



joneslanglasalle.com.cn

中国办公楼 租赁指南

上海 | 香港 | 深圳 | 北京 | 广州 | 成都 | 重庆 | 武汉 | 长沙 | 南京
郑州 | 杭州 | 西安 | 苏州 | 天津 | 沈阳 | 宁波 | 无锡 | 青岛



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

目录

仲量联行办公楼租赁服务	2
中国办公楼市场摘要及展望	4
主要城市速览	8
办公楼租赁指南	31
关于仲量联行	36

“办公室设立或搬迁将直接影响公司的业务运作，整个过程复杂且耗时耗力，因此选择一家专业的房地产顾问很有必要。我们在商业地产领域拥有丰富的经验和专业的见解，可提供一站式办公楼租赁服务。

仲量联行办公楼租赁服务

业务能力

- 在中国拥有**超过190名**办公楼领域的专业人员，为您提供最全面的市场信息和专业服务
- 我们的细分专业领域涵盖办公楼、产业园区、商务中心和联合办公等
- 拥有**超过236年**的全球房地产经验和最佳实践经验
- 凭借广泛的全球、地区和本地业务网络，我们与业主、租户和投资者建立起牢固的合作关系
- 连续**3年**荣获**RICS中国年度最佳交易冠军奖**
- 连续**16年**荣膺“**全球最具商业道德企业**”称号（**2008-2023**）

核心服务

租户代表

无论您的企业是计划进行单一办公室搬迁，还是寻求购买办公空间以满足全球扩张的统一战略，您都需要一个拥有本地市场专业知识的商业地产租户代表为您服务。

- 物业选址
- 物业搜索及研究
- 商业条款谈判
- 租赁/购买策略调整
- 财务分析及定性分析
- 租赁/购买战略评估与总体规划：
 - 增减面积 – 搬迁新址 – 物业整合 – 优化物业空间使用

项目租赁

我们将结合国际平台和本地知识，我们能为您发掘和保留重要租户，确定最佳租金水平，量身定制符合您业务目标的项目租赁策略，为您最大限度地创造价值。

- 项目总体战略规划
- 项目营销与推广
- 租赁代理
- 租务管理



办公楼业务覆盖

32个仲量联行办公室(含项目办公室)网络式辐射全国超过**80**个大中小城市

一线城市 租赁团队领跑市场

重点二三线城市市场占有率 排名第一

- 青岛/济南/天津市场占有率80%以上
- 沈阳/西安/重庆等市场占有率都超过60%
- 武汉市场占有率超过50%
- 成都/南京等市场占有率超过40%

偏远地区资源积累极为丰富

- 如乌鲁木齐, 我们曾为EMC, Cisco, Philips, UTC, MSD, GE, Bayer等完成选址工作

仲量联行中国商业地产部

市场份额 占主导地位

2022年

- 拥有**190+**位地产专家
- 完成**1,200+**办公楼租赁交易
- 覆盖**120万+**平方米租赁面积

联系人

中国区/上海
张静 | 18年从业经验

香港
鲍雅历 | 17年从业经验

北京
刘骁 | 18年从业经验
白路 | 17年从业经验

成都
邓艳萍 | 15年从业经验

重庆
刘洋 | 13年从业经验

广州
马伟图 | 28年从业经验

杭州
尤培荣 | 17年从业经验

南京
陈明哲 | 12年从业经验

西安
何娜 | 11年从业经验

青岛
曲岩萍 | 19年从业经验

天津及沈阳
高云鹏 | 16年从业经验

深圳
李文杰 | 11年从业经验

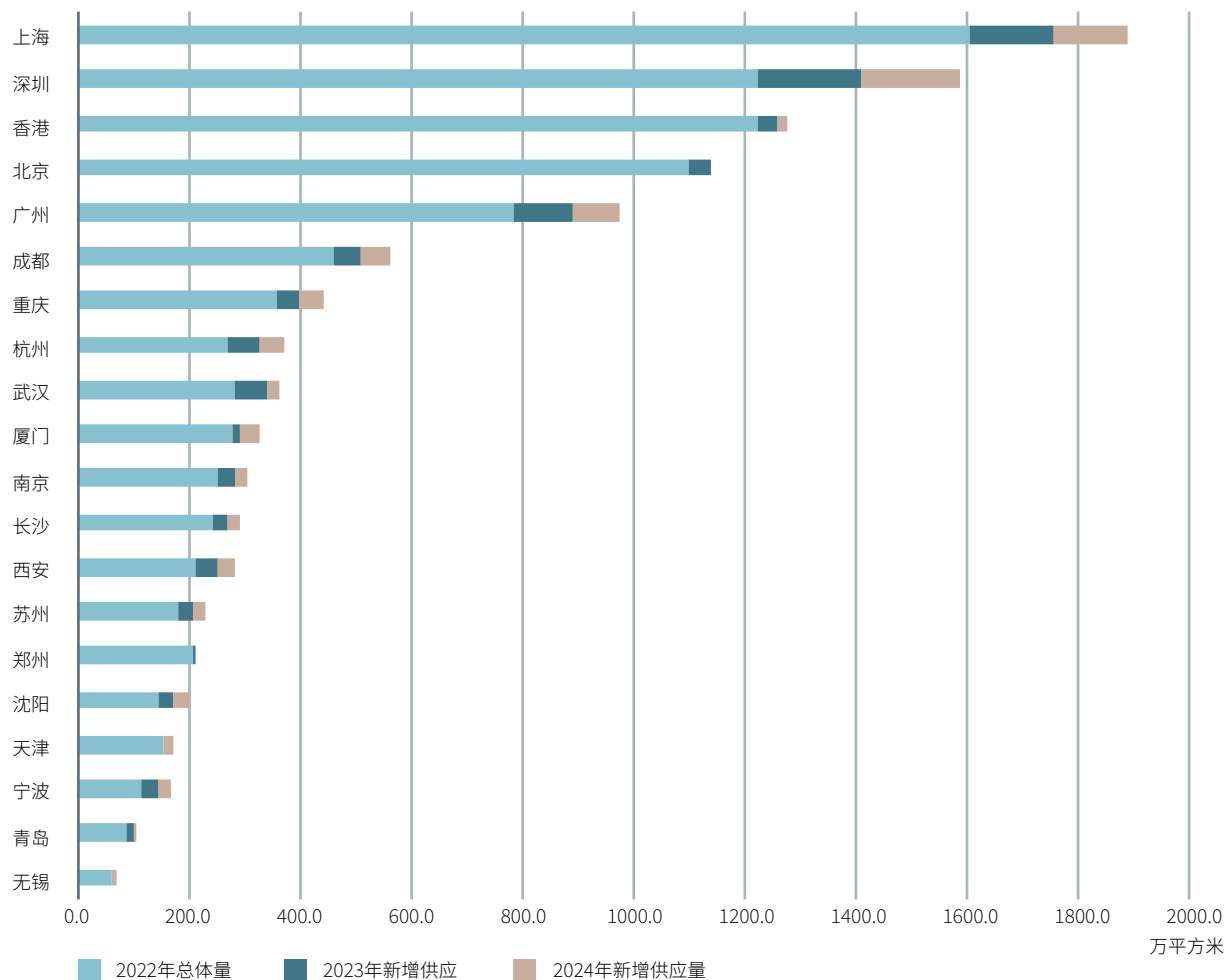
武汉
刘宇 | 27年从业经验

中国办公楼市场 | 摘要

2023年上半年，中国20个重点城市的甲级办公楼总体量录得9,447万平方米，其中一线城市（北上广深以及香港）总体量，共计5,220万平方米。至2024年年末，20个城市合计将有近1,445万平方米的新增供应，约占目前总体量的15%。其中，深圳、上海、广州、杭州的未来供应量较为显著，而北京、天津、青岛、无锡、郑州的未来供应量较为有限。

由于短期内整体经济复苏的内生动力尚未完全释放，大多数企业依然倾向于采取相对谨慎的房地产策略，对租赁成本较为敏感，这在一定程度上延缓了租赁需求的快速恢复。于此同时，新增供应的压力进一步地推升了市场平均空置率水平。

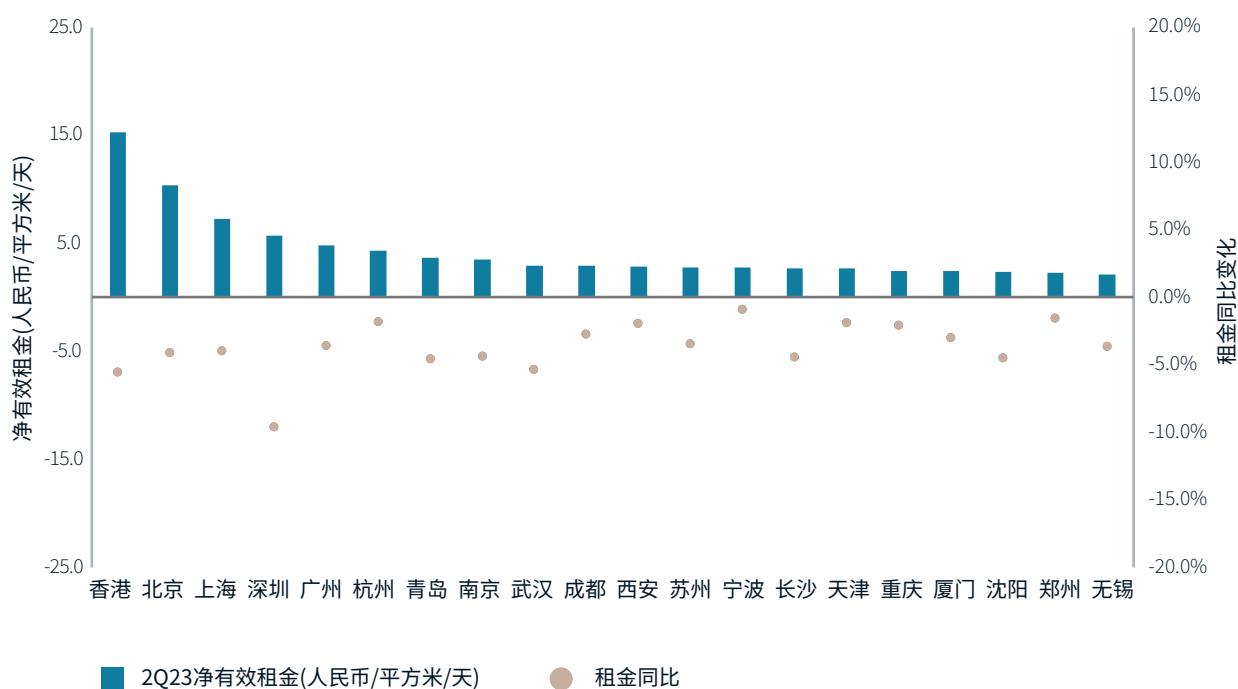
全国甲级办公楼重点城市总体量



在2023年上半年，全国20个重点城市的甲级办公楼租金均呈现不同程度跌幅，基于市场需求的弱复苏态势加之新增供应的影响，市场租金持续承压。

众多业主调整租赁策略以期保持其入驻率水平。与此同时，一些租户也在借助有利的市场环境以相对可控的成本，完成其办公空间的扩张、升级或整合的需求。值得注意的是，在整体租金表现承压的情况下，不同板块以及板块内不同项目的租金表现持续分化。

全国甲级办公楼重点城市租金和同比变化





中国办公楼市场 | 观点

“

三大细分领域重振科技企业办公楼市场需求

2023年，我们预计在商业地产领域将继续看到科技行业有效支撑市场需求。通过深挖科技行业细分领域发展逻辑以及政策风向，我们认为游戏、AIGC以及教培行业将在下一个时期引领科技行业在办公楼市场的扩张。

1. 游戏行业：2023年前三个月已下发的游戏版本号数量已超过2022年全年水平的一半。有机构预计，2023年全年版号发放数量将超过1,000个。近期我们已在全国办公楼租赁市场中观察到游戏行业办公需求的显著提升。我们认为，游戏企业在2023年将会着重发力，未来将为办公楼市场贡献显著的需求增量。
2. AIGC行业：AIGC是具备潜在扩张空间的另一科技行业细分领域，有望成为商业地产市场中的下一轮机遇。近十年来，我国新增人工智能相关企业注册量呈逐年攀升趋势，年增速已实现连续9年正增长。我们认为，虽然现在AIGC行业的人力规模和办公楼使用面积相对较小，但依托国家政策的大力支持和自身市场规模的迅速扩张，AIGC行业有望在未来成为办公楼新租需求的核心来源之一。

3. 教培行业：经历“双减”政策出台之后，头部在线教育企业积极调整自身战略，开始大力推进其素质教育业务。近期，深挖职业教育方向的数家企业引领了整个教育行业信心的修复。从办公楼市场角度而言，2022年末至今，我们观察到多家教培企业重新出现在了办公楼寻租的队伍中。我们预计，政策支持其行业有序发展的基础上，教育行业中的办公需求将会呈温和增长。

“

中国新能源汽车全产业链企业抢滩上海办公市场

新能源汽车是我国战略性新兴产业里的重点行业之一；它的大力发展不仅推动了制造业结构优化升级，也是中国实现“双碳”目标的战略举措。历经多年的发展沉淀，我国新能源汽车产业取得了举世瞩目的成就，其销量多年稳居全球第一。2022中国新能源汽车销量突破567万辆，占全球市场份额超过50%。此外，上海凭借深厚的汽车制造史和众多前沿科技产业集群，引领着中国新能源汽车转型。

上海依托其集成电路和人工智能等方面根深蒂固的产业基础，汇集了行业内众多人才，拥有丰厚的研发资源和实

力。结合新能源汽车车载系统、智能驾驶等应用场景，众多零配件企业、AI智能技术公司、以及整车品牌研发机构，相继选择进驻上海，以求创新突破，引领行业发展。

上海产业园区内承载了众多此类企业的租赁需求，以整车品牌商为例，许多公司选择在漕河泾、张江等产业园区板块内的独栋项目作为其总部与研发中心。这些独栋项目不仅为汽车制造商提供了充足的扩租空间，而且满足了制造商在研发功能上对物业的规格要求，包括楼层净高、地板承重、电力荷载和装配平台。张江集成电路半导体等产业基础成为车载芯片以及造车品牌研发的办公首选地之一；金桥板块借助其传统制造业的优势，吸引了众多新势力品牌以及智能技术公司。

“

全景数据，重新解读成都产业全貌

截至2023年，成都工业及科研用地开发的产业办公楼存量高达1,187.7万平方米；再加商业办公楼存量，成都产办加商办总样本高达2,331.9万平方米。两千多万平方米的办公空间承载成都经济的可持续增长与产业的高质量发展路径。

成都全口径办公数据显示,科技互联网行业占比29.6%,稳居各产业首位;在优质产办样本中,其占比更是高达42.0%。科技互联网的绝对优势再次彰显成都作为中国西部的科技之都、互联网之城的发展优势。相较而言,游戏公司、软件企业及后台中心构筑成都商办需求核心基石;通讯智能制造与互联网总部则多数落户产办项目。

拥有超两千万常住人口的成都,住宅市场表现在当今市场中更具韧性。商业地产开发端,甲级办公楼存量全国第五,优质零售商业存量全国第三,基本盘规模支撑成都地产建筑业发展。就办公需求分析,地产建筑存量需求优势仍在,在全口径样本总需求的占比高达16.4%,位居各行业第二;在优质产办样本的需求占比为13.7%。出于成本考量,建筑、装修类企业多选址于产办或乙级商办楼宇,甲级商办楼宇更常见的是地产开发商。

金融业与专业服务业是甲级商办楼宇优质租户的代表,承租能力更高,其聚集度往往也是衡量一个商务区是否成熟的重要指标。成都三产在GDP占比高,在全国主要城市名列前茅;两大产业亦常年位居甲级商办增量需求的前三位。在全口径办公样本数据中,二大产业的占比分别为13.0%、7.1%,分列三、四位。

近年来,成都生物医药快速发展,在全口径样本需求中脱颖而出,排名第五,在优质产办样本中排名第三。成都生物医药科研力量雄厚,四川大学生物医药工程学科位列全球前十,华西医院在全国综合排名第二。尽管进驻商办楼宇的生物医药企业需求面积并不大,企业多以前台销售或行政办公室为主,其占比仅为3.5%;但在优质产办样本中,其需求占比高出一倍,达到7.4%。产办市场更能凸显成都医药产业的集聚规模与产业链附加值,未来将持续引领成都高质量产业发展。

“

华南企业对于年内经济展望较为审慎

2023年以来,随着各类社会活动逐步恢复正常化,交通流量、社会消费等领域均实现较快回暖,华南地区经济增长亦逐渐步入常态化。同时,内地与港澳地区重新通关,也为本地经济带来更多活力,并在一定程度上提振了企业信心。在新一年的经济发展形势下,为分析年内华南地区办公楼租赁需求前景,仲量联行华南区研究部调研了广深两地约100家企业,以进一步了解这些企业的短期经济展望以及对办公空间的需求。

调研数据显示,相当一部分受访企业对于2023年经济期望相对正面,约47%的受访企业对2023年经济发展给予乐观的答复;另外,亦有不少企业保持观望,约46%的企业对于今年经济发展前景持中性意见;对于今年发展前景较为悲观的受访企业则占比不足10%。对今年经济发展较为乐观的受访企业中,超30%表示将在年内扩充公司规模;此类企业多数倾向于原项目扩租,但也有部分企业出于成本控制的考量,选择保持现有办公面积或搬迁至成本更低的办公楼项目。

值得关注的是,在各受访行业之中,专业服务业企业对于年内经济展望给予相对正面答复的占比超60%。其中,对于今年经济前景较为积极乐观的内资专业服务业企业占比高达80%,此类企业中超60%预计将在年内扩充企业人员规模及办公楼面积。但是,外资专业服务业企业对2023年国内经济展望则明显更为保守。

主要城市速览

香港是全球金融中心和世界顶级城市之一。其主要优势包括良好的商业环境、健全的基础设施以及深厚的专业服务和创业网络。这座城市应继续从其作为内地和世界其他地区之间门户的地位中获益。

2019年的社会动荡和新冠疫情引发了香港的重大经济衰退，过去四年中的三年，香港GDP均显示收缩。在2023第一季度，随着疫情相关限制的取消和与内地关口的重新开放，社会生产活动开始恢复正常，并将在未来一段时间为经济增长提供动力。由于疫情促使企业更加重视员工的福祉并重新思考其房地产需求，租赁活动主要涉及整合或升级。更多的租户寻求工作场所的灵活性和康体设施，近几个季度向优质办公室升级的趋势较明显。

整个市场中，租金下滑的趋势已经开始逐渐放缓。截至2023年上半年末，香港整体净有效租金为每平方米每月54.1港元，同比下降5.5%，市场整体空置率为12.6%。



2022年
宏观经济
指标

地方生产总值
27,800 亿港元

第三产业增加值
26,000 亿港元

常住人口
730 万人

世界500强
450+ 个



2023年
上半年
甲级办公楼
指标

总体量
104.6 百万平方尺

净吸纳量
-327 千平方尺

空置率
12.6%

平均租金
54.1 港元/平方尺/月

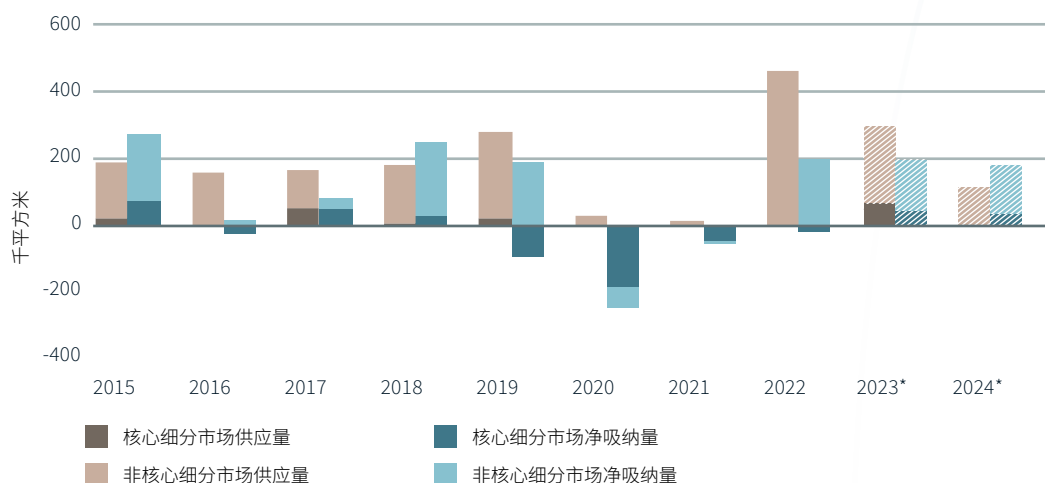
■ 核心细分市场
■ 非核心区细分市场



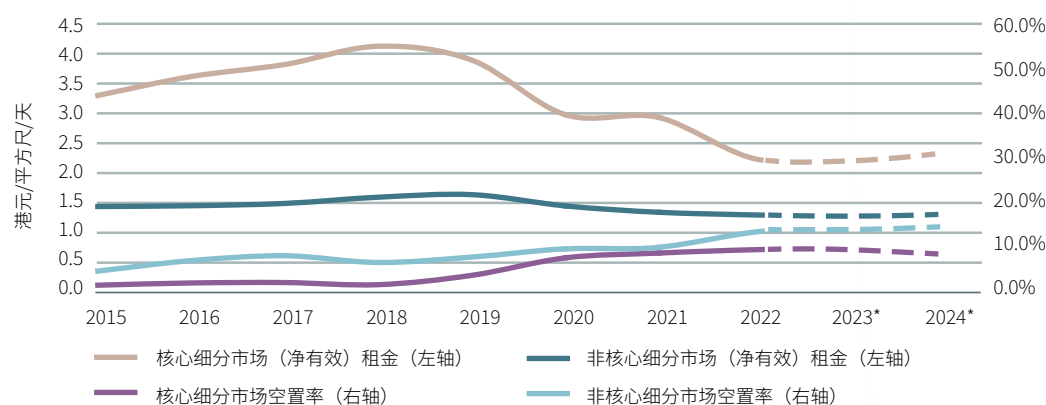
香港办公楼具体分布在哪些区域？

中环是香港著名的中央商务区。除此之外，湾仔/铜锣湾和尖沙咀分别是香港岛和九龙的传统核心细分市场。港岛东和九龙东为成本敏感的租户提供了更为合算的选择，因此成为较受欢迎的非核心细分市场。

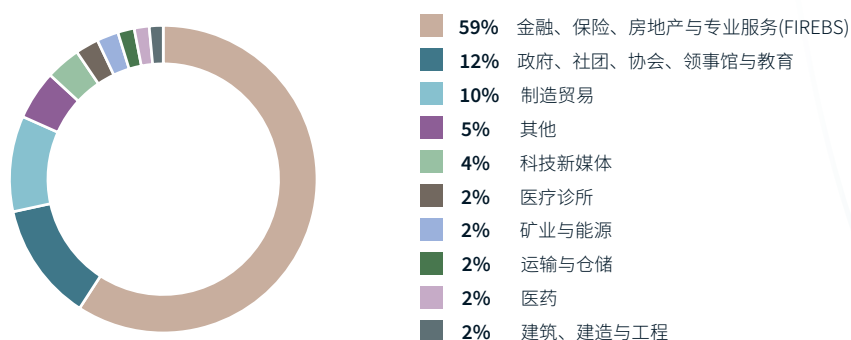
香港甲级办公历史供应及需求



香港甲级办公历史租金及空置率



香港甲级办公需求行业分布(2022年下半年-2023年上半年)



仲量联行中国
商业地产部@香港

市场份额

占主导地位

2022年

拥有**41**位地产专家

完成**413**个办公楼租赁交易

覆盖**317.4万**平方尺租赁面积

团队负责人

鲍雅历

香港及澳门董事总经理/香港商业地产部总监

+852 2846 5125

alex.barnes@jll.com

北京 是中国的政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心，并正在建设成为一个国际金融中心。2022年，北京实现GDP增速0.7%，地区生产总值录得超4.16万亿元。其中，第三产业比重稳保高位，占比高达83.8%。

截至2023年上半年，北京甲级办公楼总存量为1,097万平方米。北京办公楼市场有显著的政策导向型特征。在政府划定区域边界、引导产业布局之后，CBD成为北京的综合性商务集聚区域，金融街则为金融业聚集区域，而中关村则是全市的IT行业聚集区域。北京市场的优异表现源自于充足的需求支持，来自金融和IT行业的需求和北京市强劲的基本面，不断推动市场稳健发展。除北京成熟子市场外，北京规划并建设的新兴区域不断发展，引领商业地产市场形成新的格局。如丽泽等新兴办公子市场在政府的政策引导和大力支持下，部分内资IT和金融巨头已率先进驻该区域，区域整体吸引力上升。

2023年上半年，年初短暂冒头的市场复苏趋势并未延续，租赁需求整体偏弱。内资租户仍为当前市场中的绝对主力，连续两个季度占总租赁成交量的80%以上。全市办公楼市场承压的情形下，平均租金在近期持续处于下行通道。



2022年 宏观经济 指标

地方生产总值
41,611 亿元

第三产业增加值
34,894 亿元

常住人口
2,184 万人

世界500强
450+ 个



2023年 上半年 甲级办公楼 指标

总体量
1,097 万平方米

净吸纳量
3.0 万平方米

空置率
10.3%

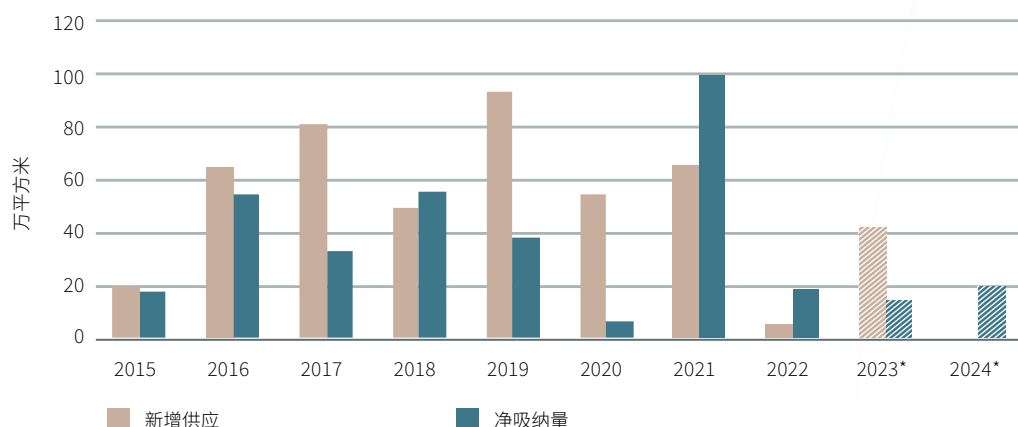
平均租金
10.4 元/平方米/天



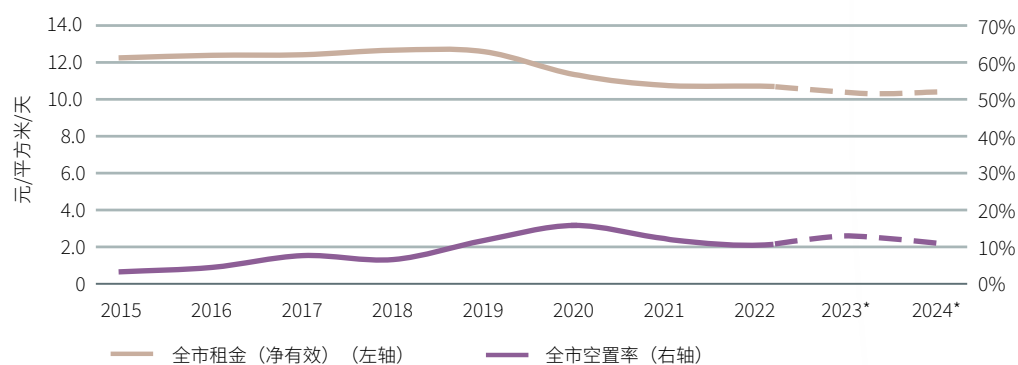
北京办公楼具体 分布在哪些区域？

北京市目前共有9个较为成熟的办公楼子市场，以CBD和金融街为代表，市场表现较为突出，租金也在全球范围内占据一席之地。其中丽泽为北京较为新兴的子市场，在轨道交通和城市航站楼的建设完善下，区域逐渐发展成熟，吸引市场目光。

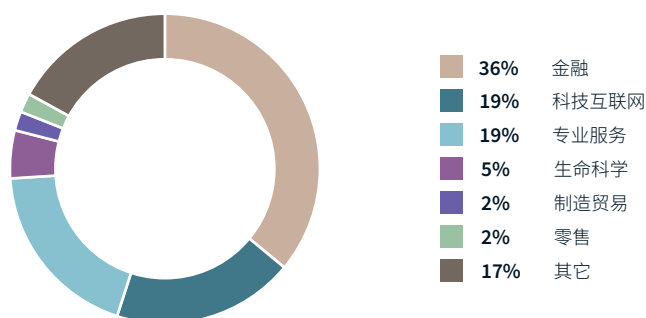
北京甲级办公历史供应及需求



北京甲级办公历史租金及空置率



北京甲级办公需求行业分布(2022年下半年-2023年上半年)



仲量联行中国
商业地产部@北京

市场份额
占主导地位

2022年
拥有**30+**位地产专家

完成**150**个办公楼租赁交易

覆盖**17万**平方米租赁面积

团队负责人

刘骁

北京商业地产部租户代表业务负责人

+86 10 5922 1279

michelle.liu@jll.com

白路

华北区商业地产部业主代表业务负责人

+86 139 1041 8259

lu.bai@jll.com

更多免费行业报告

并购家

www.ipopo.cn

上海是中国最大的经济中心，并正在建设成为一个国际金融中心。近年，上海的经济结构转型进一步优化，第三产业比重继续提高。

截至2023年上半年，上海甲级办公楼总体量录得1,675万平方米。上海持续吸引聚集众多世界500强企业及国内外优质公司入驻及设立总部。其中金融服务业、专业服务业以及零售业为中央商务区办公楼的主要需求来源。而随着近年非中央商务区大量优质新增供应，交通路网日益成熟以及零售配套愈发完善，越来越多的企业选择搬迁扩张至非中央商务区，前滩、北外滩等新兴板块蓬勃发展。



2022年
宏观经济
指标

地方生产总值
44,653 亿元

第三产业增加值
33,097 亿元

常住人口
2,476 万人

世界500强
450+ 个



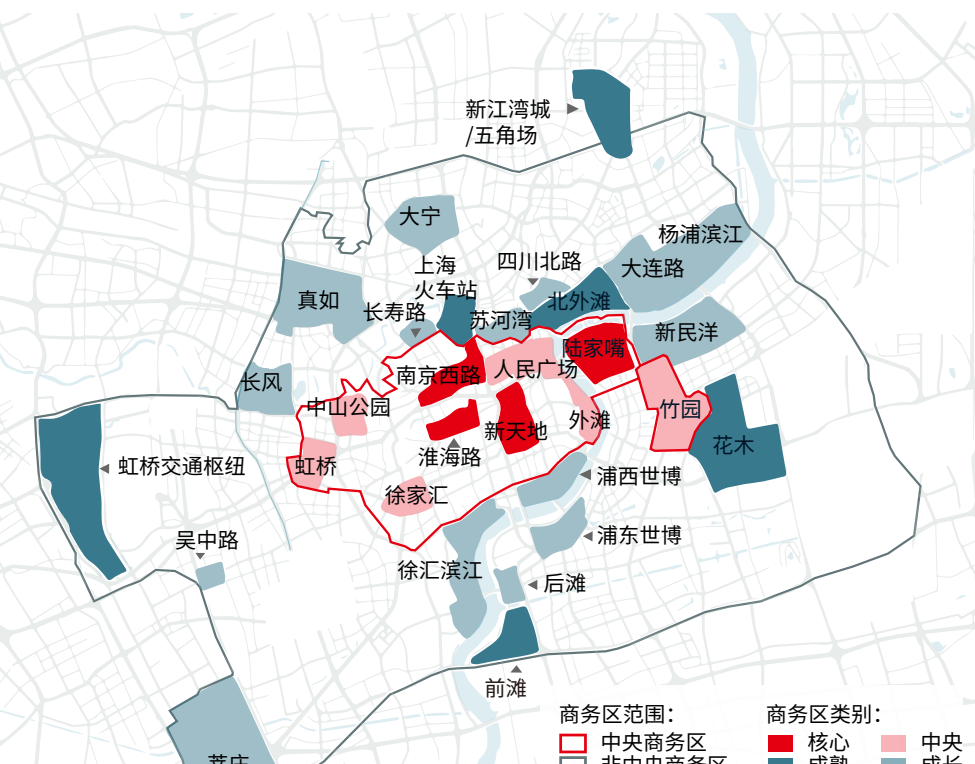
2023年
上半年
甲级办公楼
指标

总体量
1,675 万平方米

净吸纳量
21.5 万平方米

空置率
20.4%

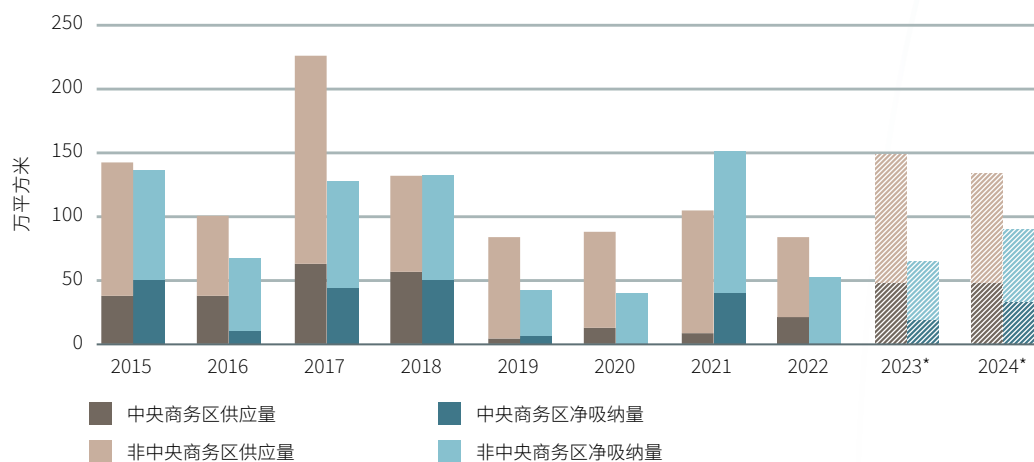
平均租金
7.3 元/平方米/天



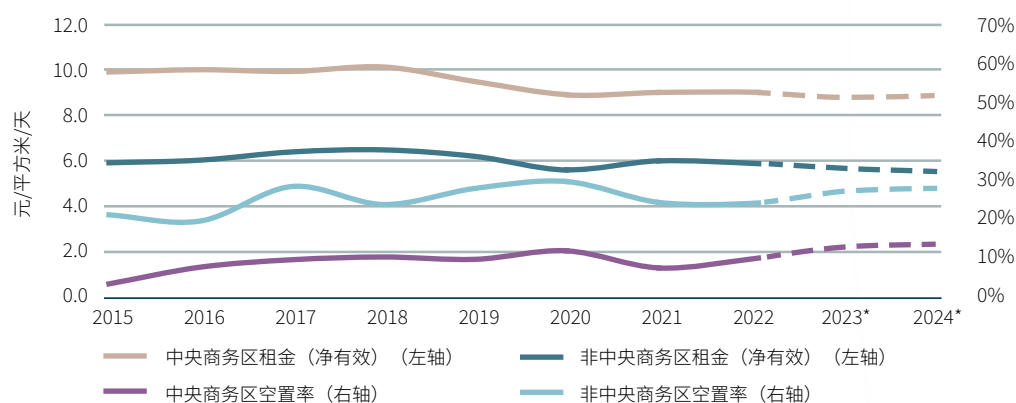
上海办公楼具体分布在哪些区域？

黄浦江将上海市中心为两个区域：浦西（黄浦江以西）和浦东（黄浦江以东）。上海的办公楼市场则可分为中央商务区和快速崛起地集合优质甲级办公楼的非中央商务区。在城市地铁快速扩张的驱动下，中央商务区和非中央商务区细分成四个类别：核心商务区、中央商务区、成熟商务区、成长商务区。

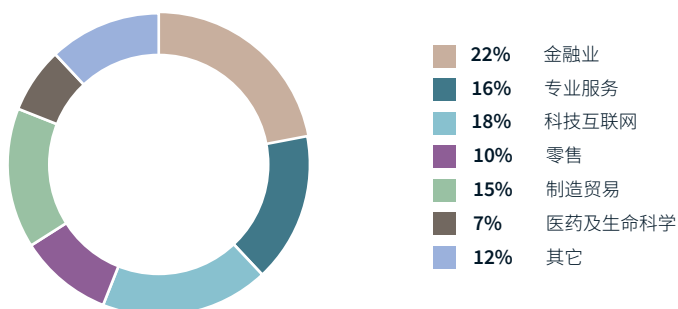
上海甲级办公历史供应及需求



上海甲级办公历史租金及空置率



上海甲级办公需求行业分布(2022年下半年-2023年上半年)



仲量联行中国
商业地产部@上海

市场份额
占主导地位

2022年
拥有**53**位地产专家
完成**328**个办公楼租赁交易
覆盖**59万+**平方米租赁面积

团队负责人

张静

商业地产部中国区总裁/华东区董事
总经理

+86 21 6133 5427

anny.zhang@jll.com

广州是国家中心城市、国家综合性门户城市和广东省省会，被誉为中国通向世界的南大门。2022年，广州GDP体量已达到2.88万亿元的规模。近年来，随着广州经济发展新旧动能转换加速，其逐步建立起以高端服务业和高技术制造业为主导的本地产业发展体系。

截至2023年6月底，广州甲级办公楼总体量录得839万平方米。作为华南地区核心城市之一，广州核心区域吸引了众多世界500强企业以及国内外优质企业进驻，而核心区域内办公楼租户主要以金融、科技互联网和专业服务业企业为主。另外，随着其他新兴区域的不断成熟，越来越多的企业选择在这些新兴区域扎根发展，其中琶洲作为互联网创新集聚区，科技互联网企业入驻意愿最为踊跃。

2023年上半年，得益于社会生产生活秩序回归正常，广州经济有所修复；但是，各经济部门复苏仍不均衡，短期内经济恢复和企业扩张的不确定性仍然存在。因此，虽然租赁市场问询活跃度与2022年下半年相比有所回升，但多数企业当前对租赁成本仍较为敏感，依然倾向于采取相对谨慎的房地产策略，这在一定程度上延缓了租赁需求的恢复和释放，办公楼市场租金亦未止跌回升。



2022年 宏观经济 指标

地方生产总值
28,839 亿元

第三产业增加值
20,611 亿元

常住人口
1,873 万人

世界500强
300+ 个



2023年 上半年 甲级办公楼 指标

总体量
839 万平方米

净吸纳量
14.9 万平方米

空置率
21.8%

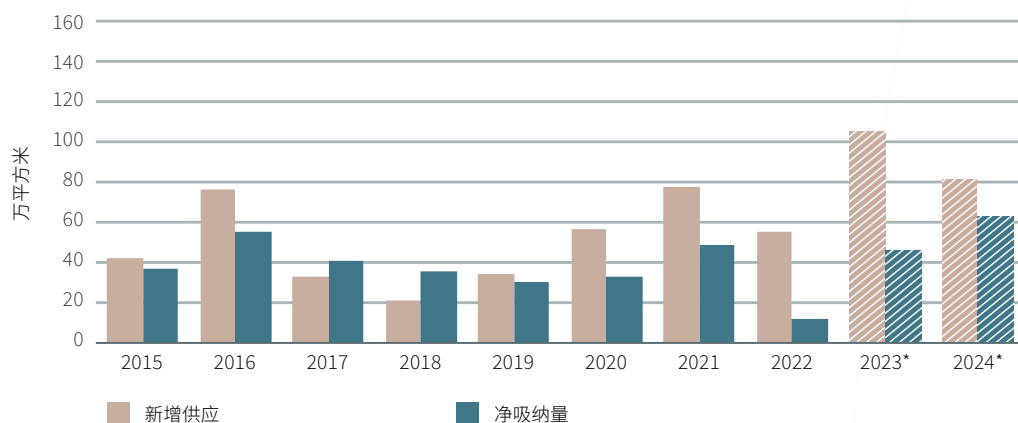
平均租金
4.8 元/平方米/天



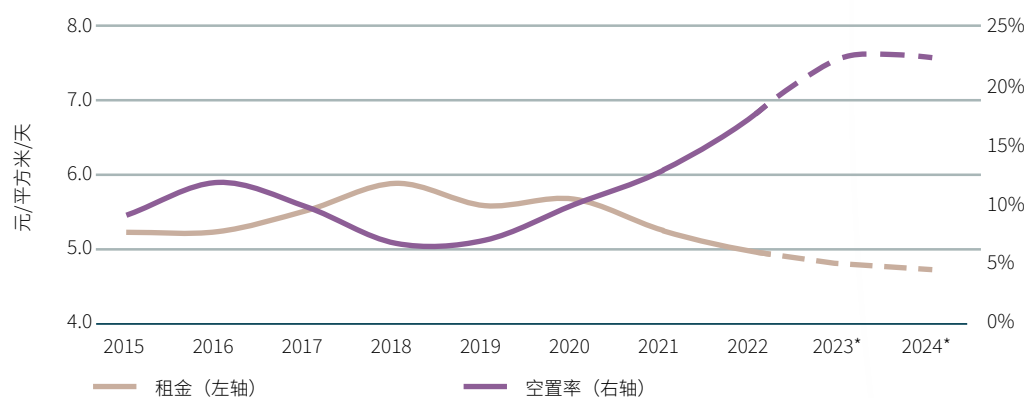
广州办公楼具体 分布在哪些区域？

广州办公楼市场可分为核心区域以及新兴区域，主要有10个细分市场。其中核心区域包括珠江新城、天河北以及越秀，其办公楼市场配套完善、交通便利、客群稳定。而新兴区域以琶洲与广州国际金融中心为首，近年来吸引了不少国内TMT和金融企业入驻及设立总部；而相对较远的新兴市场也在不断发展，未来将有更多甲级办公楼相继落成。

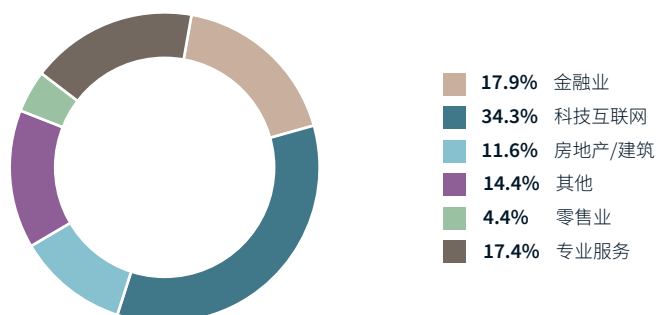
广州甲级办公历史供应及需求



广州甲级办公历史租金及空置率



广州甲级办公需求行业分布(2022年下半年-2023年上半年)



仲量联行中国
商业地产部@广州

市场份额
占主导地位

2022年
拥有**15+**位地产专家

完成**100+**个办公楼租赁交易

覆盖**10万+**平方米租赁面积

团队负责人

马炜图

华南区商业地产部总监

+86 139 0301 3011

victor.mar@jll.com

深圳是全国性经济中心城市和国家创新型城市，也是我国重要的经济特区。2022年，深圳地区生产总值32,388亿元，年增速为3.3%。近年来，深圳持续提升先进制造业竞争力、加快建设国际金融创新中心，初步构建了以高新技术产业、金融业、物流业、文化产业为支柱的现代产业体系。

截至2023年中，深圳甲级办公楼总体量录得1,232万平方米。高新技术企业是深圳办公楼市场中的重要租户之一，由于相关产业主要集聚在南山区，该区域也成为此类企业选址时的首选。金融业租户虽然在各区均有分布，但主要集中在福田中心区。从地域层面上看，深圳办公楼市场的发展呈自东向西、由中央商务区向新兴商务区转移的趋势；随着新兴商务区内更多交通干线的落成，更多企业将迁往这些商务区的新建楼宇，并带动此类区域的日渐成熟。

2023年，深圳经济恢复步入后疫情时代的新常态。与2022年底相比，深圳市办公楼租赁市场活跃度逐步回升，但多数企业仍以合理控制成本为第一要义。因此，虽然成交面积实现上升态势，但平均租金水平持续下挫。另外，在上半年新增供应体量较小的情况下，全市空置率较年底小幅下降0.5个百分点至22.6%。



2022年 宏观经济 指标

地方生产总值
32,388 亿元

第三产业增加值
19,956 亿元

常住人口
1,766 万人

世界500强
290+ 个



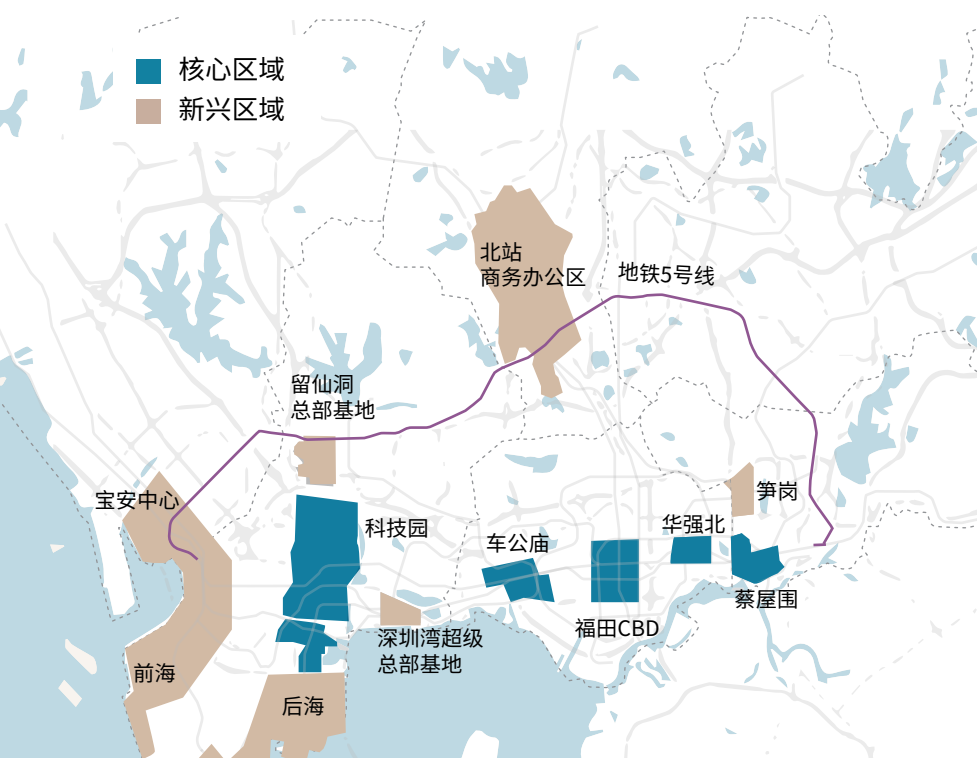
2023年 上半年 甲级办公楼 指标

总体量
1,232 万平方米

净吸纳量
19.0 万平方米

空置率
22.6%

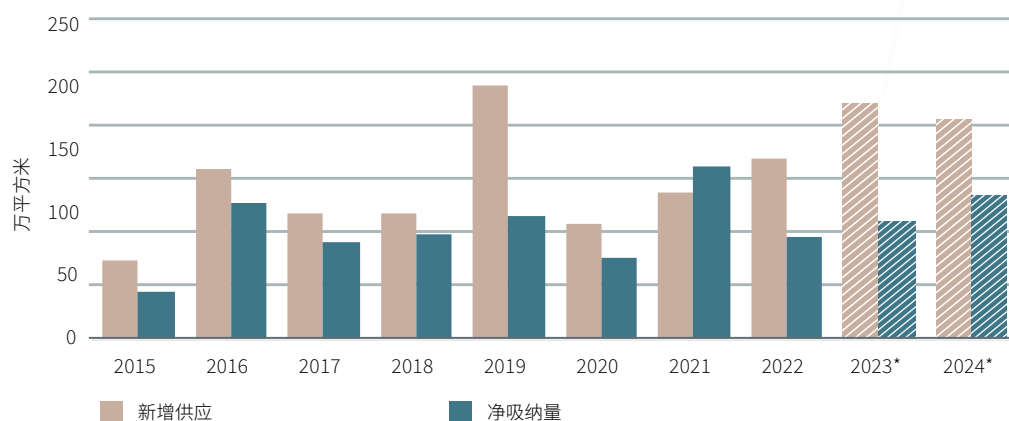
平均租金
5.7 元/平方米/天



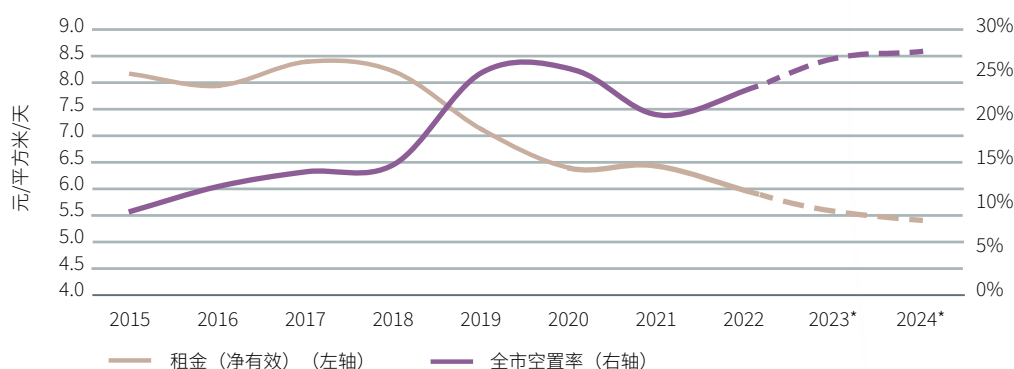
深圳办公楼具体 分布在哪些区域？

核心商务区自东向西发展，包括蔡屋围、华强北、福田CBD、车公庙、科技园以及前海片区，该区域相当于“内环”。而前海、宝安中心、留仙洞总部基地、北站商务区以及笋岗片区属于新兴商务区，它们大多分布在深圳地铁5号线沿线，5号线沿线因此相当于“中环”。

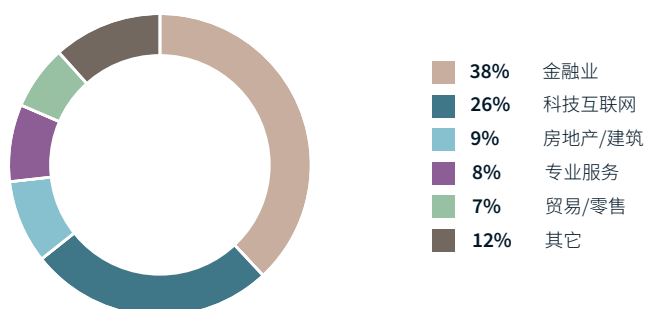
深圳甲级办公历史供应及需求



深圳甲级办公历史租金及空置率



深圳甲级办公需求行业分布(2022年下半年-2023年上半年)



仲量联行中国
商业地产部@深圳

市场份额
占主导地位

2022年
拥有**20+**位地产专家

完成**150+**个办公楼租赁交易

覆盖**16万+**平方米租赁面积

团队负责人

李文杰

深圳商业地产部总监

+86 13512731752

alfred.li@jll.com

成都

作为中国西部地区经济中心，是1.5线城市中的领军城市。2022年，地区生产总值跨越2万亿台阶，其中，信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长6.8%；金融业增加值增长6.6%。国际门户枢纽能级持续提升，全年航空旅客吞吐量居全国第一，中欧班列（成渝）开行量居全国前列。

截至2023年上半年，成都甲级办公楼总体量达475.7万平方米，居全国第五。需求方面，长期经济稳健增长驱动办公楼宇去化，2018-2022年均净吸纳量达20.0万平方米。步入2023年后，经济内生驱动转型催化办公楼需求端步入结构调整期，企业决策周期延长，租赁需求短期走弱，叠加项目集中供应，市场租金下行压力不断上升。

行业结构上看，金融与科技互联网双轮驱动特征明显，两大行业常年贡献增量需求占比近50%。尽管科技行业于今年上半年有所回落，但其存量优势仍然存在。新兴战略领域如高端制造业、芯片以及新能源领域均呈现上涨机遇。其次，在疫情政策放开后，成都作为中国西部消费中心，线下消费活动高速恢复，办公楼中消费型服务业、零售贸易行业租赁复苏明显。



2022年
宏观经济
指标

地方生产总值
20,818 亿元

第三产业增加值
13,825 亿元

常住人口
2,127 万人

世界500强
315 个



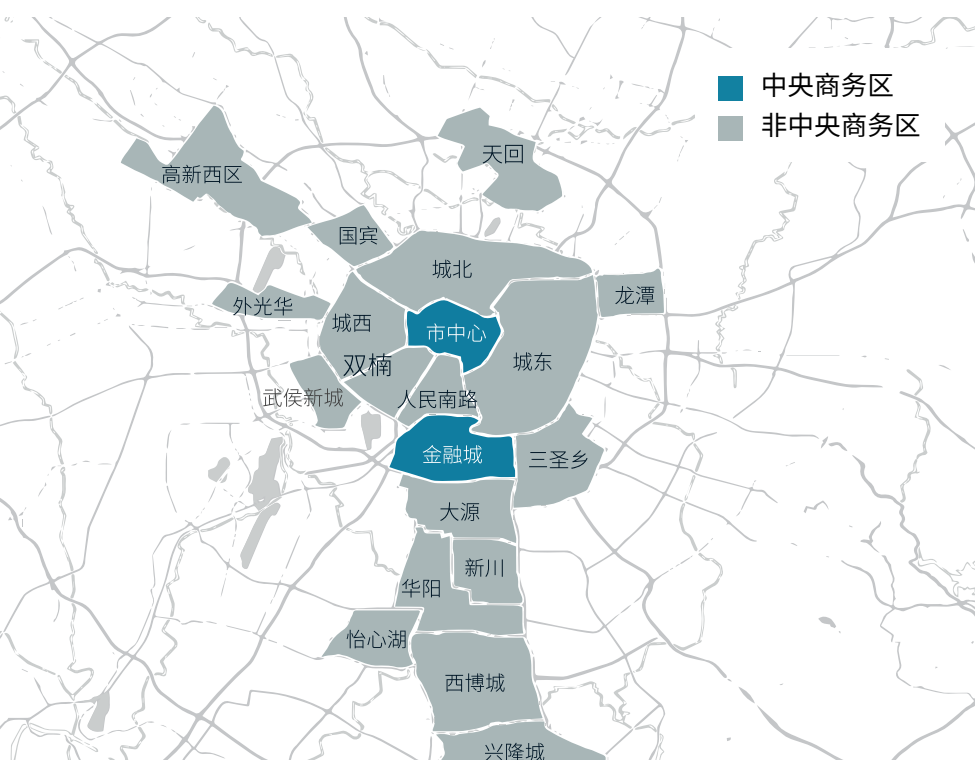
2023年
上半年
甲级办公楼
指标

总体量
475.7 万平方米

净吸纳量
6.5 万平方米

空置率
29.5%

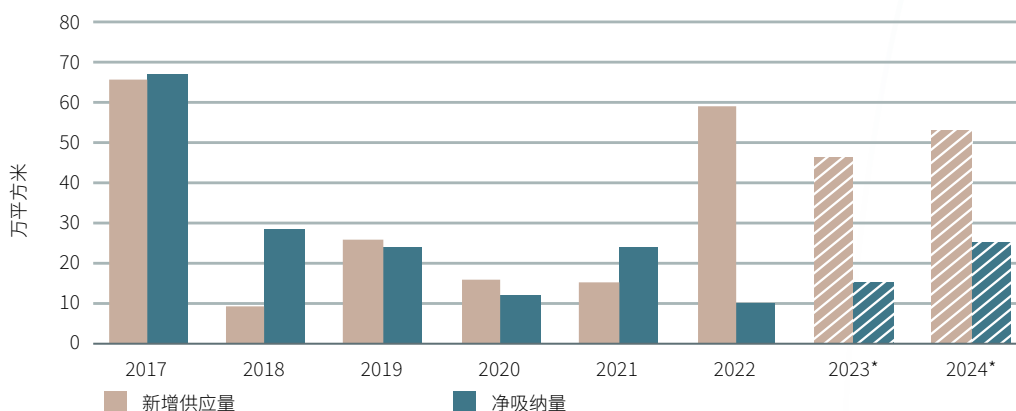
平均租金
2.9 元/平方米/天



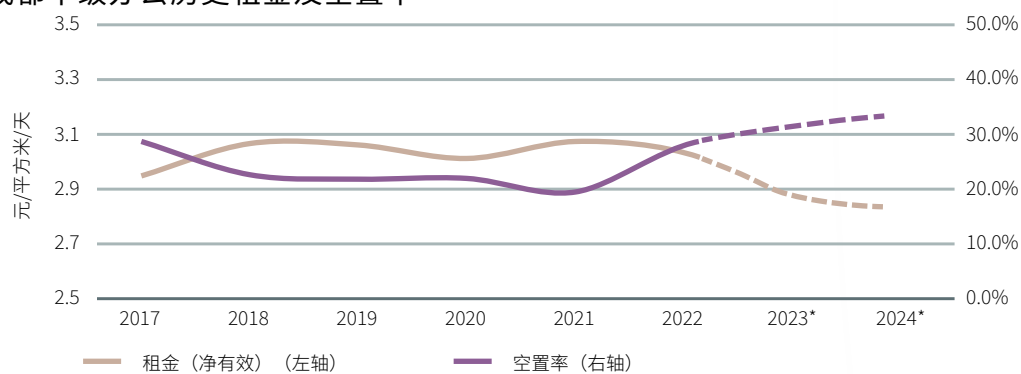
成都办公楼具体分布在哪些区域？

成都市甲级办公楼市场呈现“1+1+1”格局的分布特征，即传统商务区（市中心和人民南路）+高新南区（金融城和大源）+天府新区。当前市场已日臻成熟，进入“增量开发与存量盘活”并举阶段。截至目前，市中心和金融城区域发展成熟，聚集大型内外资机构及开发商，形成以金融、科技互联网、金融、贸易为主导产业的中央商务区。而城东与天府新区区域则为成都未来主要增量市场。

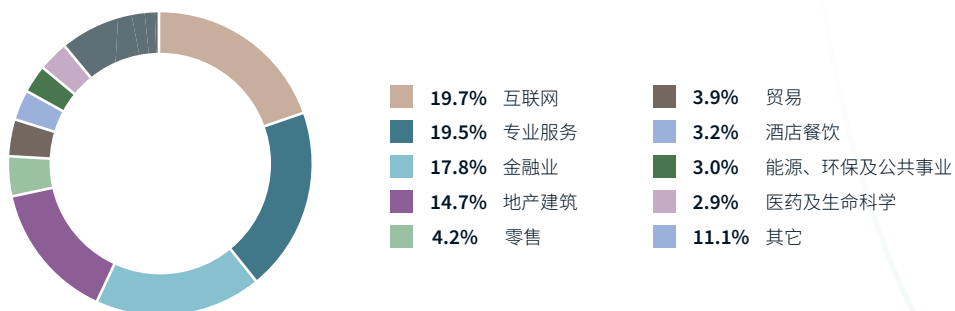
成都甲级办公历史供应及需求



成都甲级办公历史租金及空置率



成都甲级办公需求行业分布(2022年下半年-2023年上半年)



仲量联行中国
商业地产部@成都

市场份额
占主导地位

2022年
拥有**11**位地产专家

完成**66**个办公楼租赁交易

覆盖近**6万**平方米租赁面积

团队负责人

邓艳萍

华西区商业地产部总监

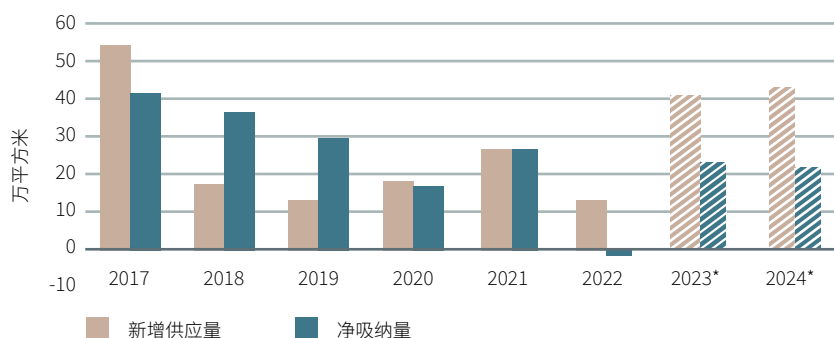
+86 28 6680 5009

hattie.deng@jll.com

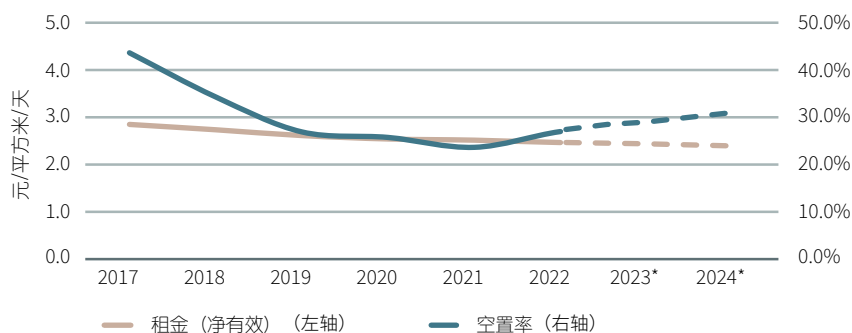
重庆

重庆是中国内陆地区唯一的直辖市，是长江上游的经济金融中心，以及长江经济带和西部陆海新通道的战略支点，同时也是中国经济第四极-“成渝经济圈”的中心城市。“十四五”时期，重庆将围绕新一代信息技术、新能源及智能网联汽车、先进材料、生物医药和节能环保等方向，布局一批优势产业链。重庆产业的良性发展奠定办公楼市场需求基础。截至2023年上半年，重庆甲级办公总存量达到370万平方米，位列中国第六。重庆世界500强企业超过300家，成为办公楼市场重要的租户构成。金融业、服务业以及房地产建筑业长期以来是重庆办公楼需求的主要来源。在“智慧城市”战略的带动下，科技互联网产业快速崛起，成为办公楼需求的重要增量来源。

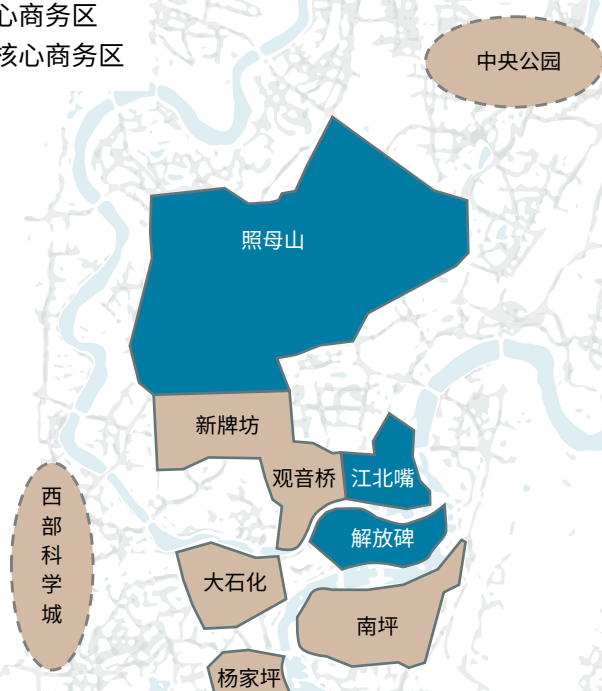
重庆甲级办公历史供应及需求



重庆甲级办公历史租金及空置率



■ 核心商务区
■ 非核心商务区



重庆办公楼具体分布在哪些区域？

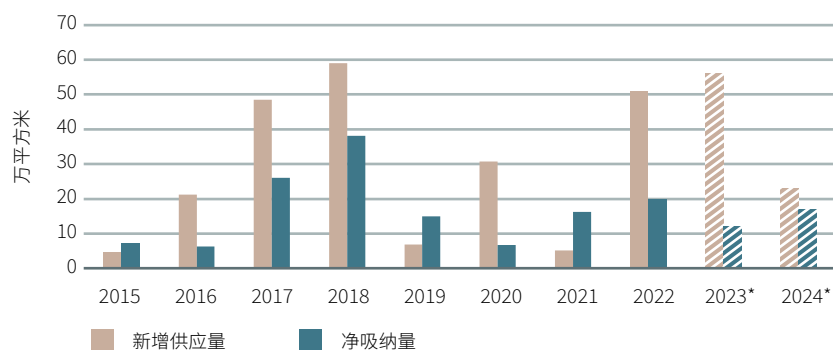
随着“成渝地区双城经济圈”规划出台，重庆正携手成都打造中国经济第四极。解放碑CBD、江北嘴CBD、照母山板块将构筑重庆三大核心办公区。解放碑CBD是重庆外资企业最集中的区域，江北嘴CBD是中国内陆地区金融产业集中度最高的商务区，照母山板块则是重庆科技互联网产业的战略发展区域。未来，重庆核心商务区将在城市更新中焕发生机，同时办公楼版图将进一步向北向西延伸，在未来三至五年内形成中央公园与西部科学城等新兴商务区。

团队负责人

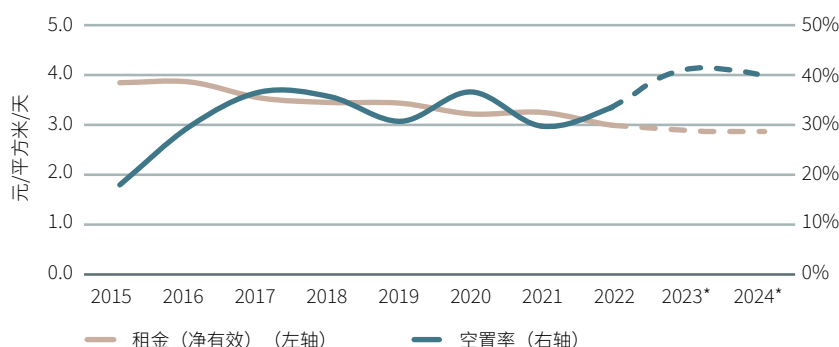
刘洋

重庆分公司总经理/重庆商业地产部总监
+86 136 3777 3054
kevin.liu@jll.com

武汉甲级办公历史供应及需求



武汉甲级办公历史租金及空置率



武汉

截至2023年6月底，武汉甲级办公楼总体量录得285万平方米。“两江交汇、三镇鼎立”的独特地理环境使得武汉呈现“多中心”格局，并随之形成了七大甲级办公楼市场，他们所在区域的发展规划不同、产业背景各异，经过多年的发展，各具特色。总体看，武汉甲级办公楼的租户结构中，金融业、科技互联网以及地产建筑行业是主要的需求来源。细分市场看，位于汉口的建设大道是传统的金融聚集区，而武昌的中南中北路定位华中金融城，因此这两个片区主要以金融类租户为主。光谷作为国家级高新区，产业基础牢固，科技企业云集，“双创”氛围浓厚，更受科技互联网企业的青睐。

团队负责人

刘宁

武汉商业地产部总监

+86 27 5959 2128

ning.liu@jll.com

武汉办公楼具体分布在哪些区域？

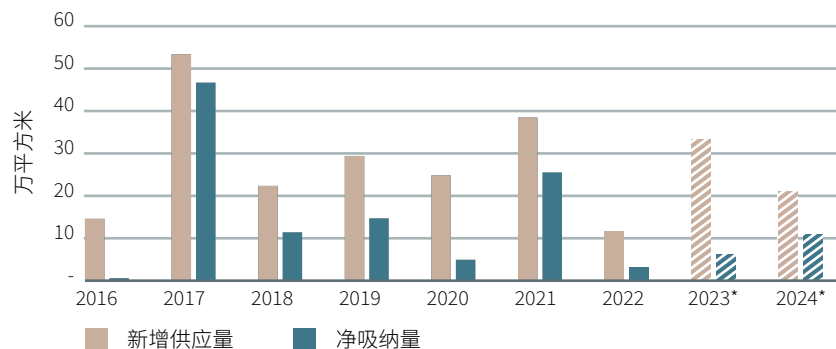
武汉共有七大甲级办公楼子市场。长江北侧的汉口区域办公楼市场较为集中，包括汉口沿江、解放大道、建设大道、王家墩。而长江南侧的武昌区域市场更加分散，分别为武昌沿江、中南中北路以及光谷，这与武昌独特的地理环境有关，沙湖、东湖、南湖将武昌的几大甲级办公楼市场进行了分割。



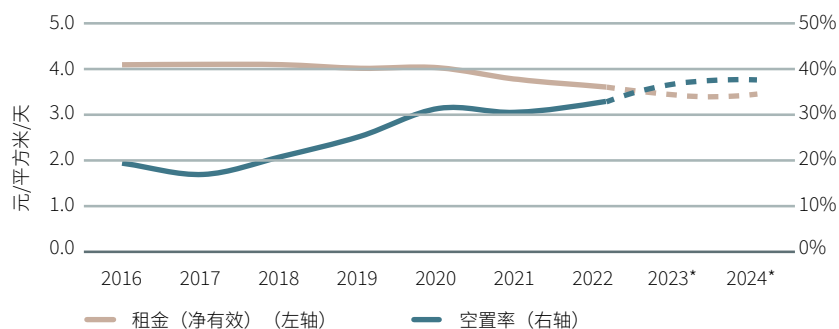
南京

截至2023年上半年，南京甲级办公楼总体量录得253万平方米。从全市来看，南京已经形成以新街口、河西为首的四大核心商务区格局。其中新街口及鼓楼为传统核心商务区，发展较早，也较为成熟，租户结构多元化，以传统金融服务业和专业服务业为主；河西为南京的金融核心功能区，近年来高品质楼宇持续供应，不仅有许多内资金融总部设立于此，众多科技类企业总部也陆续落户河西。南站板块作为高铁枢纽的南部新城，主要发展商务商贸业、健康休闲和文化创意产业。

南京甲级办公历史供应及需求



南京甲级办公历史租金及空置率



团队负责人

陈明哲

南京商业地产部总监

+86 8966 0660

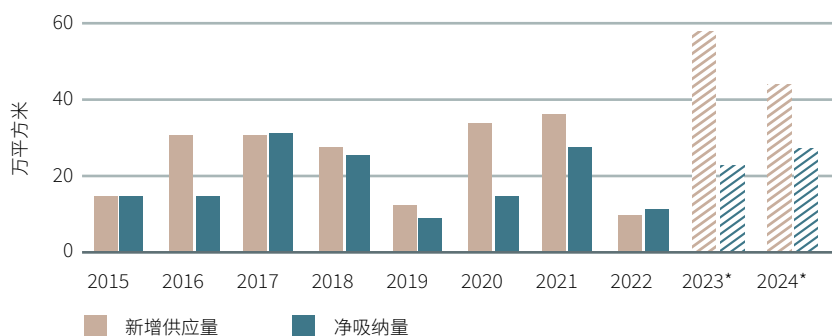
jerry.chen@jll.com

南京办公楼具体分布在哪些区域?

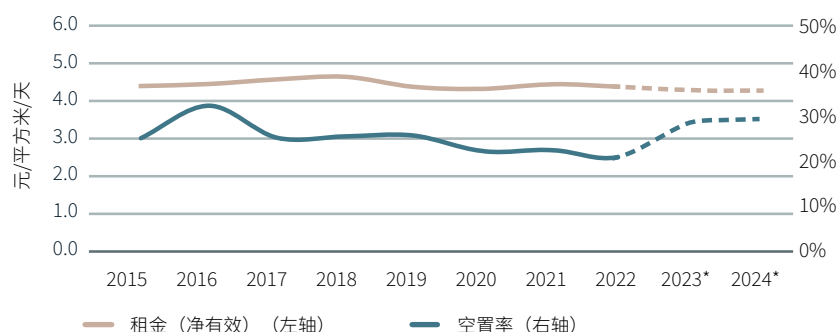
南京甲级办公楼主要分布在四个核心板块，包括新街口及鼓楼两个传统中央商务区、发展趋向成熟的河西中央商务区以及加速开发的南站板块。未来几年，各个板块均有优质楼宇入市，其中河西板块将迎来集中供应期。



杭州甲级办公历史供应及需求



杭州甲级办公历史租金及空置率



杭州

截至2023年上半年，杭州甲级办公楼总体量录得280万平方米。金融行业及科技新媒体企业依旧占据租赁需求主导地位，专业服务业的租赁需求活跃度有明显回升。回顾2022年，杭州持续推动数字经济和实体经济加速融合，全年数字经济核心产业实现增加值5076亿元，占GDP比重为27.1%。同时，先进制造业快速发展，传统制造业改造提升持续推进，工业产业结构转型升级迈出了新的步伐，先进制造业规模持续发展壮大。

随着亚运会的临近，杭州的城市交通路网和基础设施建设更趋完善，不断加大对外开放水平，推进城市经济高质量发展，城市对外资企业的吸引力正不断加大。

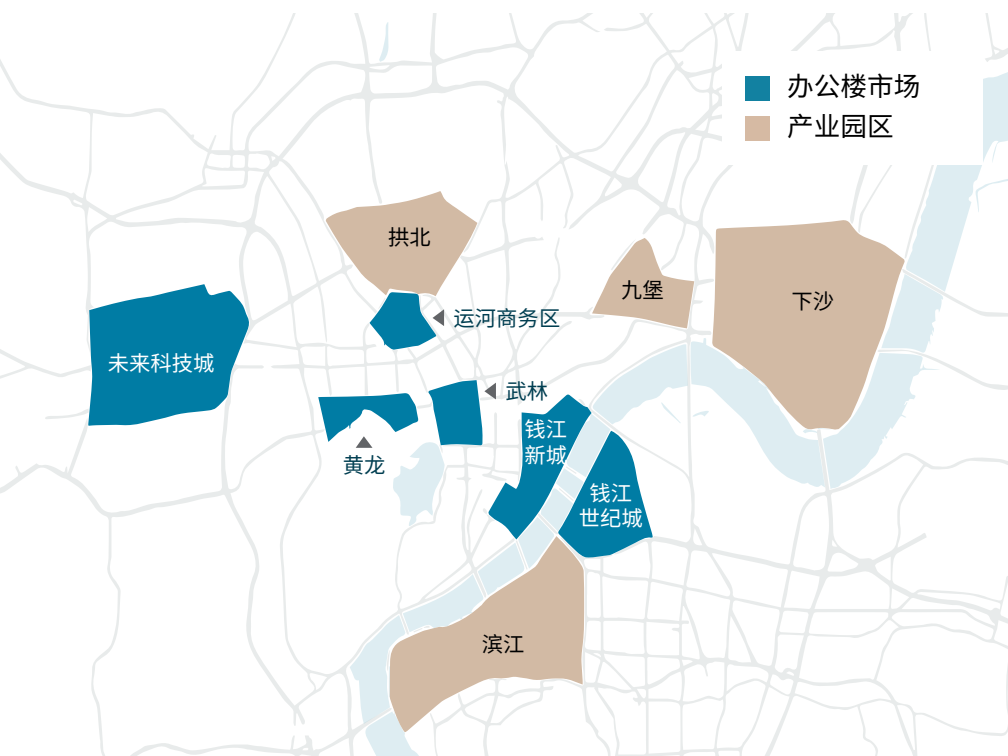
团队负责人

尤培荣

杭州商业地产部总监

+86 571 8196 5968

william.you@jll.com



杭州办公楼具体分布在哪些区域？

按发展时间序列划分，杭州可分为以黄龙、武林为代表的围绕西湖发展的传统核心商圈，以钱江新城为代表的拥江发展核心商圈，以及以未来科技城为代表的响应产业大走廊的一众新兴商圈。

从楼宇属性来看，杭州办公楼市场可分为以商务办公为属性、金融与专业服务主导的优质办公楼市场，及以创新研发为主要属性、科技新媒体行业占主导的优质商务园区市场。

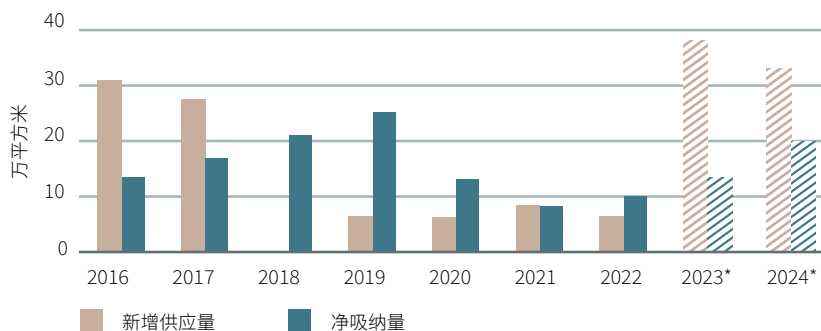
在杭州，主要有6个优质办公楼细分板块及6个优质商务园区细分板块。



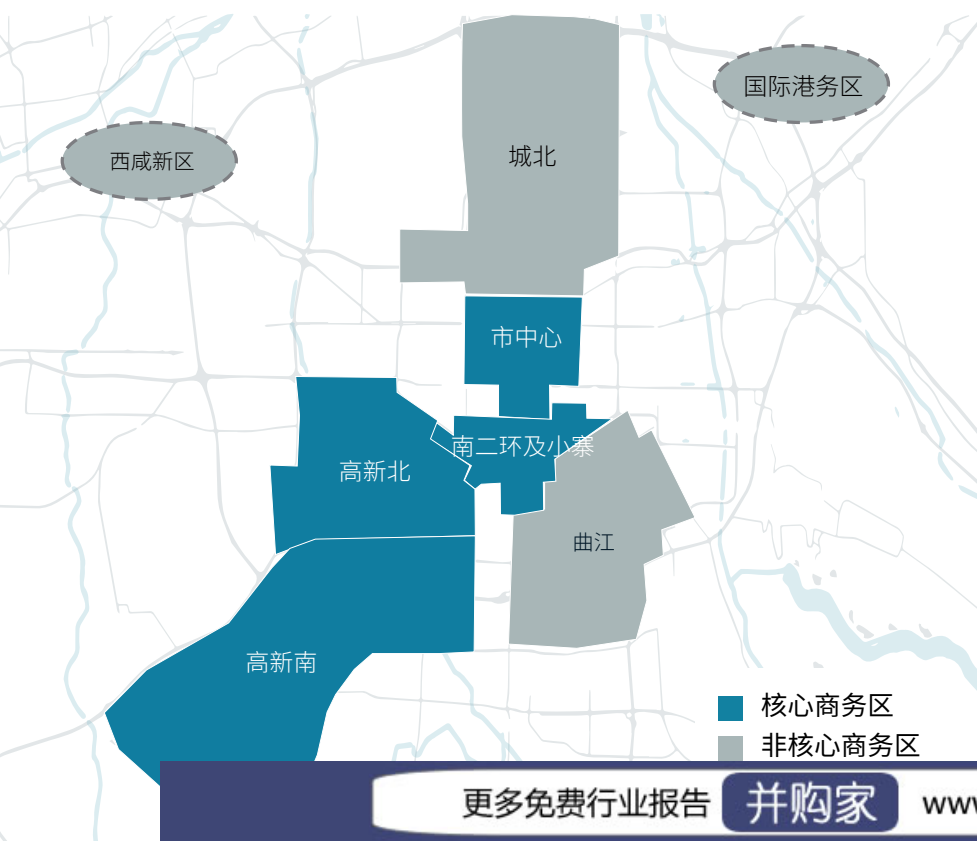
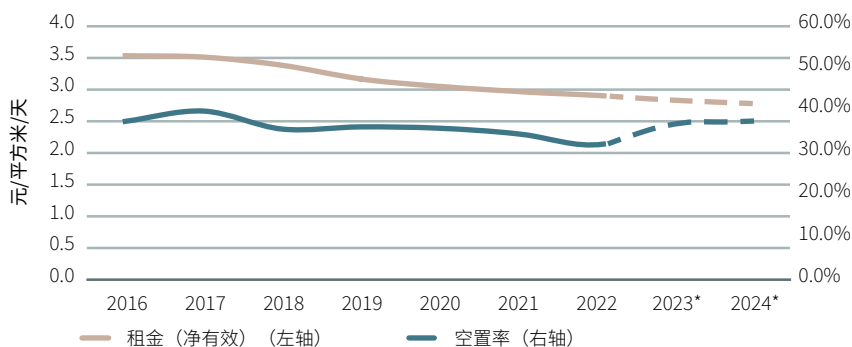
西安

西安经济已迈入万亿俱乐部，成为西北首个GDP破万亿的城市，作为西北区域的门户城市及国家中心城市，同时搭乘“一带一路”核心区的发展战略，西安持续发挥城市吸引力，不断吸引世界500强企业及国内外优质公司进驻。2023年，西安甲级办公楼存量已增至216.5万平方米，居全国第十二位。长期以来，房地产建筑、服务业是西安办公楼的支柱产业。而随着近年来西安提出打造硬科技之都，在大力发展新经济的战略背景下，互联网、人工智能、5G技术等高新技术产业应运而生，科技互联网行业在此背景下发展迅猛，成为办公楼市场的重要增量来源。展望未来，西安办公楼市场即将步入高供应周期，未来两年西安甲级办公楼市场预计将迎来约70万平方米新增供应，其中高新及城北区域将成为供应增量的焦点区域。总部经济及战略新兴产业领域需求持续活跃，产业结构升级也将带来更多租赁需求增长，西安办公楼市场需求端将长期看好，结构也将实现加速迭代。

西安甲级办公历史供应及需求



西安甲级办公历史租金及空置率



西安办公楼具体分布在哪些区域？

西安主要有6个办公楼子市场。出于对西安市中心古建筑的保护，市内对于新建建筑物有着限高的要求，因此市中心的办公楼存量仅占全市的约3%。南二环及小寨区域是市里发展最早的商业区域，随着城市的发展，目前优质办公楼存量约3%。而西安高新技术产业开发区作为西安最核心的商务聚集区，经过近三十年的发展，已经形成了高新南、高新北两大办公楼子市场，承载全市超过50%的办公需求。随着城市版图的扩张，城北和曲江板块也逐渐发展成为了产业聚集度较高的办公楼子市场，承载近四成的办公需求。未来，随着西安市的进一步发展，西咸新区及国际港务区等区域也将逐渐形成新的产业办公聚集区。

团队负责人

何娜

西安商业地产部总监

+86 29 8932 9800

m

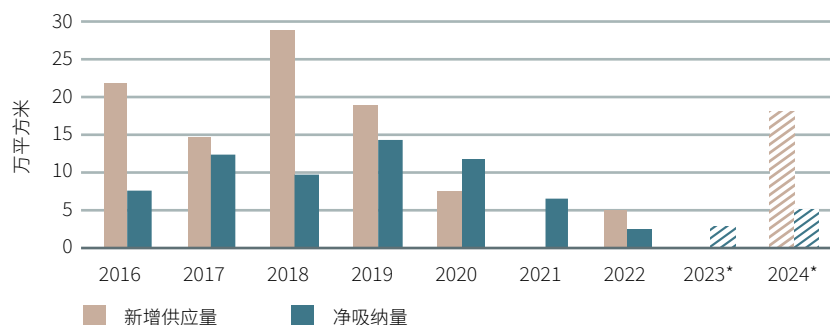
更多免费行业报告

并购家

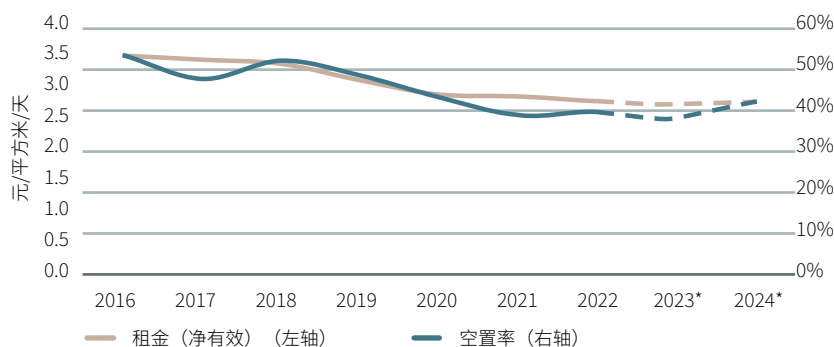
www.ipoipo.cn



天津甲级办公历史供应及需求



天津甲级办公历史租金及空置率



天津

截至2023年上半年,天津甲级办公楼总体量录得152万平方米。天津市作为全国先进制造研发产业基地,正在加快构筑现代产业体系。2022年全年,科技互联网行业和专业服务业稳定提升其需求占比,其中以内资科技企业和商务服务公司的快速增长为主。未来两年内,市场的新增供应规模将保持在合理范围内,为供需关系的逐步改善提供机会。天津持续优化民营经济发展环境,今年出台了“支持民营经济发展17条措施”等政策,激活全市民营经济的活力。预计未来天津市内生需求需求不断增强的同时,更多承接疏解北京非首都功能项目的落地,也将为天津带来更多市场活力。

天津办公楼具体分布在哪些区域?

天津办公楼市场共划分为五个主要子市场,其中南京路-小白楼、老城厢-海光寺及海河沿岸为核心板块,基于完善的商业配套,良好的交通环境,板块内优质办公楼项目集聚。随着新项目的持续入市,天津办公楼板块不断扩大,卫津南路、新八大里等新兴商圈浮现。

团队负责人

高云鹏

天津/沈阳商业地产部总监

+86 22 5901 1999

更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn

沈阳

截至2023年上半年，沈阳甲级办公楼总体量录得152万平方米。随着疫情防控政策的优化及社会生产生活的恢复，2023年市场问询量及带看量明显增长。租赁需求主要来自内资企业的搬迁和扩租，外资企业活跃度相对较低。未来三年，市场将持续迎来新项目入市，主要集中在CBD和金廊板块，优质供应将为租户带来升级机会。市场去化压力增加，租金或将继续处于下行周期。然而随着一系列稳增长政策的出台，市场预期也在不断调整，或将有效刺激市场活跃度。中长期来看，在办公楼需求稳步回暖的影响下，租金跌幅预期将收窄。

团队负责人

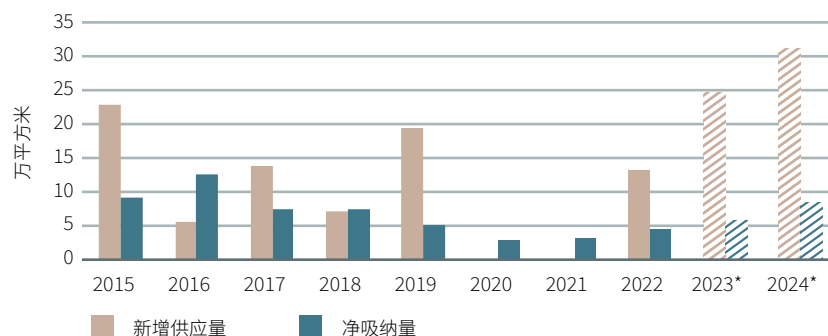
高云鹏

天津/沈阳商业地产部总监

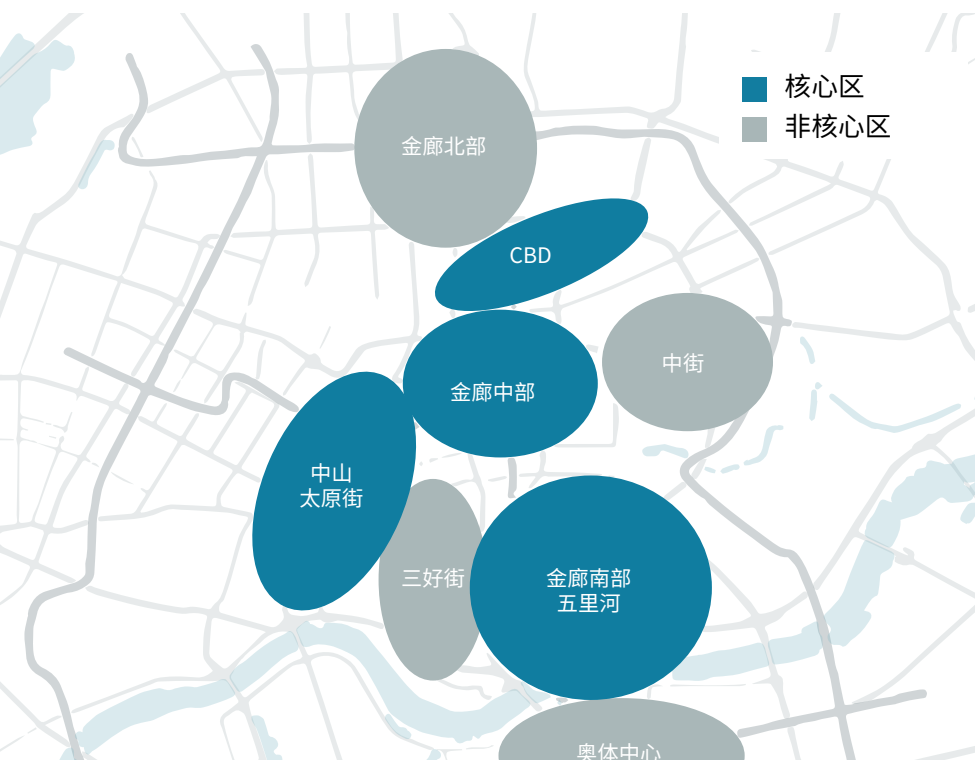
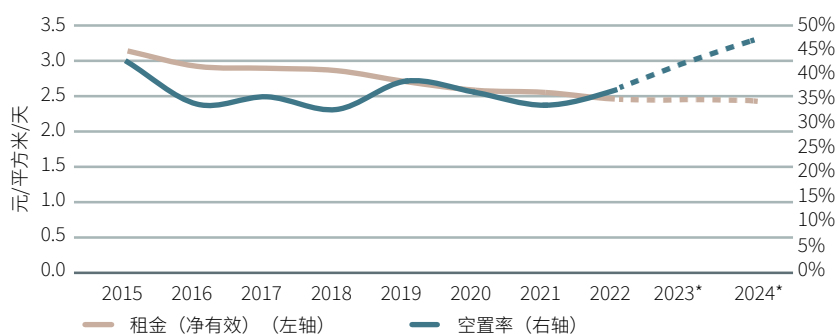
+86 22 5901 1999

william.gao@jll.com

沈阳甲级办公历史供应及需求



沈阳甲级办公历史租金及空置率

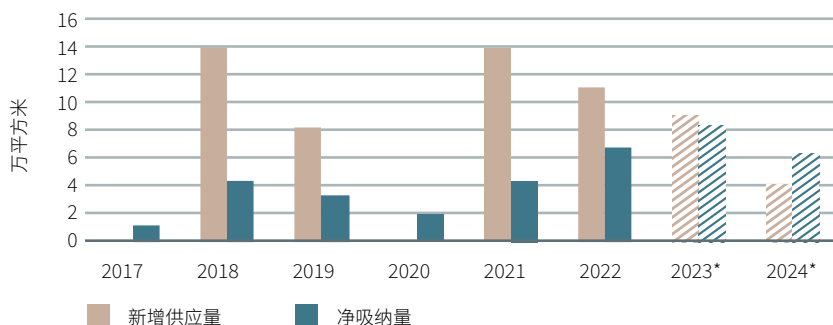


沈阳办公楼具体分布在哪些区域？

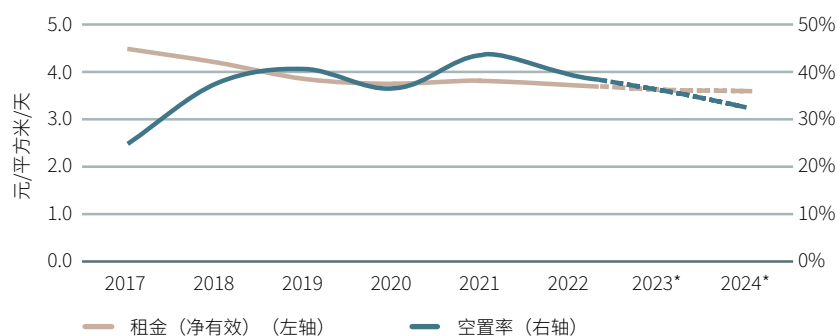
沈阳办公楼市场主要分布在北站CBD、金廊沿线及中山太原街等主要商圈。随着CBD区域的逐步完善及金廊沿线的迅速崛起，大量优质办公楼供应使该区域被快速填充并成为沈阳主要的甲级办公楼区域。



青岛甲级办公历史供应及需求



青岛甲级办公历史租金及空置率



青岛

截至2023年上半年，青岛甲级办公楼总体量为88.8万平方米。整体经济形势仍处于复苏初期，头部企业展现出较强的需求韧性，来自证券、保险等头部金融企业，建筑工程和能源类的国企央企表现突出。但中小型企业租户预算持续收缩，扰动市场情绪。由去年延期交付至今年的项目将持续推高市场的新增供应水平。未来，随着经济活力持续恢复，以优质的头部企业租户构筑核心驱动，以多元化的租赁体系和平台服务吸引中小企业聚集，将有助于打造良好的项目生态内循环。

团队负责人

曲岩萍

青岛商业地产部总监

+86 532 8579 5800

apple.qu@jll.com



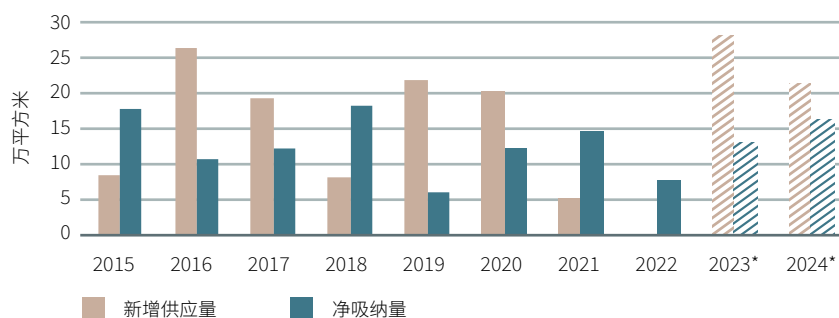
青岛办公楼具体分布在哪些区域？

青岛甲级办公楼主要聚集在香港中路、市北CBD和金家岭金融区三个子市场。其中，香港中路为综合性核心商务区，市北CBD为新经济企业聚集区，而位于崂山的金家岭区域则为金融企业聚集区。

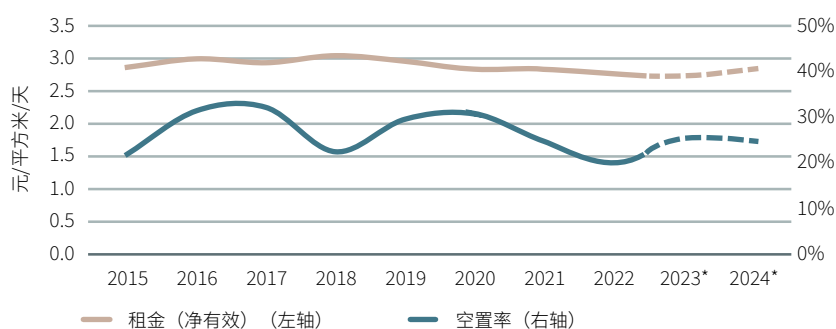
苏州

截至2023年上半年，苏州甲级办公楼总体量录得201万平方米，甲级办公楼供应主要集中在苏州工业园区。苏州工业园区被金鸡湖分为湖东与湖西两个板块。湖西板块发展较早，办公楼自苏州地标东方之门向西排开。湖西的办公市场出租稳定，租户结构也较为多元化。主要集中了外资专业服务业及制造业公司，及内资的证券、保险类的金融公司。近几年，湖东的优质办公供应不断入市，众多国际知名开发商的到来，使苏州的办公项目品质不断提升，同时给一些湖西的办公租户提供了更具性价比的办公选择。2023年6月，苏州11号线经工业园区与上海轨交11号线直接连接，进一步提高苏州在长三角区域内的交通连接和商务交流，推动苏州经济发展，提升城市产业能级，从而带动办公租赁需求。

苏州甲级办公历史供应及需求



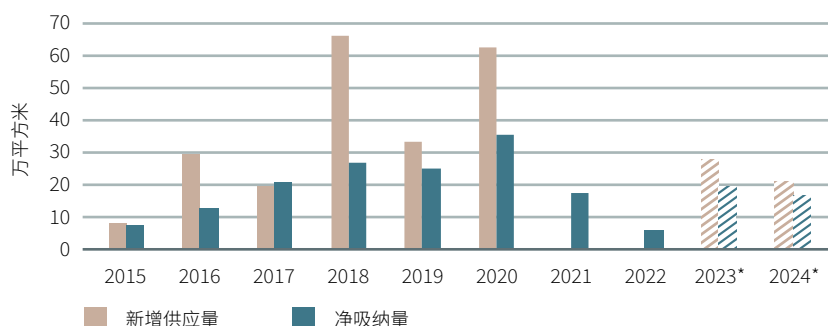
苏州甲级办公历史租金及空置率



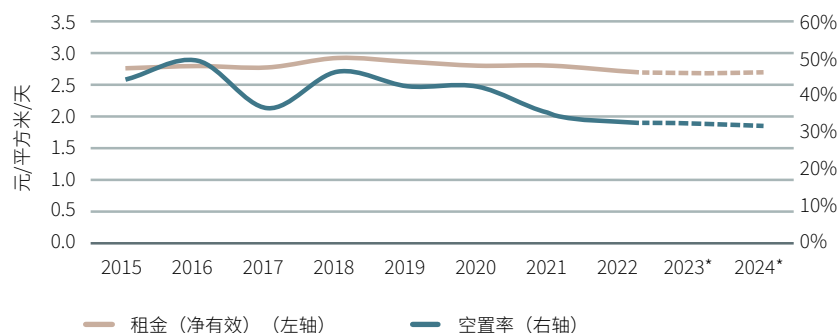
长沙

截至2023年6月底，长沙甲级办公楼总体量录得249万平方米。长沙持续吸引世界500强企业及国内外优质公司入驻。其中金融业、专业服务业以及科技互联网的需求旺盛。五一大道和伍家岭是长沙的传统商务区，配套与交通都较为成熟；近几年河西崛起的滨江新城凭借“湖南金融中心”的定位，不断吸引优质金融企业的进驻；河西的梅溪湖片区致力于打造科技创新引擎，科技互联网的需求强劲。

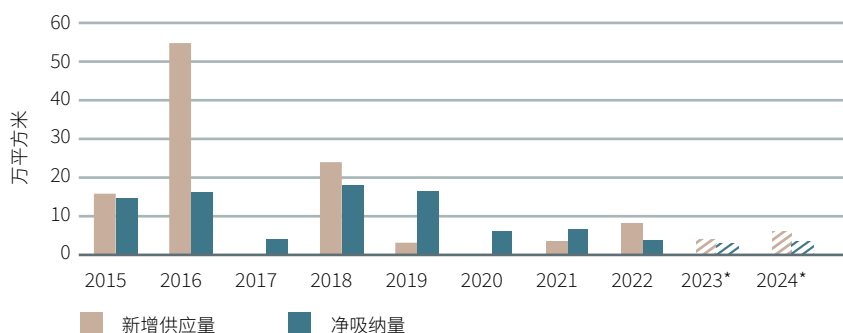
长沙甲级办公历史供应及需求



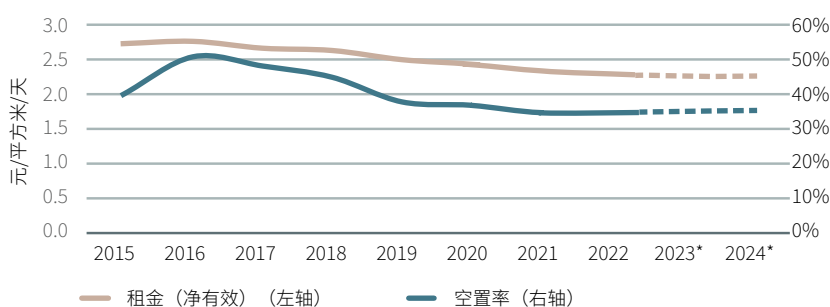
长沙甲级办公历史租金及空置率



郑州甲级办公历史供应及需求



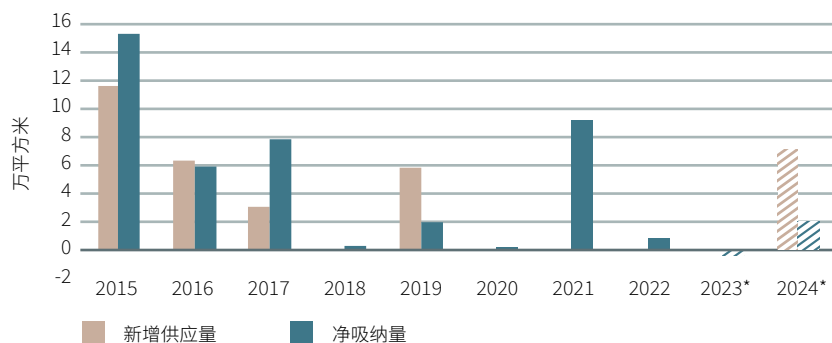
郑州甲级办公历史租金及空置率



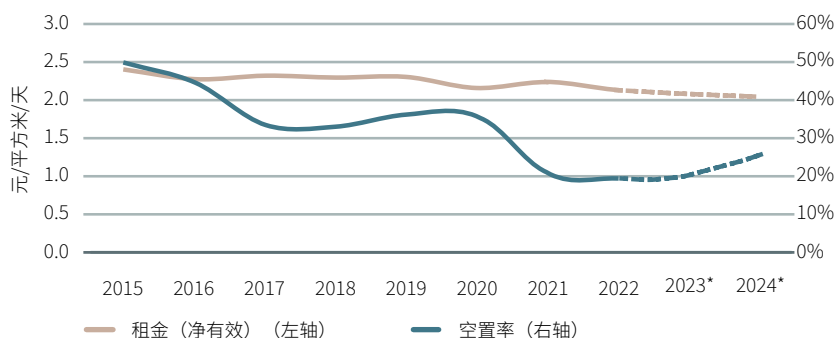
郑州

截至2023年六月，郑州甲级办公楼总体量录得206万平方米。本市共有六个主要的办公楼市子市场，包括传统的金水路、农业路-紫金山路和西郑州区域，以及位于新兴的郑东新区的中央商务区（CBD）、高铁站子市场和北龙湖子市场。2014至2016年大量新建甲级办公楼集中入市，显著推高郑州甲级市场空置水平，增加市场中的竞争压力。近年来，本地的专业服务业、科技互联网行业及金融业支撑租赁需求，驱动郑东新区面积逐步去化。未来2年，郑州办公楼新增供应量较为有限，全市空置水平有望持续下降，甲级楼宇租金预计将逐步实现稳定。

无锡甲级办公历史供应及需求



无锡甲级办公历史租金及空置率



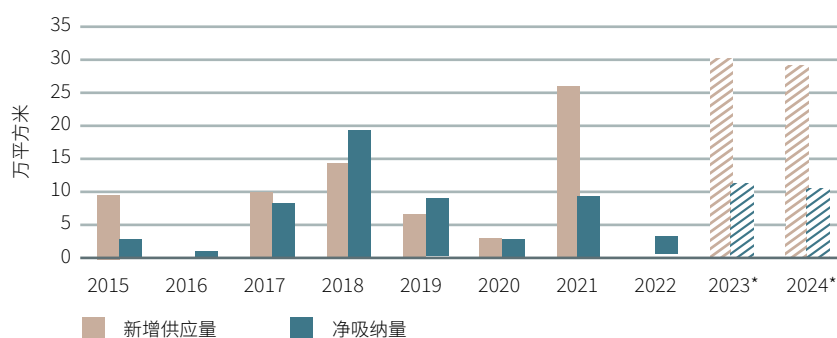
无锡

无锡甲级办公楼由四个板块组成，截至2023年上半年，无锡甲级办公楼总体量录得61万平方米。其中供应主要集中在崇安板块和太湖新城。崇安板块为无锡地铁一号线及二号线交汇之处，其办公楼供应较大，租户组成也较为多元化，主要集中了境内外的金融业、服务业、制造贸易业、以及第三方办公运营品牌。也有一些总部位于上海的公司无锡设立其后台部门，以达到节约成本的目的。近几年，无锡政府大力发展太湖新城板块，并推动了内资银行及证券公司在太湖新城购置整栋办公楼物业并设立其城市总部。在无锡市政府搬迁至太湖新城之后，其区域动能进一步增强，吸引了一些本地企业搬迁至此。

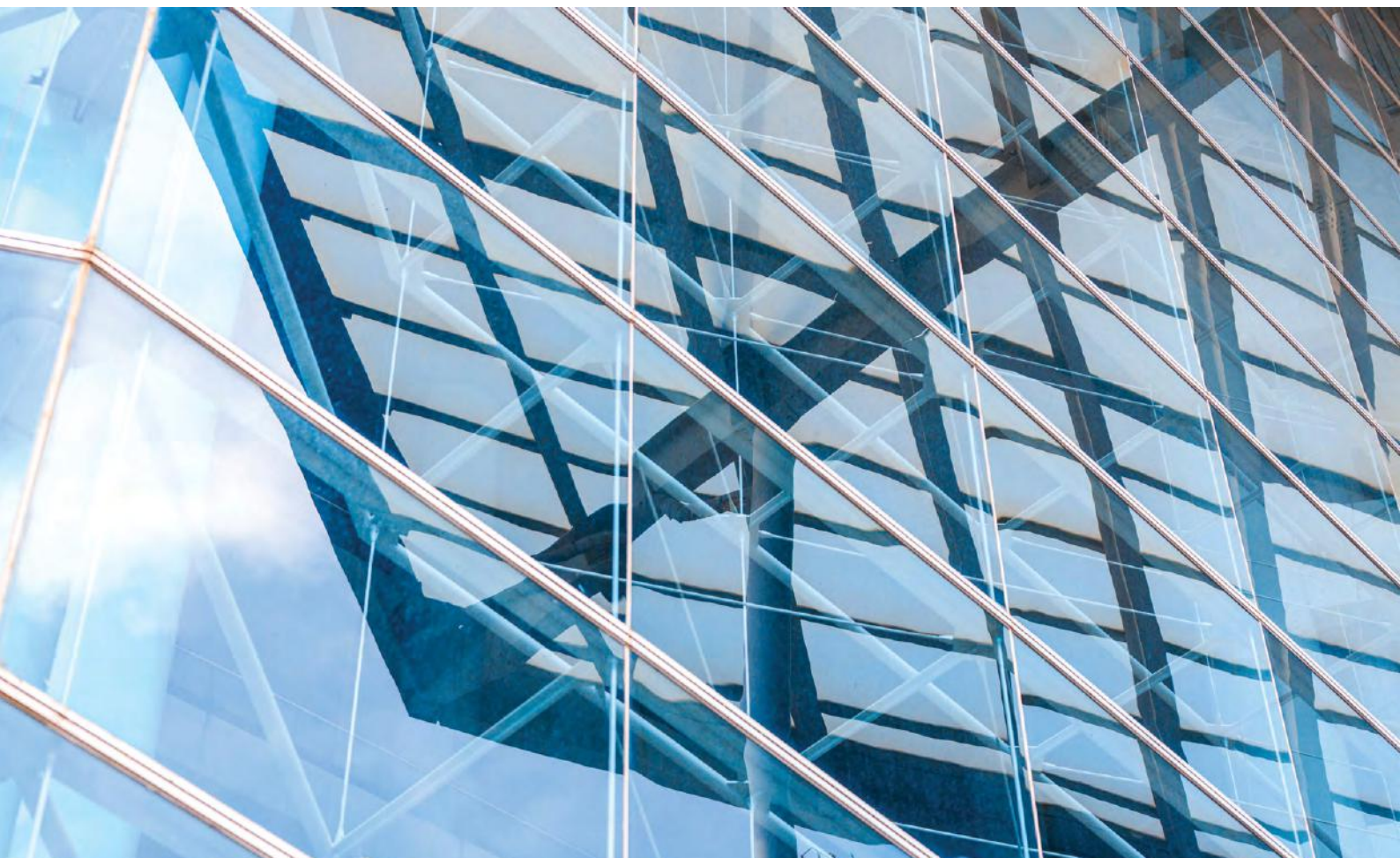
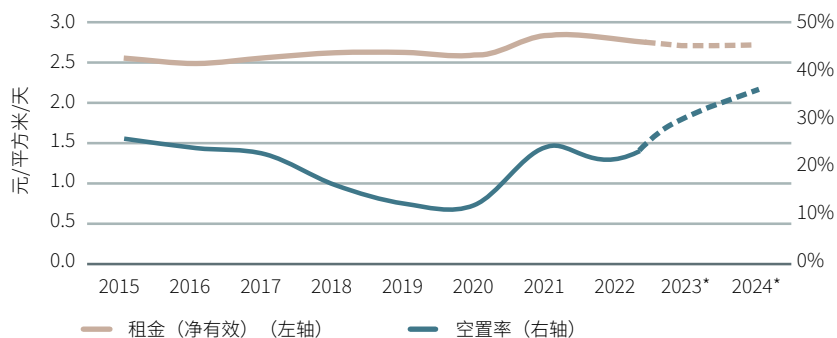
宁波

截至2023年二季度，宁波甲级办公楼总体量录得113万平方米。依靠地理优势和沿海港口资源，进出口贸易和航运物流是宁波办公楼租赁需求的主要来源。过去十年，宁波的核心商圈主要集中在三江口板块，即江北、海曙及江东商圈。而随着宁波城市建设的不断完善，市政府的东迁，东部新城的发展逐渐成熟，租赁市场的重心渐渐转移。同时，南部商务区也逐渐成熟，发展为宁波办公楼市场重要的新兴商圈，但目前南部商务区内的项目以本地开发商开发运营为主，仍然缺乏一些优质的甲级办公楼。

宁波甲级办公历史供应及需求



宁波甲级办公历史租金及空置率



办公楼租赁指南

办公楼分为哪些类型？

按产权类别分类

单一产权(大业主)

单一产权的办公楼通常由开发商、企业或机构投资者所持有。

分散产权(小业主)

少量的办公楼为分散式产权(小业主)。该类型办公楼内不同办公单位或楼层的产权由不同业主所持有。

按营业形式分类

传统式办公室

典型的供企业员工办公、从事商业经营活动、共享功能设施的场所,按建筑及配套质量可分为超甲级、甲级、乙级等多个等级。与服务式办公室和联合办公空间相比,交付后依租户需求可能需要装修且租期较长。

服务式办公室

各项功能齐全,可即租即用。与传统办公室相比,服务式办公室的安排更灵活,适合不同的办公规模。此类模式便于公司迅速开展业务、解决短期租赁的需求。但租户间需共享功能区域,例如会议室、接待区等。

联合办公空间

创业者、自由职业者或为不同雇主工作的人员为了共享办公设施、观点和知识,而使用的办公空间。具有租赁模式多样、租期灵活、成本低等特点,为租户提供快速扩张或收缩工作空间的便利优势。在北京,联合办公空间密集程度最高的地区是位于朝阳区的CBD和望京。联合办公空间正在成为众多企业降低企业房地产成本,满足员工多样化需求的全新选择。

办公楼有哪些等级？

鉴于办公楼没有明确的等级划分规定,仲量联行根据国际通用标准对办公楼的不同等级指标表现进行梳理,目前分为超甲级、甲级、乙级三个等级。

以下指标仅作为参考,不作为划分办公楼等级的唯一标准。

	超甲级	甲级	乙级
所有权	以下13项满足12项 单一产权(大业主)	以下13项满足10项 单一产权	以下13项满足10项 单一产权或者50%以上的面积产权集中
项目位置	核心中央商务区	中央商务区或非中央商务区	中央商务区或非中央商务区
公共交通及便利性	- 轨道交通(直达或步行5-10分钟之内); - 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内); - 公共交通路线便捷	- 轨道交通(直达或步行10分钟之内); - 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行5-10分钟之内); - 公共交通路线便捷	- 轨道交通(直达或步行10-15分钟之内); - 零售商圈以及餐饮配套(直达或步行15分钟之内); - 公共交通路线便捷
标准层面积	不低于2,000平方米	不低于1,500平方米	不低于1,200平方米
得房率	整层不低于70%	整层不低于65%	整层不低于60%
单元内净高	不低于2.8米	不低于2.7米	不低于2.5米
架空地板	有	部分有	无
空调系统	- 智能化中央风机盘管或VAV系统 - PM2.5过滤系统	- 中央风机盘管或VAV系统 - PM2.5过滤系统	中央风机盘管
开发商/物业管理	- 有国际经验的开发商 - 有国际背景的物业	- 有经验的开发商 - 有经验的物业	无特殊要求
电梯供应	每1,000平方米提供0.13台(或以上)电梯服务	电梯供应充足	基本满足电梯供应需求
停车设施	智能停车设施,停车位充足	停车位充足	基本满足停车需求
电力供应	双回路供电、有备用发电机组	双回路供电、有备用发电机组(仅供应急使用)	普通供电、满足普通办公使用

环境可持续发展 LEED认证从优

更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn

租赁办公楼需要**考虑哪些因素？**



理想的办公室选址及其周边环境和配套设施不仅能提升企业形象，也有助于提升租户和员工对公司的信心，提高工作效率。我们可在这些诸多环节提供专业而全面的建议，协助租户做出最优决策。



员工数量和空间利用方式是决定面积需求的关键因素。随着数字化变革和创新科技，更具弹性、更灵活的工作方式将逐渐成为主流，越来越多的企业开始将灵活办公模式融入办公空间战略，在“未来办公”的时代，我们将为您评估目前的办公空间利用率，并根据您的业务需求和目标提供定制化的空间优化方案，估算装修成本，供您做出最佳决策。



根据公司业务规模和办公空间规划，公司通常需要2-6个月的时间才能完成新办公室的设立。为确保项目的顺利完成，预留充分的时间至关重要。我们的专业顾问将为租户制定时间表，并在多个关键节点提醒租户及时做出相应决策。



成本控制是当下各行各业的大趋势。鉴于众多业主不会以标准形式进行报价，我们建议租户谨慎对比各办公楼的租赁意向书。由于办公楼租金会随着市场行情不断调整，我们的专业顾问团队会针对租户需求进行具体分析，推荐合适的办公室。



随着大众对环境、社会及治理的关注，以及相关机构对企业就环境、社会及治理的披露要求，我们的专业顾问团队会针对企业需求，在办公选址时推荐合适的办公室，以协助企业实现如温室气体减排等目标。

租赁办公楼会**产生哪些费用？**

租金：	办公楼市场的标准租赁期为3年，通常租金在3年内保持不变。部分业主也可接受5-6年的租赁期，甚至更长，但租赁期内租金会有所调整。
+	
物业管理费：	物业管理费是在租赁过程中除租金外的另一项重要支出，费用通常不可洽谈，一般由业主聘请的物业管理公司收取。
租赁保证金：	租赁保证金是为保证租赁合同的履行，租户在合同签订时按应付租金的一定比例付给业主的担保金。租赁保证金通常在租赁合同履行完毕时返还。
装修费：	租户所租的办公室一般未经精装修（敞开式交付），租赁空间的装修费用需由租户承担。
装修还原费：	租约期满后，租户需要承担将所租办公室还原至交付时状态的费用。
审批图/装修管理费：	部分业主会收取审批所有装修图纸的费用，包括在此过程中产生的管理费。
法律费用（若涉及）：	租约双方都可能需要承担各自在商谈及履行租约的过程中产生的法律费用。
增值税：	增值税税率为租金的5%或9%及物业管理费的6%，费用承担者以最终洽谈结果为准。
印花税：	印花税为合同总额的千分之一，一般由业主和租户各付一半。
中介费：	在新租情况下一般由业主承担中介费，通常为1-2个月的租金，双方可进行谈判再由开发商最终文件确认中介费用。

租赁办公楼需要经历哪些步骤？

办公楼租赁进度	装修准备、设计
1. 确定需求 根据租户实际需求，确定基本筛选条件，如租金预算、所需面积、大致地理范围等。	提供初步工程技术尽职调查，方便筛选短名单
2. 市场研究和分析 展开全面深入的市场调研，实地考察各备选办公楼。	提供详尽的工程技术尽职调查，并指出备选场地与客户需求直接的技术分歧
3. 谈判策略和邀约函 就筛选后的若干办公楼与业主分别展开谈判	提供测试平面图，根据测试平面图和工程技术尽职调查结果协助租赁顾问谈判
4. 租赁条件分析和条款确定 与业主确定租赁条款，签署租赁意向书，并缴付租赁保证金。	在租赁顾问与房东谈判时候提供技术支持，如交房时间、交付条件、指定供应商等
5. 审批流程和合同谈判 由租户的法律顾问审阅租赁合同，与业主洽谈并最终确认合同文本。签署合同并缴付全额保证金和首期租金。注册租赁合同（如需要）并支付相关税费。	如交付楼宇尚未达到交付条件，提供现场监督，直至交付，且在交付租赁面积时代表业主进行楼宇场地的检查，跟踪待整改项直至交付成功 • 采购项目管理、内装设计和其他机电设计工作 • 采购施工单位、家具、IT等长供货周期物品 • 办理施工许可手续，现场保护措施，准备施工

交付	装修期、项目管理
办公场所面积 (平方米)	施工期 (月)
• <1,000	1.5
• 1,000-3,000	1.5-2
• 3,000-8,000	2-3
• >8,000	3-4

中国办公楼市场一般标准

租金款项

计量单位	平方米
租金	大部分城市报价为人民币/平方米(建筑面积)/月, 上海及部分华东城市报价为人民币/平方米(建筑面积)/天
常见的租赁期限	至少2年(通常包含租户以市场价格续租2-3年的选择权); 标准租期通常为3-5年
应付租金的频率	月度
常见的租赁押金(表示为x个月的租金)	3个月的租金和物业管理费
租金增长或租金评估的依据	基于市场租金水平取决于业主和租户间的谈判(在某些情况下有租金上限)
租金增涨或租金评估的频率	通常在续租时; 租约超过5年的大租户, 每3或5年商议一次租金。对于其他租户, 租赁条件取决于业主与租户之间的谈判
租金发票惯例	每月支付租金
账单分配	发票上所列的抬头单位必须是付款方
账单付款	在中国, 根据所出具的发票付款

服务费, 运营成本, 维修和保险

服务费/管理费义务	租户承担, 按月预付
中介费	在新租情况下一般由业主承担中介费, 通常为1-2个月的租金, 双方可进行谈判再由开发商最终文件确认中介费用
水电费	每个租户分别计量并支付电费和电信费; 用水包括在管理费中
停车	固定分配的停车位非常有限; 如有停车位, 则按单独的月租方式收取额外租金
内部维修责任	租户
共用部件维修责任(接待台、电梯、楼梯等)	业主
外部/结构维修责任	通常为业主
建筑保险责任	通常为业主
营业支出对账	非市场惯例
营业支出付款	非市场惯例
审计权	租户无审计权

税金

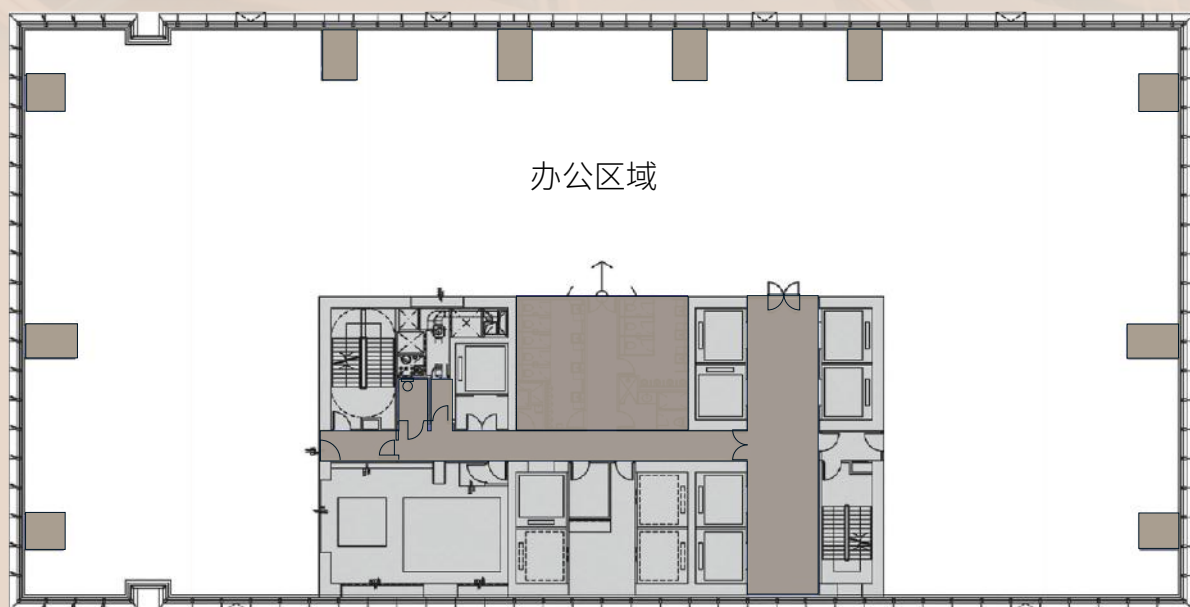
印花税责任	每一方都需承担合占总价的0.1%的印花税
当地房产税责任	业主负责
租金和服务费应缴纳的增值税/消费税责任	对于2016年5月1日之前或当日竣工的办公楼, 租金增值税率为5%或9%。对于2016年5月1日之后完工的办公楼, 租金增值税为9%

租约的处置

租户转租和转让权	通常仅接受转租或转让给租户的关联公司, 不接受转租或转让给无关的第三方(基于业主的批准有所不同)
租户提前解约权	仅适用于有退租条款的租约下, 其他通常将会受到处罚
租约到期后的复原责任	恢复到租赁前的原始状态
租户是否有续签的法定权利	取决于业主与租户的谈判
租户到期时保留在该空间中的权利	租户享有在相同条件下租用该空间的优先权
租户在没有续租选择下的续租权力	租户享有在相同条件下租用该空间的优先权
租户在没有退租条款下的提前退租权力	租户必须赔偿业主的损失

办公区域面积定义

租户应留意办公区域的实用面积，以便准确对比备选选项的相关花费高低。下列为业主常用的定义和概念：



建筑面积

约65%-75%的实用率

建筑面积包括每个楼层外墙内所有面积及全部外墙厚度。

包括：

- ✓ 洗手间
- ✓ 立柱服务通道/安全梯
- ✓ 电梯间/安全梯间
- ✓ 机房/服务室
- ✓ 楼基立管/所有内墙
- ✓ 升降机槽可租用面积



可租用面积

约78%-95%的实用率

楼层可租用面积包括洗手间和电梯间，但不包括升降机槽、机房和防烟间。

包括：

- ✓ 洗手间
- ✓ 立柱
- ✓ 电梯间
- ✓ 安全梯间

除总建筑面积所列外，还包括：

- ✗ 机房
- ✗ 安全梯
- ✗ 升降机槽实用面积



实用面积

100%的实用率

实用面积是指楼宇内可使用面积，但不包括立柱、洗手间和电梯间。至于整层租户，则不包括立柱，但包括洗手间和电梯间。

除建筑和可租用面积所列之外，还包括：

- ✗ 洗手间
- ✗ 走火通道
- ✗ 安全梯
- ✗ 机房
- ✗ 升降机槽
- ✗ 立柱

注：租户可委托专业机构以核实业主提供的净面积



仲量聯行

塑造房地产的未来， 让世界更美好。

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。

- 《财富》500强企业（2023年排名第190名）
- 在全球80多个国家拥有300多个分公司，员工总数超过103,000人
- 2022财政年度收入达209亿美元

我们的服务

咨询顾问

租赁交易

投资交易

评估咨询

物业与
资产管理

企业
不动产
解决方案

可持续
发展

仲量联行的房地产专业服务覆盖房地产行业全生命周期。从土地规划、项目设计与建设，到租赁及运营管理，再到资产评估和大宗交易，我们的服务贯穿房地产项目前、中后期的各个领域。

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

更多免费行业报告

并购家

www.ipoiipo.cn

“地产搭档” 中国办公楼一站式 租赁服务平台



定制化服务, 赋能业主、经纪人及租户的租赁全流程

业主端

经纪人端

租户端



扫描小程序码,
即刻体验“地产搭档”

睿见数据

一站式办公楼市场数据分析平台

中国首个覆盖超230个城市的一站式办公楼市场数据分析平台。收录超15,000栋优质办公楼及4年历史数据, 基于100余项数据指标, 通过智能分析赋能业主、开发商、投资者、运营商及企业租户, 洞察全国商业及产业办公楼市场, 助力用户科学决策。

230+
个城市

覆盖全国近

80%
地级市

15,000+
栋办公楼

覆盖

4+ 亿
平方米

4+
年历史数据

多维度市场分析

100+
数据指标

追溯全国
重点城市



了解更多

www.ruijiandata.com

更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn

仲量联行商业地产部联系人

张静

商业地产部中国区总裁/华东区董事总经理
+86 21 6133 5427
anny.zhang@jll.com

鲍雅历

香港及澳门董事总经理/
香港商业地产部总监
+852 2846 5125
alex.barnes@jll.com

马伟图

华南区商业地产部总监
+86 139 0301 3011
victor.mar@jll.com

李文杰

深圳商业地产部总监
+86 135 1273 1752
alfred.li@jll.com

刘骁

北京商业地产部租户代表业务负责人
+86 10 5922 1279
michelle.liu@jll.com

白路

华北区商业地产部业主代表业务负责人
+86 139 1041 8259
lu.bai@jll.com

邓艳萍

华西区商业地产部总监
+86 28 6680 5009
hattie.deng@jll.com

刘洋

重庆分公司总经理/重庆商业地产部总监
+86 136 3777 3054
kevin.liu@jll.com

刘宁

武汉商业地产部总监
+86 27 5959 2128
ning.liu@jll.com

陈明哲

南京商业地产部总监
+86 8966 0660
jerry.chen@jll.com

尤培荣

杭州商业地产部总监
+86 571 8196 5968
william.you@jll.com

何娜

西安商业地产部总监
+86 29 8932 9800
joy.he@jll.com

高云鹏

天津/沈阳商业地产部总监
+86 22 5901 1999
william.gao@jll.com

曲岩萍

青岛商业地产部总监
+86 532 6600 9578
apple.qu@jll.com

仲量联行研究部联系人

庞溟

大中华区首席经济学家及研究部总监
+852 2846 5591
bruce.pang@jll.com

米阳

华北区研究部总监
+86 10 5922 1377
yang.mi@jll.com

吴洁敏

中国房地产资讯服务负责人
+86 6133 5456
jiemin.wu@jll.com

姚耀

中国区研究部总监
+86 6133 5456
daniel.yao@jll.com

曾丽

华南区研究部总监
+86 20 2338 8088
silvia.zeng@jll.com

朱建辉

华西区研究部总监
+86 28 6680 5137
jackyjh.zhu@jll.com

SEE A
BRIGHTER
WAY
向光而为

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆

重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
上城区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8816
传真 +86 532 8579 5801

上海

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5187 4087

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

仲量联行微信号



仲量联行小程序

