

JLL®
仲量聯行

中国 | 2020年第三季度

大中华区物业摘要

# 灵活精准
# 双轮驱动

# 目录

## 专题文章


07 货币宽松政策或为香港楼价下跌提供缓冲


08 即租即用，办公楼业主另辟蹊径的突围之道


10 深圳新兴商务区办公楼市场展望


12 中国大陆房地产透明度

## 办公楼

13 北京
14 上海
15 广州
16 深圳
17 成都
18 天津
19 青岛
20 重庆
21 沈阳
22 武汉
23 西安
24 杭州
25 南京
26 香港
27 台北

## 零售地产

29 北京
30 上海
31 广州
32 深圳
33 成都
34 天津
35 青岛
36 重庆
37 沈阳
38 武汉
39 西安
40 杭州
41 南京

## 住宅

43 北京
44 上海
45 广州
46 深圳
47 香港
48 澳门

## 物流地产

50 北京
4 上海
52 广州

## 酒店

53 北京
54 上海
55 广州
56 香港

# 编者按

2020年第三季度中国GDP同比增长率从二季度的3.2%加速到4.9%，经济复苏势头良好。其中，服务业的复苏较为突出，增加值同比增长4.3%，增速比二季度加快2.4个百分点。消费方面，社会消费品零售总额第三季度同比增速为0.9%，季度增速年内首次转正，部分消费升级类商品销售保持快速增长，网上零售额前三季度同比增长9.7%。然而，受社交距离影响最为直接的住宿和餐饮业仍面临压力，同比增长率依然为负。前三季度，全国固定资产投资（不含农户）同比增长0.8%，增速年内首次由负转正。分行业看，高技术产业投资同比增长9.1%，增速比上半年提高2.8个百分点，投资结构不断优化。

展望未来，全球经济复苏前景仍存在较大不确定性，中国难免会受此影响。近期召开的第十九届五中全会提出了关于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。在全球经济发展不确定性较高的时期，进一步加强内循环将尤为关键，依托国内市场的规模优势和内需潜力，提生产、扩需求，为更强劲的经济复苏和增长提供坚实基础。



**黄志辉**
大中华区研究部总监



# 经济和政策动态



2020年第三季度中国GDP同比增长率从二季度的3.2%加速到4.9%，经济复苏势头良好。其中，服务业的复苏较为突出，增加值同比增长4.3%，增速比二季度加快2.4个百分点。消费方面，社会消费品零售总额第三季度同比增速为0.9%，季度增速年内首次转正，部分消费升级类商品销售保持快速增长，网上零售额前三季度同比增长9.7%。然而，受社交距离影响最为直接的住宿和餐饮业仍面临压力，同比增长率依然为负。前三季度，全国固定资产投资（不含农户）同比增长0.8%，增速年内首次由负转正。分行业看，高技术产业投资同比增长9.1%，增速比上半年提高2.8个百分点，投资结构不断优化。

展望未来，全球经济复苏前景仍存在较大不确定性，中国难免会受此影响。近期召开的第十九届五中全会提出了关于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。在全球经济发展不确定性较高的时期，进一步加强内循环将尤为关键，依托国内市场的规模优势和内需潜力，提生产、扩需求，为更强劲的经济复苏和增长提供坚实基础。

**甲级办公楼市场：**

全国办公楼市场表现在三季度明显回暖。尽管严控成本仍是不少企业的主要选择，但随着新冠疫情得到有效控制，企业对于租赁决策的信心逐渐增强，更多的企业在本季度重启办公楼租赁计划。基于整体复苏的大趋势，全国超九成城市录得净吸纳量正值，空置率也普遍有所回落。一线城市和主要二线城市的办公楼市场净吸纳量在本季度共录得84.1万平方米，相较于上半年的48.9万平方米，增长了71%，重振市场信心。

在一线城市中，三个城市录得净吸纳量超过15万平方米。广州得益于高比例自用项目的入市，本季度净吸纳量达到22万平方米。在深圳，科技龙头企业的迅猛扩张有效支撑市场。北京的市场表现相对稳定，本季度净吸纳量仅录得近9千平方米。二线城市办公楼市场的需求也有明显回升，在三季度录得净吸纳量26.6万平方米，较上半年增长80%。西安的单一业权办公楼呈现明显优势，中大型客户需求成交量有明显上升。受益于此，西安在三季度录得净吸纳量4.7万平方米，位列全国第四，领跑二线城市。在南京，多家律所和会计师事务所新设立或搬迁至河西板块，推动租赁活跃度显著恢复，本季度净吸纳量录得2.7万平方米。成都和重庆在三季度均保持了回暖的良好趋势，以科技互联网企业为主导，去化明显。

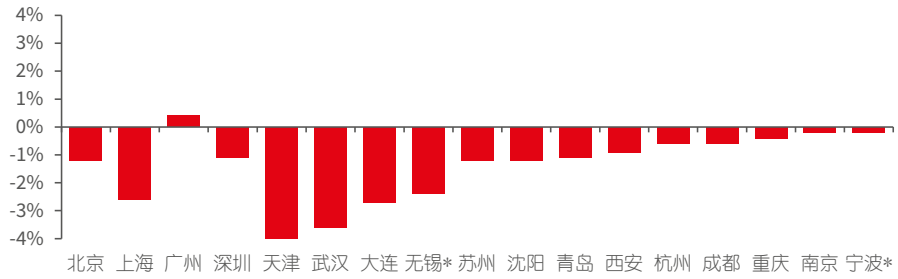
由于疫情对企业营商上的影响，成本管控成为了多数租户搬迁时的首要考虑因素。基于此，部分城市的新兴市场成为了迎合此类需求的主要区域。例如北京的丽泽区域，由于其相较其他核心商圈近50%的租金价差，成功落地多个整合性搬迁项目。深圳的南山区域在本季度净吸纳量占全市水平近七成，尤其是前海片区，依托于优惠的租金补贴政策，吸引了大量企业的搬迁和新设立需求。在上海，价格具有明显优势的非中央商务区在三季度贡献了全市净吸纳量的96%。

律所等专业服务业企业在多个二线城市快速布局，贡献大量需求。后疫情时代，各行业内加速调整，企业对于律师、会计师等业态的需求有显著增加。在南京，多家律所和会计师事务所新设立或搬迁至河西板块，推动租赁活跃度显著恢复。在沈阳，专业服务业成为市场中重要的压仓石之一，帮助市场稳定、需求平稳。而西安的服务业在高新南片区新租需求中贡献了接近25%。成都的律师事务所类企业在本季度新租超过1万平方米。

金融和科技企业也在本季度保持亮眼表现。在北京、武汉等城市，这两个行业共同贡献了超过50%的市场成交。部分科技龙头企业现有的租赁面积已无法满足新增人员的需求，开启新一轮的租赁活动。其中某企业在深圳一次性租赁超过6万平方米，而美团则在北京、南京等城市积极扩张。

上季度在全国快速布局的线上教育行业在本季度依然保持趋势。尽管在沈阳等城市的扩张步伐有所放缓，但线上教育行业在多数城市仍是主要需求来源。在重庆，猿辅导、作业帮、掌门一对一等业内头部企

甲级办公楼租金，2020第三季度增长值（环比）




*无锡、宁波每半年更新一次
数据来源：仲量联行

业仍在积极扩张，释放上万平方米的空间需求，且额外青睐成熟商务区。西安本季度的大面积成交也主要来源于本行业。

与此同时，疫情后不断涌现的新型行业需求将有效帮助全国各城市办公楼市场持续复苏。医疗大健康行业在疫情后也有明显扩张迹象。受疫情影响，针对医疗和健康行业的关注也不断增加，催生新的行业需求。在北京，大健康行业的办公需求占比首次突破14%，相较于上个季度增长5倍，一跃成为本季度第三大需求来源。

另一方面，疫情影响的滞后效应持续发酵，部分城市仍面临退租压力。武汉的部分教育行业和联合办公等第三方办公服务运营公司持续受到冲击，不断出现退租现象。尽管成都的退租现象已经开始放缓，总退租面积较二季度下降了28.5%，但仍对市场造成明显冲击。

全国办公楼市场基本回归正常轨迹，新增项目持续入市。本季度，全国一、二主要办公楼市场新增高甲级办公楼面积146万平方米，其中超过100万平方米位于一线城市，深圳新增供应达51万平方米。相比一线城市，中国主要二线城市在第三季度的供给量仅有近40万平方米，主要集中在南京和西安两个城市。

本季度中国主要办公楼市场租金降幅全面收窄，部分城市租金持平。尽管如此，许多业主仍然把租金作为争取高品质租户的一种有效手段，多数市场仍处于租金下行通道。北京第三季度租金环比微降1.2%部，分业主已出租稳定的业主降租意愿减弱。上海的中央商务内，业主仍以灵活的租赁策略吸引可能考虑搬迁至非中央商务区的租户，导致整体租金环比下跌2.6%。在深圳，近一半甲级办公楼的租金在本季度开始企稳，环比下降1.1%。本季度广州租金环比小幅微升0.4%，成为全国唯一租金变化转正的城市。这主要得益于租赁活动的增加，以及部分办公楼业主的信心增强。

二线城市的市场压力也有所放缓。武汉成为租金降幅最为明显的城市，录得环比-3.6%。这是因为武汉本季度市场退租压力较大，使得更多的业主提供更加灵活的租赁条件。与此同时，杭州、南京、成都等城市的租金降幅已经收窄至1%以内，基本与上季度租金保持同样水平。

## 优质零售物业市场：

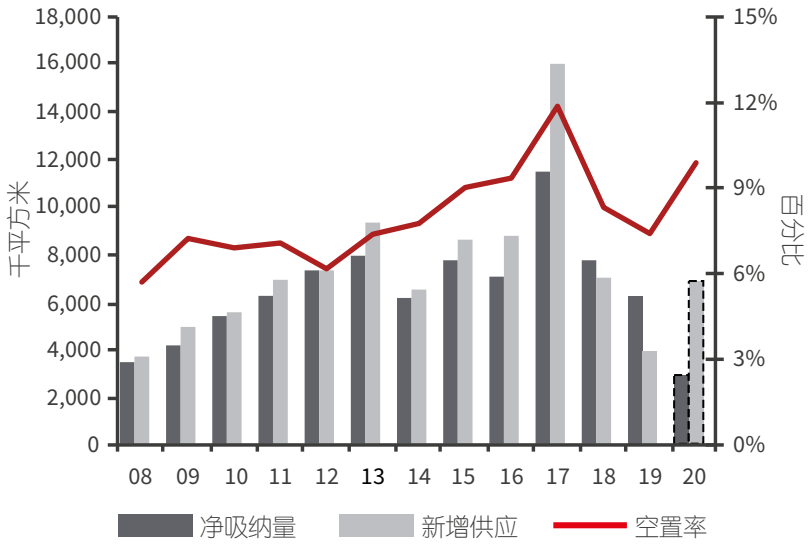
2020年前三季度，中国经济实现0.7%的增长，成为全球唯一经济正增长的经济体。在“双循环”经济模式下，内需消费成为拉动经济增长的核心驱动力。8月，中国社会消费品零售总额同比增速今年首度由负转正；9月，增速进一步提升至3.3%。但前三季度的累计值仍同比下降7.2%，只是降幅较上半年收窄4.2个百分点。国庆中秋双节长假，全国零售和餐饮重点监测企业销售额约1.6万亿元，日均销售额比去年同期正增长4.9%；全国共接待国内游客6.37亿人次，按可比口径同比恢复近八成；内地电影国庆档票房突破38亿元，位列国庆档影史第二；前七日，中国银联网络的交易金额达2.16万亿元，同比增长6.3%。各项数据表明，中国经济和消费市场正在同步复苏。

业态方面，消费弹性相对较低的业态，即具有生活必需品属性的消费，呈现积极增长的趋势，例如饮料、粮油、食品、日用品、药品等。相反，金银珠宝和服饰类消费出现下滑，购房、购车及其引致的家具消费、原油消费都出现不同程度的下降。在各类业态当中，有两个业态的消费增长值得关注：一方面，手机等通讯器材的消费实现正增长，凸显出手机作为“基本品”的商品属性越来越强；另一方面，对于女性而言，化妆品消费等同于刚需消费，是日常生活必不可少的投入。上游消费端的变化传导至零售物业市场消费端的结构性增长，手机品牌和化妆品业态在全中国范围的积极扩张，尤其是国货的崛起成为购物中心在后疫情时代表现最活跃且稳健的需求来源。此外，国内消费“内循环”特征凸显，在过去长期外溢的高端消费，如汽车、奢侈品、白酒、腕表等品类的消费均已在国内迸发出强劲的增长势头。

仲量联行数据显示，第三季度中国大陆20个主要一二线城市优质零售物业市场新增供应接近160万平方米，达到去年同期七成水平，推动总存量增长至1.13亿平方米。广州和成都季内均录得32万平方米优质零售物业面积开业，领衔各大城市。重庆市场存量首次突破700万平方米，与武汉位次交换，位列第四。

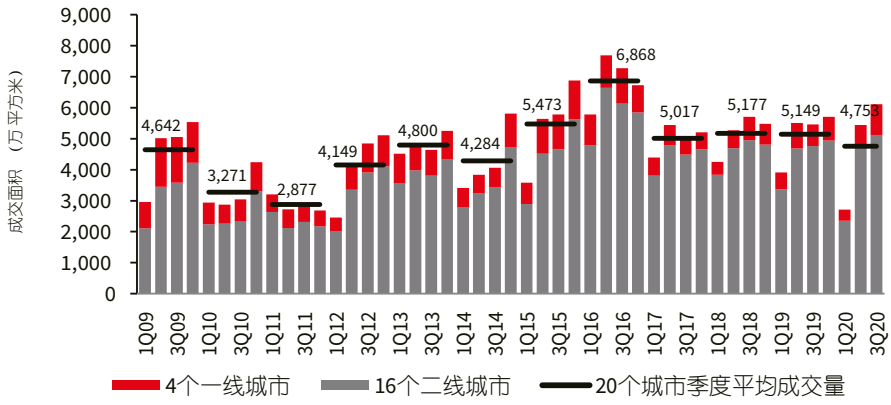
中国大陆20个主要一二线城市优质零售物业市场平均空置率报9.7%，环比上升0.1个百分点，同比上升2.0个百分点。数据

20城市优质零售物业供求指标




2008至2019年净吸纳量、新增供应和空置率均为全年数据。2020年净吸纳量、新增供应和空置率为年底预测值。
数据来源：仲量联行

二十城市大众住宅市场季度成交额




注：1) 4个一线城市包括北京，上海，广州和深圳。16个二线城市包括长沙，成都，重庆，大连，杭州，南京，宁波，青岛，沈阳，苏州，天津，武汉，无锡，厦门，西安以及郑州; 2)重庆大众市场成交量包含所有商品房，重庆政府并未分开计算商品住宅部分。
数据来源：中国房地产指数系统

显示，疫情爆发导致二季度零售物业空置率由于品牌退租出现明显上升。三季度，尽管零售物业市场迎来疫情后的首次集中供应，但平均空置率并未出现显著提升。这也说明，新开业商场的开业率普遍符合预期，且存量物业的退租有所缓解，加上新业态、新品牌的导入，让市场空置率水平趋于平稳。租金方面，中国主要城市优质零售物业市场购物中心首层租金仍持续下滑，但部分城市开始企稳，其中长三角地区整体表现更优，尤其核心商圈。

未来三年，中国20个主要城市还将面临近3,000万平方米优质零售物业新增供应。但供应端的结构性变化在两个维度层面十分明显。其一，商业地产开发聚焦一线城市和新一线等头部城市。北京、上海、深圳以及长江经济带上的成都、重庆、武汉、南京等城市的增量都将突破200-300万平方米。其二，商业供应在一个城市内部具有显著的地域特征，城市更新成为核心商圈新增供应的来源，核心地段的区位溢价将进一步提升；而同期，城市外拓带来的新兴商业体增量则是供应的主要来源。

## 住宅市场:

与上半年多地出台房地产扶持政策相比，三季度房地产调控政策稳中趋严。中央多次强调“房住不炒”定位不变，多城市陆续收紧调控政策，以稳定市场预期。央行从房企融资端进行管理调控，出台“三道红线”政策以控制房企有息负债规模增速，房企融资环境再度收紧。此外，杭州、宁波、深圳、成都等多地收紧楼市调控。而另一些城市则在人才落户等方面做出政策放宽调整，以促进当地市场长期的稳定发展。

三季度，随着开发商继续加速推盘，住宅成交量稳步恢复。根据国家统计局数据，前三季度的全国累计住宅销售面积小幅下降1.0%，相较一季度的-25.9%和上半年的-7.6%跌幅进一步收窄。前三季度住宅销售额已由负转正，同比增长6.2%。重点城市住宅成交恢复速度更快。第三季度，仲量联行跟踪的20个主要一、二线城市一手住宅成交面积同比上涨6.9%；前三季度累计增幅9.5%。但8月以来，随着多地调控政策效果逐渐显现，加上需求在前几个月的大量释放后逐渐缓和，20个重点城市成交总量有所放缓，传统“金九”的成交量也不及7月的成交规模。

在价格方面，9月份70个大中城市新建商品住宅销售价格涨幅略有回落。4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.2个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.3个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.5个百分点。

土地市场方面，随着三季度房地产金融监管强化，“三道红线”政策出台，房企资金面承压，拿地趋于理性，各线城市土地溢价率小幅回落。三季度，一线城市住宅用地平均溢价率9.1%，较上半年回落2.4个百分点；二线城市住宅用地平均溢价率12.5%，较上半年回落2.7个百分点。

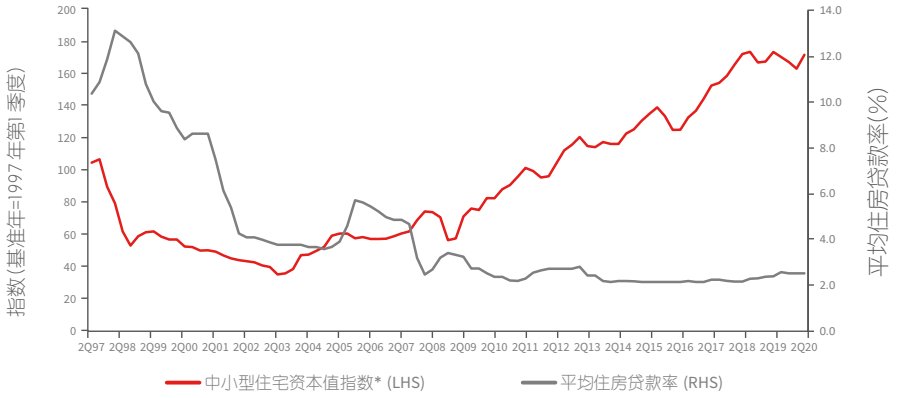
展望四季度，国内经济有望继续向好，但海外疫情尚未得到有效控制，外部不确定因素依然较多。在此背景下，国内金融整体环境将保持结构性宽松，以支持经济恢复。但房地产的资金流入将依然受到严控，特别是“三道红线”之下，房企融资环境将保持收紧，以防范系统性金融风险。

市场供求方面，随着融资收紧导致房企资金压力上升，且临近年底房企冲业绩、抢回款等动力较大，预计房企将在四季度加速推盘以回笼资金。供应改善将继续支持需求释放。但另一方面，随着前期购房需求大量释放，叠加近期多地调控收紧效应逐渐显现，预计后续成交量将从高位小幅回落。



# 货币宽松政策或为香港楼价下跌提供缓冲

图一: 中小型住宅资本值指数与平均住房贷款率走势




资料来源: 市场消息, 仲量联行

据本行数据统计，今年上半年，香港的商业地产投资市场展现了自2008年金融危机以来最严峻的回跌。同期，中小型住宅价格虽然呈小幅波动，但轻微上升2.2%。该数据体现出纵使在市场低迷的情况下其价格仍呈现高韧性。同期，豪宅价格下降3.6%。

由于香港本地的需求高企，中小型住宅资本值持续保持在相对稳健的水平。受疫情影响，部分开发商推迟了新项目的开盘，以至于在年初传统农历年后的销售旺季产滞后，市场需求在第二季度逐步开始释放。同时，随着限聚令的放宽，更多开发商逐步推盘，市场反应热烈，销售额快速反弹。例如，位于屯门的新楼盘 “OMA by the Sea”，开盘首日即售出总268个单位中八成的单位，表现强劲。

高端住宅方面，2020年上半年每季度平均录得592个总价值超过2,000万港元单位的成交。相对于2019年，每季度平均成交711个单位。在今年第二季度，投资者的购买意愿提升。例如，一个位于渣甸山“皇第”的单位以2.22亿港元成交，平均每平方尺价高达78,000港元，这也是该项目自2019年开盘以来的最高成交价。而一栋在笔架山“緹山”项目的别墅最终以3.7亿港元售出，每平方尺价为71,873港元。上述两笔成交均反映出，尽管经济前景不明朗，仍不乏现金充裕的投资者愿意为稀缺楼盘支付溢价。然而，2020年上半年总成交量与历史数据相比，仍萎缩严重。

此次房价能在经济环境下行的情况下站稳，部分归功于全球大范围的货币宽松政策。仲量联行相关数据显示，2008年第四季度到2018年第三季度，中小型住宅资本值飙升208%。这升势正好配合自全球金融危机以来，量化宽松政策和长期低利率环境中让更多的投资者把目光转向了房地产，房价由此一路走高。

参考过去十年的经验，此轮针对新冠肺炎疫情而推行的货币政策应该有助纾缓资产价值的下调压力。而住宅物业作为一项投资资产，相信将会受惠于宽松的货币环境。然而，由于疫情的蔓延，预计楼价很难再以2008/9年金融危机后的速率飞涨。本地经济的紧缩，失业率的上升，本地社會事件的不稳定性，以及內地资本外流管控的收紧，都有可能抵消宽松政策对房价带来的积极影响。综上所述，在短期内，我们维持对香港楼市的负面看法，预计全年中小型住宅价格下降0-5%，豪宅价格下降10-15%。



**邓绰瑶**
香港研究部副经理



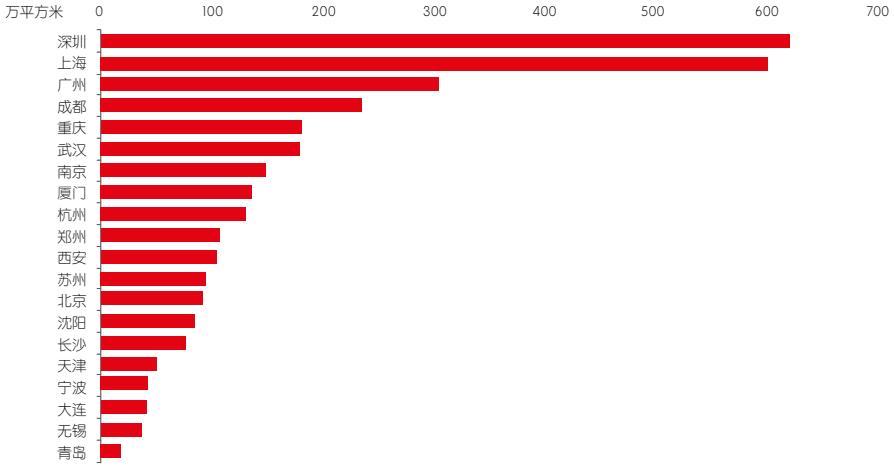
# 即租即用，办公楼业主另辟蹊径的突围之道

受新冠疫情影响，上半年全国办公楼租赁市场持续承压，中国主要城市办公楼市场在刚刚过去的二季度整体租金跌幅继续扩大。部分城市办公楼项目入市在第一季度出现短期推延，但进入二季度后新入市项目较一季度有大幅提升，新增供给相继入市，使得目前全国多个城市处于供给高峰，进一步加剧了业主之间本就激烈的竞争态势。一、二线城市，均出现了办公楼业主选择以不同程度的降租或延长免租期来吸引新租户的情况。

与此同时，迫于疫情带来的经济冲击，不少企业纷纷调低了全年预算，出于对装修成本的考虑，许多搬迁意愿被压制，租户对办公楼租金也变得更加敏感，同时也以更加谨慎的态度和审慎的策略来进行办公空间的规划。

展望下半年，可以预见的是境外疫情还将持续严峻复杂的局面，全球经济下行压力明显。面对整体低迷、缓慢复苏的中国办公楼租赁市场，作为业主需更为积极地洞察租户的潜在需求和当下痛点，主动提供行之有效的解决方案，才有可能在租金收益下降的承压中“破圈而出”。

2020-2023年新增供应量预测




资料来源: 仲量联行研究部，2020年7月

在同质化竞争严重的甲级办公楼市场，除了一味降租金、延长免租期等策略外，开展定制化装修租赁业务，规划一部分即租即用面积可能成为“价格战”成效疲软后的一招“有利法宝”。譬如上海的光大安石中心、外滩金融中心，北京的北辰时代，广州环贸中心，深圳的前海人寿金融中心等，近期均为租户推出了“即租即用、拎包入驻”服务——提前根据租户需求，对不同租赁面积的空间配色、会议室布局、公共区域开发利用等方面进行客制化的设计和装修，从而真正为租户创造价值。

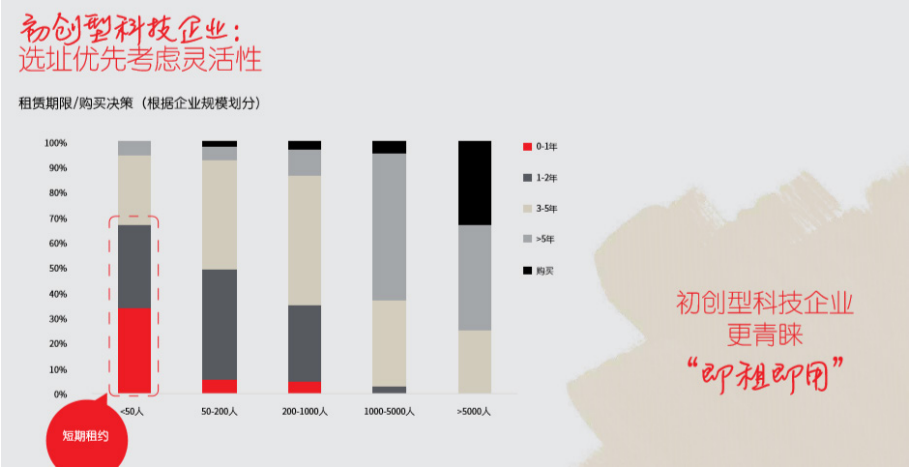
这一趋势也同样出现在非甲级办公楼租赁市场，定制化装修的一站式解决方案提升了办公楼本身的核心竞争力，有助于吸引更多优质租户的入驻，尤其受到现金流相对不那么充裕的中小企业青睐。

具体来说，定制化装修服务为租户省去了前期投入的装修费用、缩短了从签约到正式入驻的准备时间。对于一些有搬迁意愿和升级需求的租户而言，因为装修需要花费大量的人力、物力和财力，他们往往宁可选择以较高的租金续租，也不愿大动干戈地重新择址搬迁。“即租即用”这一以轻资产、低风险、更灵活的解决方案可在很大程度上调动此类租户的积极性，也符合企业成本集约型的发展需求。

从业主方面来看，定制化装修有助提升待出租面积的办公环境，形成差异化竞争以期增加租金收益。同时，由业主方协调开展的更具规模化的装修举措能从根本上节约资源与能耗，也可以更好地提升楼宇设施、设备和空间之间的协调统一。从租户的角度，不仅在实际金钱成本上有了节省，更是省去了办公室装修过程中与楼宇管理团队之间耗时费力的沟通成本。

对于老牌的非甲级办公楼，硬件设施可能无法与新楼匹敌，建议可通过套内升级改造，为租户提供更多便捷的软性服务。而对于甲级、甚至超甲级办公楼而言，面对既有优质租户的扩张需求，如能开放部分保留面积，或是将公共行政面积通过定制化装修用作临时会议厅、展示区等，则能为自身的租赁业务增加更多附加价值。

随着国内疫情的有效控制和各行各业的有序复工复产，目前部分因疫情积压的租赁需求正在逐步释放。




整体而言，金融、科技等产业仍然占据市场需求基石位置。其中，抗风险能力较强的头部企业，譬如互联网科技巨头，由于业务迎来新的增长机遇，其扩张和搬迁需求会格外显著。此外，医药健康和保险、线上服务供应商类的TMT行业、环境保护关联产业，以及因疫情快速增长的线上教育行业等，预期未来还将酝酿更多新机遇，持续提升相对韧性。

在仲量联行对110家科技类企业的租户调研中我们发现，有七成以上的科技公司，人员规模年增速超过10%；其中超过10%的企业，人员规模年增速甚至超过100%。快速的企业扩张速度使得即租即用备受初创型科技企业青睐。办公楼业主或开发商如能锚定这些新增租赁需求，并针对市场需求结构的变化提供定制化服务和高性价比的产品，相信可以在竞争激烈的市场环境中脱颖而出。

以上海光大安石中心为例，业主为应对市场竞争，自去年下半年开始提供定制化装修服务。根据客户意见制定装修标准，吸引到了从300平方米到整层，不同面积段需求的租户，分期付款的方式节省租户的前期投入资金，提升企业搬迁意愿。定制化装修服务成功帮助该项目，在全市需求放缓的背景下，稳步去化现有的空置面积。

对于那些原本就拥有内部楼宇设计、运营团队的开发商或业主而言，相信其开拓定制化装修只是时机问题；而那些暂时未有内部定制化团队的业主，也不妨将“即租即用”发展为自己的新标签、新特色，探索一条区别化竞争的新策略。

在当下市场竞争态势十分激烈的情况下，办公楼业主只有以客户需求为着力点，不断挖掘自身潜能、增加自身竞争软实力方能突围而出。通过有针对性的创新服务来提升客户体验，为租户创造真正的价值是打造不败之身的有效路径。大浪淘沙，相信那些敢于灵活创新的业主将会迎来新机遇。



**丁婷**
华东区研究部经理



# 深圳新兴商务区办公楼市场展望

今年是深圳经济特区成立的四十周年。经过四十年的高速发展，深圳从一个默默无闻的边陲小镇发展成为全国的经济重镇和国际化创新城市，1980-2019年间，GDP年均实际复合增长率达到21.5%，常住人口的年均增速也达到10.8%。

截至2020年三季度，深圳甲级办公楼存量达到965万平方米，对比2000年，甲级办公楼总存量在二十年间增长了30多倍。从地域层面上看，办公楼发展的重心逐渐呈现从中央商务区向新兴商务区转移的趋势。目前，新兴商务区甲级办公楼存量已占全市总存量的17.4%，我们预计至2024年底，新兴商务区存量占比将达到40%。

深圳素有中国“硅谷”之称，科技、媒体、通讯（TMT）行业的强劲发展一直是推动当地办公楼需求增长的重要力量。近年来，越来越多来自于TMT行业的需求开始流向新兴商务区。

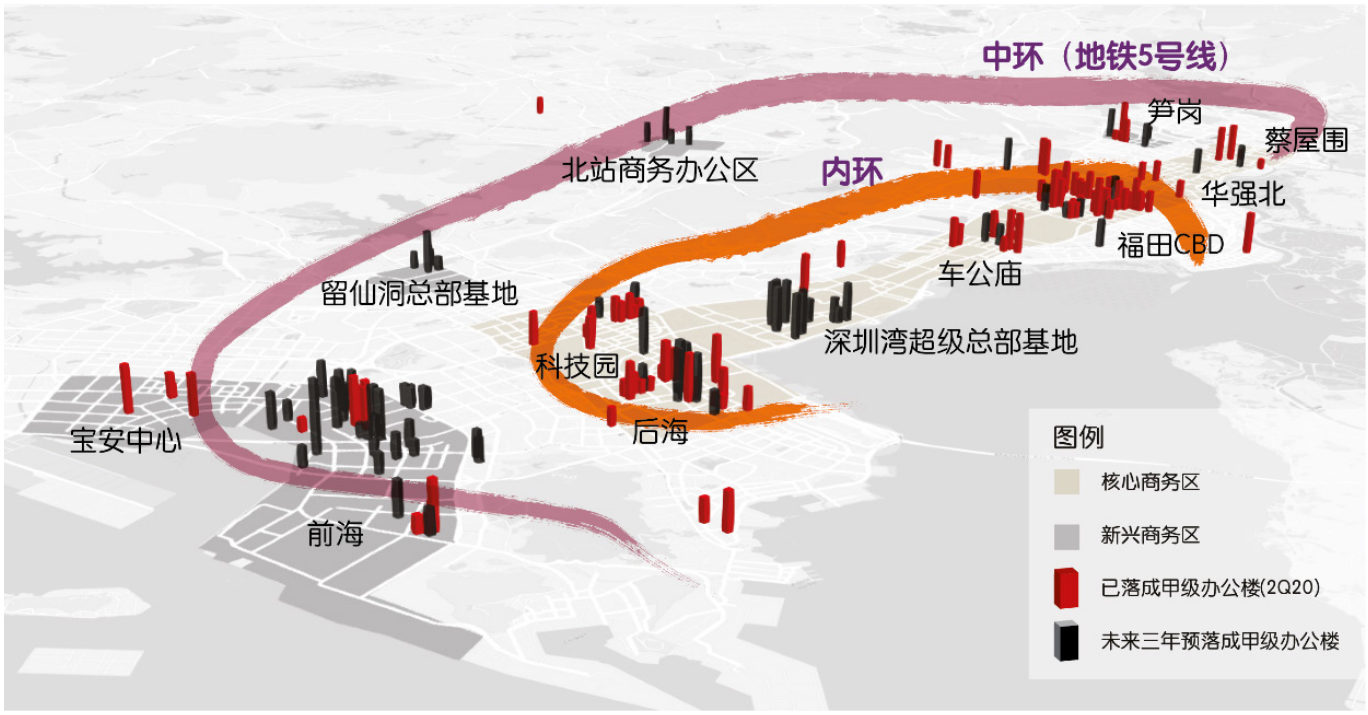
如果将深圳与上海作比较，已经成熟的蔡屋围、华强北、福田CBD、车公庙、科技园以及后海片区就相当于上海“内环”内区域。而前海、宝安中心、留仙洞总部基地、北站商务区以及笋岗片区属于新兴商务区，它们大多分布在深圳地铁5号线沿线，5号线沿线因此相当于上海的“中环”。

在需求方面，近些年来TMT和金融行业的租赁面积合计占全市总量的50-70%，除了中央商务区外，在新兴的“中环”区域也越来越经常看到这两个行业的身影。

在深圳的新兴商务区，新增供应往往质量较高但租金较低，因此对周边有升级和扩张需求的租户而言吸引力较大。同时，不少高新技术企业也将它们的总部或者销售／运营部门搬迁到这些物业较新、质量较高的办公楼中，以求更靠近科技人才的聚集区、销售市场或者生产制造配套设施。

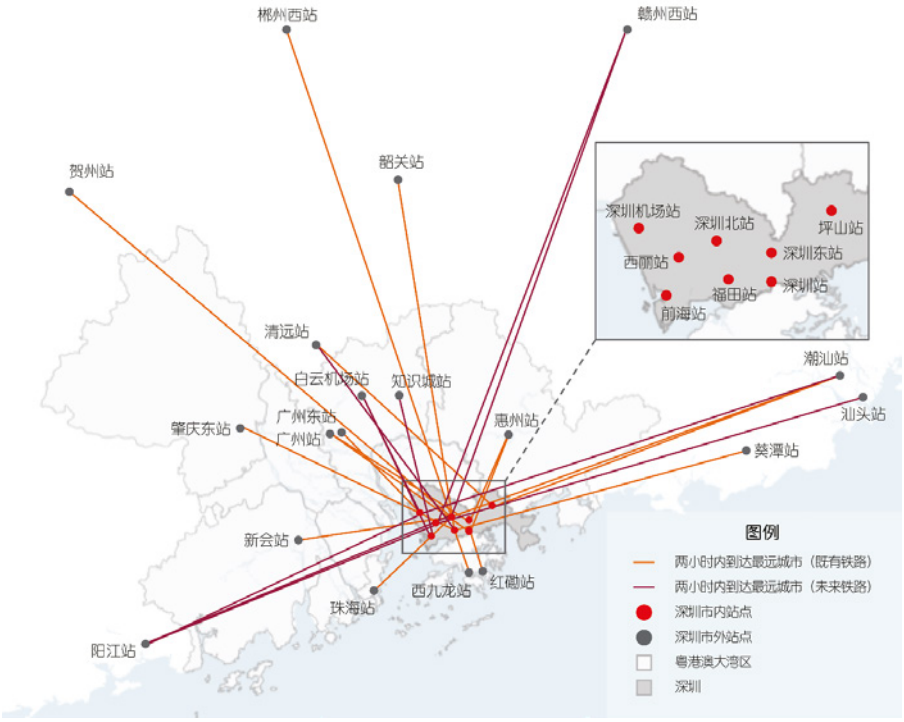
新兴商务区还吸引了不少原先在中央商务区办公的企业，其中最受关注且面积最大的一笔成交是OPPO在今年第二季度租赁了前海片区的一整栋办公楼来整合它在后海片区的部分办公点。

深圳核心商务区与新兴商务区分布




资料来源: 仲量联行

以深圳为中心的两小时经济圈




资料来源: 仲量联行

成本节约并不是企业搬迁到新兴商务区唯一的驱动力。“内环”内紧缺的土地供应也驱使TMT和金融巨头在中央商务区以外寻求面积较大的土地上以建立总部基地。

随着线网密度更高的高铁与城际铁路网络以及经停“中环”商务区的地铁线路的建成，“中环”的交通配套将逐步完善，并吸引更多在传统中央商务区办公的企业的入驻。预计几年之后，一些新兴商务区在对外交通的便利性上将优于中央商务区。例如，深圳北站以及未来的西丽站将大幅提升这些新兴商务区到广东省其他城市以及临近省份的连通性。因此对于入驻“中环”的租户而言，他们可以在更广阔的区域范围内满足自身对劳动力、设施配套和供应商联系的需求。

总结而言，预计中央商务区以及新兴商务区都将维持稳健的需求。虽然大部分新兴商务区在成熟初期将迎来大量新增供应入市，导致片区租金难有明显的增长且将面临一定程度的波动，然而这些新兴商务区的未来新增供应在2030年前将基本面市，预计这些片区在2025年至2030年将达到更高的成熟度，片区租金水平也将经历有一个较快增长的阶段。



**曾丽**
华南区研究部负责人



# 中国大陆房地产透明度

全球房地产透明度指数（Global Real Estate Transparency Index，简称 GRETI）由仲量联行和领盛投资管理共同编制，自1999年首次发布至今，一直致力于追踪全球房地产市场透明度。

二十多年来，仲量联行和领盛投资管理一直在追踪中国大陆房地产透明度的提升情况。该市场的透明度进步十分显著，其中，作为领军城市的上海和北京，在2006年之前尚属于“低透明度”市场，经过稳步发展，已于2006至2018年间跻身“半透明”市场，并在今年成功跃升至“透明”层级。

近年来，上海和北京已成为跨境资本投资的主要目的地，这充分证明了这两座城市稳步发展所取得的显著成效。与此同时，机构资金的进入也有助于提高市场透明度、提升专业水平和拓展市场数据的获取渠道。回看2006年，当时上海只能勉强跻身全球前50房地产资本目的地；如今，这座城市已稳居全球跨境投资目的地前五大城市。

中国大陆房地产透明度提升的六大关键推动力：

1．房地产科技领域蓬勃发展

中国正为致力于开发房地产科技应用的企业提供大力支持，包括科技巨头、初创企业、开发商、承包商、高等院校和研究机构。“新冠”疫情期间，房地产科技的力量进一步突显。疫情爆发后，市场参与者积极利用这些科技应对疫情，持续确保人员和建筑本身的安全与健康。

2．可持续性与健康要求更获重视

越来越多的中国大陆开发商和业主开始为项目进行可持续性认证，如国际上的 LEED 认证和中国国内的绿色建筑标识认证。越来越多的建筑和场所获得了强调为用户提供健康环境和倡导健康生活方式的WELL认证。

3．区域规划更添市场化考量

公众现已能较为轻松地获取内容更详细、更新更频繁的中国主要城市的区域规划图。政府数据库也经常更新一级土地销售情况。除此之外，越来越多的专业组织应邀参加政府城市规划部门召开的各项会议，减少规划和开发过程中的不确定性。

4．上市实体披露更多信息

部分中国大陆开发商在中国大陆、中国香港和美国的证券交易所挂牌上市。交易所的披露要求又会有助于投资者了解这些公司的财务状况，而针对不合规者的惩罚规定也会激励这些企业不断提高管理水平。

5．物业管理更加专业

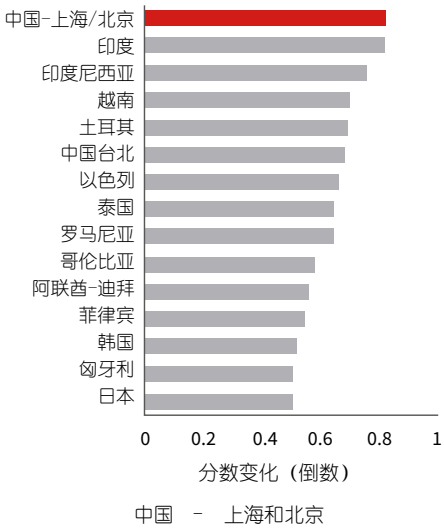
不断发展的物业管理专业协会是分享最佳实践案例的宝贵渠道。物业公司会使用科技手段包括移动应用程序来改善与租户的关系和更好地监管物业项目。

6．另类投资领域更加活跃

在中国，另类资产投资领域的机构性投资行为愈加活跃，冷链物流、共享公寓、数据中心相关物业等备受投资者的青睐。这些投资活动的增加预计将推动形成一个自我强化的良性循环，即投资者提出对高质量数据的全新需求，而这些数据又能说服更多投资者进入另类投资领域。

中国大陆房地产市场还有改善的空间。尽管与五至十年前相比，资本管制的影响已相对较小，但对投资者而言，仍然存在障碍。中国于今年4月宣布了针对基础设施领域公开交易型房地产投资信托基金（REITs）的试点计划，这预示着中国市场的透明度很可能会进一步提升，并且有可能会对其它房地产领域产生积极的影响。此外，中国在可持续发展透明度和数据可获取性上仍有提升空间，尤其在零售、物流和另类投资领域。

图表 1: 2008-2020年透明度提升幅度最大的城市




资料来源: 仲量联行, 领盛投资管理, 2020年第二季度

在过去的二十年中，北京和上海在房地产透明度方面取得了显著成果，仍有进步的空间。

欢迎各界人士下载阅读全球房地产透明度指数报告，更多详述上海、北京和其他中国内地城市的表现的报告可供下载阅读。



**Warner Brown**
华东区研究部董事



# 办公楼

# 北京

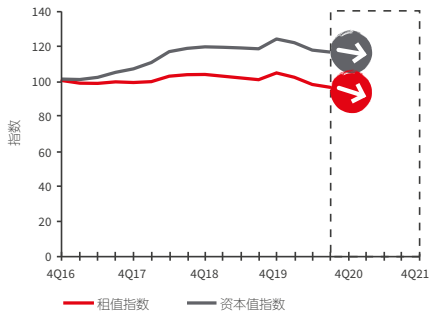
> “办公楼市场租金连续多个季度下跌，但本季度跌幅收窄。”
>
> 米阳，华北区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-9.6%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积*
**373元**

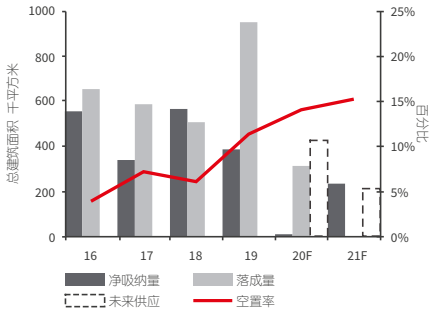
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指中央商务区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 市场活跃度在上季度小幅回升后略有下降。

- 需求保持放缓态势，在上一季度市场活跃度有所回升后，本季度市场活动略有下降。但值得注意的是，持续下跌的租金也刺激了市场中搬迁和升级的需求，此类需求占本季度成交总面积近40%。
- 尽管目前的市场状况抑制了需求，但内资企业仍是租赁需求的稳定来源，本季度近70%的交易仍由内资租户录得。与此同时，业主对外资企业的表现则更为担忧，外资租户仍面临着海外市场较高的不确定性。

### 本季度无新增供给入市，整体空置率稳定。

- 本季度无新增供给入市，部分未来项目推迟了完工日期，在一定程度上缓解了业主承受的供应压力。不过，已完工项目中未被市场吸纳的面积继续对市场造成压力。
- 整体甲级空置率稳定在13.9%。虽然本季度净吸纳量为正，部分企业仍在经济影响下持续进行内部整合。此类企业预计在年底前会释放更多空置面积进入市场。

### 整体租金继续下降，但降幅有所收窄。

- 随着市场压力的增加，整体租金继续下跌。本季度租金录得环比下跌1.2%，同比下跌7.1%。不过在连续几个季度的租金调整后，许多项目的出租率趋于稳定，租金下滑速度有所放缓。
- 本季度，灏腾投资携手外资投资机构完成收购位于南二环附近的悦秀城项目，表明在当前较为低迷的经济环境中，投资者仍对在京投资机会抱有较高的兴趣。

### 由于市场压力存续，租金下降趋势将持续。

- 我们预计，目前的租金调整将在2020年底持续，随着市场压力累积，租金将进一步下降。随着业主之间的竞争加剧，较为低迷的市场环境反而将为租户提供更具吸引力的租赁选择。
- 由于经济压力短期内没有缓解的迹象，业主面临的空置率上升风险持续增加。与此同时，部分市场表现优异的租户在疫情后对健康安全方面更加重视，促使他们寻求品质更高的办公面积，有助于CBD核心区项目去化速度的加快。

备注：北京办公楼市场是指北京甲级办公楼市场。
*CBD甲级办公楼租金。

# 上海

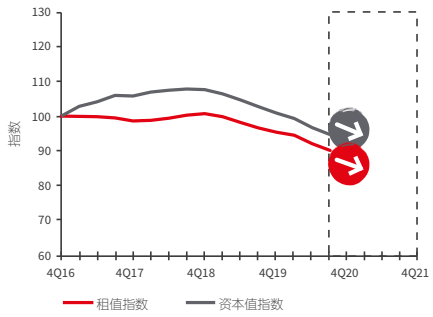
> “疫情的有效控制增强了企业的信心，带动租赁需求回暖。”
>
> 黄璐，华东区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-6.7%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积*
**284元**

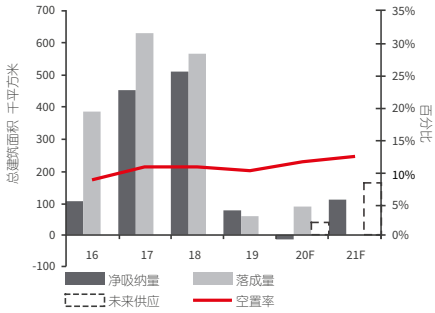
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指上海中心城区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 非中央商务区带动租赁需求回暖。

- 随着新冠疫情得到有效控制，企业对于租赁决策的信心逐渐增强，整体租赁需求有所增加。非中央商务区的净吸收量录得15.6万平方米，显著高于二季度的8.6万平方米和一季度的-3.3万平方米。中央商务区在过去两个季度净吸纳量均录得负值后，三季度净吸纳量首次回正，达到了6,200平方米。
- 在租赁复苏的同时，由于疫情对营商的影响以及市场上仍有大量节约成本的可选物业，许多企业依旧采取了保守的租赁策略，如续约或以节约成本为考量的搬迁。需求方面，内资证券公司和律所继续保持活跃，来自科技新媒体和医药行业的租赁需求持续增长。

### 四个新项目竣工，新增供应量达37.4万平方米。

- 位于中央商务区的上海长宁国际发展广场T3/T4在三季度竣工，总建筑面积达6.5万平方米。非中央商务区内共有三个新项目竣工，总建筑面积共30.9万平方米。
- 新增供应使中央商务区的空置率环比上升0.8个百分点至11.4%。非中央商务区内，尽管有较多新增供应，稳健的成本节约需求使空置率仅微升至31.0%。

### 租金跌幅有所收窄。

- 为留住考虑搬迁至非中央商务区的租户，中央商务区的业主在续约条件上变得更加灵活，中央商务区租金环比下跌2.1%。非中央商务区的租金环比下跌2.6%，但租金降幅比上季度收窄1.2个百分点。部分业主提供了如定制化装修等激励措施以鼓励搬迁并节省租户的资本支出。
- 大量供应压力和经济放缓使投资者继续保持谨慎。由于买卖双方对价格的期望存在一定差距，资本化率保持持平。当前的买家主要包括有自用需求的内资公司，以及寻求投资机会的内资保险公司。

### 展望: 成本节约将继续支持租赁市场。

- 我们预计，目前的租金调整将在2020年底持续，随着市场压力累积，租金将进一步下降。随着业主之间的竞争加剧，较为低迷的市场环境反而将为租户提供更具吸引力的租赁选择。
- 疫情的全面控制和中国经济的复苏正在增强企业对租赁决策的信心。因此，租赁需求将持续回升。许多企业的租赁策略仍将较为保守，续约和节省成本的搬迁仍为主要的租赁需求。
- 尽管需求有所回升，但整体租金走势仍将呈现下跌趋势。大量供应压力和空置率上升将加剧市场竞争，并促使业主提供更多激励措施。

备注：上海办公楼市场是指上海甲级办公楼市场，包括浦东及浦西中央商务区以及非中央商务区。
*中央商务区甲级办公楼租金。

# 广州

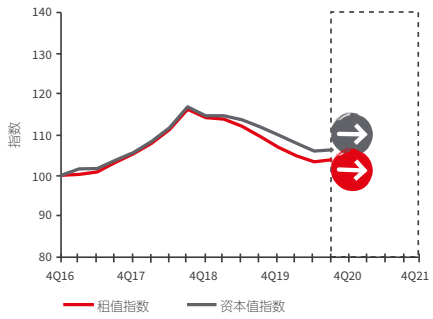
> “国内需求逐步改善，助推成熟商务区的供需再平衡。”
>
> 曾丽，华南区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-5.6%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积*
**176元**

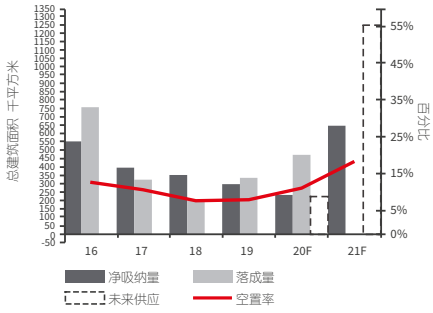
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指广州珠江新城的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、未来供应是全年预计值，空置率是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 广州甲级办公楼租赁市场持续复苏。

- 本季度不少企业经营情况较二季度有所恢复，广州办公楼市场渐显回稳迹象。随着企业对市场信心的逐渐恢复，积压的租赁需求在本季度有所释放，租赁活动较上一季度有一定的上升。然而，严控成本支出仍是不少企业的主要原则，因此市场上的租赁交易仍以小面积扩租和搬迁为主。
- 部分业务状况良好的企业在本季度重启办公楼租赁计划，有意向趁着租金低位时锁定企业未来发展所需的办公空间，过去一年内落成的次新办公楼颇受这类企业的欢迎。但不少企业仍持保守的房地产策略，多选择继续观望或者考虑预租明年竣工的项目。

### 广州办公楼市场迎来两个甲级项目入市。

- 本季度广州全市共有两座甲级办公楼入市，分别为唯品会总部大厦以及阿里中心，这两个项目均位于琶洲片区且为总部办公楼，业主自用比例接近90%。新项目的落成为广州甲级办公楼市场增加了近21万平方米的办公空间。
- 一部分近期竣工的项目，例如合利天德广场以及星寰国际商业中心，本季度吸引到不少租客入驻。此外，广州多数存量办公楼的空置率也已趋于稳定，没有再次出现空置率大幅上升的现象。因此三季度广州全市空置率较上季度环比下降0.5个百分点。

### 租金企稳，业主的信心因租赁活跃度提升有所增强。

- 本季度广州甲级办公楼市场整体租金企稳，环比小幅微升0.4%。珠江新城片区经过数季度下调租金后，租金下行空间收窄，本季度出现租金回升的行情。除此之外，部分次新办公楼的业主由于其项目良好的吸纳表现，本季度亦逐步向上调整租金。
- 本季度投资市场呈现复苏态势，供需两端信心均有所回升。具体而言，自用买家，例如金融企业以及国企，购置办公楼需求较上季度更为活跃，对琶洲和珠江新城的在建项目青睐有加。

### 随着国内需求逐步改善，预计短期内租赁成交将继续回升。

- 未来12个月内，广州甲级办公楼市场将继续呈现复苏的态势。虽然来自外部环境的不确定性仍然存在，但随着国内需求逐步改善，企业盈利展望将逐步向好，支撑租赁市场活跃度的继续回升。科技、银行、保险以及专业服务类企业将继续成为租赁市场的主要支撑力量。
- 珠江新城片区供需关系将渐趋平衡，片区租金预计短期内保持稳中向好态势。而琶洲片区由于大量新增供应入市，片区租金或持续承压，这也将影响全市整体租金的短期趋势。

备注：广州写字楼是指广州甲级办公楼市场。
*珠江新城核心商务区甲级办公楼租金。

# 深圳

“《深圳综合改革试点实施方案》的政策红利将进一步提振市场情绪，刺激不同行业的新增需求。”

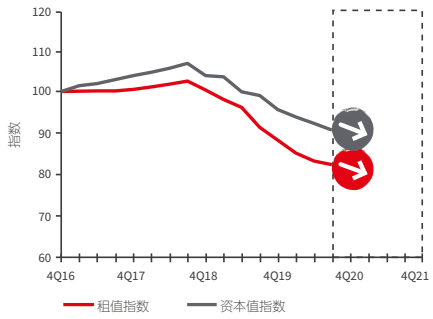
曾丽，华南区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-9.9%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积*
**212元**

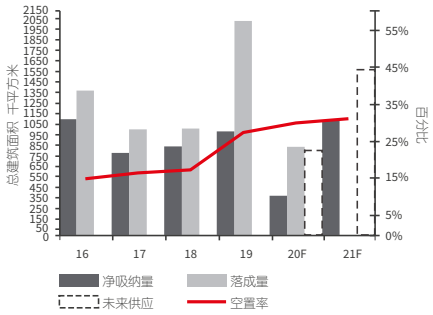
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数指深圳全市的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、未来供应是全年预计值，空置率是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 深圳经济增速的回升支撑租赁需求恢复。

- 深圳甲级办公楼租赁需求在三季度进一步恢复，全市整体净吸纳量录得环比小幅上升。成本集约型搬迁仍是市场主流。对于有大面积扩租需求的租户而言，2019年来新竣工的次新办公楼由于可租面积充足且租金较有竞争力而更受青睐。
- 互联网企业的搬迁和扩张需求持续领跑租赁市场，尤其是互联网龙头企业。由于业务范围的快速扩张，这些龙头企业的扩张势头迅猛，因此大面积成交也尤为突出。

### 本季度有六个新项目入市，大幅推高全市空置率。

- 深圳本季度迎来大量新增供应入市，总计约51万平方米，超过上半年总供应量之和。在六个新竣工的项目中，有五个位于南山区，进一步加大了南山区的供应压力。
- 由于2019年来入市的次新办公楼的租金往往低于它们所在片区的平均水平，因此这些楼宇在本季度吸引了不少租户入驻。尽管如此，新项目入市时整体预租率较低，给全市高空置的现状带来进一步压力。本季度，全市空置率环比上升2.0个百分点至27.8%。

### 全市租金降幅继续收窄。

- 甲级办公楼租金跌幅较上季度继续收窄，环比下降1.1%。业主大幅下调租金的现象在三季度明显减少，且近一半甲级办公楼的租金在本季度企稳。此外，一些空置率较低或者出租率在近期有所改善的甲级办公楼甚至提高了租金。
- 投资者对深圳办公楼的关注度不减，国内大型金融机构仍在积极物色可供交易的优质资产。此外，自用型买家，比如大型市属国有企业等，购置办公楼的需求也有所上升。鉴于市场上可交易资产较多以及整体租金仍在下行，本季度办公楼资本值录得一定幅度的下降。

### 办公楼市场将持续复苏，但高空置压力在短期内难有改观。

- 鉴于深圳经济增速持续恢复的积极信号，预计深圳甲级办公楼需求也将继续复苏。此外，《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》将进一步提振市场情绪，来自于互联网企业以及金融机构的需求料将保持稳健。
- 尽管深圳市场租赁活跃度逐渐回暖，在未来十二个月仍有超过一百万平方米新增供应入市，因此预计市场整体空置率仍将维持高位。在大量新增供应的压力下，预计全市租金仍将进一步下滑，但降幅逐步减缓。

备注：深圳办公楼市场指深圳甲级办公楼市场。
*福田区甲级办公楼租金。

# 成都

“市场退租浪潮放缓，来自金融、房地产及科技互联网行业的需求持续注入动能。”

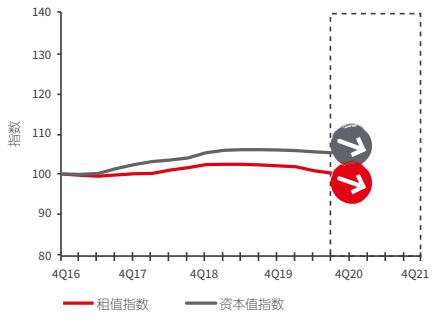
朱建辉，华西区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-2.0%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**90元**

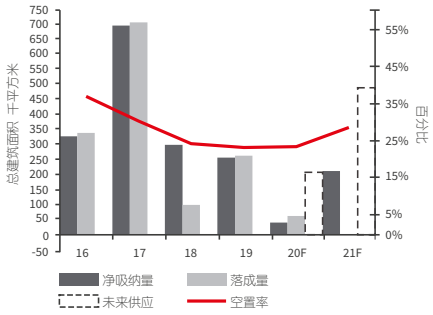
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指成都中心城区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 三大支柱行业: 金融、房地产、科技互联网持续为成都办公楼市场赋能。

- 2020年上半年成都GDP增速转负为正，城市经济活动有序恢复，推动办公楼市场租赁需求回暖。第三季度成都甲级办公楼市场净吸纳量实现2.6万平方米，环比小幅上扬。其中，高新南区凭借其产业结构优势——即以金融、房地产和科技互联网为主的租户结构，持续领跑全市办公需求，实现净吸纳量4.1万平方米。
- 疫情冲击各行各业，除与风险存在对冲关系的医药、科技互联网等行业外，诸多企业生存压力增大，企业退租明显。进入三季度后，成都市场退租现象开始减少，总退租面积较二季度下降28.5%。而消费服务、文体娱乐、非传统金融仍为主要退租行业，退租率分别为15.5%、11.0%和9.8%。

### 连续两季度无甲级新增供应，空置率水平再次回落。

- 第三季度，甲级市场供应暂停让空置率继续回落，至季度末报22.6%，环比下降0.7个百分点，短暂恢复至2019年水平。
- 尽管第四季度成都市场将迎来新增供应20.5万平方米，但较好的市场活跃度预计将保证空置率维持在25%以内。

### 需求活跃度稳步攀升致办公楼租金跌幅收窄。

- 与往年于三季度调整租赁策略不同，由于疫情，今年大多业主于二季度率先采取降低有效租金、提高佣金等激励策略。三季度市场带看量上升，再加上需求端产业发展基本面逐步恢复，办公楼业主方整体降价意愿明显降低。季内，成都甲级办公楼净有效租金报90.3元/平方米/月，环比跌幅0.6%，收窄0.4个百分点。
- 此外，业主重点关注楼宇中重要和高风险租户。针对前者，业主提前展开续约谈判，以增加免租期、提前续约权等诸多优惠政策留住客户。对于后者，则及时整理存在退租风险的房源，并于市场公开。尽管部分项目空置率短期上升，但就长期来看，该策略可有效缩短空白期，降低空置所带来的收入损失。

### 年底需求回暖，租金跌幅将继续收窄。

- 2020年，受疫情冲击，市场下行速度陡增。但由于成都市场供应处于低位周期，供应端压力并未释放，再加上整体宏观经济的持续好转，以金融、科技互联网为代表的高质量产业正不断驱动成都甲级办公楼租赁市场回暖。预计第四季度，市场还将迎来多宗大面积成交。
- 租金方面，就整体市场而言，虽租金下滑仍不可避免，但以“先发制人”抢占客户资源的楼宇将有望在四季度维持租金平稳。租约管理、租户结构调整、综合品质和服务水平提升仍将持续成为今年业主的关注重点。

备注：成都办公楼市场是指成都甲级办公楼市场。

# 天津

“天津办公楼市场供应量放缓，空置率继续回落。”

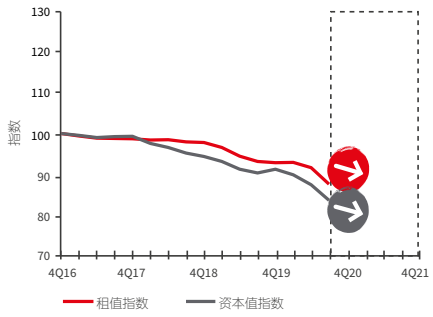
米阳，华北区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-7.0%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**82元**

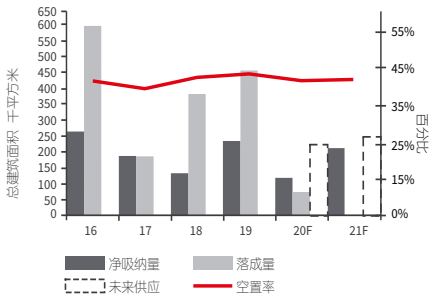
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指天津中心城区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 科技、专业咨询及金融行业租赁需求保持韧性。

- 本季度，市场未呈现类似上季度累积需求积极释放的现象，但全市净吸纳量仍实现环比上升。
- 300平方米以下的小面积受租户追捧，成交活跃。科技类企业的租赁需求持续旺盛，其中内资新兴行业尤为突出。专业咨询、金融等传统公司需求保持稳健。

### 市场新增供应放缓。

- 本季度未录得新项目入市，全市办公楼总量保持在371万平方米，较去年同期新增18.8万平方米。
- 随着新增供应放缓，三季度办公楼市场整体空置率再次下滑1.7个百分点至38.2%。甲级办公楼市场的租赁活动更为活跃，空置率环比下降2.5个百分点至43.4%。

### 租金继续保持在下行区间。

- 企业对于租赁和装修成本的敏感度提升，为吸引新租户，部分业主采取主动降低租金或推出精装房源的策略以迎合客户需求，获得良好去化效果。
- 本季度整体市场平均有效租金环比下降0.9%，甲级办公楼市场平均有效租金为90元/平方米/月，环比下降1.5%，同比下降5.0%。

### 供过于求的市场环境或将加剧租金下行压力。

- 未来连续的新增供应或将加剧空置率的潜在攀升压力，并转化为租金压力，预计天津办公楼市场租金仍将下行。市场仍存在不确定性，企业对于租赁成本、装修成本更加审慎，服务品质优、租金让利的高性价比办公空间将更具竞争优势。
- 市场供需不平衡的问题被持续放大，业主或将提供更多样化的激励策略、更丰富的产品类型吸引优质租户入驻。

备注：天津办公楼市场是指天津甲级及乙级办公楼市场。

# 青岛

“疫情后办公市场新增需求趋缓，市场压力尚存，加剧租金向下调整。”

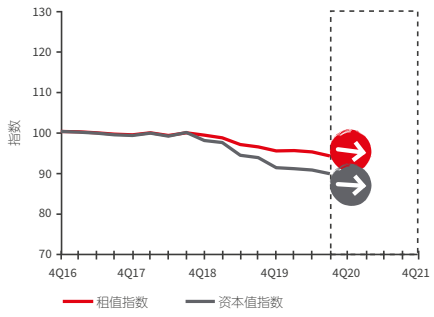
陈晨，青岛研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-2.8%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**83元**

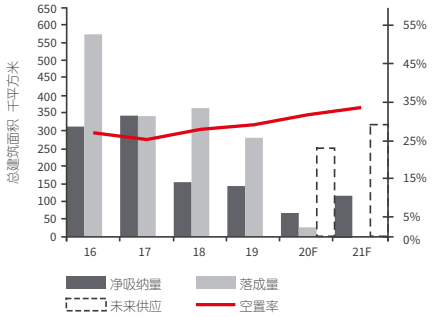
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指青岛中心城区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 疫情后新增需求趋缓，市场压力尚存。

- 本季度，青岛办公楼市场整体净吸纳量回落至-1,900平方米，整体空置率维持在28.6%，可见市场需求稳中偏弱，部分中小型贸易、金融类企业仍有不同程度的退租情况。
- 虽然市场压力尚存，但并非不可承受。在以律所为主的专业服务企业和以保险为主的金融企业托底市场的情况下，新媒体、线上教育等行业凭借疫情后的经济红利正积极地在办公市场拓展和扩张。

### 本季度无新项目入市，未来供应将主要集中于市南和崂山。

- 全市整体办公楼市场存量维持在474万平方米。全年的新增供应量因部分项目的延迟交付回落至约28万平米，与去年基本持平。
- 未来供应将主要集中于市南区香港中路沿线及崂山区金家岭金融新区，以高品质自持型的甲级及乙级办公产品为主。

### 租金处于下行通道，需求疲软加速租金调整。

- 本季度整体市场平均有效租金为83元/平方米/月，环比下降1.0%，同比下降2.8%。甲级市场平均有效租金为117元/平方米/月，环比下降1.1%，同比下降3.2%。
- 作为传统的租赁旺季，三季度的需求表现不尽人意，因此市场压力加剧了租金的向下调整，其中甲级市场租金波动更为明显。

### 租金下行短期内仍将持续，市场深度调整后有望迎来转折。

- 短期内市场租金持续下行已成为不可避免的趋势，当前的租金调整将有助于市场重新确认未来走势，进而步入更具可持续性的上升通道。
- 随着新基建、新经济的持续发展，新兴需求有望带动深度调整后的市场迎来转折与机遇。

备注：青岛办公楼市场是指青岛甲级和乙级办公楼市场。

# 重庆

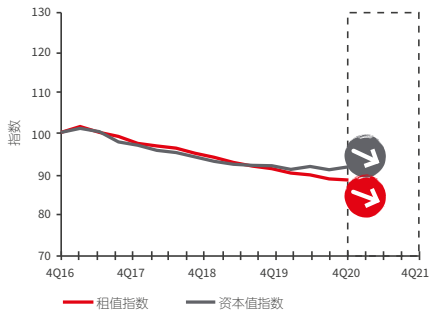
> “重庆建设内陆国际金融中心大获支持，金融业将长期作为甲级办公楼的核心力量支撑去化。”
>
> 朱建辉，华西区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-3.5%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**79元**

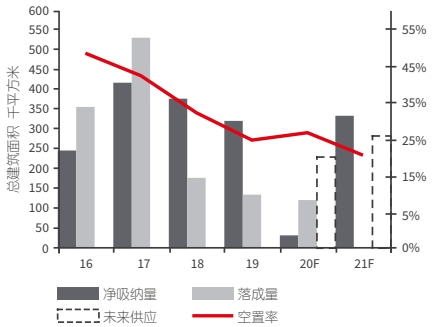
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指重庆中心城区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 办公楼需求持续回升，科技互联网跃居第一大成交来源。

- 伴随经济持续恢复，甲级办公楼需求继续回升，录得全市净吸纳量约2.3万平方米，环比大幅增长54.7%，但同比往年来看，净吸纳量仍然处于低位。
- 以猿辅导、作业帮、掌门一对一等在线教育为代表的科技互联网公司在渝大肆扩张，动辄释放数千甚至上万平方米的办公需求，解放碑、江北嘴等成熟商务区持续受到青睐。

### 三季度甲级办公楼新增供应5.8万平方米，空置率环比小幅上升。

- 三季度解放碑子市场散售项目重庆来福士C座入市，新增供应5.8万平方米，为区域带来一定去化压力
- 至年末市场将迎来去化机遇期，市场将迎来多个金融业总部自用楼宇交付。

### 租金跌幅收窄，业主竞争策略转向多元化。

- 重庆甲级办公楼租金环比下跌0.5%，跌幅较上季度收窄0.3个百分点，报85.1元/平方米/月。低价竞争已无法带给项目足够的增量客源，部分业主方开始积极调整竞争策略。
- 多数企业出于对未来不确定性的考虑，对新租装修成本支出谨慎，办公灵活性成为租户选址的重要考量。因此，更多开发商开始推出精装修定制房源，并提供灵活的租赁条款。

### 需求有望逐渐恢复至正常水平。

- 重庆商务市场北移步伐不断，照母山区域将迎来甲级办公楼项目交付。随着城市化进程推进，新兴商务区域不断发展成熟，对企业的吸引力逐渐提升。
- 西部科学城建设将重塑重庆地理经济产业格局，在重庆这种组团式的城市格局中，商务新中心也将不断崛起，引领楼宇经济同步发展。

备注：重庆办公楼市场是指重庆甲级办公楼市场。

# 沈阳

“市场新增供应放缓，金融、房地产等传统产业释放租赁需求，带动空置率小幅回落。”

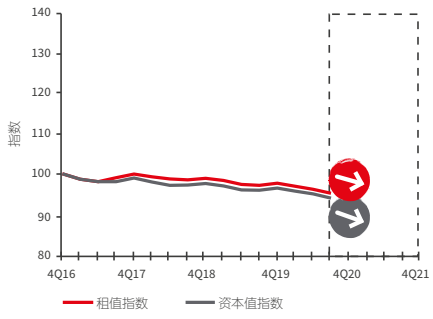
齐旋婷，沈阳研究部分析师

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-3.0%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**65元**

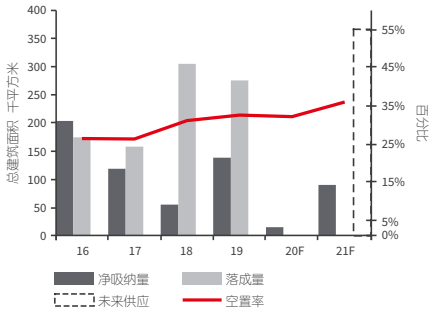
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数指全市总体的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 金融行业租赁需求保持稳健。

- 因疫情延迟的需求在上季度集中释放后，本季度市场新增需求回归低迷。尽管市场活跃度在缓慢提升，但新增需求有限，租户退租仍在发生，受退租面积对冲影响，本季度优质办公楼市场仅录得0.7万平方米的净吸纳量。
- 以金融、房地产、专业服务为主的传统产业租户继续成为租赁需求的核心支撑，同时新媒体企业受益于直播经济的火爆而积极扩张。

### 市场连续三个季度未迎新增供应。

- 因部分办公楼项目推迟入市时间，全市办公楼总量仍保持在347万平方米，较去年同期新增6.7万平方米。
- 尽管新增供应暂缓，但新增需求仍相对疲软，因此整体空置率仅下降0.2个百分点至32.8%。楼宇品质的不同进一步拉大项目表现差异化，高品质项目营运平稳且对优质企业的吸引力日益增强，甲级办公楼市场空置率环比下降0.6个百分点至37%。

### 租金延续下降趋势。

- 市场去化不及预期削弱了业主的议价能力，致使整体市场租金环比下降1.1%，为65元/平方米/月。甲级办公楼市场波动更为明显，为稳定出租率和吸引新租户，部分业主主动降租，平均租金环比下跌1.2%至80元/平方米/月。
- 受租金下跌影响，全市办公楼市场平均资本值随之下调。

### 新增供应仍处高位，租金下行压力依然存在。

- 部分项目延迟交付，加剧了未来12个月的供应压力。预计市场新增供应将超过36万平方米，且主要集中在金廊商圈。供过于求的现状将持续向市场施压，推动全市空置率上行，进一步压低业主方租金预期。
- 沈阳提出建设成为“东北乃至东北亚重要金融中心”的发展目标，预计未来金融企业将持续成为办公楼市场的需求主力，而科技新媒体企业在电商经济的驱动下或将进一步激发需求动能。

备注：沈阳办公楼市场是指沈阳优质办公楼市场。

# 武汉

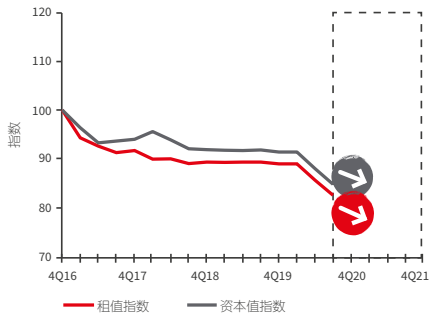
> “市场活跃度上升，但疫情对需求端的冲击仍未完全消除。”
>
> 徐伟龙，武汉研究部经理

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-7.7%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**97元**

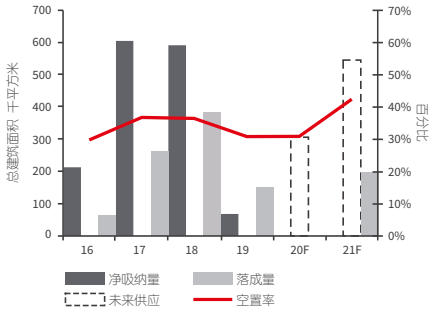
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数指全市总体的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 租赁成交数量明显上升，TMT、金融业表现强势。

- 第三季度市场活跃度提升，租赁成交数量相比上半年接近翻倍，但由于甲级市场出现了多个大面积退租案例，导致净吸纳量仅录得负5,336平方米。
- TMT和金融业贡献了超过一半的甲级市场成交面积，紧随其后的是房地产与建筑业、专业服务业。从甲级市场的退租行业看，尽管教育行业处在资本风口，但行业内部分化，部分公司由于战略调整退出武汉。此外，第三方办公服务运营公司持续受到疫情冲击，也出现退租。

### 本季度无新增甲级项目，光谷和解放大道迎来三个乙级项目入市。

- 本季度未录得新增甲级项目入市，但另一方面坐落于光谷的北辰光谷里8A，国采中心T6、T7、T8，以及位于解放大道的融创融汇广场于第三季度入市，推升了乙级项目的总体量。
- 截至9月末，甲级办公楼体量较上季度持平，为216.8万平方米。由于出现了大面积退租，使得甲级办公楼空置率升至30.7%。乙级办公楼市场受到新增供应影响，体量达到387.4万平方米，同时空置率升至42.8%。

### 业主提供更加灵活的租赁条件，租金继续下行。

- 2020年下半年开始的新一轮供应高峰渐近，本就供大于求的市场格局将更加失衡，尤其是部分未来项目积极预租，导致市场竞争更加激烈。在此背景下，业主更愿意提供灵活的租赁条件以实现去化，租金也显著承压。
- 截至9月末，甲级办公楼净有效租金为97元每平方米每月，环比下降3.6%，同比下跌7.7%，为2013年以来首次跌破100元每平方米每月。虽然甲级整体租金下行，但光谷市场得益于丰富的产业基础，租赁需求强劲，租金坚挺，受到投资者的关注。

### 2021年将迎来供应高峰，2021年之后供需关系有望改善。

- 现阶段至2021年，办公楼市场将迎来多个优质项目入市，包括武汉天地A1、绿地中心、恒隆广场、K11 ATELIER、香格里拉中心等，届时市场竞争将异常激烈。但新增供应将在2021年之后逐渐回落，市场的供需关系将得到修复。
- 从需求端看，进入三季度之后，国家的支持政策纷纷落地，政府大力招商引资，疫后重振工作如火如荼，武汉的经济也随之逐渐恢复，未来办公楼市场的需求回升值得期待。

备注：武汉办公楼市场是指甲级办公楼市场。

# 西安

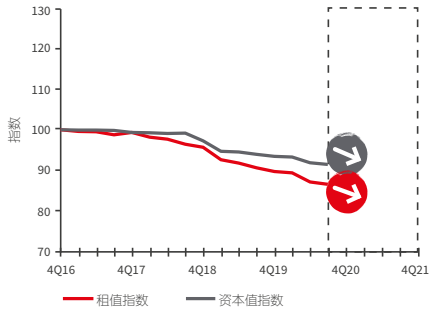
> “西安甲级办公楼市场打破零增量，社群经济焕活消费动能。”
>
> 朱建辉，华西区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-4.5%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积*
**93元**

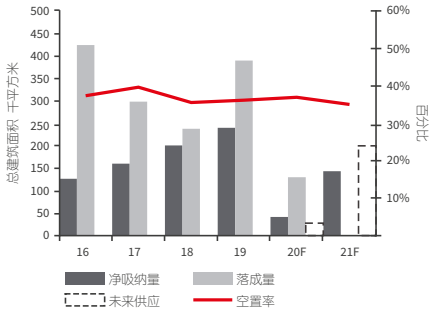
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指西安中心城区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 甲级办公楼打破零增量，三季度净吸纳量亦成倍增长。

- 西安甲级办公楼净吸纳量约4.7万平方米，而上半年该数值为2.1万平方米，市场呈回暖趋势。大面积企业客户尤其是中资国有企业的大面积需求，成为本季度的租赁市场的成交亮点。季内，西安500平方米以上的成交企业个数占比近30%，成交面积占比高达66.4%。
- 大面积企业需求回暖，但整体成交活跃度仍低迷。与上半年相比，积压的企业租赁需求陆续释放，已明确租赁需求的客户积极推进租赁进程，但仍有部分企业客户表示暂缓年内的租赁计划。市场带看量较上半年有明显的回升，但与往年相比活跃度和成交频次仍处低位。

### 两栋甲级办公楼于三季度入市。

- 第三季度西安优质办公楼市场迎来两栋甲级办公楼交付，永威时代中心为锦业路带来逾8万平方米新增面积，而城北的保利中心也正式交付迎来首家企业入驻，季内甲级办公楼新增供应约13万平方米，打破了2020年西安市场甲级办公楼零增量的局面。
- 甲级办公楼新项目的入市导致市场空置率上扬，较上半年上升1.9个百分点，至季末报37.0%。值得一提的是，甲级办公楼中，单一业权项目的平均空置率仅为29.4%，而该数据在分散业权项目中则高达46.1%。

### 租金持续下滑，租赁策略呈现两极分化。

- 甲级办公楼平均租金环比下跌0.8%，至季末报99.4元/平方米/月。虽然办公楼租金受经济环境影响仍处于下行周期，但从项目层面看，租金策略仍略有差异。空置率高低直接决定业主议价能力，高空置的项目承压，主动降租；而空置率偏低的存量项目对租户的把控力更强。
- 业权层面也表现出降租差异，单一业权办公楼，尤其是核心地段优质项目，由于运营能力优势和可租赁面积相对较少，对于租户的行业类别和业务资质有较严格的审查，尤其是对小额融资贷款、财富管理类租赁稳定性较低的公司抗性较大，而分散业权的办公楼则呈现换租频繁的特点。

### 年均新增供应量较前有所下降，存量竞争主导市场。

- 2020年企业办公需求整体呈现下滑趋势，预计全年甲级办公楼净吸纳量约为15万平方米。对业主而言，租金受经济周期影响出现下滑不可避免，单一的仅凭借租金让利并不足以扭转当前困境，应积极探求楼宇综合服务的提升以求逆境新生。
- 未来一年，甲级办公楼年均市场新增供应量较前有所下滑，未来一段时间内，存量竞争主导市场。科技互联网行业、建筑及房地产行业、金融保险行业仍将是市场需求的核心，是楼宇经济招商引资的重要突破口，值得市场各方主体关注和探讨。

备注：西安办公楼市场是指甲级办公楼市场。

# 杭州

“随着全产业运行秩序基本恢复，杭州优质办公楼市场经受考验，租赁交易保持活跃，各项数据走势平稳。”

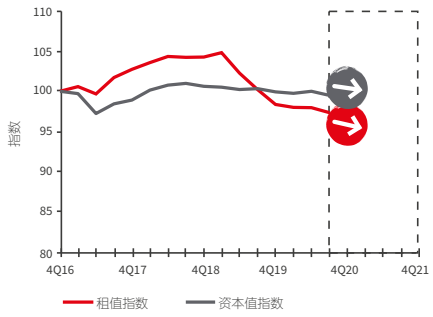
汪雪纯，研究部分析师

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-3.7%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**133元**

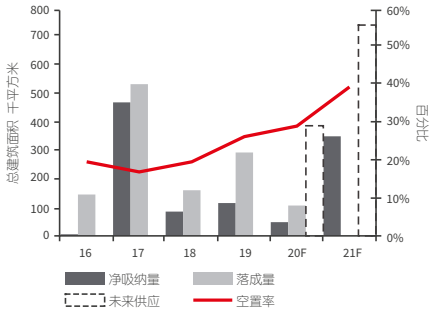
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指杭州中心城区的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 整体办公楼市场租赁交易依然保持活跃，相较传统交易淡季表现较为乐观。

- 新增租赁业态方面，科技新媒体租赁需求最为活跃，占三季度总租赁交易面积的23.5%，大面积MCN直播电商公司及芯片科技类企业的搬迁扩张成为市场主力。律所及品牌、企业管理咨询等专业服务类企业扩张态势不减，占比达23%。
- 金融服务业占比达22%，受近期股市债市波动频繁、注册制改制及优质企业IPO需求大幅增加等影响，金融市场交易环境呈现活跃态势，其中，钱江新城板块成功吸引相关证券、期货及银行等传统金融服务部门的扩张入驻。

### 净吸纳量自前两季度持续下跌后首次转正，市场运行稳定、趋势向好。

- 三季度无新增项目入市，甲级办公楼净吸纳量超1.3万平方米，空置率下降0.7个百分点至24.7%；乙级办公楼空置率环比上升0.4个百分点至13.3%，上升态势趋缓。
- 原计划入市的半自用项目滨绿大厦-绿城推迟至四季度入市；同样计划于四季度入市的黄龙万科中心E&F栋，将使得年末新增供应量预计达10万平方米。

### 租金降幅连续两季度收窄，三季度市场租金环比跌幅达0.7%。

- 整体市场净有效租金维持在3.9元每平方米每天。鉴于目前市场整体入驻情况较为稳定，多数优质楼宇业主对租金面价无调整意愿；同时，业主持续提供更多元便捷的隐性让利服务，如精装修空间、定制装修服务等，以迎合客户需求。
- 大宗交易方面，短期收益下行为意愿买卖方制造交易机会，钱江新城等核心区成熟运营优质楼宇问询热度持续上升。

### 年末仅10万平方米新增体量入市，预计年内短期去化压力减小。

- 蚂蚁金服、蘑菇街等优质头部企业近期扩张、改善意愿较强，带动黄龙商圈成交与问询活跃度不断上升。同时，由于年内业绩目标影响，年末租金与一系列补贴优惠幅度或将进一步调整，预计甲级办公楼市场全年租金下行浮动将控制在3%左右。
- 未来大量优质办公楼新增供应将主要集中在钱江新城及奥体博览城板块，去化压力存在的同时，也将使细分市场配置不断升级，加速产业集聚，创造新的机遇与挑战。

备注：杭州办公楼市场是指甲级办公楼市场。

# 南京

“第三季度南京优质办公楼市场租赁活跃度稳定恢复，市场租金维持稳定。”

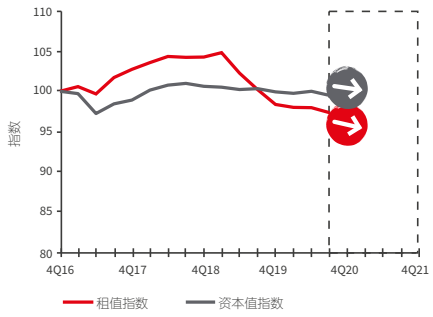
辛毅，南京、杭州、武汉总经理

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-1.7%**

每平方米每月有效租金基于建筑面积
**124元**

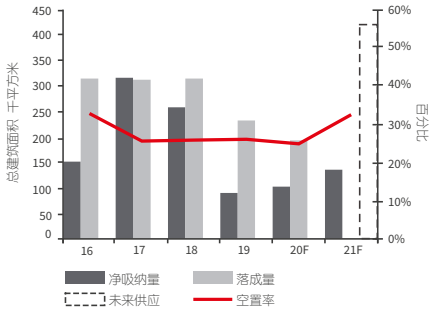
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数指南京甲级办公楼的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 专业服务和金融业仍是主要需求驱动。三季度租赁活跃度显著恢复。

- 三季度整体录得2.9万方净吸纳量，较上季度呈明显回升趋势。专业服务业持续保持扩张趋势，多家律所、会计师事务所新设立或搬迁至河西板块，如德勤从新街口搬迁至河西商务区，新增近1000平方米的租赁面积。
- 其次，内资银行和证券行业市场需求保持稳定，两家内资证券公司签约新街口德基广场。科技新媒体行业仍在积极布局南京市场，继猿辅导和掌心互动的落地，三季度美团在位于新街口板块的甲级办公楼项目租赁了两个整层。

### 三个新增甲级项目入市，小幅推升整体空置率。

- 三季度共有三个甲级项目完工入市，共为市场带来13万平方米的新增供应，均位于河西板块。奥美大厦的1栋为部分总部自用，并获得了优于市场平均的预租率。另一个项目为华新城4号楼，除中国人寿自用面积外，约25,000平方米的面积对外租赁。
- 新入市三个项目体量较大，将甲级市场整体空置率环比推高了2.6个百分点至28.8%。

### 疫情后甲级办公楼性价比凸显，租金维持稳定。

- 第三季度甲级写字楼租金基本稳定，环比下降0.2%，同比下降2.1%。
- 由于第二季度部分业主已充分实施降价策略，加上疫情影响的减弱，三季度成交量大幅回升，甲级办公楼租金得以基本维稳。甲级办公楼性价比优势凸显。

### 受到未来大量新增供应及市场压力影响，短期市场整体租金仍处下行通道。

- 今年大部分企业选址以成本控制为主，部分业主受去化压力影响，或在年底开出额外优惠条件，或将加快租户的决策速度。预计教育和科技新媒体行业仍将维持稳定的新设或扩租需求，业务受影响较小的企业也将抓住租金下调的机会升级办公空间。
- 未来新鸿基塔2项目的入市将进一步提升河西板块的整体办公楼硬件品质及运营水平，进一步加大对新街口和鼓楼板块成熟项目的租金压力。但经过近一年的租金调整，业主预期逐步稳定，后续租金降幅有限。

备注：南京办公楼指南京整体甲级办公楼市场。

# 香港

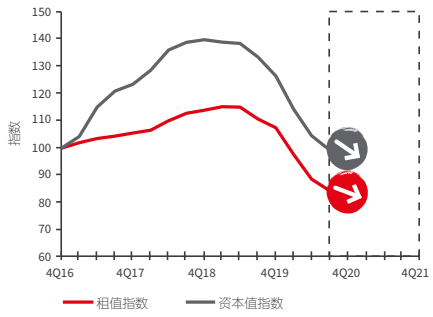
> “整体需求持续疲软，租赁市场在季末展现回暖迹象。”
>
> 黄志辉，大中华区研究部总监

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-23.8%**

每平方尺每月有效租金基于建筑面积
**95元**

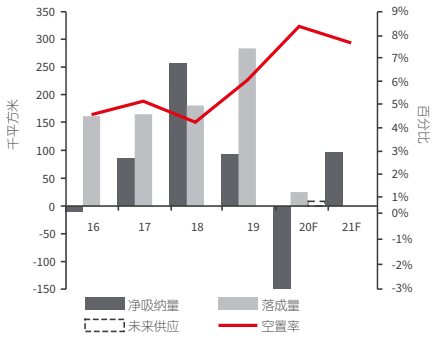
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三季度值，空置率为三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 租赁问询量在季末逐步复苏，为市场提供动能。

- 受第三波疫情和经济前景的不确定性所影响，办公楼租赁需求停滞不前，2020年第三季度净吸纳量录得负668,100平方尺。然而随着疫情确诊案例的逐步减少，市场问询量在本季度末上行，减租和成本节约型搬迁的需求凸显。
- 中环地区的租赁活动持续低迷，新成交量环比下降14.4%，主要来源于租户在同一细分市场内搬迁或整合的需求。据悉，苏利文·克伦威尔律师事务所将从原办公点迁移至历山大厦，承租14,600平方尺楼面。

### 新项目的推迟竣工或导致2021年无新增供应。

- 本季度内无甲级办公楼项目落成。2020年新增供应预计为366,200平方尺，皆位于非核心地区。 同时，大部分业主在市场前景不确定的大环境下并不急于完成项目，令多个项目推迟竣工，预计2021年将无新供应量。
- 政府早前宣布推迟中环内地段第9088号（中环新海滨第三号用地）的招标至今年第四季度，称需更多时间准备相关文件。另外，东涌市地段第45号地皮的招标将在10月16日完成。据悉，该地皮预计提供近130万平方尺的最大商业建筑面积（季度末注：该招标已被撤回）。

### 市场问询量回升驱使租金下跌收窄。

- 随着疫情在第三季度（尤其在季末）得到较好控制，且受益于市场问询量的攀升，整体市场租金下跌幅度有所缓和（环比下降3.9%），但中环地区仍录得最大跌幅，环比租金跌幅仍高达4.8%，整体空置率更是创近15年来新高。
- 投资成交量小幅上扬，带动主要细分市场的资本值下滑放缓。然而，由于个别分层办公楼成交价的走弱，促使资本值进一步收缩（环比下降4.3%）。

### 短期内需求仍将延续疲弱态势。

- 在疫情得到进一步控制前，全球和本地经济的不确定性预计持续。由此，租赁需求保持疲软，租户将更倾向于成本节约型搬迁。
- 主要细分市场的空置率预计持续走高。 由于租户需求疲软，业主将继续提供有竞争力的租金以提升入驻率。受此影响，2021年整体租金预期持续下跌，但跌幅减少。

# 台北

“供给持续紧缩下，租赁活动平稳；办公室投资需求强劲，资本额急遽拉高，投报率向下修正。”

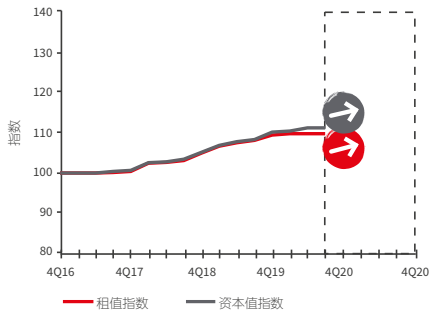
李孟桓，研究部研究员

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**1.2%**

每平方米每月
基于建筑面积
**新台币850元**

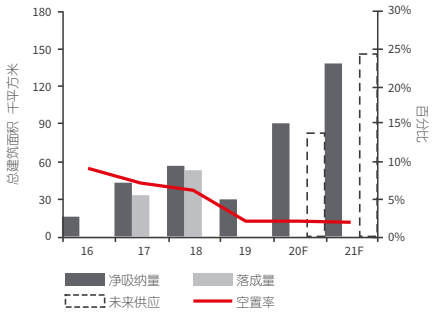
租金周期
**租金平稳**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指台北A级商业办公室市场
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2020年的净吸纳量、落成量是前三个季度值，空置率是第三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的净吸纳量、空置率、未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 供给持续紧缩下，租赁活动趋缓。

- 本季租赁活动较为平稳，租赁仍以原有租户续约为主，新租约部分则多为集中于信义及敦北区超过300坪的中大型面积租约，尽管如此，在受到零星中小型单位退租抵销影响，季总净去化量仅来到-1坪。
- 季空置率仍维持19年新低2.08%。需求稳定，多数办公楼都趋近满租。受到市场供给有限影响，整体租金维持在每坪新台币2,810元/月，年成长率为1.2%。另一方面，因母公司实施撙节政策影响，有观察到少数外商公司有退出A办转至共享办公室的趋势。

### 现有办公供给持续紧缩；短期预租空间皆近去化完毕。

- 上季新释出物件，皇翔中山，因业主由出租改为出售，整体办公供给小幅下降2,800坪；预计年底尚有中寿凯基 25,000 坪进入 A 办供给。另一方面，延宕已久的台北大巨蛋，也于8月中开始复工，预估将能于2021年底释出近10,000坪的新供给进入市场。
- 现有供给持续紧缩，租户转至预租市场。将于2021年释出的两栋楼皆已于本季去化完毕，分别由渣打银行与国宾集团拿下富邦辽宁9,000坪和Panasonic拿下希望广场近 4,600 坪，短期预租空间皆已去化完毕。

### 强劲办公室需求涌现，急遽拉高办公室资本值。

- 第三季大型商用不动产市场在数笔工业地产及单一笔超大型旅馆交易带动下强势升温，创下历史单季投资额最高的纪录，年成长276%，总投资金额来到新台币711亿元，前三季投资额也突破历史同期最高，总投资额来到1,023亿元，全年投资额可望持续创下历史新高。
- 本季办公室投资额达80亿元，年衰退11%。最大笔交易为中国信托将统一国际大楼16楼以每坪180万总价12亿元出售给营展开发，属信义区少见的单卖大楼商办案件。在目前办公室市场需求旺盛且供给紧缩的情况下，该案也创下商办单价新高纪录，投报率也顺势向下压缩。

### 疫情控制稳定，经济活动稳定成长，台湾不动产市场可望加速成长。

- 在疫情趋缓及商业活动转为稳定下，台湾经济动能逐渐回温，央行也在9月中上调了2020年度GDP预测从原先的1.52%到1.6%，显见政府对于台湾的经济也保持正面乐观的态度，台湾不动产市场未来可望也能在经济及投资稳定下持续成长。
- 而台湾投资市场能在全球景气动荡中逆势成长，除了归功于政府疫情控制得宜外，也代表着市场投资信心仍十分充足。希冀后续能在科技业持续积极扩厂、台商回流效应加速发酵和游资充裕等利多条件下，持续为国内不动产市场注入更多活水。

备注：台北办公市场为A级商业办公室市场。

# 北京地图



# 北京

“随着车企在北京市场迅速扩张，新能源汽车产业成为租赁市场新亮点。”

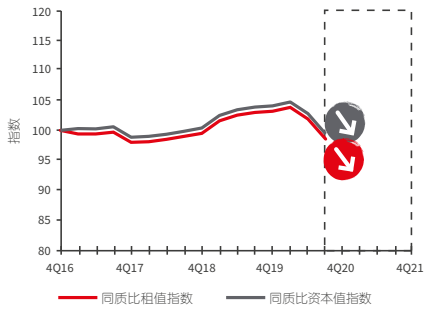
米阳，华北区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-5.4%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**879元**

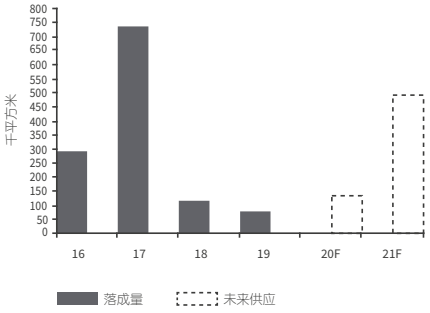
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 政策提振线下消费；新能源汽车行业发展利好。

- 自下调应急响应之后，北京市出台多项政策进一步鼓励消费、推动经济复苏。北京市推行消费季活动和夜经济发展，支持零售店铺和商业项目恢复客流，同时发放多类消费券刺激线下消费，包括线下餐饮券、影院券和智能产品消费券。
- 新能源汽车企业在政策支持下迅速扩张，多个品牌均有开店计划。此外，国内外咖啡和茶饮品牌继续扩张，如喜茶和Tims咖啡等，驱动租赁需求回升。

### 郊区市场录得一座项目入市。

- 北京延庆万达广场本季度开业，其中多个品牌首次入驻延庆地区，包括北京菜特色餐厅局气、美国运动品牌MLB等。
- 市场整体空置水平保持平稳，本季度空置率录得8.7%。市场中大部分业主依然承受较高的空置压力，同时一些业主通过升级和调整稳定项目表现，以应对严峻的市场环境。

### 市场租金持续下降，投资市场保持活跃。

- 本季度租金进一步下降，在持续的空置压力下，许多业主进一步下调租金。市区市场租金环比下降3.3%，同比下降5.4%；郊区市场呈现相同下降趋势，环比下跌3.4%，同比下降6.0%。
- 投资者对北京市场保有高度兴趣，本季度颢腾投资（SDP）联合外资收购悦秀城项目。悦秀城总建筑面积132,000平方米，原为鞋类批发市场大康鞋城，后于2015年改造成为购物中心。

### 租赁需求预计在2021年开始逐渐回升。

- 零售商营业额的增长将成为租赁需求回升的主要驱动力。目前一些餐饮企业的销售表现已显著回升，部分品牌考虑重启此前受疫情影响而搁置的扩张计划，此类租户预计会在未来几个月带动需求增长。
- 虽然项目开业进度此前受到疫情的一定影响，但目前大悦春风里和乐多港万达广场均计划在年底前入市。尽管租赁市场环境依旧严峻，但几个即将开业的项目公布招商进展顺利。

备注：北京零售市场是指北京城区零售市场。

# 上海

“消费者信心的提升及持续的政策刺激加速零售市场回暖。”

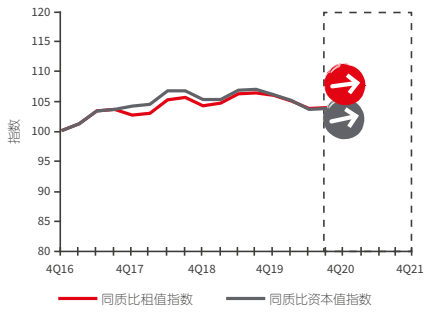
黄璐，华东区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-2.3%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**1,415元**

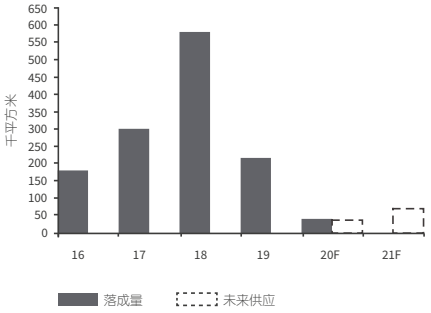
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 随着消费支出的回升，租赁活跃度逐步恢复。

- 自疫情发生以来，全国社会消费品零售总额于八月首次恢复增长。消费的持续恢复提振了部分品牌的扩张信心。在汽车展厅、生活馆及美妆集合店不断增长的租赁需求推动下，上海第三季度零售市场净吸纳量回正至21,000平方米。
- 由于国际旅行受限加速了奢侈品消费的持续回流，上海奢侈品销售业绩强劲反弹。自七月以来，影院的有序复工标志着购物中心所有租户类型均步入恢复阶段。餐饮类租户恢复相对较慢，但随着营业收入降幅的持续收窄，租赁需求逐步回升。

### 三季度一改造项目重新入市。

- 上海广场完成装修改造，重新亮相淮海路。由于招商进度缓慢，四个位于非核心区的未来项目推迟至明年开业。
- 在核心商圈，随着新冠疫情影响逐渐减弱，租赁需求开始复苏，业主方积极开展租户调整，核心商圈空置率由上季度的12.5%降至11.8%。而在非核心商圈，较高的市场存量及相对缓慢的租赁进度导致空置率由11.4%小幅升至11.6%。

### 核心区和非核心区租金增长反向而行。

- 中高端购物中心营业额的持续恢复使业主信心和品牌承租能力均得到稳步提升，在此推动下，核心商圈零售物业首层租金恢复至0.2%的环比增长，至人民币48.6元每平方米每天。
- 而对于非核心商圈，尽管一些社区型购物中心表现突出，但整体首层租金环比仍下跌1.9%至人民币18.9元每平方米每天，这主要是由于非核心区攀升的空置率及较慢的招商进度普遍给业主带来压力。

### 零售物业市场回暖将持续加速。

- 中国有效的疫情防控以及即将到来的冬季购物季将继续释放消费需求，进一步恢复整体零售市场的活力。然而，由于市场将更加聚焦在业主项目定位与品牌自身扩张策略的精准匹配上，因此我们仍有可能继续看到双方更倾向于较为灵活的租金和租期条款。
- 今年频繁的项目延期意味着超60%的原计划开业项目将延至未来几年。核心商圈更多的翻新改造项目将不断为老城区带来新的购物体验，而非核心及郊区商圈预计将在未来几个月内迎来更多新完工零售物业项目。

备注：上海零售市场包括上海核心和非核心市场。

# 广州

“奢侈品消费成为广州零售市场复苏的一大亮点。”

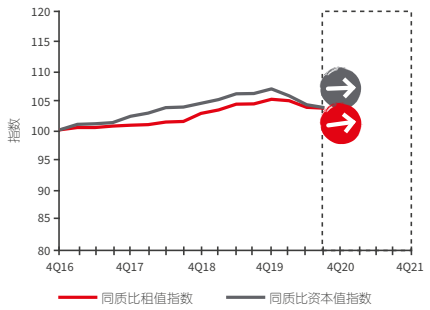
曾丽，华南区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-0.6%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积*
**1,381元**

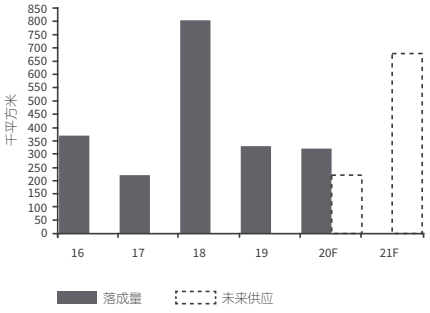
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是全年预计值。
资料来源：仲量联行

### 在消费复苏背景下，整体租赁需求较上季度回暖。

- 广州社会消费品零售总额单月同比增速在8月转正且在9月继续加速增长。在此背景下，许多商场的销售业绩持续回升，进一步推动了零售商租赁需求回暖 。多个商场的出租率在三季度得以提升，其中包括部分原本定位中端的商场顺势调改，引入一些当下更流行的大众品牌。
- 奢侈品行业在疫情后的复苏表现可圈可点，多个品牌业绩均迎来强势反弹。太古汇作为广州拥有最多奢侈品品牌的商场，其零售额在二、三季度均录得显著的提升。本地高端消费者对奢侈品的强劲需求在第三季度仍然持续，一些高端服饰及化妆品品牌于本季度积极进入广州零售市场。

### 本季度迎来两个新项目开业。

- 悦汇城及南岗万达广场于本季度开业，为全市带来约32万平方米新增供应。其中悦汇城是传统鞋业批发市场改造项目，目前作为全市第二大购物中心焕新亮相。而南岗万达广场则是万达集团在广州的又一轻资产运营项目。这两个项目均为各自片区引入不少新品牌。
- 疫情使新项目招商难度上升，同时，一些疫情期间租户流失较为严重的老旧商场也开始进行大面积租户调整，两者都在一定程度上推高了市区空置率。本季度市区购物中心空置率环比上升，带动全市整体空置率升至6.2%。

### 本季度租金延续下跌趋势，但跌幅有所收窄。

- 本季度市区及市郊租金跌幅收窄。市区核心位置的一些优质购物中心已实现租金环比上涨，这在一定程度上抵消了传统商圈部分商场的租金下跌。对于市郊而言，多数商场出租率得到改善，缓解了业主的压力，因此本季度不少市郊业主在租金谈判上做出让步的意愿降低。
- 相较于其它物业类型而言，投资者对于零售物业的投资意愿趋于谨慎。在目前市场情况下，外资机构投资者更期待卖方在价格上有明显松动，才会考虑进一步行动。同时，少数零售项目开发经验丰富的国内开发商依然在寻求收购机会以进军广州市场。

### 零售市场有望在本地消费驱动下得到进一步改善。

- 随着广州经济持续稳定复苏，预计消费市场将回归正常，消费者消费意愿的恢复将有望支撑全市社会消费品零售总额继续增长。但是由于疫情从一定程度上对消费者的消费习惯造成影响，部分消费转至线上，所以大部分零售商对线下零售业恢复持谨慎乐观态度。
- 预计未来12个月新增供应超过80万平方米，其中大部分位于市郊。由于多个待开业项目在预租阶段招商压力仍存，预计这将对全市整体空置率造成一定压力。同时，除少数定位中高端项目仍维持自身优势外，其余购物中心租金全面恢复增长仍存阻力。

备注：广州零售物业市场指广州优质购物中心市场。
*指市区租金。

# 深圳

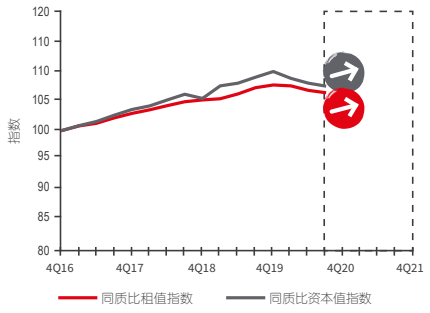
> “国内经济形势趋于稳定，消费潜力或将进一步释放。”
>
> 曾丽，华南区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-0.8%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积*
**1,110 元**

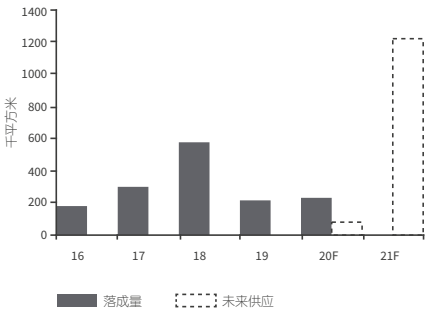
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是全年预计值。
资料来源：仲量联行

### 深圳零售市场稳步复苏，整体租赁需求较上季度活跃。

- 在消费逐渐回暖的大背景下，全市大部分购物中心迎来客流及销售额的稳步复苏，整体租赁需求也因此较上季度活跃。市场上不少优质零售项目趁此机会加快租户调整步伐，而中高端品牌普遍看好市场复苏前景，租赁成交有所上升。
- 分行业来看，餐饮行业呈现持续恢复迹象，特别是部分受疫情影响较小的轻餐与茶饮品牌也重拾扩张动力，在本季度开出多家门店。此外，一些国际奢侈品品牌继续加码深圳零售市场，例如Balenciaga和Dior分别在深圳湾万象城开出第二家门店。

### 本季度两个新项目开业，整体空置率小幅下跌。

- 本季度迎来两个新增项目入市，分别是位于南山区的汇港购物中心（二期）以及宝能环球汇（西丽），零售面积共计约20万平方米。这两个新项目吸引了大量中端零售商入驻，开业率均超过95%，表现较为优异。
- 得益于整体租赁需求的回暖，一些面临空置压力的购物中心在本季度取得一定程度的招商进展，空置面积明显减少。与此同时，结合新项目不俗的入驻情况，本季度全市整体空置率小幅下降。

### 本季度整体租金下行压力有所减缓。

- 随着零售市场氛围持续好转，本季度不少购物中心的租金跌幅出现收窄。同时，部分购物中心由于其运营表现稳定，提供给零售商的议价空间较小，租金水平基本持平。综上，三季度全市优质零售物业首层租金仅录得小幅下跌，跌幅较上季度有所缓和。
- 由于大多数投资者对于零售市场仍抱有顾虑，本季度零售投资市场氛围依旧安静。考虑到整体零售市场的招商仍处于恢复阶段且需要一定时间才能回到较为活跃的状态，本季度投资者选择继续观望。

### 短期内租赁需求将持续恢复，中高端零售项目或更受零售商青睐。

- 预计短期内深圳经济将保持稳定复苏态势，市民消费意愿也将逐渐增强。可以预见购物中心的销售情况将随着消费市场的改善得到一定提升，进而在短期内推动整体租赁需求的稳步恢复。我们继续看好零售商在受年轻人欢迎的中高端优质零售项目中重启扩张计划或开设深圳首店。
- 未来12个月全市将迎来供应高峰，新增零售面积预计将突破100万平方米。考虑到新增供应主要集中在市郊，预计市郊空置率的攀升将推高整体空置率。租金方面，率先完成租户调整的优质零售项目能够在销售方面得到更快的恢复，此类项目有望在短期内带动整体租金平稳增长。

备注：深圳零售物业市场指深圳优质购物中心市场。
*指市区租金

# 成都

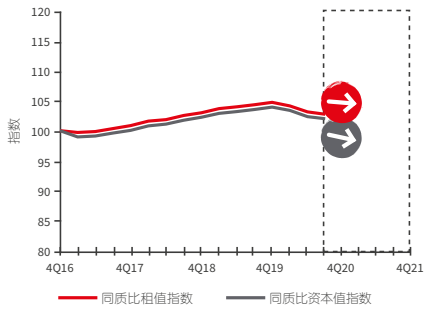
> “成都优质零售物业市场迎来供应高峰，4大零售项目季内集中开业。”
>
> 朱建辉，华西区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-1.5%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**345 元**

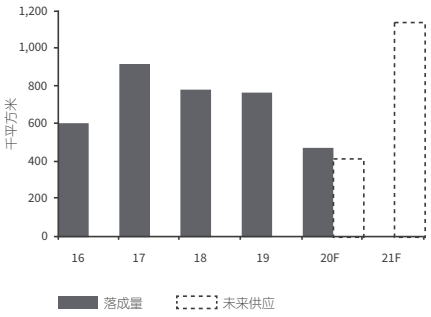
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 整体需求稳定，时尚零售、新能源汽车、茶饮品牌、美妆业态表现活跃。

- 核心商圈持续吸引国内外优质时尚品牌进驻，助推“首店经济”再发力。季内，Maison Margiela进驻太古里，意大利珠宝品牌Buccellati、内衣品牌La Perla进驻IFS，Nike Hoops、Badmarket亮相晶融汇等。
- 在政策红利和资本助推下，汽车消费回暖；茶饮品牌积极下沉拓店，外地餐饮品牌频频入蓉；部分国内美妆品牌保持较快扩张态势，如：Tesla和蔚来汽车进驻大悦城、Sevenbus亮相晶融汇、意大利甜品COVA进驻IFS、完美日记进驻金牛万达广场、大悦城等。

### 成都优质零售物业市场迎来供应高峰，近郊商业稳步扩张。

- 本季迎来4个项目入市：龙湖上城天街、龙湖时代天街二期、新都苏宁易购广场、曼购城市奥莱光华店，共计新增供应31.9万平方米，总存量升至918万平方米。其中，龙湖时代天街二期和新都苏宁易购广场分别位于郫都、新都两个近郊板块，入驻率较高。
- 龙湖上城天街作为成都首个客运枢纽双地铁TOD综合体，引入了多个成都首店，与毗邻的金牛万达广场形成差异互补，共同为北一环商业服务带来提档升级。曼购城市奥莱光华店位于光华商圈，在乐宾百货关店后对该项目进行了整体改造，以家庭、年轻时尚消费客群为主。

### 项目表现分化，市场空置率保持稳定9.0%，租金微幅下跌。

- 尽管市场呈现向好态势，但疫情影响恢复仍需时间，抗压能力较弱的购物中心仍存在掉铺，加之下半年新开项目增多，租赁压力仍然存在。另一方面，市场逐步恢复帮助优质项目在短时间内补齐空铺，加之新开项目以较高入驻率入市，市场空置率保持稳定在9.0%。
- 租金方面，营业困难的项目是全市租金下滑的主要原因，对于成熟优质项目而言，整体收益相对稳健。仲量联行数据显示，成都优质购物中心首层平均租金报345.4元/平方米/月，环比下降0.4%。

### 至年末市场将迎来供应高峰。

- 第四季度，市场仍将迎来供应高峰，包括万象城2期、青白江万达广场等多个优质购物中心项目即将开业，新增面积超40万平方米，年底成都零售总体量有望达960万平方米。
- 成都社区商业、商圈规划、首店经济、夜市经济、地摊经济多管齐下，预计第四季度市场需求将保持活跃，部分项目有望止跌企稳。尤其是部分近郊项目在三季度出现餐饮退租、空置率上升的情况，但随着市场租赁需求回暖，预计这一情况将得到改善。

备注：成都零售物业市场指成都优质零售物业市场。

# 天津

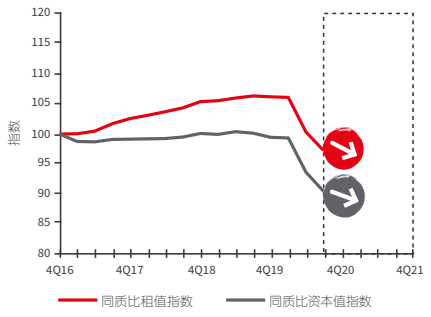
> “优质品牌积极开拓天津市场，进驻客流密集的热门商圈。”
>
> 米阳，华北区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-8.6%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**335 元**

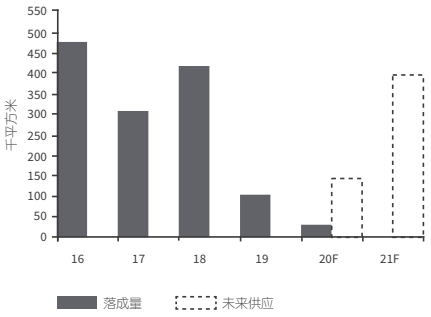
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 本季度租赁需求有所回升。

- 面对激烈的同质化竞争，品牌更新迭代加速，话题度高、引流效果明显的优质品牌成为购物中心新宠。餐饮业态依旧是品牌首次入津的主流，Lady M、一点点天津首店分别进驻天河城购物中心及和平大悦城。新能源汽车积极布局，理想、小鹏等多个品牌开业或签订新面积。
- 美妆品牌表现活跃，集合店THE COLORIST调色师继续拓店，Estee Lauder、Givenchy、Nars等国际品牌亦开设新店。此外，教育培训机构复工带动儿童教育需求活跃，滑雪、击剑、平衡车等新颖的运动培训品类涌现，为消费者带来多元体验。

### 市场空置率承压上升。

- 尽管市场呈回暖之势，但有效的租赁需求未能填补低抗压能力项目的退租面积。本季度天津优质零售地产市场整体空置率上升1.9个百分点至14.6%。其中，优质购物中心空置率上行至16.0%，环比上升2.2个百分点。

### 市场租金持续下探。

- 第三季度天津零售物业首层净租金环比下降1.5%。除了部分知名开发商的核心项目仍维持稳定的租金预期外，大多数业主开始采取积极灵活的谈判态度，以快速填补空置面积。
- 本季度未录得大宗成交，由于市场仍存不确定性，投资者保持谨慎态度。

### 供应上升或将加速市场洗牌进程。

- 随着更多未来项目的计划入市，市场将持续承压，项目两极分化的现象或将加剧。优质零售品牌商首选核心区位的高品质项目，将增加高空置项目的招商难度，从而使业主不断降低租金预期，采取“以价换量”的策略吸引品牌进驻。受此影响，全市租金水平或将继续处于下行通道。
- 新项目多由经验丰富的知名开发商运营，预计将加剧核心商圈竞争。招商困难、运营管理能力弱的项目或将面临淘汰，这也将助力天津零售地产市场整体提质增效。

备注：天津零售物业指天津中心城区零售物业市场。资产表现仅包含购物中心项目。

# 青岛

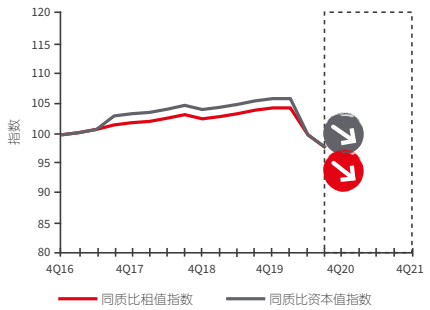
> “整体市场需求偏弱，市场租金进一步承压下滑。”
>
> 陈晨，青岛研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-6.1%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**232 元**

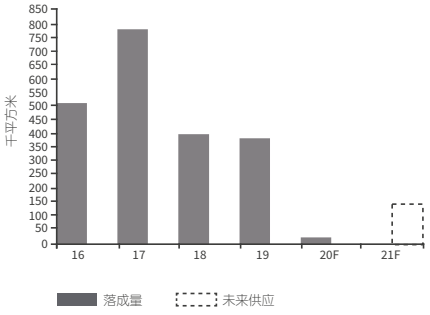
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 整体市场需求偏弱，首店经济和夜经济激发活力。

- 本季度，青岛零售地产市场净吸纳量约为4.4万平米，新增需求主要来自于新交付的购物中心项目。然而，在各个商圈持续录得不同程度的关店情况，主要集中于餐饮、服饰等传统业态。疫情使餐饮品类的优胜劣汰呈现加速趋势，其新租与退租比例相当。
- 首店概念成为疫情后推动市场情绪回升的有效手段，网红和新兴品牌成为首店主流业态。以小鹏、哪吒、比亚迪为代表的汽车展厅在购物中心扩张的迹象已然兴起。同时，三季度是青岛的传统旅游旺季，多个购物中心推出特色夜间集市，凭借“夜经济”收获了较高的客流和市场表现。

### 高新区首家购物中心世茂52+如期开业。

- 本季度，位于高新区的首家社区型购物中心——世茂52+正式开业，其超过90%的开业率推高市场吸纳量。同时，这是疫情后如期开业的第一家位于产业新区的购物中心，标志着高新区通过产业导入推动人口素质的提升后，正在进入产、城、人融合发展的新阶段。
- 截至第三季度末，全市优质零售地产市场存量为436万平方米。

### 市场租金进一步承压下滑，下行压力或将持续。

- 本季度全市优质零售物业平均租金为232元/平方米/月，环比下降2.2%，同比下降6.1%。
- 除少数核心项目仍维持稳定的全年租金预期以外，多数零售业主在租金价格、交付形式、租赁条款上表现的更为灵活，市场需求疲软带来的下行压力使得业主方纷纷采取以价换量的租赁策略。

### 分级的消费将加剧零售市场的分化表现。

- 少数高端零售项目将维持稳中有升的租金表现，而多数中低端零售项目将在此轮租金调整中重新找准市场定位。
- 整体市场租金将在中短期内维持低位运行，从而进入更可持续的上升通道。

# 重庆

“三季度录得1个新项目入市，美妆与新能源汽车表现亮眼。”

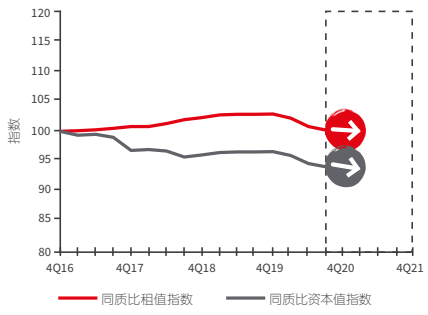
朱建辉，华西区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-2.6%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**352元**

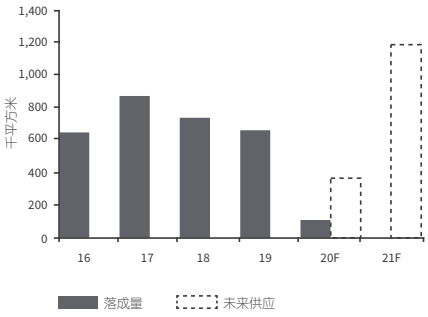
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 零售、美妆、宠物、娱乐等业态表现亮眼，多家首店进驻备受市场关注。

- 尽管部分国际品牌受疫情影响收缩市场份额，但仍有较多品牌在中国市场表现良好继续扩店。如：Tiffany&Co.重庆第二店进驻万象城、lululemon进驻北城天街、重庆首家Sam Edelman进驻时代天街等。
- 美妆集合店竞争加剧，更多新玩家入渝；陪伴型消费需求增加，宠物经济快速兴起；资本推动，新能源汽车在全国多地同时布点；卡丁车、密室逃脱等娱乐体验业态进驻购物中心也更趋活跃。如：木星予糖进驻源著天街，毛毛和绿进驻龙湖时代天街，Tesla进驻万象城等。

### 三季度录得1个新项目入市，空置率小幅上升。

- 本季，重庆优质零售物业市场录得融创茂开业，新增零售面积约10.9万平方米，总存量提升至706万平方米。该项目地处微电园区域，以“城市微度假”为主题，将“商业”+“文旅”结合，商场内直接联通三大主题乐园，在空间上形成互联互通，利于延长消费者驻留时间。
- 全市优质零售物业空置率环比上升0.1个百分点报14.6%。疫情后餐饮、培训等低弹性、刚需性的消费需求释放，在购物中心表现企稳。而零售业态继续承压，疫情仍在世界范围继续，国际时尚品牌审慎的运营策略被普遍采用。另一方面，线上消费习惯对线下零售造成挤出。

### 市场尚未完全恢复，租金仍处下行通道。

- 由于目前全市空置率仍处高位，加之未来新增供应体量较大，竞争压力仍然存在，市场完全恢复仍需一定时间，业主方的租金议价能力有限。
- 仲量联行数据显示，三季度全市购物中心首层平均租金报351.5元/平方米/月，环比下降0.6%。

### 年末重庆零售总存量预计将达740万平方米。

- 尽管部分购物中心推迟开业计划，预计仍有约36.7万放米新增面积将于四季度入市，主要包括：龙湖金沙天街和礼嘉天街等。至年末，重庆零售总存量预计将达740万平方米。
- 由于市场仍处在恢复期，提升入驻率仍需一段时间，因此零售运营商的议价能力或将持续承压。与此同时，随着零售需求逐渐恢复，加之四季度即将开业的购物中心入驻情况比较理想，因此全市空置率或将出现下降。

# 沈阳

“核心商圈的成熟项目持续吸引品牌布局，新项目开业为苏家屯区域零售市场注入新活力。”

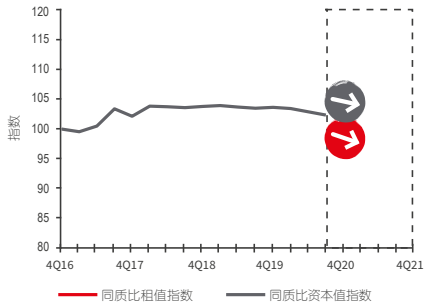
齐旋婷， 沈阳研究部分析师

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-1.1%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**237元**

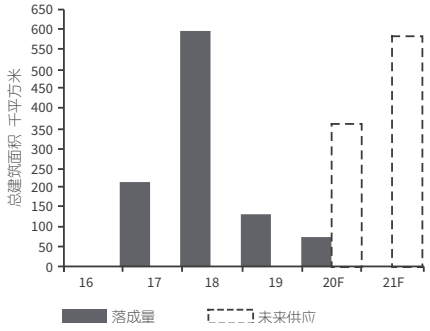
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 品牌更迭持续。

- 本季度，零售商对市场核心区位的需求保持稳定，部分成熟品牌抓住商场租户调整的时机进驻成熟优质项目。餐饮依旧是拓店的主流业态，凑凑火锅、菜小湘等偏向于单一品类的特色连锁餐饮品牌，以及奈雪的茶、一点点等茶饮品牌积极开拓沈阳市场。
- 美妆、生活方式类集合品牌保持快速增长，完美日记、KKV等开设多家新店。儿童娱乐、儿童教育等业态复工后迅速回暖，带动相关租赁需求。Gentle Monster、73Hours、Sevenbus等时尚及餐饮品牌首店开业为沈阳市场注入新活力，助力市场回暖。

### 非核心商圈迎来一个优质零售项目入市。

- 苏家屯苏宁易购广场在本季度开业，带来7.6万平方米新增供应。该项目聚焦周边区域大量居住人口，引入多个自有品牌，填补苏家屯优质零售市场空白。
- 新增供应放量，加之有限的租赁需求未能填补现有空置面积，导致整体市场空置率环比上升0.6个百分点至16.4%。

### 全市平均租金仍在下行通道。

- 第三季度，全市优质零售物业首层租金录得237元/平方米/月，环比下降1.4个百分点。非核心区位且缺乏精准定位的项目经营风险增加，业主以灵活的租金策略吸引租户进驻，使得整体租金增长乏力。

### 集中供应继续向市场施压，项目表现或将持续分化。

- 2020年四季度预计市场仍将迎来38万平方米新增供应，带动市场空置率持续上升。激烈的市场环境将加剧行业优胜劣汰，租户更替趋于频繁。运营稳定、契合消费者需求并具备规模效应的连锁品牌将继续引领优质零售需求市场。
- 租金表现方面，各项目将出现较为明显的分化表现。成熟项目不断吸引国内外高端知名品牌进驻，其丰富的运营经验及较强的谈判力或将推动租金水平维持预期。而对于高空置、经营承压的项目，运营商或将表现出更为积极的谈判态度以吸引品牌进驻，租金下探或将持续。

备注：沈阳零售物业市场指沈阳优质零售市场。

# 武汉

“高校复课助力部分细分市场恢复，整体市场租赁活跃度提升。”

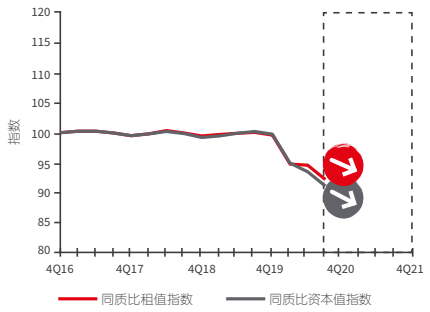
段忆华，研究部分析师

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-7.9%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**389元**

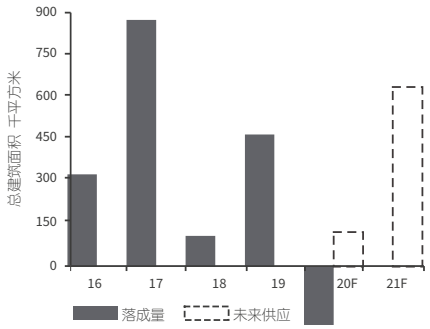
租金周期
**涨幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 市场租赁活跃度明显提升，高校复课带动相应细分市场恢复。

- 三季度市场租赁活跃度较上半年有明显回暖，但市场洗牌也在进一步加剧。前三季度，全市社会消费零售总额累计降幅较上半年继续收窄6.3个百分点，仍未实现转正；同时线上消费强劲，限上企业网上实物商品及餐饮零售额分别增长8.9%和53.5%，线下消费持续被分流。
- 餐饮业态下，中餐正餐为需求主力，添好彩等本土餐饮迎来拓店时机。时尚业态下，服饰零售及化妆品品牌的需求相对突出，彩妆集合店持续拓店。生活业态下，永清商圈迎来多家汽车展厅，大疆选址楚河汉街及武汉国际广场开出两家高级体验店。

### 江汉路步行街完成提档升级，全市零新增供应。

- 三季度市场未迎来任何新项目入市，江汉路及中南中北路两个细分市场各迎来一个老牌百货退市，全市总存量于季度末收于693.0万平方米。部分项目及商圈积极改造升级，如永旺梦乐城金银潭店改造停车场后租赁面积增加1.6万平方米，江汉路步行街完成封闭改造。
- 受部分项目退市影响，季度末市场净吸纳量仍呈现负值，收于负14.3万平方米。存量项目空置面积在本季度逐渐迎来新租户进入，市场整体空置率环比下降0.3%至12.7%。光谷及街道口商圈在高校复课后逐渐回暖，空置率较上季度末分别下降5.3%及1.7%。

### 业主方议价能力减弱，租金进一步下行。

- 三季度主要优质零售物业项目租户流失相对上季度明显减弱，但业主方在整体需求走弱的压力下难以继续维持原有租金水平，部分项目为吸引新租户入驻提供了更长的免租期及折扣优惠，这削弱了业主方整体的议价能力。
- 全市净有效租金进一步下行，季度末收于389.3元每平方米每月，环比下跌2.6%，同比回落7.9%。

### 核心商圈未来供应重心后移，餐饮、健身及电子品牌拓张值得关注。

- 2020年末预计将有34.4万平方米新增供应集中入市，年内供应重心转向远城区。核心商圈待进入的品质项目预计于2021年集中入市，预计优质项目的入市推动市场提质升级的同时也将进一步加剧片区竞争。
- 随着疫情冲击进一步削减，线上消费往线下回流程度有望进一步提升，支持优质零售市场恢复。预计未来需求将主要由本土品牌支撑，餐饮、健身、电子等业态的品牌拓张动向值得关注。

备注：武汉优质零售物业市场主要观测市区的购物中心及百货。

# 西安

“三个新增项目入市，社群经济焕活消费动能。”

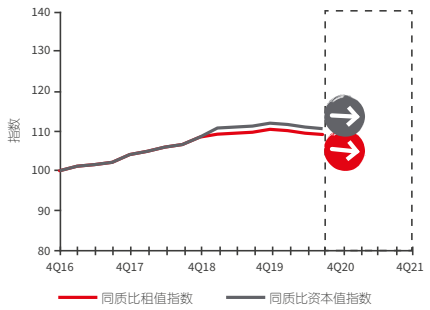
朱建辉，华西区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-0.4%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**363元**

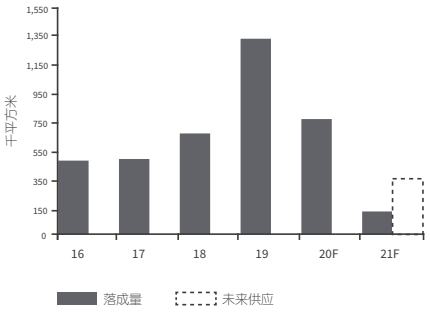
租金周期
**涨幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 空置率承压上升至8.3%，汽车体验展厅驱动购物中心新兴业态。

- 部分项目由于在上半年完成了品牌引入及已有品牌租约尚未到期的情况，进入第三季度后，在部分品牌租约到期且大部分品牌停止扩张的双重影响下，此类项目出现了较大空置面积。受此影响，西安零售物业市场平均空置率环比上升1.7个百分点至8.3%。
- 疫情致使部分消费者的购车意愿有所增强。汽车品牌线下门店的需求有较大幅度提升，如比亚迪、极星、理想汽车等汽车品牌均在购物中心中设置专属展厅。新能源汽车对展示空间面积需求不高，营销推广力度强于传统汽车行业，因此成为购物中心近几个季度热门的业态。

### 第三季度西安零售市场迎来三个项目开业。

- 三季度，西安零售物业市场录得三个购物中心开业，新增供应总计15.5万平方米，推动总存量升至477万平方米。三个新开业项目均位于新兴商圈，其中位于曲江商圈3.5万平方米的量子晨打破上半年的沉寂，率先开业。
- 新开业项目均实现较高开业率，为沉寂半年的西安零售市场带来久违的活力。此外，传统百货在后疫情时代仍面临严峻的市场竞争，本季盛龙广场的主力百货民生百货关门歇业。

### 首层平均租金承压持续下行。

- 为快速填补空置面积，维持日常运营，部分项目持续下调租金预期，导致西安零售物业市场首层零售平均租金环比下降1%，报388.8元/平方米/月。
- 本季度，餐饮，时尚和娱乐仍为退租较多的三大业态。其中餐饮业态更是出现新租少于退租的情况。部分连锁餐饮品牌开始收缩店铺及小餐饮品牌的观望情绪是造成餐饮退租大于新租的主要原因。

### 优质零售项目还将持续入市，市场空置率或将回落。

- 短期内还将迎来如龙湖天街及立丰国际购物广场等值得期待的项目，大部分将入市项目已实现了较高的招租率。加之，“双节”期间西安市商品销售额同比10.3%的增长更是释放了西安零售市场持续回暖的积极信号。受此影响，未来一个季度西安零售市场空置率或将回落。
- 需求方面，受“双节”期间餐饮收入同比增长6.3%的利好消息刺激，部分观望的餐饮品牌或将开始拓店，至2020年底餐饮需求有望出现较大增加。此外，随着学校全面复课，教育类品牌的需求也有望进一步回暖。

# 杭州

“节假日促销活动及首店经济推动使零售流量数据持续转好；品牌商观望态度及业主补缺期望使租金继续下探。”

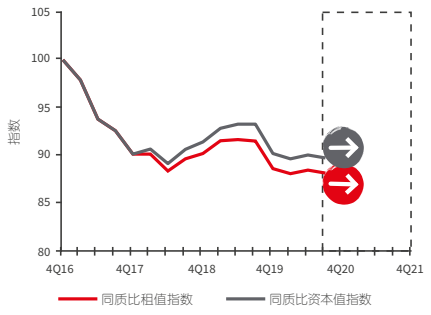
汪雪纯，研究部分析师

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-0.5%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**622元**

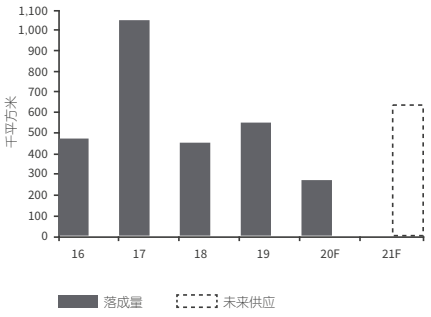
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为购物中心指数，不含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 节假日“报复性消费”再回归，流量业绩超去年同期。

- 受七夕、国庆、中秋节假日等一系列促销活动积极推动及社交活动基本恢复影响，商场人流量及日均营业额回升速度加快，高峰期已超越去年同期水平。三季度全市优质零售空置率为6.8%，环比上涨0.1个百分点，基本维持稳定。
- 从新开业门店业态分布来看，零售服饰类占比持续走高，达48%；餐饮业态新开业门店面积占37%，较上季度提高14%。小微餐饮商家持续迭代，多个零售物业项目内美食街区改造升级。依托线上业务大幅扩张的生活服务铺面开业速度减缓，娱乐业态开业步伐加快。

### 前三季度暂无新增供应入市；首店引进加速，带来多元消费体验。

- 首店经济满足了消费升级的需求，也成为零售物业项目突破流量和差异化困境的利器。成熟零售品牌积极与时俱进，通过首店概念实现多维度升级焕新，塑造品牌稀缺价值。
- 业主普遍对现存空置空间优质品牌补缺引流意愿强烈，愿意在租金及条款上做出一定让利，首店争夺进入白热化阶段；品牌方则抓住探底机会积极入驻核心区优质项目，部分优质项目入驻率回升幅度明显。

### 全市租金环比下调0.4%，整体租金跌幅连续两季度走缓。

- 全市优质零售物业首层净有效租金报20.3元每平方米每天，较上季度收窄0.3个百分点。中房集团完成港龙城股权收购，预计将由王府井百货进行后期运营。
- 项目差异化表现进一步加剧——拥有强品牌营造及应变运营能力的优质零售项目入驻情况及租金表现转好趋势强劲，部分非核心区、中低端零售项目因市场定位模糊导致消费接受度持续降低，整体招商阻力加大，面临升级转型困境。

### 明年预计迎来超60万平方米供应高峰，入市项目将有八成来自非核心区。

- 2020年年末，预计将有3个非核心区项目，共计约27万平方米的体量入市；而目前的招商进度的滞缓情况或使部分项目推迟入市计划。
- 伴随着以特色区域辐射型项目为主导的优质零售项目的入市，传统核心区新增项目稀缺化，逐步推动杭州优质零售市场向多中心格局发展。

# 南京

“客流加速恢复，市场整体空置率维持稳定。”

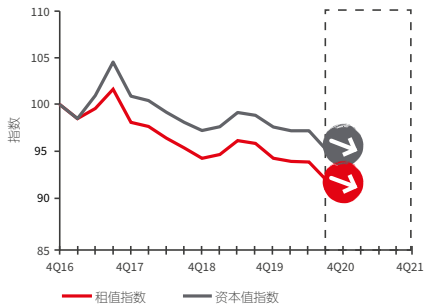
辛毅，南京、杭州、武汉总经理

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-0.2%**

每平方米每月有效租金基于可租赁面积
**524元**

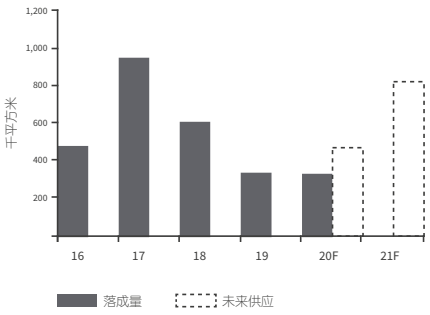
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
*图中指数为南京优质零售商业指数，含百货商场
资料来源: 仲量联行

## 硬件指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 餐饮支撑需求活力，零售女装和运动品牌持续拓张。

- 三季度，超过六成的新开业为餐饮行业，其中以海底捞，姚姚酸菜鱼和桃花源记等为代表的连锁餐饮品牌加快开店速度，在超过两家购物中心均先后开店。
- 零售女装和运动品牌，持续保持扩张趋势。首店效应持续发热，消费结构不断升级，Popeyes和 Tim Hortons也先后确认选址新街口商圈。

### 三季度一个项目开业，整体空置率保持稳定。

- 2020年9月19日，龙湖落子南京的第3座商场——龙湖南京江北天街盛大启幕。该项目开业为江北新区零售市场带来强劲的新鲜血液，2天总客流突破45万人次，开业率达到99%。新项目的高开业率和现有项目空置面积稳步去化，使得零售物业整体空置率维持在6.7%。
- 许多开发商营造消费新场景，向空间要效益，以水游城为代表开启全面改造。截至2020年三季度末，南京优质零售物业市场总体量为526万平方米。

### 零售物业首层租金小幅环比下跌0.3%。

- 得益于中高端优质项目客流的持续恢复，核心商圈平均租金保持稳定。
- 随着四季度多个新增供应入市，存量项目压力随之倍增，预计租金及免租期的调整幅度将会加大。

### 大量项目入市，租金承受压力。2020年租金同比将出现十年首次下跌。

- 2020年四季度仍有5个项目，合计50万平方米体量集中入市。尽管多数项目开发运营商富有经验及商业资源，新增供应仍会为市场带来压力，预计未来两年空置率将上升。
- 核心区的激烈竞争及新增供应有限，商业开发将进一步向近郊区域下沉。零售商面对充足的市场供应，将拥有更强的谈判能力；而业主方为营造差异化亮点，对于优质品牌将作出相应让步。

# 住宅



# 北京

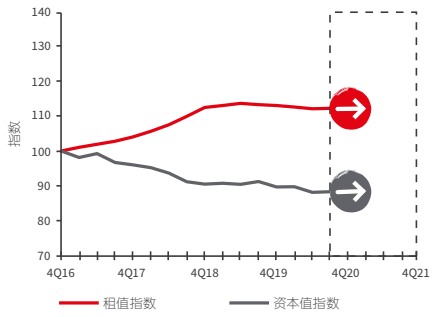
> “开发商加推新盘，大量新增供应助推市场销售量强劲回升。”
>
> 米阳，华北区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-0.9%**

每平方米每月
基于建筑面积
**149元**

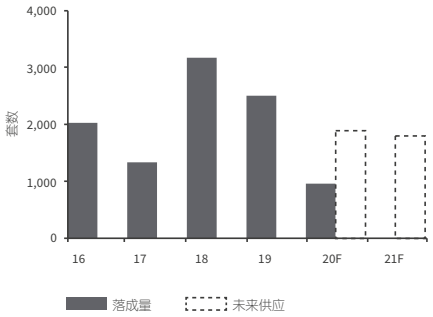
租金周期
**租金平稳**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 高端市场销售表现强势回暖。

- 自新发地疫情结束后，买家对市场信心持续增强，新房购房需求进一步恢复。货币政策的适度宽松助推需求回暖，而开发商仍以增加销量为首要任务，新房售价相对平稳优惠，吸引购房者关注。
- 高端住宅市场表现则更具韧性，本季度销售量强势回升。豪华公寓和高端别墅的销量均实现大幅增长，环比分别增长166.9%和112.5%。大量的高端新增供应为买家提供充足的置业选择。

### 本季度高端供应集中入市。

- 市场需求回暖为开发商带来信心，多个项目推出新盘。本季度共有1,222套豪华公寓和48套高端别墅获得预售资格，较二季度的217套和0套有明显增长。在较大的偿债压力下，一些开发商加速项目开盘以期强化现金流。
- 土地市场上半年表现火热，本季度开始适度降温。尽管本季度成交的13宗住宅地块中，12宗均为不限价住宅用地，但地价较低、区位较远，因此预计不会开发高端项目。

### 豪华公寓新房售价止跌企稳。

- 随着销售市场势头持续强劲，豪华公寓售价企稳微升，环比增长0.2%。多个著名的豪华公寓项目本季度实现售价环比提高5%。
- 尽管租赁市场整体环境保持疲软，但是随着疫情对北京影响渐弱，本季度租赁需求表现出适度回暖的迹象。在连续多个季度不断下跌之后，豪华公寓租金第三季度保持平稳，录得环比微增0.1%。

### 年底前销售量预计将进一步回升。

- 随着部分开发商积极准备应对2021年融资渠道的进一步收紧和受限，开发商年底前的首要任务在很大程度上将落在加速销售去化方面，传统的十月销售旺季或将录得销量高峰，而年末交易量可能将回升至2019年水平或更高。
- 现有项目的高端住宅售价预计将整体保持稳定，或可录得的小幅增长。但鉴于2019年末以来，多宗高端不限价地块成交，未来新开盘的豪宅项目入市价格预计较高，将在短期内推升市场均价。

备注：北京的住宅市场是指北京豪宅及高端住宅市场。

# 上海

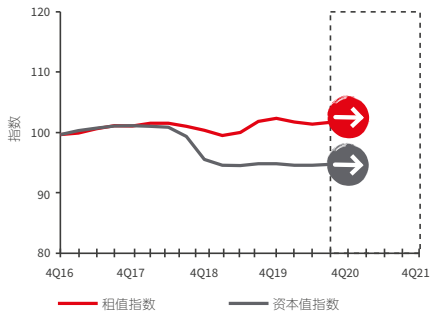
> “疫情的有效控制增强了企业的信心，带动租赁需求回暖。”
>
> 黄璐，华东区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-2.1%**

每平方米每月
基于建筑面积
**284元**

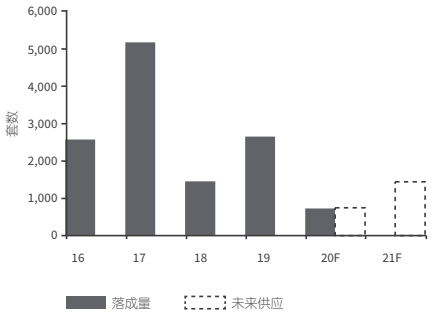
租金周期
**租金平稳**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 非中央商务区带动租赁需求回暖。

- 随着新冠疫情得到有效控制，企业对于租赁决策的信心逐渐增强，整体租赁需求有所增加。非中央商务区的净吸收量录得15.6万平方米，显著高于二季度的8.6万平方米和一季度的-3.3万平方米。中央商务区在过去两个季度净吸纳量均录得负值后，三季度净吸纳量首次回正，达到了6,200平方米。
- 在租赁复苏的同时，由于疫情对营商的影响以及市场上仍有大量节约成本的可选物业，许多企业依旧采取了保守的租赁策略，如续约或以节约成本为考量的搬迁。需求方面，内资证券公司和律所继续保持活跃，来自科技新媒体和医药行业的租赁需求持续增长。

### 四个新项目竣工，新增供应量达37.4万平方米。

- 位于中央商务区的上海长宁国际发展广场T3/T4在三季度竣工，总建筑面积达6.5万平方米。非中央商务区内共有三个新项目竣工，总建筑面积共30.9万平方米。
- 新增供应使中央商务区的空置率环比上升0.8个百分点至10.4%。非中央商务区内，尽管有较多新增供应，稳健的成本节约需求使空置率仅微升至31.0%。

### 租金跌幅有所收窄。

- 为留住考虑搬迁至非中央商务区的租户，中央商务区的业主在续约条件上变得更加灵活，中央商务区租金环比下跌2.1%。非中央商务区的租金环比下跌2.6%，但租金降幅比上季度收窄1.2个百分点。部分业主提供了如定制化装修等激励措施以鼓励搬迁并节省租户的资本支出。
- 大量供应压力和经济放缓使投资者继续保持谨慎。由于买卖双方对价格的期望存在一定差距，资本化率保持持平。当前的买家主要包括有自用需求的内资公司，以及寻求投资机会的内资保险公司。

### 展望: 成本节约将继续支持租赁市场。

- 疫情的全面控制和中国经济的复苏正在增强企业对租赁决策的信心。因此，租赁需求将持续回升。许多企业的租赁策略仍将较为保守，续约和节省成本的搬迁仍为主要的租赁需求。
- 尽管需求有所回升，但整体租金走势仍将呈现下跌趋势。大量供应压力和空置率上升将加剧市场竞争，并促使业主提供更多激励措施。

备注：上海的住宅市场是指上海高端住宅市场。

# 广州

“房地产企业融资政策改变预计会加快开发商的推盘速度。”

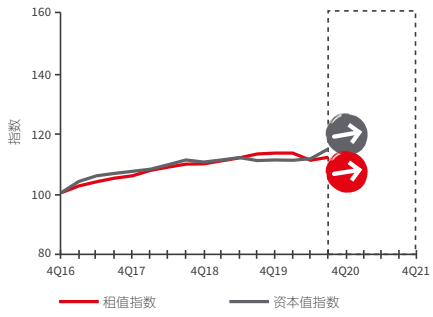
曾丽，华南区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**0.9%**

每平方米每月
基于建筑面积
**101元**

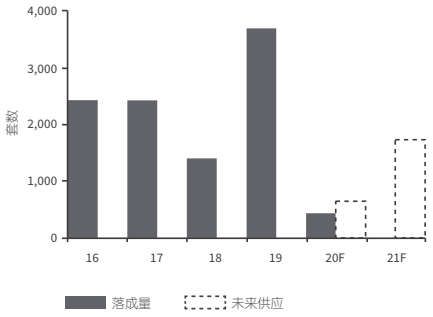
租金周期
**涨幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是全年预计值。
资料来源：仲量联行

### 市场情绪改善进一步提高购房者热情。

- 本季度整体需求提升明显，全市商品住宅一手销售面积相比二季度劲增53%。积压需求继续返回市场，对价格上涨的预期也加速了更多持观望态度的购房者相继入市。与此同时，投资需求也有所上升，投资者们因看中广州住宅资产的避险属性重回市场。
- 本季度高端住宅市场的需求也更为活跃。高端市场逐渐回暖推动成交量在本季度继续上升。三季度录得一手高端住宅销量640套，较二季度销量增加66.2%，创2018年四季度以来季度销量新高。

### 高端住宅推售较上季度放缓。

- 本季度新推售307套高端住宅。该数据虽然远低于上季度新推售数量，但大体上与去年季度平均水平持平。三季度未录得新项目落成。
- 所有新推售住宅中，新开盘高端住宅项目共三个，分别是珠光云山壹号，中国铁建华语岭南和保利堂悦，合计推售279套。剩余28套来自已经开盘项目的加推。

### 市场需求活跃推动高端住宅资本值上涨。

- 一手与二手高端住宅资本值在本季度都有所增长。一手资本值上涨主要由个别顶豪项目和地段优越项目带动。在二手市场上，珠江新城多个项目的资本值上涨是二手高端市场资本值上涨的主要推手，而其他板块资本值多数仅呈小幅增长。
- 租赁需求及租赁市场情绪都出现明显回复，高端市场租金于本季度停止下跌。珠江新城片区租金再次成为高端住宅租金增长的动力来源。周边区域租金则成功稳定在与上季度相当水平。总体而言，本季度高端住宅租金环比上涨0.9%。

### 如果住房政策保持稳定，广州住宅市场将保持上升趋势。

- 市场情绪有望持续提升。多个行政区人才政策的放宽，为广州带来新的购房需求并进一步推动市场。整体市场情绪的提升也将带动高端住宅市场活跃度上升。因此，我们预测高端住宅销量在未来12个月内会提高至大约1,600-1,800套。
- 整体市场供应预计会在短期内会有所提高。“三条红线”的政策预期会对高杠杆开发商带来较大的现金流压力，因此未来一段时间内开发商或将加大推售速度来保证现金流充沛。但鉴于需求前景乐观，暂时性的供应增加预计不会对目前的市场状态造成实质性影响。

# 深圳

“深圳楼市仍处政策调控消化阶段，买家对二手住宅市场继续观望。”

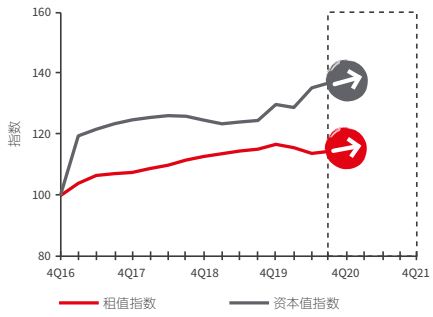
曾丽，华南区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-2.3%**

每平方米每月
基于建筑面积
**122元**

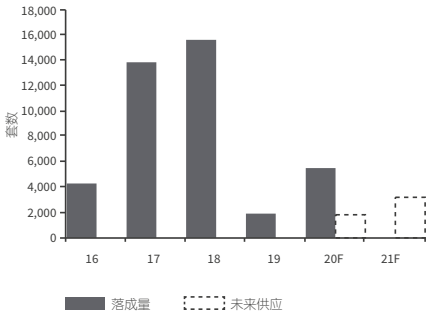
租金周期
**租金平稳**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是全年预计值。
资料来源：仲量联行

### 二手住宅市场成交量因调控升级而出现下跌。

- 由于推盘量上升明显且刚需买家的购房需求持续释放，本季度一手住宅市场热度不减，成交面积121万平方米，同比上升34%。至于一手高端住宅市场的成交量则与二季度大致持平。
- 本季度二手住宅市场中的投机现象得到有效抑制，不少投资者因更严苛的调控政策淡出市场。二手住宅市场成交量自“7.15”新政后已连续两个月录得显著下滑。二手高端住宅市场方面，由于主要目标客群受新一轮调控政策的影响相对较少，需求下滑并不明显。

### 一手高端住宅供应稀缺，本季度全市仅一项目入市。

- 本季度高端住宅市场的一手供应仍处于相对低位，共计推出304套。三季度全市仅在宝安区迎来和樾府的开盘，合计推售274套。剩余的30套新推售高端住宅则来自南山区的香格名苑。
- 整体市场层面，由于政府放宽预售证发放条件，本季度不少开发商加快推盘节奏，一手住宅市场新增供应因此井喷，批准上市面积接近200万平方米，创下自2016年来单季历史第二高位。

### 二手高端住宅价格增长重归理性；租金因需求回暖止住跌势。

- 本季度一手高端住宅价格因限价政策维持平稳。二手高端住宅价格走势则在“7.15”新政的引导下重新回到较为合理的水平，不过区位优势突出或配套成熟的高端项目仍具稀缺性，不少业主报价依然坚挺，环比上涨1.3%。
- 至于高端住宅租赁市场，本季度租赁需求迎来一定恢复，租金停止下跌趋势，保持基本稳定。随着国内经济保持稳定复苏态势，一些来自外地的金融企业于三季度在福田CBD设立新的办公地点，而这也一定程度带动该片区高端住宅租赁活动的回暖。

### 成交量方面，短期内深圳一二手高端住宅市场或出现分化现象。

- 短期内多个热点一手高端住宅项目将陆续入市，可以预见这类项目将得到大批改善型购房者的持续关注，热烈的市场氛围将会被延续。预计未来12个月内一手高端住宅的销量将会出现明显改善，攀升至5000-6000套的水平。
- 随着市场逐步消化调控政策带来的影响，预计部分买家将结束观望，试水二手高端住宅市场。然而基于近期一手高端住宅或扎堆入市，二手高端住宅成交量不一定马上恢复。至于高端住宅租赁市场，预计租赁需求将得到持续恢复，而租金短期内也有望重返增长轨道。

# 香港

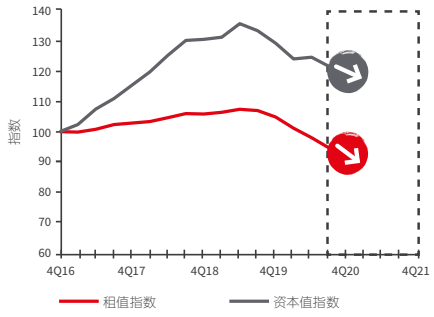
> “受本地第三波疫情影响，住宅市场活动低迷。”
>
> 黄志辉，大中华区研究部总监

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-11.6%**

每平方尺每月
基于建筑面积
**39港元**

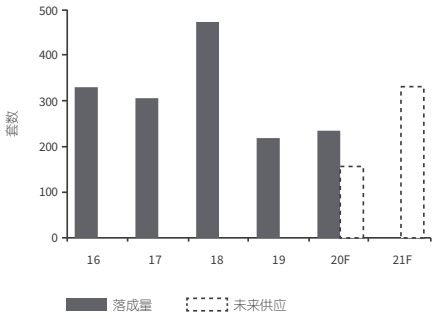
租金周期
**跌幅加快**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2021年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 新开盘项目表现亮眼，售罄率理想。

- 在限聚令的影响下，一些开发商选择推迟新楼盘发布。然而市场对中小型住宅项目反响热烈。例如，由香港小轮和帝国集团联合开发位于屯门的“帝御·金湾”项目，开盘首日即售罄所推售的185个单位。
- 尽管第三季度是传统的房屋租赁旺季，但疫情期间的市场问询量仍加剧下滑。业主下调租金意愿明显，且交易主要集中在续租。

### 政府计划于2020年第四季度出售位于山顶的一块豪宅地皮。

- 据预计，第三季度将有98个豪宅单位得到由政府颁发的入伙纸，包括长江实业旗下的“波老道21号 – 二期”（50个单位）和新鸿基地产开发的“Central Peak – 二期”（19个单位），两者皆位于半山。
- 此前，政府分别指定了在山顶和启德的两块住宅地皮，称将于今年第四季度招标出售。加之一些私人发展项目和黄竹坑站的第五期工程（由香港铁路公司招标），预期将为市场新增约2,780个私人住宅单位。

### 经济下行压力驱使住宅资本值走低。

- 源于个别业主大幅减价出售房产以缓解财务压力，第三季度的豪宅资本值在上季度短暂回暖后又显下行走势，环比下降2.5%。
- 租赁市场的进一步放缓，促使豪宅整体租金环比下降3.6%，高于第二季度环比3.1%的跌幅。

### 受经济前景不明朗的影响，潜在买家趋于谨慎。

- 新冠疫情带来的不确定性以及国际关系的紧张局势或在短期内削弱市场信心。我们预计豪宅需求持续疲软，而潜在买方将继续要求业主提供大幅优惠。由此可见，全年豪宅资本值大概下跌10-15%。
- 伴随着年底节假日的到来，第四季度的租赁活跃度将进一步放缓。 加之外派人士的持续减少和人均住房补贴金额的收缩，预期市场将继续有利于租户，因此预计2020年全年租金下降10-15%，2021全年则下降0-5%。

备注：香港住宅指香港整体高端住宅市场。

# 澳门

“博彩收益逐渐走出谷底，发展商积极推售新盘。”

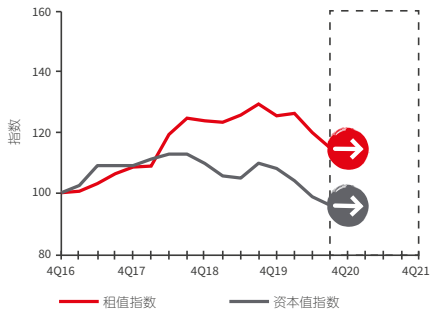
黄嘉良，物业估价部董事

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**-0.1%**

每平方米每月
基于建筑面积
**110港元**

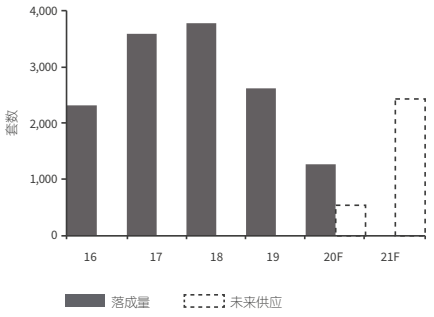
租金周期
**跌幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 低息环境吸引潜在用家入市，但经济环境尚未完全复苏，成交量仍处低水平。

- 根据澳门财政局数字显示，2020年第三季录得1,765 宗住宅买卖成交，按年下跌18.1%；楼花销售则录得210宗，约占住宅成交量11.9%。
- 2020年首三季合共录得4,805 宗住宅买卖成交，按年下跌20.9%；楼花销售则录得605宗，约占住宅成交量12.6%。

### 澳门供应方面私人住宅供应减少，部份资金转流横琴市场。

- 2020年第三季的住宅成交仍然以二手楼宇为主。根据澳门统计局数字显示，直至本年8月获发使用准照(建成)的住宅单位共有1,270个；而获发动工批示(新动工)的住宅单位则只有65个，提供建筑面积约3,502平方米。
- 受惠于横琴新口岸开通及大湾区概念，部份位于横琴的发展项目亦吸引了澳门资金支持，其中以信德口岸商务中心和东西汇这两个项目最受市场欢迎，据悉已成功售出大部份单位。按买家背景分析，来自中国内地的约占50%，来自澳门的约占30%，来自香港的则约占20%。

### 澳门疫情受控稳定市场信心，住宅价格及租金跌幅放缓。

- 2020年第三季高级住宅资本值按季上升1.4%，按年则下跌8.8%，而回报率为1.7%。
- 2020年第三季高级住宅租值按季下跌0.1%，按年则下跌7.3%。

### 澳门与内地已恢复通关安排，经济逐步走出低谷。

- 澳门本地疫情已基本受控，加上与内地的通关安排又得以放宽，市面旅客有增加迹象，预料澳门可与内地的内循环经济接轨，楼市未来将可保持韧性。
- 澳门土地供应不足，政府早年已收回多幅闲置土地，但暂时未有公布对这些土地的规划安排，因此短期内私人住宅供应匮乏，未来住宅供应主要以公共房屋为主导。



# 物流地产

# 北京

“市场租金此前连续两个季度保持平稳，本季度缓步恢复增长。”

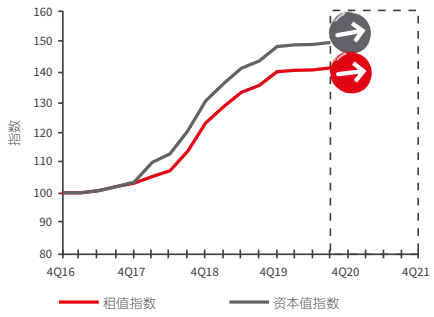
米阳，华北区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**4.3%**

每平方米每天
基于建筑面积
**1.64元**

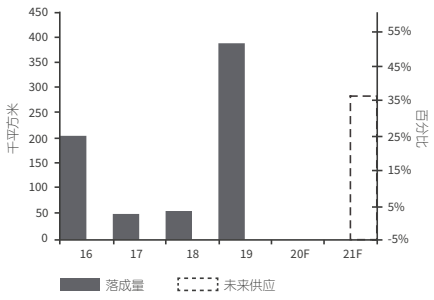
租金周期
**租金平稳**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指北京非保税高标准物流市场的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 市场需求仍显疲软，但总体平稳。

- 在经历上季度的新发地疫情之后，本季度市场表现保持稳定。市场活动缓慢复苏，充足的需求助力市场保持稳定，但整体租赁需求不及去年同期水平。
- 缓慢恢复的需求有效帮助市场抵抗普遍存在的下行压力。第三方物流公司仍是租赁需求的主要来源，医药、生鲜食品等疫情中获益的需求方也开始在市场中活跃。

### 整体空置率未见明显变化，项目建设开始恢复。

- 整体空置率较上季度持平，录得4.8%。尽管空置率连续第二个季度保持在五年来高点，但仍维持在健康区间。
- 疫情导致的限工政策开始放宽，新建项目在本季度开始恢复进度。各个子市场的未来项目都有明显进展。

### 在经历了半年的平稳后，市场租金小幅增长。

- 市场仍面临下行压力，但在相对稳定的需求环境中，项目品质高、租赁表现好的业主仍可适度上调租金。因此，第三季度市场租金环比微升0.5%。
- 本季度未录得整栋投资交易。投资者依然对市场保持投资兴趣。多个外资投资者在本季度集中考察北京物流市场。

### 全年预计小幅增长，大兴机场区域值得关注。

- 至2020年底，疫情冲击和经济增速放缓或将使市场承压加剧。当前形势或将进一步抑制租金增长，更多业主将选择提供更为灵活的条款以维持出租率水平，因此整体租金增长预计将明显放缓。
- 处于城市南部边缘近期新建并投入运营的大兴机场，将会为物流市场带来新的未来机会。多个网商巨头都在此区域积极筹备。

备注：北京工业地产是指北京优质非保税物流市场。

# 上海

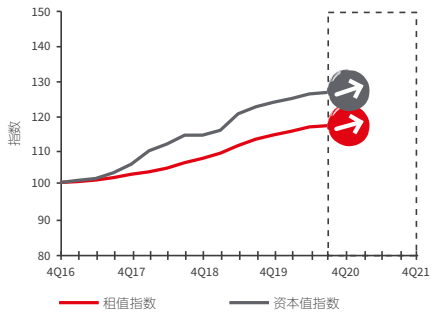
> “净吸纳量显著回升，空置率下降。”
>
> 黄志辉，大中华区研究部总监

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**3.3%**

每平方米每天
基于建筑面积
**1.51元**

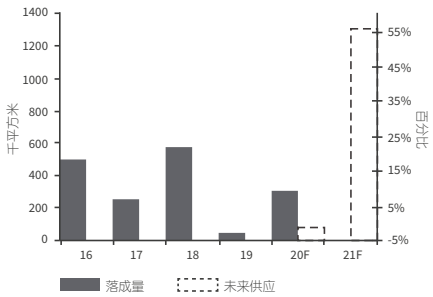
租金周期
**涨幅放缓**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指上海非保税高标准物流市场的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

### 本季度净吸纳量创两年来新高。

- 净吸纳量相较于上季度的负吸纳量，强劲反弹至197,010平方米，创下自2018年二季度以来新高。二季度及之前竣工的项目在租赁方面均取得较大进展，缓解本季度新增供应带来的租赁压力。
- 国内外第三方物流和制造业的租赁需求尤为强劲。新兴租赁需求保持旺盛，医药公司、生鲜电商以及冷链运营商均有租赁成交。部分租户正在为年终网购热潮进行积极的短期租赁。

### 三个新项目入市。

- 金山两个项目竣工入市，分别为维龙金山物流园（63,149平方米）以及金山松立亭林物流园（84,853平方米）。领盛的青浦物流园（48,694平方米）实现竣工交付。
- 尽管新增供应预租有限，强劲的租赁需求使得市场平均空置率由7.5%下降至7.3%。多数细分市场的空置率保持下降或平稳。新增供应较大的金山空置率大幅攀升，受租户租约到期选择退租影响，临港空置率小幅上升。

### 本季度租金增长放缓。

- 受本季度新增供应影响，业主为保证租赁率而放低租金增长预期，三季度租金环比下降0.3个百分点。西北物流园为首的多数核心子市场租金仍保持稳定。受制造业租赁需求推动，临港空置率虽小幅上升但租金增长仍较为强劲。
- 本季度未录得整栋投资交易，相比其他的房地产投资，物流地产在疫情爆发后的恢复能力使得投资者兴趣不减。

### 2021年将迎来供应高峰。

- 基于2020年第四季度预计仅有一个项目计划竣工，空置率有望回落至2020年初水平，低于二季度的峰值。
- 开发商目前计划在2021年交付超过100万平方米的新增供应，这将是上海市场有记录以来供应量最高的一年。大部分的新增供应将集中在金山子市场，预计空置率届时将上行，租金增长将持续承压。

备注：上海物流市场是指上海高标准仓储设施市场。

# 广州

“经历了今年的结构性增长，生鲜电商、线上零售等业态将驱动物流仓储市场需求的进一步增长。”

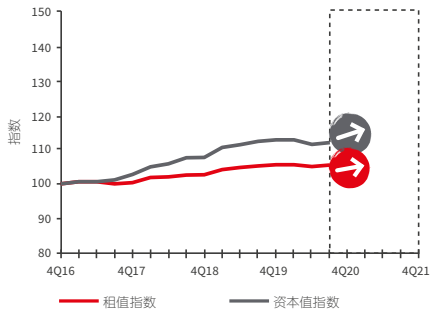
曾丽，华南区研究部负责人

租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
**0.2%**

每平方米每天
基于建筑面积
**1.22元**

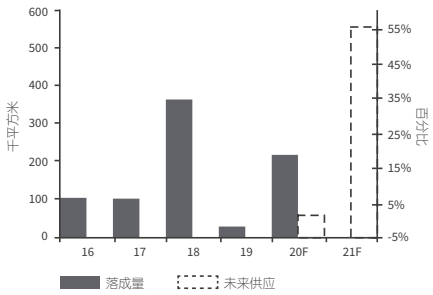
租金周期
**租金平稳**

## 价格指数




箭头指示未来12个月展望
基数: 2016年第4季度 = 100
该价格指数仅指广州非保税高标准物流市场的价格指数
资料来源: 仲量联行

## 硬性指标




2016至2019年的落成量是年底值。2020年的落成量是前三季度值，未来供应是第四季度计划落成量。2021年的未来供应是全年预计值。
资料来源：仲量联行

### 租赁市场呈现回暖迹象。

- 随着疫情防控步入常态化阶段，生产生活秩序持续恢复，广州物流仓储市场租赁需求较上季度回暖，市场上问询量明显增多。相较于二季度不少租户因业务平淡而在租赁期满后选择退租，本季度退租情况少见，并随着需求回暖，全市非保税市场录得净吸纳量近2万平方米。
- 全市社会消费品零售总额自8月实现当月同比增速转正后，已连续两月实现同比增长，消费市场的回暖进一步推动了物流仓储租赁需求的复苏。本季度，个人护理、美妆及鞋服类零售商均展现出较为活跃的租赁需求。

### 本季度无新增供应，非保税空置率开始回落。

- 本季度无新增供应入市。并且由于黄埔区部分地块将实施转型升级开发，本季度已开展土地收储工作。受此影响，三和物流园于本季度被拆除，全市非保税市场存量减少至约241万平方米。
- 本季度非保税市场空置率小幅回落1.3个百分点。得益于租赁需求提升，空置面积被逐步吸纳。其中从化片区部分仓库录得不少短期租赁成交，助力片区出租率改善。

### 本季度租金重回上行通道。

- 在需求回暖背景下，非保税租金企稳回升。由于空置情况逐渐改善，不少业主信心增强，故与新租户在免租期及租金谈判过程中做出的让步明显减少。尤其是黄埔片区的业主，对于未来可能出现的片区供应短缺，他们的涨租意愿更为强烈。
- 本季度投资市场活跃，投资者持续追踪物流地产投资机会。易商红木与宏利金融新成立的核心合资公司已完成向RCLF收购四项甲级核心物流资产，其中一项位于广州。富力地产也与黑石集团签订意向书，拟出让富力国际空港综合物流园七成权益。

### 整体租赁需求的回升将助力租金稳定增长。

- 预计未来12个月将迎来约45万平方米新增供应，其中部分即将竣工项目预租进展良好，因此预计不会引起全市整体空置率大幅攀升。同时，第四季度的电商购物活动及消费市场的进一步复苏将支撑来自电商及相关联第三方物流的需求增长，净吸纳量有望达到一个较高水平。
- 由于黄埔片区将逐步进入城市更新阶段以推进产业升级，预计未来一段时间内将有更多老旧项目被拆除，黄埔片区将处于短暂的供不应求状态。待拆除项目中的现有租户将展现出搬迁或升级需求，预计在供应减少情况下，黄埔片区租金将稳步上涨，并带动全市非保税租金增长。

备注：广州工业地产是指广州优质物流仓储市场。

# 也思



# 北京

“北京局部地区疫情风险影响过后，酒店业绩于第三季度后半段持续恢复。”

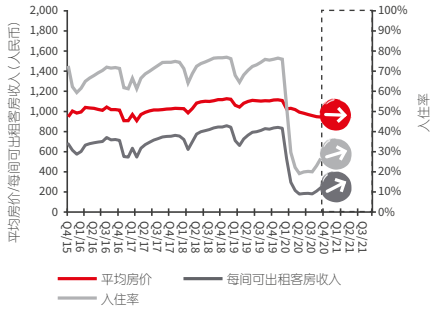
梁涛，大中华区副总裁，酒店及旅游地产投资咨询部

每间可出租客房收入同比增长率
**-54.6%**

每间可出租客房收入
**325元**

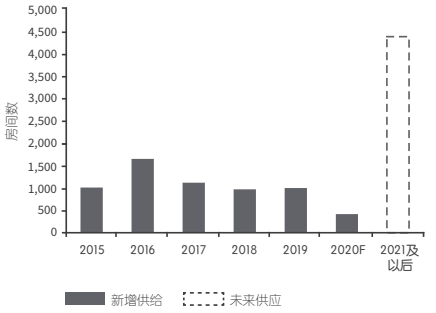
增长率同比变化
**降幅收窄**

## 高端酒店经营表现




备注：箭头图标仅代表预测变化趋势，不与左右两侧平均房价/每间可出租客房收益及入住率数值对应
资料来源: STR Global , 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

## 主要酒店供给




备注：仅指市内高端及以上酒店。由于项目信息持续更新，可能导致各季度报告中数据不连贯的情况。
资料来源：STR Global 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部，行业信息

### 7月下旬起，北京市应急响应等级下调，各类需求开始快步回升。

- 6月中旬局部地区疫情风险升级影响过后，北京于7月20日将应急响应级别降至三级，旅行限制进一步放宽，商务、休闲旅游需求得以恢复。
- 各类展会的恢复举办提振了会议会展住宿需求。9月4日至9日，中国国际服务贸易交易会成功举办，这是北京市疫情后的首次大型展会。9月份北京共举办超过15场展会，其中包括2020年北京国际汽车展。

### 第三季度北京新增两家高端酒店。

- 第三季度北京新增两家高端酒店：8月开业的北京大兴希尔顿酒店和9月开业的北京通州希尔顿酒店。北京大兴希尔顿酒店共设104间客房，目前开放部分客房（约50间）。北京通州希尔顿酒店共设313间客房，目前处于试运营阶段，仅开放部分客房。
- 第四季度预计无新增高端酒店。2021年预计有7家高端酒店入市，均分布于城市周边区域，将向市场新增1,885间客房。

### 6月局部地区疫情波动影响过后，北京高端酒店业绩于8月开始明显回升。

- 截至2020年9月，北京高端酒店入住率达到27.1%，恢复至去年同期的36.3%；平均房价为946元，相当于去年同期的85.9%；每间可出租客房收入达到256元，恢复至去年同期的31.2%。
- 6月和7月酒店业绩受疫情波动影响较大，单月每间可出租客房收入分别为203元和169元。8月份开始业绩有明显回升，8月、9月单月每间可出租客房收入分别为396元和521元，较7月份每间可销售房收入分别增长135.7%和208.3%。

### 随着疫情波动得到控制和市场需求的恢复，北京酒店业绩有望继续回升。

- 据北京各大会展中心官方网站显示，2020年第四季度的展览排期已达到2019年同期水平的90%，会议会展住宿需求将有望恢复到接近往年水平。
- 十一国庆长假期间，北京市共接待游客998.2万人次，同比去年增长8.4%。得益于国庆黄金周和跨省旅行团限制取消的双重利好，预计第四季度休闲旅游需求将继续回升。

备注：北京市场主要聚焦高端酒店。

# 上海

“逐渐回暖的会展、婚宴以及多个大型活动推动酒店业绩的复苏。”

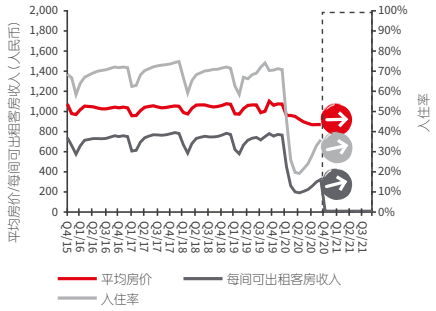
陈姵君，大中华区副总裁，酒店与旅游地产投资咨询部

每间可出租客房收入同比增长率
**-68.8%**

每间可出租客房收入
**256元**

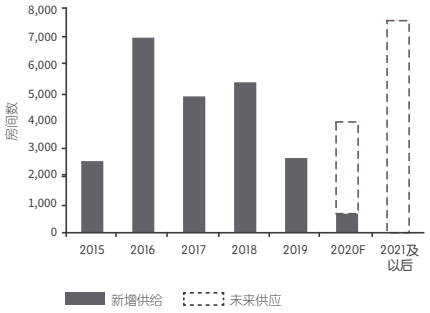
增长率同比变化
**降幅收窄**

## 高端酒店经营表现




资料来源: STR Global , 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

## 主要酒店供给




备注：仅指市内中高端及以上酒店。由于项目取消、新签约项目、项目信息公开等行业信息的变化，各季度数据或有不同。
资料来源：STR Global , 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

### 国内需求成为业绩增长的主引擎。

- 受旅游限制影响，国际旅游人数持续下降。7月国际游客仅6.9万人次，同比下降90.3%；8月国际游客9.0万人次，同比下降87.4%。
- 上海市政府举办为期16天的“上海旅游节”，拉动国内旅游的需求。据上海市旅游局统计，“旅游节”期间，上海共接待游客350万人次，同比增长28%；住宿销售收入同比增长21.6%，今年首次实现同比正增长。

### 上海在第三季度新增688间客房。

- 截至2020年第三季度，上海共有3家高端酒店入市，新增688间客房，分别是上海虹桥金臣皇冠假日酒店（330间客房）、上海中优城市万豪酒店（241间客房）以及上海馨乐庭虹桥中心公寓酒店（117间客房）。
- 截至2020年底，预计约有12家高端酒店入市，新增3,284间客房。但由于疫情严重影响工期，预计大多数酒店的开业日期会继续推迟。

### 第三季度高端酒店业绩复苏向好。

- 截至2020年9月，上海高端酒店市场每间可出租客房收入约为325元，与去年同期相比下滑54.6%，其中入住率为36.7%，日均房价为885元。
- 继前两季度的业绩疲软，7月和8月酒店业季复苏表现强劲。7月每间可出租客房收入约467元，环比6月增长了47.7%；8月每间可出租客房收入约598元，环比7月增长了28%。

### 未来的会展活动和法定假日将持续推动酒店业绩。

- 上海预计将从20年3季度到21年4季度举办超过161个展览和活动，涉及进出口贸易，酒店用品和旅游产品等。其中值得关注的两个大型活动：进口博览会和花卉博览会。此外，世界上最大的上海天文馆将于2021年开业，预计将带动区域旅游增长。
- 未来的众多法定节假日预计将大幅释放国内游客的旅游需求。

备注：数据速览酒店市场数据为上海高端酒店市场。

# 广州

“得益于暑假期间旺盛的休闲旅游需求，第三季度高端酒店业绩继续回升。”

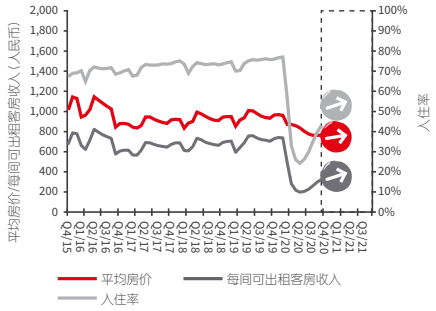
梁涛，大中华区副总裁，酒店及旅游地产投资咨询部

每间可出租客房收入同比增长率
**-52.2%**

每间可出租客房收入
**334元**

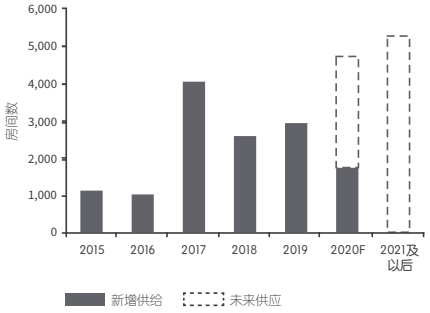
增长率同比变化
**降幅收窄**

## 高端酒店经营表现




备注：箭头图标仅代表预测变化趋势，不与左右两侧平均房价/每间可出租客房收益及入住率数值对应
资料来源: STR Global , 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

## 主要酒店供给




资料来源： STR Global 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部，行业信息

### 第三季度休闲旅游需求持续恢复，会议会展需求也有小幅回升。

- 7月、8月，得益于暑假期间旅游带动作用及跨省旅行团的恢复，广州市休闲旅游持续快速回温，成为市场主力需求。
- 广州市于7月上旬举办了疫情后的首场展会—中国国际建筑装饰展览会，但由于缺少能够拉动住宿需求的大型展会，会议会展住宿需求虽有小幅回升但增速较缓；受国际疫情尚未得到控制导致的国际旅客入境同比大幅减少的影响，商务差旅需求距往年水平仍有差距。

### 2020年第三季度广州新增一家高端酒店。

- 2020年上半年无新增高端酒店入市。第三季度广州新增一家高端酒店—8月开业的广州奥园喜来登酒店，该酒店位于番禺区，共设274间客房。
- 2020年第四季度预计还将有一家国际品牌高端酒店入市—位于越秀区的广州德安丽舍凯宾斯基酒店，将向市场新增261间客房。

### 第三季度广州高端酒店业绩持续复苏，单月入住率水平突破2019年同期的90%。

- 截至2020年9月，广州高端酒店入住率达到43.3%，恢复至去年同期的56.7%；平均房价为772元，相当于去年同期的84.3%；每间可出租客房收入达到334元，恢复至去年同期的47.8%。
- 广州高端酒店业绩延续第二季度的回暖趋势，于第三季度持续复苏。广州7月、8月的单月每间可出租客房收入(RevPAR)分别为470.9元和560.1元，环比增速达到38%和19%。8月、9月单月入住率均突破70%，恢复至去年同期水平的90%以上。

### 国庆黄金周利好四季度休闲旅游需求恢复，大型展会也有望推动四季度会议会展需求上升。

- 假期旅游继续带动四季度休闲旅游需求回升。今年十一黄金周期间，广州共接待游客1,406.64万人次，恢复至去年国庆假期的86.6%；实现旅游总收入96.96亿元，恢复至去年国庆假期的75.1%。
- 受国际疫情影响，秋交会仍于线上举办，并未利好酒店业绩。但四季度将举办的两场大型展会--广州国际车展(11月20日至29日在中国进出口商品交易会展馆举办)和广州国际涂料展(12月8日至10日在中国进出口商品交易会展馆举办)有望带动会议会展需求回升。

备注：广州市场主要聚焦高端酒店。

# 香港

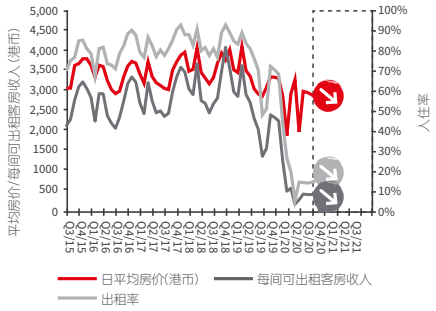
> “疫情导致香港奢华酒店市场业绩持续下滑。”
>
> Mike Batchelor，亚太区首席执行官，酒店及旅游地产投资咨询部

每间可出租客房收入同比增长率
**-81.8%**

每间可出租客房收入
**424港元**

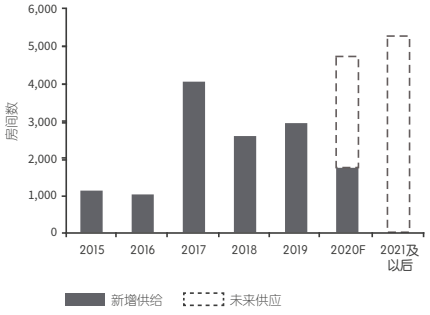
增长率同比变化
**大幅下滑**

## 高端酒店经营表现




资料来源: STR Global , 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

## 主要酒店供给




备注：市内全领域酒店。由于项目取消、新签约项目、项目信息公开等行业信息的变化，各季度数据或有不同。
资料来源： 香港旅游局，仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部，行业信息

### 各类客源需求受到严重影响。

- 受疫情影响，截至2020年8月，香港旅游总人次同比下跌91.9%，8月份的国际入境旅客仅有4,449人次。
- 大陆市场是香港最大的旅游需求来源。然而截至2020年8月，来自大陆的旅游人次与去年相比大幅下跌99.9%，仅有2,323人次。

### 从中长期来看，香港酒店市场供给将保持平稳增长。

- 2020年第三季度开业的唯一一家酒店是位于北角的历山酒店（840间客房），未来值得关注的酒店开业项目包括银樞美憬阁东涌酒店（200间客房）、福朋喜来登東涌酒店（1,001间客房）以及喜来登東涌酒店（218间客房）。
- 截至2021年年底，预计约有6,500间新增客房入市，分布在香港岛和九龙半岛。其中，湾仔、机场及东涌区域将是未来几年提供酒店新增供给的主力军。受疫情影响，预计未来供给会有所推迟。

### 奢华酒店业绩受疫情等因素影响，持续下滑。

- 截至2020年9月，香港奢华酒店的每间可出租客房收入同比下降81.8%至424港元，主要归因于入住率和平均房价的双双下跌，其中入住率下降54.3个百分点，平均房价下降16.0%。
- 2020年第三季度，香港仍受到自2019年6月中旬开始的游行活动以及疫情的不良影响，酒店市场业绩表现持续下滑。

### 香港酒店市场的业绩下滑可能会持续至2020年末。

- 鉴于疫情以及政治和经济局势的不稳定，我们预计香港奢华酒店市场的业绩表现将持续低迷。
- 展望未来，在局势趋于稳定的前提下，酒店业绩将会进入长达2年的恢复期，并在中长期内回归正向增长态势。

备注：数据速览酒店市场数据为香港奢华酒店市场。

JLL
仲量聯行

## JLL Offices in Greater China 仲量联行大中华区分公司

### Beijing 北京
11/F
China World Tower A
1 Jianguomenwai Avenue
Beijing 100004

北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004

tel +86 10 5922 1300
fax +86 10 5922 1330

### Chengdu 成都
29/F, Tower 1
Chengdu International Finance Square
1 Hongxing Road Section 3
Chengdu 610021, Sichuan

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
邮编 610021

tel +86 28 6680 5000
fax +86 28 6680 5096

### Chongqing 重庆
45/F
Chongqing World Financial Center
No.188 Minzu Road, Yuzhong District
Chongqing 400010

重庆市渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010

tel +86 23 6370 8588
fax +86 23 6370 8598

### Guangzhou 广州
Room 2801-03
Guangzhou CTF Finance Centre
No.6 Zhujiang East Road
Zhujiang New Town, Tianhe District
Guangzhou 510623
Guangdong

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

tel +86 20 2338 8088
fax +86 20 2338 8118

### Hangzhou 杭州
Unit 802
T2, Raffles City Hangzhou
No. 228 Xinye Road
Jianggan District
Hangzhou 310000
Zhejiang

浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000

tel +86 571 8196 5988
fax +86 571 8196 5966

### Nanjing 南京
Room 2201
Deji Plaza Office Tower
18 Zhongshan Road
Nanjing 210018

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018

tel +86 25 8966 0660
fax +86 25 8966 0663

### Qingdao 青岛
Unit 2308
Tower A, COSCO Plaza
61 Hong Kong Middle Road
Shinan District, Qingdao 266071
Shandong

山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071

tel +86 532 8579 5800
fax +86 532 8579 5801

### Shanghai 上海
22/F
HKRI Centre One, HKRI Taikoo Hui
No.288 Shimen Yi Road, Jingan District
Shanghai 200041

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

tel +86 21 6393 3333
fax +86 21 6393 3080

### Shenyang 沈阳
1808
Office Tower, L'Avenue
10 Huigong Street, Shenhe District
Shenyang 110013
Liaoning

辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码 110013

tel +86 24 3109 1300
fax +86 24 3109 1330

### Shenzhen 深圳
19/F
Tower Three, Kerry Plaza
1 Zhongxinsi Road, Futian District
Shenzhen 518048
Guangdong

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

tel +86 755 8826 6608
fax +86 755 2263 8966

### Tianjin 天津
Unit 3408
The Exchange Tower 2
189 Nanjing Road, Heping District,
Tianjin 300051

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051

tel +86 22 5901 1999

### Wuhan 武汉
Unit 3202-03
Ping An Finance Center
1628 Zhongshan Avenue
Jiang'an District
Wuhan 430014, Hubei

湖北省武汉市
江岸区中山大道1628号
武汉天地平安金融中心3202-03室
邮政编码 430014

tel +86 27 5959 2100
fax +86 27 5959 2144

### Xi'an 西安
Unit 2202-03
CapitaMall Office
No.64 West Section of
South 2nd Ring Road
Yanta District, Xi'an 710065
Shaanxi

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

tel +86 29 8932 9800
fax +86 29 8932 9801

### Hong Kong 香港
7/F
One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay
Hong Kong

香港鰂魚涌英皇道979号
太古坊一座7楼

tel +852 2846 5000
fax +852 2845 9117
www.jll.com.hk

### Macau 澳门
Unit H, 16/F
Finance and IT Center of Macau
Nam Van Lake Quarteirao 5 Lote A
Macau

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室

tel +853 2871 8822
fax +853 2871 8800
www.jll.com.mo

### Taipei 台北
20/F-1
Taipei 101 Tower
No 7 Xinyi Road Section 5
Taipei 11049, Taiwan

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049

tel +886 2 8758 9898
fax +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

JLL Wechat
仲量联行微信号

JLL Mini Program
仲量联行小程序

**www.joneslanglasalle.com.cn**

**Jones Lang LaSalle 仲量联行**
©2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.
©仲量联行2020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。