



中国 | 2022年第一季度

大中华区物业摘要

直面挑战
重释动能

目录

专题文章,>



办公楼,>

- 15 北京
- 16 上海
- 17 广州
- 18 深圳
- 19 成都
- 20 天津
- 21 青岛
- 22 重庆
- 23 沈阳
- 24 武汉
- 25 西安
- 26 杭州
- 27 南京
- 28 香港
- 29 台北

住宅,>

- 45 北京
- 46 上海
- 47 广州
- 48 深圳
- 49 香港
- 50 澳门

物流地产,>

- 52 北京
- 53 上海
- 54 广州
- 55 成都

酒店,>

- 57 北京
- 58 上海
- 59 广州
- 60 深圳
- 61 香港

零售地产,>

- 31 北京
- 32 上海
- 33 广州
- 34 深圳
- 35 成都
- 36 天津
- 37 青岛
- 38 重庆
- 39 沈阳
- 40 武汉
- 41 西安
- 42 杭州
- 43 南京

编者按

2022年第一季度，国民经济运行总体保持平稳开局，一季度国内生产总值同比增长4.8%。消费市场复苏放缓，一季度社会消费品零售总额同比增长3.3%，其中实物商品网上零售额同比增长8.8%，助力整体消费市场平稳增长。本季度全国固定资产投资规模持续扩大，同比增长9.3%。其中，制造业投资同比增长15.6%，高技术产业投资同比增长27.0%，增幅均高于整体投资增速，成为拉动实体经济的重要助推。一季度外贸出口持续增长彰显韧性，对外进出口总额同比增长10.7%。

自今年三月以来，中国多地受到新冠疫情反复的影响，导致宏观经济预计将在短期内承受显著冲击。物流及供应链受阻加大了消费端增速下滑的压力，固定资产投资增速及进出口贸易增速均有所放缓。

面对国内、外环境不确定性因素增加，政府将出台更多强有力的经济支持政策。在财政政策方面，四月末召开的中央财经委员会会议指出基建（包括传统基建与新基建）将是近期稳增长的主要推动力量。同时，政府也将继续增加财政支出强度、减税降费，并加大支持企业纾困力度。

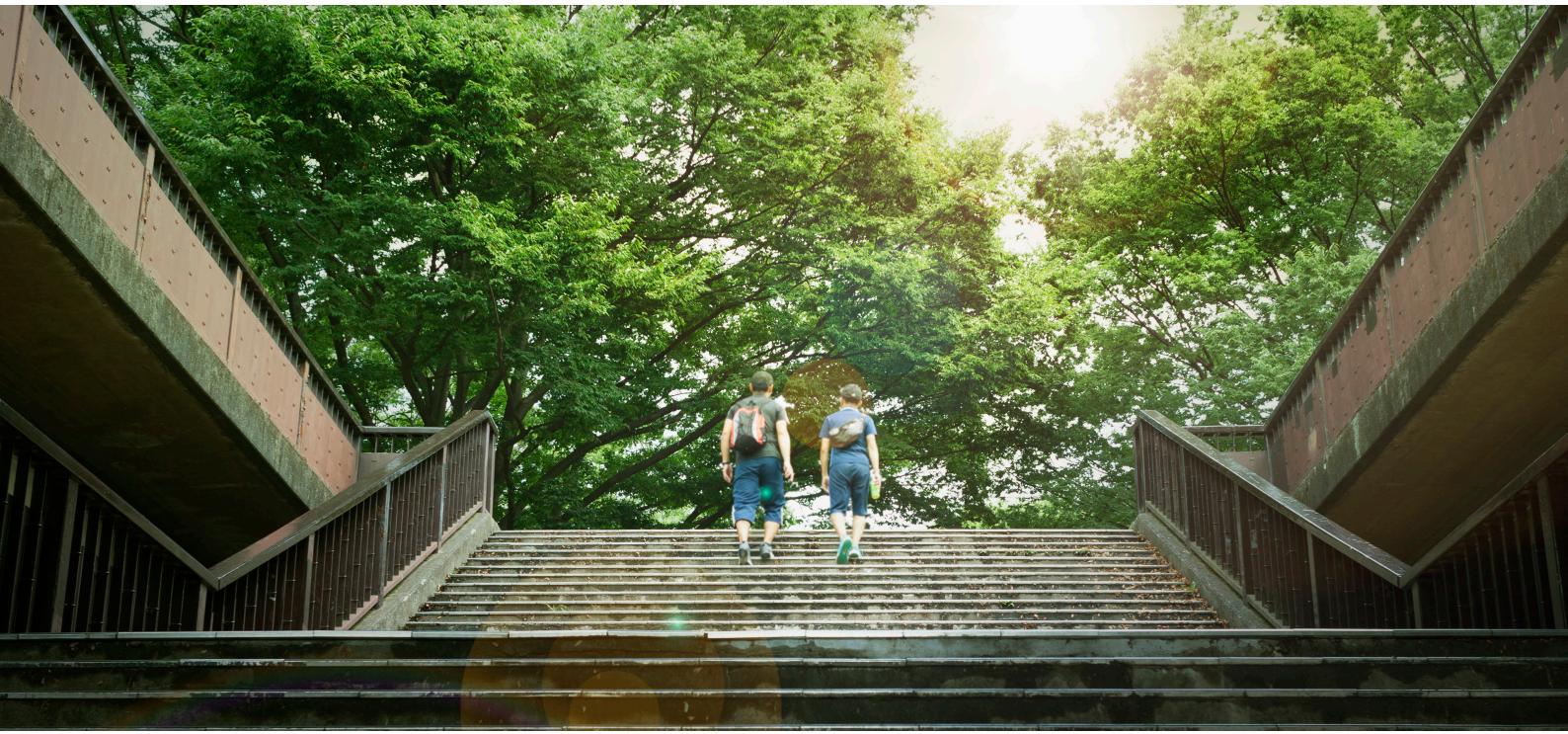
在货币政策方面，政府将继续保持适度宽松政策。央行将灵活运用各类货币政策工具保持市场流动性合理充裕。相比于降息，排序更靠前的政策工具将以各类再贷款工具为主的“定向输血”的结构性货币政策工具，特别是加大对中小微企业、绿色发展、科技创新的支持。



姚耀
中国区研究部总监



经济和政策动态



2022年第一季度，国民经济运行总体保持平稳开局，一季度国内生产总值同比增长4.8%。消费市场复苏放缓，一季度社会消费品零售总额同比增长3.3%，其中实物商品网上零售额同比增长8.8%，助力整体消费市场平稳增长。本季度全国固定资产投资规模持续扩大，同比增长9.3%。其中，制造业投资同比增长15.6%，高技术产业投资同比增长27.0%，增幅均高于整体投资增速，成为拉动实体经济的重要助推。一季度外贸出口持续增长彰显韧性，对外进出口总额同比增长10.7%。

自今年三月以来，中国多地受到新冠疫情反复的影响，导致宏观经济预计将在短期内承受显著冲击。物流及供应链受阻加大了消费端增速下滑的压力，固定资产投资增速及进出口贸易增速均有所放缓。

面对国内、外环境不确定性因素增加，政府将出台更多强有力的经济支持政策。在财政政策方面，四月末召开的中央财经委员会会议指出基建（包括传统基建与新基建）将是近期稳增长的主要推动力量。同时，政府也将继续增加财政支出强度、减税降费，并加大支持企业纾困力度。

在货币政策方面，政府将继续保持适度宽松政策。央行将灵活运用各类货币政策工具保持市场流动性合理充裕。相比于降息，排序更靠前的政策工具将以各类再贷款工具为主的“定向输血”的结构性货币政策工具，特别是加大对中小微企业、绿色发展、科技创新的支持。

甲级办公楼市场：

2022年伊始，尽管受到国内疫情反复和国际局势动荡所带来的多重压力，全国整体经济开局仍保持平稳增长态势。根据国家统计局4月18日公布的数据显示，2022年一季度国内生产总值为27.0万亿元，同比增长4.8%。得益于全国经济平稳运行和开年来政策端对企业的积极扶持，一季度全国办公楼市场整体表现持稳。内资头部企业引领租赁需求，其中金融、TMT、大健康行业等行业的扩张也持续推动市

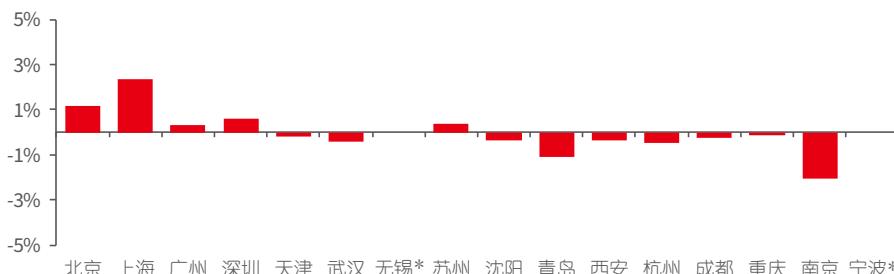
场需求增长。自3月起，全国多地疫情反复，经济和市场面临短期下行压力，将对二季度的市场信心和预期造成一定影响。

受疫情因素影响，多个城市在受疫情影响下，需求增长放缓，本季度全国主要城市整体净吸纳量较2021年末出现回落，一季度净吸纳量录得77万平方米。

一线城市全年共录得净吸纳量59万平方米，其中北京和上海的净吸纳量共计45万平方米，占比达77%。一线城市表现分

化，北京一季度办公楼市场净吸纳量接近16万平方米，超过2020年全年的两倍；虽然季度末的疫情使得上海整体经济活动停滞，但得益于一二月活跃的租赁需求，上海的甲级办公楼市场本季度净吸纳量为2019年以来单季度最高值，达到29.5万平方米。深圳和广州则在疫情的影响下，部分租赁活动因严格的疫情管控政策而受到影响，租赁需求放缓。深圳本季度净吸纳量约为11万平方米。1.5线及二线城市的净吸纳量虽较上季度有所下降，但整体需求

甲级办公楼租金，2022第一季度增长值（环比）



*无锡、宁波每半年更新一次

数据来源：仲量联行

仍保持活跃态势。例如在青岛，一季度办公楼市场整体净吸纳量约为4.3万平方米，高于过去十年一季度净吸纳量均值的12%，主要来自TMT行业的扩张需求带动整体需求的增长。

在全国多地市场受疫情影响下，金融保险等企业展示出较强韧性和抗风险能力，也保持扩张态势，为本季度重要需求来源。一线城市如广州和北京的新兴子市场的日渐成熟，逐渐吸引金融保险类企业入驻，贡献整体租赁需求。在北京市场，一季度，内资金融企业扩张性需求激发了租赁市场活力。在广州，随着琶洲片区项目设施及周边配套的日益成熟，该新兴市场开始赢得部分保险企业的青睐，本季度录得两家保险企业进驻琶洲，合计租赁面积超11,000平方米。

在一线城市，科技企业在全国多数主要城市仍为主要需求驱动，行业租赁占比保持稳定。来自互联网企业的需求维持稳定或在部分城市有所下降，但科技行业内的硬科技企业在本季度体现了需求的增长。在北京，部分互联网企业停止了过去几年来激进扩张的战略，陆续退租冗余的办公面积，将分散的办公地点整合到新址进行集约化管理。其退租行为尚未对甲级办公楼市场形成明显影响。在1.5线及二线城市，来自科技互联网企业的需求也依然强劲。在杭州，科技互联网企业成交面积占一季度总成交的42%。同时在武汉，截止到3月底，科技互联网企业在甲级办公楼中的增量需求占比同比提升，占甲级总成交量的56%，并持续主导市场。

一季度全国新增供应放缓，一、二线主要城市共入市甲级办公楼69万平方米。北京本季度无新增供应入市，上海、广州、深圳三地本季度新增供应共49万平方米，占比超70%。上海本季度三个新竣工项目均位于非中央商务区，为市场带来23.3万平方米新增面积，疫情爆发前整体市场租赁需求保持活跃，新增项目入市对市场影响有限；广州甲级市场有小米大厦一个项目入市，但2022年广州甲级办公楼市场迎来供应高峰，预计今年将有超80万平方米新增项目入市；深圳部分

在建项目受施工季度影响延迟交付，甲级供应入市放缓，本季度有一个新增项目，录得17万平方米新增供应。

1.5线及二线多数城市甲级市场新增供应保持低位，需求回暖推动市场消化当前存量面积，驱动市场空置下降。杭州一季度无新增甲级供应，随着本季度市场出现多个大面积成交，甲级办公楼市场空置下降至21.8%。同时成渝受疫情影响，整体市场保持低供应趋势。成都部分子市场项目交付日期再度延期，一季度仅有一个新增甲级项目，即位于天府新区秦皇寺板块的传化中心，新增办公面积约5.4万平方米。在整体需求环比增速放缓的情况下，较低的新增供应保证了成都办公楼市场的低空置水平。同时在重庆，甲级办公楼市场未录得新增项目入市，尽管一季度仅有0.95万平方米甲级供应，供应端的收缩推动平均空置水平小幅下降至23.9%。

虽全国多地受到疫情反复影响，一线城市办公楼市场的租金表现稳健。北京本季度租金实现三年来首次上涨，环比转正增长1.2%。九个子市场租金均保持平稳或实

现租金增长，其中丽泽的租金环比增长高达7.5%，租金进入上行通道。上海在疫情爆发前整体租金保持增长，环比涨幅达2.3%，但短期内经济活动停滞预计阻断市场租赁互动，租金表现预计面临压力；受2-3月疫情影响，广州租金环比下降0.9%，深圳得益于大部分企业去年的租赁计划未受一季度疫情影响，维持住了租金平稳，租金环比上涨0.6%。

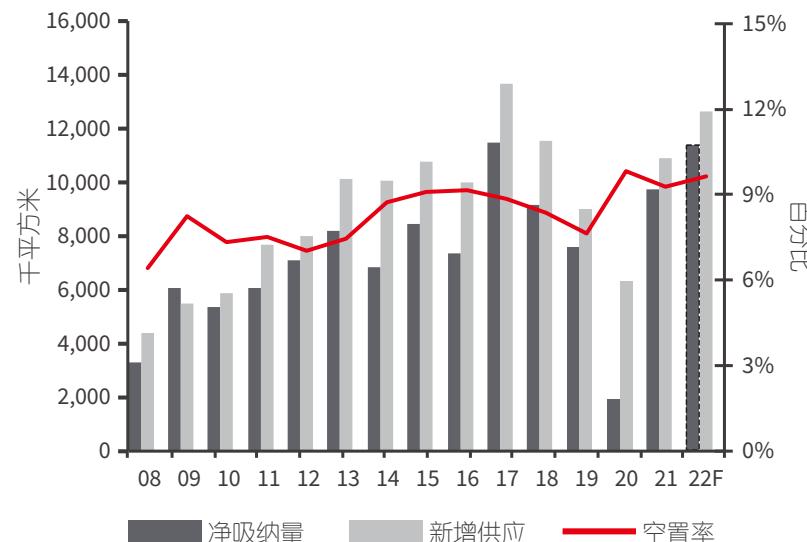
1.5线及二线城市整体租金维持平稳，租金降幅持续收窄。成都、武汉受集中供应影响，租金小幅下跌。在杭州，受到科技互联网及教育行业承压，以及突发疫情等多方面的影响，甲级办公楼市场租金环比下降0.5%。

优质零售物业市场：

2022年一季度全国社会消费品零售总额实现10.9万亿元，同比增长3.3%；但三月份开始，受疫情影响，社零总额同比下跌3.5%，其中餐饮行业受创严重，零售市场进入短暂“倒春寒”调整期。为提振消费，国家与地方政府出台拉动消费的政策。累积三年“抗疫”经验的零售商业项目也积极开展“自救”，内需消费市场长期来看仍具韧性。

业态方面，疫情下，新能源消费成为拉动消费的中坚力量。1.5线城市，如成都、武汉等凭借私家车保有率高且商业地产市场发达，成为新能源汽车品牌线下扩张的重要市场。疫情下，年初喜茶等茶饮开启降价潮，性价比成为消费的关键因素，平价咖啡品牌受欢迎。同时随着消费者基数的增加，和对品质追求的提升，咖啡市场涌现品质化消费阶层，整个行业竞争呈现

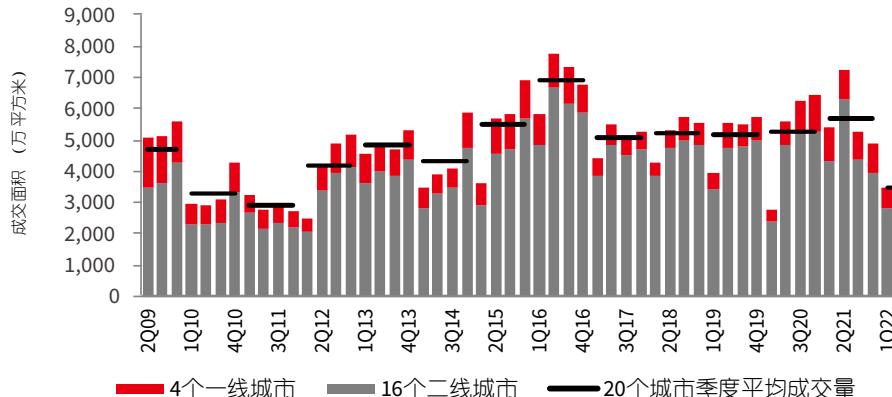
21城市优质零售物业供求指标



2008至2021年净吸纳量、新增供应和空置率均为全年数据。2022年净吸纳量、新增供应和空置率为年底预测值。

数据来源：仲量联行

二十城市大众住宅市场季度成交量



注: 1) 4个一线城市包括北京, 上海, 广州和深圳。16个二线城市包括长沙, 成都, 重庆, 大连, 杭州, 南京, 宁波, 青岛, 沈阳, 苏州, 天津, 武汉, 无锡, 厦门, 西安以及郑州; 2) 重庆大众市场成交量包含所有商品房, 重庆政府并未分开计算商品住宅部分。

数据来源: 中国房地产指数系统

多元化态势。随着泡泡玛特推动潮流玩具有在消费者市场及资本市场引发破圈讨论, 资本开始推动游戏、手办、潮玩IP盲盒等业态积极扩张, 包括腾讯这样的互联网品牌也入驻潮玩市场, 其品牌QQfamily在重庆、深圳等地均有扩店。

供应方面, 随着疫情再度爆发, 原定于一季度开业的部分项目被迫延期, 一季度新增供应共计64.9万平方米, 截至季度末, 21个主要城市的优质零售物业总存量升至1.29亿平方米。一线城市除去北京外, 其余三城均未录得新增供应, 其中上海由于疫情影响, 新项目延期开业。二线城市中, 苏州录得28.3万平方米新增供应, 位列各城市首位, 长江中游重点城市武汉季内录得13.6万平方米, 位列第二。空置率方面, 一线城市中深圳和北京空置率小幅上升, 上海、广州空置率都有一定下调, 其中上海零售市场在疫情前保持活跃, 由于疫情在季度末发生, 数据体现有一定滞后性。1.5线和二线城市中, 全国疫情的多点爆发为市场带来极大不确定性, 空置率情况也都涨多跌少, 截至一季度末中国21个主要城市优质零售物业市场平均空置率报9.3%, 环比涨幅0.1个百分点。

租金方面, 整体租金进入下行区间, 虽然年初节假日带动一批新兴租赁需求, 但近期的疫情爆发和防疫措施将继续影响零售业务, 零售品牌的扩张速度短期内将放缓, 今年市场将面临空置率和租金方面的双重压力。

运营方面, 高端购物中心闻名的K11集团将透过轻资产管理的合作模式, 加入轻资产模式的大军。自此, 轻资产市场格局已经基本形成了中高端、中端、大众化的覆盖。同时入局者增加, 意味着竞争之势更加激烈。在存量时代, 地产的盈利模式发生了改变, 传统的快周转模式在严密资金政策下寸步难行, 手握核心资产的同时

以轻资产模式拓展商业规模是大势所趋。

政策方面, 《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》(简称意见)正式发布, 标志我国“大内需”时代的来临。简单来说政策目标是打破地方保护和市场分割、打通制约经济循环的关键堵点、促进商品要素资源在更大范围内畅通流动, 同时健全建立高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场。大市场将显著提升行业集中度, 有助于消费者服务质量的提升。同时市场的流通和地方保护主义的废除, 有助于品牌走出始源地, 开拓国内市场。

未来展望, 预计超过1,100万平方米的优质零售供应将在后半年陆续进入市场, 优质项目入市将有效刺激消费需求。按供应来看, 上海一季度疫情部分项目延期, 预计还将有超过110万平方米新增供应入市, 位列第一。南京、武汉、成都、北京和重庆紧随其后。从项目上来看, 地标级和大体量优质项目将成为关注点, 后续不乏成都SKP、北京丽泽天地会等优质项目入市。

住宅市场:

2022年春节前后多地疫情出现反复, 整体经济承压, 楼市持续低温态势。2022年一季度, 政策端、信贷端、货币端等多方面政策迎来边际放松。政策端, 两会定调要满足“合理购房需求”, 各地“因城施策”续释放积极维稳信号以缓解市场压力。一季度全国有超50城发布楼市优化调控政策, 包括但不限于降低首付、下调房贷利率、放松限购条件、放宽限售条件等。虽然“房住不炒”依然是主旋律, 但财政部提及今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件, 一定程度上稳定了市场情绪。信贷端, 重点城市按揭贷款放款速度有所加速, 同时贷款市场报价利率(LPR)迎来“双降”。1月20

日, 1年期LPR为3.7%, 较上期下调10个BP, 5年期以上LPR为4.6%, 较上一期下调5个BP。LPR下调显示央行对实体经济支持明显发力, 同时, 5年期LPR下调利好刚需、改善型住房需求。货币端, 4月15日央行宣布全面降准0.25个百分点, 释放5,300亿长期资金, 释放出宏观政策要靠前发力、适时加力的明确信号。可见, 市场在经历了去年一整年的深度调整后, 当前政策底已过, 预计未来一段时期内的监管将保持“边际放松”的特征, 对市场进行弹性管理和指导。

2022年一季度, 受春节假期叠加多城疫情点面散发的影响, 市场信心尚未得到有效修复, 全国住宅成交规模维持低位。2022年1—3月份全国住宅销售面积同比下降18.6%。仲量联行跟踪的20个主要一、二线城市一手住宅成交数据显示, 重点城市整体住宅市场成交情绪仍显不足。一季度20城市一手住宅成交面积合计约3,476万平方米, 环比下跌29%, 同比下降35%。总体而言, 各地支持性政策效果尚未显效, 加上多地疫情冲击, 市场信心不足。

价格方面, 一季度一线城市商品住宅销售价格环比涨幅回落, 二、三线城市环比持平或降幅收窄。3月份, 70个大中城市中, 新建商品住宅价格同比下降城市有29个, 比上月增加5个。具体价格方面, 据70个大中城市商品住宅销售价格显示, 一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%, 涨幅比上月回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比持平, 与上月相同。三线城市新建商品住宅环比下降0.2%, 降幅比上月收窄0.1个百分点。

土地市场方面, 受房地产市场下行等因素影响, 一季度房企拿地热情不足, 叠加地方政府推地放缓, 土地市场持续低温运行。在已完成首批集中供地土拍的城市中, 土地成交溢价率表现分化, 其中, 一、二线城市平均溢价率分别小幅上扬至4.1%和5.5%, 三、四线城市平均溢价率则由去年下半年的6.7%降至2022年一季度的3.9%。

展望2022年, 在整体经济下行的预期下, 货币政策将适时宽松, 信贷环境有望持续改善。受近期降准降息影响, 信贷资金成本下调, 房地产行业的融资成本也会进一步下降。政策方面, 在房地产行业调控“房住不炒”总基调保持不变的形势下, 各地政府将持续优化调控政策, 因城施策促进市场信心恢复。但前期政策显效仍需时日, 短期内整体市场仍将延续低温态势。下半年, 随着政策环境不断优化改善以及疫情得到有效控制, 市场情绪有望逐步回归。但预计2022年全年成交较2021年将继续回落。房企融资方面, 企业融资端虽有改善, 但资金更倾向于国企和央企。民企资金压力不减, 有待更多政策支持、市场成交及信心的恢复。



“双碳”目标下，低碳高标仓库市场竞争力凸显

“碳中和”背景下，“分布式光伏、绿色建筑、建材+高标库应用场景”蕴含巨大发展空间

“碳达峰”“碳中和”进程加快，近期日趋严格的能耗双控政策使得绿色清洁

能源的重要性不断凸显。各行各业都在积极落实节能减排目标，探索绿色清洁能源的长期可持续应用。作为保障民生的重要基础设施，高标库物业设施已成为巨大的应用场景之一。

高标库开发商快速拓展光伏应用

2021年9月，安博与隆基股份签署战略合作协议，期望借助隆基在分布式光伏领域的成熟技术优势，帮助安博快速推动分布式光伏发电于仓库设施的铺设应用。此外，普洛斯旗下新能源业务平台—普枫新能源依托普洛斯在全国的高标库资源，充分利用高标库屋顶空间，快速布局物流园分布式光伏发电

光伏能源在帮助企业使用清洁能源的同时，也保障了电力供应的稳定性

未来随着高标库内温控设施、自动化设备的广泛应用，以及药品、生鲜食品的比例的进一步攀升，大量恒温低温储藏带来电力需求的增长，其节能减排压力将逐步增大。分布式光伏发电不仅为高标库转型清洁能源提供全新解决方案；同时与集中式供电相比，分布式光伏供电系统相对独立，

不易受外部电力供应波动影响，对于有极高安全品质、温度控制要求的食品药品租户，的存储安全形成有力保障。仲量联行认为，“双碳”理念在高标库中的应用绝不仅于此，如绿色建筑、建材的应用也将有效减少高标仓库在建设和运营阶段所产生的碳排放。



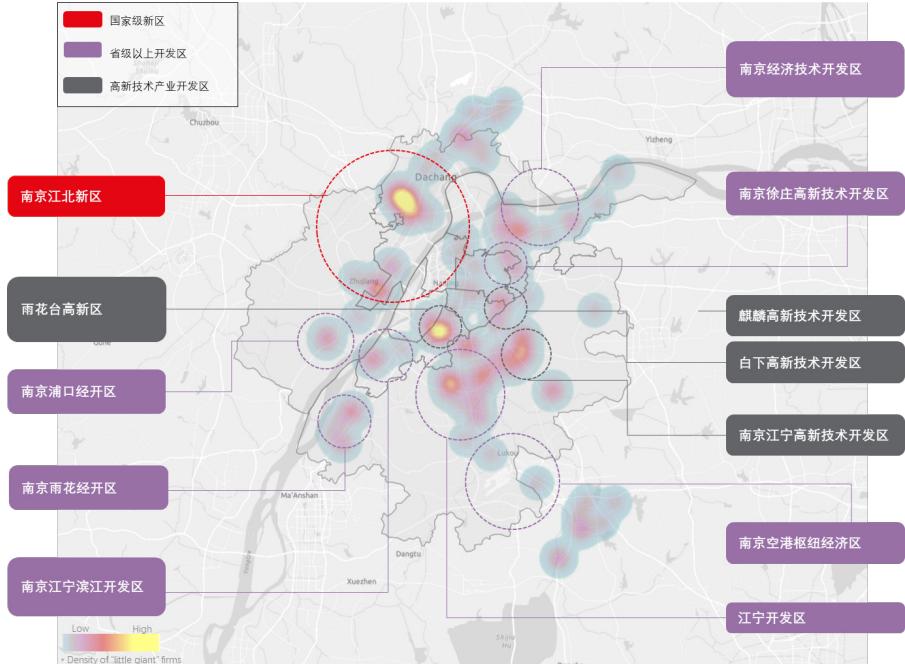
张潇嘉
研究部华西区董事



南京产业发展动能升级

“十四五”规划中，南京明确提出进一步深化发展现代化创新名城的目标，这对做强做大特色产业尤为重要。早在2017年南京市政府就在各行政区整合设立15个高新园区，其中12个位于包括江北新区（国家级）在内的中心城区，同时优化了以“4+4+1”产业为主导的发展体系。华为、中兴、台积电等龙头企业先后落户南京，带动中下游企业形成

图1. 高新园区小巨人企业分布 (2021年)



注：小巨人企业：专注细分市场、高创新、高市场占有率、关键核心技术、卓越品质和效益的“专精特新”中小龙头企业。

来源：南京市人民政府

产业集聚效应，形成地位平等、资源共享的产业融合新生态。

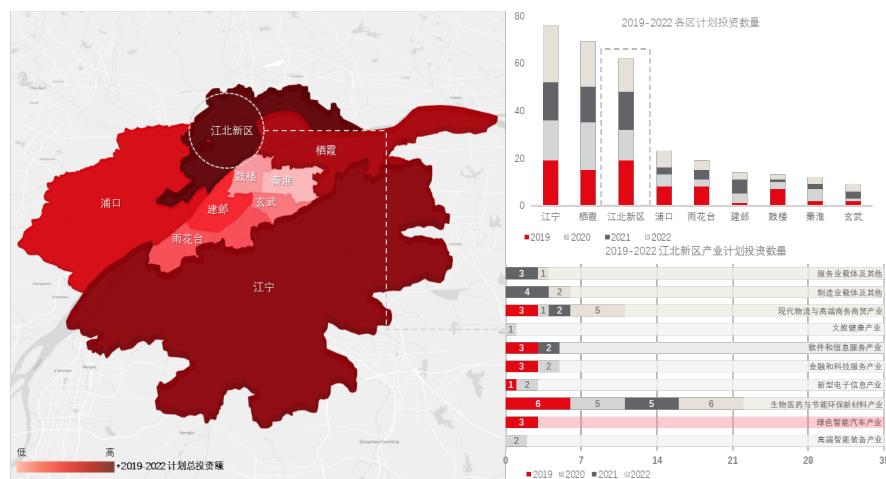
南京产业发展动能增强。2021年，中心城区高新区培育省级及国家级小巨人企业约128家。生物医药与节能环保新材料占比最高，约为34%，江北

新区占了其中20家，具体例子包括先声药业在2021年被评为省级小巨人企业。

仲量联行记录到，2019年至2022年南京市经济社会发展重大项目计划签约项目的八大主导产业中，江北新区无论计划投资总额还是计划投资数量都位居前三，其中生物医药与节能环保新材料产业计划签约项目金额最大，计划签约数量最多，其中巴斯夫和扬子石油合作项目计划于今年启动，计划总投资约为272亿元人民币。政府报告显示，到2025年，生命健康产业集聚相关企业将超过2,000家，产业规模将突破5,000亿元，吸引人才超过5万人。

2021年，通过促进产业用地高质量利用，南京进一步聚焦产业发展，以政府为主导的产业载体在主城区参与商业办公楼市场竞争不断加剧，带给南京商业办公楼市场不小的竞争压力。随着江北新区产业的逐步发展，办公载体的需求也在稳步增长。除了产业优惠这一加成政策外，相较于主城较为拥挤的

图2：按地区和行业分列的计划投资总额及计划投资数量（2019-2022年）



注1：“4+4+1”产业体系：旨在通过打造4个先进制造业，加快优化主导产业，发展4个服务业，培育一批未来产业。

注2：8个重点行业和行业载体：服务业载体及其它、制造业载体及其它、新型电子信息、绿色智能汽车、高端智能设备、生物医药与节能环保新材料、软件和信息服务、金融和科技服务、文旅健康和现代物流与高端商务商贸

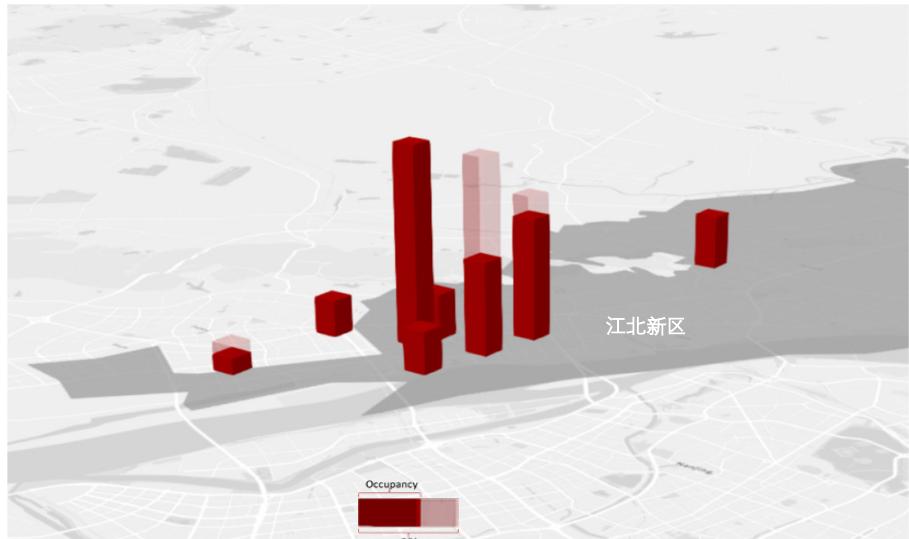
来源：南京市人民政府

交通，高昂的租金成本，新区大量土地能够满足企业搬迁和新设的需求。此外，地铁线路的可达性和企业自身“成本优先”的保守租赁策略，促使企业将江北新区作为租赁与买卖的首选。

江北新区对产业发展政策的持续利好将孕育出更多的产业形态。在未来的城市发展，占据产业高地的必然成为未来城市发展格局的佼佼者，在“产业园区+商业办公+优惠政策”三驾马车的驱动下，我们预计江北新区未来多产业协同发展的需求将进一步增多，也将撬动江北新区未来商办市场的发展，江北新区的发展良好，为把握新的产业发展做好了充分的准备。

仲量联行记录到，江北新区近三年竣工入市的楼宇租赁和销售案例令

图3: 2019-2022样本入驻率及建筑面积



来源：仲量联行

人印象深刻。由于低廉的租金及政策利好，这些办公楼入驻率大多超过90%，这吸引了众多投资者目光投向了江北新区，希望成为首批

获得核心资源并享受政策利好的受益者。



高悦
南京研究部高级分析师

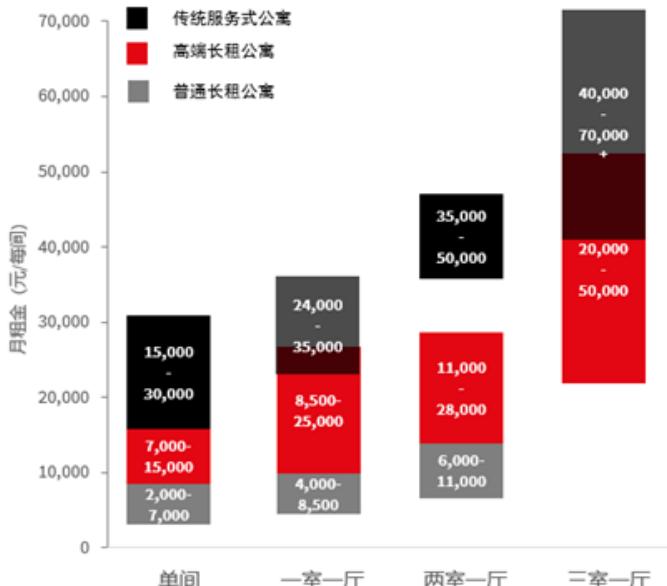


上海高端长租公寓市场乘势发展

2021年底，锦和资管携手新加坡GIC共同完成对上海市徐汇区后社·西岸服务式公寓项目的整体收购。此次收购被视为中国高端长租公寓市场中首个成功经历“投融管退”全生命周期的项目。作为上海具有代表性的高端长租公寓项目之一，后社·西岸拥有66套精品设计公寓，集长租公寓、零售、餐饮、健身等城市生活配套设施于一体。此次项目的成功退出表明机构投资者继续看好高端长租公寓赛道并在持续探索优质项目机会。

在上海，面向大众市场租赁的普通长租公寓产品主要针对应届毕业生群体和职场上较为年轻的白领人群，这些项目通常提供30平方米左右的单间，搭配基础装修及生活必备家具，一般定价区间约为每月每间2,000至7,000元人民币。而主要针对跨国企业高管及国内企业高层进行租赁活动的传统服务式公寓，则通常提供更为宽敞的套间，搭配更品质化的装修以及完善的生活配套服务，也因此有着更高昂的租金（见图1）。尽管当前普通长租公寓仍是主流产品，我们观察到上海的高端长租公寓市场正在逐渐成型，并很好地满足了如金领、专业人士、家庭租户、小企业主以及自由职

图1 2021年上海各类长租公寓月租金范围（元/每间）



*注：月租金范围为排除极值之后的大多数项目的月租金范围

资料来源：仲量联行

业者等新兴租赁群体的改善型租赁需求。此类高端长租公寓产品填补了传统服务式公寓产品和普通长租公寓产品之间的需求空白，在提供具有设计感的室内装修、家具配套和良好服务的同时也保持了适中的租金。

高端长租公寓市场近年逐渐扩张成型，截至2021年底，上海高端长租公寓套数存量占整体存量市场的8%，较2018年仅2%的占比大幅提高。我们观察到一些领先的高端长租公寓品牌正引领市场发展并在高端长租公寓市场中扮演重要角色，如背靠中骏集团的方隅和锦和资管旗下的佰舍等。此外，我们也关注到两家由国企主导运营的长租公寓品牌活跃在高端租赁市场上——陆家嘴集团旗下公寓品牌“乐居”以及上海地产集团旗下的“城方”。由于目前许多租赁住房地块仍在建设中，我们预计未来几年会有更多由国企开发运营的高端长租公寓项目入市，为整体高端租赁市场带来新的活力和生机。

展望未来，新市民和年轻群体对追求更好生活质量的改善需求正在不断

上升。当前中国政府正积极推进租赁住房市场发展，颁布了一系列税收减免、运营补贴和金融支持等专项政策，供需两旺的市场将有望吸引更多机构投资者和运营商入场，形成行业内良性循环态势和可持续发展性。同时，政府相关部门也正在积极探讨将所有租赁住房项目纳入基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点的可能性，为投资方提供更优的退出通道。因此，我们可以预见，未来将有更多机构投资者及国有企业参与进来，为日益增长的租赁需求提供多层次供应体系。在政策激励、多元化资本注入以及营商环境持续优化的多重驱动力下，上海高端长租公寓市场将持续健康发展势头。



庞美怡
上海研究部高级分析师



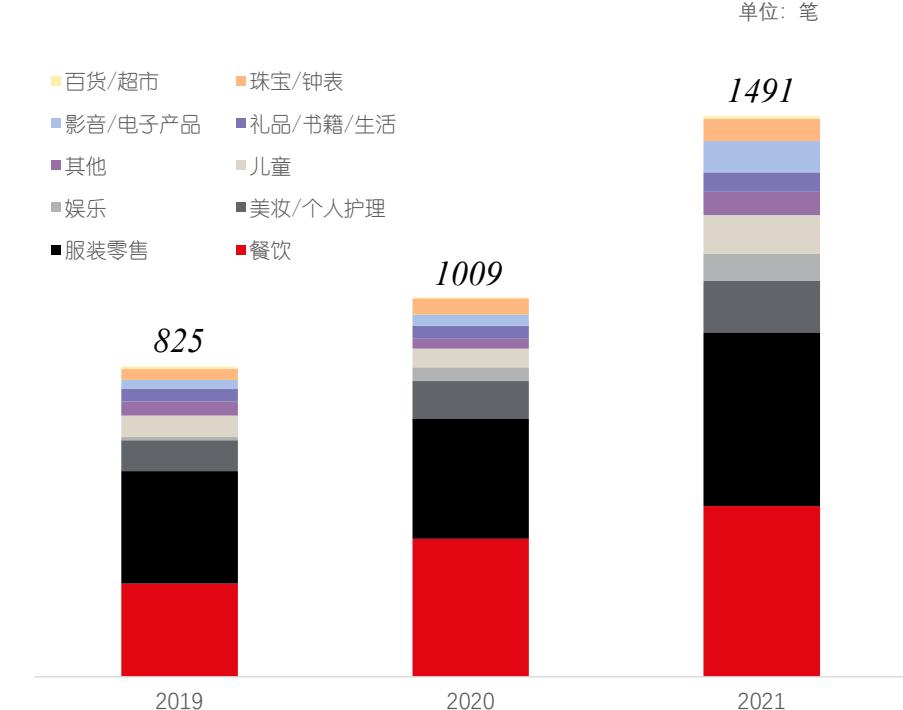
消费带领深圳零售市场复苏

仲量联行华南区研究部长期监测深圳全市优质购物中心租赁相关数据。最近针对过去三年全市65个样本所有新租赁成交进行统计与分析，我们发现深圳强大的消费力正在觉醒，推动着零售市场的发展，购物中心逐渐成为重要载体。

基本面剖析

1. 疫情管控快、准、全，线下消费活动不间断

深圳优质零售物业市场租赁成交量统计



注：全文租赁成交均采集于优质购物中心；由于不考虑新增项目开业时的租赁成交，本文所统计的记录更多来源于存量项目成交。

来源：仲量联行研究部

2. 年轻中产渐成消费主力，消费升级成为大势所趋

3. 中高端消费需求旺盛，奢侈品牌加速布局

4. 竞争加剧推动项目焕新，打造消费新场景迎合全年龄段消费群体

餐饮基本面快速恢复，资本推动连锁化进程

2021餐饮租赁成交量较2019及2020年分别增长82%及24%。部分细分领域在资本的助推下呈现迅猛的扩张势头，对整个餐饮业态的复苏贡献显著。

茶饮咖啡

2021年租赁成交量较疫情前实现翻倍增长，且出现更多高价位的小众鲜果茶品牌。

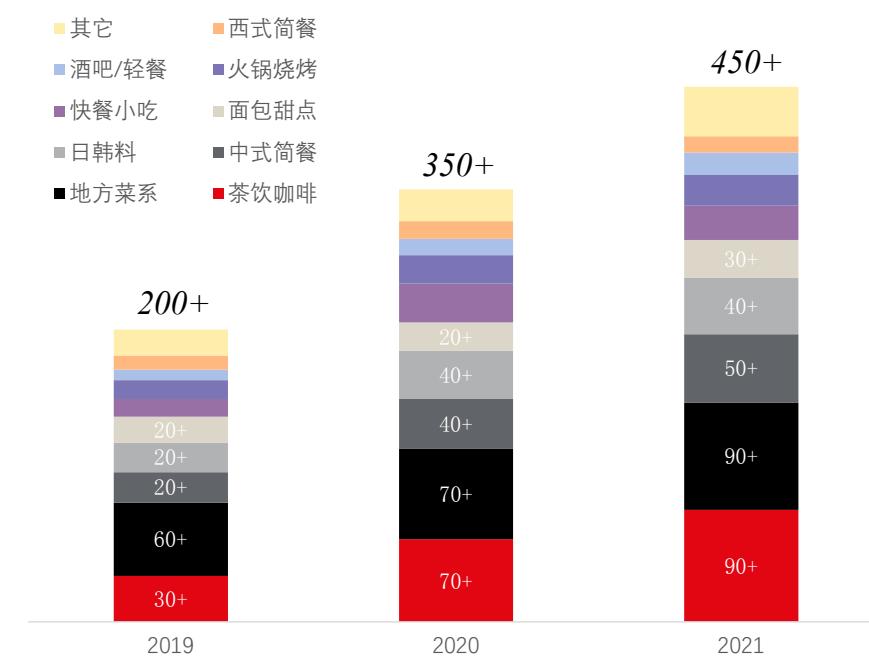
中式简餐

具备品类标准化、单店模型清晰等“万店基因”的中式简餐受资本追捧。这些搬进购物中心的面馆、茶餐厅成为吸引更多周边白领进购物中心消费。

地方菜系

2021年地方菜系租赁成交量仅次于茶饮咖啡，体现了深圳这座年轻城市对不同饮食文化有着更高的包容性。且居民外出就餐频率上升，众多品牌因此在深持续扩张。

餐饮业态租赁成交量统计



来源：仲量联行研究部

潮流与奢侈品双重加持，深圳服装零售成交量逆势上扬

2021年全市服装零售租赁成交量较2019及2020年分别增长55%及45%。

奢侈品

众多奢侈品牌抢滩深圳，2021年新增28家奢侈品牌（其中包含上十家华南首店），后海成为继蔡屋围后深圳第二个重奢商圈

潮流时尚

大量潮流时尚品牌乘着国潮兴起的东风强势崛起；三年间成交量翻倍

女装

部分抗风险能力较强的服装企业凭借多品牌矩阵持续优化线下零售渠道；高端女装品牌租赁成交中，近40%来自深圳本土品牌

总结

最终结果能较为清晰地反映过去三年深圳零售市场的变化及趋势，为投资者、运营商、零售品牌商投资决策提供重要参考。整体而言，过去一年深圳成功实现消费的恢复性增长。更重要的是，得益于深圳“多中心”的商业布局，这种增长能快速

服装零售业态租赁成交量统计

单位：笔

快时尚

内衣

其它

鞋履

男装

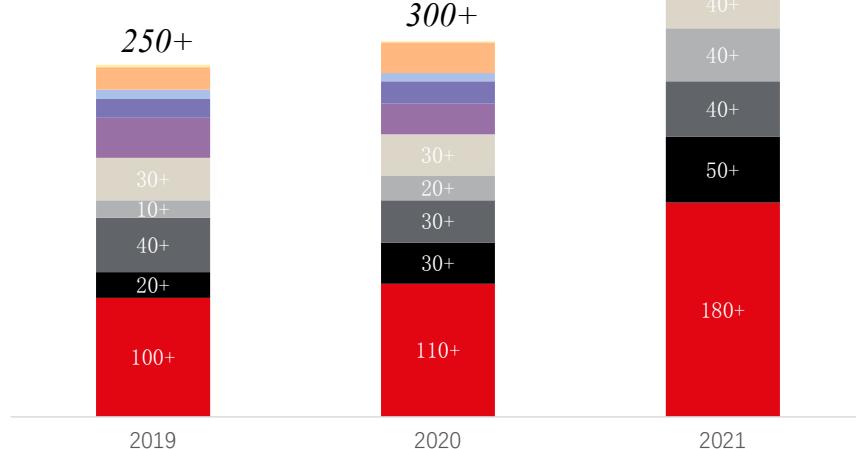
箱包饰品

奢侈品/轻奢

运动

潮流时尚

女装



来源：仲量联行研究部

传导至零售市场。

我们也应该注意并非所有项目都受惠于活跃的整体租赁需求，例如个别项目因硬件陈旧或地理位置偏远等因素影响，运营状况依旧不容乐观。因此，我们建议各零售商业项

目可以根据过去三年各个业态的发展趋势，对自身定位重新审视，并基于目标客群（年轻人、家庭或全客层）更新租户组合。



刘嘉昕
广州研究部高级分析师



重订香港工业土地物业用途

经过2019-20年的市场衰退，香港本地经济于2021年迎来反弹，全年本地生产总值增长同比上升6.4%。其中，工业物业价格按年上升9%，超出市场预期。

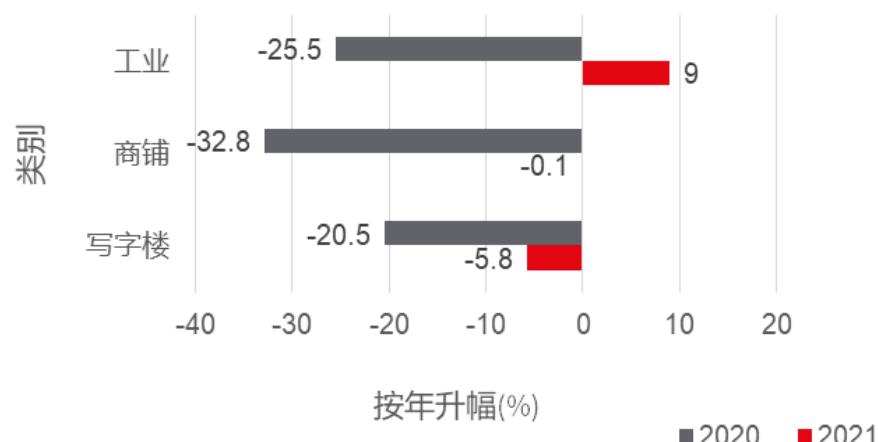
随着经济开始复苏，工业物业亦同时受到投资者及用家追捧。在商品贸易上升，强劲的本地消费力及网上购物的普及下，货仓需求维持强势，2021年空置率下降至1.5%，租金录得5.9%升幅。鉴于新经济的崛起，例如5G网络和云计算，仓储设施及数据中心的需求日渐增长，以致工业物业投资势头表现不俗。

尽管而已，香港仍有不少荒废残旧的工业大厦，该情况在综合发展区尤其严重。它们甚少于市场放售或有任何有关的重建计划。

什么原因导致此常态出现？

在回答问题前，先了解综合发展区的背景。综合发展区是把涵盖范围综合发展/重建作住宅及/或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施，范围通常包括多个地段。如果这些地段原本用途与综合发展区规划不相符，它们的用途可能会被重新规划。此举目的是加快小区活化

图一: 工业物业资本值升幅 (2020-21)



资料来源: 仲量联行, 2022年2月

及更有效地使用土地。截至现时，香港共有七个工业地带被划为综合发展区，包括46幢工业大厦。最新由工业重建为住宅项目的例子是由新鸿基领头的荃湾东项目，预期提供1,330个单位。

然而，以上例子于本地市场少之又少。大量囤积荒废的工业大厦的现象说明相关政策未能达到促进工业大厦活化的目标。根据2020年全港工业用地区研究报告的问卷调查，综合发展区内物业业权过度分散是阻碍重建的主要原因。一般在提交重建申请前，业主必须先统一多座物业业权及同意相关项目细节，业权的过度分散会令协商过程中所需的时间及资源比单一业权的发展项目多出几倍。如果其中一幢大厦的业权涉及多名业主，收集业权的过程会变得尤其复杂。除此之外，重新规划的土地用途亦未必符合业主预期。土地用途变更或会增加发展成本，例如补地价，令业主重建意向减低。

有见及此，规划署现正提议容许那些被划在综合发展区的工业大厦保留原有的工业用途。与此同时，规划署亦提出缩小综合发展区范围，

以便业主更易收集业权。若政府接受并通过这些建议，定能有效释放这些工业大厦的价值及加快城区活化。

除了以上的建议外，政府应更主动地利用综合发展区推动城区重建，例如在补地价方面提供折扣、降低强制拍卖业权门槛和与发展商共同参与发展项目。当工业物业存量上升及更多工业重建项目落成，市场的投资气氛会因此改善，甚至扩大整个工业物业市场。



区紫容
香港研究部分析师



北京

“办公楼租赁市场持续复苏，2022年一季度租金实现三年以来首次上涨。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

2.0%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

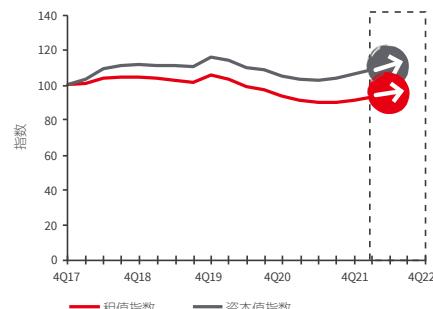
356元



租金周期

**涨幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度=100

该价格指数仅指中央商务区的价格指数

资料来源：仲量联行

大面积成交推动租赁市场上行。

- 本季度北京办公楼租赁市场延续了较为强劲的需求，总净吸纳量已接近157,000平方米——超过2020年全年净吸纳量的两倍。8,000平方米以上的租赁需求对市场成交的贡献显著，占总租赁成交面积的55%以上。
- 本季度金融租户的扩张性需求激发了租赁市场活力。同时，来自TMT和大健康行业的需求也支持了本季度租赁市场上行。一季度，内资租户作为租赁市场主力军，贡献了超过80%的市场成交面积。

空置率达到2019年四季度以来的最低水平。

- 一季度，北京办公楼市场整体空置率连续第5个季度下降，从11.7%降至10.2%，创过去10个季度以来的最低水平。丽泽子市场空置率下降7.5个百分点，为本季度空置率环比下降幅度最大的子市场。
- 由于近期入市的项目目前尚能够提供整层面积，迎合了本季度活跃的大面积市场需求，空置率显著下降。由于租户需求强劲，本季度空置面积去化速度可观。

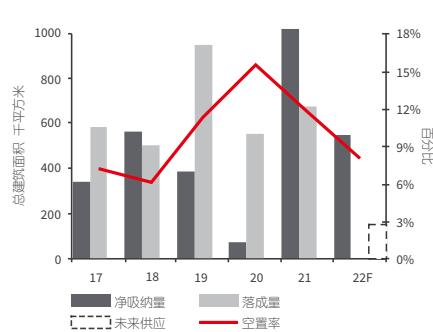
整体租金开始增长，市场信心得到提振。

- 整体市场租金于本季度到达拐点，由负转正，环比上涨1.2%。所有九个子市场的租金均保持平稳或实现正增长，其中丽泽区域环比增幅最大，达到7.5个百分点。
- 本季度投资者积极需求机会，市场收益率企稳。生命科学和智能制造业的加速发展促进了投资者对北京产业园区等物业项目的持续关注。

整体市场租金将于2022年实现稳定增长。

- 预计2022年甲级办公楼市场将持续发力实现进一步复苏，转为均衡市场。2022年全年租金涨幅将达6.7%，市场将持续活跃，但随着整体租金的回升，自2021年以来强劲的需求势头可能放缓。
- 虽然2022年甲级办公楼供应有限，但在未来1-2年中关村周边区域将有多个项目入市，总建筑面积达30万平方米。预计将会在一定程度上缓解目前中关村地区供不应求的情况。

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

备注：北京办公楼市场是指北京甲级办公楼市场。

*CBD甲级办公楼租金。

上海

“疫情爆发前，市场延续去年趋势，各版块需求强劲。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

4.5%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

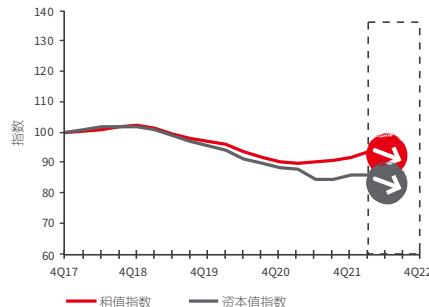
285元



租金周期

**涨幅
放缓**

价格指数



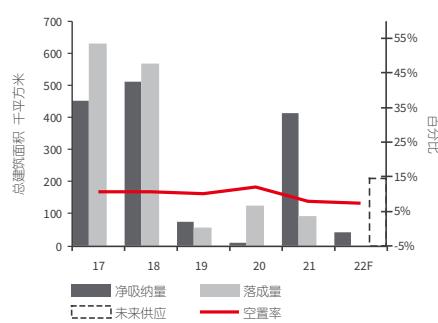
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指上海中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

3月疫情爆发前，市场延续2021年强劲需求。

- 尽管受到3月份疫情的影响，2022年第一季度全市净吸纳量仍录得29.5万平方米；受益于浦东中央商务区内资金融服务和专业服务公司的活跃需求，浦东中央商务区净吸纳量录得4.4万平方米；尽管浦西中央商务区市场保持信心且来自不同行业的需求依然活跃，但由于可租赁面积稀缺，净吸纳量有限。
- 本季度非中央商务区净吸纳量达到25.2万平方米。制造贸易业和生命科学行业公司表现活跃。与此同时，部分内资金融和专业服务公司积极寻求高品质办公楼内的升级及扩张机会。

一季度共计三个项目入市，总建筑面积录得23.3万平方米。

- 一季度中央商务区未有新项目竣工。在无新增供应的情况下，上海中央商务区的空置率持续下降。浦西中央商务区空置率环比下降0.2个百分点至5.8%，同时预入市项目收到大量预租问询量；在强劲租赁势头的带领下，浦东中央商务区空置率环比下降1.0个百分点至8.9%。
- 本季度三个新竣工交付项目均位于非中央商务区，共计23.3万平方米。尽管有新增供应面积入市，但活跃的问询与租赁活动持续推动空置率环比下降1.0个百分点至23.9%。

新一轮疫情爆发前，租金持续增长。

- 一季度中央商务区租金环比增长2.2%。由于业主心态持续向好，浦西租金环比增长2.4%。浦东中央商务区，受益于市场复苏带动部分相对老旧的楼宇获得活跃租赁活动，带动浦东中央商务区租金环比上涨2.0%。多板块的复苏带动非中央商务区租金环比增长2.5%。
- 尽管整体租赁市场活跃，但考虑到未来的供应量高增、疫情反复以及全球宏观背景的不确定性，投资者仍然保持谨慎态度，资本化率持平。

扶持政策将平衡疫情影响。

- 短期来看，尽管浦东和浦西中央商务区租赁需求依然活跃，但由于上海市新冠疫情的反复，租赁活动受到影响，净吸纳量的增长将受限于疫情防控措施。
- 长期来看，扶持政策将帮助上海写字楼市场企稳。传统行业和新经济领域的内资企业仍将提供稳定的写字楼升级和扩张需求，但外资企业将持观望态。

广州

“受租赁需求低迷影响，广州整体租金持续下行。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-2.1%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

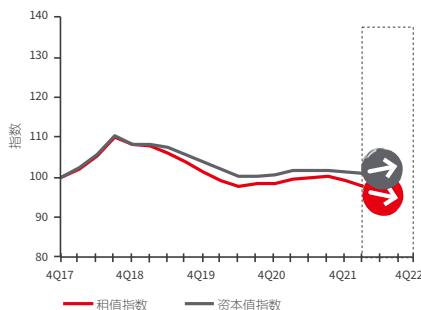
176元



租金周期

跌幅
加快

价格指数



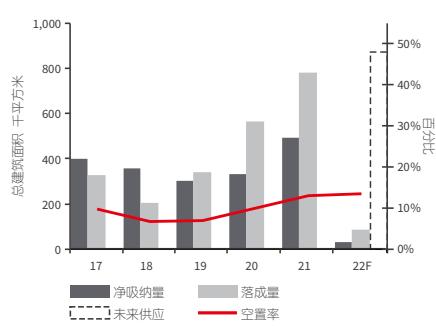
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指广州珠江新城的价格指数

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

一季度租赁需求恢复缓慢。

- 上一轮行业调控政策影响在一季度依旧存在，且全国部分城市出现疫情反弹，许多企业相应调整了其对于经济环境的短期预期；尤其是许多跨国企业和外资企业在中国的区域总部所在地面临疫情，其扩张计划不得不推迟或暂停，租赁需求进一步下滑。
- 大型国企及金融机构本季度继续成为租赁需求的两大主力。然而，整体市场需求仍显冷淡，部分位于珠江新城的项目由于租金水平较高面临一定空置去化压力，本季度净吸纳量亦主要集中在琶洲近两年竣工的、租金相对更有竞争力的办公楼宇。

本季度两栋甲级办公入市。

- 小米大厦及其副塔楼于本季度竣工，总建筑面积约86,000平方米。截至2022年第一季度，广州甲级办公楼总存量上升至约732万平方米。
- 珠江新城片区由于流失部分核心租户，区域空置继续上行；琶洲片区本季度的新增供应也进一步推动整体空置上涨。本季度全市整体空置率为13.6%，环比上涨0.6个百分点。

空置去化缓慢，整体租金走低。

- 一季度租赁需求疲软，珠江新城片区未能在核心租户流失后实现空置快速去化。部分业主焦虑情绪上升，且当前各类经济环境不确定因素叠加使承租能力强的租户更偏向于保持观望，这些业主唯有通过调低租金以推动空置去化。在此背景下，全市租金本季度环比下跌约0.9个百分点。
- 一季度投资市场保持活跃，投资需求仍然稳定，同时录得两笔整栋成交，分别为位于珠江新城片区的太平洋金融大厦及位于琶洲片区的小米大厦副塔楼。另外，自用买家对广州金融城内即将竣工的办公楼表现出强烈兴趣。

疫情反复使租赁需求恢复承压。

- 从今年年初开始，央行颁布了旨在进一步刺激经济增长的一系列政策。进入下半年，随着宽松的货币政策所释放的流动性逐渐传导至实体经济，以大型国企及金融机构为首的各类企业有望在租赁市场保持活跃，为“遇冷”的广州办公楼租赁市场提供一定承托。
- 充足的流动性供应将支撑消费需求，而逐步恢复的需求端将调动本土企业的生产积极性，加快经济社会“复工复产”，在一定程度缓解企业对于经济前景的忧虑。但是，对于受影响较大的外资企业而言，其信心修复预计仍需时日，短期内很可能转向以续租为主的策略。

深圳

“遭遇3月疫情反复的冲击，深圳办公楼市场短暂承压。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-0.1%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

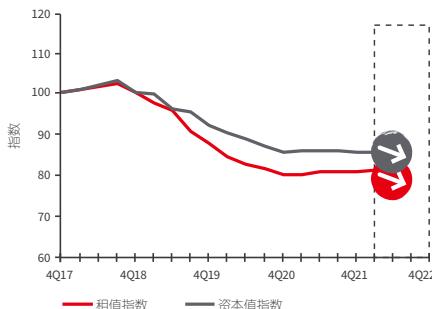
209元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



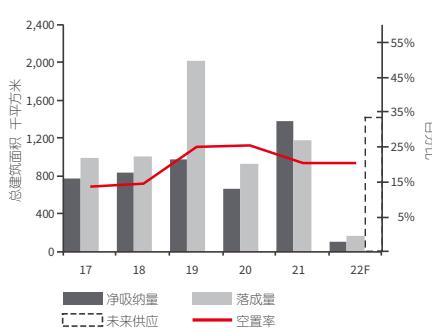
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数指深圳全市的价格指数

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是指2022年第二至第四季度计划落成量。

资料来源：仲量联行

深圳经济受疫情防控的影响，办公楼市场需求有所放缓。

- 一季度末，深圳市受新冠疫情反复的冲击，全市各类场所实施封锁管控一周，使得部分租赁活动停摆或延期，甲级办公楼市场需求有所放缓。因此，本季度净吸纳量仅为11万平方米，环比与同比均减少超过60%。
- 深圳市政府实施了快速有效的防疫措施，配套发布了一系列封锁后的经济刺激政策，减缓此次疫情的冲击，也一定程度上帮助了深圳办公楼市场需求维持稳定。

一季度仅有一栋新办公楼竣工，全市空置率略微上升。

- 本季度全市仅有座甲级办公楼竣工，即前海鸿荣源中心，带来约为17万平方米的新增供应。至此，深圳甲级写字楼总存量接近1,100万平方米。部分在建项目的施工进度受疫情管控影响，预计将延迟一至两个季度交付。
- 一方面新落成的前海鸿荣源中心体量较大，使南山区空置率上升了1.3个百分点，另一方面得益于业主持续性租金下调，罗湖区空置去化乐观。这两个片区的变化一定程度上相互抵消，使深圳的整体空置率基本保持稳定。截至2022年一季度末，全市空置率环比上升0.3个百分点至20.6%。

整体办公楼租金保持平稳伴有略微上涨。

- 得益于大多数企业原有年度租赁计划能有效执行，这部分需求相对稳定。同时，部分优质楼宇经历租金低位运行后，有效调整了租户结构，一定程度上帮助了整体租金的维稳。因此，本季度深圳办公楼市场整体租金环比小幅上涨0.6%，至195元每月每平方米。
- 资本市场方面，深圳办公楼大宗交易主要来自于期楼，以自用买家为主。值得注意的是，华润置地旗下项目本季度录得交易较多，其中一笔的出售面积超过2.6万平方米，购买方为华润水泥。

巨量的新增供应加上需求疲软导致租金持续承压。

- 基于深圳经济增长放缓、新冠疫情反复以及全球市场不确定性增大等因素影响，企业控制成本运营，谨慎扩张人员及规模，这将导致办公楼需求放缓。因此，预计2022年全年净吸纳量将比2021下降。
- 展望未来12个月，深圳办公楼市场的新增供应量超200万平方米。短时间内大量新入市楼宇将利用价格优势积极招商，一定程度上加剧区域租金竞争。由于持续的供过于求与需求放缓，预计到2022年底，全市空置率将同比上升3-4个百分点，并且租金水平将下降。

成都

“先进制造类企业需求稳健上扬，成都市场保持基本平稳态势。”

杜婷，成都研究部董事



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

0.6%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

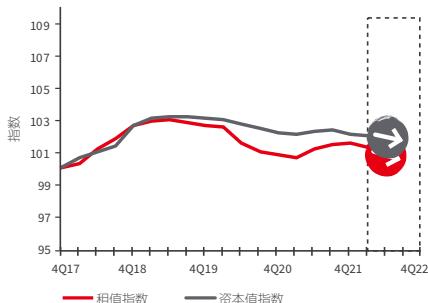
93元



租金周期

**租金
平稳**

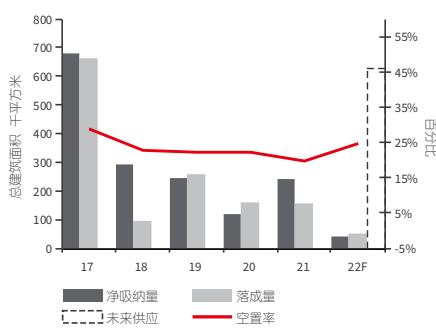
价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2017年第4季度 = 100

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

全市空置率基本平稳，先进制造业为互联网行业创造全新增长曲线。

- 2022年初，在政策与资本市场变动的双重影响下，部分重点行业内部仍在继续调整，办公租赁需求有所放缓。第一季度净吸纳量录得4.1万平方米，同比下降约1.1万平方米。城市经济平稳发展，互联网、保险、律所等现代服务业需求持续稳健。截至季末，成都甲级市场空置率录得19.9%，环比仅小幅上升0.1个百分点。
- 在智能化浪潮以及碳中和政策推动下，近几年新能源汽车以及其上游端的芯片制造高速发展。于传统办公楼市场而言，承接先进制造业的软件开发职能部门入驻成为市场新趋。在一季度新增科技互联网需求中，来自先进制造类企业的办公需求首次跻身第二位置。

一季度市场供应端短期回落，天府新区年内或迎甲写供应高峰。

- 受疫情影响，部分子市场项目交付时间再次延期。第一季度全市仅新增一个甲级项目——即位于天府新区秦皇寺板块的传化中心，新增办公面积约5.4万平方米。
- 2022年内，天府新区预计将迎继中交、中铁等项目交付后的第二次供应高峰。全年将新增优质办公面积（含乙级办公楼）约44.0万平方米，板块内高空置压力或将长期存在。

季度内需求相对放缓，租金开始小幅降低。

- 面对季度内相对放缓的需求端以及即将到来的大量新增供应，部分仍有去化压力的业主于本季度率先采取价格策略。第一季度，成都甲级办公楼净有效租金环比微幅下跌0.3%，至季末报92.9元/平方米/月。
- 成都甲级子市场分化现象持续。金融城、大源子市场空置房源仍属稀缺，租金走势向上，但由于科技企业一季度增量需求同比放缓，其增长幅度有所收窄。

高品质项目集中入市，2022年成都甲级供应预计达68万平方米。

- 进入第二季度，成都市场保守预计将新增27.6万平方米可租赁面积。对于成熟板块而言，新项目的交付将有效缓解区域内房源紧张问题。而对于仍处于较高空置的板块而言，前瞻性行业预判以及灵活的商务条款值得业主方重点关注。
- 尽管当前金融城板块房源稀缺，但随着大魔方、交易所以及大源板块的高新万科中心交付，高新南区供需关系将走向均衡，租金预期平稳，区域内升级搬迁机会有望被激发。

天津

“市场需求以存量客户的办公升级为主，金融和科技类企业支撑地位持续增强。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-0.4%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

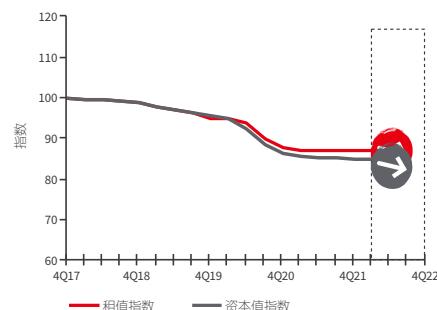
79元



租金周期

**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度=100

该价格指数仅指天津中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

金融、科技行业内资租户的需求支持租赁市场。

- 在疫情反复、双减政策等因素的叠加影响下，市场租赁需求有所回落，同比低于往年。企业搬迁换租、办公整合带来的租赁活动支撑市场需求，搬迁至性价比更高、运营能力更强的项目仍是市场主流需求。
- 以保险、资产管理为代表的内资金融企业及科技类企业表现稳健，依旧为季内新增租户主要行业来源，展现出较强的韧性和抗风险能力。专业服务业和物流贸易行业需求保持活跃，主要为中小面积段租赁需求。

新增供应继续保持低位。

- 一季度市场无新增项目入市，全市整体办公楼市场存量稳定在390万平方米。
- 新增供应短缺，市场继续消化库存，整体空置率小幅回落至33%，环比下降0.3个百分点，同比下降1.9个百分点。其中，甲级办公楼市场环比下降0.4个百分点至37.8%，同比下降2.2个百分点。

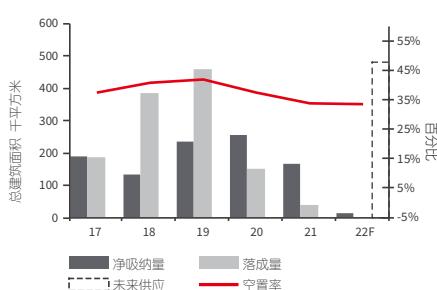
整体市场租金维持平稳。

- 一季度，整体市场平均有效租金维持在79元/平方米/月，同比下降0.4%，环比基本持平。其中，甲级办公楼市场租金稳定在85元/平方米/月。出租情况较为理想的项目，业主在运营策略上保持相对平稳，维系了租金水平的坚挺。
- 本季度投资市场无大宗成交，资本化率保持不变。

市场预计将迎供应小高峰。

- 未来三年天津办公楼市场预计将有超64万平方米的新增供应体量，海河沿岸成为供应增量的焦点区域，将进一步提升该板块办公楼整体硬件品质和运营水平。较大量级的供应将加大市场去化压力，拉高整体空置水平，租金或将出现波动。
- 从中长期看，天津深入实施数字经济，计划打造一批数字化示范园区和主题楼宇，将为办公楼市场发展提供新动能。

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

青岛

“疫情反复和经济结构调整不断为青岛的商业地产带来挑战和机遇。”

陈晨，青岛研究部负责人



租金同比增长率

注：增长率为同质比变化

-2.7%



每平方米每月有效租金基于建筑面积

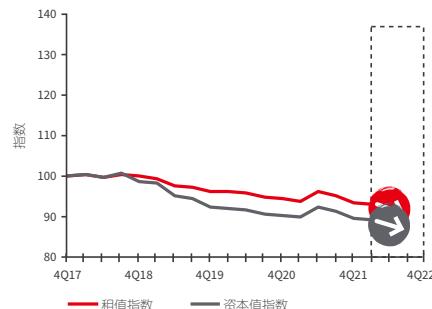
81元



租金周期

跌幅放缓

价格指数



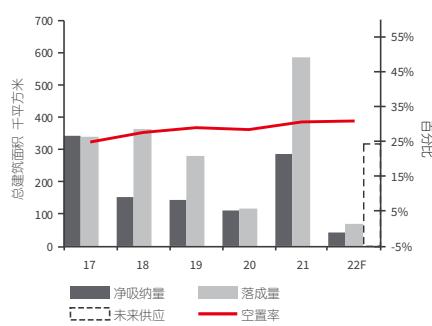
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指青岛中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

TMT行业发展韧性和活力增强，推动办公市场需求扩容提质。

- 2022年第一季度，青岛办公楼市场整体净吸纳量约为4.3万平方米，高于过去十年一季度净吸纳量均值的12%。新兴商务区新项目交付带来的增量需求成为推高净吸纳量的主要原因。
- 从行业表现来看，TMT行业正引领办公市场需求的稳步增长，但是在宏观经济放缓以及政策监管趋严的影响下，行业内部的结构性调整加剧、风口持续转换。

一季度两个新项目交付，为市场带来约7万平方米的新增供应。

- 位于金家岭金融区的青铁华润城2号楼，以及位于李沧区的信联天地5号楼于一季度投入使用，推高全市整体办公楼市场存量至548万平方米，并小幅推高市场整体空置率至31.0%。
- 青铁华润城项目依托便利的交通资源，具备了高效互联、可持续发展的办公产品特征；信联天地项目作为李沧区目前优质办公产品的代表，极大地提升了区域整体商务氛围及办公环境，带动周边中小型创新创业企业的办公升级需求。

疫情反复暂缓市场成交，租金水平稳中看跌。

- 一季度整体市场平均有效租金为81元/平方米/月，环比下降0.3%，同比下降2.7%。3月份青岛疫情升级，使得短期内租赁问询量受到影响，市场成交下滑引发风险担忧情绪上升，市场预期对租金反弹的信心仍不足。
- 本季度投资市场无大宗成交，资本化率暂保持不变。

多数未来供应分布于非核心商务区。

- 2022-2023年青岛非核心商务区的新增供应量超过50万平方米，占这两年供应总量的76%，主要分布于崂山、市北、李沧的新兴商务板块。
- 越来越多生活空间、商务空间等不同功能业态的融合交错，在小生态圈中达成都市资源的高效集约，将带来城市多中心发展机遇。

重庆

“受春节提前，疫情等因素影响，一季度新租活动遭受抑制，叠加部分行业收缩退租，导致整体需求有所减弱。”

万嘉栋，重庆研究部经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-1.0%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

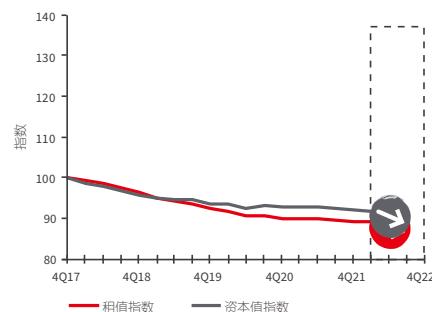
78元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



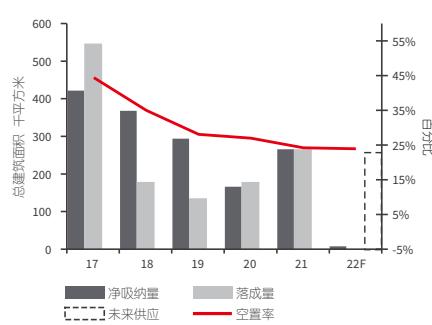
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指重庆甲级办公楼的价格指数

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

一季度市场净吸纳量仅约1万平方米，为疫情发生以来单季最低。

- 1至2月受到春节提前以及疫情反复等因素影响，看房活动受到抑制，虽然市场在3月起开始逐步恢复，但受部分互联网及房地产开发企业因年末预期收缩引发的退租导致整体需求减弱，一季度仅录得1万平方米净吸纳量。
- 新增需求中行业结构发生变化，一季度重庆市场新增来源前三的行业分别是服务业（21.0%），房地产建筑业（20.8%）以及科技互联网（16.8%）。

第一季度未录得新增项目入市，全市空置率继续下降。

- 一季度全市暂无新增供应，至季末甲级办公楼平均空置率继续小幅下降0.3个百分点至23.9%，在全国主要非一线城市中保持较低水平。
- 预计至年末将有25万平方米甲级办公楼新增供应，而其中近半面积将为企业自用部分，租赁市场同全国主要二线城市相比供应较少。

平均租金继续下降，但整体降幅较小，同时部分投资物业受到市场关注。

- 受房地产开发企业及部分科技互联网企业收缩退租影响，部分高空置项目采取降价策略换取一季度全市甲级办公楼市场租金同比下降1.0%至78元每平方米每月。
- 虽然整体上投资者对重庆市场仍持谨慎态度，但伴随重庆城市地位不断提升，近期投资者开始对部分核心区项目进行关注。

至年末将有25万平方米甲级办公楼新增供应，其中近半将为企业自用。

- 展望全年，预计至年末将有25万平方米甲级办公楼新增供应，同全国主要二线城市相比供应较少，而其中近半面积将为企业自用部分，市场整体租赁压力较小。
- 在低供应背景下，随着市场空置面积得到进一步去化，核心区物业价值将不断得到认可与凸显，市场天平或将向业主方逐渐倾斜。

沈阳

“受疫情反复影响，租赁需求回落，空置压力维持高位。”

齐旋婷，沈阳研究部分析师



租金同比增长率
注：增长率同质比变化

-2.0%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

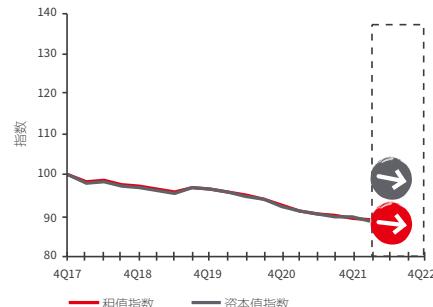
77元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



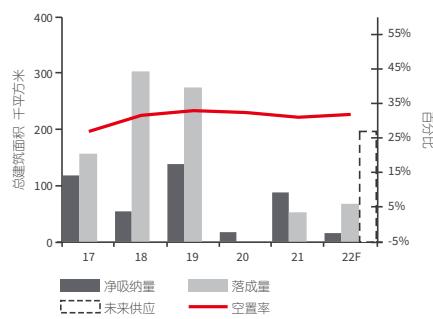
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指全市总体的价格指数

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

需求回暖受阻，沈阳办公楼市场持续承压。

- 受疫情反复影响，城市经济活动按下暂停键，市场需求明显回落。企业搬迁换租、办公整合或拆分所带来的办公楼租赁活动持续活跃，有限的大面积需求主要集中在金廊板块。
- 金融类企业依旧是市场需求的中坚力量，专业服务类企业、TMT等传统需求行业维持活跃度。

一季度录得一个新项目入市，推高市场空置率。

- 本季度，位于中金廊商圈的前海金融中心入市，新增供应6.9万平方米，区域竞争进一步加剧。截至一季度末，沈阳优质办公楼总存量上升至359万平方米。
- 供应压力加大，本季度市场整体空置率环比上升0.9个百分点至32.1%。其中，甲级办公楼市场录得36.5%，环比上升2.4个百分点，去化压力维持高位。

受需求下滑影响，租金继续下行。

- 本季度，整体市场租金录得61元/平方米/月，环比下降0.4%，部分业主继续下调租金，但下调幅度有所放缓。甲级办公楼市场租金亦持续下行，录得77元/平方米/月，环比下降0.4%。租金的持续下探为租户提供更具吸引力的租赁选择。
- 本季度投资市场无大宗成交，资本化率保持不变。

市场持续迎来新增供应，租金承压态势或将延续。

- 预计2022年全年市场新增面积达26.7万，均集中于中金廊和CBD板块。租赁需求或将继续受到成本节约型企业推动，随着优质项目持续入市，租户选择空间将增大，市场活跃度或得到提升。
- 市场竞争加剧，租金受到影响或将进一步下滑。业主在租金调整及软性附加条件方面或有更大弹性空间。

武汉

“武汉甲级办公楼市场整体保持平稳，TMT行业领跑需求。”

冯莉，武汉研究部经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

1.4%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

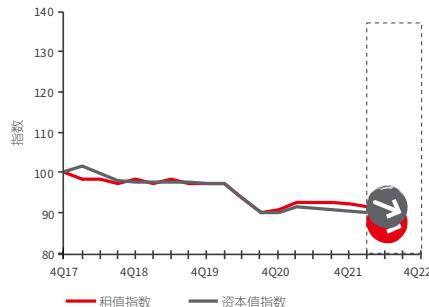
99元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指武汉中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

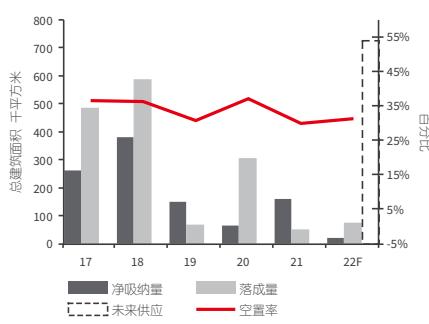
TMT行业持续领跑需求，服务及金融行业表现稳定。

- 一季度受疫情及季节性因素的影响，市场需求相较于上季度，活跃度有所下降，甲级办公楼净吸纳量为2.1万平方米。
- 科技互联网企业在甲级办公楼中的增量需求占比同比提升，占甲级总成交量的56%，并持续主导市场。其中光谷板块表现依然活跃，录得多宗1000平方米以上的大宗交易，均来自于头部企业。此外，服务业与金融业作为武汉的韧性需求行业，一季度表现相对稳定。

2022年第一季度武汉迎来一栋甲级办公楼入市。

- 武汉优质办公楼市场录得七栋办公楼入市，全市新增供应约为42.7万平方米，位于建设大道板块的甲级项目中海中心的入市为市场带来了7.6万平方米的新增供应。截至3月末，武汉优质办公楼总体量达到724.6万平方米，其中甲级办公楼总体量为237.4万平方米。
- 一季度全市办公楼市场受到集中供应的影响，空置率环比微升1.0个百分点至38.9%，其中甲级办公楼市场空置率上升1.3个百分点至31.3%。

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

第一季度甲级办公楼市场租金稳中有降。

- 武汉甲级办公楼市场租金在季节性因素及市场供需压力的影响下小幅下调，全市甲级办公楼净有效租金为99元每平方米每月，环比下降0.4%，同比下降1.4%。
- 本季度投资市场无大宗成交，资本化率暂保持不变。

2022年武汉优质办公楼市场供应将处于高位。

- 2022年预计全市甲级办公楼市场的新增供应约有80万平方米。新入市项目主要集中在汉口区域的汉口滨江和建设大道板块，届时短暂的供需压力及优质办公楼的入市预计会加剧区域内部竞争，促使所在板块的甲级办公楼市场空置率小幅上涨。
- 从一季度的市场成交来看，虽然受到疫情影响，但是武汉的整体需求表现稳定，科技互联网行业持续活跃；此外，2022年作为国企改革三年计划的最后一年，政府有效的招商引资以及国企改革持续为优质办公楼市场释放新动能和新活力。

西安

“退租浪潮基本结束，第三方办公运营商、科技企业需求稳健，季内租金跌幅收窄。”

何嘉悦，西安研究部分析师



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-0.4%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积*

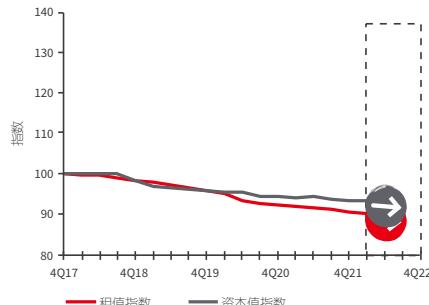
90元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



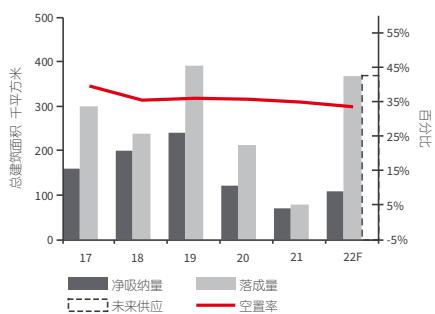
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指西安中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

一季度市场净吸纳量由负转正，第三方办公服务运营企业新租需求位居第一。

- 一季度，行业政策变动导致的退租浪潮基本结束，市场净吸纳量由负转正。受年初西安疫情影响，各企业纷纷启动居家办公模式以减少疫情传播风险，传统办公需求同比放缓。第一季度，西安甲级办公楼市场净吸纳量录得2万平方米，同比降低0.5万平方米。
- 部分中小微企业面临运营困境，其租赁需求因装修成本高企、传统办公单元面积过大等原因而受到抑制。因此，衔接西安市场供需两端的第三方办公服务运营需求持续活跃，季内录得相关企业新租甲级办公面积约1.7万平方米，占比高达32.8%。

一季度，甲级办公楼市场未录得新项目入市，仍居全国第十二位。

- 年初因疫情及春节假期影响，西安多个项目延期交付。一季度，西安甲级办公楼市场未录得新项目入市，存量维持在205.5万平方米，位居全国第十二位、西北地区首位。
- 随着新政策的出台以及市场经济的逐步恢复，再加上甲级办公楼市场供应暂停，促使甲级办公楼市场需求逐步回稳，甲级楼宇空置率呈小幅下降趋势。季内，甲级办公楼空置率报34.1%，环比减少1.0个百分点，同比减少0.7个百分点。

甲级办公楼租金环比小幅下降，录得有效租金为90元/平方米/月。

- 高新南子市场在季内保持活跃，多家头部通讯企业于本季完成扩租及升级，带动高新南子市场的空置率下降，平均租金跌幅收窄至0.3%，录得94元/平方米/月。城北子市场在季内租金跌幅也有所收窄，环比收窄至0.7%，报88元/平方米/月。
- 随着政府不断出台政策支持小微企业发展，并支持产业发展，积极完善西安十四五产业布局，相关产业需求得以逐步回升。市场预期将逐步趋于稳健，业主也再次转变租赁策略，更加看重企业品质以及稳定的租户结构，因此租金跌幅也将进一步收窄。

西安甲级办公楼市场将步入高供应周期，专业楼宇运营将成关键。

- 预计2022年，西安甲级办公楼市场将迎来约36.8万平方米的新增供应。甲级办公楼新增供应呈递增趋势，预计部分区域将激发新一轮市场竞争。高新区为今年供应增量的主要区域，板块内竞争压力将逐步显现。
- 未来四年，即将步入西安甲级办公楼市场高供应周期，各子市场也即将迎来新增供应的高峰期，甲级办公楼分别在高新南、高新北、城北、曲江及南二环等区域都有新增入驻。预计截止2025年底，西安甲级办公楼项目总存量将达317.5万平方米。

杭州

“杭州甲级办公楼市场无新增供应，科技企业助力办公楼市场平稳开局。”

朱晓，杭州研究部高级分析师



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

0.0%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

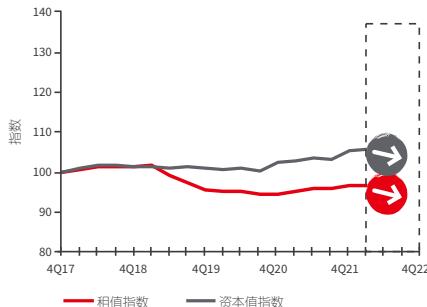
135元



租金周期

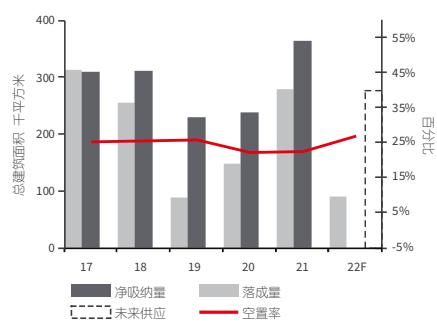
**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2017年第4季度 = 100
该价格指数仅指杭州中心城区的价格指数
资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

科技互联网行业仍是需求的主要来源。

- 一季度杭州整体办公市场净吸纳量约为26,315平方米。以租赁面积来计，科技互联网企业占比42%。其中，最主要的租赁成交来自华为，其在武林商圈的甲级办公楼滨绿大厦承租了13,000平方米；房地产建筑业一季度需求也上升明显，占比攀升至22%，大部分需求来自升级搬迁。
- 受一季度杭州突发疫情的影响，商务问询及带看量较往年稍有缩减，部分租赁成交是年前积压到本季度的集中释放。另外，科技互联网及教育行业的退租减租现象仍在持续。

一季度杭州甲级办公楼市场无新增供应，其空置率略有下降。

- 甲级办公楼新增供应量的减少，同时市场上有较大面积的租赁成交，使得甲级办公楼的空置率下降了0.7个百分点至21.8%。
- 一季度仅有一个乙级办公楼项目入市，即位于钱江世纪城的万象世界中心T2于一季度交付，总体量约91,200平方米，是华润置地开发的散售项目。受到新入市楼宇以及租户升级搬迁至甲级办公楼的影响，乙级办公楼空置率上升了2.3个百分点至18.3%。

一季度杭州甲级办公楼市场租金略有下降。

- 截至一季度末，杭州甲级办公楼平均有效净租金为4.44元每平方米每天，环比下降了0.5个百分点。同时，乙级办公楼租金也有小幅下滑，环比下降了0.2个百分点至3.53元每平方米每天。
- 受到科技互联网及教育行业承压，以及突发疫情等多方面的影响，业主的市场预期并不乐观。另外，部分业主采取以价换量的租赁策略，也一定程度上造成了甲级办公楼市场平均租金下降的现象。

后疫情时代遇上杭州亚运会，杭州办公市场将迎来前所未有的机遇与挑战。

- 统观全年，杭州预计有68万平方米的新增供应，共计12个优质项目入市。新入市项目主要集中在钱江新城及钱江世纪城板块，其中甲级办公楼市场新增体量约27万平方米。较大的新增供应将导致空置率承压上升，预计杭州甲级办公楼的空置率在2022年底或将达到26.8%，同比上升5个百分点，达到近三年来的最高水平。
- 国际大环境的不稳定、科技互联网行业的需求缩减、房地产及建筑行业的政策收紧，以及教育行业持续性的退租减租等现状均降低了业主对于市场的预期。另外，大量新增供应也将影响业主的信心，预计接下来的一年市场平均净租金或将出现短暂下滑的现象。

南京

“南京商业地产市场需求回落，金融以及专业服务类中资企业需求占主导。”

高悦，南京研究部高级分析师



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-8.2%



每平方米每月有效
租金基于建筑面积

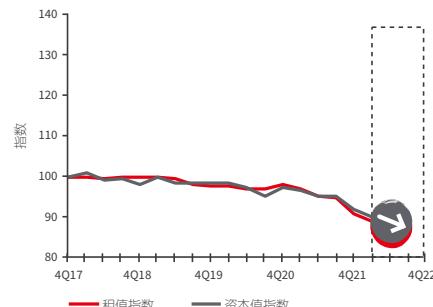
113元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指南京中心城区的价格指数

资料来源：仲量联行

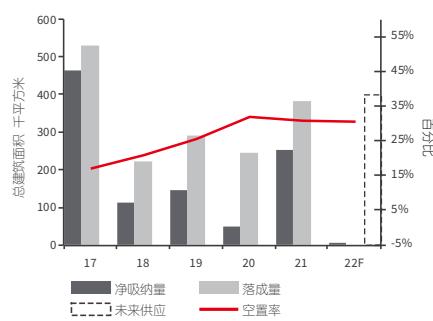
新设公司选址趋于谨慎，疫情反复导致整体办公楼市场需求增长滞缓。

- 一季度，南京整体办公楼市场的净吸纳量约为2万平方米，同比低于往年，春节假期以及疫情的“倒春寒”使租户寻租日期推迟，租赁询盘与市场成交量下降，谈判周期延长，租户市场持续。
- 金融及专业服务类公司依旧保持相对活跃的需求，教育类行业公司继续退出市场。同城搬迁支撑一季度租赁需求，交易占市场成交五成以上，租户对租金成本承压能力下降，同样，新设立公司在南京的选址策略趋于谨慎，以小面积或共享办公为主，意图节约更多租金成本。

受疫情影响项目延缓入市，绿色健康楼宇或成南京办公楼市场新趋势。

- 全市整体办公楼市场存量维持在489万平方米，市场继续消化库存，整体空置率为23.7%，环比下降0.4个百分点，同比下降1.5个百分点。
- 南京甲级办公楼业主愈加注重楼宇可持续发展，部分甲级办公楼和预计今年入市的项目陆续获得LEED或WELL认证，以此吸引外资客户的青睐。数据显示，甲级办公楼空置率环比下降0.3个百分点至30.5%；乙级办公楼空置率环比下降0.5个百分点至17.5%。

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

租赁市场需求滞后致租金水平持续回落。

- 一季度，甲级办公楼的市场净有效租金录得3.7元每平方米每天，环比下降2个百分点，乙级办公楼的市场净有效租金录得3.0元每平方米每天，环比下降1.4个百分点。
- 由于2022年开局疫情的影响导致业主调整租赁策略，采取降低租金或增加免租期等友好条件维持现有租户续租意愿，也促使部分乙级办公楼租户抓住租金窗口期进行升级搬迁。

中资企业需求将保持稳定，外资企业需求将回升，净吸纳量回归正常水平。

- 2022年，南京甲级办公楼市场将迎来约40万平方米的体量入市，其中主要新增供应位于河西办公楼市场，该板块市场租金有持续下行的风险。当前疫情反复风险和未来大量供应将使办公楼市场向租户倾斜而影响租金水平，预测租金将继续回落，以应对办公楼空置率上行的局面。
- 存量项目业主已降低租金预期，以期信誉良好的租户能够续租并吸引部分升级类需求租户。与此同时，企业整合大面积扩租的趋势愈加明显，预计该趋势将随着租金下降而持续。

香港

“第五波疫情下香港办公楼市场表现稳定。”

黄志辉，大中华区研究部总监



租金同比增长率

注：增长率为同质比变化

-3.1%



每平方尺每月有效
租金基于净楼面面积

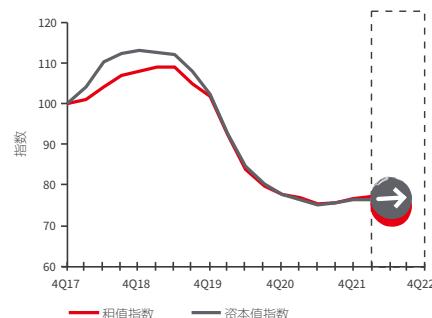
92港元



租金周期

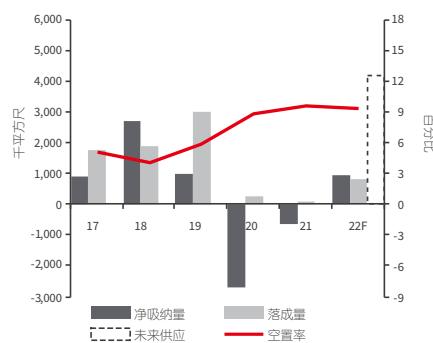
跌幅
放缓

价格指数



箭头指示未来12个月展望
基数：2017年第4季度 = 100
资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

硬性指标为香港整体市场
资料来源：仲量联行

第五波疫情下租户需求保持强劲。

- 由于租户需求改善和新增供应的预租楼面得以落实，第一季度整体甲级办公楼市场录得979,800平方尺净吸纳量。租户继续物色优质的办公空间，例如，物流服务供应商联邦快递租用观塘城东志40,600平方尺楼面（建筑面积），以整合其在九龙东的办公空间。
- 商务中心因租户在疫情下整合地产需求并重视办公空间的健康设施和灵活性而有所扩张。较瞩目的成交为商务中心营运商IWG租用湾仔皇后大道东8号全栋楼面（租用面积64,800平方尺）以开设新的“Spaces”办公中心。

未来供应集中于非核心区域。

- 本季度的新落成供应包括位于长沙湾的荔枝角道888号和位于赤腊角的K11 Atelier 11 Skies，新增供应体量共计836,700平方尺。
- 华懋集团以27.8亿港元投得一块位于东涌57区的商业用地（东涌市地段第45号），楼面地价为每平方尺2,202港元，接近市场预期低位。该地块将开发为包含办公楼、零售和数据中心的商业综合体。

租金及资本值大致保持平稳。

- 2022年第一季度整体净有效租金保持平稳。其中，中环区受区内对优质办公空间的需求带动，租金连续第三季录得升幅，环比上涨0.7%。
- 本季度整体市场资本值环比下降0.5%，投资收益率则维持在2.8%。
- 第一季度投资市场交投淡静，仅见两宗大额成交。兴胜建筑以2.8亿港元（每平方尺11,536港元）售出旺角The Edward全栋办公楼予香港天主教方济会。另有柏能集团以3.9亿港元（每平方尺15,750港元）买入长沙湾荔枝角道888号高层全层。

疫情拖慢办公楼市场复苏步伐。

- 近期本地新一轮疫情爆发，拖慢办公楼市场的复苏步伐。不过，已公布的放宽防疫措施时间表或会改善市场气氛。预计企业将在市况稳定和入境安排放宽后逐渐恢复地产扩张计划。
- 2022年预计整体办公楼市场租金和资本值皆上涨0-5%，投资收益率亦将小幅扩张。

台北

“空置率破2，达到历史低点，企业仍有搬迁办公室需求。”

李健玮，台北研究部负责人



租金同比增长率
注：增长率同质比变化

3.7%



每平方米每月
基于建筑面积

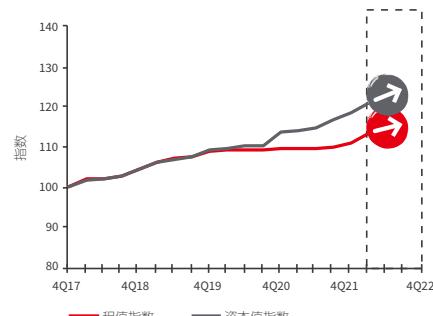
新台币887元



租金周期

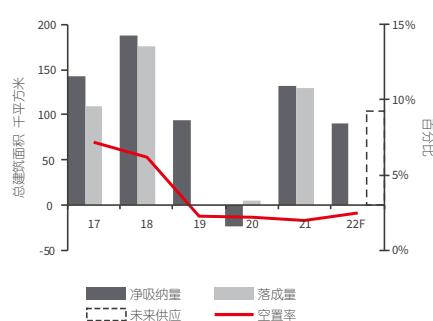
涨幅
加快

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2017年第4季度 = 100
该价格指数仅指台北A级商业办公室市场
资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的净吸纳量、落成量、空置率是年底值。2022年的落成量、净吸纳量、空置率是一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

刚性经济成长推动租赁需求，需求稳固。

- 本季度净吸纳量达到1,000坪，市场依然活跃。此外，整个市场的租赁需求依然强劲。因此，大部分的大楼均已满租，这导致租户几乎没有任何搬迁或扩展的空间。
- 台北A办正面临老屋重建需求、办公空间升级需求、新形态办公室（健康环境、ESG、弹性空间）需求，而众多企业对办公空间的扩编及升级需求，可能会随着市区内逾总供给34%老旧A办的淘汰逐步显现。

短期内供给紧缩状态更加严重。

- 新增供给有限，2022年仅有台北大巨蛋可释出，2027年前市场应维持量稳价升。
- 信义区空置率已达1.5%历史低点，但仍为位在敦南敦北等企业的搬迁首选之一，需求稳固，顶级办公室租金受到支撑。

供不应求，顶办租金带动，五年内租金维持2-3%成长。

- 商办市场供给紧缺需求稳健。据仲量联行统计，2022Q1台北A办平均月租金为每坪2,932元，相较2021Q4上升1.3个百分点，整体市场缺乏新供给，较无新租约产生。租金上升主因为租约更新时的价格调涨。
- 未来五年市场新供给有限，租户选择受限的情况下，顶办租金持续升高；非顶级商办租金维持一定水平。

市场稳定 空置率维持低档 租金续涨。

- 今年整体租金将会成长2-3%；潜在需求仍维持强劲，但剩余可租空间有限，租金仍有上调空间。2022年平均租金将有机会突破历史高点，逾3,000元的租金水平。
- 今年整体租金将会成长2-3%；潜在需求仍维持强劲，但剩余可租空间有限，租金仍有上调空间。2022年平均租金将有机会突破历史高点，逾3,000元的租金水平。



北京

“微醺类餐饮品牌在资本推动下活跃扩张，推动了大面积餐饮铺位租赁需求。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率同质比变化

-1.5%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

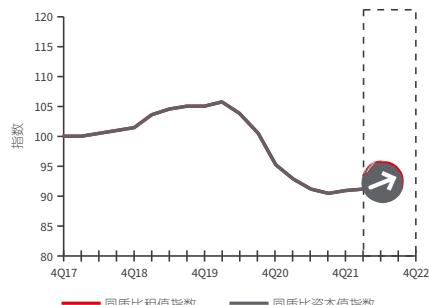
797元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



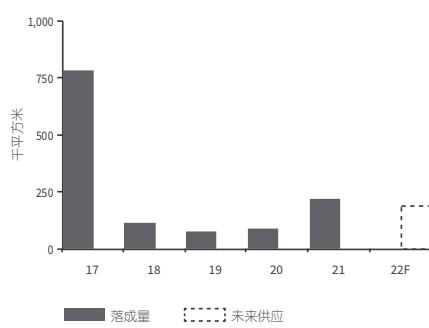
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度=100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年未来供应为年底预计值。

资料来源：仲量联行

微醺类餐饮品牌在资本推动下活跃扩张。

- 微醺类餐饮品牌受资本推动加速扩张。热门品牌Commune于一月份完成数亿元融资，一季度于太古里南区开设北京第三家门店，并计划2022年在全国开设120-130家新店。此类餐饮品牌注重夜生活类消费，可延长购物中心运营时间，为购物中心带来更具消费力客群。
- 国产黄金品牌迎来强劲的营收增长，贡献了一季度超8%的新开业门店比例，其中周大福、老庙黄金在一季度开设多家门店。国产黄金珠宝品牌承租能力较高，多位位于购物中心首层，可提升购物中心首层整体定位及形象。

东安市场焕新开业。

- 2022年第一季度，东安市场焕新升级，以“买手店”百货的形式重新开业。重新开业的东安市场包括小众设计师品牌集合区域和高端时尚品牌专柜，引入近600个国内外时尚品牌。升级后的东安市场，其目标客群更倾向于本地消费者，而不是此前游客为主的消费客群。
- 购物中心打造室内街区提升项目整体表现。随着消费者更加注重购物体验，不同主题的室内街区为消费者带来沉浸式的购物体验，增强购物中心自身差异化特色。本季度，双层室内街区Bla Bla Street亮相荟聚购物中心，引入多个餐饮和娱乐类租户，如K22酸奶。

自2021年底销售额放缓为租金上行带来压力。

- 市区市场租金水平维持平稳，整体租金上行仍存在一定压力，多数项目表现尚未达到业主预期。受项目整体销售额和需求增长不及预期的影响，很多区域级的购物中心也难以实现租金上涨。一季度租金保持平稳，环比小幅上涨0.3%。
- 核心市场租金持续领涨，多个高端及奢侈品项目表现优异，业主继续上调租金，核心市场租金环比上涨0.6%。郊区市场受疫情反复的影响，部分租户在持续累计的经营压力下闭店退租，多数出现在餐饮及儿童业态。郊区市场空置率小幅升至6.5%，郊区租金环比下降0.4%。

消费季将进一步推动线下消费，多数未来供应集中于郊区市场。

- 北京2022年推出消费季来持续推动线下消费，对于城市商业综合体、线下零售和餐饮企业给予资金支持，同时也发放消费券来进一步促进线下消费。同时，随着北京进一步推动打造国际消费中心城市进程，预计将吸引更多首店品牌，尤其在时尚和餐饮品类。
- 郊区市场将在2022年迎来一批新项目入市。多个位于大兴和通州筹备已久的项目预计将在本年入市，但仍面临延期的可能。同时，由有经验的开发商打造的区域级的购物中心也计划开业，如石景山大悦城和亦庄天街。

上海

“受上海疫情影响，零售品牌扩张计划短期内放缓，但对长期拓店计划影响较小。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

3.6%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

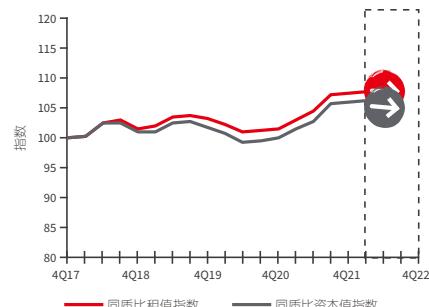
1,553元



租金周期

**涨幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

受疫情影响，三月份租赁活动放缓。

- 2022年前两月上海消费需求和整体零售租赁活动保持稳定，但3月份上海疫情的爆发扰乱了市场正常活动。在此影响下，上海市区2022年一季度的净吸纳量为46,700平方米，低于2021年一季度的95,000平方米。
- 一、二月份的新租赁面积主要来自于咖啡茶饮及甜品店、新能源汽车展厅、国际护肤香水品牌、和独立设计师时尚品牌。此外，品牌集合店等将销售与展示空间相结合的新兴零售业态也出现一定扩张势头。

本季度无新增供应，非核心商圈空置率进一步下降。

- 本季度核心商圈及非核心商圈没有新项目入市。由于疫情影响，一些原定于3月开业的项目面临延期。
- 一季度核心商圈空置率环比持平于9.0%。由于前一季度新开业的位于非核心商圈的项目迎来租赁新进展，本季度非核心商圈空置率从9.6%环比下降至9.2%。

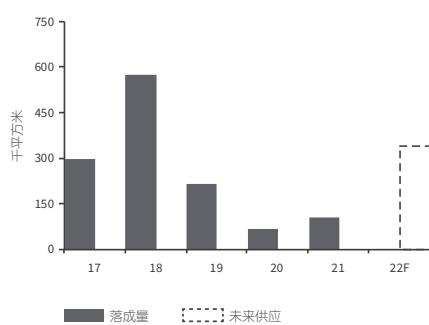
全市租金基本保持稳定。

- 由于大部分租赁交易已于2021年底完成，而2022年的新交易仍在谈判中，因此一季度的租金并无明显波动。核心商圈底层租金环比小幅上涨0.1%至51.1元每平方米每天，而非核心商圈租金基本持平于19.2元。
- 然而，随着疫情防控措施持续影响零售业务，租赁势头放缓，租金压力逐渐加重。

展望：非核心商圈项目将持续面临压力。

- 预计近期的疫情爆发和防疫措施将继续影响零售业务，零售品牌的扩张速度短期内将放缓，但长期扩张计划暂不会受到影响。
- 我们预计2022年将有5个核心商圈项目和14个非核心商圈项目开业，但未来几个季度可能会有部分项目延期。预计核心商圈项目将基本保持稳定。而由于较大的新增供应和放缓的租赁势头，非核心商圈将继续面临空置率和租金方面的双重压力。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

广州

“部分细分品类受资本驱动保持相当的扩张动力。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率*
注：增长率为同质比变化

1.2%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积*

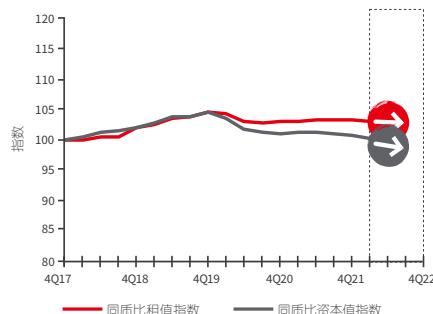
1,303元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

线下销售呈不确定性，整体租赁需求疲软。

- 本季度整体租赁需求较为平淡，网红茶饮和咖啡品牌，以及中式快餐连锁店仍是主要的租赁需求主体。值得注意的是，一些新兴品牌在资本的助力下积极扩张其商业版图。例如，中式烘焙品牌虎头局渣打饼行在本季度已渗透至多家市郊购物中心。
- 与之相对的是大多数服饰零售商对于开设新门店保持谨慎，只有少数国产运动服装品牌展现出扩张动力。例如，作为北京冬奥会的赞助商，安踏以其“国潮”的运动休闲设计在年轻消费者中迅速占据一席之地，成功在一季度开出多家新店。

一季度无新增供应，整体空置率小幅下跌。

- 本季度无新项目入市。
- 一季度市区和市郊空置率保持平稳，但市场延续分化走势。以市郊为例，区域标杆型购物中心大多实现稳定去化，而位于番禺等其他行政区的市郊项目因客流和销售额不佳空置压力仍存。

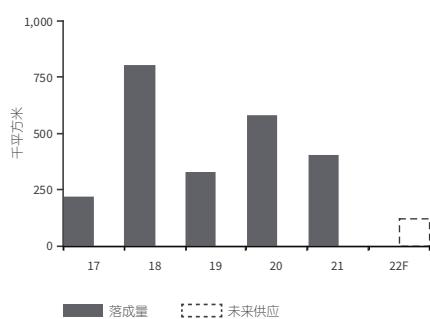
租金增长缺乏动力，投资氛围趋于冷淡。

- 本季度中高端项目的租金保持大致稳定，然而其他项目大多选择不同程度地下调租金以保证入驻率。这种情况在市郊更为普遍，加之租户多为承租能力较弱的连锁中式简餐品牌，市郊租金承压明显。
- 尽管部分陷入债务危机的开发商积极退出非优质零售资产以缓解资金压力，但潜在买家在市场波动的情况下多持观望态度。同时，随着议价能力的提升，他们对于市郊非核心资产的回报率提出更高的要求，这也成为阻碍交易进度的一个重要原因。

疫情零星反复，零售商将面临更多不确定性。

- 地方经济增长承压，叠加零星疫情的爆发为市场带来更多不确定性，预计零售业的复苏将有所放缓。虽然品质消费逐渐成为主流，相关零售业态可能保持一定的扩张势头，但其它业态的需求或陷入停滞。
- 预计短期内新增供应有限，然而考虑到整体租赁需求依然温和，市区空置率将轻微下降，而市郊空置情况改善程度有限。在此背景下，租金水平或将延续较为平稳的走势。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

深圳

“三月深圳按下‘暂停键’，零售租赁活动全面暂停。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率*
注：增长率为同质比变化

3.3%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积*

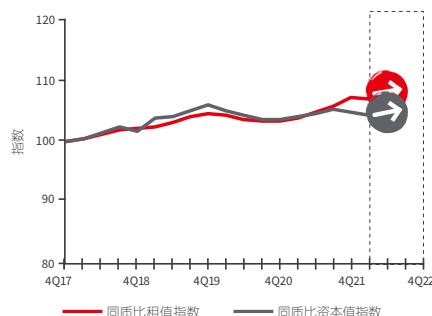
1,150元



租金周期

**涨幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

租赁需求因疫情管控走弱，但仍释放出积极信号。

- 深圳于三月中旬开展为期一周的三轮全员核酸检测。在此期间，除提供食品、水、电等公共服务以保障居民基本生活需求外，所有生产经营活动和公共交通运行均全面停止。因此，本季度整体租赁需求有所下降且租赁成交大多发生在春节期间。
- 值得注意的是，本季度高端零售商继续深耕深圳零售市场。例如，老佛爷百货精选概念店进驻深业上城，总面积达4,500平方米。此外，路易威登、迪奥及伊夫圣罗兰都在万象城一期移铺升级并开设了全新的多层专柜。

一季度无新增供应，整体空置率保持稳定。

- 本季度无新项目落成。
- 为有效阻断疫情传播，政府于二月中旬要求非生活必需密闭场所，以及线下教育培训机构暂停开放，部分租户也因现金流问题被迫撤场。尽管如此，万象天地在完成大规模的租户调整后实现接近满租的状态，抵消了其他购物中心空置率上升所造成的影响。

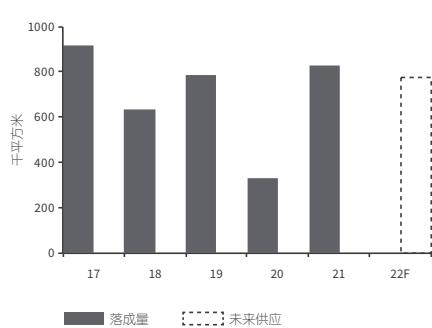
整体租金小幅下跌，市场现核心资产出售。

- 国内疫情多点散发导致整体零售租赁需求走弱，部分业主的心态开始软化，少数则对新租户采取更优惠的租赁条件以避免日益恶化的空置情况。综上，一季度整体租金环比下跌0.3%。
- 皇庭国际于本季度在深圳产权联合交易所挂牌《深圳融资投资有限公司100%股权转让意向征集公告》，该项目标的为福田CBD的皇庭广场。尽管初始参考价格高达75亿元，但由于债务问题项目已降价18亿，而这也吸引部分意在布局大湾区零售市场的投资者。

零售市场基本面稳健，但品牌短期内或趋于谨慎。

- 疫情的短暂爆发不会改变深圳零售市场的基本面。然而就短期而言，零售氛围会受到较为明显的影响，特别是来自上海的零售商因疫情管控无法实地调研。基于此，不少品牌或调整或延后其扩张计划，整体租赁需求将呈下降趋势。
- 未来12个月全市新增供应接近80万平方米，其中包含多个市区旧改项目。预计整体空置率将小幅上升。此外，考虑到需求呈不确定性，整体租金的增长幅度或有所放缓。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

备注：深圳零售物业市场指深圳优质购物中心市场。

*指市区租金

成都

“高端品牌对成都市场重视有加，呈现春熙路商圈双店布局。”

卢晓曦，成都研究部高级经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

0.8%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

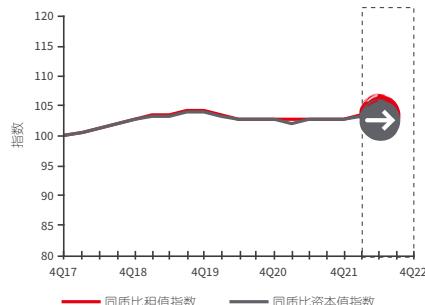
373元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



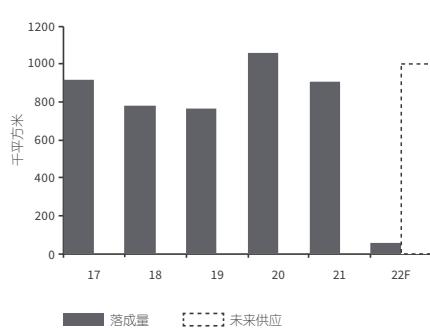
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

奢侈品牌加码在蓉布局，新能源汽车需求表现亮眼。

- 作为传统商务区的春熙路，坐拥IFS和太古里，凭借项目稀缺性、建筑形态差异化、头部品牌聚集效应等因素吸引了越来越多奢侈品牌在商圈内多店布局，包括Louis Vuitton、Gucci等品牌均开启“双店”模式。同时，优质区位也成为新晋品牌首选，如Graff西南首店进驻IFS；CREED、BOUCHERON西南首店落户太古里等。
- 超半数优质购物中心引入新能源汽车品牌。2021年，成都新增推广新能源汽车10.8万辆，增量全国第六；全市累计新能源汽车保有量26.6万辆，居全国第七、中西部第一。季内，成都购物中心出现更多新兴新能源汽车品牌入驻，如飞凡、极氪、欧拉以及新能源车集合店智电世界等。购物中心良好的消费环境和客群辐射力，为新能源汽车快速匹配客群及提升品牌知名度，亦有效促使更多新晋品牌进驻购物中心。

季内录得一个项目开业，传统百货持续闭店。

- 第一季度，全市仅蓝润摩里中心开业，新增约5.6万平方米，全市总存量至1,032万平方米。该项目位于金沙光华商圈，由蓝润集团打造，是汇集购物中心、办公楼、酒店为一体的商业综合体项目，致力于打造高品质社交生活中心。
- 百货持续收缩，新世界百货营业16周年后，于今年3月20日正式退出成都市场。近年来，消费者不再局限于购物，更加注重体验，消费的业态更加丰富、多元，购物与体验紧密结合，传统百货难以满足消费者的需求，客流量逐年降低，加之疫情催化，导致百货闭店。

疫情反复导致退换租更加频繁，市场租金总体平稳。

- 年初，疫情反复对客流造成一定影响，购物中心影院和高楼层区域的大型餐饮退租、换租更加频繁。部分超市优化门店布局，关闭业绩不佳的门店。同时，成都多个区县中小学提供课后延时和周末托管服务，对购物中心儿童教育培训需求的减少导致业态收缩，全市优质购物中心空置率环比上升0.4个百分点，至9.3%。
- 租金方面，核心商圈持续引入高端品牌提档升级，非核心商圈加强对美妆、汽车、运动等业态的引入，成熟优质项目租金表现总体平稳，全市优质购物中心首层平均租金报373元/平方米/月。

城东、城南将迎新项目集中供应。

- 2022年，成都预计将迎近百万新增供应。聚焦城东，蓄势超十年的攀成钢板块将在二季度迎来环贸ICD开业，补足区域内商业空白。城南板块，下半年将迎来SKP等优质项目开业，将吸引更多国际一线品牌进驻。
- 成都作为国家中心城市之一，零售辐射能力强，消费客群基数大，且居民消费意愿强烈。良好的消费市场基本面是成都消费数据持续增长的动力，鼓励更多优质开发商、运营商和品牌方投资消费板块，为成都带来新消费体验。

天津

“受疫情反复影响市场活跃度下滑，餐饮行业持续成为市场主力需求来源。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-1.1%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

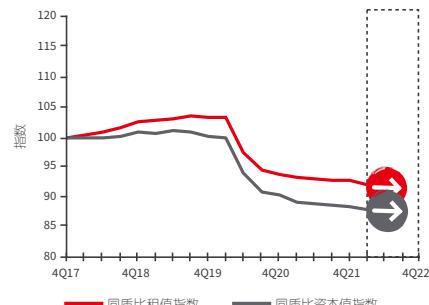
308元



租金周期

跌幅
放缓

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

餐饮业态继续驱动主要需求，零售、新能源汽车品牌表现积极。

- 一季度需求来源仍以餐饮、零售为主。餐饮业态需求中，国内外连锁咖啡品牌及地方特色餐饮保持积极扩张态势，如皮爷咖啡Peet's Coffee、中式面馆松鹤楼均在大悦城开出天津首店。
- 零售女装和运动品牌表现稳定，新能源汽车品牌热度延续，如小鹏、零跑汽车先后进驻购物中心。

市场未录得新增供应。

- 全市优质零售物业总存量维持在437万平方米。供应放量减缓，为存量项目提供了调整提升的缓冲空间，但疫情的反复加大了经济环境的不确定性，一季度天津零售市场活跃度出现下滑。
- 本季度整体空置率仅小幅下降至14.7%，环比下调0.2个百分点，其中购物中心空置率环比下降0.3个百分点至16.0%。

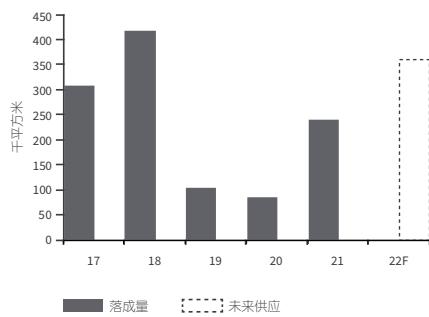
市场租金继续承压。

- 租金增长趋势继续呈负，环比下降0.5%至321元/平方米/月。经营困难的项目是导致全市整体租金下滑的主要原因。由于这些项目依然承受较高的空置压力，业主在租金策略上更为灵活，以应对严峻的市场环境。而核心区位的优质项目抗风险价值持续凸显，表现依旧稳健。
- 本季度投资市场无大宗成交，资本化率保持不变。

2022年核心商圈新增供应受限。

- 2022年天津零售市场将迎来一轮供应高峰，或将推高整体空置率。新增供应主要分布于近郊商圈，满足各非核心商圈的消费升级需求。
- 核心商圈增量保持低位，或以存量项目的迭代更新为主，以金茂汇、和平印象城为代表的翻新改造项目将不断为传统商圈带来新的购物体验，为天津零售市场注入新鲜活力。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

青岛

“疫情防控短暂升级阻断客流到访，数字化转型的提前部署助力实体商业平稳过渡。”

陈晨，青岛研究部负责人



租金同比增长率
注：增长率同质比变化

-0.1%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

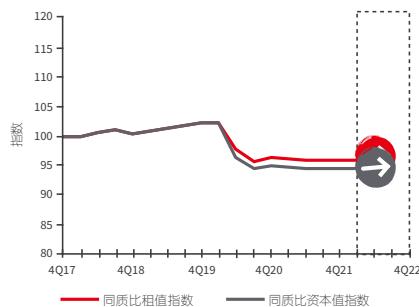
227元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

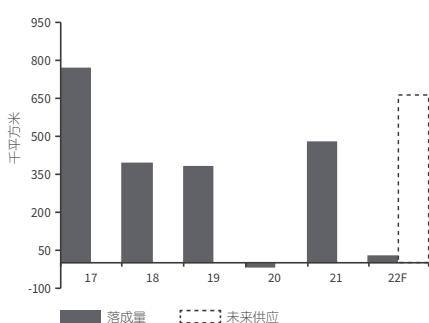
疫情防控短暂升级阻断客流到访，或成实体商业分水岭。

- 3月中旬暂停堂食的限制政策一经发布，青岛实体商业再次受到短暂冲击，以餐饮、儿童和体验类业态首当其冲。相较于2020年首次疫情爆发，青岛实体商业此次经验更加丰富，多数餐饮品牌和超市迅速将业务重心转战线上，积极有效地降低了客流下滑带来的负面影响。
- 在过去两年加速房地产科技和数据化布局的实体商业在本轮疫情中显得更加应对有力，通过线上直播、社群营销等多种渠道保证其项目平稳过渡。然而没有及时转型的商业项目则出现明显退租闭店情况。

西海岸新区迎来一个新增供应入市。

- 位于西海岸辛安板块的西海岸万达广场（总建筑面积62,600平方米）于近期交付运营，引入多个首进山东及青岛的餐饮品牌，极大地辐射了周边的年轻居住客群。
- 由于新项目较高开业率，市场整体空置率并未受到波动，维持于7.6%，环比持平。全市优质零售地产市场存量升至482万平方米。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

市场租金保持稳定，但全年回弹预期下降。

- 一季度全市优质零售物业平均租金为227元/平方米/月，环比持平，同比仅微降0.1%。尽管疫情反复对租金的负面影响在一季度尚未全面显现，但部分经营受挫的项目业主明显对市场信心不足，影响全年租金预期下调1.2个百分点。
- 本季度投资市场无大宗成交，资本化率暂保持不变。

房地产科技将持续推动实体商业数字化转型。

- 疫情防控带来的全民居家隔离再度引发市场对商业地产科技迭代的关注。通过房地产科技全维度赋能于硬件、运营、服务、设计等各个领域，并将消费者在疫情后重新拉回购物中心才是未来实体商业的长远之计，预计已在数字化转型方面做好部署的项目将引领零售物业市场蝶变更新。
- 疫情对消费市场的负面影响将逐渐消退，基于对经济活力、城市韧性、人才吸引力以及供需关系等基本面的考量，青岛零售地产市场中长期仍有较大提升空间。

重庆

“年初供应放缓，市场进入短暂调整期。”

吴晓川，重庆研究部分析师



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

0.1%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

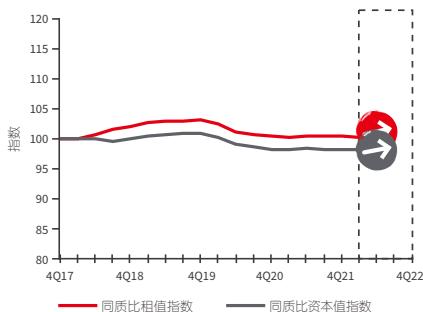
370元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场。

资料来源：仲量联行

新能源汽车继续保持强势扩张势头，多个重点项目开启更新调整。

- 受国际油价上涨影响，新能源汽车越来越受到市场欢迎，蔚来、特斯拉等头部新能源品牌继续保持扩张态势；极氪、岚图等国资品牌也持续入驻重庆核心商圈。
- 一季度多个商场宣布或已开始项目更新，包括大都会广场宣布将在远东百货撤出后进行大规模改造升级；国泰Park108广场发行资产支持专项计划用于内部改装升级；南岸区万达广场也宣布在原有基础上进行商业形象和功能的全面升级。这些项目的更新升级将对商圈竞争力重塑起到积极作用。

一季度零售物业市场表现平稳，录得一个项目开业。

- 一季度空港新城的泽科空港星泽汇项目入市，该项目为泽科围绕社区商业及特色街区打造，新增体量约6.5万平方米，市场总存量升至834.0万平方米。
- 受全国疫情影响，重庆消费市场受到短暂波及，市场情绪较为谨慎，租赁需求放缓。全市空置率环比小幅上升0.1个百分点，报13.6%。

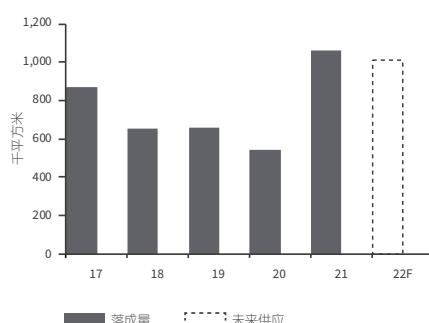
疫情反复，市场情绪较为谨慎。

- 但受疫情影响，市场情绪较为谨慎，在经营状况较差的购物中心里的地下小吃铺及位置通达性欠佳的大面积正餐品牌退租换租频繁。
- 仲量联行数据显示，一季度全市购物中心首层平均有效租金报370.1元/平方米/月，环比下降0.1%，同比上升0.1%。

优质项目后半年集中入市，零售动能蓄势待发。

- 2022年预计还将有重庆100 Mall、时代广场E馆、中央公园悠方、桃园天地等多个优质商业体开业，总体量逾百万平方米。届时，重庆优质零售商业物业的总体量预计将达到928.0万平方米。
- 后期随着优质项目在后半年逐步入市，以及重庆商业环境的不断优化，预计零售市场在短暂休整后将回归整体上行趋势。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

沈阳

“供应步伐放缓，商圈升级和项目调改成为市场关注重点。”

齐旋婷，沈阳研究部分析师



租金同比增长率
注：增长率同质比变化

0.2%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

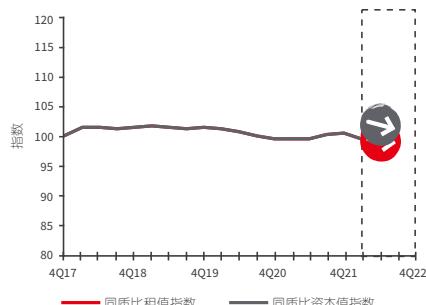
234元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

餐饮行业持续成为市场主力需求来源。

- 疫情反复影响线下购物，品牌拓展更为谨慎。餐饮业态继续驱动主要需求，火锅、地方特色餐饮表现活跃，如哥老官进驻大悦城，楠火锅在市府恒隆广场开设新店。
- 运动零售品牌拓店积极，休闲娱乐类品牌表现活跃，且日益多样化，如密室逃脱、剧场等扩张积极。

供应放缓带动整体空置率小幅回落。

- 本季度市场未录得新增供应，全市零售物业市场总存量维持在615万平方米。老旧项目面临转型升级压力，市场项目调改力度增大。位于中街商圈的天润广场计划进行全方位改造，届时将为传统商圈带来新活力。
- 新增供应放缓，全市整体空置率仅小幅下降0.2个百分点至18.8%。

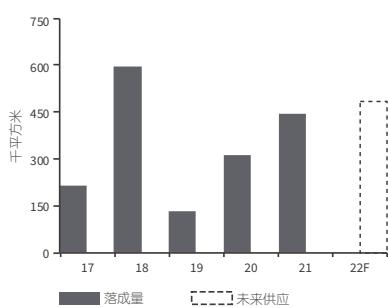
受吸纳低迷影响，市场租金下探。

- 第一季度，全市优质零售物业首层净有效租金录得234元/平方米/月，环比下降0.8%，部分业主在空置压力下继续做出租金让步。
- 核心区位的成熟零售商业抗风险价值持续凸显，租金保持温和上涨。

2022年全年预计有超48万平方米零售商业体量入市。

- 新增供应集中入市或将拉升整体市场空置率，但随着疫情反复带来的市场波动得到缓解，消费市场逐步复苏，租赁需求预计将保持温和。核心区位的优质项目将继续受到高端零售商的追捧，租金保持稳定增长，但大多项目租金增长仍将面临阻力。
- 非核心区域持续迎来新增供应，将提升区域消费品质，而核心区域将迎来多个老旧项目升级改造，届时将重塑核心商圈的零售氛围。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

武汉

“一季度武汉优质零售业市场迎来中粮大悦城开业，为武汉优质零售市场注入新的活力。”

冯莉，武汉研究部经理



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

0.3%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

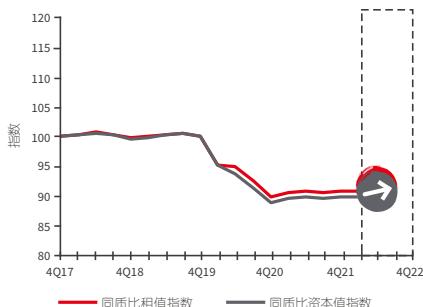
380元



租金周期

**涨幅
放缓**

价格指数



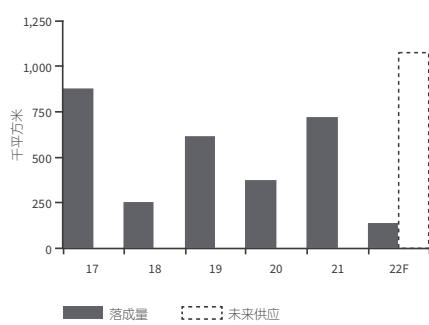
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

第一季度市场需求主要由餐饮和服装零售业态支撑。

- 一季度全市优质零售业市场吸纳量为11.2万方，需求主要由新开业项目支撑。餐饮业态下，中式正餐依然是需求主力，泰式餐厅、湘菜以及面点类餐饮拓张趋势明显。此外，咖啡茶饮业态依旧保持活跃，积极布局解放大道商圈和光谷商圈，其中Seesaw为华中首店。
- 时尚业态下，在去年的“首店潮”之后，活跃度有所下降。楚河汉街进行了新一轮的品牌调整，零售业态比例进一步提高；而解放大道商圈受到去年供应的影响，市场承压，空置率小幅上升。生活业态下电子产品表现亮眼，华为智能生活馆以及Switch积极扩张。

中粮大悦城开业，为武汉优质零售市场注入新的活力。

- 2022年一季度，武汉优质零售市场仅迎来一个优质项目开业，新增供应13.6万平方米。截至3月底，全市优质零售物业市场总体量达到794.6万平方米，环比增加1.7%。受到疫情和季节性影响，需求相对滞缓，空置率环比上升0.1%，达到11.3%。
- 光谷中心城区域的中粮大悦城是大悦城控股落子武汉的首个商业项目，致力于打造武汉青年潮流玩乐先锋地，其入市弥补了区域的优质生活商业配套空白，为武汉的优质零售业市场注入了新的体验和活力。

一季度租金整体较平稳，空置率小幅上升。

- 目前武汉零售业市场处于疫情之后的恢复期，2021年，我市实现社会消费品零售总额6,795.04亿元，比上年增长10.5%，增速明显，但并未完全恢复到2019年的水平。与2019年相比，餐饮业营业额增长了12.4%，基本恢复并有所提升。
- 业主方也在积极恢复原有的租金水平，今年一季度，武汉优质零售市场净有效租金呈平稳趋势，全市首层非主力店净有效租金环比微升0.2%，至380元每平方米每月。但受到整体消费动力、品牌扩张速度以及未来供应等因素影响，总体恢复态势保持稳中有进。

2022年武汉零售业市场将保持稳中有进的恢复态势，但市场压力犹存。

- 2022年武汉零售业市场将迎来新一轮供应高峰，新增供应合计约121万平方米，全市优质零售物业市场总体量将达到902万平方米。其中即将面世的万象城和武汉梦时代广场值得期待，将为武汉优质零售物业市场带来创新体验。
- 存量市场进一步承压，马太效应进一步显现。仲量联行预计，2022年武汉零售物业市场将呈稳中有进的恢复态势，新增供应将有效增强武汉优质零售市场的竞争力，而存量市场所面临的压力和调整，也会为轻资产输出带来新的机会。

西安

“受疫情影响，部分主力店及娱乐业态出现退租，但新能源汽车及国内运动品牌等业态仍保持活跃。”

何嘉悦，西安研究部分析师



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-0.1%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

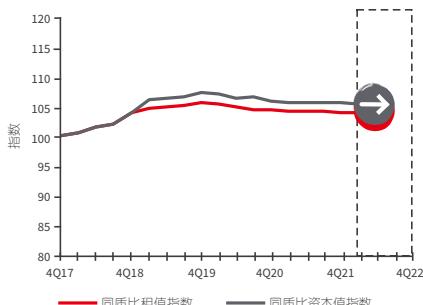
354元



租金周期

**跌幅
放缓**

价格指数



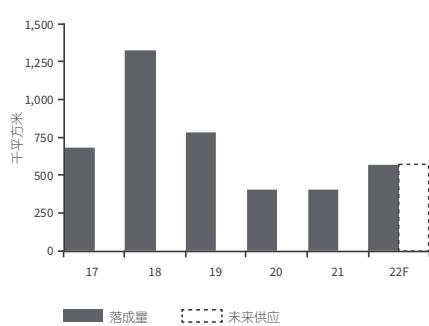
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

新能源汽车品牌持续发力，国内运动品牌持续活跃。

- 新能源汽车品牌租赁需求保持活跃态势，新进新能源品牌让西安新能源汽车市场更加完善。由于国际油价上涨，新能源汽车持续受消费者青睐，更多新能源汽车品牌进入西安市场，零跑、广汽埃安、极氪、赛力斯及大众新能源汽车等品牌于季内持续扩店，积极布局优质商业项目。
- 冬奥会热度不减，国内运动品牌活跃。全运会和冬奥会等运动赛事的举办掀起了全民运动热潮，如安踏、鸿星尔克等国内运动品牌抓住时机承接赛事热度、开拓新店。同时，为迎合年轻客群的消费需求，品牌延续“运动+国潮”模式，进一步激发年轻客群对国潮运动品牌的消费热情。

受疫情影响，多个项目延迟入市，季内未录得优质购物中心开业。

- 季内，由于疫情的影响，季内未录得优质购物中心开业。年初的封城导致西安消费经济受到明显冲击，尤其是零售及餐饮业态等，极大程度的抑制了消费者的消费需求。也受此影响，运营商不断推迟新建购物中心入市时间，西安优质零售物业总存量仍为678.8万平方米。
- 就奥特莱斯商业类型而言，市场录得静安荟奥特莱斯开业，该项目位于城北子市场，是市内首个奥特莱斯，也是疫情后城北首个新开项目，实现较高开业率。

因疫情影响，优质购物中心首层平均租金略微下跌。

- 受疫情影响，零售需求减弱，多个品牌出现退租现象，市场空置率有所提高。分业态看，娱乐业态经营受疫情影响，多家影院及KTV短期停业。此外，西安多家商场出现主力店退租的现象。主力店退租导致西安优质零售物业市场空置率环比上升0.4个百分点，报9.8%。
- 租金方面，由于疫情影响，消费需求有所减弱，季内西安优质购物中心首层平均租金环比微降0.1%，报354元/平方米/月。

三级商业体系逐渐成型，存量项目改造升级仍是核心商圈关注焦点。

- 近年来，西安零售商业开发不断外延，新开项目逐渐下沉，向次级商圈和社区商圈发展，“核心型-区域型-社区型”的三级零售商业体系正在加速构建。2022-2025年期间，西安预计迎来约207.8万平方米的新增供应入市，其中九成以上将于非核心区域呈现。
- 由于核心商圈土地供应有限，城市更新仍然是区域内关注焦点。核心商圈内的百盛DCC和合生汇等项目将陆续在今年重新开业。同时，西安太古里项目正式启动，建成后将为西安零售商业发展注入更多活力。

杭州

“一季度新增一个零售项目，总体空置率保持平稳；时尚业态继续主导市场需求，娱乐业态形式日趋丰富。”

朱晓，杭州研究部高级分析师



租金同比增长率
注：增长率同质比变化

-0.3%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

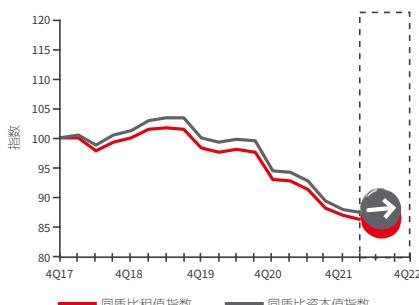
549元



租金周期

**跌幅
放缓**

价格指数



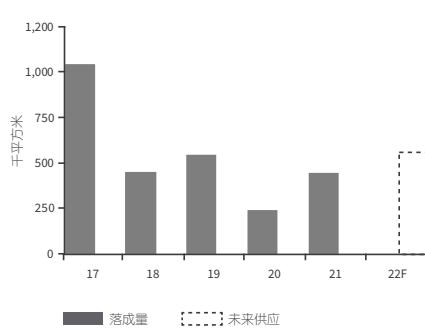
箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场。

资料来源：仲量联行

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

时尚业态需求强劲，餐饮首店效应继续发力但增速放缓。

- 时尚及服装业态占一季度新开业商铺的33%，其次是餐饮，占比26%，比重较上季度有所下降。其中，运动品牌的服饰新店以及年轻潮牌的扩张尤为明显，包括中国李宁、安踏等国产品牌以及国际品牌，其中Nike beacon 1200在湖滨in77 A区开出了浙江首店。另外，奢侈品牌的需求依旧见好。
- 餐饮行业的需求去年底集中释放了一轮，一季度新门店仍在增加；首店效应继续发力，如创意韩国料理倍乐在杭州的首店落址嘉里中心。但受疫情影响，退市的餐饮也明显增多。此外，一个新兴的娱乐业态在一季度展现了新的需求，即喜剧空间、脱口秀演出基地开始进驻商场。

一季度仅有一个零售项目入市，整体空置率保持平稳，各商圈表现不一。

- 位于钱江世纪城板块的朝龙汇D+PARK，于3月4日开业，为该板块带来35,000平方米的新增体量，开业招商率达85%。该项目的入市一定程度上弥补了钱江世纪城板块零售商场的短板。截至3月底，杭州全市优质零售物业的空置率维持在7.2%，与上季度基本持平。
- 从细分市场来看，几个核心商圈的空置率相对平稳，尤其是湖滨板块，开春后表现亮眼，首店以及大牌门店持续新增，空置率下降至3.6%。而钱江新城商圈总体表现欠佳，出现关铺或品牌调整现象，空置率有所上升。

一季度零售物业市场租金稍有下降。

- 受一季度杭州突发疫情的影响，全市零售物业租金略有下降，首层净有效租金环比下降0.1个百分点至18.05元每平方米每天，同比下降0.3个百分点。
- 核心商圈零售市场平均净有效租金达30.2元每平方米每天，与上季度基本持平；而非核心商圈的租金继续保持下跌趋势，净有效租金环比下降0.1个百分点至12.85元每平方米每天。

2022年杭州零售物业市场将迎来一个供应高峰。

- 预计全年新增零售项目体量将达到56万平米。主城区预计有6个新项目入市，以购物中心为主，主要集中在滨江、城东及城北等非核心商圈。总体空置率预计仍将趋向平稳，在7%-8%之间浮动。
- 未来的供应将以中高端的购物中心为主，且主要集中在核心板块。国际大型开发商的中高端零售项目争相入市将有效增强杭州中高端零售市场的竞争效应，并带动平均租金的增长，预计未来杭州零售物业市场的平均租金将呈现上升趋势。

南京

“零售市场呈现‘Z世代’消费格局。”

高悦，南京研究部高级分析师



租金同比增长率

注：增长率为同质比变化

-2.8%



每平方米每月有效
租金基于可租赁面积

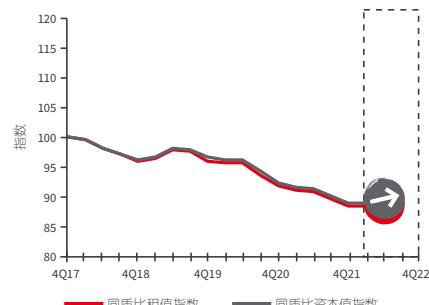
485元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

*图中指数为购物中心指数，不含百货商场

资料来源：仲量联行

热门赛道持续发力，成熟商圈运营显韧性。

- 2022年第一季度，南京核心商圈零售物业市场持续迭代更新，品牌优化升级，维持较为稳定的客流量，核心商圈依旧是品牌首店、旗舰店的首选；次级商圈则略显疲软。
- 虽然得益于资本赛道投资加持，热门品牌持续加码拓展南京市场，然而快时尚、图书类以及部分餐饮品牌受疫情影响闭店，整体空置率小幅环比上涨0.2个百分点至4.6%。

一季度零售物业市场未录得新增供应。

- 疫情延缓了部分零售项目的开业时间，存量市场库存依然保持在616万平方米，南京零售市场在应对疫情方面已有丰富的经验，线下调整营业时间的同时，线上APP、微信小程序同时上线，并通过与商家合作的方式加大折扣力度，提高消费者线上购物体验感，增强消费者粘性。
- 餐饮类表现相当活跃，各大网红餐厅纷纷在一季度开出新店，Shake Shack江苏首店开业首日打破全球门店销售记录。咖啡经济持续火热，国产咖啡品牌M stand一季度陆续在核心商圈拓展3家门店后向江宁、桥北次级商圈拓展，预计未来仍将至少增加4家门店。

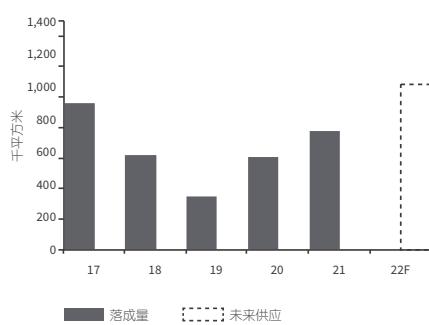
零售物业市场竞争愈加激烈，核心商圈支撑租金小幅上涨。

- 租金方面，由于疫情的冲击，全市优质零售物业为了留住租户而选择下调部分租金，因此首层净有效租金略有下降，录得15.9元每平方米每天，环比小幅上升0.2个百分点。
- 而核心商圈则体现消费韧性，租金环比小幅上升0.2个百分点，净租金约为21元每平方米每天。次级商圈租金保持平稳，约为12元每平方米每天。

2022年预计共有11个项目入市，合计约108万平方米体量。

- 非核心商圈在大量的未来供应及同质化竞争影响下预计将持续承压，而核心商圈将在有限的新增供应下维持其对零售商的较强吸引力，租金预计大体保持平稳。在供需双重影响下，非核心区的租金涨幅将持续与核心区租金表现拉开差距。
- 对于南京整体零售市场，短期的租金压力不可避免，而消费作为经济增长的主要引擎与动力，消费者对于零售的品质要求也在不断上升，对于拥有社交属性、体验属性等的商业项目更为偏爱。该现象将带动整个零售市场有机更新，促进消费市场优化升级。

硬件指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行



北京

“豪华公寓供应及成交量均保持高位，市场信心进一步提升。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

1.0%



每平方米每月
基于建筑面积

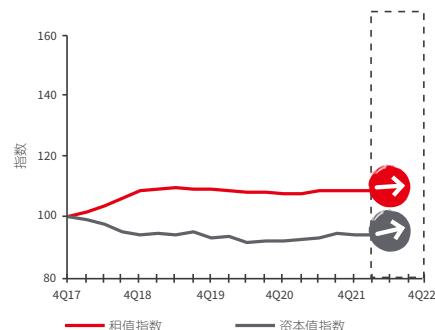
149元



租金周期

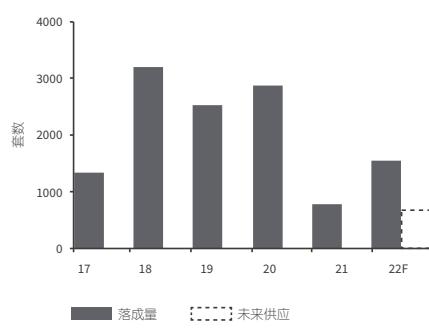
**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2017年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

北京高端住宅市场成交量创2013年以来一季度历史新高。

- 一季度北京豪华公寓市场共成交848套，成交量环比下降45%，主要是由于上季度开发商加大营销力度后带来的周期性冲高回落。但与去年同期相比，成交量上涨80%，为2013年以来同比最高水平，表明市场热度仍处于高位。
- 本季度央行货币宽松政策释放积极信号，促进房地产市场健康发展。全国多城分别出台宽松新政，支持合理住房需求。一季度的高成交量反映了市场信心的增强。

豪华公寓供应总量继续保持高位运行。

- 随着开发商制定年度销售计划并逐步推出新盘，豪华公寓供应水平保持强劲稳定，达2,667套，创同比历史新高。在宽松的货币政策支持下，开发商信心得到显著提振。
- 二月北京市首轮土拍共计成交17笔，其中多数被国企征用，显示出土地市场的复苏迹象。开发商加速推盘，同时政府大幅提升预售许可证的审批效率，进一步加快了项目入市速度。

高端住宅售价与租金保持总体稳定。

- 一季度作为传统淡季，开发商提价意愿较低，豪华住宅售价环比微降0.4%，但总体而言仍呈上升趋势，同比上涨0.4%。
- 春节期间叠加疫情影响，本季度高端住宅租赁市场活跃度较低，租金总体保持稳定。

对核心区位的优质物业需求仍将保持强劲。

- 货币宽松政策持续释放有利信号，提振市场信心。预计未来黄金地段的优质项目成交量将保持在较为健康的水平上。活跃的需求将支撑成交价平稳增长。
- 由于高端土地供应稀缺以及政府对溢价率的严加把控，预计未来高端住宅供应量将持续保持紧缩。2021年四季度土地成交量的下降或将导致今年高端住宅市场供应减缓。

上海

“信贷政策放松利好刚需及改善型购房需求。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

5.0%



每平方米每月
基于建筑面积

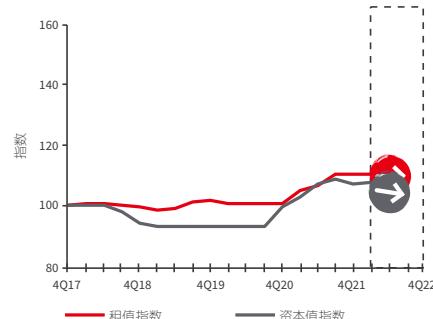
171元



租金周期

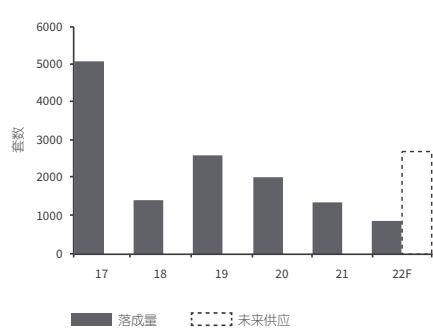
**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2017年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

受疫情影响，市场回暖趋势中断。

- 2022年开年上海住宅市场成交势头稳健，但受到两月春节假期及三月疫情爆发影响，整体住宅成交活动陷入滞缓。在一月份较高成交量的支撑下，一季度上海一手商品住宅整体成交量仍录得267万平方米，较上季度小幅上涨5.1%。
- 高端一手住宅中，本季度共成交1,069套，较上季度环比小幅下滑3.3%。但高端住宅市场情绪整体仍然稳定，大部分高端楼盘都在认筹阶段获得购房者的追捧。

一季度高端市场共六个新项目取证入市。

- 继去年四季度大批量供应释放后，本季度整体市场供应回归至正常水平，但大部分供应均在春节前入市。一季度整体商品住宅市场供应量达273万平方米，环比下滑10.7%。
- 在高端住宅市场，一季度共6个高端项目合计1,482套高端商品住宅入市，平均售价在人民币11.5万元至13.2万元区间内。其中，有四个人市项目坐落于虹口区北外滩板块，一个颇具潜力的新兴商务及新兴高端居住区域。

信贷放松信号明显，二手价格初步止跌。

- 在持续的限价调控下，本季度一手高端住宅价格与上季度基本持平，单价维持在人民币12.6万元每平方米左右。在货币端与信贷端放松信号明显的激励下，市场情绪小幅回暖，高端二手房价迎来初步止跌迹象，较上季度小幅增长0.4%至人民币10.5万元每平方米。
- 一季度租赁市场整体处于传统淡季，在春节假期叠加三月疫情反复的扰动下，整体租赁需求较为平淡。因此，一季度录得租金与上季度持平，维持在人民币171.5元每平米。

预计市场成交量将于2022年下半年回暖。

- 预计上海的楼市调控政策仍将保持紧缩。但在信贷端放松信号明显的利好下，首套房及改善型购房需求有望释放，而投资需求将继续被抑制。我们预计2022年全年一手高端住宅市场的成交将整体保持平稳，但近期上海疫情的冲击可能使今年上半年的成交活动延迟至下半年。
- 我们预计在持续的限价政策下，一手高端住宅价格将保持平稳。在信贷放松的支撑下，在疫情得到有效控制后，预计上海二手房成交量及成交价格将有望继续复苏。但未来二手住宅项目表现将继续分化，因为人们会更倾向于升级购买品质更佳、物业管理更好的小区，这些要素在本轮疫情中显得尤为重要。

广州

“利好政策频出，广州楼市氛围逐步好转。”

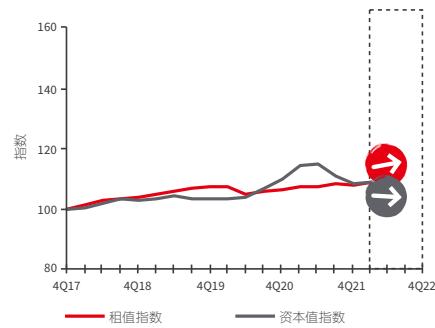
曾丽，华南区研究部总监

↑
租金同比增长率
注：增长率为同质比变化
1.1%

租金
每平方米每月
基于建筑面积
99元

租金周期
**租金
平稳**

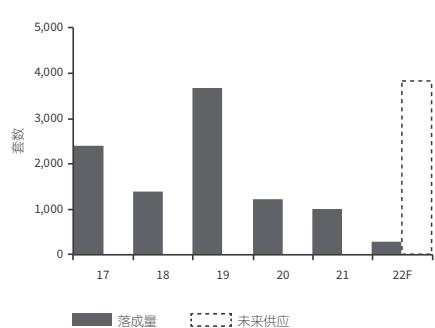
价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2017年第4季度 = 100

资料来源: 仲量联行

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

一二手高端住宅需求呈回暖态势。

- 本季度广州楼市迎来信贷宽松，多家银行下调住房贷款利率，并加快贷款发放流程审批。一手高端住宅市场出现回暖的迹象，积压的购房需求得到一定程度释放。在此背景下，交易量环比上升47%至2,254套。
- 自去年九月政府颁布二手住宅指导价以来，广州二手高端住宅市场已趋于平稳，但片区间出现分化走势。具体而言，此前处于观望的改善型买家陆续入市，选择购置位于中心区的优质住宅。受益于此，珠江新城片区的交易量回升明显，而其他片区则延续低迷走势。

三个高端住宅项目于本季度入市。

- 受季节性因素影响，本季度开发商推盘意愿有所下降。全市新增一手高端住宅供应不足1,000套。其中合景臻颐府、侨鑫保利汇景台及广州滨江上都（璇湾）这三个新入市项目共计推出400套单位，余下的则来自存量项目的加推。
- 本季度首开龙湖天奕与天麟府臻林迎来交付，二手高端住宅市场总存量增加273套。

二手高端住宅资本值止跌回稳。

- 本季度市场氛围有所改善，开发商普遍减小促销力度，部分甚至受到追捧出现小幅涨价。一手高端住宅资本值因此环比上升1.5%。另一方面，二手高端住宅市场消化政策的速度快于预期，资本值也在核心区域成交回暖的推动下环比止跌。
- 自农历新年后的，广州高端住宅租赁市场的活跃度提升，但市场供求大致平衡，大多数业主基本保持租金不变，而整体租金的小幅增长则来自需求量较多的珠江新城片区。

宽松的货币政策有望促进购房需求。

- 短期内将会有更多银行加入降低房贷利率的行列中，买家融资环境将得到进一步改善。随着市场信心逐渐恢复，预计一手和二手高端住宅需求将温和增长。值得注意的是，断供已久的天河区将在年内迎来多个一手豪宅项目的进场。
- 一手高端住宅资本值将在需求回暖的带动下小幅增长，而二手高端住宅市场将延续分化走势。预计珠江新城和天河北片区的项目有望率先恢复价格增长，而其他片区由于买卖双方心理价格存在较大差距，故缺乏上涨动力。

深圳

“全国楼市政策密集松绑，但深圳仍处于严格的调控期。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

1.1%



每平方米每月
基于建筑面积

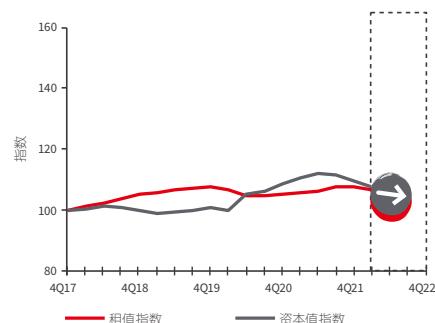
126元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2017年第4季度 = 100

资料来源: 仲量联行

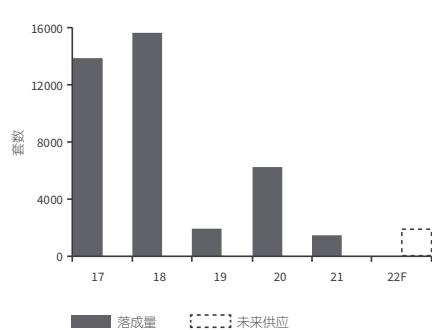
二手需求持续收缩，季度成交量跌至历史低位。

- 本季度一手高端住宅市场无新增供应，成交量因此大幅减少且主要来自两个存量项目的尾盘。具体而言，跟以往的“日光盘”不同，位于南山区的华润城润玺二期和临海揽山御园在上季度的选房阶段均遭遇不同程度的弃选，反映大多购房者已开始理性看待深圳楼市。
- 虽然市场释放出如降低房贷利率等的积极信号，但是不少购房者仍然选择观望，本季度深圳二手住宅市场的表现依旧低迷。从数据来看，一季度成交量同比下降80%至1,860套，而这也是近14年来的季度最低位。

开发商推盘意愿减弱，本季度无新增供应。

- 在经历一波供应高峰后，一手高端住宅市场渐于平静，本季度无新增项目入市。越来越多开发商因需求出现缓和延迟项目开盘时间。此外，为管控疫情传播风险，政府于三月中暂停所有生产经营活动一周，这也一定程度上影响项目的工程进度。
- 一季度无项目迎来交付。

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

卖家谈判空间扩大，资本值继续下行探底。

- 一手高端住宅资本值因限价政策保持稳定。至于二手高端住宅市场，本季度的成交大多来自诚心出售的卖家，因此他们留有较大的谈判空间以促成交易。在此背景下，一季度二手高端住宅资本值延续下行趋势，环比下降2.0%。
- 春节后的传统租赁旺季并没有如期而至，这是因为受疫情影响，全市社区小区实行长时间的封闭式管理，租赁氛围大幅减弱，不少租客选择续租或搁置看房计划。基于此，一季度整体租金环比下跌1.0%。

市场缺乏有效刺激，二手需求或将持续接受考验。

- 短期内位于安托山和前海片区的多个热门项目将相继入市，一手高端住宅需求将展现出一定韧性。值得注意的是，这些项目较高的总价将提高打新门槛，加之楼市回归理性，其认筹情况或不再像以往的项目火热。
- 随着深圳疫情得到有效管控，短期内二手市场的问询和看房量有望提升，部分改善型买家或趁低吸纳。然而从政策和氛围两个角度来看，二手市场回暖缺乏动力，预计成交量将维持在低位水平，而价格仍面临下行压力。

香港

“2022年第一季度市场情绪大受打击。”

黄志辉，大中华区研究部总监



租金同比增长率

注：增长率为同质比变化

1.6%



每平方尺每月
基于实用面积

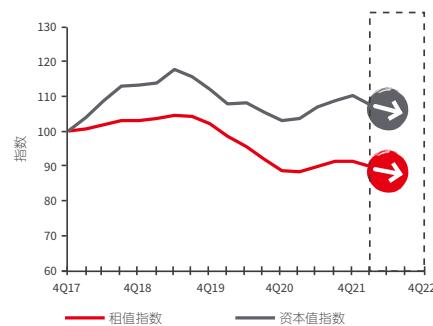
38港元



租金周期

**租金
平稳**

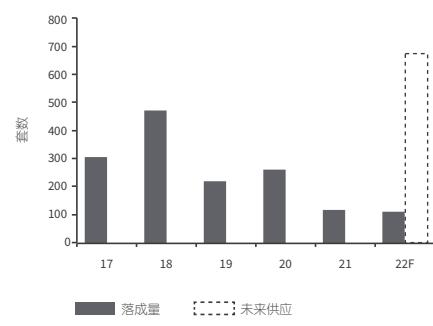
价格指数



箭头指示未来12个月展望
基数: 2017年第4季度 = 100

资料来源: 仲量联行

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源: 仲量联行

疫情下买卖交投活动淡静。

- 严格的社交距离措施极大限制了看房活动，导致成交量下跌至两年来的最低位。绝大部分开发商在疫情下决定延迟推售新楼盘。不过，在极少数的开售楼盘中，仍有一个定价合理的楼盘受到市场热烈追捧。由恒基地产开发，位于长沙湾的“映筑”在开售当天即售出所推于公众发售的全部单位，共计204个。
- 交投低迷的阴霾同时笼罩了豪宅租赁市场。由于本港仍实行入境限制措施，豪宅租赁市场只能继续依赖本地需求支持。受疫情和外籍人才离港的双重影响下，市场仅录得少量租赁成交。

本财政年度政府将招标出售13块住宅用地。

- 第一季度预计将有110个豪宅单位获得政府批发入伙纸，包括长江实业开发的半山“21 Borrett Road (第二期)” (50个单位)，及南丰集团和香港铁路公司开发的将军澳“LP10” (20个单位)。
- 政府公布的2022/23财政年度卖地计划中，包含13块住宅用地，共计可向市场提供约8,250个住宅单位。加上数个市区重建局、香港铁路公司和私人新建及重建项目，预计本财年用于私人住宅的土地供应将可提供达17,940个单位，比政府每年提供12,900个私人单位的目标高出39%。

第一季度豪宅租金由升转跌。

- 本季度市场情绪低迷，拖累豪宅租金在连续三季度上涨后由升转跌。豪宅租金在上季度环比微涨0.2%后，本季度下跌1.8%。
- 豪宅市场交投淡静，市场情绪与大众住宅市场相似。尽管一手市场仍录得几宗瞩目成交，但二手市场却失去上升动力。豪宅资本值在上季度环比上涨1.4%后，本季度下跌2.5%。

疫情反复下住宅价格将会修正。

- 受成交量低迷的拖累，2022年第一季度住宅价格录得向下修正。尽管市场情绪将随着疫情稳定而逐渐复苏，并预计市场交投量将在下半年反弹，但估计价格将大致保持平稳。鉴于第一季度价格下滑而第二季度维持平稳，我们下调了对2022年豪宅资本值的预测为下跌0-5%。
- 租赁市场方面，预计在即将到来的传统搬迁旺季将有更多的议价和看房活动。同时，考虑到第一季市场活动放缓且经济增长萎缩，我们下调了对2022年豪宅租金的预测为下跌0-5%。

澳门

“澳门楼市将进入新一轮的下行周期。”

黄嘉良，物业估价部董事



租金同比增长率

注：增长率为同质比变化

-9.6%



每平方米每月
基于建筑面积

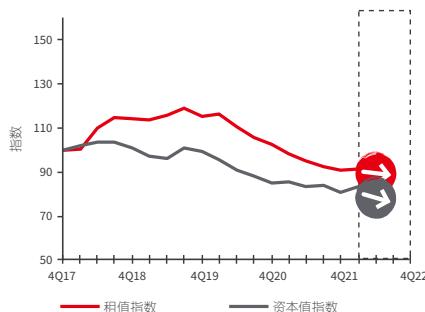
82元



租金周期

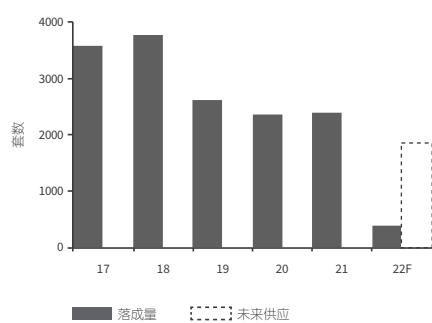
**跌幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数: 2017年第4季度 = 100
资料来源: 仲量联行

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。
资料来源: 仲量联行

本地经济受压，住宅成交持续萎缩。

- 根据澳门财政局数字显示，2022年第一季共录得841宗住宅买卖成交，按年下跌38.4%；楼花销售只有22宗，只占住宅成交量2.6%。
- 由于澳门周边疫情反复，经济下行及失业率高企，潜在买家大多保持观望，降低了置业需求；加上缺乏新盘开售，市场缺乏方向，住宅成交主要集中于二手市场，住宅成交量大幅收缩。

住宅供应处低水平，未来短中期供应以公共房屋为主。

- 2022年第一季共有2个工程项目获发在建楼宇(楼花)预先许可，合共只有87个住宅单位可销售供应，建筑面积约9,664.72平方米。
- 澳门政府将着重落实房屋阶梯政策，未来住宅供应主要以公共房屋为主。虽然制定城市总体规划和增加私人住宅用地供应有助推动楼市长远发展，但现时在建至竣工中的住宅单位只有2,241个，于短中期而言私人住宅新供应仍会维持在低水平。

有投资者认为住宅后市疲弱，部份资金流出市场。

- 外地劳工持续退出澳门人力市场，截至去年十二月澳门的外地劳工人数约171,098人，较前年底减少6,565人，下跌幅度约3.7%。租金表现相应下跌，2021年第一季高级住宅租值按年下跌9.6%。
- 资产表现方面，部份住宅投资者大幅降价寻求资金套现，2021年第一季高级住宅按年下跌5.1%。

澳门的经济及产业问题仍有待解决，市场存在较多不确定性。

- 在全球经济及政治局势不明朗的情况下，加上受到近期本地发生的肃清事件所影响，将为澳门楼市带来阵痛。
- 疫情未来发展仍存在较多不确定性，在经济不景及利率上升的情况下，居民就业及收入备受影响，置业意向及能力降低，投资者对住宅投资也趋向审慎，短期内澳门楼市负面因素较多。



北京

“市场供应持续紧缺，
需求稳健。”

米阳，华北区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率同质比变化

3.4%



每平方米每天
基于建筑面积

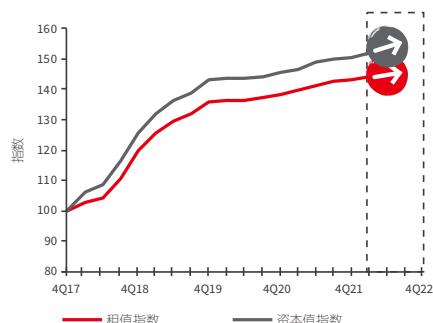
1.72元



租金周期

**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指北京非保税高标准物流市场的价格指数

资料来源：仲量联行

高附加值需求主导市场租赁活动。

- 一季度受春节假期影响，生产性与线上销售需求暂缓，企业补库存需求下降，短期租赁暂时遇冷。同时，在物流及电商行业的冷库需求支撑之下，长期租赁市场保持活跃。
- 业主表示，目前自建冷库或升级仓储基建的高附加值租户主导全市租赁成交。例如，租户自负成本将承租的干仓升级为冷库。

新项目入市延期，空置率保持低位，本季度录得4.3%。

- 由于北京市工业地产政策管控趋紧，本季度未录得新增供应。个别项目在建设完成后，根据政策指导进行过市场定位调整。
- 空置率保持低位运行，本季度录得4.3%，环比下降0.3个百分点。受新项目入市延期的影响，市场大面积需求较难得到满足。

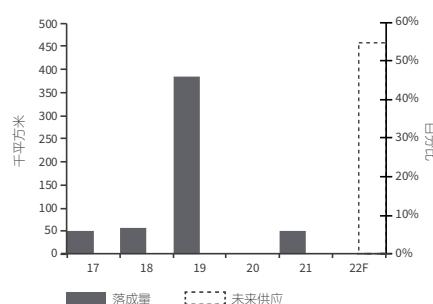
在低空置率的支撑之下，租金保持稳健增长态势。

- 2022年一季度市场租金总体保持稳定，环比微增0.7%，同比增长3.4%。新项目入市延期给租金带来了一定的上行压力，租金小幅上涨，增速保持稳健。
- 主要项目租金呈稳步上涨趋势，低空置项目推动市场整体租金上升。

需求上升，市场稳定向好。

- 部分受北京市政府严格验收和纳税标准影响的项目可能会继续延期。预计今年潜在的供应高峰将不会带来较大的空置压力，在物流和电商强劲的需求支撑之下，空置率将小幅上升至6%。
- 预计随着更多冷库建成，利好政策出台落地，北京市基础冷链设施将不断升级优化。

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

上海

“虽然近期出现新一轮新冠肺炎疫情，但上海物流市场整体需求保持稳定。”

姚耀，中国区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

3.8%



每平方米每天
基于建筑面积

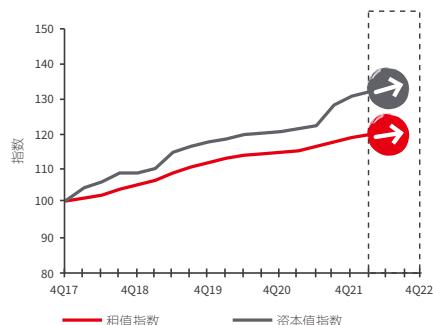
1.54元



租金周期

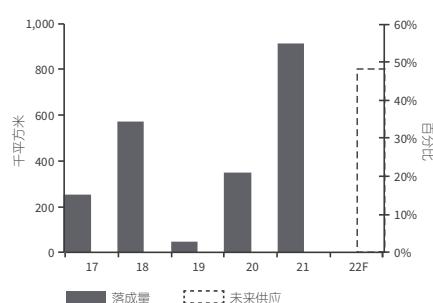
**涨幅
加快**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2017年第4季度 = 100
该价格指数仅指上海非保税高标准物流市场的价格指数
资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一年度值，未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

整体租赁需求保持平稳，但不同子市场的表现存在差异。

- 尽管上海最近出现新一轮的新冠肺炎疫情，但第一季度上海物流地产租赁活动仍保持平稳。本季度上海物流地产净吸纳量共录得8.4万平方米，整体非保税物流仓储市场的空置率也从9.7%下降至8.5%。
- 具体来看，不同子市场的表现存在差异。虽然包括浦东机场在内位于上海东部的子市场空置率保持在低位，但部分位于上海西部的子市场由于短期内将出现较多的新增供应，空置率或将面临上升的压力。与此同时，受部分位于上海西部的成熟子市场租金不断上涨的影响，部分租户正考虑选择位于卫星城的高标仓储作为替代。

一季度新增供应较为平静，无新项目入市。

- 尽管需求持续增长，但本季度新增供应有所放缓，并没有新项目完工入市。然而，预计未来九个月仍有大量项目计划交付，这可能推高市场空置率。
- 年内预计将有七个项目的交付，总建筑面积达80.3万平方米。新完工项目将集中在青浦、松江等子市场。

在较为平稳的租赁成交带动下，租金保持增长势头。

- 在稳定需求的带动下，本季度市场整体租金继续保持上涨。一季度，上海物流地产租金环比上涨0.7%，达到1.54元每平方米每天。租金同比上涨3.8%，且大部分子市场的租金均出现上涨。
- 易商在一季度从DLJ收购了总建筑面积逾55万平方米的物流资产包。该资产包组合包括位于上海、太仓、苏州、昆山和杭州等大上海区域的高标物流仓储。这显示出投资者对于中国物流资产保持着高度兴趣，尤其是上海这样位于核心区位的优质物流资产。

2022年预计将有大量新增供应入市。

- 虽然本季度上海物流地产的新增供应有所放缓，但预计2022年全年的供应量将达到与2021年类似的高位。虽然这会导致空置率的上升，但我们预计稳定的租赁需求将依然推动租金上涨。
- 上海物流市场需求自2020年疫情爆发以来展示了本身韧性。虽然新一轮的疫情将延缓上海经济和消费市场的复苏，市场整体需求预计将保持稳定。第三方物流依然将主导整体需求。与此同时，我们预计包括冷链等来自新兴行业的需求来源将持续扩张。

广州

“需求下滑影响非保税仓租赁活动，租金涨势放缓。”

曾丽，华南区研究部总监



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

4.8%



每平方米每天
基于建筑面积

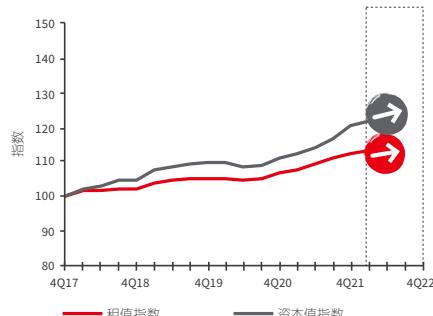
1.32元



租金周期

**涨幅
放缓**

价格指数



箭头表示12个月展望

基数：2017年第4季度 = 100

该价格指数仅指广州非保税高标准物流市场的价格指数

资料来源：仲量联行

多地疫情反弹致经济增速放缓，影响整体消费。

- 2022年开年包括广深在内的国内多个城市突发新冠疫情反弹，为阻断疫情传播而实行的封控、隔离等措施给日常经济活动带来不少挑战，影响消费。一季度广州市社会消费品零售总额同比增长仅3%，与2021年平均增速水平相比有明显下降。
- 本季度保税市场租赁需求总体相对稳定，大部分存量保税项目维持满租，但仍有部分保税项目的空置空间本季度未能实现有效去化。

因成本控制，非保税租赁需求有所下滑。

- 受宏观经济影响，一些非保税租户纷纷降低运营成本，因此非保税高标仓库出现退租情况。租户的流失则导致本季度全市空置率升至5.1%，环比上涨约1.8个百分点。
- 保税市场方面，有租户租约到期选择撤离。另外，于2021年四季度竣工的项目空置去化也较为缓慢。因此，本季度广州保税市场整体空置率环比上升3.4个百分点至13.3%。

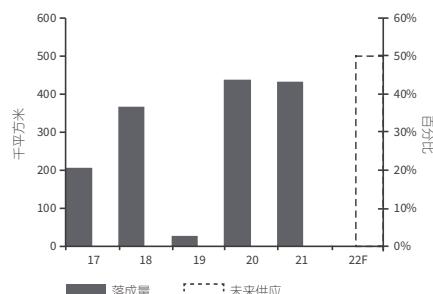
需求减弱叠加存量空置，非保税租金增长放缓。

- 本季度，由于广州非保税仓储市场需求有所下滑，部分业主面临一定项目空置去化压力。在此背景下，业主议价心态由强转弱，抑制了租金增长。非保税租金本季度上涨约0.6%，该涨幅相较去年同期有所减缓。
- 保税市场方面，由于本季度整体空置上升且新增空置空间未能实现快速去化，业主对上调租金持谨慎态度，租金环比仅微涨0.3%左右。

非保税定制仓问询活跃度有望维持，为非保税市场提供一定支撑。

- 短期内，优质非保税仓租赁活动将受地区疫情及购买需求偏弱影响持续低迷态势；来自制造业企业的非保税定制仓需求或将在未来12个月维持活跃，为市场提供一定承托。
- 疫情反复及地缘冲突持续紧张等风险将给保税市场需求带来挑战，而2022年仍有体量可观的新增供应将陆续进入市场。因此，未来全市空置可能将进一步上升，租金增长可能也将受到一定程度的制约。

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。

资料来源：仲量联行

成都

“2023年起，成都新增供应将显著回落，高标干仓由增量市场转为存量市场。”

张潇嘉，研究部华西区董事



租金同比增长率
注：增长率为同质比变化

-0.1%



每平方米每天
基于建筑面积

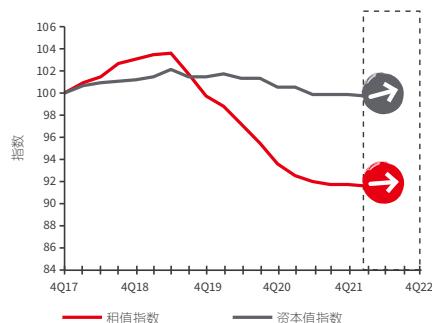
0.67元



租金周期

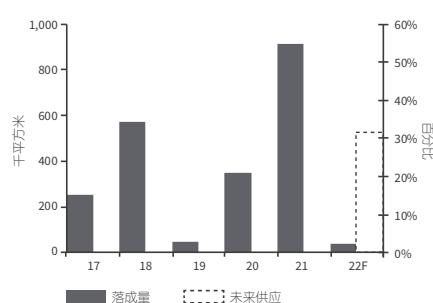
**租金
平稳**

价格指数



箭头表示12个月展望
基数：2017年第4季度 = 100
该价格指数仅指上海非保税高标准物流市场的价格指数
资料来源：仲量联行

硬性指标



2017至2021年的落成量是年底值。2022年落成量为一季度值，未来供应是年底预计值。
资料来源：仲量联行

高标库市场呈现季节性波动，长期需求基本面依然向好。

- 高标库租赁市场开年出现短暂波动。一方面，受疫情影响，企业仓库租赁计划出现放缓。另一方面，去年下半年为备战双十一和年末促销旺季，多个零售商及其第三方物流企业采取季节性短租仓库，亦于今年初到期退租。
- 此外，自2021年下半年开始，随着顺丰收购嘉里物流，极兔收购百世快递及京东物流收购德邦，快递快运业市场整合逐步加速，不少快递起家的物流企业纷纷通过收并购切入快运版图，助其迅速跻身全物流产品服务商。上游业务整合传导至下游仓储布局，季内参与收并购的快递快运企业逐渐开启仓库整合，合并同区域仓库设施。至季末，全市净吸纳量受多方因素影响录得负值，市场整体空置率环比上升3个百分点至13.2%。

一个新项目交付使用。

- 2022年第一季度，易商青白江产业园交付使用，市场新增可租赁面积3.8万平方米。

短期租赁波动难以动摇业主对于中长期仓库需求增长的信心。

- 2021年成都GDP和社零消费区域占比均超过15%。七普数据显示2010至2020的十年间，成都市人口占西南五省（四川、重庆、贵州、云南、西藏）的比重从7.3%上升至10.3%。2021年成都常驻人口继续保持高增长势头，同比增加24.5万人，领跑全国各主要城市。人口基数为未来零售消费长期增长提供有力支撑，也使成都成为西南地区最核心的货品消纳地。因此从货物最优运输路线及最高分拨效率的角度来看，成都作为区域C端消费品和B端工业品的运输目的地，具备强劲的西南区域货品分拨中转节点优势。短期租赁波动难以动摇业主对于中长期仓库需求增长的信心，故市场平均净有效租金环比保持平稳，报22.3元每平方米每月。

2023年起，成都新增供应将显著回落。

- 自2023年开始，成都高标干仓集中供应将告一段落。新项目的大幅减少，也将有效降低市场的租赁竞争。预计至2023年末，成都干仓平均空置率将降至7.7%，存量市场特征显现，带动高标干仓从过去长期的租户市场向中性市场过渡。
- 而与此相对，未来两年成都高标冷库市场供应显著攀升，其中冷链物流产业聚集度最高的青白江子市场，高标冷库总存量将达到16万平方米。未来业主争夺租户的主战场将从干仓转移至冷库。集中供应下，冷库也将步入与干仓相似的发展轨迹——即高性价比项目入市带动租户扩租和升级需求释放，高标冷库市场渗透率将快速提升。



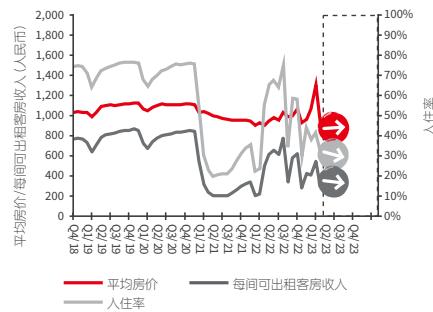
北京

“一季度北京市场业绩得益于冬奥会相关需求的支撑，持续恢复。疫情常态化背景下，短途旅行或成为近期市场主流需求。”

梁涛，大中华区高级副总裁，酒店及旅游地产事业部



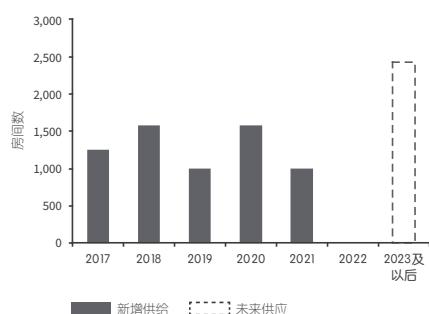
高端酒店经营表现



备注：箭头图标仅代表预测未来一个季度变化趋势，不与左右两侧平均房价/每间可出租客房收益及入住率数值对应。

来源：STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

主要酒店供给



备注：仅指市内高端及以上酒店。由于项目信息持续更新，可能导致各季度报告中数据不连贯的情况。

来源：STR Global 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部，行业信息

冬奥会场馆与近郊旅游需求预计将持续增长。

- 由于疫情反复，北京居民的休闲需求集中于北京城郊。根据北京文化旅游局的数据，一季度北京乡村旅游收入达6.3亿人民币，与2021年第一季度相比增长了24.7%，基本恢复至疫情前的水平。
- 根据STR的数据，北京冬奥会在2月4日至20日期间为北京酒店市场吸引了增量需求，其中冬奥会签约酒店获益更多。冬奥会闭幕式后，奥运场馆正在成为北京新的景点和打卡场所。

第一季度无新增供给。

- 第一季度无新酒店开业。
- 计划将于2022年2月开业的北京怀柔喜来登酒店将延迟至2023年开业。

冬奥期间北京主要区域市场业绩超2019年同期，一季度整体业绩仍受到疫情防控政策以及其他重点城市疫情影响。

- 虽然冬奥会只对部分受邀观众开放，但从冬奥会前一周到闭幕后一周，北京的主要子市场（北京奥运公园北园，燕莎，CBD和王府井）的每间可出租客房收入都不同程度地超过了2019年同期，其中北京奥运公园北园较2019年同期每间可出租客房收入增长超100%。
- 由于一季度深圳和上海等重点城市陆续爆发疫情，一季度北京高端酒店市场的入住率维持在40%以下。截止2022年3月，平均房价和入住率分别为1109元以及36.5%。每间可出租客房收入为405元，与2021年同期相比增长35.7%，恢复至2019年同期的55.3%。

在疫情常态化的背景下，短途旅行将会成为一种消费习惯。

- 随着中央政府确认“动态清零”政策，预计在新一轮疫情结束之前，北京的出入市管控政策不会放松。然而，北京市民的休闲需求将为城市度假和城市周边的酒店带来机会。
- 随着北京旅游景点的不断增加，北京高档酒店的长期表现有望保持良好的复苏趋势。

上海

“房地产开发商继续通过出售酒店资产以改善其现金流状况。”

陈媚君，大中华区副总裁，酒店与旅游地产投资咨询部



每间可出租客房
收入同比增长率
-9.3%

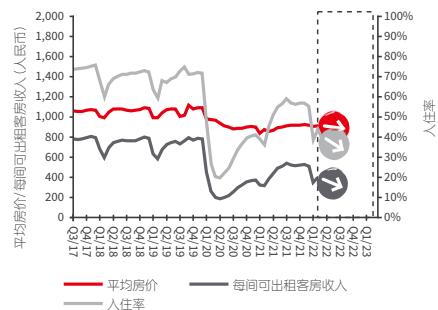


每间可出租
客房收入
348元



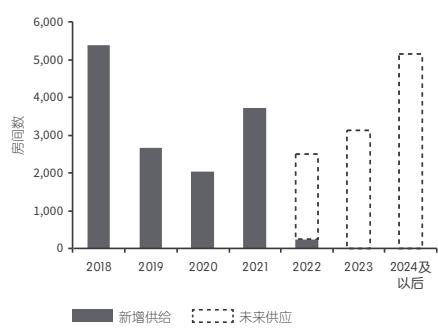
每间可出租客房收入恢复
至2019年同期的
51.3%

高端酒店经营表现



来源: STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

主要酒店供给



备注: 仅指市内中高端及以上酒店。由于项目取消、新签约项目、项目信息公开等行业信息的变化, 各季度数据或有不同。

来源: STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产事业部, 行业信息

新冠疫情的再一次爆发严重干扰住宿需求。

- 受本地客源的宅度假(Staycation)需求驱动, 上海高档酒店市场在春节期间的入住率实现上升。2月份的入住率达到49.6%, 比去年同期高出约17个百分点, 是2020年以来的最高入住率。市场日均房价保持在920元, 与去年同期持平。
- 在中国内地疫情持续波动下, 上海的酒店需求受到了严重影响。3月份, 上海酒店入住率相比去年同期下降了20个百分点。

2022年一季度仅有1家酒店开业, 年内还计划新增2,246间客房。

- 上海前滩雅辰悦居酒店于2022年第1季度开业, 共246间客房。这是该品牌在上海的第二家酒店。
- 今年预计还将有2,246间客房入市。值得关注的项目包括2个品牌重新定位酒店——位于北外滩的九龙索菲特酒店(384间客房)和长风公园华邑酒店(312间客房)。

整体市场的挑战和不确定性引发酒店交易量上升。

- 截至2022年3月, 高端酒店市场每间可出租客房收入同比上年增长9.3%, 达到348元人民币。其中, 入住率下滑约5个百分点, 但平均房价则同比增长3.3%至883元。
- 上海今年一季度酒店交易总额占全国总成交量近八成。主要交易包含了由世茂集团出售给上海地产集团的世茂外滩茂悦大酒店。

疫情得到控制、市场复苏后, 预期未来交易将持续活跃。

- 3月初以来, 上海报告了大量确诊和无症状病例。城市已被封锁数周, 商业和休闲需求受到抑制。预期疫情得到良好控制、旅行限制解除时, 被压抑的需求和酒店业绩有望恢复。
- 预计开发商将持续通过出售酒店资产来改善现金流, 酒店出售价格预期将趋于理性化。地理位置优越、通达性优良的城市型商务酒店将持续受到长租公寓投资人的追捧。

广州

“疫情持续影响市场恢复，微度假和乡村游成为市场主流需求，政策支持旅游业恢复。”

梁涛，大中华区高级副总裁，酒店及旅游地产事业部



每间可出租客房
收入同比增长率
-21.1%

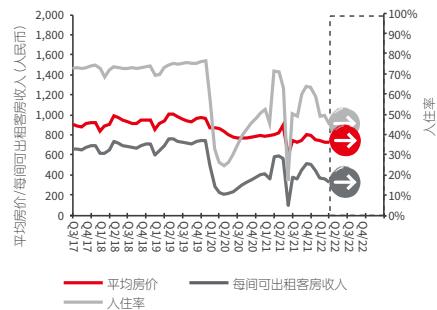


每间可出租
客房收入
356元



每间可出租房收入恢复
至2019年同期的
51.2%

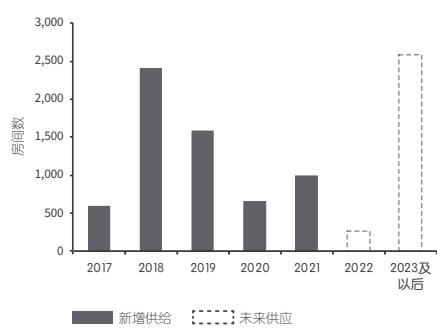
高端酒店经营表现



备注：箭头图标仅代表预测未来一个季度变化趋势，不与左右两侧平均房价/每间可出租客房收益及入住率数值对应。

来源：STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

主要酒店供给



备注：仅指市内高端及以上酒店。由于项目信息持续更新，可能导致各季度报告中数据不连贯的情况。

来源：STR Global 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部，行业信息

一季度广州市场由短途休闲需求主导，集中于本地景区及乡村旅游。

- 根据广州市文化广电旅游局提供的数据，“1月31日至2月6日春节期间，全市接待游客超过770万人次，实现旅游业总收入近55亿元，其中乡村游达435万人次。”受国际疫情形势严峻复杂、国内本土疫情呈局部散发和规模性聚集态势以及春节期间低温天气的影响，广州人员流动更多集中于短途出行，本地景区、乡村旅游成为市民度假热门选择。
- 受疫情反复影响，一季度广州会展需求大幅减少。广州第一季度共举办会议会展活动28场，场次较2021年第四季度下降了57.8%。

广州未来高端供给有限。

- 一季度广州无新增高端酒店。
- 2022年广州预计将新增1家高端酒店——广州万豪酒店，预计于第三季度向市场新增265间客房。

2022年一季度广州高端酒店市场每间可出租客房收入为2019年同期的五成。

- 截至2022年3月，广州高端酒店入住率为48.3%，平均房价为738元，分别同比下降7.3个百分点和9.2%。每间可出租客房收入为356元，同比下降21.1%，相当于2019年同期的51.2%。
- 1月至2月广州高端酒店业绩相对稳定，入住率保持在大约50%。由于3月份深圳及广州本地疫情爆发，导致入住率环比下降5.1个百分点，每间可出租客房收入环比下降9.8%。

中短期内微度假将成为主流需求，政策支持利好旅游业长期恢复发展。

- 中短期内以短时间、近距离、高频次为特点的“微度假”“宅酒店”将成为广州市场主流需求。
- 政策减轻服务业市场主体负担，支持旅游业恢复发展。广州市政府审议通过了《广州市促进服务业领域困难行业恢复发展的若干措施》，加大针对旅游住宿业、餐饮业等受疫情影响较大的行业支持。修订来穗旅游奖励办法、鼓励旅行社开展引客入穗业务、鼓励银行业金融机构扩大信用贷款支持等。

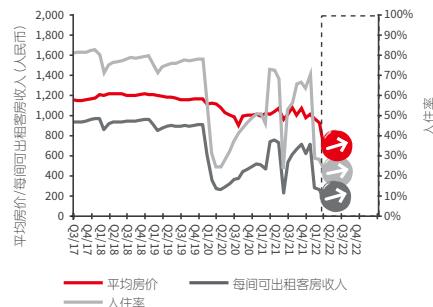
深圳

“受北京、上海两个重要商务客源地疫情持续影响和本地疫情拖累，以商务客源为主的深圳高端酒店市场短期内需求恢复存在一定挑战。”

梁涛，大中华区高级副总裁，酒店及旅游地产事业部

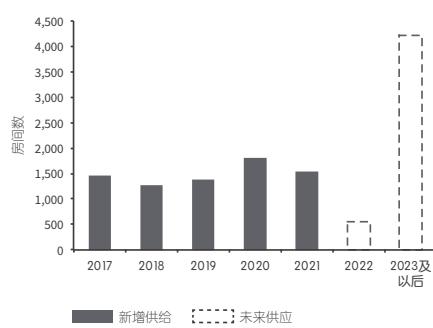


高端酒店经营表现



备注：箭头图标仅代表预测变化趋势，不与左右两侧平均房价/每间可出租客房收益及入住率数值对应
来源：STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

主要酒店供给



备注：仅指市内高端及以上酒店。由于项目信息持续更新，可能导致各季度报告中数据不连贯的情况。
来源：STR Global 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部，行业信息

一季度本地疫情导致各类需求下降，春节假期并未带来需求提振。

- 一季度本地疫情导致各类需求下降。自1月6日起，深圳陆续出现本地疫情，导致各类需求下降。春节后香港发生第五波新冠肺炎疫情，深圳作为保障香港物资的通道受到波及。2月至3月所有会展活动延期，一季度深圳仅于1月举办大型会议会展活动4场。3月14日至20日，深圳实行全城居家办公、足不出户、地铁停运、禁止堂食等严格防疫措施。据仲量联行市场调研，各类需求于4月中旬开始恢复。
- 根据深圳市文化广电旅游体育局的数据，2022年春节假期总旅客人次为302.5万，相比2019年下降了62.0%，同比2021年减少了39.1%。旅游收入为20.2亿元，同比减少了47.7%。

一季度深圳新增一家高端酒店。

- 2022年第一季度，共1家奢华酒店开业——位于福田区的文华东方酒店，向市场新增178间客房。
- 2022年深圳预计将新增两家高端酒店——深圳北站万丽酒店和深圳光明万怡酒店，预计在第三季度分别向市场新增274和285间客房。

一季度深圳酒店每间可出租客房收入仅为2019年同期三成。

- 2022年一季度深圳高端酒店市场受本地疫情影响，入住率仅为26.8%，相当于2019年同期水平的36.2%；平均房价为864元，相当于2019年同期的73.7%；每间可出租客房收入为234元，约相当于2019年同期的26.7%。
- 1月至2月深圳酒店入住率较上年12月下滑超40个百分点，导致每间可出租客房收入仅为上年12月的约40%。到3月份本地疫情加重，每间可出租客房收入仅为161元，比2021年3月下降了78.1%，仅达2019年的17.4%。

短期内深圳高端酒店市场恢复存在一定挑战；政策支持有利于酒店业纾困。

- 2022年4月深圳本地疫情基本结束，但由于其他主要城市（如北京、上海）的疫情持续，使得以商务客源为主流需求的深圳高端酒店，短期内恢复存在一定挑战。
- 政策减轻服务业市场主体负担，支持文旅及餐饮业恢复发展。3月24日深圳市发布《深圳市关于应对新冠肺炎疫情进一步帮助市场主体纾困解难若干措施》，加大对包含餐饮业、文化旅游等行业的纾困扶持。通过税收、租金减免或展期、增加金融信贷等方式，协助相关行业主体降本增效，鼓励景区及住宿业通过网络平台拓展业务。

香港

“直至出行限制解除，旅游人次预计维持低迷。”

Mike Batchelor, 亚太区首席执行官, 酒店及旅游地产事业部



每间可出租客房
收入同比增长率
-0.0%

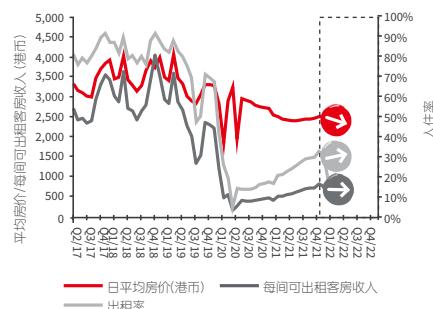


每间可出租
客房收入
526 港元



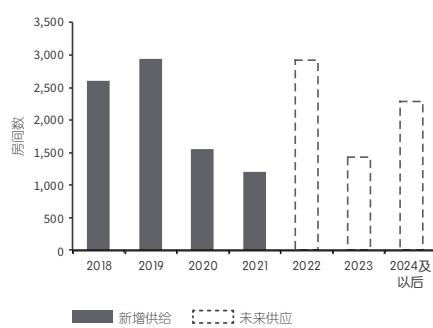
每间可出租房收入恢复
至2019年同期的
16.8%

奢华酒店经营表现



来源: STR Global, 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

主要酒店供给



备注: 市内全领域酒店。由于项目取消、新签约项目、项目信息公开等行业信息的变化, 各季度数据或有不同。

来源: 香港旅游局, 仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部, 行业信息

受到持续的入境限制影响, 入境客源量仍不乐观。

- 截至2022年2月, 香港到访游客总数仅9,690人次, 同比下跌1.8%, 主要是受到持续性疫情及入境限制影响。
- 大陆是香港最大的客源市场, 2月份来自大陆的旅游人次与去年相比上涨13.8%, 达7,691人次, 占总入境人次的78.4%。这一增长来源于香港面向中国大陆的广东省及澳门地区的免隔离政策。

新增供给增速低于长期增长率。

- 在疫情的持续影响下, 2022年并无重点新增供给。部分供给如银樾美憬阁酒店被推迟到了2022年下半年。
- 香港在2021年及2022年第一季度完成多笔酒店交易, 导致现有客房供应减少, 因为新买方收购后将其转换为共居类 (Co-living) 项目。

酒店业绩主要受宅度假 (STAYCATION) 需求驱动。

- 主要归因于内部需求的驱动, 2021年香港奢华酒店的每间可出租客房收入达526港元, 入住率爬升0.3个百分点至21.8%。然而, 平均房价同比下降1.5%至2,418港元。酒店多通过优惠活动等吸引本地宅度假 (Staycation) 客源。
- 奢华酒店在3月实现2,185港元的日均房价, 同比下降了7.7%, 原因是严格的入境限制, 加上社交距离限制, 使得当地人无法使用公共设施和就餐, 导致价格折扣更大。

由于入境限制收紧, 香港酒店业绩恢复预计再次延迟。

- 由于病毒新变种在全球范围传播, 中国大陆与香港的的出入境政策限制或将进一步加强。香港已开放和多个国家的国际通连, 但强制性的1周隔离政策或将降低入境旅客积极性。因此预计在中国大陆游客赴港政策放宽之前, 香港酒店业绩将持续低迷。
- 展望未来, 由于香港将持续依赖单一客源地, 酒店业绩预计将进入较长的恢复期。



仲量聯行

JLL Offices in Greater China 仲量联行大中华区分公司

Beijing 北京

11/F
China World Tower A
1 Jianguomenwai Avenue
Beijing 100004
北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004
tel +86 10 5922 1300
fax +86 10 5922 1330

Chengdu 成都

29/F, Tower 1
Chengdu International Finance
Square
1 Hongxing Road Section 3
Chengdu 610021, Sichuan
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
邮编 610021
tel +86 28 6680 5000
fax +86 28 6680 5096

Chongqing 重庆

45/F
Chongqing World Financial Center
No.188 Minzu Road, Yuzhong District
Chongqing 400010
重庆市渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
tel +86 23 6370 8588
fax +86 23 6370 8598

Guangzhou 广州

Room 2801-03
Guangzhou CTF Finance Centre
No.6 Zhujiang East Road
Zhujiang New Town, Tianhe District
Guangzhou 510623
Guangdong
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
tel +86 20 2338 8088
fax +86 20 2338 8118

Hangzhou 杭州

Unit 802
T2, Raffles City Hangzhou
No. 228 Xinye Road
Jianggan District
Hangzhou 310000
Zhejiang
浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
tel +86 571 8196 5988
fax +86 571 8196 5966

Nanjing 南京

Room 2201
Deji Plaza Office Tower
18 Zhongshan Road
Nanjing 210018
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
tel +86 25 8966 0660
fax +86 25 8966 0663

Qingdao 青岛

Unit 2308
Tower A, COSCO Plaza
61 Hong Kong Middle Road
Shinan District, Qingdao 266071
Shandong
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
tel +86 532 8579 5800
fax +86 532 8579 5801

Shanghai 上海

22/F
HKRI Centre One, HKRI Taikoo Hui
No.288 Shimen Yi Road, Jingan District
Shanghai 200041
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
tel +86 21 6393 3333
fax +86 21 6393 3080

Shenyang 沈阳

1808
Office Tower, L'Avenue
10 Huiqong Street, Shenhe District
Shenyang 110013
Liaoning
辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码 110013
tel +86 24 3109 1300
fax +86 24 3109 1330

Shenzhen 深圳

19/F
Tower Three, Kerry Plaza
1 Zhongxinsi Road, Futian District
Shenzhen 518048
Guangdong
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
tel +86 755 8826 6608
fax +86 755 2263 8966

Tianjin 天津

Unit 3408
The Exchange Tower 2
189 Nanjing Road, Heping District,
Tianjin 300051
天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
tel +86 22 5901 1999

Wuhan 武汉

Unit 3202-03
Ping An Finance Center
1628 Zhongshan Avenue
Jiang'an District
Wuhan 430014, Hubei
湖北省武汉市
江岸区中山大道1628号
武汉天地平安金融中心3202-03室
邮政编码 430014
tel +86 27 5959 2100
fax +86 27 5959 2144

Xi'an 西安

Unit 2202-03
CapitaMall Office
No.64 West Section of
South 2nd Ring Road
Yanta District, Xi'an 710065
Shaanxi
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
tel +86 29 8932 9800
fax +86 29 8932 9801

Hong Kong 香港

7/F
One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay
Hong Kong
香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
tel +852 2846 5000
fax +852 2845 9117
www.jll.com.hk

Macau 澳门

Unit H, 16/F
Finance and IT Center of Macau
Nam Van Lake Quarteirao 5 Lote A
Macau
澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
tel +853 2871 8822
fax +853 2871 8800
www.jll.com.mo

Taipei 台北

20/F-1
Taipei 101 Tower
No 7 Xinyi Road Section 5
Taipei 11049, Taiwan
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
tel +886 2 8758 9898
fax +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

JLL Wechat

仲量联行微信号



JLL Mini Program

仲量联行小程序



www.joneslanglasalle.com.cn

Jones Lang LaSalle 仲量联行

©2022 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.
©仲量联行2022年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。
但我们不对其准确性做出任何保证或担保。