

**INSITE:** 盈石

# 盈石指数—— 中国城市写字楼需求指数与供给指数



盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20大城市进行定期追踪与深入分析。

### ■ 经济增速放缓影响写字楼市场需求

受全球经济复苏缓慢及国内产业结构调整的影响，2013年中国经济整体放缓，写字楼市场需求也在一定程度上有所收缩，不少企业租户扩租计划暂停，还有一些企业租户推迟或缩减了搬迁计划。虽然2013年下半年全国经济企稳回暖，进入第四季度之后市场活跃度也有所提高，2014年第一季度官方公布的数据显示中国第一季度GDP增速仅为7.4%，创下了18个月以来新低。不过应当注意到，本季度第三产业增速高达8.9%，高过前一季度的0.6个百分点，说明产业结构调整效果开始显现。各级政府对电子商务和文创产业等高附加值产业持续加大鼓励力度则有望为写字楼市场带来新的需求。

### ■ 盈石中国城市写字楼需求指数显示：

#### ■ 一线城市高品质项目需求强劲，上海北京写字楼需求遥遥领先广州深圳

盈石集团研究中心对中国20大城市持续跟踪，结合与写字楼需求密切相关的第三产业相关数据，城镇人口系数、经济规模和利用外资情况等因素，形成的盈石中国城市写字楼需求指数排名（见图1）。

盈石中国城市写字楼需求指数排名显示，城镇人口基数大，经济规模大且第三产业总量高，高附加值的现代服务业水平较高的一线城市处于需求第一集团。其中集中了20大城市甲级写字楼存量半壁江山的上海和北京城市资源相对更加集中、优惠政策执行力强，市场比较成熟。众多全球500强企业总部及各种机构使北京和上海拥有相对充足而理想的写字楼租户，需求持续保持强劲增长，并大幅度领先同是一线城市的广州和深圳。其中北京写字楼市场需求主要来源于金融业、批发零售业、信息传输及计算机服务和软件业，和专业服务业，而上海写字楼市场需求主要来源于批发零售业、金融业、房地产业、信息传输及计算机服务和软件业。

“

盈石中国城市写字楼需求指数排名显示，城镇人口基数大，经济规模大且第三产业总量高，高附加值的现代服务业水平较高的一线城市处于需求第一集团。

”



广州和深圳分别排名盈石中国城市写字楼需求指数的第三和第四位，虽然在多项系数上低于上海和北京，但其GDP增速却明显高出北京和上海。广州的第三产业占比更是高出上海9个百分点，而广州和深圳人均第三产业产值则位于20大城市第一和第二的位置，显示了旺盛的写字楼市场需求。

### ■ 二线城市中天津苏州重庆需求优势明显，成都武汉需求潜力较大

盈石中国城市写字楼需求指数排名显示，继一线城市之后，天津、苏州和重庆写字楼市场需求明显高于其他城市，排在20大城市第五至第七的位置。天津不仅经济总量紧随一线城市排名第五位，其GDP增速和外商直接投资总量均为20大城市之首，投资总额接近北京的两倍，需求潜力在二线城市中遥遥领先。作为跨国企业主要研发基地之一的苏州城镇人口基数、经济总量和第三产业总量都仅次于天津，排名20大城市第六位。西南唯一的直辖市重庆城镇人口总数位于二线城市之首，超过了广州和深圳，GDP增速略低于天津，位于20大城市第二位，市场需求发展潜力巨大，排名第七位。成都城镇人口、经济规模、外商直接投资及第三产业总量均仅次于重庆，但其第三产业占比却超过重庆8个百分点，达到50%的占比，写字楼市场有较大的需求潜力，排名第八位。武汉、杭州、南京、青岛、无锡和大连分别排在盈石中国城市写字楼需求指数第九至十四位。

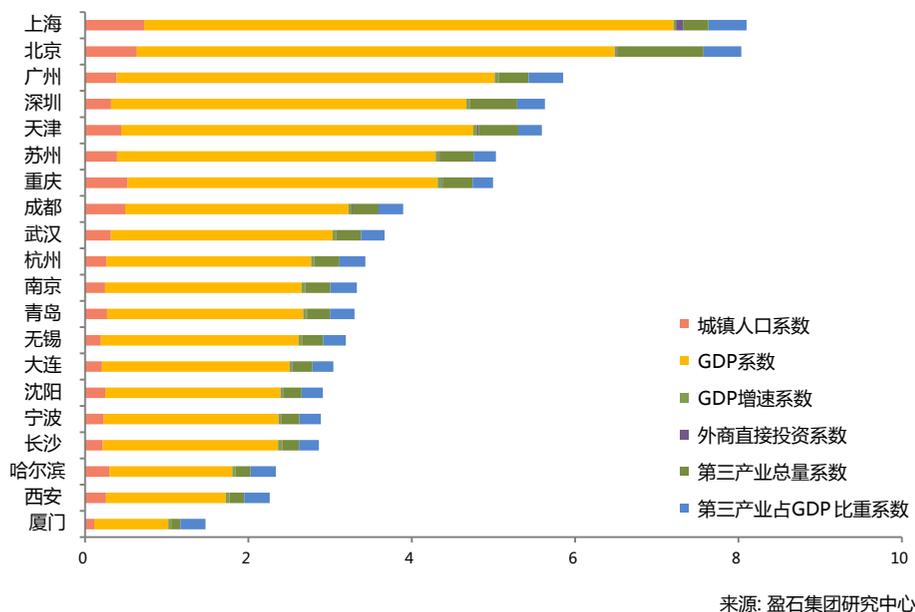
### ■ 厦门西安哈尔滨写字楼市场需求偏低，排名后三位

受经济总量和第三产业占比都偏低的影响，沈阳、宁波和长沙分别排在盈石中国城市写字楼需求指数排名的第十五至第十七位。厦门、西安和哈尔滨虽然第三产业占比均达到或超过52%，排在20大城市中间，但经济规模不足、第三产业总量偏小极大地限制了这三个城市写字楼市场的需求。西安和哈尔滨分别排在需求指数的倒数第三和第二位，而排名最后一位的厦门，其经济规模仅相当于上海和北京的15%左右，第三产业总值仅相当于上海和北京的10%左右，位于20大城市最后，370万的城镇人口数量也远低于其他城市，不足人口数量排倒数第二位无锡的60%。



“盈石中国城市写字楼需求指数排名显示，继一线城市之后，天津、苏州和重庆写字楼市场需求明显高于其他城市。”

图1：盈石中国城市写字楼需求指数



盈石集团研究中心在建立盈石中国城市写字楼需求指数排名的同时建立了盈石中国城市写字楼供给指数（见图2），指数结合了盈石集团研究中心对20大城市核心商圈和非核心商圈的顶级写字楼、甲级写字楼及乙级写字楼市场现有存量、空置率以及未来供应情况等考量因素，并进行了综合研究与分析。

- **盈石中国城市写字楼供给指数显示：**
- **部分二线城市面临供应压力，长沙天津无锡位居三甲**

根据盈石集团研究中心的统计，预计未来三年，中国20大城市将新增甲级写字楼约4,820万平方米，其中约68%位于16座二线城市。

盈石中国城市写字楼供给指数排名第一位的是长沙。长沙甲级写字楼存量较低，不足43万平方米，由于泊富国际广场、顺天国际金融中心等新项目于2014年1季度集中入市，加上2013年4季度入市的万达城市广场去化较慢，造成目前较高空置。而未来三年长沙写字楼市场新增供应量将超过现有存量三倍以上，且大部分位于非核心商圈，预计业主和开发商都将面临较为严峻的去化压力。

“根据盈石集团研究中心的统计，预计未来三年，中国20大城市将新增甲级写字楼约4,820万平方米，其中约68%位于16座二线城市。”

位居盈石中国城市写字楼供给指数排名次席的是天津。尽管天津写字楼市场上甲级写字楼供应只有100多万平方米，而且核心商圈甲级写字楼空置率和整体市场空置率均在可控范围内，但未来三年新增供应将超过500万平方米，且大部分来自已经面临较大去化压力的新兴商圈滨海新区，这使天津写字楼整体市场供给指数排名第二。一些新增项目已经采取推迟工期或转租为售的措施来降低潜在风险，部分项目甚至停工封盘。

面临高空置、高供给“双高”压力的城市还有排在盈石中国城市写字楼供给指数排名第三位的无锡。其核心商圈供给系数位于20大城市首位。

青岛、厦门、重庆、沈阳、成都和大连位于盈石中国城市写字楼供给指数排名的第二集团，即第四至第九位。青岛核心商圈甲级写字楼空置率和整体空置率都在可控范围内，但其压力主要来自于形成不过2年的中央商务区商圈及其周边，其空置系数位于20大城市各商圈之首，而非核心商圈未来三年的新增供应将到达其现有存量的三倍。供给指数排名第五的厦门，主要压力同样来自巨大的非核心商圈写字楼供应。重庆排名第六位主要原因是其目前市场各项空置率系数都比较高，但盈石集团研究中心认为，受产业结构调整的影响，预计重庆写字楼去化速度将加快，供应压力有望减缓。沈阳写字楼市场整体供给指数排名第七位，但其核心商圈之一的金廊商圈有较大体量项目入市，带来较大压力。成都排名第八位，主要供应压力来自天府新区等非核心商圈大量在建项目以及过去两至三年供应集中入市项目过多导致空置率居高不下，但成都写字楼市场需求潜力较大，预计压力将逐步缓解。大连核心商圈写字楼供应相对较高，排名第九位。

#### ■ 广州深圳写字楼供给压力可控。

广州和深圳排名盈石中国城市写字楼供给指数的第十位和第十一位。广州的供应压力主要来自于2015年以后陆续入市的新区开发，如国际金融城、高铁南站等。深圳虽然目前非核心商圈写字楼整体市场空置偏高，未来供应量也相对偏大，但约三分之一在建项目已被预定为企业总部。而远高于二线城市写字楼市场的需求也确保广州和深圳的写字楼供给压力均在可控范围内。



“一些新增项目已经采取推迟工期或转租为售的措施来降低潜在风险，部分项目甚至停工封盘。”

## ■ 部分城市核心商圈发展加速，供给压力有限。

排名盈石中国城市写字楼供给指数第十二位至第十七位的城市为哈尔滨、武汉、宁波、西安、苏州和南京。其中哈尔滨、武汉、苏州这几个城市写字楼市场共同的特点都是核心商圈发展优于非核心商圈。盈石集团研究中心认为，相对于部分急于大规模发展新城的二线城市，优先发展核心商圈更为合理。

## ■ 新增供应较低，北京杭州上海供给指数排名后三位

北京排名盈石中国城市写字楼供应指数排名最后一位。虽然北京甲级写字楼存量为全国各城市之首，接近800万平方米，但空置率处于4%-6%的低位已经持续超过2年时间，目前核心商圈体量最大也是最重要的未来供应为中服地块约260万平方米的17栋甲级和顶级写字楼，但由于各种原因多数项目入市时间已经推迟至2018年，而其他商圈也由于土地供应限制导致未来供应量不高，未来三年的新增供应将主要来自望京等新兴商圈。北京写字楼市场低空置的状况将继续加剧企业选址边缘化的趋势。

盈石中国城市写字楼供应指数排名倒数第二位的杭州作为第三产业总量排名前10位的城市，现有甲级写字楼存量只有不足115万平方米，总体空置率只有8%，而未来三年其核心商圈甲级写字楼供应也只有30万平方米左右，处于比较低的水平。

上海排名盈石中国城市写字楼供应指数排名倒数第三位，其甲级写字楼存量略低于北京排名第二位，整体市场空置率也只有8.5%，可租赁面积有限。主要未来供应也集中在虹桥商务区这一非核心商圈，核心商圈依然供应不足，预计未来将有更多企业考虑外迁至新兴商圈。

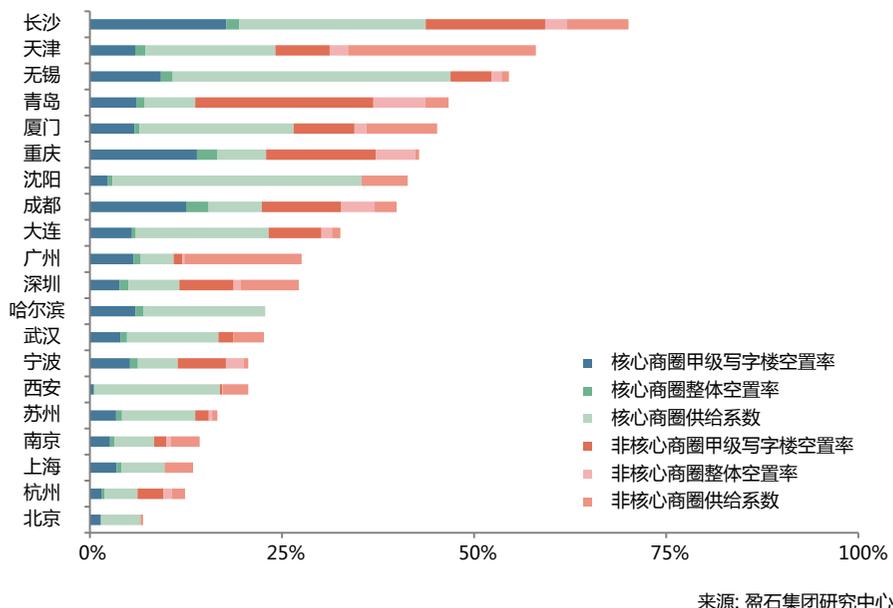
“

盈石集团研究中心认为，相对于部分急于大规模发展新城的二线城市，优先发展核心商圈更为合理。

”



图2：盈石中国城市写字楼供给指数



“盈石集团研究中心认为上海和北京是最适合开发商和投资者进入的市场，也将继续保持写字楼开发主战场，这再次证明了写字楼开发应回归一线城市，特别是上海和北京，是理性的选择。

”

■ 盈石集团研究中心展望未来写字楼市场红海蓝海

对比分析盈石中国城市写字楼需求指数与盈石中国城市写字楼供给指数，可以反映出个城市写字楼市场的供需情况是否平衡。

■ 写字楼开发应回归一线城市是理性选择，上海和北京仍会是写字楼开发的主战场。

上海和北京分别排名盈石中国城市写字楼需求指数的前两位，而排在盈石中国城市写字楼供给指数的倒数第三位和倒数第一位，表明这两个市场存在较大的供给缺口，处于供不应求的市场状况。盈石集团研究中心认为上海和北京是最适合开发商和投资者进入的市场，也将继续保持写字楼开发主战场，这再次证明了写字楼开发应回归一线城市，特别是上海和北京，是理性的选择。广州和深圳的供给在一定程度上缓和了较大的需求压力，但仍显不足，需要注意的是这两个市场的高品质散售项目的租户认可程度高于北京和上海。另一方面，盈石集团研究中心提醒，由于一线城市具有较高的市场门槛，杠杆率过高或缺少在成熟市场操盘经验的投资者具有一定进入难度。



盈石集团研究中心认为武汉、杭州、苏州有较大的可能性成为写字楼开发投资的蓝海。这几个市场在盈石中国城市写字楼需求指数排名中处于前10位，但盈石中国城市写字楼供给指数显示其当前存量和未来供应量均在不同程度上低于市场要求，杭州的供给指数更是排在倒数第二的位置。这一现象表明高品质项目在这几个城市中供不应求，未来的写字楼市场需求要求有更多甲级或顶级项目进入。

重庆和成都在盈石中国城市写字楼需求指数与盈石中国城市写字楼供给指数排名基本处于相同区间，市场上不乏高品质项目，但当前核心商圈和新兴商圈均存在一定面积的存量待去化，当下处于出清存量的阶段，未来新增项目需制定更细化的市场定位和更具针对性的预租、预售策略才可能正确对接市场需求以实现合理收益。

对于供给指数排名较高而需求指数排名较低的写字楼市场，如长沙、无锡、厦门和沈阳，这些城市存在整体空置过高，供应过大等现象，预计需要较长的去化周期。盈石集团研究中心建议开发商和投资者进入时应保持慎重，尽量避开供应高峰和未来供应较大的非核心商圈来规避风险。

**结合盈石中国城市写字楼供应指数与需求指数，盈石集团研究中心总经理、英国皇家特许测量师学会(RICS)中国区发言人张平女士认为：“中国经济、城市的增长前景依然乐观，但一线城市之外的写字楼市场短期发展前景已引发一些担忧，通过合理的产业结构调整提升城市综合实力，大力发展高附加值产业将是提升城市竞争力从而加大写字楼市场需求的重要手段。”**

“盈石集团研究中心认为武汉、杭州、苏州有较大的可能性成为写字楼开发投资的蓝海，重庆和成都未来新增项目需制定更细化的市场定位和更具针对性的预租、预售策略。长沙、无锡、厦门和沈阳整体空置过高，供应过大，预计需要较长的去化周期。”



### 快速链接 Quick Links

转发给您的朋友  
Forward To Your Friends

访问我们的网站  
Visit Our Website

发邮件给我们  
Email Us

关注我们的微博、微信  
Follow Us



### 盈石报告 INSITE Publications



盈石新闻简讯



盈石观点



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列



盈石指数系列

如希望定期收到我们的研究报告，请与我们联系  
For Regular Receiving Our Reports Please Contact Us

张平 Sunny Zhang

电话：+(86 10) 6538 8860

邮箱：Sunny.Zhang@INSITEasset.com

## 关于盈石

### About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石（Blackstone）共同参与创建，是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思（SPACE）商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。

## 关于盈石集团研究中心

### About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息，请联系：

For more information, please contact:



### 司徒 文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁 Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE(China)Retail Investment Holdings Group

T : +(86 21) 6182 9188

E : Dickson@INSITEasset.com



### 张平 Sunny Zhang , MRICS

盈石集团研究中心总经理 GM of INSITE Research Center

英国皇家特许测量师学会中国区发言人 Media Spokesperson of RICS China

上海交通大学海外教育学院中国商业发展研究所首席发言人

Chief Spokesperson of ICCD of OEC Shanghai Jiaotong University

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com