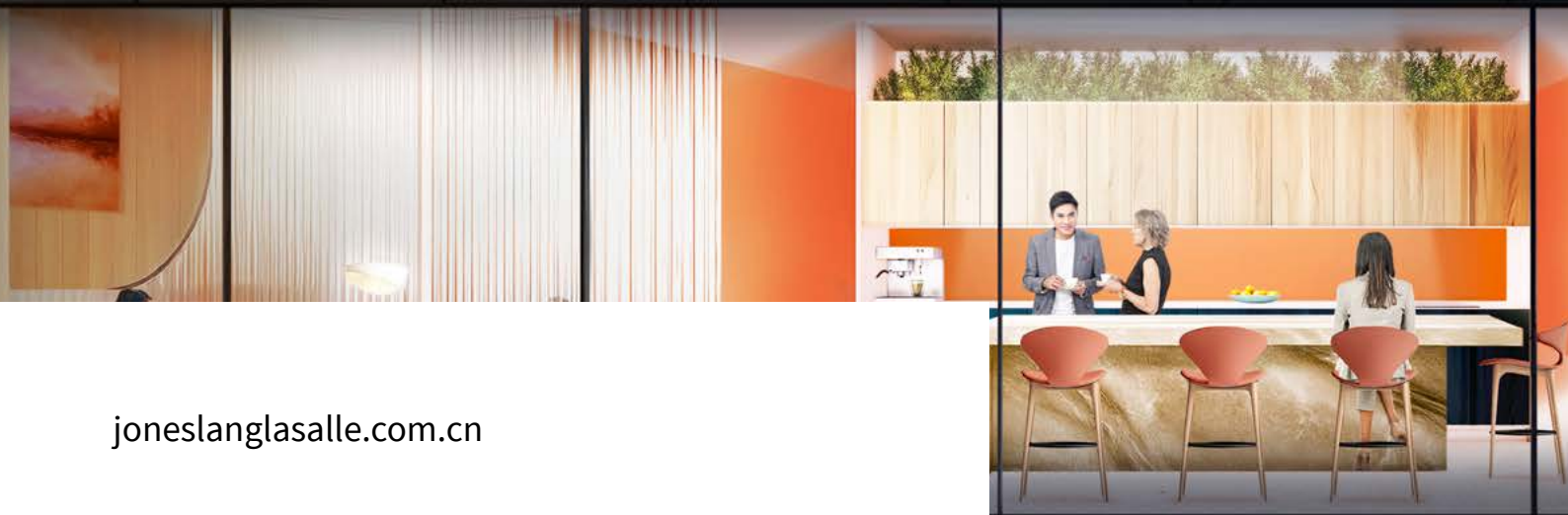




joneslanglasalle.com.cn

中国办公楼 租赁指南 2025

上海 | 深圳 | 香港 | 北京 | 广州 | 成都 | 重庆
杭州 | 武汉 | 南京 | 西安 | 天津 | 沈阳 | 青岛



SEE A BRIGHTER WAY
向光而为

目录

仲量联行办公楼租赁服务	2
办公楼租赁指南	4
中国办公楼市场摘要及展望	9
主要城市速览	12
关于仲量联行	32



“

办公室设立或搬迁将直接影响公司的业务运作, 整个过程复杂且耗时耗力, 因此选择专业的房地产顾问很有必要。仲量联行在商业地产领域拥有丰富的经验和专业的见解, 可提供一站式办公楼租赁服务, 助力企业获取理想办公空间。



仲量联行办公楼租赁服务

业务能力

- 在中国拥有**超过170名**办公楼领域的**专业人员**, 为您提供最全面的市场信息和专业服务
- 我们的细分专业领域涵盖**办公楼、产业园区、灵活办公**等
- 拥有**超过240年**的全球房地产经验和最佳实践经验
- 凭借广泛的全球、地区和本地业务网络, 我们与业主、租户和投资者建立起牢固的合作关系
- 连续**9年**被《财富》评选为**全球最受赞赏企业**
- 连续**18年**荣膺“**全球最具商业道德企业**”称号 (**2008-2025**)
- 被**彭博绿金ESG50榜单**评选为“**年度受关注企业**”

核心服务

租户代表

无论您的企业是计划搬迁或续租, 还是考虑购买办公楼, 或是评估房地产租赁/购买的全局策略, 您都需要专业的租户代表为您服务。

- 物业搜索及研究
- 现场考察
- 商业条款谈判
- 租赁/购买策略分析
- 财务分析
- 策略评估与总体规划

项目租赁

结合国际平台和本地知识, 我们能为您发掘和保留重要租户, 确定最佳租金水平, 量身定制符合您业务目标的项目租赁策略, 提升您资产的长期价值。

- 项目总体战略规划
- 项目营销与推广
- 租赁代理
- 租务管理



办公楼业务覆盖

32个仲量联行办公室(含项目办公室)
网络式辐射全国超过**80**个大中小城市

仲量联行中国商业地产部

市场份额**占主导地位**

2024年

- 拥有**170⁺**位地产专家
- 完成**1,250⁺**办公楼租赁交易
- 覆盖**150万⁺**平方米租赁面积



办公楼租赁指南

办公楼分为哪些类型？

按产权类别分类	
单一产权(大业主)	分散产权(小业主)
单一产权的办公楼通常由开发商、企业或机构投资者所持有。	该类型办公楼内不同办公单位或楼层的产权由不同业主所持有。
按营业形式分类	
传统式办公室	灵活办公空间(如服务式办公室、联合办公空间)
典型的供企业员工办公、从事商业经营活动、共享功能设施的场所，按建筑和配套质量可分为超甲级、甲级、乙级等多个等级，交付后依租户需求需要装修且租期较长。	各项功能齐全，可即租即用。此类模式便于公司迅速开展业务、解决短期租赁的需求。但租户间需共享功能区域，例如会议室、接待区等。

办公楼有哪些等级？

仲量联行根据国际通用标准对中国办公楼的不同等级指标表现进行梳理，目前分为超甲级、甲级、乙级三个等级。

以下指标仅作为参考，不作为划分办公楼等级的唯一标准。

	超甲级	甲级	乙级
	以下13项满足12项	以下13项满足10项	以下13项满足10项
所有权	单一产权	单一产权	单一产权或者50%以上的面积产权集中
项目位置	核心中央商务区	中央商务区或非中央商务区	中央商务区或非中央商务区
公共交通及便利性	- 轨道交通(直达或步行5-10分钟之内); - 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内); - 公共交通路线便捷	- 轨道交通(直达或步行10分钟之内); - 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内); - 公共交通路线便捷	- 轨道交通(直达或步行10-15分钟之内); - 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行15分钟之内); - 公共交通路线便捷
标准层面积	不低于2,000平方米	不低于1,500平方米	不低于1,200平方米
得房率	整层不低于65%	整层不低于65%	整层不低于60%
单元内净高	不低于2.8米	不低于2.7米	不低于2.5米
架空地板	有	有	无
空调系统	- 智能化中央风机盘管或VAV 系统 - PM2.5过滤系统	- 中央风机盘管或VAV系统 - PM2.5过滤系统	中央风机盘管
开发商/物业管理	- 有国际经验的开发商 - 有国际背景的物业管理服务商	- 有经验的开发商 - 有经验的物业管理服务商	无特殊要求
电梯供应	每1,000平方米提供0.13台(或以上)电梯服务	电梯供应充足	基本满足电梯供应需求
停车设施	智能停车设施, 停车位充足	停车位充足	基本满足停车需求
电力供应	双回路供电、有备用发电机组	双回路供电、有备用发电机组(仅供应急使用)	普通供电、满足普通办公使用
环保可持续发展	LEED/WELL认证从优	LEED/WELL认证从优	/

租赁办公楼需要**考虑哪些因素**？



地理位置

理想的办公室地理位置及其周边环境和配套设施不仅能提升企业形象，也有助于提升租户和员工对公司的信心，提高工作效率。我们可在各个环节提供专业而全面的建议，协助租户做出最优决策。



面积测算

员工数量和空间利用方式是决定面积需求的关键因素。随着数字化变革和创新科技，更具弹性、更灵活的工作方式将逐渐成为主流，越来越多的企业开始将灵活办公模式融入办公空间战略，在“未来办公”的时代，我们将为您评估目前的办公空间利用率，并根据您的业务需求和目标提供定制化的空间优化方案，估算装修成本，供您做出最佳决策。



进度管理

根据公司业务规模和办公空间规划，公司通常需要至少6个月的时间才能完成新办公室的设立/搬迁。为确保项目的顺利完成，预留充分的时间至关重要。我们将为租户制定时间表，并在多个关键节点提醒租户及时做出相应决策。



预算控制

成本控制是当下各行各业的大趋势。鉴于众多业主不会以标准形式进行报价，我们建议租户谨慎对比各办公楼的租赁意向书。由于办公楼租金会随着市场行情不断调整，我们会针对租户需求进行具体分析，协助租户完成财务测算及审批。



ESG(环境、社会及治理)

随着大众对环境、社会及治理(ESG)的关注，以及相关机构对企业ESG的披露要求，我们会针对企业需求，在租赁办公楼全过程中提供专业建议，以协助企业实现如温室气体减排等目标。

租赁办公楼会**产生哪些费用**？

租金：	办公楼市场的标准租赁期为3-5年，通常租金在租期内保持不变。部分业主也可接受6-10年的租赁期，但租赁期内租金可能会有所调整。
+	
物业管理费：	物业管理费是在租赁过程中除租金外的另一项重要支出，费用通常不可洽谈，一般由业主聘请的物业管理公司收取。
水电费：	公共面积的水电费均包含在物业费内。若租户套内加装茶水间，水费由租户承担；租户承租面积的电费则由业主代付。
租赁保证金：	租赁保证金是为保证租赁合同的履行，租户在合同签订时按应付租金的一定比例付给业主的担保金。租赁保证金通常在租赁合同履行完毕时返还。
装修费：	租户所租的办公室一般未经精装修（标准交付），租赁空间的装修费用需由租户承担。
装修还原费：	租约期满后，租户通常需要承担将所租办公室还原至交付时状态的费用。
审批图/装修管理费：	部分业主会收取审批所有装修图纸的费用，包括在装修过程中产生的管理费。
法律费用（若涉及）：	租约双方都可能需要承担各自在商谈及履行租约的过程中产生的法律费用。
增值税：	增值税税率为租金的5%或9%及物业管理费的6%。
中介费：	在新租或搬迁情况下一般由业主承担中介费，通常为1-2个月的租金。

租赁办公楼需要经历哪些步骤？

办公楼租赁进度	项目管理相关支持(可选)	交付	
1. 确定需求 根据租户实际需求,确定基本筛选条件,如租金预算、所需面积、大致地理范围、有没有特殊空间需求。	初步工程技术尽职调查,方便筛选短名单。 ▼	办公场所面积 (平方米)	施工期 (月)
2. 市场研究和分析 展开全面深入的市场调研,实地考察办公楼。	详尽的工程技术尽职调查,并指出备选场地与客户需求直接的技术分歧。 ▼	• <1,000	1.5
3. 谈判策略和邀约函 就筛选后的若干办公楼与业主分别展开谈判。	进行平面排布测试,根据测试结果和工程技术尽职调查结果协助租赁谈判。 ▼	• 1,000-3,000	1.5-2
4. 租赁条件分析和条款确定 与业主确定租赁条件,签署租赁意向书,并缴付首期租赁保证金。	工程技术支持,如交房时间、交付条件、指定供应商等。 ▼	• 3,000-8,000	2-3
5. 审批流程和合同谈判 • 由租户的法律顾问审阅租赁合同,与业主洽谈并最终确认合同文本。 • 签署合同并缴付全额保证金和首期租金。 • 注册租赁合同(如需要)并支付相关税费。	• 如交付楼宇尚未达到交付条件,提供现场监督,直至交付,且在交付租赁物业时代表租户进行楼宇场地的检查,跟踪待整改项直至交付成功。 • 采购项目管理、内装设计和其他顾问。 • 采购施工单位、家具、IT等长供货周期物品。 • 办理施工许可手续,现场保护措施,准备施工。	• >8,000	3-4



中国办公楼市场一般标准

租金条款	
计量单位	平方米 (建筑面积)
租金	大部分城市报价为人民币/平方米 (建筑面积) /月, 上海及部分城市报价为人民币/平方米 (建筑面积) /天
常见的租赁期限	至少2年 (通常包含租户以市场价格续租2-3年的选择权); 标准租期通常为3-5年
应付租金的频率	月度
常见的租赁保证金	3个月的租金和物业管理费
租金发票惯例	先款后票
装修期	业主根据租户租赁面积大小提供给租户的额外装修时间, 通常在装修期内无需支付租金, 但需支付物业管理费
免租期	业主根据租户租赁面积大小提供给租户在租赁期内的租金折让, 通常在免租期内无需支付租金, 但需支付物业管理费
服务费, 运营成本, 维修和保险	
物业管理费	租户承担, 按月预付
中介费	在新租情况下一般由业主承担中介费, 通常为1-2个月的租金
水电费及通信费	每个租户分别计量并支付套内电费和通信费; 标准开放时间的中央空调费用和用水费用通常包含在物业管理费中
停车	固定分配的停车位非常有限; 如有停车位, 则按月付费
内部维修责任	业主/租户 (视不同设备而定)
公共部位维修责任 (接待台、电梯、楼梯等)	业主承担
外部/结构维修责任	业主承担
建筑保险责任	通常为业主承担
税金	
印花税	每一方都需承担占合同总价0.1%的印花税
房产税	业主承担
租金对应的增值税	对于2016年5月1日之前或当日竣工的办公楼, 租金增值税率为5%或9%。对于2016年5月1日之后完工的办公楼, 租金增值税为9%
常见非商务条款	
优先续租权及续租租金涨幅	租户在租期到期时以书面形式提出续租意向, 享有优先续租2-3年或3-5年期的权利。承租出租双方就续租条件进行洽谈, 且续租租金在市场租金的基础上进行调整, 但增长幅度不高于一定比例
转租和分租权	在经业主同意的情况下, 租户有权转租全部或部分租赁面积给其关联公司。部分业主会收取一次性的服务费
优先扩租权	租户在租赁期间对大厦的空置面积 (通常是相邻单元或者相邻楼层) 享有优先扩租权
提前解约权	在租赁期满一定时间后, 租户以书面形式通知业主后有权解除部分或全部租赁面积而无需支付违约金或支付较少违约金
延期滞留权	在租赁期结束后, 租户有权按月延期租赁该物业 (通常为3-6个月), 租金按照双方商定的既定比例收取

*其他灵活性条款: 如面积缩减权、装修还原豁免等。灵活性条款的适用性及具体内容受市场供需、租户资质、物业条件、法律约束、业主策略及谈判对价等多维度因素的综合制约和影响。

办公区域面积定义

租户应留意办公区域的实际可用面积，以便准确对比备选选项的相关花费高低。下列为市场惯用的定义和概念：



建筑面积

约65%-75%的实用率
建筑面积包括每个楼层外墙内所有面积及全部外墙厚度，包括：

- 结构立柱
- 幕墙及内隔墙厚度
- 核心筒（电梯井、走道、洗手间、管井和机房）
- 用于连接各租户单元至核心筒各功能的公共走道



使用面积

指租户单元内实际面积，不含外墙及分户隔墙面积，不含租赁单元内的结构立柱投影面积。



非租赁但有可能使用的面积

指在整层租赁或者大部分单元租赁的时候，在满足消防规范及不影响其他租户运营的情况下，业主和租户可协商将部分或全部核心筒周围一圈的公共走道包含进租户单元利用，租户无需分担该公共走道的面积租金。

注：租户可委托专业机构核实业主提供的使用面积

中国办公楼市场 | 摘要

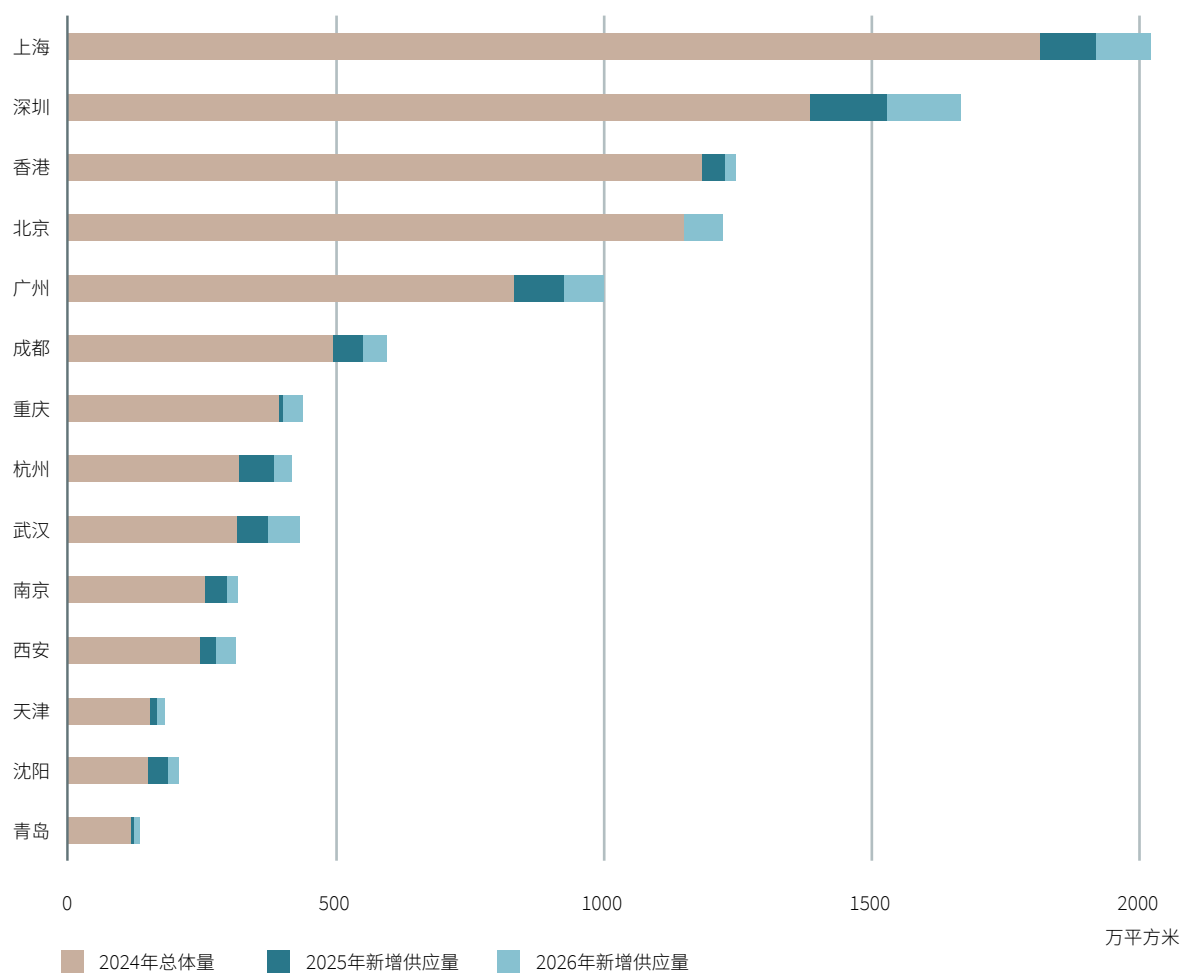
2025年上半年，中国甲级办公楼市场整体需求复苏节奏缓慢。在全球不确定性加剧的环境下，租户的租赁决策更趋谨慎，租金成本及租约灵活性是租户普遍最为关注的因素。成本驱动型的需求仍主导大部分城市的办公楼市场。与此同时，新增供应的持续放量进一步推升市场平均空置率水平。

截至2025年上半年，中国14个重点城市的甲级办公楼总体量同比增长4.1%。其中，北京、上海、广州、深圳以及香港的总体量共计6,467万平方米，同比增长3.2%。至2026年年末，14个城市合计仍将有近1,385万平方米的新增供应，约占目前总体量的15%，其中，深圳、上海、广州的未来供应量仍较为显著。

2025年上半年，供应放量叠加新增需求修复缓慢，使全国主要城市的甲级办公楼租金继续承压，整体仍保持下行趋势。在仲量联行追踪的重点城市，甲级办公楼市场的平均租金均呈现不同程度跌幅。多数城市业主方更加积极地调整租金策略，以应对项目去化压力。同时，存量项目业主方为稳定现有出租率，普遍在续租条件上保持灵活议价空间。



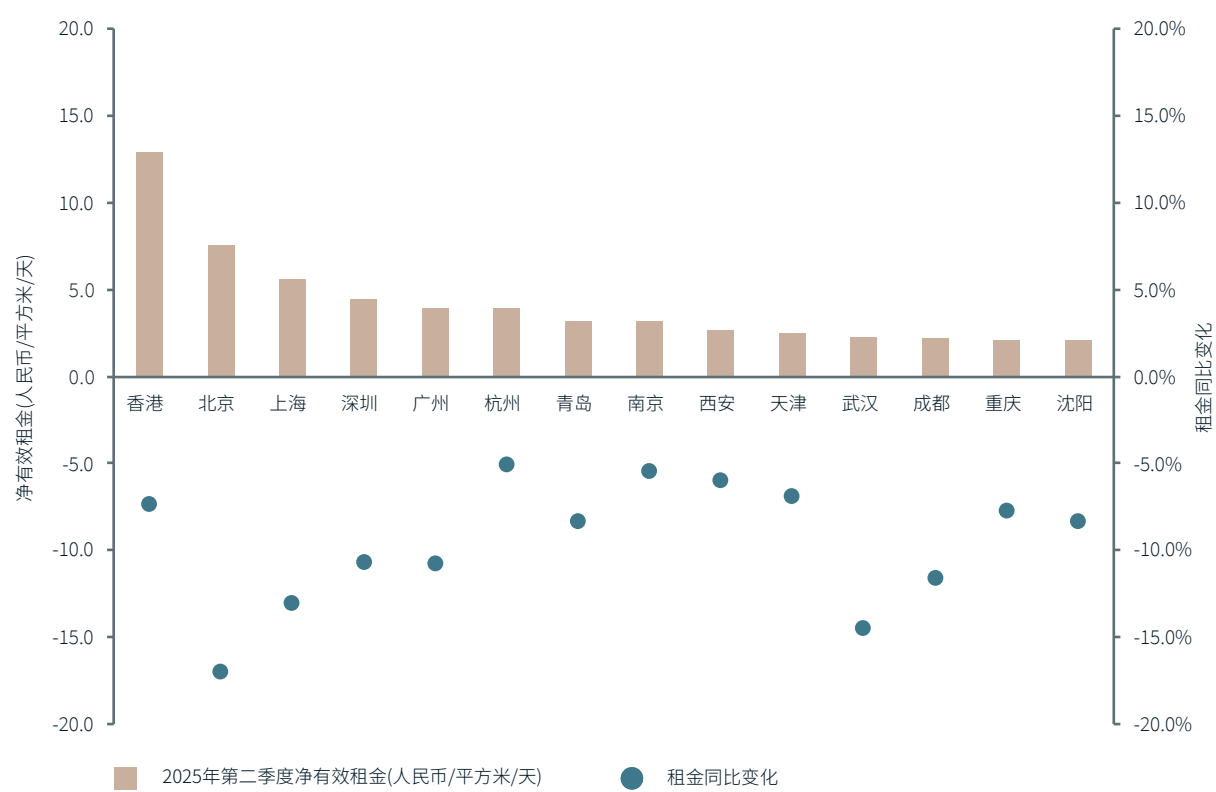
全国甲级办公楼重点城市总体量



数据来源：仲量联行研究部



全国甲级办公楼重点城市租金及同比变化



数据来源:仲量联行研究部
*天津及沈阳数据统计截至2025年第一季度

主要城市速览 | 上海

上海是中国最大的国际经济中心和重要的国际金融中心，也是高速发展的贸易、航运和科技创新中心。近年，上海的经济结构转型进一步优化，第三产业产值继续提高，战略性新兴产业增加值稳步增长。

截至2025年上半年，上海甲级办公楼总体量录得1,863万平方米。上海持续吸引并聚集众多世界500强企业及国内外优质公司入驻及设立总部。金融服务业与专业服务业等传统行业彰显韧性，同时近年来前沿科技领域的爆发突破、产业升级转型和社会经济消费观念与模式的改变，使传统甲级办公楼需求行业中不断涌现出引领需求

增长的新兴元素，构建起上海稳固多元的租户结构。近年来，随着大量优质新增供应的入市，上海办公楼市场迎来一轮市场革新，不仅为租户提供了多样化、高品质的办公场所选择，同时

充分的市场竞争有效降低了企业的租赁成本。交通路网、配套设施及业主服务的全面升级，正在重塑上海办公楼市场的整体品质，为企业创造领先卓越的商务氛围和办公环境。

2024年宏观经济指标

地方生产总值
53,927
亿元

第三产业增加值
42,189
亿元

常住人口
2,480
万人

世界500强
450+
个

2025年上半年甲级办公楼指标

总体量
1,863
万平方米

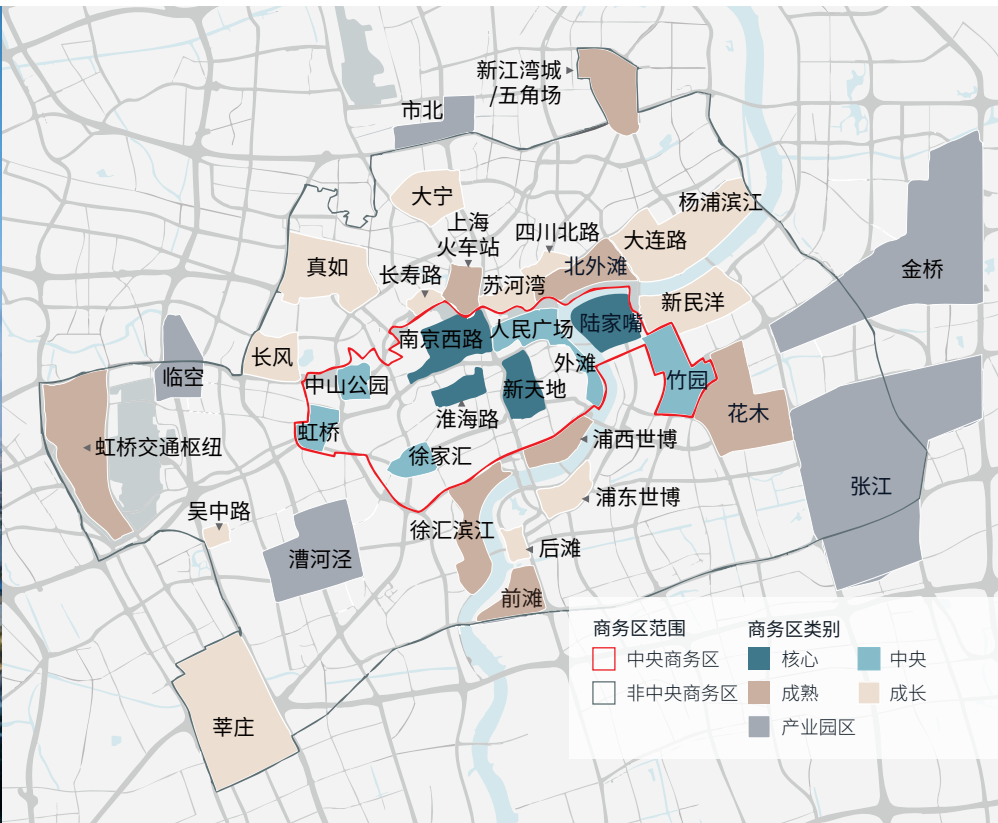
净吸纳量
14.8
万平方米

空置率
24.6%

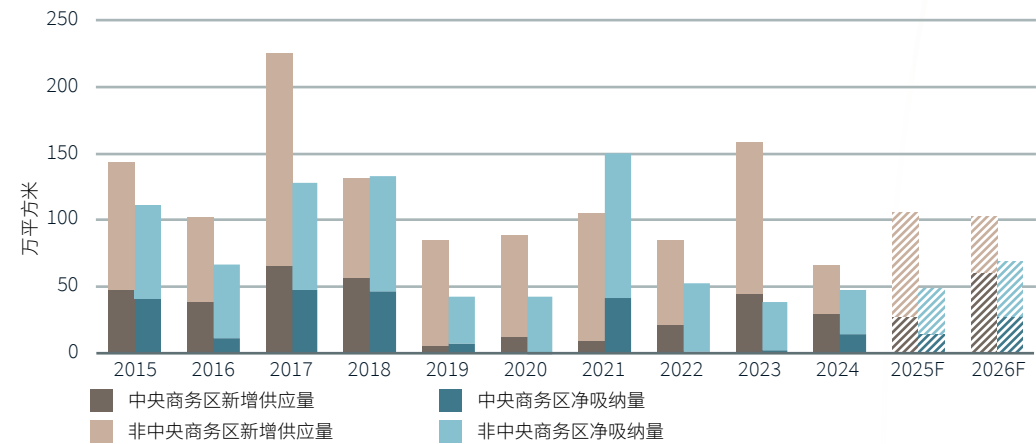
平均租金
5.6
元/平方米/天

上海办公楼具体分布在哪些区域？

上海甲级办公楼市场可分为中央商务区和非中央商务区两大区域。黄浦江将这两个片区进一步划分为浦东和浦西各板块。随着轨道交通快速延伸，板块内项目发展的进程不同，中央商务区和非中央商务区可细分为四个类别：核心商务区、中央商务区、成熟商务区以及成长商务区。

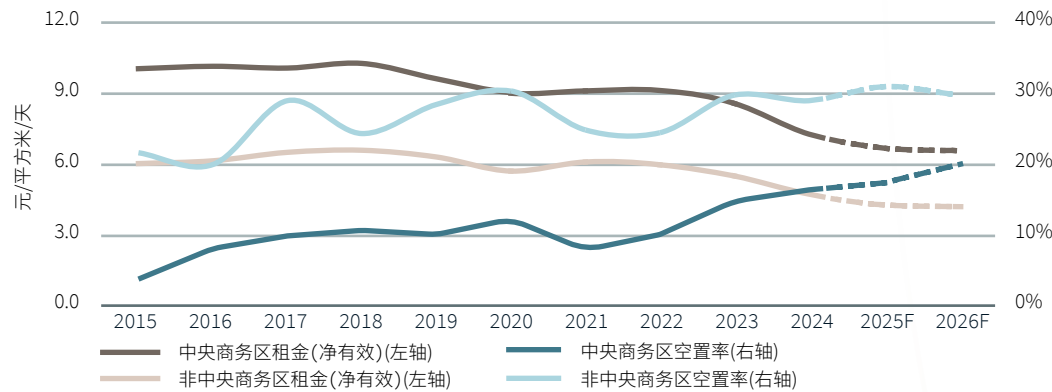


上海甲级办公历史供应及需求



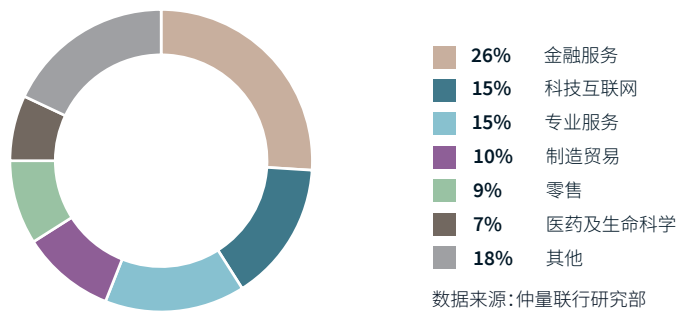
数据来源: 仲量联行研究部

上海甲级办公历史租金及空置率



数据来源: 仲量联行研究部

上海甲级办公需求行业分布(2024年下半年-2025年上半年)



数据来源: 仲量联行研究部

“

受全球宏观环境影响, 上海办公楼市场情绪保持谨慎, 租户继续保持对租金成本的高敏感度, 成本驱动型搬迁和升级需求仍是主要需求来源。业主方为稳定现有出租率并持续吸引新租户, 持续提供具有吸引力的租金和激励政策。

主要城市速览 | 深圳

深圳是国家区域中心城市和国家创新型城市，也是中国重要的经济特区。2024年，深圳地区生产总值约3.68万亿元，比上年增长5.8%。近年来，深圳持续提升先进制造业竞争力、加快建设国际金融创新中心，初步构建了以高新技术产业、金融业、物流业、文化产业为支柱的现代产业体系。

截至2025年中，深圳甲级办公楼总体量约1,436万平方米。高新技术企业是深圳办公楼市场中的重要租户之一，由于相关产业主要集聚在南山区，该区域也成为此类企业选址时的首选。金融业租户虽然在各区均有分布，但主要集中在福田中心区。深圳办公楼市场的发展呈自东向西、由中央商务

区向新兴商务区扩张的趋势；前海片区产业生态正实现闭环式发展，区域内优质办公空间供应充足且性价比突出，对金融、跨境服务及创新型企业形成强劲吸引力，集聚动能持续释放。

2025年上半年，深圳经济运行总体平稳、稳中向好。办公楼市场租赁需求继

续受成本节约驱动，价格敏感型租户是市场主要的需求来源。2025年上半年，全市净吸纳量约18万平方米，其中新兴商务区的净吸纳量贡献较为突出；全市整体空置率维持高位，平均租金水平延续下行趋势。

2024年宏观经济指标

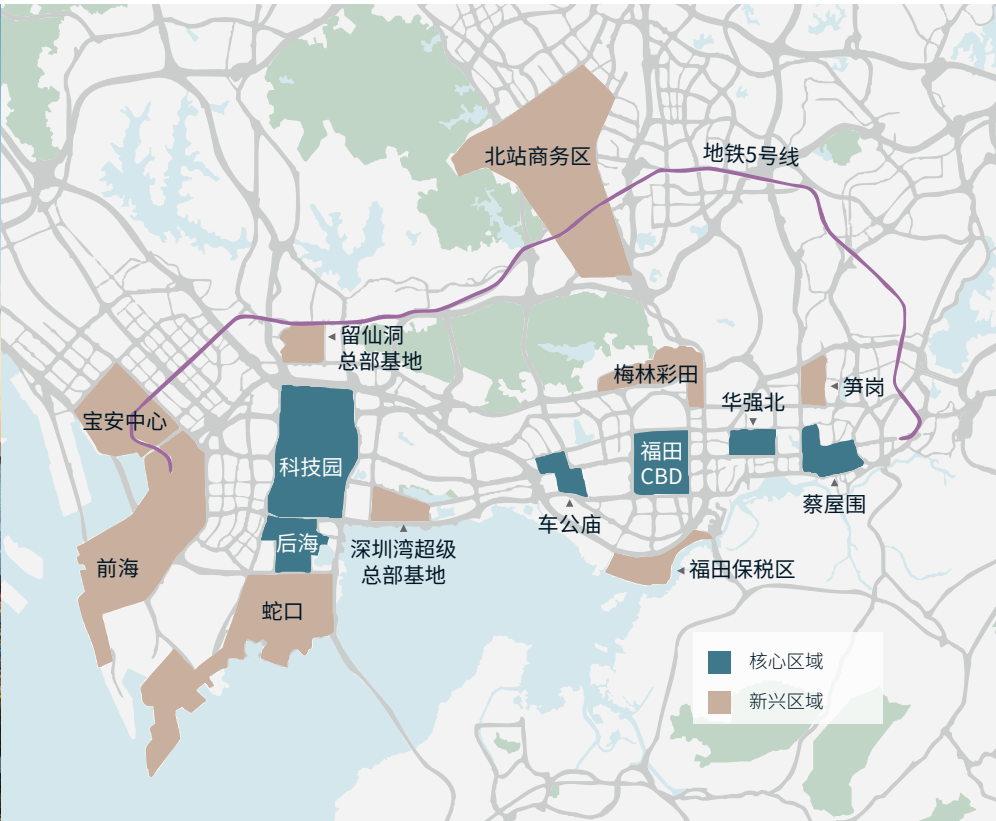
地方生产总值	第三产业增加值	常住人口	世界500强
36,802	22,866	1,799	310+
亿元	亿元	万人	个

2025年上半年甲级办公楼指标

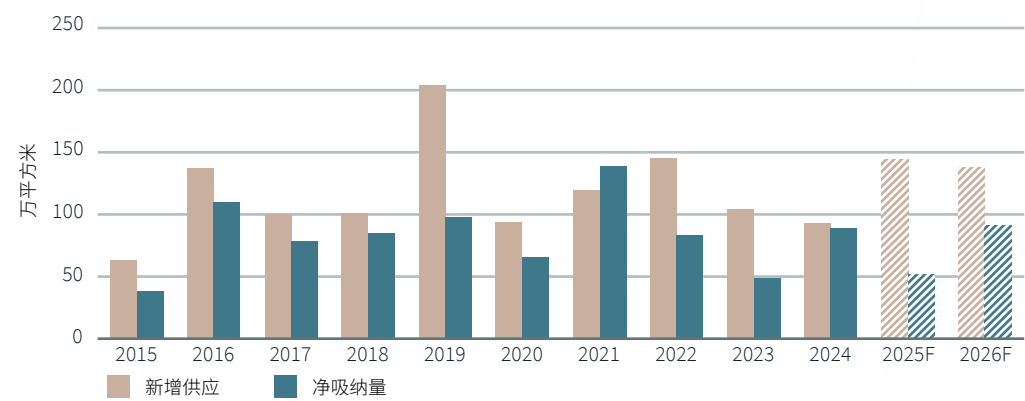
总体量	净吸纳量	空置率	平均租金
1,436	18.2	26.5%	4.4
万平方米	万平方米		元/平方米/天

深圳办公楼具体分布在哪些区域？

核心商务区自东向西发展，包括蔡屋围、华强北、福田CBD、车公庙、科技园以及后海片区，该区域相当于“内环”。而前海、宝安中心、留仙洞总部基地、北站商务区以及笋岗等片区属于新兴商务区，它们大多分布在深圳地铁5号线沿线，地铁5号线沿线因此相当于“中环”。

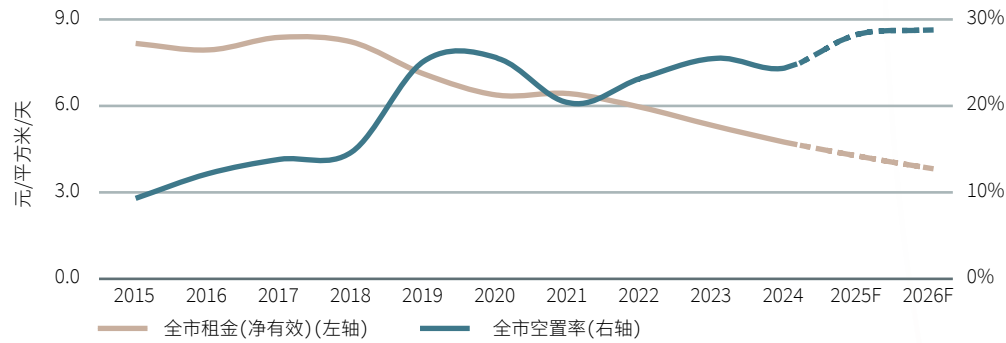


深圳甲级办公历史供应及需求



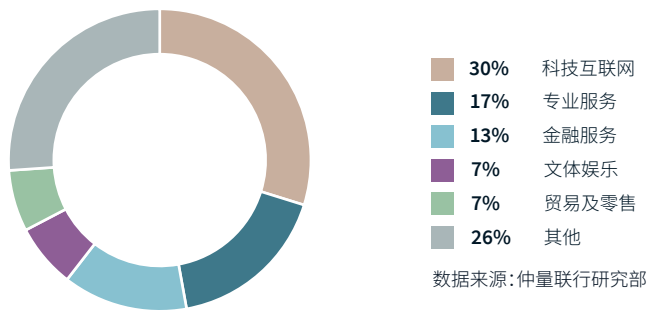
数据来源:仲量联行研究部

深圳甲级办公历史租金及空置率



数据来源:仲量联行研究部

深圳甲级办公需求行业分布(2024年下半年-2025年上半年)



数据来源:仲量联行研究部

“

深圳深厚的产业根基持续孵化增长新引擎,以人工智能、智能制造、半导体及集成电路为核心的硬科技板块日益壮大,叠加华南企业加速布局的出海经济浪潮,为办公楼市场注入了强劲的结构性的增长动力,为未来市场复苏积蓄动能。

主要城市速览 | 香港

香港是全球金融中心和世界顶级城市之一，其主要优势包括良好的商业环境、健全的基础设施以及深厚的专业服务和创业网络。这座城市将继续从其作为内地和世界其他地区之间门户的地位中获益。

租赁市场出现了资产分级现象，连接性最佳的顶级地标物业和核心甲级办公楼表现优异。这一趋势在分区同样显著，中环和尖沙咀地区因金融及保险行业租户活动增加而受益。业主持续提供灵活的商用条款及高激励性的财务方案。

2025年上半年整体租赁市场保持平衡，录得13万平方尺的净吸纳量，约占甲级办公楼总存量的0.1%。租金环比下降2.5%至每月每平方尺46.5港元。多个大型新项目将在中期入市，使当前13.6%的整体空置率继续保持上行趋势。

2024年宏观经济指标

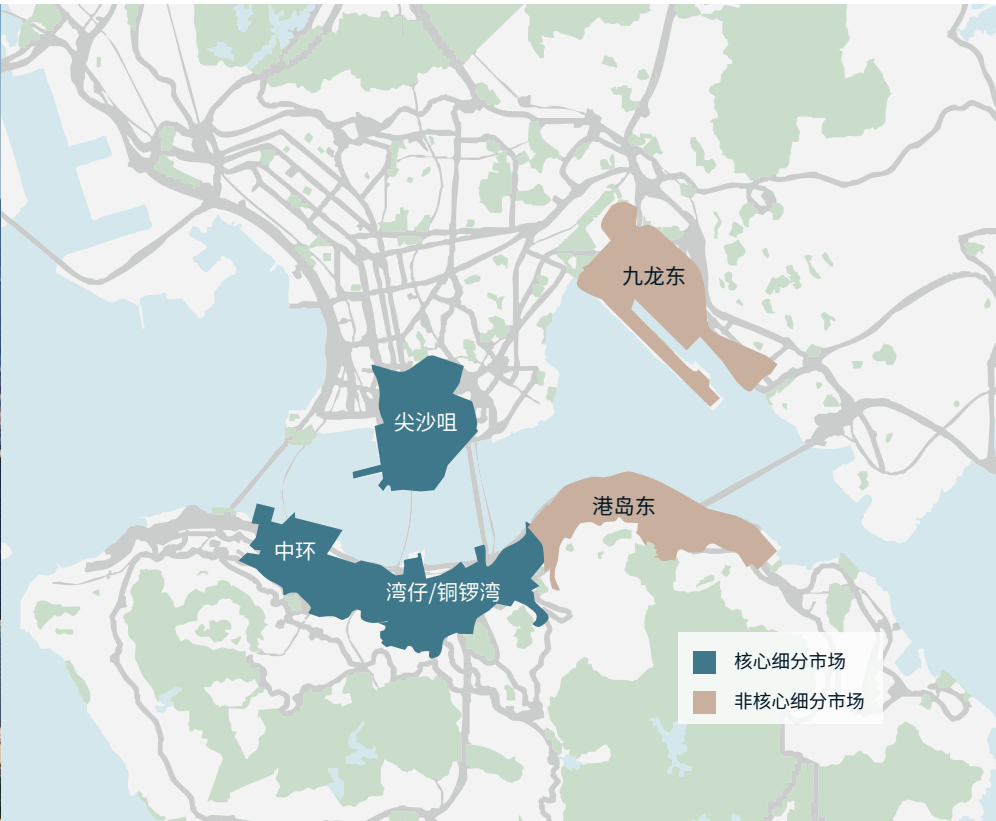
地方生产总值 30,000 亿元	第三产业增加值 28,000 亿元	常住人口 750 万人	世界500强 450+ 个
-------------------------------	--------------------------------	--------------------------	----------------------------

2025年上半年甲级办公楼指标

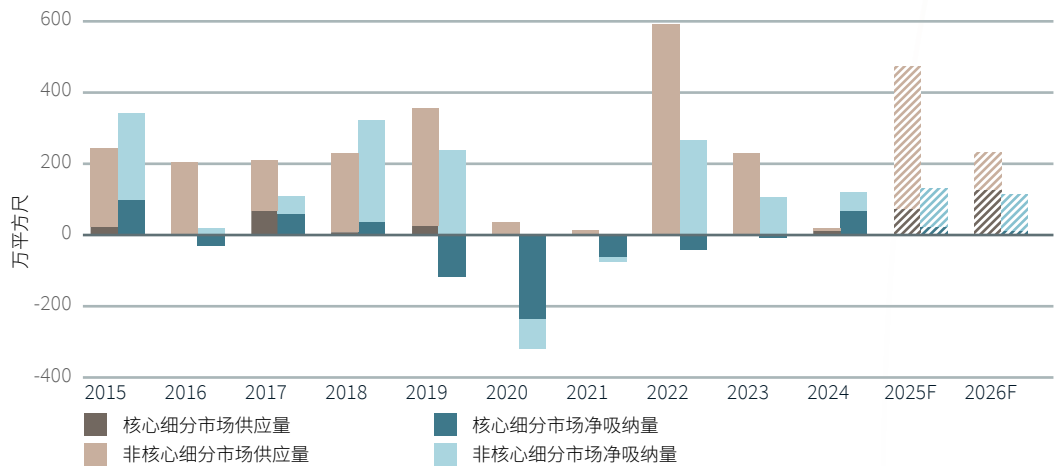
总体量 107 百万平方尺	净吸纳量 131 千平方尺	空置率 13.6%	平均租金* 46.5 港元/平方尺/月
*租金基于净楼面面积			

香港办公楼具体分布在哪些区域？

中环是香港著名的中央商务区。除此之外，湾仔/铜锣湾和尖沙咀分别是香港岛和九龙的传统核心细分市场。港岛东和九龙东为成本敏感的租户提供了更为合算的选择，因此成为较受欢迎的非核心细分市场。

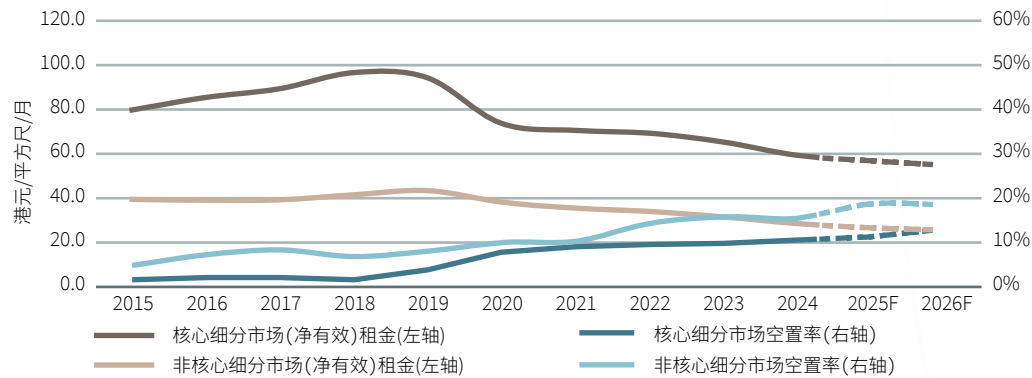


香港甲级办公历史供应及需求



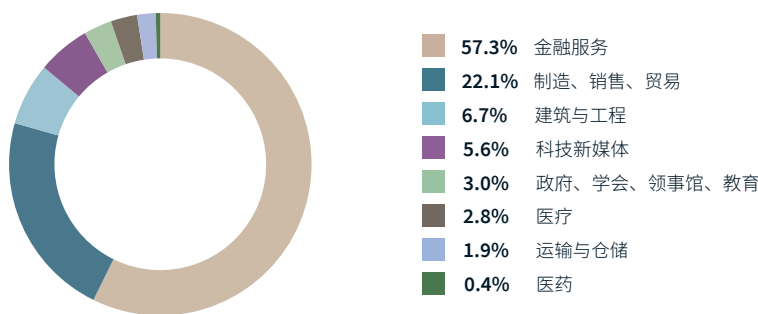
数据来源: 仲量联行研究部

香港甲级办公历史租金*及空置率



数据来源: 仲量联行研究部
*租金基于净楼面面积

香港甲级办公需求行业分布(2024年下半年-2025年上半年)



数据来源: 仲量联行研究部

“

尽管面临重大挑战, 香港办公楼市场仍呈现出初步企稳迹象。核心区域优质办公楼租赁成交和洽谈活动持续增加, 尤以中环表现最为突出。随着IPO活动回暖, 律师事务所及金融服务相关企业对核心区域办公空间的需求有所增加。鉴于新股市场今年下半年将继续保持活跃, 这一趋势将持续支撑办公楼市场需求增长, 中环部分甲级办公楼的租金有望在今年晚些时候率先企稳。

主要城市速览 | 北京

北京是中国的政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心，并正在建设成为一个国际金融中心。2024年，北京实现GDP增速5.2%，地区生产总值录得超4.98万亿元。其中，第三产业比重稳保高位，占比高达85.3%。

截至2025年上半年，北京甲级办公楼总存量为1,150万平方米。北京办公楼市场有显著的政策导向型特征。在政府划定区域边界、引导产业布局之后，CBD成为北京的综合性商务集聚区域，金融街则为金融业聚集区域，而中关村则是全市的科技互联网行业聚集区域。目前，北京市场中IT、金融、专业服务业仍然作为三大需求支柱，不断推动市场稳健发展。除北京成熟子市场外，北京规划并建设的新兴区域

不断发展，引领商业地产市场形成新的格局。如丽泽等新兴办公子市场在政府的政策引导和大力支持下，吸引大量内资科技互联网和金融企业入驻该区域，当前区域内整体入驻水平已达到70%，进入稳定发展阶段。

2025年上半年，办公楼市场需求持续承压，新增需求有限，租赁需求主要源自于现有租户的升级与搬迁。科技企业租赁表现相对突出，连续两个季度为中关村和奥林匹克区域带来大面积去化。在全市办公楼市场承压的情形下，平均租金持续处于下行通道。

2024年宏观经济指标

地方生产总值 49,843 亿元	第三产业增加值 42,499 亿元	常住人口 2,183 万人	世界500强 450+ 个
-------------------------------	--------------------------------	----------------------------	----------------------------

2025年上半年甲级办公楼指标

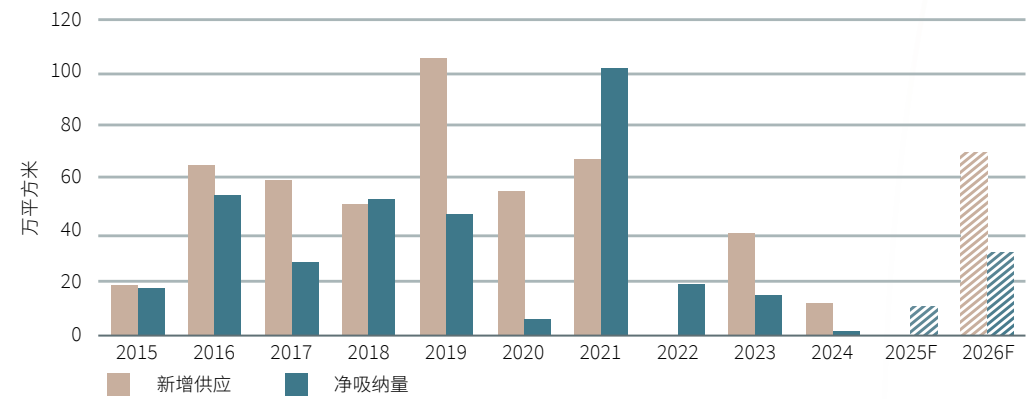
总体量 1,150 万平方米	净吸纳量 6.8 万平方米	空置率 12.0%	平均租金 7.6 元/平方米/天
-----------------------------	----------------------------	---------------------	-------------------------------

北京办公楼具体分布在哪些区域？

北京市目前共有9个较为成熟的办公楼子市场，以CBD和金融街为代表，市场表现较为突出，租金也在全球范围内占据一席之地。其中丽泽为北京较为新兴的子市场，在轨道交通和城市航站楼的建设完善下，区域逐渐发展成熟，吸引市场目光。

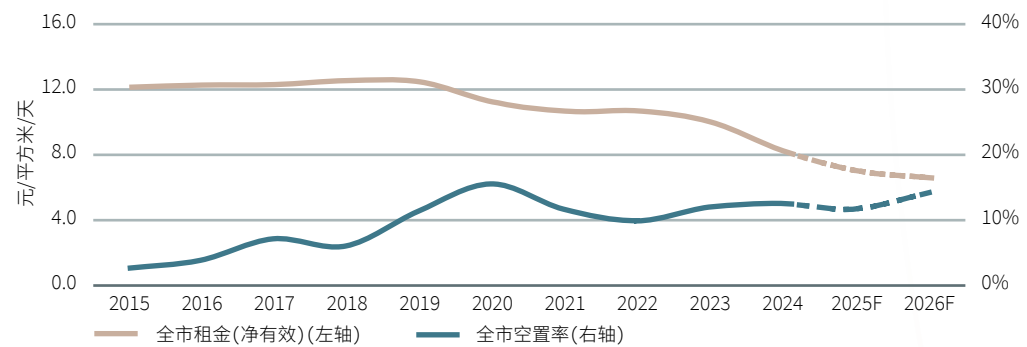


北京甲级办公历史供应及需求



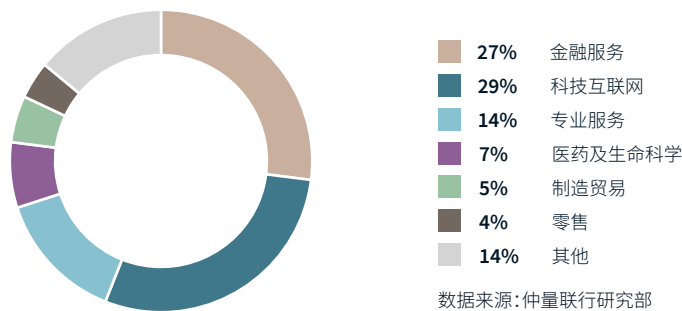
数据来源: 仲量联行研究部

北京甲级办公历史租金及空置率



数据来源: 仲量联行研究部

北京甲级办公需求行业分布(2024年下半年-2025年上半年)



数据来源: 仲量联行研究部

“

在办公楼市场, 科技企业租赁表现相对突出, 整合与扩张等租赁行为带动市场流动性提升。北京商业地产市场正在经历螺旋式下降的缓冲期, 整体租金表现仍面临较大挑战, 但流动性的改善对于提振市场信心及夯实修复基础将起到重要作用。

主要城市速览 | 广州

广州是广东省省会和国家中心城市。2024年，广州经济稳中求进，现代服务业对广州经济增长的贡献率保持高位，数字经济与实体经济不断融合，全年地区生产总值实现了2.1%的同比增长。与此同时，低空经济、特色工艺半导体、生物医药产业等新兴制造业发展潜力逐步释放，新兴产业增加值占GDP比重达32.3%。

截至2025年6月底，广州甲级办公楼总体量录得848万平方米。广州核心区域吸引了众多世界500强企业以及国内外优质企业进驻，金融、科技互联网和专业服务业构成主力租户结构。新兴区域中，琶洲子市场商务氛围日益成熟，依托TMT龙头企业集聚效应及高

性价比租金优势，持续吸引科技企业和成长型专业服务机构入驻。

依托珠三角产业集群优势，广州企业加速推进从“产品出海”到“品牌出海”的跨越。目前，广州已基本构建覆盖数字营销、跨境支付、法律财税等核

心环节的品牌出海全产业链。行业新赛道的崛起也为办公楼租赁市场注入了新的需求动能。然而，面对新兴子市场的高供应压力和企业对租赁成本的持续管控，全市租金水平仍处于下行通道。

2024年宏观经济指标

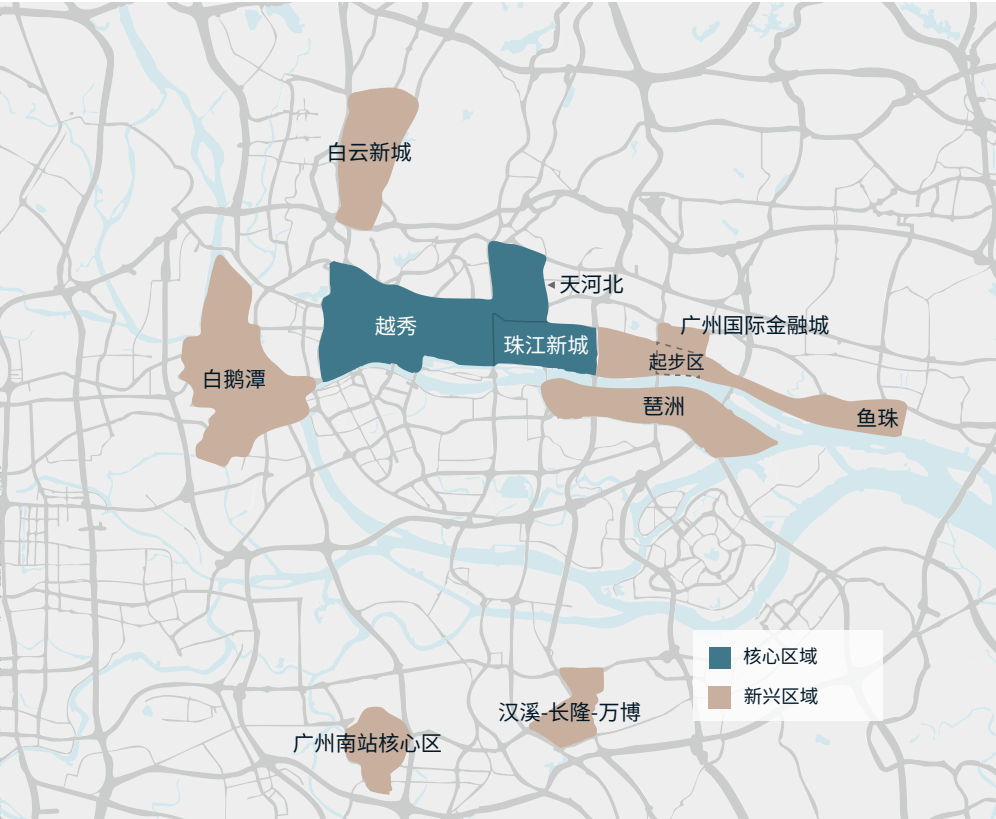
地方生产总值 31,033 亿元	第三产业增加值 22,859 亿元	常住人口 1,898 万人	世界500强 350+ 个
-------------------------------	--------------------------------	----------------------------	----------------------------

2025年上半年甲级办公楼指标

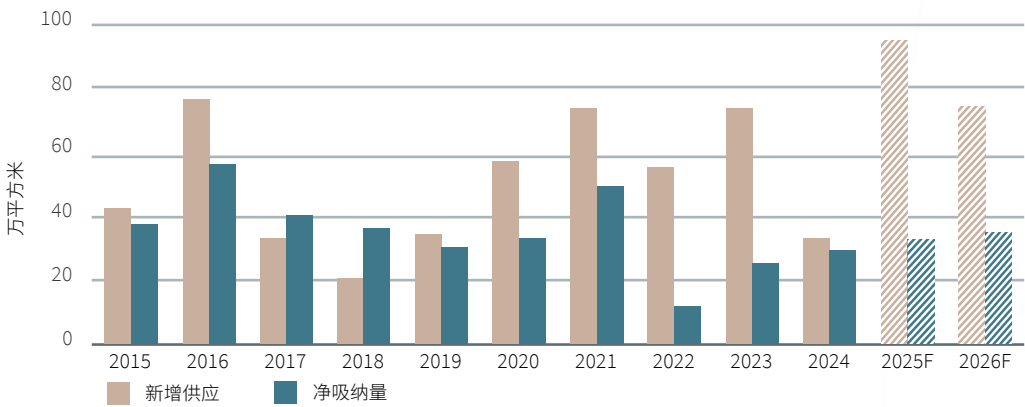
总体量 848 万平方米	净吸纳量 7.9 万平方米	空置率 23.8%	平均租金 4.0 元/平方米/天
---------------------------	----------------------------	---------------------	-------------------------------

广州办公楼具体分布在哪些区域？

广州办公楼市场可分为核心区域以及新兴区域，主要有10个细分市场。其中核心区域包括珠江新城、天河北以及越秀，其办公楼市场配套完善、交通便利、客群稳定。而新兴区域以琶洲与广州国际金融城为首，近年来吸引了不少国内TMT和金融企业入驻及设立总部；而相对较远的新兴市场也在不断发展，未来将有更多甲级办公楼相继落成。

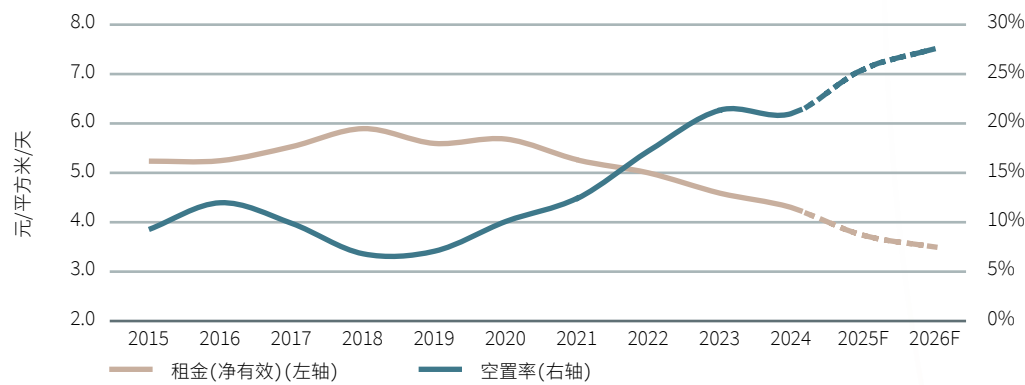


广州甲级办公历史供应及需求



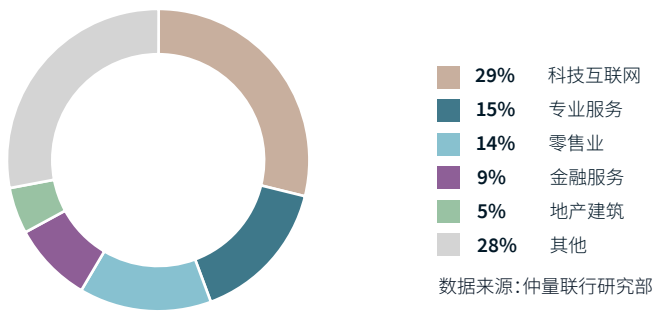
数据来源:仲量联行研究部

广州甲级办公历史租金及空置率



数据来源:仲量联行研究部

广州甲级办公需求行业分布(2024年下半年-2025年上半年)



数据来源:仲量联行研究部

“

随着品牌出海不断深化,广州已逐步建成涵盖营销投流、跨境支付、法律税务咨询等环节的品牌出海产业链,琶洲作为融合高品质产业与办公空间的复合功能型片区,成为这些企业搬迁和扩张的首选地。

主要城市速览 | 成都

作为中国西部地区的经济中心，成都是1.5线城市中的领军城市。2024年，地区生产总值约2.4万亿，同比增长5.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业同比增长8.2%。国际门户枢纽能级持续提升，2024年，成都国际航空枢纽旅客吞吐量居全国第三，全年完成运输航班58.9万架次、旅客吞吐量8,733.6万人次、货邮吞吐量102.8万吨，分别较2023年增长9.9%、16.6%、33.0%。三大生产指标均创历史新高。

截至2025年上半年，成都甲级办公楼总体量达512.1万平方米，居全国第五。需求方面，长期经济稳健增长驱动办公楼宇去化，2018-2022年均净吸纳量达20.0万平方米。2023年起，经济内生驱动转

型催化办公楼需求端步入结构调整期，企业租金预期减弱明显，决策周期延长，租赁需求短期走弱，叠加项目集中供应，市场租金下行压力急速上升。

结构上看，金融、专业服务、科技互联网构成核心需求支柱，三者合计占比超60%。其中，律所行业规模化趋势凸显，

近年来升级整合需求明显提升。相对，科技互联网受资本市场影响于近期有所回落，但存量托底优势仍然显著。其次，成都作为全国零售商业存量第三城，其消费基础稳固，餐饮、零售常年持续成为成都甲级办公楼中重要需求来源。

2024年宏观经济指标

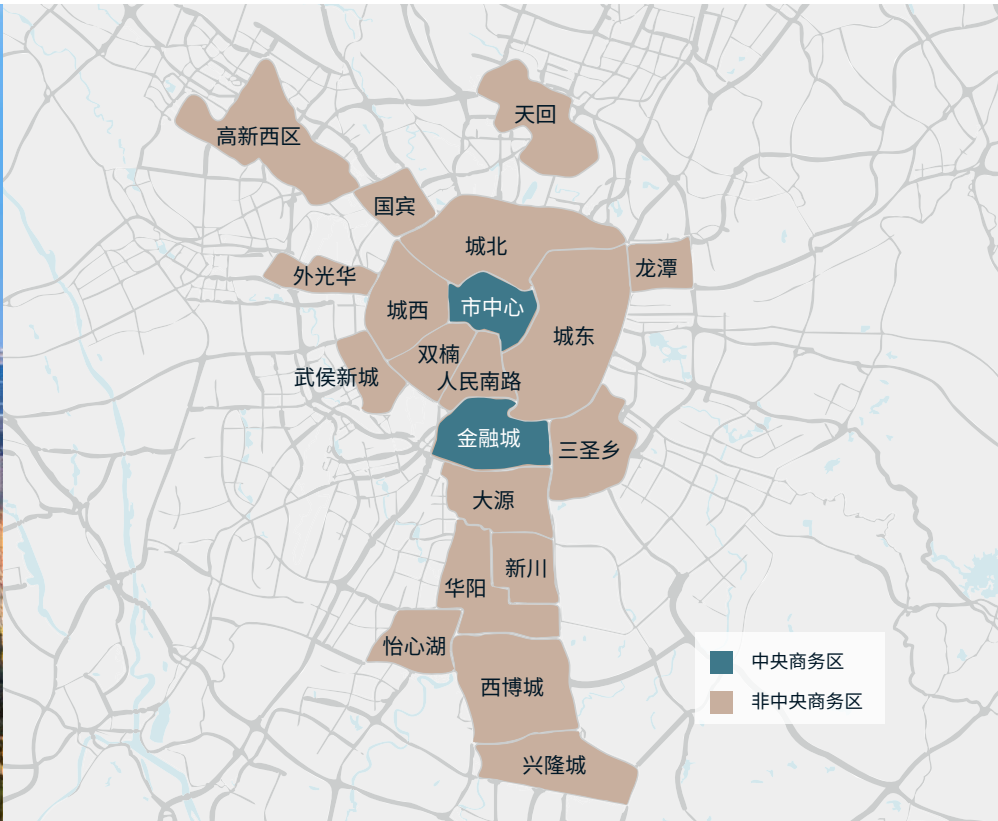
地方生产总值 23,511 亿元	第三产业增加值 16,218 亿元	常住人口 2,147 万人	世界500强 315+ 个
-------------------------------	--------------------------------	----------------------------	----------------------------

2025年上半年甲级办公楼指标

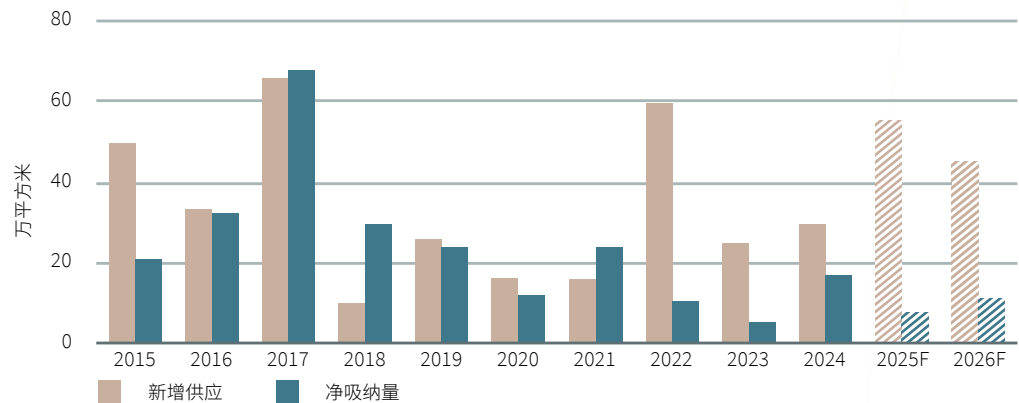
总体量 512 万平方米	净吸纳量 3.2 万平方米	空置率 32.8%	平均租金 2.2 元/平方米/天
---------------------------	----------------------------	---------------------	-------------------------------

成都办公楼具体分布在哪些区域？

成都市甲级办公楼市场呈现“1+1+1”格局的分布特征，即传统商务区（市中心和人民南路）+高新南区（金融城和大源）+天府新区。当前市场已日臻成熟，进入“增量开发与存量盘活”并举阶段。截至目前，市中心和金融城区域发展成熟，聚集大型内外资机构及开发商，形成以金融、科技互联网、地产、贸易为主导产业的中央商务区。步入2025年后，由于三期建设，金融城再次步入供应周期，与天府新区西博城构成成都未来主要增量市场。

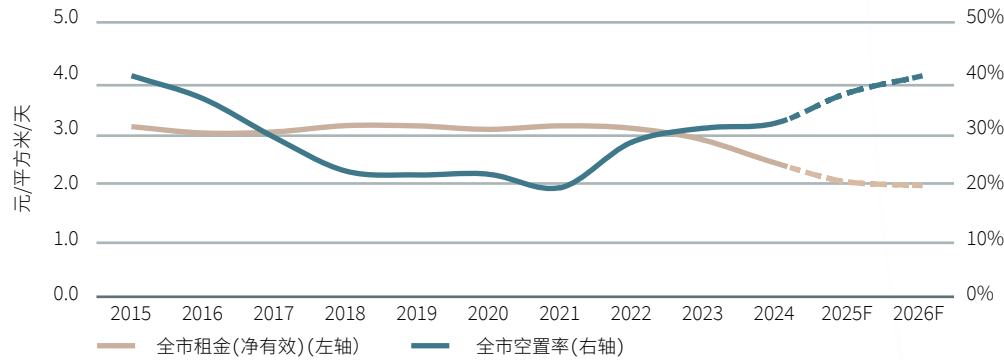


成都甲级办公历史供应及需求



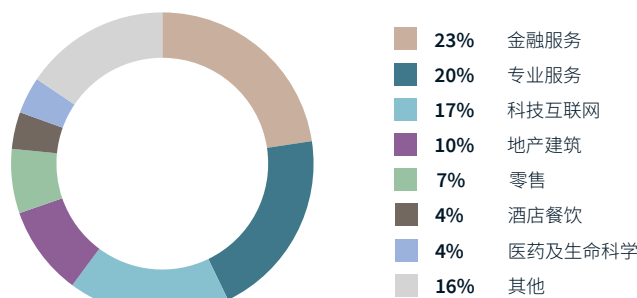
数据来源:仲量联行研究部

成都甲级办公历史租金及空置率



数据来源:仲量联行研究部

成都甲级办公需求行业分布(2024年下半年-2025年上半年)



数据来源:仲量联行研究部

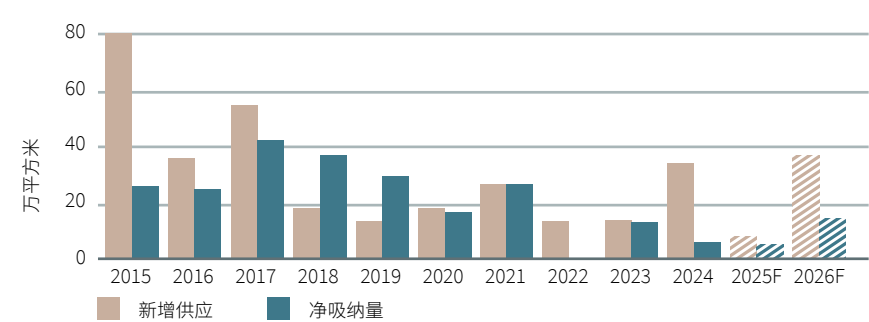
“

成都办公楼市场的长期改善将依赖产业与供应结构的协同优化。“立园满园”、“特色立园”等政策将推动产业升级将促进高质量产业聚集,同时办公楼市场进入品质适配调整周期。供需双向优化将释放高品质需求,为市场企稳提供可持续支撑。

主要城市速览 | 重庆

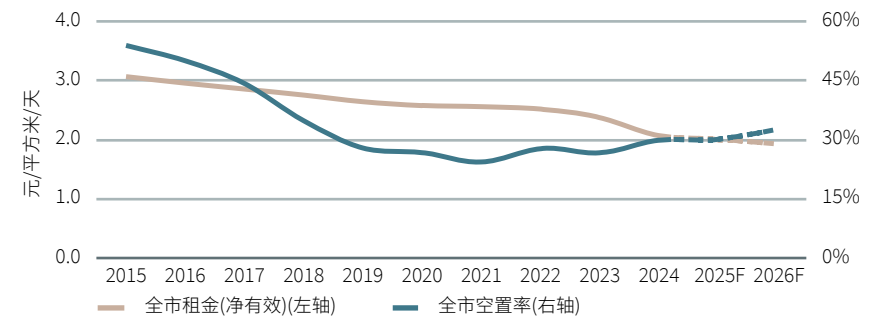
重庆是中国内陆地区唯一的直辖市，是长江上游的经济金融中心，以及长江经济带和西部陆海新通道的战略支点，同时也是中国经济第四极——成渝地区双城经济圈的中心城市。“十四五”时期，重庆将围绕新一代信息技术、新能源及智能网联汽车、先进材料等方向，布局一批优势产业链。重庆产业的良性发展奠定办公楼市场需求基础。截至2024年，重庆甲级办公楼总存量达到393.9万平方米，位列中国第六。重庆世界500强企业超过300家，成为办公楼市场重要的租户构成。金融业、服务业以及房地产建筑业长期以来是重庆办公楼需求的主要来源。在“智慧城市”战略的带动下，科技互联网产业快速崛起，成为办公楼需求的重要增量来源。

重庆甲级办公历史供应及需求



数据来源：仲量联行研究部

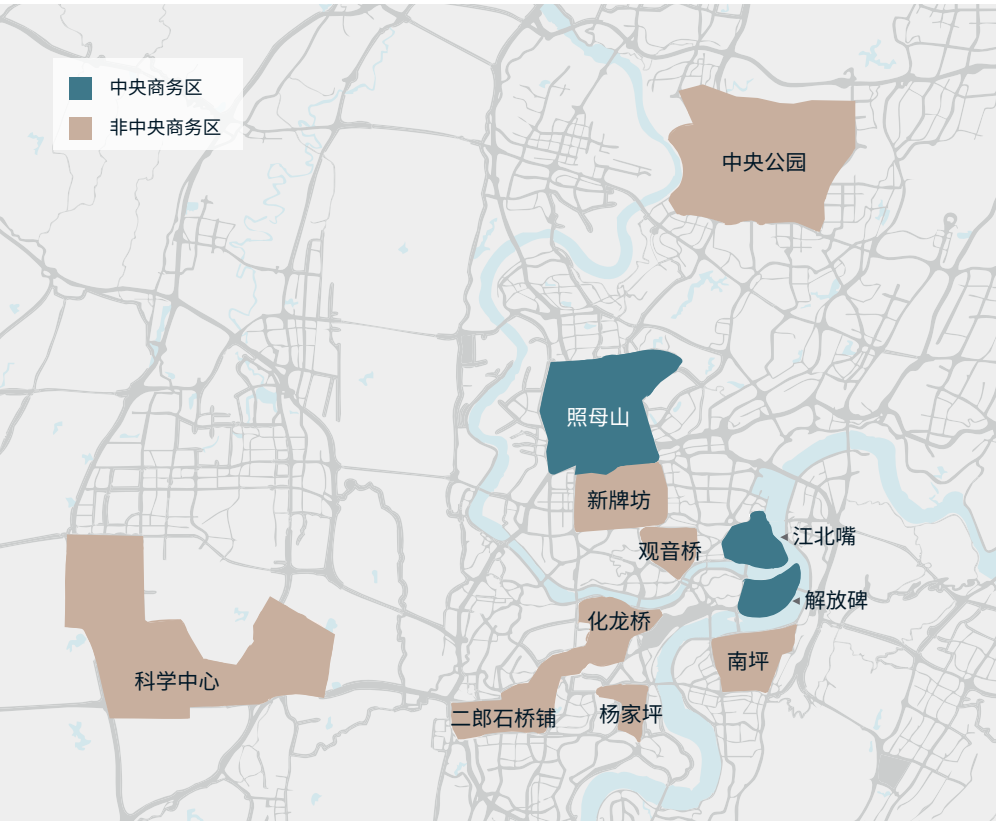
重庆甲级办公历史租金及空置率



数据来源：仲量联行研究部

“

2025年，重庆产业迎来新篇章，新能源汽车、科技制造业蓄势发力，首家央企落地。产业发展成为重庆办公楼及产业园区市场需求的关键支撑。随着甲级办公楼新增供应回落，市场供需有望逐步修复。办公楼租金已触达极低水平，“以价换量”策略已难见效，据此市场租金有望触底。

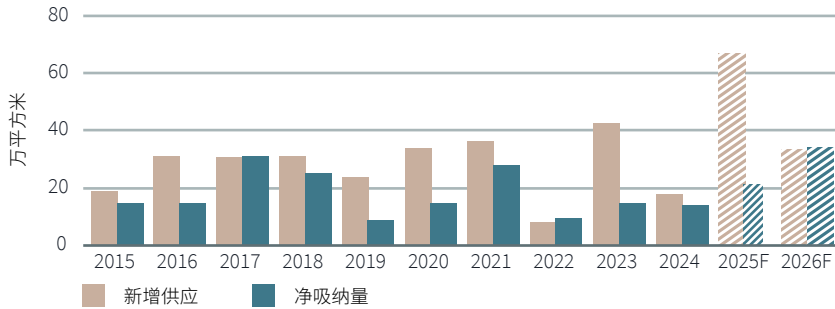


主要城市速览 | 杭州

截至2025年上半年，杭州甲级办公楼总体量录得319.4万平方米。科技互联网行业长期支持办公楼租赁市场发展，专业服务行业回暖明显。回顾2024年，杭州综合经济实力持续增强。全市地区生产总值21860亿元、增长4.7%，稳居全国城市第8。产业科技创新取得新成效。数字经济核心产业增加值增长7.1%。

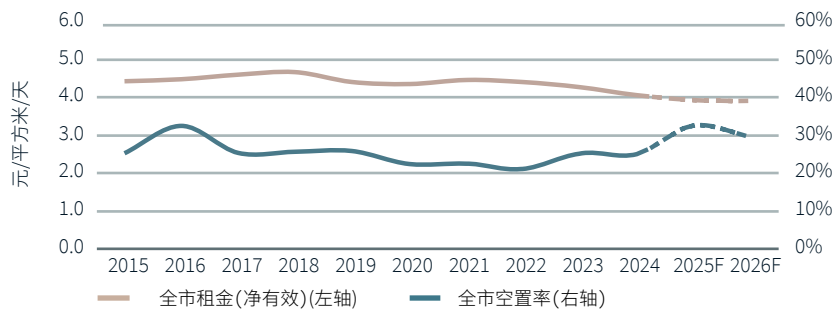
杭州将持续打造人工智能创新高地和全国数字经济创新中心。加快推进人工智能终端产业发展，做强高端软件等优势赛道。

杭州甲级办公历史供应及需求



数据来源：仲量联行研究部

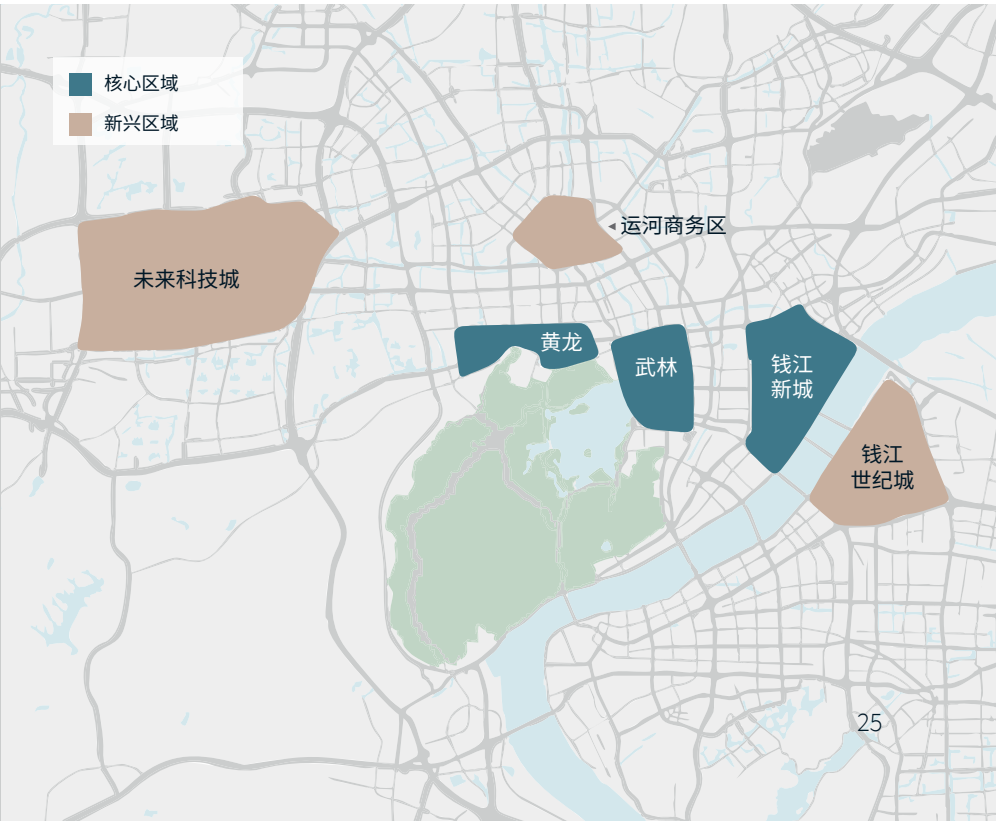
杭州甲级办公历史租金及空置率



数据来源：仲量联行研究部

“

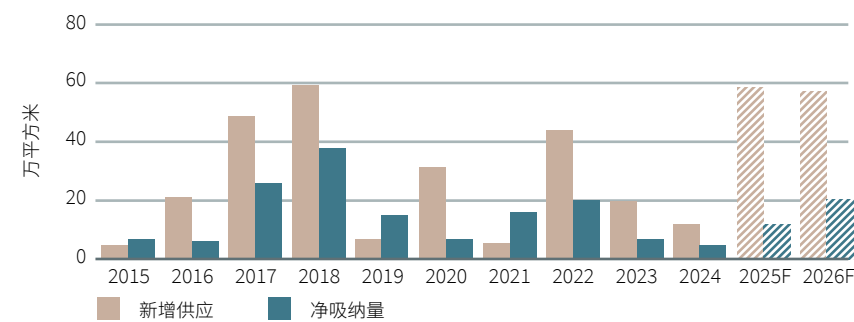
杭州办公楼市场的修复行情持续，商业地产市场的温差尤在。降本增效仍是大多数办公楼租户的考量重点；业主则采用更为灵活的租赁策略，并通过各种楼宇附加价值的提升，从而在存量市场竞争中把握先机。



主要城市速览 | 武汉

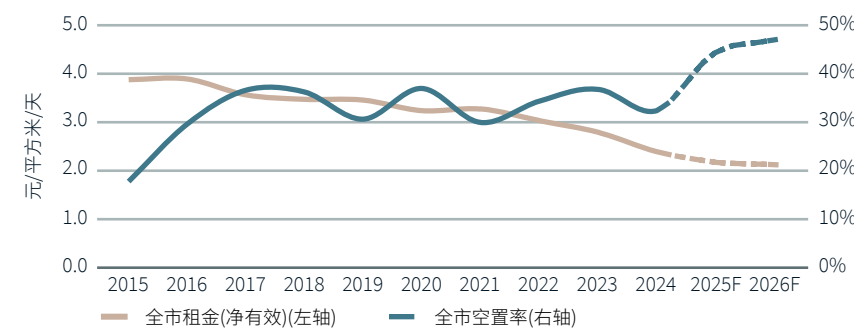
截至2025年6月底，武汉甲级办公楼总体量录得334万平方米。“两江交汇、三镇鼎立”的独特地理环境使得武汉呈现“多中心”格局，并随之形成了七大甲级办公楼市场，他们所在区域的发展规划不同、产业背景各异，经过多年的发展，各具特色。总体看，武汉甲级办公楼的租户结构中，金融业、科技互联网以及地产建筑行业是主要的需求来源。细分市场看，位于汉口的建设大道是传统的金融聚集区，而武昌的中南中北路定位华中金融城，因此这两个片区主要以金融类租户为主。光谷作为国家级高新区，产业基础牢固，科技企业云集，“双创”氛围浓厚，更受科技互联网企业的青睐。

武汉甲级办公历史供应及需求



数据来源：仲量联行研究部

武汉甲级办公历史租金及空置率



数据来源：仲量联行研究部

“

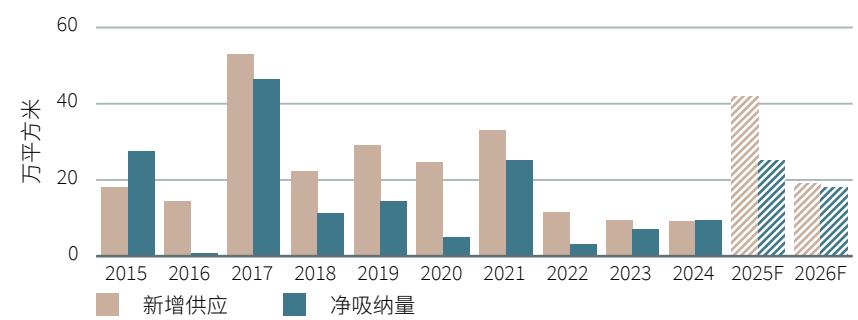
市场新增供应短期内仍处于高位，新项目虽带来一定竞争压力，但也推动了企业的流动性需求。在经济周期下，降本增效预计会持续驱动企业升级搬迁；未来，产品力、服务力和经营力将重构武汉楼宇新生态。



主要城市速览 | 南京

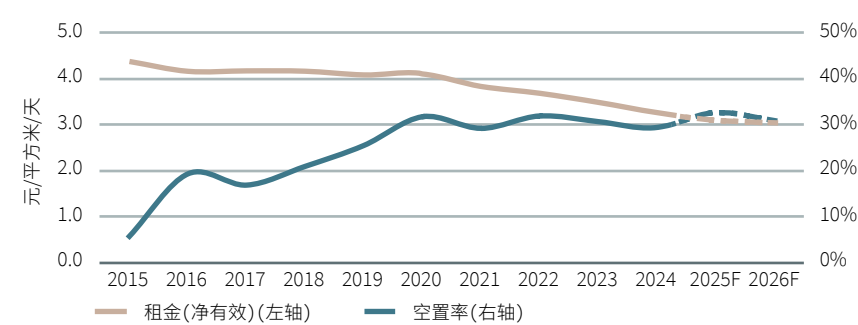
截至2025年上半年，南京甲级办公楼总体量录得279万平方米。从全市来看，南京已经形成以新街口、河西为首的四大核心商务区格局。其中新街口及鼓楼为传统核心商务区，发展较早，也较为成熟，租户结构多元化，以传统金融业和专业服务业为主；河西为南京的金融核心功能区，近年来高品质楼宇持续供应，不仅有许多内资金融总部设立于此，众多科技类企业总部也陆续落户河西。南站板块作为高铁枢纽的南部新城，主要发展商务商贸业、健康休闲和文化创意产业。

南京甲级办公历史供应及需求



数据来源：仲量联行研究部

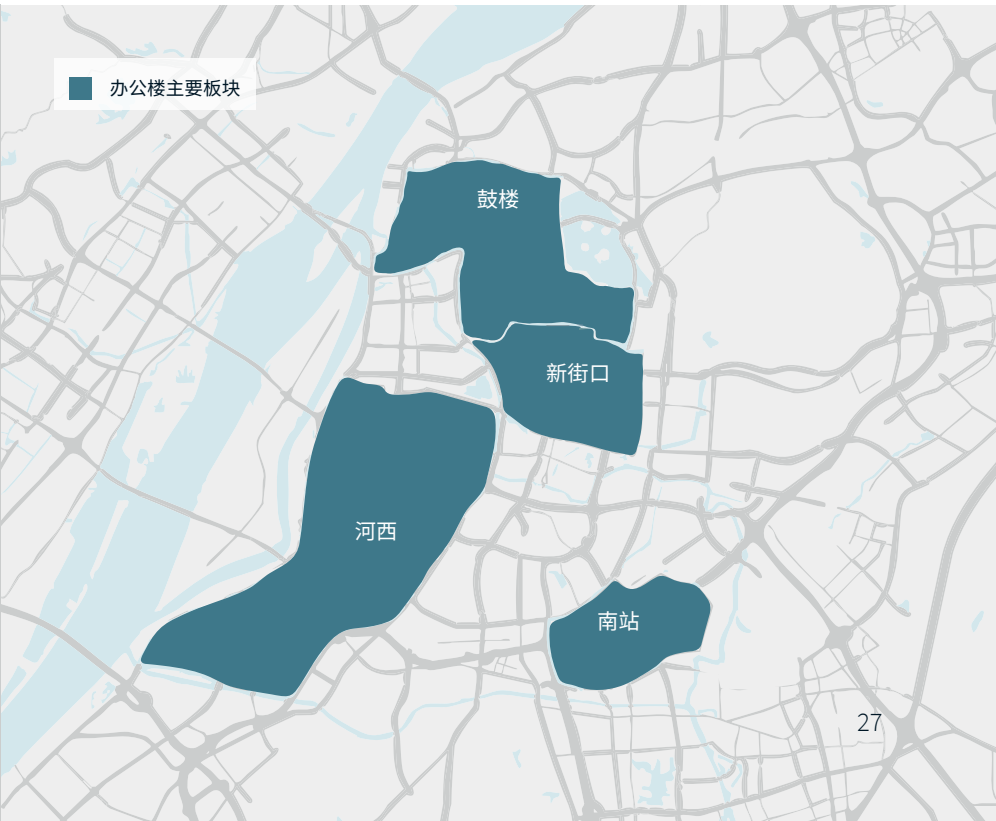
南京甲级办公历史租金及空置率



数据来源：仲量联行研究部

“

当前南京市场正处于动态调整阶段，行业需求分化显著：新兴技术企业加速布局；专业服务与金融业通过存量整合持续释放升级搬迁需求。这三大行业共同筑牢市场基本盘。此外，随着南京加速培育新质生产力，政策资源正精准聚焦载体功能创新与租户结构优化，通过空间改造升级与专项租赁激励等措施，为南京办公楼市场注入复苏动能。



主要城市速览 | 西安

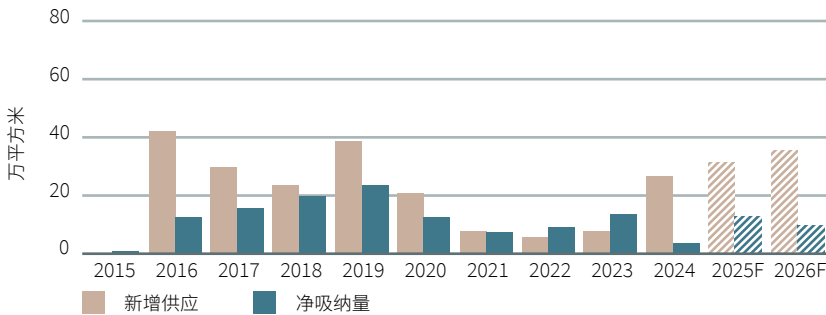
西安是西北唯一的GDP万亿城市。作为西部地区重要的中心城市及国家重要科研和文教中心，同时搭乘“一带一路”核心区的发展战略，西安持续发挥城市吸引力，不断吸引世界500强企业及国内外优质公司进驻。2025年上半年，西安甲级办公楼存量已增至254.4万平方米，居全国第十二位。长期以来，房地产建筑、服务业是西安办公楼的支柱产业。而随着近年来西安提出打造硬科技之都，在大力发展新经济的战略背景下，互联网、人工智能、5G技术等高新技术产业应运而生，科技互联网行业在此背景下发展迅猛，成为办公楼市场的重要增量来源。

展望未来，西安办公楼市场即将步入高供应周期，未来两年西安甲级办公楼市场预计将迎来约68万平方米新增供应，其中高新及曲江区域将成为供应增量的焦点区域。总部经济及战略新兴产业领域需求相对活跃，西安办公楼市场需求端长期保持平稳，结构也将实现加速迭代。

“

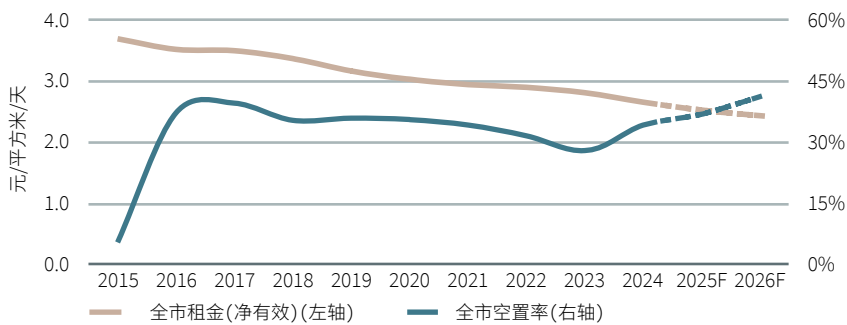
2025年，西安产业招商成效显著，带动甲级办公楼市场迎来供应高峰。未来需求主力或来自国央企，其总部自用及关联企业需求有望加速去化。但市场增量需求仍承压，租金下行或刺激搬迁需求。建议业主实施差异化定价策略，针对不同客群优化租赁方案，以稳定出租率并促进市场健康发展。

西安甲级办公历史供应及需求

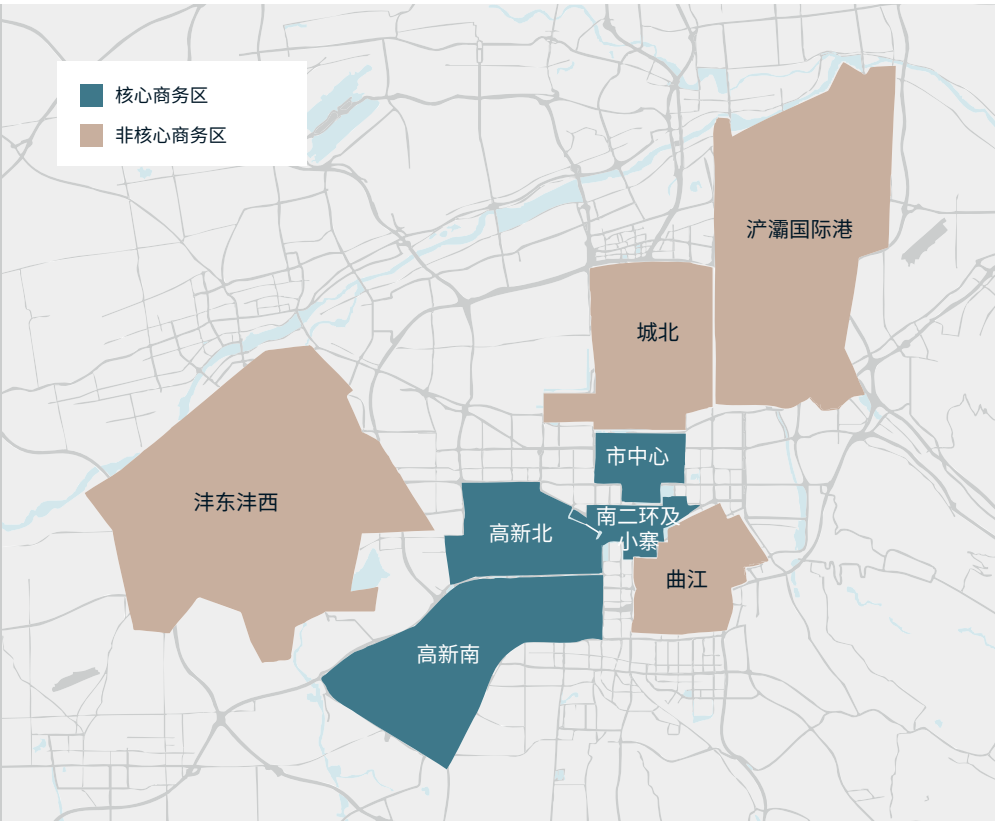


数据来源：仲量联行研究部

西安甲级办公历史租金及空置率



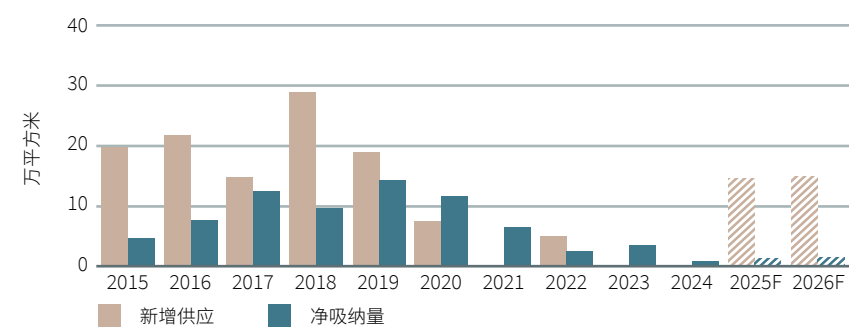
数据来源：仲量联行研究部



主要城市速览 | 天津

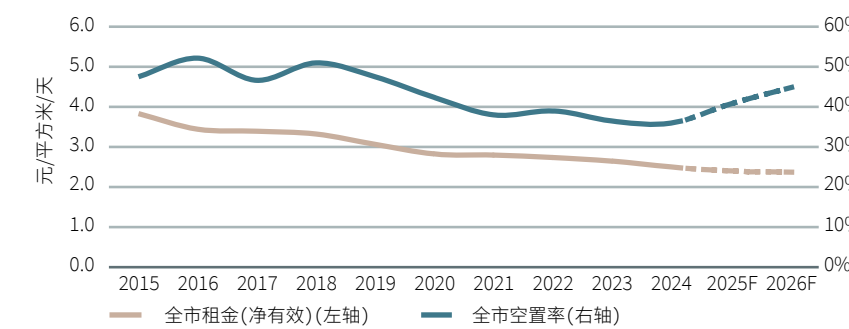
截至2025年上半年，天津甲级办公楼总体量录得152万平方米。天津市作为全国先进制造研发产业基地，正在加快构筑现代产业体系。2025年上半年，金融业与专业服务业作为天津办公楼市场稳定的需求来源，保持相对较高的行业活跃度。目前企业多偏好性价比比较高的品质办公楼项目。未来两年内，新增供应有望给租户提供更多升级机会，同时部分项目或将延期交付，也为全市供需关系改善提供契机。预计未来天津市内生需求不断增强的同时，更多承接北京非首都功能项目的落地，“北京研发—天津制造”创新转化格局加快构建也将为天津带来更多市场活力。

天津甲级办公历史供应及需求



数据来源：仲量联行研究部

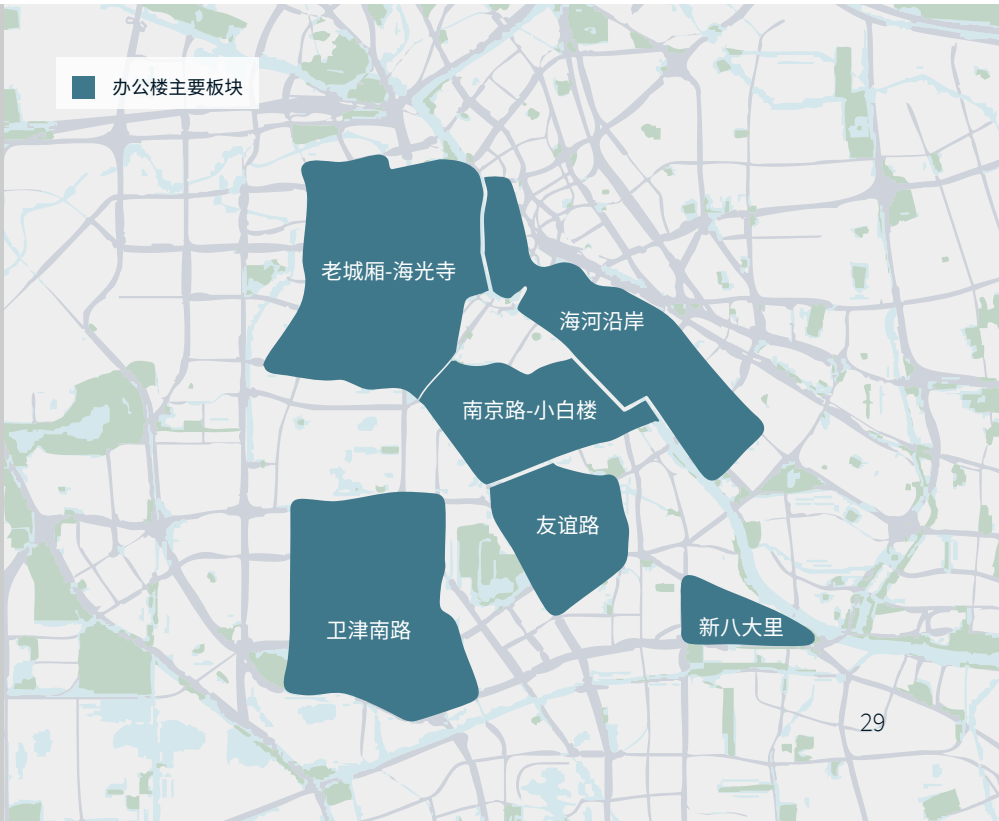
天津甲级办公历史租金及空置率



数据来源：仲量联行研究部

“

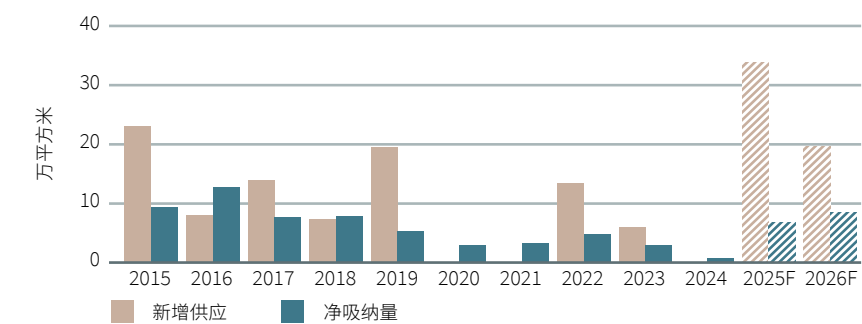
2025上半年，天津生产总值同比增长5.3%，以信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业为代表的现代服务业保持两位数增长。办公楼市场方面，甲级办公楼市场供需关系有所改善，但整体租金持续下调，甲乙级价差缩小有望提升市场流动性。”



主要城市速览 | 沈阳

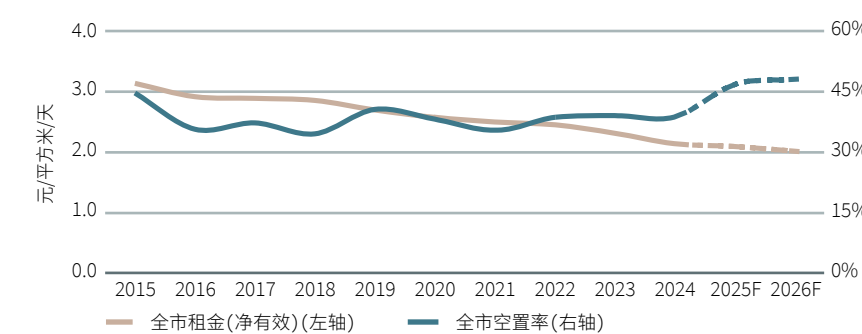
截至2025年上半年，沈阳甲级办公楼总体量录得152万平方米。科技互联网和专业服务业是主要需求来源，成本控制依旧是企业租赁决策的主要考虑因素，因此业主为新租需求提供更为灵活的租赁条款，为续租租户提供租金优惠，以稳定出租率。政府近期发布的推动经济发展的措施中涵盖房地产、金融、工业等多个领域，助力经济复苏。政策支持的逐步释放有望加速新质生产力等新动能的发展，为办公楼市场注入新的需求活力。

沈阳甲级办公历史供应及需求



数据来源: 仲量联行研究部

沈阳甲级办公历史租金及空置率



数据来源: 仲量联行研究部

“

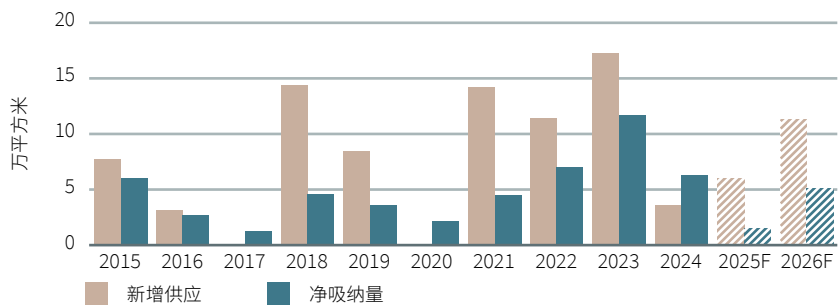
在办公楼市场，来自科技互联网和专业服务业企业的小面积需求支撑市场，律所、教育和直播电商等企业需求相对活跃。尽管市场尚未复苏，沈阳市政府计划通过固定资产投资增长及3,000个重点项目建设推动长期需求，未来产业升级与基建投资有望逐步释放新动能。



主要城市速览 | 青岛

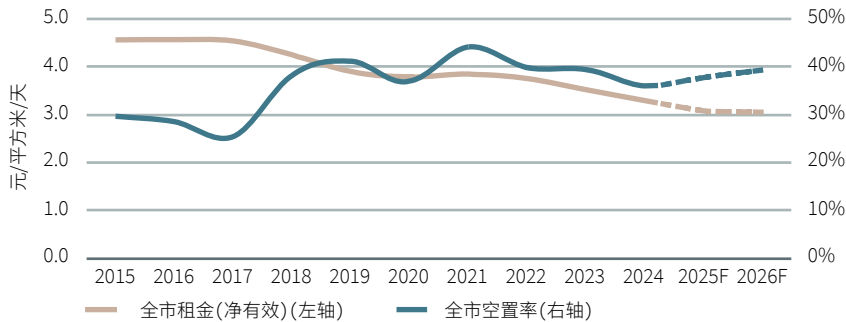
截至2025年上半年，青岛甲级办公楼总体量为117.3万平方米。险资企业和律所的升级及新设需求推动甲级办公楼市场有效去化，来自物流企业的小面积搬迁需求同样活跃。面对增量需求持续低迷，租户在续租倾向、决策周期、成本预算上愈发谨慎，迫使业主方在当前的市场环境下做出更多让步。市场租金在今年内预计将进一步探底，以期修复目前低成交量的困境。

青岛甲级办公历史供应及需求



数据来源：仲量联行研究部

青岛甲级办公历史租金及空置率



数据来源：仲量联行研究部

“

2025上半年，险资企业和律所的升级及新设需求推动了青岛甲级办公楼市场有效去化，但整体市场信心仍在一定程度上受到了经济波动的影响。青岛正以‘10+1’创新型产业体系为重点，围绕‘4+4+2’现代海洋产业体系持续发力，打造经济发展新的增长极，这将为办公楼市场的筑底企稳提供有力支撑。





塑造房地产的未来， 让世界更美好。

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。

- 《财富》500强企业 (2025年排名第188位)
- 在全球80多个国家拥有300多个分公司，员工总数超过110,000人
- 2024财政年度收入达234亿美元

我们的服务

咨询顾问

租赁交易

投资交易

评估咨询

物业与
资产管理

企业
不动产
解决方案

可持续
发展

仲量联行的房地产专业服务覆盖房地产行业全生命周期。从土地规划、项目设计与建设，到租赁及运营管理，再到资产评估和大宗交易，我们的服务贯穿房地产项目前、中后期的各个领域。

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为



“地产搭档” 中国办公楼一站式租赁服务平台



扫描小程序码，
即刻体验“地产搭档”

定制化服务, 赋能业主、经纪人及租户的租赁全流程

业主端

经纪人端

租户端

睿见数据

一站式办公楼市场数据分析平台

中国首个覆盖超230个城市的一站式办公楼市场数据分析平台。于2023年在上海数据交易所挂牌，收录超21,000栋优质办公楼及5年历史数据，基于100余项数据指标，通过智能分析赋能用户，洞察全国商业及产业办公楼市场。

230⁺

个城市

覆盖全国近

80%

地级市

21,000⁺

栋办公楼

覆盖

5.5⁺ 亿

平方米

5⁺ 年

历史数据

多维度市场分析

100⁺

数据指标

追溯全国

重点城市



www.rujiandata.com



扫码了解更多

JLL/T 仲量科技

仲量联行商业地产部联系人

张静

中国区首席执行官
商业地产部中国区高级总裁
anny.zhang@jll.com

鲍雅历

香港及澳门董事总经理
香港商业地产部总监
alex.barnes@jll.com

张冀苏

华北区董事总经理
华北区商业地产部负责人
rayman.zhang@jll.com

李文杰

华西区&华南区商业地产部总监
alfred.li@jll.com

黄臻

上海商业地产部总监
华东区零售地产部负责人
neo.huang@jll.com

尤培荣

杭州、南京、武汉商业地产部总监
杭州、南京分公司总经理
william.you@jll.com

仲量联行研究部联系人

姚耀

中国区研究部总监
daniel.yao@jll.com

钟楚如

香港研究部资深董事
cathie.chung@jll.com

丁婷

华东区研究部董事
susant.ding@jll.com

关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2024财年收入达234亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过112,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。

更多信息请浏览 joneslanglasalle.com.cn

仲量联行大中华区分公司

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100026
电话 +86 10 5922 1300

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000

重庆

重庆市
渝中区五一路95号
复星国际中心
601-602室
邮政编码 400010
电话 +86 28 6680 5000

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
上城区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
建邺区江东中路347号
国金中心一期15楼1506-08单元
邮政编码 210000
电话 +86 21 6393 3333

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路9号
香格里拉中心办公大楼13层1312室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8816

上海

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 2804 5388
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座29层2910室
邮政编码 300051
电话 +86 22 2318 5000

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

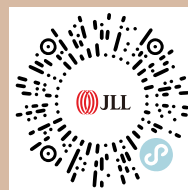
澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼1室
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

联系客服

400-000-8250



仲量联行微信号



仲量联行小程序



仲量联行

仲量联行
©仲量联行2025年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为