

写字楼市场 2020年第二季度

环比
变化

184.5

租金 (人民币/平方米/月)



-2.7%

租金增长 (环比)



6.7%

空置率



数据来源: 戴德梁行广州研究部

广州经济数据
2020年第一季度2019年
全年未来
一年趋势

-6.8%

GDP 增速

6.8%



-2.2%

第三产业增速

7.5%



4.1%

CPI 增速

3.0%



-8.4%

房地产开发投资增速

14.8%



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

疫情影响逐步显现 全市空置率走高

二季度, 位于越秀商圈的星寰国际商业中心投入使用, 为市场带来共8.7万平方米的新增供应, 广州甲级写字楼总存量突破500万平方米大关, 达504.2万平方米。新项目的入驻率有待提高, 加之疫情全球蔓延对甲级写字楼租赁活动的影响开始逐步显现, 从而推高全市空置率环比上升1.5个百分点至6.7%。

尽管经济下行压力加大, 部分行业实现逆势增长。一季度广州信息传输、软件和信息技术服务业、金融业增加值同比分别增长12.5%和8.4%。受益于此, 金融机构和TMT企业保持活跃, 成为上半年广州甲级写字楼吸纳主力。与此相反, 由于初创公司抗风险能力较弱, 前期快速扩张且租户结构以初创公司为主的商务空间品牌开始出现退租撤场现象, 行业洗牌现象加剧。

业主普遍采取租金下调策略吸引租户

面对租赁需求疲软的现状, 除个别可租面积维持低位的项目外, 业主普遍采取下调租金的策略来提升出租率, 全市平均租金环比下降2.7%。分区来看, 越秀商圈迎来近三年来唯一一个优质甲级写字楼项目入市, 带动该区租金环比微升0.8%至139.4元每平方米每月。琶洲作为广州人工智能与数字经济试验区的核心区域, 租户结构以TMT企业为主, 受疫情影响较小且市场表现相对稳定, 租金环比微降0.9%至149.0元每平方米每月。珠江新城及体育中心两大商圈则由于租金水平相对较高, 部分业主面临租户为控制成本缩减面积及退租的困境, 租金下调力度更大, 环比分别下跌2.8%和2.0%至200.9元和180.5元每平方米每月。

预计年内租金下降态势持续

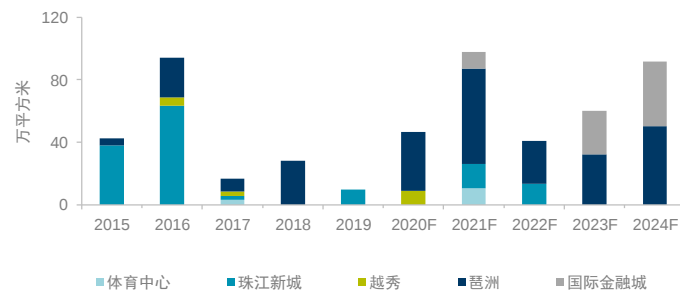
目前国外疫情仍未完全受控, 经济形势依然不明朗, 预计短期内企业仍持观望态度, 扩租及升级搬迁计划暂缓甚至搁置, 以压缩运营成本为目的的搬迁需求将占主导。同时, 下半年预计仍有37.9万平方米新增供应入市, 项目间的竞争将加剧。在此情况下, 年内空置率将继续攀升; 租户议价能力提升, 业主方下调租金的态势将延续至年底。

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	4.9%	105,942	180.5	2.4	2.1
珠江新城	3,000,576	5.6%	288,850	200.9	2.6	2.4
越秀	387,739	19.2%	-	139.4	1.8	1.6
琶洲	796,989	7.1%	2,088,911	149.0	1.9	1.7
广州甲级写字楼市场	5,042,494	6.7%	2,483,703	¥184.5	US\$2.40	€ 2.16
国际金融城	-	-	796,047	-	-	-

*平均租金是指甲级写字楼市场主要物业中层层中等面积的租金成交面价（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= 7.1315人民币= 0.8993欧元（截至2020年6月1日数据）

2020年第二季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积（平方米）	租赁类型
星寰国际商业中心	越秀	AIA	5,000	升级搬迁
广州周大福金融中心	珠江新城	湾区产融	3,900	升级搬迁
环球都会广场	珠江新城	恒大人寿	1,000	扩张

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
赫基国际大厦	琶洲	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
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
广州万科中心	珠江新城	N/A	85,000	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60多个国家，设有400多个办公室，拥有53000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。2019年公司营业收入达88亿美元，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。