CBRE

MARKETVIEW

中国房地产市场报告
二零二零年第二季度

二季度经济反弹超预期
商业地产市场逐步复苏

GDP	CPI	出口	PMI	社零总额
3.2%	2.5%	0.5%	50.9	-1.8 %
2020年二季度	2020年6月	2020年6月	2020年6月	2020年6月

*箭头代表同比增速较上期报告变化

市场焦点

写字楼

2020年二季度18个主要城市录得写字楼新增供应120万平方米，较去年同期减少52%。二季度全国写字楼净吸纳量由负转正至35万平方米。整体空置率环比上升0.5个百分点至23.9%。但TMT、制药和金融企业显示出强劲扩张需求。

零售物业

2020年二季度，全国仅录得三个新项目入市，总零售面积约22万平方米。多个零售业态已经出现了复苏的迹象，国内品牌在风险资本助力下继续成为需求担当。但部分受疫情冲击较大的业态仍有退租发生。全国整体空置率上升1.4个百分点至7.7%。

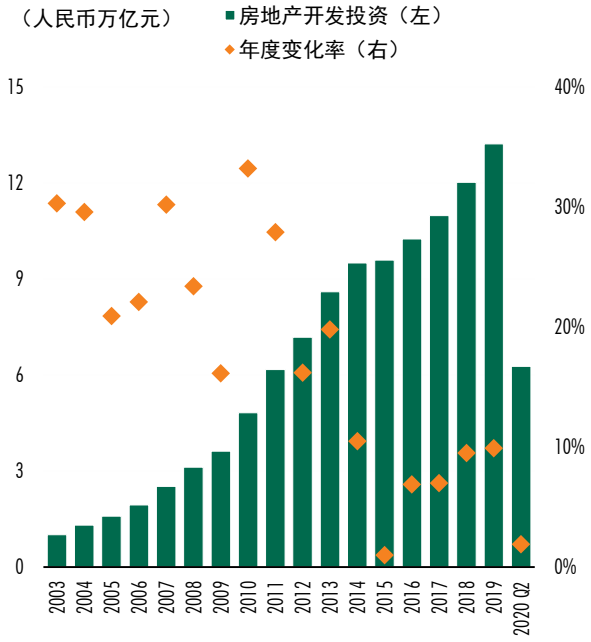
工业物流

由于经济活动的迅速恢复和被抑制需求的释放，高标仓储需求二季度出现明显反弹。2020年上半年，净吸纳量累计录得90万平方米，相比去年同期增长31%，其中二季度同比增长110%。然而，本季度16个主要城市新增供应达162万平方米，空置率进一步走高至15.9%。

投资市场

受到新冠疫情及相关旅行限制的影响，2020年二季度，国内大宗物业投资交易总额录得396亿元人民币，同比下跌41%。除写字楼外，投资者对受益于经济结构性增长趋势的优质资产，如商务园区写字楼，仓储物流，数据中心等保持强烈的投资需求。

图表1：中国房地产开发投资



数据来源：国家统计局，2020年第二季度

二季度中国经济反弹超预期，多项举措促进经济发展

二季度中国经济走出新冠疫情的阴霾，GDP同比增速从一季度的下跌6.8%跳升至增长3.2%，反弹力度超市场预期。

宏观经济

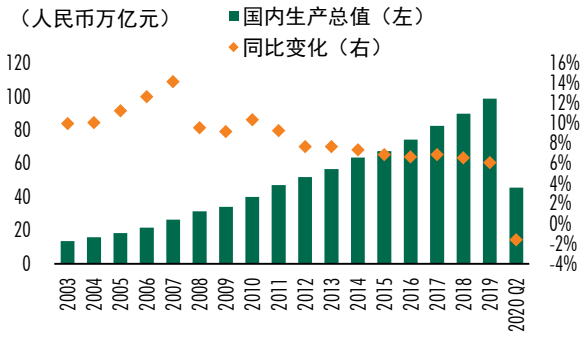
制造业和服务业双双飘红：6月中国制造业增加值同比增速升至5.1%，同时二季度服务业增加值同比增长亦录得1.9%，其中先进制造业、金融业和信息传输、软件和信息技术服务业的增长大幅领先，分别同比大涨10%，6.6%和14.5%。

国内消费持续复苏，社零总额同比跌幅从3月份的16%收窄至6月的1.8%；其中实物网上零售额占社零总额比重已突破25%。本季度，除消费券和购物节等常规消费刺激方法，政府亦大力鼓励“夜间经济”，“地摊经济”和“小店经济”的发展，在吸纳就业人口的同时，为居民提供了灵活而多样化的服务，并进一步激发市场消费潜力。

大规模流动性注入使货币供应保持充足，M2和社融的增长速度均保持在两年中的高位。LPR在本季度并未下调，央行于7月1日起下调再贷款和再贴现利率25个基点（BP），以进一步降低实体经济，尤其是中小企业的融资成本。至7月15日，中国政府的财政刺激规模已经超过8.3万亿元人民币，近GDP总额的8.6%。

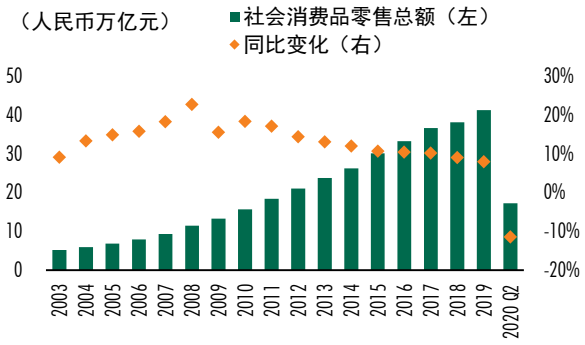
世邦魏理仕预计，中国经济将在三季度保持持续快速复苏的态势，全年GDP增长率为2.3%，是2020年少数几个保持正增长的主要经济体。

图表2：国内生产总值（GDP）



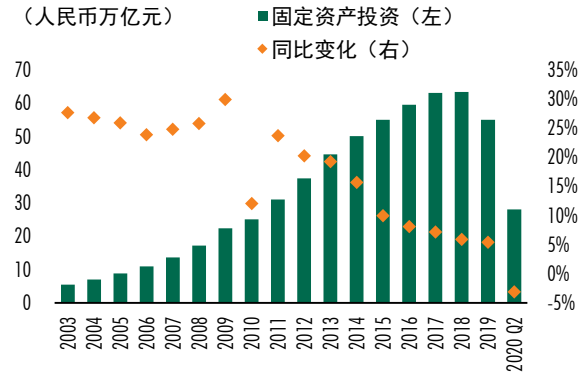
数据来源：国家统计局， 2020年第二季度

图表3：社会消费品零售总额



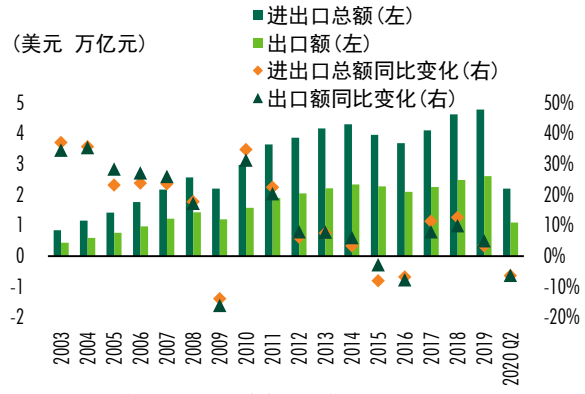
数据来源：国家统计局， 2020年第二季度

图表4：固定资产投资



数据来源：国家统计局， 2020年第二季度

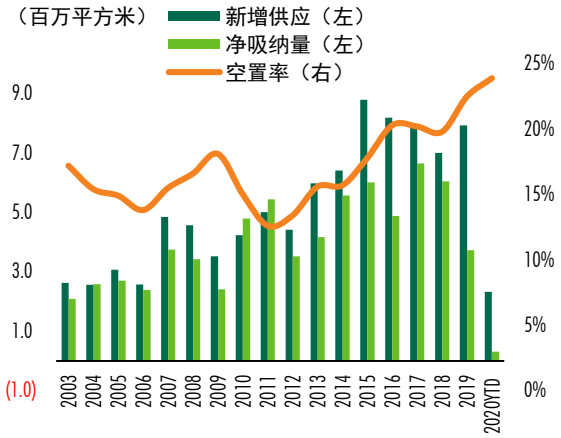
图表5：进出口贸易



数据来源：海关总署，2020 年第二季度

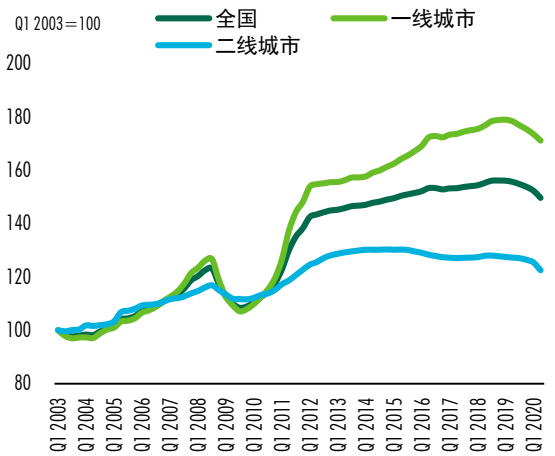
© 2020，世邦魏理仕

图表6：写字楼市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部， 2020年第二季度

图表7：写字楼租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部， 2020年第二季度

写字楼市场

2020年二季度18个主要城市录得写字楼新增供应120万平方米，较去年同期减少52%。二季度全国写字楼净吸纳量由负转正至35万平方米。除北京由于6月出现新增本土病例而采取新一轮的管控外，一线城市引领需求复苏；二线城市中，杭州和成都为代表的科技城市表现突出。

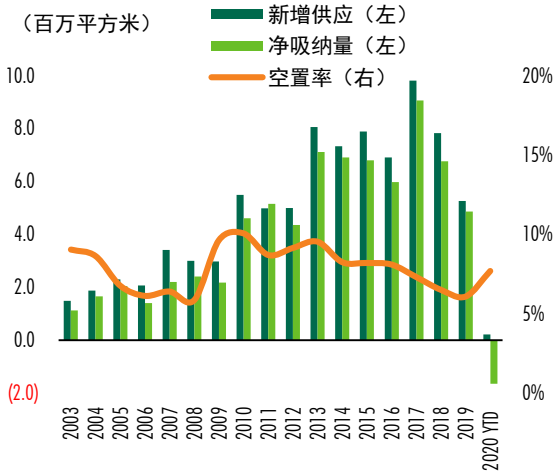
目前租赁问询与实地看楼已基本恢复至疫情前的水平，但出于对短期经济和业务前景的谨慎预期，多数租户仍选择续租。然而，TMT、制药和金融企业显示出强劲扩张需求。TMT租赁需求的新动力之一来自在线教育机构，由于疫情令教育培训产业线上化发展加速，此类租户在二季度录得约20万平方米的租赁成交。然而，受疫情与经济影响市场亦出现零售贸易，非传统金融、文体娱乐等企业退租，全国空置率上升环比0.5个百分点至23.9%。

尽管与历年同期相比，市场净吸纳量指标仍然偏弱，但甲级写字楼需求反弹明显更快，二季度已恢复至去年同期的7成左右。受需求较弱、空置率上升的影响，本季度全国写字楼平均租金环比下降1.5%。

展望未来，我们认为2020年下半年的复苏势头有望进一步增强。金融、TMT和生物医药行业的扩张将带动租赁活动持续回暖，但新项目也会在下半年集中入市。我们预计2020年全年新增供应总量约800万平方米。总体上，租赁市场短期内将继续有利于租户方，是大型租户开启扩租、搬迁和租约重整等战略性选项的理想时机。由于可租面积有限，一线城市以及杭州、成都等强二线城市内核心区位的租金预计将率先企稳。

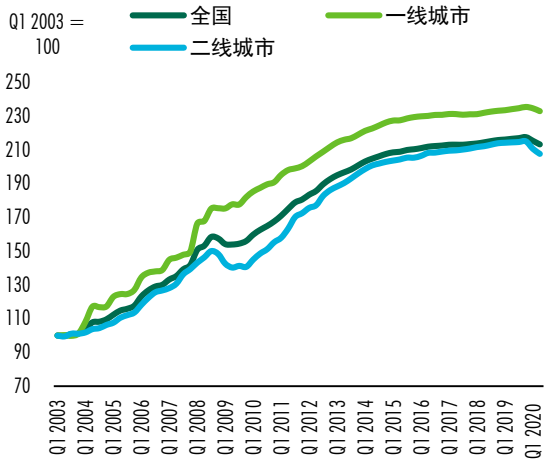
© 2020，世邦魏理仕

图表8：零售物业市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表9：购物中心首层租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

零售物业市场

随着疫情防控持续向好和各项促消费政策的推行，居民外出消费增加，市场销售在二季度明显转好。二季度社会消费品零售总额同比下降3.9%，降幅较上季收窄15.1个百分点，其中6月零售总额同比降幅收缩至1.8%。食品和生活必需品保持增长，可选消费中，化妆品、体育用品等率先实现销售复苏。购物中心的客流持续回暖，5月份已回升至疫情前正常水平的八成，核心优质物业的客流量已超过疫情前的九成。

由于商场交付进度受阻，以及零售商扩张计划暂缓，2020年二季度，全国仅录得三个新项目入市，总零售面积约22万平方米，同比减少81%。餐饮、娱乐和教育类租户的闭店潮仍在持续，加上不少项目借此机会启动改造升级，本季净吸纳量录得负160万平方米。其中，非核心区域占闭店面积的七成左右。受此影响，二季度末全国零售物业市场整体空置率上升1.4个百分点至7.7%。

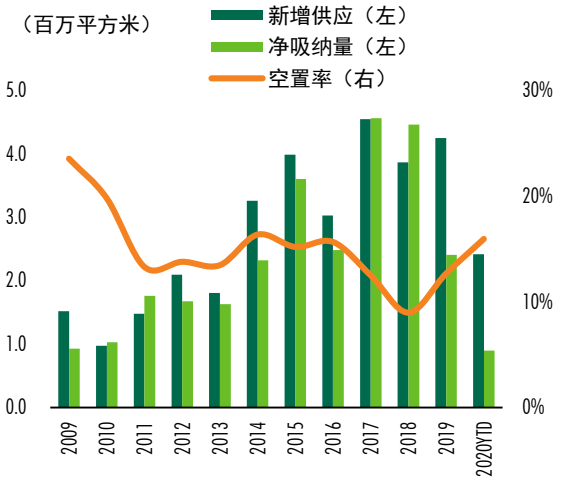
但多个零售业态已经出现了复苏的迹象，其中奢侈品表现最为亮眼，主要得益于境外旅游及购物的限制。博柏利（Burberry）和历峰集团的最新财报均反映中国市场销售逆势增长。总体而言，其他业态内，国内品牌在风险资本助力下继续成为需求担当。2020年上半年零售领域的风险投资共计22笔，资金主要用于开设实体店，其中餐饮业、化妆品和体育相关业态占比位列前三。季内，市场亦录得完美日记、调色师、KKV等多家新店的开业。

空置面积的持续上升使得部分业主降低租金预期，二季度全国主要城市购物中心首层平均租金环比下跌1%。受疫情影响最严重的餐饮类和体验类多集中于购物中心高层，导致较高楼层的租金跌幅更明显。

随着消费者信心的持续回升，下半年租金企稳回升的趋势有望在核心商圈和优质项目中率先显现。国内品牌，尤其是美妆、体育零售类业态将保持活跃。咖啡茶饮和轻餐类凭借较强的线上订单和门店配送能力，也将继续在一二线城市扩张。与此同时，现金流短缺、线上渠道发展较慢的零售品牌，以及客流恢复速度较慢的体验类业态仍将有局部闭店的情况发生。

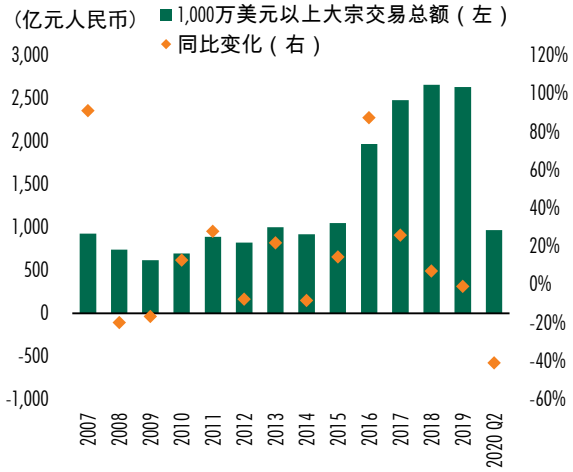
© 2020，世邦魏理仕

图表10：物流仓储市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部， 2020年第二季度

图表11：商业物业大宗交易总额



数据来源：世邦魏理仕研究部， 2020年第二季度

物流设施市场

由于经济活动的迅速恢复和被抑制需求的释放，高标仓储需求二季度出现明显反弹。2020年上半年，净吸纳量累计录得90万平方米，相比去年同期增长31%，其中二季度同比增长110%。

当前复苏的需求动力以第三方物流和电商为主，占租赁需求的80%以上。此外，因疫情催生的生鲜和医药零售商以及中央厨房需求的不断增长推动冷链需求持续上升。

一级城市和周边卫星城市的租金具有韧性。在中西部市场，由于短期供过于求，业主优先考虑提升出租率，而非租金。因此，2020年二季度高标仓库整体租金环比下降0.6%。

展望未来，供应高峰将延续至2021年中，未来12个月内将有总计近645万平方米高标仓库面积交付，空置率将在2021年中达到峰值然后呈下降趋势。因此，预计未来六个月的整体租金增长保持平稳，但一线及周边卫星城市仍能实现2-3%的年增长率。

投资市场

受到新冠疫情及相关旅行限制的影响，投资交易活动放缓，2020年二季度，国内大宗物业投资交易总额录得396亿元人民币，同比下跌41%，环比下跌25%。

从买家来源上看，本季度大宗交易由内资买家主导，其占交易总额的80%。2020年上半年，企业自用购置活跃，以交易金额计，自用购置占比达41%，远超2019年的19%，其中又以现金储备充足的大型金融机构和科技公司最为活跃。外资买家仍受旅行限制的影响，但其对受益于经济结构性增长趋势的优质资产保持强烈的投资需求，在上半年外资净购入超130亿元人民币。

从物业类型上看，二季度写字楼的交易额占比约为63%。有明确产业定位且租赁表现良好的优质商务园区获得投资者的极大关注，包括摩根士丹利和远洋资本等境内外买家在上半年积极入手优质商务园区资产。在颇具韧性的租赁表现和大规模基金募资的加持下，仓储物流的投资热度进一步上升，上半年录得多个大规模资产包交易，上半年资产交易额已达到2019年全年水平的83%，并有望在2020年创新高。从地域偏好上看，大宗交易仍集中于京沪，上半年两市成交额占比为71%。

中国最新公布的二季度经济数据反弹超预期，世邦魏理仕认为这必将进一步增强投资者对国内优质物业的投资信心，促使大宗交易市场的活跃度在下半年提升，资产价格有望逐步企稳。

© 2020，世邦魏理仕

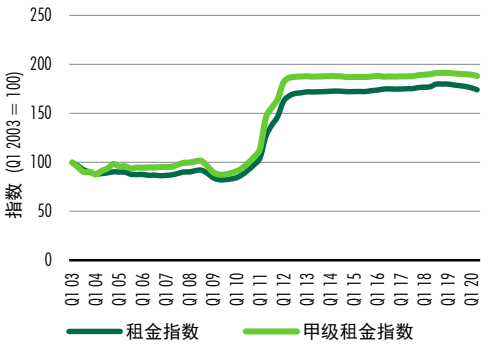
图表12：2020年第二季度市场概览

城市	环比变化	优质写字楼	优质零售物业*	物流设施
北京	租金	-1.2%	-0.5%	0.0%
	空置率	↑1.0 百分点	↑0.8 百分点	↓0.4 百分点
天津	租金	-1.7%	-1.6%	-0.2%
	空置率	↑2.6 百分点	↑4.8 百分点	↑1.5 百分点
大连	租金	-3.4%	-0.4%	0.0%
	空置率	↑2.4 百分点	↑1.3 百分点	↓2.6 百分点
沈阳	租金	-1.4%	-0.5%	-1.8%
	空置率	↓0.9 百分点	↓1.4 百分点	↑11.2 百分点
青岛	租金	-1.4%	-0.6%	0.1%
	空置率	↓0.2 百分点	↑0.4 百分点	↑0.9百分点
上海	租金	-2.1%	-1.1%	0.2%
	空置率	↓0.1百分点	↑1.0 百分点	↑1.7 百分点
南京	租金	↓ 1.9%	0.0%	-0.9%
	空置率	↑1.4百分点	↑1.1百分点	↓1.7 百分点
杭州	租金	-1.4%	-0.6%	-0.4%
	空置率	↑0.7 百分点	↑ 0.3 百分点	↓2.8 百分点
宁波	租金	-0.5%	-0.3%	-0.2%
	空置率	↑0.4 百分点	↑0.8 百分点	↓4.6 百分点
苏州	租金	-2.8%	-0.3%	0.4%
	空置率	↑1.2百分点	↑0.5 百分点	↓0.7 百分点
无锡	租金	-1.3%	0.0%	0.1%
	空置率	↓1.2百分点	↑0.4百分点	↑2.3 百分点
广州	租金	-0.8%	-2.0%	0.0%
	空置率	↑1.1 百分点	↑0.9 百分点	↑1.6 百分点
深圳	租金	-1.0%	-1.4%	0.6%
	空置率	↓0.3 百分点	↑0.4 百分点	0.0百分点
成都	租金	-1.1%	-1.0%	-1.6%
	空置率	↓0.4百分点	↑2.9 百分点	↓0.6 百分点
重庆	租金	-1.5%	-1.0%	-1.7%
	空置率	↓0.3百分点	↑1.3 百分点	↓0.4 百分点
西安*	租金	-0.5%	-1.6%	
	空置率	↓0.1百分点	↑2.9 百分点	
武汉	租金	-2.0%	-1.0%	-3.5%
	空置率	↑1.8 百分点	↑3.2 百分点	↑2.2 百分点
长沙	租金	-4.3%	0.0%	
	空置率	↓0.4百分点	↑0.1 百分点	

*自2020年第一季度开始，世邦魏理仕研究部增设“西安”市场
*优质零售物业市场租金走势以购物中心首层租金为样本进行计算
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

© 2020，世邦魏理仕

图表13：北京优质写字楼市场



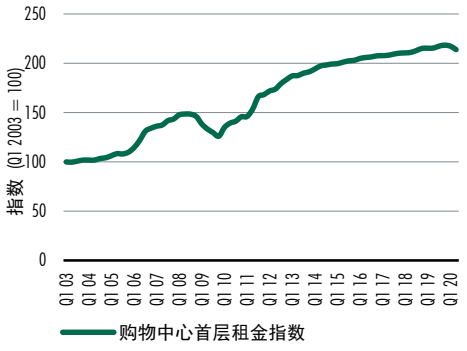
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

北京优质写字楼市场

2020年第二季度，中央商务区的三星大厦竣工交付，新增90,000平方米写字楼租赁面积。随着租赁活跃度的回升，前期受抑制的需求本季逐步放量，但市场持续出现金融、专业服务及消费服务等企业退租或缩减面积，以及企业整合到自用楼宇或总部的案例。而持续严控疫情影响下腾退面积去化较慢，导致本季度全市净吸纳量连续第二个季度录得负值为-38,700平方米，整体空置率上升至15.5%，为2010年第三季度以来最高水平。交易类型除续租外，以同区或邻近区域间的搬迁需求尤为凸显；分行业看，科技行业较为活跃，特别是线上教育和游戏类企业呈现积极扩租态势；此外，医药企业升级搬迁和扩租需求亦较为显著。在可租面积增加，业主短期难以去化空置面积的压力下，租金报价跌至每月每平方米420.5元，同样本环比下降1.2%。

未来六个月，708,000平方米的新增供应将集中入市，空置率预计将进一步攀升。

图表14：北京优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年二季度

北京优质零售物业市场

2020年第二季度，北京没有新增零售物业项目。五棵松卓展购物中心停业改造。商家复商复市，政府推行了发放消费券等促消费举措，客流逐渐恢复。但疫情的反复，对京南地区商业客流再次造成短期冲击。本季度租赁市场活跃度偏弱，新开业门店较少。新开店中，零售业态居多，包括国内美妆集合店、知名运动品牌、新能源汽车、3C产品等，餐饮业、服务业开店则态度谨慎。数个国际品牌首次进入北京市场，如：太古里的United Tokyo和Public Tokyo，长楹天街的Tim Hortons，国贸商场的Peet’s Coffee。受疫情影响，空置率普遍升高，整体环比上升1.3个百分点至8.6%。餐饮店和快时尚品牌关店较多，娱乐、儿童业态关店现象将进一步显现。在空置上升的压力下，购物中心首层平均租金同样本比环比下降1.6%，报每天每平方米36.9元，未来仍有进一步下降的可能。

未来六个月，将有三个新项目计划入市，总体量约220,000平方米。

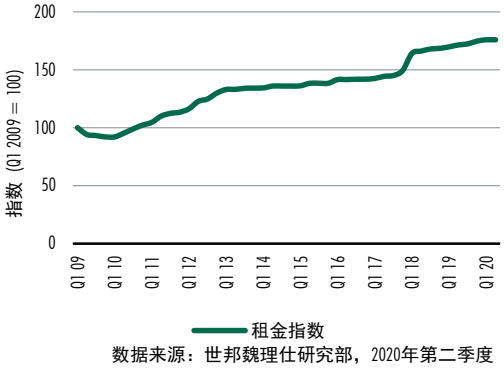
© 2020，世邦魏理仕

北京物流设施市场

2020年第二季度无新增项目交付。整体空置率环比回落0.4个百分点至5.6%。净吸纳量录得15,400平方米，较第一季度缩减。其中顺义空港、平谷录得来自第三方物流和医药类企业共计约74,000平方米的新租、扩租交易，租户新增需求较为积极，尤其对冷链类设施需求凸显；而另一方面，亦庄、大兴京南、房山分别录得负吸纳，其中亦庄可见来自快递快运公司整合退租，而大兴京南分别录得来自京东、小米的退租，需求转移至其自建库。整体租金报每月每平方米49.9元，环比持平。市场上录得租金上涨的交易，如医药类租户；但另一方面，部分业主对季末退租面积增加表现出紧张情绪，略微下调租金以争取潜在客户的关注，导致租金十三个季度连续上涨后首次录得无增幅。

未来六个月，预计有66,000平方米的新增面积交付，加之本季度新释放出来的面积，租户选择更多，刺激租赁交易更为活跃。预计空置率小幅拉升，租金仍有进一步上涨的空间。

图表15：北京物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

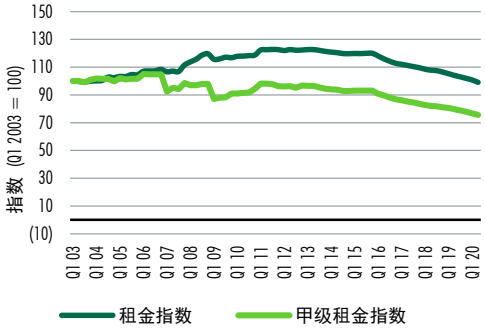
北京投资市场

2020年第二季度，北京尽管达成九笔大宗交易之多，但其中有五宗在10亿元人民币以下，交易总额仅达108.3亿元人民币，同比下降48%，环比下降46%。因疫情而造成的交易延滞使得境外投资者本季度未能延续往期的活跃态势，仅达成一笔交易。境内地产基金则成为最活跃买家，贡献了62%的交易额。自用买家依然保持旺盛的办公置业需求，但市场上可售物业稀缺。本季丰台和大兴共录得三笔写字楼和商务园区的自用购置交易，标的物业分别以片区同类物业单价纪录成交。写字楼依然为主要物业类型，占总交易额度的78%，其中包括本季度金额最大的交易东方资产通过法拍收购中弘大厦；零售物业则贡献剩余的22%。

未来六个月，在疫情后续影响下，大型投资者在谨慎观望的同时，更趋偏好具有稳定现金流的物业。而中小型投资者和自用买家则迎来难得的拓展机会窗口。

© 2020，世邦魏理仕

图表16：天津优质写字楼市场



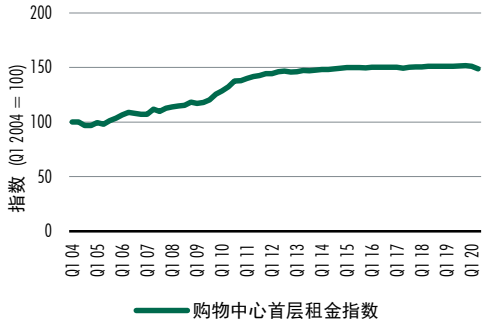
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

天津优质写字楼市场

2020年第二季度，位于海河沿线的京津国际中心、老城厢的天津大都会以及新八大里商务区的郡都大厦交付使用，为市场新增326,800平方米的办公面积。随着市场商务活动的全面解禁，写字楼新租需求得以释放和回暖，净吸纳量录得68,100平方米。季内，2/3的新租需求来自科技互联网相关企业，尤其是北京外溢的线上教育企业在城区优质写字楼承租大面积办公空间，成为主力的需求引擎。传统金融类企业，如保险、银行也有扩张需求。专业服务类企业在市场租金下行的情况下也释放出了升级搬迁的需求。但楼龄较长的乙级楼继续出现退租现象，退租租户主要为线下教育和非传统金融类企业。整体市场空置率环比上升2.6个百分点至46.9%。受市场高空置的压力，业主继续加大降租幅度实现以价换量的效果，本季全市平均租金同样本环比下降1.7%至每月每平方米98.9元。

下半年约有130,000平方米的新增供应入市，市场空置率有望稳中有降，而租金依然承压。

图表17：天津优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

天津优质零售物业市场

2020年第二季度，天津没有新增零售物业项目入市。零售物业基本全面恢复营业，市政府推行了发放消费券、举办夜市活动等一系列促进消费的举措。但租赁市场表现仍不活跃。仅部分知名运动服饰品牌、连锁餐饮品牌有小幅扩张，如友谊路新业广场的2000平方米的凡间美食基地开业。本季度空置率环比上升4.8个百分点达15.8%。零售、餐饮业态均出现大面积关店，其中餐饮尤其明显；以本地中小型商家为主，也有全国性餐饮和国际时尚品牌因疫情影响而进行战略收缩以节省成本。随着进一步复工复市，服务业态关店现象将逐步显现。空置率升高压力下，购物中心首层平均租金报每天每平方米17.0元，同样本比环比下降1.6%。

未来六个月，将有三个项目总面积241,000平方米计划入市，平均租金有进一步下降。

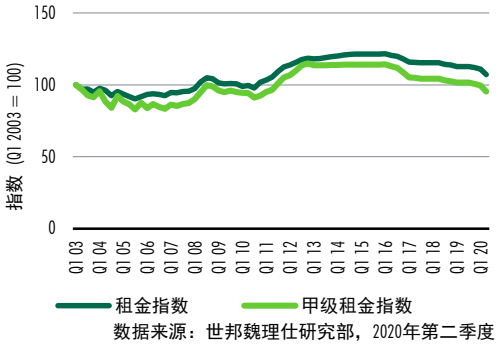
© 2020，世邦魏理仕

大连优质写字楼市场

2020年第二季度，市场没有新增供应入市。疫情对市场需求的后续影响明显增强，尽管新租需求回升，但来自贸易、货运以及非传统金融等行业的租户退租使得当季净吸纳量连续第五个季度为负达-44,300平方米，创历史新低。整体空置率环比上升2.4个百分点至21.1%，业主招商压力持续增大，部分业主为改善出租率下调租金，使得市场平均租金环比下降3.4%至每月每平方米89.3元，同创历史最大单季跌幅。与此同时，持续走低的租金则使得升级需求走强，其中以传统金融、零售与专业服务为主。例如，苏宁电器、中宏保险与恒安标准人寿分别租赁裕景中心1,700平方米、1,100平方米、1,600平方米。

未来六个月，逐渐恢复的新租需求将使得净吸纳量逐步回升，尽管如此，未来核心商务区将入市的新项目仍将进一步推高市场整体空置率，部分空置率较高的项目租金将持续承压，市场平均租金仍将处于下行渠道。

图表18：大连优质写字楼市场



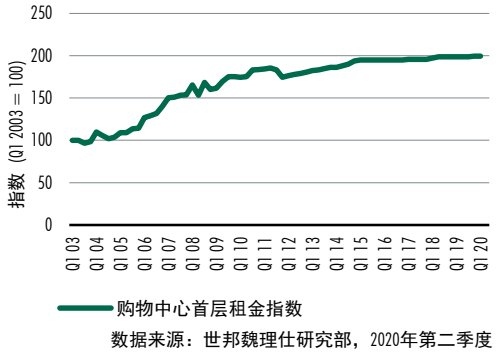
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

大连优质零售物业市场

2020年第二季度，市场没有新增项目入市。市场受到疫情的后续影响，持续有租户退租。业主也针对因此释放的可租赁面积实施品牌更新调整策略，使得品牌新租需求明显回升。休闲服饰与餐饮品牌则成为新租需求的主要组成部分，如茶饮品牌拓展持续走强，其中喜茶进驻罗斯福广场开设大连首店。与此同时，快时尚与奢侈品牌亦有拓展，其中，优衣库进驻中央大道，BOTTEGA VENETA与BVLGARI同时进驻恒隆广场。市场整体空置率环比上升1.3个百分点至5.9%。部分空置率回升的项目小幅下调租金，购物中心首层平均租金环比下降0.4%，报每天每平方米14.5元。

未来六个月，核心商圈将有新项目入市，因此空置率有望提升。而核心商圈部分空置率较高项目租金将承压，未来租金将难有涨幅。

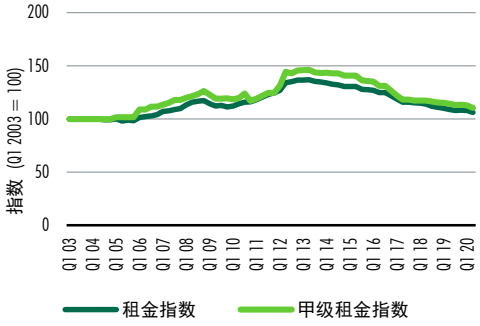
图表19：大连优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

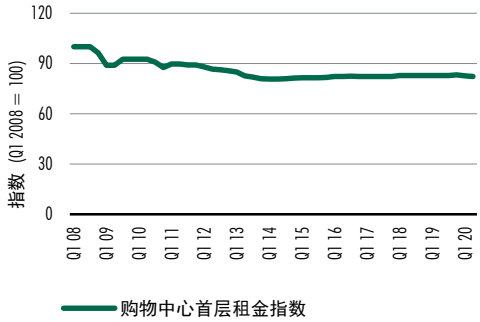
© 2020，世邦魏理仕

图表20：沈阳优质写字楼市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表21：沈阳优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

沈阳优质写字楼市场

2020年第二季度，市场没有新增供应入市。尽管疫情后续影响使得多数楼宇持续出现租户退租的情况，但在逐渐恢复的新租需求的推动下，当季净吸纳量达到近六个季度最高水平的24,800平方米。以线上教育为代表的科技行业成为市场需求的主要组成部分，需求占比超过一半。其中，学而思线上教育租赁了新地中心20,000平方米，而猿辅导则在茂业中心扩租8,000平方米。传统金融行业与专业服务业则继续保持较强的需求紧随其后。受此影响，市场整体空置率环比下降0.9个百分点至28.8%。尽管新租需求明显回升，但业主对于市场的信心仍未恢复，部分项目下调租金，市场平均租金环比下降1.4%，报每月每平方米74.7元。

未来六个月，疫情对市场需求的影响将有所减弱，但随着核心区域新项目的入市，市场压力仍将持续，再次上升的市场空置率将使得现有项目持续承压，市场租金仍将处于下行区间。

沈阳优质零售物业市场

2020年第二季度，没有新开业项目入市。在疫情后的复工复产下，部分业主积极的品牌调整也推动着市场新租需求的回暖。以茶饮甜品为主的餐饮品牌成为市场需求的主要来源。其中，一点点进驻皇城恒隆广场开设其在沈阳的首家门店。高端饰品品牌拓展意愿增强，其中GUCCI饰品进驻市府恒隆广场，万象城则同时招入apm Monaco与Gentle Monster. 尽管如此，乐天百货的闭店使得当季的净吸纳量持续为负。市场整体空置率则环比下降1.4个百分点至8.8%。部分项目为改善空置率下调租金，使得购物中心首层平均租金环比下降0.5%，报每天每平方米13.8元。

未来六个月新兴商圈将有新项目落成，整体市场空置率仍将处于低位，业态与品牌活跃度有望小幅回暖，市场压力减小，而租金则将企稳。

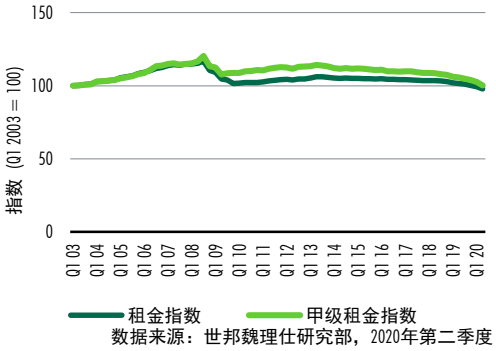
© 2020，世邦魏理仕

青岛优质写字楼市场

2020年第二季度，青岛写字楼市场连续第二个季度没有新增供应。新冠疫情影响下，问询量和看房量依然较弱，企业搬迁和扩张意愿谨慎，净吸纳量下降至7,000平方米，为近十一年最低纪录。从板块看，香港中路录得负吸纳量；海尔路成为金融行业新租的首选，市北CBD则商务氛围日趋成熟并具有充裕而高性价比的可租空间，两大商务区项目成为整体市场吸纳的主要支撑。从行业看，TMT表现相对稳定，专业服务、非传统金融和贸易类行业亦有表现。受到贸易争端和疫情双重影响，传统需求主力行业物流行业和船运表现较弱。整体空置率环比下降0.2个百分点至27.8%。较多项目下调租金报价，平均租金环比下降1.4%至每月每平方米87.6元。

未来六个月，随着疫情得到控制，经济主体有望全面恢复正常的秩序，需求有望得到一定改观。但海尔路有两个项目约101,200平方米新增供应，空置率仍将走高，租金承受一定下调压力。

图表22：青岛优质写字楼市场



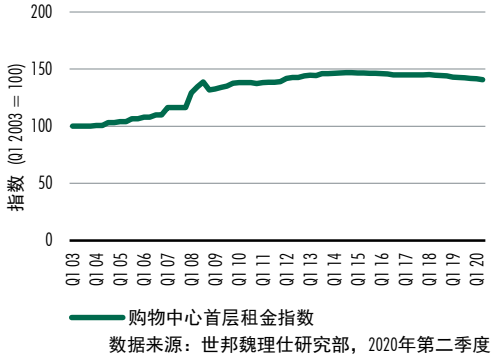
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

青岛优质零售物业市场

2020年第二季度，青岛零售物业市场没有新增供应。除影院等少数业态，现有项目恢复正常的营业秩序，但在疫情的影响下，零售物业的表现分化明显。近几年开业的几个购物中心表现突出，陆续录得多个品牌的入驻，如Lululemon和法国珠宝品牌FRED分别在万象城和海信广场开设山东首店。零食业态扩张积极，三只松鼠多家门店开业，而良品铺子青岛首店也落户凯德广场。但老百货或部分不占区位优势的购物中心出现了明显的品牌流失情况，流失的品牌主要为餐饮、珠宝玉石及服饰品牌。市场整体空置率环比上升0.4个百分点至7.1%。受到个别零售物业调整的影响，购物广场首层平均租金环比下降0.6%，报每天每平方米15.5元。

未来六个月，全市仅有一个体量为65,000平方米的新项目在海尔路商圈开业。预计市场空置率保持稳定，市场整体租金将继续承压。

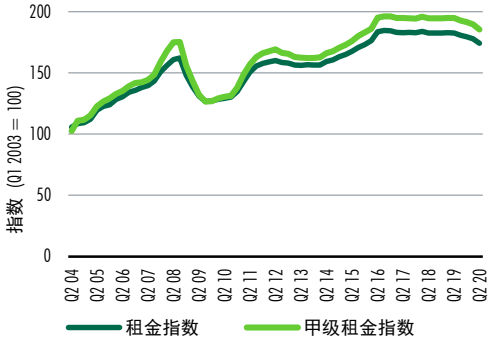
图表23：青岛优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

© 2020，世邦魏理仕

图表24：上海优质写字楼市场



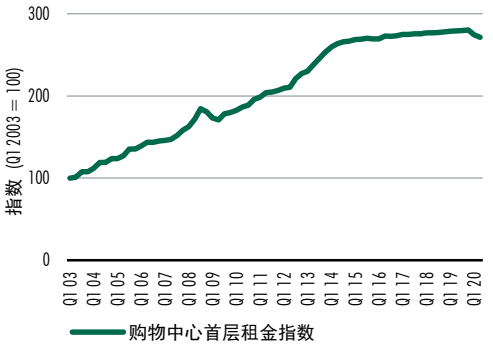
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

上海优质写字楼市场

2020年第二季度，，市场新增供应6.4万平方米，位于火车站板块的板块上海金融街中心一期。随着申城疫情得到进一步控制，商务活动也逐步恢复正常，二季度写字楼带看量明显增多，需求活跃度逐渐回暖，录得净吸纳量72,874平方米上海多元化的经济结构为写字楼需求的复苏奠定优势，金融、TMT、专业服务、消费品制造业和医疗生命科学行业多点开花，其中证券、银行等传统金融类需求最为活跃。区域上来看，性价比突出的新兴商务区前滩、大虹桥等区域录得大面积搬迁扩租需求；核心区以南京西路、陆家嘴为代表需求呈现韧性，季内该子市场空置率录得小幅回调。而受疫情影响较大的零售贸易、消费服务、第三方办公运营等行业出现部分租户退租，大部分为300-500平方米的中小面积案例。供需两侧同步放缓的情况下，全市空置率较去年底仅轻微上升0.5个百分点至19.9%。租金表现上，二季度市场平均报价为每月每平方米282.1元，环比下跌2.1%。

未来六个月，写字楼租赁活动在经济持续复苏和充裕的高品质供应的共同推动下有望被进一步激活，短期内市场空置率将有所抬升。

图表25：上海优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

上海优质零售物业市场

第二季度，上海零售市场无新项目开业，位于南京西路的中信泰富广场与四川北路的嘉杰国际广场于本季停业改造，新世界百货虹口店宣布闭店。受新冠疫情影响，市场净吸纳量进一步下滑，录得-146,472平方米，推升空置率环比上升1.0个百分点至8.2%。全市购物中心首层平均租金环比下跌1.1%，报每天每平方米34元。需求方面，传统主力需求-零售时尚品牌本季度扩张需求紧缩；餐饮行业成为主要需求来源，占整体需求超四成，年轻态的领先连锁咖啡茶饮与中式简餐品牌持续快速扩张；新兴美妆集合店调色师与Wow Color受资本青睐在核心及次级商圈逆势抢占市场。疫情防控常态化之下，购物中心客流伴随二季度多个小长假呈现逐步回暖态势。

未来六个月，上海零售市场有望迎来33.4万平方米的新增体量投入次级商圈，位于核心商圈的上海广场及新天地二期将完成改造重新回归，将带动全市空置率逐步下行，租金水平有望止跌企稳。

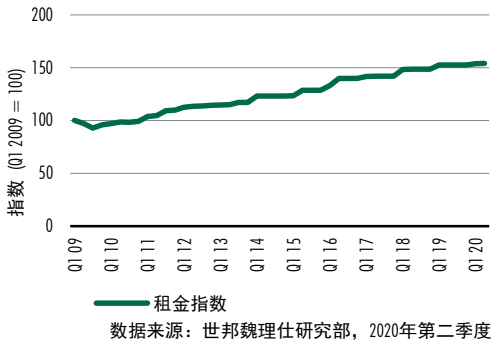
上海物流设施市场

2020年二季度上海物流市场有两个新增供应项目入市，均位于松江板块，为市场带来15.3万平方米的新增供应。市场需求活跃程度与上季度相比已有诸多回暖迹象，部分因为上季度需求接替而出现的短暂空档也能快速回填。受新增供应的影响，全市空置率环比上升1.7个百分点至8.6%。平均租金依旧延续上季度小幅上涨的趋势，季度内环比上涨0.2%，录得每月每平方米47.6元。

季度内冷链物流，生鲜电商与医药类租户需求持续攀升，推动第三方冷链物流服务供应商对于干仓面积改造的兴趣。部分零售品牌在环沪地区进行仓库租赁资源的整合，以此降低综合物流成本并提升运营效率。季度内松江板块迎来超过70,000平方米的面积去化；同时浦东机场板块也有15,000平方米的新租户入住。

未来六个月，上海物流市场将有23.8万平方米的供应交付入市，全市空置率可能在短期内有进一步上升。但是考虑到上海稳健的需求和相对较少的可租面积，我们可以预见未来市场情况依旧将稳步转好。

图表26：上海物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

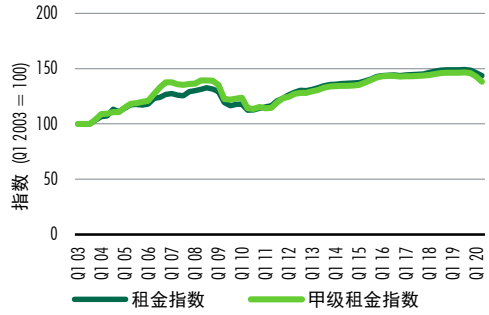
上海投资市场

第二季度上海录得5笔大宗交易，成交总额为82.3亿元人民币，至此上半年交易总额为324.1亿元，较去年同期下滑41%。依照成交物业类型来看，写字楼等相关物业仍占据主流市场，占比约为58%；而代表消费概念的零售以及酒店则分别占比为25%及13%，相比2020年均有所增长。显然撇去疫情造成的短周期影响，投资人对于中国结构性的消费升级仍持续看好。从投资者类型来看，近期境外投资者活跃度较往期有所下降，主要是短期内受到“封关”限制下决策层无法入境的影响。

与此同时，鉴于当前不确定因素增多，可以发现近期外资的投资策略更为谨慎。但另一方面，内资自用买家成为支撑市场的主力，数家知名金融机构纷纷在上海中心城区购置了总部楼宇。

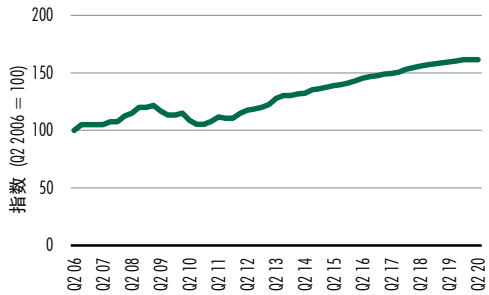
© 2020，世邦魏理仕

图表27：南京优质写字楼市场



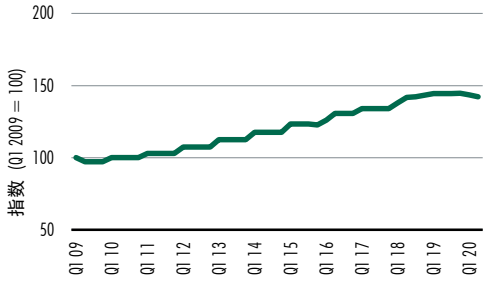
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表28：南京优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表29：南京物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

南京优质写字楼市场

2020年二季度写字楼市地无新增供应。本季度南京写字楼市场仍陷于疫情笼罩的阴霾，绝大部分的租户在大环境前途未卜的状态下，纷纷将租赁策略转为追求性价比的模式。在此情况的冲击下，我们发现南京的甲级写字楼租赁状况首当其冲，净吸纳量录得有史以来单季度最低的-36,580平方米，同时空置率攀升至29.5%。然而与此同时，具有价格优势的乙级写字楼在租户节省开支的情况下，本季度的租赁情况已经开始好转，净吸纳量已开始复苏录得了2,928平方米，空置率微幅下降为7.2%。业主在普遍感受到租赁市场转为“租户市场”并发现租户租赁预算缩减的情况下，为刺激租赁活动已纷纷给出租赁激励政策，甚至是调降租金报价。全市平均租金环比下跌了1.9%至每月每平方米120.4元。

未来六个月将迎接4个新增供应共292,262平方米。我们依旧认为南京写字楼市场中、短期将持续“租户市场”的走势，租金仍将微辐的下跌；不过在大环境持续复苏加上业主释出优惠的租赁政策的双重利好下，租赁活跃度应可见反弹。

南京优质零售物业市场

第二季度龙湖龙湾天街的入市为南京零售市场12万平方米的新增供应。本季度零售市场在疫情后已逐渐复苏，南京零售市场仍于二季度还是录得76,041平方米的净吸纳量，同时空置率保持在5.1%的低水平。综合分析租户的动态，我们发现本季度南京新增的租户需求多为环绕生活必须的租户；比如，盒马鲜生于东方弗莱德插旗新街口、快时尚GAP及SPAO拓展至龙湾天街进军江宁板块、居家消费品牌NOME于水游城开业。另外在疫情的冲击下新街口仍持续吸引国际一线品牌在南京开疆拓土；本季度Christian Louboutin于德基广场开设了南京首店，同时轻奢品牌COACH在金鹰A座也摆出了围挡。此一现象也显示着国际品牌对南京疫情后的消费基本盘仍具信心。租金的部分在供给方心态仍偏乐观的情况下仍保持坚挺，购物中心首层租金报价仍维持在每月每平方米597.3元。

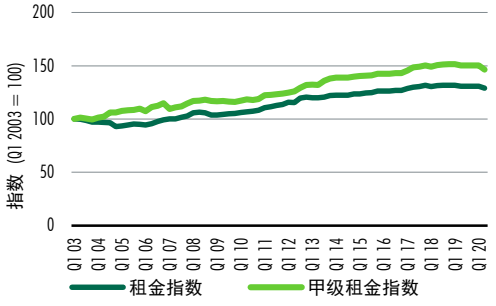
未来六个月，由华润收购并改造的桥北万象汇将在年底入市，将为市场带来100,021平方米的新增供应。需求的部分，在疫情稳定的情况下租户的拓店需求已缓缓复苏；而闭店改造的项目也将在年底重新开出。因此我们预测南京的零售物业空置率将下降，同时带动租金仍有微幅增长的空间。

杭州优质写字楼市场

2020年二季度杭州写字楼市场有3个新项目交付入市，共计22万平方米新增供应，分别是位于分别是位于武林的武林一号写字楼（又名滨绿大厦），位于未来科技城的蓝城鼎创财富中心，以及位于奥体板块的亨德利闽商大厦。全市净吸纳量录得7万平方米，环比有显著上升。租赁需求主要来自科技新媒体（69.4%）、传统金融（11.0%）以及房地产（5.5%）。作为杭州主导产业地科技新媒体需求依旧旺盛，疫情之下直播电商的火热也助力TMT产业主导全市写字楼租赁需求。传统金融企业同样持续受到政策开放的利好，支撑核心区的供应面积去化。全市写字楼空置率环比上升0.7个百分点，至19.1%。全市平均租金报价录得每月每平方米116.8元，环比下降-1.4%。随着各大业主积极延长免租期以换取租赁成交，有效租金也有相当程度的下跌。

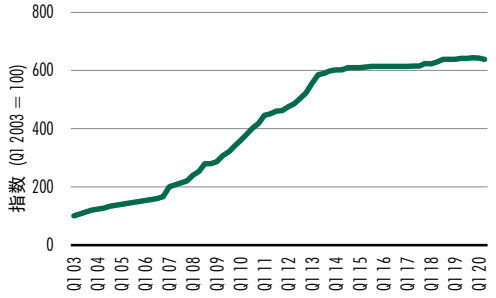
未来半年内将有包括正元智慧大厦、天目里在内共53.7万平方米优质供应入市。整体市场空置率预计保持高位运行，激烈的市场竞争也将对租金增长造成压力，预计租金将持续小幅度走跌。

图表30：杭州优质写字楼市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表31：杭州优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

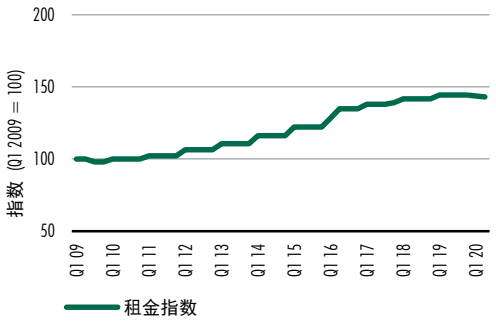
杭州优质零售物业市场

第二季度无新增供应入市。在新开业品牌方面，相较一季度的情况，市场稍有回暖，但与往年相比仍有较大差距，位于需求首位的依然是零售时尚类，餐饮企业相比过去的几个季度，需求热度有所下降。杭州市支持实体经济力度不减，预计将发放总额达到16.8亿元的消费券。

万象城内由尚泰百货撤出的3万平方米面积在这季度得到改造，并迎来全新开幕，带来一系列的品牌调改和优化。新引入的品牌包括美国街头品牌Volcom全国首店，以及金玥居杭州首店。此次的项目改造预计也将为万象城和钱江新城商圈带来新的活力。湖滨板块的利星名品广场这一季度开始撤店并进行品牌升级改造，预计将更名为湖滨88，专注打造国风与国潮主题的购物中心。 季度内购物中心首层租金报价轻微下降0.6%，录得22.4元/天/平方米。

未来六个月，杭州零售市场将有23.5万平方米的供应。考虑到未来供应项目良好的预租率，预计全市空置将有小幅上升，租金涨幅或出现轻微波动。

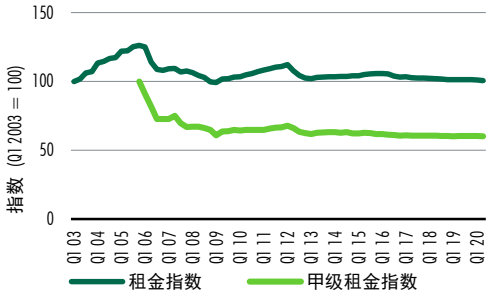
图表32：杭州物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

© 2020，世邦魏理仕

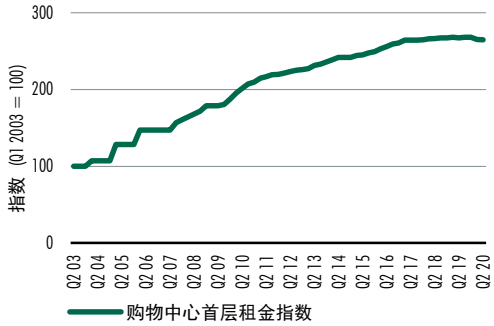
图表33：宁波优质写字楼市场



注：甲级写字楼 Q4 2005 = 100

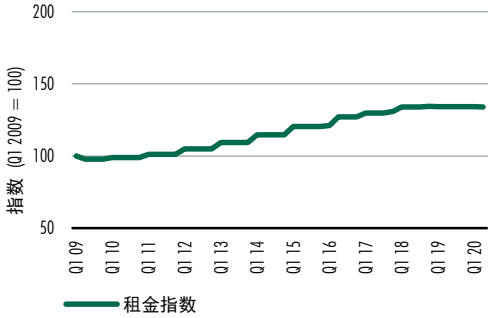
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表34：宁波优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表35：宁波物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

宁波优质写字楼市场

2020年第二季度，宁波写字楼市场无新增供应入市。受到疫情持续影响，租赁需求进一步放缓，净吸纳量录得负值为-10,280平方米，推升空置率环比微涨0.4个百分点至18.0%。传统金融（29.9%）、零售贸易（15.9%）以及TMT（12.1%）为主要租赁需求来源。东部新城凭借其楼宇品质与商务环境，去化势能保持稳定，紫荆汇与汇银国际大厦分别录得保险与贸易类企业大面积成交。疫情冲击之下，企业运营面临挑战。南部商务区内小微企业因抗风险能力较弱，退租现象频发；百丈路和三江口板块的乙级项目内货运代理以及消费服务行业退租占比相对较高，其中尤以教育培训及旅行代理企业居多。租金方面，空置上行压力之下议价空间逐渐放大，全市平均租金环比下跌0.5%，报人民币69.6元每平方米每月。

未来六个月，预计有26.5万平方米的新增供应投入三江口与东部新城板块，尽管项目均由优质开发商打造，然而市场情绪低迷，预租情况不尽人意。全市空置率或将持续走高，租金下行压力加大。

宁波优质零售物业市场

第二季度，宁波零售物业市场无新增供应。疫情影响下，各项目表现各异：部分原本经营不善的购物中心空置面积持续增加，而运营相对成熟的项目则在季度内便完成空铺填补。整体空置率环比上调0.8个百分点至3.8%，净吸纳量录得负值-15,181平方米。需求方面，餐饮业态更新迭代趋势明显，新增需求占比近四成，以连锁品牌为主，如太二酸菜鱼与谭鸭血分别选址于宝龙广场与环球银泰城，八点醒甜品在鄞州万达与东部银泰城开业；另一方面，美妆护肤品牌表现活跃，银泰天一店迎来Tom Ford、Atelier Cologne、Filorga等五个国际品牌首店齐开，本土美妆集合店调色师与Wow Color分别落子印象城与酷购商城。租金跌幅较上季度有所收窄，全市购物中心首层租金环比微跌0.3%至每天每平方米22.3元。

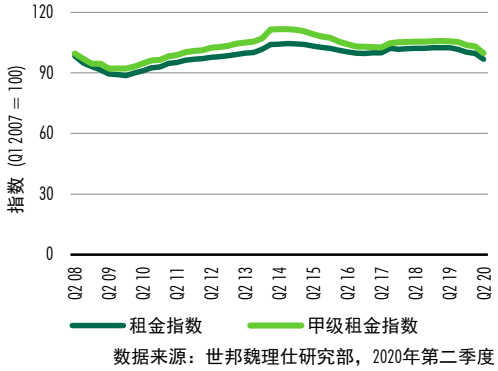
未来六个月，预计将有四个项目分别在江北及鄞州板块开张纳客，为市场供应34.3万平方米的零售体量。新项目定位均有别于商圈内现有项目，招商情况良好，有望带动租金水平向好发展。

苏州优质写字楼市场

2020年第二季度，苏州录得独墅湖区域苏州新闻中心一个新增供应82,000平方米，部分预计当季入市项目推迟交付。第二季度的净吸纳共录得18,421平方米，环比上升315.8%，以园区和新区去化突出。整体需求放缓，新增项目入驻率低，推至空置率环比上涨1.2个百分点至32.0%。需求方面，录得人寿保险、银行为主的金融业、房地产以及专业服务的成交为主。从区域市场来看，园区湖东湖西一些较新的楼以性价比突出吸引较多降价置换的案例，尤其精装优惠房源受欢迎；新区则是新项目地铁上盖，周边学区商业配套完善，带动板块季内租赁市场去化；而位于姑苏区、吴中区的录得较多小面积租户退租，以消费品制造或传统商贸为主；平江新城表现相对平稳。租金跌幅达到2.8%，报每月每平方米80.2元。

未来六个月，苏州预计将有17.4万平方米写字楼入市。在供应加持、需求放缓的态势下，预期空置率将上扬而租金下行。

图表36：苏州优质写字楼市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

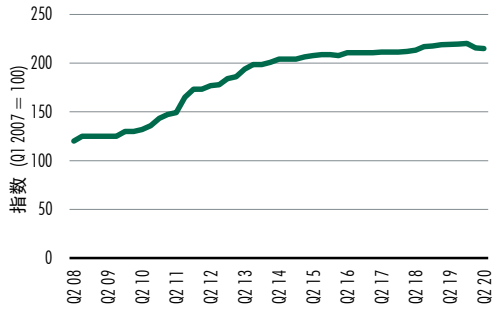
苏州优质零售物业市场

第二季度，苏州零售市场未录得新增供应。净吸纳量录得-13,152平方米，主要因为疫情影响之后，餐饮、文娱体育、时尚类租户退租较多，例如，餐饮类棒恰恰、蓝鲸梦幻餐厅等亲子餐厅从圆融时代、王品牛排在新光天地的店闭店，部分处于商场高区和负一的集合餐饮停业重新招商；头号玩咖VR 从龙湖时代天街退租；服饰类NBA、ASOBIA圆融星座退租。空置率环比推高0.5个百分点至7.9%。

新租需求方面，随着疫情得到进一步控制，创意集市和和夜经济为餐饮零售注入新的生机，例如苏州观前街为代表打造“姑苏八点半”夜间经济品牌，推动“店外设摊”、“地摊经济”，旨在重拾“烟火气”,为餐饮店铺增加六成人流，园区板块苏州中心Simply Thai首店开业，Matrix和Tea Times超级书店等咖啡茶饮品牌继续扩张；同时服饰类品牌录得新增需求，位于湖西的苏州中心当季有Boy Junior童装和瑞士户外运动猛犸象首店打围；其次，文娱体验类舞蹈教室在购物中心设店活跃，如Beyond Dance，未来摇篮国际舞蹈中心，KC舞蹈教室分别在新光天地和龙湖时代天街打围。

未来六个月，新区的红唐购物中心将以12万平方米的体量入市。疫情逐渐稳定人流恢复，整体零售租赁活动复苏，都市及部分区域型购物中心下半年有望转亏为盈，租金预计保持平稳。

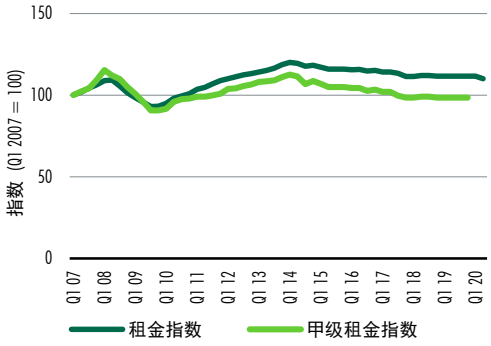
图表37：苏州优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

© 2020，世邦魏理仕

图表38：无锡优质写字楼市场



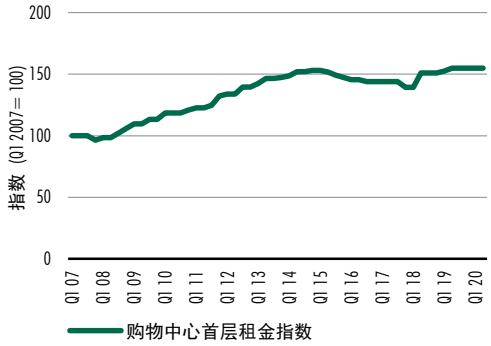
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

无锡优质写字楼市场

2020年第二季度市场无新增供应。受疫情影响，二季度写字楼市场租赁活动滞缓，同时面临一波企业退租，季度净吸纳量录得-19,934平方米。退租企业以非传统金融、贸易、建筑装修与教育行业居多。从当季新租赁活动来看，传统金融信托保险、TMT以及专业服务业为主。因此季末整体市场空置率环比上升1.2百分点至30.5%，整体租金报价环比下跌1.0百分点为每月每平方米60.7元。

未来六个月，太湖新城商务区约有近15万平方米的新增供应。由于经济增速放缓以及市场需求转弱，预计短期内整体租赁交量呈下降趋势，同时疫情也将加剧写字楼租金下行压力。空置率水平。

图表39：无锡优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

无锡优质零售物业市场

第二季度市场无新增供应。随着疫情得到有效控制，工作与城市生活逐步回归常态。受疫情影响，一些非核心区购物中心观察到一些小众餐饮品牌、服饰以及线下教育工作室的闭店情况。但是，为了激发居民消费潜力，确保消费稳定增长。无锡政府出台了《关于进一步提升消费信心激发消费需求的若干措施》。以发放消费券、升级消费场所、激发夜经济等举措，着力提振消费信心，促进消费提质扩容。本季度零售需求主要来服饰配饰以中式餐饮为主，路易威登即将在恒隆广场开业，大东方百货吸纳MCM，以及小菜园，桂满龍，小吴越，米桃分别与锡城开出了首店与连锁门店。截止至六月底，全市空置率环比上升 0.4% 百分点至12.5%。

未来六个月，将有4个项目约27.5万平方米的新项目入市。预计整体市场空置率在短期内将有所上升。

广州优质写字楼市场

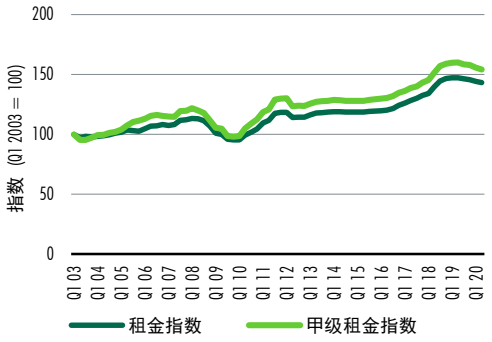
第二季度录得位于越秀区的星寰国际商业中心两个塔楼落成，为广州市场增加8.9万平方米的办公面积。市场空置去化继续放缓，并受新供应入市影响，全市空置率环比上调1.1个百分点到7.9%。

需求方面，TMT行业占全市成交的首位，录得爱剪辑从天河区非优质写字楼升级，租用天德广场800平方米；其次是金融业和房地产建筑。金融行业中，保险公司的表现突出，市场录得多个扩租或升级搬迁的成交。

租金表现方面，全市租金环比下降0.8%，至每月每平方米164.7元。租户租赁策略以节省成本为主，季内录得多个大面积退租案例。面临空置压力，业主提供租金优惠以促进吸纳，并通过更灵活的续租条款来维系优质租户。

未来6个月，全市将有40万平方米的新增供应入市，新供应分布在珠江新城、琶洲、金融城、万博和天河体育中心，全市空置率将继续走高。若楼宇进驻率仍未改善，租金增长缺乏动力。

图表40：广州优质写字楼市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

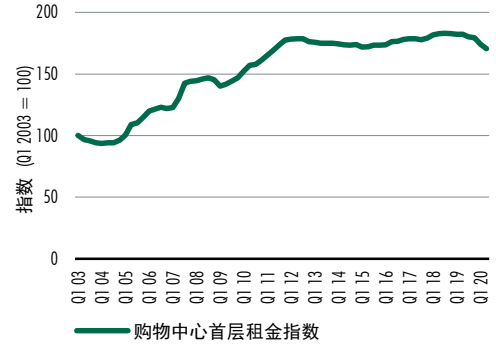
广州优质零售物业市场

零售市场第二季度实现逐步复苏，商场人流有所增加，餐饮等位增加。尽管如此，疫情对资金实力相对薄弱的零售商影响较大，出现品牌撤出广州市场，关闭经营不好的分店，以及放弃新租但未装修店铺的现象。再叠加核心商圈购物中心恰好在疫情前展开的租户调整行动，空置率飙升。净吸纳量较上季度恶化，尽管没有新增供应，但空置率还是上升了0.9个百分点，至季末的7.6%。

本季度最活跃的业态是以wow colour为代表的彩妆店，季内录得9宗新开或新进。而完美日记旗下的彩妆集合店完子之选也在正佳广场开设首家门店。另外，本季还看到Alexander McQueen和CHOPARD肖邦表首进广州，在太古汇围板。租金方面，本季度租金再次录得下调，但幅度收窄至环比下跌2.0%，至季末的每日每平方米28.9元。

未来半年广州将有两个商场约23万平方米的优质商业开业。尽管商场人流仍在持续改善，但受限于当前零售商谨慎的扩张意欲，未来半年空置改善预计较为缓慢，再加上两个项目的开业，空置率将在年内继续攀升。而随着零售市场持续复苏，租金降幅将有所收窄。

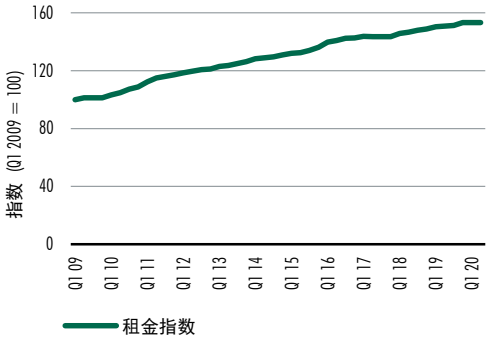
图表41：广州优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

© 2020，世邦魏理仕

图表42：广州物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

广州物流设施市场

第二季度共录得44万平方米的工业土地出让，用地面积同比下降77%。全市一级市场工业用地成交价环比微升0.8%，至每平方米1,088.6元。

物流设施方面，季内录得广州北部富力项目落成，体量7万平方米。受新增供应入市影响，全市空置率环比上升1.6个百分点到12.1%。需求方面，大型电商企业成为成交主力，录得京东在广州东部和佛山均有新增租赁，租用超过15万平方米的仓储面积。

但受制于总体市场新增面积去化速度仍然偏缓，整体空置率未能回落到个位数的较低水平，租金增长承压，广州平均租金环比无变化，报每月每平方米36.6元。

未来半年，预计位于广州北部的富力项目和位于南沙的万纬项目将落成，新增体量总体达19.7万平方米，全市空置率将被小幅拉高。虽然广州的疫情形势已缓解，但疫情催生的消费行为改变仍对物流需求产生影响，譬如居民的线上消费需求使电商保持持续增长，成为仓储物业去化的重要驱动力。预计随着经济及需求进一步复苏，租金有望保持稳定。

广州投资市场

广州第二季度仅录得一宗大宗投资成交，是某地方商业银行以4.4亿元人民币购买珠江新城5,800平方米的商业裙楼，连续第二个季度录得银行购买商用物业案例。

得益于中国在此次疫情下是全球较早且较有效实施复工复产的国家，社会经济运行恢复大致平稳，加强了境外投资者对国内投资市场的关注度。另外，季内发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，进一步利好物流仓储设施及新基建等新型地产，令其与数据中心一道成为季内广州受到最多机构投资者关注的物业类型。而写字楼市场方面，疫情引起的租金短期下行让投资市场有所放缓，投资者要求的资本化率有上升的趋势，而个别放盘较久的物业的价格谈判空间也有所增大。

展望未来半年，投资者保守的心态有可能继续小幅推升其对回报水平的期望值。但由于核心区可售优质写字楼及优质零售物业的稀缺，卖家短期内仍将保持坚挺的叫价。

© 2020，世邦魏理仕

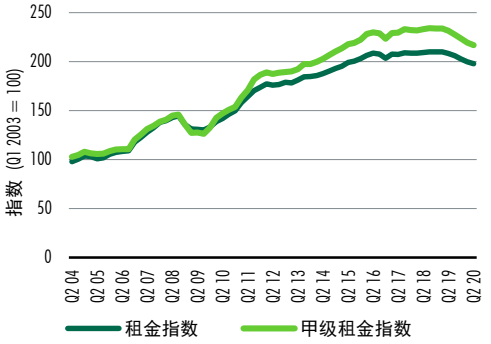
深圳优质写字楼市场

2020年第二季度深圳录得6万平方米的新增供应入市，共两个乙级写字楼交付使用。本季度吸纳量较上季度有所增加，单季吸纳量录得近9万平方米。去化改善主要来自甲级写字楼，特别是位于核心区品质较高的项目。而有部分存量项目因租户经营不善倒闭出现了大面积退租的案例。整体市场来看，受疫情影响，部分原计划交付项目延期使本季新增供有所放缓，同时市场商务活动较上季度有明显恢复，整体市场空置率环比下降0.3个百分点至20.9%。

从需求来看，金融和TMT为季内新增需求的主要贡献板块。租金方面，在新增供应持续增加以及市场租赁需求放缓的双重压力下，业主继续下调租金以刺激市场租赁。整体市场租金延续上个季度的下跌态势，继续录得1.0%的环比下降至每月每平方米195.0元。

未来六个月供应高峰依然持续。由于深圳主力需求行业金融和TMT受疫情影响较少，伴随着疫情逐步减弱，预计市场租赁活动将进一步改善。

图表43：深圳优质写字楼市场



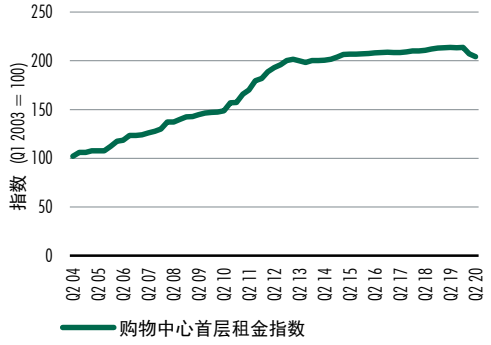
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

深圳优质零售物业市场

本季度受疫情影响，原本计划交付的项目继续推迟入市。深圳仅录得一个5万平方米的新增供应入市，是位于福田区CBD的购物公园二期，该购物中心源于百货改造而来。需求方面，本季主要以零售为主，占比6成以上，而餐饮只占了近2成。零售方面，主要以连锁服饰和珠宝首饰为主，国内连锁女装依旧为市场扩张主力。餐饮方面，主要以茶饮店、简餐和甜品类为主。体验类的需求则来自于美容保健和儿童教育培训类店铺。二季度品牌的优胜劣汰逐步显现，优质的购物中心继续引入新品牌，而社区类的购物中心受疫情影响较重，继续看到闭店的情况。整体市场空置率环比上升0.4个百分点，但依旧维持低位至4.2%。租金方面，业主继续增加免租期等优惠福利来吸引新商家入驻。位于核心商圈的高品质项目人流量逐步恢复，且带动租户升级。受疫情影响，整体市场的平均租金环比下降1.4%，报每天每平方米20.7元。

未来六个月，预计有超42万平方米的新增供应入市，主要将分布在南山和龙华区。随着疫情逐渐恢复，深圳消费者需求不断上升，将为市场品牌带来更多机会。预计未来整体市场的租金预计将会回暖并保持平稳，而空置率受新增供应的影响将小幅攀升。

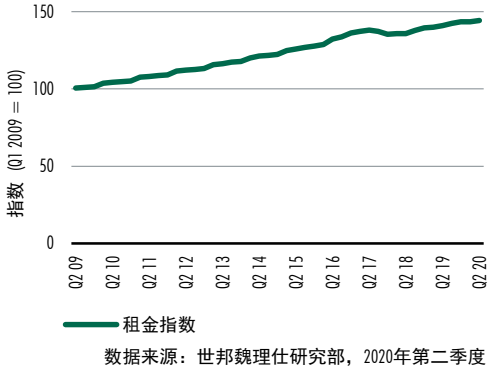
图表44：深圳优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第一季度

© 2020，世邦魏理仕

图表45：深圳物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

深圳物流设施市场

本季度依然未录得新增供应入市，原定交付的项目因工程原因继续推迟，全市高标仓总存量维持在224万平方米。

需求方面，大部分高标仓项目入驻率保持稳定，且多个项目处于满租状态，并未见到有租户退租或缩减面积的情况，整体市场在疫情影响逐步减弱下空置率环比持平在3.4%的低位。租金方面，整体市场的供不应求继续推动优质仓库设施的租金稳定增长，本季个别运营较好的单层高标仓储依旧保持小幅上涨趋势，推动整体市场的高标仓平均租金环比上涨0.6%至每月每平方米47.3元。

未来六个月，预计没有新建高标仓入市，整体市场供应面维持现状。需求方面，受全球疫情及经济环境的不确定性影响，进出口量双双下滑，外贸及制造业经营压力加重，短期内部分租户的扩张及新租赁计划将暂缓或延后。预计未来位于深圳东部仓储的空置率会有小幅攀升。另一方面，因疫情导致的消费习惯改变，电商需求将市场供求保持稳定。受益于此，市场租金将继续保持稳定，而空置率维持在低位。

深圳投资市场

2020年第二季度，市场活跃度受疫情影响逐步恢复，录得两宗交易，整体交易额达到了16.2亿元。

两宗交易均为增值型投资且均由内资买家购置。虽然深圳面临短期内租金调整的压力，但投资者对深圳长期的经济发展及资产价格增长仍保持较强的信心，这使深圳优质物业的资产价格保持较为稳定。

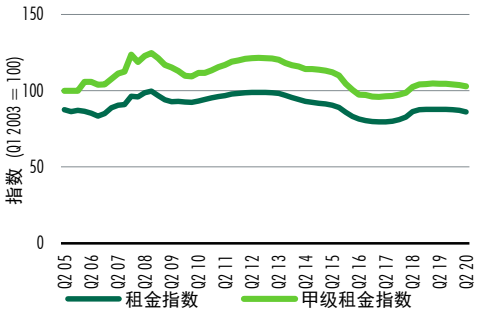
物流和数据中心的投资需求将继续上升，成为市场投资热门板块，价格也会随着市场需求而小幅攀升。投资者方面，境外投资者受疫情导致的差旅限制的影响，短期内部分交易出现延期。在粤港澳大湾区政策及社会主义先行示范区的助力下，深圳将获得更多投资者的关注。

© 2020，世邦魏理仕

成都优质写字楼市场

第二季度，万科文创大厦交付，新增面积逾5.6万平方米。市场活跃度明显回升，办公需求增长由负转正，净吸纳量录得逾7万平方米。TMT、房地产建筑及专业服务为季内前三大需求来源，分别占比45.2%、10.9%及9.8%；细分行业方面，线上教育扩张积极，占比TMT行业总体的68.9%。甲乙级写字楼呈现需求差异化。其中，甲级写字楼需求相对疲软，原因在于其主要对接的大型企业因宏观环境不明确仍保持甚至加强成本控制，导致谈判周期延长或办公面积缩减等。乙级写字楼需求相对活跃，原因在于经济逐步复苏催生本地中小微企业设立、成长并主要落于性价比更高的乙级楼宇；二房东积极推出特价房，进一步提高乙级楼宇的去化效率；部分企业出于成本考虑将办公需求降级至乙级楼宇，甚至是非标物业。尽管如此，由于市场持续吸纳疫情的影响，以及来自于二级租赁市场以价换量带来的弊端，写字楼平均租金环比下跌1.1%。2020年下半年，成都还将迎来逾32万平方米的新增供应。

图表46：成都优质写字楼市场

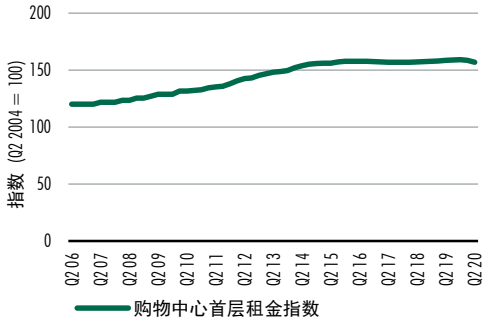


数据来源：世邦魏理仕研究部， 2020年第二季度

成都优质零售物业市场

第二季度，位于城东的招商花园城开业，商业面积5.3万平方米，定位为“亲子”和“文创阅读”。疫情对市场产生的负面影响进一步释放，市场录得以服饰、教育培训、正餐为主的租户集中退租案例。另一方面，疫后零售商拓展愈发谨慎，或暂缓扩张计划，给运营商调整填空带来压力。两相作用之下，市场整体空置率环比上升2.9个百分点至8.0%，系近三年来新高。运营商运用自身优势积极应对，核心商圈的地标项目上调租户店铺能级或首发全球新品来提升核心竞争力；次级商圈的品牌购物中心则通过发放消费券、应势重塑定位来提高消费者粘性。品牌方面，小众奢侈品牌持续布局成都，内资彩妆品牌积极拓店抢占市场份额，餐饮品牌纷纷发力中式连锁快餐。2020年下半年，成都还将迎来8个购物中心开业，共计72.3万平方米的新增供应。季内成都SKP正式开工、泰国暹罗天地落子天府新区，均印证投资者对成都消费市场的积极态度。

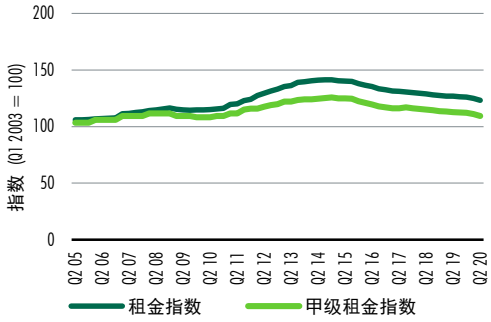
图表47：成都优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

© 2020，世邦魏理仕

图表48：重庆优质写字楼市场

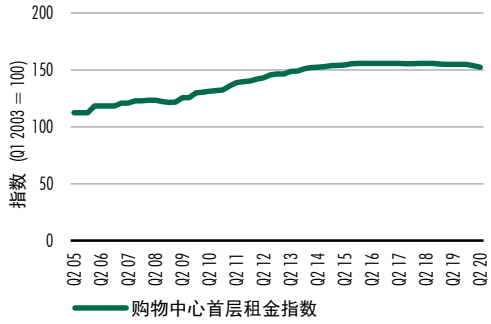


数据来源：世邦魏理仕研究部， 2020年第二季度

重庆优质写字楼市场

第二季度，重庆优质写字楼市场无新项目入市。随着疫情稳定、经济回暖，供应链上下游企业有序复工复产，市场活跃度明显回升，净吸纳量录得1.7万平方米，拉动上半年整体净吸纳量由负转正至3,900平方米；其中甲级写字楼净吸纳量为1.9万平方米。空置率环比下降0.4个百分点至30.2%。行业方面，新科技媒体（TMT）、专业服务及房地产建筑为三大主要需求来源，分别占比27.3%、13.5%及12.7%。租金方面，全市优质写字楼平均租金环比下降1.5个百分点，至季末报77.8元每平方米每月。展望2020年下半年，重庆优质写字楼市场还将迎来约31万平方米的新增供应。

图表49：重庆优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

重庆优质零售物业市场

第二季度，全市无新增供应，但市场录得一宗百货闭店案例。市场整体空置率环比上升1.3个百分点至11.2%，系近四年来新高，主要由各区域购物中心录得的以体验、儿童与餐饮为主的租户退租造成；同时，宏观环境的不明确性令零售商扩张愈发谨慎。因此，上半年租金走势承压，全市购物中心首层平均租金环比下跌1.0%，报379.4元每平方米每月。从商圈来看，核心商圈差异化表现，而非核心商圈依靠刚需性消费支撑逐步复苏；品牌方面，运动潮流、美妆、电动车与外来餐饮品牌持续活跃。下半年，重庆零售物业市场将迎来53万平方米的新增供应。

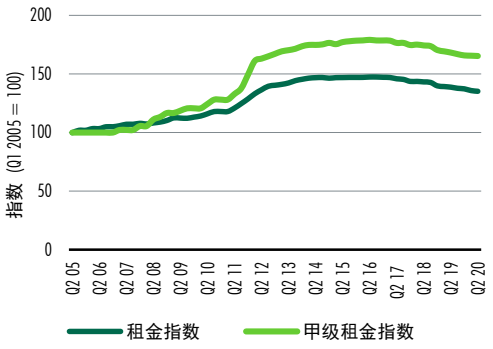
© 2020，世邦魏理仕

西安优质写字楼市场

2020年第二季度，西安优质写字楼市场无新项目入市。受疫情影响，商贸类、非传统金融类中小企业退租增加，净吸纳量本季录得9,700平方米。甲级写字楼需求出现回升，本季净吸纳量达到3.6万平方米。需求方面，TMT（47.4%）、房地产（20.2%）及传统金融（16.5%）是二季度写字楼市场的主要驱动力。其中，以猿辅导、作业帮、学而思线上为代表的在线教育持续活跃，在二季度大规模新租和扩租，成交面积环比增加120%。季末全市空置率环比下降0.1个百分点至34.9%。疫情影响下小业主租金策略更为灵活，二季度全市优质写字楼租金报价同样本环比下降0.5%，录得每月每平方米87.0元。

展望未来六个月，西安预期将有16.6万平方米新增供应，主要位于高新和城北。伴随疫情逐步稳定，市场需求逐渐活跃，特别是在线教育类企业需求持续旺盛，将成为未来主要的需求方之一。

图表50：西安优质写字楼市场



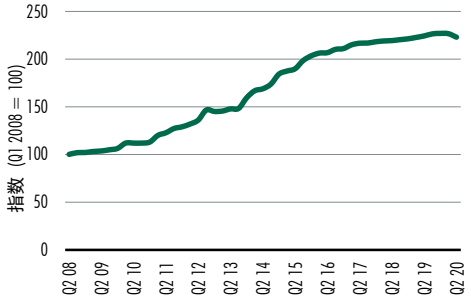
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

西安优质零售物业市场

第二季度，西安优质零售物业市场无新增供应。世纪金花-珠江时代广场店闭店，季末全市零售物业总体量为581万平方米。餐饮类、儿童服务类受疫情影响大，退租比例较高，民生百货多家门店大规模调整，季末录得全市优质零售净吸纳量-24.5万平方米。季末全市空置率环比上升2.9个百分点至7.0%。需求方面，以海底捞、喜茶、奈雪为代表的连锁餐饮品牌持续扩张，同时SKP、开元商城、大悦城、MOMOPARK等商场持续引入各类西北首店、西安首店，首店经济保持活力。受核心商圈部分商业战略调整，首层品牌更新影响，购物中心首层平均租金报每天每平方米9.0元，同样本比环比下降1.6%。

展望未来六个月，预期将有30.8万平方米的新增供应。市场环境逐步稳定，伴随新项目入市，需求将有所回升，空置率亦将逐步回稳。

图表51：西安优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

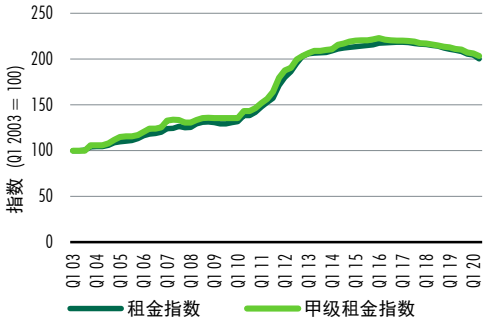
© 2020，世邦魏理仕

武汉优质写字楼市场

2020年第二季度，武汉优质写字楼市场录得位于光谷中心城的三栋写字楼交付使用，使总存量超过500万平方米。需求方面，复工后租赁活动快速复苏。由于高供应量及疫情的双重影响，整体市场两极分化趋势日渐明晰。甲级写字楼表现较为平稳，汉口沿江及光谷片区的租赁需求逆势稳步增长。而硬件及运营品质较低的乙级写字楼抗风险能力较弱，部分租户在二季度逐步流失。由于疫情在第一季度盘桓，使得部分积压需求推迟到第二季度集中释放。以教育行业为代表的消费服务、TMT及房地产建筑业是本季度表现活跃的三大主力行业，其中线上教育扩张需求占比近六成。非传统金融及第三方办公服务运营类企业在第二季度集中退租明显。

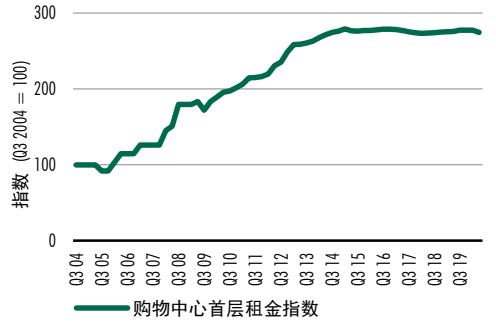
截至季末，空置率水平环比上涨1.8个百分点，录得39.5%。租金方面亦有明显的分化，甲级写字楼的价格略有松动，但乙级写字楼降价较为明显，全市写字楼同样本环比下降2.0%，录得每月每平方米91.0元。展望未来六个月，由于复工复产的效率逐步提升，部分年前预计交付的楼宇会在年末陆续逐步如期交付使用。产业扶持政策的陆续出台，使互联网行业中线上教育会进一步扩张。

图表52：武汉优质写字楼市场



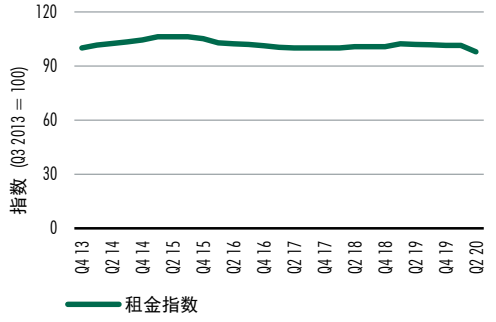
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表53：武汉优质零售物业市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表54：武汉物流设施市场



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

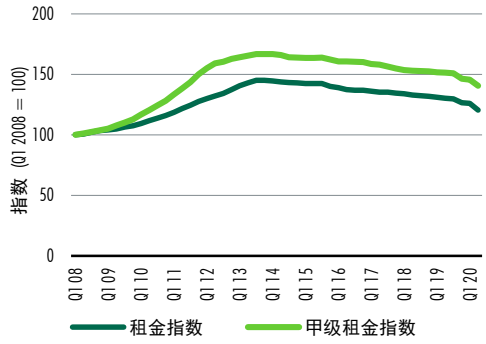
武汉优质零售物业市场

本季，武汉优质零售物业市场未录得新增供应，全市存量维持在644万平方米。餐饮及零售依然在本季度表现亮眼。徐记海鲜、一盏灯及茶颜悦色等湖南知名餐饮品牌加速在汉扩张。此外，国潮美妆品牌强势抢滩布局线下店铺，在多个商圈录得新店开业或围挡。全市核心区及次级商圈购物中心运营较为良好，纷纷通过延长经营时间及“集市经济”吸引夜间客流来提高工作日业绩。

由于非核心区购物中心集中出现品牌调整和闭店，全市优质购物中心空置率较去年底上涨3.2个百分点，录得7.8%。二季度全市购物中心首层租金环比下跌1%，录得304.2元每月每平方米。展望未来六个月，受施工进度的影响，部分项目或将推迟至明年开业。随着疫情受到有效的控制，消费者信心得到持续提振，餐饮及零售业态将逐步恢复至疫情前同期水平，影院及体验类业态亦会陆续开门迎客。

© 2020，世邦魏理仕

图表55：长沙优质写字楼市场



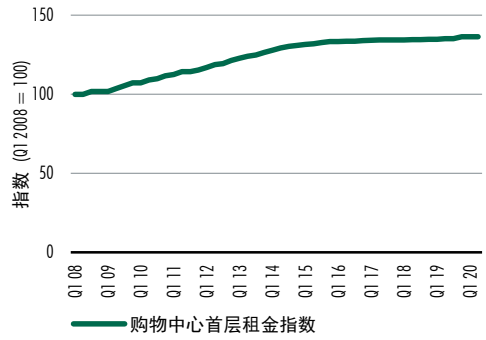
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

长沙优质写字楼市场

2020年第二季度，长沙优质写字楼市场录得一个位于五一商圈的新项目交付使用，使得全市存量达到361万平方米。全市净吸纳量录得7.3万平方米。需求方面，由于受疫情影响较小，长沙写字楼市场在二季度热度反弹。科技新媒体行业延续去年的活跃趋势，为市场去化的最主要的需求来源。区域市场方面，五一大道及芙蓉中路片区在本季度表现良好。面对高空置率及市场激烈的竞争压力，“以价换量”仍然是业主加快物业去化的主要策略之一。

至季末，全市优质写字楼空置率水平环比下跌0.4个百分点，录得43.4%。全市平均租金环比下降4.3%，报每月每平方米87.8元。展望未来六个月，受在建工程进度影响新项目普遍延期至下半年或次年交付，租金会持续承压。

图表56：长沙优质零售物业市场

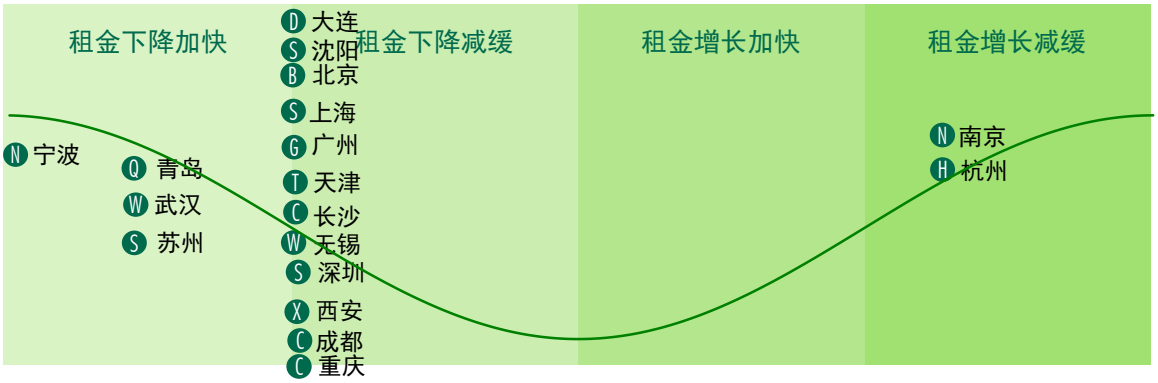


数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

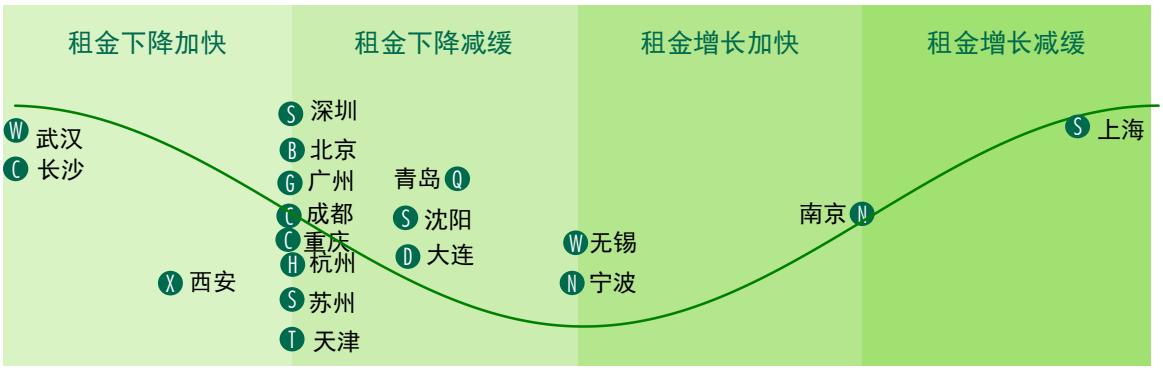
长沙优质零售物业市场

本季，长沙优质零售业市场未录得新增供应，全市存量维持在464万平方米。市场需求方面，零售品牌、餐饮品牌和体验类业态持续成为市场的主要需求来源。季内，核心商圈需求热度不减，而一些非核心商圈则有部分店铺退租。至季末，全市零售业空置率水平环比上升0.1个百分点，录得4.6%；购物中心首层平均租金报价同样本环比与上季度持平，报每天每平方米8.8元。展望未来六个月，世邦魏理仕预计长沙零售物业市场新增供应将推迟到下半年甚至次年交付。

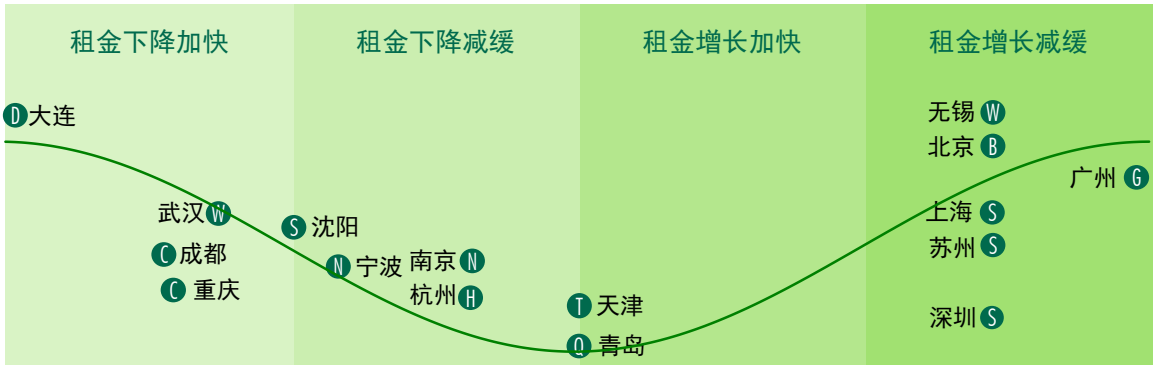
图表57：优质写字楼租金走势周期



图表58：优质零售物业租金走势周期



图表59：物流设施租金走势周期



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

© 2020，世邦魏理仕

北京物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 商务中心区
2. 燕莎
3. 金融街
4. 王府井

主要写字楼及零售地区
5. 中关村
6. 望京
7. 奥体
8. 丽泽

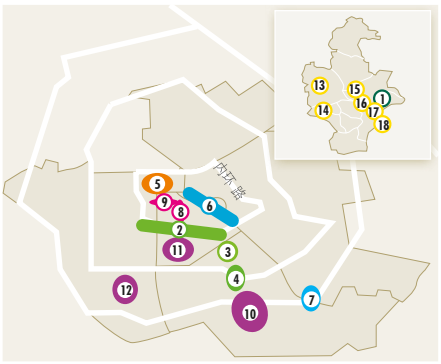
主要写字楼地区
9. 东二环

主要零售地区
10. 西单

主要高档住宅地区
11. 朝阳公园地区

主要工业地区
12. 永丰高新技术产业基地，中关村环保园
13. 中关村生命科学园
14. 中关村软件园，上地信息产业基地
15. 北京电子城
16. 北京经济技术开发区
17. 北京通州物流基地
18. 北京空港物流基地
19. 北京京南物流基地

天津物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅，零售及工业地区
1. 天津经济技术开发区

主要写字楼及零售地区
2. 南京路
3. 小白楼
4. 友谊路

主要写字楼，零售及高档住宅地区
5. 老城厢

主要写字楼地区
6. 海河沿岸
7. 新八大里

主要零售地区
8. 滨江道
9. 和平路

主要高档住宅地区
10. 梅江
11. 市中心
12. 奥体板块

主要工业地区
13. 天津武清经济开发区
14. 天津滨海高新区
15. 天津空港工业园
16. 天津滨海高新区
17. 塘沽海洋高新技术开发区
18. 天津港保税区

大连物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 人民路
2. 青泥洼
3. 东港

主要写字楼及零售地区
4. 西安路

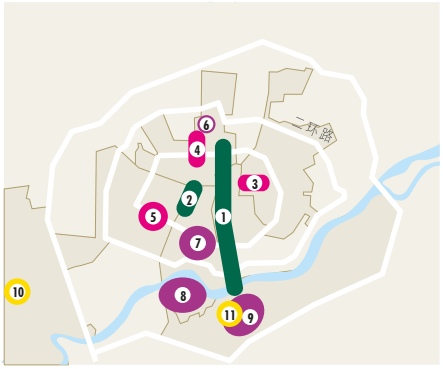
主要写字楼地区
5. 中山路
6. 三八广场
7. 新开路

主要写字楼及高档住宅地区
8. 星海湾

主要工业地区
9. 大连高新技术产业园区
10. 大连经济技术开发区
11. 大连保税区

© 2020，世邦魏理仕

沈阳物业市场地理分布



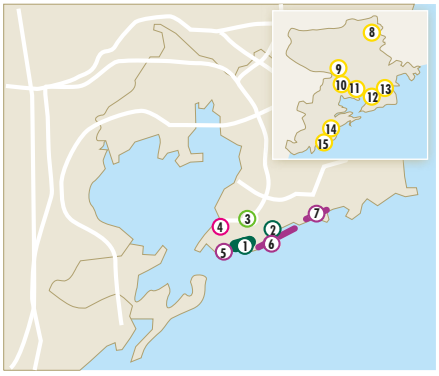
主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 金廊区域
2. 太原街区域

主要零售地区
3. 中街区域
4. 北行区域
5. 铁西广场

主要高档住宅地区
6. 北行及北陵区域
7. 南湖区域
8. 长白岛地区
9. 浑南核心区域

主要工业地区
10. 沈阳经济技术开发区
11. 浑南高新技术产业开发区

青岛物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 香港中路商务区
2. 海尔路商务区

主要写字楼地区
3. 市北中央商务区

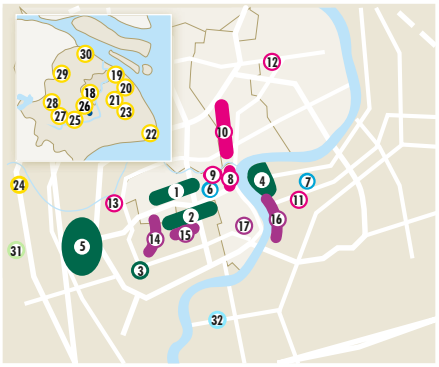
主要零售地区
4. 台东商圈

主要高档住宅地区
5. 八大关
6. 麦岛和石老人
7. 四姜一湾

主要工业地区
8. 莱西经济技术开发区
9. 青岛环海新材料工业园区
10. 胶州湾国际物流园区
11. 胶州经济开发区
12. 流亭空港产业区
13. 即墨经济开发区
14. 临港产业加工区
15. 胶南经济开发区

© 2020，世邦魏理仕

上海物业市场地理分布



主要新兴写字楼及零售地区
31. 虹桥商务区

主要新兴写字楼地区
32. 浦东世博/后滩/前滩

主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 南京西路
2. 淮海中路
3. 徐家汇
4. 陆家嘴
5. 虹桥/古北

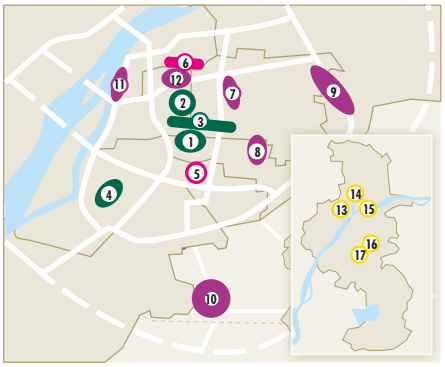
主要写字楼地区
6. 人民广场
7 竹园

主要零售地区
8. 外滩
9. 南京东路
10. 四川北路
11. 张杨路
12. 五角场
13. 中山公园

主要高档住宅地区
14. 华山路
15. 复兴路/建国路
16. 浦东滨江区
17. 南外滩

主要工业地区
18. 漕河泾高科技园区
19. 外高桥保税区
20. 金桥出口加工区
21. 张江高科技园区
22. 临港产业园区/洋山保税港区
23. 康桥工业区
24. 虹桥临空经济园区
25. 闵行经济技术开发区
26. 莘庄工业区
27. 松江工业区
28. 青浦工业园区
29. 嘉定工业区
30. 宝山工业园区

南京物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 新街口
2. 山西路-鼓楼
3. 广州路-珠江路
4. 河西新城

主要零售地区
5. 夫子庙
6. 中央门

主要高档住宅地区
7. 太平门-玄武湖
8. 月牙湖
9. 紫金山东麓
10. 江宁
11. 滨江
12. 鼓北

主要工业地区
13. 南京高新技术开发区
14. 南京化工园
15. 南京经济技术开发区
16. 江宁科学园
17. 江宁经济技术开发区

杭州物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 武林
2. 钱江新城

主要写字楼及高档住宅地区
3. 黄龙
4. 庆春一凤起

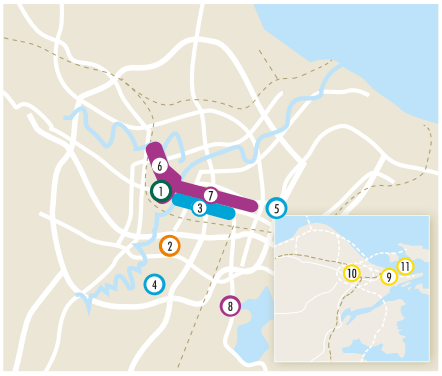
主要零售及高档住宅地区
5. 湖滨
6. 吴山

主要高档住宅地区
7. 之江
8. 钱塘江畔
9. 建国路
10. 文教区
11. 湖墅路

主要工业地区
12. 杭州经济技术开发区
13. 杭州出口加工区
14. 杭州高新技术开发区
15. 萧山经济技术开发区

© 2020，世邦魏理仕

宁波物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 天一广场

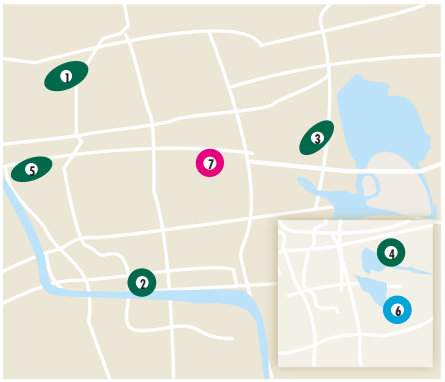
主要零售及高档住宅地区
2. 万达广场

主要写字楼地区
3. 百丈东路
4. 南部商务区
5. 东部新城

主要高档住宅地区
6. 江畔
7. 中山西路
8. 东钱湖

主要工业地区
9. 宁波经济技术开发区
10. 宁波国家高新技术产业开发区
11. 宁波大榭开发区

苏州物业市场地理分布

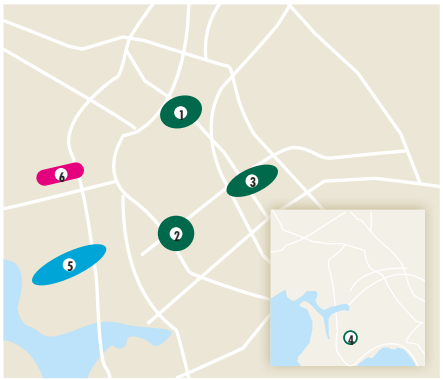


主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 石路
2. 吴中
3. 工业园区湖西
4. 工业园区湖东
5. 新区狮山

主要写字楼地区
6. 独墅湖

主要零售地区
7. 观前街

无锡物业市场地理分布



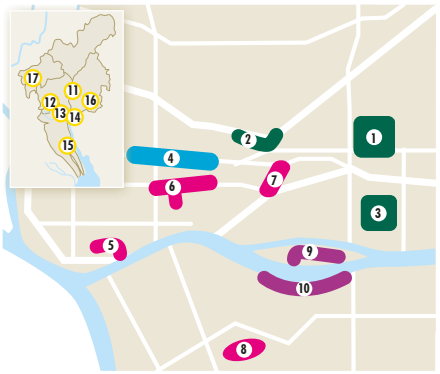
主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 中山路
2. 太湖广场
3. 新区
4. 太湖新城

主要写字楼地区
5. 蠡园

主要零售地区
6. 河埒口

© 2020，世邦魏理仕

广州物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 天河体育中心
2. 环市东路
3. 珠江新城

主要写字楼地区
4. 东风路

主要零售地区
5. 上下九
6. 北京路与中山路
7. 农林下路
8. 江南西

主要高档住宅地区
9. 二沙岛
10. 滨江东路

主要工业地区
11. 广州科学城
12. 天河软件园
13. 广州开发区西区
14. 广州开发区东区
15. 南沙开发区
16. 增城开发区
17. 花都汽车城

深圳物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 罗湖商务区
2. 福田中心区
3. 后海区域 (南山商业文化中心区)
4. 蛇口
5. 前海

主要写字楼及零售地区
6. 华强北

主要写字楼及工业地区
7. 南山高新技术产业园

主要零售及高档住宅地区
8. 香蜜湖
9. 华侨城
10. 盐田

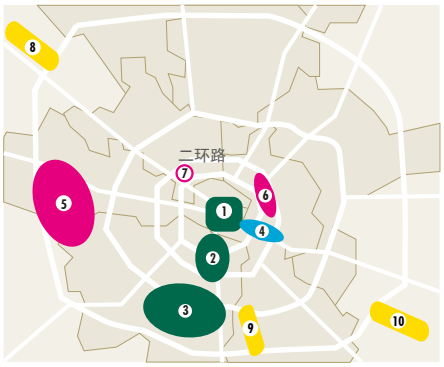
主要写字楼地区
11. 车公庙

主要高档住宅地区
12. 莲塘
13. 红树林片区

主要工业地区
14. 福田保税区
15. 沙头角保税区
16. 盐田港保税区
17. 深圳出口加工区

© 2020，世邦魏理仕

成都物业市场地理分布



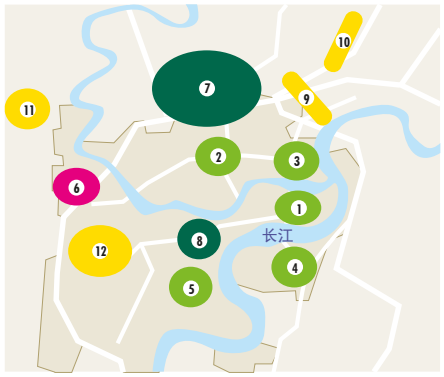
主要写字楼、零售地区
1. 中央商务区
2. 人民南路
3. 天府新区

主要写字楼地区
4. 东大街

主要零售地区
5. 光华-双楠
6. 建设路
7. 沙湾

主要工业地区
8. 成都高新西区
9. 成都高新南区
10. 成都经济技术开发区

重庆物业市场地理分布



主要写字楼及零售地区
1. 解放碑
2. 观音桥
3. 江北嘴
4. 南坪
5. 杨家坪

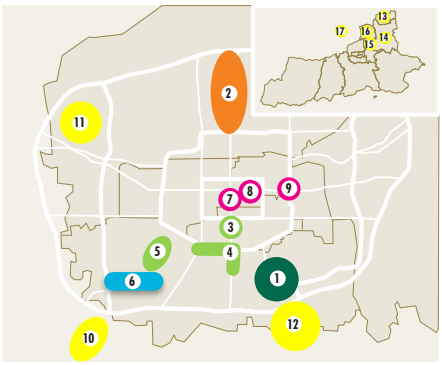
主要零售地区
6. 沙坪坝

主要写字楼、零售及高端住宅
7. 渝北
8. 大石化

主要工业地区
9. 重庆保税港区
10. 机场路
11. 西永
12. 高新区

© 2020，世邦魏理仕

西安物业市场地理分布



主要写字楼，零售及高档住宅地区
1. 曲江新区

主要写字楼，零售及工业地区
2. 经济技术开发区

主要写字楼及零售地区
3. 南门
4. 小寨及南二环
5. 高新一期

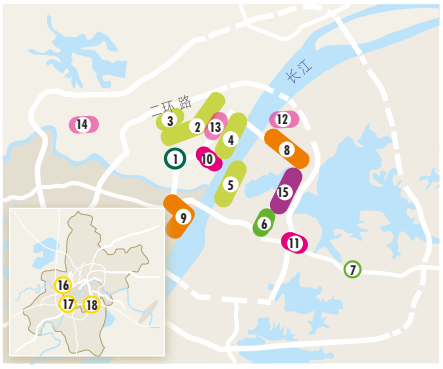
主要写字楼地区
6. 高新二期

主要零售地区
7. 钟楼
8. 解放路
9. 长乐路

主要工业地区
10. 高新三期
11. 沣东现代产业园
12. 航天基地
13. 航空基地
14. 临潼现代工业组团
15. 国际港务区
16. 沣渭新区
17. 空港新城

© 2020，世邦魏理仕

武汉物业市场地理分布



主要写字楼，高档住宅及零售地区
1. 航空路

主要写字楼及高档住宅地区
2. 建设大道
3. CBD
4. 汉口滨江商务区
5. 武昌滨江商务区

主要写字楼及零售地区
6. 中南路
7. 中国光谷

主要零售及高档住宅地区
8. 徐东大街
9. 钟家村

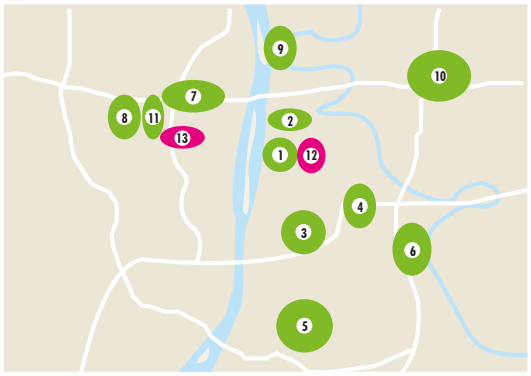
主要零售地区
10. 江汉路
11. 街道口

新兴零售地区
12. 青山
13. 永清
14. 硚口

主要高档住宅地区
15. 东湖及沙湖

主要工业地区
16. 武汉吴家山台商工业园区
17. 武汉经济技术开发区
18. 武汉东湖新技术开发区

长沙物业市场地理分布



主要写字楼及零售地区
1. 五一广场
2. 金融街
3. 东塘
4. 高桥
5. 红星
6. 武广新城
7. 市府
8. 麓谷
9. 芙蓉北路
10. 星沙
11. 梅溪湖

主要零售地区
12. 火车站
13. 荣湾镇

© 2020，世邦魏理仕



- 5个区域分部
- 30个服务网点
- 业务覆盖超过100个中国城市

北京
中国北京市朝阳区光华路5号院
世纪财富中心2号楼11层
邮编 100020
电话: +86 10 8588 0888
传真: +86 10 8588 0899

上海
上海市南京西路1601号
越洋国际广场43楼
邮编 200040
电话: +86 21 2401 1200
传真: +86 21 5403 7519

广州
广州市天河区珠江新城华夏路10号
富力中心804室
邮编 510623
电话: +86 20 2883 9200
传真: +86 20 2883 9248

深圳
深圳市福田区中心四路1号
嘉里建设广场2座1601室
邮编 518048
电话: +86 755 8282 0000
传真: +86 755 2399 5370

成都
成都市锦江区红星路三段1号
成都国际金融中心二号办公楼
1101室
邮编 610021
电话: +86 28 8283 9888
传真: +86 28 6316 8990

武汉
武汉市武昌区中北路9号
长城汇T1栋10层01室
邮编 430070
电话: +86 27 5933 7800
传真: +86 27 5933 7803

杭州
杭州市延安路292号
工联大厦7楼119室
邮编 310002
电话: +86 571 8683 1518

郑州
郑州市郑东新区金水东路88号
楷林IFC D座1822室
邮编 450046
电话: +86 371 5361 2511
传真: +86 371 5361 2577

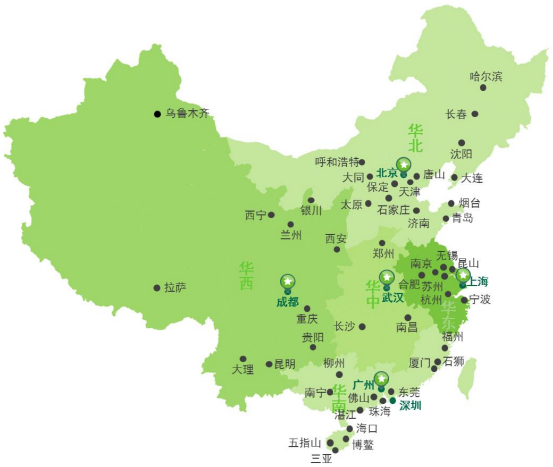
西安
西安市高新区锦业一路6号
永利国际金融中心1109室
邮编 710077
电话: +86 29 8112 2208

© 2020，世邦魏理仕

© 2020，世邦魏理仕

© 2020，世邦魏理仕

世邦魏理仕在中国



环球研究部

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕环球研究部的成员。世邦魏理仕环球研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力为全球房地产投资者和用户提供房地产市场研究和经济预测方案。

研究部中国区

谢晨
高级董事 中国区负责人
研究部中国区
sam.xie@cbre.com

胡乐毅
董事
研究部中国区
shirley.hu@cbre.com

薛莱
副董事
研究部中国区
sylvia.xue@cbre.com

洪暐
经理
研究部中国区
victoria.hong@cbre.com

曲文雪
资深分析师
研究部中国区
aubrey.qu@cbre.com

刘姝
分析师
研究部中国区
ophelia.liu@cbre.com

免责声明：世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下须独立对信息的准确性和完整性作出审查。 本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。