

灵活空间

中资企业 写字楼租赁四重奏

专题报告

世邦魏理仕
中国区研究部

2023年4月



执行概要

纵观过去三年，中国经济与写字楼历经跌宕起伏，而中资企业的中流砥柱地位进一步强化，在一线城市甲级写字楼中总租赁面积占比上升至72%，较三年前提高12个百分点。

通过近年来对中资企业租赁活动的数据分析和针对企业不动产策略的多次调查，世邦魏理仕注意到有四大趋势已经成型且逐渐加速，并将对未来的国内写字楼市场产生重大影响。

趋势一：主引擎动能焕新

科技与金融将持续担当中资企业写字楼租赁需求的主引擎，但行业内部的动能焕新。证券基金、互联网数据服务和软件开发企业成为各自行业的高增长点。

趋势二：美好办公，品质升级

新冠疫情促使中资企业和员工对工作场所品质的关注度提升，写字楼升级租赁需求加速。

趋势三：聚焦空间效率

科技及制造业企业整合需求凸显，与此同时中资企业灵活办公的意愿提升。房地产策略多样化的背后是聚焦空间效率的共同诉求。

趋势四：ESG达成共识，加速布局绿色楼宇

双碳目标下，可持续发展已成为中资企业共识，ESG在企业房地产的落地将不断推动绿色楼宇需求的增长。

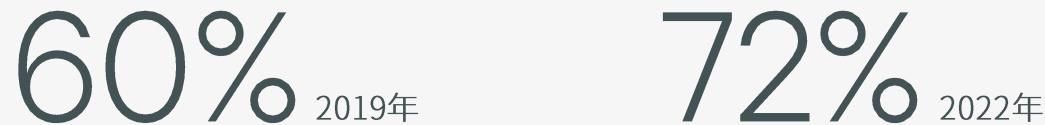
中资企业写字楼需求持续增长

尽管历经2022年房地产、平台互联网行业的调整和整合，但横跨疫情三年，中资企业在主要城市的写字楼承租面积依然实现了进一步的增长。过去三年间，中资企业贡献了租赁交易量的86%。在最具标杆意义的四个一线城市，世邦魏理仕对超过500栋甲级写字楼的租户普查数据显示，中资企业的总租赁面积占比从2019年的60%提升至2022年的72%。（除非另行指出，后续分析均以中资企业的写字楼租赁活动为研究范畴）

这一趋势性变化主要受到两大因素的推动。一方面，各行业优质的中资企业数量和规模持续扩容。截至2022年底，A股上市公司总数和市值较2019年分别增长35%和33%。另一方面，中资企业办公地点此前有相当比例位于品质较差的楼宇内，伴随企业的发展，办公环境升级是必然之选，而新冠疫情这一黑天鹅事件所引发的对公共空间健康的关注则在一定程度上加速了这一进程。

中资企业的成长故事未完待续。在我们2022年的中国写字楼租户调查中，中资企业中计划在2023年增加办公面积的比例达到40%，高于外资企业的28%。从更长期的角度来看，中国经济的创新升级将为写字楼需求提供持续增长的焕新动能，并与品质升级、效率提升、可持续发展一起交织成中资企业办公需求“扩容、提质、增效、逐绿”的四重奏。

图表1：中资企业一线城市甲级写字楼总租赁面积占比¹



图表2：中资企业租赁交易量占比²



图表3：中资和外资企业中，计划在2023年增加办公面积的占比



注释1：根据北京、上海、广州和深圳2019年和2022年出版的《甲级写字楼租户普查》报告计算

2：世邦魏理仕可录得的18个主要一二线城市租赁成交中的新设立、扩租、搬迁和升级类型的成交面积

数据来源：一线城市《甲级写字楼租户普查》，《2022年中国写字楼租户调查》，世邦魏理仕研究部，2023年4月



趋势一：

主引擎动能焕新

2022年，中资企业在一线城市甲级写字楼的总租赁面积中，金融和科技行业合计占比57%，较2019年提升3个百分点。而在此期间与之对应的是，数字化浪潮下的银行和保险业务转型仍在中途，而互联网平台服务的红利减退和行业调整令相关企业在2022年的写字楼租赁面积大幅缩水六成以上。

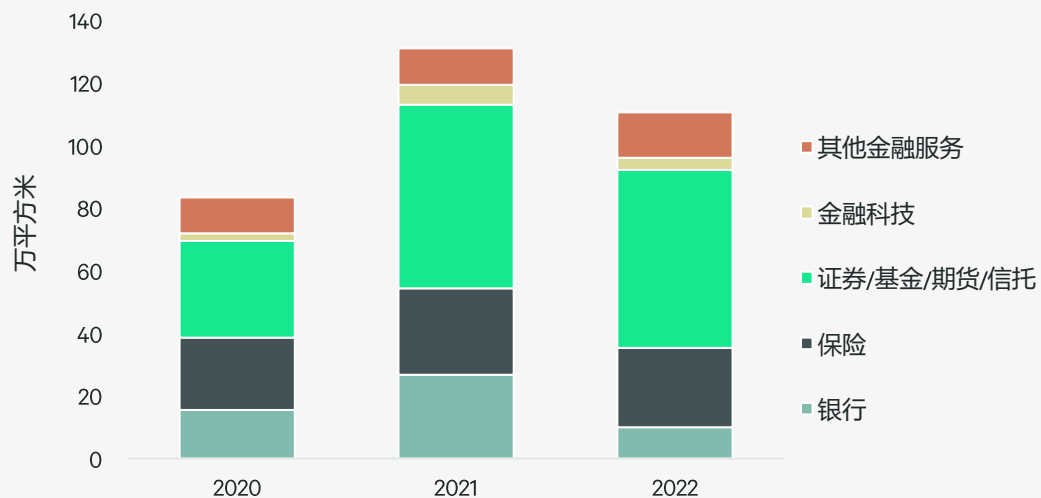
通过对近年来租赁交易分析，我们发现证券基金、互联网数据服务和软件开发等细分行业新动能的涌现是金融和科技这两大需求引擎得以保持高速运转的最重要原因。2022年，证券/基金/期货/信托行业（以下简称证券基金行业）在中资金融企业租赁交易量中的占比达到50%，较2020年上升14个百分点；而同一时期，人工智能、云计算为代表的互联网数据服务以及软件开发在科技行业中的占比从45%大幅增加至69%。

图表4：中资企业在一线城市甲级写字楼总租赁面积中金融和科技行业的占比



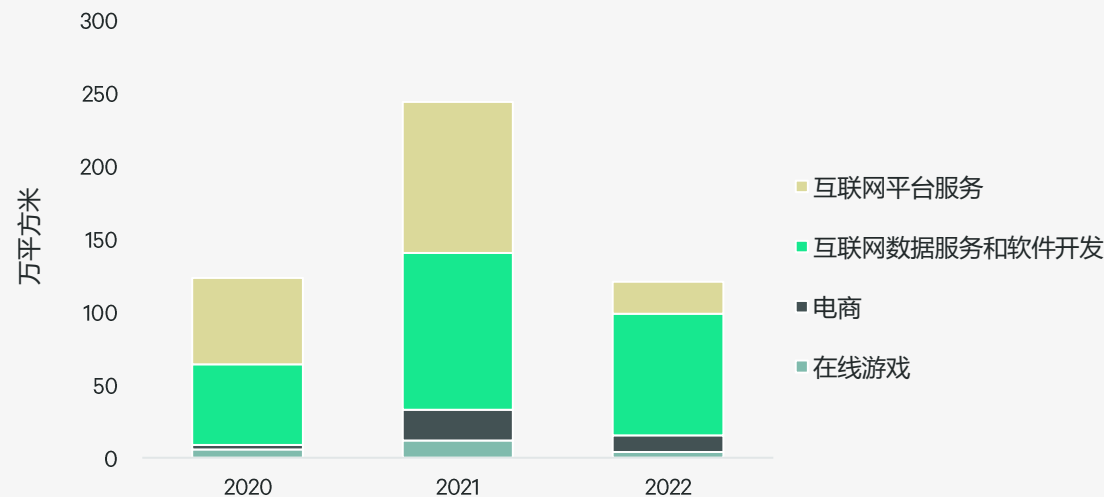
数据来源：《一线城市甲级写字楼租户普查》，世邦魏理仕研究部，2023年4月

图表5：过去三年，中资金融企业租赁交易量（按子行业分）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年4月

图表6：过去三年，中资科技企业租赁交易量（按子行业分）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年4月

资本市场改革持续深化，推动证券基金机构业务扩张

2018年以来，中国证券基金行业的利好密集出台，在加大对外开放力度的同时，公募REIT试点、北交所设立、内地香港股票交易互联互通扩容、股票发行注册制全面实行等对内深化改革举措也接踵而至。

受此推动，证券、基金等业务快速增长。2022年A股市场在全球资本市场震荡形势下显现韧性，IPO募资规模再创新高，同比增长8%；全年私募基金管理人申请和通过量与2021年持平。这也促进了中资证券基金机构写字楼需求的加速扩张。2022年，在整体写字楼租赁需求低迷的情况下，中资证券基金机构录得57万平方米的租赁交易量，与2021年持平，较2020年增长84%。

展望未来，中国资本市场仍然具备广阔的成长空间。2022年，美国股票市场和私募股权投资交易规模分别是中国的3.5倍和6.4倍。**CBRE预计，国内证券基金等行业的企业数量与规模有望继续增长。**

图表8：2022年中美金融业、股票市场和私募股权投资交易规模对比（美国对比中国）



数据来源：国家统计局，Preqin，PwC，Siblisresearch，世邦魏理仕研究部，2023年4月

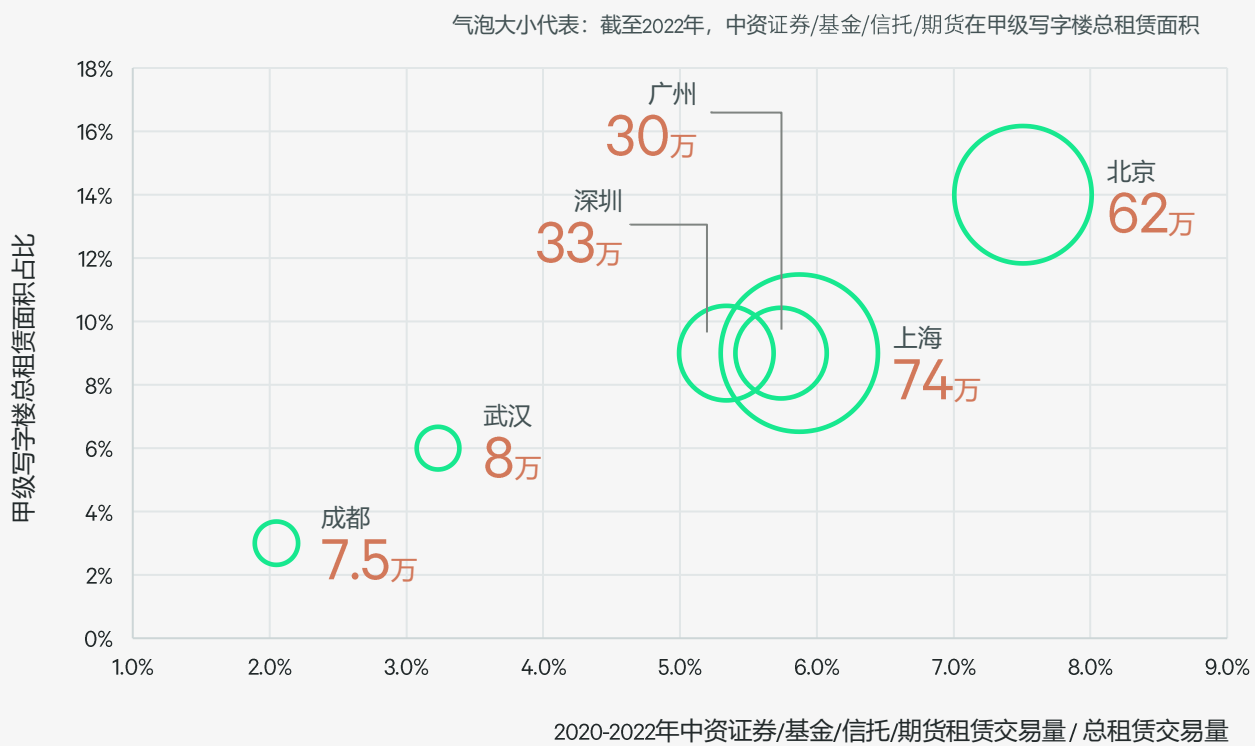
图表7：2017年至今证券基金行业改革开放关联政策事件梳理



数据来源：国务院、证监会等政府机构公开信息，世邦魏理仕研究部，2023年4月

金融机构一线城市需求集中度继续攀升

图表9：2022年中资证券/基金/信托/期货行业写字楼总租赁面积、占比及过去三年租赁交易量



数据来源：主要城市《2022年甲级写字楼租户普查》，世邦魏理仕研究部，2023年4月

无论是从租赁存量总面积和占比，还是近期增量需求的发展趋势来看，一线城市尤其是京沪金融中心在吸引集聚证券基金机构方面仍具备明显优势。

而根据CBRE在2022年开展的写字楼租户调查，2023年有计划增加办公面积的金融机构中，40%的受访者选择京沪，34%选择广深。



人工智能有望开启新一轮科技创新

工业和信息化部数据显示，2022年全国规上互联网企业研发经费投入同比增长7.7%，较上年加快2.7个百分点。而最新披露的2023年一季度经济数据显示，信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比增长11.2%，增速在主要行业中排名第二，仅次于因去年低基数而居首的住宿和餐饮业。

上述数据表明，国内科技互联网行业近年来持续向“数实融合”领域和核心科技研发转型升级的初见成效，行业新增长引擎逐渐加速。

图表10：人工智能产业规模和企业数量

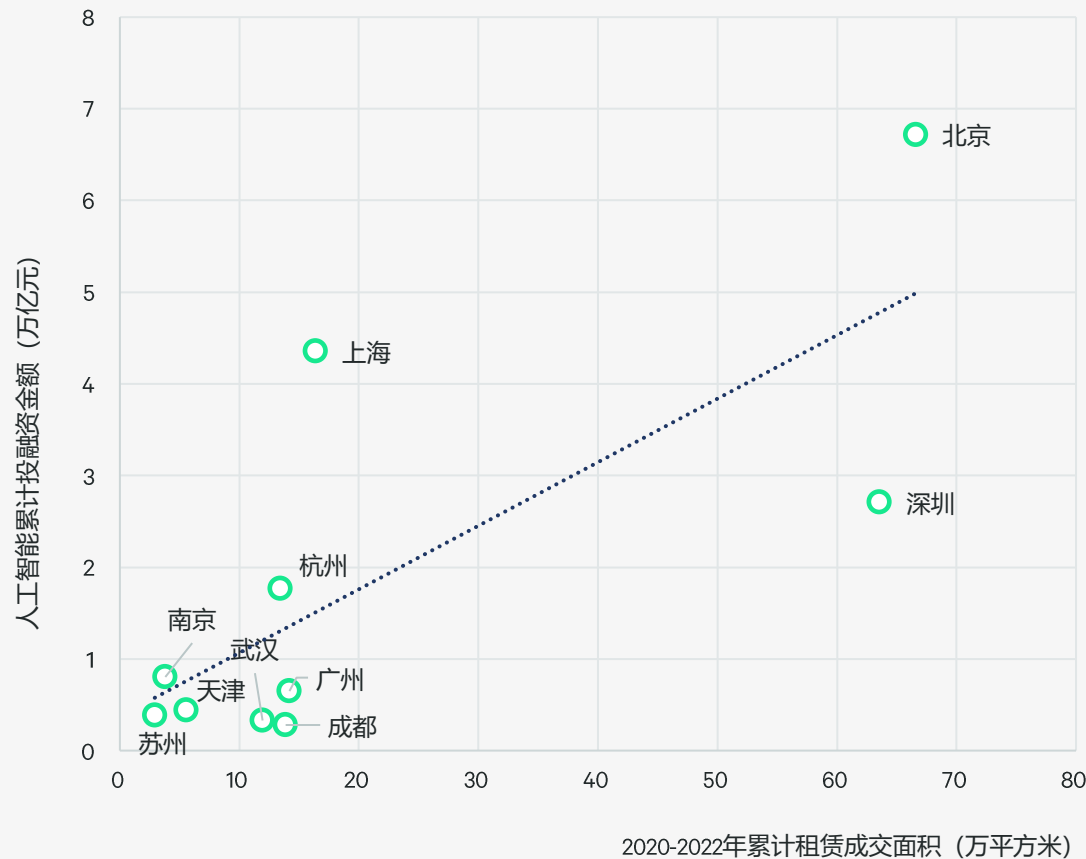
	2020	2021	2022
产业规模（亿元）	3,031	4,041	5,080
企业数量（万家）	15.8	33.8	69.3

数据来源：工信部，中国信息通信研究院，企查查，世邦魏理仕研究部，2023年4月

以人工智能产业为例，2020-2022年，国内人工智能企业数量增长超过3倍，产业规模以年均30%的速度扩张。根据国务院印发的《新一代人工智能发展规划》，到2030年，人工智能核心产业规模超过1万亿元，带动相关产业规模超过10万亿元。

最近ChatGPT及同类其他应用的迅速崛起令生成式人工智能（AIGC）有望成为启动新一轮科技创新的突破口。通过对近年来国内各城市人工智能领域投融资及相关企业办公租赁需求的分析，我们认为北京、深圳、上海、杭州这些领先科技城市的写字楼市场将在科技新引擎的竞争中继续占据优势。

图表11：主要城市人工智能投融资金额和互联网数据服务及软件开发企业租赁交易量



数据来源：网上公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年4月

经济高质量发展促进专业服务壮大，律所扩张动能充沛

在金融和科技之外，专业服务业是写字楼市场的另一大重要需求行业。随着中国经济向高质量、国际化、专精化发展持续演进，对专业服务业的需求也随之增长并升级，国内律所、会计师事务所等专业机构在于外资同行的竞合中不断成长壮大。

2019-2022年，在一线城市的甲级写字楼市场，专业服务业租户的总租赁面积中的中资占比从51%上升至63%；2022年，在所有专业服务业公司的新租交易中，中资占比高达91%。

律所是需求最强劲的子行业，最近三年贡献中资专业服务业新租交易面积的47%。而在此背后，我们看到的是国内执业律师数量以每年10%以上的速度增长。根据司法部的数据，2021年全国执业律师数量达到57.5万。而以此换算，目前中国每十万人拥有约41位执业律师，而同期美国的这一数据接近我们的十倍。随着全民法律意识的提升和社会法治环境的持续优化，律所的写字楼需求将保持稳定增长。

图表12：中资在专业服务业中的总租赁面积及新租交易面积占比³



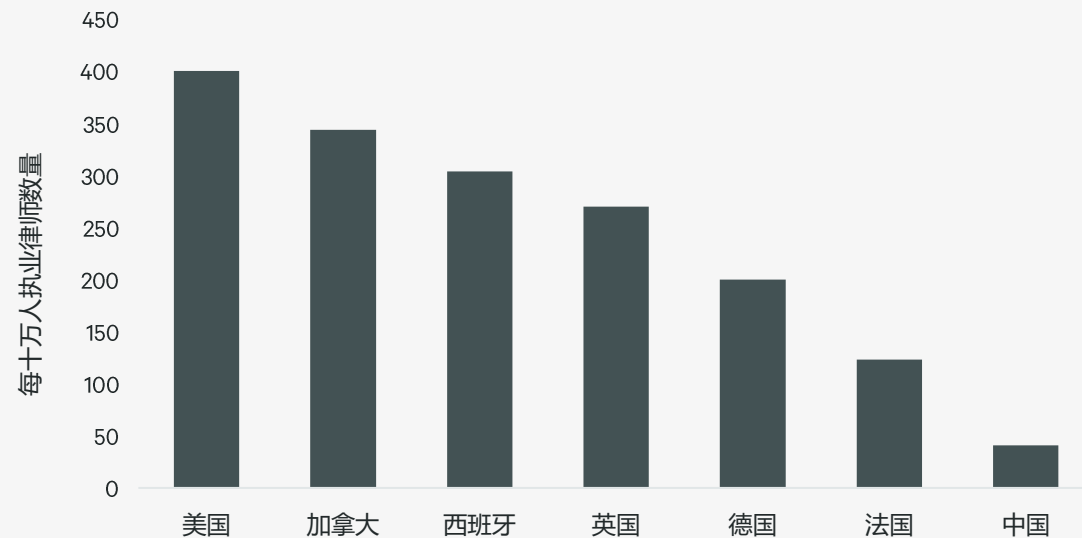
注释3：2019和2022年总租赁面积占比为一线城市数据，2022年新租交易面积占比为全国18个主要一二线城市
数据来源：一线城市《甲级写字楼租户普查》，世邦魏理仕研究部，2023年4月

图表13：2022年一线城市专业服务业中资和外资总租赁面积占比

	北京	上海	广州	深圳
中资	70%	51%	71%	78%
外资	30%	49%	29%	22%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年4月

图表14：全球主要国家人均律师资源⁴



注释4：各国数据截至-加拿大2022年，美国、中国2021年，西班牙、英国、德国、法国2020年
数据来源：中国司法部，美国律师协会，加拿大律师协会联合会，Statistica，世邦魏理仕研究部，2023年4月



趋势二：

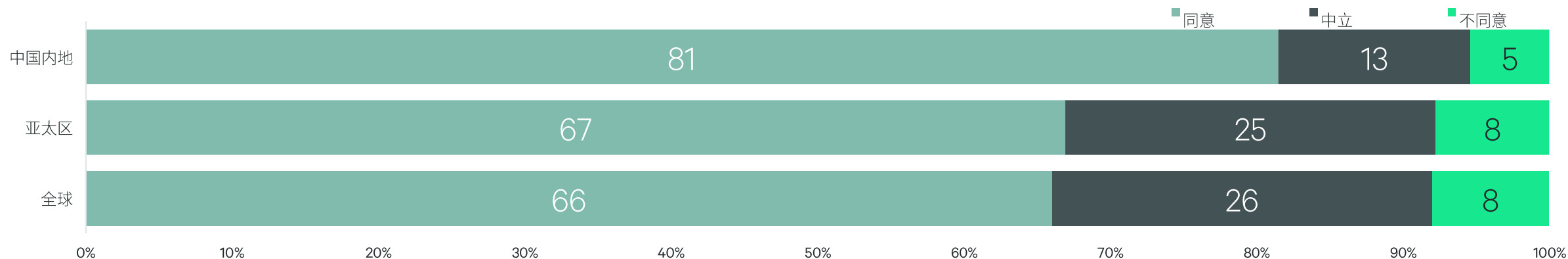
美好办公，品质升级

疫情后国内办公族对工作环境质量的重视度全球领先

历经三年疫情，良好的办公环境成为员工的核心诉求之一。CBRE发布的《2022年中国跨世代消费者调查》显示，81%的中国受访员工认为比起疫情爆发前，工作环境的质量更重要，该比例位列全球首位。

员工对办公环境中的空气质量、噪音控制、采光、设计、多样化的工作场景和健康休闲设施的配置均表示有更高期待。

图表15：认为工作环境的质量更为重要的受访者占比



图表16：员工期待的办公室属性及受访者占比

86%
公共交通可达性



82%
停车位数量



85%
光线、隔音、空气质量等办公环境要素



81%
办公场所设计美学、多样化工作场景



83%
健康休闲设施



数据来源：《2022年中国跨世代消费者调查》，世邦魏理仕研究部，2023年4月

中资企业引领市场升级需求

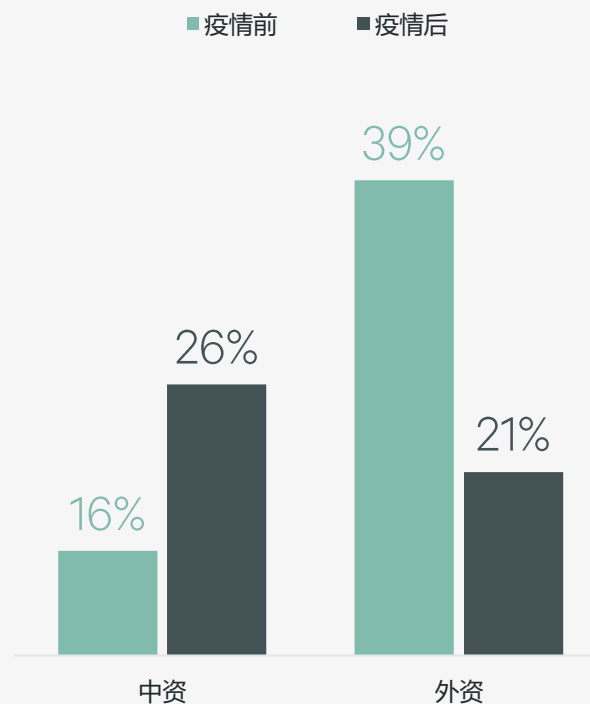
越来越多的中资企业开始在企业房地产策略上做出应对。对比CBRE历年发布的《中国写字楼租户调查》后发现，疫情后**中资企业对楼宇品质升级的意愿明显增强，较疫情前攀升约10个百分点。**

在租赁市场则表现为，租户选址于甲级写字楼的比例提升。根据京沪两地疫情爆发前后三年的新设立和搬迁交易数据，租户选址甲级写字楼的比例明显增加。其中，中资企业选址甲级楼宇的比例提升8个百分点至70%，仍落后于外资企业，但增速快于外资企业5个百分点。

CBRE预计，2023-2025年期间国内18个主要城市的写字楼新增供应中的甲级写字楼面积占比将达到81%，年均供给量达500-600万平方米，这将为中资企业的楼宇升级提供充裕的选择，尤其是在快速兴起的新兴商务区。

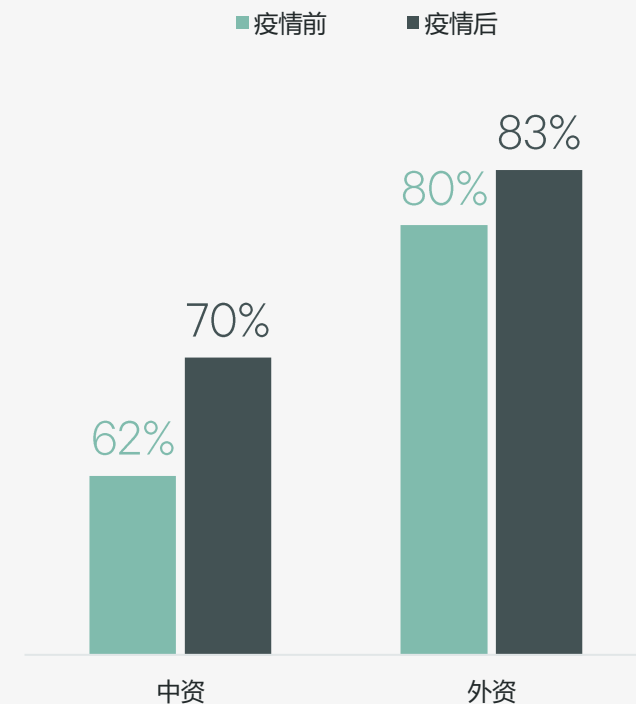


图表17：企业房地产策略变化-选择“升级到更高质量的楼宇”作为优先考量的受访者占比⁵



注释5：疫情前数据根据2014-2018年中国区写字楼租户调查结果得出，疫情后数据根据2021年和2022年中国区写字楼租户调查结果得出
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年4月

图表18：疫情前和疫情后中外资企业租赁甲级写字楼的占比⁶



注释6：数据分析基于北京和上海的租赁成交，租赁类型为新设立和搬迁交易。疫情前时间段为2017-2019年，疫情后时间段为2020-2022年。
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年4月



趋势三：

聚焦空间效率

大中型制造和科技企业办公整合意愿较强

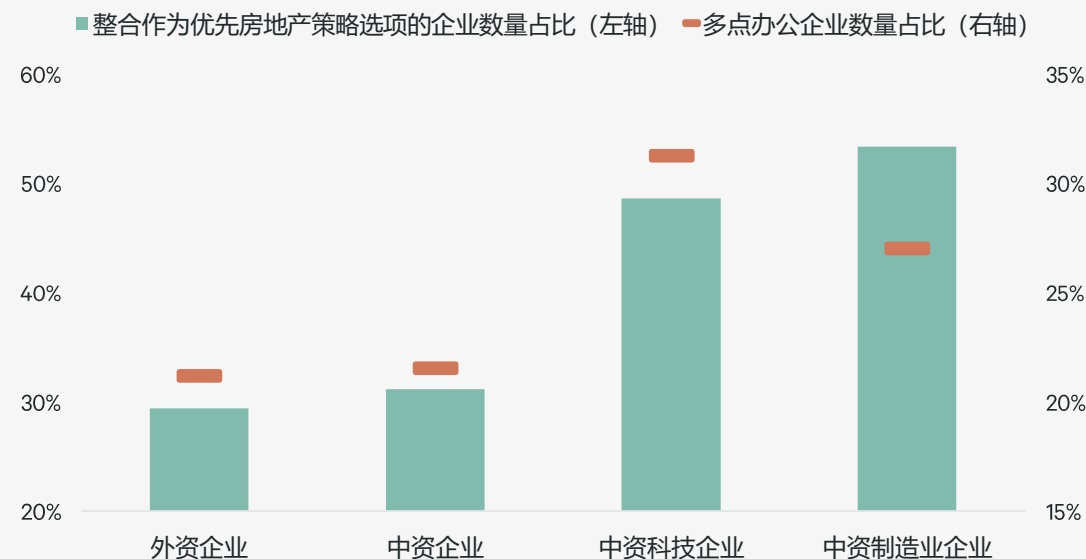
对同一城市内多个办公点的整合是大中型中资企业房地产策略的另一重要趋势。一方面，这出于业务调整和控制成本的考虑；另一方面，企业也希望借助整合来提升办公空间利用效率，加强员工间的沟通协作。

根据我们去年的租户调查，中资企业将“整合”作为当前或计划优先实施的房地产策略的占比为33%，略高于外资企业的29%。在各行业中，制造业和科技业中资企业的办公室整合意向最高，占比分别达到56%和48%。

科技业和制造业企业较高的整合意愿与其当前的办公室分布有较明显的关系。通过对一线城市甲级写字楼租户的全面梳理，我们发现在同一城市甲级办公面积5,000平方米及以上的大中型中资企业中，拥有两个及以上传统办公室（不包括位于共享办公内的工作点）的企业整体占比为22%，而该比例在制造业和科技企业中分别高达27%和31%。事实上，如果考虑企业在乙级楼宇及部分位于商务园区且可整合至办公楼宇的租赁面积，未来办公室整合的潜在需求可能更大。

中资企业的整合意向意味着连续整层大面积租赁和总部型独栋租赁需求将有所增加。过去三年期间，一线城市5,000平方米及以上的新租交易中，约五分之一带有整合性质。

图表19：疫情后，优先选择整合作为当前或计划实施的房地产策略的受访者占比，以及大中型多点办公企业⁷数量占比



注释7：大中型多点办公企业指一线城市办公面积5,000平方米及以上的企业
数据来源：2021年、2022年《中国区写字楼租户调查》，世邦魏理仕研究部，2023年4月



推进办公场所策略，融合共享办公模式

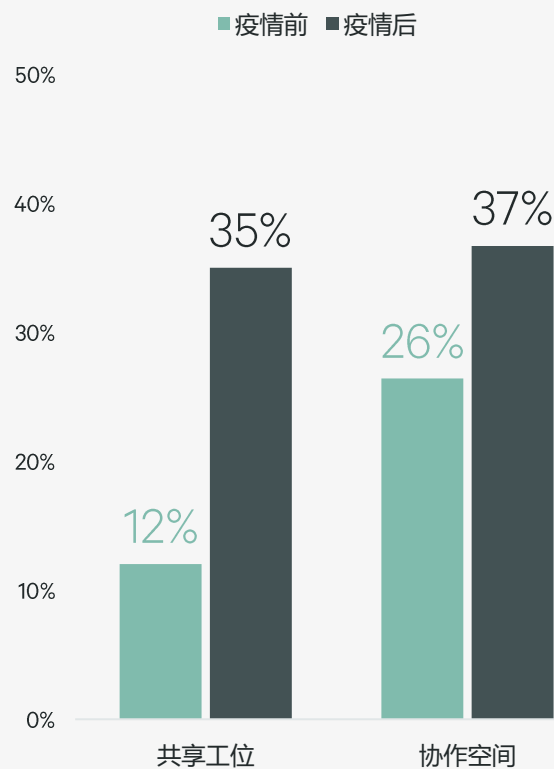
在对多个传统办公空间进行整合的同时，将灵活办公引入房地产策略将有助于进一步提升空间效率，并兼顾业务连续性和灵活性的诉求。

三年的疫情以及期间经济不确定性的放大对办公模式产生了变革性的影响。2022年《中国区写字楼租户调查》显示，已有近七成的中资企业将远程/灵活办公纳入企业业务连续性战略。

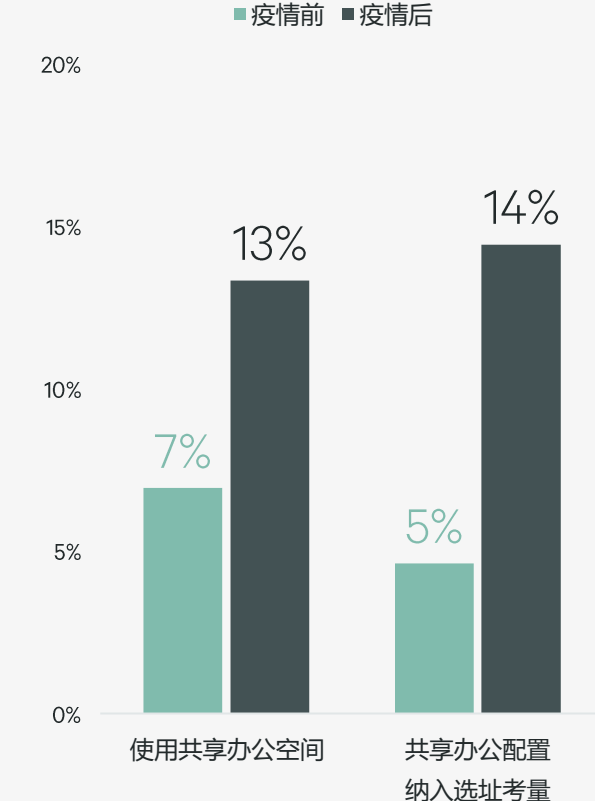
无论在办公室内部还是外部，寻求更具弹性的空间解决方案将是中资企业写字楼需求的一大趋势。我们的调查结果显示，疫情后中资企业在工作场所内设置共享工位和协作空间以及在选址时将共享办公纳入考虑的比例均有明显上升。



图表20: 对比疫情前后，中资企业计划增设共享工位和协作空间的占比



图表21: 对比疫情前后，中资企业使用共享办公和将楼宇内共享办公配置纳入选址考量的占比



数据来源: 历年《中国区写字楼租户调查》，世邦魏理仕研究部，2023年4月



趋势四：

ESG达成共识，加速布
局绿色楼宇

办公职场是企业实现双碳目标的重要环节，绿色楼宇租赁需求持续增长

自2020年中国政府正式提出“3060”目标以来，可持续发展和降碳减排逐步成为企业的重要课题。

CBRE《2022年中国区写字楼租户调查》显示，已有10%的中资企业设定了零碳目标，而更多的企业（47%）正在考虑此项战略。54%的中资企业表示有意愿搬迁至绿色认证楼宇。

从一些国内领先企业公开披露的碳中和目标和相关ESG信息来看，包括办公楼在内企业房地产大多已经纳入企业运营层面减碳的范畴。尤其是对于以写字楼为主要工作场景的科技和金融企业而言，办公职场减碳对实现企业碳中和目标至关重要。

短期内，国内企业在办公职场领域的减碳将以自有物业为主，我们这在一定程度上与当前租赁市场中能耗和碳排放数据的计量和共享不无关系。未来随着绿色租赁条款和相关计量设备的普及，企业将租赁楼宇内的碳排放纳入考核应是大势所趋，这也将持续地推动绿色楼宇租赁需求的增长。

图表22：国内代表企业碳中和目标及与办公职场相关举措

代表企业	主要碳中和目标	ESG报告中与办公职场相关表述
阿里巴巴	<ul style="list-style-type: none"> 不晚于2030年，实现自身运营碳中和（范围1和2） 不晚于2030年，协同上下游价值链实现碳排放强度比2020年降低50% 	<ul style="list-style-type: none"> 到2025年，自有园区单位面积碳排放较2021年降低15%；员工人均耗水量减少15% 所有新建自有园区都将达到LEED（金级）认证和中国绿色建筑标准 鼓励员工在办公场景中的低碳行为、低碳通勤和出行等
腾讯	<ul style="list-style-type: none"> 不晚于2030年实现自身运营和供应链碳中和，并实现100%绿色电力 以2021年为基准年，2030年范围1和2绝对排放量减少70%，范围3绝对排放量减少30% 	<ul style="list-style-type: none"> 持续提升办公运营过程的能源及资源使用效率 2022年，对自有楼宇和部分租赁楼宇开展绿色管理方面的年度审核
中国平安	<ul style="list-style-type: none"> 致力于2030年实现运营碳中和 	<ul style="list-style-type: none"> 运营层面产生的排放主要来自于职场相关的能源消耗。通过节能、清洁能源替换、碳抵消的组合推进运营碳中和
上海家化	<ul style="list-style-type: none"> 2025年碳达峰，2050年实现全价值链碳中和 	<ul style="list-style-type: none"> 2025年，包括工厂、仓库、办公场所等全部自有运营设施碳排放达到峰值 2025年，包括工厂、仓库、办公场所等全部运营设施碳排放较2020年下降50%

数据来源：根据相关企业ESG年报整理，世邦魏理仕研究部，2023年4月

租赁建议

- 加强企业房地产规划与业务目标、人才计划等战略目标的协同，以前瞻性地应对快速变化的经济和市场环境。
- 员工对工作环境的高度重视将成为长期的诉求。在财务相关指标以外，企业选址时应充分关注公共交通、楼宇硬件与服务、商业休闲配套等要素，并增加与工作场所健康相关的投入。
- 将办公空间使用率纳入房地产成本的评估体系，通过对多点办公的整合、第三方灵活办公空间的运用和增加共享工位区域等方式有效提升空间效率。
- 2023-2025年期间，大部分城市的甲级写字楼供应较为充裕。建议企业密切关注租赁市场发展趋势，并针对自身的办公室整合、搬迁和升级需求进行提前规划。
- 房地产是企业ESG战略的重要组成。建议在相近条件下，优先考虑租赁绿色楼宇，以利更好地与业主沟通合作推进办公职场的节能减排，并就相关绿色条款纳入租赁合同开展探索和实践。



联系我们

研究部

谢晨

中国区研究部
负责人

sam.xie@cbre.com

吴祎仪

高级分析师
中国区研究部

joey.wu@cbre.com

胡乐毅

资深董事
中国区研究部

shirley.hu@cbre.com

业务线

张冀苏

中国区交易服务 | 办公楼
负责人

rayman.zhang@cbre.com

免责声明

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。

CBRE