

2023年第一季度T25中国科创中心租金指数

T25科创中心数据速递

143.6 租金指数

-0.4% 季度环比变化

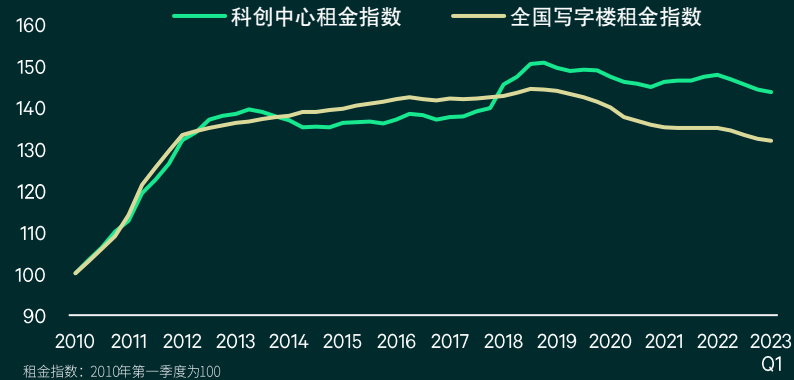
18.6% 空置率

+0.5 PP 季度环比变化

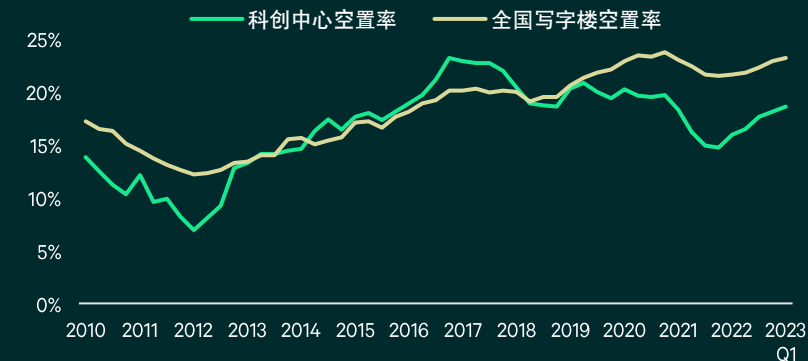
科创中心租金及空置率趋势

受北京多个科创中心子市场面积腾退及上海漕河泾和未来科技城新项目入市的影响，空置率攀升至18.6%，租金指数连续第四个季度下跌。

科创中心和全国写字楼市场租金指数对比



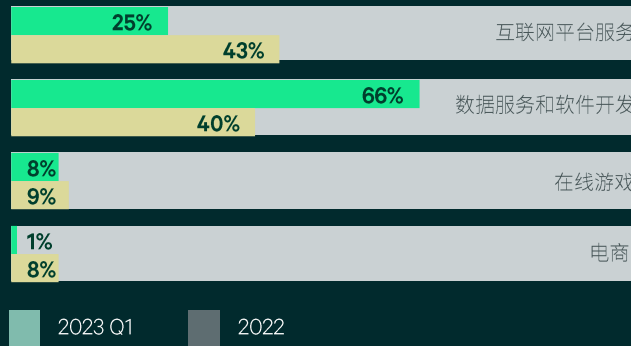
科创中心和全国写字楼市场空置率对比



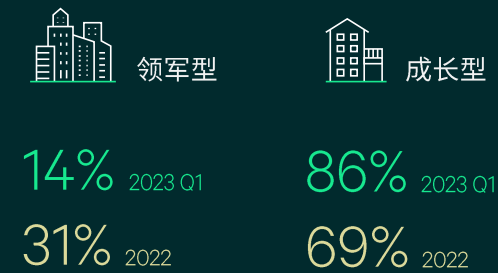
科创中心企业租赁需求分析

数据服务和软件开发企业取代互联网平台服务并跃居子行业需求首位，领军型企业租赁面积占比进一步收缩。

按科技子行业租赁面积占比



按企业规模租赁面积占比

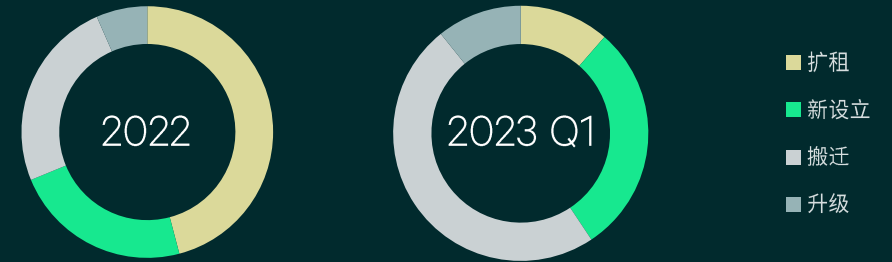


注释: 领军型企业包括2020年中国互联网协会评定的《中国互联网百强企业》前20位, 以及CB Insights评定的《中国独角兽企业》榜单中估值超过100亿美元的科技类企业

科创中心新租交易分析

搬迁主导科创中心新租交易, 新设立和升级租赁占比保持稳定, 但扩租交易明显下滑。一季度租赁面积段集中在5000平方米以下的中小面积。

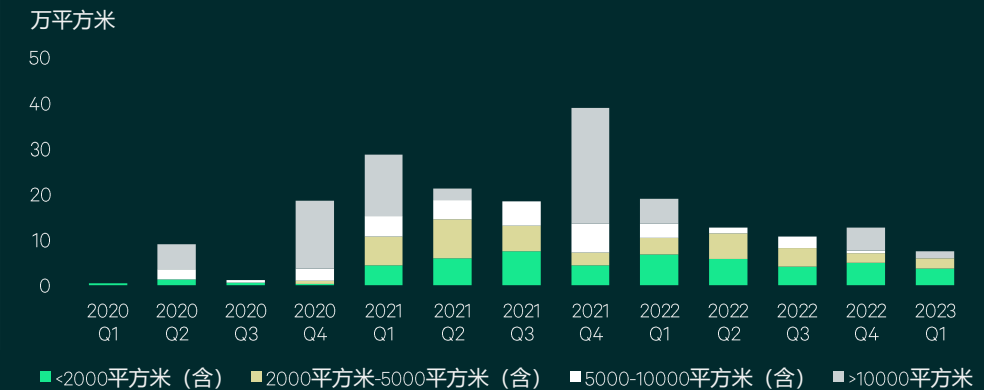
按交易类型租赁面积占比



当季新租面积 TOP 5 科创中心

#1 北京 望京 #2 成都 金融城 #3 北京 中关村 #4 成都 大源 #5 西安 高新

各租赁面积段趋势



2023年第一季度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	15.7% ▲	326 ▼
北京	奥体	20.5% ▲	309 ▼
北京	望京	23.6% ▲	247 ▼
北京	上地	12.5% ▲	160 ▼
北京	中关村软件园	25.7% ▲	171 ▼
北京	东升	20.7% ▲	185 ▶
北京	北清路	5.1% ▲	130 ▶
北京	电子城	16.1% ▲	171 ▲
上海	徐汇滨江	44.2% ▲	190 ▼
上海	五角场/新江湾	18.6% ▲	178 ▼
上海	虹桥商务区	13.7% ▼	193 ▲
上海	张江	11.4% ▼	137 ▶
上海	漕河泾	14.9% ▲	159 ▲

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	22.6% ▲	142 ▼
深圳	后海	20.4% ▲	208 ▼
深圳	高新园	12.2% ▼	166 ▶
深圳	前海	36.2% ▲	166 ▲
杭州	未来科技城	24.9% ▲	94 ▲
杭州	蒋村	19.9% ▲	98 ▼
成都	大源	14.9% ▼	81 ▶
成都	金融城	19.2% ▲	91 ▶
武汉	光谷	28.7% ▲	89 ▶
西安	高新	33.6% ▲	77 ▼
重庆	大化杨	24.5% ▼	64 ▶
重庆	照母山	17.6% ▼	81 ▶
全国		18.6% ▲	144 ▼

数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年5月

注释：租金单位为人民币每月每平方米