

LIFE IS WHAT
WE MAKE IT

大中华区 写字楼供应/需求 前沿趋势

期待2023 年写字楼市场的复苏

2023年3月

大 中 华 区 租 户 研 究

目录

2023 大中华区写字楼供应/需求前沿趋势

摘要

3

报告介绍

6

大中华区甲级写字楼
现状概览

7

大中华区甲级写字楼
未来趋势

8

六大
写字楼市场

22

北京
写字楼前沿趋势

24

上海
写字楼前沿趋势

30

深圳
写字楼前沿趋势

36

广州
写字楼前沿趋势

42

香港
写字楼前沿趋势

48

台北
写字楼前沿趋势

54

要点总结

59

业务联系人

60

大中华区研究部联系人

61

摘要

市场概览

截止到2022年四季度，大中华区21个主要城市的核心商圈甲级写字楼存量达到约6,526.2万平方米。大中华区主要城市核心商圈写字楼净吸纳量2022年全年录得约100.0万平方米，比2021年下降74.3%。

大中华区六大主要城市中，台北核心商圈2022年底空置率较低，约为2.8%。在二线城市中，杭州的核心商圈2022年底空置率最低，为16.6%。

今年将是优质写字楼项目涌入大中华区主要市场的高峰期。在2023年至2026年间，很多位于新兴商圈的未来供应预计入市，推动各城市建设多中心发展格局。随着部分租户考虑具有价格优势的新兴板块，去中心化趋势有望进一步发展。

鉴于经济情况、政策导向以及新冠疫情防控政策不断优化调整，展望2023年，大中华区优质写字楼的需求将比去年更加坚韧。尤其是一些行业已经迎来新的或将迎来潜在的业务机会。近期政府政策的指导以及商业、社会 and 生活方式的变化都可能为以下行业提供新商机：

- TMT（电信、媒体和科技行业）；
- 医疗健康行业；
- 零售商贸业。

从大中华地区的各个主要门户城市来看，2022年甲级写字楼市场需求表现总体上低于预期。2023年，我们预计，包括总体经济状况，政府政策和各个城市的发展规划在内的各因素叠加将有助于继续推动写字楼租赁需求。

北京



2022年，北京全市甲级写字楼新增供应同比下降32.1%，为423,858平方米，其中30.2% 位于五大核心区域，69.8%位于新兴商圈，新兴商圈供应持续上升。全年共迎来9个甲级写字楼的入市，和2021年基本持平，但体量都相对较小。

受疫情、经济下行压力和外部环境不确定性等多重因素影响，2022年北京写字楼市场租赁需求明显下降，部分企业也出现缩减面积和退租的现象。全年甲级写字楼净吸纳量为17.3万平方米，同比下降79.4%。TMT、金融业及专业服务业仍位居2022年北京写字楼成交租赁的前三甲，占比分别为43.2%、25.0%和13.6%。

随着疫情的放开及经济活力的快速释放，写字楼市场也将逐渐复苏，不管是需求和供应都有望较2022年有较大提升。未来三年，预计北京写字楼市场还将迎来约209.2万平方米的新增办公空间。大量新增供应的入市将加剧市场的竞争，短期内市场租金仍将面临下行压力，但同时也将为租户带来最佳的租赁谈判窗口期，市场成交量也将迎来大幅提升。

上海



2022年，上海甲级写字楼市场受到本土疫情影响较大。尽管如此，大量新增供应进入上海新兴商圈，帮助甲级写字楼总存量超过1,500万平方米。

同时，市场成交量放缓。上海甲级写字楼全年净吸纳量为625,725平方米，较2021年有所下降。全年，专业服务、TMT、金融等行业成交面积仍占据主导地位，约占录得交易面积的23.8%、17.4%和17.4%。

未来，随着人工智能和互联网等更先进技术的应用和落地，数字经济有望继续为上海的众多行业带来变革。贸易、教育、生命科学、媒体、市场营销、金融科技、资产管理、新零售、高端制造和现代物流等行业都有望出现相关变革性的新商机。

此外，许多因之前疫情而推迟的办公项目计划于今年进入市场。这些项目有可能在2023年为上海写字楼市场新增超过200万平方米的优质供应。最后，整体市场将从疫情中逐渐恢复，将有更多资本涌入上海以支持本土的楼宇经济。

深圳



2022年，深圳有597,950平方米的甲级写字楼新供应投入使用，其中前海占比最高，达到56.5%；福田CBD及后海另各有约13万平方米的新供应。

全年而言，市场需求整体放缓，年内净吸纳量共录得22.2万平方米，较2021年锐减66.3%。年末甲级写字楼空置率录得22.8%，较上年末上升3.6个百分点；四季度的平均租金面价明显松动，结束了连续7个季度环比变幅小于1个百分点的相对平稳态势，环比下降1.8%至每月每平方米203.5元，同比则下降3.3%。

金融、TMT、专业服务业依然高踞需求前三甲，但各自占比出现较大变化：金融业在租赁成交中的占比达36.5%，同比上升约10.9个百分点，超越TMT重新成为深圳甲级写字楼最大需求来源；TMT占比同比下降约15.1个百分点；专业服务业占比上升5.9个百分点。

前期疫情因素导致的工期及招商进度延后推高2023年新增供应量将达到132.8万平方米，庞大供应带来的竞争压力严峻。展望未来，随着深港两地全面通关，商务交流回暖趋势明显，中长期经济复苏可期，并有望支撑写字楼需求端重归景气，但集中供应背景下，租金走低、空置率走高的局面或将在中短期延续。

广州



2022年，广州甲级写字楼市场延续了去年活跃的供应态势，全市迎来6个新项目、合计416,953平方米新增供应的入市，持续放量的新增供应将全市总存量推高至6,034,199平方米。

过去一年，疫情在国内主要城市的反复对经济社会发展和城市运行带来极大挑战，令经济复苏的节奏受到影响，企业在办公租赁决策上表现出保守与审慎的态度。以成本控制为核心驱动的搬迁和续租成为最主要的租赁活动。广州甲级写字楼市场需求普遍呈现缩减态势，全市全年净吸纳量大幅回落，并呈现负值。

稳增长政策背景下，内资企业仍然是广州甲级写字楼市场的成交主力，全年租赁面积占全市成交总量的72.6%。其中，专业服务业作为疫情期间办公需求表现相对活跃的行业之一，贡献了28.4%的租赁面积，同比扩大15.1个百分点，业务的稳健发展催生了相关企业对于办公空间的需求。

未来五年，广州还有371.9万平方米的甲级写字楼供应将投入使用，届时全市总存量将上升至943.6万平方米。预计短期内空置率仍将继续承压。未来随着市场参与主体信心的回归，更多实体行业得到发展，将为甲级写字楼市场带来支撑，也将成为推动市场活力重启的关键。

香港



2022年，香港甲级写字楼市场共有6个新供应项目落成，全部均坐落于非核心商圈。以上6个项目共为市场带来约266,500平方米的办公空间，同时使整体待租率由2021年的13.6%升至2022年尾的16.7%。

吸纳量方面，继连续两年录得负吸纳量后，2022年全年净吸纳首次重返正数至23,300平方米，主要受年内落成新增写字楼供应的预租楼面支持。

至于需求方面，跟往年趋势一致，2022年的新租赁成交（按租赁面积计算）继续以金融业和专业服务行业为主导。此外，公营机构所占的市场份额亦有所提升，为市场注入新需求动力。

2023年，随着政府全面落实中港通关安排以及放宽各项防疫检疫限制，预计整体营商气氛将逐步复常，有助带动及恢复内地企业来港设立写字楼的需求，使年内的写字楼租金跌幅有望收窄并稳定下来。

台北



2022年全年，台北仅新增1栋A级办公大楼(玉山敦北第二总部大楼)，新增供给面积约为28,800平米。

2022年整体市场净吸纳量约35,200平米。其中玉山敦北第二总部大楼作为银行总部扩编，占整体吸纳量80%，其余租赁活动以中小面积居多，依租赁交易统计，2022年整体平均租赁交易面积约2,100平米。

预估至2025年，台北A级办公大楼新增供给预计约33万平米，约等同现有A级办公大楼总量的13%。核心地段的旧A级办公大楼面对竞争压力及企业对ESG永续发展的重视，对其硬体升级将成趋势。拥有灵活空间使用并满足永续需求之A级办公室将成为办公市场企业首要考量条件。

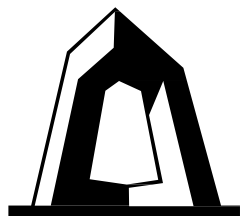
2022 年是大中华区写字楼租赁市场形势十分复杂的一年。进入2023年，内地疫情防控政策持续调整优化将有力提升商业活跃度，帮助大中华区各地写字楼市场持续复苏。本报告着眼于大中华地区的甲级写字楼市场，并提供了以下方面的理解：

- 2022 年大中华区写字楼市场的供需情况总结；
- 大中华区写字楼市场未来的供需动态展望；
- 最后，对大中华区各主要城市的写字楼市场供需趋势进行深入分析。

报告介绍

报告涉及的六大写字楼市场包括：

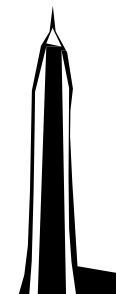
北京



上海



深圳



广州



香港



台北



大中华区甲级写字楼 - 现状概览

过去一年，新冠疫情给市场带来的不确定因素对大中华区写字楼市场的供应和需求端的复苏造成了一定影响。截止到2022年四季度，大中华区21个主要城市的核心商圈甲级写字楼存量达到约6,526.2万平方米。大中华区主要城市核心商圈写字楼净吸纳量全年录得约100.0万平方米，比2021年下降74.3%。

六大主要城市中，台北核心商圈空置率较低，约为2.8%。在二线城市中，杭州的核心商圈空置率最低，为16.6%。

受疲软租赁需求和新增供应的影响，大中华甲级写字楼核心市场的整体租金表现在2022年持续承压。从数据上来看，2022年四季度，在一线和二线城市中，香港和杭州分别以659.9元每平方米每月（68.5港元每平方米每月）和148.5元每平方米每月的租金位居第一。大中华区主要核心商圈的写字楼平均租金录得158.3元每平方米每月，比往年同期下降1.1%（表1）。

表1：
大中华区21个城市核心商圈甲级写字楼市场数据速览（2022年）

*2022年下半年值
**历史数据库有调整
资料来源：戴德梁行研究部

核心市场数据 大中华区				2022年			
市场	存量 平方米	未来供应 平方米	净吸纳量 平方米 (当季)	空置率	租金 (同比变化)		
北京	8,617,977	992,401	3,815	11.1%	375.1	-3.7%	元/平方米/月
上海	8,572,166	1,570,158	92,313	11.2%	285.3	0.1%	元/平方米/月
广州	6,034,199	3,718,544	-1,130	14.0%	166.5	-6.0%	元/平方米/月
深圳	6,975,885	6,455,728	215,081	22.6%	204.5	-3.5%	元/平方米/月
香港	3,239,999	489,813	-530	12.8%	68.5	-6.0%	港元/平方呎/月
台北	1,136,498	140,308	-7,455	2.8%	3270.0	1.8%	新台币/坪/月
天津	2,589,009	597,151	-14,641	35.3%	85.7	-3.8%	元/平方米/月
沈阳	1,261,075	189,582	23,833	33.3%	68.2	-2.8%	元/平方米/月
大连	981,395	492,343	33,195	28.3%	83.5	-8.4%	元/平方米/月
青岛	1,659,742	654,970	37,487	24.6%	106.7	0.7%	元/平方米/月
南京	2,487,540	1,327,456	680	25.5%	121.1	-4.7%	元/平方米/月
杭州	2,307,085	513,108	-21,938	16.6%	148.5	-0.4%	元/平方米/月
苏州	2,316,883	662,102	146,048	17.1%	89.4	-2.3%	元/平方米/月
无锡*	849,299	245,000	16,981	26.9%	69.6	-3.9%	元/平方米/月
重庆	1,944,082	583,337	-8,318	33.2%	79.9	-3.0%	元/平方米/月
成都	3,036,076	1,116,233	51,673	20.7%	109.2	-2.5%	元/平方米/月
西安**	1,753,453	660,830	108,584	23.2%	104.0	N/A	元/平方米/月
武汉	2,908,491	1,342,698	131,430	37.6%	98.9	-4.2%	元/平方米/月
长沙	2,564,656	134,315	69,685	34.4%	83.8	-4.6%	元/平方米/月
厦门	1,168,500	789,700	19,671	22.7%	98.9	-0.8%	元/平方米/月
南宁	2,857,774	454,646	103,700	41.9%	61.2	-9.9%	元/平方米/月

大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

供应趋势

预计今年大中华区多个城市的优质写字楼供应量将进入高峰期。在2023年至2025年期间，预计未来将完成的大部分供应将位于新商圈。随着许多租户寻求租金较低的优质空间，城市多中心发展格局将进一步凸显。就区域内个别城市市场而言，预计未来供应量最大的市场是深圳，仅核心商圈的未来供应就高达645.6万平方米。

进入2023年，气候变化将是人们广泛讨论的重要议题。世界各地更多的人、政府和企业，包括大中华地区的企业，将努力减缓气候变化。因此，人们将密切关注房地产实现碳减排目标的情况，因为根据联合国的数据，房地产对全球温室气体排放的贡献估计为40%。随着越来越多的公众，政府和企业对房地产进行更严格的审查，因此商业办公室投资者和开发商将越来越意识到需要确保他们的房产符合“绿色”标准并且保持可持续的发展模式。



大中华区写字楼业主可以用不同评级和基准系统来证明其房地产可持续发展的方法。最近获得市场关注的一个系统是**全球房地产可持续发展基准(GRESB)**。

GRESB是一个可持续发展绩效评级系统，被房地产企业，基金，投资者和银行广泛使用。在2022年，GRESB覆盖全球约15万个资产标的，总价值超过6.9万美元。

GRESB评估包括房地产在内的实物资产的环境、社会和治理（ESG）绩效。在环境问题方面，该发展基准鼓励企业减少温室气体排放，减少浪费，节约用水和能源。

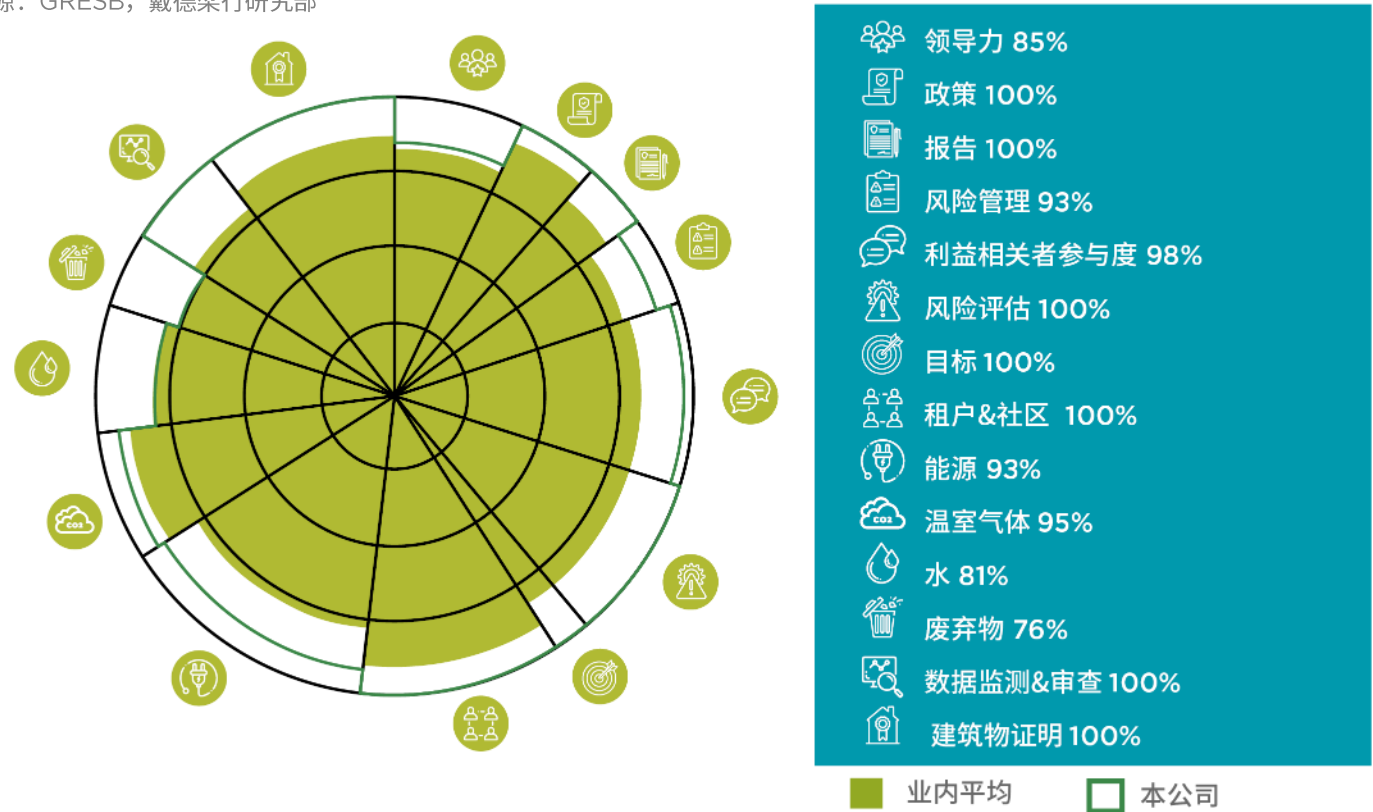
通过同类投资组合的比较，GRESB利用五星级评级系统对各类投资组合进行评级。以此基础上，GRESB致力于提高房地产投资组合和全球房地产行业的表现，从而吸引投资者资本（图1）。

这些收集到的数据在投资组合层面为房地产私募基金、民营开发商、物业公司和房地产直接投资者提供参考。此外，使用GRESB数据的机构和财务投资者大约有170家，共计管理超过51万亿美元的资产。

大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

供应趋势

图1:
GRESB评级和分数示例
资料来源: GRESB, 戴德梁行研究部



包括大中华区持有办公物业资产在内的企业使用GRESB评级系统的原因有很多, 包括:

- GRESB为机构投资者提供检查和管理与其房地产和基础设施投资相关的可持续性风险所需的数据和信息;
- GRESB帮助将环境, 社会 and 治理问题推向商业决策的最前沿;
- 股东权益随着可持续发展绩效的进步而提高;

总体而言, 参与GRESB的企业将获得更高效, 更抢手的财产, 享有更高的回报和更低的风险。

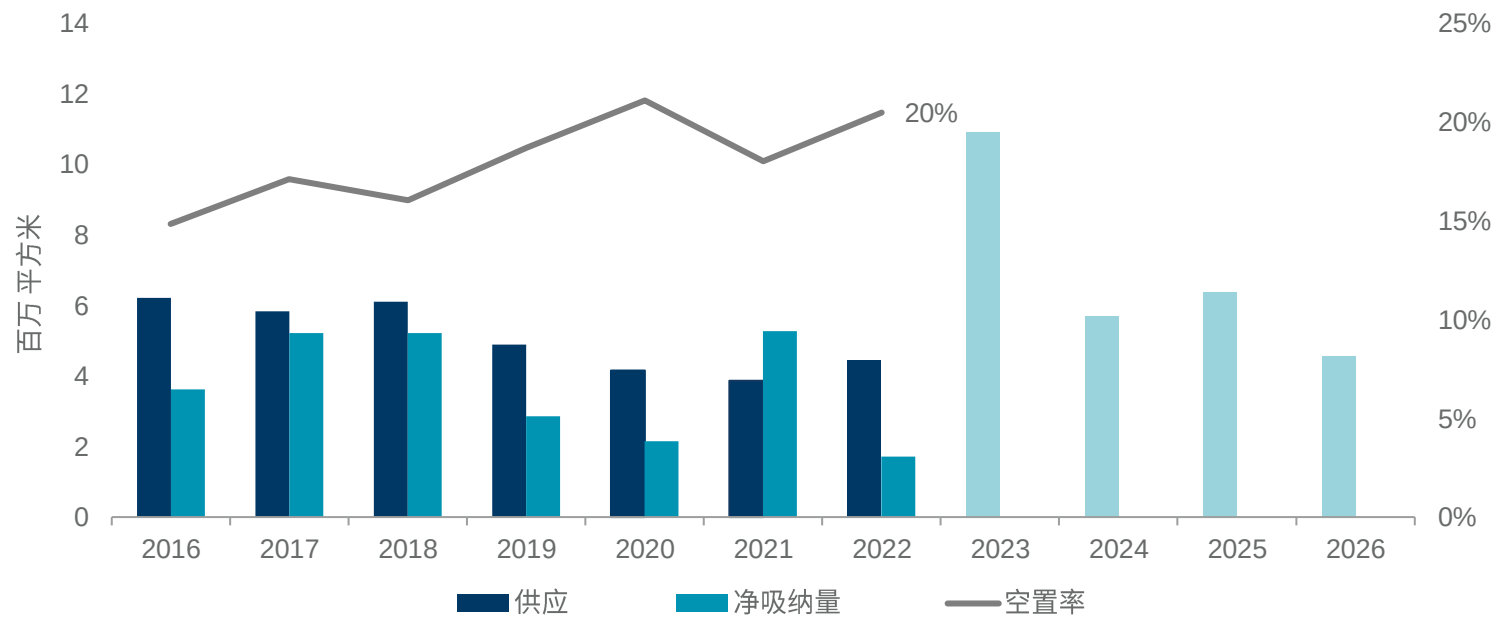
大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

供应趋势



2023年大中华区主要城市预计将有超过1,000万平方米的优质办公空间完工入市，其中33.6%将位于新兴商圈。目前，主要城市新兴商圈市场的优质写字楼库存约占总写字楼存量的16.1%，预计到2026年底将增加到17.5%（图2）。

图2：
大中华区甲级写字楼市场供应（2016年-2026年）
资料来源：戴德梁行研究部



数据包括：北京，上海，广州，深圳，长沙，成都，重庆，大连，杭州，南京，青岛，沈阳，天津，武汉，厦门，西安，无锡，苏州，香港，台北

大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

供应趋势

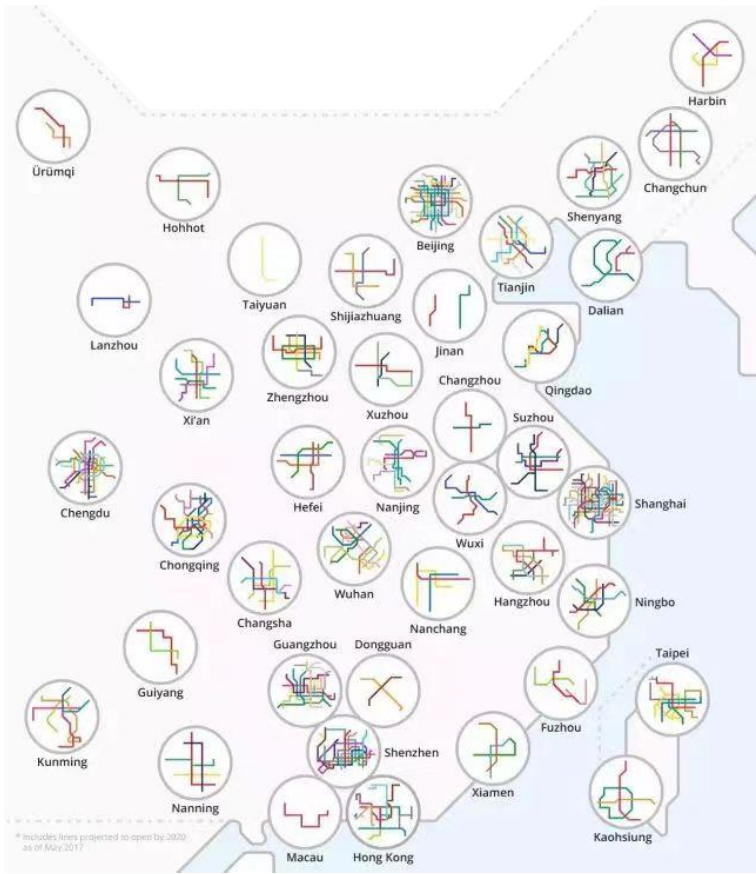


大中华地区新兴商圈将有大量新供应，将继续支持对成本敏感和寻求大面积可租空间租户的区域化发展，特别TMT、生命科学、制造和物流等行业。

这些行业的租户正逐步在新兴商圈寻找优质空间，这些地区已经积累了产业集群的基础，并且正逐步完善周边的基础及配套设施。大中华区主要城市的新兴商圈有很多，包括北京的丽泽、上海的前滩和西岸，以及香港的鲗鱼涌。

配套零售等基础设施的建设和竣工，以及地铁线路网络的扩张，推动了大中华地区许多城市甲级写字楼市场的区域化趋势。例如，截至2022年底，上海新兴商圈徐汇滨江的优质零售项目存量达到19.2万平方米，到2027年底，存量将增加到31.6万平方米左右。

在提高可达性方面，预计更多新的地铁线路和地铁站将在大中华区的新兴商圈竣工。例如，上海目前有20条地铁线路，地铁轨道长831公里。预计到2027年，上海将增长4条地铁线路和180.8公里运营里程，这将减少上班族的通勤时间并提供更多便利性。



大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

供应趋势



2023年的供应量预计将会给大中华区甲级写字楼市场的租金带来一些压力，而这些压力大小也将在很大程度上取决于租户对优质办公空间的需求。除此之外，办公市场投资的体量，特别是自用办公楼的投资。这类投资可能会占用租赁市场的空间，一些整层写字楼的购置交易也将减轻租赁市场的去化压力。

截至2022年第四季度，大中华区商业地产投资额为3,080亿元人民币，同比下降18%。上海和香港仍然是最具吸引力的投资目的地。在自用需求的强势推动下，写字楼/商务园区仍然是中国内地最大的交易物业类型（图3）。

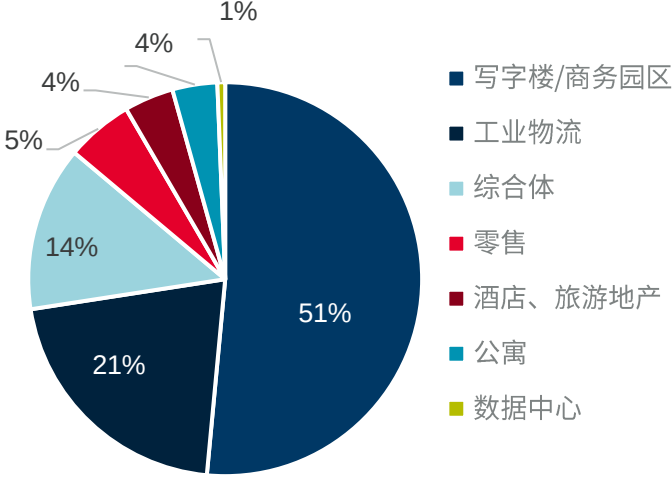
从2020年到2022年第四季度，自用买家占中国内地办公总投资的近50%，相比疫情前的五年平均水平，18%，这一比例大幅提高。

进入2023年，随着大中华区整体经济进一步开放，鉴于中国内地不断调整优化疫情防控措施，我们预计商业活动的大环境将有所改善。因此，我们预计甲级写字楼的吸纳量也将随之增长，租金水平将比去年更加稳固。

随着大中华区总体市场信心的恢复，以及在许多情况下，买家和卖家的预期逐渐趋同，我们预计会有相当多的买家进入市场交易。此外，我们预计这些买家将在大中华门户城市的核心和新兴商圈市场进行大量写字楼交易，其中许多买家是希望购买自用的企业。我们预计2023年，无论是投资型还是自用型交易，办公项目占比都将比2022年增加。

图3：
内地投资交易各物业类型份额（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

供应趋势



在考虑办公室用户的健康和福祉时，业主已经考虑了很多内部办公空间的设计和使用。然而，对外部环境的改善考虑较少，受限于所在区位。

办公室所在的商圈、环境都可以有效改善内部办公室用户的健康和福祉。例如，可以改变的两个重要元素包括外部自然景观和自然绿化。

最近，我们看到一些大中华区企业，特别是“新经济”行业的企业，更喜欢位于附近有绿化以及可以享受其他各种自然风光的办公楼，如靠近公园、湖泊或河流的商务空间。

这种趋势背后的原因是什么？主要原因包括吸引人才。

“新经济”行业在大中华区的业务正在逐步扩大。行业内的优质员工备受追捧。此外，为大中华区“新经济”行业企业工作的房地产从业人员深谙为员工提供积极高效和活跃、温馨办公空间的重要性。这样可以为企业提供吸引和留住人才方面的额外优势。

外部空间自然景观和绿化对办公室员工的好处很多，包括降低缺勤率、减轻压力以及提高工作效率和改善心理健康状况。所有这些都有助于提供一个更高效的办公室环境。

就外部自然景观对办公室员工的积极影响，Ihab Elzeyedi在2011年专门研究观察了俄勒冈大学的一座开放式办公楼。其中30%的办公室可以看到树木和自然景观；31%可以看到街道、建筑物和停车场；而另外的39%没有窗外景观。该研究发现，能看到自然景观和日光的员工病假平均要少10%（图4）。

图4：
外部自然景观、绿化对办公楼用户的好处
资料来源：Ihab Elzeyedi, 戴德梁行研究部



大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势

展望未来一年，考虑到经济和政策方向，我们认为大中华区的整体优质写字楼需求可能会有所上升。鉴于疫情带来的商业、社会和生活方式的变化以及政府政策导向，一些行业将看到潜在的新商机，或将助力写字楼需求的增长。这些行业包括：

- 科技、媒体和通信（TMT）行业；
- 医疗健康/生命科学行业；
- 零售商贸业。

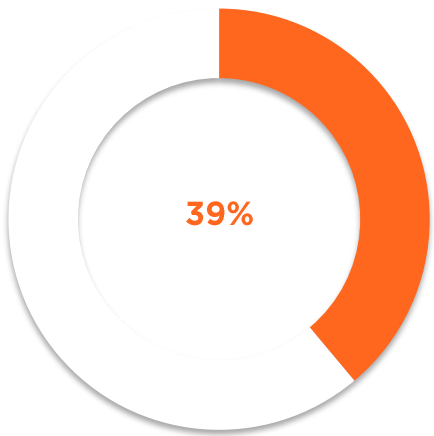
2023年，在大中华区，我们预计混合办公概念（即办公室办公和远程办公相结合的办公模式）将继续受到关注。疫情后，人们更加注重办公空间的健康和福利元素；同时，越来越多的Z世代（“95后”，“00后”）员工进入职场，优质办公空间需要与时俱进地变化来满足更多员工的工作需求。



2022年，TMT行业、医疗健康/生命科学和零售商贸业在大中华地区甲级写字楼需求中占了约39%的比例（图5）。

2023年，我们预计这些企业的优质写字楼需求将保持稳定。

图5：
TMT、医疗健康/生命科学和零售商贸业在北京、上海、深圳、广州、香港和台北甲级写字楼的租赁成交面积所占的比例（2022年）
资料来源：戴德梁行研究部



大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势

1. 行业发展之TMT行业



2022年对中国科技行业来说是艰难的时期。话虽如此，随着去年底中国内地不断调整优化疫情控制措施以及国家口岸逐步放开，2023年整个大中华地区的TMT行业将迎来更加乐观的商业前景。

展望2023年，对科技反弹的预期在很大程度上取决于宏观经济，特别是消费的回升程度。虽然2022年消费受到抑制，但经济整体活跃度有望在今年提升，帮助科技行业复苏。

目前，普遍的共识是，随着中国经济的重新放开，中国知名科技企业的业务增长将在2023年重新实现。然而，这种增长可能很难达到疫情前的水平。

在线购物和云计算可能在复苏初期发展迅猛，或让电子商务相关企业以及参与在线计算和数据处理的企业从中受益。

随着科技企业商业活动的回升，2023年，我们预计大中华区对优质写字楼租赁的需求将部分受到TMT企业复苏的推动。



大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势



中国是全球最重要的医疗健康/生命科学市场之一。一些关键因素，包括：

- 产业的有机增长;
- 宏观人口结构的发展;
- 公共和个人的卫生消费支出;
- 国家健康保障;
- 政策和改革;
- 研究与创新.....

吸引了中国医疗健康/生命科学行业投资者的关注，包括政府投资机构、投资企业和个人投资者。

从行业规模和增长来看，据中商情报网估计，2020年全国生物医药行业市场规模约为3.57万亿元。预计2023年中国生物医药产业市场规模将突破4万亿元，此后还有持续增长空间。

支出层面上，自2010年以来，我国卫生支出占GDP的百分比每年都在连续增加。根据中国国家卫生健康委员会的数据，2021年，中国的卫生总支出相当于全国GDP的6.5%。公民个人层面上，中国的人均可支配收入也在逐步增加。随着可支配收入的增加，公民将更愿意在个人及其家属医疗保健上消费。

至于研究和创新，这些是在一个地区内的任何行业领域（包括医疗健康/生命科学）培育新商机的关键，中国已经深刻认识到了这一点。现在，中国许多大学都在进行各类研究和创新，这都将助推相关商业开发的增加以及新型医疗健康/生命科学行业产品数量的增长。

更重要的是，鉴于疫情给大中华区的医疗健康/生命科学行业带来的变化，多个领域的相关商业活动将进一步增长。因此，我们预计该地区的医疗保健行业将在未来一年产生更多写字楼市场需求。

大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势



1. 行业发展之零售商贸业

2022年中国内地贸易表现亮眼，年度贸易顺差创纪录，出口实现了强劲增长。

货物贸易进出口总值达到42.07万亿元的历史新高，特别是出口部分，人民币的优势和国际商品通货膨胀间接帮助提振了出口市场。

与此同时，在国内市场方面，由于疫情的影响，中国内地的零售额作为经济增长的主要驱动力，在2022年下降了0.2%。鉴于国内经济前景的改善，预计今年国内消费水平将有所回升。

更重要的是，为了进一步提振消费市场，地方政府很可能会继续通过推出购物节和提供购物券来刺激消费。

到2023年，由于中国大陆的整体贸易和国内消费预计将保持稳固的基础，我们预计零售商贸企业将受益。今年贸易业需求不断恢复后，大中华区零售商贸相关企业租赁甲级写字楼的需求将保持复苏势头。

大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势



2. 混合办公模式



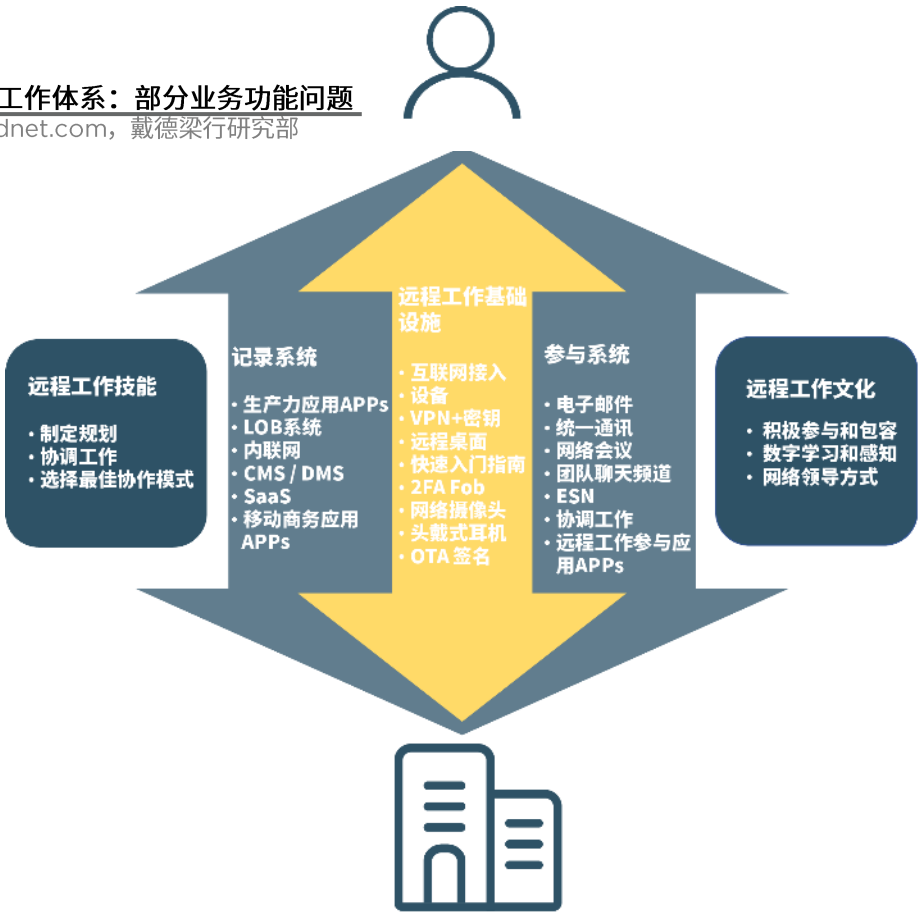
在全球范围内，混合办公模式的概念及其在企业中的运用在过去三年中一直在加快步伐。在大中华区，自疫情暴发以来，尤其是在随后的防控期间，企业不得不适应在家远程办公的模式。但是，随着疫情防控措施的调整优化，许多员工已经回到办公室。

在全球范围内，混合办公的概念并不新鲜。鉴于之前疫情管控相对严格，混合办公模式正迅速成为部分企业的常态。更重要的是，许多已经习惯了多场景办公的员工，并不真正想一直坐在办公室里办公。

混合办公模式的相关技术已经逐步成熟，但全球企业在采用和实施更灵活的员工工作模式及制度的方面一直持谨慎态度（图 6）。

然而，根据估计，疫情和封控将企业为办公室员工提供更广泛的混合办公工作系统的进程加快了20 年。

图6：
混合办公室工作体系：部分业务功能问题
资料来源：zdnet.com, 戴德梁行研究部



大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势

如今，在全球许多城市，密集的开放式办公空间已成为过去。大型办公室仍将是企业的工作核心，但企业不太可能要求所有员工返回办公室。

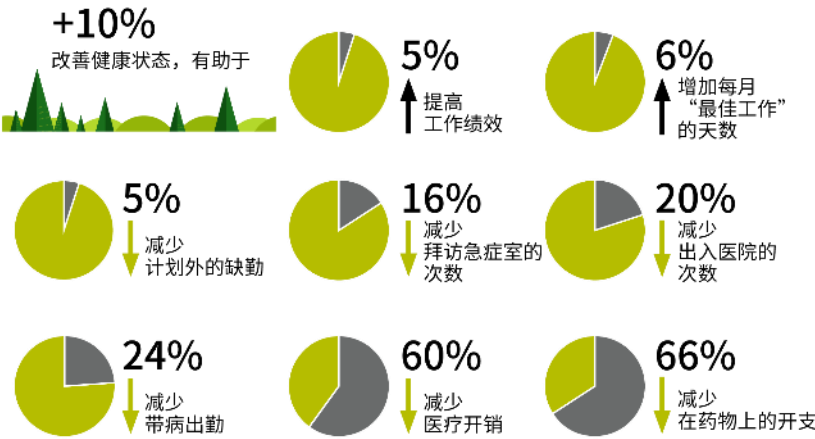
在大中华区，有些员工仍然想在办公室工作，因为办公室可以提供较好的协作环境、给员工带来归属感并且较好地支持工作。这种对实体办公环境的依赖度预计将持续到未来。因此，办公空间在未来仍将在大中华区发挥重要作用。

展望2023年，大中华区的企业有机会重新定义办公室的职能，并以开放的心态开展工作。企业对员工的重视有望帮助员工以最好、最有效的方式完成工作，继续发展。



如今，大中华区的许多办公室租户已在工作场所进行较全面的健康和福利计划。计划中，许多办公室租户都知道工作场所的健康和安全对他们的员工、客户和办公室访客至关重要。他们了解需要确保他们的员工保持最佳工作状态，并尽可能地保持健康和快乐，因为从降低公司成本到提高员工工作效率，经验来看有很多不错的连锁效益（图 7）。

图7：
外部自然景观、绿化对办公楼用户的好处
资料来源：Moderncities.com，戴德梁行研究部



在过去的五到六年里，我们看到大中华区第三产业企业员工越来越重视工作场所健康和福利的重要性，明白健康生活的重要性。在过去的五年里，许多人主动通过利用当地的健身房，或者在周末骑自行车，或者在公园里跑步来改善自己的健康状况。

大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势



现在，随着一代人主要成为公司决策层的一部分，在过去的几年里，我们看到中国企业租户正在采用注重健康的健康办公和福利计划，我们预计在可预见的未来，这种趋势在中国会更加明显。

吸引并留住人才是大中华区企业在各自办事处采用和实施健康和福利计划时考虑的另一个非常重要的因素。

办公室工作环境现在正成为大中华区许多员工在多个相似企业中做选择时的关键差异化因素。对于服务业企业来说，人才是他们最大的资产，为了保持领先地位，这些企业吸引和留住最有才华的人至关重要。完善的健康和福利计划可以更好地确保吸引和留住员工。

尽管中国企业健康与福利计划的构想较为初期，但我们最近的调查显示，约有30%的办公室租户已拥有完善的计划。40%的企业表示，他们已经制定了部分计划。

展望未来，鉴于中国办公室员工已经适应了相关理念，我们预计企业的健康和福利计划进一步完善。



目前，根据世界经济论坛的数据，Z世代（“95后”和“00后”）约占全球人口的30%；到2025年，这一代人预计将占全球劳动力的27%。

在大中华区，Z世代在很多情况下，正在改变我们对工作的思考方式，并就如何执行工作提出创新、有趣和突破性的想法。

此外，Z世代个体通常在许多方面与过去几代人不同。在大多数情况下，他们是深度参与虚拟网络世界的数字原住民。

他们通过互联网上的社交媒体能够获得各种工作方式、方法，办公室设计和布局以及大量服务和设施的信息。

大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势



此外，由于他们广泛的就业选择，这一代人，特别是那些顶尖人才，现在也不会满意不符合他们期望的工作场所。

未来，大中华区那些希望在初期就可以吸引潜在Z世代（“95后”及“00后”）人才的企业需要进一步发展他们的办公工作场所。他们不仅可以在视觉上改变工作场所，还可以在功能上改变工作场所，以吸引Z世代人才群体。

鉴于大中华区Z世代的一般特征，我们鼓励在企业整体办公室工作场所设计中提升场所的灵活性、完善健康和福利项目、利用最新技术在办公室融合协作和私人空间（图8）。

如果不这样做，组织机构很可能会面临失去年轻人才的风险。

图8：
部分办公室内协作和私人工作空间设计
资料来源：GetApp，戴德梁行研究部



多人协作工作桌

这些空间非常适合团队协作，并受到更多具有团队意识的员工的欢迎。



私人工作站

单人办公桌是需要专注工作员工的理想选择，并且受到更多独立意识强的员工的欢迎。



2-4 人的小型协作空间

与正式会议室不同，这些小型会议区域非常适合非正式场合的集思广益或与同事会面。



安静区域分区

这些分隔区可以帮助员工远离干扰，并保护高度专注下的隐私，尤其适合网络会议。



舒适的公共区域

提供了一个可以相对轻松地做好工作的地方，这些区域促进团队间的交流，让员工聚集在一起。

六大重点城市 写字楼市场

报告涉及的六个主要的大中华区
甲级写字楼市场有：

- ✓ 北京;
- ✓ 上海;
- ✓ 深圳;
- ✓ 广州;
- ✓ 香港;
- ✓ 台北。

以上六大市场提供了一个大中华区核心写字楼市场
业主及租户活动的基本面。





北京 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应



廉峰哲

项目及企业服务部

leon.fz.lian@cushwake.com



魏东

研究部

sabrina.d.wei@cushwake.com

“

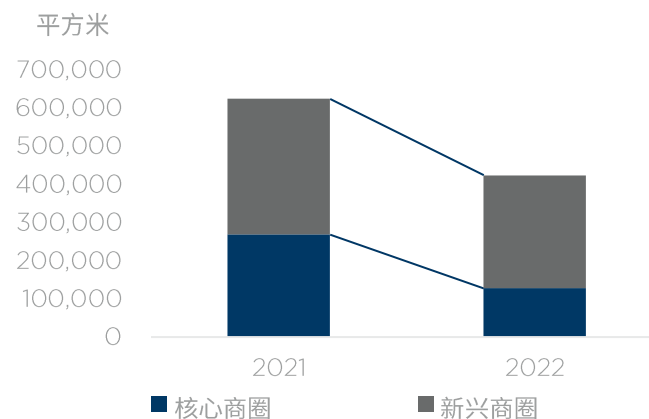
过去一年

2022年，受疫情、经济下行压力和外部环境不确定性等多重因素影响，北京全市甲级写字楼新增供应同比下降32.1%，为423,858平方米，其中30.2%位于五大核心区域，新兴商圈供应持续上升，占比达到69.8%（图9）。值得关注的是，来自丽泽商务区的汇能鼎兴大厦和通州运河商务区的新光大中心5A体量均相对较大，良好的品质也进一步提升了商圈的吸引力（表2）。

2022年北京共迎来9个甲级写字楼的入市，虽然数量和2021年基本持平，但体量普遍相对较小。

图9：
北京甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/新兴商圈划分（2021年——2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



分商圈来看，依然是通州运河商务区和丽泽商务区的供应量最大，两个商圈共有4个项目入市，供应面积占到总新增供应面积的60%；中关村、金融街、望京-酒仙桥商圈各有一个新增项目入市，除中关村的和泓大厦外，其余项目均体量均在五万平方米以下。此外，CBD商圈今年有3万平方米的新增供应投放市场，来自已入市项目释放的部分自用面积（图10）。

展望未来

2023到2025年， 预计北京写字楼市场还将迎来约209.2万平方米的新增办公空间，其中，核心商圈和新兴商圈未来供应分别占全市未来供应总体量的30.9%和69.1%。2022年因疫情推迟入市的项目预计将在2023年陆续投放市场，因此今年市场将迎来一个供应小高峰（图11）。

2023到2025年，北京写字楼市场的未来供应将主要集中在通州运河商务区和亚奥商圈，分别占未来供应总体量的35%、13%。其中，亚奥商圈的国家会议中心二期7栋楼将分两批入市，总面积达12.6万平方米，占商圈未来供应总面积的61%；而通州运河商务区的远洋乐堤港一座、运河ONE及新光大中心（北京塔）等地标项目的入市将进一步提升通州运河商务区的商务氛围，推动北京城市副中心基础设施的逐步完善以及产业升级步伐（表3）。

除此之外，北京仍有200万平方米的未来供应项目暂未确定入市时间，其中30%位于中央商务区，如大家保险（Z5、Z7和Z10）、以太广场等都是市场备受关注的項目。

表2：
北京甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2022年）

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）
1	汇能鼎兴大厦	丽泽商务区	80,463
2	和泓大厦	中关村	60,000
3	新光大中心5A	通州运河商务区	77,000

资料来源：戴德梁行研究部

图10：
北京甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2022年）

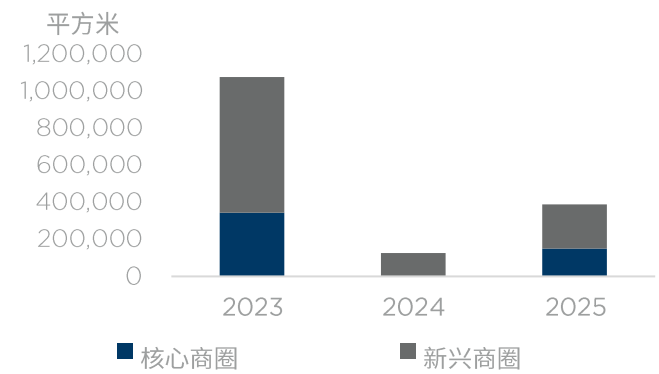
资料来源：戴德梁行研究部



过去三年，在疫情的推动下，人们对绿色健康需求不断提高，大部分楼宇都对其楼宇环境及硬件设施进行了升级。未来，伴随着国家推动“双碳”目标的实现，绿色建筑、绿色租赁将越来越受到市场的重视，楼宇的绿色认证也将成为各业主提升楼宇品质的目标。

图11：
北京甲级写字楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分（2023年——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部



未来三年，东二环商及亚奥商圈将迎来多个城市更新项目入市，如，东二环由原国盛中心改造后的信达广场，亚奥商圈原北辰购物中心改造的北辰新空间等。改造后的项目在提升商圈整体品质的同时，也为企业带来更多的租赁选择（图12）。

表3：
北京甲级写字楼市场主要的未来供应（2023年——2025年）

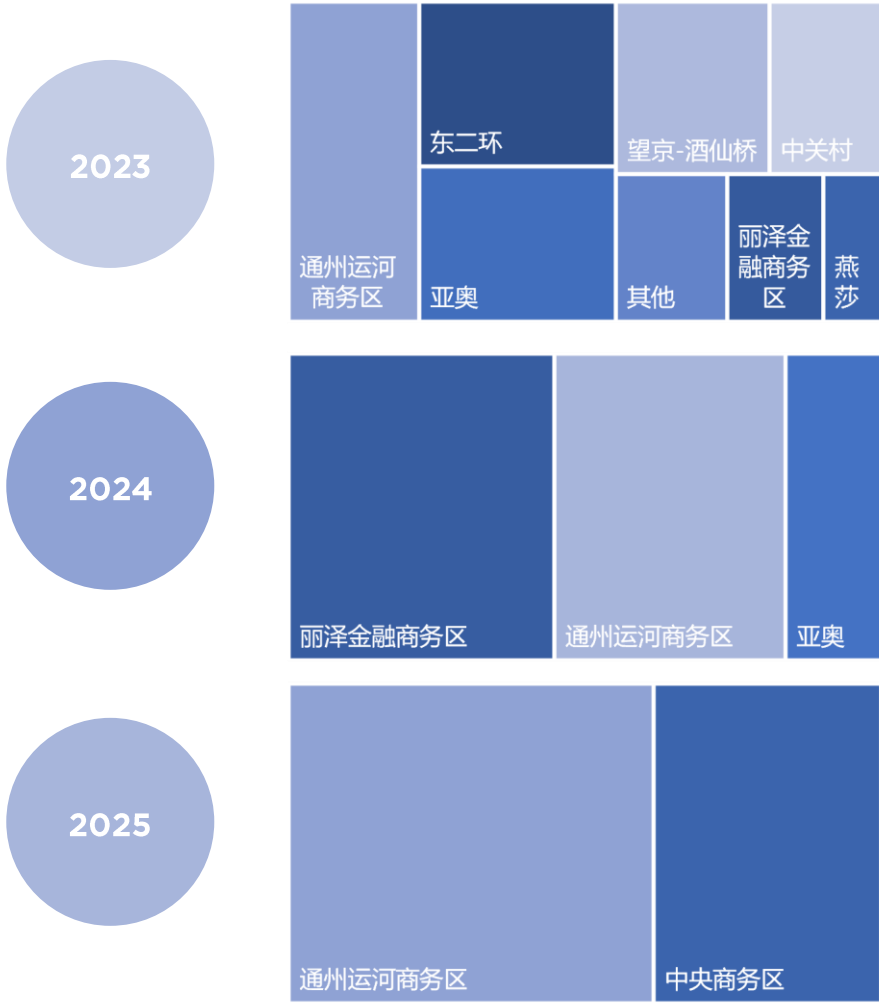
	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）	入市时间
1	信达中心	东二环	138,444	2023年
2	国会二期	亚奥	92,000	2023年
3	新光大中心-北京塔	通州运河商务区	150,000	2025年

资料来源：戴德梁行研究部



图12：
北京甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2023年——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部



写字楼租户需求

过去一年

2022年受疫情、经济下行压力和外部环境不确定性等多重因素影响，部分企业出现缩减面积和退租的现象，北京写字楼市场活跃度明显下降，全年甲级写字楼净吸纳量为17.3万平方米，同比下降79.4%。

伴随着新项目的入市及市场活跃度的下降，整体市场空置率持续上扬，截止2022年底，全市空置率为16%，同比上升1.5个百分点。同时，业主为减轻租赁压力也纷纷采取精装交付、增加免租期以及提供更为优惠的租金价格等来吸引租户，至2022年底，全市甲级写字楼平均租金同比下降4.8%至每月每平方米人民币321.5元。

分区域来看，虽然整体市场活跃度不高，但五大核心商圈仍是市场成交较为活跃的区域，2022年的主要成交租赁中有56.5%来自核心商圈。

图13: 北京甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

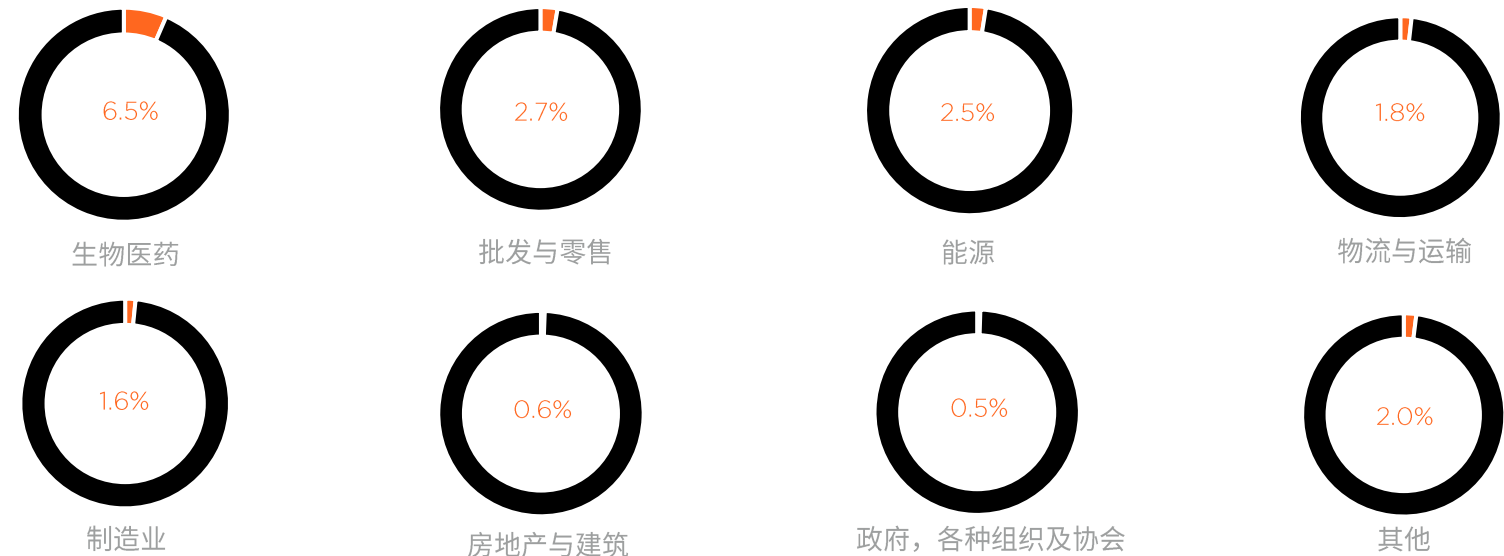


从内外资成交占比来看，内资仍是成交主力，成交面积占到总租赁面积的88.5%。虽然受疫情带来的不确定性、国际政治环境以及外资租户审批流程长等多方面因素影响，外资新租户在北京拓展业务的步伐放缓，但现有租户在合同到期时选择续约、扩租的现象也很明显，使得2022年外资租户的租赁面积约占比较2021年略有上升，为11.5%（图13）。

北京作为首都，又是中国的科创中心、国际交往中心、服务业扩大开放综合试点城市、国家级自贸区，为高精

图14: 北京甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



尖类、金融类及律所咨询等专业服务业类企业的发展提供了丰厚的土壤，2022年北京写字楼成交租赁中，TMT、金融业及专业服务业仍位居成交前三甲，占比分别为43.2%、25.0%和13.6%。其中，内资证券、基金及资管类企业表现较为突出，带动金融类企业租赁面积占比较2021年上升7.4个百分点（图14和表4）。

表4:
北京甲级写字楼市场——五宗重要租赁交易（2022年）

租赁楼宇	商圈	客户	成交面积（平方米）	租赁类型
龙湖蓝海引擎产业园	其他	阿里高德	60,000	新租
泰康集团大厦	中央商务区	中信建投证券	18,000	新租
金融街中心	金融街	国开金融	16,000	新租
亚洲金融大厦	亚奥	华泰证券	12,000	新租
泓晟国际中心	东二环	腾讯音乐	12,000	新租

资料来源：戴德梁行研究部

新冠疫情的暴发极大促进了生物医药行业的持续迅速发展。2022年全年，该行业新租和搬迁面积占有所有行业总成交面积的6.5%，较2021年上升1.9个百分点。同时，批发与零售、物流及运输行业租赁占比也有明显上升，同比分别上升1.7和0.8个百分点至2.7%和1.6%。

而受整体经济环境及疫情影响较大的房地产及建筑行业租赁占比下降了一半，至0.6%。值得一提的是，今年北京写字楼市场出现了一些政府、各种组织及协会的租赁需求，如国家文物局及新加坡政府咨询公司等（图14）。

作为北京写字楼租赁的支撑性行业TMT，2022年近一半的租赁需求都来自该行业。中关村、CBD、望京-酒仙桥等TMT行业较为集中的商圈仍是企业的首选，三个区域的租赁面积占到整体TMT行业租赁面积的49.4%。值得一提的是，位于传统商圈以外的一些城市更新及产业园项目以其较低的租金及宽敞、绿色的办公环境也逐渐受到TMT类企业的

青睐，2022年TMT行业有19.2%租赁面积都来自这些项目。如，阿里高德在龙湖蓝海引擎产业园内租赁了6万平方米的办公空间（图15和表4）。

北京金融街商圈集中了国家金融监管和政策管理部门，以及大量知名金融企业和银行总部，一直是备受金融类企业追捧的商圈，但由于其高企的租金及有限的租赁面积，租赁需求逐渐外溢至CBD、丽泽金融商务区及亚奥商圈。2022年，有多个金融企业入驻亚奥商圈，且租赁面积较大，使得亚奥商圈成为金融类企业租赁面积占比最大的区域，为23.8%，其次为CBD及金融街商圈，占比分别为23.5%和20.9%（图16）。

CBD和东二环商圈始终是专业服务类企业的首选租赁区域，2022年专业服务类企业在这两个区域的租赁面积占比达48.6%，吸引了大量律师事务所、会计师事务所、咨询管理及设计类公司的入驻。此外，拥有众多科研院所和高等学府的中关村商圈也吸引了多个教育类公司入驻，租赁面积占比为13.4%，较2021年上升4.5个百分点（图17）。

图15：
TMT行业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

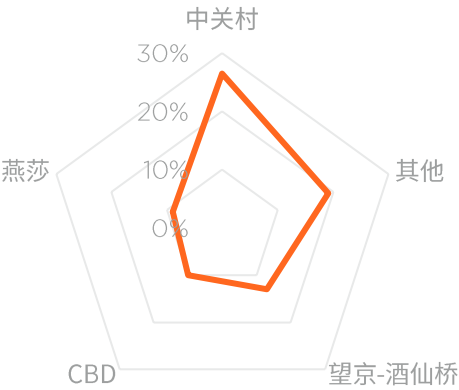


图16：
金融业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

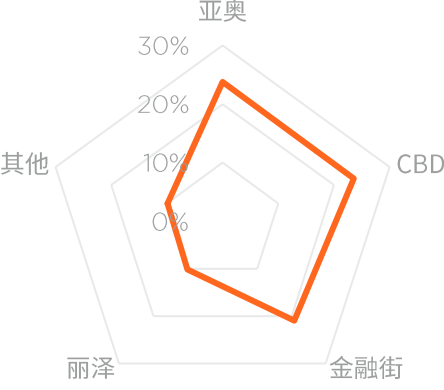
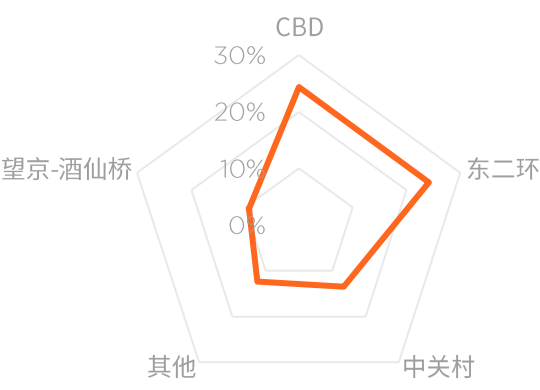


图17：
专业服务业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

2022年受疫情的影响，许多项目推迟了入市时间，随着疫情的开放，这些项目也将陆续投放市场，2023年市场将迎来供应高峰。大量的新增供应的入市将加剧市场的竞争，短期内市场租金仍将面临下行压力，同时也将为租户带来最佳的租赁谈判窗口期，市场成交量也有望实现大幅提升。

与此同时，二十大和中央经济工作会议均为中国产业发展定了基调，未来高端制造业、生物医药、绿色能源、数字经济、科技金融等相关领域仍将成为未来北京写字楼市场的主要需求来源。

2022年9月，北京8大部门联合印发关于《建设绿色金融改革开放发展行动方案》，其中特别指出要强化对绿色建筑的金融支持。因此，在建筑层面，伴随着国家持续推动“双碳”目标的实现，以及租户对绿色健康重视程度的增加，未来具备更多绿色认证的楼宇和物业管理将更加受到市场的青睐。

上海 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应



魏超英

项目及企业服务部

jonathan.cy.wei@cushwake.com



Shaun Brodie

研究部

shaun.fv.brodie@cushwake.com



过去一年

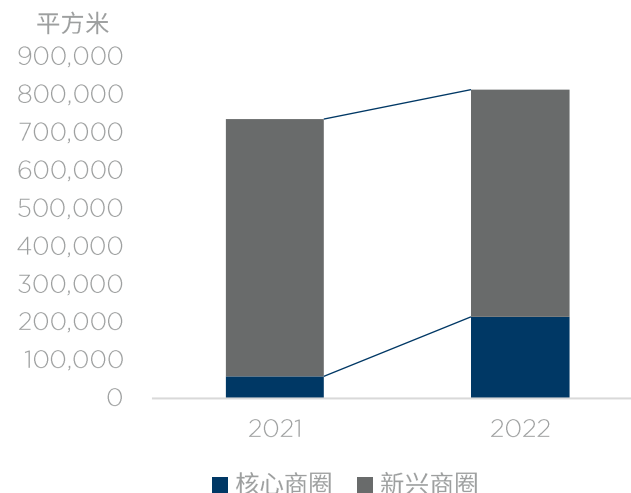
2022年，大量新增供应进入新兴商圈，上海甲级写字楼总存量因此突破1500万平方米。新兴商圈市场总体占比为73.7%（图18）。与去年相比，尽管二季度和四季度市场受疫情影响较大，但2022年全市核心商圈迎来更多优质新增供应。

由于2022年需求放缓，全市平均租金有所下降。目前，平均月租金约为每平方米人民币247.5元。

为了提振市场信心，政府鼓励跨境贸易，并试图解决大型跨国公司面临的一些商业问题。

图18：
上海甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/新兴商圈划分（2021年——2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



去年，在上海热门商务区，更多地标性项目竣工，包括星扬西岸中心&星瀚广场、徐家汇中心三期T1和苏河湾中心（表5）。2022年竣工的11栋新写字楼中，有9个项目位于浦西，主要集中在静安区和徐汇区。

静安区新增项目占新增供应总量的34.6%。其中大部分位于上海火车站和苏州河附近，交通便利，自然环境宜人。值得注意的是，2022年黄浦江沿岸新竣工项目面积占新增供应量的51.2%左右。其中，徐汇区西岸和浦东新区前滩众多重要项目交付入市。这些项目很快吸纳了许多优质企业总部办公室（图19）。

2022年，核心商圈中的老商圈持续更新换代，预计未来将面临更激烈的竞争。例如，徐家汇中心三期T1的落成，标志着徐家汇的新转折点，为徐汇区带来114,692平方米的优质空间，将为该地区近期至中期的提升定下基调。此外，2022年，静安核心和陆家嘴的一些优质写字楼项目获得了更多行业标准认证和/或为租户提供了更多服务和活动，以保持写字楼租赁市场上的竞争力。

展望未来

到2026年，上海未来预计将有超过400万平方米的甲级写字楼新增供应。与目前全市甲级写字楼相比，未来总供应量占27.4%。此外，城市核心商圈和新兴商圈预计分别贡献未来总供应量的38.0%和62.0%左右，预计到2026年上海甲级写字楼存量将达到约1,920万平方米（图20）。

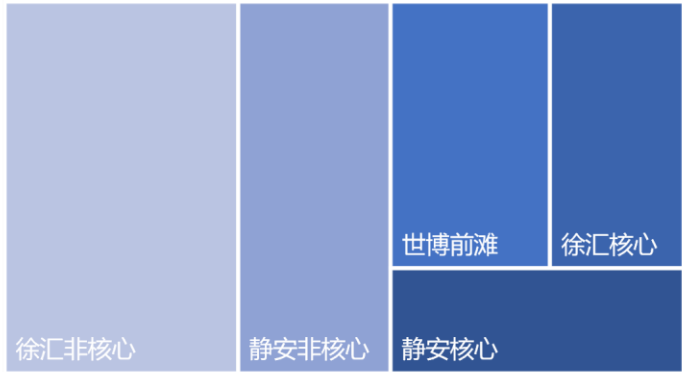
表5：
上海甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2022年）

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）
1	星扬西岸中心&星瀚广场	西岸	249,943
2	徐家汇中心三期T1	徐家汇	114,692
3	苏河湾中心	静安非核心	95,083

资料来源：戴德梁行研究部

图19：
上海甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2022年）

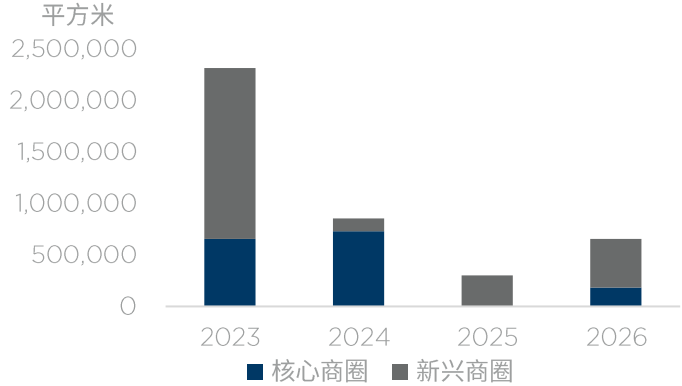
资料来源：戴德梁行研究部



随着2022年底疫情管控措施的调整，预计大部分开发商业和建设活动将从2023年起全面恢复。此前因疫情延期的多个项目今年有望入市，有望新增200万以上平方米的优质供应。2023年，徐汇、普陀、前滩等多个区域将提供更多优质办公空间（图21）。

图20：
上海甲级写字楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分（2023年——2026年）

资料来源：戴德梁行研究部



在徐家汇、新天地、竹园等核心商圈，太平洋新天地商业中心、徐家汇中心三期T2、保利浦开金融中心等地标性项目将陆续入市（表6）。同时，西岸和前滩等更多优质写字楼的交付，将吸引更多租户将办公地点设在黄浦江沿岸（图21）。

表6：
上海甲级写字楼市场主要的未来供应（2023年——2026年）

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）	入市时间
1	四方城	前滩	171,900	2023年
2	太平洋新天地商业中心	新天地	205,500	2024年
3	徐家汇中心三期T2	徐家汇	206,283	2024年

资料来源：戴德梁行研究部



去年的疫情让租户更加了解上海写字楼业主的运营能力。鉴于这种意识的提高，面对竞争，写字楼运营将需要保持高水准。疫情后，预计更多优质写字楼业主将为各自的建筑追求绿色建筑认证、最先进的建筑设计、智能建筑技术以及更高水平的健康和安全管理。

图21：
上海甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2023年——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部



写字楼租户需求

过去一年

在经历了异常活跃的2021年之后，上海写字楼市场在2022年受到新冠疫情暴发的巨大冲击。2022年上半年的疫情限制了企业的流动，导致期间全市净吸纳量仅达到301,255平方米。在疫情防控期间，上海市政府出台多项重大政策措施稳定市场信心。因此，经济在第三季度复苏，同时带动了写字楼租赁市场的回暖。

2022年底，国家和上海市政府不断优化疫情防控战略和政策措施。写字楼市场需要时间来适应这一重大变化。因此，租赁交易量放缓以等待2023年的预期复苏。因此，上海整体市场全年净吸纳量录得625,725平方米。

随着新增供应的增加，西岸、新外滩和边缘静安区等郊区的净吸纳量远高于核心区域。因此，截至2022年底，新兴商圈的空置率约为23.6%，年净吸纳量为533,413平方米。而2022年上海核心子市场的平均空置率升至11.2%左右。

总体来看，疫情三年间，更多写字楼空间仍迎来更多租户，

图22: 上海甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



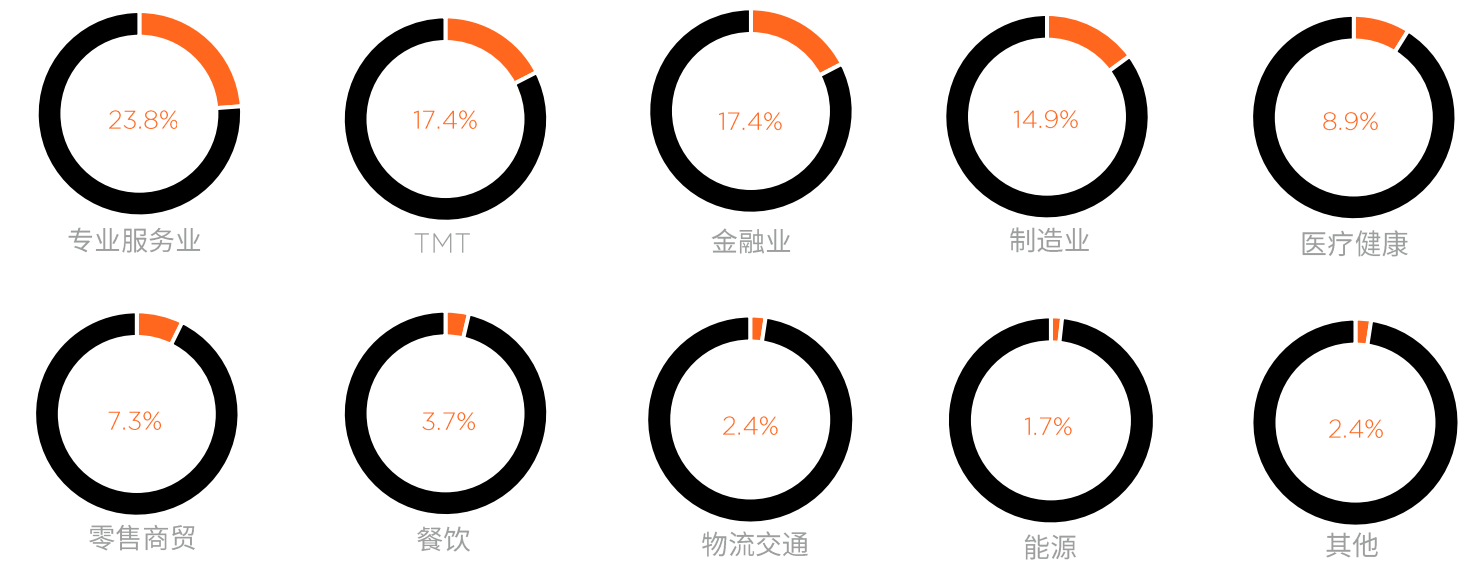
全市空置率由2019年的19.6%降至2022年的16.6%。

作为最早受益于“改革开放”政策的城市之一，上海仍然是对国际商业资本最具吸引力的城市。此外，即使在去年面对疫情时，上海市政府仍然非常重视跨国公司在上海的发展。据上海市商务局统计，目前上海市拥有跨国公司总部891家，外资研发中心531家。

2022年上海市实际使用外资超过239亿美元，规模创历史新高。在写字楼租赁市场，跨国机构占交易面积的45.3%（图 22）。

图23: 上海甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



总体而言，受疫情影响，企业在2022年的活跃度有所下降。然而，专业服务业、TMT和金融业仍以23.8%、17.4%和17.4%的份额在租赁交易面积占比中位列前三（图 23）。

在专业服务公司中，一些特定的细分领域似乎更为活跃，包括律师事务所、咨询公司、注册会计师和灵活办公空间提供商（FWP）。

值得注意的是，TMT行业在2022年总租赁成交面积中占比 17.4%，在所有行业中仅次于专业服务业。

表7:
上海甲级写字楼市场——五宗重要租赁交易（2022年）

租赁楼宇	商圈	客户	成交面积（平方米）	租赁类型
星瀚广场	西岸	极氪汽车	22,000	新租
虹桥万科中心	虹桥商务区	KPMG	13,500	扩租
维璟中心	虹桥商务区	龙旗科技	12,000	搬迁
前滩国际广场	前滩	葛兰素史克	12,000	新租
世纪大都会	竹园	苹果	10,000	扩租

资料来源：戴德梁行研究部

由于疫情期间大部分上海人都在家办公，加速了上海数字经济的发展。从办公市场来看，随着去年业务的增长，互联网、软件、操作系统和技术公司仍在寻求扩大办公空间。2022年，一些机器人、大数据和游戏相关的企业也吸引了很多业主的关注。

最重要的行业之一，金融业在成交面积中占比约为17.4%。国家金融政策多次调整以提振整体经济，为上海去年的金融活动提供了保障。去年，投行、基金、国际资本、保险、证券、资管等金融机构依然活跃在上海和内地市场。随着更多的改革开放政策不断落地，上海仍然是许多投资者总部办公的首选。

2022年，制造业、医疗健康/生命科学、零售商贸等行业占全市完成的租赁交易面积约占比41.3%。制造业作为经济的基础之一，仍然表现良好，尤其是在疫情期间。随着自动化程度的提高，带动了更多与制造相关的办公需求，特别是一些高端制造行业，如汽车、电子、机械等，行业内的管理和其他职能部门纷纷在上海核心区域或像前滩这样的热点区域设立办公点。

疫情以来，包括医药、医疗服务、健康管理在内的医疗健康/生命科学企业都相当活跃。

目前，上海生物医药医药产业市场规模每年预计超过7,000亿元人民币，约占全市GDP的六分之一。除了张江和漕河泾，前滩已成为医疗健康/生命科学公司设立办事处，区域乃至中国总部的另一个首选地点。

同时，随着去年底疫情过后市场复苏，零售贸易和食品饮料行业逐渐恢复（图23和表7）。

专业服务业在选择区位方面，闵行虹桥、西岸、静安区等区域有较新的写字楼供应，较为完善的周边配套，吸引了一些大型咨询和律师事务所入驻。与此同时，陆家嘴和黄浦区由于其强劲的经济活动仍然是最受专业服务行业公司欢迎的地点，即使在2022年也是如此（图24）。

TMT行业在区位方面更倾向于世博&前滩、黄浦区和闵行区，占比分别为17.9%、15.7%和11.5%。随着在这些地区商业中心更加完善，这些区域为从业人员提供了良好的工作/生活想平衡的人居环境。此外，在2022年，一些科技公司也更青睐性价比更高的办公地点，例如竹园和普陀（图25）。

金融业领域，毫无疑问，陆家嘴仍在2022年成为最受关注的板块，占行业总成交面积的41.7%。继陆家嘴之后，竹园和静安核心分别是去年金融业比较青睐的办公地。大部分成交在下半年完成，也证明经济活力随着防疫政策措施的优化而逐步恢复（图26）。

图24：
专业服务业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

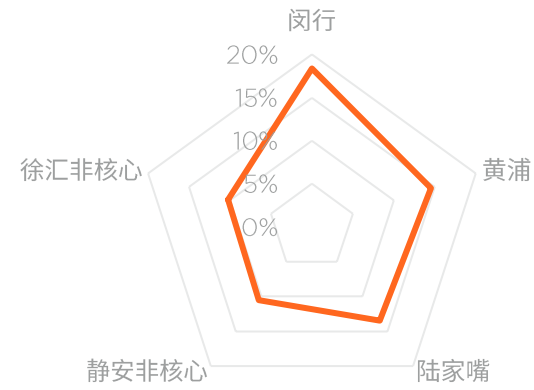


图25：
TMT行业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

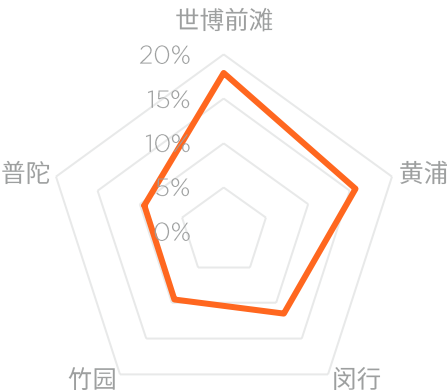
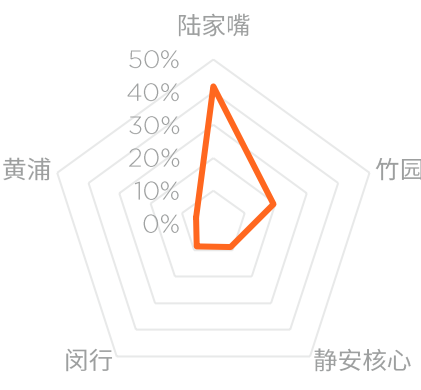


图26：
金融业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

上海将逐步从2022年的疫情中恢复过来，力争在“十四五”期间全速发展各大重要产业。消费市场逐步回暖，有望为上海经济高质量发展奠定基础。作为中国主要的门户城市之一，上海将寻求鼓励更多的资本流入，以服务上海、长三角地区乃至中国经济的整体发展。

毫无疑问，疫情加速了上海总体经济结构的优化。到2023年，上海市政府有望进一步提升全市数字经济的发展水平。人工智能和互联网领域更先进的技术，包括大数据分析、元宇宙和机器学习，有望得到更广阔的应用空间。作为最具创新性的城市之一，高科技人才需要大量优质办公空间以跟上行业业务发展的步伐。贸易、教育、生命科学、媒体、市场营销、金融科技、资产管理、新零售、高端制造和现代物流等有望迎来变革性新商机的行业。

此外，今年，办公室业主和租户也将更加关注ESG目标和混合办公的工作模式。

随着经济高质量发展的不断深入，上海现有以及新兴商业中心，尤其是黄浦江沿岸的商业中心，将继续吸引优质租户。

深圳甲级写字楼市场 供需 前沿趋势

写字楼供应



杨薇

项目顾问及代理

项目及企业服务部

shannon.w.yang@cushwake.com



黄书礼

企业服务部

项目及企业服务部

charlie.sl.wong@cushwake.com



张晓端

研究部

xiaoduan.zhang@cushwake.com



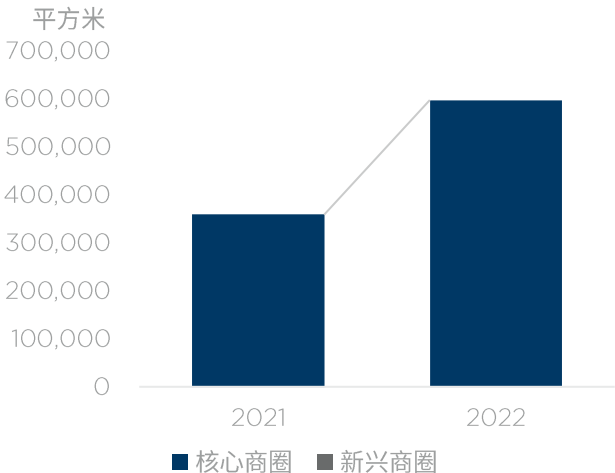
过去一年

2022年在疫情扰动下不少新项目建设及入市进程受阻，全年深圳甲级写字楼投入使用体量仅为597,950平方米（图27），均位于核心商务区。尽管新增供应量同比大幅上升66.2%，但与上年预期仍有较大差距。56.5%的新增供应来自于前海，主要项目包括前海嘉里中心2期、前海鸿荣源中心A座以及华海金融创新中心。得益于近年持续的供应，前海的甲级写字楼存量已经达到117.3万平方米，伴随片区内基建及商业设施陆续投入使用，前海片区的商务氛围日渐成熟。

此外，福田区及南山区亦有新供应投入使用，占比年内供应面积的43.5%，分别为大百汇广场及联想后海中心，为企业在对应区域选址提供更多选择（表8及图28）。截至2022年末，全市甲级写字楼总存量突破7百万平方米，达到724.3万平方米。

图27：
深圳甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/新兴商圈划分（2021年——2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

2022年延期项目的陆续入市将进一步推高未来供应量。参考项目开发进度及计划，未来4年，深圳将有约654.4万平方米的甲级写字楼陆续投入使用（图29），其中核心商务区未来供应比重占全市未来供应量的94.8%，新兴商务区占比5.2%。考虑到宏观环境以及行业调整对开发商资金端的影响、非专业房地产开发商在项目工程进度上的延迟以及楼宇自用等多方面的因素将持续影响市场，最终投入使用量或不及预期。尽管有此预测，近年的集中供应以及市场需求转弱而释放的空间去化仍需时间，加上未来预期的庞大供应量，市场竞争压力依然严峻。

分片区来看，前海无疑将成为供应主力区，2023-2026年甲级写字楼的预计供应量约214.8平方米，占全市未来四年供应32.8%的比重。按年来看则分别占2023、2024、2025及2026年全市供应量的29.1%、52.1%、31.3%以及26.2%（图30）。前海周大福金融大厦、中国风投大厦、前海交易广场南区等体量较大的项目也将相继投入使用（表9）。集中供应带来竞争压力的同时，其较大面积的可选择空间也将持续促进市场需求的释放。

深圳湾超级总部基地占未来4年全市预计供应量的32.3%，与前海相差无几。当下深湾超总片区正如火如荼地建设中，预计在2023年，SIC超级总部中心将成为该商务区内首座投入使用的甲级写字楼。神州数码国际创新中心、中国电子等项目也将在随后陆续投入使用。此外，后海未来供应占比14.1%，片区内的恒裕金融中心、大家财险深圳总部大厦将相继完工。根据南山“十四五”的“一轴一带三组团”规划，深湾超总将与后海、蛇口和前海形成总部经济带，从位置上看也将与相邻的科技园片区形成

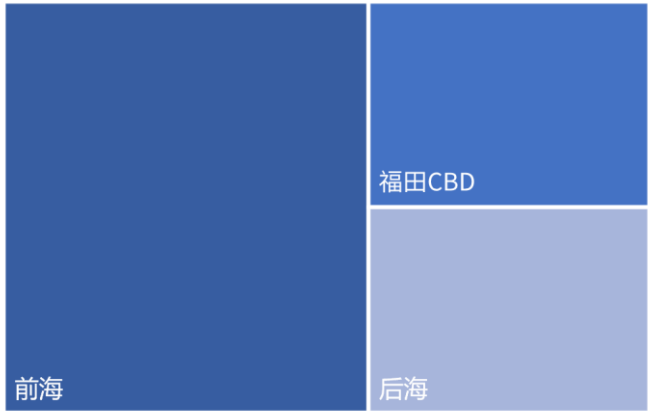
表8：
深圳甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2022年）

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）
1	前海鸿荣源中心A座	前海	150,000
2	大百汇广场	福田CBD	130,000
3	联想后海中心	后海	130,000

资料来源：戴德梁行研究部

图28：
深圳甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

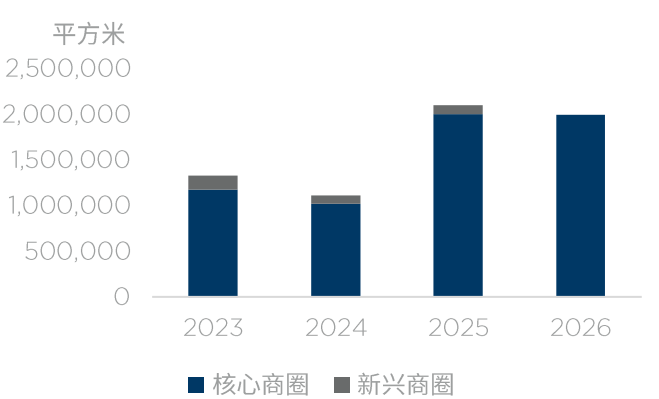


多维商务组团，成为深圳多中心商务格局中的重要节点。

位于福田的中洲湾、中信广场预计将于2023年内投入使用，而后福田的甲级写字楼市场将逐渐进入

图29：
深圳甲级写字楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分（2023年——2026年）

资料来源：戴德梁行研究部



存量时代，物业的更新和维护、敏锐感知市场变化并灵活调整策略或将成为激烈竞争下的制胜关键。

此外，宝安未来供应占比5.2%，集中在宝中区域。深圳商务发展方向继续向西延伸。

表9：
深圳甲级写字楼市场主要的未来供应（2023年——2026年）

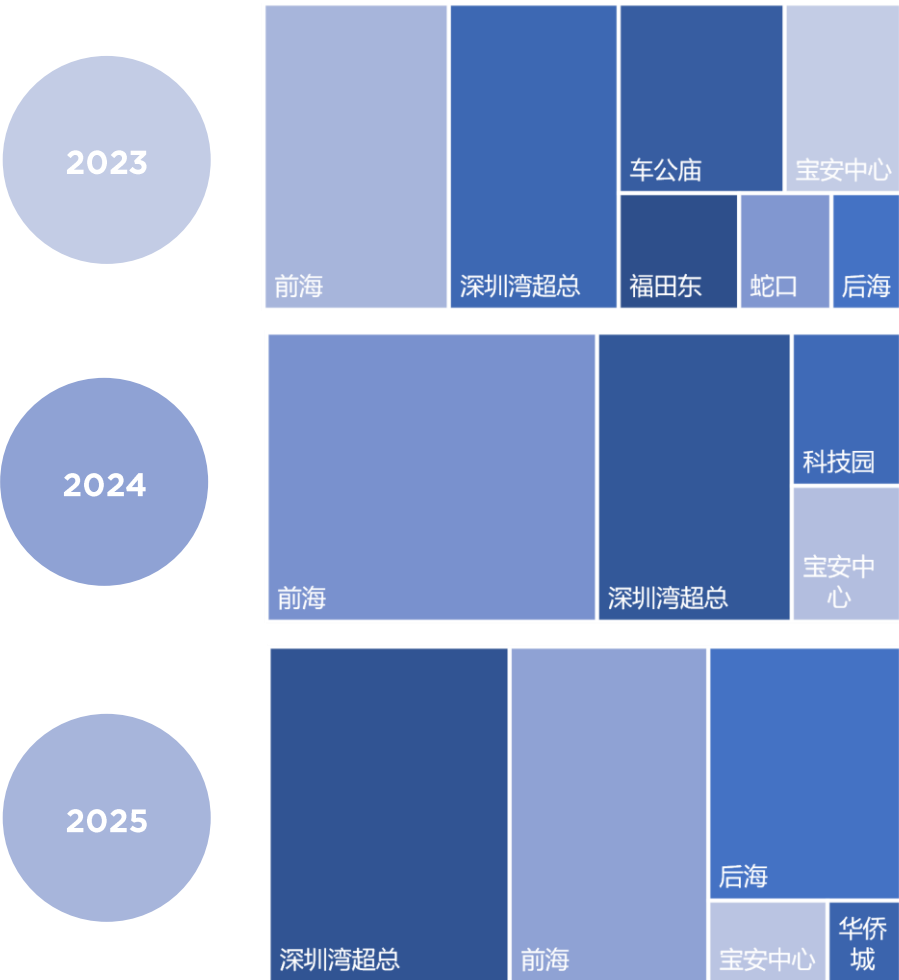
	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）	入市时间
1	前海周大福金融大厦	前海	99,650	2023年
2	前海交易广场南区	前海	129,570	2024年
3	中信金融中心	深圳湾超总	182,700	2025年

资料来源：戴德梁行研究部



图30：
深圳甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2023年——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部



写字楼租户需求

过去一年

受疫情反复、多个重要行业陷入调整等影响，宏观经济面预期转弱，企业对办公物业的需求整体疲软，全年净吸纳量仅录得22.2万平方米，较2021年锐减66.3%。供需之间超过30万平方米的缺口令全市甲级写字楼空置率较上年末上升3.6个百分点至22.8%。宝安的甲级写字楼存量基数较低，且入市时间较短，租户相对稳定，仍属于去化周期，同比上年末下降2.4个百分点，是年内空置率全市唯一下降的商务区。

与此同时，全市平均租金继续走低，2022年年末深圳甲级写字楼平均租金为每月每平方米203.5元，同比下降3.3%。其中，福田和南山分别以2.5%和2.8%的租金年度降幅优于全市平均表现；罗湖甲级写字楼租金降幅最为显著，目前平均月租金为每平方米158.8元；宝安高品质物业的租金保持相对稳定，降幅微小。不同于其他片区租金下调的趋势，前海租金面价在2022年保持平稳走向，同时考虑到其租金补贴政策，企业在前海办公的租赁成本仍具优势，支撑区域需求。

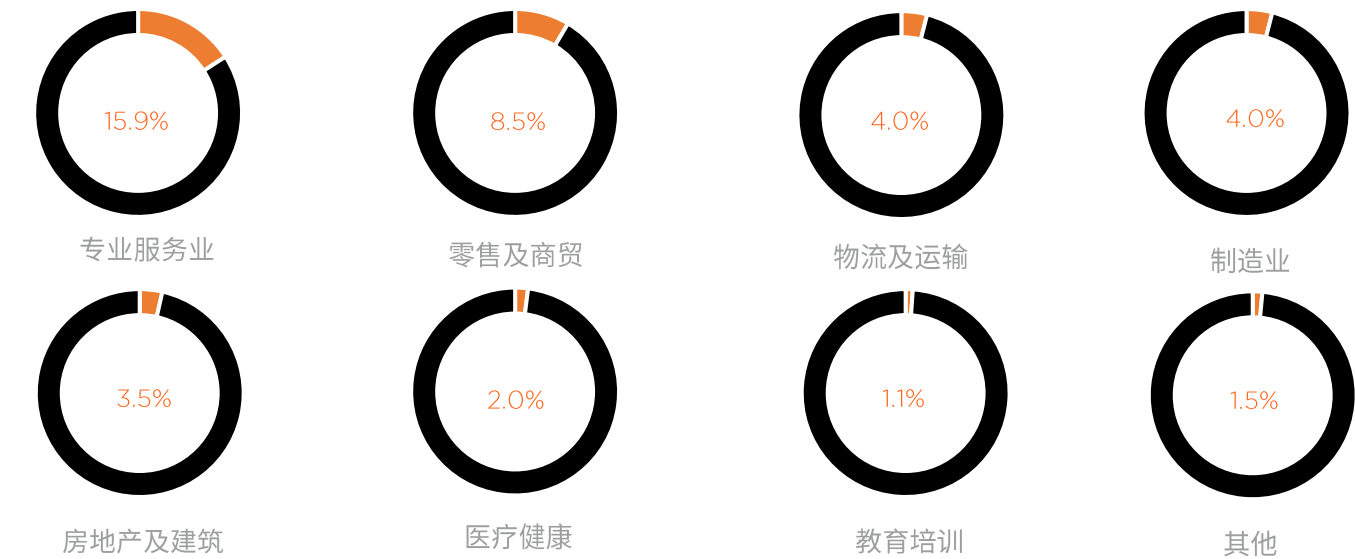
图31: 深圳甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2022年）
资料来源：戴德梁行研究部



与租金面价下调同步的是越来越灵活的优惠条件出现在租赁实例中，除常规的延长免租期、装修补贴之外，部分企业在合同中加入保留扩租权的条款，在以较低的成本满足当前办公需求的同时，更保留中短期便利扩租的权利，可见业主的租赁策略变得更加灵活。

成交类型方面（图31），2022年内资仍为写字楼租赁市场的主力需求，占比达83.3%。外企租赁成交占比较上年提高6个百分点至16.7%，但有相当部分为原址续租，扩张和新设需求并不突出，整体租赁策略相对保守。

图32: 深圳甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比（2022年）
资料来源：戴德梁行研究部



从行业上看（图32），金融业超越TMT重新成为深圳全年甲级写字楼最大需求来源。全年来看，金融、TMT、专业服务业依然高踞需求前三甲，但各自占比出现较大变化：金融业在租赁成交中的占比达36.5%，较去年上升约10.9个百分点，其中，国资券商和外资银行表现较为活跃，但金融行业平均租赁面积呈收缩趋势，租赁成交以小面积见多。TMT行业则由于进入深度调整期，租赁需求出现明显放缓，全年比重同比

表10:
深圳甲级写字楼市场——五宗重要租赁交易（2022年）

租赁楼宇	商圈	客户	成交面积（平方米）	租赁类型
航天科技广场	后海	渤海银行	8,000	搬迁
前海嘉里中心	前海	招商仁和人寿	7,000	搬迁
国际商会中心	福田CBD	郑中设计CCD	4,200	扩租
恒裕前海金融中心	前海	中微半导体	2,300	搬迁
前海人寿金融中心	宝中	华润微电子	2,100	新租

资料来源：戴德梁行研究部

下降15.1个百分点至23.0%；专业服务业则继续保持较高活跃度，在办公市场需求整体放缓的而背景下占比增长至15.9%，同比上升约5.9个百分点。物流及运输业、制造业和医疗健康业比重分别提高2.1个百分点、1.8个百分点以及1.3个百分点；房地产及建筑业、文化娱乐业比重则分别下滑2.3个百分点，1.8个百分点，教培行业也下滑至1.1%。政策和疫情对各行业的影响在深圳写字楼需求市场上充分彰显。

福田CBD是金融业及专业服务业最为喜好的区域。2022年，金融企业47.3%的租赁面积落址在福田CBD，专业服务类则有41.2%（图33及图35），显示出此类企业对于核心地段且拥有成熟配套的偏好。尽管近年来甲级写字楼的新增供应集中于南山及前海，促进区域商务规模的扩张和企业聚集，但对于不少企业而言，福田产业聚集优势依然显著。根据初步统计，2022年福田金融业增加值约2,400亿元、持牌金融机构270家，均稳居各区之首。同时，福田的地理位置仍占上风：车公庙、黄木岗及岗厦北等多个城市交通枢纽已投入使用，福田的轨道网络密度达到1.94公里/平方公里，位列各区之首，良好的交通通达性为劳动要素及商务往来的高效流动提供了便利，成为高端企业落地首选。此外，香蜜湖新金融中心已启动建设，同时香蜜湖片区也将打造综合性地下枢纽群，规划的22号线将联通河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心，北段接壤深莞边界，

进一步贯通城市南北走向的交通动脉，远期规划还包括广深高速磁悬浮等，不断扩容的交通设施、持续优化的营商环境将巩固福田核心商务区的地位。值得一提的是，依托于深交所的辐射，传统会计师事务所、律所、税所等专业服务行业的办公需求在市场疲软阶段挑起大梁，推高福田全年吸纳量至9.8万平方米，占全市年度净吸纳量的44.1%。

作为办公载体，前海写字楼的落成为企业筑巢，随着片区交通及商务配套的大幅改善，加上落户的政策利好、租赁成本相对较低等优势持续吸引企业新入驻或搬迁至此，商务规模效应不断加强。2022年全年前海甲级写字楼净吸纳量录得13.1万平方米，占全市吸纳量58.9%，比重较去年上升14个百分点，是全市甲级写字楼办公需求的吸纳大区。在三大行业需求排名前5的区域分布中，前海均榜上有名。最为突出的是TMT行业，在前海片区的租赁需求占比达40.7%，其中28.0%的租赁需求发生在前海桂湾（图34）。企业平均租赁面积1,622.8平方米，而前海持续的新供应恰为有大面积办公空间需求的企业提供了更多选择。伴随电子元器件和集成电路国际交易中心落址前海并投入运营，后续有望吸引数字化技术、检测机构等关联企业入驻。在商业配套方面，桂湾汇预计将于年中交付使用，山姆旗舰店的进驻将大大便利日常生活需求。

尽管行业调整下部分企业面积收缩令后海片区年内的净吸纳量由正转负，但时隔两年后海再次迎来新供应，为周边企业的扩租提供了空间，刺激了需求的释放。三大行业选择后海的占比均在两位数以上，其中专业服务业的比重最高，达22.4%。

物流公司选址于前海、宝安及罗湖的合计比重有74.9%，涵盖货运物流、供应链及船务等上下游公司。过去一年，深圳新增汽车指标、放宽申请条件、补贴激励等为汽车消费带来强劲动力，而新能源汽车对物业需求的扩张亦体现在在写字楼方面，推高制造业的需求占比。医疗健康类的企业对甲级写字楼的租赁需求则多来自于续租以及从普通写字楼升级搬迁至品质更高的甲级写字楼，多发生在南山及福田的成熟商务区，两区合并占比79.4%。

图33：
金融业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

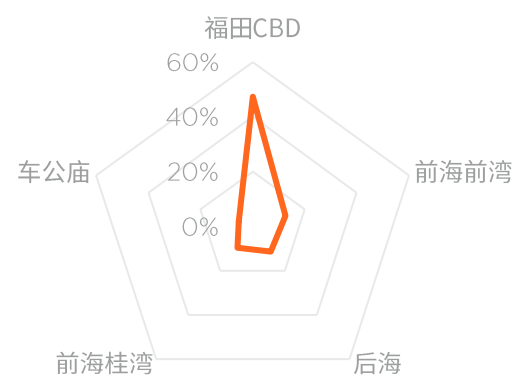


图34：
TMT行业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

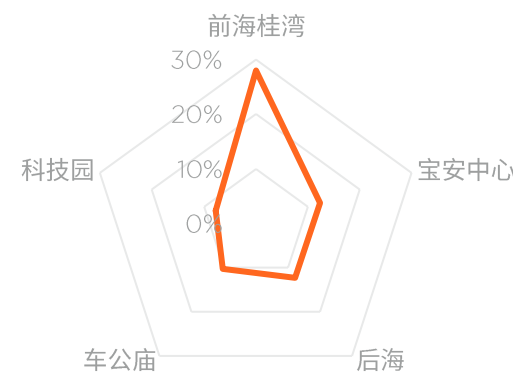
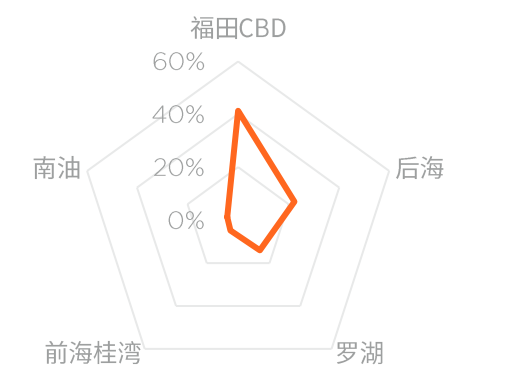


图35：
专业服务业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

展望2023年，2022年延期项目的陆续入市将进一步推高未来供应量，根据现有在建项目的工期及进展进行统计，2023年有望入市的新增供应量合计132.8万平方米，尽管最终投入市场的实际供应量或不及预期，但庞大供应预期带来的竞争压力依然严峻。

考虑到2022年末防疫政策的积极调整及高层会议释放的稳增长信号，预计2023年伴随着经济面的逐步回稳，写字楼需求端也有望迎来预期改善：稳增长、保主体、扩内需将一定程度上改善企业信心和市场预期；文旅、新消费、平台经济等行业板块对甲级写字楼的需求有望重启、提振。此外，深圳多区出台企业落户支持奖励政策、办公用房租赁补贴等措施以吸引优质企业入驻，预计将一定程度支撑办公空间的去化。

随着深港两地全面通关，商务交流回暖趋势明显，同时也将促进释放更多外企及外向型需求，但在全球经济面临衰退风险下外需复苏仍待观察。总体来看，中长期经济复苏可期，并有望支撑写字楼需求端重归景气，但集中供应背景下市场的修复可能徐缓而波折，租金走低、空置走高的局面或将在中短期延续。

广州 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应



罗进良

项目及企业服务部

andy.cl.law@cushwake.com



张晓端

研究部

xiaoduan.zhang@cushwake.com



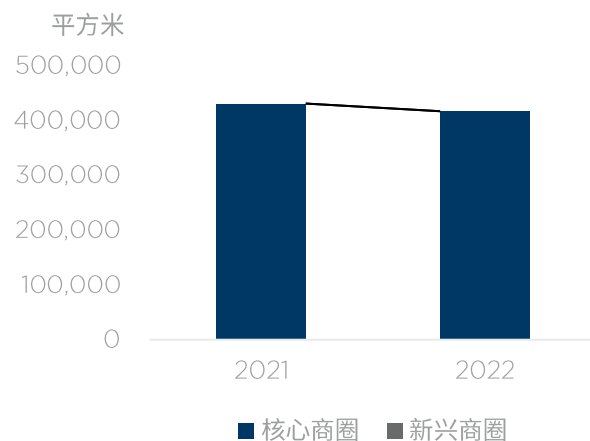
过去一年

2022年，广州甲级写字楼市场延续了去年活跃的供应态势，新增供应持续放量，全市迎来6个新项目入市，共计416,953平方米，供应水平与去年基本持平。全市总存量被推高至6,034,199平方米（图36）。年内新增供应集中分布在前三季度。由于年末本土疫情反复，防疫管控措施加强，一些在建项目的建设进度受到影响而延迟交付，2023年的供应计划也因此受到影响。

2022年，琶洲商务区仍是广州甲级写字楼的供应主力，在新入市的6个甲级写字楼项目中，5个位于琶洲商务区，体量共计34.6万平方米，占全市总供应的83.1%。至此，琶洲商务区甲级写字楼存量占全市总存量超过四分之一。而珠江新城商务区则迎来太平洋金融大厦的入市，为市场带来约7.0万平方米的新增供应，占全市总供应的16.9%（表11和图37）。

图36：
广州甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/新兴商圈划分（2021年—2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

根据统计，2023年-2027年，广州还有371.9万平方米的甲级写字楼供应将投入使用，届时全市总存量将上升至943.6万平方米（图38）。预计自2023年起，广州写字楼供应量将大幅上升，未来五年年均供应量为74.4万平方米，是过去5年平均供应水平的2.6倍。预计2025年写字楼新增供应将到达顶峰，为97.3万平方米。新增供应的集中入市或令市场空置率和租金水平双双承压，但随着疫情防控措施的优化以及市场预期的改善，广州甲级写字楼市场活跃度有望进一步提升。

未来五年，广州甲级写字楼的未来供应仍将集中于琶洲板块，预计将有近180万平方米新增供应进入市场，约占全市未来五年供应总量的半数。其中，欢聚大厦、广州国际航运大厦和华新中心等9个甲级写字楼将在2023年陆续入市（表12）。一方面，更有竞争力的租金水平以及逐渐完善的基础配套设施将吸引更多优质企业进驻琶洲商务区；另一方面，充沛的甲级写字楼市场供应也将为企业提供更丰富的办公空间选择。

此外，国际金融城有望在2023年迎来首批优质物业的投入使用，广州平安财富中心、越秀财富大厦和广州城际中心等甲级写字楼将陆续完成交付。自2023年起，国际金融城新增供应将进入持续放量阶段，预计将在2026年达到供应高峰。据统计，未来五年，国际金融城将有超过170万平方米的新增供应陆续入市，占全市未来五年总供应量的46.4%。

对于成熟的核心商务区而言，经过多年的发展，区域商务氛围已十分浓厚，持续紧张的供应难以满足企业的升级和扩张需求。

表11: 广州甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2022年）

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）
1	小米大厦	琶洲	87,117
2	星河湾中心	琶洲	82,873
3	太平洋金融大厦	珠江新城	70,487

资料来源：戴德梁行研究部

图37: 广州甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2022年）

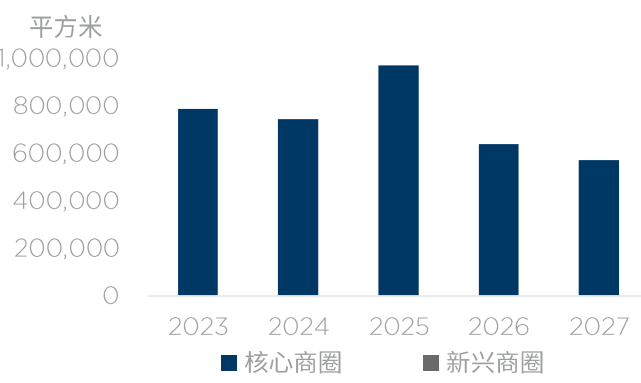
资料来源：戴德梁行研究部



其中，珠江新城在未来五年预计还将迎来两个新项目的入市（图39）。这也将是继2022年太平洋金融大厦投入使用后，区域再次迎来新增供应。新楼宇的落成将为片区提供灵活的可租赁空间，有利于刺激租赁需求的释放。

图38: 广州甲级写字楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分（2023年——2027年）

资料来源：戴德梁行研究部



随着城市中心商务区供应量的逐步减少，广州甲级写字楼市场供应逐渐向东延伸，推动市场规模不断扩大的同时，也将为广州甲级写字楼市场的空间格局带来新的变化。

表12：
广州甲级写字楼市场主要的未来供应（2023年——2026年）

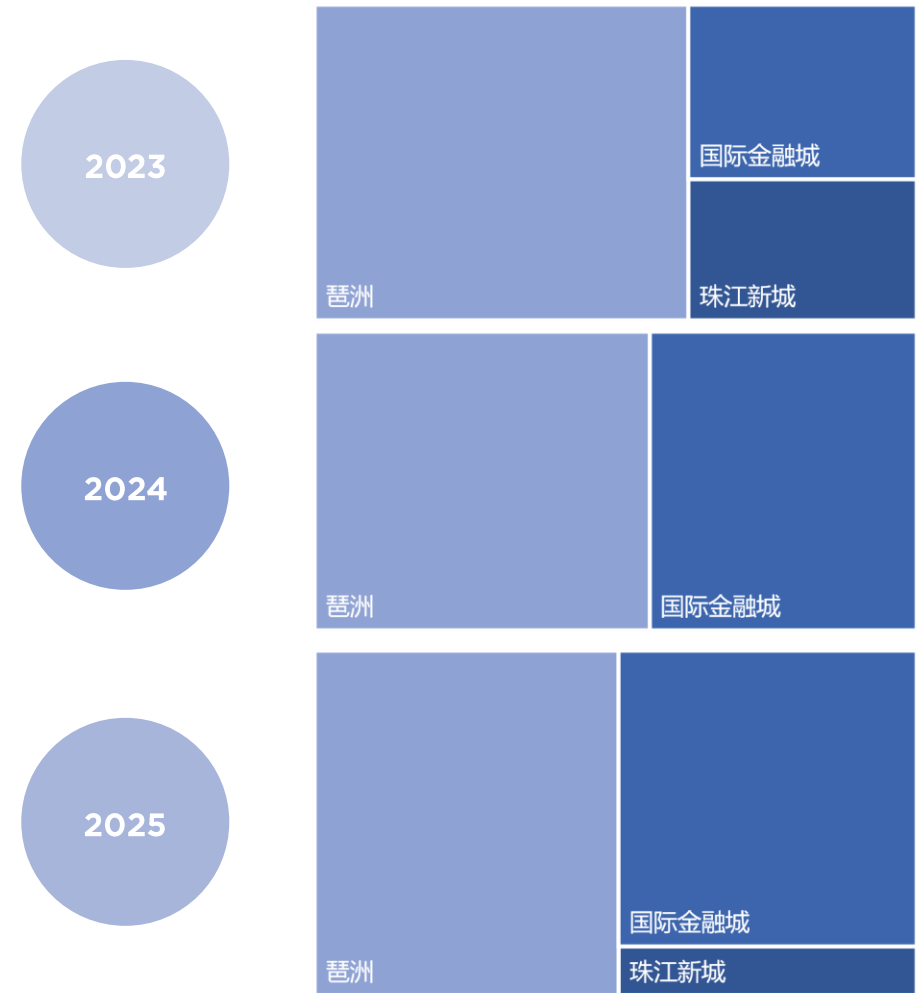
	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）	入市时间
1	粤海金融中心	珠江新城	133,364	2023年
2	欢聚大厦	琶洲	99,575	2023年
3	越秀财富大厦	国际金融城	58,545	2023年

资料来源：戴德梁行研究部



图39：
广州甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2023年——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部



写字楼租户需求

过去一年

2022年，疫情在国内主要城市的反复对经济社会发展和城市运行带来极大挑战，产业供应链受到巨大影响，服务业生产经营活动也因严格的防疫政策而受到限制。复杂的经济环境与超预期的疫情影响令企业在租赁决策上表现出审慎态度。在经济全面复苏的信号更明确之前，一些大型企业选择暂缓原有的扩租计划，成本控制成为办公租赁策略的重要考量。

年内广州甲级写字楼市场表现出现明显分化。上半年，在新增供应集中放量的背景下，积极的预招商活动带动全市净吸纳量达124,241平方米。进入下半年，由于市场预期转弱，企业在租赁决策上的谈判周期显著延长。同时，一些行业由于受疫情与政策调控影响，业务增长速度有所放缓，办公租赁决策趋于审慎。整体来看，广州甲级写字楼市场需求呈现缩减态势，吸纳水平回落并呈现负值，全市全年净吸纳量录得-1,130平方米。

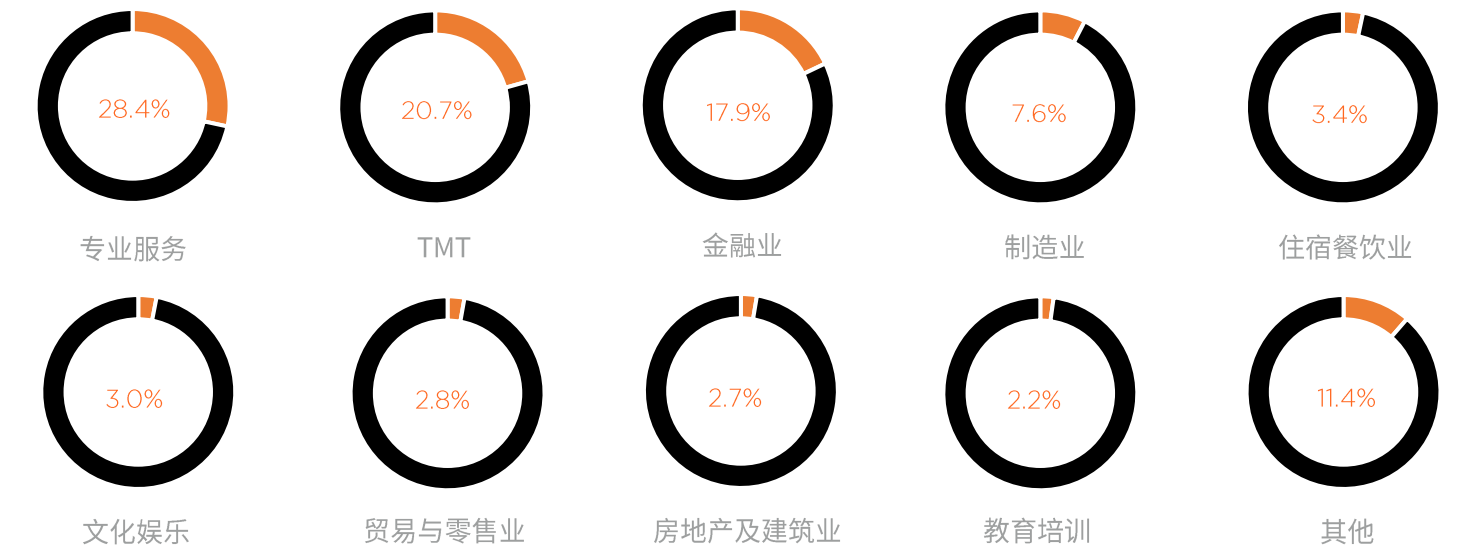
图40: 广州甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2022年）
资料来源：戴德梁行研究部



成交类型方面，内资企业仍然是支撑广州甲级写字楼市场租赁成交的主力，租赁面积占据全市成交总量的72.6%。另一方面，外资企业租赁面积占比同比上升14.1个百分点至27.4%。续租和楼内搬迁是外资企业年内最主要的租赁活动（图40）。

过去一年，由于广州遭遇多轮本土疫情反复冲击，全年经济顶压前行，各行各业生产经营活动因此受到不同程度的影响，负面情绪进而传导至甲级写字楼租赁市场。

图41: 广州甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比（2022年）
资料来源：戴德梁行研究部



从行业类型来看，专业服务业、TMT和金融业三大主力行业继续作为支撑广州甲级写字楼租赁市场的主力引领成交，三大行业租赁面积之和占全市全年租赁成交总面积达到67.0%，同比扩大8.8个百分点（图41）。

专业服务业以28.4%的租赁面积占比领跑全市，TMT和金融业分别以20.7%和17.9%的租赁成交面积占比紧随其后。复杂多变的营商环境下，企业在法律服务、工商财税、保险证券等方面的需求有所增加，推动行业发展与业务扩张。其中，法律服务行业的活跃需求贯穿全年。由于业务量增加，律所积极进行扩租与

表13:
广州甲级写字楼市场——五宗重要租赁交易（2022年）

租赁楼宇	商圈	客户	成交面积（平方米）	租赁类型
小米大厦	琶洲	库洛游戏	8,000	搬迁
侨鑫国际金融中心	珠江新城	宝洁	7,000	扩租
侨鑫国际金融中心	珠江新城	嘉士伯	4,600	搬迁
太平洋金融大厦	珠江新城	广东司农会计师事务所	3,600	搬迁
广州国际金融中心	珠江新城	锦天城律师事务所	3,300	扩租

资料来源：戴德梁行研究部

搬迁活动，一些头部企业基于规模的扩大考虑扩充办公空间或增设新的办公室，例如锦天城律师事务所租下广州国际金融中心3,300平方米办公空间用于扩租（表13）。

IT行业仍然是全年的办公需求主力之一，行业多年高速发展已推动互联网与科技企业成为甲级写字楼重要需求来源。然而在经济面临较多不确定性因素背景下,多数互联网公司办公租赁决策趋向保守。反复的疫情防控及居家办公也削弱了一部分公司的集中型办公空间需求。尽管一些企业仍在积极寻租，但决策周期显著延长。

此外，制造业、住宿餐饮、文化娱乐、贸易零售、房地产、建筑业及其他行业的租赁成交之和占总成交面积的33.0%（图41）。过去作为成交主力之一的房地产行业由于近年受到宏观政策调控影响，业务规模有所收缩，全市全年房地产开发投资增速同比下降5.4%，叠加疫情因素影响，部分房地产项目施工进度滞后，影响房地产及建筑行业相关办公需求呈逐年下降趋势。未来随着宏观调控效果的显现，行业预将回归健康发展，其办公需求有望得到重启。

从租赁需求的区域分布来看，对于专业服务业而言，珠江新城依然是其办公选址的优先考虑，占据专业服务业总租赁面积的57.6%（图42）。更加成熟的配套和丰富的客户资源令区域在这一年来吸引了多家律师事务所、会计师事务所和咨询管理类企业的入驻。此外，随着互联网头部企业及其上下游相关企业陆续落户琶洲，区域内产业氛围逐渐形成推动高端服务业在新兴商务区迎来发展机会。一些人力资源、广告、法律、咨询服务类企业相继落户琶洲。

对TMT行业来说，在行业不断成长和政府的引导下，自建总部成为头部企业扩张的重要路径。由于企业在快速扩张下亟需办公面积以及大量的人才储备，作为新兴商务区的琶洲基于政策、租金、行业集聚和空间选择上的优势，成为相关企业选址的优先考虑。选址琶洲商务区的TMT企业租赁面积共占整个行业全年租赁面积的56.1%（图43）。

最后，对于金融业而言，对企业形象及楼宇品质的要求使得商务氛围成熟的区域成为其首选目标。天河区作为广州金融业的集聚区，在产业集群、行业交流、配套设施等方面拥有优势，因此位于天河区的体育中心和珠江新城成为最受行业青睐的区域，两大商务区共占据金融行业总租赁面积的74.4%（图44）。同时，琶洲基于过去一年的发展，也吸引到一些保险、证券、银行等相关企业的入驻，占金融行业总租赁面积的22.3%。

图42：
专业服务业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

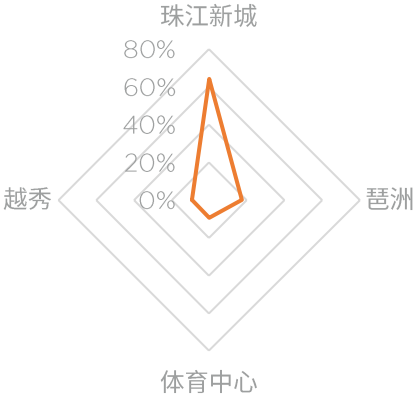


图43：
TMT行业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

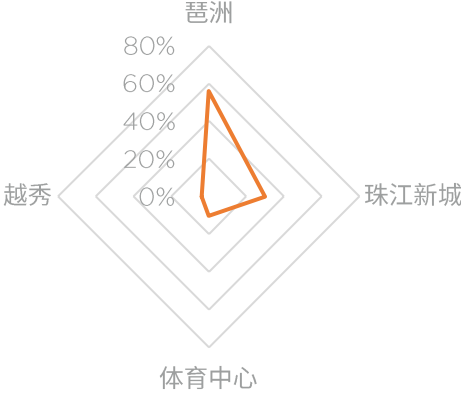
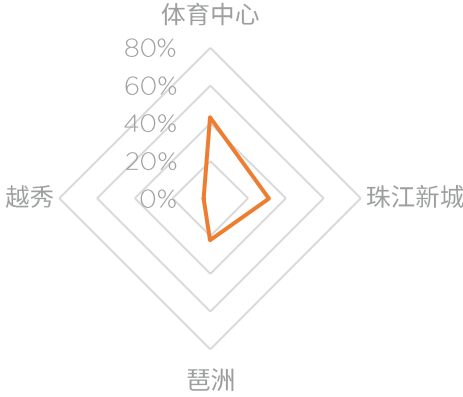


图44：
金融业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

2022年末，疫情防控政策的调整令生产经营和商务差旅活动的限制得到放松，市场信心的提振将有助于经济活动的复苏。然而短期来看，考虑到国内经济依然面临需求收缩、供给冲击、预期转弱及不确定性因素增多的压力，需求端谨慎的办公租赁态度或将持续一段时间。未来五年，广州甲级写字楼市场还将迎来371.9万平方米的新增供应。市场迎来更多可租赁面积的同时，也将为业主方带来一定去化压力。预计2023年，在市场需求活跃度筑底修复和大量新增供应的双重压力下，短期内广州甲级写字楼市场的整体空置率或将继续承压。从供应端看，尽管空置率的走高趋势与企业的成本控制需求仍将令租金承压，但考虑到市场积极情绪已逐步回升，业主方应提前制定租赁策略以抓住需求释放的窗口期。

2023年广州市政府工作报告中提到，广州将坚持把发展经济着力点放在实体经济上，不断推进产业基础高级化和产业链现代化，同时加大市场主体培育扶持力度，提升现代服务业发展能级。稳中求进的经济社会发展思路将带动更多实体行业的发展，为写字楼市场需求带来支撑，从而推动市场活跃度的回暖。

香港 甲级写字楼市场 供需前沿趋势



萧亮辉
项目及企业服务部
john.siu@cushwake.com



邓淑贤
研究部
rosanna.tang@cushwake.com

写字楼供应



过去一年

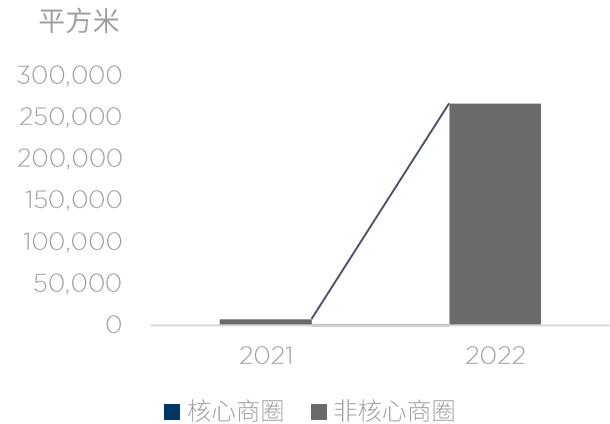
在2022年，大量新增供应进入香港写字楼市场，6个新落成项目一共提供266,500平方米的办公楼面。这除了是2008年以来的新高以外，与2021年约7,100平方米的新供应相比，亦有明显的增幅(图45)。

所有新落成项目均位处非核心商圈，其中三个位于九龙东的项目，共占2022年全年新供应超过一半的楼面面积(图46)，当中包括面积达86,200平方米的启德大型写字楼项目AIRSIDE，另外位于观塘的The Millennity和波顿科创中心，则分别为市场带来44,200及18,100平方米的办公楼面(表14)。

被定位为香港第二个核心商业区的九龙东，其新供应多为拥有大面积楼层的项目，为租户提供更多租金相宜的办公空间选择，尤其是寻求大型办公楼面进行整合或搬迁活动的企业。

图45：
香港甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/非核心商圈划分（2021年——2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



其余三个写字楼项目分别为位于港岛东的太古坊二座(66,100平方米)、九龙西的南商金融创新中心(37,800平方米)和港岛南的Landmark South(14,200平方米)。

尽管2022年整体市场气氛维持审慎，但相对高水平的新供应量有助刺激租赁及搬迁活动，并为市场带来不少预租成交，有助带动全年净吸纳量重返正数。企业在高待租率环境下拥有更多租赁选择，不少租户趁机进驻寻配套更完善的新落成优质写字楼项目。

展望未来

2023到2026年，预计将有677,100平方米的新供应进入市场，把香港甲级写字楼总存量推高至约700万平方米。另外，预期2025年将成为继2022年后另一个新供应落成的高峰年，届时将会有超过30万平方米写字楼楼面推出市场(图47)。

总的来说，在2023至2026年间，写字楼新落成项目将集中在核心商圈，包括中区、湾仔/铜锣湾及尖沙咀，约占未来四年新供应体量约七成（图48）。这现象跟我们在2022年观察到的有所不同，去年的新供应全坐落于非核心商圈。

在中区，两个大型写字楼项目将于2023年入市，分别为The Henderson (30,700平方米)和长江集团中心二期(40,200平方米)，占中区未来四年新供应中的三分之二。核心商圈一向是银行及金融业的首选地段，我们相信，该区的新供应将有效刺激这些行业的租赁需求，特别是最近中港边境全面通关亦有助带动来自内地企业的需求。

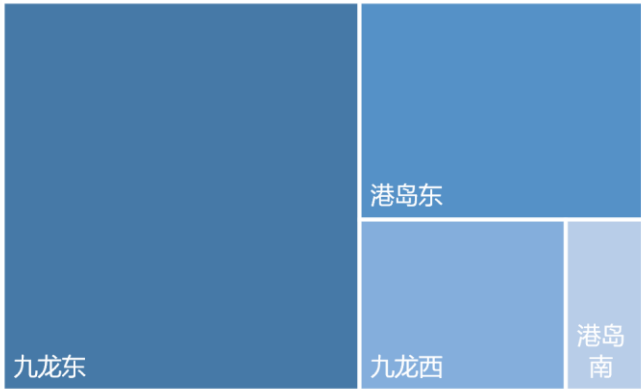
表14：香港甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2022年）

	项目名称	商圈	写字楼实用面积（平方米）
1	AIRSIDE	九龙东	86,200
2	太古坊二座	港岛东	66,100
3	The Millennity	九龙东	44,200

资料来源：戴德梁行研究部

图46：香港甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2022年）

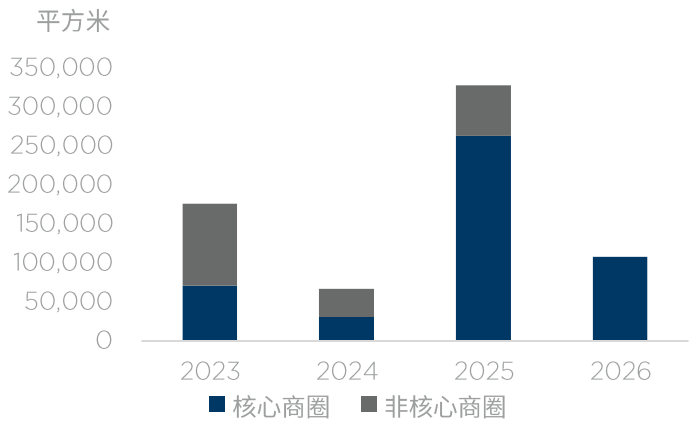
资料来源：戴德梁行研究部



另一值得注意的写字楼供应重心为坐落于尖沙咀的九龙站地段，为广深港高铁香港段所在地，将成为香港连接内地城市的重要商业区和交通枢纽。其中，位于广深港高铁西九龙站上盖的大型写字楼项目

图47：香港甲级写字楼市场未来供应——根据核心/非核心商圈划分（2023年——2026年）

资料来源：戴德梁行研究部



(196,200平方米)和毗邻的艺术广场大楼项目(43,700平方米)，预计将于2025年完工（表15）。及后到2026年，湾仔/铜锣湾还会有两个新写字楼项目落成，共为市场提供107,800平方米楼面。

表15：
香港甲级写字楼市场主要的未来供应（2023年——2026年）

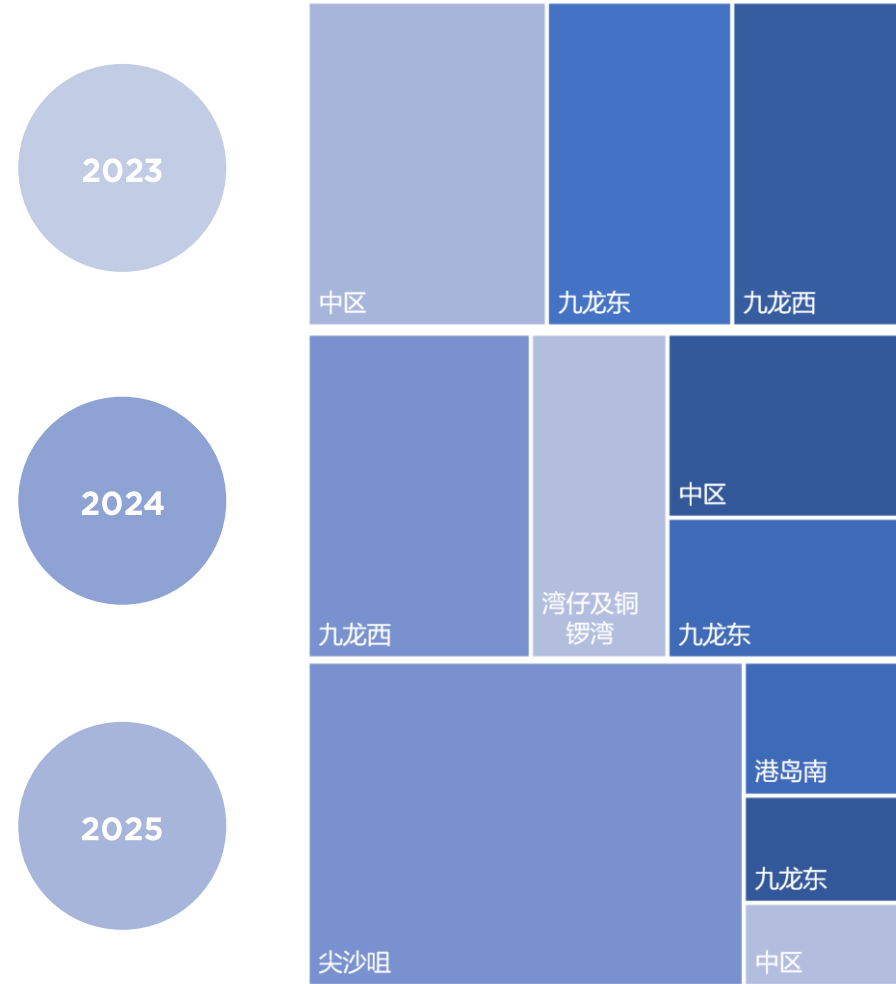
	项目名称	商圈	写字楼实用面积（平方米）	入市时间
1	广深港高铁西九龙站上盖项目	尖沙咀	196,200	2025年
2	加路连山道项目	湾仔/铜锣湾	69,700	2026年
3	Portas	九龙西	50,300	2023年

资料来源：戴德梁行研究部



图48：
香港甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2023年——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部



写字楼租户需求

过去一年

在2022年初，第五波新冠疫情使香港整体经济环境受挑战，同时亦阻碍了写字楼市场的复苏步伐，促使租户在过去一年倾向选择具成本效益的办公空间和策略。不过，随着内地政府于2022年12月结束「清零」政策，加上香港政府随后放宽检疫与旅游限制，使年底写字楼租赁市场的气氛有所改善。

以全年计，2022年香港甲级写字楼整体净吸纳量重返正数至23,300平方米，结束之前连续两年的跌势，分别是2021年的 -53,800平方米和2020年的-213,200平方米。2022年的正吸纳量主要受惠于过去一年新落成项目的预租面积，在项目落成后均被计算为正吸纳量。然而，大量的新增供应同时也推高了甲级写字楼市场的总存量，使整体待租率由2021第四季的13.6%攀升至2022年年尾的16.7%。

图49: 香港甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2022年）

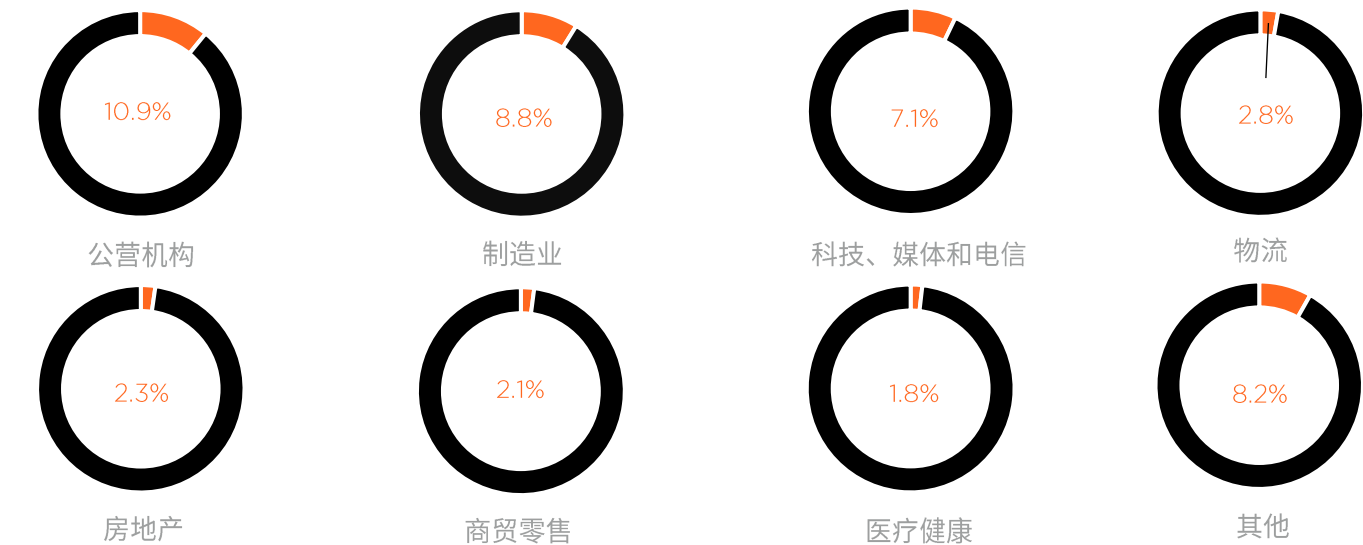
资料来源：戴德梁行研究部



按企业类型划分，跨国企业继续支撑租赁需求，占2022年整体新租赁面积超过一半，大部分租赁活动均以节约成本或升级搬迁为主导（图49）。而随着香港和内地边境开放，部分跨国公司更提前部署搬迁至跨境交通枢纽附近。另一方面，香港本地企业和内地企业分别占新租赁面积的32.1%和17.2%，毕竟在12月前政府一直奉行清零政策，推迟了一些内地企业来港实地考察和决策过程。

图50: 香港甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



按行业划分，2022年的新租赁成交以金融业(43.4%)、专业服务(12.7%)和公营机构 (10.9%)为主导，合计占有新租赁面积超过三分之二(图50及表16)。按租赁面积计算，专业服务行业排名比2021年上升一位至第二位，同时，公营机构亦成为租赁需求主要来源之一，特别在九龙东和港岛东等非核心商圈更为活跃。

表16:
香港甲级写字楼市场——五宗重要租赁交易（2022年）

项目名称	商圈	客户	成交面积（平方米）	租赁类型
高铁西九龙站上盖项目	尖沙咀区	瑞银	16,300	楼面整合
太古坊二座	港岛东	中信银行	12,600	搬迁
The Millennity	九龙东	积金局	6,600	楼面整合
绿景NEO	九龙东	CASETiFY	4,100	扩充
太古坊二座	港岛东	三井住友银行	3,800	搬迁

资料来源：戴德梁行研究部

金融业在新租赁面积的占比有明显升幅，从2021年的34.1%上升至2022年的43.4%。当中，超过1,000平方米的大手新租赁成交主要由财富管理和保险公司承接，这些企业积极捉紧机会在低租金水平下寻求合适写字楼作策略性搬迁。其中较值得注意的租赁成交包括瑞银预租位于尖沙咀区的高铁西九龙站上盖项目(预计2025年竣工)多层楼面，涉及16,300平方米办公空间，藉此为其业务连接大湾区重点城市作准备。

我们也观察到一些有关金融机构在非核心区承租大型办公空间的交易，例子包括中信银行和三井住友银行分别进驻港岛东太古坊二座(2022年下半年落成)12,600平方米和3,800平方米楼面。然而，在通胀和加息等因素影响下，全球经济不确定性令投资者普遍持审慎态度，使新经济行业如金融科技及加密货币等的活动在过去一年相对淡静（图51）。

专业服务行业继续扩张并对办公空间有稳定的需求，占新租赁成交的12.7%。在各种服务类别当中，市场上录得数宗有关灵活办公营运商进行扩张活动的租赁成交，主要受惠于现时企业倾向选择租赁条款和租期较具弹性的服务式写字楼。其中，IWG雷格斯承租位于尖沙咀区具标志性的商厦环球贸易广场约2,300平方米空间；另外美国灵活办公品牌

The Great Room亦租用了长江集团中心约1,700平方米楼面，两者皆为位处核心商圈的优质写字楼。事实上，灵活办公营运商大多集中在核心地段进行扩张活动，而相对较少散落在不同的非核心商圈，以方便它们的租户(如初创公司和创业者等)与其他商业伙伴或潜在客户更为亲近。部分业主和地产商也透过与灵活办公营运商合作，采取利润分成模式以对冲风险和提高占用率。

至于其他专业服务企业，部分亦趁机在高待租水平和更多租赁选择下，承租优质写字楼作升级搬迁之用，譬如偉凱律師事務所迁出中汇大厦，进驻约克大厦2,300平方米楼面（图52）。

在2022年，公营机构的新租赁面积占市场份额10.9%，排名第三，摆脱2021年因其所占份额不大而未被归类的情况。政府正积极将部分公共服务机构迁出核心商业区，故公营机构的新租赁活动多集中在非核心区域（图53）。较受注视的租赁成交有积金局(负责规管及监督私人托管的公积金计划的法定机构)承租九龙东The Millennity近6,600平方米楼面，亦有财务汇报局租用港岛东太古坊二期约2,900平方米办公空间。

图51：
金融业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

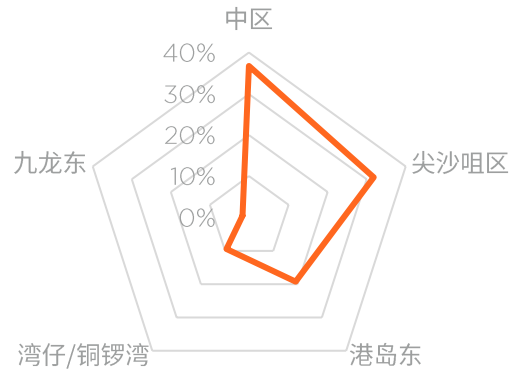


图52：
专业服务业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

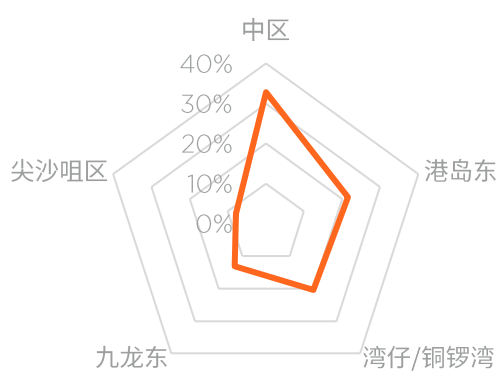
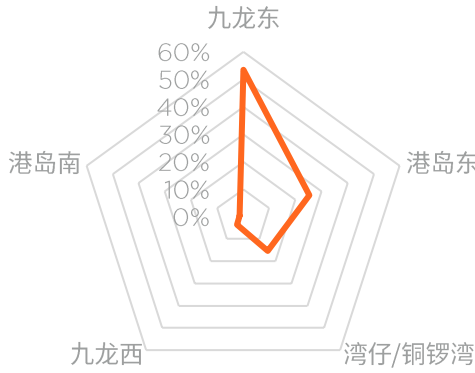


图53：
公营机构——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

随着香港与内地在2023年2月6日全面通关，预期香港的跨境商业活动将逐渐复常，相信内地企业对香港写字楼租赁市场的查询活动亦会增多，并冒起成为2023年写字楼租赁需求主力之一。尽管如此，内地企业在港设立的新办公据点普遍以几百平方米为开始，未必能在短时间内大量提振正吸纳量，毕竟大部分企业在环球经济仍然充满不确定性下仍维持审慎态度。

另一方面，预期业主会继续提供诱因和更具吸引力的租赁方案，以招揽企业续租或落实搬迁活动。随着近年跨国企业对写字楼配套和ESG的要求逐步提升，部分业主正积极投放更多资源为旗下写字楼项目注入可持续发展要素，包括透过获取ESG认证和加入绿色建筑元素，以吸引和留住支持可持续发展的租户。

在2023年，预计将会有约175,800平方米的新写字楼楼面入市，分布在中区(70,900平方米)、九龙东(54,700平方米)和九龙西(50,300平方米)，整体待租率或会在 2023 年年底前被推高至 18%至19%水平。在高待租水平下，相信写字楼租金表现将持续受压，但2023全年租金跌幅有望收窄至2%至4%。

台北 A级办公大楼市场 供需前沿趋势

A级办公大楼供应



江品頤

企业顾问服务部

mei.chiang@cushwake.com



李易璇

研究部

eason.ih.lee@cushwake.com



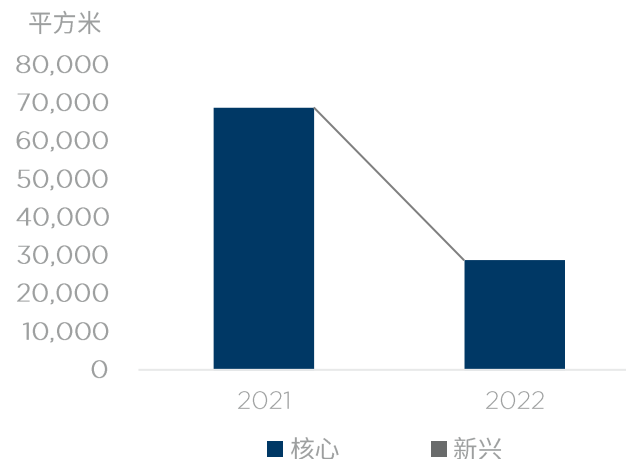
过去一年

2022年全年，台北仅新增1栋A级办公大楼（玉山敦北第二总部大楼），新增供给面积约为28,800平方米，比2021年的68,800平方米下跌58%（图54、表17及图55）。

玉山敦北第二总部大楼坐落于敦北民生区办公商圈北侧，邻近松山机场，交通便捷。该大楼全栋规划为玉山银行自用总部，故2022年市场上核心区供给仍不足支应需求。

图54：
台北A级办公大楼市场新增供应动态根据核心/新兴商圈划分（2021年—2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

预估至2025年，台北A级办公大楼新增供给预计约33 万平米，约等同现有A级办公大楼总量的13%(图56)。其中，预计信义区、敦北民生区、西区及敦南区将分别贡献43%、23%、20%和14%（图57）。至2025年底，预计台北A级办公大楼总存量将达到284万平米。

预计未来3年落成之办公大楼共7栋，其中上海商银总部及元大银行总部预计作为自用，其余5栋办公大楼则预计释出全栋或部分办公面积对外招租（表18）。台北A级办公大楼市场吃紧的供给将获得舒缓，并逐渐威胁持续多年的房东优势。

除市场结构即将转变外，因应后疫情时代来临，更有弹性工作环境逐渐成为全球趋势，部分企业常态性施行实体/远距之混合办公模式，租期及空间弹性显得格外重要。其中商务中心及共享办公提供客制化租赁机制与弹性使用空间，并结合ESG、SDGs及绿色金融行动方案3.0等浪潮及规范，协助企业实践减碳转型与落实永续发展。

表17:
台北A级办公大楼市场的新增项目（2022年）

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）
1	玉山敦北第二總部大樓	敦北民生区	28,800

资料来源：戴德梁行研究部

图55:
台北A级办公大楼市场新增供应动态——根据区域划分（2022 年）

资料来源：戴德梁行研究部



图56:
台北A级办公大楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分（2023——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部

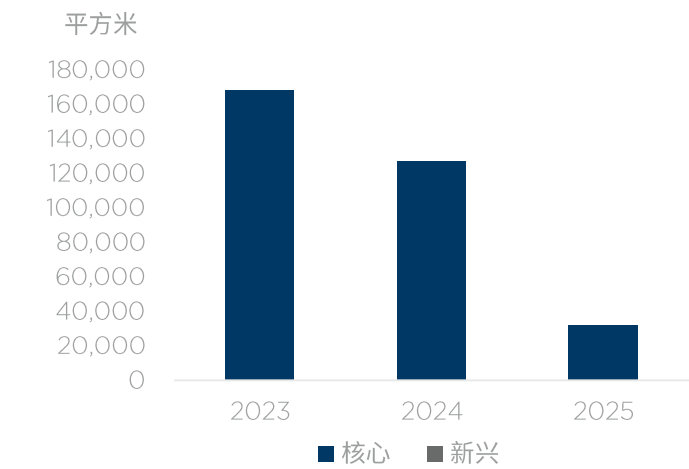


表18：
台北A级办公大楼市场主要的未来供应（2023年——2025年）

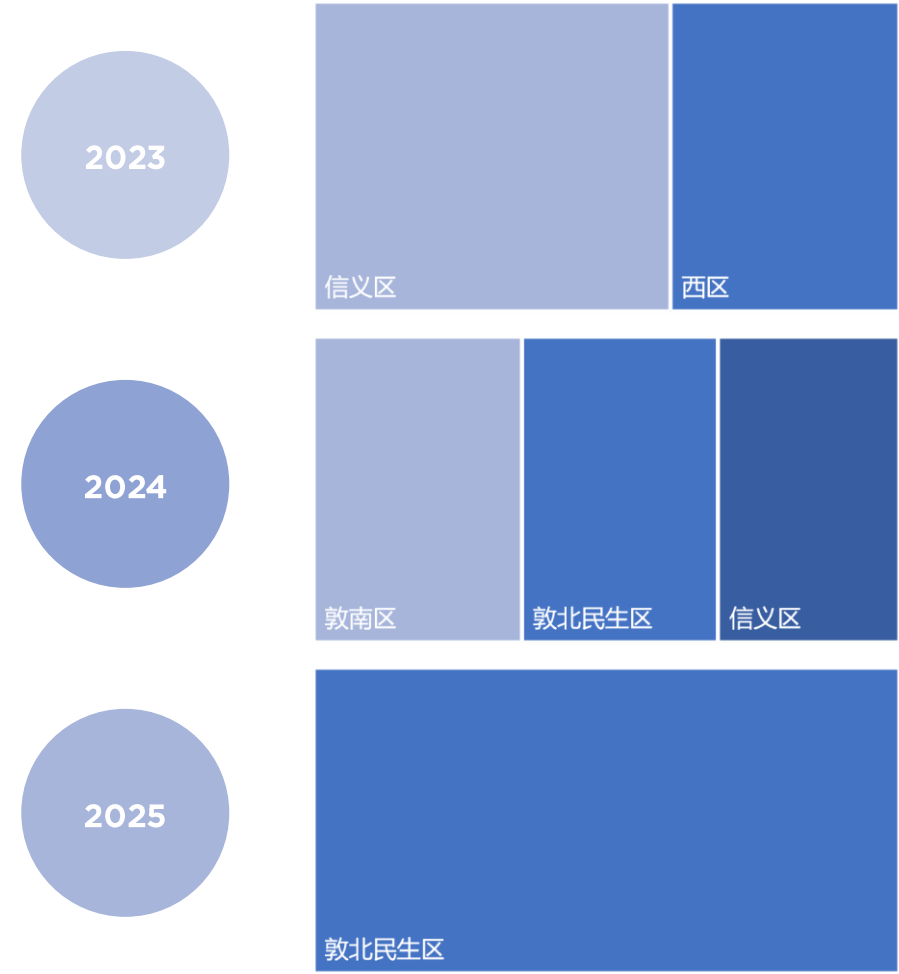
	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）	入市时间
1	富邦A25	信义区	102,700	2023年
2	皇翔台汽北站	西区	39,700	2023年
3	元大银行总部	敦南区	45,500	2024年
4	远雄大巨蛋	信义区	39,300	2024年
5	冠德松山民权都更	敦北民生区	32,400	2025年

资料来源：戴德梁行研究部



图57：
台北A级办公大楼市场未来供应——根据区域划分（2023年——2025年）

资料来源：戴德梁行研究部



写字楼租户需求

过去一年

2022年整体市场净胃纳量约35,200平米。其中玉山敦北第二总部大楼作为银行总部扩编，占整体胃纳量80%，其余租赁活动以中小面积居多，依租赁交易统计，2022年整体平均租赁交易面积约2,100平米。较具规模之租赁交易多属新租（表19）。

统计2022年租赁面积，其中81%需求来自跨国企业，而本地企业约占19%（图58）。

观察2022 年各产业租赁需求，需求占比前三大者为TMT产业、贸易及零售业与金融业。其中TMT产业，在后疫情时代，宅经济促使数字经济产业持续稳定发展，带动该类产业办公租赁需求，吸纳的面积约占整体市场之60%。而零售产业亦约占过去一年市场租赁交易面积之25%（图59）。

2022年租赁活动前三大产业租赁活动皆仅分别集中于四个商圈。其中，TMT产业69%之租赁交易位于敦北民生区，信义区则占31%；贸易及零售业61%之租赁交易位于信义区，南京松江区则占20%，西区则占19%；金融业100%之租赁交易面积位于南京松江区（图60至62）。

表16: 台北A级办公大楼市场——五宗重要租赁交易（2022年）

租赁楼宇	商圈	客户	成交面积（平方米）	租赁类型
宏泰世界大楼	敦北民生区	商线科技	7,970	搬迁
台北101大楼	信义区	酷澎	3,500	新租
国泰信义经贸大楼	信义区	吉恩立数位科技	2,710	新租
宏盛国际金融中心	敦北民生区	17直播	1,550	扩编
南山广场	信义区	麻吉砥加电影	1,490	新租

资料来源：戴德梁行研究部

图58: 台北A级办公大楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



图59: 台北A级办公大楼市场各行业租赁成交面积占比（2022 年）

资料来源：戴德梁行研究部

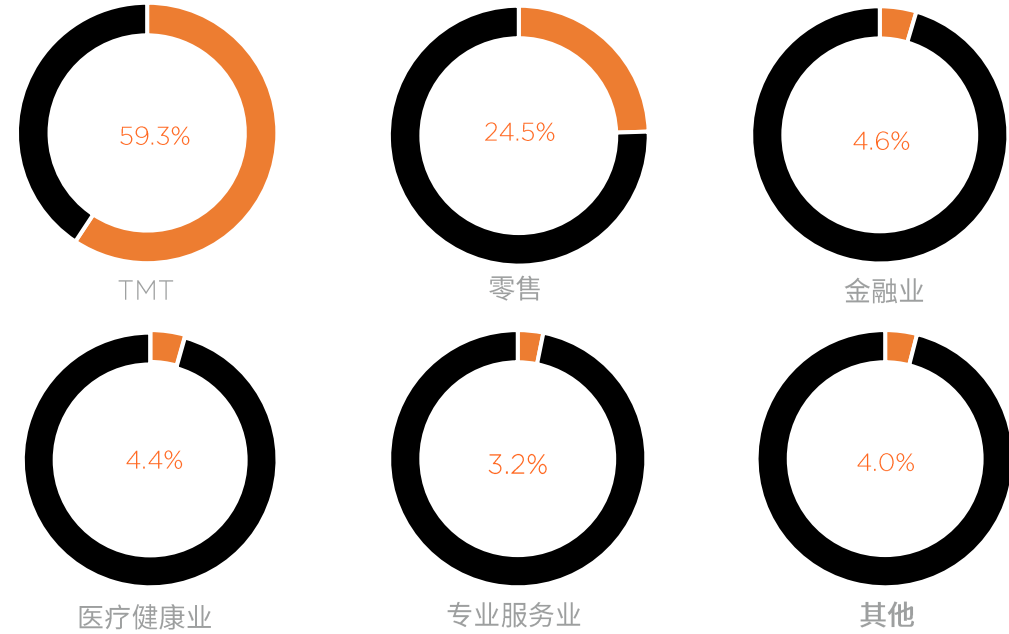


图60：
TMT产业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

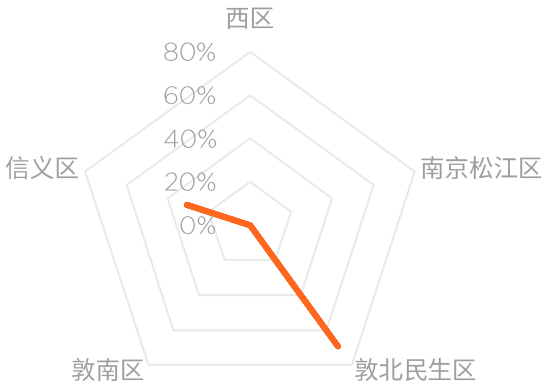


图61：
贸易及零售业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部

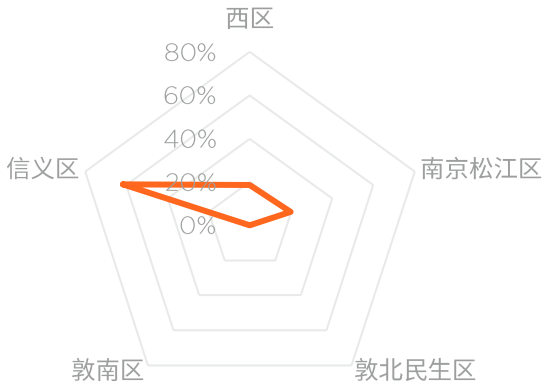
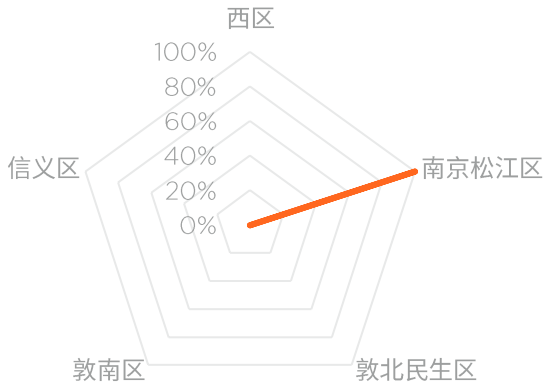


图62：
金融业——区位偏好（按租赁面积）（2022年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

展望2023年，受到全球性经济前景不明，在疫情逐步走向尾声同时却也面临俄乌战争未歇、物价飙涨及美元急速的强势升息等阴霾，企业多采取保守发展策略应对，预期办公大楼租赁需求力道将呈现放缓态势，短期内租赁活动将持续平淡，且在年底新增供给逐步释出的压力下，预期租金涨幅收窄。

同时，预计2023年至2024年将有多栋办公大楼将陆续完工，核心地段的旧A级办公大楼面对竞争压力及企业对ESG永续发展的重视，对其硬体升级将成趋势，拥有灵活空间使用并满足永续需求之A级办公室将成为办公市场企业首要考量条件。

要点总结

- 2022年，中国内地封控带来的市场不确定性推迟了甲级写字楼的建设进程，并阻碍了甲级写字楼租赁市场的发展。
- 截至2022年第四季度，我们统计到的大中华区21个主要城市核心商圈的甲级写字楼存量约为6,526.2万平方米。
- 与此同时，全年大中华区城市核心商圈写字楼净吸纳总量为100.0万平方米，较2021年下降74.3%。
- 随着中国内地对疫情防控措施不断优化调整，预计商业活动将在2023年反弹，更活跃的商业活动预计将扩大大中华区各城市对优质办公室的需求。

业务联系人



魏超英

中国区项目及企业服务部总裁
jonathan.cy.wei@cushwake.com



萧亮辉

香港公司董事总经理
john.siu@cushwake.com



罗进良

广州公司总经理
andy.cl.law@cushwake.com



廉峰哲

副董事总经理
北区项目及企业服务部主管
leon.fz.lian@cushwake.com



杨薇

副董事总经理
项目顾问及代理主管
华南区项目及企业服务部
shannon.w.yang@cushwake.com



黄书礼

副董事总经理
企业服务部主管
华南区项目及企业服务部
charlie.sl.wong@cushwake.com



江品頤

执行董事
台湾企业顾问服务部主管
mei.chiang@cushwake.com

LIFE IS WHAT
WE MAKE IT

大中华区研究部联系人



魏东

北区

研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



张晓端

华南及华中区

研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



邓淑贤

香港

研究部主管

rosanna.tang@cushwake.com



贾萱

华西区

研究部主管

ivy.jia@cushwake.com



李易璇

台湾

研究部助理董事

eason.ih.lee@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行华东区研究部主管及大中华区内容主管Shaun Brodie撰写，相关信息收集及数据分析由桑林晖，杨丽英，温宁，汪骊珠，黄咏聪，罗明慧和黄雅琳完成，由冀杨，蔡智英，姜艳，刘怡萱和管超校对。为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，工业物流，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

华东区研究部及
大中华区内容主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com



关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有52,000名专业员工。在大中华区，我们的23家分公司合力引领市场发展，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。2022年公司全球营业收入达101亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。更多详情，请浏览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。

© 戴德梁行 2023年