JLL
仲量聯行

研究报告

# 重·构战略

## 2020西安办公楼市场企业客户Top50报告

挖掘企业市场价值，研判招商未来趋势




2020年6月 | 仲量联行研究部



# 目录

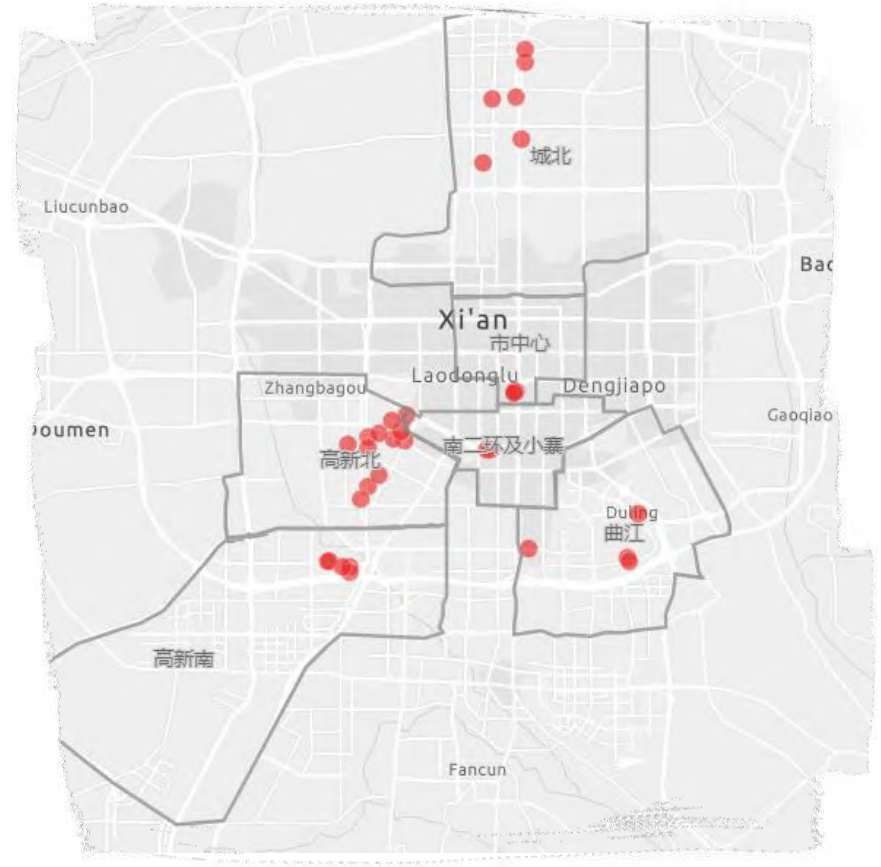

Part 1 西安甲级办公楼企业客户Top50榜单

Part 2 西安甲级办公楼企业客户需求刻画

Part 3 西安企业客户办公选址研判


© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

# 《2020年西安甲级办公楼市场Top50报告》




数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

仲量联行深耕西安商业地产多年，依托长时间、多维度、精准的市场数据，不断培育研究实力。仲量联行“Top50”品牌系列专题报告首次登陆西安，对外首发“2020西安办公楼市场企业客户Top50报告”。未来，仲量联行将持续关注西安办公与商业地产市场最新动态，定期向市场发布最新研究成果。

2020年新冠肺炎疫情后，仲量联行展开新一轮甲级办公楼企业客户调查。本次市调涵盖符合仲量联行定义的30栋西安甲级办公楼，调研楼宇的总建筑面积为164万平方米，入驻企业承用面积达98万平方米。

基于调研样本，采用仲量联行地理信息系统（MapIT），向市场呈现西安全市甲级办公楼市场需求端全貌，并探寻在新经济周期环境下办公楼产业招商的最新发展趋势，挖掘企业客户真实诉求。

## 本次调研的描述性统计数据

| | |
|---|---|
| 甲级办公楼样本个数 | 30 |
| 甲级办公楼样本建筑面积/平方米 | 164万 |
| 企业客户样本个数 | 1,132 |
| 企业客户样本承用面积/平方米 | 98万 |

# Part 1

## 西安甲级办公楼
## 企业客户Top50榜单



© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.



# 西安 Top50 企业客户定义

- **调研样本**：根据仲量联行甲级办公楼定义，将楼宇综合品质达到甲级办公楼标准且于2020年3月前已交付使用的办公楼项目纳入此次统计样本范围。
- **研究对象（Top50企业客户）**：在符合以上标准的西安甲级办公楼项目中，按企业客户的累计承用面积从大到小排序，排名前50的企业客户即为上榜企业。
- **负面清单**：Top50榜单不包含开发商的自用面积和第三方办公服务运营商的承租面积，但将企业客户的购置自用需求面积纳入统计范畴。鉴于部分企业客户与进驻项目的开发商存在从属关系或关系紧密，仲量联行会依据本公司研究标准和市场信息，合理判定相关面积是否纳入统计样本。企业在裙楼或底商的营业面积不属于办公面积，不纳入统计样本。
- **面积定义**：本报告中的面积单位均指建筑面积。如果一个企业在西安多个甲级办公楼中承用面积，统计面积将对其所有办公面积汇总计算。
- **数据有效期**：截至2020年第一季度。
- **数据来源**：仲量联行华西区研究部。

# 仲量联行2020年西安甲级办公楼

## Top50 企业客户榜单前十名

| 排名 | 企业名称 | 行业类别 |
|---|---|---|
| 1 | 学而思 | 科技互联网 |
| 2 | 招商银行 | 传统金融 |
| 3 | 猿辅导 | 科技互联网 |
| 4 | 中国人寿 | 传统金融 |
| 5 | 恒大集团 | 房地产及建筑业 |
| 6 | 华为 | 科技互联网 |
| 7 | 浦发银行 | 传统金融 |
| 8 | 延长石油 | 能源化工 |
| 9 | 西安市财政局 | 政府机构及公共组织 |
| 10 | 新东方 | 消费服务 |

注：此榜单中的面积全部为企业实际承用面积，不包括二级市场转租面积。

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月



科技互联网行业

### 学而思

作为在线教育行业的头部企业，学而思在西安甲级办公楼的扩张需求给疫情后本地市场注入一针强心剂。截至2020年第一季度，该企业在甲级办公楼的总租赁面积约2.9万方，跃居Top50榜首。



科技互联网行业

### 华为

2020年5月，华为宣布其中国运营总部落户西安。此前，华为先后在西安设立了终端研发团队、全球技术支持中心，且不同职能的面积需求仍持续扩张。即便华为大量办公研发需求已在产业园区集中释放，但其在西安甲级办公楼的租赁面积仍处于高位，并持续寻求扩张机会。



传统金融

### 浦发银行

银行是金融领域办公需求的领军行业。伴随金融行业在科技方面的投入日益提高，金融机构的后台或科技职能部门，乃至独立的金融科技分支机构的办公需求迅速增长。作为金融科技的典型案例，浦发银行信息科技部在甲级办公楼设立软件研发机构，其承租面积位列榜单前10。

# 仲量联行2020年西安甲级办公楼 Top50 企业客户完整榜单

| 排名 | 企业名称 | 行业类别 |
|---|---|---|
| 11 | 新东方在线教育 | 科技互联网 |
| 12 | 陕金资 | 传统金融 |
| 13 | 平安保险 | 传统金融 |
| 14 | 广发银行 | 传统金融 |
| 15 | 作业帮 | 科技互联网 |
| 16 | 跟谁学 | 科技互联网 |
| 17 | 长安国际信托 | 传统金融 |
| 18 | 泰康人寿 | 传统金融 |
| 19 | 永安保险 | 传统金融 |
| 20 | 新华人寿 | 传统金融 |
| 21 | 中国太平 | 传统金融 |
| 22 | 美兆健康医疗 | 消费服务 |
| 23 | 盈科律所 | 专业服务 |
| 24 | 中国建筑 | 房地产及建筑 |
| 25 | 必康制药 | 医药及生命科学 |
| 26 | 融创中国 | 房地产及建筑 |
| 27 | 绿之韵生物工程 | 消费品制造 |
| 28 | 农银人寿 | 传统金融 |
| 29 | 中建八局 | 房地产及建筑 |
| 30 | 海普睿诚律所 | 专业服务 |

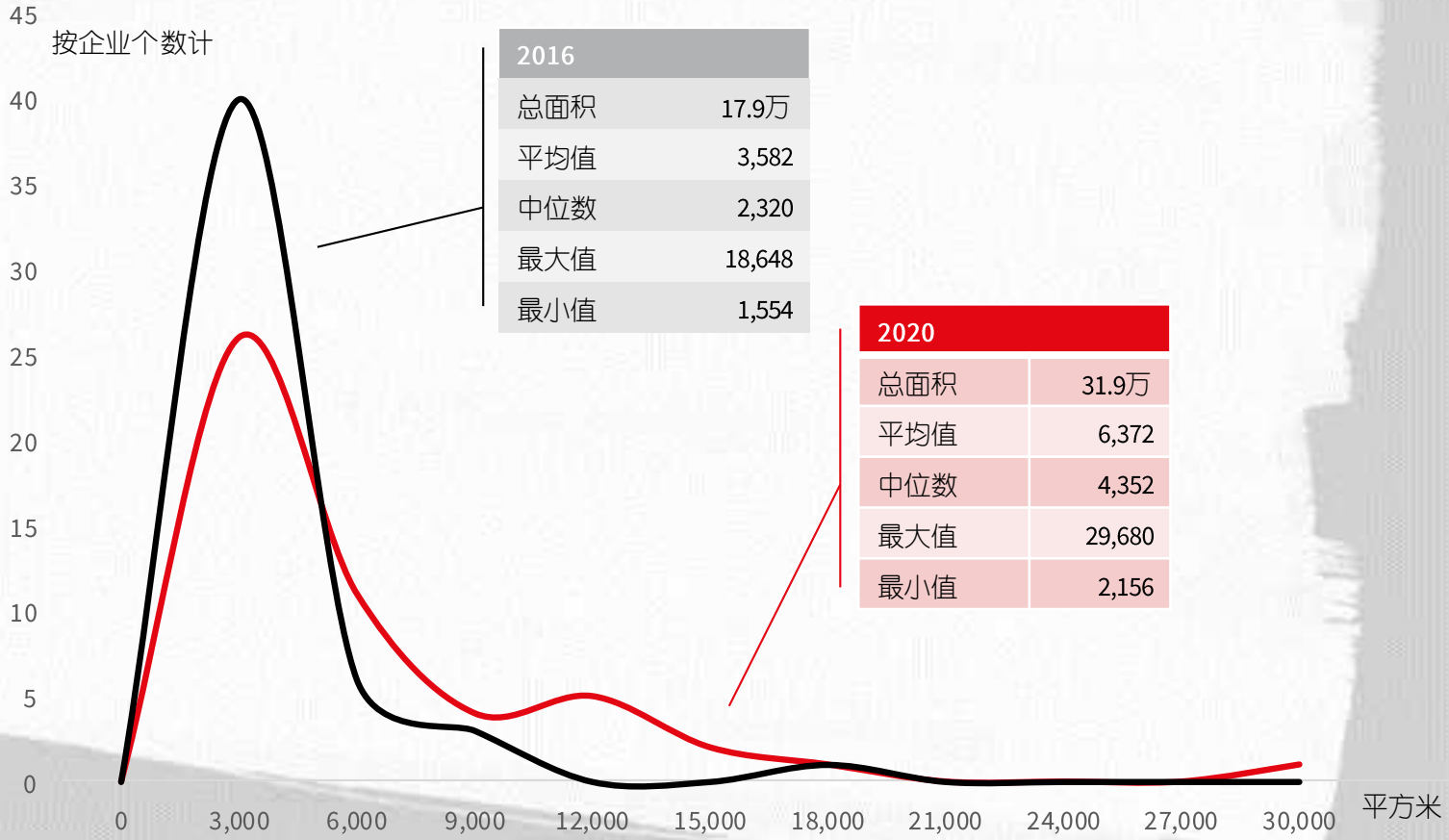
| 排名 | 企业名称 | 行业类别 |
|---|---|---|
| 31 | 一起作业 | 科技互联网 |
| 32 | 国际医学投资 | 医药及生命科学 |
| 33 | 网易有道 | 科技互联网 |
| 34 | 中国铁塔 | 通信 |
| 35 | 中铁建 | 房地产及建筑 |
| 36 | 环球资源 | 科技互联网 |
| 37 | 中信保诚人寿 | 传统金融 |
| 38 | 聪明核桃教育 | 科技互联网 |
| 39 | 海尔 | 消费品制造 |
| 40 | 东亚银行 | 传统金融 |
| 41 | 西安市投资合作委员会 | 政府机构及公共组织 |
| 42 | 西安乐推网络 | 科技互联网 |
| 43 | 咸阳金融控股 | 新兴金融 |
| 44 | 中图 | 政府机构及公共组织 |
| 45 | 北京大成律所 | 专业服务 |
| 46 | 城投 | 房地产及建筑 |
| 47 | 创茂置业 | 房地产及建筑 |
| 48 | 日立 | 消费品制造 |
| 49 | 腾远讯安 | 科技互联网 |
| 50 | 陕西九九老年服务 | 消费服务 |

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月



# 面积段：2016-2020年，西安头部企业平均承用面积几近翻倍

## Top50企业客户面积分布及描述性统计




| 2016 | |
|---|---|
| 总面积 | 17.9万 |
| 平均值 | 3,582 |
| 中位数 | 2,320 |
| 最大值 | 18,648 |
| 最小值 | 1,554 |

| 2020 | |
|---|---|
| 总面积 | 31.9万 |
| 平均值 | 6,372 |
| 中位数 | 4,352 |
| 最大值 | 29,680 |
| 最小值 | 2,156 |

左图为2016和2020年Top50企业客户按面积段绘制的分布图（按企业个数计），其中纵轴代表在相应面积区间内的企业个数。例如，2016年只有1家企业面积位于15,000-18,000平方米区间内，与2020年保持一致；2016年共有40家企业面积小于3,000平方米，而2020年该数据减少至26个。2020年的分布向右侧（高数值方向）移动，反映出企业客户承用面积的增长。**Top50企业客户的承用面积的中位数由2016年的2,320平方米上升至2020年的4,352平方米；而进入榜单的门槛值也由2016年的1,554平方米升至2,156平方米。**

**“升级和扩张”需求是西安Top50面积段增长的重要因素。**多家大型企业将办公空间从乙级楼宇升级至甲级楼宇，或将多个办公地点整合至同一楼宇中。例如，永安保险从西电科技园升级至万科金域国际，中国人寿西安分公司购买莱安T5部分办公空间，海普睿诚律所从中海大厦搬迁至迈科中心等。自2016年以来，西安甲乙级办公楼的价差从46元/平方米/月下降至34元/平方米/月，且大面积企业客户的租金议价能力随市场空置率走高不断提升。在企业形象升级和价格差下降的双重驱动下，甲级楼宇大面积客户骤然上升。市场竞争加剧，加速了西安办公楼市场不断成熟，企业客户对高品质楼宇的认同度亦不断提升生。

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

# 两榜对比：2016年Top50仅12家原上榜企业留在2020年榜单

| 企业名称 | 行业类别 | 2020 Top50 排名 | 2016 Top50 排名 | 排名变化 |
|---|---|---|---|---|
| 招商银行 | 传统金融 | 2 | 1 | ↘ |
| 中国人寿 | 传统金融 | 4 | 4 | → |
| 华为 | 科技互联网 | 6 | 13 | ↗ |
| 新东方 | 消费服务 | 10 | 12 | ↗ |
| 中国平安 | 传统金融 | 13 | 9 | ↘ |
| 广发银行 | 传统金融 | 14 | 5 | ↘ |
| 新华人寿 | 传统金融 | 20 | 8 | ↘ |
| 中国建筑 | 房地产建筑 | 24 | 11 | ↘ |
| 海普睿诚 | 专业服务 | 30 | 26 | ↘ |
| 东亚银行 | 传统金融 | 40 | 21 | ↘ |
| 中建八局 | 房地产建筑 | 29 | 7 | ↘ |
| 陕西九九老年 | 消费服务 | 50 | 27 | ↘ |

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

↗ ↘ →

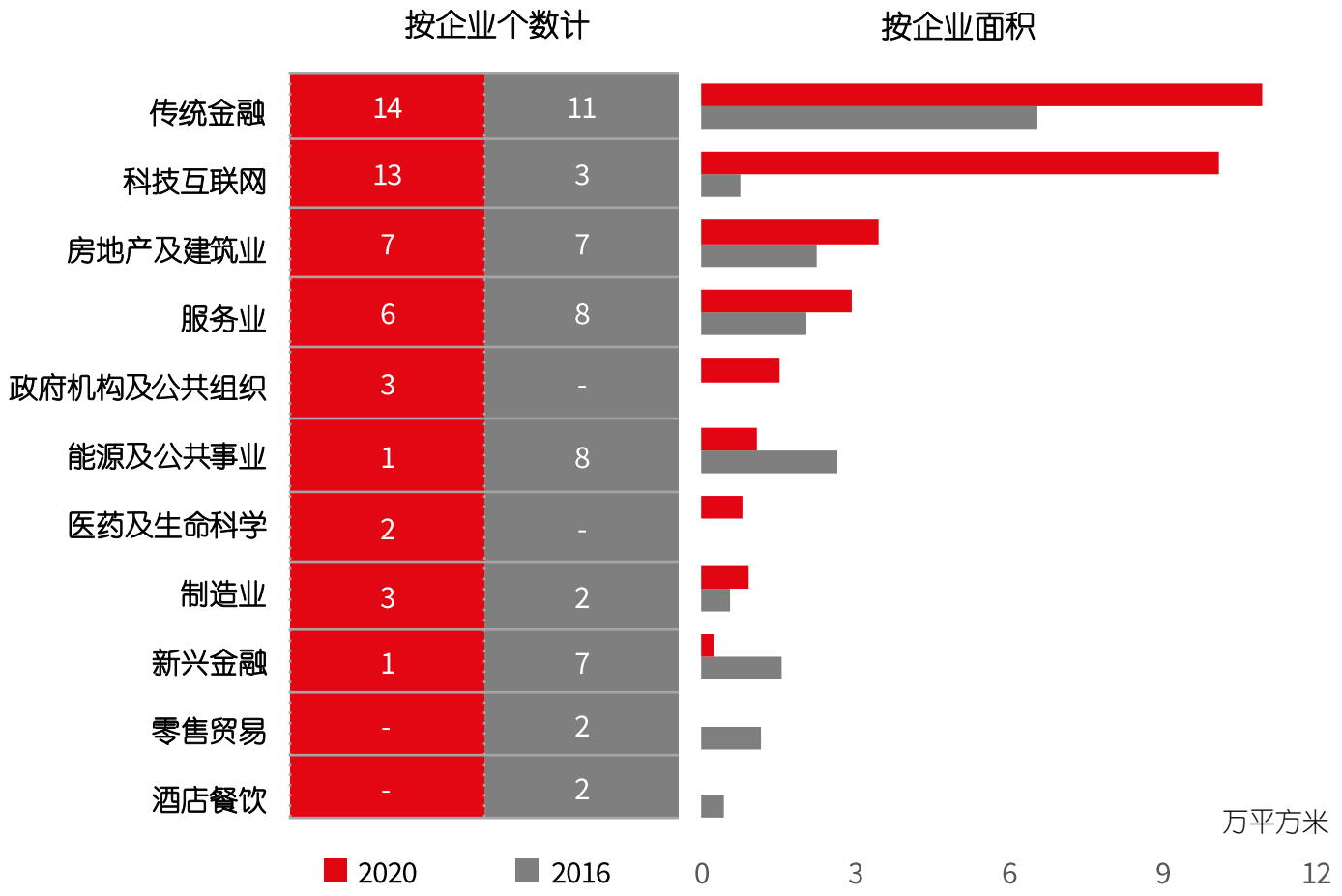
2016-2020年，仲量联行持续追踪西安甲级办公楼市场需求端在时间维度的演变。西安楼宇经济从无到有，并迅速迈入蓬勃发展时期，甲级办公楼的数量也从2016年的14栋增加至2020年的30栋。数据显示，甲级办公楼TOP50企业排行中，仅有12家企业在四年后仍在榜单中占据一席之地；反之，其余38家原榜单企业客户现已掉出2020年的新榜。这一现象侧面反映西安头部企业办公需求的快速增长及结构性变化，这也是Top50榜单持续关注市场需求端的价值所在。

**大批企业掉榜的原因**

高品质办公楼建成交付为企业升级需求释放创造了可能性，供应端带来的可租赁面积增加也为大面积企业客户成交创造了条件。因此，原本Top50榜单的企业在办公面积未增加的情况下，或因其他企业客户的需求增加，而被挤出榜单。此外，部分年代相对久远的项目因硬件老旧，在办公楼评级中被降级，已不再符合2020年仲量联行定义的甲级办公楼样本条件，这也可能导致部分企业客户需求在四年后离开榜单之列。

# 产业结构：新经济发展拉动科技互联网行业需求增量居首

## Top50企业客户行业分布




数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

**榜单的结构性变化**

金融、房地产和服务业作为办公楼传统主力产业类型，企业个数常年保持稳定。在西安打造硬科技之都，大力发展新经济的发展战略下，互联网经济、人工智能等高新技术产业应运而生，科技互联网企业在此经济背景下快速发展，企业数量从2016年的3家增长至2020年的13家，成为新榜亮点。三大传统主力产业加新兴产业构成了西安**办公楼需求“3+1”的产业格局**，即金融业、服务业及房地产业。

医药及生命科学产业实现2家企业进榜，反映出大健康产业蓬勃发展的强大动能。

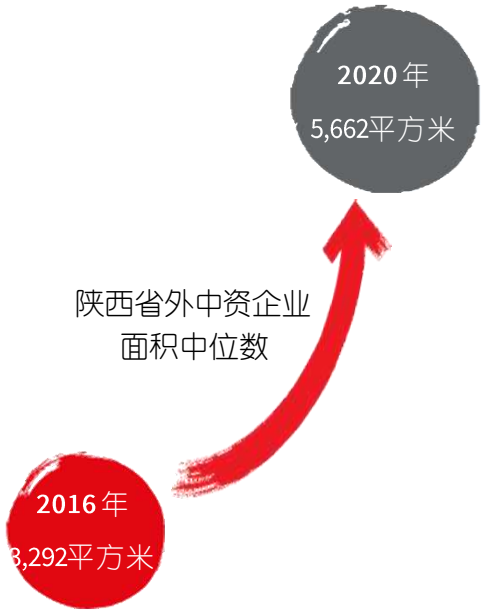
在2018年去杠杆、降风险的大背景下，新兴金融大幅下降。加之市场中的频繁P2P“暴雷”，造成部分企业退租，企业个数从2016年的7家减少至2020年的1家。

2016年的西安甲级办公楼市场，能源类企业面积占比突出。随着能源企业陆续自建或购买办公楼宇，或根据企业战略进行选址调整，能源及公共事业企业从2016年的8家缩减至2020年的1家。

在2020年新冠疫情中受影响较大的零售贸易和酒店餐饮行业，在此榜单对比中也显示出相同的势微趋势。

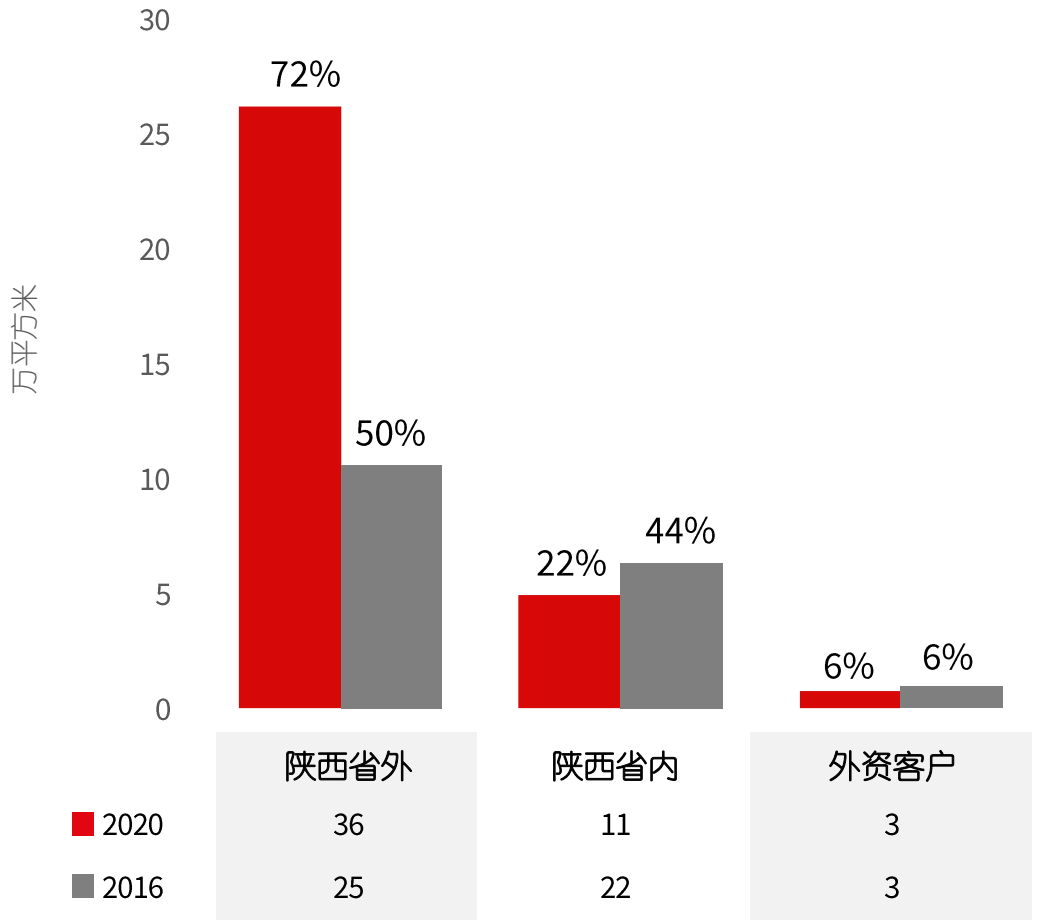
# 资本来源：中资时代到来，中资头部企业主导需求，增幅显著

中资企业全球化的大趋势广受关注。一方面，越来越多的中国企业进入世界500强行列。数据显示，从1996至2019年，中国上榜财富500强企业数量从4家增长到129家（含中国香港7家、中国台湾10家）；2019年中国首次在500强企业数量上超越美国（121家）。另一方面，中国涌现出华为、阿里巴巴、小米、科大讯飞、大疆科技等一大批领军全球的创新企业。在2020年西安Top50榜单中，中资企业占比高达94%，承用办公面积约31万平方米。**中资企业在西安甲级办公楼市场中正扮演越来越重要的角色。**



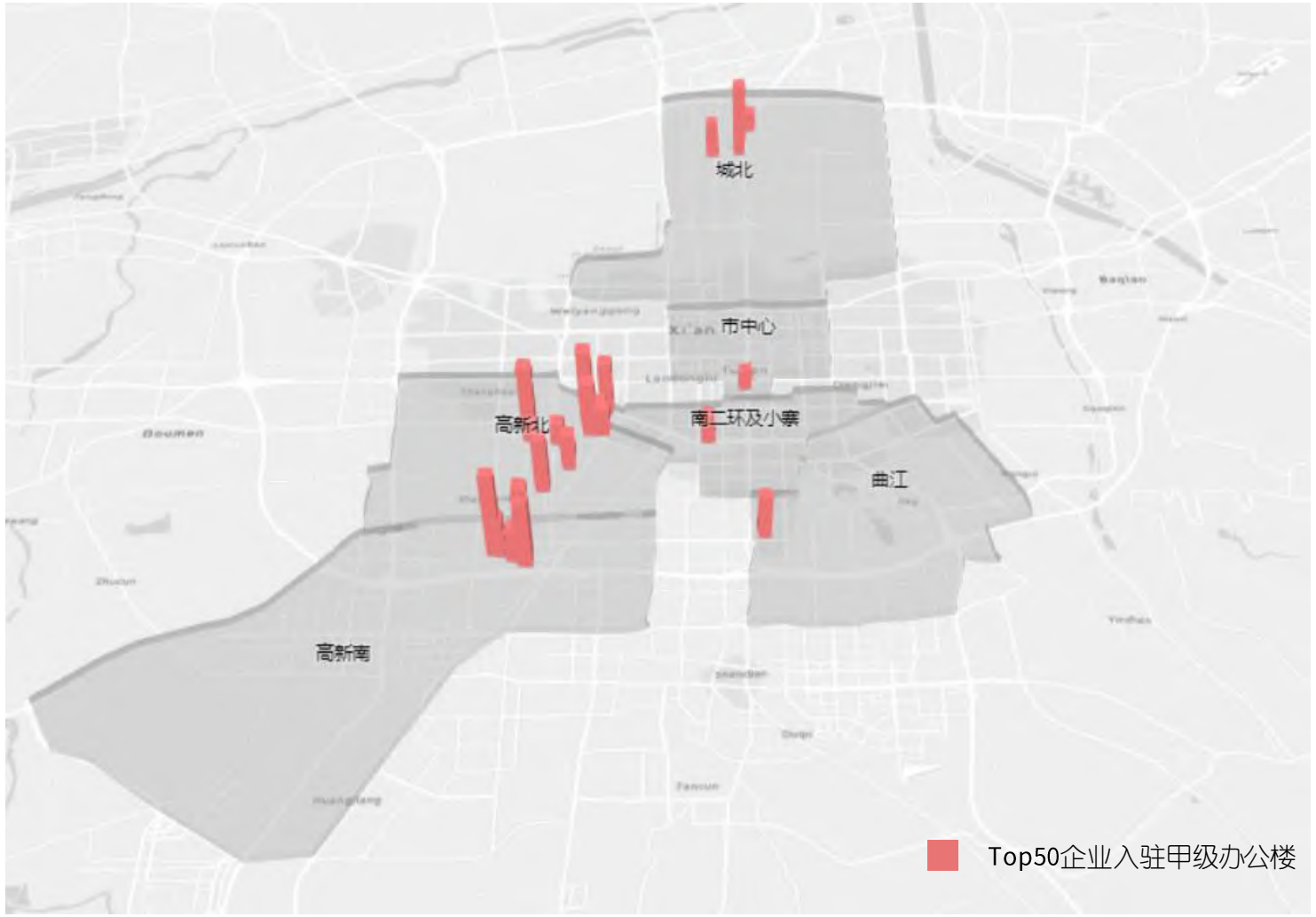

从微观视角分析，中资企业在“走出去”的同时，积极国内市场开拓，全国化布局是其重要战略。此外，伴随一线城市人力成本、办公成本提升，越来越多企业考虑将部分后台研发部门转移至运营成本更低的内陆城市，以降低企业成本。而西安凭借高性价比办公空间、优质的人才资源及可控的劳动力成本在众多城市中脱颖而出，成为承接企业内迁的重要门户。以科技互联网行业为例，越来越多的大型中资企业落址西安，例如华为、科大讯飞等。

随着重点中资企业的崛起，在西安的布局选址面积需求也在逐步扩大。从2016年至今，Top50陕西省外中资企业的面积中位数由3,292平方米上升至了5,662平方米，增长近72%。



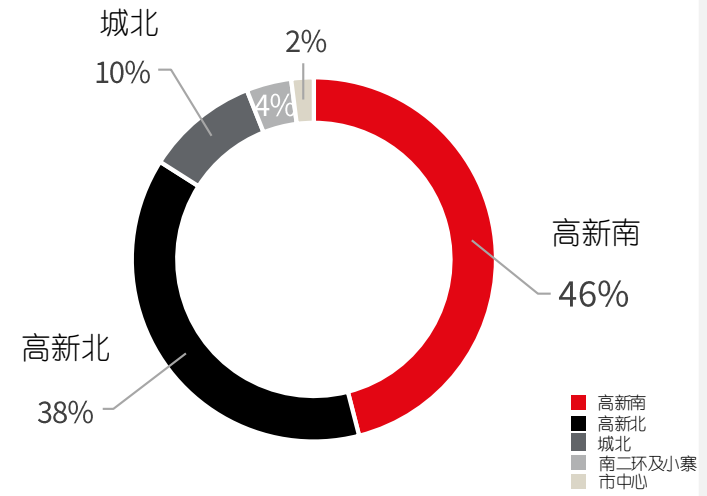

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

# 区位分布：Top50企业选址青睐成熟商务区，高新区聚集度最高




2020年Top50企业进驻的甲级办公楼共计21栋，占全市甲级办公楼数量的67%。从企业的选址偏好来看，高新南（锦业路）作为实力CBD最受50强企业的青睐，超4成企业落户该版块。高新北（唐延路）、城北（经济开发区）紧随其后，占比分别为38%和10%。

西安甲级办公楼Top50企业—按片区分布占比




数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

# 小结

## Top50

数量仅占市场总量4%的头部企业贡献市场超19%的租赁面积。仲量联行发布的Top50榜单关注办公楼市场的主力企业客户，榜单对市场主体的价值不言而喻。

从前4%到100%，下一章节我们将视野拓展至全样本，关注剩余96%的企业客户特征与诉求的异同。

## 2020年西安甲级办公楼Top50榜单带给市场的启示



更多大型企业的职能部门向西安转移，企业的升级扩张趋势十分明显。越来越多的企业区域总部的出现，彰显西安作为新一线城市的吸引力。



科技互联网、传统金融企业在Top50榜单中表现亮眼，凸显西安在硬科技、科技金融、新经济方面的产业发展优势。



中资企业全球化的步伐加快，企业影响力的增强使其在全球经济中崭露头角，对西安办公楼市场的影响力正在不断加大。



成熟度高、商务氛围浓厚、产业聚集度高的高新区两大板块的甲级办公楼倍受Top50企业青睐，这也是市场成熟度提升的积极讯号。



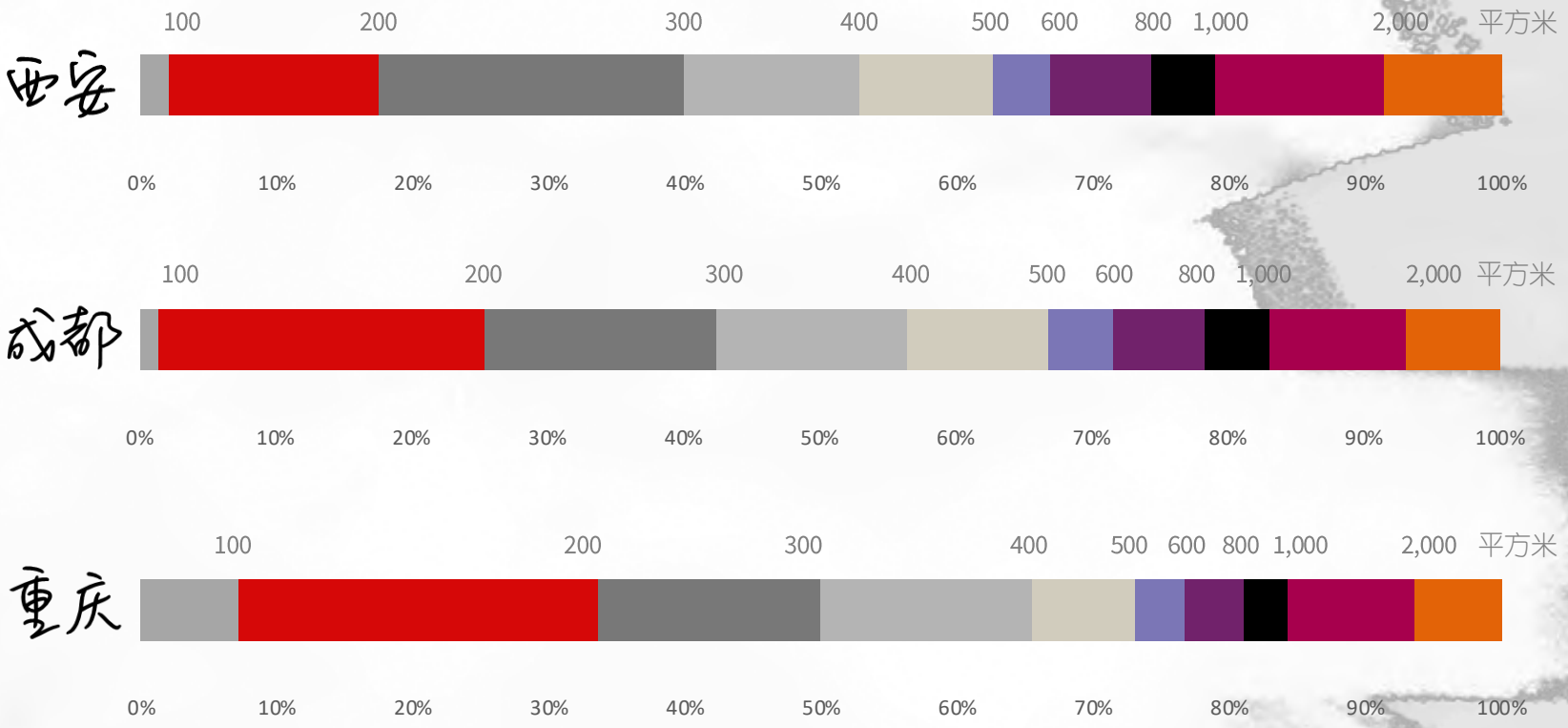
# Part 2

## 西安甲级办公楼
## 企业客户需求刻画

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

# 面积段：500平方米以下中小规模需求主导西安甲级办公楼市场

## 华西三个城市甲级办公楼市场企业客户面积分布




数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

西安甲级办公楼Top50榜单为读者描绘出市场大面积主力企业客户的需求结构。接下来，我们将研究视角拓展至甲级办公楼市场全貌。

西安甲级办公楼Top50企业的最小承用面积大于2,100平方米，而**大于2,000平方米的主力客户虽然数量不多，仅占总量8.7%，而其去化面积占比却高达47.8%。**8.7%的大面积占比亦高于成都和重庆另外两个西部龙头城市。

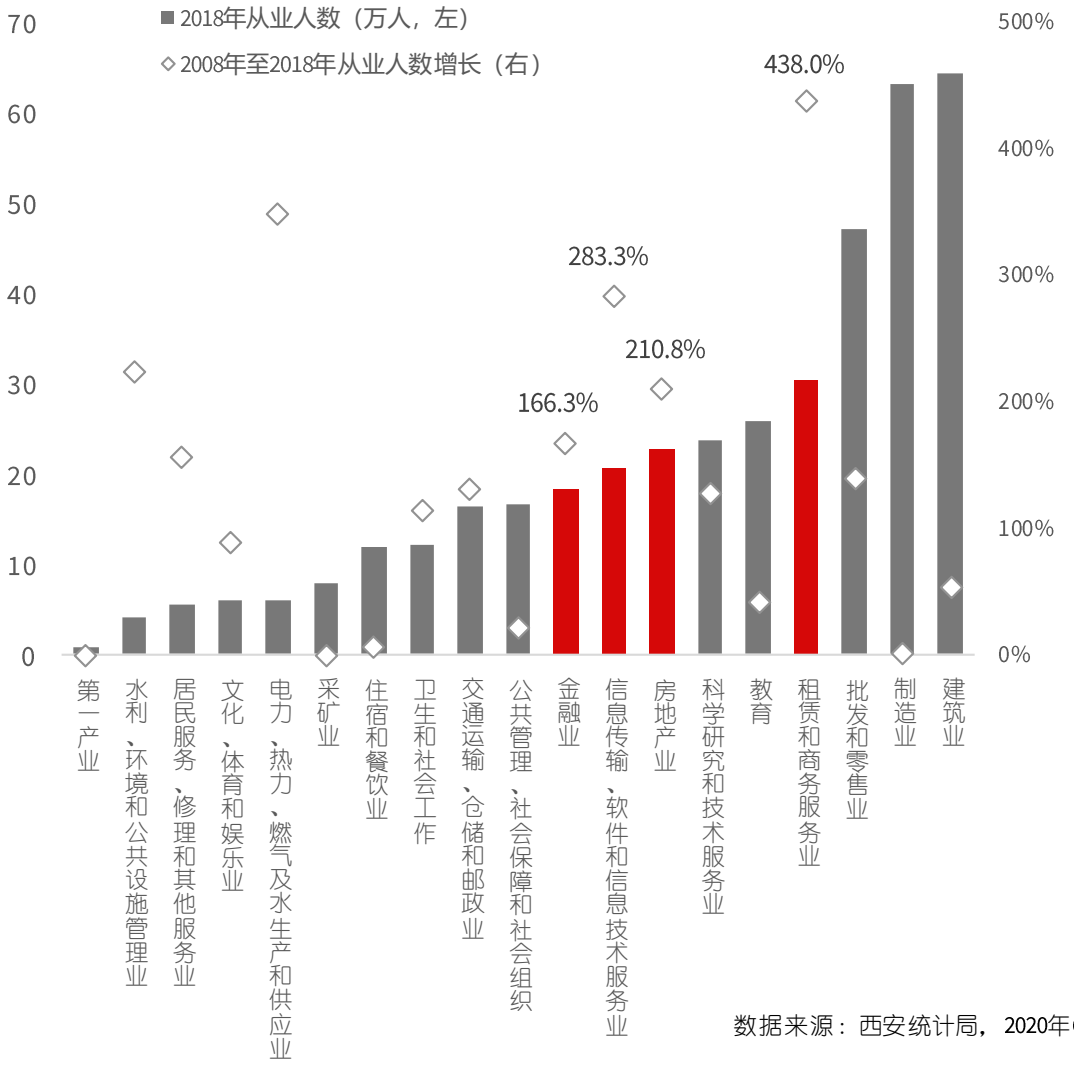
2020年，企业客户承用面积中位数居于300-400平方米区间，这一统计指标在2016年时处于200-300区间段内，显示出西安大面积需求企业数量增加，且单个企业的需求面积在增长。

2016年前后，西安办公楼市场处于起步阶段，多数办公楼的最小面积分隔较小，并可以根据客户的需求灵活分割和组合。随着甲级办公楼数量增多，业主方对于办公楼和客户品质的关注度和要求亦同步升级。2019年前后新入市的项目中，绝大多数楼宇都有明确的最小分割和起租面积，且200-300平方米的最小区段数量较多。因此在这种情况下，客户面积分布区段也在悄然发生改变。

截至2020年，200-300平方米的企业占22.5%，在各面积段排名第一，而100-200平方米企业紧随其后，占15.4%。

# 西安产业：金融、服务、房地产与科技产业支撑西安办公需求

## 2018年西安各行业从业人数情况




数据来源：西安统计局，2020年6月

## 2018年西安各行业企业法人资产总和




### 金融业、服务业、房地产和科技互联网将持续主导西安办公需求

依据《西安市2020年经济普查公报》，金融业、服务业、房地产和科技互联网行业的从业人数增速位居各行业前列，累计增速从166.3%-438.0%不等。这也从宏观经济基本面印证其对办公需求的核心驱动力及良好的未来前景。

### 科技互联网企业数量增长迅猛

将西安市2018年经济普查结果与2008年的普查结果进行对比：2018年，西安科技互联网企业数量约为15,600个，是2008年的10.2倍，增长速度仅次于建筑业。由此可见，科技互联网行业在过去十年发展迅猛，办公楼租赁需求的增长乃大势所趋。

### 金融业、房地产和服务业的承租能力引领各行业

从企业资产规模分析，2018年金融行业资产企业法人资产约为30,496.0亿，远远高于其他行业，侧面反映金融企业的资金链相对更加充裕，其房地产策略的成本空间更大。房地产和服务业紧随其后。相对而言，科技企业、教育企业的资金规模相对较小，其承租能力亦较低。

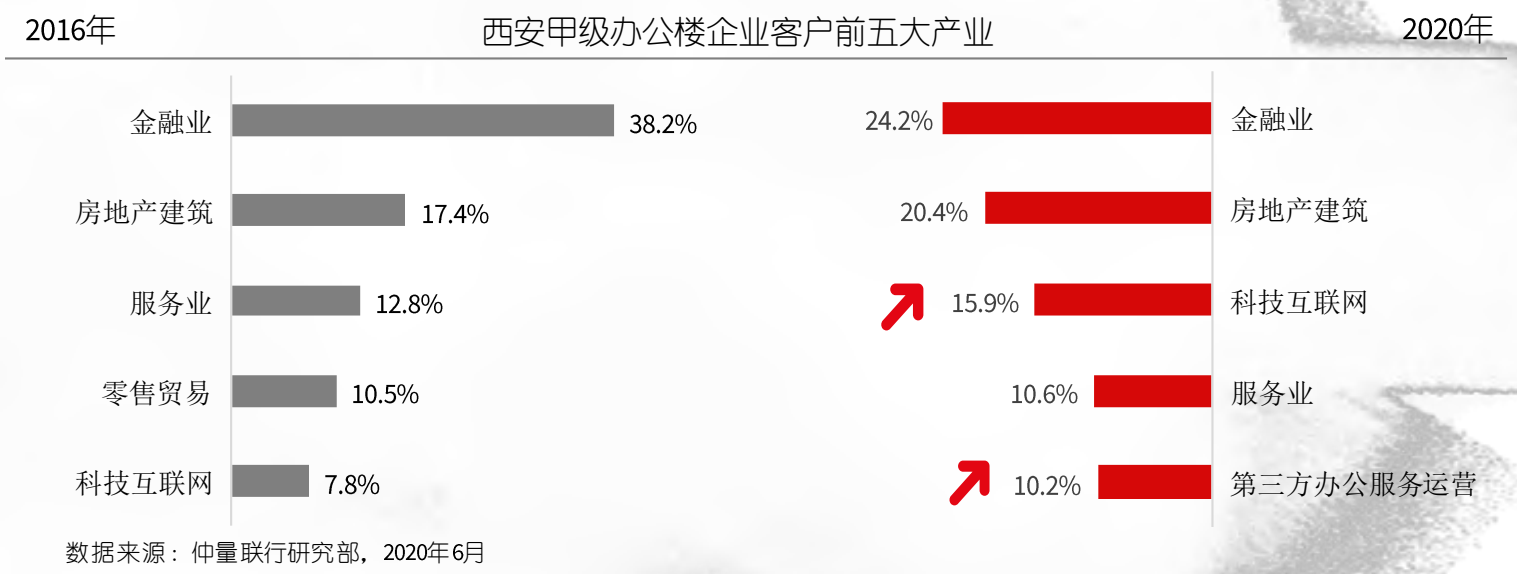
# 企业客户产业结构：支柱产业韧性十足，战略新兴产业增势显著

经济基本面是办公楼市场的根基，产业结构是城市办公楼需求的动能，同样也是变化走势的晴雨表。作为中国西部地区的门户城市，西安甲级办公楼需求结构受本地传统支柱产业与战略新兴产业影响深远。金融业、房地产建筑、服务业是西安办公楼经济的传统支柱产业，但随着城市战略调整和产业结构升级，办公楼的产业结构随之发生改变。

依托于丰富的教育科研资源、高端人才基础，西安致力于打造全国硬科技之都，对科技互联网企业的吸引力明显增强。在**科技龙头企业**的带动下，上下游中小企业也纷纷就近选址，逐渐形成科技产业的聚集效应。另一方面，得益于互联网移动端的普及，**在线教育**企业受到资本的追捧，其在办公楼中的扩张之势成为2019年的一大亮点。

西安大力支持创新创业，2019年新增企业数量位列全国第二。大量中小微企业的出现也为联合办公等第三方办公服务运营商（下称“第三方办公”）的扩张创造了条件。加之“懒人经济”在全社会的普及，使得处在不同生命周期的企业对于拎包入住的办公空间青睐度上升，在节约成本的目标驱使下，第三方办公在2018年急剧扩张。

得益于此，科技互联网与第三方办公成功跻身西安甲级办公楼需求前五名。

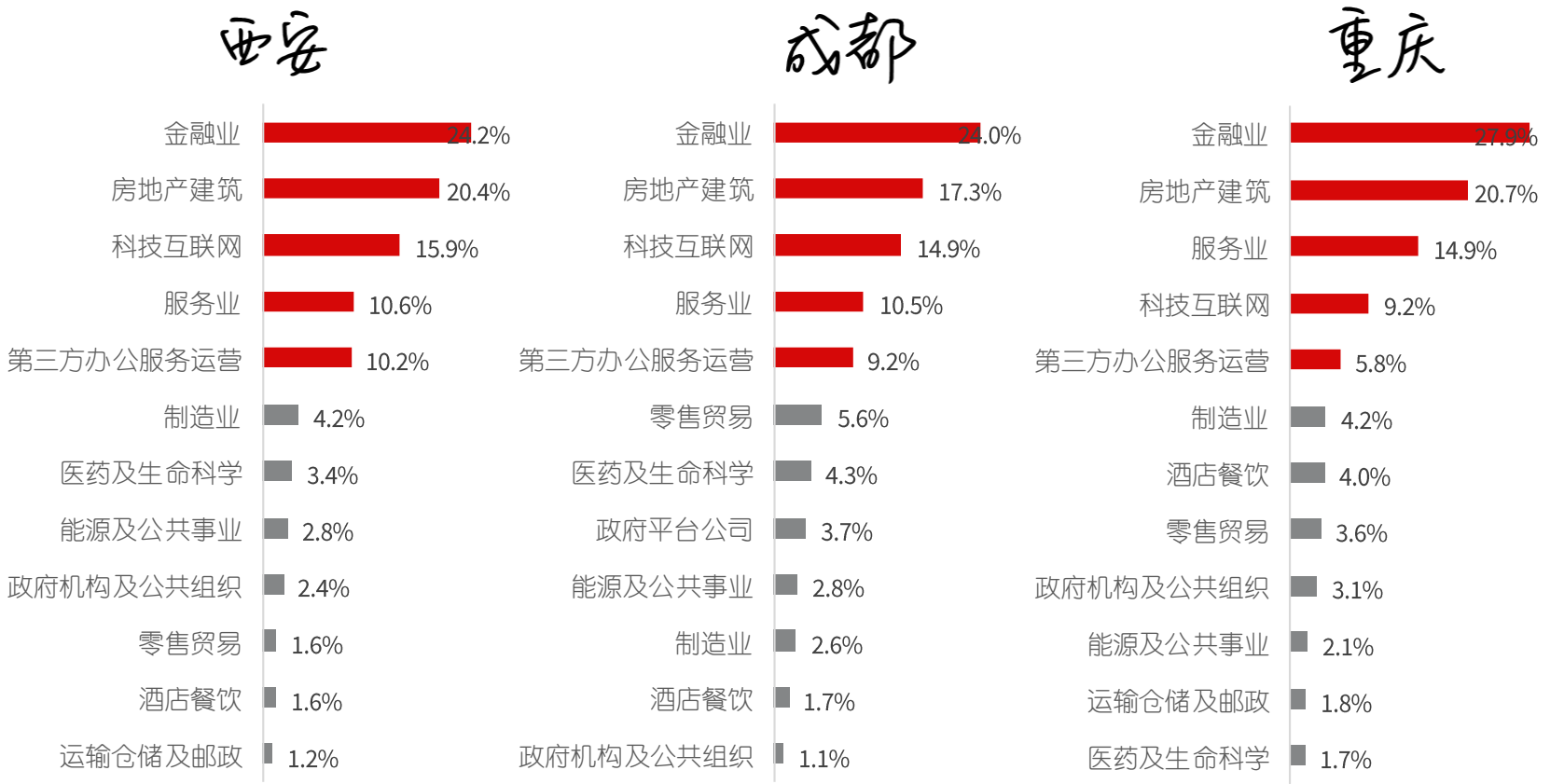



数据来源：仲量联行研究部，2020年6月



# 华西区主要城市产业分布对比

## 2020华西区主要城市甲级办公楼产业分布



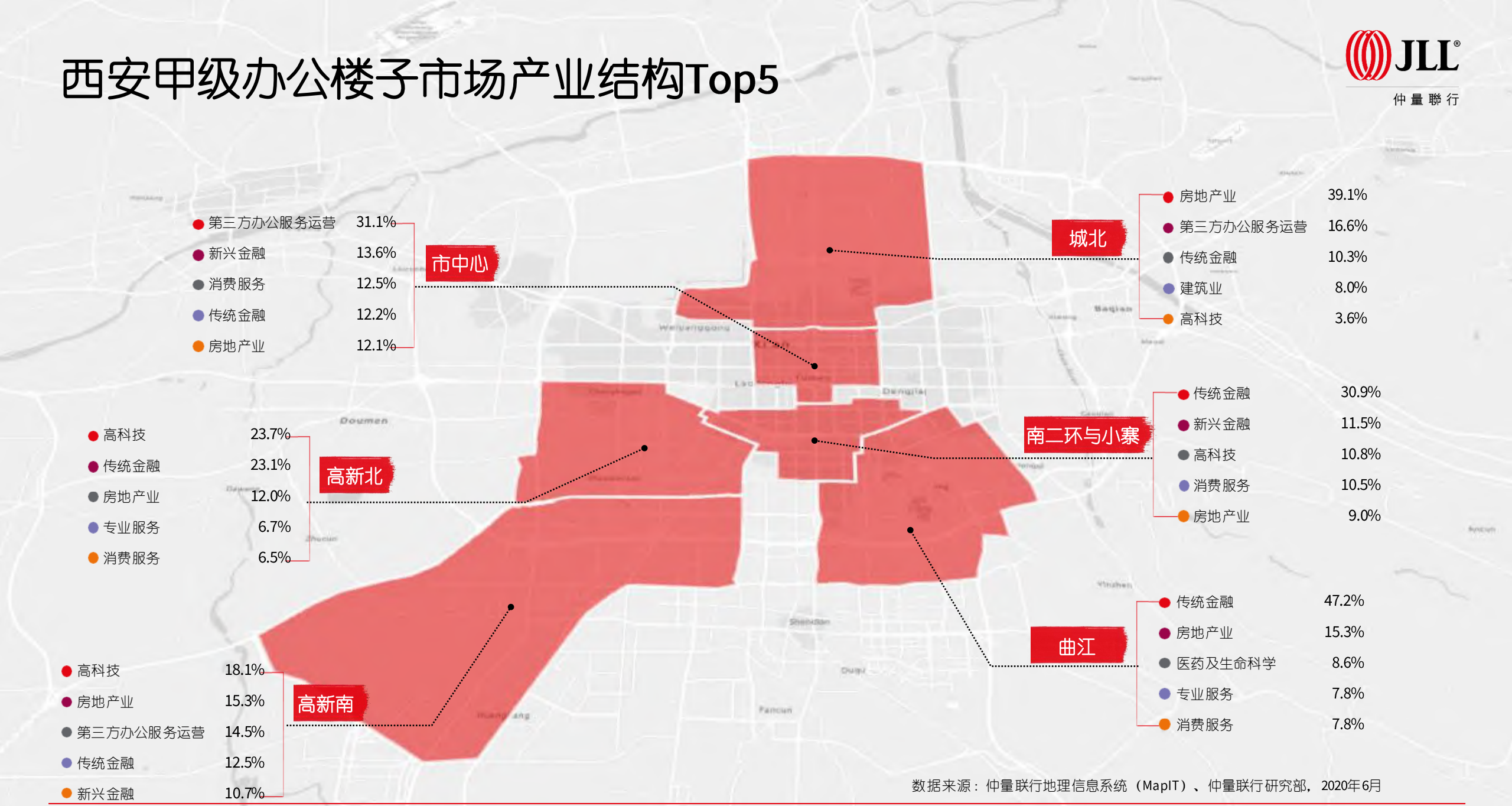

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

放眼华西区的主要城市，主要行业在甲级办公楼中的分布都遵循相似的规律，产业分布的前五名囊括的产业类型也高度一致。第三方办公在华西区三个城市中均排名第五，其在西安甲级办公楼中的占比达到10.2%，占比位居三城之首。作为市场的“加速器”，其高位的市场份额在经济下行过程中的“稳定器”作用值得关注。

医药及生命科学在西安和成都的甲级办公楼占比中不相上下，主要依赖于两个城市在医疗资源上的共性。西安的空军军医大学附属医院、唐都医院等和成都的四川大学华西医学院都是全国知名的甲等医院。依托医学研发的科研与人才资源，生物医药在两城市都成为重点产业。

制造业本不是二线城市办公楼需求的主力，但在西安和重庆，和制造业相关的上下游企业布局甲级办公楼的占比均达到4%以上。重庆作为西部最大的制造业基地，大力发展大数据、人工智能、物联网产业，催生出的制造业上下游中小企业对办公楼的贡献可见一斑。同样，在以航空航天、军工制造等产业支撑的“硬科技之都”战略下，相关产业对西安办公楼及产业园区需求的贡献巨大。

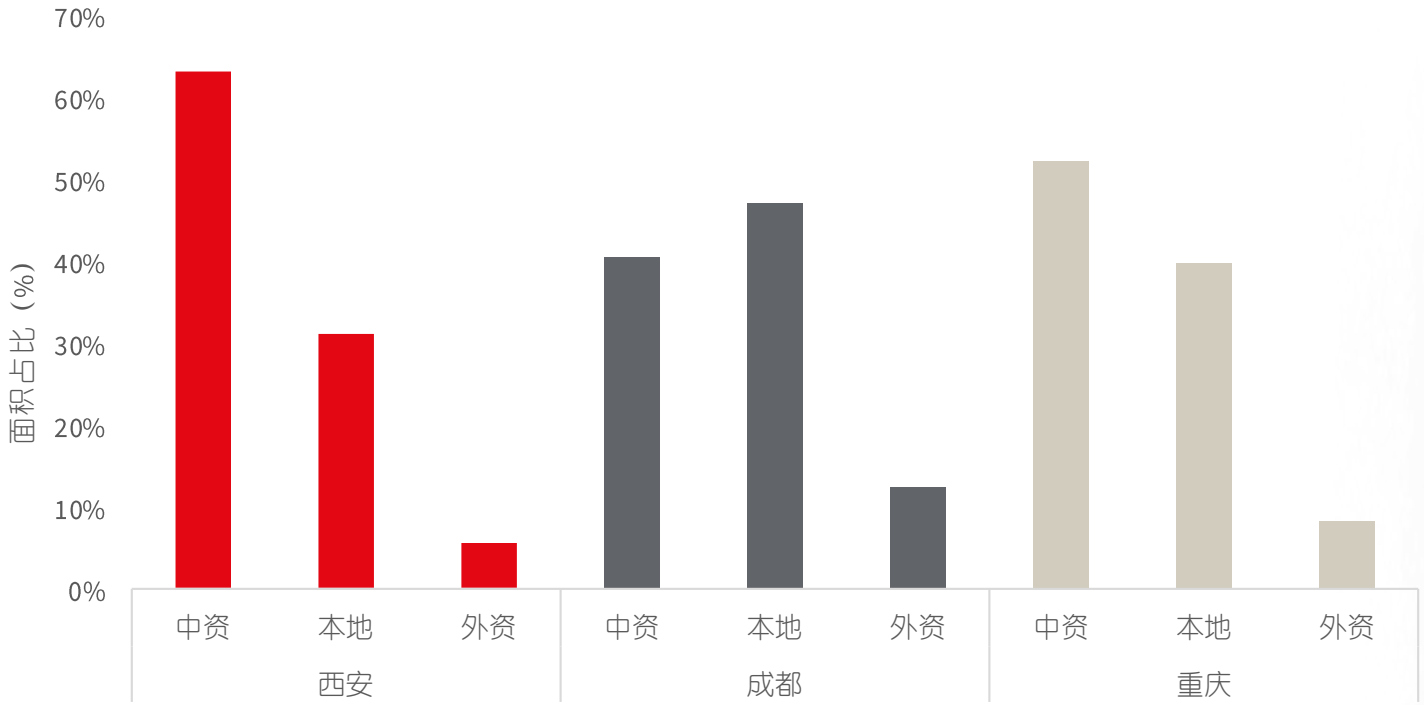
# 西安甲级办公楼子市场产业结构Top5




数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

# 华西区主要城市企业来源对比

## 成都、重庆和西安甲级办公楼企业来源分布




注：中资指该城市所在省份（直辖市）以外的中资企业；本地则指该城市所在省份（直辖市）的中资企业。

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

在城市经济外向性方面，外资企业数量是一项重要指标。与成都和重庆相比，进驻西安的世界500强企业数相对较少。同样，西安甲级办公楼的外资企业客户占比较少。

中国企业在数字化领域的投资领先全球，而高新技术的应用使得跨城市办公成为可能。在这样的前提下，他们考虑将部分后台研发部门转移至运营成本更低的城市，以降低企业成本。而西安凭借高性价比物业、人才资源及低廉的劳动力成本在众多城市中脱颖而出。特别是在一些支柱型产业，例如科技互联网行业中，越来越多的大型中资企业落址西安，例如华为，科大讯飞等。

从本地企业的角度看，西安上榜世界500强的本地企业有2家，分别是陕西延长石油（集团）公司和陕西煤业化工集团，但大型本地企业更加倾向于从政府拿地自建楼宇的形式，例如上述两家大型企业都有自己的自建办公大楼。而在成都和重庆，本地企业在甲级办公楼中的租赁占比高于西安。

**中资企业在西安办公楼市场中正扮演越来越重要的主导角色。**

# 2019年西安甲级办公楼新成交需求

由于甲级办公楼开发规模及总存量逐年攀升，有相当数量的企业客户以购买办公空间自用的形式进驻办公楼，因此会存在部分大面积企业客户长期占据榜单排名靠前的位置。为了说明西安办公楼在近期的产业需求变化，本报告特增加2019年全年甲级办公楼企业客户新成交统计，以便于更加精确地刻画出市场需求的最新动态。






# 2019年西安甲级办公楼新成交前十名

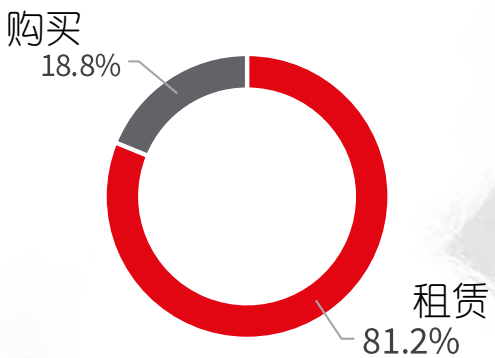
| 排名 | 企业名称 | 选址形式 | 行业类别 | 职能 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 猿辅导 | 租赁 | 科技互联网 | 前台运营 |
| 2 | 永安保险 | 购买 | 传统金融 | 总部办公 |
| 3 | 浦发银行 | 租赁 | 传统金融 | 后台研发 |
| 4 | 西安市财政局 | 租赁 | 政府职能 | 总部办公 |
| 5 | 泰康人寿保险 | 租赁 | 传统金融 | 综合办公 |
| 6 | 新东方在线教育 | 租赁 | 科技互联网 | 前台运营 |
| 7 | 华为中国 | 租赁 | 科技互联网 | 综合办公 |
| 8 | 陕金资 | 租赁 | 传统金融 | 综合办公 |
| 9 | 中信保诚 | 购买 | 传统金融 | 综合办公 |
| 10 | 融创 | 租赁 | 房地产及建筑业 | 综合办公 |

注：此榜单中的企业面积为实际租赁或购买的全部面积，包括二级租赁市场转租面积。

信息时代，万物互联。得益于移动互联网的高速发展，实体行业跨界交叉催生出新的产业或职能。产业的更新迭代反映在城市经济中最直观的表现即为办公楼中企业及其职能部门的更新换代。

以金融行业为例，作为办公楼中最基本的传统行业，随着企业运营逐步实现信息数字化，金融企业对科技互联网的依赖程度大幅提升。于是，**金融 X 科技**的软件研发、数据中心等形式随之出现。在金融科技的背景下，相应的银行软件研发中心也在甲级办公楼中出现。

同理，**教育 X 互联网**催生出的在线教育行业更是受到各路资本追捧，进驻办公楼宇的步伐加快。

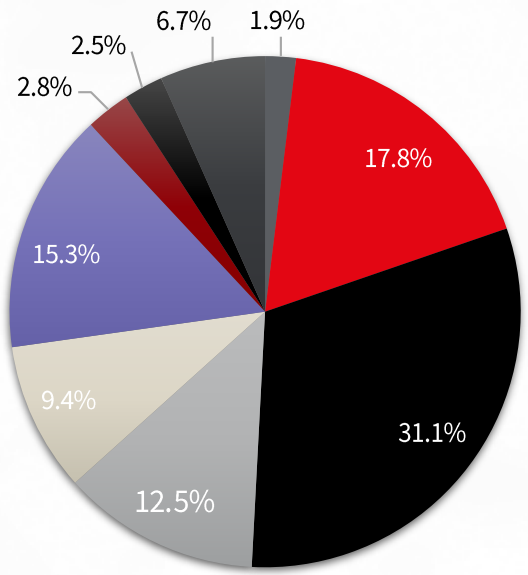



数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

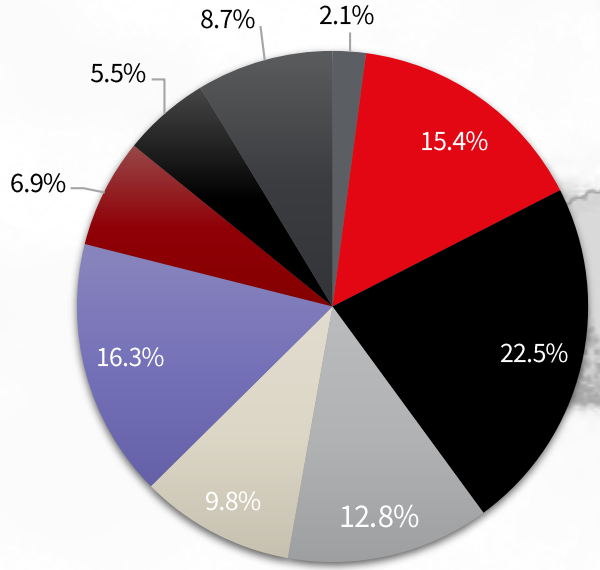
# 2019新成交面积段：新成交规模小于存量企业需求规模

JLL 仲量聯行

## 2019年甲级办公楼新成交企业客户面积分布




## 2020年甲级办公楼企业客户面积分布







在新成交前十名中，个数仅占全年总成交数量2%的企业占了全年总成交面积的35%，大面积承用企业多集中在“头部”，例如在线教育头部企业猿辅导、新东方等。

从另一个角度看，2020年Top50榜单中，第十名企业的面积为10,291平方米，而2019年新成交企业第十名，该数值仅为5,334平方米。足以看出。近年来进驻甲级办公楼的企业客户的整体面积段并未处于高位。同时，面积小于300平方米的企业数量占比达到50.8%，仅从面积段上判断，大面积的优质企业客户资源相对稀缺。

究其原因，受全球经济下行压力的影响，多数企业在运营成本和办公策略方面的预算投入受到限制，因此更加重视成本节省和办公楼宇的性价比。

Top50

| 排名 | 面积 |
|---|---|
| 10 | 10,291 |

VS

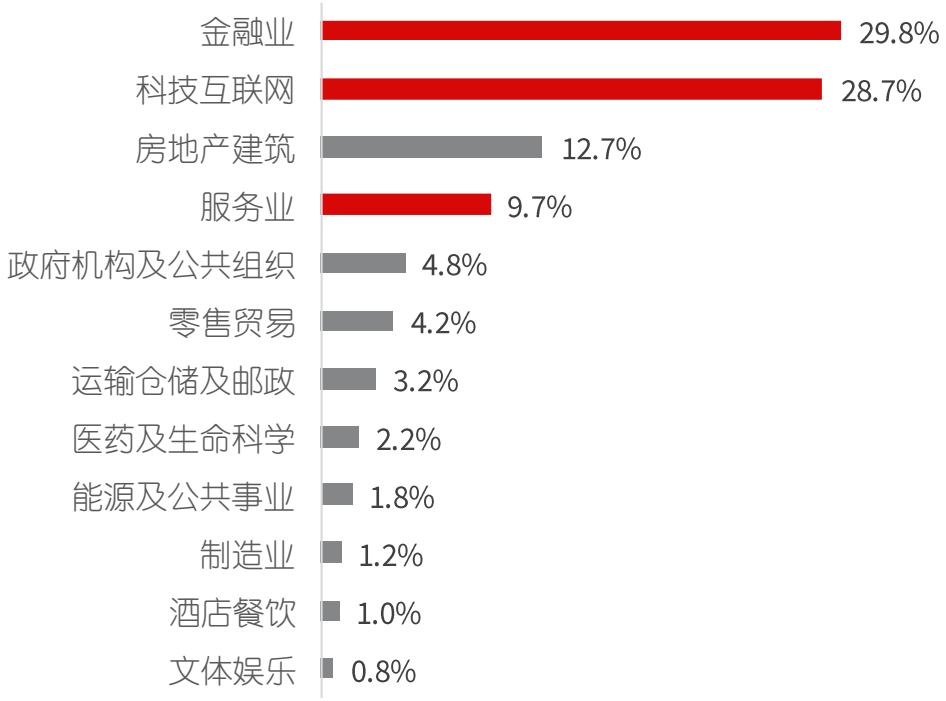
前十名

| 排名 | 面积 |
|---|---|
| 10 | 5,334 |

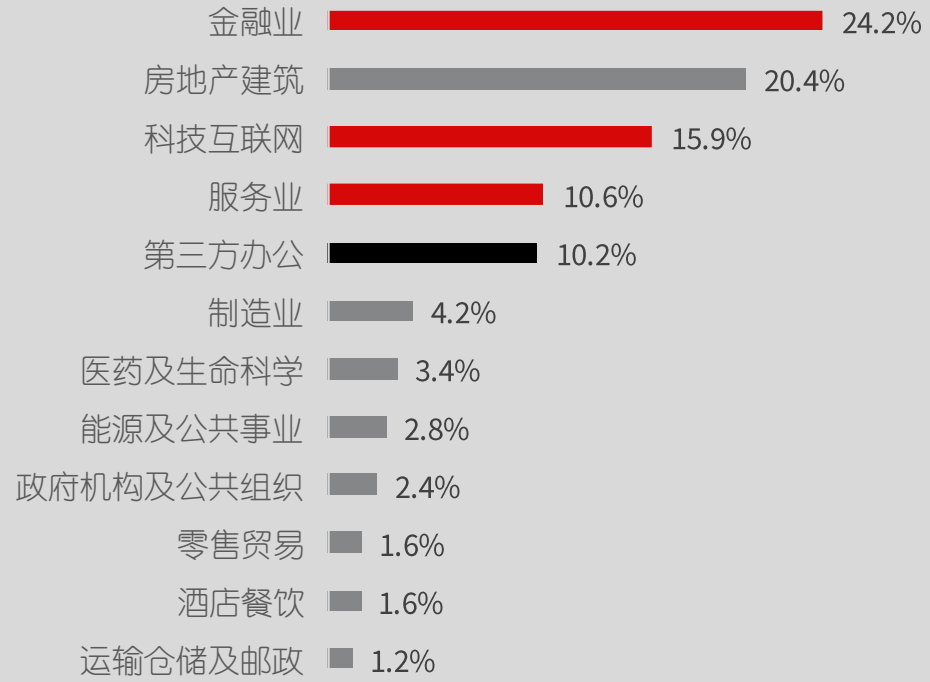
数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

# 增量需求 VS 存量需求

## 2019年甲级办公楼新成交需求产业结构




## 2020年西安甲级办公楼产业分布




作为甲级办公楼第一需求支撑的金融业，在2019年的新成交占比中，依然名列第一，坐实“头把交椅”。金融业的新增需求主要来源于银行、保险类传统金融企业自用办公的升级扩张，2016年之后，天安人寿、新华保险、华夏人寿、中国人寿等金融投资平台在西安对甲级办公楼的投资购买达到前所未有的高度，但随着市场预期和经济环境的改变，保险企业的自用需求成为西安办公楼中金融企业交易行为发生的主要推动力。例如永安保险的全国总部办公，从乙级办公楼升级至万科金域国际，购买的面积约1.2万平方米以上。类似的需求还包括中信保诚，新华保险、农银人寿等。

科技互联网的新增需求超越房地产建筑，位列第二。西安依赖优势的教育资源，输送大批的科技创新人才，加之“人才战略”的实施，使得城市从技术和人才方面对科技类企业的吸引力大幅提高。2019年新成交的科技互联网企业中，以华为为代表的科技企业和以猿辅导为代表的在线教育，是其主要的来源方向。

数据来源：仲量联行研究部，2020年6月

# 小结

西安提出打造“硬科技之都”概念以来，在科技创新人才的吸引上多次出台相关政策，对于各类科技企业的招商引资力度亦前所未有。在以先进制造业为发展导向的战略下，西安吸引大量高附加值产业落地,对城市经济发展带来的发展动能不容小觑。经济增长所引致的产业需求变化必然投射于办公楼市场之中。洞察先机，从产业到办公，从产业视角解读办公需求演变新趋势，便是本章节的价值所在。

西安单一业权办公楼比例较小、区域差异大，开发商开发运营能力“参差不齐”。本地开发商企业多起步于实体产业，后期获取土地后，进入商业地产开发领域。因此，拥有专业开发、运营能力的西安本地商业地产开发商尚不具规模。时间维度上，西安办公楼市场成熟度依然有较大增长空间。2016年之前，市场基本处于点状离散分布阶段；2016年之后，存量规模才初具雏形。从时间上看，西安甲级办公楼市场的集中发展时期仅四年时间，甚至不够一轮房地产的变化周期，市场更谈不上成熟度问题。

尚处初级成长阶段的西安办公楼市场，仍处内生性竞争和自发生长阶段，且未完整经历过其他一二线城市的办公楼市场周期。从2019年开始，经济下行压力，加之今年新冠疫情的影响，是西安办公楼市场首次面临危机的真正挑战。办公楼成交数据显示，扩张和升级需求从2016年的30%左右提升至2020年的64%，新成立需求从2016年的60%下降至30%上下，侧面反映出甲级办公楼的需求端，由增量向存量转变的演变过程。争夺存量客户的背后，激烈的市场竞争和优胜劣汰是市场不可回避的发展历程。

综上，对企业办公需求的研究是“如何在存量市场争夺中获得竞争优势”的必修课。基于上述分析视角，我们认为金融业、科技互联网、服务业始终是西安甲级办公楼的支柱力量。接下来的篇章，仲量联行会从企业选址的角度，对上述三种类型的企业在选址特征及诉求进行更加深入的解读。



JLL
仲量聯行

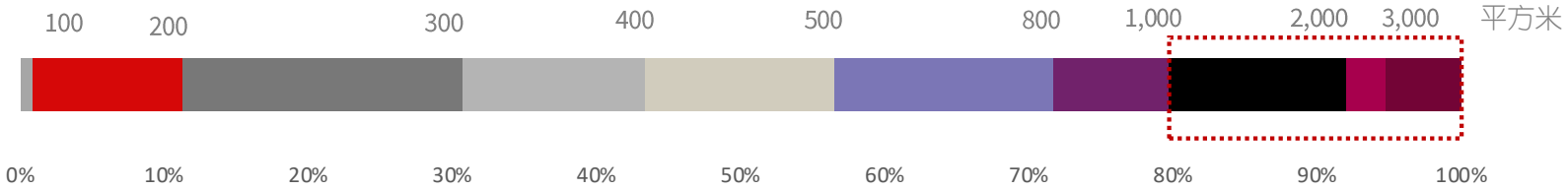
# Part 3

## 西安企业客户
## 办公选址研判



© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

## 2020年西安甲级办公楼金融企业面积段分布









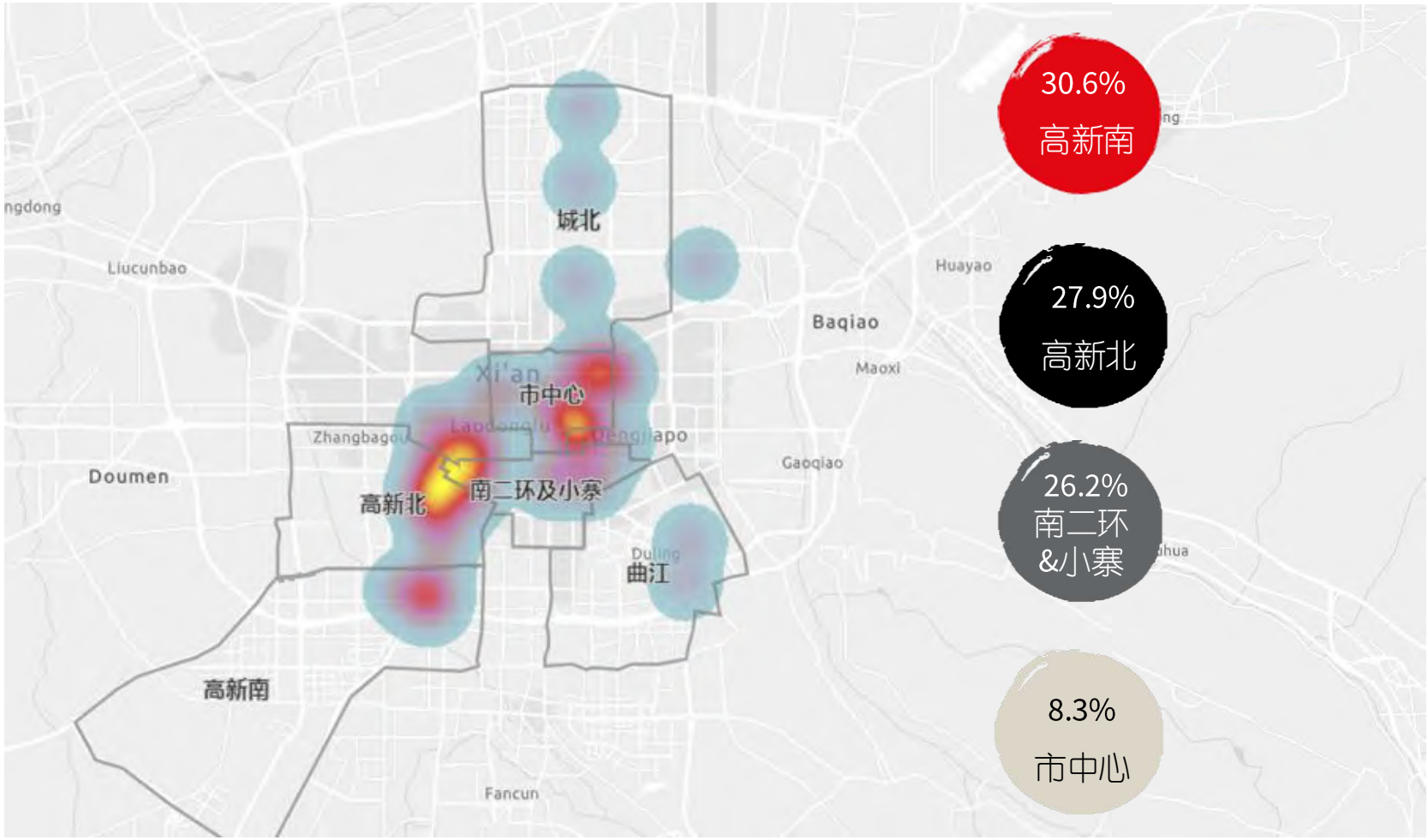

# 办公需求“首位”驱动力

金融业作为城市办公楼的头号需求支撑，新增需求始终保持稳定增长。仲量联行数据显示，2016-2020年西安甲级办公楼成交中金融类企业均保持在前三大新增需求之列，且其行业需求面积分布较均匀，在前三大行业面积分布中，大面积占比居首位。2020年其面积分布中位数为430平方米，而3,000平方米以上主力客户占比为4.7%。银行、保险、证券公司的区域总部是绝对的“头部玩家”，通常以自建或购置自用需求为主要方式。

从2016-2020年西安甲级办公楼金融类企业分布变化分析，高新传统CBD区域的金融企业相对稳定，且其规模和密度呈现增长态势。市中心大面积可承用办公空间有限，局限了大面积需求的金融企业选址。高新北早期主要承载金融机构的总部办公，例如农业银行、中国邮政等分行大楼，经过多年发展现如今已成为金融机构的区域总部聚集区。未来，依托高新区在科技互联网领域的先发优势，更多“互联网+”的科技金融企业也将成为带动高新区办公楼需求增长的新亮点。

数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

2020年西安银行、证券、保险企业在西安的分布



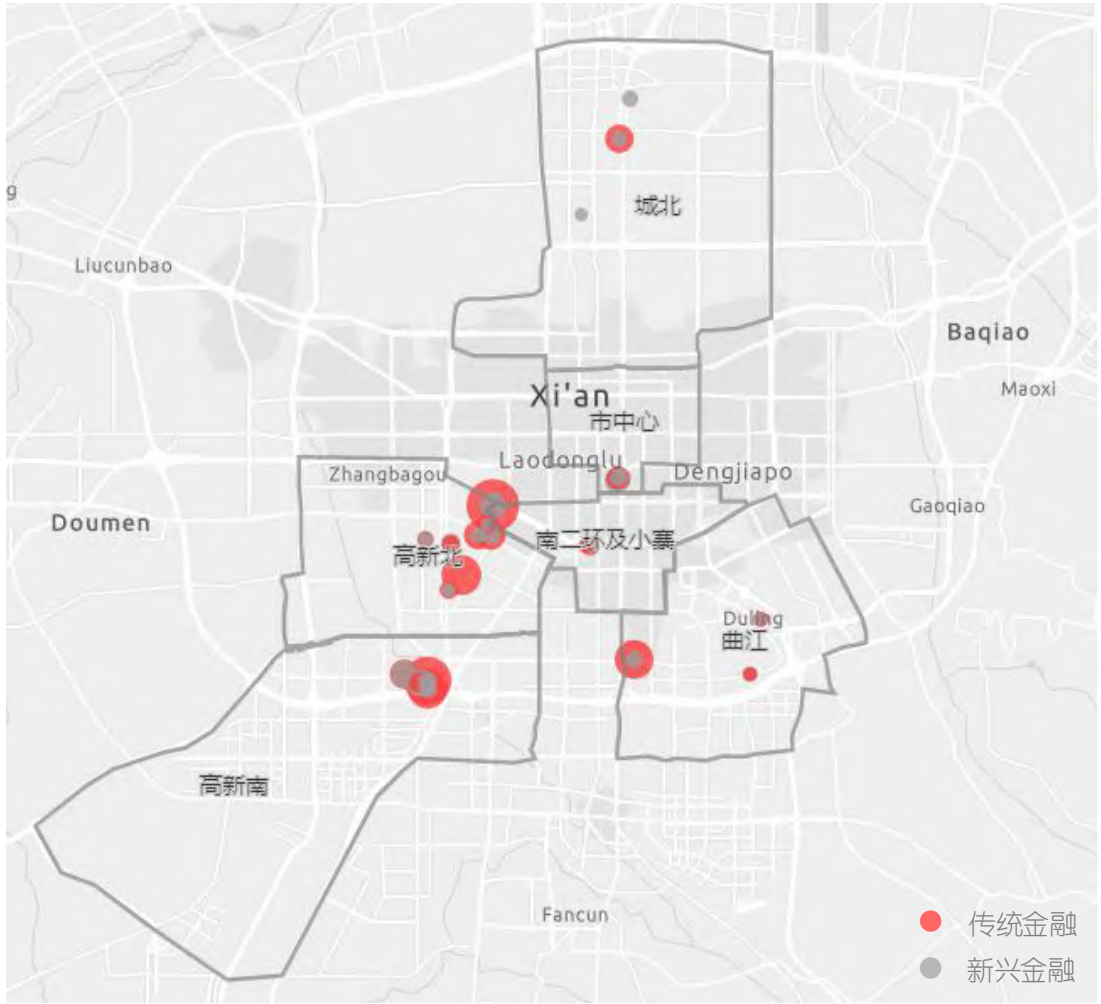

# 传统金融业

## 办公楼需求的绝对支柱产业

早期大型的金融机构在市中心、南二环和高新北板块自建或购买总部大楼,但随着城市骨架的拉大和产业聚集的加剧，传统金融行业呈现出向南扩张迁移的趋势。全市范围来看，早期银行、保险在城墙内、南二环沿线聚集，后向南迁移，高新北板块中汇集招商银行、邮政、浙商、北京、民生银行及中国人寿总部办公楼，是金融总部大楼最集中的区域。同时还有永安保险、中信保诚、农银人寿等保险行业在甲级办公楼中的入驻。随着高新南锦业路的成熟，太平、平安、富邦华一、浦发等知名企业在该版块聚集，目前从传统金融产业在甲级办公楼的集聚度来说，是传统金融在甲级办公楼中占比最高的区域，达到30%以上。

数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

## 新兴金融办公的选址需求分析




30.6%
高新南

27.9%
高新北

26.2%
南二环
&小寨

8.3%
市中心

# 新兴金融业—从个贷向“科技+”基因的转型

新兴金融类企业涉及的领域较多，小额贷款是其中经营相对稳定的一类。高新北、南二环及小寨是西安新兴金融类企业聚集度最高的区域。曲江作为高净值人群聚集地，同样受此类企业青睐。

2019年网贷行业迎来了清退潮，正常运营平台数大幅减少，据中国银保监会统计，截至2019年底，全国正常运营的网贷平台数已降至343家。特别是2019年10月后各地明显加大网贷平台清退力度，多地先后发文宣称辖区内没有一家机构完全合规并通过验收，未来将对未通过验收的网贷业务全部予以取缔，预计2020年会有更多的省市陆续跟进。2020年，西安新兴金融类企业占比回落至8.2%，网贷企业的退租是主因。未来伴随网贷企业的良性退出，新兴金融类企业在经历规范调整后，其经营及租约的稳定性亦将明显改善，更有利于办公楼行业的管理与经营。

数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

# 金融业 金融科技—科技赋能，衍生金融业新职能需求

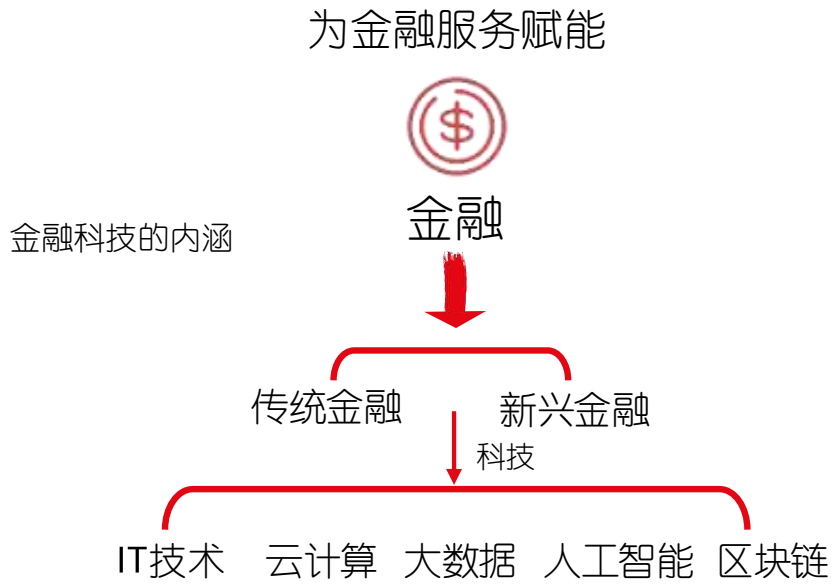
用户、资本和技术是推动互联网行业发展的三个重要因素，用户和资本都遵循边际递减效应，二者的促进作用将逐渐降低，而技术对行业的促进是“脉冲式”的，技术的重大改进会使行业出现跳跃式增长。

随着金融信息化的深入，金融科技自主创新的价值逐渐显现，国内大中型金融机构相继建成软件开发中心，以科技创新驱动业务、服务和管理。

传统金融行业也将注意力从传统的商务区转向更多适合投放研发、数据中心的片区，2019年以来，多家大型银行保险机构都在积极地拓展研发中心和数据中心 。例如，浙商银行把其软件中心从原本所在的高新北泰华金贸专向大力发展大数据中心沣西新城；农业银行软件研发中心选址高新北。

金融科技企业从行业上还是属于传统金融机构的技术支持部门，并无独立的纳税关系，因此在选址上对于总部的依赖度较大，从布局的地理位置上需要距离城市分行较近，以方便交流和管理。在对楼宇的选择上，能够满足硬件标准需求的新项目更受青睐，例如楼板可局部加固，电力荷载大于110W/平方米或扩容空间大，双回路供电等。同时，由于传统金融业的国企背景，此类企业对成本的敏感度较低。

*根据《“十三五”国家科技创新规划》的定义，“科技金融”属于产业金融的范畴，落脚点在金融，是金融服务实体经济的典型代表；而金融科技落脚点在于科技，意在科技为金融服务赋能。*




| 金融机构 | 落户项目 | 所在区域 |
|---|---|---|
| 中国银行 | - | 浐灞金融商务区 |
| 汇丰银行 | 中软国际 | 软件新城 |
| 浙商银行 | - | 沣西 |
| 浦发银行 | 中铁西安中心 | 高新南 |
| 农业银行 | 国寿金融中心 | 高新北 |
| 工商银行 | - | 高新 |
| 永安保险 | 绿地科创中心 | 沣东 |

聚焦 “需求竞争力”

- 独立性
- 安全性
- 标识权
- 电梯分区
- 双回路供电
- 空调机房
- 员工食堂
- 营业网点
- 层高

金融业

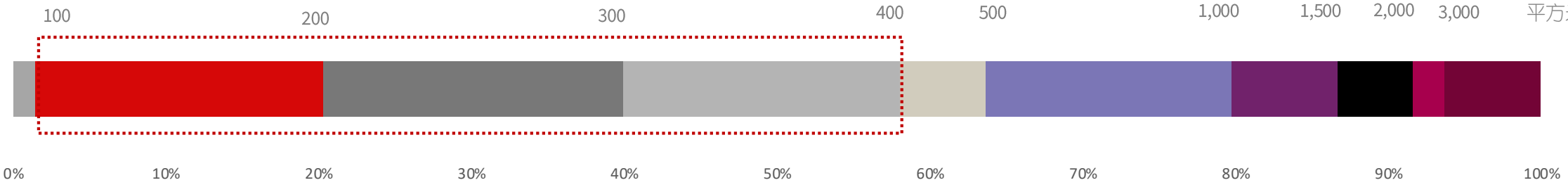
# 传统金融业企业选址偏好

金融机构类型多元，其职能部门亦较多，因此对办公选址和办公空间提出的要求更加多元化。以银行、保险、证券为代表的传统大型金融机构的选址，其作为办公场所的分行或支行需求面积普遍非常大，上万甚至数万平方米的需求比较常见。因此，此类企业通常倾向于**独栋写字楼**办公，若独栋楼宇面积过大，无法承用足够面积时，可承租或购置楼宇的一个分区，须**避免与其他企业共用电梯等公共区域**，以确保金融机构办公的安全性、私密性。同时，银行、证券在设立分行或区域总部时，往往**需要在办公楼的底商区域开设营业网点**，因此可用于出租的商业面积会极大影响大型金融机构选址决策。

大型金融机构尤其是后台数据部门对**双回路电力系统、24小时机房空调、楼板荷载**等楼宇硬件指标往往要求较高。大量的网络计算机布线及设施设备也对楼宇的**层高和网络地板**高度提出一定要求，开发商须考虑在高低区进行**交易层**的设置。此外，金融机构对**办公、会议、接待**乃至员工**健身、读书、就餐**等各项福利均有一定要求，因此办公场景多元化是否能同时满足同样影响其选址决策。

# 科技互联网

2020年西安甲级办公楼科技互联网（TMT）企业面积段分布









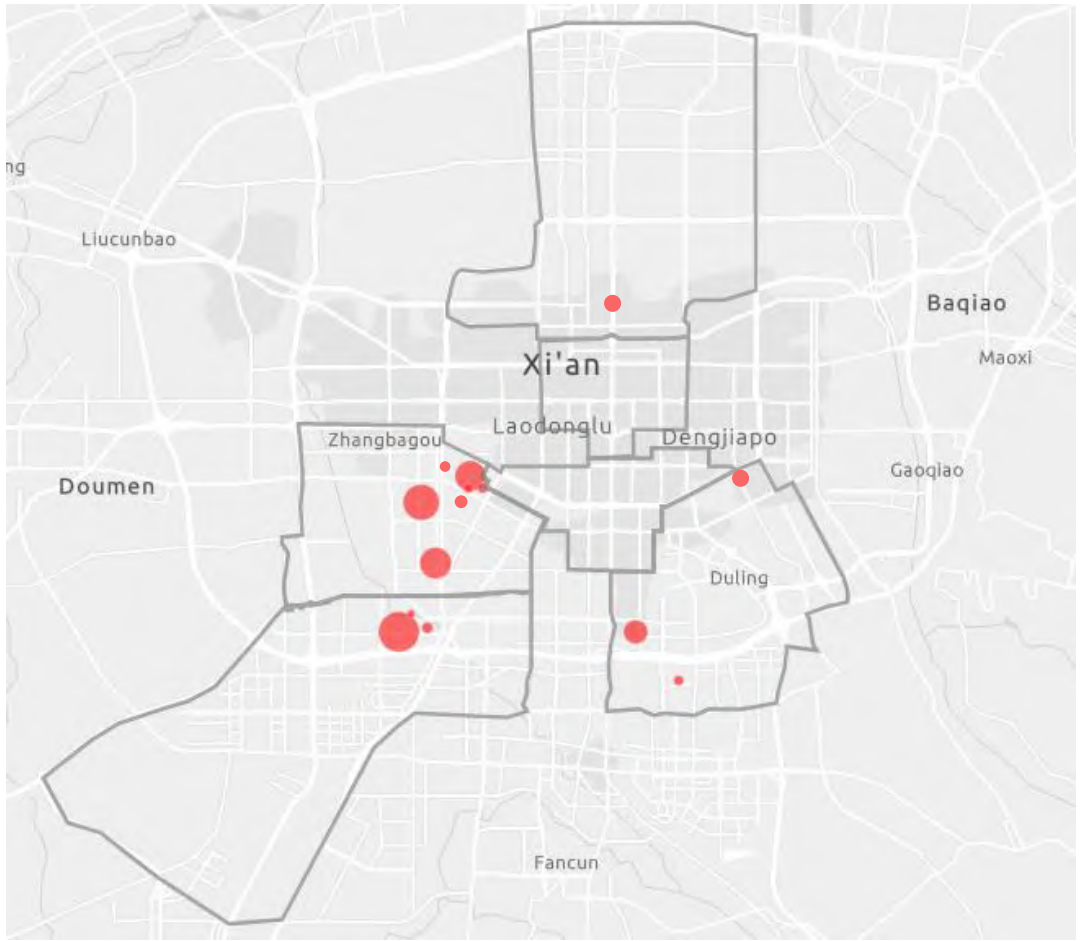

## 办公需求增量“新触点”

在2020年4月公布的西安市第四次全国经济普查公报中，西安市信息传输、软件、信息技术服务、科学研究和技术服务的法人单位数量共达到3.28万个，其总计数量占比仅次于批发零售和房地产建筑业。科技技术类的企业需求量可见一斑。在5G与物联网的时代，TMT企业必然迸发新活力，持续释放旺盛的办公需求。

就西安甲级办公楼中的科技互联网企业而言，其面积需求段总体较小，500平以下的面积占比超60%，大面积需求仅集中在头部企业和在线教育行业。2019年华为作为科技互联网头部企业的典型，在高新南板块天安人寿中心的面积扩张在本行业排名前三。在线教育作为科技互联网行业的面积主要贡献来源，在2019年实现了爆发式的增长。

数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

## 2020年西安甲级办公楼在线教育企业地理分布




数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

# 在线教育投资市场的一轮风口

2012年起，中国教育信息化市场规模迅速扩张，传统教育机构和互联网巨头纷纷入局，在线教育赢得大量资本的青睐。互联网的普及和发展带来的“互联网+教育”使得在线教育用户不断攀升，前瞻产业研究院的数据显示，2019年6月中国在线教育用户规模突破2.3亿。各类在线教育平台不断开发下沉市场，加之2020年春节期间新冠疫情爆发，致使在线教育用户规模进一步扩大。

移动互联网和智能设备的迅猛发展，带来的除却丰富日常生活的各种娱乐和服务外，最重要的是优化了信息的传递方式。相对来说，学生时期最宝贵的就是时间成本。而在线教育的实时性、不受场地限制等优势，比起线下教育模式能大大减少时间上的浪费。同时，随时随地学习也是部分父母对孩子的期望。价格上，同样是1对1辅导，线下一般需要400-500元/堂，而线上则约为100-200元/堂，一定程度上来讲线上是更为经济的选择。

虽然有大量的资本支持，但在线教育盈利及发展的可持续性一直是萦绕该产业发展的头号问题。相对于传统线下教育机构而言，在线教育的获客费用与推广营销成本高企，大多机构目前处于亏损状态。因此，在线教育办公策略属于成本敏感型，对办公空间的机房、电力、荷载等方面有较高要求，而对物业其他硬件条件不敏感。作为劳动密集型产业，对于基础劳动力的需求量极大，人均的办公使用面积通常为2-3平方米，因此在线教育企业在办公楼中的入驻，对于楼宇的垂直交通是极大的考验，也是为了缓解上下班的电梯压力，在线教育在楼宇中选择的楼层通常较低，能够实现步行上下楼。

由于目前的市场成熟度较低且暂未有政策约束，在线教育行业对于办公空间承租的稳定性依然有待市场的考验。

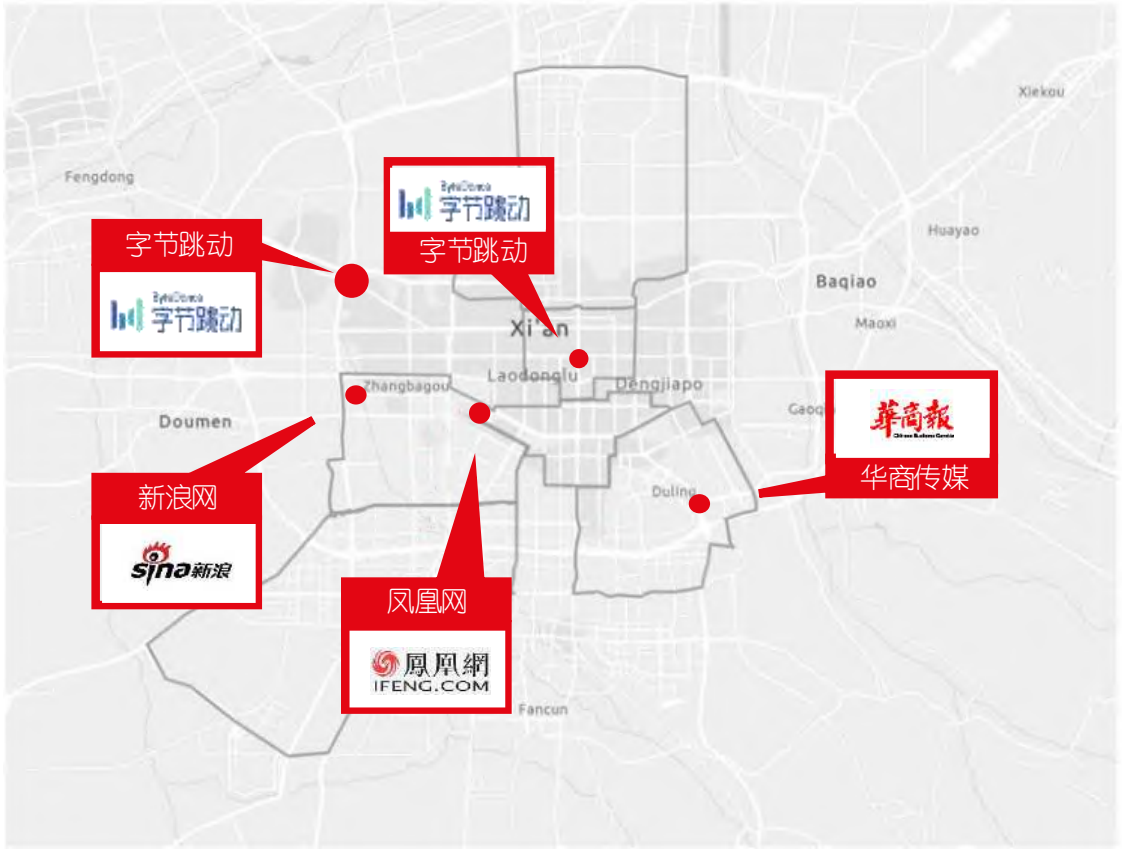
# 科技互联网

## 新媒体，逆市崛起

新媒体行业的面积需求通常较小，在西安多分布于乙级办公楼、产业楼宇和商住楼中。例如，以字节跳动为代表的新媒体头部企业发展迅猛，承租面积远超同行业平均水平。2019年承租面积近3万平，远高于甲级办公楼Top10排行榜榜首企业，但由于其落户的搜宝中心未纳入本榜甲级办公楼之列， 故字节跳动的租赁成交未计入成交Top 10榜单。

新媒体行业在西安的规模远不及科技互联网及电子通讯类的其他企业。字节跳动作为发展势头最高的新媒体，旗下的今日头条、抖音、西瓜视频等产品吸引了各年龄段的用户。截至 2020 年 1月，抖音日活跃用户数已经突破 4 亿，字节跳动旗下全线产品总月活跃用户超过15亿。

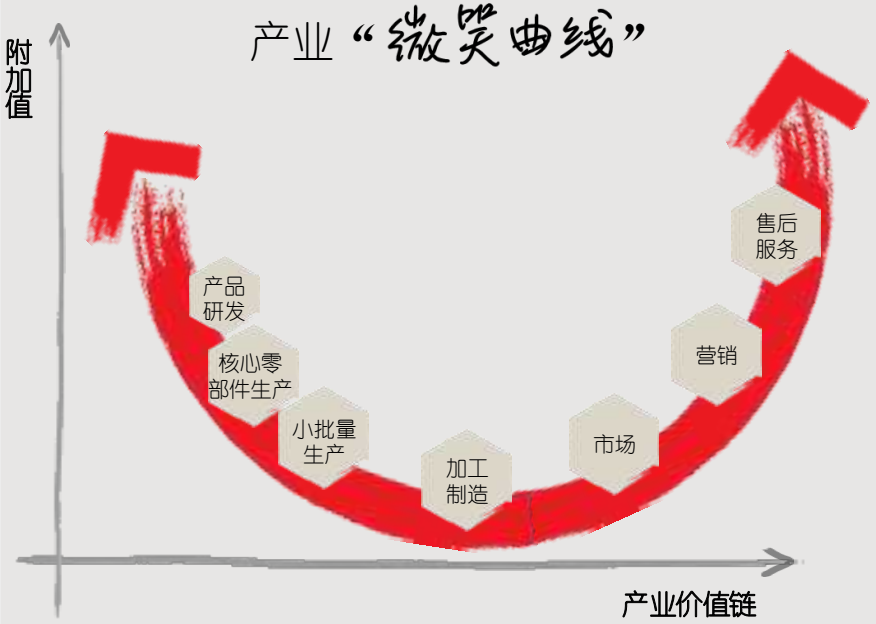
由于其需求面积大，内部职能多样，产品运营、企业培训、产品研发等职能需求多样，因此可以看到其进驻多个楼宇且差异较大的现象出现。




专网专线　24小时空调　层高要求　楼板承重　双回路供电　政策扶持

根据产业“微笑曲线”理论，价值最丰厚的区域都集中在价值链的两端，即研发与销售。

产业“微笑曲线”

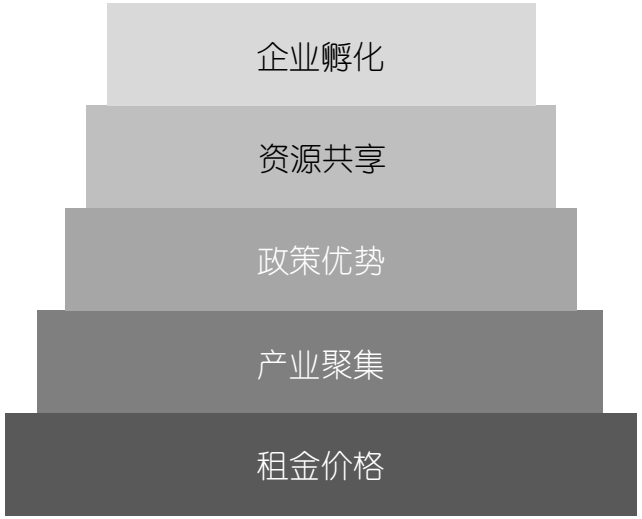



迈入成熟阶段的科技企业有意向自建总部办公楼宇，设立区域总部基地。其主要研发和后台职能部门聚集于产业园区，而具有前台属性或售后服务的职能部门则需要贴近消费者，核心商务区的商业办公楼是首选。以华为为例，其西安公司便选址天安人寿中心。

科技互联网

# 产业延伸 — 科技企业选址偏好

产业园区以低廉的租金价格、政府的补贴政策、产业聚集效应和孵化能力受到科技互联网企业，尤其是初创企业青睐。伴随企业成长，企业的职能不断发展丰富，对于办公空间的诉求进而改变。处在“微笑曲线”两端的高附加值产业链，聚焦企业前端的研发创新和后端的市场营销及售后服务。相关职能部门对办公空间的诉求亦不尽相同。“研发端”对办公空间的舒适性、协同性、创造性更加重视，绿色、生态、低密、舒适的工作环境有助于创作灵感，因此研发职能青睐环境舒适、空间协同的产业园区。而“销售端”则关注交通通达性、楼宇品质和企业形象等展示性因素，因此核心商圈办公楼更符合其办公选址诉求。



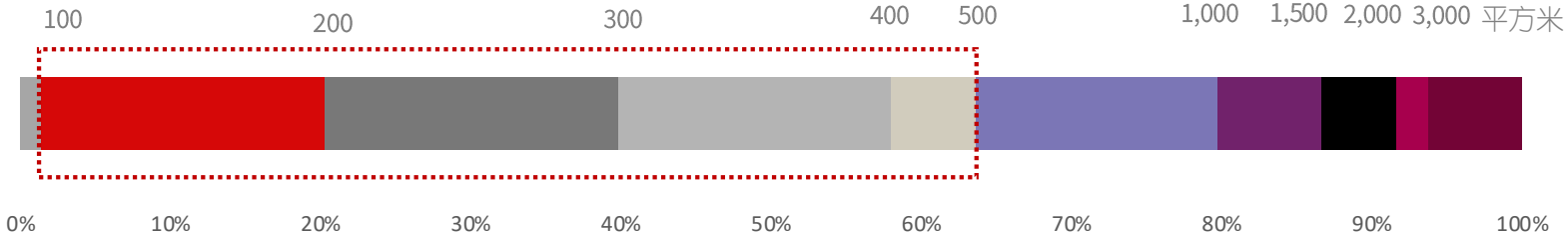

“研发端”选考量因素




“销售端”选址考量因素

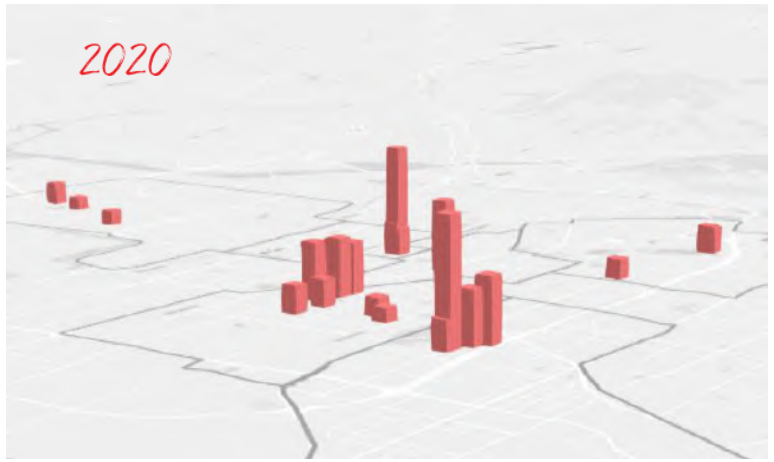
# 服务业

2020年西安甲级办公楼服务业企业面积段分布









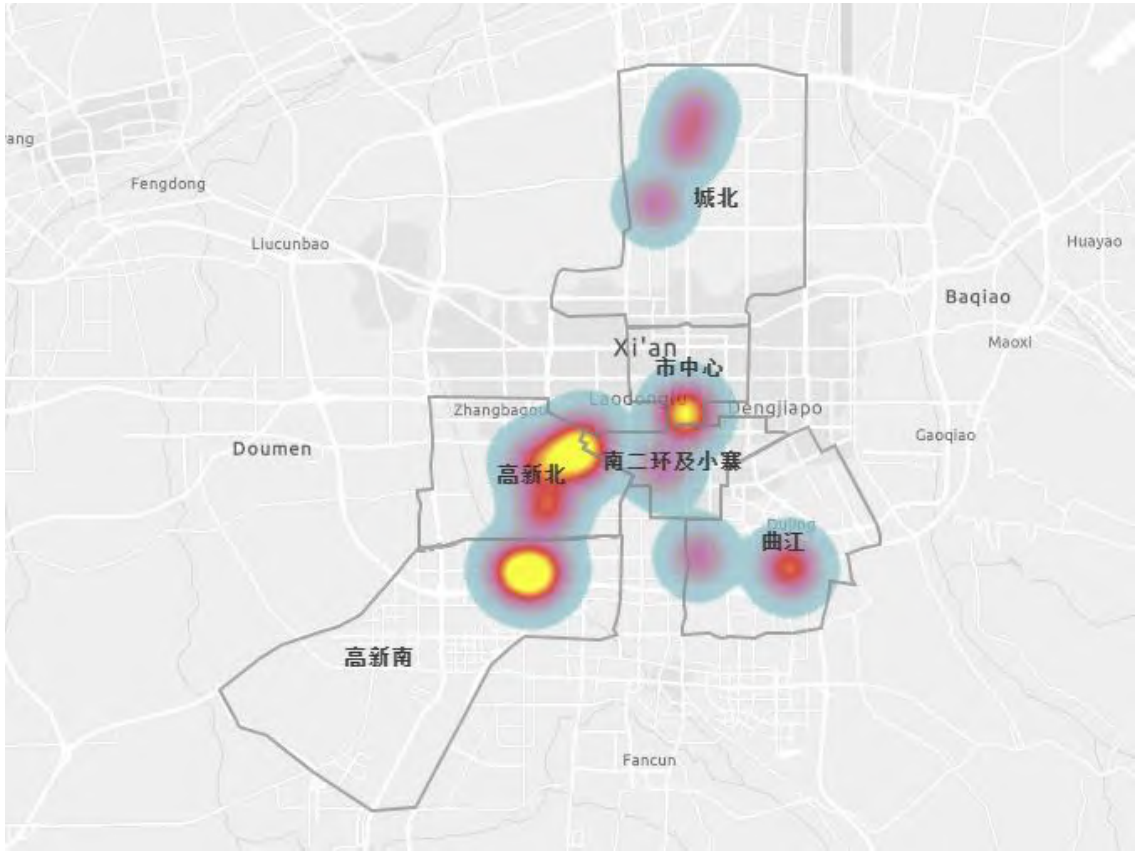

## “三产”经济激发楼宇经济持续活力

作为第三产业的核心要素，现代服务业是经济发展的重要驱动，西安的第三产业占比60%以上。现代服务业与生活服务业也被列入五大经济发展的重点领域。

西安已吸引大批咨询公司、律所、会计师事务所、人力资源外服企业以及涉及金融、地产等各个领域的经纪代理机构落户、相继进入设立分公司或分支机构。普华永道等四大会计师事务所也全数到齐。

从企业结构看，在2016年以前，服务业长期位列西安甲级办公楼市场需求的前三，但在2016-2020年由于科技企业、初创企业快速发展，服务业对新增办公需求的贡献率有所下降，但绝对规模仍具竞争力。就规模而言，仲量联行数据显示，服务业企业的单个需求规模较低，中位数刚刚达到300平方米，而3,000平方米以上主力客户占比仅为1.8%。虽然单个企业办公需求规模不大，但由于数量庞大，服务业对西安办公楼市场需求的影响力不容小觑。

数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月







数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

# 服务业

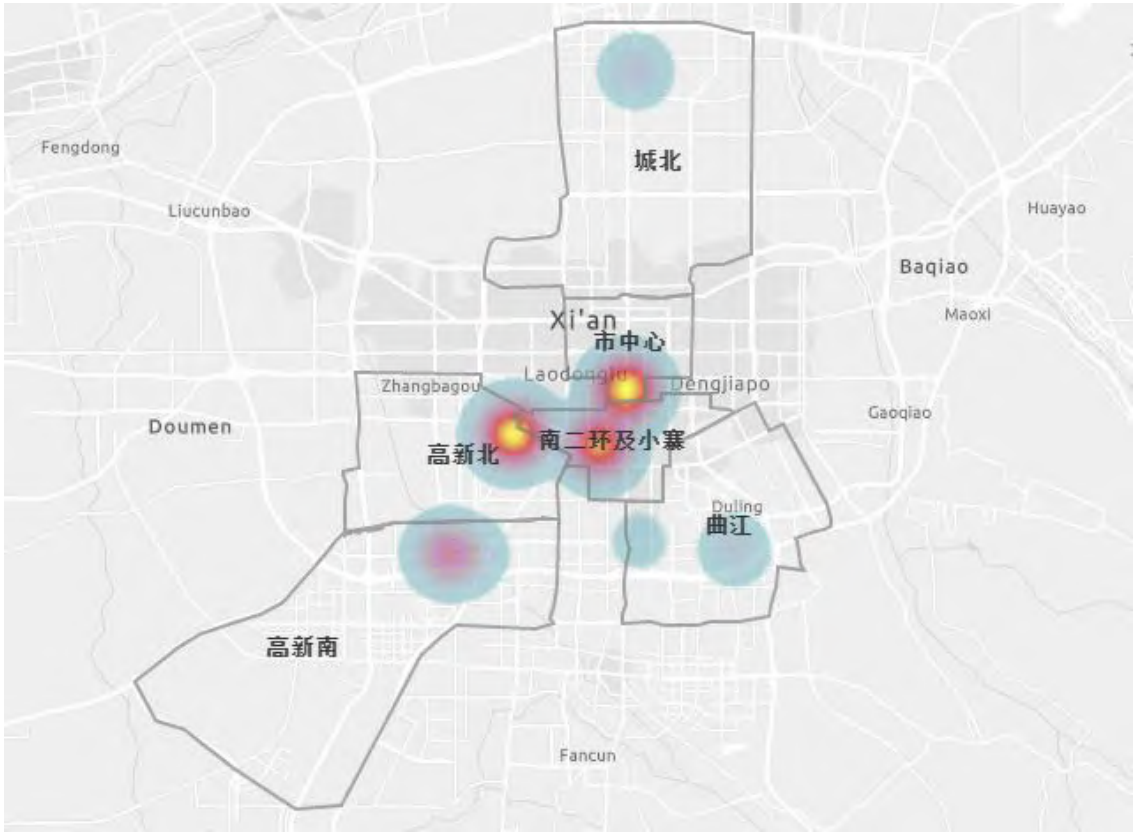
## 专业服务业—成熟商务区的“试金石”

专业服务类企业以高新传统CBD和市中心两大子市场为主要聚集区。从选址看，外企青睐于靠近市内和高新南的地标办公楼，例如仲量联行、毕马威、安永、德勤等外资均落户于此。尤其是随着高新南区成熟度的不断提升，专业特色楼宇不断交付，市中心及南二环向锦业路外溢的专业服务类企业聚集度明显提升。例如，汇丰银行从市中心长安国际迁至永利国际金融中心，四大中最早进入西安市的普华永道选址长安国际，后续三家均布局高新南市场。

专业服务类企业选址高新南区，一方面受企业客户在周边区域聚集度不断提高影响，服务类企业须贴近目标客群；另一方面，服务类企业往往需要处理较多的行政事务，毗邻政府相关职能部门能有效节省工作成本，高新管委会在相邻的都市之门项目办公也增强了服务业在高新南区聚集的主动性。

*仲量联行将服务业分为两大子领域：其一是以律所、会计师事务所、人力资源外服企业、中介经纪代理为代表的to B端的现代服务业，我们称作“专业服务”；其二是以教育、留学、培训、旅行为代表的to C端的服务机构，我们称作“消费服务”。*

# 服务业







数据来源：仲量联行地理信息系统（MapIT）、仲量联行研究部，2020年6月

## 消费服务业

## “向上生长”，从商业到办公楼

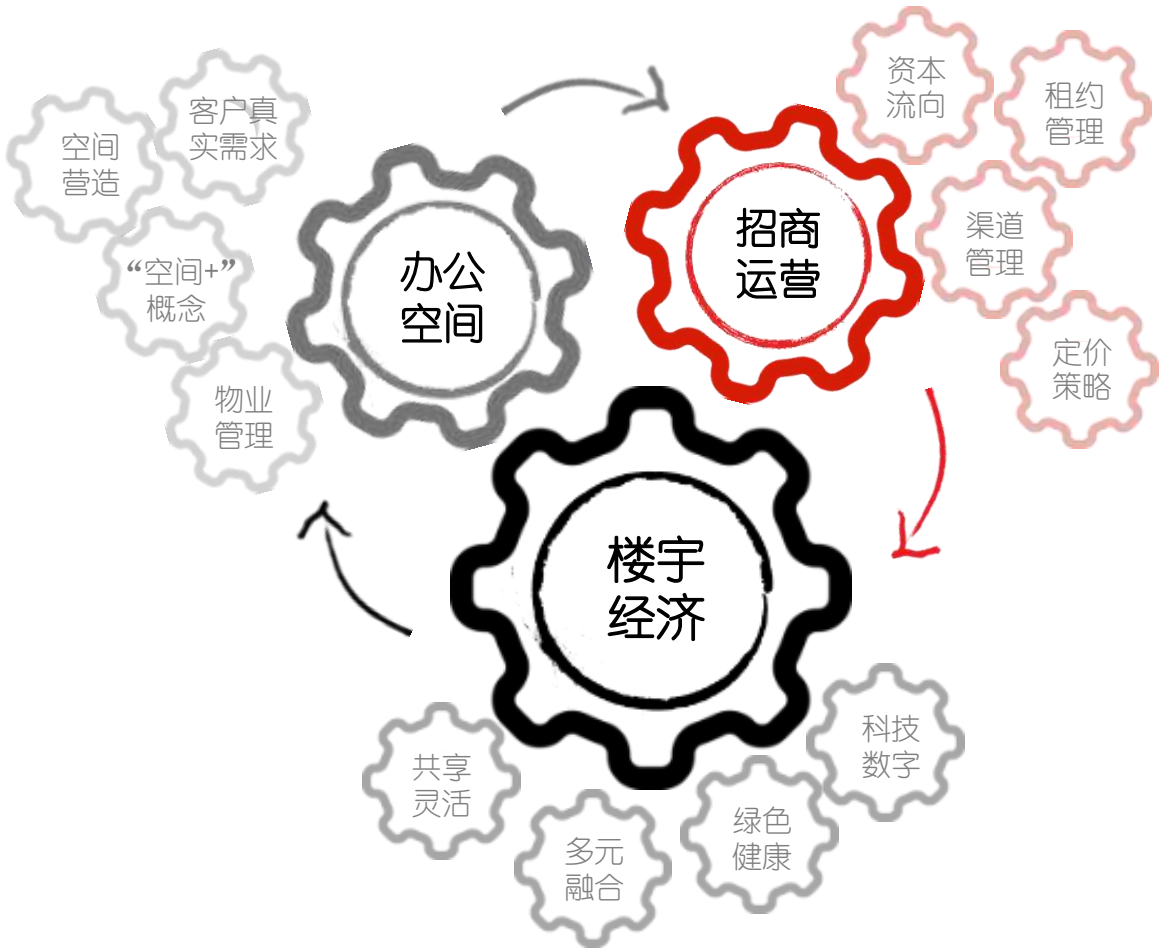
相对于专业服务业而言，消费服务业在高新北和市中心板块的聚集度明显更高。消费服务类企业主要包括教育、培训、出国留学、旅游等对私服务机构。因其办公场所具有营业性质，客户到访率远高于办公楼普遍企业客户，所以更加青睐高净值人群集中、通达性较高的楼宇。因此，高新北商圈的高新国际商务中心、市中心板块的长安国际是消费服务类企业最为集中的楼宇。这一比例随着西安城市中轴线向南向北同时递减。以城北区域为例，早期区域零售商业氛围不够成熟，常驻人口以工人阶层为主，并非高净值人群集中地，因此消费服务类企业鲜少出现。

伴随着城北和曲江住宅及商业氛围成熟度提升，尤其在曲江商圈办公楼供应量形成规模后，我们预计这两大片区的消费市场也将步入跨越式发展阶段，届时消费服务类企业在办公楼的规模也将进一步扩大。以教育、培训为代表的企业对楼宇硬件和形象要求并不凸出，高性价比办公楼具有较高吸引力。




# 探索“楼宇生态”新动能

# “楼宇生态”新动能


办公空间
招商运营
楼宇经济
客户真实需求
空间营造
“空间+”概念
物业管理
资本流向
租约管理
渠道管理
定价策略
科技数字
绿色健康
多元融合
共享灵活

# 重·构未来企业发展战略




## 宏观视角

作为丝路经济带的起点，西安经济与产业发展的活力与潜力毋庸置疑。伴随科技互联网等战略新兴产业的持续导入，尤其是以华为为代表的企业在西安设立区域总部，西安对头部企业、世界500强企业、创新独角兽企业、科技硬核企业的吸引力将逐年增强，进而建立完整产业链，提升城市产业集群，奠定未来楼宇经济可持续发展的基础。

## 中观视角

企业需求演化与办公空间发展相辅相成。伴随更多优质商业楼宇落成，西安楼宇经济的硬件水平还将进一步提升，然后楼宇经济的“软实力”须同步发展，与之匹配。《楼宇经济3.0》报告提出未来楼宇经济发展的四大趋势—科技与数字、绿色与健康、多元与融合、共享与灵活，都应成为未来西安办公楼开发、招商、运营关注的焦点。仲量联行将持续关注楼宇经济最新动态，并坚信西安办公楼未来将更加智能、绿色、多元、灵活，市场亦迈入存量集约化发展时期。

## 微观视角

楼宇经济聚焦“办公空间”与“招商运营”两端，即研发端与市场端。未来办公空间聚焦客户真实需求，是办公多元空间营造，“空间+”的概念与科技、智慧、场景有机结合，打造办公新生态。回归市场端，招商运营应更加聚焦经济调整时期的资本流向，动态捕捉前瞻性产业布局，抢占市场先机。既有客户管理、租约管理、渠道管理在这一时期的价值尤为突显。依据仲量联行前期发布的《华西办公楼市场量话分析报告》，业主价格策略仍是决定市场竞争的关键，须合理规划。

*在楼宇经济3.0时期，市场既有的粗放型的竞合关系将逐步转向建立全新“楼宇生态”，进而焕新市场新动能。宏观经济基本面和产业结构奠定市场发展基调，楼宇经济诠释未来办公发展趋势。在这一背景下，微观主体聚焦产品端和市场端，重构未来商业地产企业发展战略。*

# 结语

2020年是中国农历庚子年，注定载入史册。全球共同面临经济压力和新冠肺炎疫情的双重挑战，争端频现，“危”“机”四伏。

宏观经济基本面走弱，经济数据暂时性下滑，带给市场各方经济主体的压力无需赘述。从商业地产市场视角出发，经济活跃度必然影响办公楼需求规模及增长。在这一特殊时期，仲量联行Top系列报告聚焦城市办公需求研究，更突显出对市场主体的意义和价值。为帮助业主在市场逆境中探索前进，从宏观经济和产业结构切入办公楼市场，又与办公楼需求端微观视角，剖析不同产业的企业的选址特征，并聚焦企业对办公空间的真实诉求，探索未来楼宇经济的最新趋势，为产业招商引资出谋划策。

今年Top系列报告首次亮相西安，这是我们聚焦西安办公楼需求端研究的全新开端。未来，仲量联行研究部将持续关注西安产业与商业地产市场发展的最新走势，并期待与市场各方共同合作，探索西安未来办公和楼宇经济的发展之路。







JLL 仲量聯行

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

# 作者




乔裕生

华西区
董事总经理
+86 28 6680 5008
sheng.chiao@ap.jll.com



佟恩

西安分公司
总经理
+86 29 8932 9858
tony.tong@ap.jll.com



朱建辉

华西区研究部
总监
+86 28 6680 5137
jackyjh.zhu@ap.jll.com



李睿奇

西安研究部
副经理
+86 29 8932 9846
vickie.li@ap.jll.com


## 关于仲量联行

仲量联行（纽交所交易代码：JLL）是全球领先的房地产专业服务和投资管理公司。凭借行业领先的科技应用，我们始终致力于为客户、员工和社群创造机遇、打造理想空间、提供可持续的房地产解决方案；并不断重塑房地产未来，创造更美好明天。仲量联行是《财富》500强企业，截至2020年3月31日，仲量联行业务遍及全球80多个国家，员工总数超过94,000人，2019财政年度收入达180亿美元。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览www.jll.com。

JLL
仲量聯行

Achieve Ambitions
成就愿景

## 仲量联行大中华区分公司

### 北京
北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

### 成都
四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编 610021
电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

### 重庆
重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

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

### 杭州
浙江省杭州市
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
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

### 南京
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
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

### 青岛
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
电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

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

### 沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码 110013
电话 +86 24 3109 1300
传真 +86 24 3109 1330

### 深圳
广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

### 天津
天津市
天津市和平区
南京路189号
津汇广场2座3404
邮政编码 300051
电话 +86 22 5901 1999

### 武汉
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
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2144

### 西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

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

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

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

JLL官方微信

JLL小程序

www.joneslanglasalle.com.cn

仲量联行
©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。