

FIGURES | T25 中国科创中心租金指数 | 2021年第三季度

2021年第三季度 T25 中国科创中心租金指数

146.5

T25 租金指数

▼ -0.1%

季度环比涨跌

14.4%

T25 空置率

▼ -1.2 pts

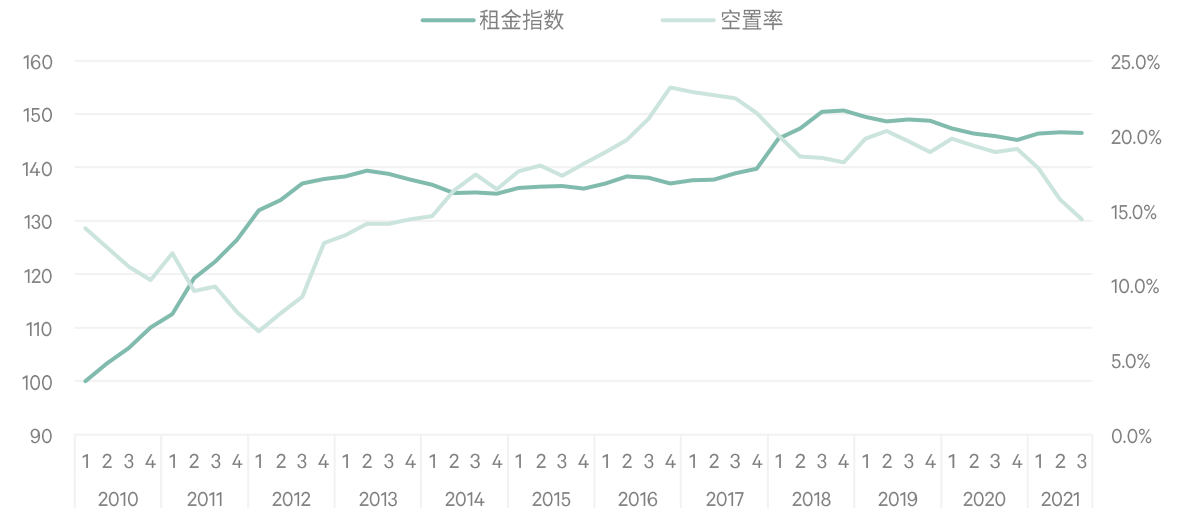
季度环比升降

注释: 箭头表示环比变化

2021年第三季度T25科创中心租金指数概览

- T25 中国科创中心租金指数本季录得146.5，年内累计实现0.9%增长，同期全国写字楼租金指数下跌0.6%。
- 14个科创中心子市场本季录得环比上涨租金。
- 强劲的租赁需求带动本季科创中心整体空置率下降至14.4%，录得2013年第四季度以来最低值。科创中心整体空置率低于全国写字楼空置率均值7个百分点。
- 15个科创中心子市场录得空置率下降，其中8个子市场录得疫情后的空置率最低值。
- 25个科创中心共录得净吸纳量约67.8万平方米，较2020年第三季度及2019年第三季度，分别实现增长22.1%与50.2%。
- 科创中心整体净吸纳率录得2.5%，高于全国写字楼整体市场均值0.2个百分点。

图表 1: 科创中心租金指数及空置率



数据来源: 可比租金指数 (2010 Q1 = 100) 世邦魏理仕研究部, 2021年11月

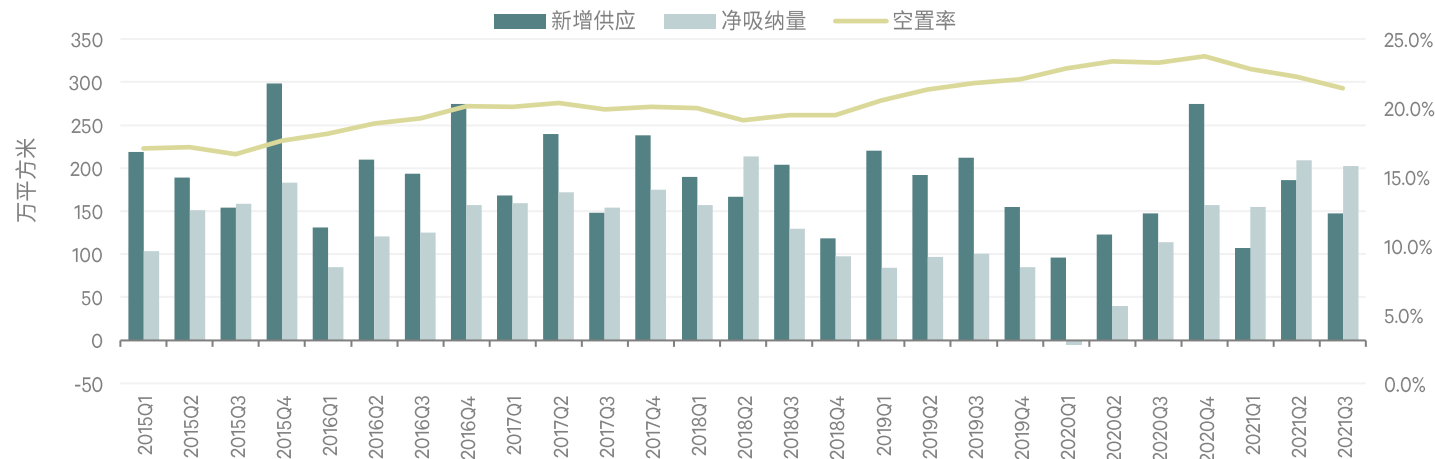
写字楼租赁需求持续回暖

2021年第三季度，全国18个城市写字楼市场共录得147万平方米的新增供应，80%的新项目位于一线城市。

写字楼租赁需求延续上季度的活跃态势，全国净吸纳量录得203万平方米，与上季度基本持平。一线城市释放出活跃的租赁需求并贡献全国净吸纳量的73%。受需求带动，全国写字楼整体空置率环比下降0.8个百分点至21.4%。18个城市中，共有13个城市录得环比空置率下降。

本季度全国写字楼市场平均租金跌幅进一步收窄，仅录得0.02%的环比跌幅。

图表 2: 全国写字楼新增供应、净吸纳量和空置率情况



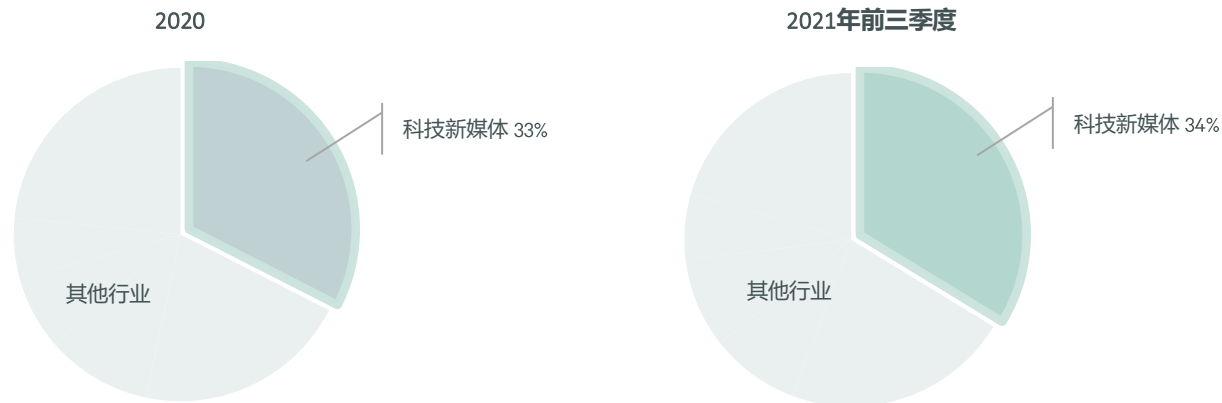
数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表 3: 按租户行业分类写字楼租赁面积

科技新媒体行业持续引领租赁需求

市场租赁成交的主力需求引擎仍为科技新媒体，贡献2021年第三季度全国写字楼市场租赁成交的30%，以及年内累计租赁成交的34%。

近期“双减”政策落地对在线教育行业需求产生一定压力，部分头部企业关停或整合办公面积。但此举对优质写字楼物业市场的影响相对较弱。整体科技新媒体租户仍然表现活跃，领军型科技企业主导大面积租赁成交。值得关注的是，企业软件服务和电商类租户也在北京、上海、深圳、成都、杭州及西安等科创型城市进一步扩张。



点击[此处](#)查看更多2021年第三季度中国房地产市场报告相关资讯

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

科创中心租金指数保持稳定

受强劲的租赁需求带动，2021年第三季度，T25科创中心租金指数录得146.5，与上季度基本持平。租金指数于2021年内累计实现0.9%增长，同期全国写字楼租金指数下跌0.6%。

14个科创中心子市场于季内录得租金上涨，上海漕河泾，杭州蒋村及杭州未来科技城为位列涨幅最高的前三个子市场。包括北京电子城、东升、上海张江、漕河泾及广州琶洲在内实现高于90%出租率的5个子市场，于本季度录得租金的历史新高。

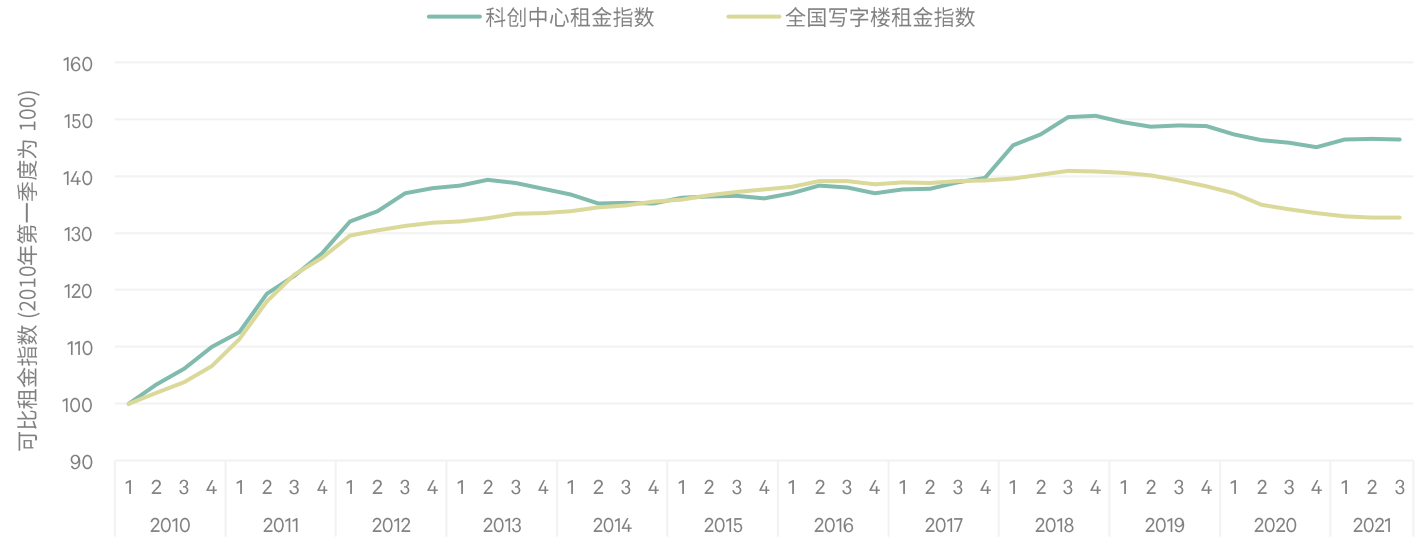
但新增供应较多的子市场仍然面临一定的出租压力，业主采取下调租金提升出租率的举措。因此，7个科创中心子市场于本季度录得租金下跌。

图表 4: 2021年第三季度T25科创中心租金指数

T25 租金指数		T25 科创中心租金涨跌个数					
租金指数	季度变化	上升	季度增减 (个数)	持平	季度增减 (个数)	下降	季度增减 (个数)
146.5	-0.1%	14	-	4	-2	7	+2

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表 5: 科创中心和全国写字楼市场租金指数对比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

科创中心空置率水平继续下降

2021年第三季度，25个科创中心的整体空置率环比下降1.2个百分点和同比下降4.5个百分点，录得14.4%，为2013年第四季度后的最低值。

截止季末，科创中心整体空置率低于全国写字楼空置率均值7个百分点，录得历史最高差值。

本季15个科创中心子市场录得空置率下降，其中7个子市场的空置率降幅加速。深圳前海、重庆照母山与上海漕河泾于本季录得最大降幅。10个子市场录得空置率上升，主要归因于区域内有新增供应入市。

8个科创中心子市场录得疫情后的空置率最低值，9个子市场空置率低于10%。北京中关村、望京、上地、电子城、东升及上海漕河泾录得低于5%的空置率数值。

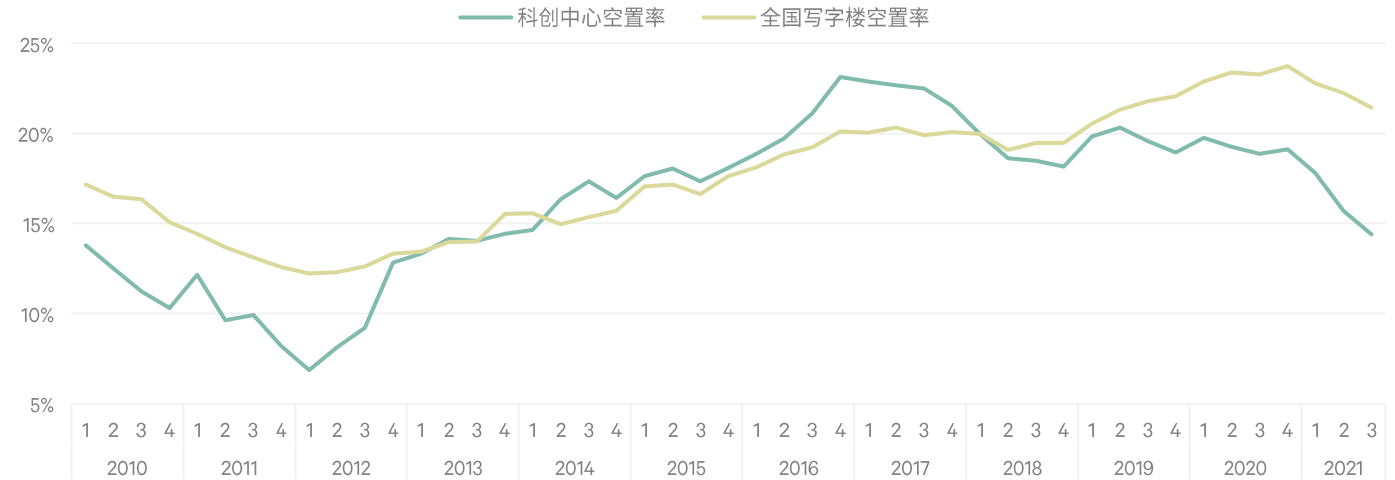
中西部城市及上海、深圳新兴商务区的4个子市场，录得高于25%的空置率。然而，上述子市场的空置率相较上一季度已实现环比下降。

图表 6: 2021年第三季度T25科创中心空置率

T25 平均空置率		T25 科创中心空置率升降个数					
空置率	季度变化	上升	季度增减 (个数)	持平	季度增减 (个数)	下降	季度增减 (个数)
14.4%	-1.2 ppts	10	+8	0	-1	15	-7

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表 7: 科创中心和全国写字楼市场空置率对比



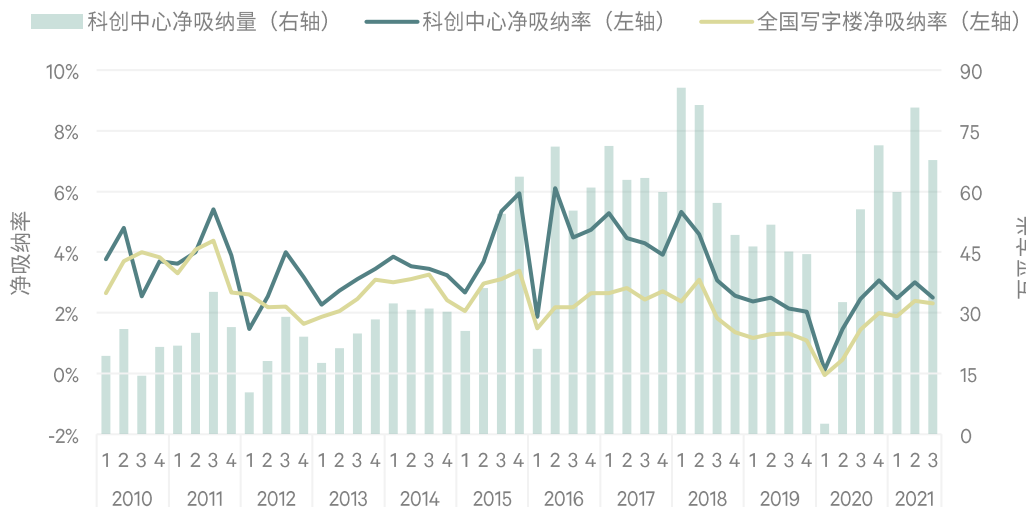
数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

科创中心需求保持强劲

2021年第三季度，全国25个科创中心共录得净吸纳量约67.8万平方米。相较2020年第三季度及2019年第三季度，分别实现22.1%与50.2%的增长。深圳前海、杭州未来科技城与深圳高新园为净吸纳量前三的科创中心。科创中心整体净吸纳率录得2.5%，高于全国写字楼整体市场同期均值0.2个百分点。

成长型企业扩张意愿在原基础上继续提升，截止第三季度累计在25个科创中心所有科技企业租赁交易面积中占比70%（一季度录得63%）。科技行业的良好发展前景持续吸引资本向成长型企业进行投资，使得此类企业高速扩张，从而产生对办公空间的需求。领军型企业*持续主导大面积赁成交。其中，47% 位于北京科创中心的租赁面积由领军型企业贡献。从细分行业来看，在线教育本季受“双减”政策的影响，需求有所放缓，租赁面积占比下降。各领域持续推进的数字化战略使得互联网+生活服务及互联网+企业服务继续保持活跃市场租赁表现。电商类企业的租赁需求增长，前三季度贡献科创中心租赁面积总量的10%。

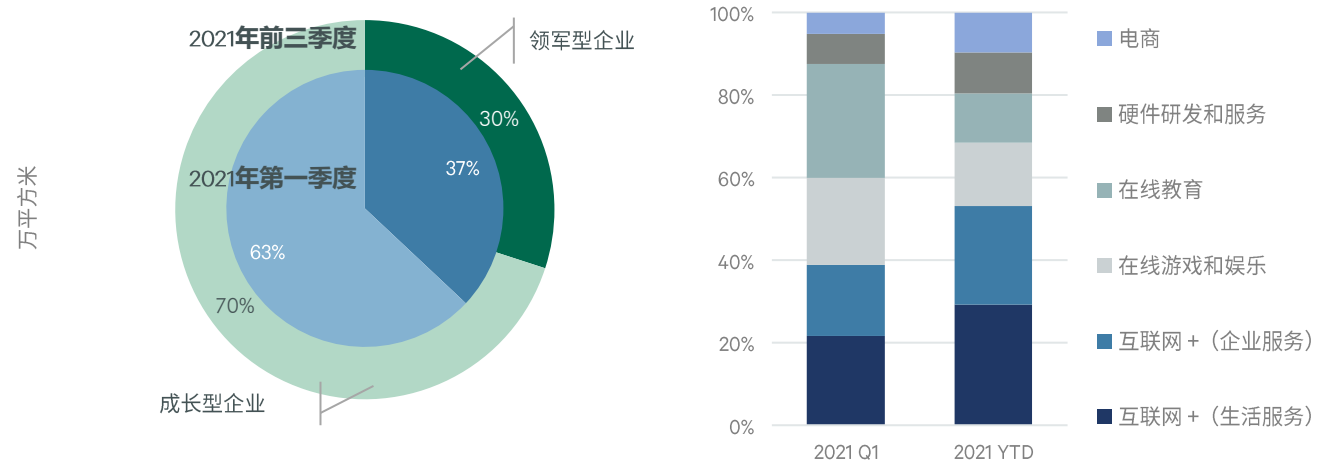
图表 8: 科创中心和全国写字楼市场净吸纳率^对比



注释^：净吸纳率计算方式为当季吸纳量与上季整体出租面积之间的比值

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表 9: 科创中心按科技新媒体租户细分行业租赁面积占比分析



注释*：领军型企业包括2020年中国互联网协会评测的《中国互联网百强企业》前20位，以及CB Insights评测的《中国独角兽企业》榜单中估值超过100亿美元的科技类企业

T25 科创中心季度数据表

城市	科创中心名称	空置率 / 季度变化	租金面价 / 季度变化
北京	中关村	2.0% ▲	329 ▲
北京	奥体	23.3% ▼	323 ▼
北京	望京	4.6% ▼	260 ▲
北京	上地	2.1% ▲	164 ▶
北京	中关村软件园	4.6% ▲	170 ▶
北京	东升	0.4% ▼	194 ▶
北京	北清路	8.3% ▼	120 ▲
北京	电子城	10.9% ▼	172 ▼
上海	徐汇滨江	42.8% ▲	192 ▼
上海	五角场/新江湾	20.7% ▲	180 ▲
上海	虹桥商务区	22.0% ▼	193 ▲
上海	张江	10.8% ▼	134 ▲
上海	漕河泾	2.4% ▼	150 ▲

城市	科创中心名称	空置率 / 季度变化	租金面价 / 季度变化
广州	琶洲	9.9% ▲	151 ▲
深圳	后海	18.7% ▼	216 ▼
深圳	高新园	15.6% ▲	165 ▲
深圳	前海	32.2% ▼	160 ▲
杭州	未来科技城	22.7% ▲	96 ▲
杭州	蒋村	2.6% ▼	122 ▲
成都	大源	12.2% ▼	80 ▲
成都	金融城	13.7% ▼	86 ▲
武汉	光谷	23.7% ▲	90 ▼
西安	高新	30.3% ▼	81 ▼
重庆	大化杨	22.7% ▲	65 ▼
重庆	照母山	22.8% ▼	82 ▶
全国		14.4% ▼	-0.1% ▼

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月 注释：租金单位为人民币每月每平方米

更多信息，敬请垂询:

中国区研究部

谢晨

研究部负责人, 中国区
Sam.xie@cbre.com

胡乐毅

董事, 中国区研究部
Shirley.hu@cbre.com

吴祎仪

高级分析师, 中国区研究部
Joey.wu@cbre.com

GLOBAL RESEARCH

Richard Barkham, Ph.D., MRICS

Global Chief Economist and Head of
Americas Research
Richard.barkham@cbre.com

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Investor Thought Leadership
Head of Research, APAC
Henry.chin@cbre.com.hk

Neil Blake, Ph.D.

Global Head of Forecasting and
Analytics
Neil.blake@cbre.com

免责声明

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕全球研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。