

中国房地产 **研究报告**

China Real Estate 2006/2007
Market Research

—— 德思勤观察研究组 著 ——

写字楼篇



2006 年写字楼市场发展回顾与 2007 年展望

2006 年，全国写字楼处于供应平稳增长，需求旺盛、价格快速增长的发展态势。2006 年，影响写字楼市场的主要政策措施包括《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》和《住宅禁商令》。回顾市场对政策的反应，虽然政策限制外商进入写字楼市场，但是由于人民币升值的利好因素，很多外资都在国内积极寻找投资物业，很多基金在国内整购写字楼物业，直接拉动了写字楼的需求。

从 2000-2006 年的写字楼开发投资趋势来看，全国写字楼的投资额保持了较高的增长势头。可以预期的是，2007 年写字楼的供应仍然快速上涨，在目前旺盛的需求情况下，未来市场基本能呈现供需两旺的形势。

一、 写字楼产品形态发展趋势

从产品形态来看，写字楼越来越注重差异化的外观设计，以满足目标客户的差异化需求，无柱的大空间设计已成为一种趋势。设备设施方面开发商开始注重节能和舒适度，并加强了公共空间的设计，彰显写字楼产品的档次，并为客户提供休息的空间。商业配套方面，随着客户需求的提高，写字楼的商务配套越来越完善，向着都市综合体的方向发展。

1. 建筑设计

(1) 建筑立面

2006 年新推出的写字楼项目中，外观设计不再片面追求建筑物体量，开始关注差异化的设计，很多写字楼项目开始根据项目的目标客户群体的特点进行外观设计。如北京的东方梅地亚中心坐落在中央电视台新址附近，其鲜明的目标客户即为传媒创意企业，因此其外观设计也新颖，代表了传媒企业的创新特征。

外立面的用材方面，主要为玻璃幕墙和石材。在很多写字楼项目中，玻璃幕墙的外立面营造出通透、轻灵的外观形象。但是在很多高档写字楼中，也大量使用石材，显得庄重、豪华。写字楼外墙遮阳板主要材料为铝和陶瓷玻璃，多为水平设置。

为了突出写字楼的形象，很多写字楼项目也开始注重外立面的灯光设计，如北京中钢大厦除顶部灯光外，沿其独特的弧线立面线条布有泛光设计，自上而下逐渐退晕，强调间接照明的柔和色调。

(2) 结构设计

当前写字楼项目主要采用框架核心筒设计，保证建筑物能满足抗震、抗风的要求。办公空间围绕核心筒进行布置，能获得很好的采光条件。此外核心筒的布置也使得框架空间的跨度可以加大，减少办公空间布置的柱体，便于公司更有效的利用办公空间。如 LG 大厦采用了特别的环形无柱平面设计，配合 12-15 米进深，起到充分引入光线，开阔视野的效果。深圳现代国际内部无梁柱，空间分布自由、灵活，实用率高达 70%。

由于对通风的重视，2006 年的写字楼项目更多采用薄板结构，降低建筑物的进深，优化通风条件。如北京锦秋国际采用双核心筒结构，薄板楼体，进深 7~9 米，使得每个办公空间都可以享受到很好的采光和通风条件。

(3) 公共区域设计

2006 年北京、上海和广州、深圳四地新推出的写字楼产品中，公共区域的设计和装饰装修成为提升写字楼整体品质的重要方面。这些公共区域主要包括：大堂、候客区、中庭、走廊、休闲区、卫生间和电梯间。

大堂的设计向着更宽敞、更高档、服务更全面的方向发展。除了大堂设计，很多项目引入了中庭设计，内部种植绿色植物等，为客户提供一个办公时间放松的空间。

2. 设备设施

(1) 电梯

目前写字楼电梯品牌主要有三菱（进口/合资）、德国 OTIS、合资 OTIS、日立、东芝、蒂森、迅达、G&C 和 Schindler。写字楼的电梯品质主要体现在数量、速度、载重和轿厢三个方面。在数量上，顶级写字楼一般能够实现 2 层一部电梯的数量配置，如深圳华润大厦。从地区比较上看，上海写字楼电梯配置相对较多，广州和深圳相对较少，就连广州中信广场也会出现上班高峰，排起长队等候电梯的现象。

在速度上，高速客用电梯可达到 6m/s。从分区上看，低区约每秒 5 米，中区约每秒 7 米，高区约每秒 7~8 米。配置较高的写字楼电梯平均等候时间 30~45 秒，高峰时间约 45 秒。

在载重上，顶级写字楼的客用电梯容量均在 20 人以上。在轿厢尺寸上，新建写字楼与存量写字楼相比有明显改进，加大了电梯轿箱的高、宽、深，尤其是在宽度与深度方面有明显提升，宽×深×高基本能达到 2.7 米×2.2 米×3 米。

在电梯控制系统方面，传统的电梯分区的应用逐渐减少。多数项目开始采用智能联动系统，电梯的控制系统统一配置电梯资源，尽量减少客户的等候时间。个别项目引入外呼式智能控制系统，根据楼层优化原则，即时提供搭乘的电梯。中环世贸中心的电梯系统在大堂的入口处就设置声音感应系统。来客说出要去的楼层，系统自动就指示您该搭乘的电梯号，减少了等待的时间。

(2) 空调通风系统

现阶段写字楼采用的空调系统仍以中央空调系统、离心式冷水机组和风机盘管方式为主。设计室内温度多为夏季 24~26 度，冬季 24~26 度；相对湿度一般在 30%~55%。早期写字楼的中央空调系统不能根据使用者数量的变化进行调整，能耗比较大，且不能根据个人的需要调节温度和湿度，舒适度不佳。

新建的高档写字楼一般都采取了一些措施，提高客户的舒适度，节约能源。目前采用较多的方法是分区控制，按照进深、朝向或使用要求进行分区，分区后可以按照不同区域进行供冷或供热，既可以实现合理的管理，又可以节约能源。

除了分区控制，很多高档写字楼还引入变风量系统，根据室内人员的数量来调整新风量，当人员比较少的时候就适当调低新风量，提高客户的舒适度。中钢大厦的四管制 VAV 空调，配套世界领先的集中冰蓄冷低温送风技术，并在新风系统中设计有双层过滤和消毒系统，为使用者带来绿色、健康办公空间。

为了提高客户的舒适度和能源利用效率，很多写字楼开始采用了下送风的空调系统，冷空气由下到上流动。世界金融中心采用高效能 UACS（地下送风空调系统），内藏式室内空气处理机，把处理后地空气送入活动板下的送风区，再由装在活动板下的送风终端机，从地板上的送风到人的呼吸区内，由装在地板上的回风口进入地板下的回风区，回到空气处理机，处理后再送到室内。从市场用户的抽样调查来看，空调主机主流品牌为约克，开利和特灵。

(3) 智能化配置

楼宇控制

在楼宇控制系统(BAS)方面, 主流品牌包括德国西门子、美国江森和 Honeywell。楼宇控制系统是利用先进的计算机控制技术和计算机网络通讯技术, 对大厦内各类机电设备实现有机的管理和监控, 达到降低设备的运行能耗, 节约运行成本, 延长设备使用时间, 提高工作效率, 降低人员开支等效果。

通讯

在通讯方面, 顶级和部分甲级写字楼达到“光纤主干, 12—24 芯光纤通讯电缆, 超 5 类/6 类线, 百兆到用户端口”的标准。以被誉为中关村“信息化样板园区”的融科资讯为例, 其直接与中国电信骨干节点相联, 带宽 622M, 并可扩容至 2.5G, 随时满足客户带宽需求, 并引入无线上网设施, 可以在楼下咖啡厅, 大堂茶座, 甚至楼顶花园, 满足移动办公的现实需求, 无线传输速率 11M。

布线

目前甲级写字楼大多采用综合布线系统, OA、CA 均为独立的系统, 可随环境改变而升级。配合综合布线系统, 网络地板也在很多新推出的写字楼项目中被引用, 改变了地下线槽的传统方式。网络地板的应用解决了一部分布线烦恼, 办公空间自由分隔受限的问题。从实地调研收集的数据看, 网络地板一般在 10cm 以上, 以配合大型外资企业布线多的要求。

照明和安保消防

在写字楼照明智能化控制方面, 中美节能示范楼的室内灯采用了自动控制的二级开关, 能根据室外亮度控制室内灯光。当室内光线充分时, 开灯, 灯也不会亮。LG 大厦采用全隐蔽, 高输出, 低炫光的荧光灯提供照明, 使电脑屏幕消除反光现象, 消除视觉疲劳。照明监控系统由中央系统统一管理, 客户通过电话, internet、开关实现温度和照明的加班预设置。

从抽样调研收集来看, FAS 主流品牌辛普利斯、爱德华、Honeywell 和西门子。大多数甲级写字楼的消防报警系统都实现消防泵栓、人工泵和警铃联动。保安系统主要是闭路电视, 停车场采用智能卡管理和车位引导。

3. 商业和商务配套

随着开发商写字楼开发理念的成熟, 很多开发开始重视写字楼的商务配套。目前写字楼的商业和商务配套方面可以分成三种层次:

(1) 写字楼内部的配套

一般设在写字楼低区, 为写字楼提供基本的商务配套服务。在一层和二层一般包含咖啡吧以及休息区、银行、健身中心、商务服务中心, 在地下一层设有餐饮娱乐配套中心。

(2) 裙房或附楼的配套

随着写字楼商务配套需求的增加, 写字楼内部的商业配套已很难满足一些商务要求, 很多写字楼通过裙房或附楼提供商务配套, 提供大面积的购物、娱乐、餐饮和商务会议设施。如金贸大厦的裙房总建筑面积 32270 平方米, 地下一层为小吃广场, 地面层设有会议厅, 宴会厅和影剧场等; 地上 3~6 层为大型购物、娱乐中心。裙房的设计为金贸大厦提供了良好的商务配套。北京东方梅地亚中心定位于传媒企业的客户群, 在其 D 座中设置了 10.7 米挑高的多功能厅, 可作演播厅等多种用途, 还设置了 7000 平方米的新闻发布大厅、多个 30-100 人的小会议室, 以及冷餐厅, 满足企业商务会客的需要。

广州和深圳写字楼多具备 1~2 层或多层底商和百货商场, 如中信广场、中泰国际、地王大厦、华润大厦等, 这可能是岭南建筑底商的传承。

（3）都市综合体的配套

目前，四个大城市的都市综合体开发大行其道，写字楼的配套更加全面，几乎覆盖了所有的商务需求。如北京的银泰中心就是一个 35 万平方米综合建筑，包括 3 座主体建筑。东西两栋智能 5A 甲级写字楼为人保大厦、银泰写字楼，地上 44 层，高 186 米，局部钢结构加钢筋混凝土结构。中央主楼 63 层，高 249.9 米，纯钢结构，为长安街上最高的建筑，拥有凯悦国际酒店集团的极致尊贵和精品型柏悦酒店、酒店服务式极品公寓柏悦居和柏悦府。裙房为柏悦生活(Park Life) —— 全新概念的高品位商业、休闲、健康、美食及娱乐等时尚生活目的地。

柏悦酒店，酒店大堂位于中央主楼的顶部 60 层，伫立酒店大堂，可俯瞰北京全景，是中国最高的酒店大堂。共有 237 套酒店客房。北京银泰中心的极品公寓：仅有 21 套极品公寓柏悦府，216 套酒店服务式公寓柏悦居，其中 21 套柏悦府为国际级商业首脑度身定制。商业裙房柏悦生活 Park Life，荟萃欧洲顶尖时尚的生活方式，是全新概念的高品位商业、休闲、健康、美食及娱乐生活目的地。联结 3 座塔楼的 6 层裙房，总面积 52,199 平方米，其中 4 层 25,000 平方米的商业配套设施包括时尚欧陆精品店、美食和精品生活购物中心。

可以预见，未来顶级写字楼的商业配套将越来越完善，单纯写字楼内的配套将越来越少，但是一些基本的商务功能还会保留在写字楼内部。

4. 写字楼新技术

随着能源价格的提升以及客户要求的提高，写字楼项目越来越重视节能技术，并逐步引入一些人性化的技术，提高客户的舒适度。本报告将从供热（冷）系统、围合结构、照明系统和建筑设计四个方面介绍目前写字楼应用的一些新技术。

（1）供热（冷）系统

写字楼大都使用传统的集中式供热（冷）系统，这种系统既不能根据使用情况来很好的调节系统运行的功率，也不能充分的利用自然能源来减少能源的消耗。而根据近年的统计，供热（冷）系统的能耗占建筑总能耗的 55%，因此如果能在这部分使用一些节能技术，节能效果将是十分显著的，会给客户带来巨大的费用节约。目前一些顶级写字楼已开始运用以下的技术。

分区控制

写字楼建筑的体形一般来说都是比较的，不同区域对于温度的要求又是不同的。比如建筑的南向由于日照的作用需要的新风量就比北向大。所以写字楼可以进行内外分区、朝向分区或按照使用要求进行分区，分区后可以按照不同区域进行供冷或供热，既可以实现合理的管理，又可以节约能源。这种系统和不分区的系统相比可以节约 5%-10% 的能源。

如果把分区系统应用到每个办公室就能实现个人的温度和新风控制，每个人都可以根据自己的舒适度确定新风量，这不仅能提高个人舒适度，提高工作效率，也能减少建筑的能耗。避免夏季时有些员工在写字楼内感觉很热而有些人又觉得冷的局面。

目前在顶级写字楼中采用分区控制的还是比较多，大体量的写字楼一半以上都采用了分区控制，但是在一些乙级写字楼中使用的比率还是比较低。

变风量系统（VAV）

对于写字楼来说，有些公共场所的人员数量变化比较大，如会议室；另外很多办公场所都有加班的需要，而加班的人员一般相对正常上班的人员数量是比较少的。这样如果在任何时候都采用统一的新风量的话，就会造成能源的浪费。就需要根据室内人员的数量来调整新风量，当人员比较少的时候就适当调低新风量。

现在的供热（冷）系统通常只有冬季和夏季两种工作状态，无法根据室外的温度情况进行调控，这对于冬季和夏季之间的过渡季节来说就是一种能源浪费。应该根据室外的情况来调节新风量和新风的送风温度。变风量系统可以和分区控制结合使用，能达到很好的效果。

现阶段，在中国写字楼产品中，变风量系统（VAV）使用还不是很普遍，但是在中关村金融中心、LG 大厦和深圳华润大厦中已被采用。

排风能量回收系统

这项技术在发达国家已经比较成熟，但是在国内目前据我们所知只有上海莘庄生态写字楼使用了该项技术。目前写字楼空调系统排出的风还存在热量，它利用室内排风对新风进行预热（冬季）或预冷（夏季）处理，相当于降低了供热（冷）系统的负荷，具有明显的节能特点。

地源热泵技术

源热泵技术是利用地下浅层的热能源，通过输入少量的高位能源，将低位能源向高位能源转化。它是利用地下温度比较恒定的特点（一般 10 摄氏度），冬季把它作为热泵供热的热源，即把高于环境温度的地热能取出给室内供暖，夏季作为冷源。地热资源是可再生能源，而且在使用的过程中产生的污染很少，相对与传统的技术优势明显。它的投资相对传统的空调系统可节约 10%，运行费用可减少 40%。目前这项技术在北欧和美国的普及率比较高，长春的地源热泵采暖、制冷示范项目和上海莘庄生态写字楼都使用了该项技术。

(6) 相变蓄能技术

现代建筑向高层发展，要求所用围护结构为轻质材料。但普通轻质材料热容较小，导致室内温度波动较大。这不仅造成室内热环境不舒适，而且还增加空调负荷，导致建筑能耗上升。通过向普通建筑材料中加入相变材料，可以制成具有较高热容的轻质建筑材料，称之为相变蓄能建筑材料。利用相变蓄能复合材料构筑建筑围护结构，可以降低室内温度波动，提高舒适度，使建筑供暖或空调不用或者少用能量，可以减小所需空气处理设备的容量，同时可使空调或供暖系统利用夜间廉价电运行，降低空调或供暖系统的运行费用。

相变材料的利用方式分为两种：用相变材料做成储能器件；或者将相变材料与其他基体材料复合，制成相变蓄能复合材料。传统的应用方法是将相变材料装在容器中，以储能器件的形式出现，容器装载相变材料能够解决相变材料在液态时的流动问题。通过将相变材料与其它基体材料复合，制成相变储能复合材料，可以有效地降低单位热能的储存费用，且容易通过选择基体材料、封装技术达到提高复合相变材料的耐久性。相变复合材料还可以作为结构材料，这样就节省了容器所占用的空间。

下送风系统

现在写字楼的安装的空调多是上送风，用的是空气对流降温的道理，但是由于距离使用者比较远和热空气向上流的原因，人们为了要 21 摄氏度的温度，往往把开关调到 18 摄氏度。

而采用了下送风的空调系统，冷空气由下到上，一开空调马上就凉快了，设置的新风温度可以适当高些。这虽然比上送风的成本要多些，但是运行的费用要小的多。目前中美节能工程示范楼和世界金融中心（上海）都有采用这项技术。

溶液除湿空调系统

传统空调系统采用冷凝除湿方法容易出现几个问题：一是需要把空气冷到露点温度，低于室内送风的要求，需要再热，引起再热损失；二是为了提供较低的冷媒温度（冷冻水的温度通常为 7℃），制冷机不得不降低蒸发温度，降低蒸发温度制冷机的效率也随之降低；三是由于冷凝水的存在，盘管的表面形成了滋生各种霉菌的温床，恶化室内空气品质（IAQ），引发多种病态建筑综合症。

出现这些问题的根本原因是把空气的降温 and 除湿同时处理, 由于降温和除湿过程的本质不同, 容易出现很多矛盾和问题。溶液除湿空调系统实现了建筑物热湿负荷的独立控制, 它采用低品味热源驱动, 有利于节约电资源, 保护环境, 提高室内空气品质。浓缩除湿后的稀溶液存入再生器中, 采用低品味热源驱动。储液罐用来储浓溶液, 相当于一个蓄能的装置。制冷机向系统提供冷水处理显热负荷。由于不负担湿负荷, 排除显热的设备表面没有凝水, 省去了凝水排放系统的麻烦, 更重要的是避免了霉菌和病毒的滋生和聚集, 消除了一大污染源。由于只需排除显热, 15-20°C 的冷媒温度即可满足要求, 比常规制冷系统大约高了 10°C。

目前清华大学超低能耗楼采用了溶液除湿空调系统。与传统集中空调形式相比, 溶液除湿空调系统的初始投资与之相当, 但在温度湿度的控制、室内空气品质、蓄能效果等方面要好得多, 且运行费用可节约 30-40%。因此, 其市场应用前景十分看好。

辐射供暖&降温系统

辐射供暖&降温系统是主要依靠辐射的热量转移方式来进行建筑供暖和降温的系统。典型的情况是, 热水或冷水在地板或天花板中循环, 来满足空间的温度要求。

许多年来一直采用传统的散热器进行建筑供暖。散热器沿着建筑周边安置, 由于其表面积较小, 所以必须保持很高的温度才能传递足够的热量。现代系统则有所不同, 覆盖了大面积的地板或天花板, 可以在更接近室温的温度下运作——降温模式下大约为 15°C, 加热模式下大约为 35-50°C。降温模式下, 系统不能在更低的温度运作, 以免造成室内蒸汽的凝结。这小小的温度差异意味着大约 30%-50% 的天花板或者几乎全部的地板可以成为传热面。一个小型专用管道系统提供了流通空气, 在置换的通风观念下很好地运转。

一些公司已经推出了可以安装在天花板中的金属辐射板, 可以直接贴在天花板上, 也可以作为 T 型吊顶的一部分。对于地板系统, 则将柔性塑料管嵌入混凝土地板或者木质底层上的石膏面层中。天花板系统通常适用于加热和降温相结合的系统。地板系统则适用于单独的加热系统 (地板不应铺着厚地毯)。

辐射系统比空气系统在能量利用上更加有效。它只需很小的寄生能耗 (水泵和风扇的能耗) 来传递热量。较低的运行温度意味着锅炉可以更加有效地运作。最后, 因为墙也被辐射加热了, 所以可以在更低的气温下达到同样的舒适程度。而这更低的气温使得更少的热量损耗到室外。

辐射供暖和降温系统可以在大多数商用建筑中使用, 对于空气质量非常重要的建筑或房间, 辐射系统是理想的选择。供暖与降温相结合的辐射系统在欧洲国家已经成功使用了 15 年多。安装在天花板上的辐射板的费用 (不包括安装费) 大约为每平方米辐射板 400 元。辐射地板系统的费用 (包括安装费) 大约为每平方米 320 元。不过, 节省的管道成本可以抵消部分费用。目前这一系统在住宅中应用较多, 但是在写字楼还应用较少。

(2) 围合结构

建筑节能的另外一个很重要的部分就是加强围护结构的保温隔热能力, 建筑外围护结构的保温性能直接影响建筑的节能效果。没有一个保温的围合结构, 好的空调系统的作用也难以发挥, 同时围合结构还可以主动创造能量来实现主动节能。

玻璃幕墙

建筑玻璃幕墙作为建筑的外围护结构, 其热工性能直接影响到建筑物的能耗, 而现在广泛使用的单玻玻璃幕墙传热系数较大, 隔热性能效果较差, 因而能耗较大。目前市场上, 中空玻璃幕墙渐渐普及起来, 几乎新建的写字楼都使用了 Low-E 玻璃。Low-E 玻璃具有传热系数低和反射远红外辐射的特点。可以将冬季室内的热量反射回室内, 取得比较好的保温效果。遮阳型的 Low-E 玻璃还可以反射阳光中近红外辐射, 只允许可见光通过, 降低空调的负荷。

而可呼吸式玻璃幕墙作为比较新的技术，其保温、通风效果都要好于 Low-E 玻璃，但是在国内可呼吸式玻璃幕墙的使用还是比较少，目前只有一些顶级写字楼，如凯晨广场、融科资讯等项目中采用了这项技术。

可呼吸式玻璃幕墙与其他传统玻璃幕墙体系相比，最大特点在于其独特的双层幕墙结构。可呼吸式玻璃幕墙由内、外 2 道玻璃幕墙组成。内、外 2 道玻璃幕墙之间留有空气流通的空间，具有通风换气、环保、节能的功能。在外层玻璃幕墙上下两端设有进风和排风装置，与空气通道相连，空气可以从下部进风口进入，又从上部排风口离开这一空间。这一空间经常处于空气流动状态，它比传统的玻璃幕墙节能效果高约 40%。

以上所列举的都是被动式的节能幕墙，现在还有主动利用太阳能来节能的玻璃幕墙。清华大学的超低能耗示范楼的南侧立面装了 30m² 的光伏玻璃，可以利用太阳能直接发电。这项技术现在由于费用很高，使用还是比较少。

遮阳系统

开发商对于遮阳系统的功能存在很大的误区，很多开发商认为遮阳系统没什么功能，降温主要靠空调；外遮阳还影响立面，内遮阳比外遮阳更好。在目前市场上看到的商业写字楼项目中，采用外遮阳系统的项目较少。

夏季的热源主要就是太阳光，因此挡住太阳光，并阻止热能在墙体内部的热传递可以对高热达到釜底抽薪的效果。遮阳系统不仅遮挡太阳光的直射，避免对眼睛的刺激，还有阻挡太阳光的热量的作用。遮阳装置分内遮阳和外遮阳两种，位于温室外的遮阳装置称为外遮阳，温室内的就自然是内遮阳了。内遮阳也可以阻挡太阳的热辐射，但是，由于内遮阳设施遮挡的太阳辐射是已经进入室内的太阳辐射，因此，从热控制的角度说，内遮阳设施远不如外遮阳设施有效。外遮阳系统也有水平和垂直两种设置方式。

照明系统

照明是写字楼中的一个重要系统，它会消耗大量的能源，此外，照明系统对客户的舒适度也有很大的影响。照明的节能可以分为使用节能的照明灯具和照明系统的优化。好的照明灯具能大幅的减少能耗。LG 大厦中由全隐蔽、高输出、低炫光的荧光灯提供照明，使电脑屏幕消除反光现象，消除视觉疲劳，还能有效的节约能源。除了照明灯具的选择外，照明系统的设计也能降低能耗。

1) 间接照明

间接的照明系统就是把室内光线照射到天花板上，再反射到房间的照明方式。传统的安装在天花板的灯具光的投射是不均匀的：在灯具的正下方光线的强度比较高，离灯具越远，光线越弱。为了抵消这种影响，建筑设计师需要增加灯具的数量或是移动灯具使它们足够近。这样会增加亮度，但是同时也会增加能耗并导致炫光。间接照明能解决这个问题。光源是在天花板的下方，光线向上投射并被天花板反射，这能提供更均匀的照明并减少炫光。

典型的间接照明灯具是线形的荧光灯，它被悬挂在天花板下面或是被装在墙上。灯具一般是由钢或是磨光的铝做成。能向下投射部分灯光的介于直接/间接照明的灯具也是可以获得。通过向空间提供更均匀的照明，间接灯具能允许减少照明强度。这就会节约能源并减少制冷负荷。间接照明对于办公室、教室、零售商业很适用。净高 2.4m 就能使用。

2) 变光亮系统

它是根据白天自然照明强度来关电灯或调暗电灯的控制系統。大多数的写字楼的照明系统都是按照最大功率来运转的，而不管室外的状况。大多数天，自然照明（窗户采光）能满足大多数的办公活动的光线需要。这种情况下不调低电灯的亮度的结果是让使用者的眼睛疲劳（因为过度的照明强度）以及不必要的电灯和空调的耗能（电灯能散发热量）。经验表明在写字楼物业中，手动控制灯是不可靠的，因此就需要一种自动的灯光控制系统。

除了能源节约,变光量系统和传统的照明系统还有其他两个优点。首先,传统的照明系统由于考虑到长时间使用后灯具的照明功率要下降30%,所以都是超标设计的,而电子调暗控制系统能自动补偿功率下降以保证长时间的恒定照明强度。其次,调暗灯光控制保证每个空间都能获得期望的照明强度,因此当楼层规划改变时,能很容易调节照明强度以满足各个区域的照明要求(假设系统分区合适并有充足的照明能力)。

调暗控制系统在写字楼等进行书案工作的场所里是最适用的。开关控制系统的费用比较适中,变光量系统的费用差不多是普通照明系统的两倍。但随着能源费用的提高,节能也将越来越受重视。

3) 太阳能光导采光

太阳能光导采光是利用太阳能作为能源,利用光学玻璃纤维作为传光线路,把太阳光引入阴暗处进行照明。现代城市高楼林立,很多商场、写字楼、地下室、飞机、剧院等都需要昼间照明,但大量的活动空间缺乏甚至根本没有日光照射,时刻需要电灯照明,而人造光源无论是光色还是频率都很难达到人眼最适宜的程度。如果采用太阳能光导采光系统来保证日间的照明,不仅节省了大量的电费开支,减少了环境的污染,而且还提供了来自大自然的舒适光线。

太阳能光导采光首先以一个较大凹镜把阳光汇聚再以一个较细小的凹面镜把会聚起来的阳光变成垂直的光束,以此把阳光引入光纤或导光管中,通过光纤或导光管将光线引入不同的房间中,这就是太阳能光导采光的原理了。

国内外都已有此项技术的应用,清华大学超低能耗楼中也使用了这项技术。目前主要还是采用导光管和光纤来实现光路传导。光纤和导光管传导技术各有长短,光纤传导可以利用光纤的可弯曲性进行光路的多样性铺设,但价格比导光管传导的系统要贵3~5倍。导光管技术也因为它的技术可靠简单、成本低廉而获得了一定市场,所憾的是因导光管不可弯曲,大大限制了使用场合,只能应用于顶层楼或单层楼的一对一照明。

(4) 其他设计

低能耗电梯

传统的电梯系统分为牵引式(用于高层建筑)和液压式(用于低层建筑)两种。牵引式电梯往往安置在楼顶机房,会带来高度限制并影响建筑外观,而且需要在顶板上留出缆索和配线的孔隙,从而造成高漏气区域。液压式电梯则利用液压缸提升轿厢。液压缸、液压储油器和加压设备安置在电梯下面,建筑底部的电梯洞中。液压式电梯往往比较慢,而且不平稳。液压机液体有剧毒,如果溢出或泄漏将造成极大的环境危害。液压式电梯的高启动电流还会导致整个楼宇电气系统的不稳定。

目前一种结合了牵引轮、闸凸缘和转子的无齿轮轴向同步交流电动机的专利电梯系统已经研发出来。这种装置就可以快速、平稳地将轿厢提升10层,而且所需电量与标准电梯系统相比大大减少。这个提升设备非常紧凑,可以安装到升降梯上,不再需要楼顶机房,简化了设计和施工,而且消除了对限高的担心。该系统将荷载传递到建筑的基础,而不是电梯井周边结构,从而减小了结构荷载,降低了设计要求。该系统的空间需求远小于标准电梯,而且可以在更低的温度下运行。由于不适用液压机液体,该系统也不会产生环境危害。所有的控制和电路系统都包含在顶层电梯井旁边的小机房内的控制箱里,也可以安装在电梯井的前壁里,依电梯系统的类型而定。

这种高效发动机装置比液压式电梯节能约25%,比牵引式电梯节能约50%。新电梯系统也可以减少建筑的漏气量。将驱动装置安装在升降梯上,使得建筑屋顶的保温层、防潮层、防风层和隔气层可以连续设置。传统的电梯机房造成了大量的建筑漏风和热量损失。新装置防止了漏风,同时也有助于减少建筑内部多余的气流。1998年,低能耗电梯系统开始在多

伦多地区的新建筑中安装使用，目前国内还未采用这种电梯系统。

同层排水技术

同层排水技术是指卫生器具排水管不穿楼板，而排水横管在本层与排水立管连接的方式。同层排水技术的优点是：管道维修不干扰下层住户，卫生间卫生器具布置灵活、安装方便、排水噪声小、管道不结露。针对传统排水的缺点，同层排水楼板上没有卫生器具的排水预留孔，卫生器具的布局不受限制。此外排水管布置在楼板上有很好的隔音效果，排水噪音大大减小。

实现同层排水与下排水相比，虽然会增加部分轻骨料混凝土等填充材料和防水，但却减少了排水立管、诸多的管件和悬吊式管道支架，下层的吊顶也可省去，综合造价反而低于传统的下排水力一式。即使是采用楼板下沉的力一式解决同层排水，有时会增加少量的结构投资，经对工程实例的测算，综合造价仍低于或等于下排水力一式。若采用横排水系统在楼板及垫层内安装管道解决同层排水，则造价更低。

网络地板

网络地板是一种在结构楼板层的上面再建一个附加地板层以在两个地板层之间的空隙布置服务设施的系统。网络地板包括支持可移动地板的钢或者铝结构。地板是由一个钢的托盘和在托盘里的薄混凝土层或附加的木质结构以及地板装饰组成。它主要使用在写字楼中，它最先被使用在计算机机房里，因为那里的对于制冷，通风，电缆铺设的要求比较高，而架空地板是一种解决方案。

网络地板也适合回复式通风设计（新风从地板送出，并从屋顶被抽走）。因为新风和使用者的距离更近，这种通风设计方式下新风的温度可以更高点。同时如果新气可以通过天花板排出的话，可以实现全部或者部分的空气流通。架空地板最近已经在一些写字楼中被使用，主要是便于电缆设施和空调通风设施的设计方案的更改。目前国内的顶级写字楼都采用了网络地板。

二、 写字楼的运营策略

1、 租售选择

目前写字楼的开发运营方式大致分成三种：租赁、销售和租赁结合。为了保证物业产权的完整性，目前高档写字楼主要采用租赁和整售的方式。部分开发商由于资金压力，也会考虑将物业出售。2006 年，由于人民币升值的预期，很多海外投资者在国内积极寻找各种高档物业。因此，销售的高档写字楼主要通过整售的方式出售给海外的投资者。

高档写字楼的租赁期多为 3 年，如果是整层或者多层租赁，租期可以延长到 5 年。如果续租，将优先考虑此租户。在客户选择上主要考虑公司背景，行业特性和租用面积，租户以外资企业和国内大型企业为主。为了阻挡低质租户，高档写字楼一般采用高报价、高优惠的方式。通过高报价使得低质客户望而却步，再通过谈判阶段的高优惠吸引目标客户。

出于快速回收资金的考虑，市场上的低档写字楼主要采取散售或租售结合的方式。本年，国家工商局发布了住宅立项的写字楼禁止工商注册的通知，使得很多低档写字楼项目面临销售危机。政策出台以前，市场上很多低档写字楼都是以住宅立项，由于土地成本较低，使用年限较长，很多低档写字楼都通过一些概念来吸引客户。在北京，loft 的概念在低档写字楼中比较盛行，通过买一层送一层的方式来吸引客户。工商注册政策以后，写字楼立项的低档写字楼开始火起来，很多以住宅立项的写字楼项目通过积极运作，基本通过了工商注册关，

但是未来以住宅立项的写字楼项目将很难获得工商批准。

四地比较来看，北京写字楼开发运营以出售为主，并出现整栋出售和出租的现象，零散销售在顶级写字楼中不多。同时各个区域也有不同，CBD 区域出租比较多，中关村和金融街则主要是出售。上海写字楼开发运营以只租不售为主。深圳个别写字楼采用只租不售的方式，如华润大厦和招商银行大厦，这主要与开发商背景和发展战略有关。大多数写字楼仍是销售型物业。广州顶级写字楼也以出租为主，而珠江新城的中档甲级写字楼多以销售为主。

此外，上海写字楼市场已经出现预租现象。在建成前就开始预出租。由于上海写字楼质量高，开发商的实力让人信服，同时市场供应低于市场需求，因此一般顶级写字楼的预租率达到 60%。深圳个别写字楼在预售之前也存在支付诚意金预定的现象。

2、物业管理

在写字楼市场硬件同质化的时期，软件服务，即物业管理将成为写字楼的制胜法宝。目前北京、上海、广州和深圳市场中，除少数高档甲级写字楼品质能与国际化写字楼相媲美，其它写字楼同质化现象比较严重，这就决定了写字楼市场将以物业管理为代表的软环境作为产品的竞争点。

以香港国际金融中心为例，其在一期和二期的物业管理中，分别引入了国际金融中心管理有限公司和香港地铁有限公司旗下的 Premier Management Services 进行专业物业管理。物业管理的范畴主要包括空调设备、清洁服务、礼宾服务、保安服务、设施维护服务等。其中，清洁服务不仅涉及公共空间，而且包括个人办公空间的清洁服务，如垃圾清理、电话擦拭、桌面清洁等；礼宾服务则包括了自动鞋履擦亮服务、急救站（电梯转换层的心脏急救器）、免费本地传真 / 影印 / 扫描服务、失物待领处、手提电话充电服务、餐饮推介及预留座位服务、缝纫工具包等个性化的服务。

国内物业管理市场，除了为数不多的知名物业管理公司外，其他本土的公司水平参差不齐，但是写字楼数量增长十分庞大，优秀物业管理公司不可能承担起快速增长的市场总量，这就造成了供需之间的巨大的矛盾。目前顶级写字楼都选择聘请国外的物业管理企业进行管理。

此外，除了入住以后的物业管理以外，目前很多写字楼在设计前期就引入物业管理机构，提出专业的物业管理意见，优化产品设计，在源头上杜绝产品不适用的部分。

3、开发策略

随着客户对写字楼要求的提高，开发商越来越重视写字楼的配套功能。在几大城市，纯独栋写字楼的开发已经越来越少，都市综合体越来越收到开发商的青睐。但是由于综合体的体量较大，对企业的规模要求也越来越高。目前很多写字楼项目都是由规模实力较强的企业进行开发。

为了分散大综合体开发的风险，很多开发商选择将综合体的用地进行分拆，按照物业类型分为几块土地，便于在出现风险时进行转让。

三、 写字楼的区域分布和特点

写字楼产品有着很明显的区域聚集的特点。很多城市在发展过程中都形成了特定的写字楼聚集区。但是由于城市中心的土地极为昂贵，同时中心土地开发趋于饱和，因此，写字楼

已出现一定的非核心化趋势。非核心化趋势主要是指写字楼的选址将以城市中心为辐射区向郊区发展。一方面，城市交通以及市政配套设施的加速建设，大量的城市人口均外移，而伴随着居住区域的不断向外延伸，以住宅先行带动写字楼的趋势不容忽视；另一方面，城市中心区域的甲级写字楼租金水平不断上涨，土地的稀缺性又决定中心城区的新建写字楼数量将逐年递减，因此有预见性的开发商纷纷选择在城市郊区建造写字楼，减少了建造成本，还可以获得政府所提供的税收等优惠政策。当然，由于商业和商务配套不完善，交通便利性不强，人流量相对城市中心要少得多，同时由于对顶级写字楼需求量较大的金融保险企业、投资咨询公司等客户群定位明确，一般不会轻易搬离城市中心区域，因此，目前建在郊区的写字楼主要还是一些面向对区域要求不太高的中小客户为主的中档写字楼，也不乏一些产权型的中低档写字楼。

1. 北京

北京早期的写字楼建设主要是伴随涉外高档酒店兴起，在日坛和三里屯使馆区的两个商务中心区形成的推动下，国际大厦和赛特中心使得建国门外大街先于其他地区而成为北京写字楼发展的根据地。1988年~1992年间，国贸中心成为北京写字楼历史的里程碑，使建国门外大街商务区彼一时重心向东偏移。而亮马河区域在北京人看来几乎是在一夜之间摇身一变成为高档商务区的。1997年至2000年间，金融街的崛起使得国内企业对写字楼的需求启动，同时也打破了国贸CBD区的垄断地位，给北京写字楼市场未来的多极化发展作好了客户准备。2000年以后，中关村凭借独一无二的人力资源和贸易资源以及个性化、人文化特色逐渐脱颖而出，形成了以高科技为核心的写字楼集聚区。

(1) CBD

CBD处于北京市的市中心，其边缘区包括京广、慈云寺、双井、劲松等商务聚集区。目前是北京市高档写字楼最为密集的地区之一，是大型外资企业最为集中的地区。CBD区域产业定位于以金融、电信、商务为主，具有传统的商务优势，客户群得天独厚，世界500强中有三分之一落户在此。产业链条完整，各种产业类型的外资公司都有分布，主要以IT业、制造业和服务业为主。此区域写字楼的建筑外立面均融合了个性化的元素，并且写字楼都片面追求绝对高度，在新材料和新技术的使用上也标新立异。CBD写字楼主要是租赁使用，购买较少。由于入驻的企业较大，大面积租购案例较多。此外，该地区的写字楼租金水平，相对其他商务区是最高的。

(2) 金融街

金融街是北京金融企业和其他相关行业聚集的商务区。区内写字楼销售市场活跃，购买优质写字楼的客户主要以国内大型金融机构为主，一般采取整栋或整层购买的方式。此外，一些金融机构和国内大集团公司，以参与投资建设的形式(直接参与或其关联公司参与)，入住金融街地区，如交通银行落户通泰大厦、招商银行落户国际金融大厦、中远集团落户远洋大厦，未来北京商业银行将落户金融城等。

这些大单客户的购买需求呈现以下特点：

- 1) 购买选择带有比较浓厚的行政决策色彩，国家机构改革中新机构的产生直接促成大面积写字楼的需求。这种新机构可分为两种：一种是伴随着国家机构改革的进行，产生的一些适应市场经济发展需要的新型行业监督机构，如证监会、保监会、银监会以及电监会等等。另一种是新成立的垄断行业国有大公司，如国家电力体制改革产生的五大电力公司、中国电信、中国移动通信等等。
- 2) 国有大型垄断行业机构入住比例上升。由于金融街位于西部城区，与国家各部委办公地点相邻，且交通连接便利。因此对一些新成立的垄断行业机构颇有吸引力，除

已入住富凯大厦的三峡电力外，国家五大电力集团之一的大唐电力也将落户金融街。

未来，金融街写字楼市场的需求仍以国内客户、尤其是金融行业客户为主，一些实力雄厚的在京中央直属企业将会成为未来新兴潜在大单买家。另一方面，政府对区内金融企业未来可能实施的行业性扶持政策，将会带动区域写字楼市场需求上升。

（3）中关村

中关村写字楼集聚区其边缘区包括南边的中关村南大街、学院南路、白石桥集聚区及东边的知春路、大钟寺、学院路、西直门北大街集聚区，西边的苏州桥集聚区以及北边的清华园、学清路、上地集聚区。

近年，随着中关村科技园区的发展，该地区写字楼市场形成了以高科技企业为主要客户群的区域发展特色。根据某公司进行的抽样调查，IT、通讯和非IT类高科技企业所占办公面积比例达到60%以上，其他行业的比例均在10%左右或以下，表明IT高科技行业已成为该区域经济发展支柱。此外，区域写字楼推广方式以出售为主，是典型的销售市场。由于公司规模普遍较小，写字楼的销售也主要以散售为主。目前，民营及股份制高科技企业是区域写字楼市场的主要用户，未来需求变化与区域产业经济发展密切相关。

中关村的商务配套与其发展规模相比相差较远，这里没有大型的会展会议中心、商务中心等设施，酒店、公寓等配套也比较老化、缺乏，目前这种情况已经有所改善，韦伯时代中心等高档物业项目都建有商务酒店等设施，中关村西区建成后也都配有高档的商务配套设施，这将改变中关村目前商务配套极缺的情况。

（4）东长安街商圈

它是以建国门商务集聚区为核心，其边缘区包括东长安街沿线的东单、王府井、崇文门等集聚区，绝大部分属于中高档及顶级写字楼。商圈内包含了国家商务部、交通部、旅游局、北京市人事局、国土资源局、北京市公安局等多个国家部委、厅局级单位，以及一大批国家级科研机构；同时靠近日坛使馆区，早期设立在中国的外资机构大部分集中在这里，星级宾馆、酒店，众多的交际活动场所也分布在这一区域及周边地带。地域内还拥有商务印书馆、首都图书馆等几十家久负盛誉的文化团体和设施，拥有十分丰富的信息资源。仅是一个靠近中国中央政府就足够本区域内的商务资源呈现内敛性了。产业链条及完整性和CBD区域相似。

（5）燕莎区域

燕莎写字楼集聚区其边缘区包括北边的三元桥、国展集聚区及南边的三里屯、农展馆集聚区。燕莎区域目前的写字楼租客中有相当部分是外国使馆，这是“近水楼台先得月”的优势。在该区域的南银大厦和发展大厦，美国和日本使馆部门占据了一半以上的出租面积，其他高档写字楼情况也近似。

区域内部的商务资源主要为三里屯使馆区，主要依托于燕莎区域的商务资源进行商务活动，所以这些集聚区与燕莎集聚区一起具备共同构成一个独立而完整的写字楼商圈的基本条件。使馆区提供了良好的商务氛围和服务设施，但位置的尴尬，却使燕莎区域从形成的那天起，就没能成为核心的商务区。

（6）亚运村写字楼商圈

亚运村写字楼集聚区其边缘区包括东边的小营集聚区、南边的安贞集聚区及西边的大屯、北沙滩集聚区。

亚运村写字楼商圈其实是依托其比较成熟的居住社区而兴起的，具有配套齐全，生活设施完善等优点，商住氛围浓厚，但比较缺乏商务氛围。就商业而言，亚运村商业的特点在于其社区商业特别发达，以餐饮、超市、便利店等生活配套为主，作为商业主体、商圈核心的

百货业却不能形成规模，难于承担区域内商业中心的重任。会议、酒店等配套也比较缺乏。不过作为从亚运村发展而来的社区，区内的体育场馆比较完善。

亚运村区域内的主要产业以金融业和石油化工类为主。其中金融业是早期期货业繁荣时亚运村期货交易所的遗留产物，当这个交易所一被关闭，亚运村区域内的金融业也就自然而然地走向了衰落。其他如会展旅游、房地产开发、高新技术产业、商业贸易等都不具有任何特色，不能成为区域内的支柱产业带动整个商圈的发展。

朝外商圈

朝外区域是北京最具规模的新型商业街之一，大型的商场有颇具盛名的蓝岛大厦、旺市百利、丰联广场、华普超市等；电子信息类商场有百脑汇、金飞鸿电讯等；金融场所有工商银行、民生银行、建设银行等；更有钱柜、麦乐迪、东方斯卡拉等娱乐场所，使这里成为北京知名的 KTV 一条街，这些都为朝外大街商务发展铺垫了旺盛的人气和商务氛围。它也是北京著名的休闲娱乐之地，工人体育场作为北京最大的体育场馆之一，承担着每年甲 A 比赛级多数大型演唱会的组织，三里屯酒吧已成为都市白领休闲如乐的重要场所；保利剧院更是国内荟萃东西方文化艺术的高雅殿堂。

区域周边云集了外交部、文化部、中国社会科学院、北京市海关、签证处、俄罗斯大使馆等众多国家部委机关及涉外机构，目前中海油，中石化，中青旅，中国人寿，中国电信，北京移动等众多国有大型企业已纷纷选址东二环商务带，作为企业的总部基地。与东部的其他商务区类似，朝外区域内部的产业链条以传统类行业如制造/加工类、物流商贸类，以及新兴的金融、保险、通讯类企业为主，产业链条比较完整。

2. 上海

上海的写字楼从 1994 年左右开始起步，当时写字楼主要集中在长宁、虹桥一带，由于距离虹桥国际机场较近，具备了一定的先天优势，因此吸引了大量的外资投资商在此处建各类写字楼，此外在古北新区附近也形成了以“富人区”著称的写字楼集中区域，此地区是典型的商业地产带动写字楼发展，台湾人、日本人居多，形成高消费群体，促进了写字楼经济的形成。但既无轨道交通，也未成为商业中心。

到了 1997 年、1998 年左右，南京西路、淮海中路凭借其浓厚的文化底蕴，地铁效应的影响逐步成为上海写字楼市场的核心区域，而此时的虹桥区域和古北区域由于交通原因，影响力逐步减弱。在 1997 年间，浦东小陆家嘴地区由于政府行为的作用，形成了以金融为主的商务楼密集区。而虹桥开发区由于受“重心东移”的政策等方面的影响，近年区域交通和商业环境发展相对滞后，加上国际航班的东迁致使虹桥开发区的写字楼的发展受到严重影响。

(1) 南京西路沿线

南京西路是上海现代服务业最发达的地区，成为上海城市格局中重要的高级商务和商业区之一。区域内写字楼品质均比较高，吸引了大量的金融、保险、证券公司和跨国集团入驻南京西路，而此类公司的入驻也给南京西路带来了更多商机，从而形成良性循环。南京路集中了中外商务机构 2000 余家，拥有通用电器、摩托罗拉中国公司、马士基物流、百事投资等一大批跨国公司办公机构。特别是美、英、法、德等一批领事馆商务处的“驻扎”，更是吸引了众多美欧客户的入驻。1000 多家进驻上海的国际名牌，有一半以上落户静安。

目前，南京西路周边 25 层以上写字楼的数量在 20 栋左右，平均出租率超过 80%，恒隆广场、中信泰富广场、梅龙镇广场等顶级写字楼的出租率更是高达 95% 以上，转租情况基本不会出现。

作为上海最繁华的商业街之一，南京西路拥有中心城区的地段优势，交通便利程度不言

而喻，轨道交通二号线贯穿整条南京西路，公交线路纵横交错，其周边还拥有完备的商业设施。这其中有优越的地理位置所带来的便利，也有区政府多年以来有意识的引导和推动。2003年底，静安区专门成立了现代服务业办公室，着力推进这项工作。未来，南京西路还将成为上海商务发展的重点区域。

（2）淮海路沿线

淮海中路沿线的写字楼一般都是由海外房地产开发商投资建设，由于此类开发商实力雄厚，信用良好，对于写字楼物业的开发经验丰富，所以此区域的写字楼普遍品质较好，同时，大部分的写字楼均聘请了资质良好的物业管理公司，为租户提供优质的服务。由于淮海中路处于上海市中心，因此一般来说，顶级写字楼楼下裙房绝大部分作为商铺用途，楼上则为办公用途。

淮海中路商圈地处市中心，周边的南北高架和延安路高架是贯穿市中心南北、东西的主要干道，这里距离虹桥机场仅十几公里路程。借助地铁一号线的优势，此区域聚集了不少的人流和商机。而周边良好的购物环境、众多的餐饮娱乐名店、以及优越的酒店服务也使写字楼中租户倍感便捷，完善的商务配套吸引了众多的跨国集团公司、本土大型企业单位及港澳台企业的办公中心入驻此区域。近几年，银行成为此商务区的又一个主要行业，境内外银行纷纷进入，不仅方便了企业金融业务，而且也方便了广大消费者。

（3）小陆家嘴区

陆家嘴区域是中国目前唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区，经过十多年的开发和建设，顶级写字楼林立，如金茂大厦、中银大厦、汇丰大厦、中国保险大厦、招商局大厦、浦发大厦、上海信息大厦等均聚集在小陆家嘴区。小陆家嘴区域的写字楼开发主要以本地开发商为主，并以此形成了特有的开发企业，此区域的楼宇经济的繁荣得益于政府行为，一方面，上海市政府在开发建设方面给开发商提供了一定的税收方面政策优惠，另一方面政府对此区域进行中央商务区（CBD）的整体规划也吸引了如国际货币基金组织在内的众多金融机构在此设立办事处。

此区域的写字楼体量均比较大，但是目前的写字楼开发还是以纯写字楼为主，对于商务配套的完善没有太多的重视，这也导致了小陆家嘴地区的商业环境远远不如市中心的南京西路和淮海中路。未来此区域的发展潜力巨大，由于写字楼先行，形成了一定的楼宇效应，带动了小陆家嘴地区的住宅建设，而随着零售、餐饮、娱乐等商务配套逐步的完善，2010年世博会等世界性活动的效应也会进一步刺激此区域的写字楼的开发和建设。

（4）黄浦区

黄浦区主要得益于人民广场和外滩的优势，2004年，来福士广场、天安中心等大体量顶级写字楼的落成使人民广场地区的写字楼租售带起了新一轮的高潮，而摩托罗拉、ABB等知名企业也都入驻了人民广场区域。而外滩独一无二的江景也吸引了大量开发商，投资建设了诸如外滩中心等顶级写字楼。由于南京西路和淮海中路的写字楼建设以趋于饱和，作为城市副中心的黄浦区的投资潜力巨大。

（5）徐汇区

近年来，徐汇区的写字楼发展迅速，微软全球技术中心、美孚石油等诸多跨国公司总部汇集徐家汇，使高档商务楼供不应求。徐汇区的商品房起步较早，发展程度高，为写字楼的发展创造了良好的条件。此外，徐汇区政府也明确提出要加强此区域的商务功能开发，将徐家汇建成上海市的城市副中心，政府的政策支持也是徐汇区写字楼发展的一个重要契机。2004年，徐汇区增添了如世纪商贸广场等顶级写字楼，而将在2005年完工的港汇双塔将会使徐汇区的整体商务形象升级换代。

但是，与南京西路、淮海中路相比，徐汇区的商圈商业结构比较单一，以中低档零售业

为主，面向普通工薪大众，消费层次不高；同时此区域人流较杂，交通问题比较严重，因此预计未来几年内，徐汇区的楼宇发展应该还是以零售经营方式为主，不会出现大量顶级写字楼聚集的想象。

3. 广州

广州的传统写字楼主要集中在环市东路沿线，由于发展时间较早，到目前为止，此地区的写字楼存量较多，并且由于 1997 年的东南亚金融危机造成该地区在建写字楼出现多个烂尾楼项目。在环市东路沿线发展后，天河北作为广州市政府的大力扶植地区，迅速发展，成为广州市一个高档商务区。

(1) 环市东路沿线

环市东路沿线是广州最传统的写字楼聚集区，在广州当地被称为传统商务区。此区域的写字楼建成时间较早，因此其写字楼品质与新建写字楼相比存在一定差距。1997 年后的东南亚金融危机使该地区出现多个写字楼烂尾项目，这也造成环市东路沿线用地紧张。目前该区域的部分烂尾写字楼得到重建，将在一定程度上增加写字楼的供应量。

(2) 天河北

天河北作为广州市的高档商务区，其商业和商务环境明显优于环市东路沿线。此区域写字楼之间间隔比较大，道路也相对开阔，写字楼的外在环境较为优越，目前广州两个顶级写字楼项目——中信广场和中泰国际均在此区域中。天河北的发展与政府行为紧密联系，一方面此区域中几个甲级写字楼如大都会广场和市长大厦等都是政府背景开发；另一方面，政策也在金融机构和大型跨国公司入驻天河北，这使得该地区的写字楼需求相比其他区域要大的多。但是，作为写字楼的聚集区，天河北的用地比较紧张，新建写字楼项目不多。

(3) 珠江新城

珠江新城作为写字楼聚集区的后起之秀，在未来两年内将成为广州市写字楼供应量最大的地区。此区域从上个世纪 90 年代开始规划建设，但是一方面由于当时政府没有投资进行基础设施建设，也没有明显的投资优惠政策，使得该区域商业和商务配套经过十多年的发展仍不理想，另一方面由于当时政府急于出让此区域的土地，写字楼项目的批地面积较小，造成现阶段此区域写字楼项目建造密度过大，存量写字楼的物业品质提升空间收到限制。近年来，珠江新城住宅建设较快，以住宅先行带动写字楼的发展，同时受到政府政策导向作用，目前有大规模开发纯写字楼和酒店的趋势，将形成大批新建写字楼供应。

(4) 琶洲地区

琶洲地区定位于 RBD (Recreational Business District, 休闲商务区)，此区域以广州国际会议展览中心的建设为契机，规划发展成为以会展博览、国际商务、资讯交流、高新技术研发、旅游服务为主导，兼具高品质居住生活功能的生态型广州城市副中心，因此，琶洲地区的写字楼开发主要为会展中心的配套而用，比较典型的写字楼项目——中洲国际和保利国际广场均将其客户定位在贸易、展览、传媒、IT 等企业。由于琶洲地区离广州市中心比较远，地理位置较偏，此区域不会出现大量写字楼的聚集现象。

4. 深圳

而深圳的传统写字楼聚集区为罗湖区，罗湖区主要是传统的商业集中区，良好的商业配套设施造就了一大批顶级写字楼。2004 年，受到深圳市政府的政策导向作用，福田中心区开始逐渐发展起来，目前是写字楼供应的重点区域。

(1) 罗湖区

罗湖区是传统的商业中心，写字楼聚集区，地王大厦、国贸、嘉里中心都身处其中。作为深圳金融商贸中心区，早年进入深圳投资的外资企业大多选址于此，顶级写字楼入驻客户也多为金融、证券和保险业客户。但是，此区域的商业发展密集，因此写字楼建设的外部环境不是特别理想，但是由于该地区的交通便利，购物较为方便，在福田中心区没有完全建成前，多年形成的良好的商务环境仍将使罗湖区保持一定的优势。

(2) 福田中心区

福田中心区是 2004 年以及今后两年内深圳写字楼重点供应区域。此区域受到政府行为影响较大，从长远规划来看，此区域将成为深圳实现“建设现代化国际性城市、区域经济中心城市及花园式园林城市”战略目标的重要空间基础，福田中心区可以分成三个部分，一是占地 180 公顷北区，此区域以后将作为中心区的行政、文化中心，建设包括市民中心、中心广场、文化中心、中国国际高新技术成果交易会馆、少年宫和水晶岛等在内的市政设施；二是中心地带，主要规划成为总建筑面积 22 万平米，商业面积 8 万平米，地下停车库面积 14 万平米的“城市大客厅”；三是占地 233 公顷的南区，此区域的主要功能定位是中心商务区 CBD。

目前，福田中心区除了个别写字楼项目品质较高以外，大多属于一般性甲级写字楼，没有过多特色。目前，南区作为中心区的 CBD，其写字楼由美国 SOM 公司统一规划设计，从外观上看比较单调，没有过多个性化元素。相比之下，国际商会中心所处地区更适合顶级写字楼开发，其紧邻深圳会展中心，紧邻地铁又非身处商业闹市，有闹中取静优势，加上其周边有四家五星级酒店在建，并规划有中心区地下停车场、中心区绿化带和下沉式商业广场，因此位置优势显著。

(3) 车公庙

车公庙区域除了招商银行大厦可以算是甲级写字楼以外，其他写字楼项目品质比较一般，物业管理和物业维护不佳。同时由于周边的商务和商业配套缺乏，该地区写字楼入驻客户以国内中小规模公司为主。

四、 2006 年写字楼市场回顾

2006 年国家对于房地产市场进行了更为严厉的宏观调控，其中，先后发布的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》和《住宅禁商令》对写字楼市场造成较大的影响。回顾市场对政策的反应，虽然政策限制外商进入写字楼市场，但是由于人民币升值的利好因素，很多外资都在国内积极寻找投资物业，很多基金在国内整购写字楼物业，直接拉动了写字楼的需求；而“住宅禁商令”的发布则使得很多乙级写字楼起死回生，对写字楼市场而言属于利好消息。

供应方面，1-12 月，全国写字楼开发投资额 923.16 亿元，同比上涨了 24.82%；新开工面积 2108.9 万平方米，同比增长了 26.30%；施工面积和竣工面积分别为 7366.33 万平米和 1335.78 万平方米，同比分别增长 11.83% 和 6.10%。供应保持稳定增长。

销售方面，1-12 月全国写字楼（包括现房与期房）销售额 983.12 亿元，销售面积 1335.78 万平方米，同比分别增长 92.76% 和 48.02%；写字楼销售均价 8155 元/平方米，同比增长 30.22%。

总体来看，今年以来全国写字楼处于供应平稳增长，需求旺盛、价格快速增长的发展态势。

从 2000-2006 年的趋势来看，全国写字楼的新开工面积增长迅速，2005 年受宏观调控

的影响,增幅有所下降。写字楼的竣工一直保持较为平稳的增长势头,受新开工面积快速增长的影响,2005 年的竣工面积显著增大。与此同时,写字楼的销售面积增长较为平稳。从销售面积/竣工面积来看,全国写字楼的一直保持较为平稳的上升趋势,市场形势不断趋好。

从 2000-2006 年的写字楼开发投资趋势来看,全国写字楼的投资额保持了较高的增长势头。但写字楼的销售额在 2003 年之前增长缓慢,2004 年之后需求增长迅速。从销售额和投资额的对比来看,2006 年销售额/投资额继续增长,达到 70%,表明销售市场正在转好。

可以预期的是,未来两年全国写字楼的放量仍然很大,大量的新增供应需要市场消化。在目前旺盛的需求情况下,未来市场基本能呈现供需两旺的形势。

五、 2007 年写字楼市场发展趋势

1. 写字楼供应供需两旺

2003 年以来,全国写字楼的新开工面积保持较快的增长,2004 年以来新开工面积基本在 1500 万平方米以上,因此可以预见 2007 年写字楼的新增供应量将比较大。与此同时,国内的经济形势很好,第三产业的比重逐步升高,外资加大投资,写字楼的需求很旺盛。2007 年写字楼市场将保持供需两旺的势头。

2. 写字楼依然是外资并购的重点

2006 年六部委发布了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,限制外资并购国内房地产。但是在人民币升值的情况下,外资仍然逆流而上,并购了大量的写字楼资产,北京的外资大单购置交易如下表所示。可以预期,在人民币升值的预期和国内繁荣房地产市场的诱惑下,写字楼将依然是外资并购的重点。下表反应了 2006 年写字楼市场中的重点并购事件。

3. 商住型写字楼的市场将萎缩,乙级写字楼市场将转好

2006 年 6 月 19 号,多个城市工商部门发出了住宅禁商令,规定以住宅立项的商住楼内不允许从事经营活动。虽然后来陆续已经有多个以住宅立项的商住楼项目获得了有关部门的特赦令,可以在楼盘内注册公司从事商务活动。但是住宅禁商将是一种趋势,2007 年商住型的写字市场将萎缩。与此同时,很多商户将从住宅搬到乙级写字楼中,刺激乙级写字楼的租赁市场。

4. 写字楼的需求将主要集中在重点城市

写字楼的需求是一种引致需求,是由商务需求而派生的。目前国内主要的商务活动和现代服务业主要集中在一些重点城市。因此未来写字楼的需求将主要集中在一些重点城市,一些二、三线城市写字楼价格与住宅价格差异不大的情况还将继续。

5. 写字楼区域分布将同时呈现集中和分散的趋势

虽然写字楼产品有着很明显的区域聚集的特点,很多城市在发展过程中都形成了特定的写字楼聚集区。但是由于聚集区的租金极为昂贵,同时中心土地开发趋于饱和,很多城市都开始开发商务新区,写字楼已出现一定的远离传统商务中心的趋势。

与此同时，传统商务区的功能和配套也在不断完善，金融、外资等企业还将继续入驻核心区，所以 2007 年写字楼区域分布的聚集和分散趋势将并存。

TASKIN



德思勤

深圳市德思勤投资咨询有限公司
深圳市德思勤置业有限公司
地址: 深圳市深南大道6008号特区报业大厦27F
Tel: 0755-83515988 Fax: 0755-83515866 Zip: 518034

深圳市深南大道6008号特区报业大厦西区10F
Tel: 0755-83517701 Fax: 0755-83517700 Zip: 518034

湖南德思勤房地产投资顾问有限公司
地址: 湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心703室
Tel: 0731-4880703 Fax: 0731-4880608 Zip: 410005

深圳市德思勤置业有限公司东莞分公司
地址: 东莞市南城区元美东路第一国际大厦B座705-707室
Tel: 0769-22028199 Fax: 0769-22028198 Zip: 523000

武汉德思勤房地产顾问有限公司
地址: 武汉市新华路186号福星国际商会大厦10F
Tel: 027-85350488 Fax: 027-85350600 Zip: 430022

全国客服热线: 0755-83515766