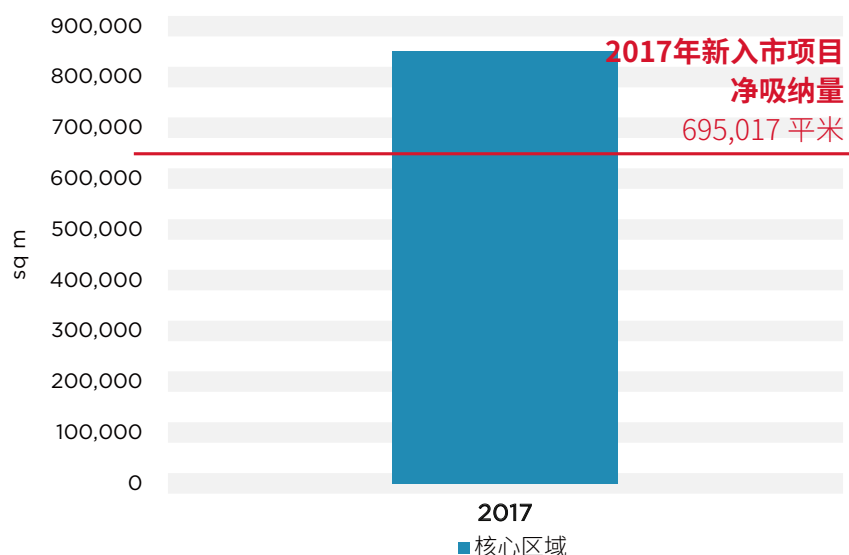
在 2017 年 8 个新入市的项目中，福田区和南山区各占一半。而从项目办公部分的总体量来看，福田区的平安金融中心（北塔）和生命人寿大厦，以及南山后海板块的航天国际中心的写字楼部分建筑面积位居前三（表 5）。

图 9

深圳甲级写字楼市场新增供应动态 1（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 新兴商圈 / 核心区域
新增供应 - 已出租 / 空置



从板块上看，坐落于福田的平安金融中心，生命人寿大厦，皇庭中心和中国人寿大厦共计贡献 59.6 万平米的新增供应，福田区的新增供应占整个深圳甲级写字楼市场新增供应总量的 70%，遥遥领先其他板块（图 10）。

与此同时，南山区新增供应录得 25.4 万平米。位于南山的后海板块以 175,672 平米的新增供应量紧随福田中心区，位列新增供应板块排行榜的第二位。这其中包括 2017 年投入使用的航天国际中心和海信南方总部大厦。另外，南山南油板块的来福士办公楼和位于蛇口板块的招商国际大厦也已交付使用。

对深圳甲级写字楼市场在未来三年的展望

在未来三年内，深圳甲级写字楼市场的新增供应预计将达到 531

表 5

2017 年深圳甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新项目

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	平安金融中心 (北塔)	福田 CBD	320,000	2017 年第一季度
2	生命人寿大厦	福田 CBD	120,000	2017 年第四季度
3	航天国际中心	南山	120,000	2017 年第一季度

图 10

深圳甲级写字楼市场新增供应动态 2 (2017)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分

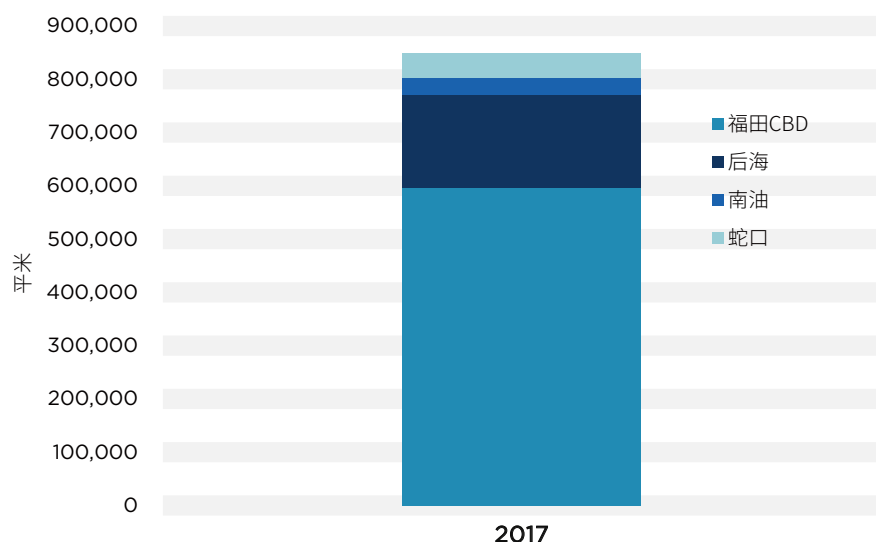


图 11

深圳甲级写字楼市场新增供应动态 1 (2018-2020)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 新兴商圈 / 核心区域



万平米。核心区域与新兴商圈的新增供应量占比分别为 95% 和 5%（图 11）。到 2020 年底，深圳甲级写字楼存量预计将达到 960 万平米。

从板块布局上看，在 2018 年，福田 CBD 将迎来许多优质项目入市，其作为深圳核心甲级写字楼板块的地位将进一步巩固加强。在 2018 年中，该板块仍有相当数量的甲级写字楼交付。虽然在 2019 年，此板块的新增供应量将

有所下降，但在 2020 年，新增供应将有所回升。从 2019 年始，南山区将成为新增供应的聚集地，特别是后海和前海板块。与此同时，宝安区首个甲级写字楼项目将于 2018 入市，标志着优质甲级写字楼项目向此新兴商圈的拓展。

从板块未来发展的角度上看，受益于即将竣工入市的优质项目，众多配套设施以及逐步成熟的商业氛围，福田区作为深圳的 CBD 将继续发挥主导作用。

后海板块位于南山区，在近期，已经有多个甲级项目交付入市，总计 56.4 万平米，例如阿里中心、中建钢构总部大厦和中海油大厦。展望未来，将会有更多的总部大楼在此落成，例如华润总部大厦，工行深圳总部和阳光保险大厦。因此，我们预计，将会有更多的相关企业选址后海，这将进一步加强其产业聚集力。

同时，随着南山商务中心板块和深圳湾板块的不断发展，这些地区有望吸引更多企业，从而推动总部经济的发展。

表 6
深圳甲级写字楼市场主要的新增供应（2018-2020）

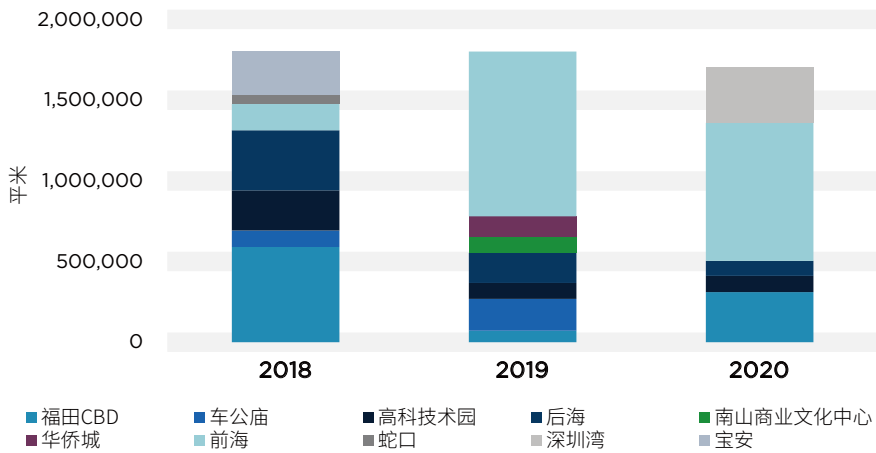
资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积（平方米）	入市时间
1	华润前海中心	前海	339,450	2019 年
2	前海国际金融中心	前海	303,310	2019 年
3	前海交易广场	前海	270,000	2020 年

图 12
深圳甲级写字楼市场新增供应动态 2（2018-2020）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分



另外，受益于大湾区的发展，自贸区和深港合作区相关的优惠政策将给前海地区带来更多的商机。而在另一方面，该板块内的甲级写字楼新增供应预计将在 2019 年进入集中爆发期。届时，预计前海地区写字楼租赁市场的竞争将更为严峻。

最后，平安金融中心的入市再次引发深圳市场对于超高层地标型建筑的热情。我们预计，在不久的将来，包括龙岗区 600 米地标性摩天大楼在内的众多摩天大楼项目将会在市中心和郊区落成使用（图 12）。

广州 甲级写字楼市场

繆舒怡

高级经理
华中区研究部主管



“ 在未来三年中，琶洲和金融城将迎来大量新增供应 ”

2017 年广州甲级写字楼市场回顾

2017 年，广州甲级写字楼市场的新增供应暂时回落。年内全市迎来 3 个项目入市，另有 1 个项目完成扩建改造。广州全年共录得 165,719 平方米新增供应（图 13），使广州甲级写字楼市场存量攀升至近 490 万平方米，同比增长 3.5%。

2017 年新入市的重要项目包括邦华环球贸易中心、颐德中心和天安人寿中心（表 7）。此外，珠江

图 13

广州甲级写字楼市场新增供应动态 1（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 已出租 / 空置

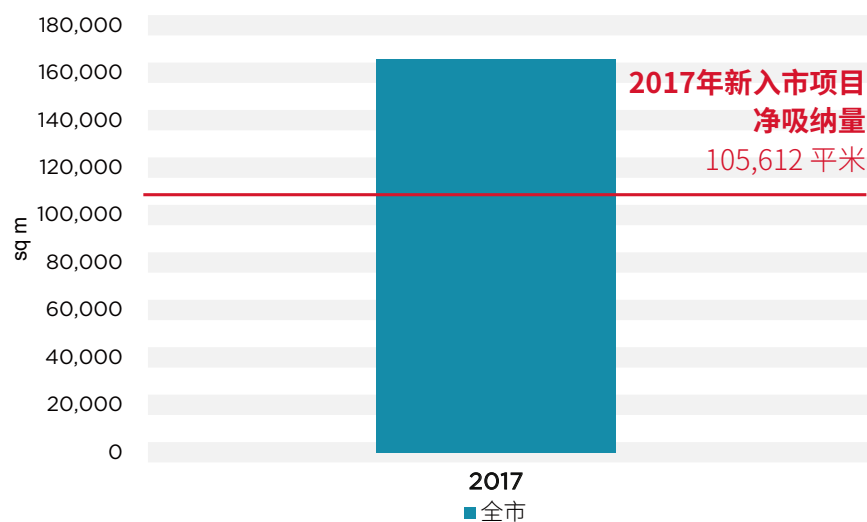


表 7
2017 年广州甲级写字楼市场建筑面积最大的新项目

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	邦华环球贸易中心	琶洲	80,000	2017 年第一季度
2	天安人寿中心	天河体育中心	30,227	2017 年第一季度
3	颐德中心	越秀	30,492	2017 年第三季度

图 14:
广州甲级写字楼市场新增供应动态 2 (2017)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分

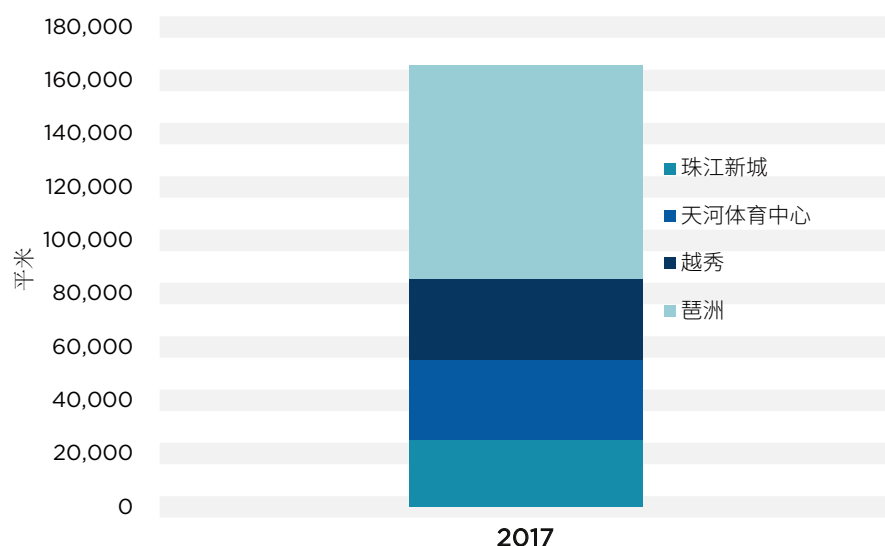
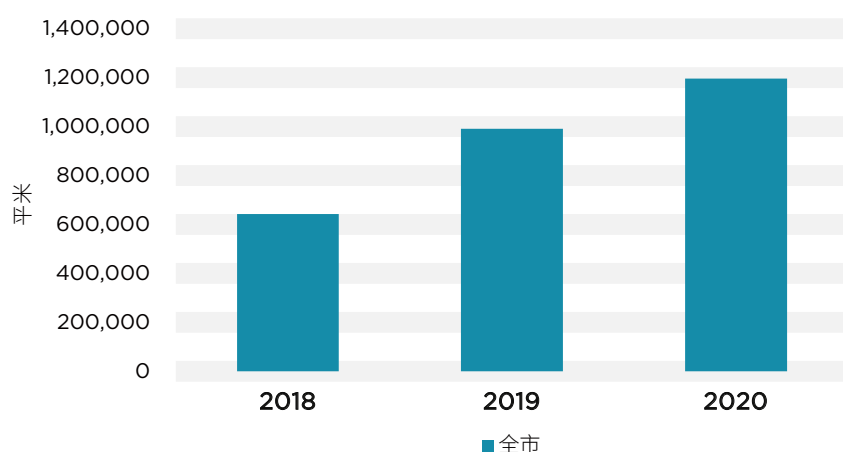


图 15
广州甲级写字楼市场新增供应动态 1 (2018-2020)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 全市



新城商圈内的高德置地广场四期将服务式公寓改造为写字楼，为市场带来 25,000 平米的新增供应。

以上三个在年内新落成的项目均位于核心区域，邦华环球贸易中心坐落于琶洲板块，天安人寿中心地处天河体育中心板块，颐德中心则位于越秀板块。

2017 年新增供应暂时回落，市场需求旺盛，这推动广州甲级写字楼租赁业务步入业主方市场。写字楼业主被赋予了更强的议价能力，并借此时机积极开展去化和租户优化工作。年内全市空置率稳步下降，租金稳中有升。

对广州甲级写字楼市场在未来三年的展望

在未来三年内，广州甲级写字楼市场的新增供应预计将达到 280 万平米。到 2020 年底，全市甲级写字楼存量将攀升至约 770 万平米，较 2017 年末增长 58.3% (图 15)。

在未来三年，甲级写字楼新增供应将主要位于珠江新城、琶洲和金融城商务区，它们分别占新增供应总量的 18.0%、54.2% 以及 24.7%。并且，体量最大的 3 个新增写字楼项目均位于琶洲板块 (表 8)。

琶洲板块被定位为广州的会展中心和互联网创新中心。展望未来，

在相关优惠政策以及日益完善的配套设施的支持下，一批贸易、互联网科技、媒体和通信行业中的知名企业将相继入驻琶洲商务区。目前，该区内一系列甲级写字楼项目正在建设中，其中包括阿里巴巴华南总部、微信总部大楼、唯品会总部、复星集团华南总部以及保利天幕广场。与此同时，金融城商务区被定位为广州的金融总部聚集区，约 700,000 平米的优质写字楼项目计划将于未来三年内竣工，包括了平安金融大厦、南岳银行金融大厦和长江中心（图 16）。



表 8：
2018 至 2020 年广州甲级写字楼市场主要的新增供应

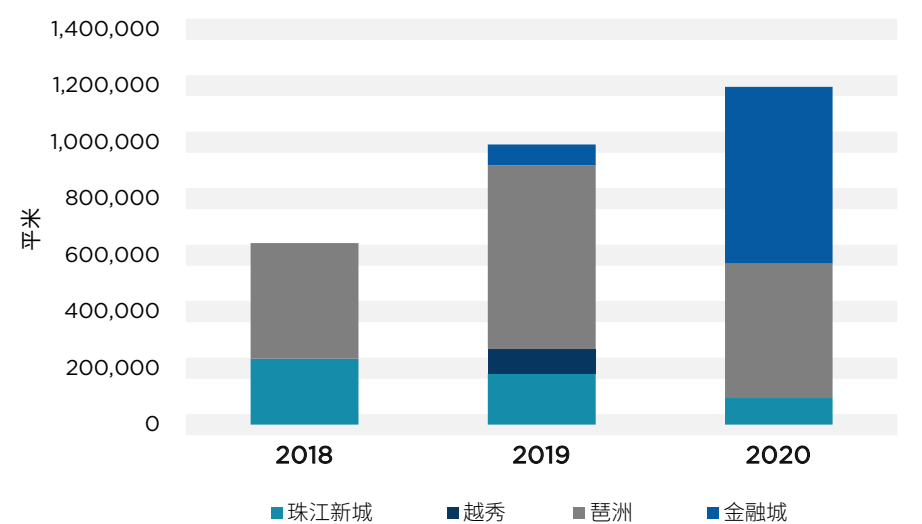
资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积（平米）	入市时间
1	复星集团华南区总部	琶洲	277,316	2019 年
2	保利天幕广场	琶洲	188,000	2018 年
3	广商中心	琶洲	165,580	2019 年

图 16
广州甲级写字楼市场新增供应动态 2（2018-2020）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分



成都 甲级写字楼市场

贾萱

成都研究部
高级经理

“ 成都甲级写字楼市场在 2018 至 2020 年中预计新增供应 944,978 平米，新增项目主要位于东大街和天府新城 ”

2017 年成都甲级写字楼市场回顾

2017 年，成都有 5 个新的甲级写字楼项目入市，建筑面积总计 305,733 平米，它们均位于成都的核心商圈（且全部位于天府新城）（图 17）。

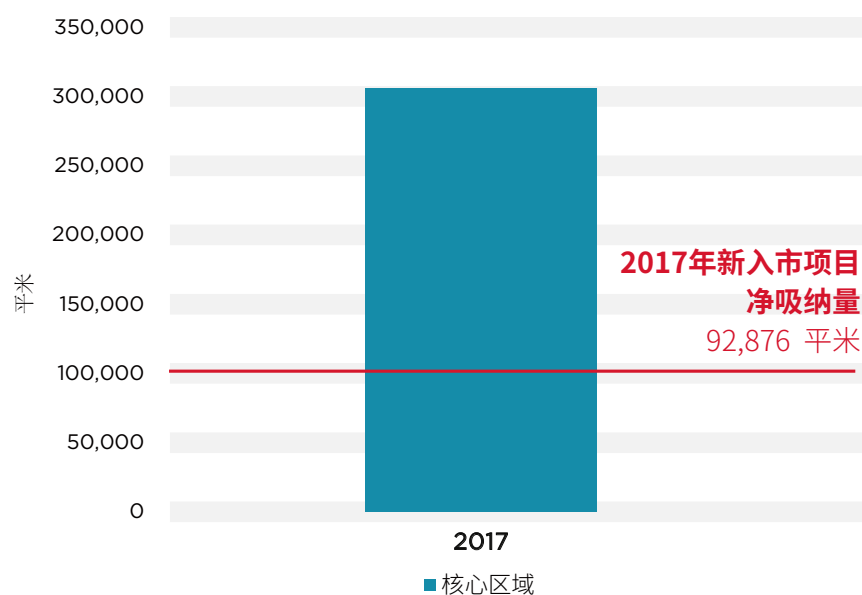
2017 年新入市的重要项目是银泰中心 2 号楼。而从项目办公部分的总体量来看，在 2017 年竣工入市的甲级写字楼项目中，银泰中心 2 号楼、环球金融中心和皇庭国际中心的写字楼部分建筑面积位居前三（表 9）。

图 17

成都甲级写字楼市场新增供应动态 1（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 核心区域
新增供应 - 已出租 / 空置



2017 年入市的三个最大体量的写字楼项目均坐落于天府新城，并且，全年所有的新增写字楼项目都位于天府新城（图 18）。

因此，2017 年天府新城板块收获了最大量的新增供应，达到 305,733 平米。

对成都甲级写字楼市场在未来三年的展望

在未来三年内，成都甲级写字楼市场的新增供应预计将达到 944,978 平米（图 19）。东大街和天府新城板块在新增供应中的占比分别为 41.7% 和 29.6%。其余新增供应位于中央商务区和科技商务区，分别占 9.2% 和 19.4%。到 2020 年底，成都整体甲级写字楼存量预计将达到 2,986,109 平米。

在未来三年内入市的大型写字楼项目坐落于天府新城、东大街和科技商务区（表 10）。

表 9

2017 年成都甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新项目

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	银泰中心 2 号楼	天府新城	80,738	2017 年第一季度
2	环球金融中心	天府新城	80,000	2017 年第四季度
3	皇庭国际中心	天府新城	57,000	2017 年第四季度

图 18

成都甲级写字楼市场新增供应动态 2（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分

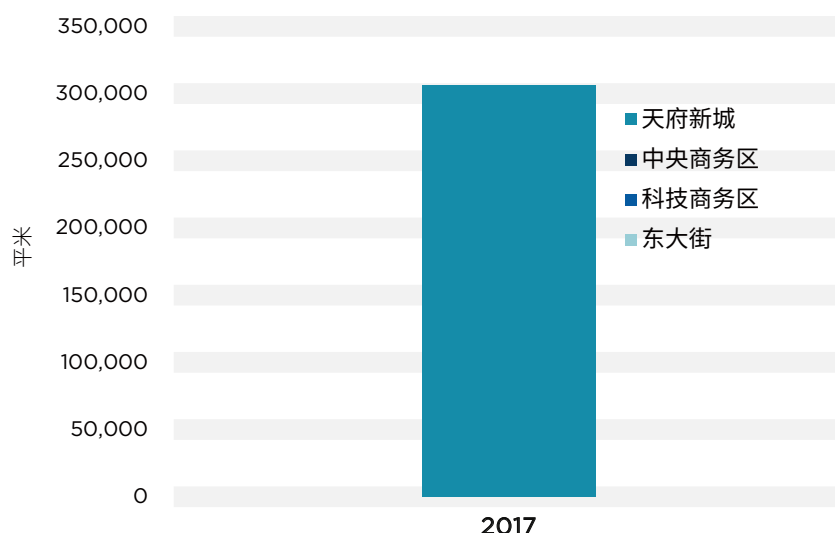


图 19

成都甲级写字楼市场新增供应动态 1 (2018-2020)

资料来源：戴德梁行

新增供应 - 核心区域



表 10
成都甲级写字楼市场主要的新增供应 (2018-2020)

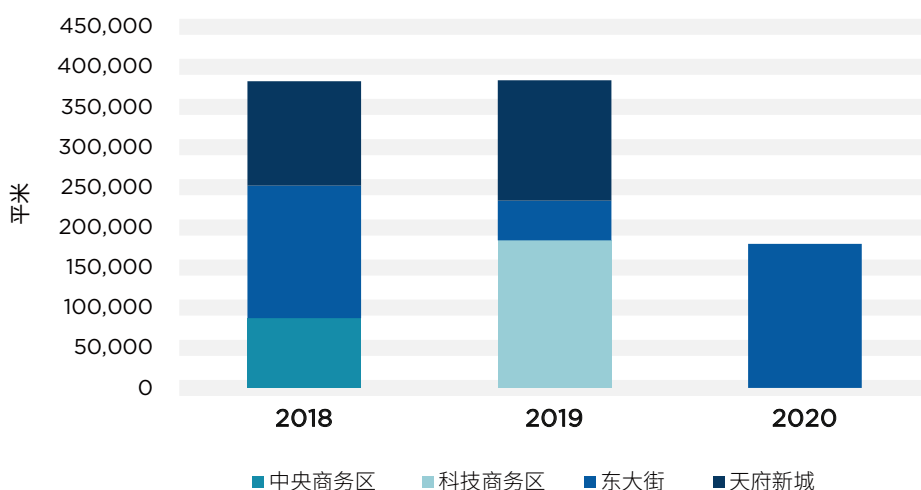
资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	环球汇	科技商务区	110,000	2019 年
2	绿地中心	东大街	100,000	2020 年
3	华商金融中心	天府新城	80,000	2018 年

图 20
成都甲级写字楼市场新增供应动态 2 (2018-2020)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分



东大街被定位为成都的“金融街”，许多金融行业及相关行业的租户选择在此区域租赁办公空间。在未来三年内，此板块的新增供应将达到 394,264 平米（图 20）。与此同时，越来越多的科技巨头和他们的关联企业入驻天府新城，此板块的产业集聚效应正逐步增强。如今，苹果、微软、英特尔等知名企业已入驻天府新城。显而易见的是，在未来，与科技相关的企业租户将对此区域的办公空间保持强劲需求。



武汉 甲级写字楼市场

胡韵

武汉研究部
助理分析师



“ 单一业主长期持有的模式在武汉甲级写字楼市场将更加普遍。 ”

2017 年武汉甲级写字楼市场回顾

2017 年，武汉有 2 个新的甲级写字楼项目入市，全年新增供应达到 144,146 平米，这使武汉甲级写字楼市场的存量在 2017 年年底达到 173 万平米，同比增长 9.1%（图 21）。

2017 年新入市的重要项目是泛海民生金融中心和花样年喜年中心（表 11）。

图 21
武汉甲级写字楼市场新增供应动态 1（2017）

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 核心区域
新增供应 - 已出租 / 空置

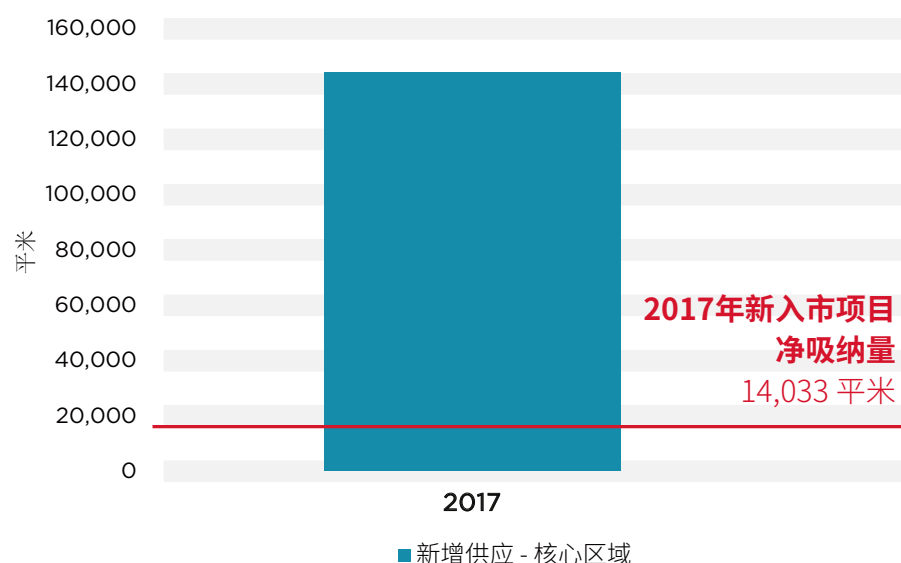


表 11
2017 年武汉甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新项目

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	泛海民生金融中心	建设大道商务区	85,462	2017 年第三季度
2	花样年喜年中心	武广商务区	58,684	2017 年第四季度

图 22
武汉甲级写字楼市场新增供应动态 2 (2017)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分

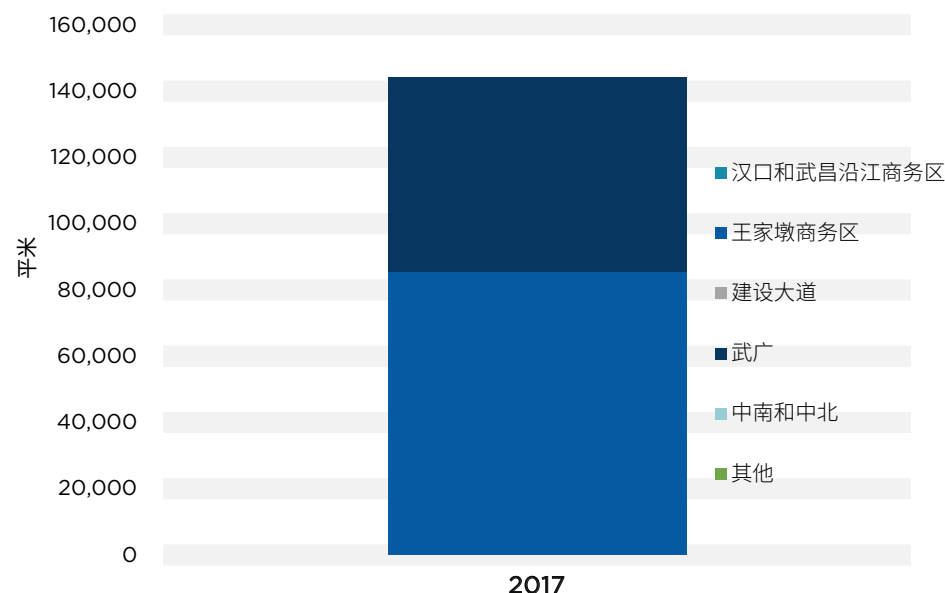
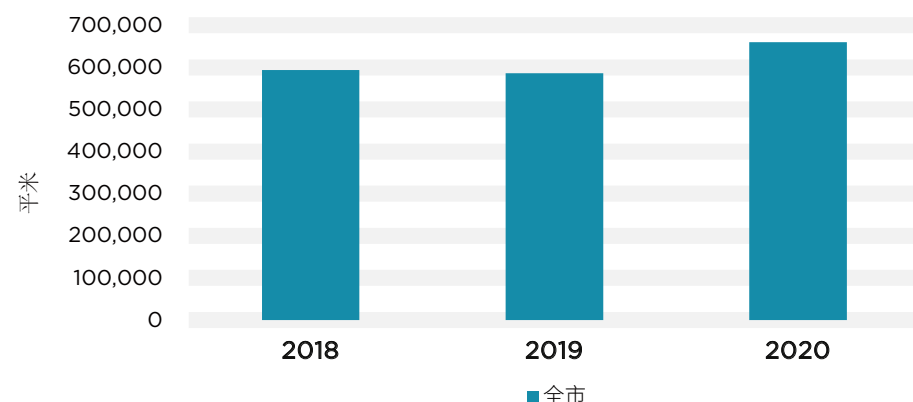


图 23
武汉甲级写字楼市场新增供应动态 1 (2018-2020 年)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 全市



两个项目均位于汉口。其中，泛海民生金融中心位于建设大道商务区，而花样年喜年中心位于武广商务区（图 22）。

对武汉甲级写字楼市场在未来三年的展望

在未来三年内，武汉甲级写字楼市场的新增供应预计达到 184 万平米，且主要分布在 6 个商圈。照此，武汉甲级写字楼的总体存量预计在 2020 年底达到 357 万平米（图 23）。

大部分优质的未来供应坐落于汉口（例如，建设大道、武广、王家墩商务区）和滨江区域（汉口和武昌沿江商务区）（表 12）。

汉口在很长时间以来都是武汉的经济中心。其中，建设大道和武广是区域内最成熟的商务区。然而，随着长江两岸沿江商务区的崛起（汉口和武昌沿江商务区 -390,790 平米的新增供应有望在未来三年内入市），成熟商务区中较旧的写字楼将面临一定的市场压力（图 24）。

在过去，武汉的开发商在完成写字楼项目之后倾向于散售。然而，这种情况正迅速地发生改变，现在越来越多的开发商选择长期持有物业。我们预计，这一趋势将在未来几年内保持增长态势，而这背后的一些原因包括：

- 武汉经济的持续发展和逐步成熟；
- 武汉甲级写字楼目前的投资回报率为 6-6.5 %，预计在未来保持稳中有升的态势；
- 资产证券化（例如房地产投资信托基金）的逐步成熟和完善有助于降低业主的财务风险；
- 地方政府政策对土地使用权转让设置了额外的条件，如规定项目所有权期限，以及；
- 租户对写字楼的品质（尤其是与设施维护和管理服务相关的品质）越来越有辨识能力，而这在长期的单一所有权的形式中，表现的更加有利。



表 12
武汉甲级写字楼市场主要的新增供应 (2018-2020)

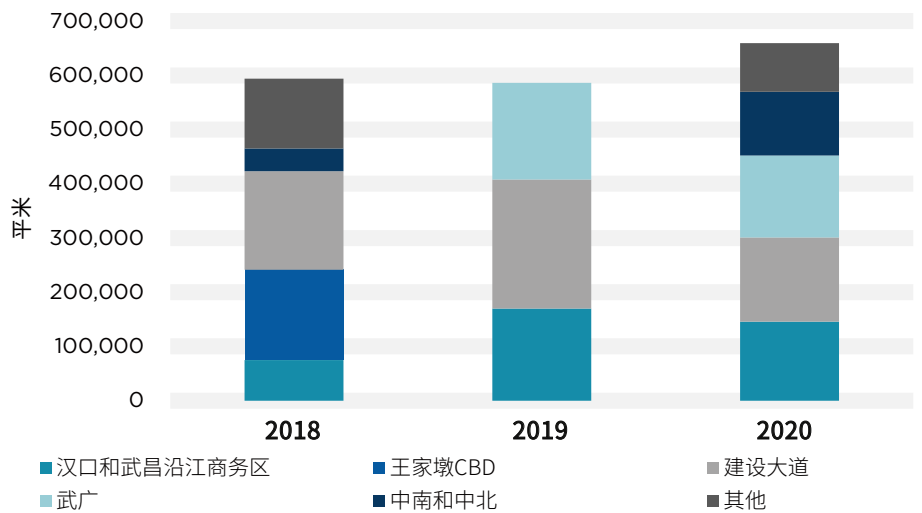
资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	板块	写字楼部分建筑面积 (平米)	入市时间
1	武汉绿地中心	武昌沿江商务区	170,000	2019 年
2	万象城	建设大道商务区	155,045	2020 年
3	武汉恒隆中心	武广商务区	151,500	2020 年

图 24
武汉甲级写字楼市场新增供应动态 2 (2018-2020)

资料来源：戴德梁行研究部

新增供应 - 根据板块划分



要点总结

报告中所涵盖的六个城市的甲级写字楼市场，在未来三年中都将迎来大量的新增供应入市。这将极大地改变这些城市的写字楼市场格局。

我们预计在短期内：

北京

在未来三年内，北京丽泽商务区的新增供应将达到 186 万平米；

上海

上海新的甲级写字楼项目主要分布在新兴商圈，在 2018 年年末，新兴商圈的新增供应量将占全市总体新增供应的 65%；

深圳

2018 年至 2020 年，深圳核心区域将迎来大量新增供应，占到全市总体新增供应的 95%；

广州

琶洲和金融城将逐步发展成重要的写字楼商务区域；

成都

在 2018 年，逾 165,000 平米的写字楼项目将在东大街板块交付入市，东大街成为成都甲级写字楼市场新增供应量最大的板块；

武汉

单一业主长期持有的模式在武汉甲级写字楼市场将更加普遍。

业务联系人



Chris Browne

董事总经理

亚太及大中华区环球企业服务部

chris.browne@cushwake.com



魏超英

董事总经理

中国区企业服务部

jonathan.cy.wei@cushwake.com



蔡明荔

客户管理及服务线主管

亚太区环球企业服务部

minglee.chua@cushwake.com



沈洁

高级董事

中国区写字楼部

vicky.j.shen@cushwake.com

大中华区研究部联系人



林荣杰

大中华区
研究部董事总经理

james.shepherd@cushwake.com



张晓端

华南及华西区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



魏东

北中国区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



贺凯

香港
研究部主管及董事

reed.hatcher@cushwake.com



缪舒怡

华中区
研究部主管

gracie.sy.miao@cushwake.com



薛惠珍

台湾
研究部主管

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

这篇报告由戴德梁行大中华区租户研究主管 Shaun Brodie 撰写，Ryan Balis 编辑，杨岚设计。信息收集和分析由闫阳完成，编译整理由洪晔完成。为了更好地服务客户，戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”，如资本市场，工业业务流，零售商业等，Shaun 主要负责大中华区租户研究板块。如对大中华区租户研究有任何疑问，请联系：



Shaun Brodie

大中华区
租户研究及华东区研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行是全球领先的房地产服务商，致力于帮助客户转变人们工作、购物及生活方式。我们遍布全球 70 多个国家，拥有 45,000 名员工，在大中华区设有 20 家分公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户和投资者创造更大价值。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一，年营业收入达 60 亿美元，核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务 (C&W Services)、全球企业服务、投资及资产管理 (DTZ Investors)、项目管理、租户代表以及估价及顾问服务。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌创立 100 周年，标志着我们将理念付诸行动已持续整整百年。更多详情，请浏览 www.cushwakecentennial.com, www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。