



大中华区物业摘要

中国 | 2023年第三季度

拓新谋远 穿越周期

全网第一商业资料社群：

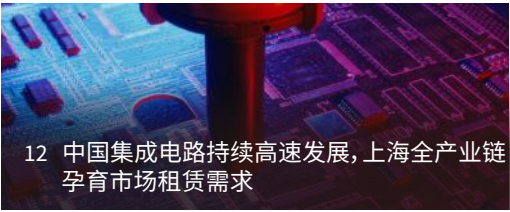
- 每日分享50+行业报告、思维导图、行业资讯、社群课程等
- 全行业覆盖：新零售、AR、房地产、人工智能、新基建、生鲜、物联网、母婴、机器人、新能源汽车工业互联网、直播短视频等 460+个行业
- 全网唯一终身制知识社群
长按识别右侧二维码，立即加入



长按二维码加入

目录

专题文章>>



办公楼>

- 16 北京
- 17 上海
- 18 广州
- 19 深圳
- 20 成都
- 21 天津
- 22 青岛
- 23 重庆
- 24 沈阳
- 25 武汉
- 26 西安
- 27 杭州
- 28 南京
- 29 香港
- 30 台北

零售地产>

- 32 北京
- 33 上海
- 34 广州
- 35 深圳
- 36 成都
- 37 天津
- 38 青岛
- 39 重庆
- 40 沈阳
- 41 武汉
- 42 西安
- 43 杭州
- 44 南京

住宅>

- 46 北京
- 47 上海
- 48 广州
- 49 深圳
- 50 香港
- 51 澳门

物流地产>

- 53 北京
- 54 上海
- 55 广州
- 56 成都

酒店>

- 58 北京
- 59 上海
- 60 广州
- 61 深圳
- 62 香港

编者按

中国第三季度GDP同比增长4.9%，高于市场一致性预期，从而推升今年前三季度GDP同比增速至5.2%，显示经济恢复态势在整体上取得一定成效。工业作为稳住经济大盘的支撑作用进一步彰显。在各行业中，汽车制造业增加值同比增长9.0%，电气机械和器材制造业增加值同比增长11.5%。与此同时，暑期出行高峰带动服务业，特别是接触型聚集型服务业持续恢复。各种促消费举措接续出台。9月，社会消费品零售总额同比增长5.5%，较8月份上涨0.9个百分点。但是也必须看到，外贸与房地产行业链条仍为经济主要薄弱环节。外部不确定性给中国外贸出口目的地和出口商品结构带来的挑战有可能依然较大，为支撑经济向上向好，应更加坚定地实施扩大内需战略，固根基、扬优势、补短板、强弱项。

三季度以来，有关部门进一步加强支持性政策力度，打出政策“组合拳”，切实稳增长、提信心、防风险，持续巩固我国经济回升向好势头。我们认为，应充分把握当前形势，下阶段工作要继续围绕稳增长、稳就业、防风险等重点任务，加快已出台政策举措落地见效。财政、货币、产业、就业等政策必须注重协调有力、协同共进、强化预期，推动供需两端持续恢复。形成扩大内需、提振信心、防范风险的政策合力，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续。预计稳增长政策和逆周期措施将持续加码、质效提升、落实落细。10月份主要经济指标有望延续改善势头，四季度和全年GDP同比增速有望分别达到5%以上和5%左右的合宜水平。



庞溟

大中华区研究部总监
兼首席经济学家

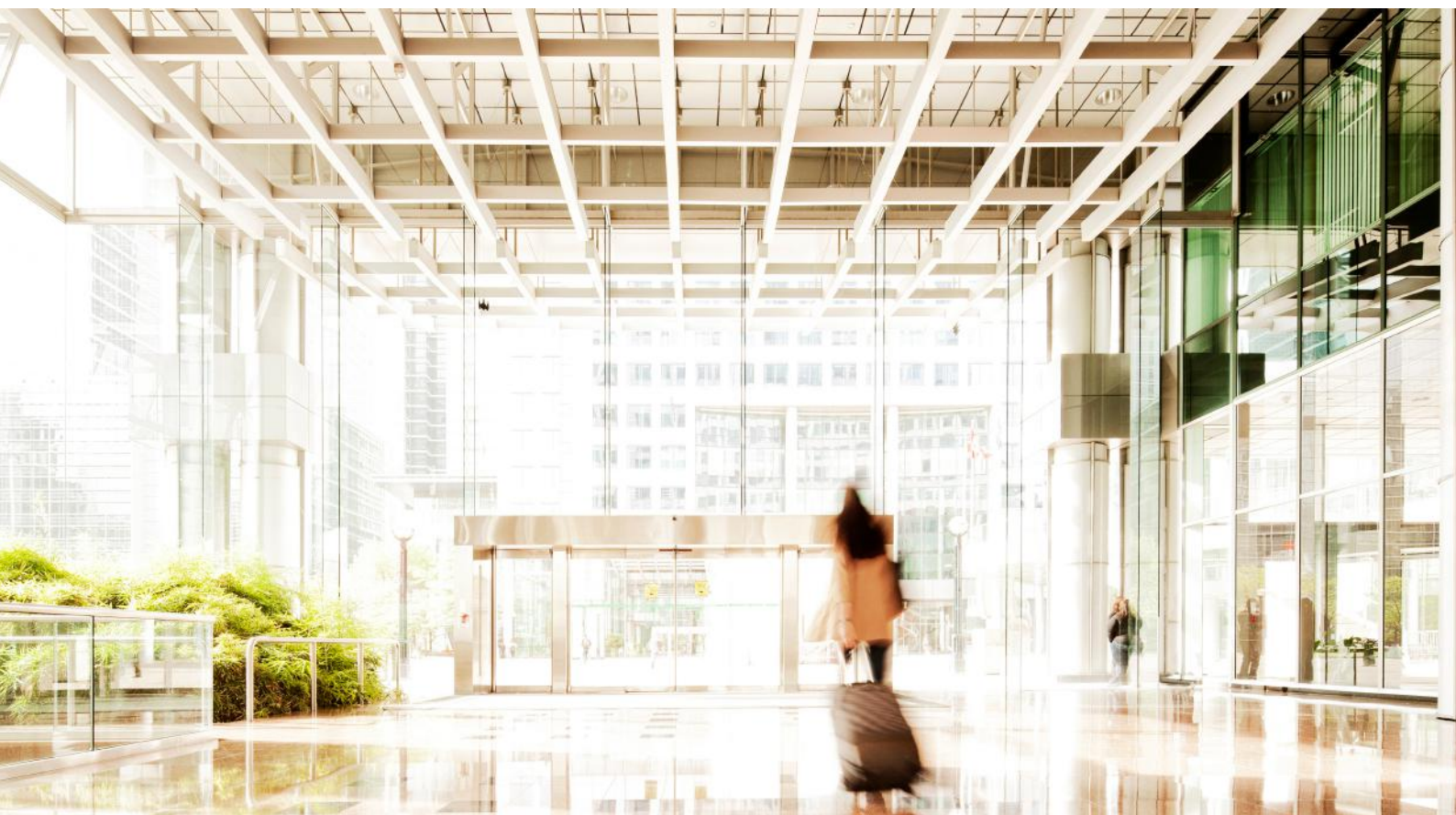


姚耀

中国区研究部总监



经济和政策动态



中国第三季度GDP同比增长4.9%，高于市场一致性预期，从而推升今年前三季度GDP同比增速至5.2%，显示经济恢复态势在整体上取得一定成效。工业作为稳住经济大盘的支撑作用进一步彰显。在各行业中，汽车制造业增加值同比增长9.0%，电气机械和器材制造业增加值同比增长11.5%。与此同时，暑期出行高峰带动服务业，特别是接触型聚集型服务业持续恢复。各种促消费举措接续出台。9月，社会消费品零售总额同比增长5.5%，较8月份上涨0.9个百分点。但是也必须看到，外贸与房地产行业链条仍为经济主要薄弱环节。外部不确定性给中国外贸出口目的地和出口商品结构带来的挑战有可能依然较大，为支撑经济向上向好，应更加坚定地实施扩大内需战略，固根基、扬优势、补短板、强弱项。

甲级办公楼市场：

作为三年疫情冲击之后经济重启恢复周期的首年，今年前三个季度，国民经济处于缓慢复苏阶段。根据国家统计局公布的数据，三季度国内生产总值达到32万亿元，同比增速放缓录得4.9%，但总体呈现持续正向的态势，彰显了中国经济的韧性与潜力。然而，经济长期稳步回升的基础仍有待进一步巩固。本季度，中国主要城市办公楼市场仍处于恢复过渡期，空置面积的去化速度趋缓，大多城市需面对“存

量”与“增量”并存竞争的局面。当前企业多采取成本节约型租赁策略，多数拥有搬迁需求的租户仍持观望态度，三季度整体市场租金持续承压，市场正在摸索中寻求发展路径。

2023年第三季度，经济表现尚未达到各方预期，市场重回上升通道还需要更多耐心。本季度全国主要城市整体净吸纳量录得近36万平方米，与第二季度70万平方米的净吸纳量水平相比迎来明显降幅，达48%。

本季度一线城市贡献了全国净吸纳量的64%，共录得约23万平方米。深圳在第三季度去化了8万平方米面积，甲级办公楼租赁市场整体需求保持稳定。尽管大部分企业受限于外部不确定因素而对搬迁、扩张等资本成本支出决策保持谨慎观望态度，但金融行业租户对未来预期仍保持乐观，扩张趋势延续，维持了深圳租赁市场的稳定。北京甲级办公楼市场三季度租赁需求依旧疲软，租赁谈判周期持续拉长，降本增效依旧是市场主旋律。一线城市中，上海和广州

的净吸纳量水平较上季度相比迎来明显下降,降幅分别录得58%和86%。上海净吸纳量下滑的主要原因是多数租户倾向于原址续租,对搬迁决策仍保持观望态度。广州同样受限于企业较低的搬迁、扩张意愿,致使全市甲级市场净吸纳量录得显著跌幅。

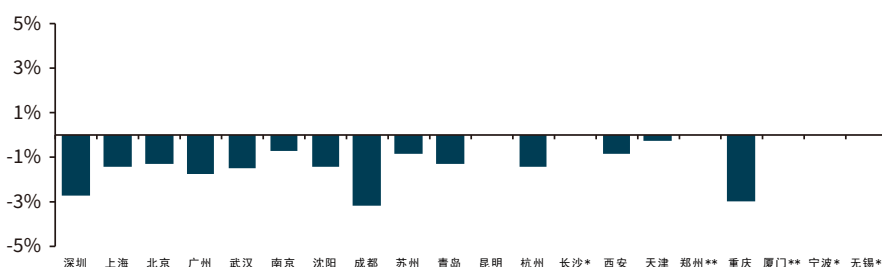
二线城市中,青岛和杭州均录得约7万平方米的净吸纳量高值,超过了部分一线城市。青岛全市在投资、消费、出口等方面的较快增长奠定了办公楼市场的租赁需求基石,推动本季度全市净吸纳量的回暖。杭州的净吸纳量主要来源于“亚运会”对于相关市场需求的带动及金融、专业服务业的稳步发展。杭州的数字经济产业优势伴随“亚运会”的举办,吸引新一批国际资本的注入,带来增量需求。

金融与专业服务业在全国大部分主要城市占据办公楼租赁市场的主导地位。在降本增效主旋律之下,银行、保险、基金公司等租户长期维持着较为稳健的市场需求。内资保险企业三季度搬迁、整合需求尤为显著。青岛某内资保险企业的5,600平方米的搬迁整合需求促成了全市本季度唯一3,000平方米以上的大面积成交;天津也录得多宗保险行业的大面积搬迁租赁成交。与此同时,部分专业服务业企业抓住市场租金的低价窗口期机会,正在考虑办公面积的升级与扩张。三季度,德勤启用青岛办公室并落户于金家岭金融区,另有多家知名律所的新设及搬迁需求于青岛市内稳定释放。

此外,部分主要城市中来自于生命科学与能源行业的增量需求显著。南京本季度需求中有20%来自于医药及生命科学行业,其中医疗服务类贡献较大面积成交。西安的能源类企业仍作为全市主要的需求支柱之一。随着陕西省加速布局新能源产业版图,新能源企业的租赁需求逐步赶超以煤、油为首的传统能源类企业需求,在新增需求中占据主导。

三季度,全国主要一、二线城市的甲级办公楼市场共入市接近137万平方米的面积,

甲级办公楼租金, 2023第三季度增长值(环比)



数据来源:仲量联行

*无锡、宁波、长沙每半年更新一次

**郑州、厦门每年更新一次

总供应量较上季度小幅回落,降幅约23%。一线城市共迎来82万平方米的新增供应,其中上海贡献超过40%。上海近期入市六个新增项目共34万平方米,其中中央商务区迎来三个新项目竣工,区域空置率环比上升1.7个百分点,录得13.6%;非中央商务区的三个新增供应也将区域空置率推高至28.5%。广州三季度仅一个新项目竣工入市,但由于全市空置面积去化速度放缓,广州全市空置率环比小幅上涨0.5个百分点至22.2%。北京本季度共有两个办公楼项目入市,总建筑面积近19万平方米,迎来2021年四季度以来的最高单季度供应量,全市空置率升高0.9个百分点录得11.1%。

1.5线及二线城市新增供应体量录得55万平方米。个别供应量较大的城市未能在季度内实现快速去化,市场持续承压。杭州迎来约25.8万平方米新增供应入市,将全市甲级办公楼空置率推升2.3个百分点,录得25.6%。本季度,青岛标杆项目上实中心的最后一期超高层双子塔交付入市,为全市甲级办公楼市场带来9.3万平方米的新增供应。武汉本季度新项目集中入市,市场迎来供应小高峰。由于新项目分散在三个不同的子市场,在一定程度上分担了区域业主的供应压力。但受供应端集中释放和需求端持续疲软的双重压力,武汉全市空置率承压,上升至近年高位达37.1%。

第三季度,全国主要城市办公楼市场租金均录得0.3%至3.2%不同程度的环比降幅。租户仍然保持成本至上的观念,在办

公面积租赁上分拨的预算十分有限,业主必须进一步降低租金以吸引租户寻租。

一线城市中,广州与深圳的甲级市场平均租金环比跌幅超过上季度。广州的甲级办公楼租金延续了今年以来的下行趋势,环比下降约1.7%。年末将至,目前项目出租率未达年初设定目标的业主心态发生变化,普遍希望尽快降低项目空置率。为提升项目竞争力,业主给予更灵活的租金优惠。深圳甲级办公楼租金环比下降2.7%,业主为填补空置面积采取较为激进的“以价换量”策略,同时带动周边同类型办公楼跟进降价。

大部分1.5线与二线城市的甲级市场租金跌幅进一步扩大。以西安为例,增量需求的收缩及退租量的增长导致市场情绪持续承压。本季度西安甲级办公楼平均租金的环比跌幅扩大,录得0.8%。青岛的甲级市场平均租金为111元/平方米/月,环比下降1.3%。市场中底线租金的变化幅度已极为有限,而上限租金的下降是推动市场中平均租金持续下跌的主要因素。预计全市办公楼市场租金将在2024年持续下探,以低价激发更多的办公租赁活动,有望打破需求困境。

优质零售物业市场:

统计局数据显示,前三季度社会消费品零售总额实现32.2万亿元,同比增长6.8%。三季度,消费对经济增长贡献率提升至94.8%,拉动GDP增长4.6个百分

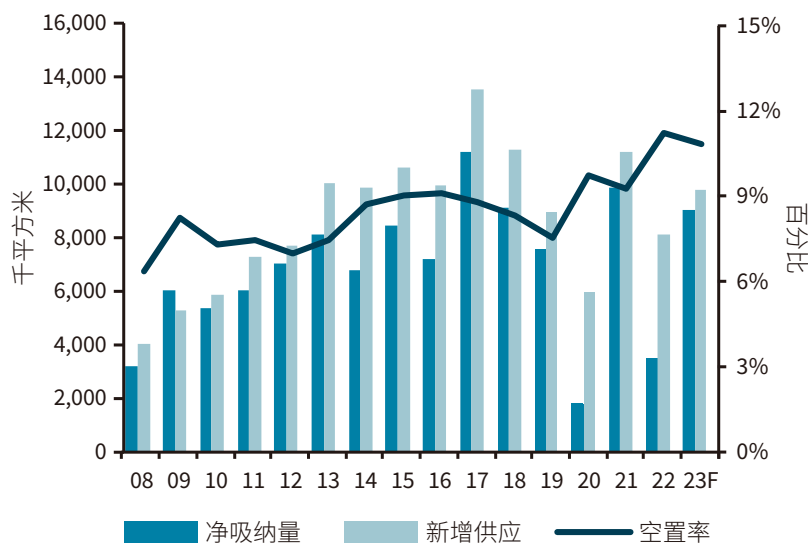
点,内需成为经济复苏的压舱石。节假日经济刺激居民消费倾向的短期加强,支撑消费结构性复苏。在暑期出游热和文娱市场需求旺盛带动下,服务性消费支出恢复更快,在外饮食、交通出行、文化旅游等服务消费支出快速增长。在商业地产板块中,餐饮和娱乐行业的需求表现出积极的复苏势头,对零售门店的租赁需求环比明显增加。

供应端: 三季度新增供应较二季度供应高峰有所放缓。据仲量联行统计,2023年第三季度中国21城优质零售地产新增供应共计189.4万平方米,其中一线城市供应量超115.8万平方米,占比超过60%。一线城市在疫后消费基本盘恢复节奏更显韧性,需求端结构性复苏伴随供给侧同频复常,投资焦点回归一线。本季度也录得不少与城市在地文化结合的街区商业,例如苏州仁恒仓街和上海龙华会,在地文化的现代建筑表达与文旅资源的商业融合给商业开发带来更多可能性。瞄准年轻客群的商业项目受关注,例如北京朝外The Box,是盈展集团继2019年上海淮海TX后的第二个潮流商业项目。

需求端: 人流复常与收入预期改善是消费提振的根本。现阶段,遏制人员流动性的因素已消失,但经济的不确定性导致居民的收入预期降低,致使消费复苏呈现结构性的差异。换言之,消费的复苏并不全面,也不同频。消费需求的释放在这一阶段往往更有赖于外部因素的刺激。今年来看,“节假日经济”正是刺激消费回升的重要推手。季末,中秋、国庆双节的叠加给全国人民带来8天长假,餐饮、娱乐、服务等线下体验型业态表现较好,而与之匹配的商业租赁需求同步回升。适配多元消费需求的细分商业赛道也在互联网加持下快速迭代演变,每年都在衍生出投资领域的全新赛道。

空置率: 据仲量联行统计,2023年第三季度,中国21城优质零售地产市场平均空置率报10.7%,环比回落0.2个百分点,较年初已累计回落0.7个百分点。季内,购物中

21城市优质零售物业供求指标



2008至2022年净吸纳量、新增供应和空置率均为全年数据。2023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

心客流恢复明显,商业租赁的活跃度继续提升。头部城市的优质项目持续进行升级调改并引入新品牌,存量项目入驻率平稳上调。分城市来看,A、B、C类城市空置率下滑幅度成递减态势。在A类城市中(四大一线城市),平均空置率报7.6%,年累计降幅高达1.3个百分点,远超全国平均降幅,一线城市消费回暖速率更快,韧性更强。

租金: 一线城市租金涨幅态势较二季度继续扩大,带领全国平均租金企稳回升。据仲量联行统计,三季度中国21城购物中心首层平均租金环比微涨,结束连续6个季度的下跌。除了A类城市租金录得正增长外,B和C类城市依旧在负增长区间,二三线城市零售商业空置率仍处历史高位,“以价换量”仍是多数二三线城市商场的招商策略,以此填补空铺。同时,季内积极补位的业态仍然是餐饮,而零售则维持谨慎,且餐饮品牌入驻购物中心的楼层或店铺亦更加偏好于优质地段,甚至个别购物中心首层昭示性最佳店铺也通过引入餐饮品牌来填补零售的空缺,对于首层租金造成下行压力。

节假日消费: 消费作为拉动经济增长的“三驾马车”之一,其对国民经济的重要性可见一斑。旅游也是促进消费的重要手段,在刚

刚过去的国庆黄金假期,文旅部的数据显示,国内旅游出行人数较疫情前(2019年)增长4.1%,国内旅游收入较疫情前(2019年)增长1.5%。虽然出行人数和旅游收入都基本恢复到疫情前水平,但旅游收入的增速却不能和出行人数的增速相匹配,据中金公司估算国庆假期人均旅游花费只恢复至2019年同期的97.5%。出行需求旺盛,但消费增长的脚步却稍显落后,背后的原因仍根植于经济基本面的影响。

未来展望: 据仲量联行统计预测,四季度21城预计迎来逾400万平方米的新增供应,但其中约有100多万平方米存在延期开业风险。全年供应排名靠前的城市包括北京、上海、杭州等,四季度武汉、长沙、南京有望迎来集中供应,年末供应节奏有所加快。像北京、上海等城市的供应主要集中在非核心区域,相关区域的租金和入驻率或持续承压。

地标与“非标”是未来商业发展的两极焦点。商业地标不断刷新城市商业发展的天花板,而更多的商业开始从室内走向户外,“非标准化”的商业模式正在生成演化出各式各样的形态。载体的多元给予品牌开店更多的选择与可能性,赋予线下门店

更多产品销售以外的职能。越来越多品牌青睐与文化和历史更加融合的商业街区，据此打造独具匠心的专属门店，强化IP，吸引年轻群体。街区商业或城市更新仍是未来商业开发的重要模式，消费场景的营造适配时下流行元素，才能在实体商业中捕获更充足、更稳健的消费客流。

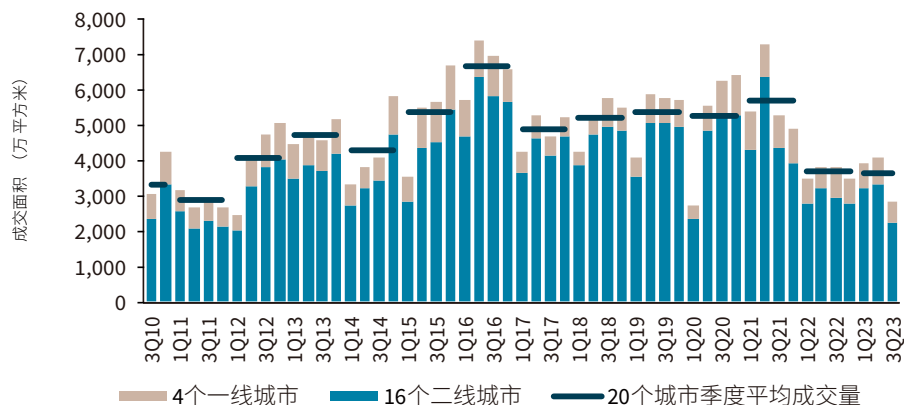
住宅市场：

2023年三季度，全国住宅市场整体观望情绪依然浓厚。为促进住宅市场企稳复苏，8月底中央多部委接连落实多项楼市优化举措，其中包括全面推动各地首套房“认房不认贷”政策落地、统一下调首套及二套商贷首付比例下限分别至20%和30%、下调二套住房商贷利率下限至5年期LPR+20个基点、以及对存量首套住房贷款利率进行调整等。进入9月，各地政策优化节奏加快，全国包括四个一线城市在内超50省市落实“认房不认贷”；包括广州、成都在内的多个城市接连宣布收窄限购范围、南京、青岛等12个二线城市全面取消限购政策。此外，多个城市也于九月陆续通过放开限售政策、落实差异化信贷政策以降低首付比例及贷款利率、优化公积金贷款、出台购房补贴等手段提振市场信心。核心一、二线城市政策调整释放积极信号，楼市期待政策效应逐渐释放。

三季度，住宅投资延续承压态势，房企投资意愿度仍显不足，投资累计同比降幅继续扩大。2023年前三个季度，全国房地产开发投资87,269亿元，同比下降9.1%；其中住宅投资6.6万亿，同比下降8.4%。1—9月份，住宅新开工面积5.2亿平方米，同比下降23.9%，较上半年同比降幅收窄1个百分点；住宅施工面积57.4亿平方米，同比下降7.4%。三季度，在中央及各部委多次强调做好保交楼共工作并持续加快推进保交楼项目复工和建设交付工作的背景下，竣工数据继续修复。1—9月份，全国住宅竣工面积3.5亿平方米，同比上升20.1%，较上半年的18.5%进一步改善。

三季度全国住宅市场销售修复速度放

二十城市大众住宅市场季度成交量



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

缓。1—9月份，全国新建商品住宅销售面积录得7.3亿平方米，同比下降6.3%。仲量联行跟踪的20个主要一、二线城市住宅成交数据显示，2023年三季度20城市一手住宅成交面积合计约2826万平方米，环比下跌30.6%，同比下跌25.7%。其中，一线城市成交量回落，4个一线城市三季度成交量共计603万平方米，环比下跌24.1%，同比下跌32.2%。16个二线城市一手住宅成交面积录得2,223万平方米，环比下跌32.2%，同比下跌23.6%。三季度主要城市成交量的下跌，一方面是由于供应端有所缩量，另一方面是购房者信心仍未企稳。

三季度，在新建商品住宅市场，一线城市价格相对坚挺、二、三线城市继续下跌。9月，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.2%转为持平，其中北京和上海环比分别上涨0.4%和0.5%，广州和深圳环比分别下降0.6%和0.5%。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.1个百分点。在二手住宅方面，一线城市二手住宅销售价格环比连续4个月下降后首次转涨，涨幅为0.2%，其中北京和上海环比分别上涨0.7%和0.6%，广州环比下降0.7%，深圳环比持平。受挂牌量持续攀升

及置业预期疲弱影响，二、三线城市二手价格持续下探，9月价格环比均下跌0.5%。

三季度，部分城市进一步优化调整土地竞拍规则，涉及降地价、取消限价等，以提升房企投资拿地的积极性。然而，在房企资金端及销售端皆未出现实质性改善的背景下，全国土拍市场情绪继续走低，全国土地供求持续缩量的态势未改。此外，房企拿地策略依旧审慎，更着重于核心城市中的优质地块，导致城市和板块之间土拍热度分化进一步加剧。三季度，一线城市住宅用地平均溢价率小幅收窄至7.4%；二线城市溢价率下滑至3.7%；三、四线城市溢价率下滑至3.5%。三季度，土拍拿地企业国央企仍是主力。在住宅销售市场尚未实质性转暖的情况下，预计全国土地市场将继续低温运行。

在目前的政策措施之下，住宅市场并未全盘回升，在现金流的压力之下，预计房企的全年投资态度依然会维持谨慎。分城市看，四季度核心一、二线城市有望进一步针对限购、限贷等方面的政策进行优化，叠加前期“认房不认贷”新政效果的逐步显现，更多刚性和改善型需求有望被释放，推动销售端企稳回暖，带领市场逐步恢复信心。对于非核心二线城市及三、四线城市而言，继续优化政策的预期不高，预计短期内这些城市供求两端将继续承压。



餐饮行业复苏助力商业地产需求回暖

2023年上半年，餐饮行业表现出了相对强劲的复苏态势。

23年初，随着疫情管控放开，消费市场迎来强劲增长。尽管二季度增长有所放缓，消费复苏未达市场预期，但三季度的最新数据显示消费市场整体仍稳定向好恢复。社会消费品零售总额同比增长虽在二季度末

出现放缓趋势，但8月、9月受暑期经济等利好推动，实现连续回升。与此同时，我们观察到，作为快速呈现回暖迹象的行业之一，餐饮行业复苏已走在前列。据国家统计局数据，2023年1-9月，全国餐饮收入3.71万亿元，同比上升18.7%，增幅领先社会消费品零售总额增幅11.9个百分点。尤其是二季度市场复苏有所放缓之下，餐饮行业更是较其他行业展现出了更强的韧性，在2023年上半年整体保持了强劲的增长势头。上半年总收入达到2.43万亿元，同比增长率达到21.4%，增幅领先社会消费品零售总额增幅13.2个百分点，月收入均超2019年和2021年同期水平。

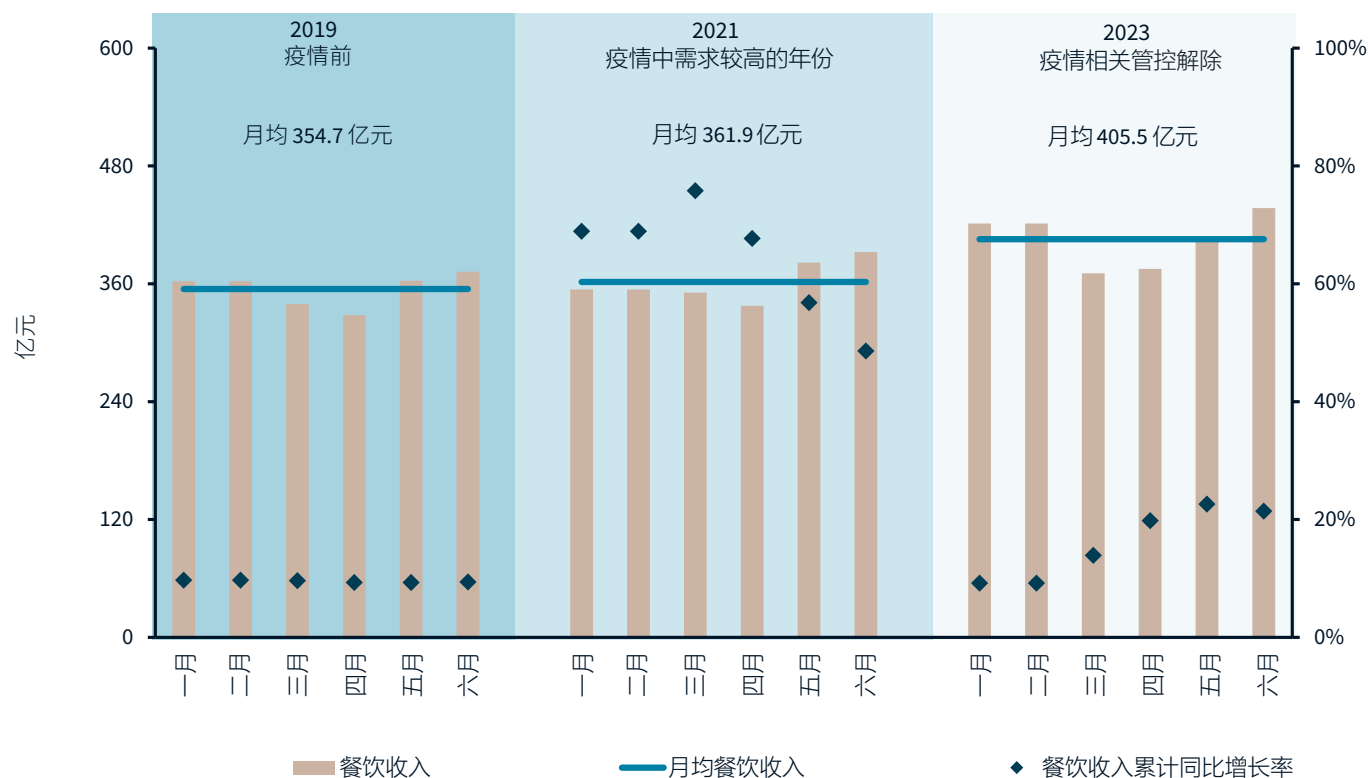
餐饮业复苏推动零售物业租赁和冷链仓储租赁交易增加。

2023年上半年，餐饮行业需求快速反弹，在零售物业租赁市场中表现亮眼。特别是在二季度整体市场增速放缓的情况下，餐饮品牌仍保持了持续扩张态势。在仲量联行追踪的全国10个主要的一线和二线城市优质零售物业市场中，餐饮品牌占到了

2023年上半年新增租赁面积的36%以上，这一比例同样超过了疫情前2019年和疫情中需求相对强劲的2021年的同期水平。

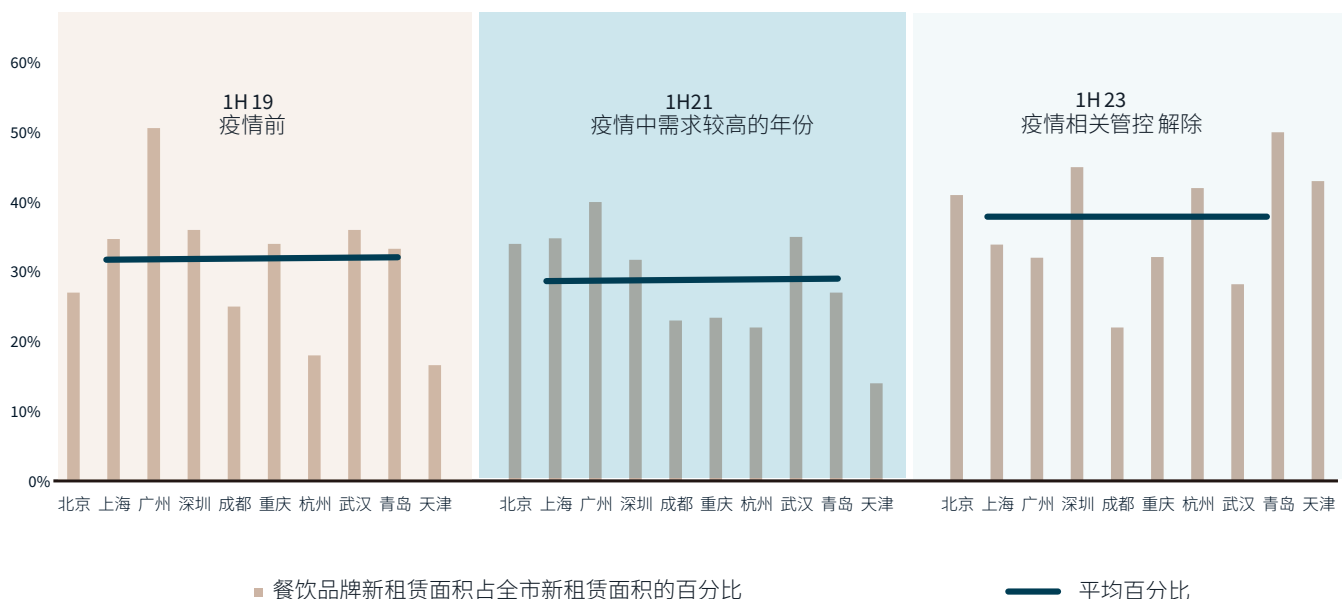
同时，餐饮行业的活跃也助推国内高标准冷链仓储的新租需求增长。根据仲量联行对国内部分头部冷链仓储企业的访谈，2023年上半年，受访企业约32%的新增租赁来自餐饮行业。同样，在此期间，来自餐饮客户的租金收入贡献亦超过受访企业上半年总租金收入的30%，创下近年来的新高。受访企业还证实，连锁餐饮品牌在2023年上半年的餐饮业态新租成交中占据主导地位。近年来，随着国内餐饮消费格局演变，食品供应链不断优化，中国连锁餐饮市场快速发展，餐饮连锁化率持续攀升。更高的连锁化水平不仅助推连锁餐饮品牌在零售物业市场和高标准冷链仓储市场的租赁需求增长，也推动了行业上游食品供应链公司的扩张，产生对高标准冷链仓储日益增长的租赁需求。例如，独立于知名火锅品牌海底捞的大型餐饮供应链公司，蜀海，在全国各地租赁多

全国餐饮收入及同比增长率



资料来源：中国国家统计局，仲量联行研究部

餐饮品牌新租面积占全市新租总面积的百分比（按城市）



注: 基于 10 个城市的 500 多个黄金购物中心整理。

*深圳的数据代表2019 年第二季度、2021 年第二季度和 23 年第二季度的餐饮租赁需求。

数据来源: 仲量联行研究部

个高标准冷链仓库, 设立43个冷链物流中心和八个冷链中央厨房, 同时为4000多家餐饮品牌提供服务。

投资人继续加码餐饮行业, 零售物业和冷链仓储中的餐饮需求增长趋势预计将持续。

2023年上半年餐饮品牌仍是获得投融资数量最多的行业之一, 占比超一半。值得注意的是, 其中约有三分之一的投融资

流向上游食品供应链相关企业, 占比较2021 年上半年的 9% 有显著提升。资本对餐饮行业的持续关注, 对产业链上游的食品供应链企业的日益青睐, 也侧面印证餐饮行业整体展示出强劲的增长潜力。

未来, 投资人的兴趣和资本的持续注入将进一步推动餐饮行业的增长, 助力其保持对零售物业和高标准冷链仓储的较强租赁势头, 继续带来可观的增量租赁需求。

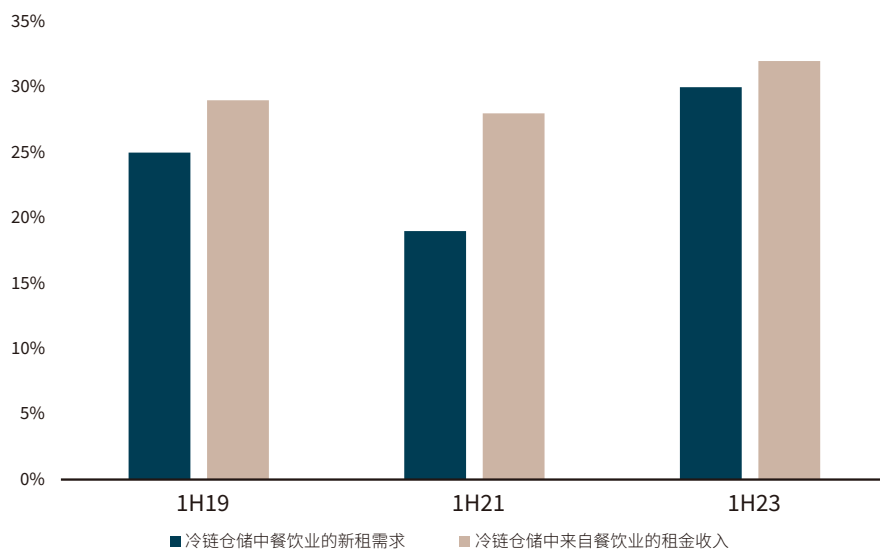


吴洁敏

中国区研究部董事

中国区房地产咨询服务负责人

餐饮业对冷链仓储的需求助力



数据来源: 业主访谈, 仲量联行研究部



李茵莹

中国区研究部分析师



深圳长租公寓市场 体现抗周期韧性

今年以来市场租赁需求旺盛，入住率迅速回升

近日，仲量联行发布了长租公寓系列第三部研究报告《顺势聚势，向光谋远——2023中国长租公寓市场白皮书》。七普数据显示，深圳城市人口家庭约77%的房屋来源为租赁，经测算拥有约1200万租赁人口，位列一线城市之首。庞大的需求为深圳租赁住房市场发展提供了坚实基础。刚性需求支撑下，深圳长租公寓市场体现出抗

周期的韧性。

今年以来，深圳市场化运营长租公寓较快摆脱疫情影响。据仲量联行统计，截至2023年上半年，深圳在运营市场化长租公寓项目平均入住率达96%，较2021年同期提升约3.5个百分点，且优于大部分长租公寓企业目前全国平均水平。其中，今年上半年开业的门店入住率亦达到88%，新项目入市后普遍较快得到市场认可，反映出长租公寓项目有效供给增加，供需匹配精准度较高。

2021年三季度至2023年二季度，深圳新开业长租公寓超60家，房间数约1.2万套。其中，近六成房源来自城中村楼宇改造项目，公寓及宿舍改造项目各另占约15%。就区位分布而言，宝安区、龙华区合计贡献超60%的房源增量，西乡、龙华、大浪、民治等白领人群居住密集、且具有大量适宜改造为长租产品的高性价比物业的片区持续受到长租公寓企业青睐。

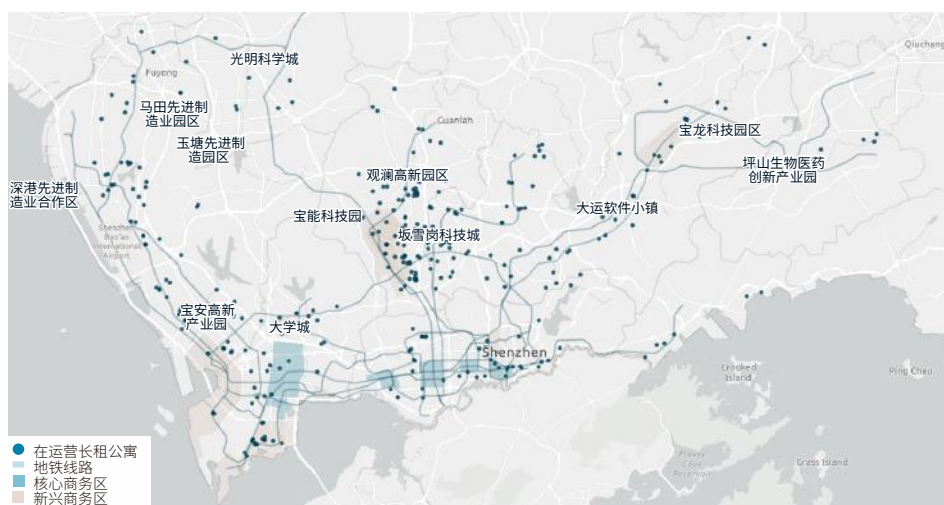
与此同时，深圳长租公寓供给侧结构性调整持续深入，市场成熟度显著提升。凭借丰富的运营经验和良好的产品质量与口碑，万科泊寓、龙湖冠寓、金地草莓社区等全国连锁经营的龙头长租公寓企业市场占有率

不断攀升，运营房间数量达到深圳市场总量的八成以上。品牌化、高质量的产品愈发占据市场主体，且区位分布多元化的提升，显著增加了租户获取优质租赁房源的便捷性，并利于租户从运营方规模化经营的成本摊薄中享受租金优惠。

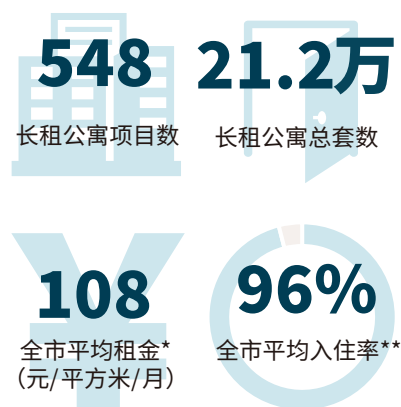
商业模式的持续丰富创新也为市场规模化、规范化发展奠定重要基础。更多成熟长租公寓品牌探索向政府、业主、投资者提供轻资产管理输出服务。今年7月，三一集团与雅诗阁联袂打造的新产品线“雅院”首店亮相深圳，为企业跨界进军租赁住房市场提供合作范例。对于租户而言，这意味着更多优质产品有望加速落地深圳，供应链竞争将带来市场产品与服务的优化迭代。

推动长租公寓市场平稳发展之余，深圳持续聚焦提升租赁住房民生属性。近年来，深圳加快利用市场化长租公寓及存量住房扩充保租房供应，截至2023年6月，规范管理下的社会房源已占保租房总供应量的约15%。2023年，深圳成为首创保租房分配中政府配租与社会主体出租双渠道的一线城市，明确规定社会房源纳保后可由住房租赁企业直接出租。这不仅将有利于借助市场力量加大对人才的社会投资，增强保

2023年6月深圳主要在运营市场化长租公寓分布图



深圳存量长租公寓项目概览
(截至2023年6月)

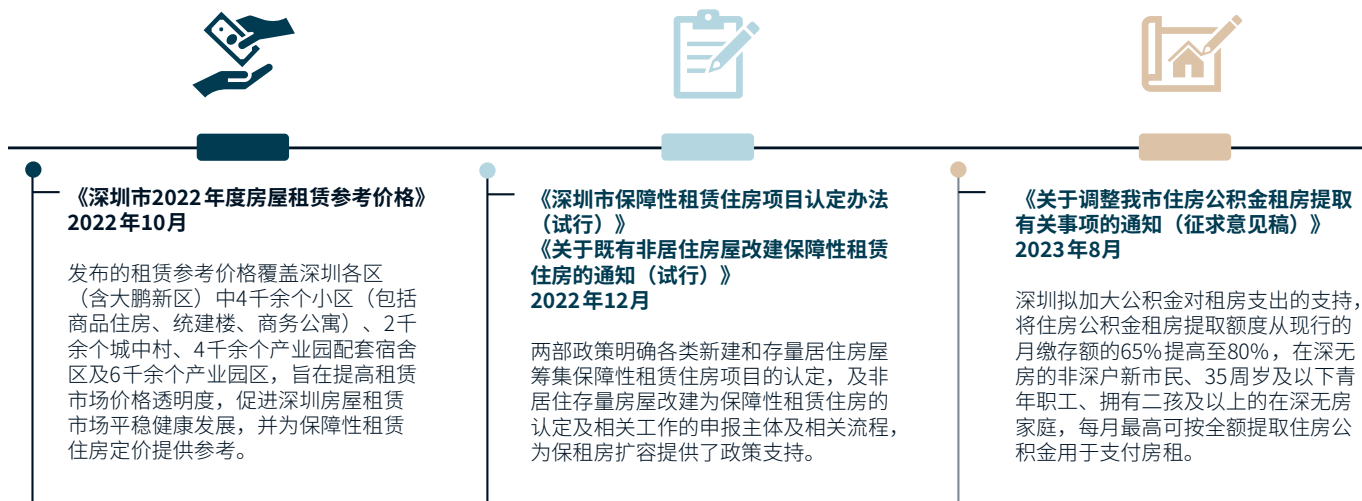


注：*全市平均租金仅包含市场化长租公寓，大鹏区暂无监测中的长租公寓项目

** 全市平均入住率仅包含市场化长租公寓，大鹏区暂无监测中的长租公寓项目

资料来源：仲量联行，数据截至2023年6月30日

2023年6月深圳主要在运营市场化长租公寓分布图



资料来源:仲量联行根据政府公开信息整理

租房可持续性发展,更帮助长租公寓企业在保留运营灵活性的同时,显著降低经营风险。

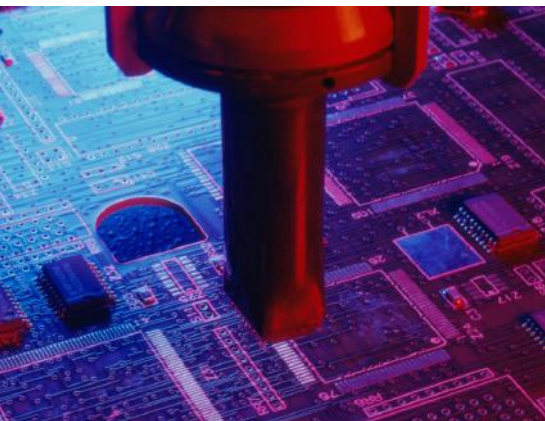
此外,深圳将通过加大城市更新项目中保租房的建设比例,优化保租房区域分布,提升城市职住平衡。据政府公开披露数据测算,预计到2025年,深圳通过城市更新项目筹集建设的保租房套数将突破32,000套。其中,近50%的未来供应将位于福田、罗湖等保租房资源紧缺的区域。市场与保障齐驱并进,将促进租赁住房体系全方位发展。

“安居”是“乐业”之本。展望未来,租赁住房领域的发展壮大,势必将助力深圳扩大人才储备、增强高端人才吸引力。与此同时,深圳将持续锚定高质量发展目标,支持现代服务业与战略性新兴产业集群蓬勃发展,有望吸引大批高端创新人才。城市整体人口质量的提升将推动长租公寓,尤其是中高端产品的需求增长。另外,在一些新兴产业聚集区域,随着以二十大先进制造业园区为代表的新兴产业园区逐步落成,配合轨道交通五期等重要交通线路逐步投入建设,这些片区有望承接更多的长租公寓租赁需求。



许佳苗

华南区研究部高级分析师

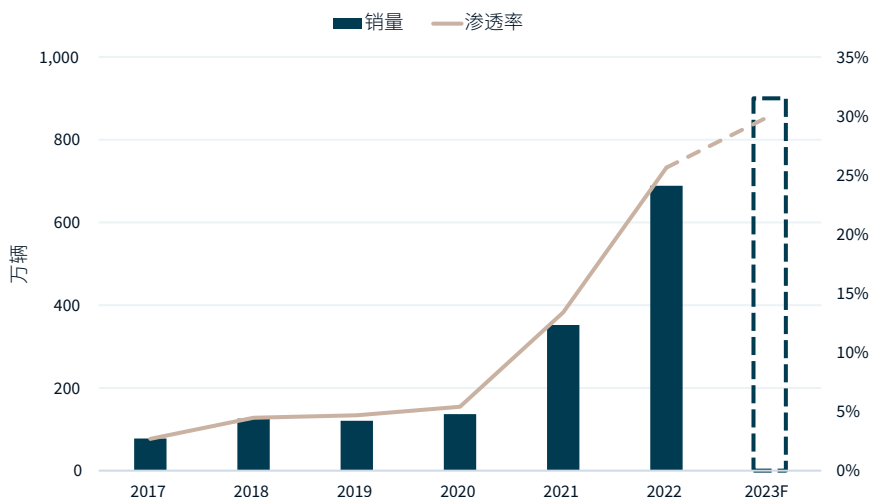


中国集成电路持续高速发展，上海全产业链孕育市场租赁需求

集成电路产业快速发展，上海市场举足轻重

我国集成电路行业经过多年的积累与培育，实现了快速发展，整体实力显著提升。根据中国半导体产业协会数据，至2022年，中国集成电路产业销售额超过11,000亿元。以地区来看，中国已成为全球最大

图2：中国新能源汽车销量与渗透率



数据来源：中国汽车工业协会，仲量联行研究部整理

的半导体单一市场，销售额全球占比接近30%。上海市作为发展集成电路产业最早的区域，2022年集成电路产业销售额已超过3,000亿元，在全国市场占比超过25%，在中国集成电路行业的发展中拥有举足轻重的地位。

终端应用多场景推动产业链中上游需求稳定增长

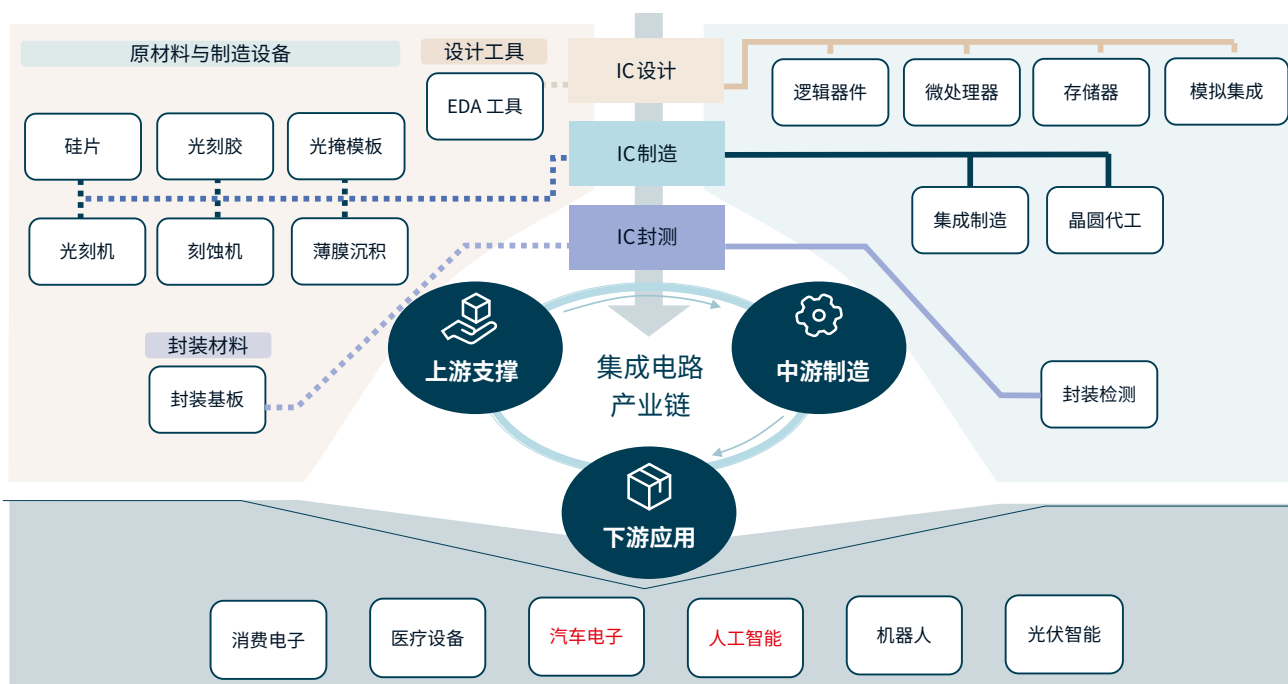
集成电路产业链上中下游紧密联动：上游作为基础技术支撑的高端制造和原材料领

域，包含EDA工具、核心生产设备和原材料生产制造环节；中游代表产业链主体领域，包含从IC设计、制造到封测安装的开发环节；下游的应用则十分广阔，场景主要包括汽车电子、人工智能、消费电子、医疗设备、光伏智能等领域。

• 汽车电子

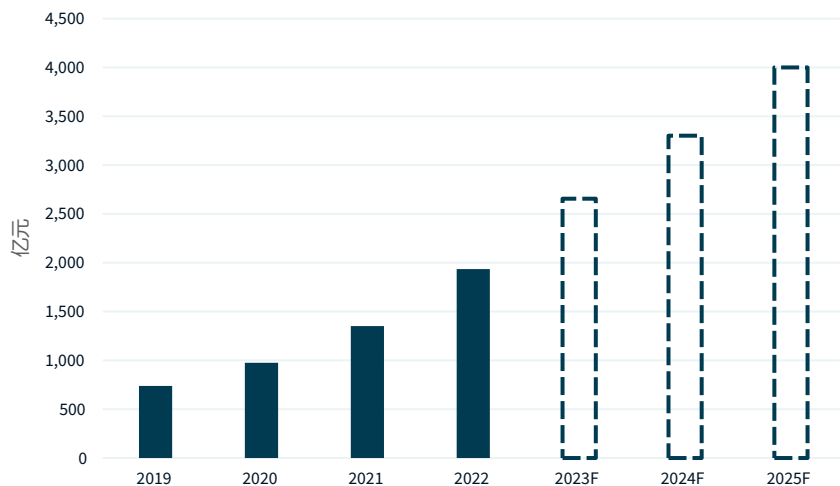
随着汽车低碳化发展和智能化升级进程的继续，无论是传统燃油车还是电动车，其整车芯片数量和价值都在持续上升，

图1：集成电路产业链模型



数据来源：公开信息整理，仲量联行研究部

图3：2019-2025年中国人工智能核心产业市场规模及增长



数据来源:智研咨询,仲量联行研究部整理

同时随着新能源车渗透率的不断提升,进一步加速推动中国汽车芯片市场规模高速增长,预计到2025年汽车芯片行业市场规模达到230亿美元。庞大的终端市场将为与汽车芯片相关的集成电路产业提供广阔的发展空间。

● 人工智能

未来几年,在新基建、数字经济在内的持续利好政策支持下,随着5G技术的普及和云计算的发展,人工智能芯片将会迎

来更加广阔的市场空间。中国人工智能核心产业市场规模持续平稳增长,预计在2025年将达到4,000亿元,未来三年复合增长率达到27.4%。

产业园区承载设计研发选址需求,区域终端市场推动办公物业有序扩张

从产业园区总体租赁需求来看,科技互联网企业占比41%,是最为主要的需求来源之一,其中以芯片为主的硬科技类企业占

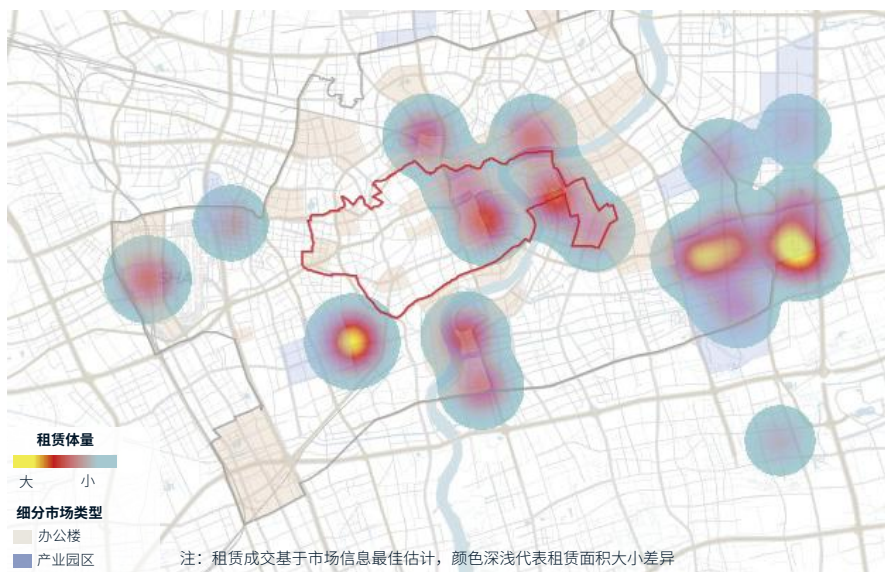
据科技互联网企业的一半左右,为20%,而这一比例在2020年只有9%,增长十分迅速;另外,与芯片联系相当紧密的新能源汽车相关产业和生命科学产业也分别占比16%和22%。

从集成电路产业租赁热力图来看,上海产业园区内承载了众多集成电路企业的租赁需求,其中以张江和漕河泾板块内的独栋项目最为突出。张江作为构筑集成电路产业链框架的基地,设有上海集成电路研发中心和设计中心,意图打造世界级集成电路产业集聚区,漕河泾则是下游汽车电子、人工智能开发等新兴热门联动企业的汇集之地,两个板块拥有的人才、政策和下游联动优势成为集成电路产业链各环节公司设立设计研发和办公场所的首选地。

同时对于集成电路产业链后端,上海2022年集成电路行业总销售额约为3000亿元,稳居全国第一,其庞大的市场需求也使得近年来许多企业在靠近生产、研发基地的办公楼板块设立公司分部,以更好实现自身在上海乃至整个长三角区域的产业闭环。

在市场需求、政策支持和人才汇集的加持下,上海集成电路产业集聚效应和发展能级将进一步提升,在吸引国际领先企业踊跃入驻的同时,未来也有望诞生更多成为集成电路技术标杆的本土企业,成为上海办公楼、产业园区需求来源中的重要组成部分。

图4：上海集成电路产业链细分领域租赁热力图（2021年至2023年二季度）



数据来源:仲量联行研究部

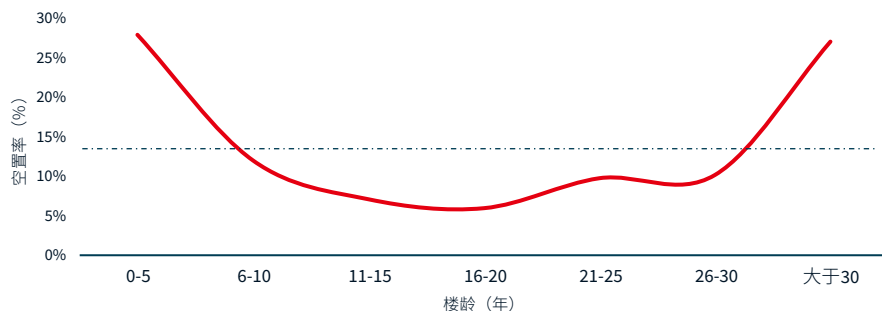


周经纬

上海研究部分析师



香港甲级写字楼空置率分布（按楼龄）



资料来源:仲量联行研究部, 2Q23

新供应有助于市场更新

近年来, 香港甲级写字楼的空置率已经达到历史最高点, 不论是整体市场还是一些子市场都是如此。根据仲量联行的数据, 截至2023年第二季度, 香港写字楼的整体空置率达到了12.6%, 为自上世纪90年代以来的最高水平。深入探究高空置率背后的原因, 可以明显看到, 过去五年对香港来说非常动荡。2019年的社会运动及随后的新冠疫情对商业环境产生了深远影响, 促使许多企业采取削减成本甚至缩减业务的举动。在经济严重下滑的背景下, 租户对办公空间的需求大幅收缩, 导致空置率激增。

从供应端看, 仅2022年, 就约有500万平方尺(净可租面积)的新办公楼入市, 进一步恶化已经高企的空置率。此外, 据预计, 2023年到2027年期间, 将有约1,000万平方尺的新供应陆续交付。

虽然新供应的涌入可能令当前空置率高居不下, 但也有理由相信, 新供应将在长期内

为市场带来积极的变化。

以办公楼空置率按楼龄进行细分, 可以看出明显的“U型”模式: 最新和最旧的办公楼往往有着较高空置率。这表明老旧建筑可改造和开发的潜力高, 通过重建或改造, 它们能摆脱过时的规格建筑、有限的配套设施等现有弱点, 以满足租户不断变化的租赁需求。另一方面, 我们相信新供应的高空置率是暂时的, 市场将逐渐吸纳这些楼面。从长远来看, 新供应能助力市场复苏。

新供应在催生商业枢纽的发展发挥着至关重要的作用。一个成功的例子便是鲗鱼涌, 太古地产对该地区的成功开发和重建将其转变为一个新兴的商业中心。此外, 随着新项目发展进度的推进, 九龙岛正逐步孕育着一些商业枢纽。其中, 长沙湾和西九龙的潜力可期。在上述两个地区, 新世界和新鸿基地分别有着体量不小的新项目, 和雄心勃勃的开发蓝图, 立志于打造现代化的办公综合体, 促进合作和创新的综合环境。随着这些发展计划的实施, 将吸引更多国际化企业、人才和投资进驻九龙岛, 为该地区

的办公市场带来多样化, 催生更加平衡和相互连接的商业版图。

总的来说, 新供应有助于振兴办公市场, 并成为写字楼市场长期发展的催化剂。它们可以促进老旧建筑的升级, 并催化商业中心的发展。尽管市场的高空置率带来短期挑战, 但随着经济的逐步恢复, 相信空置空间终将被吸纳。



庞预

香港研究部经理

整 公 司

北京

“北京办公楼租赁需求持续低迷，业主与租户间的预期租金差距依然较大。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-3.8%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

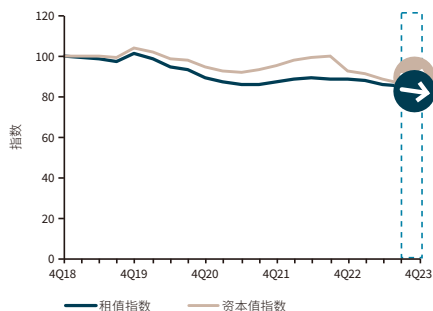
342元



租金周期

**跌幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018年第四季度 = 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

市场活跃度较上季度小幅回升，但租赁活动仍然受阻。

- 本季度租赁需求疲软，租赁谈判周期持续拉长。本季度租赁交易的大部分依然由续租和降本搬迁构成。在疲弱的市场环境下，降本增效依旧是市场主旋律，租户倾向于以较低的预算寻求高品质办公空间。
- TMT行业依然是全市办公楼市场的需求支柱，贡献了租赁成交总量的三分之一。个别科技细分行业如人工智能和半导体行业在本季度展现出较高的承租能力。与先前几个季度的租户来源结构类似，内资租户在三季度贡献了超过80%的非续租成交。

两座新项目入市推升全市空置率。

- 第三季度共有两个甲级办公楼项目入市，分别是位于中关村的丽金智地中心和位于奥林匹克区域的北辰中心，总建筑面积近187,000平方米。本季度供应量录得了自2021年第四季度以来的最高单季度数值。在充满挑战的市场环境下，业主的租赁压力延续。
- 全市甲级市场空置率受新增供应影响小幅上升0.9个百分点至11.1%。租赁进展缓于预期导致业主面临的空置压力进一步扩大。

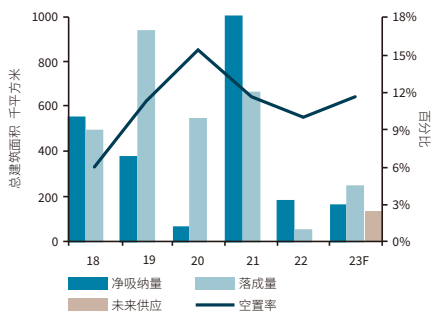
全市平均租金在承压环境中持续下探。

- 本季度，甲级办公楼市场平均租金环比下滑1.3%，同比下降4.9%。租户仍然非常注重控制成本，因此在办公面积租赁方面的预算十分有限。为吸引租户，业主不得不进一步降低租金以刺激需求。
- 北京大宗交易市场中的办公楼资产占比有所上升。其中，大悦城控股集团以42.56亿元的价格向中邮人寿出售了中粮置地广场项目。当前大宗交易市场以自用买家需求为主，而从投资角度来看，现阶段价格难以满足买卖双方的收益预期，市场调整仍将进一步延续。

市场下行趋势延续，全市租金降幅将进一步扩大。

- 受经济复苏缓慢影响，我们预计甲级办公楼租金在2025年初前将持续下探。2024年全年租金降幅将超过今年。较低的租金环境以及相关政策的刺激可能将激发更多的办公租赁活动，有望打破当前的需求困境。租户将会利用这一窗口机会来降低成本并进行办公品质的升级。
- 今年最后一个新增供应项目信达中心的入市时间已推迟至第四季度。该项目建筑面积达14万平方米，预计将为东二环子市场乃至全市范围中拥有大面积需求的租户提供更多选择。全市租赁市场的逐步恢复预计将缓慢推动近期入市项目的去化速度。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量、空置率是前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

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

“办公楼整体市场复苏迟缓。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-3.7%

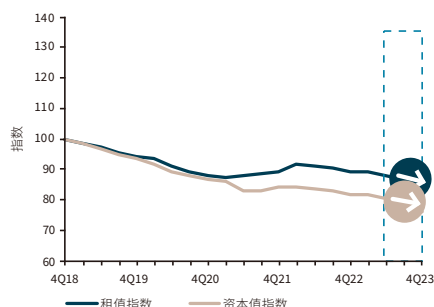


每平方米每月有效
租金基于建筑面积*
270元



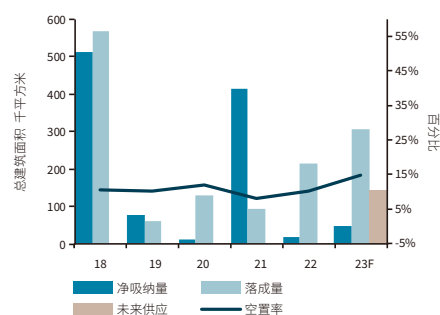
租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2018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



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

租户仍持审慎，租赁进程迟缓。

- 整体需求以续租和成本节约为主，净吸纳量小幅下降，录得67,740平方米。中央商务区的大面积租户倾向于续租，相较之下小面积租户租赁决策更为灵活快速，净吸纳量录得3,218平方米。部分企业利用当前租户市场的机会实现升级需求。
- 非中央商务区市场吸纳量录得64,522平方米，板块间表现差异明显，激励政策更优厚的项目吸引成本节约型需求。行业方面，内资金融及专业服务企业青睐沿江板块的高品质项目，同时，部分联合办公运营商出现退租的情况。

三季度共计六个项目交付入市，新增供应录得340,900平方米。

- 中央商务区三个项目竣工，总建筑面积共计154,000平方米。由于其预租表现低于预期导致中央商务区整体空置率环比上升1.7个百分点，达到13.6%。浦东中央商务区空置率小幅上升0.8个百分点至11.5%，浦西中央商务区空置率达到15.4%，上升2.4个百分点。
- 在非中央商务区内，三个新项目共计187,000平方米。较大的供应加之租赁进程的滞缓，非中央商务区整体空置率环比上升0.8个百分点，达到28.5%。

大供应造成租金下行压力。

- 面对整体市场的谨慎态度以及持续的供应压力，整体租金仍处于下行通道。中央商务区租金环比下跌1.2%至8.9元每平方米每天。新增供应、租户搬迁至非中央商务区趋势以及需求迟缓的多重压力迫使业主调整租赁策略以吸引并保留租户。
- 非中央商务区的租金表现呈现板块差异性，部分业主表现出更强的租金调整意愿，提供更多激励政策。未来大体量新增供应增加市场压力，致使非中央商务区租金环比下跌1.8%至5.7元每平方米每天。

展望：市场复苏将晚于预期。

- 续租和成本节约趋势持续，整体市场直至年末仍将保持相对迟缓的复苏节奏。大面积的新增供应将继续推高整体市场空置率，维持在租户市场状态。
- 由于租赁需求疲软以及供应压力增大，业主情绪将继续受到影响。大部分业主将进一步调整租赁策略以刺激入住率。因此，整体市场租金短期内预计仍将处于下行通道，触底时间或将推迟。

备注：上海办公楼市场是指上海甲级办公楼市场，数据根据浦东中央商务区板块边界调整有所调整。
*中央商务区甲级办公楼租金。

广州

“增量租赁需求仍待释放，租金延续下行。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-4.9%

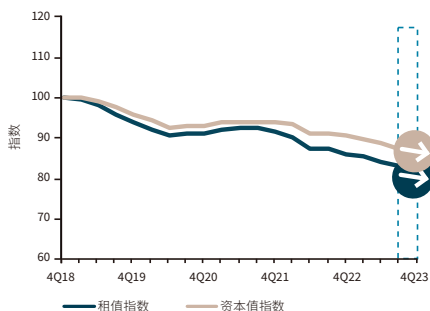


每平方米每月有效
租金基于建筑面积*
162元



租金周期
**跌幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2018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

企业预期仍需修复，租赁需求有待回暖。

- 三季度，国内以及广州经济均延续了“稳增长”的节奏。不过，当前外部环境复杂，国内经济内生增长动力有待进一步增强，经济持续向好继续面临挑战。因此，企业目前仍更倾向于采取审慎稳健的经营和成本控制策略以应对诸多不确定因素，这在一定程度上影响了办公楼租赁市场。
- 三季度，广州办公楼市场租赁需求虽然总体稳定，但增量租赁需求依然相对有限。短期内经济、业务发展的不确定性，导致企业对搬迁、扩张等资本支出决策持相对谨慎的态度；许多企业租户在租约到期后，往往选择原址续租。

市场去化趋缓，全市办公楼空置率保持平稳。

- 三季度，增量租赁需求相对有限，导致租赁市场空置去化整体趋缓；除了本季度有一个项目竣工入市的琶洲片区以外，包括珠江新城、天河北在内的市内各主要办公楼子市场的空置率较上季度相比，未见显著变化。
- 三季度仅有一个甲级办公楼项目入市，新增办公面积约6.8万平方米。由于存量空置去化乏力，加之有少量新增供应入市，全市空置率环比微升0.5个百分点至22.3%。

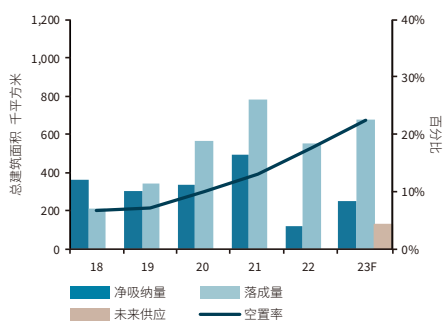
“存量”与“增量”项目间竞争持续，租金承压较为明显。

- 年末将至，目前项目出租率未达今年目标的业主普遍希望尽快推动去化。但由于增量需求有限，这些业主需面对“存量物业”与“增量物业”并存竞争的局面。为提升项目竞争力，部分业主在给予租金优惠以外，也会通过其他灵活的条款促进租赁成交。全市租金三季度也延续了下行趋势，环比下降约1.7%。
- 三季度投资市场未录得大宗成交。目前，广州办公楼市场租金下行趋势延续，投资办公楼的收益面临一定不确定性，这导致投资型买家对投资此类资产仍偏谨慎，全市资本值因此持续下跌。

广州办公楼租赁需求恢复还在“进行时”。

- 年内，各地经济工作预计依然以巩固恢复基础、支撑经济平稳增长为主。对于企业而言，在发展环境未稳的当下，持续贯彻稳健的经营策略仍是“最优解”。短期内，企业大概率将继续从成本和实际需求出发，谨慎考量办公楼租赁和扩张等事宜，广州办公楼租赁需求恢复仍需时间。
- 四季度预计将有两个甲级办公楼落成，新增供应合计约12.6万平方米，体量相对可控，因此预计年底全市空置率不会出现大幅上升。不过，由于短期内租赁需求仍在恢复中，项目间的竞争将持续，年内全市租金上升空间较为有限。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

备注：广州办公楼市场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

“深圳办公楼租赁需求恢复基础需进一步巩固。”

曾丽, 华南区研究部总监



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
-9.8%

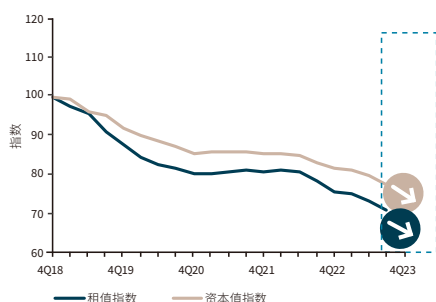


每平方米每月有效
租金基于建筑面积*
181元



租金周期
**跌幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2018年第四季度 = 100
该价格指数指深圳全市的价格指数
资料来源: 仲量联行

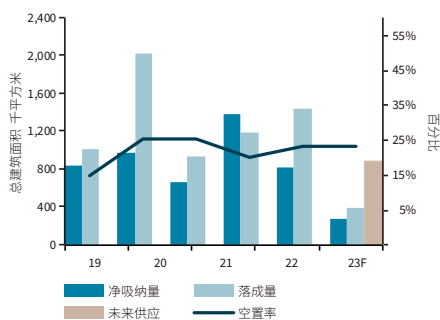
三季度租赁需求继续保持稳定。

- 三季度深圳整体经济呈现稳步复苏势头。然而, 受限于经济复苏不均衡和短期不确定性等因素, 企业仍保持审慎的经营策略, 对于办公楼搬迁、扩张等成本支出决策保持谨慎观望, 并且对于降本增效策略更加关注。因此, 三季度深圳办公楼租赁需求继续保持稳定。
- 本季度有较多企业在办公室搬迁和升级中选择了成本节约型租赁策略。同时, 从行业细分来看, 以银行业为代表的金融业对未来预期较为乐观, 依然保持了一定的扩张趋势。因此, 租赁型净吸纳量较上季度略有增加。

存量项目空置率小幅下降。

- 本季度共有三个新项目竣工入市, 均位于前海桂湾片区, 新增供应约22.5万平方米。截至三季度末, 深圳甲级办公楼总存量增至1,254万平方米。
- 由于租赁需求逐步复苏, 存量项目空置率于第三季度小幅下降。然而, 由于新项目入市, 全市空置率上升0.7个百分点至23.4%。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量是前三季度累计值, 空置率是第三季度数值, 未来供应是指2023年第四季度计划落成量。
资料来源: 仲量联行

租金水平持续承压下行。

- 面对高空置率压力和租赁需求回暖不及预期, 部分地标项目业主继续采取较为激进的“以价换量”策略, 试图在本年度内快速去化, 带动周边同类型办公楼跟进降价。因此, 本季度整体租金继续下降, 环比跌幅约2.7%。
- 由于租赁市场复苏不及预期以及外资机构融资成本上升, 深圳办公楼投资市场活跃度在第三季度相对疲弱, 交易量较上季度有所减少。同时, 随着三季度租金下降, 整体资本值继续下跌。

租赁需求恢复基础仍需进一步巩固。

- 今年7月份以来, 一系列有针对性的扩内需、提信心、防风险的宏观调控政策举措, 一定程度上稳固了社会预期。但一些不稳定、不确定因素仍将持续, 短期内仍然可能阻碍租赁需求恢复。
- 供应方面, 预计未来12个月内将有26个甲级办公楼项目入市, 其中包括多个延期项目, 整体空置率将有进一步上升空间。短期内, 业主将在较高空置压力下继续调低租金。

备注: 深圳办公楼市场指深圳甲级办公楼。
*福田区甲级办公楼租金。

成都

“增量需求羸弱，成都甲级办公楼租金跌幅创近期新高。”

杜婷，成都研究部董事



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-5.5%

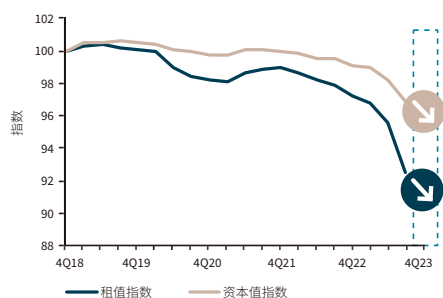


每平方米每月有效
租金基于建筑面积
87元



租金周期
**跌幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2018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

新租需求环比下滑，头部企业集中退租，全市净吸纳量由正转负。

- 第三季度成交活跃度明显走弱，甲级新租面积环比下降42.6%。与此同时，多家头部企业集中退出甲级市场。或降级整合，或迁至自建总部楼宇，全市录得退租面积环比上涨44.9%。二者作用下，第三季度甲级净吸纳量跌至-6.8万平方米，处历史低位。
- 从结构上看，金融业韧性优势仍存，全市新租占比接近1/4。受教育留学、旅游中介等消费服务修复走势影响，专业服务季度内表现稳健。科技互联网持续呈下降趋势，内部驱动上看，IT软件优势持续，细分占比达41.6%。

新增供应暂停，市场退租情绪主导，多子市场空置率攀升。

- 第三季度新增供应暂停，甲级办公楼市场存量维持475.7万平方米。净吸纳量转负，成都市场时隔六年空置率回升至30.9%，环比上涨1.4个百分点。
- 大型企业集中退租导致部分楼宇空置率重回50%以上。区域上看，市中心、城东以及大源子市场退租率攀升明显，区域空置率分别上涨1.8、3.7和2.7个百分点。

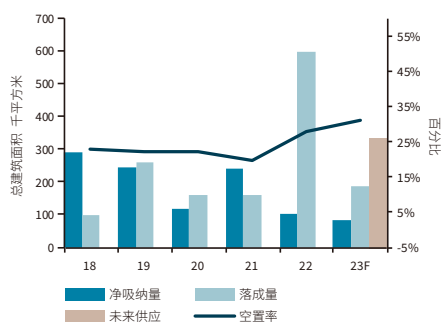
办公楼业主“价格战”回归市场，策略优先保入住率。

- 需求端走弱趋势明显，叠加当前高空置压力，甲级市场业主短期重回价格策略。三季度，成都甲级办公楼市场净有效租金环比跌幅 -3.2%，季末收至86.7元/平方米/月。其中，空置压力较大区域如市中心、城东板块租金跌幅更是超3%水平。
- 租赁市场压力传导投资市场。尽管本季度全市未录得大宗成交，但甲级办公楼宇价格预期下降明显，资本值环比跌幅达1.5%。

需求端预期走弱，多子市场竞争加剧，全市租金持续下行。

- 受需求预期减弱影响，部分未来项目再次调整交付时间，预计四季度新增供应将低于预期。区域上看，延期项目主要集中天府新区，来自新增供应端压力有望在年底减弱。然而，市场带看量的持续低位预示着短期需求难以回弹，全市空置率预计将维持高位。
- 空置压力下，全市租金下行趋势持续。其中，部分子市场受当前大面积退租影响，空置率将回归高位，区域内竞争预计将进一步加剧，区域租金跌幅全年将超8%水平。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量、空置率是前三季度值，未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

天津

“天津办公楼市场稳定去化,市场活跃度主要由保险行业的大面积搬迁支撑。”

米阳, 华北区研究部总监



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化

-1.9%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

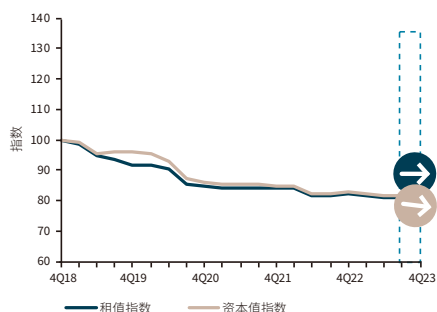
82元



租金周期

**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018年第四季度 = 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

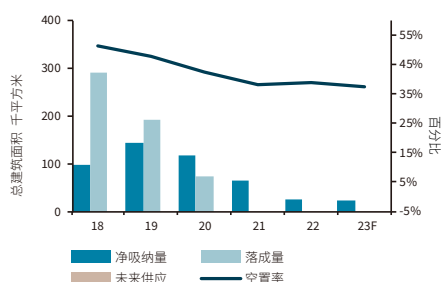
内资金融企业主导租赁需求, 降本增效成为企业租户主要考量。

- 三季度, 市场问询量及带看量保持稳定, 全市净吸纳量录得16,712平方米, 其中甲级市场净吸纳量约为6,400平方米。搬迁仍是市场中的主要需求来源, 占录得成交的47%。
- 从录得成交的行业类型来看, 活跃度前二为金融、科技互联网, 需求占比分别为38%和20%。金融业的主要需求来源为保险行业的降本增效需求导致的搬迁, 三季度录得多宗保险行业的大面积搬迁租赁成交。科技互联网行业延续了前几季度的扩张趋势, 需求占比持续攀升。

供应保持低位, 市场空置率小幅下降。

- 2023年三季度, 市场无新增供应入市, 整体空置率环比下降0.4个百分点至31.6%。
- 虽然市场预期回落突显了复苏进程中的短期阵痛, 但甲级市场的新增供应保持低位运行使得供需关系稍显改善。甲级市场空置率环比下降0.5个百分点至37.8%, 降幅较上季度有所扩大。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值, 净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

市场租金持续底部震荡。

- 在经济缓解迹象并不显著的情形下, 业主和租户维持观望态度。业主以价换量的租赁策略在三季度对需求的撬动作用不明显, 大部分业主在三季度选择较为保守的租赁策略, 减少租金下降幅度来应对市场未来变化。
- 企业对租赁预算的严格把控仍然存在, 续租和降本仍是市场上寻租客户的主要诉求, 使得其租赁决策时间进一步延长。截至2023年九月底, 整体市场净有效租金录得76元/平方米/月, 租金环比下降0.4%, 甲级租金环比下降0.3%, 降幅较上季度有所收窄。

市场租金逐渐企稳, 甲级市场进入调整周期。

- 在年内甲级市场无新增供应的情况下, 预计市场将保持稳定, 供需压力逐步缓解。乙级项目在未来短期内将迎来集中供应, 从而推升整体市场空置率。
- 在市场进入调整周期的过程中, 多数企业仍将维持成本节约型的房地产策略, 对业主的楼宇运营管理能力提出了更高要求, 提高对市场趋势的把握, 提高租赁策略和服务体系的多元化将有利于构筑办公楼物业的长期价值。

备注: 天津办公楼市场是指天津甲级办公楼市场。

青岛

“总部自用需求推高市场净吸纳量,内资保险及头部互联网企业均有大面积成交。”

陈晨, 青岛研究部高级经理



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
-4.2%

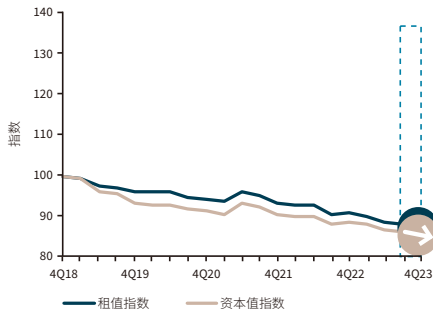


每平方米每月有效租金基于建筑面积
77元



租金周期
跌幅放缓

价格指数



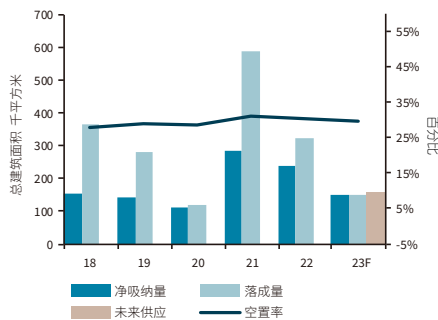
自用型需求占市场主导, 科技互联网行业再成焦点。

- 第三季度, 青岛办公楼市场整体净吸纳量约为8.1万平方米, 其中超过5.0万平方米的面积来自于新项目释放的国企自用需求, 推高甲级市场净吸纳量至6.9万平方米。排除自用型需求外, 市场化租赁吸纳的净面积约为3.0万平方米, 与过去两个季度基本持平。
- 在线教育、新媒体等头部互联网企业催生大面积办公需求, 多个1,000平方米以上的租赁成交落址于市北CBD; 而以电商为代表的中小型互联网企业在三季度亦有复苏趋势, 表现出谈判周期缩短的需求特征。保险、审计、律所等传统金融和专业服务类企业支撑市场平稳过渡。

上实中心超高层双子塔于三季度交付使用。

- 作为上实中心项目分期开发、成熟运营后推出的最后两栋超高层双子塔, T1和T2三季度共为青岛甲级办公楼市场带来9.3万平方米的新增供应, 并推高整体办公楼市场存量至587万平方米。
- 由于总部自用需求的支撑, 全市整体办公楼市场空置率未受明显影响, 环比及同比分别下降0.3和1.7个百分点, 至29.6%。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值, 净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

租金维持下行趋势。

- 市场中底线租金的变化幅度已极为有限, 而上限租金的下降是推动市场中平均租金持续下跌的主要因素。
- 三季度整体市场平均有效租金为77元/平方米/月, 环比下降1.3%, 同比下降4.2%。甲级市场平均有效租金为111元/平方米/月, 环比下降1.3%, 同比下降4.1%。

年末市场供需两端有所放缓。

- 随着整体市场景气度的修复预期下降, 部分项目已推迟入市时间至明年。
- 在结构重塑和重新平衡之前, 大环境的温差将持续造成市场层面的短期阵痛。我们预计全市办公楼市场租金在年底和2024年仍有下探空间, 有望激发更多的办公租赁活动, 从而打破需求困境。

重庆

“三季度新增需求量未及预期，联合办公、地产建筑及保险行业退租引致办公楼净吸纳量录得负值。”

万嘉栋，重庆研究部高级经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-4.7%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

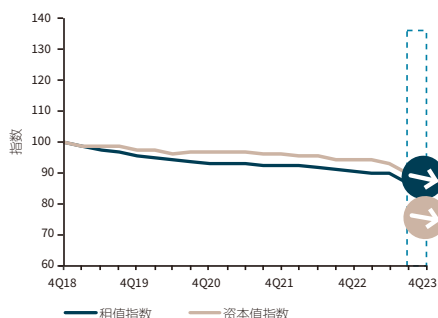
73元



租金周期

**跌幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2018年第四季度 = 100
资料来源：仲量联行

办公楼传统支柱行业租赁需求遇冷，消费类租户年内增长明显。

- 整体上，重庆办公楼市场传统支柱行业金融、科技互联网、地产建筑等行业办公决策仍然趋于保守，对于扩租、搬迁装修等财务支出保持谨慎态度。新租乏力叠加部分联合办公、地产建筑及保险公司退租，引致办公楼净吸纳量与季末收至-1.7万平方米。
- 疫情过后，重庆作为全国网红城市的旅游需求持续释放，节假日客流及消费持续火爆。三季度，办公楼内以留学教育、酒店餐饮类的消费类租户新租面积同比增长56.3%。

已建成项目继续推迟入市，三季度无新增供应。

- 部分已建成项目为求大宗交易机会，改变租售策略暂停入市，三季度全市甲级办公楼存量保持在370万平方米。
- 供需作用下，空置率环比上升0.3个百分点至27.9%，在二线城市中保持较低位置。

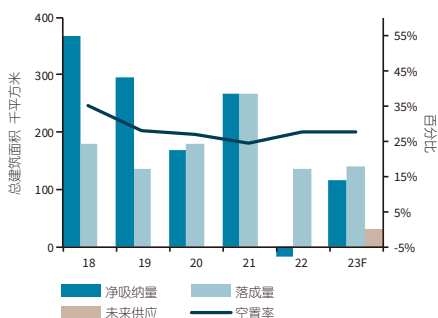
租金及资本值跌幅扩大。

- 新租增长较为乏力的背景下，核心区业主方对于市场变化更为敏感，季内通过扩大中介优惠、延长免租期、续租租金减免等方式维持出租率。租金环比下跌3.0%至73元/平方米/月。
- 部分房企流动性危机持续，为解决债务清偿压力，一些项目开始积极寻求买方以谋求大宗交易契机，带动办公楼资本值下跌。

中央公园片区将是全市未来12个月的供应主力。

- 展望未来，预计未来12个月将会有30万平方米办公楼入市，其中位于城市新区的中央公园子市场占比将会近半，成为近期供应的焦点区域。短期内，城市新区空置压力上升或不可避免。
- 伴随“新重庆建设”持续推进，新一轮央地合作机遇有望带动国央企入渝扩大投资，衍生的办公需求将有望提振办公楼市场，为市场注入信心。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

沈阳

“需求端动力不足，租金承压未有缓解。”

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
-5.0%

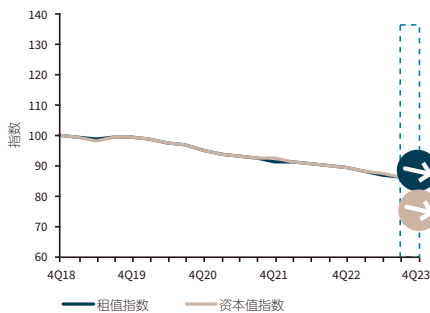


每平方米每月有效
租金基于建筑面积
72元



租金周期
**跌幅
加快**

价格指数



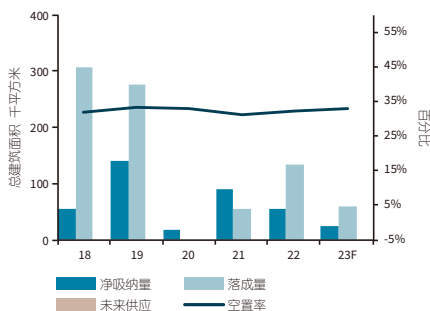
专业服务业与TMT支撑办公楼租赁需求。

- 第三季度沈阳办公楼市场带看量有所回升，但成交表现较为平淡，当下市场的不确定性使企业对于办公楼租赁行为依旧持谨慎态度，谈判周期延长。
- 从需求结构来看，金融行业表现稳定；以人力资源、教育留学为代表的专业服务业企业活跃度回暖；TMT行业中，电商类互联网服务平台的需求明显增加。整体来看，市场成交仍由搬迁类需求主导，新增动力不足。

新增供应放缓，整体市场空置率有所下降。

- 第三季度未录得新项目入市，全市优质办公楼总体量保持在371万平方米，其中甲级办公楼总体量为152万平方米。
- 受益于新增供应放缓，市场得以消化存量，整体市场空置率微降至32.9%。其中，甲级办公楼市场空置率环比下降0.2个百分点至38.0%。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

租金延续下降趋势。

- 需求端新增动力不足，存量竞争加大，三季度整体市场租金延续下降趋势，录得59元/平方米/月，环比下降1.3%。面对以降本增效为主要考量的企业租户，业主方的租赁策略和办公产品更为灵活及多样化。
- 部分楼龄较新的甲级楼宇因去化速度不及预期，租金降幅扩大，导致甲级办公楼市场租金环比下降1.4%至72元/平方米/月。

市场仍面临挑战，市场预期和需求仍需修复。

- 至今年末，供应端预计维持低位，市场得以持续消化存量。但考虑到短期内经济增长仍面临挑战，需求恢复进程或保持缓慢步调。未来三年，预计年均将有超32万平方米新增供应入市，市场需求平衡将持续迎来考验。受此影响，整体空置率仍将处于较高水平，租金持续承压。
- 今年以来，沈阳市以“五型经济”为抓手，持续加大招商引资力度。于近期成功举办多场招商推介会及贸易洽谈会，聚焦数字经济、装备制造、清洁能源、文化旅游等领域，实现多个高质量项目签约。政府在产业招商及产业升级层面的发力有望带动办公楼市场需求。

备注：沈阳办公楼市场是指沈阳甲级办公楼市场。

武汉

“2023年第三季度，武汉优质办公楼市场迎来供应小高峰，全市空置率小幅上行，整体租金延续下行趋势。”

冯莉，武汉研究部经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-4.8%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

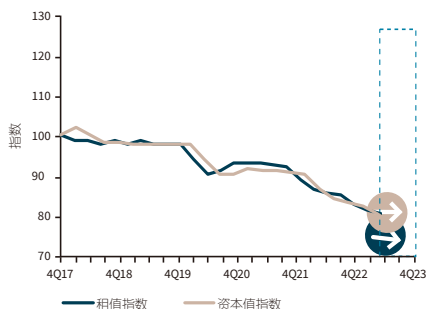
87元



租金周期

**跌幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018年第四季度 = 100

该价格指数仅指武汉中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

第三方办公运营、专业服务业与TMT主导市场需求。

- 第三季度，全市优质办公楼市场需求呈疲软态势，总净吸纳量达12.5万平方米，其中甲级办公楼市场为2.5万平方米，主要由新项目的预租所贡献。从成交来看，第三方办公运营持续扩张，占甲级办公市场总成交的29%；在政策带动下，政府主导的孵化器也有所增长。
- 此外，以律所为代表的专业服务机构活跃度有所上升，成交占比达15%，教培留学等消费服务类企业的租赁成交也呈现温和回暖趋势。而科技互联网行业的整体需求在国际国内大环境影响下持续收缩，新租占比为15%，互联网服务平台和智能制造企业有望逐步成为新的需求引擎。

第三季度武汉优质办公楼市场迎来新项目集中入市，空置率走高。

- 第三季度，武汉优质办公楼市场新增供应达55.4万平方米，其中甲级办公楼市场录得三个项目入市，分别位于光谷、青山和中南中北路三个子市场，合计19.6万平方米。截至9月底，武汉优质办公楼市场总体量为861.9万平方米，甲级办公楼总体量为304.5万平方米。
- 在供应端集中释放叠加需求端动力不足的双重压力下，全市空置率承压上行，环比上升2.5个百分点至39.9%。其中甲级办公空置率上涨3.4个百分点至37.1%，乙级空置率小幅上行2.1个百分点至41.5%。

全市优质办公楼市场持续承压，整体租金延续下跌趋势。

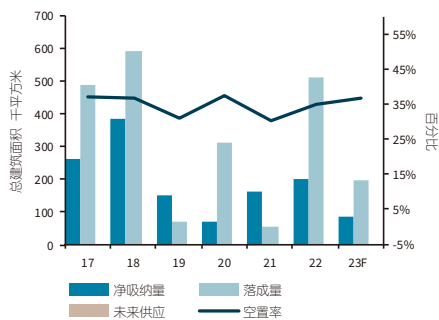
- 租金方面，在供需压力下，武汉优质办公楼市场租金延续下行趋势。甲级办公楼市场净有效租金为87元每平方米每月，环比下降1.5%；乙级办公楼净有效租金为68元每平方米每月，环比下降0.8%。
- 投资市场方面，本季度录得一金融买家在中南中北路完成了一笔大宗整售成交。然而，从市场整体来看，在经济和武汉楼市诸多不稳定因素影响下，全市投资市场以及资本值延续下行趋势。

短期内武汉办公楼市场依旧处于供应高位，但新增供应逐步向武昌倾斜。

- 未来预计光谷和中南中北路两个子市场将会迎来多个项目入市，新增供应逐步向武昌倾斜，区域将短期承压，空置率走高，但也有望进一步带动区域内升级需求并吸引优质企业集聚。
- 从宏观层面来看，2023年，武汉政府出台一系列稳经济促消费政策和在产业招商层面的发力，随着经济活力稳步恢复，将有望逐步带动办公楼市场需求，尤其是在武汉的支柱产业领域。

备注：武汉办公楼市场是指武汉甲乙级办公楼市场。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值，净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

西安

“甲级市场空置率环比回落，企业抗风险能力与业务预期的变化致使承租能力降低，增量需求放缓。”

敬硕桐，西安研究部分析师



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
租金基于建筑面积*

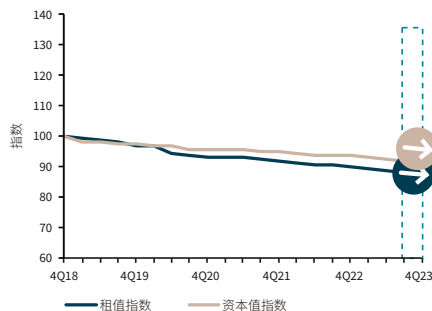
86元



租金周期

**跌幅
加快**

价格指数



科技互联网降本增效情绪延续、能源板块韧性凸显。

- 科技互联网赛道投融资端持续遇冷，且存量业务板块增长乏力，相关企业营收疲软且面临成本压力陡增，驱动选址偏好迭代。季内，科技互联网企业退租表现中，有超半成是从租金较高的甲级办公楼降级搬迁至成本更低的乙级办公楼或旧改项目等办公场所。
- 另一方面，能源类企业仍为本季度重要的去化支柱之一。从细分行业来看，随着陕西省加速布局新能源产业版图，其租赁需求逐步赶超以煤、油为首的传统能源类企业需求。季内，新能源企业增量需求占有所有能源企业的近60%。

市场去化有所放缓，供给侧暂停带动空置率持续降低。

- 本季度，甲级办公楼市场实现净吸纳量约3.6万平方米，环比上季度缩减约14.2%。
- 但由于供给端未录得新甲级项目入市，去化压力得以维持下行通道。季内甲级空置率环比下降1.6个百分点至28.9%。

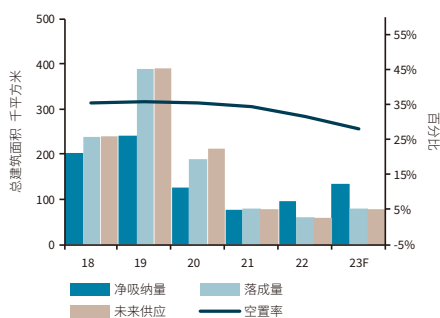
市场预期的下调致使租金仍维持下行通道。

- 季内增量需求规模环比缩减约14%，且退租总面积也环比增加约一成。需求端减弱的同时，新一轮集中供应潮的逼近也加剧着租金的下行压力。
- 本季度，西安甲级办公楼平均账面租金收至93.1元/月/平方米，环比跌幅扩大约0.2个百分点至0.8%。

供应端蓄势待发，市场竞争加剧或加速租金下跌。

- 未来一年内，南飞鸿·乐荟中心 IGC (B座)、泰信大厦等多个甲级项目有望入市，随着市场迎来新一轮供应高峰，业主下调预期大势所趋。
- 同时，在新一轮供应潮中，特价房源长期化、延长免租期等优惠措施，将导致租金螺旋式下降。至2024年末，西安甲级办公楼平均账面租金跌幅预计将扩大至2.9%。

硬性指标



备注：西安办公楼市场是指西安甲级办公楼市场。

杭州

“杭州办公楼市场迎来供应小高峰。”

孙懿文, 杭州研究部经理



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
-2.7%

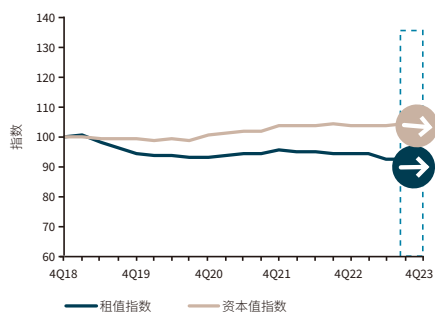


每平方米每月有效
租金基于建筑面积
131元



租金周期
涨幅加快

价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018年第四季度 = 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

金融行业需求居首, 科技互联网行业持续调整。

- 三季度杭州整体办公楼市场净吸纳量约为115,512平方米。从三季度的行业需求表现来看, 金融需求占比23%, 银行、保险、基金公司等租户长期维持着较为稳健市场需求; 科技互联网的需求占比为22%, 教上季度有所下降, 行业处于调整期, 需求有所疲软。
- 随着国际商旅活动的逐步恢复, 律所等专业服务机构的活跃度有所上升, 需求占比为9%。此外, 在政策面扶持和企业创新动力的影响下, 部分制造业企业产生了新的租赁需求。

2023年第三季度杭州共有三个甲级办公楼新增供应入市。

- 三季度杭州约25.8万平方米的甲级新增供应入市, 甲级办公楼的空置率上升至25.6%, 环比上升了2.3个百分点。
- 同时, 三季度共有两个乙级办公楼新增供应入市, 为市场带来约28.4万平方米的新增供应。乙级办公楼空置率为25.9%, 环比上升5.4个百分点。亚运前夕, 市场迎来新增供应集中交付的重要节点, 推高了短期内办公楼市场的空置率水平。

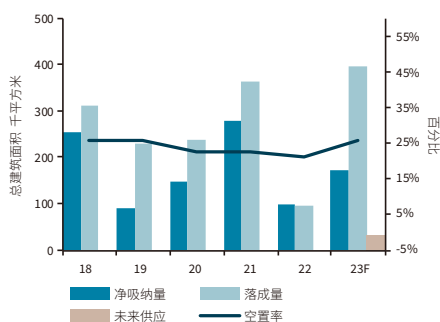
三季度杭州整体办公楼租金水平略有下调。

- 截至今年9月底, 杭州甲级办公楼平均净租金138.1元每平方米每月, 环比下降0.6%。而整体办公楼的平均净租金为121.7元每平方米每月, 环比下降0.8%。
- 具体来看, 尽管三季度甲乙级办公楼有较多的优质新增供应入市, 但整体市场的存量项目租金水平仍处于回调阶段。

预计未来杭州整体办公楼市场租金仍将继续承压。

- 杭州正处于国际化知名度提升的窗口时期。外部大环境结构性压力仍在, 城市发展正处于迈上新台阶的攻坚阶段, 对办公楼市场来说颇具挑战。城市产业发展正迎来提质增速的关键时期, 有望催生市场新的需求机遇。
- 年内新增供应的集中入市也为市场需求平衡带来考验。预计未来空置率仍将处于较高水平, 租金承压趋势持续, 市场在摸索中寻求发展。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量、净吸纳量、空置率是三季度值, 未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

备注: 杭州办公楼市场是指甲级办公楼市场。

南京

“南京办公楼市场租赁需求承压，租金仍处于下行周期，整体市场空置率有所下降。”

高悦，南京研究部高级分析师



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-4.1%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

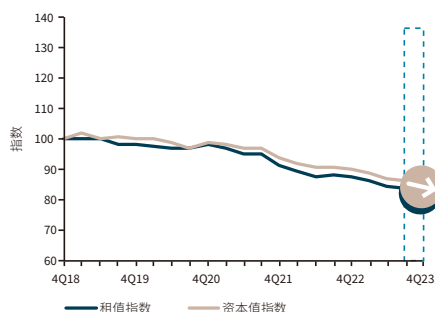
106元



租金周期

**跌幅
放缓**

价格指数



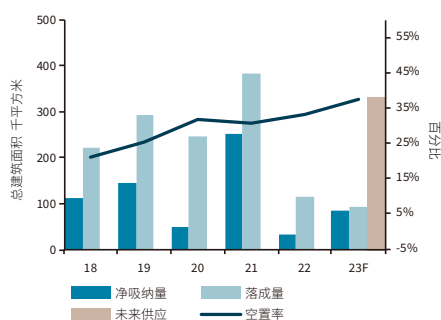
第三季度南京甲级办公楼租赁需求增速低于预期，租赁活跃度降低。

- 整体办公楼净吸纳量约为4300平方米，其中甲级办公楼净吸纳量约为0.83万平方米。从市场需求表现来看，受经济下行以及市场预期不佳影响，南京办公楼市场成交收录较为平淡，租户观望情绪浓厚，问询量以及成交量均有所减少。
- 从成交行业来看，科技互联网租赁成交量较上季度有所增加，居于首位，占比约为22%；其次是医药及生命科学行业，需求占比达20%，其中医疗服务类贡献较大面积成交；金融类需求占比约18%，以公募、私募信托基金等传统金融为主要搬迁类型。

2023年第三季度持续消化存量市场，整体市场空置率小幅下调。

- 截至9月底，南京办公楼市场总体量约为515万平方米，其中甲级办公楼市场总体量约为253万平方米。
- 整体市场空置率微降至约25.1%。甲级办公楼平均空置率环比下降0.3%至32.5%，同比下降1.0%；乙级办公楼空置率环比上升0.2%至18.0%，同比上升2.4%。

硬性指标



需求不足导致整体办公楼市场租金承压下调。

- 南京甲级办公楼市场的净有效租金录得3.49元每平方米每天，环比下降0.7%；乙级办公楼市场的净有效租金录得2.89元每平方米每天，环比下降0.9%。
- 由于经济市场恢复周期缓慢等宏观因素，企业对于租赁成本的把控依然严格，导致南京办公楼市场增量需求恢复周期拉长，存量市场租赁竞争加大，因此租金下调对于搬迁类租赁需求的刺激效果不如预期显著，价格优势较为明显的楼宇录得更多成交，整体市场租金依然处于下行周期。

租户市场在短期内将延续，租金持续下调预计推动年底租户搬迁潮。

- 未来位于河西板块的德基世界贸易中心以及金地威新中心的投入使用，将为市场注入约23.8万平方米的新增供应，河西板块小幅承压，预计将进一步推升整体空置率水平。
- 受制于目前经济大环境的压力，短期内南京商办市场租赁需求增长动能不足，业主方或将采取更为激进的租金策略，预计年底整体市场租金将进一步下调，对租户方来说是难得的机会窗口，为有搬迁需求的企业提供了更多的租赁选择。

备注：南京办公楼市场是指南京甲级办公楼市场。

香港

“租赁动力有所改善,但仍然疲软,令租户市场的租金下降。”

钟楚如, 香港研究部资深董事



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
-6.0%

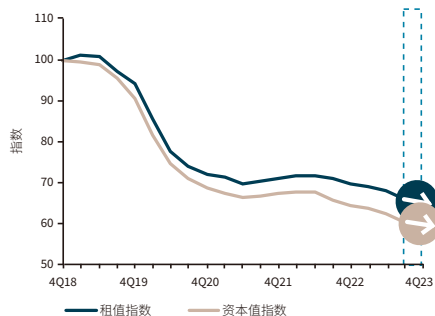


每平方米每月有效
租金基于净楼面面积*
52.9港元



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: 2018年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

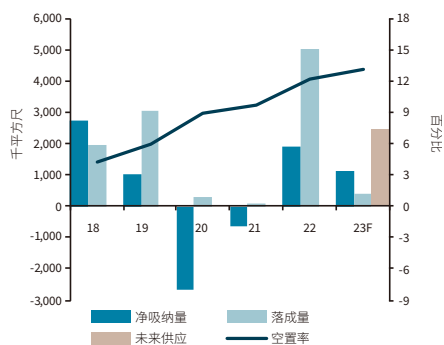
2023年第三季度录得正净吸纳量。

- 2023年第三季度甲级写字楼市场气氛相对疲弱, 整体需求低迷, 新租赁成交量较低。整体市场在第三季度的净吸纳量为71,200平方尺; 但今年截至九月份的净吸纳量仍然为负值。
- 租户对优质写字楼空间需求的趋势仍然显著, 尤其是在有大量优质供应的分区市场。在为数不多的新租赁成交个案中, 包括医院管理局租用九龙湾启汇约100,000平方尺楼面(建筑面积)以原区搬迁。

一个甲级写字楼项目于第三季度落成。

- 长沙湾永康街83号于第三季落成并为市场提供264,800平方尺的新增甲级写字楼楼面。该大厦预计将进行分层出售。
- 九月底整体市场空置率从六月底的12.6%微升到12.7%。中环的空置率上升至9.6%, 较六月底增加0.2个百分点。而尖沙咀和九龙东的空置率分别按季下降了0.8个百分点和0.9个百分点。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度量, 未来供应、空置率和净吸纳量是年底预计值。
硬性指标为香港整体市场
资料来源: 仲量联行

多个分区市场租金微幅下降。

- 2023年第三季度整体市场租金下降了2.3%, 大多数分区市场都录得轻微跌幅。值得注意的是, 中环的租金下降了2.9%, 而湾仔/铜锣湾和港岛东的租金分别下降了2.2%和4.6%。另一方面, 由于优质办公空间供应稀缺, 尖沙咀租金增长了0.2%。
- 2023年第三季度整体市场资本值环比下跌2.5%, 而投资回报率略微上升。
- 招商局能源运输以7.8亿港元购入上环信德中心招商局大厦一个高层全层单位(尺价25,395港元, 建筑面积), 以作自用。

需求疲软和空置率高企将影响租金增长。

- 我们预计在2023年内, 租金将进一步下跌, 但下跌幅度相对较小。下行风险源于全球经济疲软以及中国内地经济复苏速度较预期放缓。此外, 截至年底, 仍有约280万平方尺的写字楼供应投放市场, 这可能会对租金增长构成潜在拖累。
- 展望未来, 我们预计将有更多的租赁问询转化为实际成交。然而, 市场的主要租赁活动将由搬迁和整合至性价比较高的分区市场主导。尽管新增供应的预租楼面将驱动正净吸纳量, 但由于扩张需求有限, 租金预计仍将面临压力。

备注: 香港办公楼市场是指香港甲级办公楼市场。

台北

“台北A级商业办公室月租金创新高, 空置率微幅上升, 但市场需求稳健, 预计未来一年租金持续上涨。”

杨于萱, 台北研究部分析师



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
3.6%

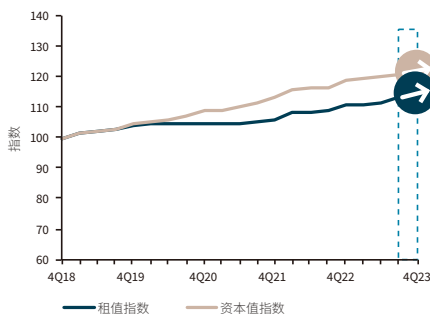


每平方米每月
基于建筑面积
新台币923元



租金周期
涨幅加快

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2018年第4季度 = 100
该价格指数仅指台北 (信义区) 的价格指数
资料来源: 仲量联行

高质量办公空间需求推动市场吸纳量, 台北A级商业办公室仍为房东市场。

- 市场需求稳健, 近两年新供给释出时空置率均保持低于3%。除今年第一季度去化量出现负增长外, 近两个季度去化量回温, 本季新供给预租率 (含自用) 超过五成。然而整体经济环境不确定性导致跨国公司推迟决策过程, 更倾向于续租。新签署租约则主要受到ESG倡议的影响。
- 本季度去化速度快, 主要来自于业主自用以及办公室升级搬迁需求。新供给富邦A25大楼首个季度便取得了显著的60%入驻率, 科技行业在租赁面积中占比最大, 达到23.34%。尽管金融、科技和制药等关键行业的需求可能出现放缓, 但台北核心商业区仍展现出韧性。

新增供应刺激空置率上升, 短期内产生影响。

- 由于信义区市场新增供应的影响, 总建筑面积出现了显著的季度增长, 达到了9.7%。信义区的空置率上升至5.3%, 较上一季度增长了3.8%。整体空置率达到了4.3%, 超过了自2019年第二季度以来一直维持的3%的阈值。
- 第三季度新供给富邦A25大楼释出的总面积约99千平方米 (可租面积约69千平方米), 而净吸纳面积约为55.2千平方米。鉴于吸纳速度的强劲表现, 预计空置率的上升属于短期的波动, 需要持续关注市场变化。

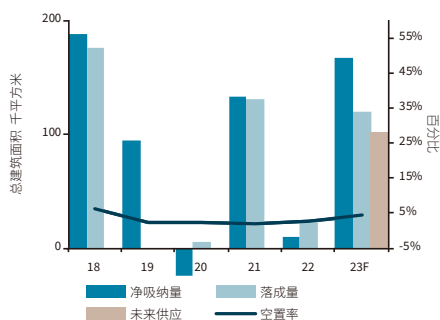
新供给租约推动了季度租金强劲增长。

- 季度租金环比增长率达到了1.8%, 主要受富邦A25大楼租约推动, 对整体市场产生了积极影响。预计在接下来的两个季度中, 新供给的A级商业办公室租金将继续呈上升趋势。
- 高端A级商业办公室如富邦A25大楼与A级商业办公室之间的租金差距显著。高端A级商业办公室的毛租金比信义市场平均水平高出10%。

台北市场未来两年预计逐渐迈向租户市场之转型期。

- 在接下来的12个月内, 预计在台北中央商务区将释出约12.8千坪的物业供应。近年来A级商业办公室的需求一直保持强劲, 租金预计将稳步增长, 直到2027年, 届时供应压力预计将有所缓解。
- 绿色认证A级商业办公室空间的需求已成为租户的新标准。预计到2027年, 台北核心商务区以外的新兴市场将有更多绿色认证办公空间的开发, 导致传统核心商务区与新兴市场之间竞争激烈化。

硬性指标



2018至2022年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2023年的落成量是前三季度值, 净吸纳量、空置率和未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

备注: 台北办公市场为A级商业办公室市场。

北 京 封 鎖 今



北京

“2023年上半年需求复苏强劲，租金继续受益回升。”

米阳，华北研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-1.5%

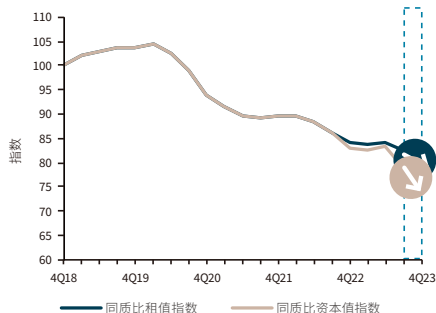


每平方米每月有效
租金基于可租赁面积
733元



租金周期
涨幅放缓

价格指数



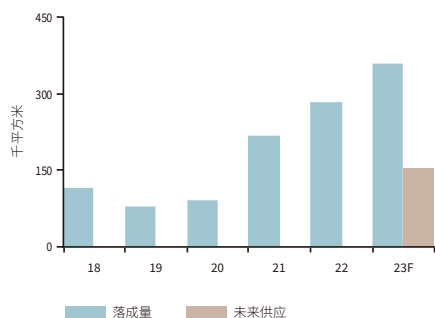
消费需求复苏放缓使得零售市场租赁需求略有收缩。

- 第三季度社会消费品零售总额增幅放缓，复苏动力进入换挡期。因此零售商在2023年下半年的扩张动能低于预期，第三季度的开店意愿也微幅走弱。然而，上半年的稳健租赁需求持续促成大量新店在第三季度落地，净吸纳量有所攀升。
- 由于餐饮业态的大面积新店已于上半年完成扩张计划，第三季度租赁需求放缓。因此，餐饮新租面积占比较上季度下降11个百分点至38%。与此同时，在小众设计师品牌的带动下，时尚业态的租赁成交量有所增长，占北京新租赁面积的36%，环比上升9个百分点。

63万平方米新项目入市，2017年来最高供应波峰。

- 第三季度录得四个新项目入市。得益于2023上半年强劲的预租需求，新项目开业率较为可观。因此，全市空置水平尚未承压，市区市场空置率微幅上涨1个百分点，录得6.3%。而郊区市场空置率仍有5个百分点的回落，录得7.5%。
- 第三季度新入市的四个购物中心主要由万达和龙湖两家头部开发商管理运营。这些项目定位为社区购物中心，且都位于非核心区域，从而加剧了郊区市场的竞争。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

租金温和复苏趋势持续。

- 第三季度，市区市场租金环比增长0.9%，郊区市场租金环比增长0.3%。已在前两个季度实现租金回涨的市区市场头部项目持续带动周边项目在第三季度涨租。
- 郊区市场空置面积稳定吸纳，租金具备上涨动能，但面临着新增供应的同质化竞争，涨幅有所放缓，第三季度录得0.3%环比增长，低于上季度0.3个百分点。

郊区市场供应压力拖累租金复苏。

- 由于市场持续复苏，整体租金水平有望继续上升。到2023年底，核心市场和市区市场的租金增长率预计将分别达到1.1%和1.6%。
- 第四季度，北京零售市场将有71万平方米新增供应入市。部分郊区项目的预租进展已承压，预计将小幅推升2023年底的空置率水平。

备注：北京零售市场是指北京城区零售市场。

上海

“上海核心商圈引领零售
物业租赁势头回升。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-1.4%

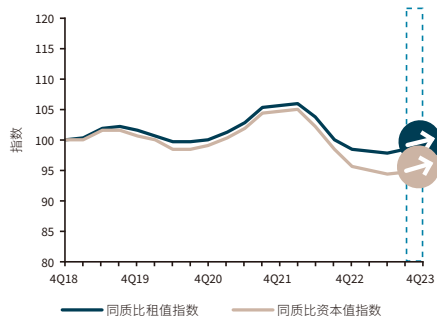


每平方米每月有效
租金基于可租赁面积
1,416元



租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018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

上海零售物业净吸纳量进一步恢复。

- 三季度上海零售物业租赁势头稳步复苏。随着租赁需求的逐步恢复和更多的租金优惠，零售物业中的空置面积被逐步回填。三季度上海市区优质零售物业净吸纳量上升至32万平方米，连续第二个季度录得正值。
- 第三季度餐饮业态持续扩张。同时，运动服饰及装备、高端护肤及香水、珠宝首饰和新能源汽车展厅等零售业态也保持相对积极的扩张趋势。

三季度上海非核心商圈录得四个项目入市。

- 三季度非核心商圈录得包括鸿寿坊、龙华会、海梦一方和上海信泰中心四个新增项目入市，共计25.1万平方米，四个项目入驻率均超过80%。此外，本季度核心商圈没有新增项目入市。
- 随着更多品牌积极寻求核心商圈的扩张机会，三季度核心商圈空置率环比下降1.7个百分点至11.7%。然而在非核心商圈，由于供应压力较大，品牌对项目普遍持谨慎态度，三季度非核心商圈空置率环比仅下降0.5个百分点至11.6%。

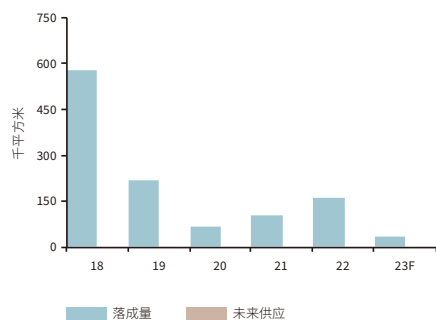
三季度核心商圈租金自2022年以来首次呈现恢复态势。

- 本季度核心商圈租金环比上升0.5%至46.6元每平方米每天，自2022年以来首次呈现回稳上升趋势。非核心商圈供应压力犹存，租金环比进一步下跌1.0%至17.0元每平方米每天，但较前一季度跌幅收窄0.3个百分点。
- 零售物业成交在三季度受到关注，收录共计4宗成交，交易量出现回暖迹象。但投资者仍对零售物业投资要求更高的风险补偿，全市市场收益率进一步上升。

展望：核心商圈将持续引领租赁需求恢复。

- 由于核心商圈新增供应相对有限，我们预计核心商圈的租赁势头有望持续恢复。热门户外运动品牌，香水护肤品牌以及新能源汽车展厅仍将是拓店最为活跃的品种。
- 我们预计非核心商圈在大量供应压力和市场竞争力下，租金和入驻率将持续承压，项目表现将进一步分化。未来，部分优质的区域型标杆项目有望受到更多品牌青睐，在激烈的市场竞争中脱颖而出。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

广州

“广州零售市场复苏依然处于不均衡状态。”

曾丽, 华南区研究部总监



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*

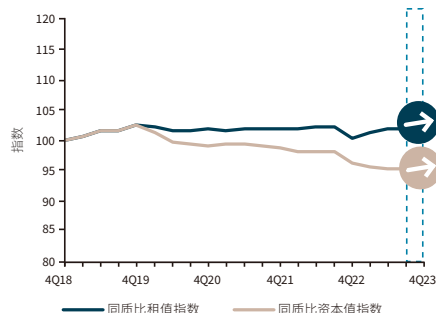
1,213元



租金周期

租金
平稳

价格指数



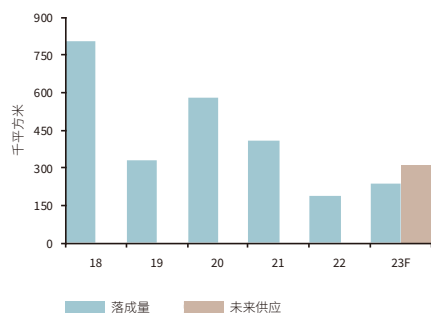
箭头表示12个月展望

基数: 2018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



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值, 未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

新兴市场零售租赁氛围活跃度上升。

- 三季度在暑期消费季的带动下, 市民及游客外出就餐频次增加, 除核心商圈外, 新兴商业地区如白云新城、番禺万博等亦受到不少餐饮品牌关注, 租赁需求有所回暖。
- 服饰类品牌零售商持续布局核心商圈, 但由于核心商圈零售店铺稀缺以及租金较高, 部分经济服饰类独立品牌以及折扣店转战新兴商业地区, 以提高品牌知名度。

三季度全市空置率小幅上扬。

- 本季度广州零售物业市场迎来2个项目入市, 新项目分别位于越秀区以及南沙区, 新增供应面积约17.6万平方米 (建筑面积)。
- 在服务类零售强劲复苏的带动下, 全市整体空置率持续改善。然而部分远郊项目由于周边消费客群较少, 零售商收入持续走低而逐渐关闭线下门店, 其空置率显著上升。除此之外, 部分新入市项目则因为前期招商不理想, 空置率较高。因此, 本季度全市整体空置率环比小幅上升0.6个百分点。

零售复苏放缓, 租金持续承压。

- 暑期过后, 大部分零售品牌包括餐饮业态的收入出现明显淡季波动, 零售商愈加重视单店租售比并且对继续扩张线下门店保持谨慎, 对于店铺的租金价格更为敏感。仅有天河北商圈以及新兴市场优质项目租金保持稳定, 其他大部分项目业主依然缺乏议价能力。
- 9月28日, 广百股份以人民币8.8亿收购天河万科广场约6万平方米 (建筑面积) 商业物业以及1,251个车位。预计万科广场资本化率高于4%, 高于大部分近年来广州零售市场大宗成交的资本化率。

服务类零售增速预计依然快于社零总体增速。

- 短期内商品类零售的复苏步伐将继续低于服务类零售, 服务消费对扩大消费的支撑作用将更为明显。值得注意的是, 当服务消费逐步走向常态化后, 零售商品消费是否能及时补位是未来零售市场恢复的关键。
- 租金层面, 部分核心商圈优质项目即使空置压力较低, 亦调整了招商策略, 愿意租金让价以争取优质客户, 而经营表现较差的项目却难以在短时间内得到明显改善。短期内广州仅有核心商圈头部项目继续拥有租金议价权, 从而限制了短期内整体租金升幅。

备注: 广州零售是指广州整体优质零售市场。

深圳

“假日经济助力零售租赁市场持续复苏。”

曾丽, 华南区研究部总监



租金同比增长率*

注: 增长率为同质比变化

-1.3%



每平方米每月有效租金基于可租赁面积*

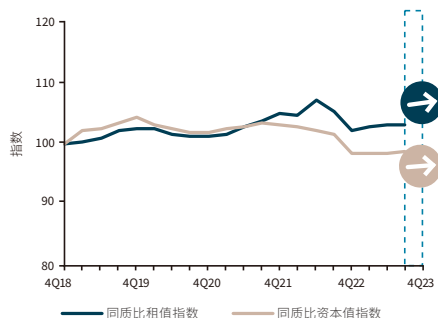
1,046元



租金周期

跌幅加快

价格指数



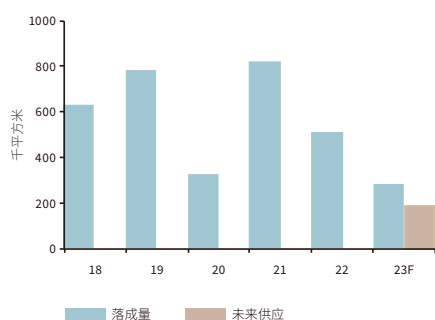
箭头表示12个月展望

基数: 2018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



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为一至三季度累计值, 未来供应为是指2023年四季度计划落成量。

资料来源: 仲量联行

暑期消费热潮带动租赁氛围升温。

- 今年深圳铁路与机场暑运客流量均超过2019年同期水平。大量国内国际旅客, 尤其是香港消费者的到来, 促使不少零售商积极扩张经营。据仲量联行统计, 本季度全市优质零售商场租赁成交数量环比上涨约八成。
- 暑期出行高峰带动服务业, 特别是餐饮、娱乐、日常服务等接触型、聚集型服务业持续较快恢复。单笔消费较少, 但消费频次较高的休闲相关子业态扩张较为明显。例如, 餐饮业态中, 咖啡茶饮、快餐小吃的租赁成交数量环比增长分别达130%和210%。美容美发、宠物服务、游戏中心等也出现明显增长。

全市空置率微幅上涨。

- 本季度, KK TIME正式开业迎客, 新增供应约9.6万平方米。该项目位于罗湖水贝黄金珠宝商圈, 专设超万平米甄选珠宝空间, 且凭借周边社区大量居民吸引大批餐饮、服务、亲子类商家入驻, 因此开业率较为理想, 空置率低于全市平均水平。
- 接近年末, 为完成年度计划, 大部分商场积极去化空置, 项目层面空置率普遍有所下降。但个别项目对经营不善的超市、百货等主力店进行大面积调改, 空置率大幅增长, 因此全市空置率轻微抬高0.2个百分点至3.6%。

季末租金增长略显乏力。

- 本季度, 全市租金环比增长0.1%, 保持相对平稳, 租金涨幅较上季度有所收窄。究其原因, 一方面, 九月以来消费进入淡季, 市场问询量下降明显。在增量品牌较少、存量品牌扩张谨慎的市场环境下, 业主招商压力有所增加。
- 另一方面, 深圳优质零售项目普遍选择品质化招商路线, 持续把控进驻品牌的调性。叠加年末考核前的空置压力, 部分业主选择适当放宽租金要求, 以尽快招揽优质品牌入驻。仅全市标杆性项目仍能保持租金稳步提升。

预计零售业态将持续平稳复苏。

- 由于经济发展面临结构性挑战, 消费增长内生动力仍待稳固, 未来12个月深圳零售市场恢复调整或将面临一定的波动。但随着近期深圳政府在优化消费环境、壮大服务消费、便利港人消费等方面提出的多项促消费措施落地生效, 市场信心有望得到进一步提振。
- 四季度, 深圳零售市场预计将有2个新项目入市, 共计新增供应近19万平方米。由于新入市项目预租赁进度稍缓, 全市空置率或将略受上行压力。随着消费市场持续增长, 有效租赁需求加快复苏, 年内全市租金水平将继续平缓回升态势。

备注: 深圳零售物业市场指深圳优质购物中心市场。

*指市区首层租金

成都

“暑期和赛事经济成为拉动消费的关键因素，运营商“以价换量”带动空置率和租金双降。”

卢晓曦，成都研究部董事



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

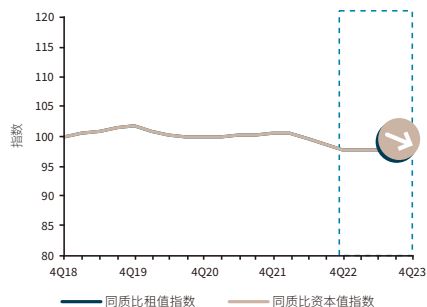
376元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



暑期和赛事双重利好旅游消费，更多生活方式业态进驻购物中心。

- 今年暑期叠加大运会等利好因素，成都旅游客流增长明显，7-8月成都铁路发送旅客2,171.7万人次，较2019年同期增长25.1%，创历史新高。客流恢复带动旅游相关消费回暖，1-8月成都社会消费品零售总额6,523.2亿元，同比增长9.4%。
- 在露营热潮过后，骑行与轻量健身成为年轻人都市运动社交新风尚，兼具颜值和功能属性的自行车和轻量健身装备进入购物中心开店，如：MUCHBICK、CHIFO-BIKE、AEKE等。外来健康轻食连锁品牌积极拓展成都市场，如：gaga、Blueglass等。

本季度无新项目开业，核心商圈录得存量物业转型非标商业。

- 供应方面，优质零售物业市场无新项目入市。旅游消费回暖带来的红利集中在餐饮、交通、住宿等相关业态，对零售业态的帮助有限。在日趋审慎和理性的消费观下，零售业态的恢复程度未及预期，商家开店相对谨慎，导致租赁周期延长。
- 在非标商业方面，位于春熙路商圈的城市更新项目RE:X春熙于季末入市，主打品牌策展+IP合作孵化，引入新锐潮流品牌包括：D5OVE、EASY PITH等。

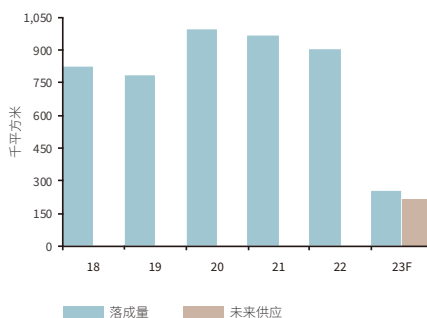
降低空置率仍是首要任务，租金弹性增大，全市租金小幅降低。

- 租金方面，头部开发企业的优质项目仍能坚守租金水平，少数项目稳中有升。然而，对于多数商场而言，降低空置率仍是首要任务，租户议价能力增强，全市优质购物中心首层平均租金报375.6元/平方米/月，环比降低0.1%。
- 除降低租金外，运营商更加重视挖掘商场现有运营状况良好有扩租需求的品牌进行调铺换位，实现降低空置率的目的。

今年半数以上项目延至明年开业，部分未来项目尝试转型发展。

- 原定于今年开业的项目中过半数项目推迟至明年开业。四季度市场预计有21.7万平方米新增供应入市，代表项目包括：天府大悦城、高新合生广场。
- 由于市场需求恢复尚需时日，新开项目招商周期延长。特别在传统购物中心赛道，同质化程度高、竞争激烈，因此未来项目更加重视差异化产品打造，近几年非标商业的兴起成为项目转型的主要方向之一。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值，未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

天津

“高质量首店进驻天津
市核心商圈,全市租金降
幅持续收窄。”

米阳,华北区研究部总监



租金同比增长率
注:增长率为同质比变化
-0.6%

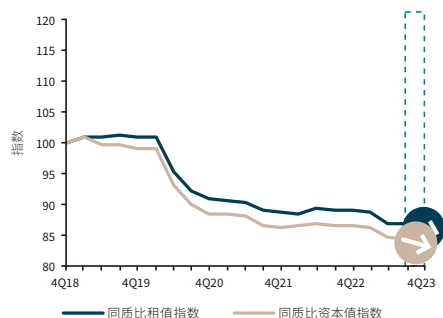


每平方米每月有效
租金基于可租赁面积
303元



租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018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

餐饮业态仍为需求主力, 时尚业态表现活跃。

- 2023年一至八月, 天津市社会消费品零售总额同比增长6.3%, 相较于上半年的增幅收窄了1.8个百分点。零售市场需求主要来自于连锁餐饮店铺的全国布点计划。例如天津南开大悦城于三季度引进黄油与面包、以及SHAKE SHACK的天津首店。
- 时尚新店方面, 精品服饰品牌Vivienne Westwood在天津海信广场开设新店; 金街核心区的和平印象城于三季度引进少女品牌MOF、时尚买手店止痒商店和DTTC, 此类年轻化品牌将进一步为金街改造升级提供更多可能性。

三季度无新项目入市。

- 由于无新项目交付, 且上半年的预租计划基本已经落地, 三季度净吸纳量有所回落, 整体市场录得净吸纳量约4,000平方米。
- 三季度空置率仅小幅微降0.1个百分点至13.2%。市场存量保持在440.7万平方米, 其中购物中心存量为369.6万平方米。

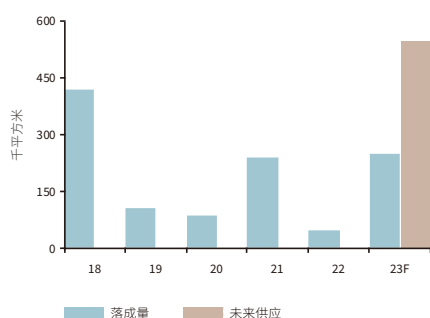
整体租金保持平稳, 降幅逐渐收窄。

- 截至第三季度, 天津优质零售物业首层平均租金为302.6元/平方米/月, 环比下降0.1%, 租金下降幅度与上季度持平, 同比下降0.6%。
- 年底新增供应量上升, 预计市场租金将进一步有所承压。

年底将迎来供应高峰, 空置率小幅上升。

- 2023年四季度, 市场将迎来约30万平方米的新增供应。约有三分之二的项目为新兴子市场内的首个区域零售物业项目, 将有效填补部分下沉区域缺乏大型购物中心的空白。
- 未来的旧改项目也为城市焕新提供新思路。存量及增量市场的双管齐下将共同完善天津零售物业市场的商业布局, 丰富各区域内的消费体验。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度度值, 未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

备注: 天津零售物业市场指天津优质零售物业市场。

青岛

“碧桂园青岛首个轻资产项目，即墨碧乐汇于三季度开业。”

陈晨，青岛研究部高级经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-2.4%

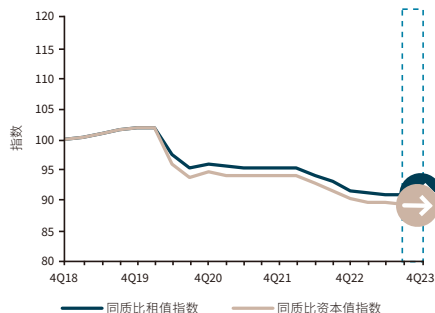


每平方米每月有效租金基于可租赁面积
203元



租金周期
跌幅放缓

价格指数



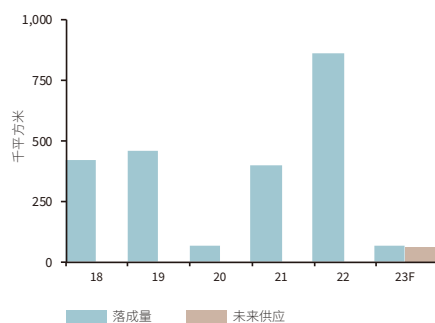
餐饮和娱乐业态持续释放增长动力。

- 截至2023年上半年，青岛社会消费品零售总额达2,770.7亿元，同比增长8.0%。零售物业市场受此积极影响，第三季度的净吸纳量达9.2万平方米，排除新项目释放的预租需求外，单季净吸纳量约为3.0万平方米，远高于上半年单季度平均数据。
- 上半年稳健的需求复苏促成大量新店在第三季度落地，使得净吸纳量有所攀升。其中，餐饮和娱乐业态成为两大主力驱动。达美乐于二季度首进青岛以来，已迅速布局7家门店。由万达轻资产管理的书院万达广场焕新升级后，大面积引入卡丁车、剧本杀、KTV等多种娱乐业态。

即墨碧乐汇于三季度正式开业。

- 位于即墨老城区的即墨碧乐汇于三季度正式开业，为市场带来约6.5万平方米的新增供应，推高全市优质零售地产市场存量至568万平方米。该项目由碧桂园文商旅集团运营，是青岛首个碧乐汇项目，并实现97%的超高开业率。
- 截至2023年第三季度，整体市场空置率环比下降0.6个百分点至8.5%。

硬件指标



市场需求复苏，租金降幅进一步压缩。

- 三季度青岛优质零售物业首层平均租金为203元/平方米/月，排除新项目的影响后，环比仅小幅下降0.1%，同比下降2.4%。表明市场信心进一步恢复，优质的核心零售物业有望带动市场租金触底企稳。
- 本季度投资市场无大宗成交，资本化率暂保持不变。

未来供应趋缓为零售物业市场带来调整机遇。

- 未来12个月，预计仅有不到20万平方米的新增供应，市场竞争压力减小，大部分疫情期间退租的面积有望逐步回填。
- 经济环境的不确定性对消费复苏进程将带来一定抑制和扰动，市场复苏动能或将在震动中有所放缓。

重庆

“节假日经济助力消费回暖，整体租赁需求恢复，空置率连续两个季度下滑。”

吴晓川，重庆研究部高级分析师



租金同比增长率
注：增长率为同比变化
-1.8%

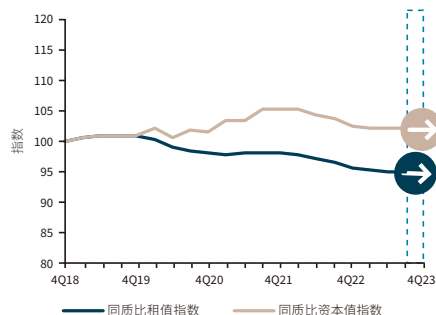


每平方米每月有效
租金基于可租赁面积
352元



租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018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

本季度餐饮业是主要的需求驱动因素。

- 今年前八个月，重庆的社会零售总额增长从5.3% (1月至5月) 上升到7%，这在很大程度上得益于节假日餐饮消费的提升。市场研究显示了一个明显的趋势：餐厅和咖啡馆急于扩张，而传统零售业更为谨慎。
- 餐饮品牌不仅选择了购物中心的最佳位置，甚至取代了通常为零售大牌保留的一楼优质空间。通过新租面积计算出，餐饮业超过了时尚业，占据了31%的份额。其中亚鼎鼎自助餐、茉莉奶白、M Stand和滨寿司等品牌扩张迅速。

重庆首个印象城开业，优质供应带动净吸纳量提升。

- 万科在大石化商圈成功开业重庆首个印象城商业，总建筑面积为96,000平方米。该项目是重庆最高甲级写字楼企业天地T1的商业部分，办公楼目前仍在建设中。该项目面向家庭客群，拥有茑屋书店和老佛爷百货百货等主力店。
- 另一个项目是龙湖地产今年唯一的商业项目——礼嘉天街北岸，位于城市北部，毗邻礼嘉天街A馆和B馆。该项目以休闲主题为特色，提供各种高档餐饮选择，迎合周边成熟居民的口味。这两个项目的入驻率均高于90%，拉动了净吸纳量的增长，帮助城市空置率下降0.4个百分点，达15.6%。

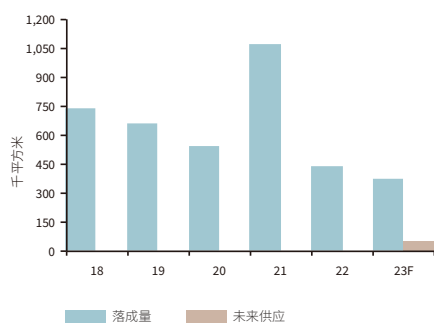
时尚需求面临挑战，租金完全恢复仍需时间。

- 重庆主要商业区的租金继续上涨，因为品牌对于核心项目的需求旺盛。然而，由于时尚零售需求疲软，整体市场租金提升仍存在一些挑战。全市优质零售物业有效租金环比微降0.1%，为每平方米每月352.1元。
- 消费者行为的转变，趋向多功能购物途径，可能为租金承压的原因之一。此外，经济的变化和不确定性可能导致零售商重新评估实体店策略，也促使运营商采取更灵活的租赁策略来填补空置，包括直接或间接降低租金（提供更多的激励措施，如免租期）。

明年供应将显著提升，潮流品牌在重庆市场深耕发芽。

- 今年供应量为42.1万平方米，为十年来最低值，表明商业发展的复苏比预期更为温和。然而，明年供应量预计将出现激增，众多备受期待的项目将推动市场增长。例如龙湖云岭天街、凯德广场3MIX等。
- 今年来重庆市场引入了众多潮流品牌，三季度新光天地改造了一楼的租户，引入了NOMADIC 404、NUMBER (N)INE和日本品牌A-COLD-WALL等品牌。随着城市时尚文化的巩固，预计将有更多本地和国际尖端潮流品牌涌入。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

备注：重庆零售物业市场指重庆优质零售物业市场。

沈阳

“核心商圈存量升级，社交型业态需求升温。”

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
-1.0%

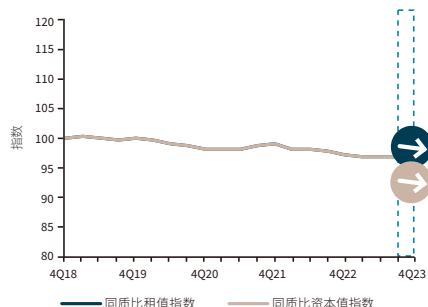


每平方米每月有效
租金基于可租赁面积
235元



租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018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

餐饮和休闲娱乐业态支撑市场需求。

- 餐饮业态依旧占据主导地位，咖啡茶饮品牌仍具增长潜力，如喜茶、霸王茶姬、K22 酸奶草莓等品牌在本季度持续扩张。儿童娱乐业态表现积极，奈尔宝、奥飞欢乐嘉年华先后开业，这类大型室内儿童乐园成为购物中心提升出租率、拉动亲子家庭客流的主要手段。
- 剧场、密室逃脱、电竞等娱乐休闲社交业态成为零售项目新标配，大风天脱口秀剧场、波波笑剧场、UMEPLAY迷雾剧场、轻极限运动爱尚运动等陆续开业，受到青年群体追捧。

三季度迎来两个新项目，推高市场空置率。

- 位于中街商圈的中街吾悦广场和盛京百货大家庭于本季度开业，新增供应面积32.4万平方米。受供应端影响，截至季末全市整体空置率环比上升0.9个百分点至19.0%。其中，购物中心平均空置率录得17.2%，环比上升1.3个百分点。
- 本季度的新增供应均为存量改造项目，沈阳第二座吾悦广场原为天润广场，以都市新青年为目标群体，主打潮玩主题。盛京百货大家庭原为兴隆大家庭，项目改造后设立工业文化主题街区，增强消费者沉浸式体验。

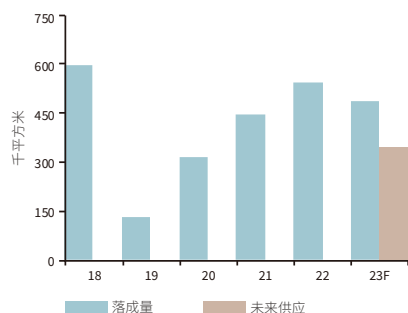
租金跌幅收窄。

- 供需压力下，租金依旧处于下行区间，但随着消费市场的回暖以及市场需求的复苏，降幅较上季度收窄。三季度，沈阳优质零售物业首层租金录得235元/平方米/月，环比小幅下降0.1%，同比下降1.0%。
- 本季度投资市场未录得大宗成交，资本化率暂时保持不变。

短期内预计整体空置率将有所上升，租金分化表现明显。

- 截至年底，沈阳将继续迎来开业潮，三台子万象汇、金融中心大悦城预计入市，带来近35万平方米的新增供应，年末空置率仍面临上行压力。
- 未来市场租金表现预计持续分化。核心物业品牌轮转升级带动租金增长，而非核心区的项目因去化进程缓慢或影响租金表现。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

武汉

“下半年消费市场持续稳定复苏,购物中心加速业态调整和品牌迭代武汉优质零售业市场逐步回稳。”

冯莉, 武汉研究部经理



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
-1.2%

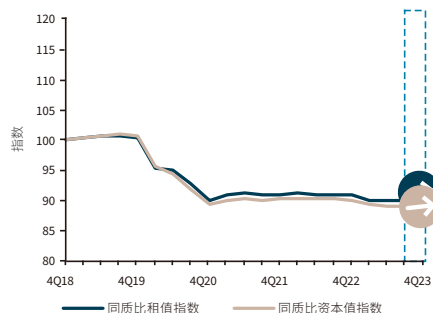


每平方米每月有效租金基于可租赁面积
381元



租金周期
跌幅放缓

价格指数



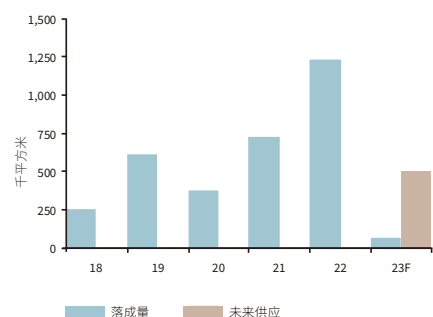
箭头表示12个月展望

基数: 2018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



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值, 未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

服饰零售业态持续承压, 三季度市场需求主要由餐饮和儿童业态支撑。

- 第三季度, 零售业态需求活跃度持续下降, 购物中心加速业态调整和品牌迭代, 其中餐饮、儿童以及服务占比提升。从业态来看, 餐饮需求持续活跃, 小面积快餐茶饮扩张速度最快, 尤其是部分首进武汉的品牌如茉莉奶白和Blueglass, 在资本推动下快速布局武汉核心商圈。
- 此外, 儿童娱乐业态第三季度需求表现稳健, 投入大、回报慢的大型室内儿童乐园开始成为购物中心提升出租率和人流的有效手段。在继第二季度开业的奈尔宝家庭中心之后迎来20,000平方米的盘小宝开业, 持续带动亲子家庭消费。

第三季度武汉优质零售业市场无新项目入市, 空置率逐步回稳。

- 第三季度武汉优质零售业市场未录得新开业项目, 市场供需压力得以缓和。但近几年百货业经营持续面临压力, 第三季度大洋百货汉阳店闭店, 同时新世界百货武昌店即将撤出。截至9月底, 全市优质零售业市场总体量环比下降4.7万平方米, 达到868.2万平方米。
- 空置率方面, 随着餐饮、娱乐、服务以及儿童等线下体验型业态活力重现, 部分空置率较高的存量购物中心紧抓复苏的契机, 积极调整业态及品牌, 以抵御经营退租风险, 全市空置率下降0.1个百分点达到13.2%。

下半年消费市场持续稳定复苏, 武汉优质零售业市场租金逐步回稳。

- 第三季度, 武汉优质零售业市场延续复苏态势, 大部分项目客流基本恢复到疫情前的水平, 全市购物中心首层租金逐步止跌回稳, 全市优质零售物业首层净有效租金为381元每平方米每月。
- 从投资市场来看, 2023年三季度没有录得大型零售项目成交。

未来消费市场持续稳定复苏, 武汉零售业市场租金和空置率逐步回稳。

- 2023年武汉优质零售业市场新增供应处于低位, 预计第四季度武汉将迎来2个项目的入市, 总体量约为58万平方米, 武汉优质零售业市场供需压力将得以缓和。而2024年, 随着SKP、武昌万象城和龙湖滨江天街等多个优质项目集中入市, 商圈格局将孕育出新的变化。
- 此外, 第四季度作为传统的消费旺季, 从中秋国庆双节来看, 武汉围绕美食、汽车、商文旅体融合三大假日特色消费板块推出多场促消费活动以促进双节消费, 成果显著。展望第四季度, 预计在政策加持、法定假期和购物节的进一步带动下, 消费潜力有望加速释放。

备注: 租金为购物中心首层零售业态平均租金。
武汉零售物业市场指武汉优质零售物业市场。

西安

“餐饮租赁需求较活跃，商品零售持续低迷，运营商以价换量拉升净吸纳量，空置率继续回落，租金小幅下跌。”

甘甜，华西区研究部高级分析师



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-0.7%

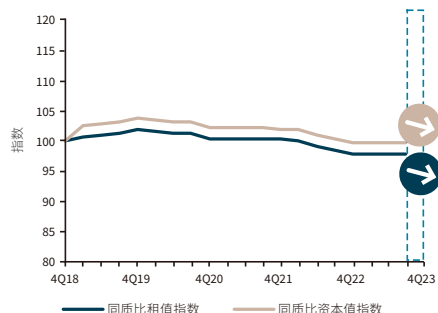


每平方米每月有效
租金基于可租赁面积
336元



租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含SKP和赛格以外的百货商场

资料来源：仲量联行

暑期激活旅游消费，餐饮租赁需求活跃度高于商品零售。

- 西安文旅市场活力被激活，暑期迎来旅行高峰，游客助力消费市场，学生放假同步提升家庭消费，带动商场人气上涨，营业额回调，餐饮、体验业态相对活跃。季内市场录得悦得闲、毛肚王火锅、巴黎贝甜、茉莉奶白等餐饮品牌首进西安，以涨巢为代表的体验业态也正筹备西安门店。
- 理性消费观下，服饰业态需求整体疲软。其中，注重性价比的平价品牌更受大众青睐，故其需求企稳。此外，精准定位年轻人的潮牌和小码女装热度提升，季内录得F426、UNIFREE、BETTERSAY、CHIC PARK、DONNA ALISON等品牌首进西安。

三季度无新入市项目，在营项目逐渐回填空铺，推动空置率继续回落。

- 今年1-9月餐饮收入增速尚可，同比增长31.8%；但商品零售整体相对疲软，同比增速持平。消费疲软传导至租赁市场，招商进度受影响，原计划入市的项目延迟交付，故三季度未录得新开项目，市场总存量维持709.1万平方米。
- 餐饮和体验业态租赁需求相对活跃，帮助在营项目回填空铺，故西安优质零售物业市场平均空置率继续回落，至季末报11.8%，环比下降0.5个百分点。娱乐业态出现大面积租赁将净吸纳量提升至约3.6万平方米。

运营商“以价换量”吸引商户入驻，租金随之小幅下跌。

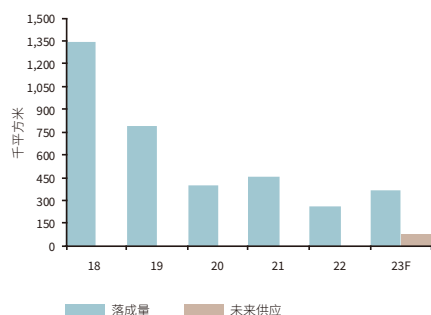
- 随着消费者回归理性，商家营业额增长不及预期，零售商开店需求回落。因此，为尽快降低处历史高位的空置率，商场普遍采取“以价换量”策略以鼓励商家开店，故西安优质购物中心首层平均租金环比下降0.1%，报360.2元/平方米/月。
- 坐拥SKP和赛格的核心商圈租金水平仍旧领先，但核心商圈的其余商场大多由于物业老旧、顾客流失等原因，经营状况欠佳，故三季度租金环比下降0.2%，跌幅略大于非核心商圈。

招商进度缓慢导致部分新项目延期，市场需求亟待激活。

- 旅游客流回升明显，但旅游收入并未随旅游人数同比例恢复，可见大众消费态度谨慎，零售市场亦是如此。消费复苏不及预期，品牌拓店日趋谨慎，招商进度放缓，致部分项目延期开业，四季度预期入市项目减少。商场或将继续“以价换量”去化空置面积，因此租金预期有小幅下调。
- 今年西安社零同比增幅逐步收窄，1-9月降至1.0%，消费活力亟待激活。7月末，国家发改委发布《关于恢复和扩大消费的措施》，提出丰富文旅消费，重视节假日经济对于社会消费的拉动能力。西安作为热门的旅游目的地之一，有望借节假日的文旅热潮，从需求侧激活消费。

备注：西安零售物业市场指西安优质零售物业市场。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

杭州

“城市时尚需求渐复苏，精品潮奢发力杭州零售市场。”

孙懿文, 杭州研究部经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-2.2%

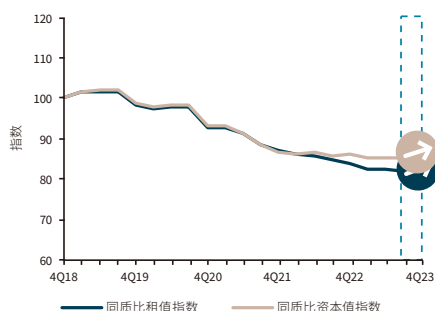


每平方米每月有效
租金基于可租赁面积
512元



租金周期
**跌幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018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

精品潮奢相继发力杭州零售市场, 城市白领时尚需求攀升。

- 从三季度录得的新开业业态需求占比来看, 餐饮行业依旧处于主导地位, 占新开业商铺的40%。其中, 新式茶饮品牌需求持续旺盛。高人气茶饮品牌Charlie Town红茶公司在万象城开出杭州首店, 马伍旺饮料场和茉莉奶白再开新店。
- 而时尚类需求在三季度复苏势头强劲, 占三季度新开业店铺的38%。OTB集团旗下Maison Margiela、Marni、Jil Sander三店均已在嘉里中心强势亮相。随着城市白领群体的市场需求定位更为国际化, 国际潮奢品牌正在加码抢滩杭州零售市场。

三季度有一个新增零售物业项目入市, 总体空置率波动不大。

- 2023年三季度, 杭州城北商圈迎来了绿城吉祥里的入市, 为市场带来37,000平方米的供应, 项目定位为传统风貌的特色商业街区, 已引入众多首店和连锁品牌。
- 三季度零售物业市场的需求较为平稳, 全市优质零售物业的空置率为8.8%, 较上季度微降0.1个百分点。其中, 全市购物中心的平均空置率为9.8%, 与上季度接近持平。

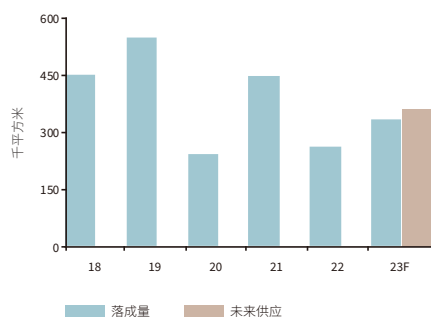
租金仍有下行, 非核心商圈租金降幅较大。

- 城市消费动能未见明显增长, 随着年内多个新开业项目逐步成熟, 存量商业间的竞争依旧激烈。三季度全市零售物业租金继续下降, 整体市场首层净有效租金环比下降0.7%。
- 核心商圈零售市场平均净有效租金达956.8元每平方米每月, 环比下降0.5%; 非核心商圈的平均净有效租金达367.5元每平方米每月, 环比下降0.7%。

消费市场的多元复苏有望带动杭州零售市场需求走向升级。

- 随着亚运会的完美谢幕, 滨江商圈的零售市场将迎来全新阶段。奥体滨江商圈将迎来亚奥万象天地、龙湖滨康天街、SKP等多个商业综合体陆续绽放, 预计将显著提升钱江南岸的零售商业市场品质。
- 后亚运时代的杭州, 正不断夯实文旅消费基础, 扩大对外开放型经济, 打造更具年轻态和创新精神的新型消费模式。我们有机会看到更多新兴业态和消费类型的品牌进入大众的视野未来城市零售市场格局有望进一步提升。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为第三季度值, 未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

备注: 租金为购物中心首层零售业态平均租金。
杭州零售物业市场指杭州优质零售物业市场。

南京

“餐饮业态助力零售租赁需求复苏,全市空置率维持平稳。”

高悦,南京研究部高级分析师



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

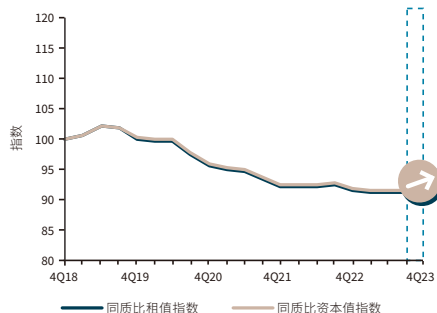
479元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018年第四季度 = 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

餐饮业态复苏态势强劲, 旅游经济带动南京零售物业市场进一步回暖。

- 1-8月, 南京社会消费品零售总额同比增长7.1%, 其中餐饮收入同比增长19.1%。三季度, 部分中高端商场相继进行了大规模的餐饮业态升级调整。如新街口商圈的德基广场引入一批米其林和黑珍珠入选餐厅, 其中蟹道江苏首店、那时新疆南京首店等于9月底开业。
- 餐饮业在所有业态中新开店数量最多, 占比近四成, 其中正餐类占餐饮业新开总数量近五成。咖啡饮品类新开店数量在餐饮业态中占比约22%。时尚类占有所有业态新开店数量约25%, 众多首店大多选址核心商圈, 如山下有松江苏首店选址在夫子庙商圈的三山街万象天地开业。

2023年第三季度南京零售市场迎来瑞安IFCX焕新开业。

- 南京优质零售市场录入今年以来首个新增供应——IFCX, 体量约2.5万方, 定位于“新力场”, 致力于打造适合年轻客群的线下空间客体, 并引入了多家江苏首店来助力项目升级。
- 季末南京商业总体量约为620万平方米, 整体空置率约为4.0%, 环比小幅下降约0.1%, 基本持平。购物中心平均空置率为3.8%, 环比下降0.1%, 同比下降0.1%。

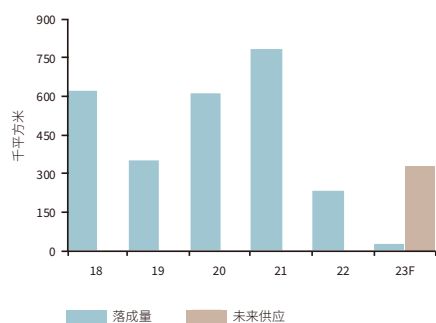
南京全市零售物业市场租金维持平稳。

- 随着暑期的到来, 亲子消费、旅游消费等需求旺盛, 从满足消费需求到创造消费需求, 南京举办一系列促进消费活动以推动消费提质扩容, 包括举办首店经济发展大会来推动高能级首店的发展, 南京优质零售物业租金同上赛季相比维持较为稳健的水平。
- 首层净有效租金录得15.8元每平方米每天, 环比微降0.1%, 同比下降1.5%。核心商圈零售市场净有效租金录得19.8元每平方米每天, 环比微降; 次级商圈零售市场净有效租金约为10.7元每平方米每天, 与上赛季基本持平。

年末南京预计将迎来两个项目开业。

- 位于河西商圈的国金中心, 以及位于城北商圈的南京城北万象汇, 共约30.3万平方米的体量, 整体空置率预计将上升至4.5%。年末整体租金将有所下调, 预计明年南京零售物业市场租金将缓慢恢复上升通道。
- 今年以来消费对于经济增长的拉动作用已非常明显, 政府对于消费市场的重视程度也极大推动了消费市场的回暖, 随着三季度末杭州亚运会赛事的展开, 人们对体育赛事的热情有望进一步推动体育装备和体育服饰消费的升级, 预计在秋季将会迎来一波消费回升。

硬件指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值, 未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

备注: 南京零售物业市场指南京优质购物中心市场。

住宅



北京

“政策加码提振市场情绪，住宅成交短期回暖。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
0.8%

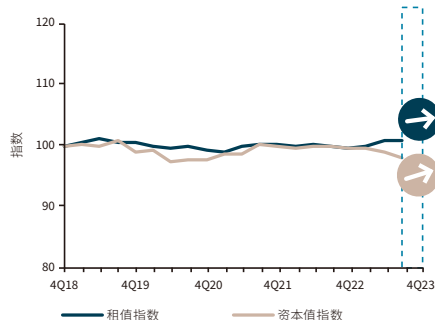


每平方米每月
基于建筑面积
150元



租金周期
租金平稳

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2018年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

新政靴子落地，积压需求短期内快速释放。

- 第三季度，北京高端住宅市场共成交1,423套，环比、同比分别下降30.5%和16.7%。受供应持续低位、市场观望情绪浓重等因素影响，前半季度市场成交持续下探。九月，“认房不认贷”新政落地有效刺激观望者入市，销量止跌企稳。
- 高频政策加码下，“卖一买一”的置换需求推升二手住宅市场活跃度。其中，高端住宅市场亦受到拉动，不少优质项目因其本身楼宇品质、区位优势等特点在二手市场受到关注。

第三季度少量高端住宅项目入市。

- 受土地供应稀缺影响，高端住宅项目新增供应持续偏低。三季度市场共录得1,625套新增供应，较上季度的零供应有显著改善，但较去年同期仍减少36.2%。
- 第二轮土地拍卖成交节奏明显放缓，可开发为高端住宅的土地有限，或将限制未来高端住宅市场新盘供应。

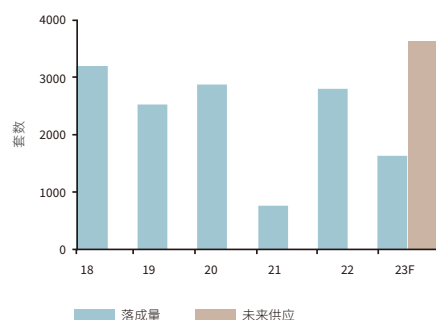
本季度高端住宅售价和租金均有所下降。

- 三季度部分高端住宅新房价格环比下降0.9%，开发商对少量房源进行较大优惠，以期抓住政策利好窗口，加快销售和资金周转速度。
- 随着租赁市场的成交规模季度性回落，部分业主为缩短空置期加大租金灵活性，三季度高端住宅平均租金环比下降0.2%。

政策或仍有优化空间，高端住宅市场供需结构将保持稳定。

- 进入“金九银十”的销售旺季，开发商推盘意愿增加，新项目入市将持续推动需求释放。新政影响下，市场将迎来更多有置换需求的改善型购房者，北京高端住宅市场成交量预计将保持稳定。
- 短期内市场信心与需求的修复将带动北京高端住宅市场价格企稳。中长期来看，鉴于供需结构未发生变化，高端住宅价格仍有温和增长动力。

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度度值，未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

上海

“由于新增供应放缓、购房人群趋于谨慎，三季度上海住宅成交量承压。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-3.0%

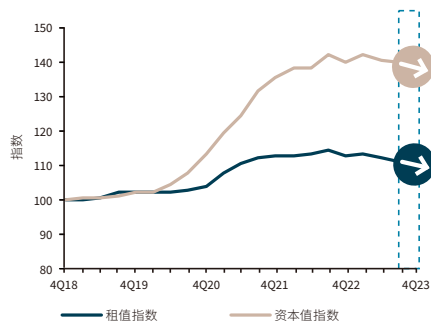


每平方米每月
基于建筑面积
181元



租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2018年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

购房者观望情绪加重, 购房积极度减弱。

- 第三季度, 在住宅新增供应减少、购房者观望情绪浓厚的多方面影响下, 三季度上海一手商品住宅成交量仅录得198万平方米, 环比下降26.9%, 同比下降46.2%。此外, 上海于九月初宣布执行购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施, 以更好地降低居民住房消费负担, 更好地满足居民刚性和改善性住房需求。
- 高端住宅市场方面, 三季度部分改善型购房者采取观望态度, 叠加高端楼盘新增供应减少的影响, 三季度仅录得385套高端住宅成交。

住宅新增供应放缓。

- 在开发商普遍放缓推盘速度以等候更多利好政策出台的影响下, 三季度整体市场新增供应录得238万平方米, 环比下降14.2%, 同比下降33.7%。
- 在高端住宅市场, 三季度高端新增供应明显缩量, 仅录得一个高端住宅项目合计308套入市, 环比下降77.8%, 同比下降60.8%。

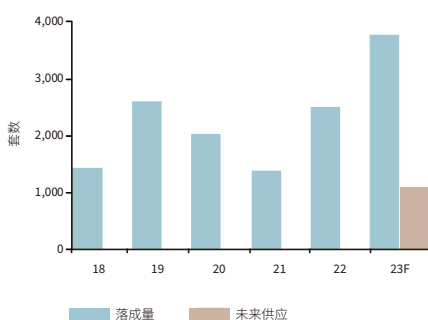
高端二手价格降幅收窄。

- 三季度, 高端一手价格环比维持平稳, 录得人民币132,872元每平方米。高端二手市场方面, 房贷政策的放松带动购房者对高端二手住宅的置业信心小幅回升。在此影响下, 高端二手均价降幅从上季度的环比下降0.9%收窄至本季度的环比下降0.4%。
- 在高端租赁市场方面, 开学前七、八月份家庭型租户较为活跃, 带动高端租赁成交小幅回升。然而, 随着这些租赁需求于暑假期间得以释放, 九月份高端租赁势头明显放缓, 三季度平均租金环比下降0.6%。

住宅市场成交势头有望缓步恢复。

- 我们预计近期房贷政策的放松有利于修复住宅市场情绪和预期, 助力购房者重拾置业信心。但鉴于上海当前政策放松幅度有限, 预计后续整体住宅成交势头将呈缓步上升的态势。
- 一手房限价有望延续小幅松动, 预计一手住宅价格在短期内将小幅攀升。二手市场方面, 预计房贷政策的放松将有助于二手住宅成交量企稳回升。因此, 二手住宅价格有望在未来几个季度逐步趋稳。

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值, 未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

广州

“新政出台缓和住宅市场氛围。”

曾丽, 华南区研究部总监



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
-0.2%

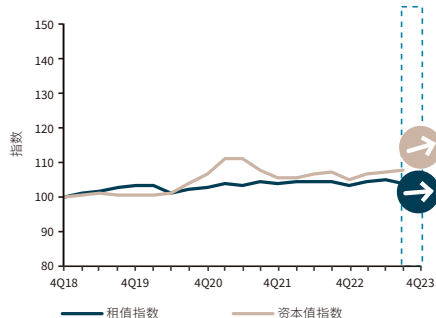


每平方米每月
基于建筑面积
94元



租金周期
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2018年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

广州楼市迎新政利好, 激活刚改型需求。

- 9月份, “认房不认贷”以及首付比例降低等楼市新政落地, 有效释放了部分刚需以及刚改客群的购房需求, 整体一手住宅市场热度短期明显上升。新政实施后首周(9月11-17日), 全市一手房成交面积环比上升26.7%。
- 另外, 广州放开了番禺区、黄埔区、花都区、增城区、从化区以及部分白云区的限购, 成为首个放松限购的一线城市。在“五改二”等金融利好政策出台后, 二手市场购房成本有所下降, 短期刺激了二手住宅市场的供给量以及问询上升。

三季度迎来三个高端住宅项目入市。

- 新入市的高端住宅项目分别是位于海珠区的琶洲樾、江湾和樾以及番禺区的长隆万博悦府, 加上存量项目加推, 本季度共计新增供应1,241套。
- 本季度共有六个高端住宅项目竣工, 总存量增加约2,100套。

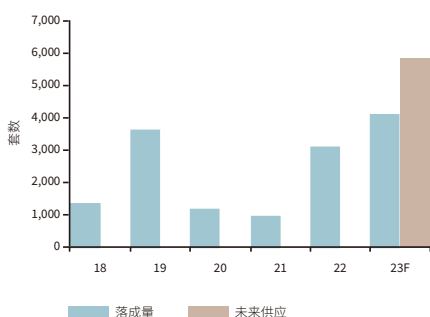
本季度整体高端住宅市场资本值保持大致稳定。

- 由于政策的传导还需要时间, 在市场信心还未完全恢复的情况下, 新房开发商以及二手房业主对于高端住宅价格调整依然保持谨慎态度。因此, 本季度一手高端住宅市场资本值保持稳定, 二手高端住宅资本值增速持续放缓。
- 由于经济复苏缓慢以及前景还不明朗, 大部分企业依然秉持降本增效的经营策略, 缩减招聘规模。本季度整体租赁市场氛围较为冷淡, 全市高端住宅租金环比下跌0.9%。

预计持续优化房地产政策。

- 未来12个月, 预计当本轮房地产政策调整完全发挥作用以及更多房地产行业利好政策推出后, 一定程度上将有效改善供需两端预期, 提振市场信心, 促进房地产市场平稳健康发展。
- 随着市场信心与需求的持续改善, 一手高端优质项目将受益。而位于核心区域地段的二手高端住宅项目资本值增速亦将加快, 带动整体二手高端市场资本值保持平稳。

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度度值, 未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

深圳

“政策利好促二手房成交量回升。”

曾丽, 华南区研究部总监



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
0.0%

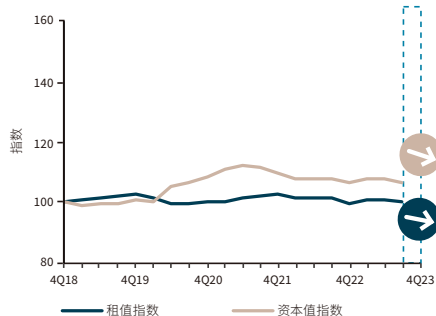


每平方米每月
基于建筑面积
126元



租金周期
跌幅放缓

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2018年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

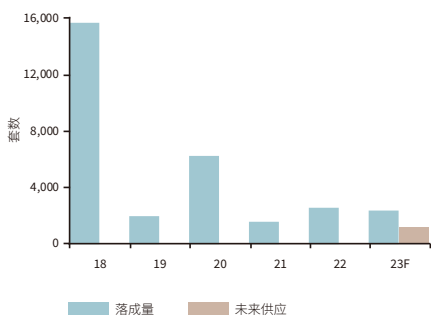
改善型购房者加速入市。

- 本季度, 随着“认房不认贷”、贷款利率下调等一系列楼市新政出台, 卖一买一型改善群体交易成本明显降低, 促使其买卖需求均加速释放。受此影响, 高端二手房市场成交量有所回升。
- 新房市场方面, 成交量连月低位徘徊。消费者对房价及市场信心偏弱, 导致市场整体观望情绪依然相对浓厚, 多数潜在购房者选择等待年底开发商进一步让价。

开发商抓住政策窗口期加速推盘。

- 本季度共有四个高端住宅楼盘入市, 新增供应约1,834套单位。其中, 绿景璟庭及金地环湾城两个旧改项目凭借其优越的地理位置受到市场瞩目。截至季度末, 金地环湾城去化率约七成, 为新项目中最佳水平。
- 2023年二、三季度共有7个高端住宅项目迎来交付, 高端住宅市场总存量新增约2,800套单位。

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为一至三季度累计值, 未来供应为是指2023年四季度计划落成量。
资料来源: 仲量联行

高端住宅市场资本值小幅下挫。

- 由于新房市场库存压力较大, 打折促销现象增多, 拉动一手高端市场平均资本值环比下降约1.0%。二手高端市场中, 卖一买一型客群急于转手旧房置换, 市场挂盘量上涨明显。为缩短成交周期, 不少卖家选择让价出售。受此影响, 二手高端市场资本值亦出现1.0%的环比降幅。
- 租赁市场中, 子市场表现分化明显。新学期到来, 学区房租赁需求快速增长。与此同时, 旺盛的水贝珠宝市场吸引五湖四海商户, 其租住需求拉动附近片区租金上涨。除此以外的其余片区租金普遍略有下降。

住宅市场需求恢复仍待循序渐进。

- 由于二手市场性价比优势逐步明显, 加之一、二手房价差日益收缩, 预计二手市场将受到更多购房者关注, 而打新热度将有所减弱。分板块而言, 福田、南山市场基本面恢复较快, 有望引领全市高端住宅的复苏。
- 持续的去化压力下, 预计开发商年底前将加大促销力度。因此年内一手市场资本值或将继续小幅下降。二手市场方面, 随着大部分板块价格探底, 资本值跌幅预计将有所收窄。

备注: 广州住宅市场指高端住宅市场。

香港

“住宅销售市场萎靡而
租赁市场兴旺。”

钟楚如, 香港研究部资深董事



租金同比增长率
注: 增长率为同比变化
0.9%

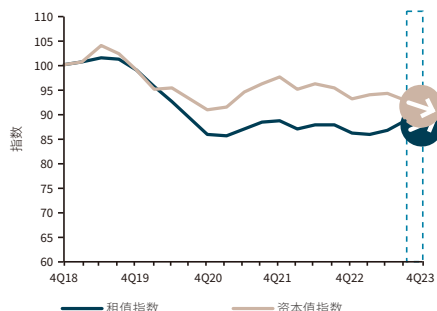


每平方米每月
基于实用面积
38.9港元



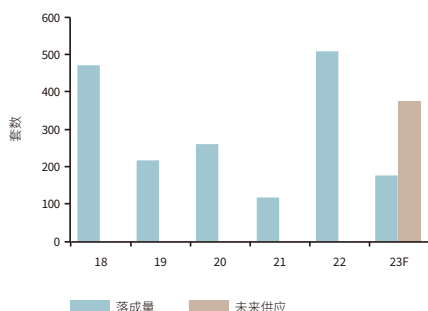
租金周期
**涨幅
加快**

价格指数



箭头指示未来12个月展望
基数: 2018年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值, 未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

按揭利率上升加重市场消极情绪。

- 一手市场成交量在8月下降至六个月以来的最低水平, 仅为742个单位。尽管大多数新项目以相当大的折扣出售, 但并不是所有项目都能够达至理想的销售率。位于油塘的“亲海駅II”在8月份开售首日即沽清所推的626个单位, 而位于屯门的“凯和山”在9月份开售首日则只售出了158伙中的33个单位。
- 房价加速下行。在按揭利率上升的环境下, 住宅市场对几轮按揭规定的调整反应冷淡。汇丰和中银香港将最优惠利率上调12.5个基点, 将以香港银行同业拆息利率(HIBOR)为基准的按揭利率上限提高50个基点至4.125%, 并在2023年第三季度降低了现金回赠。第三季度中小型住宅资本值环比下降了2.5%。

政府在2023/24年度第三季度仅招标一幅住宅用地。

- 2023年第二季度豪宅落成量上升至64个单位, 包括“波老道21号(第2期)”的50个单位和“赤柱村道52-54号”的6个单位。
- 在2023/24年度第三季度, 政府将在大屿山长沙招标出售一幅住宅用地, 预计将提供约110个单位。另外, 港铁将招标东涌东站第一期物业发展项目, 提供1,200个单位。市区重建局将在九龙城和马头围推出两个发展项目, 总共提供1,450个单位。第三季度私人房屋土地供应预计将提供约3,200个单位。

高端住宅市场活动放缓。

- 在2023年第三季度, 价值2,000万港元或以上的住宅成交量环比下降了51.5%, 豪宅资本值则环比下跌1.6%。在较瞩目的豪宅交易中, 山顶“倚峦”的一个单位以约3亿港元易手(59,207港元每平方米, 实用面积)。
- 在暑假旺季期间, 租赁市场的吸纳量录得增长。在2023年第三季度, 豪宅市场的租赁成交量环比上升约58.5%, 同时豪宅租金上涨了2.2%。传闻指本季度外籍员工迁往香港的规模仍然较小。租赁需求主要来自本地和中国内地家庭。
- 在九月份, 由信和、中国海外发展、鹰君和华人置业组成的合资企业以53.5亿港元赢得了启德的一个住宅用地(NKIL 6590), 每平方米楼面地价为5,392港元。这是自2014年以来启德最低的楼面地价, 相比九个月前由长江实业竞得的相邻用地(NKIL 6649)低12.2%。

资金流动受限影响房价回升预期。

- 高利率环境可能会继续抑制豪宅需求。同时, 股市表现不佳, 恒生指数在九月份跌至今年最低点, 亦可能会拖累豪宅物业价格复苏进程。我们维持对2023年豪宅资本值下降0-5%的预测。
- 随着越来越多非本地人才定居在香港, 他们将逐渐由酒店和服务式公寓转向传统租赁市场, 从而提振租赁需求。随着外贸和金融市场逐步改善, 外籍人士在未来几个季度的回流也将推动豪宅吸纳量。预计2023年豪宅租金将上涨0-5%。

备注: 香港住宅指香港整体高端住宅市场。

澳门

“高息环境续行,住宅物业市场表现胶着。”

黄嘉良, 澳门评估及咨询部董事



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
+5.3%

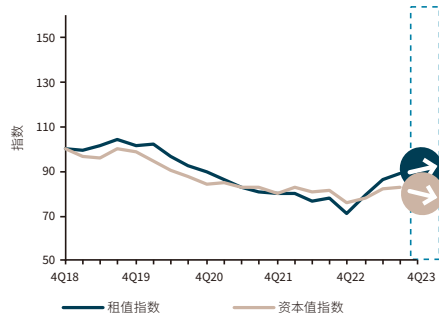


每平方米每月
基于建筑面积
91元



租金周期
涨幅加快

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2018年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

住宅需求持续疲弱, 成交徘徊于历史低位。

- 澳门财政局数字显示, 截至2023年第三季共录得590宗住宅买卖成交, 按年上升10.7%。期内楼花销售只录14宗零星成交, 只占全澳住宅成交量2.4%。
- 虽然澳门经济持续复苏, 然而在高息环境下, 楼市在年初出现短暂支持后反复探底。居民的收入不稳定, 以及全球经济疲弱, 进一步拖累投资住宅市场的信心。

小型私人住宅项目注入市场, 新一轮经屋开售。

- 截至2023年9月共有15个工程项目获发在建楼宇(楼花)预先许可, 合共只有504个住宅单位可销售供应, 可供应住宅市场的建筑面积约39,601.04平方米。
- 新一轮的经济房屋于今年9月开始接受申请, 是次可供申请购买的经屋将建于新城A区的B5、B7、B8、B11及B12共5个地段, 合共5,415个单位。

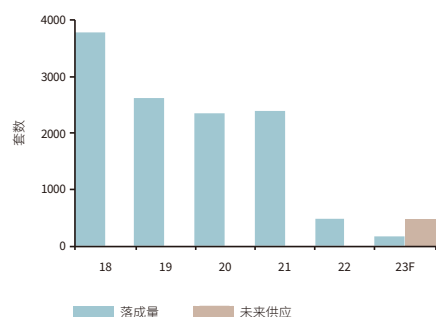
住宅租赁市场看俏, 中小型住宅减价出售。

- 住宅物业的租金表现持续向好, 2023年9月的高级住宅租值较按年上升13.9%, 中小型住宅租值则按年上升13.7%。
- 资产表现方面, 2023年上半年的高级住宅资产价格按年微升1.3%, 中小型住宅资产价格则按年回落1.8%, 整体住宅投资回报率约1.7%。

未来住宅投资市场仍然保持胶着状态。

- 现时买家入市信心疲弱, 急于出货的业主惟有降价求售, 导致楼价下调, 相信高息环境仍会持续一断时间, 未来楼市表现受压。
- 预料本澳楼市在息口回落前仍有下行压力, 除非有重大利好或税务优化政策出台, 否则住宅成交将持续呈胶着状态, 成交量于低位徘徊。

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为年底预计值。
资料来源: 仲量联行

北 起 流 动



北京

“本季度业主心态受到经济复苏节奏调整影响。”

米阳, 华北区研究部总监



租金同比增长率
注: 增长率为同质比变化
2.2%

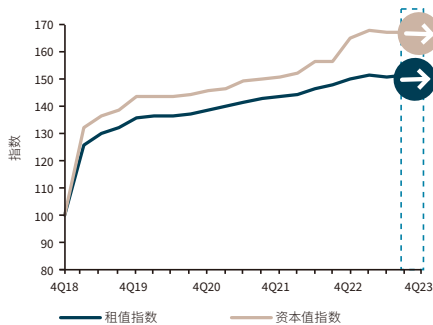


每平方米每天
基于建筑面积
1.79元



租金周期
涨幅放缓

价格指数



箭头表示12个月展望

基数: 2018年第四季度 = 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

三季度整体市场需求仍保持稳健, 仅个别子市场需求略显疲软。

- 多个一万平方米以上的大体量新租成交在三季度录得, 新租需求以物流和电商为主。在医药领域专项整治行动影响下, 三季度来自医疗保健行业的仓储需求明显下降。
- 大兴和通州马驹桥子市场需求呈现稳步增长态势。一家头部电商企业在大兴子市场新租超过2万平方米, 两个位于通州马驹桥子市场的物流项目则向一家供应链企业总计出租1万平方米以上。然而, 由于租户对租金敏感度不断提升, 北京物流市场中租金最高的顺义空港子市场租赁成交相对缓慢。

全市空置率在新增供应影响下上升。

- 三季度北京物流市场迎来一个新增项目, 总建筑面积为119,000平方米。新项目因交通可达性及区位较差等原因, 在预租赁阶段录得成交较少, 去化表现不佳, 入市时空置率达到75%以上。北京物流市场空置率受此影响在三季度上升2.2个百分点至9.3%。
- 2023年北京物流市场中获得绿色认证的物流项目数量达到近十年来最高水平。由于部分外资客户更倾向于租赁已取得绿色认证的物流项目, 本季度北京物流市场中的一些存量项目开始进行升级改造, 以备日后申请绿色认证; 而一些仍在建设中的新项目已经完成了绿色认证申请。

全市租金水平在三季度保持稳定。

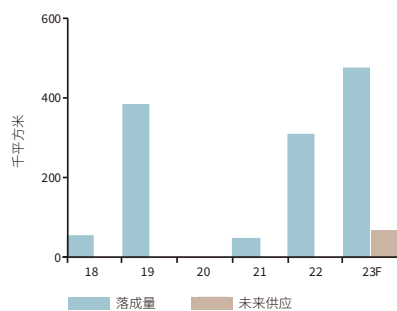
- 全市租金水平在三季度环比微升0.2%, 同比增长2.2%。市场中的大部分项目租金保持平稳, 个别空置率较低的项目租金呈稳步上涨趋势。
- 然而, 北京物流市场中租金处于较高水平的地区目前正面临轻微下行风险。在经济复苏节奏调整的背景下, 租户对租金的敏感度不断提升, 因此在仓储租赁方面分拨的预算有所降低。在谨慎的市场情绪影响下, 尽管本季度大部分租金较高的物流项目业主仍不愿提供租金折扣, 但其在未来可能会调整租赁策略以维持现有入驻水平。

租金增速预计将在2024年放缓。

- 即使原计划于今年第四季度交付的两个项目将延期至2024年入市, 2024年全年的新增供应量也仅为2023年的四分之一左右。北京物流市场中的供应侧压力将在2024年明显减轻, 市场空置率预计将下降4.5个百分点至4.8%。
- 然而, 148万平方米的新增供应将于2025年在平谷区集中入市, 并将在2024年开展预租活动。该部分租金较低的新项目将与存量项目形成显著竞争, 租金增速在此影响下预计将在2024年小幅放缓。

备注: 北京工业地产是指北京优质非保税物流市场。

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

上海

“在经历较为平稳的二季度后，上海物流地产整体需求有所改善。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

1.8%



每平方米每天
基于建筑面积

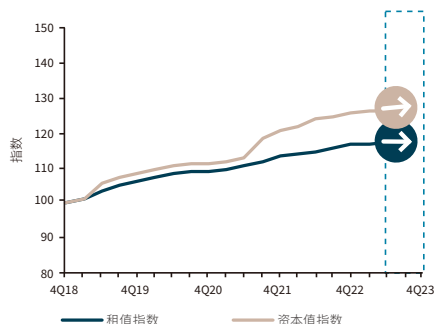
1.58元



租金周期

**涨幅
放缓**

价格指数



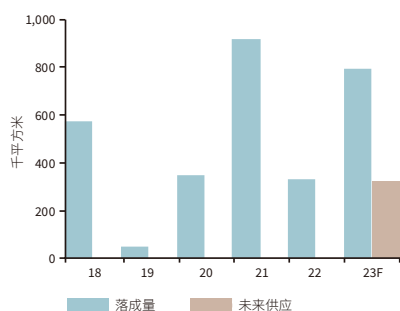
箭头表示12个月展望

基数：2018年第四季度 = 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



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为上半年值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

三季度整体租赁需求逐渐改善。

- 在经历了较为平稳的上半年后，2023年三季度上海物流地产的租赁活动有所改善，净吸纳量录得16万平方米。尽管如此，整体租赁活动仍低于去年同期水平，加之本季度大量新增供应入市使得空置率上升至14.9%。
- 因新增供应所处板块不同，各子市场的空置率出现明显分化。位于上海西部的青浦和松江子市场受持续新增供应入市的影响，空置率显著上升。来自第三方物流企业的新签继续主导租赁需求，例如，一家知名第三方物流公司在松江子市场租赁了超过1.5万平方米的面积。

新增供应集中在上海西部子市场。

- 2023年第三季度共有五个项目竣工入市，总建筑面积超过29万平方米，其中大部分(67%)新增供应集中在松江子市场。三季度，维龙、美库和顺丰丰泰都有新项目在松江子市场完工入市，使得松江子市场的总存量增加了近20%。除此之外，三季度美库和博枫分别在青浦和金山子市场交付了新项目。
- 2023年上海物流地产市场全年的新增供应预计将超过100万平方米，这也将是自2021年以来最大的年度新增供应。大部分新增供应仍将集中在部分子市场，其中，青浦、松江和金山等子市场的新增供应预计将处于高位。

租金增长进一步放缓。

- 本季度持续的新增供应使得整体租金增长进一步放缓。在供应压力较大的子市场，业主在租金方面给予更多的灵活性，这使得上海各子市场的租金表现出现分化。三季度上海物流地产租金同比上涨1.8%，达到人民币1.58元每平方米每天。
- 三季度，上海物流地产市场未录得大宗成交。受中国经济缓慢复苏的影响，投资者对资产的选择愈发谨慎使得交易时间变长。尽管如此，境内外投资者仍偏好位于上海等一线物流市场的优质资产。

展望：供需不平衡将使部分子市场持续承压。

- 尽管2023年第三季度整体租赁需求有所复苏，但中国经济的缓慢复苏、更为谨慎的消费习惯和持续大量新增供应预计将使上海物流地产市场的空置率在2024年之前仍保持较高水平，使得市场的租金增长持续承压。
- 我们预计不同子市场的市场表现将出现进一步分化。其中，大规模新增供应持续集中在青浦、松江和金山等西部子市场，因此，我们预计这些子市场之间的竞争将在2024年进一步加剧。

备注：上海物流市场是指上海高标准仓储设施市场。

广州

“跨境电商新租赁超40万平方米，显著推动去化。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
-0.1%

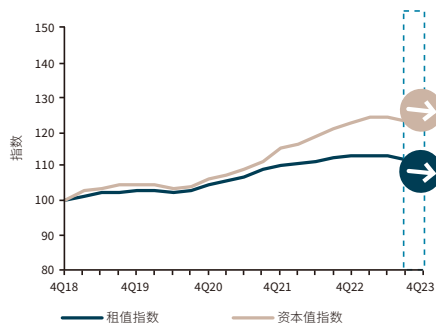


每平方米每天
基于建筑面积
1.28元



租金周期
跌幅加快

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2018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

传统租户需求有待复苏，跨境电商仍是租赁主力。

- 三季度，宏观经济延续复苏势头，但广州消费数据增长速度有所下滑，本地消费持续增长的动力或有所欠缺，影响物流市场需求。本地第三方物流公司及传统电商仍倾向与采取审慎的经营策略，租赁需求偏弱。此外，年内广州工业生产持续承压，本地制造商的仓储租赁需求也较为乏力。
- 三季度，跨境电商仍是广州非保税市场的主力租户，完成了花都、从化区内多个项目的整租，新租赁面积合计超40万平方米，占全市三季度净吸纳量的80%以上，显著推动了广州市场去化。

跨境电商去化主导作用明显，三季度全市空置快速回落。

- 本季度仅一个非保税项目落成，项目体量较小，整体约4.2万平方米。存量项目方面，得益于跨境电商强劲的租赁需求，广州非保税市场三季度净吸纳量近50万平方米，全市非保税空置率因此快速回落至7.5%，环比下降近13.3个百分点。
- 保税方面，广州外贸进出口数据延续“稳增长”，1-8月全市进出口总值同比增长8.3%。故本季度保税仓储需求保持相对稳定，市场空置有所去化，全市空置率环比下降约0.9个百分点至28%。

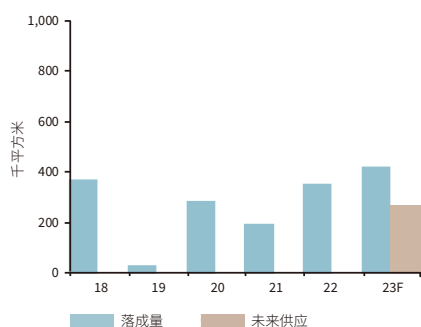
增量需求结构单一，业主议价能力下滑。

- 三季度，跨境电商作为市场的主要租户，需求体量大、议价能力强，部分面临显著空置压力的业主对租金的掌控能力下滑明显。另外，由于传统租户需求仍待复苏，部分小面积空置的去化较为困难，在此情况下业主愿意在议价过程中适当让步。因此，非保税租金环比下降约1%。
- 保税市场方面，三季度，因广州保税市场租赁需求整体稳定，且南沙片区空置面积有所去化，全市保税租金延续年内的小幅增长趋势，环比增速约为0.1%。

非保税空置有望进一步下降，租金短期内面临下行压力。

- 年内，消费放缓、工业生产持续承压等经济不确定因素，预计将持续影响广州经济复苏，传统租户信心以及租赁需求的修复或仍需时间。不过，预计跨境电商仍将持续释放租赁需求，并有望在年内完成租赁成交，推动全市空置率下行。
- 短期内，租赁需求结构相对单一、传统租户需求相对疲软的问题或难以快速改善，强势的跨境电商租户或将进一步削弱业主的议价权，并造成全市非保税租金的持续波动。

硬性指标



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

备注：广州工业地产是指广州优质物流仓储市场。

成都

“市场拐点已现，平均租金和资产价格即将进入上升通道。”

张潇嘉，研究部华西区董事



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
0.4%

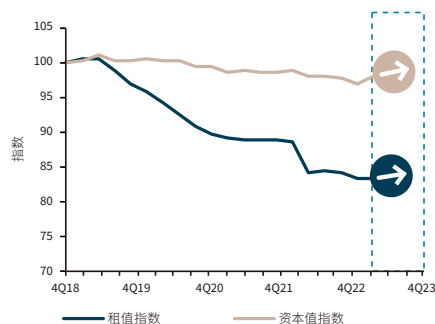


每平方米每天
基于建筑面积
0.63元



租金周期
**租金
平稳**

价格指数



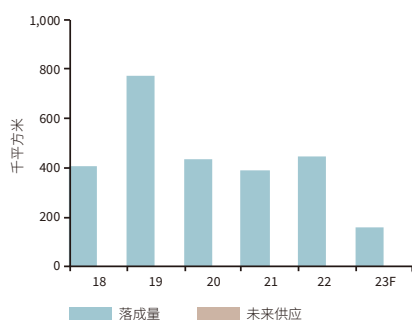
箭头表示12个月展望

基数：2018年第4季度 = 100

该价格指数仅指成都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



2018至2022年的落成量是年底值。2023年落成量为前三季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

受即将到来的线上消费旺季带动，仓储需求持续回暖。

- 本季受即将到来的线上消费旺季带动，成都高标库市场需求持续回暖，全市净吸纳量达12万平方米。由于年内市场供应十分有限且均位于第三圈层，传统物流子市场空置面积去化成效显著，市场整体空置环比下降1个百分点至9.4%，也是近十年最低水平，如果仅考虑五大传统物流子市场，空置率更是低至6.5%。
- 季内电商仓配服务企业、休闲零食以及白酒租赁需求活跃。受近年日益去中心化的线上消费活动以及不断兴起的买手消费影响，腰部电商平台的GMV呈显著增长态势，无论是腰部平台自营电商（如抖音、得物），抑或中小买手商家的仓储配送需求都随之增加。季内为商家提供全国分仓网络，BC同仓管理、多区域分仓配送的多渠道仓配物流解决方案供应商仓储需求持续录得增长。此外，受强劲的资金推动，休闲零食品牌网点快速下沉，成都作为其西南区域分拨中心，行业整体仓库面积呈增长趋势。与此同时，季内来自省内的白酒产品仓库搬迁需求集中释放，成为成都外圈层高标项目的去化主力。

位于外圈层的一个新项目交付。

- 第三季度，丰树眉山物流园交付使用，可租赁面积63,942平方米，由于该项目位于成都外圈层，距离主城区约50公里，地理位置较远，因此与五大传统物流子市场竞争性较弱。

受益于持续走低的空置率，成都高标仓租金拐点已至。

- 截至第三季度，成都存量最大的龙泉驿和青白江子市场空置率已分别降至3.6%和5.0%的极低水平，同时也宣告成都市市场间价格战告一段落。第三季度市场平均净有效租金环比保持稳定，报0.63元每平方米每天。

租金企稳回升，成都高标库市场投资洼地价值凸显。

- 2024至2025年，成都高标库市场年均供应量约20万平方米，且主要位于新津和简阳两个外圈层子市场。未来在传统物流子市场供应缺失，空置面积十分有限的背景下，预计大面积仓储需求将进一步外溢至新津、眉山和简阳子市场，市场供需中短期趋于健康水平。租金预计于第四季度正式进入上升通道。

备注：高标库租金为平均净有效租金不含物业费，不含税。

主题



北京

“在夏季旅游旺季的刺激下，第三季度酒店和旅游市场呈持续复苏态势。”

梁涛，大中华区高级副总裁，酒店及旅游地产事业部



每间可出租房收入同比
2022年增长率
109.0%

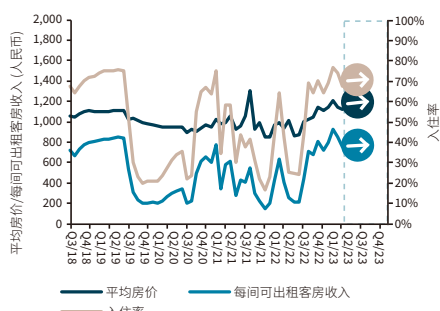


每间可出租
客房收入
740元



每间可出租房收入恢复至
2019年同比的
89.5%

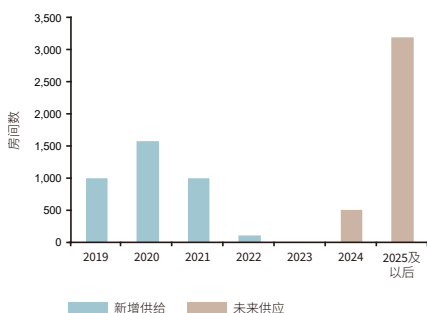
高端酒店经营表现



备注：箭头图标仅代表预测未来一个季度变化趋势，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

来源：STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产事业部

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。

来源：STR Global 仲量联行酒店及旅游地产事业部，行业信息

受暑期出游高峰的影响，第三季度北京的旅游市场迅速增长，会展市场持续稳定发展。

- 暑期出游“热”使得北京的游客数量大幅提升。根据北京市文化和旅游局的数据显示，7月和8月北京热门景点的营业收入总计29.6亿元，是2022年同期水平的1.6倍。酒店接待人数总计798.5万人次，已恢复至2019年同期水平的91.7%。其中亲子游和研学旅行是暑期旅游的热门项目。另外，受暑假结束的影响，9月的数据相比前两月有所下降。
- 第三季度会议会展需求稳步发展，大型会议会展数量达39场，已恢复至2019年同期水平的70%左右。相比2023年第二季度，大型会议会展举办数量减少了12场，其主要原因在于之前因疫情原因推迟的展会已经在上半年集中举办。

2023年第三季度没有新增供给。

- 2023年第三季度，北京市场没有新增高端及以上酒店供给。
- 海淀万丽酒店预计在2024年的第一季度开业，目前正在建设中。

得益于暑期利好，三季度高端及以上酒店市场业绩稳定恢复。

- 北京高端酒店市场7月的入住率和平均房价分别提升至77.1%和1,207元，每间可出租客房收入931元，达2019年同期水平的105%。8月份，北京高端酒店市场业绩略有下滑，入住率为74.1%，平均房价为1,149元，每间可出租客房收入851元。随着暑假旺季的结束，9月份的每间可出租客房收入环比下降11.0%。
- 截止第三季度末，北京市场的入住率和平均房价分别为66.6%和1,112元，每间可出租客房收入同比增长109.0%至740元，回升至2019年第三季度的89.5%。

国庆中秋双节以及快速发展的冰雪运动将促进北京的旅游和酒店市场再创新高。

- 双节所带来的新一波出游热潮将持续推动北京旅游市场的发展。飞猪的数据显示，双节期间北京高端酒店的预订量同比2019年增长3倍，并且据北京首都国际机场预测，双节期间将运送约133万名旅客，同比2021年增长了49.6%。游客的出游热情将为旅游酒店市场提供新的发展机会。
- 后冬奥时代所产生的冰雪经济将在今年冬季推动北京的旅游和酒店市场发展。北京制定了2025年前全市有效冰面面积不少于1,800平方米的目标，并且重点发展首钢园、奥林匹克公园，首都体育馆等五个冰雪运动聚集区。通过充分利用冬奥赛后场馆来满足群众对冰雪运动的新需求，并加快推进冰雪运动与商业旅游和休闲旅游的融合发展。

备注：北京市场主要聚焦高端及以上酒店。

上海

“上海高端酒店市场看到显著恢复趋势。”

Nihat Ercan, CEO, 亚太地区, 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
114.3%

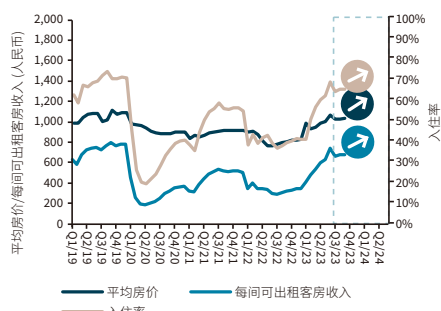


每间可出租
客房收入
697元



每间可出租客房收入恢复
至2019年同期的
91%

高端酒店经营表现



来源: STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产事业部

上海国际游客稳步回流。

- 最新数据显示, 2023年1-9月, 上海共接待入境游客230万人次, 同比增长437%, 恢复至2019年同期的35%。
- 在历经三年的特殊时期后, 上海旅游节在万众期待下全面回归线下举办, 期间共接待游客3,846.8万人次, 旅游消费交易总金额886.6亿元, 同比增长13.5%。

今年仍有612间客房准备入市。

- 上海前滩金普顿已于三季度开业, 共143间客房。
- 预计第四季度将有612间高端及奢华酒店客房入市。部分原定2023年开业的酒店延期至2024年, 其中包括由浦西四季酒店改造的上海阿丽拉酒店 (188间客房), 以及由九龙宾馆改造的上海北外滩金辉索菲特酒店 (384间客房)。

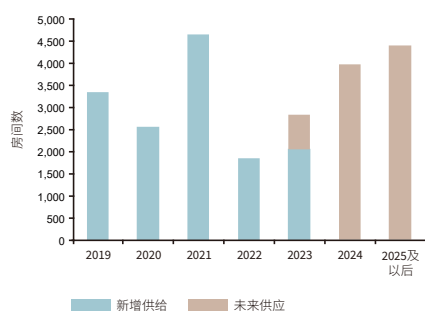
高端酒店市场已恢复到2019年的91%。

- 截至2023年9月, 上海高端酒店日均房价1,037元, 同比增长28.2%, 入住率66.3%, 同比增长67.2%, 每间可出租客房收入 (RevPAR) 688元, 同比增长114%。与2019年同期相比, 上海高端酒店经营表现已恢复91%。
- 与2019年同期相比, 2023年前3季度入住率略低于5个百分点。然而, 平均房价仍落后3%, 导致RevPAR落后2019年水平9%。与上半年80%的RevPAR恢复率相比, 前三季度的91%的恢复率表明了上海高端酒店市场的韧性。

2023年第四季度的重大活动将支持市场业绩的复苏。

- 在今年剩下的时间里, 上海预计将举办几场大型活动, 如第四季度的中国国际进口博览会。这些活动, 加上旅游业的持续复苏, 预计将进一步支持RevPAR的复苏。
- 在宏观经济因素的影响下, 国内酒店投资市场投资人持谨慎的投资策略, 买卖双方的价格预期回归理性。

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。

来源: 仲量联行酒店及旅游地产事业部, 行业信息

广州

“广州高端酒店第三季度的业绩水平基本与2019年持平;会议会展和旅游业持续为酒店市场创造新的动力。”

梁涛,大中华区高级副总裁,酒店及旅游地产事业部



每间可出租客房
收入同比增长率
66.6%

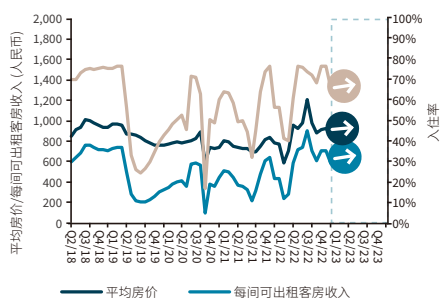


每间可出租
客房收入
696元



每间可出租房收入恢复
至2019年同期的
98.0%

高端酒店经营表现



备注:箭头图标仅代表预测未来一个季度变化趋势,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

来源:STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产事业部

受暑期旅游热潮和会议会展线下模式恢复的影响,第三季度旅游和会议会展市场的需求持续增长。

- 2023年第三季度,广州住宿和旅游业呈增长态势。携程发布的《2023年暑期出游市场报告》指出,广州在全国热门旅游目的地中排名第四。受暑期出游潮的影响,7-8月,广州市铁路、航空、公路和水路合计客运量达6,151.74万人次,其中白云机场的吞吐量达1,210万人次,同比增长79%,成为全国最繁忙的机场之一。作为广州文旅的代表项目,广州塔今年暑期日均游览量约6.2万人次,同比2019年增长7.8%。受暑期结束的影响,9月休闲需求有所下滑。
- 第三季度广州地区会议会展市场基本恢复至2019年同期水平。2023年第三季度,广州会议会展数量为85场,基本与第二季度持平。预计2023年下半年总计举办130场展会,同比2019年增长15%。线下会展的全面恢复调动了主办方和参展商的积极性,为第三季度的市场注入了新的活力。

2023年下半年总共有两家高端及以上酒店入市。

- 第三季度,广州海心沙英迪格酒店在9月正式投入运营,酒店归属洲际酒店集团,坐落在海心沙亚运公园东区,内设有139间客房,2间会议厅和1个多功能厅。
- 广州新世界酒店预计将在2023年末正式揭幕,该酒店坐落于白云新城腹地,内设有283间客房和2,700平方米的活动空间。

第三季度广州高端酒店市场的业绩水平已基本与2019年同期持平,呈持续增长态势。

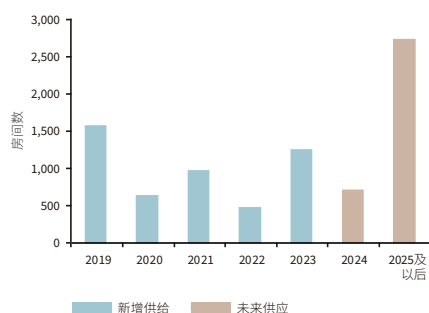
- 暑假期间酒店市场涨势明显。7月广州高端酒店市场入住率与平均房价分别为76.9%和922元,每间可出租客房收入为709元,较2019年同期增长8.2%。8月份市场入住率与平均房价分别为77.0%和929元,每间可出租客房收入为716元,超2019年同期5.3%。随着暑期旅游旺季的结束,9月份广州市场入住率环比下滑10.3个百分点,每间可出租客房收入下降至592元,低于2019年同期水平4.8%,但平均房价仍基本与2019年持平。
- 截至2023年9月,广州市场入住率为72.1%,平均房价为966元,每间可出租客房收入为696元,相当于2019年同期的98%。

会议会展业的全面升级以及大湾区和外籍游客数量的增长将为广州市场提供新的发展机遇。

- 第四季度广州的会议会展业将吸引大量境外人士。2023年第四季度广州会议会展数量预计为45场,其中第134届广交会将于10月15日开幕,总共分为三期,这将是历史上展览规模最大,参展企业最多的一届。据预测,来到线下的境外采购商将超过10万人,这将为广州地区的酒店和旅游市场创造新的发展机会。
- 高铁运能的提升和区域性免签政策的实施将增加广州地区的大湾区和外国游客数量。港铁公司的公告显示,从10月11日起香港与广东东站的日往来车次将增加至20班,将进一步激发大湾区旅游市场的潜力。另外,针对国务院印发的《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》,移民局针对上海、大湾区内地9市等城市颁布了区域性免签政策,广州位列其中。政策指出,外国游客可以通过途径港澳地区的形式在广州体验长达6天的旅行。

备注:广州市场主要聚焦高端及以上酒店。

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。

来源:STR Global 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部,行业信息

深圳

“受暑期和消费政策的促进影响，深圳酒店和旅游市场已恢复至2019年的九成左右；深港的共建共享机制将为深圳未来的市场发展创造新的机会。”

梁涛，大中华区高级副总裁，酒店及旅游地产事业部



每间可出租客房
收入同比增长率
96.3%

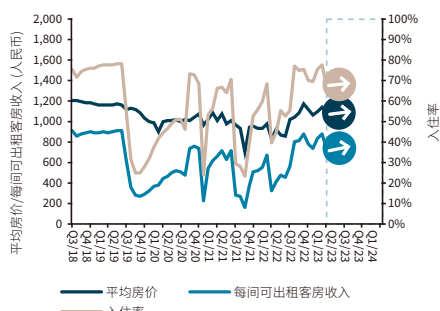


每间可出租
客房收入
778元



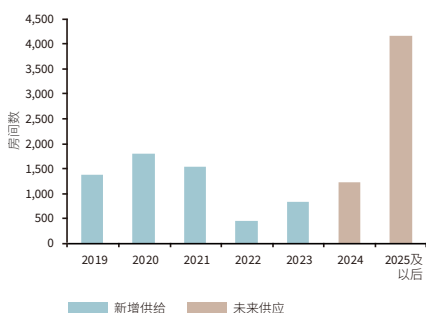
每间可出租房收入恢复
至2019年同期的
87.2%

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
来源：STR Global，仲量联行酒店及旅游地产事业部

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。
来源：STR Global 仲量联行酒店及旅游地产事业部，行业信息

受暑假和消费政策的推动，深圳旅游和会议会展市场持续增长。

- 得益于暑期出游人数的增长，深圳的休闲旅游市场持续呈复苏态势。携程的暑期报告显示，深圳是国内十大热门目的地之一，今年暑期的订单量同比增长了111%。目的地为深圳的暑期订单量同比增长111%。另外，深圳市文化广电旅游体育局的数据表示，今年暑期的日均旅客量超15万人次，已超过2019年同期水平。根据深圳市文化广电旅游体育局数据，主题公园是暑期游客的最爱，世界之窗、欢乐谷和锦绣中华·中国民俗文化村等热门目的地的入园人数都再创新高。
- 深圳市发改委9月15日印发的《深圳市关于促进消费的若干措施》中提出，鼓励重点企业在深举办新品发布会，并且要严格按照高标准举办重点展会。2023年第三季度，深圳会议会展数量为70场，创2019年以来新高。深圳的会议会展市场具有“规模大、频次密、规格高”的特点，预计2023下半年的展会排期为140场，数量同比2019年上涨72.8%；根据深圳商务局的预测，2023年全年的办展面积将同比增长2.6倍，展览数量也将同比增长3.6倍。

2023年第三季度新开业一家高端及以上酒店。

- 2023年第三季度期间，洲际酒店集团旗下的深圳国际会展中心洲际酒店已于7月盛大开业，酒店配有359间客房和3,300平方米的宴会和会议场地，为深圳国际会展中心的参展人士提供奢华雅致的住宿体验。
- 2023年第四季度没有新增的高端酒店供给。

第三季度，深圳高端酒店业绩恢复至2019年的九成左右。

- 政策放开后，市场回暖明显。7月深圳高端酒店市场入住率与平均房价分别为75.5%和1,099元，每间可出租客房收入为829元，恢复至2019年的92.9%。8月份市场入住率为77.3%，平均房价为1,137元，每间可出租客房收入为879元，达到2019年同期水平的93.4%。9月份入住率为66.7%，平均房价为1,082元，每间可出租客房收入为721元，恢复至2019年同期水平的85.6%。
- 截至2023年9月，深圳高端酒店市场入住率与平均房价分别为71.2%和1,093元，均恢复至2019年同期水平的90%左右。每间可出租客房收入为778元，同比2022年增长96.3%，恢复至2019年同期水平的87.2%。

随着深圳香港共建共享合作机制的持续推进和深圳会展业的持续升级，未来深圳地区的旅游与酒店市场将持续向好发展。

- 随着粤港澳大湾区的融合发展，深圳香港的跨城消费趋势不断升温。港版支付宝的数据显示，香港人到内地的消费金额持续上涨。另外，2024年一季度起，香港将逐步开放与深圳接壤的沙头角区域，这将推动深圳与香港加快打造沙头角深港国际旅游消费合作区。该区域以沙头角片区为核心，联动大小梅沙、东部华侨城等区域，整体规划面积约26平方公里，聚焦“旅游+消费”的主体功能，预计新增年旅游人次超过1,000万，形成千亿级旅游消费产业集群。
- 新会展场馆的规划升级利好深圳未来会议会展持续发展。为释放会展消费动能，深圳政府从加强为展会提供运营支持的软硬件服务入手，积极规划建设深圳科技博览中心、深圳国际会展中心（二期）、深汕汽车城会展中心等项目，并且重点推动会展中心周边交通及商业配套不足等问题的解决措施。期望通过会展经济的“溢出效应”带动酒店和旅游市场的发展。

备注：深圳市场主要聚焦高端及以上酒店。

香港

“激增的游客和不断扩大的酒店市场预示着复苏。”

Nihat Ercan, CEO, 亚太地区, 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
137%

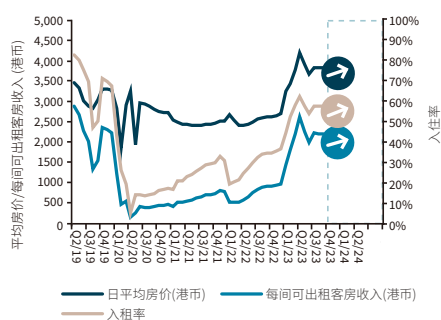


每间可出租客房收入
2,219港元



每间可出租房收入恢复至2019年同期的
143%

奢华酒店经营表现



破纪录的游客数据标志着市场恢复的重要里程碑。

- 2023年8月, 400万国际游客抵达香港, 这是自2019年8月以来的最高访问量。
- 自2023年1月以来, 国际访问总量达到2,050万人次, 其中80.4%来自内地。其他来源市场包括台湾 (2.3%)、菲律宾 (2.0%)、美国 (1.6%) 和泰国 (1.2%)。

香港酒店供给正在转型。

- 截至2023年第三季度, 市场共新增2,113间客房, 包括刚重新开业的251间客房的Ying n'Flow Wesley Admiralty (前身为OZO Wesley)。
- 尽管面临一些挑战, 包括高昂的建筑成本, 但在2023年的剩余时间和2024年里, 仍有几个项目在筹备中, 预计将有不同的新品牌进入香港市场, 如安达仕、希尔顿Motto和金普顿, 这为香港对运营商和投资者的长期吸引力奠定了基础。

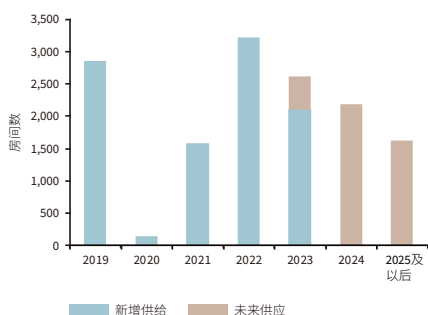
香港市场管制严格, 机会有限。

- 截至2023年第三季度, 奢华酒店的每间可出租客房收入 (RevPAR) 达到2,219港元, 同比增长136.5%。然而中端酒店市场由于更依赖旅行团和中国中产阶级, 目前业绩暂未恢复。
- 目前业绩暂未恢复, 香港仅有三家酒店成交, 总成交额为7.5亿美元。值得注意的交易包括以4.3亿美元出售的The Kimberley Hotel和以2.6亿美元出售的Pentahotel Kowloon。虽然后者预计会有另一次转手, 但我们预计, 随着酒店市场的重启和正常化, 改造引发的交易数量将减少。

稳步推进复苏之路。

- 香港的复苏才刚刚开始, 游客人数和酒店业绩持续改善; 因此, 投资者对香港的态度在短期内仍保持谨慎。
- 尽管香港市场距疫情和社会动荡前的业绩水平还有一定差距, 但市场具有韧性, 我们预计到2024年底将全面复苏。

主要酒店供给



仲量联行大中华区分公司

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300

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
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

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
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5901 1999

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 59592100
传真 +86 27 59592155

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

joneslanglasalle.com.cn

仲量联行

©仲量联行2023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。

仲量联行微信号



仲量联行小程序

