

# 写字楼市场活跃度有望进一步提升

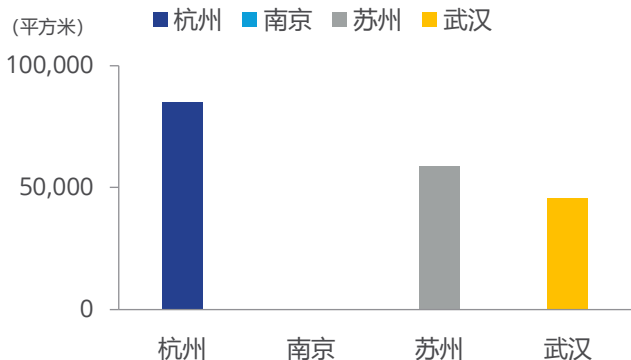
## 2023年上半年华东二线城市写字楼市场回顾与展望

### 展望&建议

2023年上半年，由于部分行业资源整合以及新增需求有限，华东地区二线城市写字楼需求整体相对较弱，业主方主要采用降低租金置换去化的策略，叠加部分项目延期交付，租金以及空置率整体均呈下降趋势。未来大量新增供应涌入市场，短期内将对现有项目造成一定程度的压力。互联网科技、专业服务以及金融行业依然是最大的租赁需求来源，新型产业比如新能源、生物医药等上半年表现也相对活跃。长期来看，随着各地一系列产业政策落地，对总部经济的支持、亚运会效应吸引相关产业链等利好趋势，市场信心将逐渐恢复，活力将得到释放，催生新的需求增长点。

- 目前租户对租赁预算愈发敏感，市场搬迁置换行为较多，我们建议业主方积极提供装修补贴、代装修方案或联合办公设施等措施来帮助租户实现降本增效。
- 我们建议业主主动对接更具潜力的行业及企业的需求，如医疗健康、人工智能和新能源等，优化租户组合，增强抵御难以预测事件的负面冲击及行业周期性风险的能力。

### 2023上半年新增供应



### 主要需求来源：净吸纳量占比



互联网科技

28%



专业服务

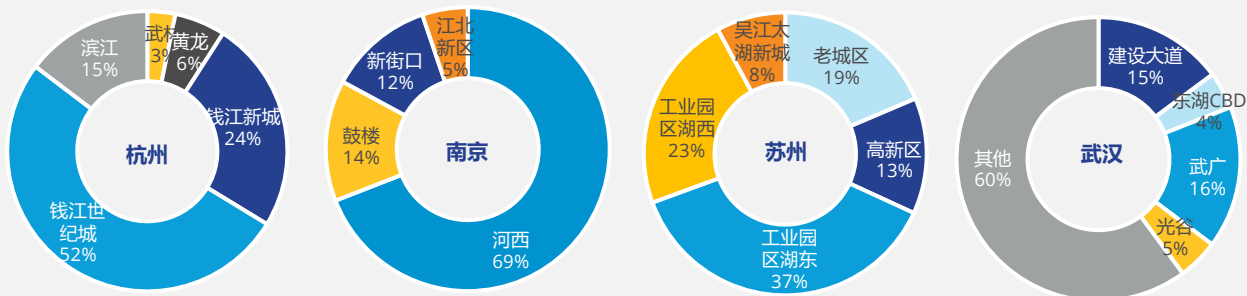
19%



金融

17%

### 2023-2025新增供应占比



数据来源：高力国际

# 杭州

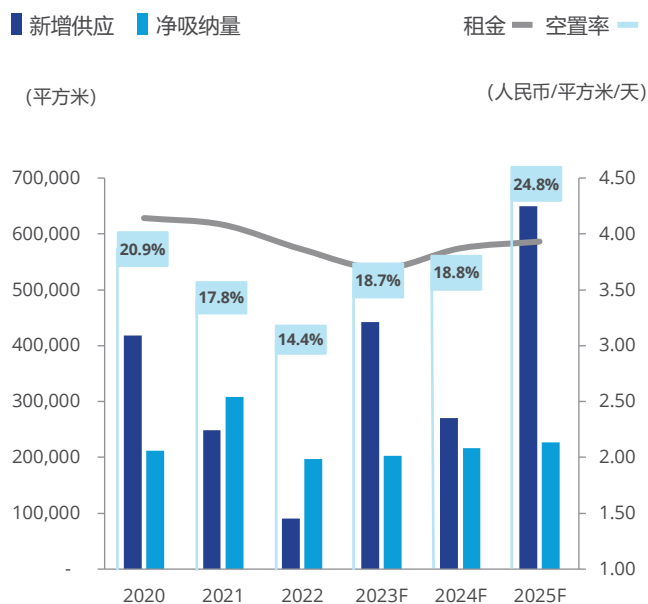
## 未来展望

- 未来3年内杭州预计将有128万平方米的优质供应入市，超过半数分布于钱江世纪城。
- 短期内大量新增供应或将致使空置率短期内呈上涨趋势。长期来看，随着经济指标好转以及亚运相关助力，租赁需求逐步复苏，市场将会实现稳健去化。

## 市场回顾

- 上半年杭州写字楼需求相对较弱，业主仍然主要采取以价换量的策略，导致市场租金及空置率均有一定程度下降。成交主要以搬迁置换需求为主。
- 新能源、生物医药等新兴产业需求有所提升，互联网科技以及金融等传统行业表现稳健。

图1：杭州写字楼市场走势 (2020-2025F)



来源：高力国际

2023上半年

2023年全年

2023-25  
年度均值



需求

上半年市场录得净吸纳值84,837平方米，环比下降4.7%。新增租需求仍主要来自互联网科技以及金融行业。

84,837 平方米

202,720 平方米

215,499 平方米



供应

上半年市场迎来一处新项目入市，位于钱江新城板块，带来85,294平方米的新增供应。预计下半年市场将会迎来三个新项目入市，带来约35.7万平方米的新增供应。

85,294 平方米

442,472 平方米

454,157 平方米

环比 /  
2022年下半年

同比 /  
2023年年末

2023-25年均增速 /  
2025年末



租金

上半年市场写字楼租金半年环比下降6.3%至人民币3.61每平米每天。相比去年同期下降10.8%。

-6.3%  
人民币 3.61  
(元每平米每天)

-4.3%  
人民币 3.69  
(元每平米每天)

0.6%  
人民币 3.93  
(元每平米每天)



空置率

上半年全市空置率环比下降0.3个百分点至14.1%。与去年同期相比，空置率下降2.2个百分点。

0.3个百分点  
14.1%

4.3个百分点  
18.7%

3.5个百分点  
24.8%

# 南京

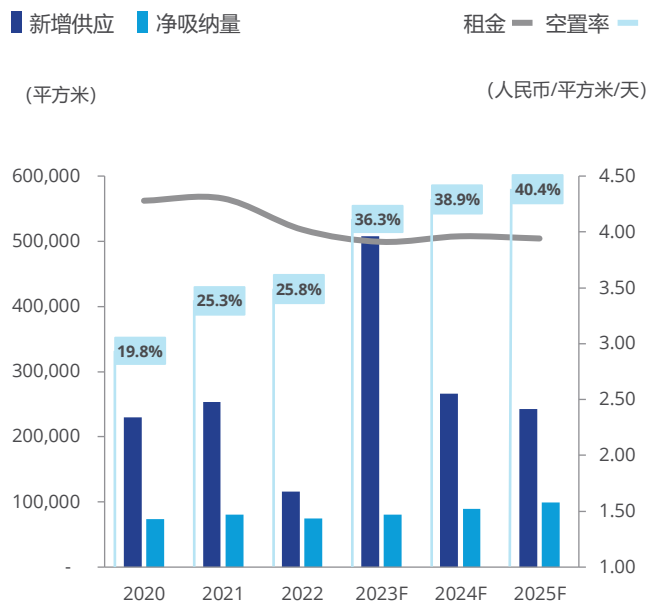
## 未来展望

- 南京写字楼市场将于近一年迎来供应高峰，未来三年空置率都将处于高位。近七成新增供应主要分布在河西板块，将进一步提升板块综合品质。
- 未来大量新增供应将对现有项目去化及租金造成一定压力。

## 市场回顾

- 上半年市场需求以搬迁置换为主，新增需求较少，整体租金半年环比有一定程度下滑。业主在租金及免租期上弹性较大。
- 结合业主以价换量策略以及上半年无新增供应的综合影响，全市空置率有所下降。除传统行业以外，新兴行业比如新能源科技产业的成交比重也逐渐增大。

图2：南京写字楼市场走势 (2020-2025F)



来源：高力国际

2023上半年

2023年全年

2023-25  
年度均值



需求

上半年市场录得净吸纳值24,477平方米，市场需求有一定程度萎缩。有限的新租需求主要来自金融、互联网科技以及专业服务行业。

24,477 平方米

80,887 平方米

89,962 平方米



供应

上半年市场无新项目入市，总体量维持在231万平方米。预计下半年将会迎来五个新项目入市，带来约50.8万平方米的新增供应。

0 平方米

507,689 平方米

338,666 平方米

环比 /  
2022年下半年

同比 /  
2023年年末

2023-25年均增速 /  
2025年末



租金

受业主以价换量策略的影响，上半年市场核心区写字楼租金半年环比下降3.2%至人民币3.90元每平米每天，相比去年同期下降6.4%。

-3.2%  
人民币 3.90  
(元每平米每天)

-2.9%  
人民币 3.91  
(元每平米每天)

-0.7%  
人民币 3.94  
(元每平米每天)



空置率

上半年全市空置率环比下降1.1个百分点至24.8%。与去年同期相比，空置率下降1.0个百分点。未来两到三年大量新增供应将迅速抬升全市空置率。

-1.1个百分点  
24.8%

10.5个百分点  
36.3%

4.8个百分点  
40.4%

# 苏州

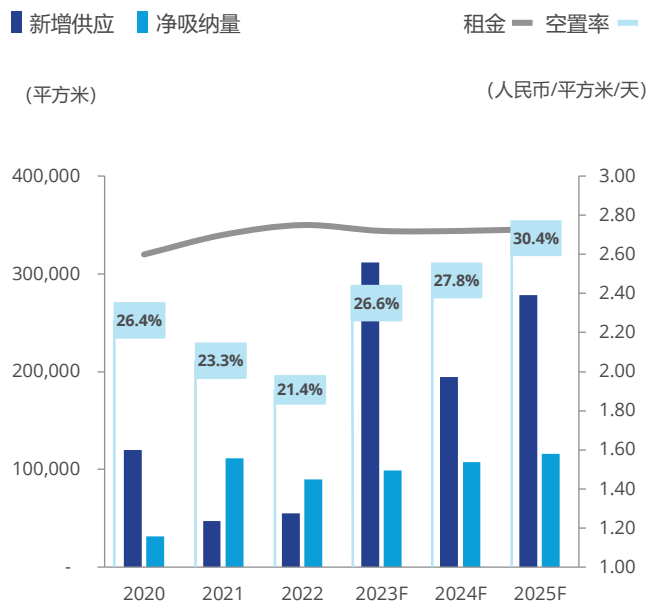
## 未来展望

- 未来3年内苏州预计还将有73万平方米的优质供应入市，是2020-2022年三年供应的3.5倍，约六成分布于苏州工业园区。市场空置率将进一步上升。
- 随着未来大量新增供应入市，写字楼租赁市场竞争将进一步加剧，租金将持续承压。

## 市场回顾

- 受部分业主下调租金促进去化以及新入市项目均价较低的影响，上半年苏州写字楼市场租金及空置率均有下降。结合大量新增供应入市，短期内苏州写字楼市场租金承受下行压力。
- 专业服务、互联网科技以及生物医药企业表现较好，活跃度相对较高。

图3：苏州写字楼市场走势 (2020-2025F)



来源：高力国际

2023上半年

2023年全年

2023-25  
年度均值



需求

新入市项目因政府资源引入，实现大面积去化。上半年市场录得净吸纳值68,329平方米，全市新租需求主要来自专业服务以及互联网科技。

68,329 平方米

99,025 平方米

107,367 平方米



供应

上半年市场迎来两处新项目入市，均位于高新区，带来58,970平方米的新增供应。预计下半年将会迎来4个新项目入市，带来约25.3万平方米的新增供应。

58,970 平方米

311,970 平方米

261,552 平方米

环比 /  
2022年下半年

同比 /  
2023年年末

2023-25年均增速 /  
2025年末



租金

部分业主下调租金促进去化。上半年租金半年环比下降1.2%至人民币2.71每平米每天，相比去年同期下降1.7%。

-1.2%  
人民币 2.71  
(元每平米每天)

-0.5%  
人民币 2.73  
(元每平米每天)

-0.2%  
人民币 2.73  
(元每平米每天)



空置率

受净吸纳量反弹的带动，整体市场空置率半年环比下降0.9个百分点至20.5%。与去年同期相比，空置率下降1.4个百分点。

-0.9个百分点  
20.5%

5.2个百分点  
26.6%

3.0个百分点  
30.4%

# 武汉

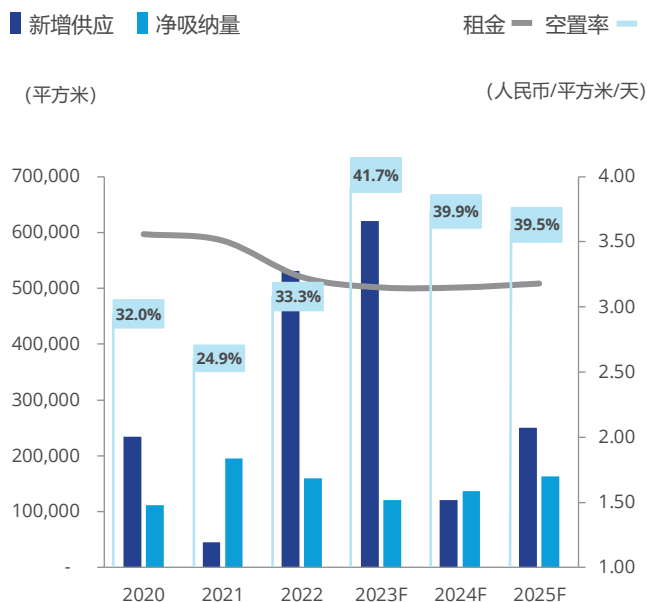
## 未来展望

- 未来3年内武汉预计将有约95万平方米的优质供应入市，项目位置较为分散。爆发式新增供应将在短期内迅速抬升市场整体空置率。
- 长期来看，随着各类产业支持政策的落实，武汉写字楼需求有望进一步提升。

## 市场回顾

- 市场需求有限，租金承压，平均租金下调至3.15元每平方米每天。结合部分项目延迟入市，新增供应面积有限，全市空置率半年环比下降0.4个百分点。
- 上半年主要以企业搬迁需求为主。除强势行业金融以及互联网科技外，制造业在上半年表现较为活跃。

图4：武汉写字楼市场走势 (2020-2025F)



来源：高力国际

2023上半年

2023年全年

2023-25  
年度均值



需求

上半年市场录得净吸纳值42,568平方米，环比下降44%。新租需求主要来自金融、互联网科技以及制造业。

42,568 平方米

121,280 平方米

140,258 平方米



供应

上半年市场迎来一处新项目入市，位于光谷板块，带来46,000平方米的新增供应。预计下半年将会迎来5个新项目入市，带来约57.4万平方米的新增供应。

46,000 平方米

620,131 平方米

330,435 平方米

环比 /  
2022年下半年

同比 /  
2023年年末

2023-25年均增速 /  
2025年末



租金

为促进租户到期续约，维持稳定，业主持续下调租金。上半年甲级写字楼租金半年环比下降2.4%至人民币3.15每平方米每天，相比去年同期下降7.2%。

-2.4%  
人民币 3.15  
(元每平方米每天)

-2.7%  
人民币 3.15  
(元每平方米每天)

-0.6%  
人民币 3.18  
(元每平方米每天)



空置率

上半年全市空置率半年环比小幅下降0.4个百分点至32.9%。与去年同期相比，空置率上升0.1个百分点。整体市场空置率保持稳定。

-0.4个百分点  
32.9%

8.4个百分点  
41.7%

2.1个百分点  
39.5%

**如需更多资讯，请联系：****邓懿君**

董事总经理 | 中国区

+86 21 6141 3688

[Tammy.Tang@colliers.com](mailto:Tammy.Tang@colliers.com)**沈寅**

董事总经理 | 华东区

+86 21 6141 3600

[Richard.Shen@colliers.com](mailto:Richard.Shen@colliers.com)**刘行**

高级董事 | 咨询服务

+86 21 6141 3552

[Irwin.Liu@colliers.com](mailto:Irwin.Liu@colliers.com)**关于高力国际**

高力国际（纳斯达克及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是一家领先的多元化专业服务和投资管理公司，凭借在65个国家建立的运营网络，超过18,000位锐意进取的专业人员紧密合作，努力为房地产用户、业主和投资者提供专家意见。

逾28年来，我们的资深领导团队（内部持股比例显著）为股东带来了约20%的复合年度投资回报率。公司年化营收45亿美元，旗下管理的资产总额达980亿美元，更大限度地发挥房地产潜力，助力我们的客户、投资人和员工更快取得成功。更多关于我们如何加速成功的信息，请访问[corporate.colliers.com](http://corporate.colliers.com)，也可扫描二维码，关注官方微信公众号及知乎号：

**版权所有 © 2023 高力国际**

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。