

MARKETBEAT



250.48

租金
(人民币/平方米/月)

-2.9%

租金增长
(环比)

19.4%

空置率

WHAT'S NEXT

市场概要

需求疲软叠加供应放量，租赁市场持续承压

三季度，全市迎来3个新项目入伙，带来新增供应25.55万平方米，全市甲级写字楼存量攀升至538.33万平方米。在需求放缓的背景下，新供应进一步令市场承压，三季度末，全市甲级写字楼空置率环比上升2.91个百分点至19.36%，而平均租金则较上季度下滑2.9%至250.48元/平方米/月。

进入三季度，虽然以降低成本为目的的寻租客户有所增加，但市场整体低迷的运行态势并未有明显改善。宏观经济的不确定性仍存，抑制企业推进大幅扩张的计划，进而影响物业去化。在南山区，近年来入伙的品质较高的写字楼较多，同时多数新项目租金水平与中心区相比仍有优势，伴随商务氛围的日渐提升而成为不少换租客户的首选目的地，租赁成交相对活跃，本季度吸纳量约5.45万平方米，位居各区之首。不过较高的新供应之下，市场竞争仍然激烈，三季度末，南山区平均租金下降3.4%至229.09元/平方米/月，空置率进一步上升至28.34%。对于福田区而言，主力客群金融业所面临的宏观环境近期并没有改善，行业难言复苏，金融类企业需求处于萎缩状态，加上中心区较高的租金水平，市场略有下行，至三季度末，其平均租金小幅下滑2.5%至272.6元/平方米/月，空置率上升1.05个百分点至15.47%。面对疲软的市场需求，除业主方不断调整招租方案吸引客户外，各级政府也持续出台招商引资措施，提高区域对优质目标客户的吸引力，预计该趋势还将持续。

而在写字楼买卖市场，受粤港澳大湾区建设、深圳打造社会主义先行示范区等重磅利好的影响，企业对区域长远发展信心充足，多有购置自用物业、拓展大湾区市场的意向，带动买卖市场保持热度，尤其是资金实力较强的国有企业，成为买卖市场的重要力量。此外，房企加快资产处置步伐，市场上可供选择的优质物业增多，且价格空间增大，这进一步提升了买卖市场的活跃度。

供应维持高位，写字楼市场压力不减

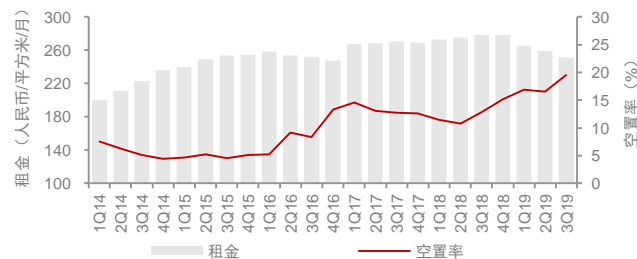
深圳未来可见的高供应量使得写字楼市场面临较大的竞争压力，虽然项目延期频繁，但叠加宏观环境下的需求疲软，写字楼租金和空置率仍将承压。而未来经济环境和产业的发展则是影响市场走势的根本因素。

经济数据

	2019Q1	2019Q2	未来一年预测
GDP 增长	7.6%	7.4%	▼
第三产业增长	7.2%	7.5%	▼
CPI 增长	2.6%	2.9%	▲
房地产开发投资增速	12.7%	11.3%	▼

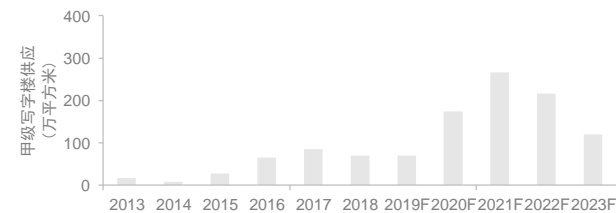
备注：增长数据为累计同比涨幅；
数据来源：深圳统计局；牛津经济研究院；戴德梁行研究部

核心商圈甲级写字楼租金 & 空置率



数据来源：戴德梁行研究部

全市甲级写字楼新增供应



备注：F为估计值
数据来源：戴德梁行研究部



张晓端
高级董事
华南及华西区研究部主管
电话: +86 755 2151 8116
xiaoduan.zhang@cushwake.com

区域	存量 (平方米)	空置率	未来供应 (平方米)	甲级写字楼平均租金		
				人民币/平方米/月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月
罗湖	541,813	11.2%	40,170	¥211.84	US\$2.78	€2.51
福田	2,908,097	15.5%	1,089,544	¥272.60	US\$3.57	€3.23
南山	1,818,345	28.3%	7,193,392	¥229.09	US\$3.00	€2.71
宝安	115,000	14.3%	152,760	¥211.50	US\$2.77	€2.51
全市	5,383,255	19.4%	8,475,866	¥250.48	US\$3.28	€2.97

租金: 按租用建筑面积为500平方米左右, 3年租约, 位于中层的顶级及甲级写字楼面积的成交价, 含VAT税。
汇率为1美元=0.90361欧元=7.08718人民币 (2019. 8. 23)

2019年第三季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
平安金融中心	福田	盈科全球法律服务联盟	3,000	换租
博今国际	福田	郑州宝聚丰实业有限公司	1,400	新租
信利康大厦	南山	深圳点猫科技有限公司	15,000	换租

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积 (平方米)	预计交付时间
安信证券大厦	福田	-	70,000	2020年
广电金融中心	福田	-	160,000	2020年
华润前海中心	南山	-	339,450	2020年
嘉里前海中心1期	南山	-	120,000	2020年
腾讯前海大厦	南山	-	180,000	2021年
中国风投大厦	南山	-	118,850	2022年
中信金融中心	南山	-	182,700	2022年

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行 (纽约证券交易所股票代码: CWK) 是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司。通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球70多个国家, 设有400多个办公室, 拥有51000名专业员工。在大中华区, 我们的21家分公司合力引领市场发展, 并于2017和2018连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2018年公司营业收入达82亿美元, 核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情, 请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信 (戴德梁行)。

www.cushmanwakefield.com

免责声明

本报告刊登的一切资料及数据, 虽力求精确, 但仅作参考之用, 并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息, 尽管戴德梁行相信其可靠性, 但该等信息并未经戴德梁行核实, 因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性, 戴德梁行不做任何明示或暗示的担保, 也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考, 并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动, 以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权, 未经许可, 不得转载。

©戴德梁行 2019年