

58同城 | 安居客

长期看好 短期承压

2019全国写字楼市场宏观报告

OFFICE MARKET REPORT

👤 | 58安居客房产研究院首席分析师：张 波

58安居客房产研究院高级分析师：成沅铭

✉ | 联系方式：zhangbo_ajk@58.com

📍 | 地址：上海市浦东新区东方路1217号
陆家嘴金融服务广场13/15F

摘要:

整体来看，写字楼的市场需求主要和 GDP 增速、人均 GDP、第三产业发展状况、第三产业从业人数、城镇化率相关。当前，我国 GDP 总量全球第二，但人均 GDP 只有美国的不到六分之一，人均 GDP 仍有较大增长空间。同时，尽管我国第三产业增长强劲，但三产 GDP 占比远低于发达国家如美国，三产从业人数占比更低，城镇化率正值快速抬升阶段，尚有较大发力空间。因此，我们认为，中国写字楼的整体市场需求仍然处于上升通道。

2019 年以来写字楼开发投资由负转正持续改善。新开工面积在连续两年负增后，终于在今年转正，表明开发商正积极布局、拓展写字楼市场。与此同时，竣工面积却未能扭转颓势，且施工面积持续高位，写字楼项目施工进度缓慢，后续充足的供应有可能进一步施压售价及租金。写字楼销售的持续不振使得库存在连续几年下行以后再次上升，库存压力仍存。

中国商业地产大宗交易在 2015 年“限外令”取消后风起云涌。近年来全国商业地产交易中，一线城市占比 8 成，外资参与度快速提升。写字楼始终是大宗交易最受青睐资产类别，但占比不断下滑。今年以来，人民币贬值叠加经济下行给外资提供抄底机会，预计商业地产大宗交易会继续活跃，外资参与热情持续提升。

一线城市 GDP 增速快，三产占比高，写字楼市场发展成熟。今年以来一线城市写字楼空置率除广州外全部上浮，四城租金全线承压。净吸纳量上半年受经济形势影响严重下挫，三季度北京及深圳率先转暖。由于经济增速回落加上实体经济多个行业波动的影响，企业谨慎扩张，写字楼租赁需求较弱，租户的租赁决策更趋保守。一线城市写字楼项目的去化周期以及租赁决策周期均进一步拉长。

调查显示，TMT、专业服务业、金融为一线城市新增租赁需求最大来源行业。中国科技领域研发支出占 GDP 比重处于上升通道，随着研发投入的增加以及新技术的应用，TMT 领域的业务和从业人数将会继续壮大。专业服务业中联合办公行业发展最快需求最大，目前一二线城市渗透率均不高，随着行业带来的企业空间解决方案革新，有望带来更多租赁需求。当前中国的经济自由度仍有较大开放空间，随着进一步扩大金融业对外开放，海外金融机构在华的业务扩张和员工人数也会随之增长。

58 安居客线上写字楼搜索数据显示，今年 1-9 月，重点十城整体租赁热度抬升，一线城市中广州热度提升明显，二线城市中西部城市受追捧。一线城市新兴商务区热度提升，二线城市成熟商务区更受青睐，二线城市办公替代效应渐显。

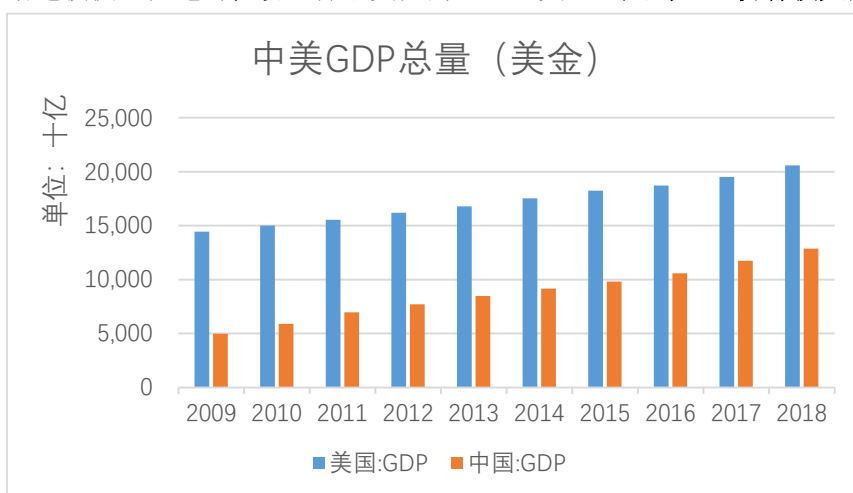
第一部分：宏观背景

写字楼整体市场需求处于上升通道

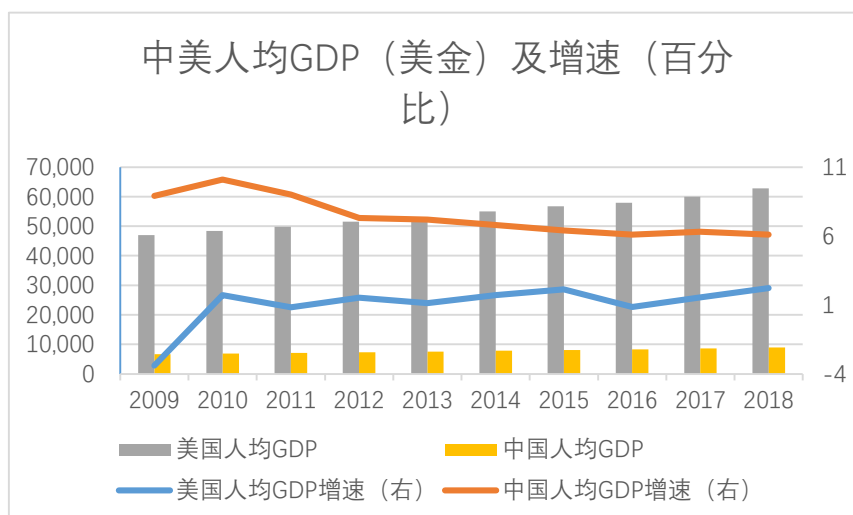
总体来看，写字楼的市场需求主要和 GDP 增速、人均 GDP、第三产业发展状况、第三产业从业人数、城镇化率相关。当前，我国 GDP 总量全球第二，但人均 GDP 只有美国的不到六分之一，人均 GDP 仍有较大增长空间。同时，尽管我国第三产业增长强劲，但三产 GDP 占比远低于发达国家如美国，三产从业人数占比更低，城镇化率正值快速抬升阶段，尚有较大发力空间。因此，我们认为，中国写字楼的整体市场需求仍然处于上升通道。

一、人均 GDP 仍有较大的增长空间

2018 年我国的 GDP 总量超过 90 万亿人民币，全球排名第二，仅次于美国。2018 年我国人均 GDP 为 64644 元人民币，尽管增速较快，但绝对值仍远低于美国的 62853 美金，人均 GDP 仍有较大的增长空间。



数据来源：Wind，58 安居客房产研究院

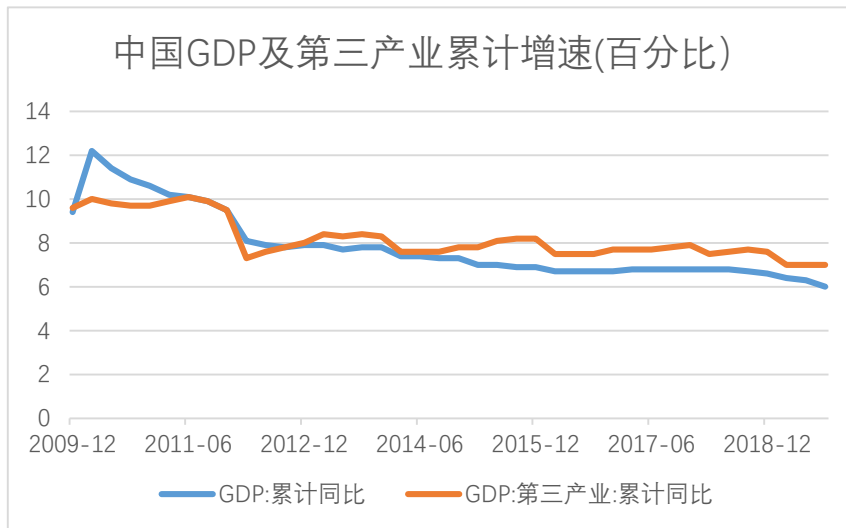


数据来源：Wind，58 安居客房产研究院

二、经济下行压力大，三产保持较好表现

中国的 GDP 增速近年来有所回落，但仍能维持 6% 以上的较高增长。自 2013 年起，第三产业累计增速一直高于 GDP 累计增速，第三产业得到蓬勃发展，这也和国家大力支持小微企业、推动万众创业大众创新

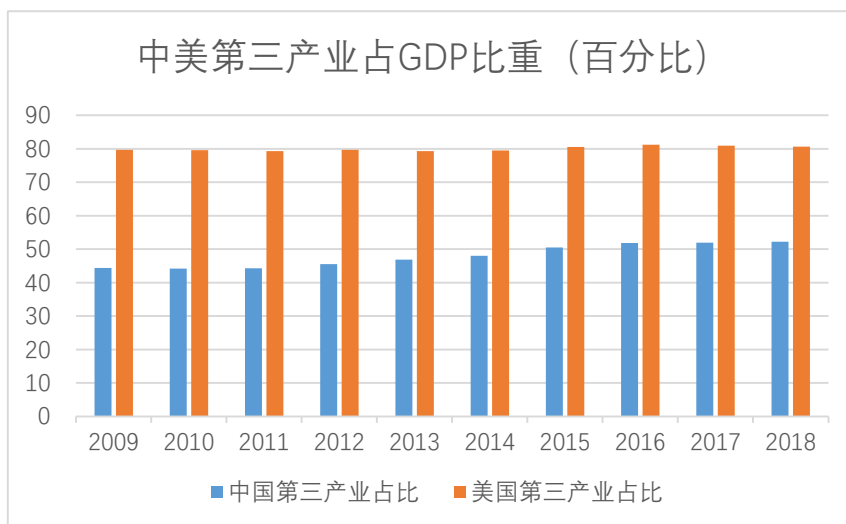
的各项政策密切相关。截至今年9月，我国2019年GDP累计增速为6.0%，第三产业累计增速为7%，可见经济下行压力加大，但第三产业仍保持了相对较好的增长表现。



数据来源：国家统计局，58安居客房产研究院

三、 第三产业仍有较大增长空间

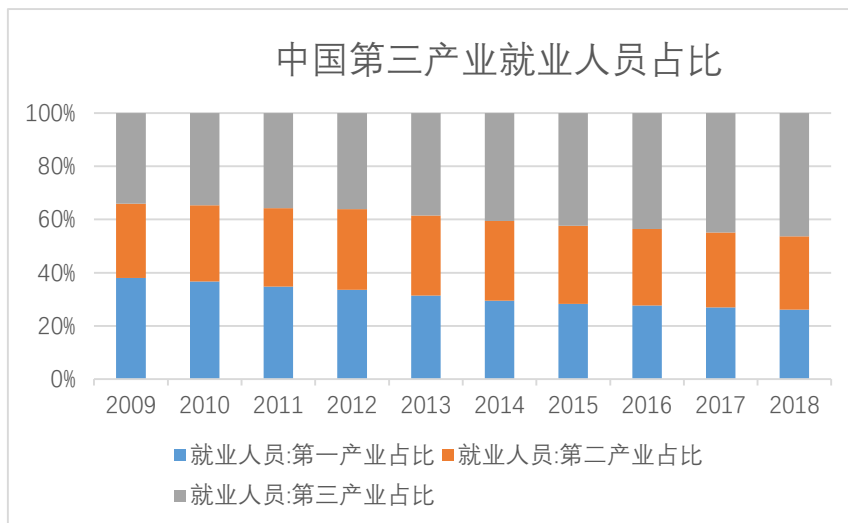
中国的第三产业增长迅速，但在GDP中的占比仍远低于发达国家。2018年中国第三产业产值占GDP的比重为52.2%，相比2009年的44.4%已经有了接近8%的增长。而美国2018年第三产业占GDP的比例为80.6%，且十年来此比例一直维持在80%左右。和美国相比，中国的第三产业占比仍然较低，未来仍有较大的增长空间。



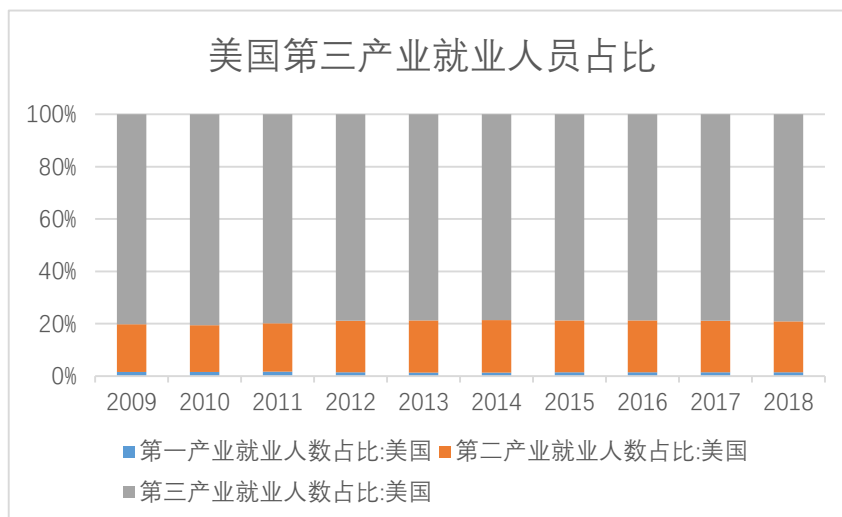
数据来源：Wind，58安居客房产研究院

四、 三产从业人数占比有望提升

和第三产业GDP占比相对应的是第三产业从业人数占比。据世界银行统计，美国2018年第三产业从业人数占比为79.14%，略低于第三产业GDP占比的80.6%。而中国2018年第三产业从业人数占比为46.30%，明显低于第三产业GDP占比的52.2%。随着中国第三产业GDP占比的不断抬升，相信中国第三产业从业人数占比也会逐渐增加。



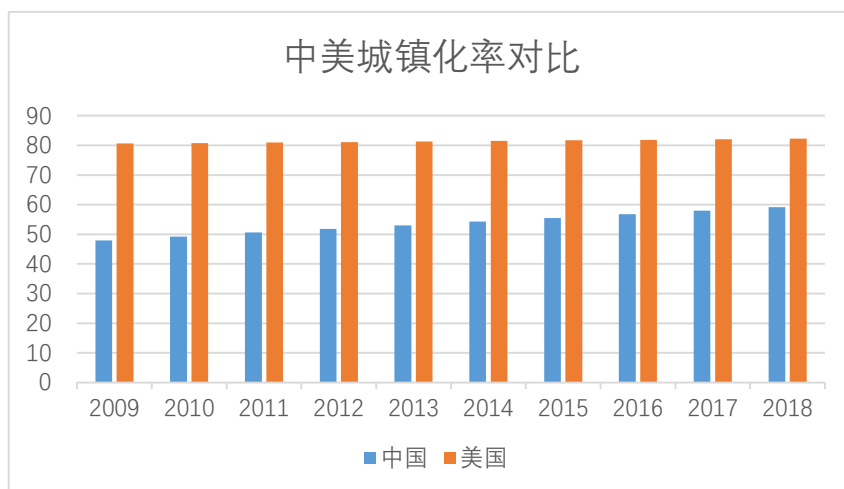
数据来源：世界银行，58 安居客房产研究院



数据来源：Wind，58 安居客房产研究院

五、 城市化率继续提升

进入 21 世纪，随着市场经济的不断发展，中国的城镇化率迅速抬升。2018 年底我国的城镇化率已提高至 59.15%，比 10 年前提升 11 个百分点，体现了新兴经济体的活力。发达国家的城镇化率一般在 80%左右，美国 2018 年底的城镇化率为 82.26%，仅比十年前提高 1.82%。而中国距离发达国家水平仍有较大差距，因此较快的城镇化率提升仍会持续。根据中国社会科学院 2019 年发布的《中国城市竞争力第 17 次报告》估算，预计到 2035 年，中国城镇化比例达到 70%以上。更多的城市人口意味着更大的服务市场和更多的需求。



数据来源：世界银行，58 安居客房产研究院

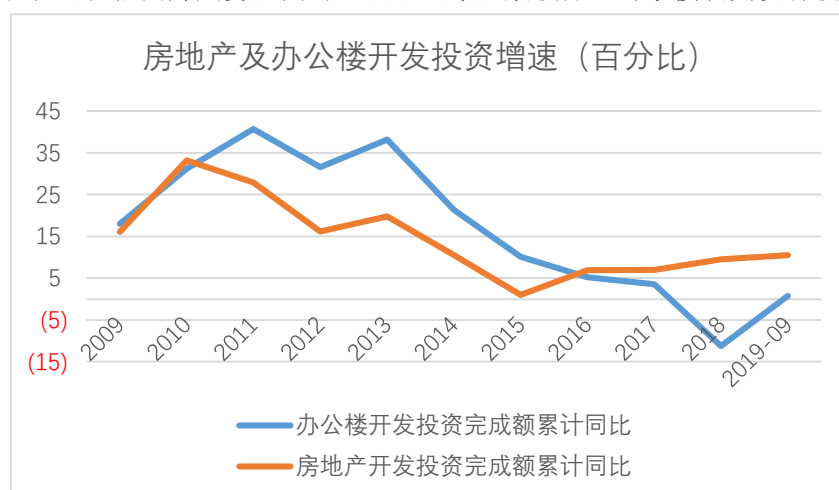
第二部分：行业现状

新开工同比由负转正，库存压力尚存

2019 年以来写字楼开发投资由负转正持续改善。新开工面积在连续两年负增后，终于在今年转正，表明开发商正积极布局、拓展写字楼市场。与此同时，竣工面积却未能扭转颓势，且施工面积持续高位，写字楼项目施工进度缓慢，后续充足的供应有可能进一步施压售价及租金。写字楼销售的持续不振使得库存在连续几年下行以后再次上升，库存压力仍存。

一、 写字楼开发投资同比扭转颓势

2019 年 1-9 月房地产开发投资累计同比增长 10.5%，写字楼开发投资累计同比增长 0.8%。尽管写字楼投资增速远低于整体房地产投资增速，但对比去年同期 11.4% 的负增长，年初以来写字楼投资增速由负转正且持续改善，表现出积极向好走势；同时，由于去年基数较低，写字楼投资仍有较大改善空间。

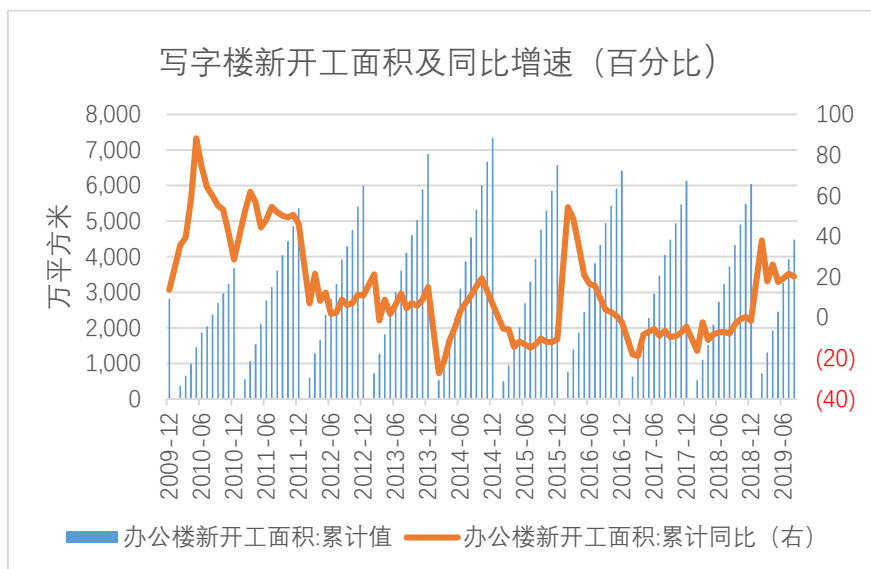


数据来源：国家统计局，58 安居客房产研究院

二、新开工面积同比增速由负转正

2019 年初以来写字楼新开工面积同比增速持续为正，结束了 2017 至 2018 连续两年的负增长颓势。截至 9 月底，2019 年写字楼新开工面积 5010 万平方米，同比增长 15.7%，表明开发商正积极拓展、布局

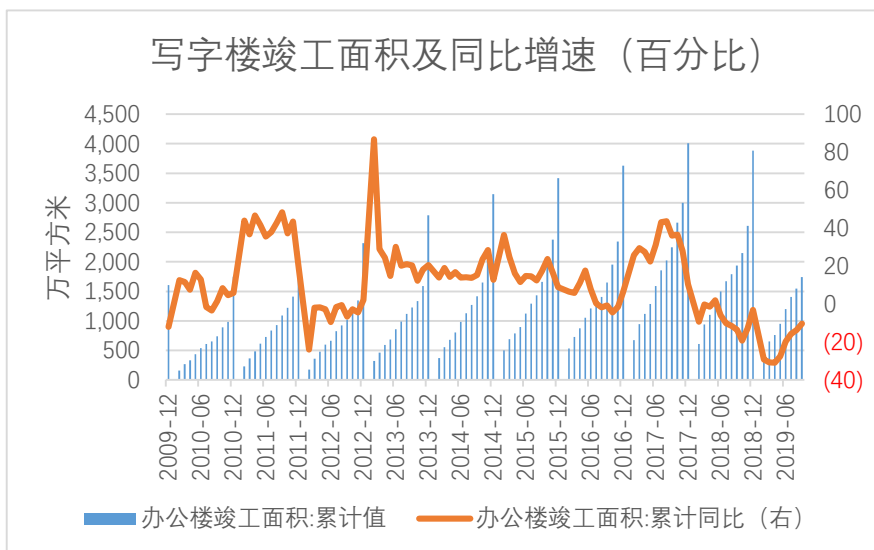
写字楼市场。



数据来源：国家统计局，58安居客房产研究院

三、 竣工面积延续负增

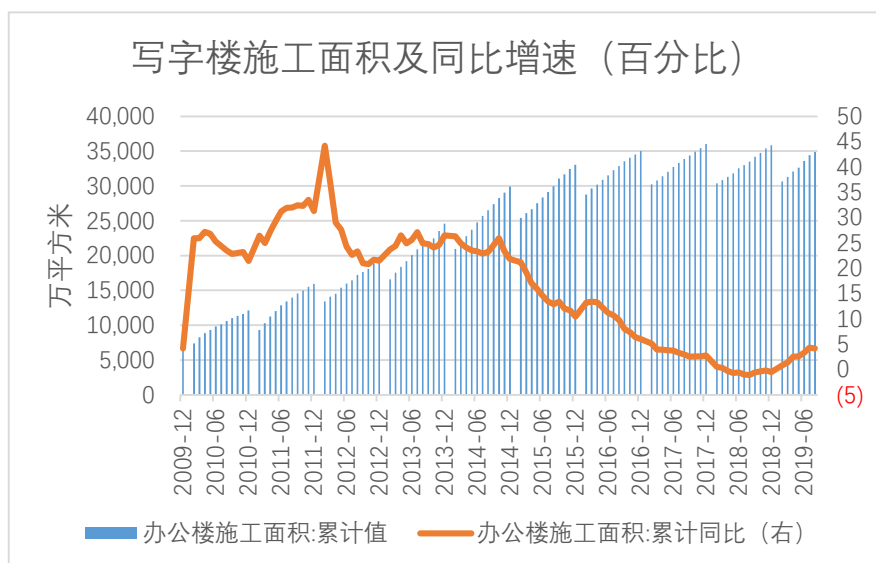
2019年写字楼竣工面积延续了2018年初以来的负增长走势。1-8月累计竣工1544万平方米，同比负增长13.8%。竣工面积的负增长可能和去年以来开发商融资难、资金紧相关，项目施工进度减缓。



数据来源：国家统计局，58安居客房产研究院

四、 施工面积处于高位

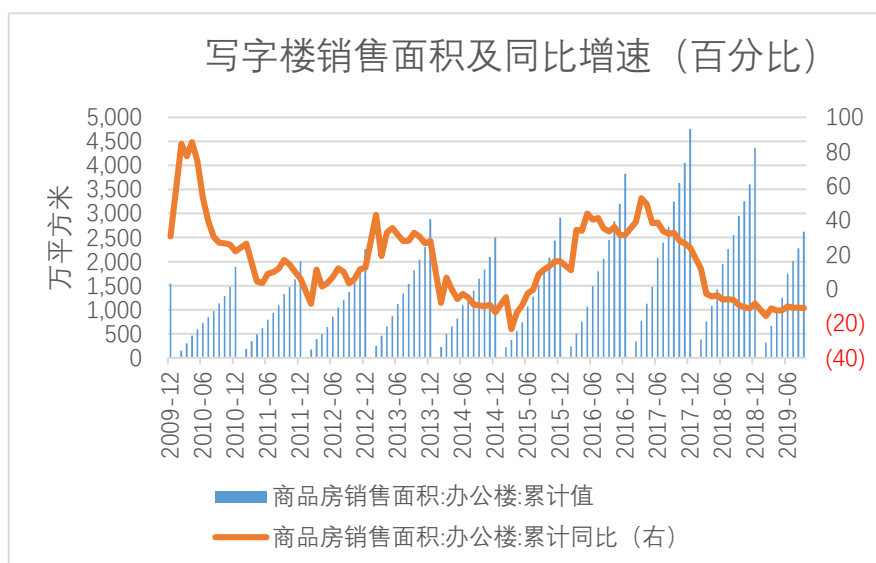
新开工面积正增长，竣工面积负增长共同带来的就是施工面积走高。由图可见，近几年来写字楼施工面积一直在高位。今年以来，施工面积持续正增长，1-9月累计施工面积为35355万平方米，同比增长3.5%。施工面积持续高位一方面表明开发商手里有足够的写字楼库存，后续供应充足；另一方面也说明市场消化并不理想，开发商加速完工推出房源的意愿较低。



数据来源：国家统计局，58 安居客房产研究院

五、 写字楼销售遇冷

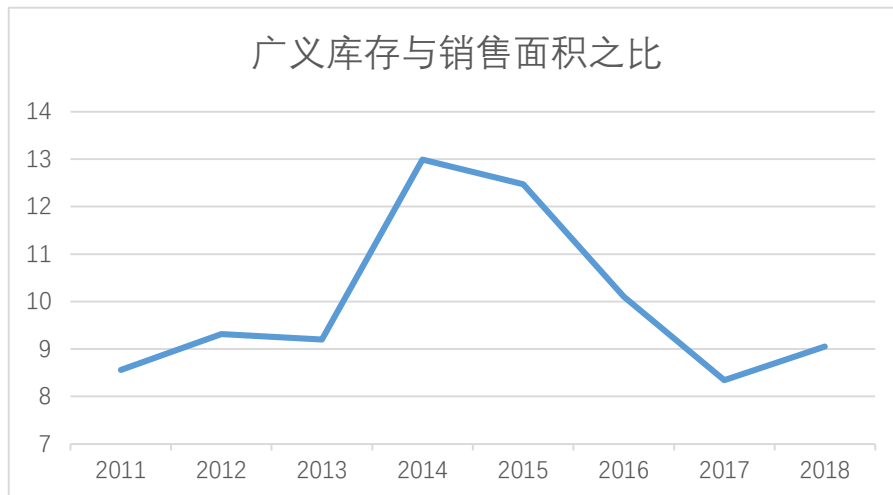
写字楼销售面积在 2017 年录得峰值，全年销售 4756 万平方米。2018 年全年销售 4363 万平方米，同比下降 8.3%。今年以来写字楼销售延续 18 年下滑走势，至 9 月底累计销售 2624 万平方米，同比下降 11%。受经济环境走弱影响，写字楼销售遇冷，多个核心城市写字楼空置率提升，投资者观望。



数据来源：国家统计局，58 安居客房产研究院

六、 广义库存去化压力大

写字楼的广义库存等于写字楼施工面积加上待售面积。我们按照年底的写字楼广义库存除以全年的销售面积得到库存消化周期。由图可见，写字楼的消化周期在 2014 年达到峰值，即按照当年的去化速度，写字楼的广义库存需要 12.99 年消化。2014 至 2017 消化周期呈下降趋势，2018 年底再次上升为 9.05 年。可见即便写字楼库存有所下降，去化仍有压力。



数据来源：国家统计局，58 安居客房产研究院

第三部分：大宗交易

写字楼蝉联最受青睐资产类别，但占比下滑

中国商业地产大宗交易起始于 2000 年初，2005 年时达到小高峰。06 年一纸“限外令”使得交易量直线下降。2015 年“限外令”取消后大宗交易开始风起云涌。近年来全国商业地产交易中，一线城市占比 8 成，外资参与度快速提升。写字楼始终是大宗交易最受青睐资产类别，但占比不断下滑。今年以来部分外资机构依旧活跃但决策更趋谨慎，内资受经济下行压力影响投资转向保守，预计未来几年商业地产大宗交易增速将会放缓。

一、 大宗交易自 2016 年其风起云涌

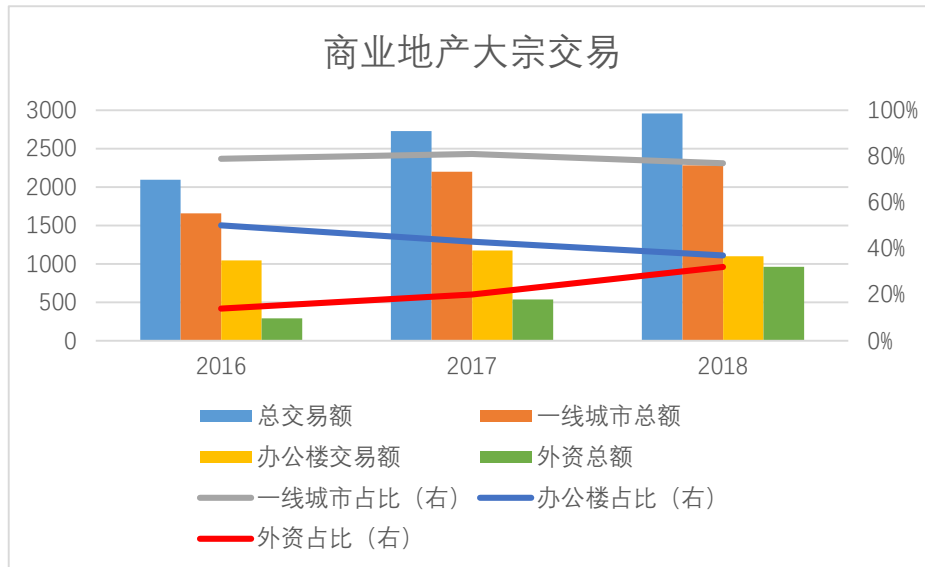
中国商业地产大宗交易自 2016 年以来异常活跃，除了基于国内房地产进入存量市场这个大背景，**外资机构的参与度也是重要变量**。早在 2000 年初，国内商业地产就开始了整合并购之路，并在 2005 年达到小高峰。但在 2006 年，六部委出台《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，一纸“限外令”使得交易量直线下降。近十年后的 2015 年，六部委下发《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，允许机构和个人在中国购房，于是，早已蠢蠢欲动的外资机构开启了商业地产的抢购浪潮。

二、 一线城市占比高，外资参与度攀升

2016 年全年商业地产交易总额 2094 亿人民币，同比翻倍。2017 年交易总额 2730 亿，同比增幅 30%。2018 年交易总额 2960 亿，同比增幅 8.5%。几年来，**一线城市占比始终在 8 成左右；外资机构投资额及占比均大幅跃升**，从 2016 年的 14% 上升至 2018 年的 32%。

三、 写字楼交易占比下滑

值得注意的是，尽管商业地产交易总额屡创新高，写字楼也稳坐最受青睐资产类别，但写字楼交易额占比从 2005-2015 年均的 55%，一路下降到 2018 年的不足 40%。写字楼占比的下滑反应了多方面的现状：1) 重点城市优质写字楼出售标的有限，尤其是在北京，核心区域出售资源稀少，因而带动了可改造类物业受到投资者关注。2) 重点城市写字楼租金的平均涨幅普遍低于其资产价值的涨幅，使得写字楼的投资收益较低，因此更多投资商把目光转向资产价值的提升，增值型资产越来越受欢迎。3) 随着经济的发展，其他资产类别如零售、酒店、物流的投资价值提升，获得更大关注。



数据来源：戴德梁行，58 安居客房产研究院

四、 2019 大宗交易整体活跃

2019 年前三个季度一线城市大宗交易整体活跃。据不完全统计，四城写字楼（含综合）成交额超 774 亿人民币，外资占比超 55%。其中多个交易项目为去年启动，今年以来买家决策趋于谨慎。

我们认为，人民币疲弱的走势，加上不少国内开发商激活现金流压力增加，精明的外资机构会趁机抄底区位优势、有升值潜力的商业物业。尽管短期的经济不确定性使得部分投资者趋于谨慎；长期来看，商业地产大宗交易会继续活跃，外资参与热情继续提升。

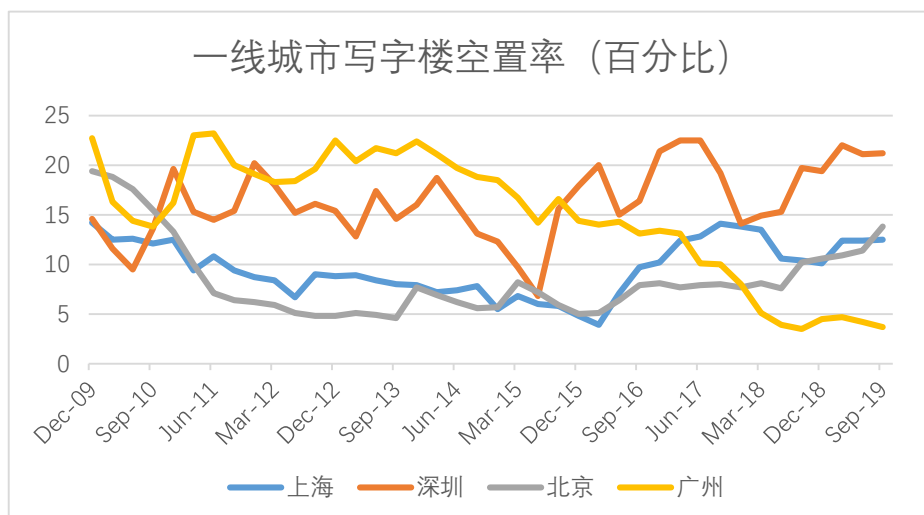
第四部分：租赁市场

一线城市空置率分化，净吸纳量大幅下滑

一线城市 GDP 增速快，三产占比高，写字楼市场发展成熟。今年以来一线城市写字楼空置率除广州外全部上浮。净吸纳量上半年受经济形势影响严重下挫，三季度北京及深圳率先转暖。一线城市写字楼项目的去化周期以及租赁决策周期均进一步拉长，写字楼销售价格及租赁价格承压。

一、 一线城市空置率分化

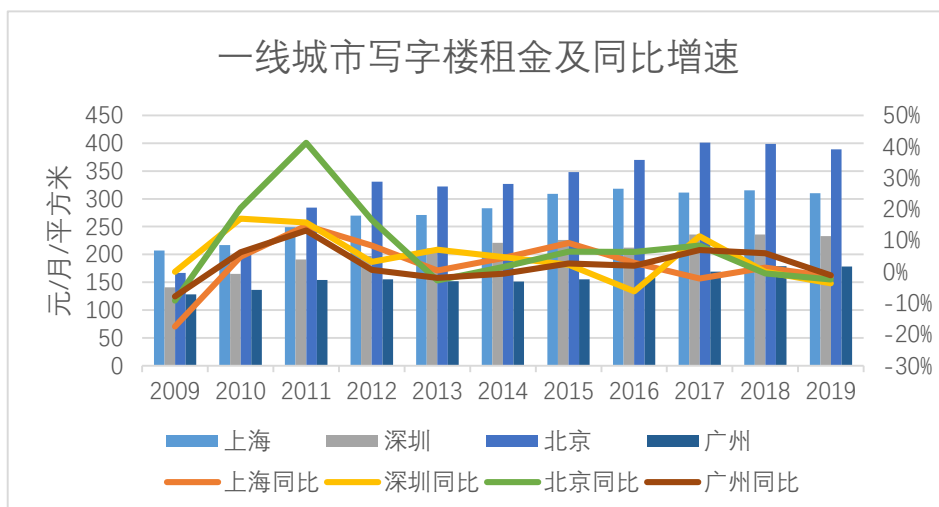
2019 年前三个季度，北京、上海、深圳空置率为 13.8%、12.5%、21.2%，分别较去年底上浮 3.2%、2.4%、1.8%，广州空置率维持低位且持续下降至 3.7%。北京逐渐回暖的租赁需求不足以支撑其写字楼的巨量供应，因而空置率继续上升。P2P 行业的综合整顿叠加新增供应大幅增加或是深圳空置率承压的主要原因。广州空置率的持续下降或是得益于其较低的租金水平以及其较少的新增租赁供应量。



数据来源：高力国际，58 安居客房产研究院

二、 租金整体承压

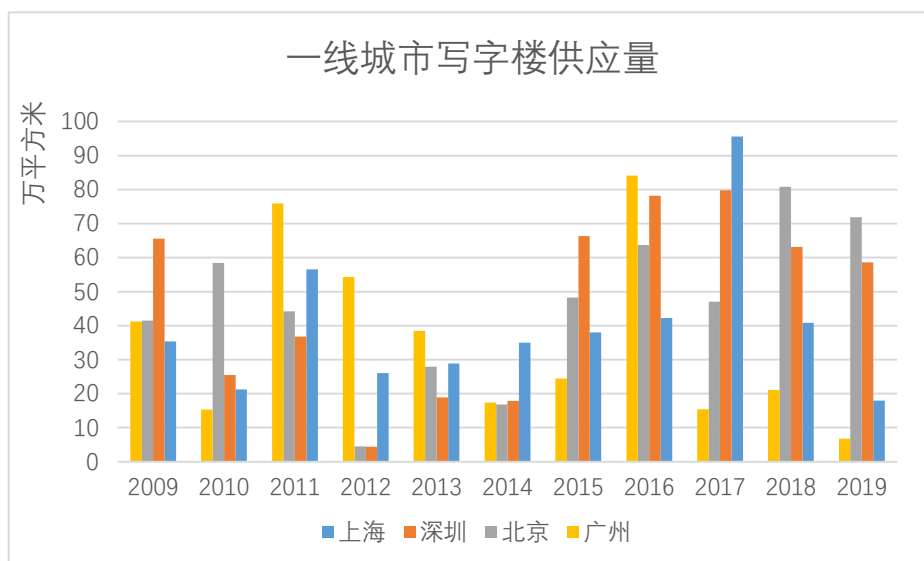
三季度末，北上广深写字楼的每平方月平均租金分别为 389 元、310 元、178 元、和 233 元，同比增幅-2.5%、-1.6%、1.1%、-3.7%，一线城市租金整体承压。长期来看，2009 年底至今，北上广深租金分别增长 133%、50%、39%、65%，北京的租金上涨幅度最大，这可能得益于 2011 年以后北京写字楼持续较低的空置率以及北京第三产业的高速发展。



数据来源：高力国际，58 安居客房产研究院

三、 北京深圳新增供应量较大

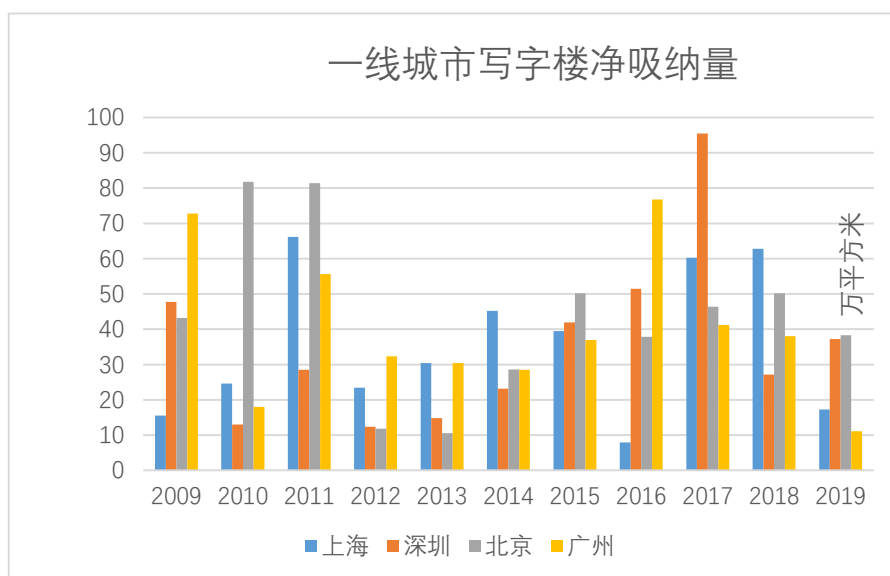
2019 年前三个季度，北上广深写字楼租赁新增供应量分别为 72 万方、18 万方、7 万方、59 万方。上海供应同比下浮近 5 成，形成了供需双降的局面。北京三季度供应创历史新高，整体供应量基本和去年持平；深圳供应量同比上浮 43%，北京及深圳的高供给量助推了两地空置率的持续升高。广州供应量增速高但绝对值仍然较低。



数据来源：高力国际，58 安居客房产研究院

四、净吸纳量大幅下滑

2019 年前三季度北上广深写字楼净吸纳量分别为 38.3 万方、17.3 万方、11.1 万方、和 37.2 万方，同比增速分别是-18%、-70%、-57%、和 89%。深圳净吸纳量的同比高增速一方面是由于去年基数较低；另一方面，中共中央、国务院在 8 月份宣布将支持深圳建设成为“中国特色社会主义先行示范区”的政策将在一定程度上提升租户、投资者对深圳写字楼市场的信心。**经济形式不明朗以及二线城市的崛起可能是一线城市整体写字楼净吸纳量下滑的重要原因。**



数据来源：高力国际，58 安居客房产研究院

短期来看，由于经济增速回落加上实体经济多个行业波动的影响，企业谨慎扩张，写字楼租赁需求较弱，租户的租赁决策更趋保守。一线城市写字楼项目的去化周期以及租赁决策周期均进一步拉长，写字楼销售价格及租赁价格承压。

第五部分：需求来源

TMT、专业服务业、金融需求潜力大

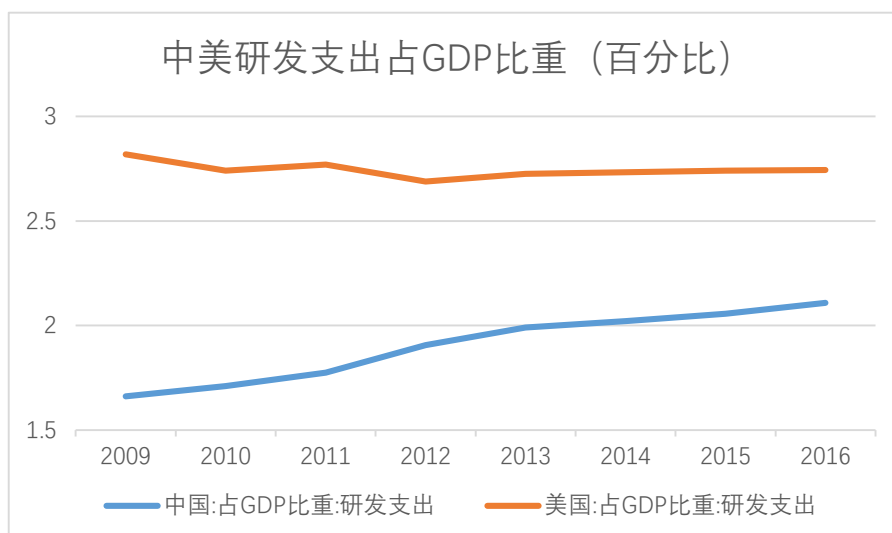
第三产业以及部分高端制造业的蓬勃发展会为写字楼市场输送大量需求，那么哪些行业最有潜力？调研显示，2017年10月至2018年9月间，一线城市甲级写字楼新增租赁需求以TMT、专业服务业、金融业为主力，这三个产业占据了北京和深圳租赁成交面积超过80%、上海和广州租赁成交面积超过60%。房地产、零售、制造业也贡献不少租赁需求，但在各城市的需求占比差距较大。在这些新增需求中，外资占比较低且城市分布不均匀，上海显然是外资企业最钟爱的办公城市，其次为深圳，北京和广州的外资企业租赁面积占比均不超过10%。

一线城市甲级写字楼成交租赁面积-按企业类型 (2017/10-2018/9)				
	北京	上海	广州	深圳
内资企业	93%	61%	91%	80%
外资企业	7%	39%	9%	20%
一线城市甲级写字楼成交租赁面积-按产业 (2017/10-2018/9)				
	北京	上海	广州	深圳
产业名称	TMT	专业服务业	TMT	TMT
占比	36.50%	27.90%	29.40%	36.20%
产业名称	专业服务业	金融	专业服务业	专业服务业
占比	27.20%	17.90%	25.90%	31.20%
产业名称	金融	TMT	房地产	金融
占比	21.70%	16.30%	15.20%	15.20%
产业名称	能源	制造业	金融	房地产
占比	6.80%	16.20%	9.60%	8.80%
产业名称	房地产	零售	零售	制造业
占比	3.90%	8.10%	6.40%	3.20%
产业名称	制造业	房地产	医疗健康	能源
占比	2.40%	2.40%	5.40%	3.00%

数据来源：戴德梁行，58安居客房产研究院

一、TMT发展前景广阔

中国TMT领域拥有广阔的发展空间。中国互联网络信息中心发布的报告显示，截至2018年底，我国网民规模8.29亿，互联网普及率59.6%。网络普及率的继续提升必然会产生更多的客户、需求、销售、和数据，推动科技公司进一步发展。中国的研发支出占GDP的比重不断抬升，但与美国研发支出占GDP比重常年保持在2.6%以上相比，中国的科技投入仍有较大的加强空间。随着研发投入的增加以及新技术及相关产品和服务的应用，TMT领域的业务和从业人数将会继续壮大。



数据来源: Wind, 58 安居客房产研究院

二、 联合办公贴合时代发展

联合办公的发展是促进专业服务业大举拓展甲级写字楼租赁面积的主要动力。近年来,随着移动互联网的发展,共享经济受到热捧,而联合办公的兴起更是给以往无力负担甲级写字楼的微小创企业提供了低门槛高质量的服务。截至 2019 年一季度末,联合办公的市场渗透率,即联合办公总体量与优质写字楼总体量比率,北上深已达 6%,广州为 2%。

尽管 Wework 上市受阻使得联合办公行业的盈利模式受到质疑,但联合办公这一业态的市场接受度却在不断提高;联合办公带来的企业空间解决方案革新使得其客户群从微小创企业向成熟企业拓展,有望带来更多的租赁需求。

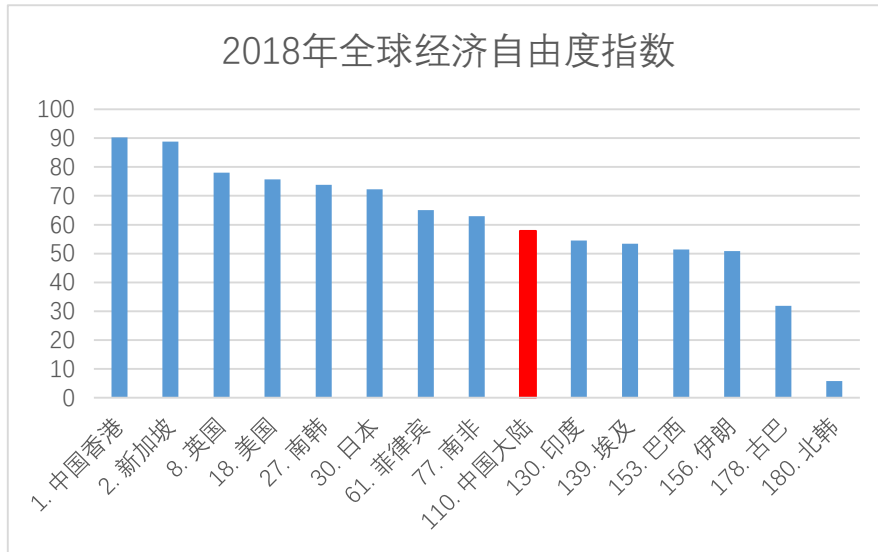
联合办公市场渗透率			
一线城市		主要二线城市	
北京	6%	杭州	3%
上海	6%	成都	3%
广州	2%	南京	2%
深圳	6%	重庆	2%
		武汉	1%

数据来源: 世邦魏理仕, 58 安居客房产研究院

三、 金融开放想象力无限

《华尔街日报》和美国传统基金会联合发布的经济自由度指数是全球权威的经济自由度评价指标之一。根据其 2018 年报告,在全球 180 个国家和地区中,中国的经济自由度排名 110 位,得分 57.8 分。与之相对应的是中国香港连续 24 年蝉联第一位,得分 90.2 分;美国排名第 18 位,得分 75.7 分。可见中国的经济金融开放程度距离世界前列仍有较大差距。

近年来一系列促进金融开放的政策也在不断向世界昭示中国推进进一步开放的决心。2019 年 7 月央行宣布 11 项举措进一步扩大金融业对外开放,海外金融机构在华的业务扩张和员工人数也会随之增长。



数据来源：The Heritage Foundation, 58 安居客房产研究院

第六部分：租赁热度

二线城市需求崛起

通常来说，GDP 增速快、人均 GDP 高、三产占比高且增速快，则人才吸引力足，写字楼整体租赁需求旺盛。下表可见，一线城市 GDP 占比高，接近发达国家水平，人均 GDP 可观，GDP 增速及第三产业增速喜人，因此写字楼行业发展成熟。重点二线城市三产占比略低于一线城市，但增速惊人，写字楼市场需求后劲足，未来可期。

城市类型	2018 年				2019/06 累计值	
	GDP 增速	人均 GDP	第三产业比重	第三产业增速	GDP 增速	第三产业增速
一线城市						
北京	6.6	140211	81.0	7.3	6.3	6.5
上海	6.6	134982	69.9	8.7	5.9	9.1
广州	6.2	155491	71.8	6.6	7.1	8.6
深圳	7.6	189568	58.8	6.4	7.4	7.5
重点二线城市						
成都	8.0	94782	54.1	9.0	8.2	9.0
杭州	6.7	140180	63.9	7.5	6.9	8.8
重庆	6.0	65933	52.3	9.1	6.2	6.1
南京	8.0	152886	61.0	9.1	8.1	9.4
西安	8.2	85114	61.9	8.3	7.0	6.1
武汉	8.0	135136	54.6	10.1	8.1	8.5

数据来源：国家统计局, 58 安居客房产研究院

一、城市热度排名

58 安居客线上写字楼搜索数据显示，2019 年 1-9 月，重点十城写字楼整体租赁搜索热度同比抬升，表明尽管全国整体经济下行压力加大，部分热点城市的写字楼租赁需求仍然旺盛。一线城市中，广州的租

赁搜索热度提升最明显，低空置率叠加亲民的租金使得广州写字楼租赁市场越来越受追捧。当前广州的写字楼新盘主要集中在琶洲板块，此板块受到科技企业热捧，租赁热度和租金双双走高。

六个重点二线城市中，西安、成都、重庆三个西部城市租赁搜索热度提升较大，租赁需求潜力巨大。西部商业的崛起推升办公需求，其中，成都的整体热度和同比变化均名列前茅，这主要是受益于成都繁荣的零售业的推动，许多国际知名的零售企业国内首店选址成都，“首店经济+网红效应”持续为成都的商业市场输血，也吸引着更多国内外企业和人才落户，截至 2018 年底，世界 500 强企业已有 285 家落户成都。成都的营商环境不断优化，写字楼租赁热度持续提升。

热度排名	同比排名
北京	西安
深圳	成都
成都	广州
上海	重庆
广州	杭州
重庆	武汉
杭州	南京
武汉	上海
西安	深圳
南京	北京

数据来源：58 安居客房产研究院

二、 区域热度排名

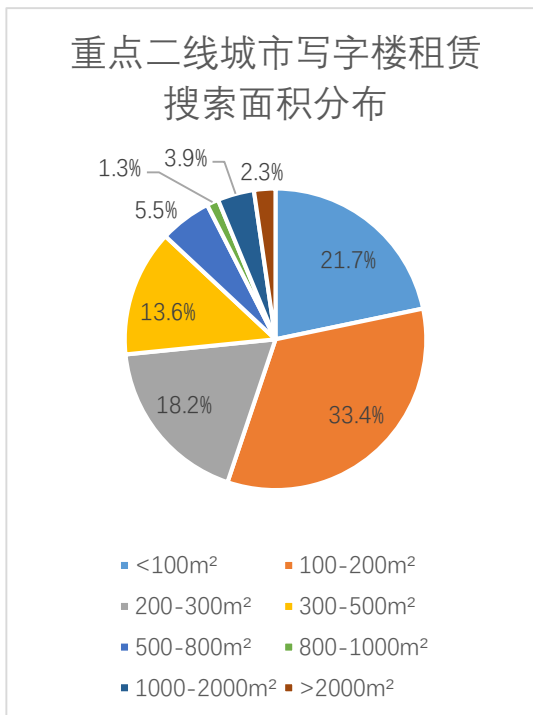
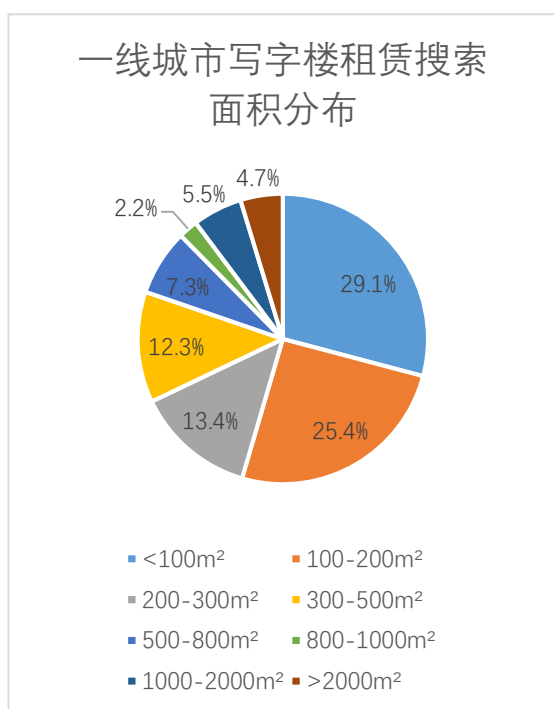
2019 年 1-9 月，一线城市中写字楼租赁搜索热度排名前列的地段包含深圳宝安西乡、北京大兴亦庄、上海闵行静安新城等，均位于新兴商务区。随着近年来各项配套设施的完善，新兴商务区逐渐崛起，租户关注度与日俱增。二线重点城市中，写字楼租赁搜索热度排名前列的板块例如成都高新芳草、重庆江北观音桥、重庆南岸南平，均位于成熟商务区，二线城市核心商务区的价值正在获得更多的认可。近几年来，二线城市经济上紧追一线城市，政策上提供更多优惠，各城市间对人才和企业的争夺更加白热化，写字楼的竞争亦突破城市界限。

一线城市				重点二线城市			
热度排名	城市	区域	板块	热度排名	城市	区域	板块
1	深圳	宝安	西乡	1	成都	高新区	芳草
2	北京	大兴	亦庄	2	重庆	江北	观音桥
3	北京	朝阳	大山子	3	重庆	南岸	南坪
4	深圳	龙岗区	龙岗中心城	4	武汉	江汉	汉口火车站
5	广州	天河	中山大道	5	重庆	渝中	大坪
6	深圳	龙岗区	坂田	6	杭州	萧山	钱江世纪城
7	北京	朝阳	北沙滩	7	成都	高新区	世纪城
8	上海	闵行	静安新城	8	成都	高新区	南延线
9	北京	海淀	中关村	9	成都	高新区	大源
10	广州	白云	嘉禾望岗	10	武汉	洪山	关山

数据来源：58 安居客房产研究院

三、 租赁面积热度

截至 9 月，从写字楼租赁面积的搜索量来看，一线城市热度最高的是<100m²的房源，占比 29.1%，其次是 100m²-200m²的房源，占比 25.4%。而二线城市需求最大的是 100m²-200m²的房源，占比高达 33.4%，且 200m²-300m² 以及 300m²-500m² 面积段房源搜索占比均超过一线城市，二线城市租客更青睐中等大小的写字楼房源。这一方面可能是因为一线城市中小创企业更加活跃，小面积办公房源需求大；另一方面也可能是一线城市不断高涨的租金导致企业压缩对租赁面积的需求。值得注意的是是一线城市 500m² 以上的大办公房源搜索占比为 19.7%，二线城市只有 13%，一线城市大型企业的租赁需求强于二线城市。



数据来源：58 安居客房产研究院

报告说明:

1. 数据来源:

58 安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明:

报告整体时间段: 2019.01-2019.09

具体数据指标参考各页标注

3. 版权声明:

58 安居客房产研究院(以下简称“本机构”)是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司(以下简称“本公司”)旗下的内部组织,凡属本机构的权责,上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护,部分文字和数据采集于公开信息,所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编,否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载,需注明出处为 58 安居客房产研究院,且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款:

本报告内容由 58 安居客房产研究院整理制作,文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述,力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制,报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见,任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述,均应从严格经济学意义上理解,并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见,用户也不应该从这些角度加以解读,本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任,并保留采取行动保护自身权益的一切权利。