

写字楼市场 2019年第四季度

242.53
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-3.9%
租金增长 (环比)

22.0%
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

深圳经济数据 2019年第三季度

6.6%
GDP 增长

2019
第二季度

未来
一年趋势

7.4%

7.4%
第三产业增长

7.5%

3.0%
CPI增长

2.9%

11.9%
房地产开发投资增速

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

空置走高市场持续承压, 租金下调吸引企业搬迁换租

2019年第四季度, 全市共有3座新增甲级写字楼入市, 全年累计新增供应53.56万平方米, 延续了过去三年连年超50万平方米的高供应趋势。本季度新供应的入市并未有效刺激吸纳量的增长, 第四季度全市吸纳量仅为17,634平方米, 而全年累计吸纳量也仅录得10.17万平方米, 较去年减少超7成。整体经济下行令各行业的扩张步伐放缓, 虽然市场租赁成交活跃度较3季度略有回升, 但成交主要以更低租金、更小面积的换租需求为主, 市场整体吸纳情况不容乐观。

分区来看, 前期金融行业调整令金融类企业退租现象频现, 福田区空置率较上季度继续上升1.2个百分点至16.2%。空置压力下又面临需求疲软的局面, 业主试图通过降低租金等方式吸引租户, 本季度福田区租金同比下降12.9%至267.99元/平方米/月。南山区年内共迎来5座甲级写字楼新增供应, 虽然来自TMT行业的租赁需求仍较其他行业相对活跃, 但与过去几年相比已明显减少, 且大体量集中供应下竞争压力加剧, 租金亦有松动, 整体租金水平同比下探8.4%至220.75元/平方米/月, 空置率也上升至29.1%。缺少新项目以及城市发展重心的西移, 罗湖区连续5个季度负吸纳, 空置率上升至12.8%, 租金下滑至208.95元/平方米/月。宝安区本季度迎来一座大体量甲级物业入市, 低价策略吸引租户令宝安区整体租金同比回落11.6%至189.14元/平方米/月, 空置率也随之攀升至54.0%。

而另一方面, 交投市场的表现却较为活跃, 内资自用型买家以及投资机构依然是深圳写字楼大宗交易的主力, 同时越来越多的港资关注并收购深圳优质写字楼物业作为驻深办公或资产配置之用。虽然目前市场租金持续回落, 但更大幅度的资产价格松动以及对深圳市场长远发展潜力的乐观预期依然驱使投资人在深圳寻找机会。

项目延期入市或缓解海量供应压力, 但新增需求不足仍令市场弥漫焦虑情绪

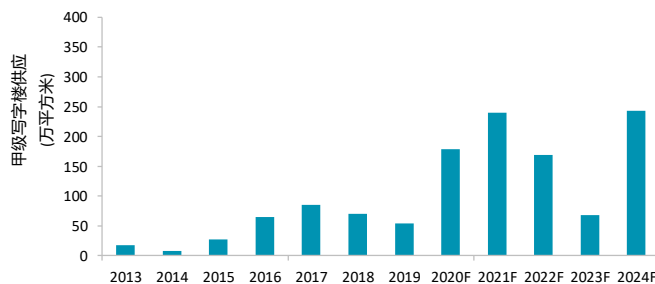
2020年预计全市将有约178万平方米的甲级写字楼入市。虽然项目存在受市场及自身工期因素延期入市的可能, 但可预期的海量供应在新增需求萎靡的背景下令市场弥漫焦虑情绪。业主给予的优惠租金及补贴将一定程度抹平违约租期的影响, 预计2020年对优质客户的争夺还将持续, 不过随着换租需求的逐渐消耗及持续的高供应, 甲级写字楼的租金及空置率或承受更大压力, 而最终能扭转市场表现的新增需求则将依赖于经济环境的改善。

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



数据来源: 戴德梁行研究部

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	12.8%	190,170	¥208.95	US\$2.76	€2.50
福田	2,861,097	16.2%	1,042,544	¥267.99	US\$3.54	€3.20
南山	1,853,175	29.1%	7,024,512	¥220.75	US\$2.92	€2.64
宝安	267,760	54.0%	276,700	¥189.14	US\$2.5	€2.26
全市	5,523,845	22.0%	8,533,926	¥242.53	US\$3.20	€2.90

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均价, 含VAT税。
汇率为1美元= 0.903898欧元=7.03146人民币 (2019. 11. 22)

2019年第四季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
深圳湾壹号	南山	中潜股份	2,500	搬迁
卓越前海壹号2期	南山	致同会计事务所	2,000	搬迁
中国华润大厦	南山	瑞信国华	1,500	搬迁

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
地铁金融科技大厦	南山	-	43,000	2020年
广电金融中心	福田	-	160,000	2020年
汉京中心	南山	-	63,000	2020年
嘉里前海中心1期	南山	-	120,000	2020年
招商前海湾国际中心	南山	-	100,800	2021年
中国风投大厦	南山	-	118,850	2022年
佳兆业总部中心	福田	-	207,000	2023年

张晓端

高级董事

华南及华西区研究部主管

深圳市福田区中心四路1号, 嘉里建设广场T2座5楼, 518048

电话: +86 755 2151 8116 /

xiaoduan.zhang@cushwake.com

cushmanwakefield.com

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22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)。

© 戴德梁行2020年

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, 但该内容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。