

写字楼市场 2020年第一季度

环比
变化

189.6

租金 (人民币/平方米/月)

-0.6%

租金增长 (环比)

5.2%

空置率

数据来源: 戴德梁行广州研究部

广州经济数据
2019年2019年
前三季度未来
一年趋势

6.8%

GDP 增速

6.9%

7.5%

第三产业增速

7.9%

3.0%

CPI 增速

3.0%

14.8%

房地产开发投资增速

18.9%

数据来源: 广州统计局/ 牛津经济研究院/ 戴德梁行广州研究部

甲级写字楼租赁成交放缓

由于一季度为市场传统淡季, 加上新冠肺炎疫情使企业复工时间延期, 广州甲级写字楼租赁成交放缓, 本季度成交案例多为春节假期前已在推进的租赁计划。受此影响, 本季度全市净吸纳量录得1.2万平方米, 环比下降5.4%。办公租赁需求仍以内资企业的扩张及升级搬迁为主, 其中互联网企业继续保持积极扩张态势。

在无新增供应的情况下, 一季度全市空置率环比微降0.3个百分点至5.2%。分商圈来看, 珠江新城和琶洲商圈仍是企业租赁选址的首选, 空置率环比分别下降0.7和0.5个百分点。体育中心及越秀两大传统商圈则因项目落成时间较早, 且城市发展重心逐渐东移, 租户流失现象持续, 空置率连续两个季度走高, 环比分别上升1.2和0.5个百分点。

租赁谈判条件更灵活

尽管来自外部环境的压力加剧, 广州甲级写字楼空置率依然维持较低水平。因此, 相较于直接下调租金, 业主更倾向于运用较为灵活的租赁谈判条件来锁定优质租户, 整体租金下降幅度有限。本季度广州甲级写字楼租金环比微降0.6%至189.6元每平方米每月, 环比降幅较去年年底收窄0.5个百分点。

疫情影响逐步显现 空置率料将小幅上升

在建项目均出现工期延后现象, 年内新增供应较去年年底预测值下降18.7%, 约为46.6万平方米, 供应压力明显减少。而随着疫情在全球范围蔓延, 经济不确定因素增多, 市场信心受挫, 预计部分企业的办公租赁决策将更为审慎。虽然新增租赁需求将在未来半年内放缓, 但供应回落能在一定程度上缓解需求疲软对市场带来的压力, 全市空置率料将小幅上升。租金方面, 由于年内计划投入使用的项目集中在新兴商圈琶洲, 预计全市平均租金将随新增供应入市呈结构性下调。

广州甲级写字楼市场租金&空置率



数据来源: 戴德梁行广州研究部

广州甲级写字楼新增供应



数据来源: 戴德梁行广州研究部

商圈	存量 (平方米)	空置率	截至2024年未来供应 (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
体育中心	857,190	4.4%	105,942	184.3	2.5	2.2
珠江新城	3,000,576	5.0%	288,850	206.7	2.8	2.5
越秀	300,480	6.7%	87,259	138.3	1.8	1.7
琶洲	796,989	6.4%	1,978,093	150.3	2.0	1.8
广州甲级写字楼市场	4,955,235	5.2%	2,460,144	¥189.6	US\$2.53	€2.27
国际金融城	-	-	817,885	-	-	-

*平均租金是指甲级写字楼市场主要物业中中层中等面积的租金成交均价（元/平方米/月），该租金报价是基于租用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。
汇率为1美元=6.9516人民币=0.8975欧元（截至2020年3月3日数据）

2020年第一季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积（平方米）	租赁类型
凯华国际中心	珠江新城	高露洁	3,200	搬迁
圣丰广场	体育中心	EL商务	2,900	新设立
天德广场	珠江新城	钧明集团	2,270	搬迁

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积（平方米）	预计交付年份
星寰国际商业中心	越秀	N/A	87,000	2020
铭丰大厦	琶洲	N/A	96,000	2020
阿里巴巴华南运营中心	琶洲	N/A	92,000	2020
赫基国际大厦	琶洲	N/A	87,000	2020
唯品会总部大厦	琶洲	N/A	57,000	2020
环球梦大厦	琶洲	N/A	47,000	2020
广州平安财富中心	国际金融城	N/A	54,000	2021
TCL大厦	琶洲	N/A	103,000	2021
复星国际中心	琶洲	N/A	67,000	2021
广州环贸中心	体育中心	N/A	106,000	2021

张晓端

高级董事

华南及华西区研究部主管

广州市天河区天河路385号,太古汇一座2704, 510620

电话: +86 755 2151 8116 /

xiaoduan.zheng@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。