



房地产行业：2021 年上半年写字楼租金指数研究报告



写字楼租金指数运行分析

根据中房指数系统写字楼租金指数对全国重点城市主要商圈写字楼租赁样本的调查数据, 2021 年二季度, 全国重点城市主要商圈写字楼平均租金 1 为 4.75 元/平方米/天, 环比微跌 0.10%, 较 2019 年二季度下跌 4.57%, 整体依旧未恢复至疫情前水平, 其中 97.5% 的商圈租金水平依旧低于疫情前。从不同商圈表现来看, 二季度写字楼租金环比上涨的商圈占 45.0%, 租金环比下跌的商圈占 50.0%, 5.0% 的商圈租金环比持平。

从行业宏观环境来看, 进入 2021 年二季度以来, 我国国民经济保持稳定恢复, 但受上年同期基数升高影响, 部分主要经济指标同比增速有所放缓。从三大需求来看, 出口继续较快增长, 投资、消费持续恢复。从服务业运行情况来看, 5 月, 全国服务业生产指数同比增长 12.5%, 两年平均增长 6.6%, 两年平均增速较 4 月加快 0.4 个百分点。5 月, 服务业商务活动指数为 54.3%, 尽管较 3-4 月有所下降, 但已连续 15 个月高于临界点, 运行总体稳定。

整体来看, 逐步恢复的外部宏观环境为写字楼市场的平稳运行提供了有力支撑, 二季度写字楼市场需求继续有序释放, 但由于新增供应加速入市, 市场短期空置压力仍较大, 租金环比微跌 0.1%。

1. 租金变动: 2021 年二季度重点城市主要商圈写字楼租金环比微跌 0.10%

根据全国重点城市主要商圈写字楼租赁样本的调查数据,2021 年二季度,全国重点城市主要商圈写字楼平均租金为 4.75 元/平方米/天,环比微跌 0.10%。

2021 年二季度,一线城市样本中 58.3%的商圈写字楼租金环比上涨,38.9%的商圈写字楼租金环比下跌,2.8%的商圈写字楼租金环比持平。具体来看,在一线城市 36 个主要商圈中,上海漕河泾、上海静安寺、深圳地王、北京望京等 21 个商圈写字楼租金环比上涨;广州体育中心、广州北京路、北京科技园区、上海徐家汇等 14 个商圈写字楼租金环比下跌;南京西路商圈写字楼租金与上期持平。

二线城市样本中,二季度共有 34.1%的样本商圈写字楼租金环比上涨,59.1%的商圈写字楼平均租金:指写字楼有效净租金,即减掉赠送、优惠、免租期折算后的实际租金。

租金环比下跌,6.8%的商圈写字楼租金与上期持平。在 11 个二线城市的 44 个主要商圈中,南昌、苏州样本商圈写字楼租金环比全部下跌,海口样本商圈写字楼租金环比持平或上涨,其它城市样本商圈写字楼租金环比涨跌互现。

2.商圈表现:45.0%的样本商圈写字楼租金环比上涨,上海漕河泾、深圳地王等商圈涨幅较大

2021 年二季度,45.0%的商圈写字楼租金环比出现上涨,主要由于随

着国民经济稳定恢复，高新技术、金融服务、零售和商贸流通类企业写字楼需求加速释放，同时，在全面提高对外开放水平等政策背景下，外资企业的租赁需求呈现缓步恢复的态势，促进部分此类企业集中的商圈租金回升。具体来看，在写字楼租金环比上涨的商圈中，上海漕河泾商圈涨幅最大，为 0.99%；上海静安寺、深圳地王、天津友谊路等 11 个商圈涨幅亦在 0.5%（含）以上；广州琶洲、长沙伍家岭、上海虹桥、北京燕莎等 24 个商圈涨幅在 0.5%以内。

与此同时，50.0%的商圈写字楼租金仍处于下跌阶段，一方面由于部分二线城市高端租赁需求依旧恢复较慢，租金上涨动力不足；另一方面，部分新增供应较多的商圈依旧面临空置压力，租金仍处下行通道。具体来看，在写字楼租金环比下跌的商圈中，青岛五四广场商圈跌幅最大，为 1.98%；广州体育中心、广州北京路等 7 个商圈跌幅亦在 1%以上，青岛中央商务区、上海徐家汇等 12 个商圈跌幅在 0.5%-1.0%之间，重庆观音桥、成都大源、南京珠江路等 20 个商圈跌幅在 0.5%以内。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33174

