

FIGURES | T25 中国科创中心租金指数 | 2022年第三季度

2022年第三季度 T25 中国科创中心租金指数

145.5

T25 租金指数

▼ -0.9%

季度环比涨跌

17.6%

T25 空置率

▲ +1.1 pp

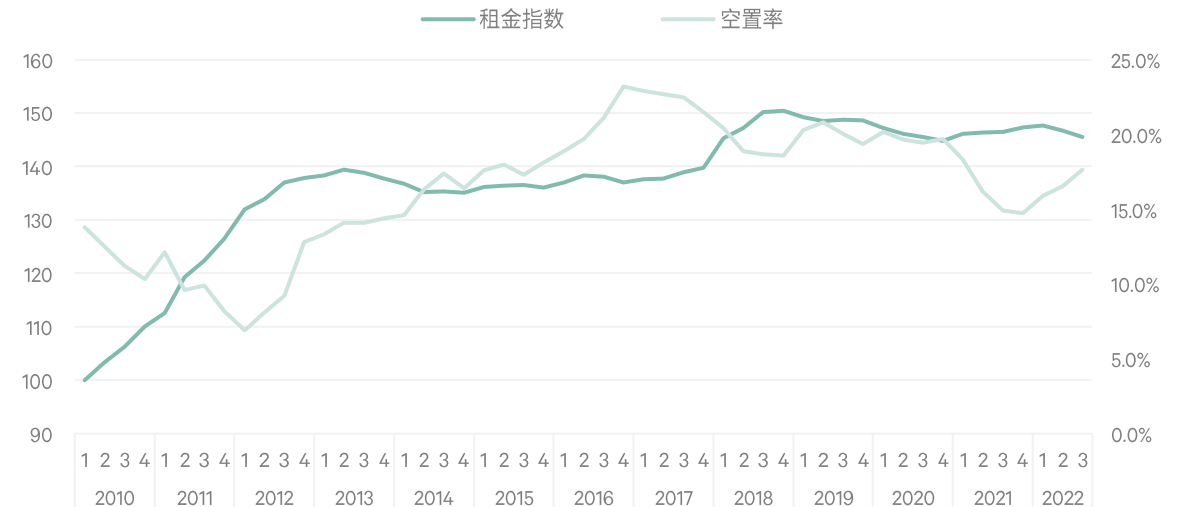
季度环比升降

注释: 箭头表示环比变化

2022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145.5, 环比下跌0.9%, 2022年前三季度累计下跌1.2%, 与同期全国写字楼租金指数跌幅持平。
- 18个科创中心子市场本季录得租金环比下跌, 租金下跌的子市场个数与上季相同。
- 租赁需求持续放缓, 科创中心整体空置率连续三季上升, 本季环比上升1.1个百分点至17.6%。其中, 17个科创中心子市场录得空置率上升, 互联网行业整合影响犹在, 但由此导致的退租情况有所减弱。
- 25个科创中心净吸纳量本季由负转正, 录得2.7万平方米。同期, 科创中心净吸纳率录得0.1%, 低于全国写字楼整体市场均值0.5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, 2022年11月

租赁需求小幅回升，品质升级成为主流趋势

2022年上半年延期交付的项目于第三季度集中入市，全国写字楼市场录得新增供应140万平方米，其中过半数由华东城市贡献。此外，武汉和成都的核心区位也有多个新项目入市。

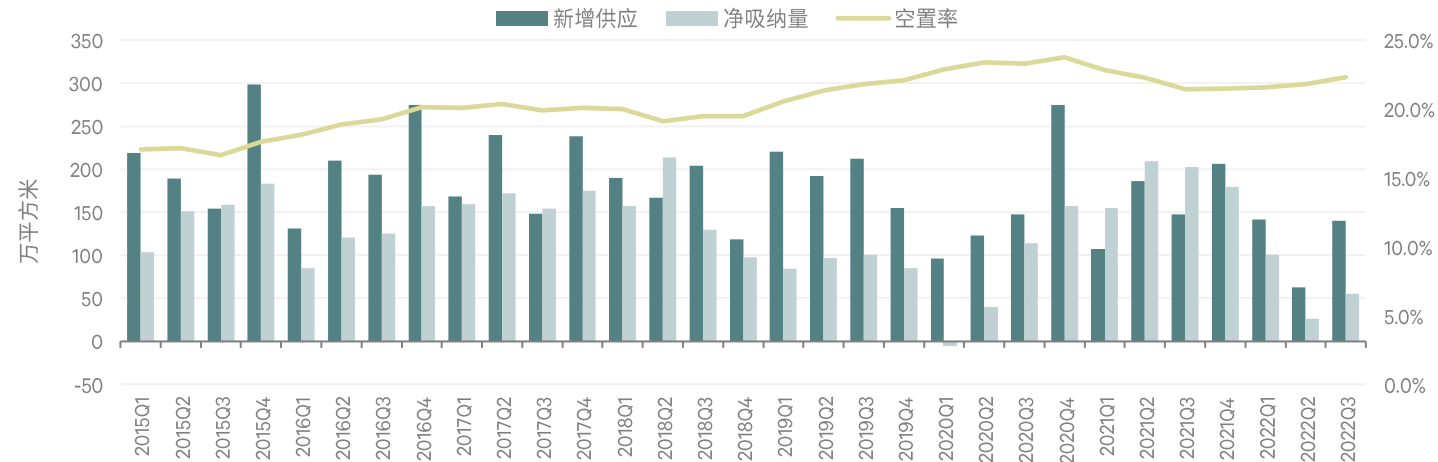
全国写字楼净吸纳量小幅回升至55万平方米，18个主要城市中的15个城市的净吸纳量指标环比改善，但仅有5个城市高于去年同期。季内，九成去化量于甲级写字楼录得，租户在楼宇品质方面的升级需求持续显现。

平台互联网整合趋缓

本季写字楼新租和搬迁租赁成交量小幅放缓，但升级和扩租交易的成交量分别环比上升56%和20%，主要受金融、科技及消费品制造业驱动。

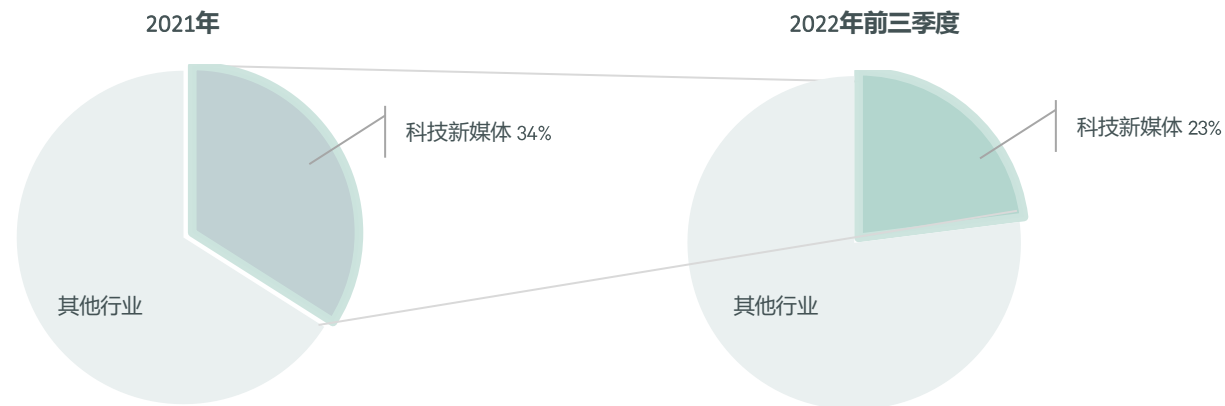
平台互联网整合导致的退租情况本季有所减弱，而机器人、智能硬件、元宇宙、互联网企业服务等行业正在孕育新的需求动能。

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，2022年11月

图表 3: 按租户行业分类写字楼租赁面积



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年11月

点击[此处](#)查看更多2022年第三季度中国房地产市场报告相关资讯

科创中心租金指数连续两季下跌

科创中心租金指数连续两季下跌，本季环比下跌0.9%至145.5。2022年前三季度累计下跌1.2%，跌幅与同期全国写字楼租金指数相当。

18个科创中心子市场租金录得不同程度的下跌。其中，包括杭州蒋村、未来科技城，北京望京在内的6个科创中心子市场录得超过1%的租金跌幅，主要归因于当地互联网企业较高的占比，而头部企业自身整合业务及对上下游企业的影响产生的租赁面积腾退，或者扩张计划搁置或取消，空置面积较高的楼宇业主选择下调租金来提升出租率。

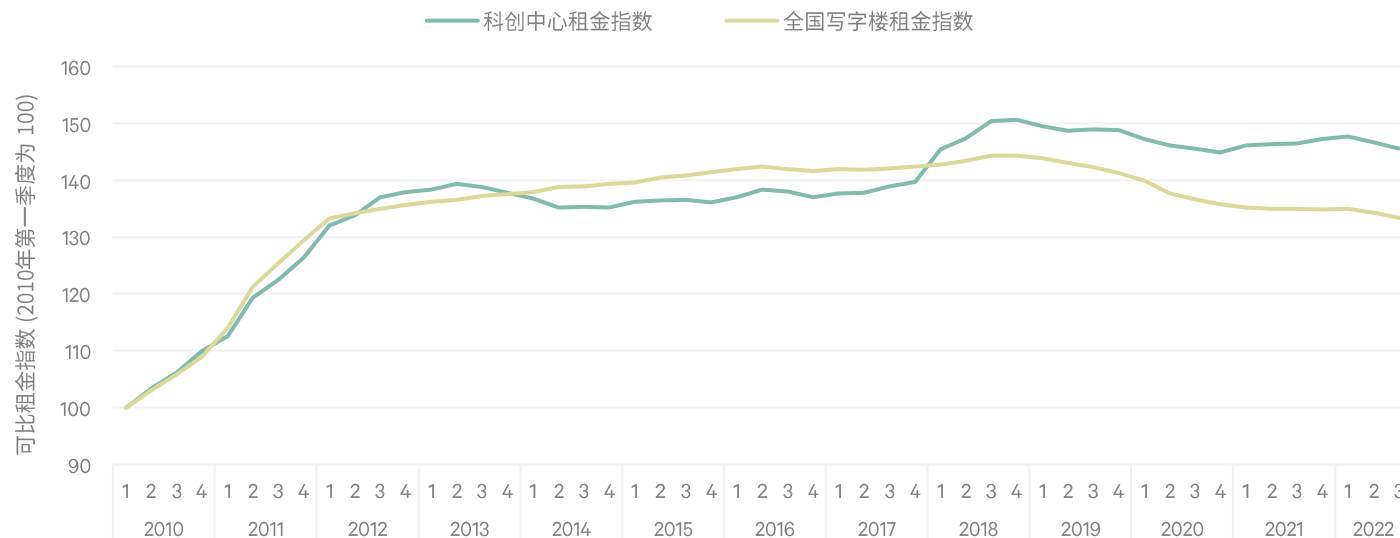
此外，包括北京中关村软件园、电子城，广州琶洲，深圳前海，杭州未来科技城，西安高新区在内的8个科创中心子市场已连续三个季度录得租金下跌。除了受到行业整合影响外，全国整体写字楼市场需求减弱也对租金表现施加一定的压力。但截至第三季度末，科创中心租金仍高出全国写字楼平均水平9.2%。

图表 4: 2022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) |
| 145.5 | -0.9% | 3 | - | 4 | - | 18 | - |

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022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，2022年11月

科创中心空置率上升

上半年推迟的新项目在第三季度陆续交付，但需求仍然缓慢，25个科创中心整体空置率环比上升1.1个百分点至17.6%，同比上升2.7个百分点。空置率水平已连续上升三个季度，但仍低于全国写字楼平均空置率4.7个百分点。

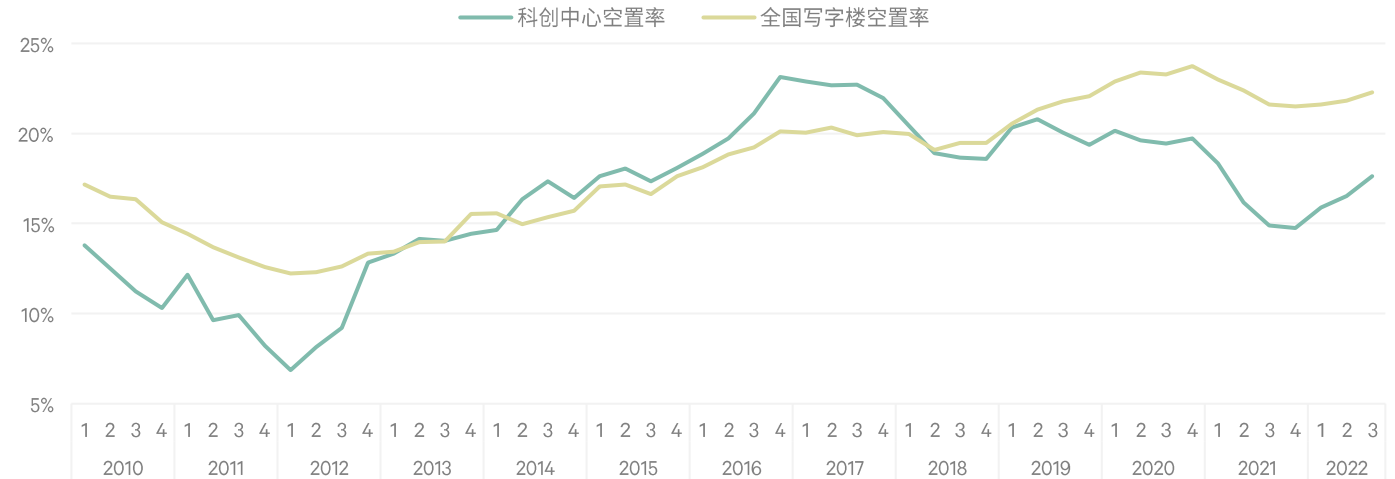
17个科创中心子市场录得空置率上升。其中，北京望京、上海徐汇滨江与成都金融城三个科创中心子市场因近期有较多新增供应入市，空置率上升幅度均超过5个百分点。陆续有租户因整合腾退面积或到期不续签影响，北京中关村、中关村软件园等子市场空置率也录得3-6个百分点的上升。

图表 6: 2022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) |
| 17.6% | +1.1 百分点 | 17 | +4 | 0 | - | 8 | -4 |

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022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，2022年11月

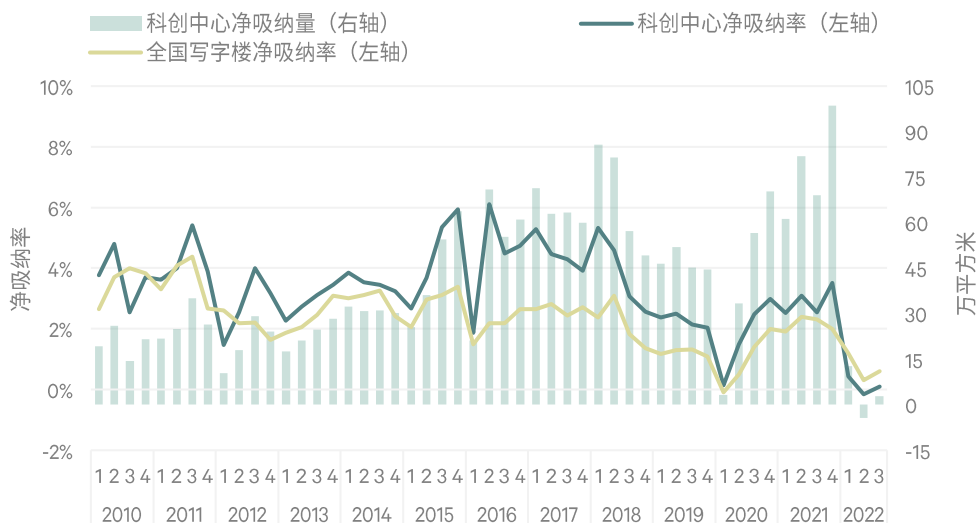
互联网行业整合接近尾声，底层科技研发和应用及新能源行业需求持续

2022年第三季度，受疫情及互联网行业整合的持续影响，全国25个科创中心共录得净吸纳量2.7万平方米，仅为去年同期的4%，但相较上一季度的负值已实现由负转正。以望京、中关村为主的8个北京科创中心子市场录得净吸纳量负值，大型互联网企业基于业务调整或成本考量仍在腾退部分租赁面积。上海徐汇滨江、漕河泾，广州琶洲，西安高新等8个科创中心子市场需求缓步复苏，净吸纳量指标小幅改善。科创中心整体净吸纳率录得0.1%，低于全国写字楼整体市场0.5个百分点。

在25个科创中心子市场可录得的科技企业租赁成交中，领军型企业扩张意愿小幅回暖，贡献13%的租赁面积，该占比环比上升12个百分点，但仍低于去年同期9个百分点。三季度，平台互联网整合已近尾声。最新召开的中共第二十次全国代表大会上提出将实体经济视为发展经济着力点，同时促进数字经济与实体经济深度融合，其有望催生基于产业数字化转型的新增长空间与就业形态，进一步支撑科技行业复苏和增长。

细分行业来看，互联网+生活服务类平台互联网企业租赁交易面积占比年内仍处在缩减，前三季度累计成交量同比下滑50%。而受惠于国家战略新兴产业发展的人工智能、AR/VR、物联网等领域的互联网+企业服务、硬件研发和服务类企业在年内租赁交易面积占比均有上升，前三季度累计贡献租赁面积的60%，较去年同期放大26个百分点。我们亦观察到，领军型企业持续注资人工智能、物联网、新能源材料等领域，故此预期未来六个月，互联网科技企业租赁需求将呈现逐步复苏的态势。

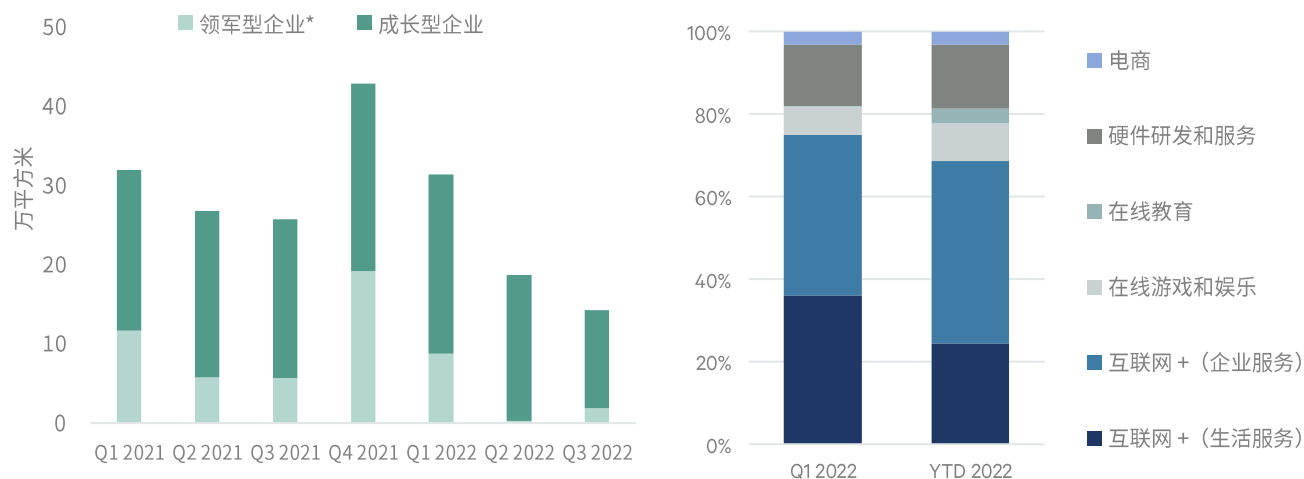
图表 8: 科创中心和全国写字楼市场净吸纳率^对比



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, 2022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 | 10.9% ▲ | 329 ▼ |
| 北京 | 奥体 | 17.9% ▲ | 312 ▼ |
| 北京 | 望京 | 23.1% ▲ | 251 ▼ |
| 北京 | 上地 | 6.8% ▲ | 162 ▼ |
| 北京 | 中关村软件园 | 16.9% ▲ | 176 ► |
| 北京 | 东升 | 19.1% ▲ | 185 ► |
| 北京 | 北清路 | 4.4% ▲ | 130 ▼ |
| 北京 | 电子城 | 12.2% ▲ | 170 ▼ |
| 上海 | 徐汇滨江 | 43.0% ▲ | 193 ▼ |
| 上海 | 五角场/新江湾 | 18.4% ▲ | 179 ► |
| 上海 | 虹桥商务区 | 15.6% ▲ | 192 ▼ |
| 上海 | 张江 | 11.6% ▲ | 137 ▲ |
| 上海 | 漕河泾 | 6.9% ▼ | 155 ► |

| 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 | 21.6% ▼ | 147 ▼ |
| 深圳 | 后海 | 20.2% ▲ | 211 ▼ |
| 深圳 | 高新园 | 11.6% ▼ | 166 ▼ |
| 深圳 | 前海 | 33.1% ▲ | 165 ▲ |
| 杭州 | 未来科技城 | 19.3% ▼ | 91 ▼ |
| 杭州 | 蒋村 | 9.9% ▼ | 100 ▼ |
| 成都 | 大源 | 15.4% ▼ | 81 ▼ |
| 成都 | 金融城 | 19.1% ▲ | 91 ▼ |
| 武汉 | 光谷 | 22.0% ▲ | 89 ▼ |
| 西安 | 高新 | 31.9% ▼ | 79 ▼ |
| 重庆 | 大化杨 | 24.6% ▼ | 64 ▼ |
| 重庆 | 照母山 | 18.9% ▲ | 81 ▼ |
| 全国 | | 17.6% ▲ | -0.9% ▼ |

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022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

资深董事, 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。