

FIGURES | T25 中国科创中心租金指数 | 2022年第一季度

2022年第一季度 T25 中国科创中心租金指数

147.8

T25 租金指数

▲ +0.3%

季度环比涨跌

15.8%

T25 空置率

▲ +0.9 pp

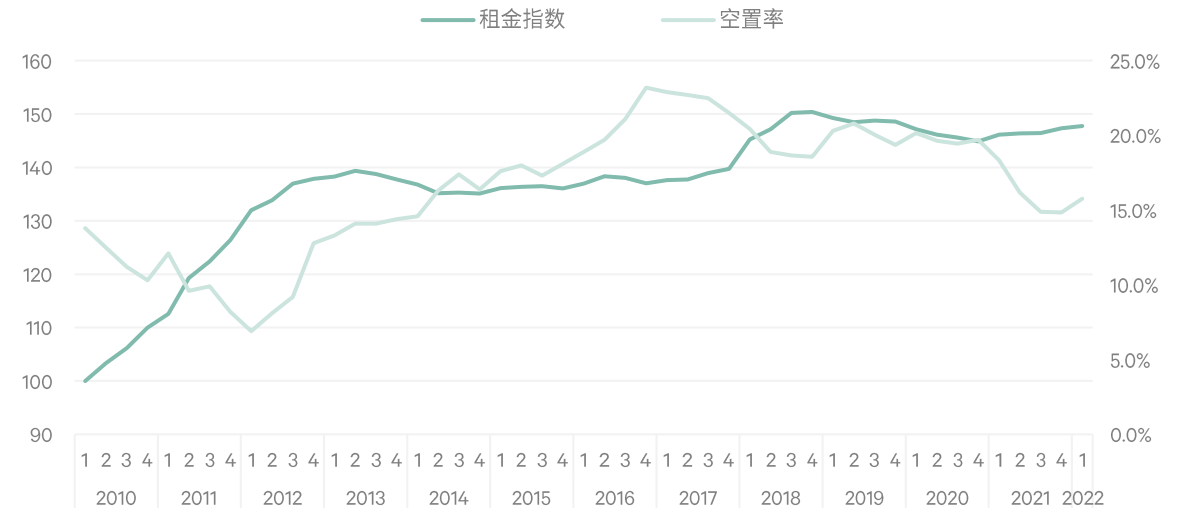
季度环比升降

注释: 箭头表示环比变化

2022年第一季度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147.8, 环比增长0.3%, 同比增长1.1%, 同期全国写字楼租金指数下跌0.2%。
- 10个科创中心子市场本季录得租金环比上涨, 租金上涨的子市场个数相较上一季度减少6个。
- 租赁需求放缓, 致使本季科创中心整体空置率环比上升0.9个百分点至15.8%。
- 12个科创中心子市场录得空置率上升, 主要归因于科技行业整合, 头部企业扩张持续放缓及搬迁至自建楼宇的影响。
- 25个科创中心本季录得净吸纳量17.8万平方米, 环比下降81%, 同比下降71%。
- 科创中心整体净吸纳率录得0.6%, 低于全国写字楼整体市场均值0.6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4月

疫情多地散发及行业整合影响租赁需求

2022年第一季度，全国18个主要城市写字楼市场共录得142万平方米的新增供应入市，环比回落42%，同比增长约33%。其中，半数面积位于武汉非核心商务板块及深圳前海。

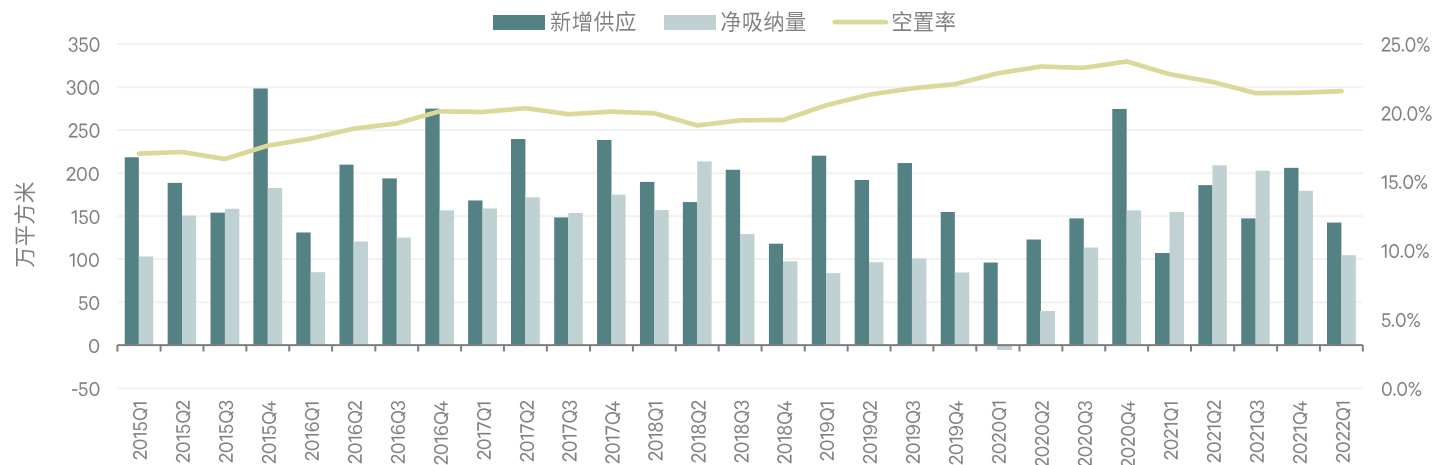
需求方面，受商务活动季节性波动，多地疫情爆发，加之科技新媒体行业持续整合、部分租户搬迁至自建楼宇等因素的影响，全国写字楼市场净吸纳量录得105万平方米，环比下滑42%，同比下滑34%，但较过去三年的一季度平均值高出31%。

科技行业扩张放缓

本季科技新媒体行业继续引领写字楼租赁需求，贡献总租赁交易面积的26%；但受去年年中以来互联网行业强监管、部分行业整合及企业搬迁至自建楼宇的影响，需求贡献较去年同期下滑33%。

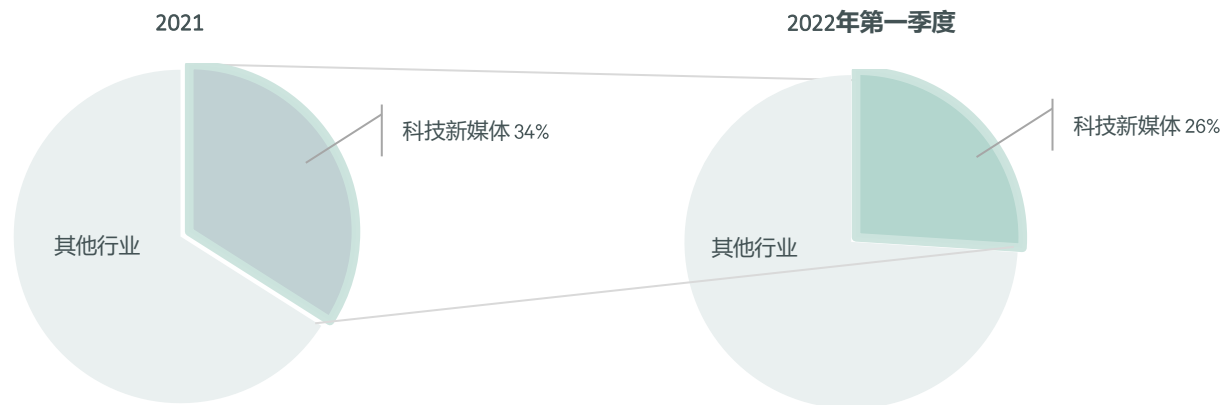
细分行业中，主营业务为人工智能、云计算、芯片、互联网服务的企业保持扩张意愿，季内录得多个大面积新租和扩租交易，如商汤科技、小米芯片研发、北森云计算等。

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4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4月

点击[此处](#)查看更多2022年第一季度中国房地产市场报告相关资讯

科创中心租金指数微幅增长

2022年第一季度，尽管科技新媒体因行业监管而增速放缓，但受上海及成都科创中心子市场的租金增长驱动，T25科创中心租金指数仍录得147.8，环比增长0.3%。在成都的科创中心及上海漕河泾片区内，部分项目的业主鉴于可租面积有限，于季内相应上调租金报价。

10个科创中心子市场于季内录得租金上涨，成都金融城与上海漕河泾录得高于1%的租金涨幅。位于北京、上海及成都的8个科创中心子市场连续四个季度录得租金增长，其中，北京的北清路、上海的张江与漕河泾租金同比增长高于4%。

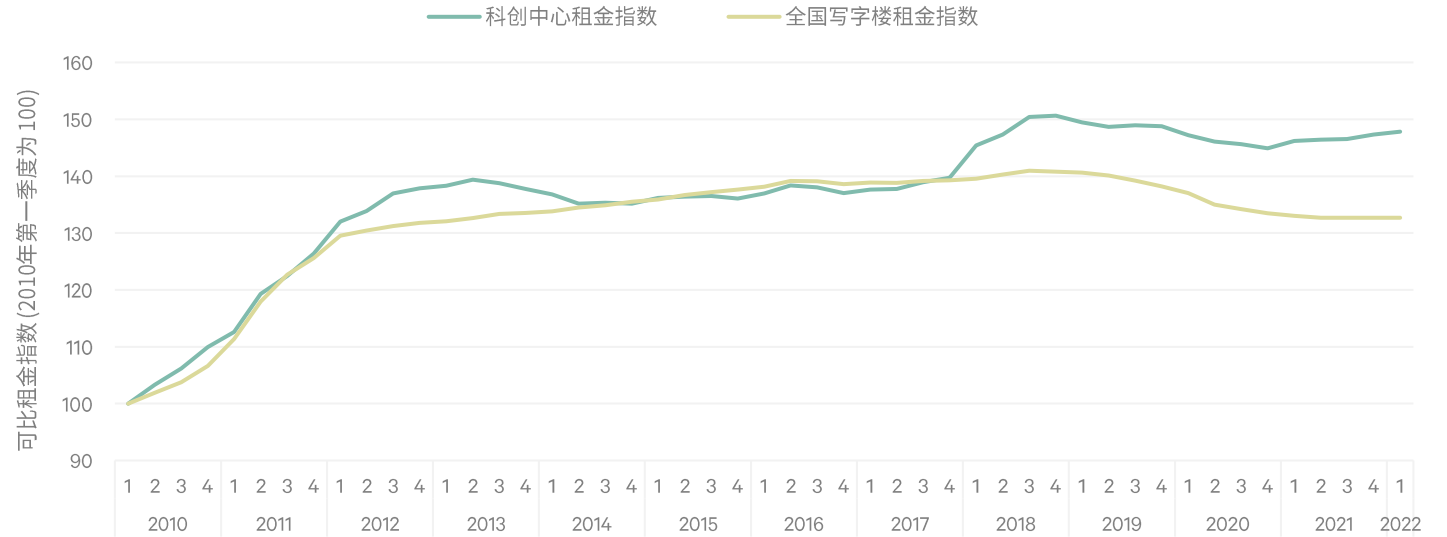
受行业整合使科技行业增速放缓，以及疫情多地爆发对租户扩张需求的影响，包括北京电子城、广州琶洲、深圳后海和杭州未来科技城在内的7个科创中心子市场于季内录得租金下跌。其余8个科创中心子市场租金与上季度持平，与全国写字楼市场平均租金平稳的趋势相吻合。

图表 4: 2022年第一季度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) |
| 147.8 | +0.3% | 10 | -6 | 8 | +6 | 7 | - |

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年4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4月

科创中心空置率环比上升但同比回落

2022年第一季度，需求减弱使25个科创中心的整体空置率环比上升0.9个百分点至15.8%。但相较去年同期，同比下降2.5个百分点。

截止季末，科创中心整体空置率低于全国写字楼空置率5.6个百分点，相较2021年第三季度的6.7个百分点与2021年第四季度的6.6个百分点有所收窄。

13个科创中心子市场季内录得空置率下降。上海徐汇滨江、深圳高新园及重庆照母山等6个子市场的空置率降幅减缓，主要归因于需求有所减弱。

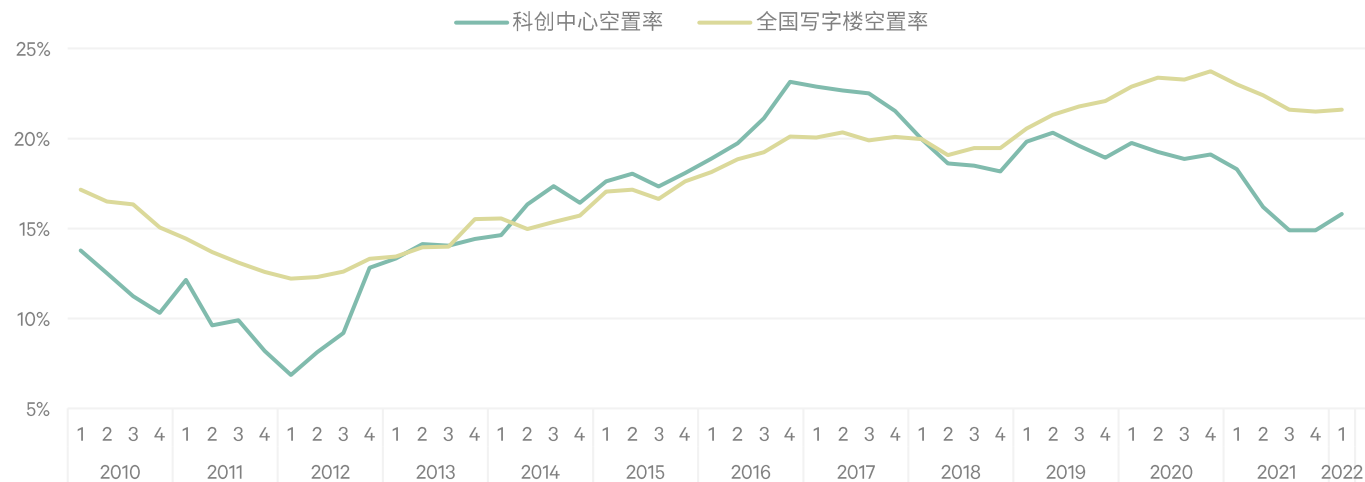
本季，受科技行业租户扩张放缓及搬迁至自建楼宇的影响，12个科创中心子市场空置率上升。因大量新增供应于季内入市，北京东升录得自2011年以来的空置率最高值。

图表 6: 2022年第一季度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) |
| 15.8% | +0.9 百分点 | 12 | +2 | 0 | - | 13 | -2 |

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年4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4月

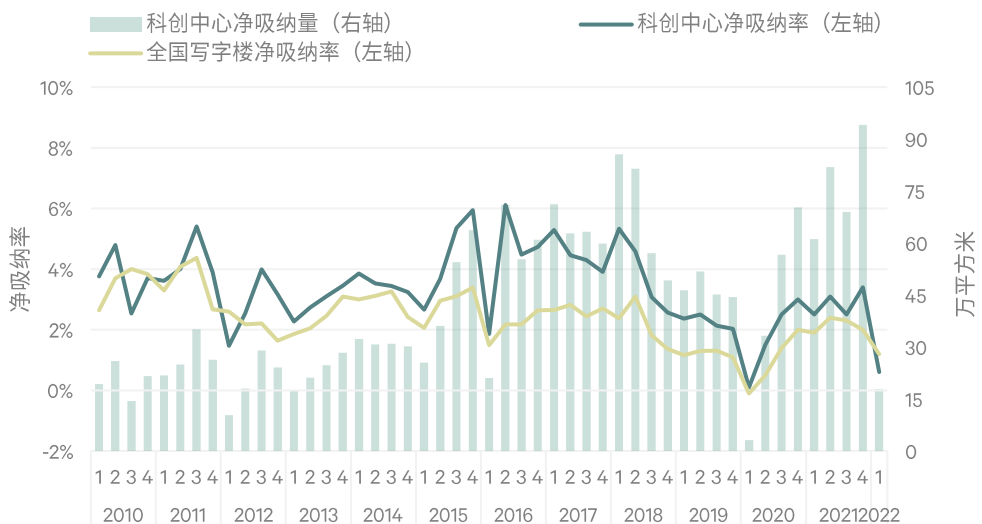
科创中心租赁需求阶段性放缓

2022年第一季度，受需求放缓的影响，全国25个科创中心共录得净吸纳量17.8万平方米，环比下降81%，同比下降71%。包括北京奥体、望京和杭州未来科技城在内的7个科创中心子市场季内录得净吸纳量负值，归因于头部科技企业的整合及租户搬迁至自建楼宇的举措。科创中心整体净吸纳率录得0.6%，低于全国写字楼整体市场0.6个百分点，为近十年首次录得科创中心净吸纳率低于全国写字楼市场均值。

本季，在可录得的科技企业租赁成交中，领军型企业贡献28%的租赁面积，占比环比和同比分别下降17个百分点和8个百分点，领军企业租赁成交量环比减少27%。但我们看到，近期召开的中共中央政治局会议指出，要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施，鼓励通过平台经济提升资源配置效率，并创造新的经济增长点和就业机会。同时，领军型企业亦在AR/VR、与智能网联汽车服务（ICV）相关的先进互联网服务等与政府战略规划相符的新业务加大投资力度，世邦魏理仕预计科技行业租赁需求在2022年下半年将出现回升。

从细分行业来看，受制于疫情爆发后的交通管制及在线游戏牌照管控趋严，电商与在线游戏和娱乐的租赁需求减弱。互联网+生活服务和互联网+企业服务季内租赁交易面积占比均有上升，合计贡献科技新媒体租户租赁面积的75%。人工智能、云计算和芯片研发行业的稳步发展进一步拉动相关互联网服务及软硬件研发企业的需求。

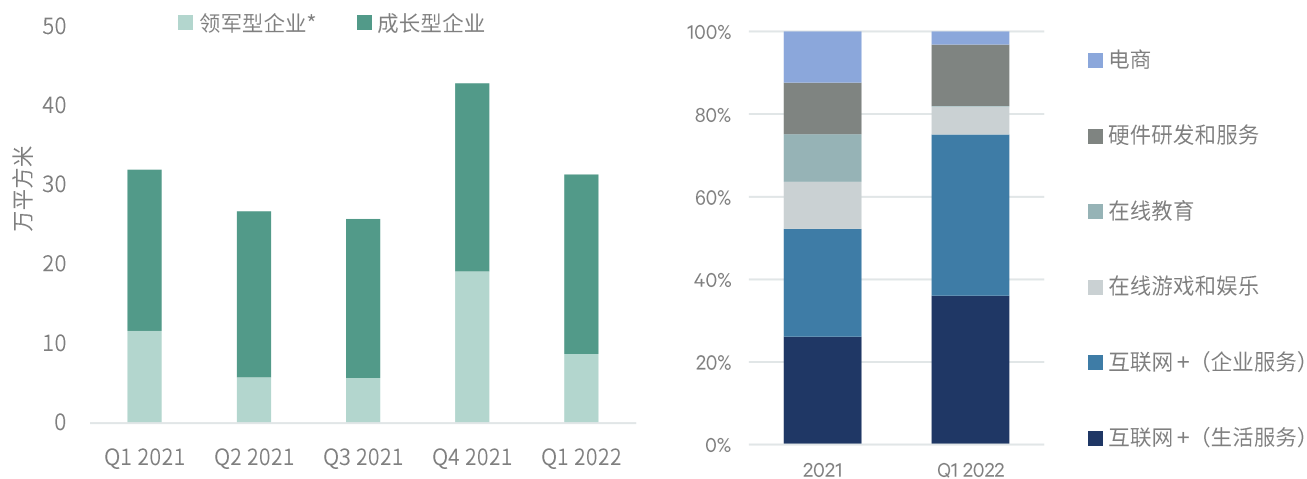
图表 8: 科创中心和全国写字楼市场净吸纳率^对比



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4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 | 4.9% ▼ | 333 ▶ |
| 北京 | 奥体 | 17.0% ▲ | 318 ▶ |
| 北京 | 望京 | 14.7% ▲ | 260 ▶ |
| 北京 | 上地 | 1.0% ▼ | 164 ▼ |
| 北京 | 中关村软件园 | 7.1% ▲ | 179 ▲ |
| 北京 | 东升 | 18.3% ▲ | 194 ▶ |
| 北京 | 北清路 | 3.1% ▼ | 130 ▲ |
| 北京 | 电子城 | 10.7% ▼ | 172 ▼ |
| 上海 | 徐汇滨江 | 34.2% ▼ | 201 ▲ |
| 上海 | 五角场/新江湾 | 19.9% ▼ | 180 ▲ |
| 上海 | 虹桥商务区 | 14.5% ▼ | 195 ▲ |
| 上海 | 张江 | 11.8% ▼ | 137 ▲ |
| 上海 | 漕河泾 | 7.2% ▲ | 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 | 17.7% ▲ | 150 ▼ |
| 深圳 | 后海 | 19.2% ▲ | 215 ▼ |
| 深圳 | 高新园 | 11.9% ▼ | 168 ▲ |
| 深圳 | 前海 | 32.8% ▲ | 164 ▶ |
| 杭州 | 未来科技城 | 19.6% ▲ | 95 ▼ |
| 杭州 | 蒋村 | 16.8% ▲ | 109 ▶ |
| 成都 | 大源 | 12.9% ▲ | 80 ▲ |
| 成都 | 金融城 | 14.8% ▼ | 88 ▲ |
| 武汉 | 光谷 | 23.4% ▼ | 89 ▶ |
| 西安 | 高新 | 31.1% ▼ | 80 ▼ |
| 重庆 | 大化杨 | 23.4% ▲ | 65 ▼ |
| 重庆 | 照母山 | 19.4% ▼ | 82 ▶ |
| 全国 | | 15.8% ▼ | 0.3% ▲ |

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年4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。